

“ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΜΕΤΩΠΟ ΑΤΤΙΚΗΣ: ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΧΩΡΙΚΗ ΕΙΣΟΡΡΟΠΗΣΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ”

ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2016
ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΝΙΚΟΛΑΟΥ Κ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ



ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ: κα ΚΥΒΕΛΟΥ-ΧΙΩΤΙΝΗ ΣΤΕΛΛΑ

ΕΞΕΤΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ: κ. ΛΟΥΚΑΚΗΣ Π.

κ. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ ΣΤΕΦ.

Περιεχόμενα

ΠΕΡΙΛΗΨΗ:	5
ABSTRACT:	6
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ :	7
ΠΡΟΛΟΓΟΣ:.....	8
ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ:.....	9
Ποιο είναι το παράκτιο μέτωπο:.....	9
Αναπλάσεις παραλιακών τμημάτων σε εξέλιξη	11
Αποκρατικοποιήσεις σε εξέλιξη:.....	11
Επικείμενες αποκρατικοποιήσεις:	11
Αποκρατικοποιήσεις που έχουν ολοκληρωθεί	12
Τι είναι η χωρική εξισορρόπηση:	13
Τι σημαίνει προστασία και οικονομική ανάπτυξη:	14
Τι σημαίνει ‘πράσινη υποδομή’ και ποια τα οφέλη της:	14
Γιατί θεωρείται σημαντική η επένδυση στο παράκτιο μέτωπο:	17
Ανάλυση μακρο-περιβάλλοντος στην Ελλάδα:.....	17
Οικονομικές συνθήκες:	17
Πολιτικό περιβάλλον:.....	18
Νομικό περιβάλλον:	19
Φορολογικό περιβάλλον:.....	19
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΈΡΕΥΝΑΣ:	20
Στάδια έρευνας:	21
Ανάλυση δεδομένων:	26
Περιορισμοί έρευνας:	27
Ερευνητική ηθική:	27
ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΩΝ:	28
Οι συμμετέχοντες στην έρευνα:	28
Τρέχουσα φάση επένδυσης:	29
Ιδανικός τρόπος ανάπτυξης παράκτιου μετώπου:	30
Συνεργασία με τους έτερους δήμους:.....	32
Συνεργασία κράτους-τοπικής αυτοδιοίκησης:	33
ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΑΠΟ ΤΙΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ:	35
Βαρκελώνη:	35

Παλαιό Φάληρο/ Μαρίνα Φλοίσβου :	40
Συμπεράσματα από τις μελέτες περίπτωσης:	44
ΕΠΙΛΟΓΟΣ:	45
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	54
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	57
Συνέντευξη Δημάρχου Αλίμου, κου Ανδρέα Κονδύλη:	57
ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	62

ΕΙΚΟΝΕΣ

<i>Εικόνα 1</i> : Απεικόνιση παράκτιου μετώπου Αττικής	9
<i>Εικόνα 2</i> : Βαρκελώνη την δεκαετία του 1990	35
<i>Εικόνα 3</i> : Η Βαρκελώνη μετά την ανάπλαση	39
<i>Εικόνα 4</i> : Μαρίνα Παλαιού Φαλήρου πρίν την ανάπλαση και μετά	40
<i>Εικόνα 5</i> : Απεικόνιση των χαμηλών κτιρίων της Μαρίνας Παλαιού Φαλήρου	41
<i>Εικόνα 6</i> : Βοτανόκηπος στην Μαρίνα Παλαιού Φαλήρου	42
<i>Εικόνα 7</i> : Παιδική χαρά στη Μαρίνα Παλαιού Φαλήρου	42
<i>Εικόνα 8</i> : Η Μαρίνα του Παλαιού Φαλήρου σήμερα	43
<i>Εικόνα 9</i> : Φωτοβολταϊκά σε πρόσοψη κτιρίου	45
<i>Εικόνα 10</i> : Φωτοβολταϊκά σε στέγη κτιρίου	46
<i>Εικόνα 11</i> : Φυτεμένη στέγη	46
<i>Εικόνα 12</i> : Φυτεμένος κατακόρυφος τοίχος	47
<i>Εικόνα 13</i> : Ενεργειακά αποδοτικός και χαμηλού κόστους φωτισμός	47
<i>Εικόνα 14</i> : Central Park, Νέα Υόρκη	48
<i>Εικόνα 15</i> : Διακυμάνσεις θερμοκρασιών μεταξύ των διαφορετικών χρήσεων γής	49
<i>Εικόνα 16</i> : Μακέτα από την ανάπλαση του Φαληρικού Όρμου	49
<i>Εικόνα 17</i> : Χώρος πεζοπορίας σε παραλιακή ζώνη	50
<i>Εικόνα 18</i> : Ουρανοξύστες στην παραλία της Βαρκελώνης	51
<i>Εικόνα 19</i> : Εγκατάσταση αθλοπαιδιών στη Θεσσαλονίκη	52
<i>Εικόνα 20</i> : Εκσυγχρονισμένη μονάδα διαχείρισης απορριμάτων σε χώρα της Ευρώπης	53
<i>Εικόνα 21</i> : Μακέτα από την ανάπλαση του Ελληνικού	53

ΓΡΑΦΗΜΑΤΑ

Γράφημα 1 : Στάδια έρευνας	21
Γράφημα 2: Σχέση μεταξύ των τριών ερευνητικών δομών	22
Γράφημα 3 :Ερευνητικές μέθοδοι και εργαλεία	25
Γράφημα 4: Διαδικασία ανάλυσης δεδομένων	26
Γράφημα 5: Τρέχουσα φάση επένδυσης	29
Γράφημα 6: Ιδανικός τρόπος ανάπτυξης παράκτιου μετώπου	30
Γράφημα 7: Συνεργασία μεταξύ των δήμων	32
Γράφημα 8: Συνεργασία μεταξύ των δήμων και του κράτους	33

ΠΕΡΙΛΗΨΗ:

Λαμβάνοντας υπόψη τις δυσμενείς οικονομικές συνθήκες και τη γενικότερη πολιτική αστάθεια που επικρατούν τα τελευταία χρόνια στη χώρα μας καθώς και την επιτακτική ανάγκη εύρεσης οικονομικών πόρων, το ελληνικό κράτος επιδιώκει την αποκρατικοποίηση του παράκτιου μετώπου Αττικής, που εκτείνεται από τον Πειραιά μέχρι το Σούνιο.

Στην παρακάτω διπλωματική εργασία ερευνήθηκαν εις βάθος οι λόγοι, οι οποίοι συντέλεσαν στην απόφαση αποκρατικοποίησης της περιοχής αυτής, αλλά και οι λόγοι για τους οποίους το ελληνικό κράτος δεν δύνατο ούτε δύναται να αξιοποιήσει από μόνο του αυτήν την περιοχή.

Επίσης, αναλύθηκε η σημασία της περιοχής στην περιβαλλοντική ισορροπία ολόκληρου του νομού Αττικής, αλλά και η σημασία της ως προς την οικονομική ανάπτυξη των νοτίων προαστίων.

Οι συνεντεύξεις που δόθηκαν από τους δημάρχους των περιοχών Παλαιού Φαλήρου, Αλίμου και Γλυφάδας, συντέλεσαν ώστε να εξαχθούν συμπεράσματα που σχετίζονται με τη συνεργασία και το συντονισμό δήμων και κράτους, σχετικά με το ποιες ενέργειες έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι τώρα. Επίσης, οι δήμαρχοι ερωτήθηκαν για τις προτάσεις τους σε ό,τι αφορά την ιδανική για αυτούς ανάπλαση της παράλιας ζώνης. Ακόμη, παραδείγματα αναπλάσεων αντίστοιχων περιοχών στην Ελλάδα και το εξωτερικό παραθέτουν μια εικόνα για το πώς μπορεί να διαμορφωθεί η περιοχή του παράκτιου μετώπου.

Επιπρόσθετα, τα δεδομένα της παρούσας έρευνας συνέβαλαν στην υποβολή συγκεκριμένων προτάσεων όπως η εφαρμογή της “*πράσινης υποδομής*” και η αρχιτεκτονική ενάρμοιση του περιβάλλοντος με τον αστικό ιστό, που θα οδηγούσαν σε περιβαλλοντική προστασία και οικονομική ανάπτυξη.

ABSTRACT:

Taking into consideration the deteriorated economic conditions and the general, political instability that have taken place in our country during the last five years, as well as the urgent need for new monetary resources, the Greek state pursues the privatization of the coastal zone that expands from Piraeus to Sounio.

In this dissertation, there has been a deep research not only about the reasons that contributed to the decision of the privatization of this area, but also about the reasons for which the Greek state was not and is not capable of exploiting this area by itself. Moreover, the environmental significance of the coastal zone not only for the southern suburbs, but also for the whole Attica area was analysed; the economic significance of the zone for the southern region was investigated too.

The interviews given from the mayors of Palaio Faliro, Alimos and Glifada, contributed to the extraction of relevant results about the actions that have already been accomplished so far regarding the cooperation and coordination of these areas with the Greek state. Moreover, the mayors were questioned about their recommendations regarding the ideal reformation of the coastal zone. Furthermore, some examples from the redevelopment of other areas within Greece or abroad, project a picture about how the coastal zone could be formed.

Additionally, the data extracted from this research have contributed to the submission of specific recommendation such as the implementation of green infrastructure and the architectural harmonization of the environment to the urban area that could lead to an environmental shield and further commercial development.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ :

Θα ήθελα καταρχήν να ευχαριστήσω θερμά την επιβλέπουσα καθηγήτρια της διπλωματικής εργασίας κα Κυβέλου-Χιωτίνη Στέλλα. Η άμεση ανταπόκρισή της και η διάθεση της να μοιραστεί μαζί μου τις γνώσεις της και την εμπειρία της ήταν σημαντική βοήθεια για την εκπόνηση αυτής της διπλωματικής εργασίας.

Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω και τους τρεις δημάρχους των περιοχών των νοτίων προαστίων κ. Ανδρέα Κονδύλη, κ. Γεώργιο Παπανικολάου και κ. Διονύση Χατζηδάκη για την άμεση ανταπόκρισή τους και τον χρόνο που μου διέθεσαν.

