



Το σήμερα και το αύριο του Ελαιώνα

Οι συντελεστές της σημερινής και αυριανής πραγματικότητας
στον Ελαιώνα -

Η συνεισφορά μιας μελέτης στην εξέλιξή του.

της Καλλιόπης Σαουντζάκη

Ο Ελαιώνας σήμερα, ως εκ της θέσης του δίπλα στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, του αβέβαιου θεσμικού καθεστώτος που τον διέπει και που παραπαίει εδώ και χρόνια από την εντός μέχρι την εκτός Σχεδίου συνθήκη, της μεγάλης έκτασής του (8.700 στρεμμ.) και της διοικητικής του πολυδιάσπασης, ακόμη λόγω της ιστορίας του από την περίοδο των ελαιοδένδρων και των πηγαδιών μέχρι την περίοδο της «πιάτσας» των βυρσοδεψείων και των πρόσφατων σύγχρονων βιομηχανικών πολυεπιχειρήσεων, συνιστά μια πολυπρόσκλητη πραγματικότητα:

- αποτελεί ένα λειτουργικό σύνολο, συγχρόνως όμως διαδραματίζει βασικούς λειτουργικούς ρόλους σε σχέση με το ευρύτερο συγκρότημα της Πρωτεύουσας

- είναι πεδίο οικονομικών επιδιώξεων και αντιπροσωπεύει μια ιδιαίτερη οικονομική πραγματικότητα, με επιδράσεις σε ευρύτερες γεωγραφικές

περιφέρειες και κλάδους δραστηριοτήτων

- έχει μια εσωτερική κοινωνική φυσιογνωμία και ταυτόχρονα επηρεάζει το κοινωνικό προφίλ της ευρύτερης περιοχής των γύρω δήμων (Αθήνας, Αιγάλεω, Ταύρου, Ρέντη, Νίκαιας κ.λπ.).

- έχει μια αυτόνομη περιβαλλοντική υπόσταση, συμμετέχει όμως και ως παράγων διαμόρφωσης και διαρκούς επιδείνωσης ενός αρνητικού περιβαλλοντικού κλοιού στο Λεκανοπέδιο

- αποτελεί άξιο λόγω ιστορικό σηνικό με απομεινάρια του Αρχαιολογικού και Βυζαντινού παρελθόντος, αλλά και των πιο πρόσφατων ελαιοκαλλιερητικών δραστηριοτήτων, καθώς και των πρώτων βιομηχανικών συγκεντρώσεων, χωρίς να λημονείται ότι συνορεύει με βασικές ιστορικές ενότητες και Αρχαιολογικούς χώρους της Αθήνας

- έχει, τέλος, γίνει αντικείμενο αντιδιαμετρικών απόψεων για το ρόλο του και την εξέλιξή του.

Η μελετητική ομάδα του ΕΜΠ, αντιμέτωπη με όλα αυτά τα υπαρκτά αλλά αδιερεύνητα, και συνεπώς θολά, πρόσωπα του Ελαιώνα, δεν είχε άλλη επιλογή από το να αναγνωρίσει τα επί μέρους χαρακτηριστικά τους, τις μεταξύ τους σχέσεις και να διαμορφώσει δική της άποψη για την κλίμακα ιε-

ράρχησης της σημασίας τους. Ένα έργο τεράστιο, που όμως έφερε σε πέρας στο ελάχιστο διάστημα του ενός έτους. Έτσι, το πολυεπίπεδο πρόβλημα «Ελαιώνας» αναλύθηκε και επαναδιατυπώθηκε σφαιρικά και συστηματικά, έτσι ώστε να είμαστε τώρα σε θέση να το παρουσιάσουμε με σύντομο και απλοποιημένο τρόπο:

— Η κυρίαρχη εσωτερική λειτουργία της περιοχής είναι η μικρής, μεσαίας και μεγάλης κλίμακας βιομηχανική δραστηριότητα και οι εγκαταστάσεις και χρήσεις που την πλαισιώνουν, ως υποδομή ή ως υπηρεσίες υποστήριξης και εξυπηρέτησής της (αποθήκευση, μεταφορές). Η κυριαρχία αυτή επιβεβαιώνεται, όχι μόνο από την εκτατική υπεροχή της γης βιομηχανικής και συμπληρωματικής χρήσης (το 55% της συνολικής έκτασης του ελαιώνα) και τα ιστορικά συγκριτικά της πλεονεκτήματα για την προσέλκυση παραγωγικών μονάδων (κυκλοφοριακή θέση, φτηνή γη, υδάτινα αποθέματα), αλλά και από τον δυναμισμό των μονάδων που είναι οικονομικά υγιέστερες και αποδοτικότερες από τον μέσο όρο της ελληνικής βιομηχανίας. Δυναμισμό που εκφράζεται και από την ολοένα εντεινόμενη ζήτηση γης για μεγέθυνση του ζωτικού τους χώρου (ώστε να καλυφθούν ανάγκες αποθήκευσης, εκ-

Η Κ. Σαουντζάκη είναι Δρ. του Τμήματος Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ, μέλος της ομάδας μελέτης του ΕΜΠ για την «Πολεοδομική Οργάνωση και Ανάπλαση Περιοχής Ελαιώνας».



συγχρονισμού κ.λπ.). Παρά τον πλουραλισμό των πηγών, πληροφοριακών στοιχείων και εργαλείων^(*) που χρησιμοποιήθηκαν για την αναγνώριση της εσωτερικής λειτουργικής ταυτότητας του Ελαιώνα, γρήγορα διαπιστώθηκε ότι αυτά δεν ήταν αποκαλυπτικά για τον εξωτερικό λειτουργικό του ρόλο. Χρειάστηκε να ανατρέξουμε στο θεσμικό παρελθόν της περιοχής, ακόμη και στο ιστορικό εγκατάστασης εδώ περιθωριακών για το αστικό περιβάλλον χρήσεων (στρατοπέδων, μανδρών υλικών, αμαξοστασίων, πρακτορείων μεταφορών κ.λπ.), για να πειστούμε τελικά ότι ο Ελαιώνας λειτουργήσε σαν «αλάνα» απόρριψης των «απόβλητων» από τον ιστό της πόλης δραστηριότητα και συνεπώς ως καταφύγιο για τις τελευταίες. Συν τω χρόνω, η συνθήκη ενθάρρυνσης και υποστήριξης ορισμένων από αυτές (ιδιαίτερα όσων σχετίζονται με τις μεταφορές), που διαμορφώθηκε από τις παραγωγικές μονάδες, συνετέλεσε στη σταδιακή διόγκωσή τους, έτσι ώστε, σε συνδυασμό με το γεγονός της συνάντησης εδώ πληθώρας αστικών και υπεραστικών αξόνων της Πρωτεύουσας, ολόκληρη η ενότητα να μοιάζει σήμερα με ένα τεράστιο κυκλοφοριακό και μεταφορικό κόμβο. Έναν ενδιάμεσο σταθμό αγαθών και εμπορευμάτων στη διαδρομή τους από τους παραγωγούς στους καταναλωτές. Δεν είναι τυχαίο ότι στο μέσο κάτοικο του Λεκανοπεδίου, η περιοχή είναι γνωστή ως παραγωγός μεταφορικών υπηρεσιών και όχι καταναλωτικών ή ενδιάμεσων αγαθών. Η χειρότερη πλευρά της αλήθειας αυτής είναι ότι, λόγω

ενός διαιωνιζόμενου κύκλου αντιοικονομιών κλίμακας και με τη συνδρομή των κατά καιρούς απαγορευτικών για τη βιομηχανία ρυθμίσεων της πολιτείας, ο μεταφορικός/αποθηκευτικός τομέας δημιουργεί έναν ολοένα ασφυκτικότερο κλοιό γύρω από τη βιομηχανική γη, που σε τελευταία ανάλυση τον σπέρνει και τον τροφодότησε. Ως αποτέλεσμα αυτής της πίεσης, αλλά και των εσωτερικών οικονομικών και τεχνολογικών προβλημάτων των παραγωγικών κλάδων και των μεμονωμένων μονάδων, πολλές από αυτές κλείνουν ή απομακρύνονται από την περιοχή.

