



τμήμα  
**Πολιτικής Επιστήμης**  
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΡΗΤΗΣ

**«Η Διπλή Ανάπλαση στο Δήμο Αθηναίων: θεσμικό  
πλαίσιο, εμπλεκόμενοι δρώντες και συμφέροντα»**

---

Πτυχιακή Εργασία

**Επιβλέπων Καθηγητής: Γεράσιμος Κάρουλας**

**Φοιτητής: Παναγιώτης Μεντζέλος**

**A.M.: 4455**

## Περίληψη

Ο Δήμος Αθηναίων διέρχεται μια φάση διπλής ανάπλασης, που περιλαμβάνει φυσικούς και θεσμικούς μετασχηματισμούς. Η παρούσα εργασία διερευνά το περίπλοκο θεσμικό πλαίσιο, το ποικίλο φάσμα παραγόντων και τα πολύπλευρα ενδιαφέροντα που διαμορφώνουν αυτές τις πρωτοβουλίες. Συζητά το νομικό και ρυθμιστικό πλαίσιο, τους ρόλους των κυβερνητικών θεσμών, τους βασικούς ενδιαφερόμενους φορείς και τις κινητήριες δυνάμεις πίσω από τα έργα αναγέννησης. Οικονομικά, κοινωνικά και πολιτικά συμφέροντα καθοδηγούν τη διαδικασία, με ενδιαφερόμενους φορείς, συμπεριλαμβανομένων κρατικών υπηρεσιών, προγραμματιστών, κοινοτικών ομάδων και κατοίκων.

Η διπλή ανάπλαση στον Δήμο Αθηναίων είναι μια σύνθετη και δυναμική διαδικασία που διαμορφώνεται από πληθώρα παραγόντων, μεταξύ των οποίων το θεσμικό πλαίσιο, το ποικίλο φάσμα των εμπλεκόμενων φορέων και τα συμφέροντα που οδηγούν τις πρωτοβουλίες ανάπλασης. Εξετάζοντας το νομικό και ρυθμιστικό πλαίσιο, αναλύοντας τους ρόλους των κυβερνητικών ιδρυμάτων, εντοπίζοντας βασικά ενδιαφερόμενα μέρη και διερευνώντας τα διαδραματιζόμενα οικονομικά, κοινωνικά και πολιτικά συμφέροντα, αποκτούμε μια βαθύτερη κατανόηση της περίπλοκης δυναμικής της αστικής ανάπλασης στην Αθήνα. Προχωρώντας προς τα εμπρός, είναι απαραίτητο να ληφθεί υπόψη η αλληλένδετη φύση αυτών των παραγόντων και να επιδιωχθεί μια ισορροπημένη προσέγγιση που προωθεί τη βιώσιμη ανάπτυξη, την κοινωνική ισότητα και την ανάπτυξη χωρίς αποκλεισμούς στο Δήμο Αθηναίων.

## Περιεχόμενα

<i>Περίληψη.....</i>	<i>2</i>
<i>Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή .....</i>	<i>5</i>
1.1 Εισαγωγή στο θέμα .....	5
1.2 Διατύπωση του ερευνητικού ερωτήματος.....	6
1.3 Σκοπός και σημασία της έρευνας .....	6
<i>Κεφάλαιο 2:Θεσμικό Πλαίσιο .....</i>	<i>7</i>
2.1 Ανάλυση του θεσμικού πλαισίου για τη διπλή ανάπλαση στο ΔήμοΑθηναίων.....	7
2.2 Ανάλυση της νομοθεσίας και πολιτικήςσχετικά με την ανάπλαση .....	13
2.3 Ρόλος των κυβερνητικών και τοπικώναρχών με βάση το θεσμικό πλαίσιο .....	15
2.3.1 Νέες οροθετήσεις στον Ελαιώνα.....	19
2.3.2 Κατευθύνσεις νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας – Αττικής για τον Ελαιώνα .....	26
<i>Κεφάλαιο 3: Εμπλεκόμενοι Δρώντες - Ανάλυση των εμπλεκομένων φορέων και οργανισμών.....</i>	<i>29</i>
3.1 Περιγραφή των ρόλων και ευθυνών τους στη διπλή ανάπλαση.....	29
3.2 Επιρροή και σχέσεις μεταξύ τους .....	33
<i>Κεφάλαιο 4: Συμφέροντα.....</i>	<i>35</i>
4.1 Ανάλυση των διαφορετικώνσυμφερόντων που εμπλέκονται στο θέμα .....	35
4.2 Επιπτώσεις των συμφερόντων στη διπλή ανάπλαση .....	36
4.3 Σύγκριση και αντιφάσειςμεταξύ των συμφερόντων .....	38
<i>Κεφάλαιο 5: Μεθοδολογία .....</i>	<i>43</i>
5.1 Περιγραφή της μεθοδολογίαςέρευνας.....	43

5.2 Επιλογή μεθόδων συλλογής δεδομένων.....	44
<b>Κεφάλαιο 6: Ανάλυση Δεδομένων .....</b>	<b>46</b>
6.1 Παρουσίαση των αποτελεσμάτων της έρευνας.....	46
6.1.1 Αστική ανάπτυξη .....	46
6.1.2 Ιστορικό του έργου.....	49
6.1.3 Περιγραφή του έργου.....	49
6.1.4 Εξέλιξη του έργου.....	52
6.2 Ερμηνεία των αποτελεσμάτων .....	56
6.3 Εξαγωγή συμπερασμάτων.....	58
<b>Κεφάλαιο 7: Συμπεράσματα .....</b>	<b>62</b>
<b>Βιβλιογραφία .....</b>	<b>64</b>

## **Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή**

### **1.1 Εισαγωγή στο θέμα**

Ο Δήμος Αθηναίων βρίσκεται σε μια φάση διπλής ανάπλασης, που περιλαμβάνει τόσο φυσικούς όσο και θεσμικούς μετασχηματισμούς εντός του αστικού τοπίου. Το επίκεντρο αυτής της ερευνητικής εργασίας είναι η έννοια της «Διπλής Ανάπλασης», η οποία αναφέρεται στη σειρά πρωτοβουλιών που σχετίζονται με τη σχεδιαζόμενη μετεγκατάσταση του γηπέδου του Παναθηναϊκού «Απόστολος Νικολαΐδης» από τη Λεωφόρο Αλεξάνδρας στην περιοχή του Βοτανικού, που εμπίπτουν και οι δύο στη δικαιοδοσία του Δήμου Αθηναίων. Το έργο αυτό θεσπίστηκε με τον νόμο 3481/2006, γνωστό ως «Διπλή Ανάπλαση», με στόχο την αναζωογόνηση μιας περιοχής που σήμερα θεωρείται «μαύρη τρύπα» στο αστικό τοπίο της πόλης, δημιουργώντας έτσι θετικά συνεργιστικά αποτελέσματα για την Αθήνα συνολικά.

Η αρχική κατασκευή στον Βοτανικό ξεκίνησε το 2008 αλλά σταμάτησε το 2009 με απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας. Ωστόσο, μια μεταγενέστερη απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου το 2013, μαζί με τις σχετικές νομοθετικές ρυθμίσεις, άνοιξαν τον δρόμο για την επανέναρξη του έργου, κάτι που έγινε πρόσφατα. Σε όλη αυτή τη διαδικασία, το έργο αποτέλεσε αντικείμενο εκτενούς συζήτησης και διαμάχης. Στις 24 Φεβρουαρίου 2022, ο πρώην δήμαρχος Αθηναίων Κ. Μπακογιάννης παρουσίασε τις συμβάσεις, την κατανομή αρμοδιοτήτων, τις πηγές χρηματοδότησης και το αναθεωρημένο χρονοδιάγραμμα για τα έργα Διπλής Ανάπλασης, χαρακτηρίζοντάς τα ως την πιο φιλόδοξη πολεοδομική, αναπτυξιακή και κοινωνική παρέμβαση που έχει γίνει ποτέ από δήμο στην Ελλάδα. Αυτό το έργο αστικής μεταμόρφωσης χαρακτηρίζεται από την εκτεταμένη εμβέλεια και τον σημαντικό αντίκτυπό του στη γύρω περιοχή. Σύμφωνα με την εκτίμηση του τότε δημάρχου, ο Βοτανικός είναι σήμερα μια ερειπωμένη βιομηχανική ζώνη χωρίς βασικές υποδομές

όπως δρόμοι και αποχετευτικά συστήματα. Επιπλέον, η πράσινη κάλυψη της περιοχής, που προοριζόταν να είναι 40%, λείπει σοβαρά. Ο πρώην δήμαρχος προέβλεψε επίσης ότι η κατασκευή του γηπέδου θα προσελκύσει επενδύσεις συνολικού ύψους 470 εκατ. ευρώ στην περιοχή (Λιάλιος, 2022).

## **1.2 Διατύπωση του ερευνητικού ερωτήματος**

Τα ερευνητικά ερωτήματα διατυπώνονται ως εξής:

1. Ποιο είναι θεσμικό πλαίσιο του έργου «Διπλή Ανάπλαση» του Δήμου Αθηναίων;
2. Ποιοι είναι οι εμπλεκόμενοι δρώντες του έργου «Διπλή Ανάπλαση» του Δήμου Αθηναίων;
3. Ποια συμφέροντα εξυπηρετούνται μέσω του έργου «Διπλή Ανάπλαση» του Δήμου Αθηναίων;

## **1.3 Σκοπός και σημασία της έρευνας**

Η παρούσα εργασία εμβαθύνει στον περίπλοκο ιστό του θεσμικού πλαισίου, στο ποικίλο φάσμα των εμπλεκόμενων φορέων και στα πολύπλευρα ενδιαφέροντα που διαμορφώνουν αυτές τις πρωτοβουλίες ανάπλασης στην Αθήνα. Αναλύοντας το νομικό και ρυθμιστικό πλαίσιο, εξετάζοντας τους ρόλους των κυβερνητικών ιδρυμάτων, εντοπίζοντας βασικά ενδιαφερόμενα μέρη, αναλύοντας τα συμφέροντά τους και διερευνώντας τις κινητήριες δυνάμεις πίσω από τα έργα ανάπλασης, αυτή η μελέτη στοχεύει να παράσχει μια ολοκληρωμένη κατανόηση της πολύπλοκης δυναμικής που παίζει στο έργο «Διπλή Ανάπλαση» του Δήμου Αθηναίων.

## **Κεφάλαιο 2:Θεσμικό Πλαίσιο**

### **2.1 Ανάλυση του θεσμικού πλαισίου για τη διπλή ανάπλαση στο ΔήμοΑθηναίων**

Το 1995 η περιοχή του Ελαιώνα της Αθήνας εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το Προεδρικό Διάταγμα με τίτλο «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης για την αναθεώρηση και επέκταση ορισμένων περιοχών εντός των Δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη - Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρος» (ΦΕΚ 1049/Δ/1995), που στη συνέχεια τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε το 1996 (ΦΕΚ 742/Δ/96).

Από το 1954 είχαν γίνει πολυάριθμες μελέτες και σχέδια για την οργάνωση του Ελαιώνα, αλλά κανένα από αυτά δεν υλοποιήθηκε επίσημα. Το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών το 1985 (Ν. 1515/1985) σκιαγράφησε τη δημιουργία βιομηχανικών και βιοτεχνικών πάρκων, γνωστών ως ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ, στο μεγαλύτερο μέρος του Ελαιώνα. Η κατεύθυνση αυτή υιοθετήθηκε και από τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια των πέντε Δήμων που περικλείουν τον Ελαιώνα. Τη δεκαετία του 1990 άρχισε να προκύπτει συγκεκριμένη νομοθεσία αποκλειστικά για την περιοχή του Ελαιώνα. Το 1990 ορίστηκε για τον Ελαιώνα «Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης – ΖΕΑ» (ΦΕΚ 709/Δ/90). Τον επόμενο χρόνο εκδόθηκε Προεδρικό Διάταγμα για την ένταξη ολόκληρης της περιοχής στο έργο (ΦΕΚ 74/Δ/91), αν και δεν τέθηκε σε εφαρμογή. Με το διάταγμα αυτό κατατάχθηκε ο Ελαιώνας ως ενιαία Πολεοδομική Μονάδα, καθορίζοντας τις επιτρεπόμενες οικοδομικές εκτάσεις, τη χρήση γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης (Βουνατσής, 2009).

Μετά από προσεκτική εξέταση, καθορίστηκε ότι το Προεδρικό Διάταγμα (Π.Δ.) του 1991 δεν θα τεθεί σε ισχύ και έπρεπε να αναπτυχθεί ένα νέο σχέδιο για την περιοχή. Το 1994, το Υπουργείο Παιδείας, Έρευνας και Ανάπτυξης εξέδωσε οδηγία με την οποία ανέθεσε στο ΕΜΠ να διεξάγει έρευνα για λογαριασμό του Οργανισμού Αθηνών. Η έρευνα διεξήχθη βάσει συμβατικής συμφωνίας μεταξύ των δύο μερών, με

στόχο την εκπόνηση νέας πολεοδομικής μελέτης για την περιοχή. Το ισχύον Π.Δ., όπως σκιαγραφείται στη μελέτη του ΕΜΠ, έχει διττό σκοπό. Πρώτον, στόχευε στην προστασία του περιβάλλοντος και στη δημιουργία μιας σημαντικής περιοχής για χώρους πρασίνου, πολιτισμό και εκπαίδευση. Δεύτερον, επεδίωκε να προστατεύσει τη βιομηχανική παραγωγική βάση και να δημιουργήσει οργανωμένους βιομηχανικούς θύλακες, όπως αναφέρεται στην έκθεση ΕΜΠ (1995). Οι ειδικοί στόχοι του Π.Δ., σύμφωνα με τον ΟΡΣΑ και το ΕΜΠ το 1997, είναι οι εξής:

- Με την ίδρυση αποκλειστικών βιομηχανικών-βιοτεχνικών θυλάκων, καθίσταται δυνατή η εδραίωση και η προώθηση της ανάπτυξης δευτερευουσών δραστηριοτήτων χωρίς διαταραχές.
- Επιδιώκεται η εξάλειψη των επιβλαβών για το περιβάλλον και επεκτατικών βιομηχανιών όπως τα βυρσοδεψεία, τα χυτήρια, τα εργοστάσια κεραμικής και οι μονάδες έτοιμου σκυροδέματος.
- Για την ενίσχυση της διαθεσιμότητας χώρων πρασίνου, προτείνεται ο περιορισμός της ανάπτυξης δημόσιων εγκαταστάσεων όπως η ΔΕΗ, ο ΟΑΣΑ, ο ΟΤΕ κ.λπ. και η επαναχρησιμοποίηση των υφιστάμενων χώρων τους για ψυχαγωγικούς σκοπούς. Επιπλέον, η μετατροπή των στρατοπέδων σε χώρους πρασίνου και αναψυχής θα συμβάλει στην επέκταση των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου.
- Ο στόχος της δημιουργίας υπόγειων χώρων στάθμευσης είναι να δημιουργηθεί περισσότερος χώρος για πράσινο με την απελευθέρωση των υπέργειων χώρων.
- Σε μια προσπάθεια να ελαχιστοποιηθούν οι ενοχλήσεις που προκαλούνται από τα πρακτορεία μεταφορών, ένα σημαντικό μέρος τους θα εξαλειφθεί ενώ οι υπόλοιπες θα οργανωθούν στρατηγικά σε συγκεκριμένες περιοχές.
- Για την ενίσχυση της δυναμικής φύσης της περιοχής και την αποφυγή της ύπαρξης κενών χώρων, θα δημιουργηθεί επιχειρηματικό κέντρο μικτής χρήσης



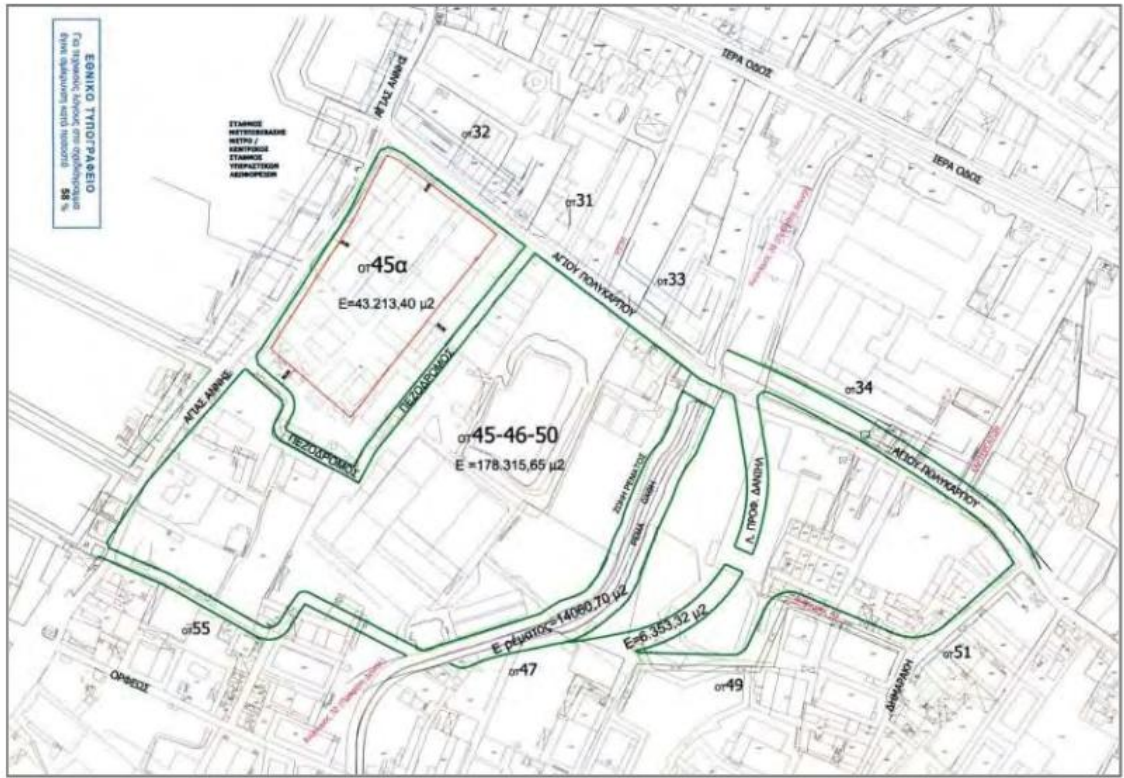
με δευτερογενή και τριτογενή χωροταξία. Αυτό θα ενισχύσει αποτελεσματικά την επαγγελματική ατμόσφαιρα και θα επιτρέψει τη διεξαγωγή ποικίλων δραστηριοτήτων εντός των εγκαταστάσεων, εξαλείφοντας την παρουσία αχρησιμοποίητων ή μη παραγωγικών χώρων.

- Η ενσωμάτωση των ιστορικών χώρων της περιοχής σε ένα πράσινο δίκτυο, με επίκεντρο την ενίσχυση και ανάδειξη της Ιεράς Οδού ως επέκταση των αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας και τη σύνδεσή της με το περιφερειακό δίκτυο πρασίνου.

Η έγκριση του Π.Δ. του 1995 αποτέλεσε σημαντικό ορόσημο στην πολεοδομική μελέτη της περιοχής. Περιλάμβανε τη θέσπιση κατευθυντήριων γραμμών για οικοδομήσιμους και κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, καθώς και κανονισμούς που διέπουν τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης. Επιπρόσθετα, εφαρμόστηκαν μεταβατικές διατάξεις για την αντιμετώπιση της κατάργησης συγκεκριμένων χρήσεων που κρίθηκαν διαταράσσουσες τη συνολική ευημερία της περιοχής.

Το 2006 τέθηκε σε ισχύ ο νόμος 3481/2006, ο οποίος θεσπίζει τη δημιουργία δύο επιπλέον Υπερτοπικών-Μητροπολιτικών Πόλων που θα λειτουργούσαν ως κέντρα ψυχαγωγικών, αθλητικών, πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών δραστηριοτήτων εντός του Δήμου Αθηναίων. Ο πρώτος από αυτούς τους πόλους βρισκόταν στην περιοχή του Ελαιώνα και συγκεκριμένα στον Βοτανικό, ενώ ο δεύτερος στη σημερινή θέση του γηπέδου του Παναθηναϊκού στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας. Αυτός είναι ο λόγος που έγινε γνωστό ως «Διπλή Ανάπλαση. Σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν. 3481/2006, η υλοποίηση των δύο αυτών Υπερτοπικών-Μητροπολιτικών Πόλων διευκολύνεται με τις ακόλουθες ρυθμίσεις. Αρχικά, στα όρια του Ο.Τ. 22 στην περιοχή 69 του Δήμου Αθηναίων και συγκεκριμένα στην οδό Αλεξάνδρας, οι προηγουμένως χαρακτηρισμένοι οικοδομήσιμοι χώροι έχουν καταργηθεί και πλέον χαρακτηριστεί ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου. Ο χώρος αυτός θα στεγάσει την ανέγερση αθλητικού μουσείου (150

τ.μ.), επιπλέον χώρο αναψυχής και εστίασης (250 τ.μ.). Ως εκ τούτου, η συνολική επιτρεπόμενη οικοδομήσιμη επιφάνεια σε αυτόν τον χώρο είναι 400 τ.μ.. Στη συνέχεια, τροποποιείται το υφιστάμενο χωροταξικό στο ΟΤ 45 της Πολεοδομικής Ενότητας Ελαιώνα στον δήμο Αθηναίων. Οι τροπολογίες περιλαμβάνουν την προσθήκη νέων οικοδομικών τετραγώνων και συγκεκριμένα του ΟΤ 45α και του ενοποιημένου Ο.Τ. 45-46-50 (ΕΛΙΝΥΑΕ, 2006).