Τέλος θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένεια μου, που στάθηκε δίπλα μου για άλλη μια φορά. Σε δύσκολες στιγμές και πιεστικές όπως ήταν η περίοδος αυτή, ήταν όλοι εκεί με αγάπη να μου σταθούν και να με υποστηρίξουν.

ΠΡΟΛΟΓΟΣ:

Το τελευταίο, χρονικό διάστημα, κυρίως μετά την έναρξη και κατά την κορύφωση της ύφεσης στην Ελλάδα, η αξιοποίηση και εκμετάλλευση του παραλιακού μετώπου της Αττικής έχει απασχολήσει ιδιαίτερα την κυβερνητική πολιτική καθώς και τους τοπικούς φορείς αυτοδιοίκησης.

Οι δυσμενείς εξελίξεις στον τομέα της οικονομίας και η επιτακτική ανάγκη εύρεσης πόρων έχουν οδηγήσει στην επικέντρωση, στην εκμετάλλευση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, που παρέμενε στο περιθώριο για αρκετά χρόνια. Το παράκτιο μέτωπο Αττικής θεωρείται από τις πλέον ακριβοθώρητες περιοχές όχι μόνο της Αττικής, αλλά και ολόκληρης της ελληνικής επικράτειας. Άλλωστε, δεν είναι τυχαία η ονομασία της ‘*Αθηναϊκής Ριβιέρας*’ (news247.gr, 2014) που του είχε δοθεί, ώστε να είναι άμεσα αντιληπτή η αξία της εν λόγω περιοχής. Επομένως, η πιθανή αξιοποίησή του είτε από Έλληνες είτε από ξένους επενδυτές θα επέφερε σημαντικά οικονομικά κέρδη για το ελληνικό δημόσιο αλλά και θα διαμόρφωνε ένα τοπίο εξαιρετικής ομορφιάς θάλασσας και πρασίνου που θα το αναδείκνυε σε ειδυλλιακό.

Στις επόμενες παραγράφους θα αναλυθούν εκτενώς οι λόγοι για τους οποίους το χερσαίο αυτό τμήμα της Αττικής αποτελεί βαρύνοντα παράγοντα οικονομικής ανάπτυξης, αλλά και πώς μπορεί να συμβάλλει ουσιαστικά στη δημιουργία ενός ζωτικού χώρου πρασίνου, που είναι απαραίτητη πηγή ζωής για το νομό Αττικής.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ:

Ποιο είναι το παράκτιο μέτωπο:

Ο ορισμός της περιοχής που αναφέρεται ως ‘*παράκτιο μέτωπο Αττικής*’ σε βιβλιογραφία και αρθρογραφία, είναι απαραίτητος για την κατανόηση της σημασίας του έργου ανάπλασης και αξιοποίησης της περιοχής αυτής.

Το παράκτιο μέτωπο Αττικής περιλαμβάνει όλη την παραλιακή ζώνη που εκτείνεται από το Στάδιο Ειρήνης & Φιλίας (ΣΕΦ) μέχρι την περιοχή του Σουνίου (news247.gr, 2014). Η έκταση του είναι περίπου 70 χιλιόμετρα (ΗΜΕΡΗΣΙΑ,2014). Εκτός από τις δημόσιες, εδαφικές εκτάσεις αυτής της ζώνης, το παράκτιο μέτωπο περιλαμβάνει και κάποιες άλλες εδαφικές εκτάσεις στα περίχωρα της ζώνης (news247.gr, 2014).



Εικόνα 1 : Απεικόνιση παράκτιου μετώπου Αττικής (Google Earth)

Όπως φαίνεται και από την Εικόνα 1, η περιοχή της παράκτιας ζώνης αφορά σε ένα πολύ μεγάλο και σημαντικό μέρος του νομού Αττικής. Η δε εκμετάλλευσή του και περαιτέρω αξιοποίησή του απέκτησε βαρύνουσα σημασία για την ελληνική κυβέρνηση, ιδιαίτερα μετά το 2009. Μια ενδεχόμενη επένδυση σε αυτήν την εδαφική έκταση θα σήμαινε και δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, αλλά και αύξηση της οικονομικής και κατασκευαστικής δραστηριότητας στην Ελλάδα, απαραίτητη για την έξοδο της χώρας από το αδιέξοδο της ύφεσης.

Το 2011 συστήθηκε το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Ελληνικού Δημοσίου (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.) (Ελληνικό Σύνταγμα, 2011), με σκοπό την προώθηση επενδύσεων στην ακίνητη περιουσία του ελληνικού δημοσίου, που το ίδιο δε μπορούσε να εκμεταλλευτεί και αξιοποιήσει.

Το 2013 και βάσει του νόμου 4146 (Ελληνικό Σύνταγμα, 2013), συστήθηκε η εταιρία “ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.”, η οποία είχε ως αρμοδιότητα τη νόμιμη και ουσιαστική αξιοποίηση της παραλιακής ζώνης. Η κίνηση αυτή της τότε κυβέρνησης υποδήλωνε και θεσμικά πλέον, την πεποίθηση ότι μια εξωγενής επένδυση στον ελληνικό χώρο θα απέφερε ζωτικά οφέλη για την οικονομική πορεία της χώρας.

Την επόμενη χρονιά, το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Ελληνικού Δημοσίου Α.Ε. (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.) ανακοίνωσε την εύρεση επενδυτή για την εδαφική περιοχή του Αστέρα Βουλιαγμένης (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., 2014Α), που ανήκει στη ζώνη του παράκτιου μετώπου. Αυτή ήταν μια πρώτη, αισιόδοξη ένδειξη ότι οι παραλιακές ζώνες μπορούν να προσελκύσουν το ενδιαφέρον των ξένων επενδυτών και να προσκομίσουν πολλαπλά οφέλη στην ελληνική οικονομία.

Την ίδια χρονιά, και συγκεκριμένα στις 3 Απριλίου 2014, το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. εξέδωσε δελτίο τύπου, κατά το οποίο ανακοινώθηκε η πώληση της εδαφικής περιοχής του Ελληνικού (παλαιό αεροδρόμιο) στη LAMDA DEVELOPMENT (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., 2014Β). Η εξέλιξη αυτή έδωσε ακόμα μια θετική πνοή στις διαδικασίες αποκρατικοποίησης των περιοχών του παράκτιου μετώπου, δείχνοντας κατά αυτόν τον τρόπο φως στο αδιέξοδο τούνελ της ελληνικής οικονομίας.

Παρόλες τις ενέργειες των τότε κυβερνήσεων, να ενισχύσουν τη σημασία της αξιοποίησης του παραλιακού μετώπου, το Μάρτιο του 2015 ανακοινώθηκε η εκκαθάριση και κατάργηση της “ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.” και πλέον η διαχείριση της παράκτιας ζώνης μεταβιβάζεται στο Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. μέσω της Εταιρείας Αξιοποίησης Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ.), η οποία με τη σειρά της απορροφήθηκε από το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. βάσει του νόμου 4321/2015 (Ελληνικό Σύνταγμα, 2015) μαζί με την υπόλοιπη ακίνητη περιουσία του ελληνικού δημοσίου (Εφημερίδα Πρώτο Θέμα, 2015). Η ΕΤ.Α.Δ. προήλθε από τη σύμπραξη της “ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.” με την “ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.” και έχει στην κατοχή της τα περισσότερα από τα πιο σημαντικά ακίνητα του Δημοσίου (Ελληνικό Σύνταγμα, 2015). Ο κυριότερος λόγος που συνετάχθη αυτή η νομοθετική ρύθμιση (Ελληνικό Σύνταγμα, 2015) ήταν διότι βάσει των άρθρων του δεύτερου μνημονίου του 2012, “*όλα τα έσοδα από τις αγοραπωλησίες του Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. θα συνέβαλαν κατά 100% στην αποπληρωμή του δημοσίου χρέους*” (e-dromos, 2015). Συνεπώς, η νέα κυβέρνηση επιθυμούσε να μεταφερθεί εξ ολοκλήρου η δημόσια περιουσία στο φορέα αυτό, έτσι ώστε τα όποια κέρδη από πιθανές επενδύσεις να ελάφρυναν το δανειακό βάρος της χώρας.

Έπειτα από αντιδράσεις εντός του Ελληνικού Κοινοβουλίου, η κυβέρνηση απέσυρε το άρθρο που αναφερόταν σε απορρόφηση της ΕΤ.Α.Δ. από το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.· αντί αυτού, ένας νέος φορέας διαχείρισης δημόσιας περιουσίας θα απορροφούσε την ΕΤ.Α.Δ., ένας φορέας που ακόμη δεν έχει δημιουργηθεί (e-dromos, 2015). Ο νέος φορέας θα έχει ως στόχο την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου με βάση την πιο αποδοτική λύση για το ταμείο του κράτους.

Οι αλληπάλληλες νομοθετικές ρυθμίσεις που αφορούν στους φορείς που είναι αρμόδιοι για την εκμετάλλευση και αξιοποίηση της περιουσίας του ελληνικού δημοσίου εκφράζουν την έλλειψη συντονισμού των εκάστοτε κυβερνήσεων όλα αυτά τα χρόνια αλλά και την αδυναμία χάραξης μιας συνεπούς στρατηγικής στον τομέα των επενδύσεων, ανεξαρτήτως πολιτικής ιδεολογίας των κυβερνώντων.

Αναπλάσεις παραλιακών τμημάτων σε εξέλιξη:

Στη συγκεκριμένη παράγραφο θα αναφερθούν τα παραλιακά τμήματα όπου υπόκεινται στην διαδικασία της αποκρατικοποίησης και στα οποία η συγκεκριμένη διαδικασία έχει προχωρήσει. Σύμφωνα με το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., 2015Δ), υπάρχουν κάποιες αποκρατικοποιήσεις παραλιακών τμημάτων που είναι σε εξέλιξη, κάποιες άλλες που αναμένονται να πραγματοποιηθούν και κάποιες άλλες που έχουν ήδη αποπερατωθεί.