— Ο διπλός και εσωτερικά αντιφατικός λειτουργικός ρόλος του Ελαιώνα, εννοείται και από τη διπλή οικονομική του υπόσταση. Από τη μια, χώρος υποδοχής οικονομικών δραστηριοτήτων, μικρής ή μεγάλης οικονομικής επιφάνειας, από την άλλη, πεδίο προορισμού υπεραξίας από πλευράς ιδιοκτητών γης που αναμένουν την ένταξη στο Σχέδιο, κερδοσκοπούν λόγω της κατά καιρούς παρουσιαζόμενης έντονης ζήτησης για βιομηχανική γη και εκμεταλλεύονται το καθεστώς παράνομης λειτουργίας πληθώρας μονάδων στην περιοχή. Οι δύο όμως ιδιότητες του χώρου στον Ελαιώνα δε συμβιβάζονται, για τον απλό λόγο ότι το στέριωμα και η αποδοτικότητα των παραγωγικών δραστηριοτήτων προαπαιτούν μια πάγια ή τουλάχιστον μακροχρόνια σχέση σταθερότητας με το χώρο, τη στιγμή που οι τάσεις κερδοσκοπίας πάνω στη γη, υποβοηθούμενες και του ασταθούς θεσμικού καθεστώτος,

ενοούνται από/και ενοούν μια κατάσταση διαρκούς μεταβλητότητας στη χρήση του. Αποτέλεσμα αλλά και μάρτυρας της διαμάχης αυτής, είναι τεράστιες χωρικές και χρονικές διακυμάνσεις των τιμών γης, ένα βιομηχανικό και ημιβιομηχανικό κτισμένο περιβάλλον με έντονο χαρακτήρα προσωρινότητας, μηδενικές επενδύσεις σε πάγιο κεφάλαιο για εκσυγχρονισμό (ακόμη και σε περιπτώσεις ταύτισης του ιδιοκτήτη γης με τον βιομήχανο-επιχειρηματία), ολοένα επεκτεινόμενο καθεστώς παρανομίας και αυθαιρεσίας. Ασφαλώς, συμφωνούμε ότι κανένα από τα παραπάνω χαρακτηριστικά δεν είναι επιθυμητό ως συστατικό στοιχείο της αυριανής πραγματικότητας στον Ελαιώνα. Ωστόσο, αντί να ελπίζουμε στην καθολική καταστολή των μηχανισμών υψηλής κερδοφορίας της γης, θα μπορούσαμε να στραφούμε προς μια ρεαλιστικότερη και συμφερότερη επιλογή: στα πλαίσια ενός προγράμματος ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας, να περιχαράκωσουμε αυτούς τους μηχανισμούς γεωγραφικά (σε μικρές πλεονεκτικές για εμπορικές χρήσεις ενότητες), θεσμικά και ιδιοκτησιακά (με αποδοσή τους στον φορέα ανάπτυξης), ώστε τελικά να λειτουργήσουν ως χρηματοδοτικό στοιχείο της επιθυμητής μελλοντικής πραγματικότητας στην περιοχή.

— Φυσικό επακόλουθο της πολυλειτουργικής φυσιογνωμίας του Ελαιώνα και της διχασμένης οικονομικής του υπόστασης είναι ένα κοινωνικό προφίλ που χαρακτηρίζεται από κινητικότητα, ευμεταβλητότητα, έλλειψη συνοχής, απουσία συλλογικών επιδιώξεων και προταγμάτων. Πώς θα μπορούσε να είναι διαφορετικά όταν καθημερινά πηγαίνονται και συναντώνται στην περιοχή, επιχειρηματίες - ιδιοκτήτες γης και βιοτέχνες παράνομων δραστηριοτήτων, εργατικής συνείδησης δυναμικό σε μεγάλες σύγχρονες μονάδες και απασχολούμενοι στην «μαύρη αγορά εργασίας», φοιτητές και αυτοκινητιστές, χονδρέμποροι και μεταφορείς; Ένα συνοθύλευμα δηλαδή ετερόκλητων κοινωνικών στρωμάτων τεράστιων εισοδηματικών διαφοροποιήσεων, με μόνο κοινό παρονομαστή την έλλειψη συμπύκνωσης και εξοικείωσης με το χώρο, ταυτόχρονα με την χρησιμοποίησή του ως μέσο νόμιμης ή παράνομης οικονομικής απολαβής. Έτσι, η αρνητική κοινωνική σημασιολόγηση του Ε-