Εικόνα 2-1. Τοπογραφικό σχέδιο της περιοχής ανάπλασης. Πηγή: ΕΛΙΝΥΑΕ, 2006

Όπως αναφέρεται στον Ο.Τ. 45α, στο άρθρο 12 του Νόμου επιτρέπει τις εφαρμογές, όπως εμπορικά καταστήματα μέχρι σούπερ μάρκετ και πολυκαταστήματα, γραφεία, τράπεζες και ασφαλιστικές εταιρείες, κοινωφελείς οργανισμοί, κτίρια διοίκησης, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι δημόσιων συγκεντρώσεων, κέντρα

ψυχαγωγίας και αναψυχής, κτίρια για εμπορικές εκθέσεις, χώροι για στάθμευση οχημάτων και κτίρια αφιερωμένα σε σκοπούς κοινωνικής πρόνοιας.

Οι προαναφερθείσες ρυθμίσεις έχουν εφαρμογή Σ.Δ. 0,8, η οποία στη συνέχεια διπλασιάζεται. Οι ρυθμίσεις αυτές ισχύουν μόνο αφού ο Δήμος Αθηναίων αποκτήσει την κυριότητα των άλλων ακινήτων που ισχυρίζονται ότι ανήκουν στην ΕΤΜΑ Α.Ε. Τα ακίνητα αυτά βρίσκονται στην περιοχή παρέμβασης πέρα από το ΟΤ 45α. Καθορίζεται επίσης το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος σύμφωνα με το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό ΓΟΚ). Επιπλέον, η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ορίζεται στο 40% της επιφάνειας του οικοπέδου.

Ο προσδιορισμός της ανέγερσης που προσδιορίζεται στον ενοποιημένο ΟΤ 45-46-50, αφορά ποδοσφαιρικό γήπεδο έχει τη δυνατότητα να φιλοξενήσει έως και 40.000 θεατές, κατασκευή κλειστού γηπέδου μπάσκετ και βόλεϊ, μέγιστης επιτρεπόμενης επιφάνειας 53.000 τετραγωνικών μέτρων, πολύ λειτουργικό δημοτικό κτίριο, με μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 42.500 τετραγωνικών μέτρων που θα προσφέρει ένα ευρύ φάσμα εγκαταστάσεων και υπηρεσιών στην κοινότητα, θέσεις στάθμευσης, τόσο πάνω όσο και κάτω από το έδαφος, κοινόχρηστους χώρους πρασίνου για μία αίσθηση κοινότητας και συνοχής. Εκτός από τον αθλητισμό, ο νόμος περιγράφει ρητά τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες του γηπέδου ποδοσφαίρου, συμπεριλαμβανομένων των συμπληρωματικών αθλητικών δραστηριοτήτων, των εμπορικών δραστηριοτήτων και των ψυχαγωγικών επιδιώξεων. Καθιερώθηκε όριο 40% για το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης στο ΟΤ 45-46-50. Για την υλοποίηση του έργου της Διπλής Ανάπλασης, ο Δήμος Αθηναίων ίδρυσε μια εταιρεία ειδικού σκοπού γνωστή ως ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΑΘΗΝΑΣ Α.Ε. (2023).

Σύμφωνα με Προεδρικό Διάταγμα που εκδόθηκε το 1995, ο καθορισμένος χώρος για νέες δραστηριότητες ορίστηκε επίσημα ως δημόσιος χώρος πρασίνου. Ως μέρος αυτής της περιοχής, η βιομηχανία ΕΤΜΑ βρισκόταν αρχικά στον Βοτανικό, αλλά

μεταφέρθηκε το 2004. Το διάταγμα όριζε ότι μετά την απομάκρυνση της βιομηχανίας θα έπρεπε να ληφθούν μέτρα για τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως χώρο πρασίνου. Μάλιστα, η συγκεκριμένη περιοχή του Βοτανικού θεωρούνταν η μεγαλύτερη ζώνη πρασίνου σύμφωνα με το διάταγμα του 1995. Ωστόσο, ο Δήμος Αθηναίων εξέφρασε οικονομικούς περιορισμούς και δήλωσε ότι δεν ήταν επί του παρόντος ούτε στο άμεσο μέλλον εφικτή η μετατροπή του συνόλου της ιδιοκτησίας της ΕΤΜΑ Α.Ε. σε κοινόχρηστο χώρο πρασίνου(Ευστρατίου,2010). Ως αποτέλεσμα, πήραν την απόφαση να προχωρήσουν στο διπλό έργο ανακατασκευής.

Η ανάπτυξη όλων των σχεδιαζόμενων δομών σε μια περιοχή που έχει χαρακτηριστεί ως «χώρος πρασίνου» με Προεδρικό Διάταγμα πυροδότησε αντιδράσεις σε ορισμένους κατοίκους της Αθήνας, του Αιγάλεω και των όμορων δήμων. Ανησυχίες εξέφρασε και η «Επιτροπή Πολιτών για τη Διάσωση του Ελαιώνα» για τη σημαντική αύξηση της κυκλοφοριακής συμφόρησης και τη συνακόλουθη άνοδο της αξίας των ακινήτων στον Βοτανικό. Οι παράγοντες αυτοί θα εμπόδιζαν την ολοκλήρωση των εκκρεμών αποκτήσεων γης για τους υπόλοιπους χώρους πρασίνου στον Ελαιώνα. Η διαφορά οδηγήθηκε τελικά ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, το οποίο με την 3059/2009 απόφασή του αντιτάχθηκε ρητά στην κατασκευή του Πολυλειτουργικού κτιρίου από τον Δήμο Αθηναίων και το προτεινόμενο Εμπορικό Κέντρο (Επιτροπήπολιτών για τη διάσωση του Ελαιώνα, 2011).

Στην Απόφαση 3059/2009 του Συμβουλίου της Επικρατείας αναφέρονται ότι η τοποθέτηση των νέων αθλητικών εγκαταστάσεων, μαζί με το ποσοστό εμπορικών και λοιπών συναφών χρήσεων, καθώς και των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, στον κοινόχρηστο χώρο πρασίνου του Βοτανικού, γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος. Το απόλυτο όφελος για την πόλη λαμβάνεται υπόψη. Ωστόσο, σε περιπτώσεις όπως η παρούσα, όπου η ανάπτυξη μιας περιοχής έχει δυσμενείς συνέπειες για μια άλλη, οι προτεινόμενες χρήσεις γης ελαχιστοποιούνται για να

διασφαλιστεί η διατήρηση των κοινόχρηστων και πρασίνου. Εκτός από τις αθλητικές εγκαταστάσεις και τους χώρους στάθμευσης, σχεδιάζεται η ανέγερση πολύ λειτουργικού δημοτικού κτιρίου και εμπορικού κέντρου.

Οι πρόσθετες αυτές χρήσεις υλοποιήθηκαν για τη διευκόλυνση της μεταφοράς αθλητικών δραστηριοτήτων στην περιοχή και την ελάφρυνση της οικονομικής επιβάρυνσης του Δήμου. Αν και οι χρήσεις αυτές ενδέχεται να μειώνουν περισσότερο από όσο χρειάζεται τους κοινόχρηστους χώρους, δεν παραβιάζουν τις διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 3481/2006 σε σχέση με το άρθρο 24 του Συντάγματος (ΣτΕ, 2009).

## **2.2 Ανάλυση της νομοθεσίας και πολιτικής σχετικά με την ανάπτυξη**

Το έτος 2011 θεσπίστηκε ένας νέος νόμος, Ν. 3983/2011, ο οποίος επικεντρώθηκε στη Διπλή Ανάπτυξη. Το άρθρο 23 του νόμου αυτού σκιαγραφεί συγκεκριμένα τις καθορισμένες γενικές χρήσεις γης που επιτρέπονται εντός της περιοχής Διπλής Ανάπτυξης.

1) Όσον αφορά το Ο.Τ. 45α (βλέπε Εικόνα 2.2) η χρήση γης αφορά εμπορικά καταστήματα, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, γραφεία, τράπεζες, κοινωφελείς οργανισμοί, κτίρια διοίκησης, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι ψυχαγωγίας και κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δόμησης είναι 18 μέτρα, με μέγιστο όριο κάλυψης 40% (ΣΔ: 1.2).



Εικόνα 2-2. Οι αλλαγές στην ευρύτερη περιοχή παρέμβασης. Πηγή: ΤΟ ΒΗΜΑ, 2010

2) Όσον αφορά το Ο.Τ. 45-46-50η χρήση γης αφορά γήπεδο ποδοσφαίρου με δυνατότητα να φιλοξενήσει έως και 40.000 θεατές, λοιπές αθλητικές εγκαταστάσεις και υπόγειοι χώροι για να σταθμεύουν αυτοκίνητα (450 θέσεις). Το μέγιστο επιτρεπόμενο μέγεθος κτιρίου είναι 47.000 τετραγωνικά μέτρα, με μέγιστη κάλυψη 30%.

Με την εφαρμογή του Ν. 3983/2011 έχει σημειωθεί μείωση του μεγέθους των κτιρίων σε σχέση με τις ρυθμίσεις που θέτει ο Ν. 3481/2006. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την κατασκευή ενός μικρότερου Εμπορικού Κέντρου, με την τυπική απόκλιση να μειώνεται από 1,6 σε 1,2. Επιπρόσθετα, ο Πολυώροπος του Δήμου Αθηναίων, μαζί με το κλειστό γήπεδο μπάσκετ και βόλεϊ, καταργούνται.

Ακόμα, όσον αφορά την εξέλιξη του έργου, προς το παρόν, εντός της ζώνης

παρέμβασης του Βοτανικού, έχει ανεγερθεί μόνο το θεμελιώδες πλαίσιο του Εμπορικού Κέντρου, χωρίς να σημειωθεί πρόοδος στα υπόλοιπα τμήματα του χώρου. Η ανάπτυξη του Εμπορικού Κέντρου σταμάτησε με την απόφαση 3059/2009 του ΣτΕ.

Επίσης, σε οικονομική κατάρρευση βρέθηκε η εταιρεία που είχε αποκτήσει τη γη που προοριζόταν για την ανάπτυξη του εμπορικού κέντρου. Όπως αναφέρεται στην Εφημερίδα «Καθημερινή», το ημιτελές εμπορικό κέντρο μεταφέρθηκε στη συνέχεια στις βασικές πιστώτριες τράπεζες, την Alpha Bank και την Τράπεζα Πειραιώς (Ρουσάνογλου, 2015). Ωστόσο, οι προσπάθειες των τραπεζών να πουλήσουν το ακίνητο έχουν αποδειχθεί ανεπιτυχείς (Σούκη, 2016). Ταυτόχρονα, η ιδέα της κατασκευής ενός μεγάλου γηπέδου ποδοσφαίρου στο Βοτανικό φαίνεται να έχει εγκαταλειφθεί, με το ενδεχόμενο κατασκευής του στο Γουδί πλέον (Λιάλιος, 2017α). Το Γουδί είχε προηγουμένως θεωρηθεί ως πιθανή τοποθεσία για το στάδιο ακόμη και πριν από τη «Διπλή Ανάπλαση».

### **2.3 Ρόλος των κυβερνητικών και τοπικών αρχών με βάση το θεσμικό πλαίσιο**

Με το Προεδρικό Διάταγμα που εκδόθηκε το 2002, ιδρύθηκε επίσημα Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου και δόθηκε η επωνυμία «Οργανισμός Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ελαιώνα Αττικής». Η έδρα του προσδιορίστηκε στην περιοχή του Ελαιώνα, όπως αναφέρεται στο ΦΕΚ 187/Α/2002. Σε αυτόν τον οργανισμό παραχωρήθηκε πλήρης ανεξαρτησία τόσο διοικητικά όσο και οικονομικά, με την εποπτεία που παρείχε το Υπουργείο Εσωτερικών. Η διάρκεια της ύπαρξής του καθορίστηκε σε 20 χρόνια. Ο συγκεκριμένος οργανισμός είχε μια σειρά από αρμοδιότητες που περιλάμβαναν την διασφάλιση της προώθησης, αποκατάστασης και προστασίας του περιβάλλοντος, ενώ παράλληλα εστίαζε στη βιώσιμη ανάπτυξη και την ολοκληρωμένη διαχείριση της περιοχής του Ελαιώνα στην Αττική.

Ακόμα, ασχολήθηκε με τη διαχείριση για τις δραστηριότητες και τα

προγράμματα από τις αρμόδιες υπηρεσίες και τις δημόσιες ή ιδιωτικές επιχειρήσεις που εμπλέκονται στην ανάπτυξη, αποκατάσταση και διαχείριση της περιοχής του Ελαιώνα στην Αττική. Επίσης, ήταν υπεύθυνος για την επίβλεψη και οργάνωση της διενέργειας των πολεοδομικών ερευνών που διεξάγονται στην περιοχή του Ελαιώνα, συμπεριλαμβανομένων τυχόν αλλαγών σε αυτές και την εκτέλεση των έργων στην περιοχή του Ελαιώνα, που απαιτεί προσεκτικό σχεδιασμό και συντονισμό, καθώς και εντοπισμό των πηγών και των τρόπων χρηματοδότησης. Τα έργα αυτά περιλαμβάνουν διάφορες πτυχές, όπως τη διαμόρφωση και τον εξοπλισμό κοινόχρηστων και δημόσιων χώρων, τη δημιουργία εγκαταστάσεων επεξεργασίας απορριμμάτων, την ανάπτυξη υπαίθριων ή στεγασμένων χώρων στάθμευσης και την κατασκευή βασικών έργων υποδομής.

Σύμφωνα με το Διάταγμα, η σύνθεση του διοικητικού συμβουλίου του ιδρύματος περιελάμβανε τα παρακάτω μέλη. Ο Πρόεδρος του διοικητικού συμβουλίου, ο οποίος θα είναι ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας Αττικής. Επιπλέον, θα υπάρχει ένα μέλος που θα διορίζεται από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ, ένα άλλο μέλος που θα διορίζεται από τον Υπουργό Ανάπτυξης και ένα μέλος που θα διορίζεται από τον πρόεδρο του ΟΡΣΑ. Κάθε ένας από τους 5 Δήμους θα είχε και έναν εκπρόσωπο στο διοικητικό συμβούλιο. Περαιτέρω, το Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Αθηνών (ΕΒΕΑ) και το Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Πειραιά (ΕΒΕΠ) θα διορίσουν ένα μέλος. Ο διορισμός του Διοικητικού Συμβουλίου του οργανισμού έγινε το 2010, όπως αναφέρεται στην Υ.Α. 7036, ΦΕΚ 135/ΥΟΔΔ/19.04.2010.

Μετά την απενεργοποίησή του, ο συγκεκριμένος οργανισμός καταργήθηκε επίσημα το 2011 και στη συνέχεια ενοποιήθηκε με άλλους οργανισμούς για να σχηματιστεί νέο νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου γνωστό ως «Μητροπολιτικός Φορέας Ανάπλασης και Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών Αττικής» με το Ν. 4002/2011.



Η έλλειψη οργανωτικού θεσμού υπεύθυνου για την εκτέλεση του σχεδίου στον Ελαιώνα μπορεί να αποδοθεί στις προκλήσεις που σχετίζονται με τη μεταφορά εξουσίας από τις τοπικές αρχές (ENVECO A.E, 2011). Κατά συνέπεια, υπάρχει πιθανότητα μια τέτοια οντότητα να μην έχει αντικείμενο δράσης. Επίσης, είναι σημαντικό να επισημανθεί ότι το Ερευνητικό Πρόγραμμα «Υλοποίηση προγραμμάτων ανάπλασης βιομηχανικών ζωνών εντός των πόλεων και μετεγκατάσταση από αυτές οικονομικών δραστηριοτήτων (μελέτη περίπτωσης: Ελαιώνας της Αθήνας)» λειτούργησε ως βάση για το εν λόγω Προεδρικό Διάταγμα. Το πρόγραμμα αυτό έδωσε σημαντική έμφαση στην αναγκαιότητα σύστασης ενός περιφερειακού φορέα. Ο στόχος δεν ήταν μόνο η ανάπτυξη ενός σχεδίου χρήσης γης, αλλά μάλλον η δημιουργία ενός προγράμματος αστικής ανάπλασης. Η παρουσία ενός αναπτυξιακού φορέα με ενισχυμένες δυνατότητες ήταν καθοριστικής σημασίας προκειμένου να επιτευχθούν με επιτυχία τα επιθυμητά αποτελέσματα, όπως αποδεικνύεται σε αυτά τα διεθνή προγράμματα.

Στο πλαίσιο του ερευνητικού προγράμματος του ΕΜΠ, γίνεται αναφορά για τη σύσταση αναπτυξιακού φορέα για την περιοχή. Για τη διασφάλιση της επιτυχίας του έργου ανάπλασης, ήταν ζωτικής σημασίας να εξασφαλιστούν οι βασικοί πόροι, ενώ παράλληλα θεσπίστηκαν λειτουργικά μέτρα που θα επέτρεπαν στον κύριο του έργου να ευδοκιμήσει στην ανταγωνιστική αγορά ακινήτων (ΕΜΠ, 1995).

Το Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ, μαζί με τον Οργανισμό Αθήνας, επέδειξαν ισχυρή δέσμευση για την ανάδειξη της περιοχής του Ελαιώνα ως πρότυπο πολεοδομικού σχεδιασμού, προστασίας του περιβάλλοντος και οικονομικής ανάπτυξης. Σε συνεργασία με το Υπουργείο Βιομηχανίας Ενέργειας και Τεχνολογίας, παρέκκλιναν από την τυπική πρακτική της απλής ενσωμάτωσης της περιοχής στο σχέδιο πόλης και αντίθετα έθεσαν προτεραιότητα στη διάθεση οικονομικών πόρων ειδικά για έργα στον Ελαιώνα. Επιπρόσθετα, στόχος τους ήταν η ίδρυση ενός αναπτυξιακού φορέα υψηλής

απόδοσης αφιερωμένου στην ανάπτυξη και την πρόοδο της περιοχής (ΕΜΠ, 1995).

Η σύσταση του αναπτυξιακού φορέα του Ελαιώνα κατά τη μελέτη του ΕΜΠ ήταν καθοριστική για τη διατήρηση της περιοχής ως ενιαίας οντότητας παρέμβασης. Οι πρωταρχικοί της στόχοι ήταν να διατηρήσει τη συνέπεια σε μεμονωμένες επιλογές και έργα και να διευκολύνει μεγάλες παρεμβάσεις κλίμακας. Ενώ ο φορέας δεν προοριζόταν να έχει έγκυρες εξουσίες χάραξης πολιτικής, προοριζόταν να λειτουργεί αυτόνομα εντός του πλαισίου πολιτικής που είχαν ορίσει οι σχετικοί οργανισμοί. Επιπλέον, αναμενόταν να διαχειρίζεται αποτελεσματικά τη γη και τις οικονομικές εισφορές, καθώς και τα έσοδα από την πώληση ΣΔ, με ένα μέρος να διατίθεται στην τοπική αυτοδιοίκηση (ΕΜΠ, 1995). Δυστυχώς, ο φορέας δεν ενεργοποιήθηκε ποτέ, με αποτέλεσμα κάθε δήμος να είναι υπεύθυνος για τη διαχείριση της γης και των οικονομικών εισφορών ανεξάρτητα. Κατά συνέπεια, τα έσοδα που προέκυψαν δεν επανεπενδύθηκαν απαραίτητα στον Ελαιώνα αλλά διατέθηκαν σε άλλες περιοχές εντός των δήμων.

Ο στόχος του ερευνητικού προγράμματος του ΕΜΠ για εφαρμογή ολοκληρωμένου σχεδίου ανάπτυξης του Ελαιώνα, που υπερβαίνει τις απαιτήσεις του Ν. 1337/83 και συνεπάγεται την ενεργό συμμετοχή του αναπτυξιακού φορέα της περιοχής, δεν υλοποιήθηκε. Σύμφωνα με τους Wassenhoven και Sarountzaki (2004), οι οποίοι συνέβαλαν στη μελέτη του ΕΜΠ, το Διάταγμα του 1995 χρησίμευσε ως συμβιβαστική λύση που αφορούσε τους κανονισμούς χρήσης γης, αλλά απέτυχε να αντιμετωπίσει ζητήματα όπως η μετεγκατάσταση, η διαχείριση της γης, η λειτουργία του βιομηχανικού πάρκου, οι επιχειρηματικές πρωτοβουλίες και η ανάπτυξη υποδομών. Το Διάταγμα βασίστηκε κυρίως σε πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα, με παθητικό ρόλο να περιορίζεται στον έλεγχο της χρήσης γης όταν ευθυγραμμίζονται τα ιδιωτικά συμφέροντα.