Αποκρατικοποιήσεις σε εξέλιξη:

Η μόνη αποκρατικοποίηση που είναι στο πρώτο στάδιο της διαδικασίας, δηλαδή σε εξέλιξη είναι η Μαρίνα του Αλίμου (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ, 2015Δ). Σκοπός του Ελληνικού Δημοσίου είναι να προωθήσει την αξιοποίηση της συγκεκριμένης Μαρίνας και πολλών άλλων μέσω ενός χαρτοφυλακίου. (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ, 2015 Α). Έπειτα από δελτίο τύπου που εξέδωσε το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. τις 4 Ιουλίου 2013, οι έντεκα επενδυτές που πληρούσαν τις προδιαγραφές του διαγωνισμού θα μετέβαιναν στην επόμενη φάση. (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ, 2013)

Επικείμενες αποκρατικοποιήσεις:

Η μόνη αποκρατικοποίηση που είναι σε αυτό το πιο προχωρημένο στάδιο αποκρατικοποίησης είναι το *Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας* (ΣΕΦ) (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., 2015Δ). Το εν λόγω στάδιο φημίζεται για την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική του και έχει εξυπηρετήσει αθλητικές και άλλες δραστηριότητες παγκοσμίου εμβέλειας. Εκτείνεται σε περίπου 140 στρέμματα και βρίσκεται σε πολύ κοντινή απόσταση, τόσο από το λιμάνι του Πειραιά όσο και από το κέντρο της Αθήνας. (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ, 2015B). Η διαδικασία αποκρατικοποίησής του βρίσκεται στο στάδιο υποβολής προσφοράς.

Αποκρατικοποιήσεις που έχουν ολοκληρωθεί:

Αποκρατικοποιήσεις που έχουν ολοκληρωθεί και αφορούν το παράκτιο μέτωπο της Αττικής είναι η πώληση του Αστέρα Βουλιαγμένης και η πώληση του Ελληνικού.

Αστέρας Βουλιαγμένης:

Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή της Βουλιαγμένης, στη θέση Λαιμός, απέχοντας περίπου μισή ώρα οδικώς από το κέντρο της Αθήνας και περίπου το ίδιο από το διεθνή αερολιμένα στα Σπάτα (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., 2015Γ). Εκτείνεται σε 120 στρέμματα και περιλαμβάνει τις ομώνυμες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., 2015Γ). Στις 13 Φεβρουαρίου το 2014 το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. με δελτίο τύπου, ανακήρυξε ως προτιμώμενο επενδυτή για την πώληση της ‘*Αστήρ Παλλάς Βουλιαγμένης Α.Ε.Ε.*’, την Jermyn Street Real Estate Fund IV LP, η οποία ελέγχεται κατά πλειοψηφία από αραβικά κεφάλαια (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., 2014Α).

Ελληνικό:

Το Ελληνικό είναι η περιοχή του πρώην αεροδρομίου της Αττικής. Είναι μια έκταση περίπου 6.200 στρεμμάτων, όπως ανέφερε ο κος Χατζηδάκης κατά τη συνέντευξη, και αποτελεί την μεγαλύτερη αποκρατικοποίηση γης στην Ελλάδα. Το συγκεκριμένο ακίνητο είναι ιδανικό για εμπορικές χρήσεις, τουριστικές αλλά και αναψυχής. Περιλαμβάνει, επίσης πολλά ολυμπιακά ακίνητα στην κατοχή του που μπορούν να χρησιμοποιηθούν, αλλά και τον Άγιο Κοσμά, μια μεγάλη μαρίνα. Είναι σε ιδανικό σημείο, καθώς απέχει πολύ λίγα χιλιόμετρα από το λιμάνι του Πειραιά, το κέντρο της Αθήνας αλλά και του διεθνούς αερολιμένα ‘*Ελευθέριος Βενιζέλος*’. Το Ελληνικό αποτελεί σήμερα το μεγαλύτερο έργο επικείμενης αστικής ανάπλασης στην Ευρώπη και ένα από τα μεγαλύτερα διεθνώς, με πολλαπλασιαστικά αναπτυξιακά οφέλη για την οικονομία της Αθήνας και της χώρας και τη δημιουργία χιλιάδων νέων θέσεων εργασίας. Στις 13 Φεβρουαρίου το 2014 το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. με δελτίο τύπου, ανακοίνωσε την πώληση του 100% των μετοχών της εταιρείας Ελληνικό Α.Ε. στην Εταιρεία Lamda Development Α.Ε (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., 2014Β).

Παρατηρείται, λοιπόν πώς η διαδικασία των αποκρατικοποιήσεων περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, και συγκεκριμένα των αποκρατικοποιήσεων τμημάτων του παράκτιου μετώπου της Αττικής έχει προχωρήσει. Η ανάγκη ‘ζεστού’ χρήματος στα ταμεία του κράτους έχει ως αποτέλεσμα να είναι αναγκαίες τέτοιου είδους αποκρατικοποιήσεις. Σε ό,τι αφορά στην παραλιακή ζώνη της Αττικής που θα ασχοληθεί ο ερευνητής, συνοψίζονται παρακάτω ποια τμήματα είναι σε προχωρημένο στάδιο πώλησης και ποια έχουν ολοκληρωθεί.

- Ελληνικό (Ολοκληρώθηκε)
- Αστέρας Βουλιαγμένης (Ολοκληρώθηκε)
- Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας (ΣΕΦ) (Σε εξέλιξη)
- Μαρίνα του Αλίμου (Σε εξέλιξη)

Τι είναι η χωρική εξισορρόπηση:

Στην παραπάνω παράγραφο παρουσιάστηκε το μέγεθος του παράκτιου μετώπου και η σημασία του για το νομό Αττικής. Επίσης, με βάση τα παραπάνω στοιχεία, κατέστη κατανοητό ότι όποια πιθανή επένδυση θα επέφερε άμεσα σημαντικά έσοδα για το κράτος, αλλά και μελλοντικά έσοδα μέσω της οικονομικής ανάπτυξης σε αυτό τον παράκτιο χώρο.

Μέσω της παρούσης έρευνας θα εξεταστεί το κατά ποσό και με ποιον τρόπο μπορεί να καταστεί εκμεταλλεύσιμη η έκταση αυτή, ούτως ώστε να επωφεληθεί οικονομικά το κράτος και ο εν λόγω αγοραστής, αλλά και οι πολίτες του νομού Αττικής με βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών της πρωτεύουσας και μια καλύτερη ποιότητα ζωής.

Η χωρική εξισορρόπηση προστασίας και οικονομικής ανάπτυξης σημαίνει ακριβώς αυτό: πώς θα διαμορφωθεί η περιοχή αυτή ούτως ώστε να υπάρξουν οικονομικά οφέλη από την ανάπτυξή της, να υπάρξει μια σημαντική εξέλιξη στη περιοχή αλλά και σημαντικά οφέλη για τους πολίτες και επισκέπτες της περιοχής, σε ό,τι αφορά στη βελτίωση της ποιότητας ζωής τους με παράλληλη εξασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος και της κοινωνικής συνοχής.

Είναι γεγονός πώς ο νόμος Αττικής παρουσιάζει σημαντική έλλειψη σε πάρκα και χώρους πρασίνου, που θα βελτιώναν ουσιαστικά την ποιότητα ζωής των κατοίκων της και θα εξωραΐζαν την εικόνα της πρωτεύουσας. Η έλλειψη αυτή σε συνδυασμό με την αύξηση των ατμοσφαιρικών ρύπων διαμορφώνει ένα αποπνικτικό περιβάλλον για τους πολίτες στο αστικό κέντρο. Ακόμη, οι πυρκαγιές σε δασικές περιοχές όπως στην Πάρνηθα έρχονται να προστεθούν στο ήδη επιβαρυσμένο περιβάλλον της Αθήνας, δημιουργώντας και κινδύνους πλημμυρών σε περιπτώσεις υπερβολικής βροχόπτωσης.

Επομένως, η ανάγκη δημιουργίας περισσότερων χώρων πρασίνου αλλά και πολιτικές με γνώμονα την πράσινη ανάπτυξη αποκτούν μέγιστη βαρύτητα για την ποιότητα ζωής των κατοίκων της πόλης. Άρα, κρίνεται απαραίτητη η διαμόρφωση του παράκτιου μετώπου έτσι ώστε ένα μεγάλο μέρος του να αποτελεί ανάσα δροσιάς και βλάστησης. Επιπρόσθετα, μία τέτοια απόφαση θα ενίσχυε τη φυσική ομορφιά της παράλιας περιοχής και θα την έκανε ακόμα πιο ελκυστική ως προς τον εγχώριο και αλλοδαπό τουρισμό.

Τι σημαίνει προστασία και οικονομική ανάπτυξη:

Όπως αναλύθηκε στην παραπάνω παράγραφο, το παράκτιο μέτωπο αποτελεί ένα πολύ μεγάλο παράλιο κομμάτι της Αττικής χερσονήσου, που μπορεί να αποτελέσει ένα ζωτικό παράγοντα οικονομικής ανάπτυξης. Αυτό σημαίνει ότι με την κατασκευή εμπορικών καταστημάτων, εστιατορίων, ξενοδοχειακών καταλυμάτων και χώρων διασκέδασης και ψυχαγωγίας, η περιοχή αυτή ενδέχεται να προσελκύσει τόσο τον ελληνικό τουρισμό όσο και τον τουρισμό που προέρχεται από χώρες εκτός Ελλάδος. Το ειδυλλιακό τοπίο με θέα την απέραντη θάλασσα σε συνδυασμό με τη σχετικά πολύ μικρή απόσταση της περιοχής τόσο από το ιστορικό κέντρο της Αθήνας όσο και από το Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών στα Σπάτα, διαμορφώνουν ένα ιδανικό περιβάλλον για τη δημιουργία ενός κέντρου τουριστικού ενδιαφέροντος.

Οι επιχειρηματικές επενδύσεις στο παράλιο μέτωπο θα επέφεραν σημαντικά έσοδα και στους δήμους που χωροθετούνται στα όρια της έκτασης του, αλλά και γενικότερα στο νομό Αττικής. Και αυτό διότι οι τουρίστες του εξωτερικού θα μπορούσαν να παραμείνουν περισσότερο στο νομό Αττικής, σε αντίθεση με το μικρό χρονικό διάστημα όπως συμβαίνει τώρα, και να δαπανήσουν περισσότερα κατά τη διάρκεια της διαμονής τους.