(*) Κτηματολογικοί πίνακες, αποτύπωση και χαρτογράφηση των χρήσεων γης, ερωτηματολόγια σε αντιπροσωπευτικό δείγμα επιχειρήσεων, επεξεργασία στοιχείων ισολογισμών ICAP, στοιχεία καταναλωτών ΔΕΗ 1991, απογραφικά στοιχεία βιομηχανίας/εμπορίου της ΕΣΥΕ 1984 κ.λπ.

λαιώνα («γαβούζα της Αθήνας»), τον κράτησε έξω από το πεδίο των κοινωνικών διεκδικήσεων και τον άφησε ελεύθερο στην παρανομία και τους κερδοσκοπούς της γης. Η μόνη διέξοδος για την ακύρωση της κακής του φήμης και την αποκατάσταση κοινωνικής συνοχής στο εσωτερικό του, μοιάζει να είναι η αλλαγή του χαρακτήρα του χώρου σε συμπαγείς και εκτεταμένες ενότητες, από εργαλείο επίτευξης οικονομικών στόχων σε καλούπι υποδοχής κοινόχρηστων και κοινοφελών δραστηριοτήτων.

— Ο ισχυρισμός ότι ο Ελαιώνας ως βιομηχανική περιοχή χαρακτηρίζεται από προχωρημένη ρύπανση του εδάφους, των υπόγειων και επιφανειακών υδάτων και της ατμόσφαιρας σε τοπικό επίπεδο και αποτελεί παράγοντα επιδείνωσης της ατμοσφαιρικής ρύπανσης στο Λεκανοπέδιο, είναι εν μέρει αληθής και εν μέρει ψευδής. Η ακριβής διατύπωση του περιβαλλοντικού προβλήματος στον Ελαιώνα πρέπει να είναι διαφορετική. Ένας ασυνεχής και ασυνάρτητος, δυσμενής γενικά, περιβαλλοντικός ιστός, καλύπτει ολόκληρη την περιοχή, παρουσιάζοντας συχνές τοπικές ή σημειακές εκδηλώσεις οριακής ρύπανσης και κραυγαλέες αντιφάσεις (καλλιέργειες δίπλα σε ρυπογόνες παραγωγικές μονάδες) και επηρεάζοντας ευρύτερες περιφέρειες. Αυτά συμβαίνουν, όχι τόσο επειδή ο Ελαιώνας είναι βιομηχανική περιοχή, αλλά μάλλον επειδή ταυτόχρονα λειτουργεί ως τεράστιος κυκλοφοριακός και μεταφορικός κόμβος, όχι επειδή μετασχηματίζεται για να εξυπηρετήσει διαδικασίες παραγωγής, αποθήκευσης και διακίνησης αγαθών, αλλά επειδή ταυτόχρονα γίνεται έρμαιο στα χέρια των κερδοσκοπών γης, όχι επειδή φιλοξενεί μεταποιητικές μονάδες, αλλά επειδή οι περισσότερες λειτουργούν υπό καθεστώς παρανομίας. Έτσι, η λύση στο περιβαλλοντικό πρόβλημα του Ελαιώνα δεν είναι η καταδίωξη και η καθολική εκδίωξη της βιομηχανίας, αλλά η επιλεκτική απομάκρυνση των ρυπογόνων κλάδων και η ένταξη των υπολοίπων σε καθεστώς νομιμότητας, ελέγχου και ελάφρυνσης της βιομηχα-



νικής γης από κερδοσκοπικές πιέσεις και βέβαια, λύση δεν είναι η αντικατάσταση των παρασιτικών προς τη βιομηχανία πρωτόγονων χρήσεων από κτιριακούς όγκους υψηλής οικονομικής απόδοσης, αλλά η δυναμική, βεβαιωμένη ίσως, προώθηση στην περιοχή λειτουργιών συνώνυμων ή συμπορευόμενων με το αναβαθμισμένο φυσικό περιβάλλον.