### **2.3.1 Νέες οροθετήσεις στον Ελαιώνα**

Με σκοπό τη ρύθμιση της άσκησης των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας τέθηκε σε ισχύ το Προεδρικό Διάταγμα («Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του δήμου Αιγάλεω την πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα (νομού Αττικής), τροποποίηση χρήσεων γης και επιβολή και τροποποίηση προκηπίου» ΦΕΚ 750/Δ/2005) που αφορούσε τη δημιουργία σταθμού για υπεραστικά λεωφορεία στην εν λόγω περιοχή στον Δήμο Αιγάλεω. Ο σταθμός καλύπτει μια έκταση 66,4 στρεμμάτων, ιδιοκτησίας της Αττικό Μετρό η οποία βρίσκεται στην επάνω πλευρά του αμαξοστασίου. Ο καινούργιος σταθμός θα πάρει τη θέση των δυο άλλων που υπήρχαν αντίστοιχα στη Λιοσίων και στον Κηφισό. Επιπλέον, στο ίδιο σημείο θα φτάνουν στο τέρμα και άλλες γραμμές για να υπάρξει καλύτερη οργάνωση των γραμμών μετακινήσεων. Με βάση το [yrodomes.com](http://yrodomes.com), ο σταθμός εκτιμάται ότι θα παρέχει αυτή τη βασική υπηρεσία σε 13 εκατομμύρια άτομα το χρόνο, δηλαδή σχεδόν 35.600 επιβάτες σε καθημερινή βάση (Καραγιάννης, 2017).

Στην εν λόγω περιοχή προστίθενται σταδιακά επιπλέον οι εξής βασικές χρήσεις (ΦΕΚ 750/Δ/2005): Μικρή ξενοδοχειακή μονάδα (περίπου 100 κλίνες), εμπορικά μαγαζιά με εξαίρεση υπεραγορές και πολυκαταστήματα, γραφεία τραπεζών, ασφαλειών κλπ, εστιατόρια – αναψυκτήρια και χώροι συγκέντρωσης κοινού. Εκτιμάται ότι το εμβαδό της εξωτερικής επιφάνειας θα καλύπτεται από τις υποδομές για τα υπεραστικά λεωφορεία, τις αστικές συγκοινωνίες, τα Ι.Χ και τα ταξί και θα αποτελείται από 50.000 τ.μ, ενώ οι εμπορικές χρήσεις θα καλύπτουν 16.000 τ.μ ([yrodomes.com](http://yrodomes.com)).



Εικόνα. 2-3. Ο νέος Κεντρικός Σταθμός Υπεραστικών Λεωφορείων. Πηγή: metaforespress.gr, 2023

Ο χώρος, με βάση τα σχέδια, χωρίζεται σε 3 επίπεδα: στο υπόγειο θα υπάρχουν οι εγκαταστάσεις του μετρό, στο ισόγειο οι εγκαταστάσεις του νέου τερματικού σταθμού και στον όροφο οι εμπορικές δραστηριότητες.

Το έργο βρίσκεται σε στάδιο σχεδιασμού. Όπως αναφέρει η ιστοσελίδα [yrodomes.com](http://yrodomes.com), έχει εγκριθεί μέσω υπογραφών συμφωνητικό για την υλοποίηση της προμελέτης ανάμεσα στον Κεντρικό Σταθμό Αθηνών Υπεραστικών Λεωφορείων Ελλάδας (ΚΣΑΥΛΕ) με την ομάδα μελετητών από τον Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο και αντίστοιχων ιδιωτικών φορέων. Τεχνικός επιβλέπων του έργου είναι η Αττικό Μετρό, δίχως όμως ακόμη να έχει εκδηλώσει το ενδιαφέρον του ο ανάλογος Φορέας Υλοποίησης του (Καραγιάννης, 2017). Σχετικά με τη διεργασία χρηματοδότησης, το έργο πρόκειται να υλοποιηθεί με «Σύμπραξη Δημοσίου – Ιδιωτικού Φορέα- ΣΔΙΤ» (Καραγιάννης, 2017).

Σύμφωνα με άρθρο του 2024, Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ενέκρινε την κατασκευή του νέου Κεντρικού Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων (ΚΣΥΛ)

στον Ελαιώνα, στο πλαίσιο σχεδίου αναζωογόνησης της περιοχής. Επίσης, επισημαίνει ότι το έργο περιλαμβάνει μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος, όπως η διαχείριση έντονων βροχοπτώσεων και η διαλογή των απορριμμάτων, και θα ενσωματώσει υποδομή φόρτισης για ηλεκτρικά οχήματα (TravelDailyNews, 2024).



Εικόνα 2-4. Μακέτα του Νέου Κεντρικού Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων. Πηγή: ergon, 2017

### **Ισλαμικό Τέμενος στο Βοτανικό**

Η άνοδος του θρησκευτικού πλουραλισμού στις ελληνικές πόλεις ως αποτέλεσμα των μεταναστευτικών ροών, θέτει τους τοπικούς θεσμούς στην αναγκαιότητα για την ψήφιση (το 2006) νόμου σχετικά με την ίδρυση Ισλαμικού Τεμένους στο Βοτανικό (Δήμο Αθηναίων), σε έκταση που έχει δοθεί από το Δημόσιο (ΦΕΚ 264/Α/2006). Το 2011, με την Υπουργική Απόφαση υπ' αριθμόν 20069 (ΦΕΚ 83/ΤΑΑΠ/2011) προσδιορίστηκε η έκταση για το κτίσιμο κτιρίου με σκοπό τη στέγαση Ισλαμικού Τεμένους. Το συγκεκριμένο γεωγραφικό σημείο βρίσκεται σε έναν χώρο ο

οποίος έχει χαρακτηριστεί ως «κοινόχρηστο πράσινο» από το Προεδρικό Διάταγμα του Ελαιώνα του 1995 (Ο.Τ 25).

Η έκταση στην οποία θα δημιουργηθεί το εν λόγω έργο ανήκει στο Πολεμικό Ναυτικό. Όπως περιγράφει η εφημερίδα «Καθημερινή» σε σχετικό άρθρο της, το Πολεμικό Ναυτικό σκοπεύει να προσφέρει ένα μέρος γεωγραφικής έκτασης με επιδίωξη την δημιουργία του Τεμένους, ενώ στο κομμάτι που υπολείπεται θα το αξιοποιήσει όπως επιθυμεί το Πολεμικό Ναυτικό.

Αυτή η διπλή διαφορετική χρήση ως προς τα οικόπεδα θα γίνει εμφανής μέσω της δημιουργίας ανάμεσά τους ενός καινούργιου δρόμου (Λιάλιος, 2017β). Ο χώρος που θα προσφερθεί αποτέλεσε στο παρελθόν ένα σημείο για τη Συντήρηση των Αυτοκινήτων του Ναυτικού. Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια που περιλαμβάνονταν σε αυτή την έκταση θα γκρεμιστούν ενώ έχει εισαχθεί μεταλλικός σκελετός του κτιρίου που θα αντιστοιχεί στην αρχιτεκτονική δομή του τεμένους.

Επισημαίνεται ότι η έκταση που θα έχει το τζαμί θα είναι 1.000 τ.μ και ο σχεδιασμός του θα είναι προέκτασημιας επανερμηνείας της δημοτικής θρησκευτικής αρχιτεκτονικής. Επιπλέον, θα χωρίζεται σε δυο χώρους όπου ο μεν πρώτος θα προορίζεται για άνδρες και ο δε δεύτερος για γυναίκες. Το τέμενος θα φιλοξενεί περίπου 350 άτομα. Κοντά στο τζαμί θα σχεδιαστούν χώροι πρασίνου, μια παιδική χαρά, στάθμευση καθώς και βοηθητικά κτίσματα (Παπαδόπουλος, 2017).



Εικόνα 2-5. Ο μεταλλικός σκελετός του Ισλαμικού Τεμένους στο Βοτανικό. Πηγή: Παπαδόπουλος, 2017

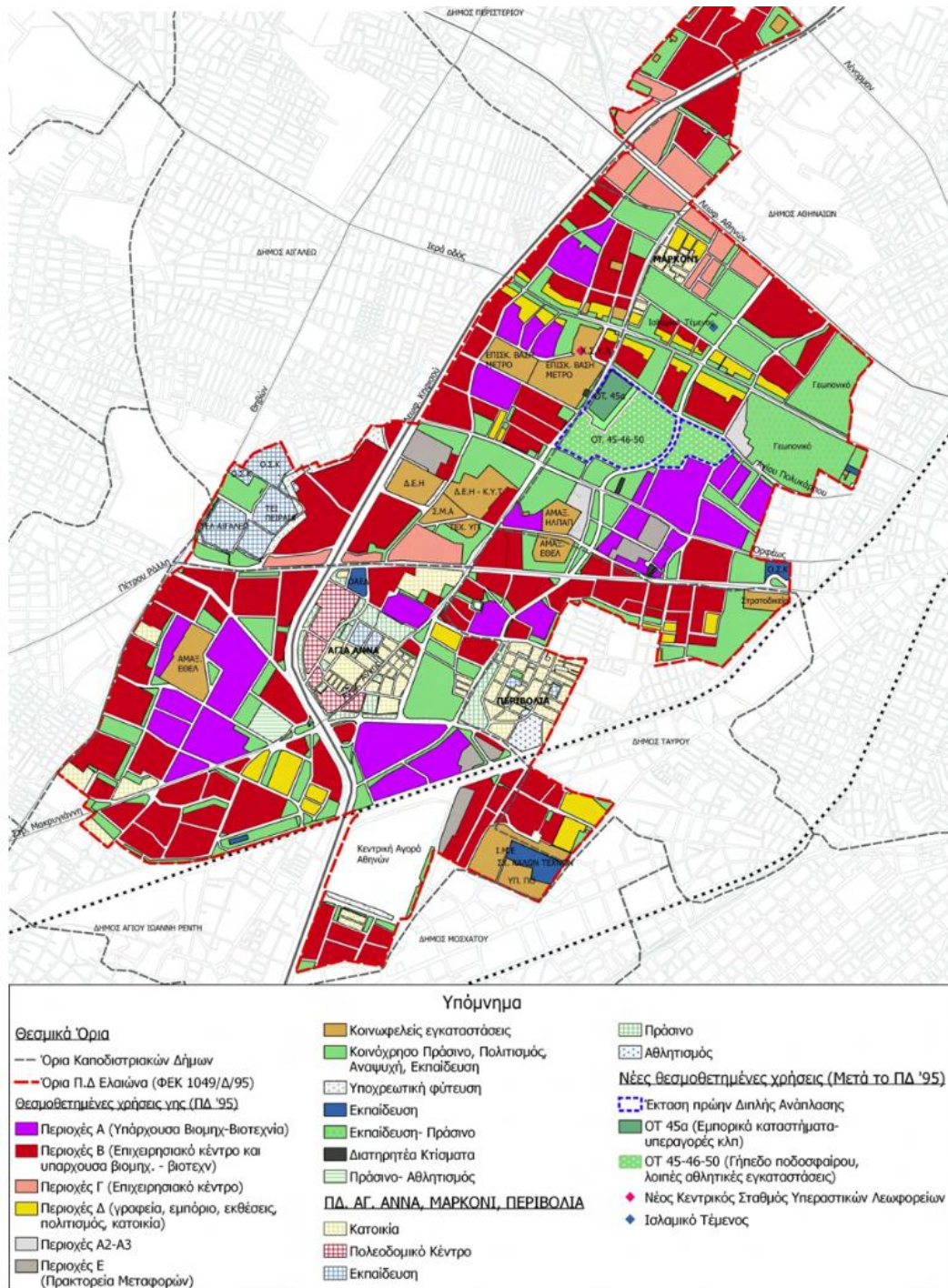
Τελικά, το τζαμί της Αθήνας, εποπτευόμενο από το κράτος, είναι το πρώτο στην Ευρώπη που δεν χρηματοδοτείται από ξένους φορείς. Παρά την αντίθεση, ολοκληρώθηκε το 2019 σε μια έκταση 17 στρεμμάτων χωρίς μιναρέ. Η λειτουργία του εν λόγω έργου ξεκίνησε τον Νοέμβριο του 2020 (Το Βήμα, 2024). Η κατασκευή του τζαμιού αφορούσε τη συνεργασία δύο κυβερνητικών υπουργείων (Παιδείας και Προστασίας του Πολίτη), του Δήμου Αθηναίων και του Πολεμικού Ναυτικού, τα οποία παρείχαν τον καθορισμένο χώρο. Αυτές οι οντότητες, μαζί με τις συχνές αλλαγές στην ηγεσία, προκάλεσαν σημαντικές καθυστερήσεις στο έργο. Παρά το πέρασμα του χρόνου, εξακολουθούν να υπάρχουν ανεπίλυτα κατασκευαστικά ζητήματα (In.gr, 2023).

Σύμφωνα με τον ιμάμη ZakiSidiMohamed, θα υπάρξουν αναμενόμενες τροποποιήσεις, ενώ ο γενικός γραμματέας Θρησκευμάτων Γιώργος Καλαντζής αναφέρει ότι έχουν ήδη ξεκινήσει έργα θερμομόνωσης, κατασκευή συμπληρωματικών

χώρων και αναδιαμόρφωση του εσωτερικού του τζαμιού. Επιπλέον, υπάρχουν σχέδια για την πραγματοποίηση της Διπλής Ανακαίνισης, η οποία ενδέχεται να επηρεάσει τη γύρω περιοχή του τεμένους (In.gr, 2023).

Στο χάρτη που ακολουθεί παρουσιάζεται μια εικόνα του πώς θα είναι η διάταξη και η τοποθέτηση των έργων στην περιοχή του Ελαιώνα, επικαιροποιημένο με τις μεταβολές που έχουν προκύψει από την έναρξη της ισχύος του Προεδρικού Διατάγματος έως σήμερα.

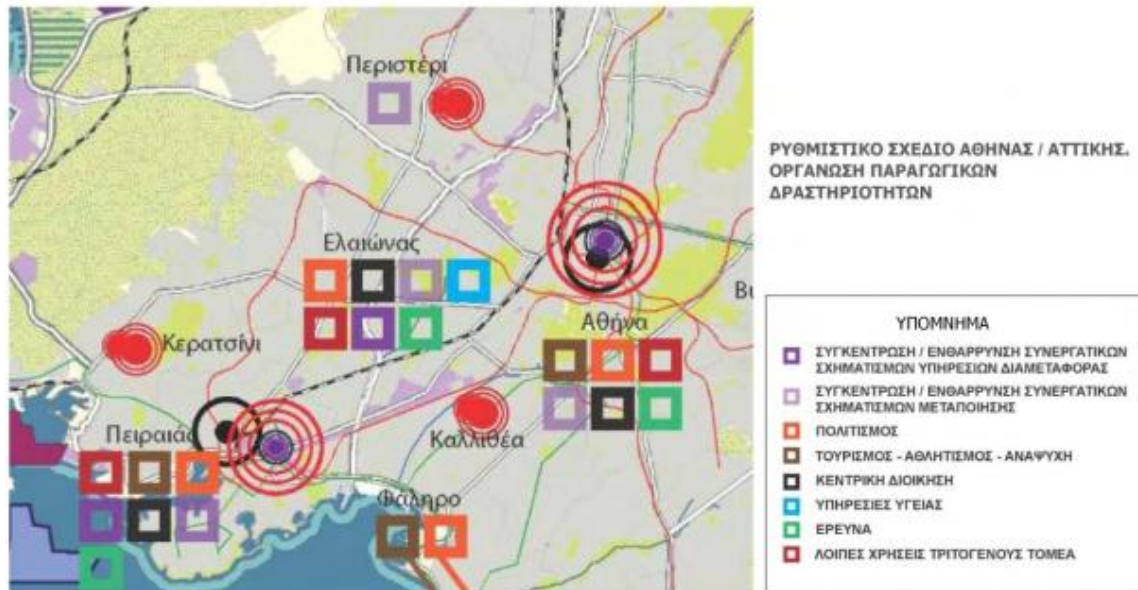




Εικόνα2-6. Π.Δ. Ελαιώνα. Πηγή:Ίδια επεξεργασία, Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας, 2024

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

Σχετικά με το καινούργιο σχέδιο Αθήνας – Αττικής που εκδόθηκε το 2014 (ΦΕΚ 156/Α/2014) ο Ελαιώνας εισάγεται αυτομάτως στους «Αναπτυξιακούς Άξονες Μητροπολιτικής Εμβέλειας», επειδή «χαρακτηρίζεται περιοχή χρήσης/ σύζευξης για την ενδυνάμωση της αναπτυξιακής δυναμικής και ανταγωνιστικότητας της Περιφέρειας και γεωγραφικό σημείο διεπαφής μεταξύ των Κέντρων Αθήνας και Πειραιά». Οι ενέργειες που ενθαρρύνονται από το εν λόγω πλαίσιο για τον Ελαιώνα, όπως φαίνεται από τον παρακάτω χάρτη στρέφονται περισσότερο στη μεταποίηση, την έρευνα και την τεχνολογία, για τη μεταφορά εμπορευμάτων, τον πολιτισμό, την υγεία, την κεντρική διοίκηση και τις επιπρόσθετες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.



Εικόνα 2-7. Απόκομμα χάρτη οργάνωσης παραγωγικών δραστηριοτήτων. Πηγή: ΟΡΣΑ

Ειδικότερα, για τον Ελαιώνα προσφέρονται οι ακόλουθες δυνατότητες:

- Η περιοχή μετατρέπεται σε κόμβο για καινοτόμες επιχειρηματικές δραστηριότητες και λειτουργίες υψηλής αξίας σε ένα αναβαθμισμένο αστικό

περιβάλλον, που περιλαμβάνει την μεταποιητική βιομηχανία, τις μεταφορές, την εκπαίδευση, την έρευνα, την τεχνολογία, τον πολιτισμό, τον αθλητισμό, την υγεία, τη φροντίδα και την πρόνοια.

- Χάρη στην ζωτική θέση της περιοχής σε συνάρτηση με τις υπάρχουσες συγκοινωνιακές υποδομές και την έλλειψη στην Αττική κατάλληλων εκτάσεων για την επιχειρηματικότητα, προβλέπεται η δυνατότητα σχεδιασμού Επιχειρηματικών Πάρκων του ν. 3982/2011, τόσο για τις μεταποιητικές και ερευνητικές όσο και για τις τριτογενείς δραστηριότητες, στα οποία περιλαμβάνονται και επιχειρηματικά πάρκα ειδικού τύπου. Εφόσον δύναται ορισμένες χωρικές ενότητες του Ελαιώνα να έχουν τη μορφή Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων και ανταποκρίνονται στο ν. 3982/2011, τα Επιχειρηματικά Πάρκα έχουν το σχήμα των Επιχειρηματικών Πάρκων Εξυγίανσης.
- Αναβάθμιση των όρων εγκατάστασης και λειτουργίας στοιχειωδών μητροπολιτικών λειτουργιών και υποδομών, για τις οποίες ο Ελαιώνας αποτελεί τον βασικό μεσολαβητή.
- Επιθεώρηση των διεργασιών παραγωγικής αναδημιουργίας με ενδυνάμωση και υποστήριξη της μεταποιητικής δραστηριότητας προκειμένου να συνυπάρχει με τις εγκαταστάσεις του τριτογενούς τομέα
- Υπογραμμίζονται οι δυνατότητες σημαντικών πολιτιστικών και φυσικών χώρων ως αναπόσπαστα συστατικά μιας ξεχωριστής ταυτότητας και η σύνδεσή τους με γειτονικούς πολιτιστικούς κόμβους και μονοπάτια.
- Αναζωογόνηση του πολυλειτουργικού πλαισίου της περιοχής με ενίσχυση και ανάπτυξη κατοικιών
- Επανελέγχος του πλαισίου χρήσεων γης, με γνώμονα τις κατευθύνσεις του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου.

- Συντονισμένη, κατά προτεραιότητα, περάτωση των κύριων έργων υποδομής, όπως οδικό δίκτυο, διευθέτηση ρέματος Προφήτη Δανιήλ.

## **Κεφάλαιο 3: Εμπλεκόμενοι Δρώντες - Ανάλυση των εμπλεκομένων φορέων και οργανισμών**

### **3.1 Περιγραφή των ρόλων και ευθυνών τους στη διπλή ανάπλαση**

Στην παρούσα ενότητα θα παρουσιαστούν οι εμπλεκόμενοι δρώντες στο εν λόγω έργο, που αφορούν όλους τους φορείς που είναι υπεύθυνοι για την ανάπλαση της περιοχής.