Βέβαια, η υπερβολική τουριστική εκμετάλλευση αυτής της γης θα μπορούσε πιθανότατα να καταστρέψει τη φυσική ομορφιά του τοπίου και να δημιουργήσει ένα γκρίζο τοπίο δίπλα στη θάλασσα. Οι πιθανότητες για να συμβεί κάτι τέτοιο εξαρτώνται από τις προτάσεις και αποφάσεις των δήμων, όσο και από τον παρεμβατισμό του κράτους στις αποφάσεις του εκάστοτε επενδυτή/αγοραστή.

Σε επόμενη παράγραφο, θα αναλυθεί εκτενώς η άποψη της τοπικής αυτοδιοίκησης μέσω των δημοτικών αρχών για το θέμα αυτό, καθώς και οι κινήσεις του ίδιου του κράτους για την προστασία του τοπίου, αλλά και την ενίσχυση του πνεύμονα πρασίνου στο νομό Αττικής.

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, η δημιουργία ενός πάρκου στην περιοχή αυτή θα απέφερε ιδιαίτερα σημαντικά, μη οικονομικά οφέλη στους πολίτες· τα οφέλη αυτά ίσως αποδειχτούν και πιο ουσιαστικά από τα οικονομικά, καθώς θα βελτιώσουν την ποιότητα ζωής τόσο των τωρινών όσο και των επόμενων γενεών. Τα οφέλη αυτά μπορούν να γίνουν κατανοητά στην επόμενη παράγραφο, όπου θα αναλυθούν τα οφέλη της επονομαζόμενης ‘πράσινης υποδομής’.

Τι σημαίνει “πράσινη υποδομή” και ποια τα οφέλη της:

Σύμφωνα με την ανακοίνωση του Ευρωπαϊκού Οργανισμού Περιβάλλοντος για την ‘πράσινη υποδομή’, γίνεται αντιληπτό πως η έννοια αυτή ορίζεται ως ‘ένα πολύτιμο εργαλείο για την παροχή κοινωνικών, οικολογικών αλλά και οικονομικών κερδών με τη διαδικασία των φυσικών λύσεων, όπου είναι αρωγός για την κατανόηση της ανεκτίμητης αξίας των παροχών της φύσης που προσφέρονται στον άνθρωπο και συνάμα ως εργαλείο για επένδυση από επιχειρηματίες ή και από κράτη για να διατηρηθούν αλλά και να αυξηθούν αυτά τα οφέλη (Ευρωπαϊκός Οργανισμός Περιβάλλοντος, 2015). Συνεπώς, γίνεται αναφορά σε ένα σύστημα πόλεων ή

περιοχών, που προσφέρουν τέτοιες υπηρεσίες, ώστε να βελτιώσουν την καθημερινότητα των πολιτών και το επίπεδο ζωής τους.

Η *πράσινη υποδομή* έχει τη δυνατότητα παροχής ωφελειών, όχι μόνο περιβαλλοντικών, αλλά και οικονομικών. Παραδείγματος χάρη, η εφαρμογή της *πράσινης υποδομής* σε μια συγκεκριμένη περιοχή ενδέχεται να οδηγήσει σε ενίσχυση της οικονομικής ζωής της εν λόγω περιοχής, σε μείωση των επιπέδων ανεργίας αλλά και φυσικά σε ενίσχυση της βλάστησης και της βιοποικιλότητας (Dige, 2015).

Σε αυτό το σημείο, θα ήταν σωστό να παρατεθεί ο ορισμός της βιοποικιλότητας, έτσι ώστε να γίνει άμεσα αντιληπτό για ποιό λόγο ο περιβαλλοντικός ερευνητής Gorm Dige αναφέρεται σε αυτή.

Βιοποικιλότητα είναι ένας όρος που χρησιμοποιείται για να αναδείξει τον πλούτο του φυσικού κόσμου (Ευρωπαϊκός Οργανισμός Περιβάλλοντος, 2015). Περιλαμβάνει όλους τους ζωντανούς οργανισμούς και εξηγεί πώς η αλληλεπίδρασή τους υποστηρίζει το φυσικό περιβάλλον, στο οποίο μπορούν αυτοί οι οργανισμοί να επιβιώνουν (Ευρωπαϊκός Οργανισμός Περιβάλλοντος, 2015).

Όπως ανέφερε ο Dige (2015) στο άρθρο του για την *πράσινη υποδομή*, η έννοια αυτή θα πρέπει να ενστερνηθεί από τους κρατικούς και μη παράγοντες, έτσι ώστε να δημιουργηθεί ένα περιβάλλον κατάλληλο και υγιές για την επιβίωση όχι μόνο των ανθρώπινων όντων, αλλά και των ζώων και των φυτών (Dige, 2015). Παρότι η “γκρίζα κουλτούρα” έχει εισέλθει εδώ και χρόνια στις ζωές των ανθρώπων, αν και είναι πιο δαπανηρή όπως αναφέρει ο Dige (2015), δε θα πρέπει να παραβλεθεί, αλλά να μπορέσει να συνδυαστεί κατάλληλα με την *πράσινη*, έτσι ώστε να προσφέρει τις μέγιστες δυνατές ωφέλειες για τον άνθρωπο.

Για τη διευκόλυνση της κατανόησης της έννοιας της *πράσινης υποδομής*, θα δοθεί ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα που είναι το *αποχευτευτικό σύστημα* (Dige, 2015). Η εφαρμογή της *πράσινης υποδομής* με τη φύτευση δέντρων και φυτών θα οδηγούσε σε απορρόφηση αυτών των υδάτων και δέσμευση από αυτών μεγάλου ποσοστού διοξειδίου του άνθρακα (Dige, 2015). Κατ’ επέκταση, αυτό θα συνέβαλε, αφενός στη μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, και αφετέρου στη δημιουργία ενός πιο πράσινου περιβάλλοντα χώρου (Dige, 2015). Όπως ειπώθηκε και παραπάνω, μια τέτοιου είδους εφαρμογή της *πράσινης υποδομής* θα ήταν ιδιαίτερα επωφελής για την περιοχή των Αθηνών, καθώς οι περιοχές με πυκνή βλάστηση όπως η Πάρνηθα και ο Υμηττός που θα μπορούσαν να συμβάλλουν στην ενέργεια αυτή, έχουν σχεδόν καταστραφεί έπειτα από τις αλληπάλληλες πυρκαγιές των τελευταίων ετών.

Βέβαια, θα ήταν αξιοσημείωτο να αναφερθούν και οι λόγοι για τους οποίους, η *πράσινη υποδομή* δεν έχει θεμελιωθεί ως νοοτροπία στη συνείδηση απλών πολιτών, αλλά και εκπροσώπων τοπικής αυτοδιοίκησης και επαγγελματιών που σχετίζονται με την εγκαθίδρυση της έννοιας αυτής.

Η έννοια της *πράσινης υποδομής* βρίσκεται ακόμα σε πρωταρχικό στάδιο και έτσι είναι αρκετά δύσκολο τόσο για τους ίδιους τους περιβαλλοντολόγους αλλά και για τους απλούς πολίτες να αντιληφθούν την έννοια και τη σημασία της. Επιπρόσθετα, οι περαιτέρω μελέτες πάνω στην έννοια αυτή και τις εφαρμογές καθιστούν ιδιαίτερα

σπάνια την ενσωμάτωσή της σε στρατηγικές ανάπλασης περιοχών (Ευρωπαϊκός Οργανισμός Περιβάλλοντος, 2015).

Παρόλα αυτά, παρατηρείται ότι πολλές εφαρμογές της *πράσινης υποδομής* εισχωρούν δειλά δειλά στην καθημερινότητά μας και στη ζωή μας. Μερικές τέτοιες εφαρμογές είναι τα πρωτοποριακά συστήματα διαχείρισης φυσικών υδάτων, οι πράσινες στέγες, τα *‘ecoducts’* (οικολογικοί αγωγοί), οι λαμπτήρες τύπου led (Ευρωπαϊκός Οργανισμός Περιβάλλοντος, 2015), των οποίων οι λειτουργίες τους πλέον είναι κατανοητές και γνώριμες καθώς και υφίστανται συγκεκριμένοι δείκτες για την αξιολόγησή τους.

Βέβαια, όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, είναι γεγονός πως η έλλειψη γνώσης και εμπειρίας πάνω στις εφαρμογές και τα οφέλη της *πράσινης υποδομής*, δημιουργεί επιφυλακτικότητα και ως προς το κόστος εφαρμογής της. Παρότι, όπως εξήγησε στη συνέντευξή του ο Gorm Dige (2015), η λύση των πράσινων εφαρμογών ενδέχεται να είναι λιγότερο δαπανηρή σε σύγκριση με την κατεστημένη, γκρίζα, εντούτοις η έλλειψη τεχνογνωσίας οδηγεί στην επιλογή της εύκολης και δοκιμασμένης λύσης της περισσότερες φορές, ακόμη και στην αντιμετώπιση καθημερινών ζητημάτων που είναι- όπως αναφέρθηκε και παραπάνω- οι αντιπλημμυρικές εργασίες.

Τέλος, σύμφωνα με την *‘Στρατηγική για την βιοποικιλότητα της Ευρωπαϊκής Ένωσης’* (Ευρωπαϊκός Οργανισμός Περιβάλλοντος, 2015), η *πράσινη υποδομή* αποτελεί την κορυφή της πυραμίδας αυτής της στρατηγικής. Δεν είναι απλά μια έννοια λοιπόν, αλλά κάτι παραπάνω που σκοπό έχει και τη διατήρηση της βιοποικιλότητας.

Έχοντας, λοιπόν, υπόψη τους στόχους της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τις πολιτικές που επιθυμεί να εφαρμόσει σε σχέση με την αστική και περιφερειακή ανάπτυξη (Dige, 2015), την προστασία του περιβάλλοντος και της κλιματικής αλλαγής αλλά και τη διαχείριση αυτών των κινδύνων, η *πράσινη υποδομή* μπορεί να συμβάλλει κατά το μέγιστο για την επίτευξη αυτών των στόχων.