Μετά από όλα αυτά, προκύπτει ως φυσιολογικό το γεγονός της πλειάδας και αντιφατικότητας των απόψεων που εκφράζονται για το ρόλο και το μέλλον του Ελαιώνα. Ανάλογα με τον φορέα ή γενικά το υποκείμενο από το οποίο εκπορεύονται, τη θετική ή αρνητική, φανταστική ή πραγματική, σηματοδότηση με την οποία εμφορείται για το πρόβλημα και τους στόχους ή τις επιδιώξεις που εξυπηρετεί, εξάγει και προβάλλει τον ένα ή τον άλλο ρόλο του.

Η ομάδα μελέτης ανέτρεξε σε ολόκληρο το ιστορικό των απόψεων και προτάσεων που κατά καιρούς διατυπώθηκαν, για να καταλήξει στο ότι το κεντρικό στοιχείο του προβλήματος είναι η συνύπαρξη σε μια μικρή σχετικά ενότητα στην καρδιά της Πρωτεύουσας, όλων των διπόλων που χαρακτηρίζουν το Ελληνικό αστικό περιβάλλον και γενικότερα την Ελληνική κοινωνία. Η στάση των φορέων, που θα λάβουν τις τελικές αποφάσεις σχεδιασμού, απέναντι σε αυτά τα δίπολα, θα είναι καθοριστική για την αριανή πραγματικότητα στον Ελαιώνα. Η μελετητική ομάδα του ΕΜΠ, αντιμέτωπη με αυτά τα δίπολα, επέλεξε και προτίμησε:

- από το χώρο ως οικονομικό αυτοσκοπό, τον χώρο ως εργαλείο εξυπηρέτησης οικονομικών λειτουργιών.

- από την πρωτόγονη και παράνομη μεταποιητική δραστηριότητα, τη νόμιμη και εκσυγχρονισμένη.

- από τον μονομερώς κερδοσκοπικό χαρακτήρα του αστικού περιβάλλοντος, τον κοινόχρηστο και κοινοφελή, λόγω των ενεργειών του επιδράσεων σε ευρύτερα στρώματα και γεωγραφικές ενότητες.

- από τις αντιοικονομίες, τις οικονομίες κλίμακας επειδή μειώνουν το κόστος παραγωγής αγαθών και υπηρεσιών και συμβάλλουν στην εξοικονόμηση του χώρου.

- από την κοινωνιολογική και σημασιολογική ουδετερότητα του χώρου μια νέα ταυτότητα.

- από την ομοιογενή με το γνωστό αστικό περιβάλλον της Πρωτεύουσας αριανή εικόνα του Ελαιώνα, την τομή και την διαφοροποίησή.

- από το ρόλο της περιοχής ως παράγοντα περιβαλλοντικής επιβάρυνσης της Πρωτεύουσας, το ρόλο της περιβαλλοντικής ανακούφισης.

- από τη στήριξη βραχυπρόθεσμης σημασίας βελτιωτικών παρεμβάσεων, την προβολή και προώθηση μακροπρόθεσμης και με ιστορικό βάθος προοπτικής.

Ως αποτέλεσμα αυτών των επιλογών, η ομάδα μελέτης προτείνει για το αύριο του Ελαιώνα μια πρότυπη και πρωτότυπη συνύπαρξη παραγωγικών λειτουργιών, με ένα συμπαγές και εκτεταμένο πάρκο που θα ενσωματώνει λειτουργίες εκπαίδευσης, πολιτισμού και αναψυχής. Προτείνει τη σταδιακή και σε μεγάλο βαθμό αυτοχρηματοδοτούμενη μεταμόρφωσή του σε σύμβολο συμφιλίωσης της βιομηχανίας με το φυσικό περιβάλλον και την Ελληνική κοινωνία.