Την ευθύνη και εποπτεία σχετικά με την διπλή ανάπλαση την έχει ο Δήμος Αθηναίων. Παρά το γεγονός ότι αυτό το γεωγραφικό σημείο εντάσσεται στην κατηγορία «κοινόχρηστο πράσινο» από το 1995 και μετά δεν έχει προβεί σε υποχρεωτικές απαλλοτριώσεις. Στη σφαίρα των αστικών περιοχών, η σημασία των ανοιχτών δημόσιων χώρων πρασίνου έχει μεγάλη σημασία. Αυτοί οι χώροι χρησιμεύουν ως κρίσιμο υποκατάστατο του φυσικού περιβάλλοντος, ιδιαίτερα σε μεγάλες μητροπόλεις, και διαδραματίζουν ζωτικό ρόλο στην προώθηση της ευημερίας των ατόμων. Συχνά, η ίδρυση αυτών των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου απαιτεί την εφαρμογή νόμιμων απαλλοτριώσεων, οι οποίες μπορεί να αφορούν το σύνολο ή μέρος των ακινήτων. Εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις για τον τερματισμό της απαλλοτρίωσης, είναι καθήκον της Διοίκησης να την τερματίσει. Σε αντίθετη περίπτωση, παρέχεται το δικαίωμα προσφυγής στη δικαιοσύνη για προστασία.

Αρχικά, ο Δήμος Αθηναίων δεν διέθεσε τα 45 εκατομμύρια ευρώ τα οποία ήταν αναγκαία προκειμένου να γίνει η εξαγορά του οικοπέδου της ΕΤΜΑ μεγέθους 100 στρεμμάτων. Αυτή η αμέλεια αποτελούσε υποχρέωση του Δήμου καθώς μέσω της εξαγοράς θα μπορούσε να κρατήσει τις τιμές σε χαμηλά επίπεδα. Αφού λοιπόν δεν το έπραξε αυτό οδήγησε τις τιμές σταδιακά να φτάσουν στα ύψη και ως εκ τούτου να έχει οικονομική επίπτωση στον Δήμο. Επίσης, να σημειωθεί ότι πριν από τις διαπραγματεύσεις με τους «πράσινους», ο Μπάμπης Βωβός είχε ήδη αποκτήσει το

οικόπεδο 100 στρεμμάτων στον Βοτανικό όπου προτάθηκε να κατασκευαστεί το γήπεδο. Αυτό οφειλόταν στο ότι ο Δήμος δεν είχε τα απαραίτητα κονδύλια για τις απαλλοτριώσεις. Κατά συνέπεια, όταν διαμορφώθηκε το σχέδιο ανάπλασης, ο Βωβός συμφώνησε να διαθέσει 49 στρέμματα γης για το γήπεδο. Σε αντάλλαγμα, του δόθηκε άδεια να κατασκευάσει ένα εμπορικό κέντρο που θα ξεπερνούσε το Mall κατά 25% σε μέγεθος. Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι τόσο το στάδιο όσο και το εμπορικό κέντρο ήταν βασικά στοιχεία του σχεδίου, καθώς ήταν αλληλεξαρτώμενα και απαιτούσαν το ένα το άλλο για την κατασκευή (Inbox, 2021).

Ο Δήμος τελικά ξόδεψε ένα ποσό για την αγορά 130 στρεμμάτων στην περιοχή όσο χρειαζόταν το 2004 για να απαλλοτριώσει το σύνολο των 250 στρεμμάτων. Οι χρήσεις γης μεταβλήθηκαν μετά το 2004 στο σύνολο της έκτασης των 250 στρεμμάτων μολονότι το γήπεδο για την ανέγερση και τις εμπορικές του εκμεταλλεύσεις καταλάμβανε έκταση περίπου 50 στρέμματα. Το κοινόχρηστο πράσινο έγινε χώρος εμπορικός και προστίθενται κατασκευές που συμβάλλουν στη λειτουργία του γηπέδου και των εταιρειών που επιδιώκουν τις επενδύσεις σε αυτό το χώρο. Στον αντίποδα εξέχοντα ρόλο διαδραματίζει στην περιοχή το κατασκευαστικό lobby το οποίο έχει δύναμη και επιδιώκει να εξυπηρετήσει τις δικές του βλέψεις εκεί. Η κοινοπραξία έχει ως όραμα σε χρονικό διάστημα 4 ετών να υλοποιήσει την πλήρη απόσβεση του έργου, προβλέποντας κέρδη που θα αγγίζουν τα 60 εκατομμύρια ευρώ. Αυτό ήταν αποτέλεσμα του νόμου 3481/06 βάση του οποίου η αγορά της γης έγινε σε πολύ χαμηλή τιμή, περίπου 1.500 ευρώ ανά δομημένο τετραγωνικό.

Βασικός παράγοντας θεωρείται και το ΥΠΕΧΩΔΕ ο οποίος ενέκρινε όλες τις άδειες. Λόγου χάρη, έδωσε την έγκριση και άδεια της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Ένας ακόμη σημαντικός συμμετέχων είναι η ΠΑΕ ΠΑΟ. Τα χρήματα που κλήθηκε να προσφέρει όσον αφορά την πλήρη απαλλαγή του από ενοίκια επιβαρύνουν το δήμο. Ενώ η απαλλαγή θα διαρκέσει έως ότου ικανοποιηθεί η επένδυση της ΠΑΕ, ο

Δήμος προσέφερε μόνιμη απαλλαγή. Αυτή η επιβλαβής για τον Δήμο συμφωνία υποχρέωσε ένα άλλο μέρος, συγκεκριμένα την Εθνική Τράπεζα να παραιτηθεί από αυτή τη συνεργασία.

Ένας ακόμη φορέας με την ίδια αρμοδιότητα είναι ο ερασιτέχνης ΠΑΟ ο οποίος θα λάβει το ποσό των 125.000 ευρώ εάν παραιτηθεί από τη Λ. Αλεξάνδρας, ενώ έχει δικαίωμα να λαμβάνει ενοίκιο από το Δήμο Αθηναίων δεδομένων των αξιώσεων που έχει στη γη της Λ. Αλεξάνδρας. Εκτιμάται ότι χάρη σε αυτά τα ενοίκια ο ερασιτέχνης θα λάβει σε χρονικό διάστημα 35 ετών το ποσό των 2.679.000 ευρώ ενώ η συνολική επιβάρυνση ξεπερνά τα 49 εκατ. Ευρώ. Ο Δήμος ωστόσο θα είναι ο ηττημένος καθώς θα έχει απώλεια πάνω από 130 εκατομμύρια ευρώ. Τα ΜΜΕ βοηθούν με τις ενέργειές τους στην διαφήμιση του έργου ανάλογα με τα συμφέροντα που υποστηρίζουν, ενώ δύναται είτε να το αναδείξουν είτε να το δυσφημίσουν. Απλοί άνθρωποι μέσω της επιτροπής πολιτών θεωρούνται ένας ακόμη συμμετέχων παράγοντας ο οποίος δύναται να εκφράσει την αποδοκιμασία και δυσαρέσκειά του για το έργο, καθώς όπως υποστηρίζεται θίγονται τα δικά τους συμφέροντα ως κάτοικοι στην περιοχή(Επιτροπή Πολιτών για τη διάσωση του Ελαιώνα, 2011).Στο Σχήμα 3-1 προσφέρεται μια τελική απεικόνιση των ενδιαφερόμενων μερών του έργου.



Σχήμα 3-1. Ενδιαφερόμενα μέρη έργου. Πηγή: Επεξεργασία του συγγραφέα

**Επενδυτές:** Επί της ουσίας αναφέρεται στις κατασκευαστικές εταιρείες και την ΠΑΕ Παναθηναϊκός, παράγοντες που συμμετέχουν αποφασιστικά στην εξέλιξη του έργου, έχοντας να αποκομίσουν κέρδη από την περάτωσή του, ενώ προσφέρουν ένα σημαντικό χρηματικό ποσό με επιδίωξη μελλοντικούς πόρους. Η ΠΑΕ Παναθηναϊκός αποκτά δικό της γήπεδο, εξαιρείται από τα ενόικια ενώ ενισχύει οικονομικά και τον ερασιτέχνη.

**Κυβέρνηση-Δήμος:** Οι ισχύοντες νόμοι δίνουν πολλές ευκαιρίες να υλοποιηθεί η επένδυση, ώστε η ΠΑΕ να πραγματοποιήσει το όνειρο πολλών φιλάθλων της που είναι η ομάδα τους να έχει το δικό της γήπεδο και επιπλέον να αναβαθμιστεί η περιοχή και να αποκτήσει περισσότερο πράσινο. Το θέμα είναι ότι τόσο ο δήμος όσο και η κυβέρνηση εγείρουν μία σειρά από αξιώσεις στους επενδυτές χωρίς αυτό να έχει θετικά αποτελέσματα, πέρα από την ανάπτυξη της περιοχής, το οποίο βέβαια είναι το ζητούμενο. Ωστόσο θα ήταν σημαντικό να αποκόμιζε ειδικά ο δήμος ένα σύνολο



κερδών μέσα από τη σύμπραξη.

Συλλογικότητες πολιτών: Στην προκειμένη ενότητα υπάρχουν δύο όψεις. Η μία αφορά τους πολίτες, οι οποίοι αποτελούν έναν παράγοντα αντίδρασης και αντιτίθενται την κατασκευή του έργου επειδή πιστεύουν ότι θα επιβαρύνει την περιοχή. Σε αντίθεση με την άλλη όψη, που αφορά ομάδες πολιτών, οι οποίοι δείχνουν να συμφωνούν με το εν λόγω έργο. Αυτές η ομάδες είναι είτε φίλαθλοι του Παναθηναϊκού, είτε επιχειρηματίες που δύναται στο μέλλον να αποκομίσουν κέρδη από αυτό. Βέβαια αυτό δεν είναι απόλυτο καθώς επηρεάζεται από πολλές παραμέτρους.

### **3.2 Επιρροή και σχέσεις μεταξύ τους**

Η διασύνδεση ανάμεσα στους συμμετέχοντες φορείς είναι γεγονός αναμφισβήτητο, ενώ κάθε ξεχωριστός παράγοντας επιδιώκει να πετύχει το σκοπό που τον ενδιαφέρει και γι' αυτό ασκεί επίδραση είτε θετικά είτε αρνητικά στους υπόλοιπους εμπλεκόμενους στο έργο. Ο δήμος είναι ένα εργαλείο του κράτους που προσδιορίζει σε ένα βαθμό τις επαφές και την περαιτέρω πορεία του εν λόγω έργου. Οι παραχωρήσεις του προς τις κατασκευαστικές και την ΠΑΕ για τους πολίτες θεωρούνται θεμελιώδεις οι οποίες ευνοούν τους τελευταίους. Η πολιτεία μέσω των φορέων υποστηρίζει ότι θα πετύχει την γενικότερη βελτίωση και ανάδειξη της περιοχής. Η ΠΑΕ έχει βάλει ως στόχο της εδώ και αρκετό καιρό να στεγαστεί σε ένα νεόκτιστο και πολυδιάστατο γήπεδο. Οι πολίτες διατείνονται ότι η περιοχή θα υποβαθμιστεί εξαιτίας του παρόντος έργου και κάνουν ανάλογες ενέργειες με σκοπό την διακοπή της περάτωσης του. Για παράδειγμα, 131 κάτοικοι της Αθήνας κατέθεσαν προσφυγές στο Συμβούλιο της Επικρατείας για διακοπή των εργασιών ανάπλασης στον Ελαιώνα, επικαλούμενοι παραβιάσεις της νομοθεσίας περί προστασίας των χώρων πρασίνου και ενόχληση των κορμοράνων που φωλιάζουν στην περιοχή. Οι περισσότεροι εφέτες δεν

ήταν από τον Ελαιώνα, εγείροντας υποψίες για πολιτικά κίνητρα. Στη συνέχεια, ακολούθησαν νομικές μάχες, που οδήγησαν σε διακοπή των κατασκευών, οικονομικές αναποδιές και προσωρινή στέγαση μεταναστών στο χώρο του σταδίου. Το έργο αντανακλά μια περίπλοκη αλληλεπίδραση ενδιαφερόντων και προκλήσεων στην αστική ανάπτυξη (Inbox, 2021).

Επίσης, οι τοπικές επιχειρήσεις ανάλογα με τις επιδιώξεις και το ρόλο τους στο έργο έχουν διαφορετική προσέγγιση. Η επίδραση που ασκούν οι μεγάλες κατασκευαστικές επιχειρήσεις είναι ισχυρή στο δήμο και στο κράτος ασχέτως από το ποιο κόμμα κυβερνά. Το κράτος παράλληλα με το ρόλο του συντελεί στην διαμόρφωση των σχέσεων που αναπτύσσονται ενώ δύναται να παρεμβαίνει στην πορεία του έργου και την άμεση ή σταδιακή υλοποίησή του (ΚΕΔΕ, 2024). Η Επιτροπή των πολιτών ως συντονιστική πρωτοβουλία ασκεί τη δική της επίδραση σε αυτό, μέχρι στιγμής όμως δεν μπορεί να επηρεάσει καθοριστικά τη διαμόρφωση και υλοποίησή του. Οι εν λόγω πρωτοβουλίες έκαναν την εμφάνισή τους το 1998 με κύρια στόχευση την ακύρωση του έργου. Ωστόσο, τα γεγονότα έτσι όπως έχουν διαμορφωθεί δείχνουν ότι οι φορείς αυτοί δεν έχουν κατορθώσει να επιτύχουν το βασικό τους στόχο (Inbox, 2021).

## Κεφάλαιο 4: Συμφέροντα

### 4.1 Ανάλυση των διαφορετικών συμφερόντων που εμπλέκονται στο θέμα

Κατά την υλοποίηση και την κατασκευή τέτοιου βεληνεκούς έργων υπάρχουν πολλά και διαφορετικά συμφέροντα, μίας και ο αριθμός των εμπλεκόμενων είναι μεγάλος.

Σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, για την περιοχή του Ελαιώνα και την αστική ανάπτυξή της διαπιστώθηκε ότι υπάρχουν τρία κύρια μέρη με κεκτημένα συμφέροντα. Πρώτον, υπάρχουν οι κατασκευαστικές εταιρείες και οι επενδυτές που στοχεύουν να επενδύσουν στην περιοχή και να μεγιστοποιήσουν τα κέρδη μέσω ιδιωτικών έργων. Δεύτερον, υπάρχει μια μερίδα κατοίκων, πολιτών και φορέων στην Αθήνα που αντιτίθενται σε αυτά τα έργα και υποστηρίζουν τη δημιουργία ενός μεγάλου πράσινου μητροπολιτικού πάρκου, εκφράζοντας τη διαφωνία τους μέσω της κοινωνικής πρακτικής. Τέλος, ο δήμος Αθηναίων, στον οποίο ανήκει το μεγαλύτερο μέρος του χώρου όπου σχεδιάζονται τα ιδιωτικά έργα, παίζει καθοριστικό ρόλο στη λήψη αποφάσεων και στη διαχείριση.

Οστόσο, είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι το κράτος, που εκπροσωπεί τις κυρίαρχες τάξεις, δίνει προτεραιότητα στη συσσώρευση κεφαλαίου σύμφωνα με τις καπιταλιστικές αρχές. Επιπλέον, στην εποχή του νεοφιλελευθερισμού, υπήρξε μια στροφή στις αναπτυξιακές πολιτικές, ευνοώντας τα ιδιωτικά και κερδοφόρα εγχειρήματα έναντι των δημόσιων και κοινωνικών πρωτοβουλιών. Επιπλέον, για να προχωρήσουν έργα όπως ο Ελαιώνας, είναι επιτακτική ανάγκη να υπάρξει κρατική παρέμβαση που ευνοεί το κεφάλαιο. Ενώ ο εξευγενισμός καθοδηγείται κυρίως από τον ιδιωτικό τομέα μέσω αλλαγών στη χρήση γης και στην αγορά ακινήτων, οι ευρύτερες διαδικασίες ανάπλασης, όπως οι αστικές ανακαινίσεις και ανακατασκευές, επηρεάζονται άμεσα από κυβερνητικά μέτρα και πολιτικές (Βλαχογιάννη, 2008). Το

κράτος χρησιμοποιεί μια ποικιλία στρατηγικών, που κυμαίνονται από βελτιώσεις γειτονιάς έως την ταχεία ιδιωτικοποίηση μεγαλύτερων περιοχών. Αυτές οι παρεμβάσεις έχουν σχεδόν πάντα ως αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών της γης και του κόστους διαβίωσης, με αποτέλεσμα να συνυφαίνονται με τον εξευγενισμό. Στο παρελθόν, οι αστικές ανανεώσεις και η αναβάθμιση παρατηρήθηκαν κυρίως σε μητροπολιτικές περιοχές της Δυτικής Ευρώπης και της Βόρειας Αμερικής. Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια το φαινόμενο αυτό επεκτείνεται προς δύο κατευθύνσεις. Περιλαμβάνει πλέον όχι μόνο μεγάλες πόλεις αλλά και μεσαίες ή μικρές πόλεις σε ανεπτυγμένες καπιταλιστικές περιοχές του βορρά, καθώς και ολόκληρα κράτη στον αναπτυσσόμενο νότο (Δραγώνας, 2012).

Οι αστικές περιοχές βιώνουν ένα φαινόμενο αναβάθμισης, στο οποίο μεγάλα τμήματα γης υφίστανται «βελτιώσεις» και τελικά μετατρέπονται σε αποκλειστικές ιδιοκτησίες προσβάσιμες μόνο σε ομάδες ατόμων των ανώτερων οικονομικών επιπέδων. Αυτή η διαδικασία υπογραμμίζει τη συνυφασμένη σχέση μεταξύ οικονομικής ισχύος και κυβερνητικής επιρροής, καθώς ακόμη και οι πολυεθνικές εταιρείες βασίζονται στη βοήθεια των κυβερνήσεων για να εντοπίσουν και να εκμεταλλευτούν φθηνή γη. Παράγοντες όπως η διαθεσιμότητα δημόσιας γης σε χαμηλές τιμές και η νομοθετική υποστήριξη διαδραματίζουν κρίσιμο ρόλο στη διευκόλυνση αυτής της εξάπλωσης της αναβάθμισης (Σακκής, 2008).

#### **4.2 Επιπτώσεις των συμφερόντων στη διπλή ανάπλαση**

Ο Δήμος Αθηναίων υφίσταται μια σημαντική μεταμόρφωση τα τελευταία χρόνια, λόγω του αυξανόμενου ενδιαφέροντος για διπλή ανάπλαση. Αρκετοί παράγοντες έχουν τροφοδοτήσει το ενδιαφέρον για διπλή ανάπλαση στον Δήμο Αθηναίων. Η αστική σήψη και η μάστιγα σε ορισμένες περιοχές έχουν γίνει πιεστικά ζητήματα, προκαλώντας την ανάγκη για προσπάθειες αναζωογόνησης. Η υποβάθμιση

των υποδομών, τα εγκαταλελειμμένα κτίρια και η έλλειψη δημόσιων χώρων έχουν δημιουργήσει μια αίσθηση παραμέλησης σε αυτές τις γειτονιές, οδηγώντας τη ζήτηση για αστική ανάπτυξη. Επιπλέον, υπάρχει μια αυξανόμενη συνειδητοποίηση της σημασίας της βιώσιμης ανάπτυξης και της ανάγκης δημιουργίας αστικών χώρων φιλικών προς το περιβάλλον και βιώσιμων (Σακκής, 2008). Οι κυβερνητικές πρωτοβουλίες και πολιτικές που προωθούν έργα αστικής ανάπτυξης έχουν επίσης διαδραματίσει κρίσιμο ρόλο στην προσέλκυση ενδιαφέροντος και επενδύσεων στις προσπάθειες διπλής ανάπτυξης στην Αθήνα.

Ο αντίκτυπος της διπλής ανάπτυξης στον Δήμο Αθηναίων ήταν ουσιαστικός. Μέσω αυτών των προσπαθειών, σημειώθηκε αξιοσημείωτη βελτίωση στις αστικές υποδομές, συμπεριλαμβανομένης της ανακαίνισης δρόμων, πάρκων και συστημάτων δημόσιων συγκοινωνιών. Η δημιουργία νέων δημόσιων εγκαταστάσεων όπως κοινοτικά κέντρα, σχολεία και κλινικές υγειονομικής περίθαλψης έχει βελτιώσει την ποιότητα ζωής των κατοίκων σε αυτές τις αναζωογονημένες περιοχές. Επιπλέον, τα έργα αναζωογόνησης έχουν προσελκύσει επενδύσεις και τονώνουν την οικονομική ανάπτυξη, δημιουργώντας ευκαιρίες απασχόλησης και ενισχύοντας τις τοπικές επιχειρήσεις. Ως αποτέλεσμα, οι πρωτοβουλίες διπλής ανάπτυξης όχι μόνο έχουν μεταμορφώσει το φυσικό τοπίο της Αθήνας αλλά έχουν συμβάλει και στην κοινωνική και οικονομική ευημερία των κατοίκων της (Σακκής, 2008).