Η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει εντάξει στη στρατηγική της την ενσωμάτωση της *πράσινης υποδομής* στις πολιτικές των κρατών-μελών για την εδαφική ανάπτυξή τους. Γνωρίζοντας ότι η *πράσινη υποδομή* μπορεί να συνεισφέρει και να επιτευχθούν οι στόχοι με λύσεις που θα είναι βασισμένες στη φύση, η Ευρωπαϊκή Ένωση εντάσσει τη χρήση της *πράσινης υποδομής* στο πλαίσιο της αναπτυξιακής πολιτικής *‘Ευρώπη 2020’* (Dige, 2015). Επιπλέον, υπάρχει και ο στόχος της *‘Στρατηγικής για την βιοποικιλότητα’* όπως αναφέρθηκε προηγουμένως όπου είναι ο εξής: *‘μέχρι το 2020 να υπάρξει βελτίωση και διατήρηση των οικοσυστημάτων καθώς και των λειτουργιών που παρέχουν μέσω της πράσινης υποδομής και αποκατάσταση του 15% των υποβαθμισμένων οικοσυστημάτων’* (Dige, 2015). Στην προσπάθεια αυτή, τα κράτη-μέλη της έχουν ενημερωθεί για αποτύπωση των οικοσυστημικών υπηρεσιών ανά την επικράτεια και εκτίμηση της κατάστασης αυτών (Dige, 2015). Αυτή η ενέργεια, έχει ως στόχο να εκτιμηθεί η οικονομική αξία των λειτουργιών αυτών με σκοπό την ενσωμάτωσή τους στα λογιστικά συστήματα σε εθνικό επίπεδο έως το 2020 (Dige, 2015).

Στο σημείο αυτό, θα ήταν σημαντικό να αναφερθεί η αξιοσημείωτη συμβολή του Ευρωπαϊκού Οργανισμού Περιβάλλοντος (Ε.Ο.Π.) στην ανάδειξη της σημασίας της *πράσινης υποδομής* για την ανθρωπότητα. Ο Ευρωπαϊκός Οργανισμός Περιβάλλοντος

είναι ένας φορέας που πραγματοποιεί μελέτες και έρευνες με απώτερο σκοπό τη βοήθεια και στήριξη των αρμοδίων φορέων για τη σχεδίαση πολιτικής και λύσεων που συνάδουν με την *πράσινη υποδομή* (Dige, 2015). Επίσης, προσπαθεί μέσα από δράσεις να ενημερώσει τον κόσμο για τις ωφέλειες της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος (Dige, 2015). Η δημοσίευση της έκθεσης “*πράσινη υποδομή και εδαφική συνοχή*” που διεξήχθη το 2011, εμφανίζει τη μεγάλη σημασία που έχει δοθεί για την ανάπτυξη μέσων για τη χαρτογράφηση και τον εντοπισμό των *πράσινων υποδομών* (Dige, 2015). Ταυτόχρονα, παρέχει στοιχεία για τον καθορισμό στόχων σε περιφερειακό και αστικό επίπεδο. Η συγκεκριμένη δημοσίευση τροφοδότησε επίσης με στοιχεία την ανακοίνωση της Ευρωπαϊκή Ένωση για την *πράσινη υποδομή*.

Τέλος, η *πράσινη υποδομή* έχει θεωρηθεί και ως μια οικολογική και χωρική έννοια, με στόχο την προώθηση της υγείας και της ασφάλειας του οικοσυστήματος, τη συμβολή της στην διατήρηση της βιοποικιλότητας και την προστασία της κλιματικής αλλαγής (Dige, 2015). Επίσης, σύμφωνα με νεότερη έκθεση που αναμένεται να δημοσιευτεί, φανερώνει πώς η *πράσινη υποδομή* συνεισφέρει στη μετρίαση της κλιματικής αλλαγής, καθώς και των δυσμενών επιπτώσεων των γεγονότων που σχετίζονται με τις καιρικές συνθήκες (Dige, 2015). Η συγκεκριμένη έκθεση θα επικεντρώνεται σε κάποια γεγονότα που πιθανόν θα αυξηθούν τα επόμενα έτη λόγω της κλιματικής αλλαγής. Μερικά από αυτά είναι πλημμύρες, κατολισθήσεις, ανεμοθύελλες και χιονοστιβάδες. (Dige, 2015).

Γιατί θεωρείται σημαντική η επένδυση στο παράκτιο μέτωπο:

Στις προηγούμενες παραγράφους αναλύθηκε το θέμα που ερευνάται και στην παρακάτω θα αναλυθεί το ελληνικό μακρο-περιβάλλον, ούτως ώστε να γίνουν κατανοητοί τόσο η σημασία της επένδυσης στο παράκτιο μέτωπο όσο και οι λόγοι που δεν έχουν οδηγήσει σε ολοκλήρωση των διεργασιών για πιθανή επένδυση έως τώρα.

Ανάλυση μακρο-περιβάλλοντος στην Ελλάδα:

Προκειμένου να αναλυθεί σφαιρικά το ζήτημα της αξιοποίησης του παράκτιου μετώπου, καθώς και να τεθούν τα όποια συμπεράσματα και προτάσεις αυτής της μελέτης, καθίσταται υποχρεωτική η ανάλυση του μακροπεριβάλλοντος στην Ελλάδα την τρέχουσα περίοδο.

Οικονομικές συνθήκες:

Από το 2009 και μετά, η Ελλάδα βιώνει μία από τις χειρότερες οικονομικά περιόδους της ιστορίας της. Η ανάπτυξη της οικονομίας έχει επιβραδυνθεί και τη θέση της έχουν πάρει η ύφεση και ο αποπληθωρισμός. Σύμφωνα με πρόσφατα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, τα επίπεδα της ύφεσης κυμαίνονται στο 1,6% (ΕΛΣΤΑΤ, 2015 Α), ενώ παράλληλα ο δείκτης ανεργίας έχει αγγίξει το 32,1%

(ΕΛΣΤΑΤ, 2015 Β). Μάλιστα, η οικονομική πορεία της χώρας επιδεινώθηκε από τον Ιούνιο του 2015 και έπειτα, αφού το κλείσιμο των τραπεζών και η καθιέρωση του ελέγχου στην κίνηση κεφαλαίων περιόρισε σημαντικά κυρίως τις εμπορικές, αλλά και οποιεσδήποτε άλλες οικονομικές δραστηριότητες.

Σε αυτό το χρονικό διάστημα των έξι ετών από την έναρξη της κρίσης, το ελληνικό κράτος και οι Έλληνες πολίτες έχουν βιώσει και τις συνέπειες τριών προγραμμάτων συνεργασίας της χώρας με το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο και την Ευρωπαϊκή Ένωση· τα οικονομικά αυτά προγράμματα ή αλλιώς ‘μνημόνια’ έχουν σαν σαν στόχο την οικονομική επαναφορά της χώρας στα προ του 2009 δεδομένα, μέσω μείωσης μισθών, συντάξεων, κρατικών δαπανών αλλά και μεταρρυθμιστικών ενεργειών.

Μια ενδεχόμενη αποκρατικοποίηση μιας από τις ακριβότερες εδαφικές εκτάσεις που έχει στην κατοχή του το ελληνικό κράτος, όχι μόνο θα απέφερε ένα σημαντικό ποσό εσόδων, αλλά και μία ελάφρυνση στο οικονομικό αδιέξοδο που πνίγει αόρητα τη χώρα τα τελευταία χρόνια. Επόμεως, η επιμονή της κυβερνητικής πολιτικής πάνω στην αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου κρίνεται απόλυτα λογική με βάση τα αναμενόμενα κέρδη που θα αποφέρει αυτή.

Πολιτικό περιβάλλον:

Παράλληλα με το ασταθές, οικονομικό περιβάλλον, η χώρα παρουσιάζει ανάλογη αστάθεια και στο πολιτικό της σκηνικό. Οι συνεχόμενες εκλογικές διαδικασίες και η εναλλαγή κυβερνήσεων με διαφορετικό, ιδεολογικό υπόβαθρο έχουν δυσχεράνει παρά υποστηρίζει το έργο οικονομικής ανάκαμψης της χώρας. Όπως αποδείχθηκε και με την πρόσφατη διακήρυξη δημοψηφίσματος όπως επίσης και με την εκλογική αναμέτρηση της 20^{ης} Σεπτεμβρίου 2015, η όποια αναταραχή ή μη ομαλή πολιτική λειτουργία έχει άμεσες συνέπειες στην ομαλή εμπορική, χρηματιστηριακή αλλά και επενδυτική δραστηριότητα. Επίσης, ιδιαίτερα ουσιαστικές για την ανάπτυξη της χώρας επενδύσεις είτε απορρίφθηκαν είτε ακυρώθηκαν λόγω νέου πολιτικού σκηνικού όπως για παράδειγμα, το έργο του αγωγού Μπουργκάς-Αλεξανδρούπολη που ακυρώθηκε το 2009 με την ανάληψη καθηκόντων από τη νεοεκλεγείσα κυβέρνηση.

Σε γενικότερο πλαίσιο, η έλλειψη σταθερούς πολιτικής πορείας της χώρας εμποδίζει και πολλές φορές, αποτρέπει τις όποιες πιθανές επενδύσεις από ελληνικούς ή ξένους οργανισμούς. Αυτό σημαίνει πως ακόμα και μία πολύ καλή ευκαιρία για έναν επενδυτή όπως είναι η ανάπτυξη και διαχείριση του παράκτιου μετώπου Αττικής, μπορεί να μην πραγματοποιηθεί εξαιτίας του ασταθούς πολιτικού κλίματος στην Ελλάδα.