Παρά τις θετικές επιπτώσεις, οι προσπάθειες διπλής ανάπτυξης στον Δήμο Αθηναίων δεν είναι χωρίς προκλήσεις και περιορισμούς. Μία από τις κύριες ανησυχίες είναι ο εκτοπισμός των κατοίκων της περιοχής λόγω εξευγενισμού, καθώς η αύξηση της αξίας των ακινήτων και των ενοικίων μπορεί να αναγκάσει τους επί μακρόν κατοίκους να εγκαταλείψουν τις γειτονιές τους. Οι οικονομικοί περιορισμοί και οι δημοσιονομικοί περιορισμοί θέτουν επίσης σημαντικά εμπόδια στην επιτυχή υλοποίηση των έργων ανάπτυξης, ειδικά σε οικονομικά μειονεκτούσες περιοχές. Επιπλέον, υπάρχει συχνά

αντίσταση από ενδιαφερόμενους φορείς της κοινότητας και συντηρητές που μπορεί να αντιταχθούν σε ορισμένες πτυχές των σχεδίων ανάπλασης, επικαλούμενοι ανησυχίες σχετικά με τη διατήρηση της κληρονομιάς και την πολιτιστική ταυτότητα. Αυτές οι προκλήσεις υπογραμμίζουν τη σύνθετη φύση των προσπαθειών αστικής ανάπλασης και την ανάγκη για προσεκτικό σχεδιασμό και δέσμευση της κοινότητας για την αποτελεσματική αντιμετώπισή τους (Δραγώνας, 2012).

#### **4.3 Σύγκριση και αντιφάσεις μεταξύ των συμφερόντων**

Το επίκεντρο της διαμάχης στον Ελαιώνα περιστρέφεται γύρω από τη σύγκρουση μεταξύ των οικονομικών συμφερόντων του κεφαλαίου και των προσπαθειών των κοινωνικών κινημάτων σε σχέση με τις σχεδιαζόμενες προσπάθειες κατασκευής και αναζωογόνησης. Η στρατηγική θέση της περιοχής, η καλά ανεπτυγμένη υποδομή και οι πολλά υποσχόμενες εμπορικές προοπτικές προσέλκυσαν τους ιδιώτες επενδυτές, με αποτέλεσμα τον εξευγενισμό και την εμπορευματοποίηση των δημόσιων περιοχών. Η εμφάνιση έργων όπως ένα εμπορικό κέντρο υποδηλώνει ένα κυρίαρχο μοτίβο αστικής ανάπτυξης που προωθείται από το ιδιωτικό κεφάλαιο, το οποίο με τη σειρά του ασκεί πίεση στις αρχές να θεσπίσουν ευνοϊκούς κανονισμούς. Παρά την αντίσταση από ντόπιους κατοίκους και ακτιβιστές, οι επενδύσεις κρίνονται απαραίτητες για την ανάπτυξη της περιοχής.

Η δημιουργία ενός γηπέδου αφιερωμένου στους οπαδούς του Παναθηναϊκού λειτουργεί ως καταλύτης για ευρύτερη επέκταση στον χώρο του real estate. Παράγοντες που έχουν τις ρίζες τους στην ιστορία και την πολιτική έχουν ανοίξει το δρόμο για το κατασκευαστικό κεφάλαιο να ξεκινήσει έργα με ελάχιστη δαπάνη, αναζωογονώντας ουσιαστικά μια περιοχή που είχε παραμεληθεί στο παρελθόν και μετατρέποντάς την σε ένα πολυσύχναστο εμπορικό κέντρο. Η αποτυχία του δήμου να δεσμεύσει γη νωρίτερα επέτρεψε στα κεφάλαια να την αποκτήσουν με χαμηλό κόστος, με αποτέλεσμα

σημαντικά κέρδη για την εμπλεκόμενη κοινοπραξία.

Τα μέσα ενημέρωσης παίζουν ρόλο στην προώθηση αυτών των προσπαθειών, ενώ ταυτόχρονα καταπνίγουν κάθε διαφωνία, υποδεικνύοντας μια στροφή προς την προτεραιότητα των επιχειρηματικών συμφερόντων έναντι της ευημερίας του κοινού στην αστική ανάπτυξη (Κασσελούρη, 2013). Οι προκλήσεις που αντιμετωπίζονται στις πρωτοβουλίες ανάπτυξης περιλαμβάνουν θέματα όπως οι παράνομες άδειες, οι υπερβολικές χρεώσεις και οι περιβαλλοντικές ανησυχίες, με τις Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων να στερούνται του απαραίτητου επιπέδου ελέγχου.

Η απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού να σταματήσει την κατεδάφιση ιστορικών οικοδομημάτων στην Αθήνα εγείρει βάσιμες ανησυχίες σχετικά με πιθανές ανεπανόρθωτες ζημιές, παρά την απουσία συγκεκριμένων στοιχείων (Επιτροπή Πολιτών για τη διάσωση του Ελαιώνα, 2007).

Παρόλα αυτά, φαίνονται οι ανησυχίες σχετικά με τους κανονισμούς ασφαλείας και τις παραβιάσεις των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, στη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που εκπονήθηκε για το πρόγραμμα Διπλής Αναγέννησης. Οι συμφωνίες που έγιναν με την ΠΑΕ ΠΑΟ και τον ερασιτεχνικό ΠΑΟ καταδεικνύουν ξεκάθαρα την ανισορροπία κατασκευαστικού κεφαλαίου και δημόσιου συμφέροντος, με αποτέλεσμα σημαντικές οικονομικές απώλειες για τον δήμο. Αυτή η κατάσταση χρησιμεύει ως υπενθύμιση των δυσκολιών που αντιμετωπίζουμε κατά την προσπάθεια επίτευξης ισορροπίας μεταξύ της οικονομικής ανάπτυξης και της αντιμετώπισης κοινωνικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων στα αστικά έργα.

Αντίθετα, η επιτροπή κατοίκων «για τη διάσωση του Ελαιώνα» τάσσεται κατά της προτεινόμενης κατασκευής γηπέδου και εμπορικού κέντρου στην περιοχή, υποστηρίζοντας αντ' αυτού την ίδρυση μητροπολιτικού πάρκου. Η αντίθεση αυτή πλαισιώνεται ως σύγκρουση κατοίκων και κεφαλαιουχικών συμφερόντων που στηρίζουν τα αναπτυξιακά έργα. Η μελέτη δίνει έμφαση στην επιρροή των κοινωνικών

κινημάτων στην αστική ανάπτυξη, αναδεικνύοντας το αδιαχώριστο του πολεοδομικού σχεδιασμού από την υπάρχουσα κοινωνική δομή. Εγείρει ανησυχίες για τη δίκαιη κατανομή των αναπτυξιακών οφελών στα διάφορα κοινωνικά στρώματα και ασκεί κριτική στην αντίληψη ότι η καπιταλιστική ανάπτυξη ισοδυναμεί με κοινωνική πρόοδο. Ο συγγραφέας καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η γνήσια αστική αναζωογόνηση προκύπτει από κοινωνικά κινήματα βάσης και όχι από φορείς σχεδιασμού, υποδηλώνοντας ότι οι τοπικές δράσεις έχουν τη δυνατότητα να αμφισβητήσουν τους κυρίαρχους κοινωνικούς κανόνες στην πόλη (Επιτροπή Πολιτών για τη διάσωση του Ελαιώνα, 2007).

Σε απάντηση αναπτυξιακών προτάσεων στην περιοχή του Ελαιώνα της Αθήνας, συστάθηκε επιτροπή με την ονομασία «για τη διάσωση του Ελαιώνα». Αυτή η επιτροπή προήλθε από μια προϋπάρχουσα ομάδα αφιερωμένη στη διατήρηση των ανοιχτών χώρων και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής στην Αθήνα. Με ιστορία αντιτιθέμενων κεφαλαιουχικών έργων, ιδιαίτερα της κατασκευής γηπέδων και εμπορικών κέντρων, η επιτροπή αγωνίστηκε με συνέπεια ενάντια στην εκμετάλλευση της περιοχής για σκοπούς ακινήτων. Η έντονη αντίθεσή τους στα αναπτυξιακά σχέδια αποκαλύπτει μια σύγκρουση με την κυρίαρχη άποψη της προόδου και του εκσυγχρονισμού στις αστικές περιοχές. Η Επιτροπή Πολιτών για τη διάσωση του Ελαιώνα συνηγορεί υπέρ της δημιουργίας ενός ψηλού καταπράσινου μητροπολιτικού πάρκου προκειμένου να αποτραπεί η εμπορευματοποίηση και η κερδοσκοπία των ακινήτων. Προτείνουν διάφορα έργα που στοχεύουν στην ενίσχυση της περιοχής, συμπεριλαμβανομένης της επέκτασης των χώρων πρασίνου, της μετεγκατάστασης βιομηχανιών και της προώθησης ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων (Επιτροπή Πολιτών για τη διάσωση του Ελαιώνα, 2007).

Ωστόσο, υπάρχει διαρκής διαμάχη μεταξύ της επιτροπής και του δήμου Αθηναίων σχετικά με οικονομικές ατασθαλίες σε συναλλαγές γης και συμφωνίες με



ιδιωτικές εταιρείες. Ο δήμος επικρίνεται για υπερβολικές πληρωμές και σημαντικές οικονομικές απώλειες, εγείροντας ανησυχίες για τη διαφάνεια και τη δημοκρατική διαδικασία λήψης αποφάσεων. Η Επιτροπή Διάσωσης Ελαιώνα αντιτίθεται ενεργά στη συνεργασία δήμου και επιχειρηματικών φορέων, ιδιαίτερα στην κατασκευή νέου γηπέδου και εμπορικού κέντρου. Τόσο με νόμιμες όσο και με παράνομες μεθόδους, η επιτροπή αμφισβήτησε επιτυχώς αυτά τα έργα, με αποτέλεσμα να αποφασίσει να διαχωριστεί το στάδιο από το εμπορικό κέντρο. Οι δράσεις της επιτροπής έχουν λάβει υποστήριξη από διάφορες κοινωνικές και πολιτικές ομάδες, υπογραμμίζοντας τη σημασία της ίδρυσης ενός κινήματος βάσης για την αμφισβήτηση αντικρουόμενων συμφερόντων και την υπεράσπιση της δημόσιας ευημερίας στην αστική ανάπτυξη (Επιτροπή Πολιτών για τη διάσωση του Ελαιώνα, 2007).

Η ανάλυση του κινήματος «διάσωση του Ελαιώνα» μέσα από το πρίσμα των κριτηρίων του Castells για τα αστικά κοινωνικά κινήματα αποκαλύπτει τη φύση του ως κοινωνικού κινήματος για την πόλη (Παύλος, 2020). Αυτό το κίνημα αντιμετωπίζει κρίσιμα αστικά ζητήματα όπως η πρόσβαση σε κοινωνικές ανέσεις, τα δημόσια μέσα μεταφοράς, οι συνθήκες στέγασης και ο κοινωνικός αποκλεισμός. Στον πυρήνα του, αντιπροσωπεύει μια σύγκρουση μεταξύ των συμφερόντων των κατασκευαστικών φορέων και της φιλοδοξίας του κοινού για ένα πάρκο. Με μια πρωτίστως ομοιογενή κοινωνική βάση που αποτελείται από χαμηλόμισθους εργάτες και μετανάστες, το κίνημα καθοδηγείται από μια συντονιστική οργάνωση γνωστή ως επιτροπή. Χαρακτηρίζεται από την πολιτικοποίησή της, την αμφισβήτηση της υπάρχουσας κοινωνικής τάξης και τη δημιουργία δεσμών με άλλα τοπικά κινήματα. Ο πρωταρχικός στόχος αυτού του κινήματος είναι να αντισταθεί στην επιρροή του κεφαλαίου, να αποφύγει την αφομοίωση στον κρατικό μηχανισμό και να υποστηρίξει έναν ουσιαστικό κοινωνικό μετασχηματισμό. Το κίνημα του Ελαιώνα χρησιμεύει ως μια συναρπαστική απεικόνιση του πώς τα αστικά κοινωνικά κινήματα μπορούν να πολιτικοποιηθούν και

να δημιουργήσουν απτά πολιτικά αποτελέσματα (Επιτροπή Πολιτών για τη διάσωση του Ελαιώνα, 2007).

## Κεφάλαιο 5: Μεθοδολογία

### 5.1 Περιγραφή της μεθοδολογίας έρευνας

Η συμμετοχή στην ερευνητική διαδικασία απαιτεί ενδοσκόπηση και προσπάθεια αντιμετώπισης μιας συγκεκριμένης ερευνητικής έρευνας. Οι ερευνητές είναι επιφορτισμένοι με την επινόηση μιας μεθοδολογίας που να ευθυγραμμίζεται με τον στοχασμό τους και να αντιστοιχεί στο συγκεκριμένο πεδίο και αντικείμενο που εξετάζεται. Η ερευνητική μεθοδολογία περιλαμβάνει τις διάφορες πτυχές της ερευνητικής προσπάθειας του ερευνητή, περιλαμβάνοντας γενικές μεθοδολογικές προσεγγίσεις, μεθόδους, τεχνικές, μέσα, υλικά και διαδικασίες που θα χρησιμοποιηθούν σε όλη την ερευνητική διαδικασία. Στην ουσία, η μεθοδολογία έρευνας περιλαμβάνει την κατανόηση του επιστημονικού ερευνητικού ταξιδιού (Khorf, 2006).

Στόχος της διεξαγωγής της μεθοδολογίας της έρευνας είναι η εξυπηρέτηση ενός συγκεκριμένου σκοπού. Οι κύριοι σκοποί της μεθοδολογίας της έρευνας είναι δύο: η αναζήτηση και ανακάλυψη της αλήθειας και της γνώσης και η παροχή απαντήσεων σε σημαντικά ερωτήματα μέσω της εφαρμογής επιστημονικών μεθόδων. Στόχος της ερευνητικής μεθοδολογίας είναι να εξοπλίσει τους φοιτητές με την απαραίτητη επιστημονική βάση, δίνοντάς τους τη δυνατότητα να κατανοήσουν τη διαδικασία διεξαγωγής της πρωτογενούς επιστημονικής έρευνας και τη δημιουργία μιας διδακτορικής διατριβής που συμβάλλει πρωτότυπα ευρήματα στον τομέα της επιστήμης. Με αυτόν τον τρόπο, θα είναι σε θέση να ασχοληθούν με την έρευνα και να παράγουν πολύτιμη γνώση, προάγοντας τελικά τη σφαίρα της επιστήμης. Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι το να γίνεις επιστήμονας απαιτεί περισσότερα από την απλή απόκτηση πανεπιστημιακού πτυχίου. Απαιτείται η παρουσίαση διδακτορικής διατριβής που να τηρεί αυστηρές και συστηματικές προδιαγραφές, βασισμένες σε

μεθόδους επιστημονικής έρευνας (Snyder, 2019).

Πρωταρχικός στόχος της εισαγωγής της ερευνητικής μεθοδολογίας είναι η εξοικείωση των φοιτητών με τις αρχές της επιστημολογίας και της επιστημονικής μεθόδου, δίνοντάς τους τη δυνατότητα (Snyder, 2019):

- Η ενασχόληση με την επιστημονική συλλογιστική, την έρευνα και την κριτική ανάλυση είναι απαραίτητη για την ανάπτυξη ισχυρών θεμελίων στον τομέα.
- Το να έχει κανείς την ικανότητα να αμφισβητεί αυτό που ακούει και να διδάσκεται με έγκυρο και πειστικό τρόπο, ενώ διαθέτει επίσης δεξιότητες κριτικής σκέψης και τηρώντας την επιστημονική δεοντολογία, είναι ένα πολύτιμο χαρακτηριστικό.
- Η ερευνητική μεθοδολογία έχει σχεδιαστεί για να εξυπηρετεί πτυχιούχους από διάφορους κλάδους, που καλύπτουν τόσο τις κοινωνικές όσο και τις θετικές επιστήμες, καθώς η αναζήτηση της αλήθειας και η παραγωγή πρωτότυπης γνώσης αποτελούν κοινούς στόχους σε όλα τα επιστημονικά πεδία.

Υπάρχουν διάφορες κατηγορίες έρευνας που περιλαμβάνουν ένα ευρύ φάσμα μεθοδολογιών και προσεγγίσεων. Η επιστημονική έρευνα μπορεί να κατηγοριοποιηθεί σε τρεις βασικούς τύπους - διερευνητική, περιγραφική και πειραματική - ανάλογα με τον επιδιωκόμενο στόχο.

## **5.2 Επιλογή μεθόδων συλλογής δεδομένων**

Στην παρούσα μελέτη επιλέχθηκε η χρήση της βιβλιογραφικής ανασκόπησης. Μια βιβλιογραφική ανασκόπηση αποσταγματοποιεί την υπάρχουσα βιβλιογραφία σε ένα θεματικό πεδίο- στόχος της βιβλιογραφικής ανασκόπησης είναι να συνοψίσει την κατάσταση της τεχνολογίας στο συγκεκριμένο θεματικό πεδίο. Από αυτή την

ανασκόπηση παλαιότερων και πρόσφατων εργασιών, καθίσταται δυνατός ο εντοπισμός τομέων στους οποίους θα ήταν επωφελής η περαιτέρω έρευνα. Πράγματι, οι καταληκτικές παράγραφοι της βιβλιογραφικής ανασκόπησης θα πρέπει να οδηγούν απρόσκοπτα σε ερευνητικές προτάσεις και μεθοδολογίες. Επομένως, είναι σημαντικό η βιβλιογραφική ανασκόπηση να είναι εστιασμένη και να αποφεύγεται η πιο περιεκτική προσέγγιση που μοιάζει με εγχειρίδιο (Van LangePaul, Liebrand& AM, 2015).

Οι βιβλιογραφικές ανασκοπήσεις είναι, λοιπόν, σημαντικές στην υποστήριξη του προσδιορισμού ενός ερευνητικού θέματος, ερώτησης ή υπόθεσης, στον προσδιορισμό της βιβλιογραφίας στην οποία η έρευνα θα συμβάλει και στην πλαισίωση της έρευνας εντός της εν λόγω βιβλιογραφίας, στην κατανόηση θεωρητικών εννοιών και ορολογίας, στη διευκόλυνση της δημιουργίας βιβλιογραφίας ή καταλόγου των πηγών που χρησιμοποιήθηκαν, στην υπόδειξη ερευνητικών μεθόδων που θα μπορούσαν να είναι χρήσιμες και στην ανάλυση και ερμηνεία των αποτελεσμάτων (Van LangePaul, Liebrand& AM, 2015).

## **Κεφάλαιο 6: Ανάλυση Δεδομένων**

### **6.1 Παρουσίαση των αποτελεσμάτων της έρευνας**

#### **6.1.1 Αστική ανάπλαση**

Η έννοια της «αστικής ανάπλασης» αναφέρεται στην εφαρμογή συγκεκριμένων πολεοδομικών μέτρων εντός καθορισμένης περιοχής της πόλης. Τα μέτρα αυτά στοχεύουν στην αντιμετώπιση διαφόρων οικιστικών αναγκών, όπως η άμβλυση των ελλείψεων στέγασης και η εφαρμογή πολιτικών κοινωνικής στέγασης. Αυτή η διαδικασία περιλαμβάνει την αναδιαμόρφωση του φυσικού χώρου και την αποτελεσματική διαχείριση των διαθέσιμων πόρων και υποδομών (Στεφάνου, 2007). Από τον 19ο αιώνα, αναλήφθηκαν πολεοδομικές παρεμβάσεις για την αντιμετώπιση των αρνητικών επιπτώσεων της αστικοποίησης, συμπεριλαμβανομένων ζητημάτων όπως ο υπερπληθυσμός, οι κακές συνθήκες υγείας, η επίμονη φτώχεια και η εγκληματικότητα. Αυτές οι παρεμβάσεις στόχευαν στην αντιμετώπιση λειτουργικών προβλημάτων όπως η κυκλοφοριακή συμφόρηση και η ασυμβίβαστη χρήση γης, βελτιώνοντας παράλληλα τις συνθήκες στέγασης και το συνολικό αστικό περιβάλλον. Επιπλέον, συχνά οδήγησαν στη θέσπιση νέων κανονισμών στην αγορά ακινήτων (Ρούσσου, 2017).

Ο όρος «αστική ανάπλαση / αναγέννηση» έχει εμφανιστεί ως μια πιο σύγχρονη φράση που περιλαμβάνει μια ολοκληρωμένη προσέγγιση για την αντιμετώπιση των αστικών προκλήσεων. Περιλαμβάνει την εφαρμογή ενός συνεκτικού οράματος και ενός στρατηγικού σχεδίου που στοχεύει στην επίτευξη μόνιμων μετασχηματισμών στις οικονομικές, κοινωνικές, φυσικές και περιβαλλοντικές πτυχές συγκεκριμένων περιοχών πόλεων (Roberts & Sykes, 1999). Συνήθως, αυτές οι περιοχές που στοχεύουν στην αστική ανάπλαση είναι εκείνες που έχουν υποστεί μείωση της οικονομικής δραστηριότητας λόγω ευρύτερων τεχνολογικών και κοινωνικοοικονομικών αλλαγών, με

αποτέλεσμα την υποβάθμιση της στέγασης και τη μείωση του πληθυσμού σε αυτές τις συγκεκριμένες περιοχές.

Η έννοια της «αστικής αναγέννησης» αναφέρεται κυρίως στη μητροπολιτική περιοχή, όπου συγκεντρώνονται περισσότερο οι παραγωγικές δραστηριότητες. Αυτός ο όρος κέρδισε σημαντική δημοτικότητα στη δεκαετία του 1980, χρησιμεύοντας ως κριτική των αυταρχικών τάσεων που παρατηρήθηκαν στα μεταπολεμικά έργα αναγέννησης. Τονίζει επίσης τη σημασία της ενσωμάτωσης της αναδιαμόρφωσης του χώρου, της βελτίωσης της τοπικής αγοράς και της επανένταξης της κοινότητας στα προγράμματα αστικής ανάπλασης. Ουσιαστικά, οι επιχειρήσεις αστικής ανάπλασης πηγάζουν από την αναγκαιότητα στρατηγικού σχεδιασμού στο πλαίσιο μιας συνολικής πολεοδομικής πολιτικής. Τέτοιες πολιτικές αναγνωρίζουν το ρόλο του πολιτισμού στην ώθηση της οικονομικής ανάπτυξης και στην προώθηση της εξωτερικής ανάπτυξης των αστικών κοινοτήτων. Επιπλέον, στοχεύουν στην ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής τόσο εντός όσο και μεταξύ των κοινοτήτων. Δίνοντας έμφαση στον πολιτισμό, οι πολιτικές αστικής ανάπλασης στοχεύουν να εξισορροπήσουν την υπερβολικά οικονομική προοπτική της αστικής ανάπτυξης. Υπογραμμίζουν επίσης τη σημασία της δίκαιης κατανομής των αστικών πόρων και αντιμετωπίζουν ζητήματα προστασίας του περιβάλλοντος, τα οποία είναι ολοένα και πιο σημαντικά στον χωροταξικό σχεδιασμό. Τα έργα που εντάσσονται σε επιχειρήσεις αστικής ανάπλασης μοιράζονται τον κοινό στόχο της βελτίωσης των υφιστάμενων προβληματικών κτιρίων και αστικών χώρων μέσω προγραμμάτων αποκατάστασης που υποστηρίζονται οικονομικά και ενσωματώνουν κοινωνικά κριτήρια (Βασιλούδη, 2017).

Ως εκ τούτου, επιτυγχάνεται συναίνεση μεταξύ ακαδημαϊκών και διεθνών υποστηρικτών της ανάπτυξης σχετικά με τις βασικές πτυχές των πρωτοβουλιών αστικής ανάπλασης για τις μεγάλες πόλεις. Ωστόσο, το συγκεκριμένο περιεχόμενο, η πολιτική ιδεολογία, οι στόχοι και οι δυνατότητες κάθε προσπάθειας «αστικής ανάπλασης»

ποικίλλουν με βάση το θεσμικό πλαίσιο, τις κοινωνικοπολιτικές συνθήκες, το ιστορικό υπόβαθρο και τα αναπτυξιακά πρότυπα μεμονωμένων πόλεων ή κοινοτήτων. Κατά συνέπεια, η ταξινόμηση των διαφορετικών «τύπων αστικής ανάπλασης» εξαρτάται από την ειδική εστίαση και τη φύση της παρέμβασης σε κάθε περίπτωση. Αυτή η τυπολογία θα μπορούσε να περιλαμβάνει τις ακόλουθες κατηγορίες:

Η έννοια της **βιώσιμης αστικής ανάπλασης** επικεντρώνεται στην ανάπτυξη ενός βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος. Αυτό περιλαμβάνει τη χρήση κατάλληλων δομικών υλικών, την προώθηση της ενεργειακής απόδοσης και της ανακύκλωσης, καθώς και τη διαφύλαξη της πολιτιστικής και ιστορικής κληρονομιάς (Colantonioetal., 2009).

Η έννοια της **κοινωνικής αστικής ανάπλασης** επικεντρώνεται στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των ατόμων που κατοικούν σε αστικές περιοχές και στην ενίσχυση της αίσθησης ενότητας εντός της κοινότητας. Αυτό επιτυγχάνεται με την υλοποίηση πρωτοβουλιών όπως η κατασκευή κοινωνικών υποδομών, η παροχή προσιτών επιλογών στέγασης, η δημιουργία χώρων αναψυχής και η προώθηση της ενεργού συμμετοχής της κοινότητας (Glasson& Wood, 2009).

Ο στόχος της **οικονομικής αστικής ανάπλασης** είναι να δώσει νέα πνοή στην τοπική οικονομία με τη δημιουργία εμπορικών κόμβων, την προώθηση του εμπορίου και τη δημιουργία ευκαιριών απασχόλησης (Glasson& Wood, 2009).

Η έννοια της **πολιτιστικής αστικής ανάπλασης** επικεντρώνεται στη διατήρηση και αξιοποίηση της πολιτιστικής κληρονομιάς σε μια συγκεκριμένη τοποθεσία. Αυτό περιλαμβάνει τη δημιουργία καλλιτεχνικών χώρων, μουσείων και τη διοργάνωση διαφόρων πολιτιστικών εκδηλώσεων.

Το επίκεντρο της υποδομής και της **τεχνολογικής αστικής ανάπλασης** είναι η ενίσχυση του τεχνολογικού πλαισίου μέσα σε μια πόλη, που περιλαμβάνει την πρόοδο των ψηφιακών υπηρεσιών και τη βελτιστοποίηση των συστημάτων μεταφορών (Colantonioetal., 2009).



### **6.1.2 Ιστορικό του έργου**

Στην Αθήνα βρίσκεται σε εξέλιξη ένα έργο γνωστό ως «Διπλή Ανάπλαση», το οποίο περιλαμβάνει δύο βασικές συνιστώσες: τη μετεγκατάσταση του γηπέδου του Παναθηναϊκού στον Βοτανικό και τη μετατροπή του υπάρχοντος γηπέδου σε καταπράσινο χώρο. Το έργο ξεκίνησε λόγω ιστορικών συνθηκών και έχει αντιμετωπίσει διάφορες προκλήσεις όσον αφορά τη διαχείριση και την εκτέλεση. Για να εξασφαλιστεί η σωστή ανάπτυξη, θεσπίστηκαν νόμοι και οργανισμοί για την επίβλεψη του έργου, με ιδιαίτερη έμφαση στη διατήρηση του περιβάλλοντος και τη βιώσιμη ανάπτυξη. Ωστόσο, το έργο συνάντησε εμπόδια όπως περιορισμένους πόρους και έλλειψη επιλογών χρηματοδότησης. Παρά τα εμπόδια αυτά, ο Νόμος 3481/2006 διαδραμάτισε καθοριστικό ρόλο διευκολύνοντας την ανταλλαγή εργοταξίων και χώρων πρασίνου μεταξύ των δύο τοποθεσιών, αναζωογονώντας τελικά την περιοχή του Ελαιώνα. Η επιτυχής υλοποίηση αυτού του έργου έχει βελτιώσει σημαντικά το αστικό τοπίο και εισήγαγε νέα ορόσημα. Δυστυχώς, έχουν προκύψει αντιδικίες και διαμάχες, θέτοντας αμφιβολίες για το μέλλον αυτής της διπλής προσπάθειας ανάπλασης. Ωστόσο, η εμπλοκή κυβερνητικών παρεμβάσεων και νομικών αποφάσεων ενσταλάζει ελπίδα για τη συνέχεια του έργου και τη συνεχή πρόοδο της περιοχής του Ελαιώνα.

### **6.1.3 Περιγραφή του έργου**

Τον Φεβρουάριο του 2022, η «Διπλή Ανάπλαση» ανακοινώθηκε και αποτελεί συστατικό μιας μεγαλύτερης σειράς έργων με αρχικό προϋπολογισμό 156 εκατομμυρίων. Βασικός χρηματοδότης αυτής της προσπάθειας είναι το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ). Η «Διπλή Ανάπλαση» περιλαμβάνει δύο θεμελιώδη έργα υποδομής. Τον Μάρτιο του 2024 εγκρίθηκε από τον Δήμο Αθηναίων η πρόταση του Υπουργείου Εξωτερικών για ένταξη και χρηματοδότηση αυτού του έργου. Εμπίπτει στον Άξονα Προτεραιότητας 2.11, με τίτλο «Πράσινες πόλεις (αστική

ανάπλαση, εκσυγχρονισμός στόλου αστικών μεταφορών κ.λπ.)», στο πλαίσιο του ΤΠΑ/ΠΠΑ (Capital, 2023).

Το πρώτο έργο αφορά πρωτοβουλίες διαμόρφωσης πρασίνου και κοινόχρηστων χώρων (προϋπολογισμός: 101,55 εκατ. ευρώ). Παράλληλα, προβλέπονται βελτιώσεις Κοινόχρηστων Χώρων και Εξωραϊσμός στην Περιοχή II της Διπλής Ανάπλασης και του Ναυτικού Οχυρού στην περιοχή του Ελαιώνα (προϋπολογισμός: 44.210.400 ευρώ). Στην περιοχή Α, προκύπτει η δημιουργία χώρων πρασίνου γύρω από τις εισόδους του σταδίου και πεζόδρομο που περιβάλλει το εμπορικό κέντρο. Στην περιοχή Β θα δοθεί έμφαση στους χώρους πρασίνου και στον σχεδιασμό της εισόδου του γηπέδου του ΠΑΟ. Επιπλέον, θα ληφθούν υπόψη τα σημεία εισόδου και εξόδου από την Ιερά Οδό και τον σταθμό του μετρό Ελαιώνας. Προχωρώντας στην περιοχή Γ, θα δοθεί έμφαση στη δημιουργία χώρων πρασίνου και χώρων αναψυχής που είναι κατάλληλοι για διάφορες αθλητικές δραστηριότητες χαμηλής επιρροής. Το κονδύλι του προϋπολογισμού, με στόχο την παροχή τεχνικής βοήθειας, ανέρχεται σε 43.479.600 ευρώ. Επιπρόσθετα, έχει διατεθεί προϋπολογισμός 13.860.000 ευρώ για απαλλοτριώσεις.

Το δεύτερο έργο αφορά την ανάπτυξη υποδομών και υλοποίηση συστημάτων ομβρίων και αποχετεύσεων (προϋπολογισμός: 40,48 εκατ. €). Παράλληλα προβλέπεται ενίσχυση Οδικών Υποδομών (συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής υπόγειων διαδρόμων και ασφαλτοστρώσεων), τοποθέτηση κρασπέδων και οδοφωτισμού (προϋπολογισμός: 33.450.495 ευρώ). Ακόμα, προβλέπεται παροχή Τεχνικής Υποστήριξης (προϋπολογισμός: 250.000 ευρώ). Επίσης, ο δήμος Αθηναίων προκήρυξε υποέργο, το οποίο αφορά τη διάθεση προϋπολογισμού 7.140.000 ευρώ για απαλλοτριώσεις με στόχο τη διάνοιξη νέων δρόμων. Επίσης, με την δημοσίευση των τευχών μελέτης τον Οκτώβριο του 2022, το Γραφείο Τύπου παρείχε πρόσθετες πληροφορίες σχετικά με τις συγκεκριμένες τοποθεσίες και τους προβλεπόμενους

σκοπούς των προτεινόμενων εγκαταστάσεων.

Η δεύτερη φάση του έργου δεν θα περιλαμβάνει απλώς την κατασκευή ενός γηπέδου που θα μπορεί να φιλοξενήσει 38.500 θεατές και θα καλύπτει έκταση 33,7 στρεμμάτων. Περιλαμβάνει επίσης την ανάπτυξη πρόσθετων ανέσεων όπως χώρους πρασίνου, χώρους αναψυχής, αθλητικές εγκαταστάσεις και άλλα βοηθητικά κτίρια που θα διαχειρίζεται και θα λειτουργεί ο Δήμος Αθηναίων. Το σχέδιο ανάπτυξης της περιοχής, που χωρίζεται σε μεγάλο βαθμό από το ρέμα Προφήτη Δανιήλ και τη σχεδιαζόμενη Λεωφόρο Προφήτη Δανιήλ, ορίζει συγκεκριμένες τοποθεσίες για το συγκρότημα του γηπέδου ποδοσφαίρου και τις εγκαταστάσεις του ερασιτεχνικού συλλόγου Παναθηναϊκού και του Δήμου Αθηναίων. Το δυτικό τμήμα, που κρίνεται καταλληλότερο για το σκοπό αυτό, θα στεγάσει αυτές τις εγκαταστάσεις, ενώ το ανατολικό τμήμα, συμπεριλαμβανομένου του προαναφερθέντος ρέματος, θα διατεθεί για το πάρκο, τους χώρους αναψυχής και άθλησης και υποστηρικτικές υποδομές. Ο χώρος κατασκευής του γηπέδου ορίζεται από τις οδούς Αγ. Η Άννης στα δυτικά και ο Αγ. [Δεν παρέχονται περισσότερες πληροφορίες] Στα βόρεια βρίσκεται η Πολυκάρπου, ενώ τα νοτιοανατολικά σύνορα χαρακτηρίζονται από το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ. Το νότιο όριο ορίζεται από έναν δρόμο χωρίς όνομα. Αυτή η εκτεταμένη ανάπτυξη περιλαμβάνει το σύνολο του ΟΤ 45-46-50, που εκτείνεται σε 178 στρέμματα, που εκτείνεται ανατολικά από το ρέμα. (Δήμος Αθηναίων, 2022).

Σε δελτίο τύπου του Νοεμβρίου 2023 από τον Δήμο Αθηναίων και τον πρώην Δήμαρχο Κώστα Μπακογιάννη, ανακοινώθηκαν σχέδια για τη δημιουργία ενός πάρκου που θα έχει σημαντικό αντίκτυπο στην περιβαλλοντική ανθεκτικότητα της πόλης. Το πάρκο θα περιλαμβάνει τη φύτευση 3.563 μεγάλων αειθαλών και φυλλοβόλων δέντρων, μαζί με 102.000 θάμνους. Επιπλέον, θα υπάρχουν 18.520 τετραγωνικά μέτρα καταπράσινου γκαζόν, 1.560 τετραγωνικά μέτρα μεσογειακό λιβάδι και 800 τετραγωνικά μέτρα βροχόκηπους. Θα κατασκευαστεί επίσης μια λίμνη 950

τετραγωνικών μέτρων, η οποία θα χρησιμεύσει ως κόμβος βιοποικιλότητας. Τα μέτρα αυτά στοχεύουν στην οχύρωση της Αθήνας απέναντι στις προκλήσεις που θέτει η κλιματική κρίση (Δήμος Αθηναίων, 2023).

#### **6.1.4 Εξέλιξη του έργου**

Ο οργανισμός «Ανάπλαση Αθήνας Α.Ε.» πρόσφατα ανακοίνωσε ανοιχτή διαδικασία μέσω του ΕΣΗΔΗΣ για την επιλογή αναδόχου για την εκπόνηση 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»». Το εκτιμώμενο κόστος για το έργο αυτό είναι 300.908,13 ευρώ (πλέον ΦΠΑ 24%) και η προθεσμία υποβολής προσφορών είναι η 21η Φεβρουαρίου 2022 (Ανάπλαση Αθήνας Α.Ε., 2022).

Επίσης, στις 31 Μαρτίου 2022, η Γενική Συνέλευση του Ερασιτέχνη ΠΑΟ ενέκρινε τη μετεγκατάσταση των εγκαταστάσεων του για το έργο της Διπλής Ανάπλασης. Η μετεγκατάσταση έλαβε θετική ψήφο 68,5%, ξεπερνώντας το ελάχιστο όριο των 2/3 των ψήφων των παρόντων. Αυτή η έγκριση επιτρέπει στο έργο να προχωρήσει με επιτυχία. Σε μια κίνηση καθυστέρησης της έγκρισης της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης, 59 μέλη της Ερασιτεχνικής οργάνωσης ζήτησαν νομική παρέμβαση στις 17 Μαΐου 2022. Οι προσπάθειές τους αποδείχθηκαν επιτυχείς, καθώς η επικύρωση αναβλήθηκε για τον Φεβρουάριο του 2023 και υποβλήθηκε μήνυση κατά του Ερασιτέχνη. στο Πρωτοδικείο Αθηνών. Ωστόσο, η ίδια η δίκη αντιμετώπισε οπισθοδρόμηση, καθυστερώντας εννέα (9) μήνες, γεγονός που δημιούργησε ανησυχίες για τη συνολική πρόοδο της διαδικασίας (Παπαμακάριος, 2022).

Μετά την ενδελεχή εξέταση της υπόθεσης, οι νομικές ομάδες που εκπροσωπούν τον Ερασιτέχνη, την ΠΑΕ Παναθηναϊκός, τον Δήμο Αθηναίων και τις δανείστριες τράπεζες διαπίστωσαν ότι δεν υπάρχουν διαδικαστικά εμπόδια. Κατά συνέπεια, όλα τα εμπλεκόμενα μέρη προχώρησαν στην υπογραφή των συμβάσεων για τη Διπλή Ανάπλαση στις 22 Μαΐου 2022. Αν και η δημοπρασία για το έργο είχε αρχικά προγραμματιστεί για τον Ιούνιο του ίδιου έτους, δεν πραγματοποιήθηκε όπως είχε προγραμματιστεί (Κοντός, 2023).

Ακόμα, συνέντευξη Τύπου πραγματοποιήθηκε στις 22 Αυγούστου 2022, έξω από τη δομή φιλοξενίας προσφύγων από συμμαχία προσφύγων, δημοτικές παρατάξεις του Δήμου Αθηναίων, αλληλέγγυες συλλογικότητες και δικηγόρους. Σκοπός του συνεδρίου ήταν να καταγγείλει την καταστολή που αντιμετωπίζουν οι προσφυγικές κινητοποιήσεις ενάντια στην απόπειρα εκκένωσης της δομής φιλοξενίας του Ελαιώνα. Τα γεγονότα έγιναν τα ξημερώματα της Πέμπτης 11 Αυγούστου και της Παρασκευής 12 Αυγούστου, με αποτέλεσμα τη σύλληψη έξι ατόμων (Αγγελίδης, 2022).

Στη συνέχεια, στις 6 Απριλίου 2023, το έργο Διπλής Ανάπλασης ξεκίνησε με την άφιξη των μπουλντόζες στον καθορισμένο χώρο για το νέο γήπεδο. Οι συναρμόδιες αρχές είχαν ως στόχο τον καθαρισμό του χώρου και την οριστικοποίηση της σύμβασης μεταξύ του Δήμου και της κοινοπραξίας των Αναδόχων για την έναρξη της κατασκευής του γηπέδου. Τον Μάιο του 2023, ο Δήμος Αθηναίων και εκπρόσωποι των τεχνικών εταιρειών «ΤΕΡΝΑ», «ΑΚΤΩΡ» και «ΜΕΤΚΑ» υπέγραψαν τη σύμβαση κατασκευής γηπέδου. Αυτή τη σημαντική περίπτωση παρακολούθησαν ο Υπουργός Ανάπτυξης και Επενδύσεων και ο Πρόεδρος της «ΠΑΕ Παναθηναϊκός». Μετά την ολοκλήρωση των σχετικών μελετών θα ξεκινούσε η κατασκευή, με αναμενόμενη ολοκλήρωση και διοικητική παραλαβή το έτος 2026. Στις 6 Νοεμβρίου 2023 ο Δήμος Αθηναίων προέβη σε ανακοίνωση σχετικά με τη δημοπράτηση έργου. Η απόφαση αυτή ήρθε μετά την έγκριση από το ΤΑΑ στις 31 Οκτωβρίου και την εν συνεχεία έγκριση των τευχών του

διαγωνισμού από την Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Αθηναίων την ίδια ημέρα (GTP Headlines, 2023).

Η έναρξη των έργων Διπλής Ανάπλασης έχει κεντρίσει το ενδιαφέρον ιδιωτικών φορέων που επιθυμούν να αποκτήσουν γη και είτε να κατασκευάσουν νέα κτίρια είτε να ανακαινίσουν υπάρχοντα στην περιοχή του Ελαιώνα. Τον Οκτώβριο του 2023, η «PremiaProperties» αποκάλυψε την πώληση του ακινήτου της που βρίσκεται στην οδό Ορφέως 166 στην περιοχή Βοτανικός-Ελαιών Αττικής έναντι τιμήματος 5,5 εκατ. ευρώ. Το οικοπέδο είχε συνολική επιφάνεια 10.751 τ.μ. και παρουσίαζε ένα βιομηχανικό κτίριο που στεγαζόταν παλαιότερα το εργοστάσιο «Σούλης», το οποίο είχε ακαθάριστη εκμισθώσιμη επιφάνεια 10.591 τ.μ. Σύμφωνα με εκτιμήσεις, η αξία του οικοπέδου ανήλθε στα 4,1 εκατ. ευρώ, εξαιρουμένων των ανεξόφλητων οφειλών. Τον Δεκέμβριο του 2023 υπεγράφη δανειακή σύμβαση από τη θυγατρική του ομίλου «DIMAND», με την επωνυμία «IQ ATHENS MAE», με τη συμμετοχή του TAA και της Ευρωπαϊκής Ένωσης-NextGenerationEU, σε συνεργασία με ιδιωτική τράπεζα. Η συμφωνία αυτή είχε ως στόχο την υποστήριξη επενδυτικού έργου εντός της περιοχής του Ελαιώνα, συνολικού επιλέξιμου κόστους 152,22 εκατ. ευρώ. Το έργο αφορά την απόκτηση ακινήτου έκτασης 49.125,42 τ.μ. επί των οδών Ιερά Οδού, Χαρτεργάτων, και Αγίου Πολυκάρπου, παλαιότερα ιδιοκτησίας «Αθηναϊκή Χαρτοποιία - SOFTEX». Επιπλέον, το σχέδιο προβλέπει την ανέγερση και ενεργειακή αναβάθμιση δέκα κτιρίων γραφείων, συνολικής επιφάνειας 79.202 τ.μ. Μεταξύ αυτών, 47.007 τ.μ. θα αφιερωθεί στις προαναφερθείσες κατασκευές, ενώ τα υπόλοιπα 32.195 τ.μ. θα διατεθούν για υπόγειες εγκαταστάσεις (ΤΕΕ, 2023).