Νομικό περιβάλλον:

Η Ελλάδα διέπεται από τους νόμους και τους κανόνες που θεσπίζονται στο Ελληνικό Σύνταγμα. Επιπλέον σε αυτούς τους νόμους, προστίθενται οι ευρωπαϊκοί κανονισμοί και οδηγίες. Μία από τις σημαντικότερες οδηγίες που αφορά στη διαχείριση των παράκτιων ζωνών δόθηκε το 2005 από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ονομάζεται Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών (Integrated Coastal Zones Management) (Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2005). Σύμφωνα με την οδηγία αυτή, οι εκάστοτε κυβερνήσεις θα πρέπει να ακολουθούν μια ενιαία πολιτική σε ό,τι αφορά την αξιοποίηση των παράκτιων ζωνών· μία πολιτική που θα διαμορφώσουν όσοι εμπλέκονται στη διαχείριση της περιοχής αλλά και μια πολιτική διευρυμένη και ανοιχτή σε νέες προτάσεις, κρίσεις και επικρίσεις (Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2005). Απώτερος σκοπός της ΟΔΠΖ είναι η αειφόρος ανάπτυξη του χώρου της παράκτιας ζώνης (Βίττης, 2004).

Η πολιτική αυτή που υπαγορεύει η ΟΔΠΖ σε συνδυασμό με την παραπάνω παράγραφο σχετικά με τις διαφορετικού ιδεολογικού υποβάθρου κυβερνήσεις μπορεί να δικαιολογεί την επιβράδυνση στις διαδικασίες που αφορούν στη διαχείριση και αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου.

Φορολογικό περιβάλλον:

Τα τελευταία χρόνια, το ελληνικό κράτος παρουσιάζει διακυμάνσεις και στο φορολογικό τομέα. Από το 2010 και έπειτα, τόσο η επιτακτική ανάγκη είσπραξης εσόδων όσο και η παρότρυνση των ευρωπαϊκών φορέων, οδήγησαν σε επιπρόσθετες φορολογικές δαπάνες τόσο για ιδιώτες όσο και για τις επιχειρήσεις. Επίσης, η αύξηση των φορολογικών συντελεστών (Taxheaven.gr, 2015), η μείωση των φοροελαφρύνσεων και η μείωση της κλίμακας του αφορολόγητου δημιούργησε ένα απεχθές περιβάλλον όχι μόνο για την κανονική επιχειρηματική δραστηριότητα, αλλά και για την προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα. Επιπρόσθετα σε αυτά, η αύξηση των φορολογικών υποχρεώσεων δεν έχει οδηγήσει μέχρι τώρα σε αύξηση των αναμενόμενων εσόδων, αλλά αντίθετα έχει ωθήσει αρκετές επιχειρήσεις στη διέξοδο της φοροδιαφυγής και φοροαποφυγής.

Η αύξηση των φορολογικών υποχρεώσεων από πλευράς επιχειρήσεων δεν αποτελεί παράγοντα προσέλκυσης επενδύσεων στη χώρα μας· επιπρόσθετα, δεν υπάρχει κανένα πλαίσιο για φοροελαφρύνσεις σε επενδύσεις που αποσκοπούν στην ουσιαστική αναστήλωση της εθνικής οικονομίας.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΈΡΕΥΝΑΣ:

Στις ανωτέρω παραγράφους αναλύθηκε η τρέχουσα κατάσταση που αφορά στην ανάληψη επενδύσεων για την αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου, καθώς και στο γενικότερο μακροπεριβάλλον που επικρατεί αυτήν την περίοδο στην Ελλάδα. Τα παραπάνω δεδομένα δείχνουν ότι οι ενέργειες των εκάστοτε κυβερνήσεων αλλά και της τοπικής αυτοδιοίκησης δεν έχουν προσδώσει τα αναμενόμενα, έτσι ώστε να αξιοποιηθεί οικονομικά και περιβαλλοντικά η περιοχή του παράκτιου μετώπου.

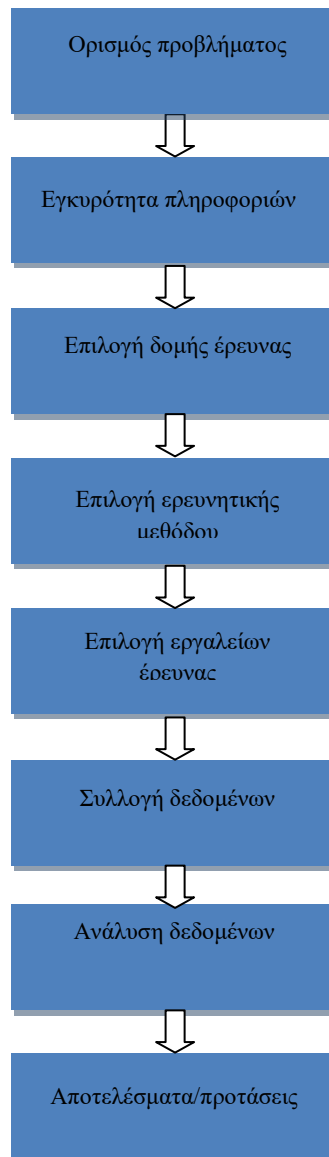
Προκειμένου να αποκτηθεί μια ευρύτερη εικόνα σχετικά με τις ενέργειες που έχουν πραγματοποιηθεί από την τοπική αυτοδιοίκηση για την οικονομική ανάπτυξη και τη χωρική εξισορρόπηση του παράκτιου μετώπου, θα αναλυθούν σε βάθος πιθανές εξελίξεις στην επιτάχυνση των διαδικασιών για την ολοκλήρωση του έργου.

Το ερευνητικό μέρος της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι να αναδείξει τις ενέργειες που πιθανόν έχουν πραγματοποιηθεί από πλευράς τοπικής αυτοδιοίκησης για την αξιοποίηση της παράλιας αυτής περιοχής, να ανασύρει δεδομένα από αποπερατωμένα παρόμοια έργα ανάπλασης, καθώς και να προτείνει εφαρμόσιμες λύσεις, ούτως ώστε το κομμάτι αυτό γης να αποτελέσει οικονομικό και περιβαλλοντικό ακρογωνιαίο λίθο του νομού Αττικής.

Στάδια έρευνας:

Η έρευνα είναι μια διαδικασία με διαφορετικά στάδια·τα ζητήματα που θα ερευνηθούν και ειπώθηκαν στο πρόλογο θα αναδειχθούν μέσα από τρέχοντα δεδομένα αλλά και από εύρεση νεότερων, που θα προκύψουν μέσα από την έρευνα (Σταθακόπουλος, 2005).

Η εικόνα παρακάτω δείχνει τα στάδια που θα ακολουθηθούν στην παρούσα ερευνητική εργασία, έτσι ώστε το ερευνητικό ερώτημα να συζητηθεί και να αναλυθεί εξ ολοκλήρου και επαρκώς.

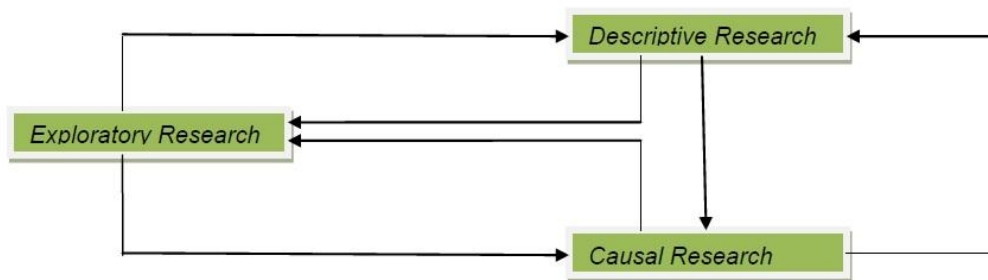


Γράφημα 1 :Στάδια έρευνας (Σταθακόπουλος, 2005)

Από τη στιγμή που το ερευνητικό ερώτημα έχει τεθεί και διευκρινιστεί, τότε τα δευτερεύοντα δεδομένα θα πρέπει να αναδυθούν και να σχολιαστούν. Αυτά τα δεδομένα έχουν ανασυρθεί από δημοσιεύματα στον Τύπο, δημοσιογραφικά άρθρα και

κυβερνητικές ανακοινώσεις· επομένως, όποια απόκλιση στην αξιοπιστία αυτών θα πρέπει να είναι ασήμαντη για την εγκυρότητα των πηγών (Denscombe, 2007). Επίσης, αυτές οι πληροφορίες χρησιμοποιήθηκαν έτσι ώστε η απάντηση στο ερευνητικό ερώτημα να βασίζεται σε περισσότερα, πιο πλήρη και ακριβή δεδομένα. Το επόμενο βήμα στη διαδικασία της έρευνας είναι να διευκρινιστεί η *Δομή της Έρευνας* (Σταθακόπουλος, 2005). Η Δομή της Έρευνας είναι ουσιαστικά το πλαίσιο πάνω στο οποίο θα βασιστούν τα πρωταρχικά δεδομένα. Αρχικά, τα στοιχεία που συνθέτουν το ερώτημα προς μελέτη θα πρέπει να οριστούν και να εξεταστούν, έτσι ώστε το περίγραμμα της έρευνας να σχεδιαστεί και να εξηγηθεί. Επιπλέον, όπως αναδείχθηκε από το προηγούμενο κεφάλαιο, τα τρέχοντα δεδομένα από τον Τύπο και τη βιβλιογραφία δε μπορούν να απαντήσουν επαρκώς το ερευνητικό ερώτημα, παρόλο που αποτελούν τη βάση για αυτή τη διπλωματική εργασία. Επομένως, μια επιπρόσθετη ανάλυση των κύριων παραμέτρων και η σύνδεση μεταξύ τους είναι απαραίτητη.

Ακόμη, αυτή η έρευνα αποσκοπεί στην αναγνώριση του προβλήματος· σκοπός είναι όχι μόνο να ερευνηθούν οι πιθανές προτάσεις αξιοποίησης του παράκτιου μετώπου, αλλά και για ποιους λόγους αυτές οι προτάσεις δεν έχουν υλοποιηθεί μέχρι τώρα. Επομένως, η έρευνα αυτή θα συνδυάσει και τα τρία βασικά πλαίσια δομής έρευνας: την περιγραφική, την ερευνητική και την αιτιολογική (Churchill, 1992). Η ερευνητική θα πραγματοποιηθεί μέσα από δεδομένα σε περιοδικά, εφημερίδες, άρθρα και αναφορές, ενώ η περιγραφική και αιτιολογική θα παρέχουν τα αποτελέσματα που πιστοποιούν τα ευρήματα της ερευνητικής. Η σχέση μεταξύ αυτών των τριών ερευνητικών πλαισίων αποτυπώνεται στην παρακάτω εικόνα.