Παράλληλα, ανακοινώθηκε η δημοπρασία για τα δίκτυα υποδομής στον Ελαιώνα, με έμφαση στην κατασκευή δρόμων και δικτύων ομβρίων και αποχέτευσης. Η συνολική αξία της δημοπρασίας είναι 37,45 εκατ. ευρώ, με επιπλέον 20 εκατ. ευρώ να διατίθενται για απαλλοτριώσεις ακινήτων. Τα έργα που περιλαμβάνονται στη

δημοπρασία περιλαμβάνουν την ανακατασκευή και διάνοιξη 7,87 χλμ δρόμων, 6,4 χλμ δικτύων ομβρίων υδάτων, 5,1 χλμ αποχετευτικών δικτύων, 4,2 χλμ λεωφορειακών διαδρομών και 4,2 χλμ ποδηλατοδρόμων. Επιπλέον, θα φυτευτούν 163 νέα δέντρα σε νησιά και πεζοδρόμια. Η Οικονομική Επιτροπή ενέκρινε αμέσως τους όρους και τις προϋποθέσεις της δημοπρασίας αφού έλαβε την απαραίτητη έγκριση από την ΤΑΑ στις 19 Δεκεμβρίου 2023. Το άνοιγμα των φακέλων τεχνικών προσφορών προγραμματίστηκε για τις 7 Μαρτίου 2024 και η σύμβαση θα υπογραφεί εντός 18 μηνών από εκείνη την ημερομηνία (Καραγιάννης, 2024).

Κατά την 6η συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου τον Φεβρουάριο του 2024, ο νεοεκλεγείς Δήμαρχος Αθηναίων Χάρης Δούκας προέβη σε ανακοίνωση σχετικά με σημαντικές καθυστερήσεις στην πρόοδο διαφόρων κατασκευαστικών έργων. Συγκεκριμένα, έχουν σημειωθεί καθυστερήσεις στην εξέταση και έγκριση οικοδομικών αδειών για το γήπεδο του Παναθηναϊκού, καθώς και στην απορρύπανση του χώρου, που και οι δύο ανέρχονται σε συνολικό κόστος 5 εκατ. ευρώ. Οι εργασίες αυτές έχουν αναβληθεί για περίοδο δύο ετών. Επιπρόσθετα, υπήρξαν ζητήματα με την πρόσληψη τεχνικών συμβούλων για τα γήπεδα και τα περιβαλλοντικά έργα, καθώς και υποεκτίμηση του κόστους για μεμονωμένες εργασίες σε χώρους πρασίνου και κοινόχρηστους χώρους. Επιπλέον, οι απαραίτητες χωροταξικές ρυθμίσεις και απαλλοτριώσεις δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί (Καραγιάννης, 2024).

Στις 27 Μαρτίου 2024 πραγματοποιήθηκε η 10η συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου με θέμα το έργο «Διπλή Ανάπλαση». Κατά τη συνεδρίαση αυτή ο Δήμαρχος έκανε μια σημαντική ανακοίνωση σχετικά με δέκα παρεμβάσεις που κρίθηκαν κρίσιμες για την ανάπλαση του έργου στο πρώτο. 90 ημέρες από την ανάληψη των καθηκόντων της νέας δημοτικής αρχής. Σημειωτέον, ο Τοπογραφικός Χάρτης ολοκληρώθηκε πρόσφατα και διατέθηκε στην ηλεκτρονική πλατφόρμα «e-Permits» στις 9 Φεβρουαρίου 2024, μετά από πέντε μήνες καθυστέρηση. Ωστόσο,

εξακολουθούν να υπάρχουν άλυτα ζητήματα σχετικά με τον Χάρτη Κάλυψης, ιδιαίτερα στον καθορισμό των θέσεων στάθμευσης κοντά στις εγκαταστάσεις. Επιπρόσθετα, καταβάλλονται προσπάθειες για στενή παρακολούθηση της εξέλιξης των απαλλοτριώσεων και για αποτελεσματική επικοινωνία με τους ιδιοκτήτες ακινήτων για την αποφυγή περαιτέρω καθυστερήσεων και την επίτευξη ενός δίκαιου συμβιβασμού μεταξύ του Δήμου και των ιδιοκτητών. Μέχρι σήμερα έχουν πραγματοποιηθεί δώδεκα συναντήσεις, με ενεργό συμμετοχή υπηρεσιακών πρακτόρων (ΤΕΕ, 2024).

Η διαδικασία κατεδάφισης των σημερινών κατασκευών στο εργοτάξιο της Αθήνας ξεκίνησε στις 10 Απριλίου 2024, καθώς τοποθετήθηκαν οι μπουλντόζες του Δήμου Αθηναίων. Η ενέργεια αυτή έγινε στο πλαίσιο της προετοιμασίας για την παράδοση του χώρου στην κοινοπραξία που είναι αρμόδια για το έργο. Παράλληλα, ο αναπληρωτής υπουργός Οικονομίας και Οικονομικών ενέκρινε τα απαραίτητα κονδύλια ύψους 6,8 εκατ. ευρώ για τις προσπάθειες απορρύπανσης. Επιπλέον, υπάρχουν σχέδια για αναθεώρηση της στρατηγικής απομάκρυνσης απορριμμάτων, η οποία θα περιλαμβάνει τη δημιουργία πρόσθετων υποέργων προϋπολογισμού συνολικού ύψους 3,96 εκατ. ευρώ (Δημόπουλος, 2024).

## **6.2 Ερμηνεία των αποτελεσμάτων**

Η διαδικασία της αστικής ανάπλασης παρουσιάζει ένα πλήθος πλεονεκτημάτων, που περιλαμβάνουν τη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών, την άνοδο του βιοτικού επιπέδου και την εκπλήρωση κοινωνικών και οικονομικών απαιτήσεων. Αυτή η προσπάθεια περιστρέφεται γύρω από τις αρχές του βιώσιμου σχεδιασμού, της δημιουργίας χώρων πρασίνου και του εμπλουτισμού των δημόσιων χώρων για κοινοτικές συγκεντρώσεις και δραστηριότητες αναψυχής. Επιπλέον, αυτές οι πρωτοβουλίες προωθούν ενεργά την οικολογική βιωσιμότητα μέσω της αποτελεσματικής διαχείρισης των πόρων και της εφαρμογής ενεργειακά αποδοτικών



πρακτικών. Επιπλέον, τα έργα αστικής ανάπλασης προσπαθούν να ενισχύσουν την οικονομική ζωτικότητα, την κοινωνική ένταξη και την ισότητα, ενθαρρύνοντας τις επιχειρηματικές προσπάθειες, ενθαρρύνοντας τη συμμετοχή της κοινότητας και διασφαλίζοντας την πρόσβαση σε βασικές υπηρεσίες. Τελικά, ο πρωταρχικός στόχος της αστικής ανάπλασης είναι να καλλιεργήσει ένα βιώσιμο, χωρίς αποκλεισμούς και ακμάζον αστικό τοπίο, διατηρώντας παράλληλα τη χαρακτηριστική ουσία του και καλλιεργώντας μια βαθιά αίσθηση του ανήκειν στους κατοίκους του (Hügel& Davies, 2020).

Το εξεταζόμενο έργο έχει δύο κύριους στόχους, ο καθένας εστιάζεται σε μια διαφορετική πτυχή. Ο πρώτος στόχος αφορά τον συνολικό πολεοδομικό σχεδιασμό και τη χωροταξική ανάπτυξη του έργου, ενώ ο δεύτερος στόχος περιστρέφεται γύρω από την κατασκευή ενός νέου γηπέδου που θα λειτουργήσει ως εξέχον αθλητικό ορόσημο στην περιοχή. Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, οι Αμπελόκηποι είναι μια συνοικία που διασταυρώνεται από τη Λεωφόρο Αλεξάνδρας, η οποία στεγάζει σήμερα το γήπεδο του ΠΑΟ και έχει σημαντική κίνηση. Η συνοικία χαρακτηρίζεται από πυκνή δόμηση και υψηλά επίπεδα κινητικότητας ασθενών, καθώς φιλοξενεί πολλά νοσοκομειακά ιδρύματα όπως ο «Ερυθρός Σταυρός», το Ιπποκράτειο, το Νοσοκομείο Παίδων «Η Αγία Σοφία» και κυρίως ο «Άγιος Σάββας» και η «Ελπίς». «Νοσοκομεία που βρίσκονται απέναντι από το γήπεδο του ΠΑΟ. Με βάση τις κυρίαρχες χρήσεις στην περιοχή, οι ερευνητές του έργου κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι το γήπεδο του ΠΑΟ αποτελεί πηγή αναστάτωσης, συμβάλλοντας στην ηχορύπανση, τους αέριους ρύπους και τη μικροβιακή μόλυνση που προκύπτει από τον μεγάλο αριθμό φιλάθλων που παρακολουθούν αγώνες, καθώς και τους χρήστες άλλων αθλητικών εγκαταστάσεων που περιβάλλουν το στάδιο. Με τη μετεγκατάσταση του σταδίου σε μια περιοχή έξω από το κέντρο της πόλης, το έργο στοχεύει στην άμβλυση της κυκλοφοριακής συμφόρησης στην τρέχουσα τοποθεσία και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των

κατοίκων, καθώς και στη βελτίωση της λειτουργίας των κοντινών νοσοκομείων. Επιπλέον, το σχέδιο περιλαμβάνει τη δημιουργία περίπου 21 στρεμμάτων χώρων πρασίνου στο υπόλοιπο οικόπεδο (Δήμος Αθηναίων, 2022).

Το έργο ανάπλασης στην περιοχή του Βοτανικού περιλαμβάνει την ανακατασκευή του νέου γηπέδου, που αναμένεται να επιφέρει «την αναβάθμιση ολόκληρης της περιοχής του Ελαιώνα». Αυτή η αναβάθμιση συνεπάγεται όχι μόνο την κατασκευή νέων κτιρίων αλλά και την αρχιτεκτονική μεταρρύθμιση των υφιστάμενων κατασκευών για την εξυπηρέτηση νέων σκοπών, όλα στο ευρύτερο πλαίσιο της αναμόρφωσης. Επιπλέον, η αναβάθμιση ευθυγραμμίζεται με τους στόχους που περιγράφονται σε προηγούμενα ρυθμιστικά σχέδια, τα οποία στοχεύουν στη μείωση των ενοχλητικών δραστηριοτήτων στην περιοχή και στη δημιουργία ενός αναπτυσσόμενου και βιώσιμου περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, το γήπεδο στον Ελαιώνα αναμένεται να έχει ουσιαστική επίδραση στο αθλητικό τοπίο της κοντινής περιοχής. Η διάταξη των χώρων άθλησης και αναψυχής αναμένεται να προσελκύσει επισκέπτες τόσο για συμμετοχή όσο και για παρατήρηση. Επιπλέον, οι εγκαταστάσεις «τρίτης γενιάς», όπως παρουσιάζονται από τον Δήμο Αθηναίων, θα ενισχύσουν τον αθλητικό τουρισμό προσελκύοντας φιλάθλους από διάφορα μέρη της Αθήνας και της Ελλάδας, ενισχύοντας έτσι την ανάπτυξη νέων εγχειρημάτων και εμπορικών δραστηριοτήτων με επίκεντρο το στάδιο (ΤΕΕ, 2022).

### **6.3 Εξαγωγή συμπερασμάτων**

Η μετεγκατάσταση ενός έργου μεγάλης κλίμακας εντός της πόλης έχει τη δυνατότητα να αναδιαμορφώσει σε βάθος την υπάρχουσα δυναμική αλληλεπίδρασης και το δίκτυο δραστηριοτήτων που προκύπτουν από την τρέχουσα θέση του και

αναμένονται στο νέο του προορισμό. Η κατεδάφιση του παλιού γηπέδου που βρίσκεται στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας παρουσιάζει μια σημαντική έκταση που, όταν μετατραπεί σε χώρο πρασίνου, προβλέπεται να βελτιώσει την ποιότητα ζωής των κατοίκων παρέχοντας έναν κεντρικό «πνεύμονα» για την πόλη. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό σε μια περιοχή όπου λειτουργούν ζωτικά νοσοκομειακά συγκροτήματα και άλλες υπηρεσίες υγειονομικής περίθαλψης. Ωστόσο, ο μετασχηματισμός αυτός αναμένεται να επιφέρει αλλαγές και στο εμπορικό τοπίο. Πολλά εστιατόρια και κέντρα διασκέδασης στην περιοχή του σταδίου βασίζονται στην παρουσία του και το ίδιο το στάδιο λειτουργεί ως εξέχον ορόσημο που ενισχύει σημαντικά την προβολή και τη δραστηριότητα αυτών των επιχειρήσεων.

Επίσης, η αποκατάσταση των προσφυγικών πολυκατοικιών στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας, που συνδέεται με το έργο της Διπλής Ανάπλασης αλλά δεν ανήκει άμεσα σε αυτήν, αποτελεί σημαντική πρόκληση όσον αφορά τη διαχείριση ενός συγκροτήματος με τεράστια ιστορική και αρχιτεκτονική αξία. Είναι ζωτικής σημασίας να δημιουργηθεί αποτελεσματική επικοινωνία μεταξύ των κτιρίων και ενός κοινόχρηστου χώρου πρασίνου. Είναι σημαντικό να δοθεί έμφαση στην πτυχή του δημόσιου συμφέροντος της επαναχρησιμοποίησης και όχι σε εμπορικούς λόγους. Αυτό υπογραμμίζει τη σημασία της προσέγγισης χρηματοδότησης και της θέσπισης ενός πλαισίου διαχείρισης. Ήδη η Περιφέρεια Αττικής επιδιώκει τον εξορθολογισμό των δημοσιονομικών της κονδυλίων. Η εκτιμώμενη χρηματοδότηση που απαιτείται για το έργο αρχικά καθορίστηκε στα 46 εκατομμύρια ευρώ, που περιελάμβανε όχι μόνο την αποκατάσταση των πολυκατοικιών αλλά και την αναζωογόνηση του περιβάλλοντος χώρου και την ίδρυση Μουσείου Μικράς Ασίας, κοινωνικών κατοικιών και ξενώνων για την εξυπηρέτηση τις ανάγκες των ασθενών στο νοσοκομείο «Άγιος Σάββας» (Τράτσα, 2020).

Το μέλλον του Ελαιώνα διαμορφώνεται με την ένταξη διαφόρων Μητροπολιτικών Λειτουργιών και εξέχοντα ορόσημα, όπως το νέο γήπεδο, το Δημαρχείο, το Νέο Ενιαίο ΚΣΥΛ, το Γεωπονικό Πανεπιστήμιο και το Χρηματιστήριο Αθηνών. Οι προσθήκες αυτές, μαζί με τη βελτίωση των οδικών υποδομών και την επέκταση των γραμμών του Μετρό, υποδηλώνουν μια θετική αναπτυξιακή τάση στην περιοχή. Το MasterPlan της Διπλής Ανάπλασης στοχεύει να μετατρέψει τον Ελαιώνα, που σήμερα λειτουργεί ως «μαύρη τρύπα» στον αστικό ιστό της πόλης, σε έναν ζωντανό και ακμάζοντα χώρο. Αυτή η ολοκληρωμένη σχεδιαστική πρόταση όχι μόνο επιδιώκει να ενισχύσει την υπάρχουσα παραγωγική υποδομή και να δημιουργήσει οργανωμένους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου αλλά και να εισάγει νέες ανέσεις για τους κατοίκους. Μέσω ιδιωτικών επενδύσεων, ο Ελαιώνας θα εκσυγχρονιστεί και θα τοποθετηθεί ως βασικός παίκτης στο πολυκεντρικό μοντέλο αστικής ανάπτυξης που υιοθέτησε το νέο ΡΣΑ, ωφελώντας έτσι την πόλη της Αθήνας συνολικά.

Η συζήτηση συνεχίζεται σχετικά με το εάν τα επενδυτικά συμφέροντα πρέπει να είναι η κινητήρια δύναμη πίσω από αυτό το είδος ανάπτυξης, ιδιαίτερα για έργα υψηλού προφίλ που αναμένεται να συμβάλουν στη συνολική ανάπτυξη. Ωστόσο, είναι ζωτικής σημασίας να τεθούν εφικτοί στόχοι για το επίπεδο ολοκλήρωσης που θα έχουν αυτά τα έργα με τη στέγαση, τις βασικές δημόσιες και κοινωνικές υποδομές και, κυρίως, το περιβάλλον τους. Εάν ο Ελαιώνας λειτουργεί σήμερα ως διαχωριστική γραμμή μεταξύ των δυτικών και ανατολικών περιοχών του Λεκανοπεδίου, ο στόχος θα πρέπει ίσως να είναι η δημιουργία ενός διαπερατού χώρου που να προωθεί τη συνέχεια, να γεφυρώνει τα υπάρχοντα κενά και να εναρμονίζει τις διαφορές. Αυτό είναι ένα έργο που τα επιχειρηματικά κέντρα δεν είναι εξοπλισμένα να χειριστούν, αλλά μάλλον εμπίπτει στη σφαίρα του δημόσιου χωροταξικού σχεδιασμού.

Ο σχεδιασμός νέων εξελίξεων στον Ελαιώνα θέτει ένα ερώτημα για το πώς αναγνωρίζει και σέβεται την υπάρχουσα κοινότητα που έχει εξελιχθεί κατά τη

μετάβαση από την αποβιομηχάνιση στο σήμερα. Αυτή η κοινότητα έχει τις δικές της ανάγκες, απαιτήσεις, ακόμη και εναλλακτικές προτάσεις που πρέπει να ληφθούν υπόψη. Για παράδειγμα, η κατασκευή ενός νέου γηπέδου στον Βοτανικό παραβλέπει ορισμένες πτυχές της τοπικής περιοχής, όπως η παρουσία υπαίθριων αγορών και μικρών επιχειρήσεων. Το εμπορικό κέντρο, το οποίο σχεδιάζεται να κατασκευαστεί κοντά στο στάδιο, θα λειτουργεί σε ανταγωνισμό με αυτές τις αγορές, υπονομεύοντας τις δραστηριότητες των πλανόδιων πωλητών και ανακυκλωτών που συμβάλλουν στην κυκλική οικονομία μεταπωλώντας και επαναχρησιμοποιώντας μεταχειρισμένα προϊόντα και υλικά. Υπάρχει κίνδυνος αυτός ο ανταγωνισμός να οδηγήσει στη μετεγκατάσταση των υπαίθριων αγορών σε άλλη περιοχή, αλλά είναι σημαντικό να εξεταστεί εάν αυτή η μετεγκατάσταση θα γίνει σε συνεργασία και προς το καλύτερο συμφέρον όλων των εμπλεκόμενων φορέων. Η μετεγκατάσταση της δομής φιλοξενίας προσφύγων καταδεικνύει ήδη ότι τα μεγάλης κλίμακας επενδυτικά έργα δίνουν προτεραιότητα στις δικές τους λειτουργίες χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι ευρύτερες κοινωνικές συνέπειες. Ωστόσο, ο δημόσιος χωροταξικός σχεδιασμός δεν πρέπει να αδιαφορεί για αυτά τα ζητήματα και πρέπει να τα λαμβάνει υπόψη του.

Συνοπτικά, αυτή η ανάπλαση αποτελεί ένα πρόγραμμα αναγέννησης που ακολουθεί συγκεκριμένες μεθόδους υλοποίησης που εγγυώνται τα ιδρύματα και όχι οι κανονισμοί. Ωστόσο, ακολουθεί ένα μοντέλο αστικής παρέμβασης και ανάπτυξης που μπορεί να μην ευθυγραμμίζεται απαραίτητα με την κυρίαρχη προσέγγιση της χωρικής οργάνωσης και της αειφόρου ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας (ΣΜΠΕ, 2008: 1-67).

## Κεφάλαιο 7: Συμπεράσματα

Η παρούσα εργασία είχε στο επίκεντρο το έργο «Διπλή Ανάπλαση» του Δήμου Αθηναίων στην περιοχή του Βοτανικού - Ελαιώνα. Αυτή η πρωτοβουλία είχε στόχο να αναζωογονήσει την περιοχή με σημαντικό αντίκτυπο και εμβέλεια. Η μελέτη διερεύνησε το θεσμικό πλαίσιο του έργου, τους βασικούς παράγοντες και τα ενδιαφέροντα που εξυπηρετούνται. Στόχος της ήταν η παροχή μίας ολοκληρωμένης κατανόησης της πολύπλοκης δυναμικής που οδηγεί στην αναγέννηση στην Αθήνα.

Η Αθήνα βρίσκεται υπό ένα μεγάλο έργο αστικής ανάπλασης, δημιουργώντας ένα πάρκο με πολλούς χώρους πρασίνου για την ενίσχυση της περιβαλλοντικής ανθεκτικότητας. Το έργο Διπλής Ανάπλασης στον Ελαιώνα περιλαμβάνει την κατασκευή νέου γηπέδου και δικτύων υποδομής, προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων για την ανάπτυξη ακινήτων. Το έργο, που χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, περιλαμβάνει πρωτοβουλίες χώρων πρασίνου και ανάπτυξη υποδομών. Η δεύτερη φάση συνεπάγεται την κατασκευή γηπέδου, χώρων αναψυχής και αθλητικών εγκαταστάσεων που διαχειρίζεται ο Δήμος Αθηναίων, με συγκεκριμένες τοποθεσίες καθορισμένες για διαφορετικές εγκαταστάσεις. Το έργο στοχεύει στη βελτίωση του αστικού τοπίου και στην εισαγωγή νέων ορόσημων, αν και έχει αντιμετωπίσει διάφορες διαμάχες. Καθυστερήσεις και νομικές προκλήσεις έχουν επηρεάσει το χρονοδιάγραμμα του έργου, με ζητήματα όπως οι οικοδομικές άδειες και η απορρύπανση να προκαλούν οπισθοδρομήσεις.

Ο δήμος αντιμετωπίζει κρίσιμες παρεμβάσεις για την επιτάχυνση της προόδου, με στόχο τη βιώσιμη, χωρίς αποκλεισμούς αστική ανάπτυξη. Ακόμα, το έργο ανάπλασης στους Αμπελόκηπους στοχεύει στη μετεγκατάσταση του γηπέδου του ΠΑΟ για την αποσυμφόρηση της κυκλοφορίας και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, τη δημιουργία χώρων πρασίνου και την αναβάθμιση της περιοχής του

Ελαιώνα με νέα κτίρια και αθλητικές εγκαταστάσεις. Το σχέδιο ευθυγραμμίζεται με τους στόχους για ένα βιώσιμο περιβάλλον και τον αθλητικό τουρισμό, αλλά εγείρει ανησυχίες για τον αντίκτυπο στις τοπικές επιχειρήσεις και κοινότητες, τονίζοντας την ανάγκη για αποτελεσματική επικοινωνία και εξέταση των κοινωνικών συνεπειών. Το πρόγραμμα ανάπλασης στον Ελαιώνα επιδιώκει να μετατρέψει την περιοχή σε έναν ζωντανό χώρο, καλύπτοντας παράλληλα τις ανάγκες της κοινότητας και προάγοντας τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Συμπερασματικά, η μελέτη επικεντρώθηκε στα σχέδια αστικής ανάπλασης της πόλης της Αθήνας, ιδιαίτερα στις περιοχές του Ελαιώνα και των Αμπελοκήπων. Συζητά το ιστορικό υπόβαθρο, τις προκλήσεις και τις προτεινόμενες λύσεις για την αναζωογόνηση αυτών των περιοχών. Η μελέτη υπογραμμίζει τη σημασία της διαδημοτικής συνεργασίας και της συμμετοχής της κοινότητας για την επίτευξη συνολικής αστικής ανάπλασης. Παρά τις καθυστερήσεις, υπάρχει σημαντικό ενδιαφέρον τόσο από τον δημόσιο όσο και από τον ιδιωτικό τομέα για την αναζωογόνηση αυτών των περιοχών ως πρότυπο για μελλοντικές προσπάθειες πολεοδομικού σχεδιασμού.

## Βιβλιογραφία

Capital (2023). Παίρνει μπρος η Διπλή Ανάπλαση. Ανάκτηση από: <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3795013/pairnei-mpros-i-dipli-anaplasti/> [Πρόσβαση 01-06-2024].

Colantonio, A., Dixon, T., Ganser, R., Carpenter, J., & Ngombe, A. (2009). Measuring Socially Sustainable Urban Regeneration in Europe.

ENVECO A.E. (2011). «Άτλας του ΕλαιώναΑττικής». Αθήνα: ΑναθέτουσαΑρχή: Αναπτυξιακή ΕταιρείαΔήμουΑθηναίων (ΑΕΔΑ Α.Ε.).

ergon. (2017). Με ΣΔΙΤ ο νέος Τερματικός Σταθμός ΚΤΕΛ στον Ελαιώνα, αναζητείται χρηματοδότηση. Ανάκτηση από: [https://www.ergonblog.gr/2017/11/blog-post\\_85.html?m=1](https://www.ergonblog.gr/2017/11/blog-post_85.html?m=1) [Πρόσβαση 15-02-2024]

Glasson, J., & Wood, G. (2009). Urban regeneration and impact assessment for social sustainability. *Impact Assessment and Project Appraisal*, 27(4), 283-290.

GTP Headlines (2023). Contract Paves Way for Construction of Panathinaikos Stadium in Athens. Ανάκτηση από: <https://news.gtp.gr/2023/05/23/contract-paves-way-for-construction-of-panathinaikos-stadium-in-athens/> [Πρόσβαση 01-06-2024].

Hügel, S., & Davies, A. R. (2020). Public participation, engagement, and climate change adaptation: A review of the research literature. *WileyInterdisciplinaryReviews: ClimateChange*, 11(4), e645.

In.gr. (2023). Το ιστορικό του τεμένους στον Βοτανικό και η αποκλειστικότητα σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Ανάκτηση από: <https://www.in.gr/2023/11/04/greece/istoriko-tou-temenous-ston-votaniko-kai->



- apokleistikotita-se-eygroaiko-eripedo/ [Πρόσβαση 20-05-2024]
- Inbox. (2021). Διπλή Ανάπλαση στον Βοτανικό: Ήταν όντως το πρόβλημα οι κορμοράνοι;. Ανάκτηση από: <https://inbox.gr/dipli-anaplasti-ston-votaniko-itan-ontos-to-provlima-oi-kormoranoi/> [Πρόσβαση 20-05-2024]
- Knopf, J. W. (2006). Doing a literature review. *PS: Political Science & Politics*, 39(1), 127-132.
- metaforespress.gr. (2023). 15 εκατ. επιβάτες ετησίως θα εξυπηρετεί ο νέος σταθμός των ΚΤΕΛ στον Ελαιώνα. Ανάκτηση από: <https://www.metaforespress.gr/mesa-mazikis-metaforas/15-%ce%b5%ce%ba%ce%b1%cf%84-%ce%b5%cf%80%ce%b9%ce%b2%ce%ac%cf%84%ce%b5%cf%82-%ce%b5%cf%84%ce%b7%cf%83%ce%af%cf%89%cf%82-%ce%b8%ce%b1-%ce%b5%ce%be%cf%85%cf%80%ce%b7%cf%81%ce%b5%cf%84%ce%b5%ce%af> / [Πρόσβαση 15-02-2024]
- Roberts, P., & Sykes, H. (Eds.). (1999). *Urban regeneration: a handbook*. Sage.
- Snyder, H. (2019). Literature review as a research methodology: An overview and guidelines. *Journalofbusinessresearch*, 104, 333-339.
- TravelDailyNews. (2024). Υπουργείο Περιβάλλοντος: “Πράσινο φως” για τον Νέο Κεντρικό Σταθμό Υπεραστικών Λεωφορείων στον Ελαιώνα. Ανάκτηση από: <https://www.traveldailynews.gr/odikes-metafores/ypourgeio-perivallontos-quot-prasino-fos-quot-gia-ton-neo-kentriko-stathmo-yperastikon-leoforeion-ston-elaiona/> [Πρόσβαση 20-05-2024]

Van Lange Paul, A. M., Liebrand, W. B., & AM, W. H. (2015). Introduction and literature review. Social dilemmas, 3-28.

Wassenhoven, L., & Sapountzaki, K. (2004). "Spatial Discontinuities and Fragmentation of Urban Areas: The Example of Eleonas of Athens." Third International Conference on Urban Regeneration and Sustainability. Siena.

Αγγελίδης, Δ. (2022). Αγώνας κατά της εκκένωσης του Ελαιώνα. Η Εφημερίδα των Συντακτών. Ανάκτηση από: [https://www.efsyn.gr/ellada/dikaiomata/356546\\_agonas-kata-tis-ekkenosis-toy-elaiona](https://www.efsyn.gr/ellada/dikaiomata/356546_agonas-kata-tis-ekkenosis-toy-elaiona)[Πρόσβαση 01-06-2024].

Ανάπλαση Αθήνας Α.Ε. (2022). Προκήρυξη ανοικτού διαγωνισμού μέσω του Εθνικού Συστήματος Ηλεκτρονικών Δημοσίων Συμβάσεων. Ανάκτηση από: <https://athensanaplastis.gr/prokirixi-anoiktou-diagonismou-meso-tou-ethnikou-systimatos-ilektronikon-dimosion-symvaseon-gia-tin-epilogi-anadochou-gia-tin-meleti-mousio-laikis-texnis-2/> [Πρόσβαση 01-06-2024].

ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΑΘΗΝΑΣ Α.Ε. (2023). Ανάκτηση από: <https://athensanaplastis.gr/> [Πρόσβαση 30-01-2024]

Βασιλούδη, Ε. Π. (2017). *Πολεοδομικός Σχεδιασμός & Ποιότητα Ζωής* (Doctoral dissertation, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης).

Βλαχογιάννη, Ι. Σ. (2008). *Διερεύνηση της χωροκοινωνικής φυσιογνωμίας της περιοχής του Ελαιώνα: εξέλιξη-προοπτικές*.

Βουνατσής, Π. (2009). Το πρόβλημα του ελαιώνα και βιομηχανικές δραστηριότητες που επιβαρύνουν με υγρά απόβλητα.

Δημόπουλος, Δ. (2024). Βοτανικός: Μπήκαν οι μπουλντόζες, υπογράφηκαν τα 6,8 εκατ. ευρώ. [Newspao.gr](https://newspao.gr/podosfairo/563385_votanikos-mpikan-oi-mpoylntozes-yprografikan-ta-6-8-ekat-eyro.html). Ανάκτηση από: [https://newspao.gr/podosfairo/563385\\_votanikos-mpikan-oi-mpoylntozes-yprografikan-ta-6-8-ekat-eyro.html](https://newspao.gr/podosfairo/563385_votanikos-mpikan-oi-mpoylntozes-yprografikan-ta-6-8-ekat-eyro.html) [Πρόσβαση 01-06-2024].

Δήμος Αθηναίων (2023). Διπλή Ανάπλαση: Δημοπρατείται το έργο για το μεγαλύτερο πάρκο της Αθήνας συνολικής έκτασης 215 στρεμμάτων στον Βοτανικό. Ανάκτηση από: <https://www.cityofathens.gr/dipli-anaplasi-dimoprateitai-to-ergo/> [Πρόσβαση 01-06-2024].

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

Δραγώνας, Π. (2012). Ο Ελαιώνας των μεγάλων αντιφάσεων. Ανάκτηση από: [https://khfi-sos.blogspot.com/2012/01/blog-post\\_20.html](https://khfi-sos.blogspot.com/2012/01/blog-post_20.html) [Πρόσβαση 20-05-2024]

ΕΛΙΝΥΑΕ. (2006). Ν. 3481/2006 (ΦΕΚ 162/Α` 2.8.2006). Ανάκτηση από: <https://www.elinyae.gr/ethniki-nomothesia/n-34812006-fek-162a-282006> [Πρόσβαση 30-01-2024]

ΕΜΠ. (1995). Ερευνητικό Πρόγραμμα «Υλοποίηση προγραμμάτων ανάπλασης βιομηχανικών χωνών εντός πόλεων και μετεγκατάσταση από αυτές οικονομικών δραστηριοτήτων (Μελέτη περίπτωσης: Ελαιώνας της Αθήνας)». Αθήνα: ΕΜΠ.

Επιτροπή Πολιτών για τη διάσωση του Ελαιώνα. (2007, Οκτώβριος 7). Για τη διάσωση του Ελαιώνα. Ανάκτηση από: <http://elaionas.wordpress.com/> [Πρόσβαση 20-05-2024]

Επιτροπή πολιτών για τη διάσωση του Ελαιώνα. (2011). «Ο Ελαιώνας της Αθήνας: “ανάπλαση” ή τσιμεντοποίηση;». Ανάκτηση από: <https://elaionas.files.wordpress.com/2009/02/tekmiriosi-geniki.pdf> [Πρόσβαση 30-01-2024]

Ευστρατίου, Π. Μ. (2010). Το deal της Διπλής Ανάπλασης Λεωφόρου Αλεξάνδρας-Ελαιώνα Βοτανικού και το εμπόδιο του συμβουλίου της επικρατείας. Νόμος και Φύση. Ανάκτηση από: <http://nomosphysis.org.gr/12153/to-deal-tis-diplis-anaplastis-leoforou-aleksandras-elaiona-botanikou-kai-to-empodio-tou-sembouliou-tis-epikrateias-ioulios-2010/> [Πρόσβαση 30-01-2024]

Καραγιάννης, Ν. (2017). Με ΣΔΙΤ ο νέος Τερματικός Σταθμός ΚΤΕΛ στον Ελαιώνα, αναζητείται χρηματοδότηση. Ανάκτηση από: <http://www.ypodomes.com/index.php/special-editions/paraxoriseis-sdit/item/41586-me-sdit-o-neos-termatikos-stathmos-ktel-ston-elaiona-anaziteitai-xrimatodotisi> [Πρόσβαση 15-02-2024]

Καραγιάννης, Ν. (2024). Διπλή Ανάπλαση: σε δημοπράτηση τα έργα υποδομών στον Βοτανικό – Τι περιλαμβάνουν. Ανάκτηση από: <https://ypodomes.com/dipli-anaplasti-se-dimopratisi-ta-erga-ypodomon-ston-votaniko-ti-provlepetai-na-dimioyrgithe/> [Πρόσβαση 01-06-2024].

Κασσελούρη, Ε. Χ. (2013). *Ο Ελαιώνας της Αθήνας / το φυσικό και ιστορικό δυναμικό ως στοιχεία επανασχεδιασμού.*

ΚΕΔΕ. (2024). «Η Διπλή Ανάπλαση ας μη γίνει πεδίο άσκοπων αντιπαράθεσεων» λέει η παράταξη του Κ. Μπακογιάννη. Ανάκτηση από: <https://kede.gr/i-dipli-anaplasti-as-mi-ginei-pedio-askoron-antiparatheseon-leei-i-parataxi-tou-k-bakogianni/> [Πρόσβαση 20-05-2024]

Κοντός, Χ. (2023). ΠΑΟ: Υπεγράφησαν οι συμβάσεις για τη διπλή ανάπτυξη. Ανάκτηση από: <https://www.kathimerini.gr/athletics/561874609/pao-ypegrafisan-oi-symvaseis-gia-ti-dipli-anaplasti/> [Πρόσβαση 01-06-2024].

Λιάλιος, Γ. (2017α). «Ο πρώτος οδικός χάρτης για το γήπεδο ΠΑΟ». Η Καθημερινή. Προσβάσιμο από <http://www.kathimerini.gr/908135/article/epikairothta/ellada/o-prwtos-odikos-xarths-gia-to-ghpedo-pao> [Πρόσβαση 30-01-2024]

Λιάλιος, Γ. (2017β). Τέλος Απριλίου έτοιμο το τζαμί στον Βοτανικό. Ανάκτηση από: <http://www.kathimerini.gr/891331/article/epikairothta/ellada/telos-apriliou-etoimo-to-tzami-ston-votaniko> [Πρόσβαση 15-02-2024]

Λιάλιος, Γ. (2022). Βοτανικός: το σχέδιο για τη Διπλή Ανάπτυξη. Η Καθημερινή. Ανάκτηση από: <https://www.kathimerini.gr/society/561735883/votanikos-to-schedio-gia-ti-dipli-anaplasti/> [Πρόσβαση 01-06-2024]

ΟΡΣΑ & ΕΜΠ. (1997). ΕΛΑΙΩΝΑΣ 1994 - 1996. Αθήνα: ΥΠΕΧΩΔΕ.

Παπαδόπουλος, Γ. (2017). Το μουσουλμανικό τέμενος της Αθήνας παίρνει μορφή. Ανάκτηση από: <http://www.kathimerini.gr/900150/article/epikairothta/ellada/to-mousoylmaniko-temenos-ths-a8hnas-pairnei-morfh> [Πρόσβαση 15-02-2024]

Παπαμακάριος, Π. (2022) Βοτανικός: Φρένο τουλάχιστον εννέα μηνών για το νέο γήπεδο, τι σημαίνει πρακτικά το 'μπλόκο' των 59 μελών. Ανάκτηση από: <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 [Πρόσβαση 01-06-2024].

Παύλος, Α. Γ. (2020). *Κοινωνία, άνθρωπος και πόλεις* (Doctoral dissertation, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης).

Ρουσάνογλου, Ν. (2015). Στις πιστώτριες τράπεζες περνά το εμπορικό κέντρο της «Βωβός» στον Βοτανικό». Η Καθημερινή. Ανάκτηση από: <http://www.kathimerini.gr/830410/article/oikonomia/epixeirhseis/stispistwtries-trapezes-perna-to-emporiko-kentro-ths-vwvos-ston-votaniko> [Πρόσβαση 30-01-2024]

Ρούσσου Γ. (2017). Αστική Αναγέννηση και Ανθεκτικότητα. Διπλωματική εργασία. ΑΠΘ. Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, σ. 12.

Σακκής, Β. Ν. (2008). *Εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων από τις αποφάσεις που αφορούν τον Ελαιώνα*.

ΣΜΠΕ (2008). Ειδική Μελέτη (Master Plan) για την υλοποίηση του προγράμματος Διπλής Ανάπλασης των περιοχών Βοτανικού - Αλεξάνδρας - Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ΣυμπρακτοναΓραφειαΜελετων: ΜεαςΕπε - Σ. Βωκος - Π. Πετρακοπουλος - Ε. Διγωνης& Συν/Τες Και Δ. Οικονομιδης, Ειδικός Συνεργάτης Περιβαλλοντικών Θεμάτων ENVECO A.E., Προστασία, Διαχείριση και Οικονομία Περιβάλλοντος, Αθήνα.

Σούκη, Σ. (2016). [newmoney.gr](http://www.newmoney.gr/palmos-oikonomias/epixeiriseis/275529-bobos-agorastes-gia-ton-%C2%ABskeleto%C2%BB-tou-botanikou-anazitoun-oi). Βωβός: Αγοραστές για τον «σκελετό» του Βοτανικού αναζητούν οι τράπεζες - Η περίπτωση της ΚΚΡ. Ανάκτηση από: <http://www.newmoney.gr/palmos-oikonomias/epixeiriseis/275529-bobos-agorastes-gia-ton-%C2%ABskeleto%C2%BB-tou-botanikou-anazitoun-oi>

trapezes-i-periptosi-tis-kkr [Πρόσβαση 30-01-2024]

ΣτΕ. (2009). *ΣτΕ (Ολ) 3059/2009*. Ανάκτηση από:  
[https://www.dsanet.gr/Epikairothta/Nomologia/steo3059\\_09.htm](https://www.dsanet.gr/Epikairothta/Nomologia/steo3059_09.htm) [Πρόσβαση 30-01-2024]

Στεφάνου Ι. (2007). Η αστική ανάπτυξη ως ευκαιρία για την ανάδειξη της φυσιογνωμίας της πόλης. Εισήγηση στην ημερίδα «Διαχείριση περιβάλλοντος για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς», Εκδόσεις ΤΕΕ, Αθήνα.

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

ΤΕΕ (2023). 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.

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

Το Βήμα. (2010). *Το ΣτΕ παίζει (πάλι) μπάλα στον Βοτανικό!*. Ανάκτηση από:  
<https://www.tovima.gr/2010/11/23/society/to-ste-paizei-pali-mpala-ston-botaniko/> [Πρόσβαση 30-01-2024]

Το Βήμα. (2024). Γιορτάζοντας το Ραμαζάνι στο Ισλαμικό Τέμενος της Αθήνας.

Ανάκτηση από: <https://www.tovima.gr/2024/04/07/society/giortazontas-to-ramazani-sto-islamiko-temenos-tis-athinas/> [Πρόσβαση 20-05-2024]

Τράτσα, Μ. (2020, 26 Οκτωβρίου). Διπλή ανάπλαση : Μπαίνουν στις ράγες Βοτανικός και Αλεξάνδρας– Πότε θα είναι έτοιμα. Το Βήμα. Ανάκτηση από: <https://www.tovima.gr/2020/10/26/society/dipli-anaplasi-mpainoun-stis-rages-votanikos-kai-aleksandras-pote-tha-einai-etoima/> [Πρόσβαση 01-06-2024].

Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας. (2024). *Χρήσεις Γης*. Ανάκτηση από: <http://msa.yreka.gr/> [Πρόσβαση 15-02-2024]