Γράφημα 2: Σχέση μεταξύ των τριών ερευνητικών δομών (Churchill, 1992)

Το επόμενο βήμα στην ερευνητική διαδικασία είναι η επιλογή των πιο κατάλληλων μεθόδων, έτσι ώστε τα πρωταρχικά δεδομένα να συλλεχθούν και να ενσωματωθούν στη διπλωματική εργασία· τα πρωταρχικά δεδομένα είναι απαραίτητα για την αναγνώριση του πραγματικού προβλήματος και για να προταθούν λύσεις, καθώς και για να προσδώσουν στην έρευνα δεδομένα σε πραγματικό χρόνο. Οι μέθοδοι έρευνας διακρίνονται σε δύο κύριες κατηγορίες: είναι η ποιοτική έρευνα και η ποσοτική έρευνα (Σταθακόπουλος, 2005, Denscombe, 2007).

Η ποιοτική έρευνα περιλαμβάνει τη συλλογή δεδομένων από πηγές όπως οι συνεντεύξεις, οι παρατηρήσεις και οι ομάδες ενδιαφέροντος (Σταθακόπουλος, 2005), καθώς και δημοσιεύσεις και μελέτες περίπτωσης (Denscombe, 2007). Αυτά τα δεδομένα δε μπορούν να ποσοτικοποιηθούν και η ανάλυσή τους υπόκειται στη γνώση, την εμπειρία και την όποια προκατάληψη του ερευνητή (Σταθακόπουλος, 2005, Denscombe, 2007). Οι δυσκολίες και οι προκλήσεις από την ανάλυση δεδομένων μέσω των τεχνικών αυτών μπορεί να αποτρέπουν ερευνητές από το να τις χρησιμοποιούν. Παρόλα αυτά, η αξία τους θεωρείται αρκετά σημαντική· εάν οι παρεμβάσεις του ερευνητή προς το ακρωατήριο είναι ανεπαίσθητες και δεν επηρεάζουν σημαντικά τη συμπεριφορά του, τότε οι απαντήσεις του θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε πιο αξιόπιστα και ειλικρινή συμπεράσματα (Σταθακόπουλος, 2005).

Η ποσοτική έρευνα περιλαμβάνει τη συλλογή δεδομένων από ερωτηματολόγια και ορισμένες, προτεινόμενες απαντήσεις, των οποίων τα αποτελέσματα μπορούν να μετρηθούν και να διευκρινιστούν με τη βοήθεια ενός στατιστικού λογισμικού (Σταθακόπουλος, 2005). Οι ποσοτικές τεχνικές χρησιμοποιούνται ευρέως από τις εταιρείες στατιστικής, διότι το ακρωατήριο μπορεί να υποβάλλει εύκολα τις απαντήσεις του (Denscombe, 2007) και οι προτεινόμενες επιλογές είναι συνήθως οι πιο εμφανείς απαντήσεις στις αντίστοιχες ερωτήσεις. Επιπλέον, η ανάλυση των ευρημάτων της ποσοτικής έρευνας είναι λιγότερο περίπλοκη σε σχέση με την ανάλυση αυτών της ποιοτικής έρευνας· το λογισμικό στατιστικής μπορεί να κωδικοποιήσει τις δεδομένες απαντήσεις και να προχωρήσει αυτόνομα σε πιο περίπλοκες και ακριβείς πληροφορίες.

Η εικόνα στην επόμενη σελίδα αποτυπώνει τις δύο κύριες ερευνητικές μεθόδους και τα εργαλεία τους, έτσι ώστε να γίνει πιο κατανοητή η περαιτέρω επεξήγησή τους παρακάτω.

Η μέθοδος έρευνας που θα ακολουθήσει αυτή η διπλωματική εργασία θα είναι η ποιοτική. Συγκεκριμένα, τα εργαλεία των συνεντεύξεων και των μελετών περίπτωσης θα συμβάλλουν στη συλλογή πρωταρχικών δεδομένων που είναι απαραίτητα για την ανάλυση του ερευνητικού ζητήματος. Οι συνεντεύξεις θα διεξαχθούν στην Ελλάδα ανάμεσα στους εκπροσώπους των δήμων που εμπλέκονται κυρίως στην αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου. Τα ερωτήματα που θα τεθούν στους συνεντευξιαζόμενους θα είναι ανοιχτά και ημιδομημένα (Denscombe, 2007).

Στο αρχικό στάδιο της συνέντευξης θα τεθούν συγκεκριμένες ερωτήσεις σχετικά με το υπόβαθρο του κάθε συμμετέχοντα και στη συνέχεια, θα υπάρξει μία συσχέτιση μεταξύ του συμμετέχοντα και της εμπλοκής του στο θέμα που ερευνάται. Το ημιδομημένο στυλ συνέντευξης επιλέχθηκε διότι η υποκειμενικότητα και η προηγούμενη εμπειρία του ερευνητή θα πρέπει να περιοριστούν (Denscombe, 2007). Αναμένεται ότι ο συνεντευξιαζόμενος θα αισθάνεται ότι θα έχει την ελευθερία όχι μόνο να δικαιολογήσει ειλικρινά τις απαντήσεις του (Dey, 1993), αλλά και να εκφράσει ανοιχτά τα συναισθήματά του και τη στάση του απέναντι στο ερευνητικό θέμα (Patton, 1990). Με άλλα λόγια, ο ερευνητής θα θέσει το πλαίσιο προς συζήτηση και ο συνεντευξιαζόμενος θα το ολοκληρώσει.

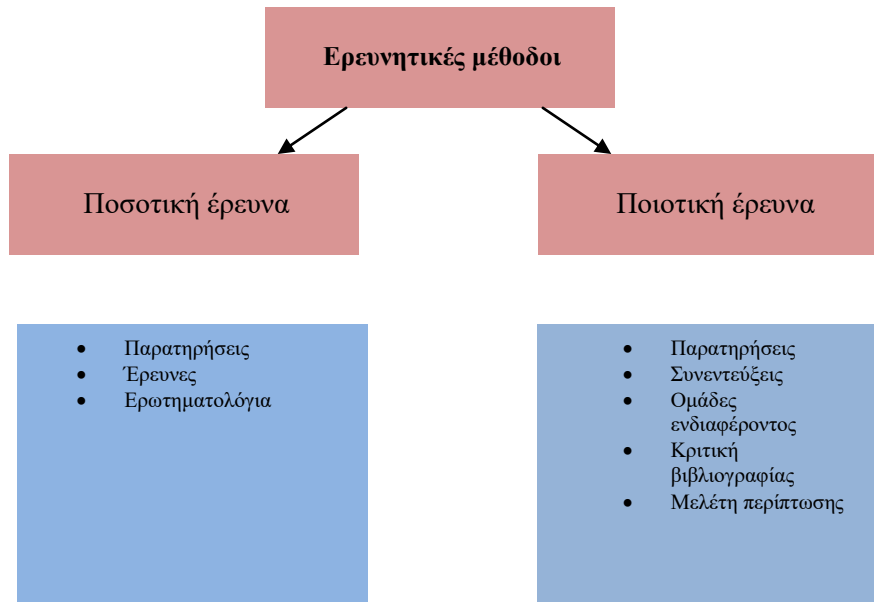
Οι λόγοι για τους οποίους επιλέχθηκε η συγκεκριμένη ερευνητική τεχνική για αυτήν τη διπλωματική εργασία θα δικαιολογηθούν περαιτέρω λεπτομερώς. Πρώτα απ’ όλα, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση του ερευνητικού ζητήματος καθώς και το σχετικά μικρό

δείγμα, ένας άλλος τύπος έρευνας όπως θα ήταν τα ερωτηματολόγια ίσως να αποδεικνυόταν μη αποτελεσματικός και χρονοβόρος. Ο χαμηλός δείκτης απαντήσεων σε τέτοιου είδους έρευνες (Denscombe,2007) καθώς και η αναμενόμενη καχυποψία απέναντι σε απρόσωπα ερωτηματολόγια ενίσχυσαν την απόφαση για την επιλογή μιας πιο άμεσης και αξιόπιστης ερευνητικής μεθόδου. Επίσης, η τεχνική της συνέντευξης μπορεί να πιστοποιήσει την εγκυρότητα των δεδομένων (Denscombe,2007). Αντίθετα, τα δεδομένα που συλλέγονται από ερωτηματολόγια δε μπορούν εύκολα να επιβεβαιωθούν για τη συνέπειά του και για την καταλληλότητα του συμμετεχόντα σχετικά με το ερευνητικό θέμα.

Επιπρόσθετα, ο σκοπός της παρούσας έρευνας δε είναι μόνο να συσχετίσει τα λεγόμενα των συμμετεχόντων σε αυτήν, αλλά και να συσχετίσει τη στάση και τα συναισθήματά τους που είναι ιδιαίτερα σημαντικά για τη φύση αυτής της εργασίας. Τα άυλα δεδομένα δε μπορούν να καταγραφούν χωρίς προσωπική αλληλεπίδραση.

Οι μελέτες περίπτωσης θα ενισχύσουν τη συλλογή πρωταρχικών δεδομένων, καθώς θα συμβάλλουν στην περαιτέρω ανάλυσή τους και στη δημιουργία συγκριτικών συμπερασμάτων. Παραδείγματα παρόμοιων περιπτώσεων θα διευκολύνουν την εξαγωγή συμπερασμάτων και προτάσεων για την περιοχή του παράκτιου μετώπου.

Συνολικά τρεις εκπρόσωποι δήμων θα συμμετέχουν στην έρευνα και οι οποίοι θα δώσουν συνέντευξη στον ερευνητή για τους σκοπούς της έρευνας. Πρόκειται για τους εκπροσώπους των δήμων Αλίμου, Γλυφάδας και Παλαιού Φαλήρου, οι οποίοι εμπλέκονται κατά κύριο λόγο στην εκμετάλλευση του παράκτιου μετώπου. Τα δεδομένα που θα προκύψουν από τις συνεντεύξεις αυτών θα συγκριθούν μεταξύ τους, για να διαπιστωθεί αν υπάρχει σύμπλευση μεταξύ των δήμων, καθώς και με τα δευτερεύοντα δεδομένα, για να εξεταστεί το κατά πόσο οι κρατικές ενέργειες συμβαδίζουν με τις πεποιθήσεις, συμβουλές και προτάσεις των εκάστοτε δημοτικών εκπροσώπων.



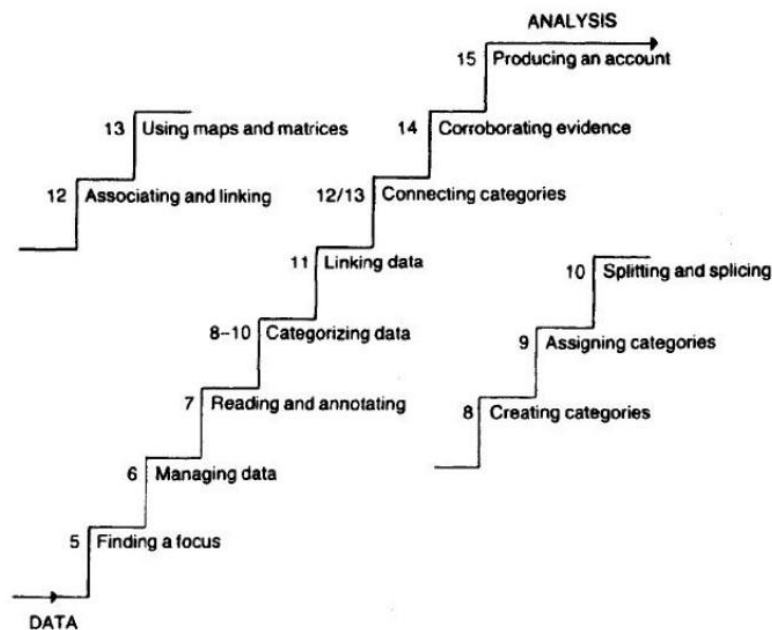
Γράφημα 3 :Ερευνητικές μέθοδοι και εργαλεία (Σταθακόπουλος, 2005)

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφερθεί ότι οι συνεντεύξεις θα αποτελέσουν εργαλείο ώστε να αναδυθούν στην επιφάνεια νέα δεδομένα. Στη συνέχεια, αυτές οι πληροφορίες θα πρέπει να συνδυαστούν με καθιερωμένες απόψεις, μελέτες περίπτωσης και δημοσιεύματα που έχουν ήδη βρεθεί και αναφερθεί στο προηγούμενο κεφάλαιο, έτσι ώστε να διαμορφωθεί μια ευρύτερη εικόνα του ζητήματος. Αυτός ο τριγωνισμός (Denscombe, 2007) θα ενισχύσει την ποιότητα των πρωταρχικών δεδομένων και θα δώσει τη δυνατότητα για την εξαγωγή πιο ασφαλών και ακριβέστερων συμπερασμάτων.

Οι εις βάθος συνεντεύξεις με τους επικεφαλής των δήμων που εμπλέκονται στην αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου θα αποκαλύψει σημαντικά στοιχεία για τη μέχρι τώρα μη αξιοποίησή του. Και αυτό γιατί οι συνεντεύξεις είναι ένα εργαλείο που συμβάλλει στην εξαγωγή πολύτιμων αποτελεσμάτων, καθώς ο συνεντευξιαζόμενος δεν περιορίζεται σε δομημένες ερωτήσεις και απαντήσεις (Σταθακόπουλος, 2005).

Ανάλυση δεδομένων:

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, είναι πολύ δύσκολο για τη φύση των ποιοτικών δεδομένων να αποκρυσταλλοποιηθούν και να ερμηνευτούν. Τα δεδομένα αυτά δε μπορούν να ποσοτικοποιηθούν και να αναλυθούν αριθμητικά. Παρόλα αυτά, υπάρχουν ορισμένες τεχνικές που χρησιμοποιούνται, ώστε να εξετάζονται τέτοιου είδους δεδομένα, όπως είναι η *Μέθοδος Αποκωδικοποίησης* (Auerbach and Silverstein, 2003), και η οποία θα χρησιμοποιηθεί στην παρούσα διπλωματική εργασία.



Γράφημα 4: Διαδικασία ανάλυσης δεδομένων (Dey, 1993)

Η *Μέθοδος Αποκωδικοποίησης* είναι κυρίως μια διαδικασία κατά την οποία ο ερευνητής πρέπει να αναγνωρίσει τις ομοιότητες μεταξύ των δεδομένων που έχουν συλλεχθεί από τους συνεντευξιαζόμενους και να δημιουργήσει τις αντίστοιχες κατηγορίες απαντήσεων (Auerbach and Silverstein, 2003, Dey, 1993). Αυτές οι κατηγορίες θα πρέπει να συμπλέουν με το περιεχόμενο των δεδομένων που ερευνήθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο. Επομένως, η σύγκριση μεταξύ θεωρίας και πράξης θα διευκολυνθεί κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο (Dey, 1993) και τα αποτελέσματα της έρευνας θα γίνουν πολύ πιο κατανοητά και λογικά.

Η σύνδεση μεταξύ των δεδομένων που βρέθηκαν στη βιβλιογραφία και τον Τύπο και σε αυτά που αναδύθηκαν μέσα από τις συνεντεύξεις θα υποστηριχθούν επαρκών με οπτικούς χάρτες. Αυτοί οι χάρτες θα διευκολύνουν την άμεση εναρμόνιση των δεδομένων που συλλέχθηκαν από τον Τύπο και των δεδομένων που συλλέχθηκαν από τις συνεντεύξεις (Dey, 1993). Από τη στιγμή που τα νέα δεδομένα έχουν οργανωθεί και ταξινομηθεί με την κατάλληλη κατηγοριοποίηση, τότε θα είναι σχετικά εύκολο για τον ερευνητή να προβεί στις απαραίτητες συσχετίσεις και να εξάγει τα συμπεράσματα της παρούσας διπλωματικής εργασίας. Η παρακάτω εικόνα

αποτυπώνει το πώς θα πραγματοποιηθεί η αποδόμηση των δεδομένων, ώστε να κατηγοριοποιηθούν και στη συνέχεια, να αποκαλυφθούν τα αναμενόμενα αποτελέσματα.

Περιορισμοί έρευνας:

Αυτή η έρευνα αποσκοπεί στο να εξετάσει τις προοπτικές οικονομικής και περιβαλλοντικής ανάπτυξης του παράκτιου μετώπου, να μελετήσει τις απαραίτητες ενέργειες που έχουν ή όχι πραγματοποιηθεί από πλευράς κράτους και τοπικής αυτοδιοίκησης, καθώς και να δώσει ορισμένες προτάσεις για τη χωρική εξισορρόπηση προστασίας και εμπορικής εκμετάλλευσης.

Για το λόγο αυτό, θα δοθούν συνεντεύξεις από τους επικεφαλής των δήμων Αλίμου, Γλυφάδας και Παλαιού Φαλήρου, ώστε να εξεταστεί η σκοπιά των κυριότερων δήμων που εμπλέκονται στην αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου. Φυσικά, θα ήταν πολύ σημαντικό για την ακρίβεια και την αξιοπιστία των δεδομένων της έρευνας εάν θα ήταν εφικτό να δοθούν δεδομένα και από πλευράς του κράτους ή του Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.. Λόγω εξαιρετικά περιορισμένου χρόνου για την ολοκλήρωση της εργασίας αλλά και λόγω ιδιάζουσων πολιτικών συνθηκών, κάτι τέτοιο δεν κατέστη εφικτό.

Επομένως, το μικρό δείγμα της έρευνας λόγω του εξειδικευμένου ερευνητικού ζητήματος, μπορεί να οδηγήσει την έρευνα σε όχι και τόσο αξιόπιστα αποτελέσματα. Παρόλα αυτά, οι συνεντεύξεις που θα διεξαχθούν θα αποτυπώσουν το γενικό πλαίσιο και σε συνδυασμό με τα δευτερεύοντα δεδομένα θα διαμορφωθεί μια πιο πλήρης εικόνα σχετικά με το ζήτημα της εκμετάλλευσης του παράκτιου μετώπου.

Επίσης, θα ήταν ιδιαίτερα σημαντικό να σημειωθεί ότι η Ελλάδα βρίσκεται από το 2010 μέχρι και σήμερα σε οικονομική ύφεση. Αυτό συνεπάγεται ότι πιθανότατα οι απαντήσεις που θα δοθούν από τις συνεντεύξεις να δίνουν μεγαλύτερη βαρύτητα στην οικονομική άνθιση της περιοχής του παράκτιου μετώπου και λιγότερη στην περιβαλλοντική συνεισφορά του και τη διατήρηση της βιοποικιλότητας της περιοχής.

Ερευνητική ηθική:

Η συνέντευξη είναι ένα εργαλείο που δίνει τη δυνατότητα στον συνεντευξιαζόμενο να εκτεθεί (Patton, 1990). Επομένως, οι σκέψεις του, η συμπεριφορά και τα κίνητρά του μπορεί να γίνουν εμφανή στον ερευνητή. Αυτή η έκθεση μπορεί να αποτρέψει τον συμμετέχοντα από το να υποβάλλει ικανοποιητικές, σαφείς και ειλικρινείς απαντήσεις και να επηρεάσει με αυτόν τον τρόπο την ποιότητα των δεδομένων.

Θα πρέπει, λοιπόν, να διασφαλιστεί οι λόγοι για τους οποίους διεξάγεται η έρευνα είναι μόνο ακαδημαϊκοί, έτσι ώστε να μην επηρεαστεί η εγκυρότητα των αποτελεσμάτων από την καχυποψία και το δισταγμό των συνεντευξιαζόμενων σχετικά με τους σκοπούς του ερευνητή (Punch, 1994). Ο συνεντευξιαζόμενος θα πρέπει να εξασφαλίσει ότι το περιεχόμενο και τα ευρήματα της συνέντευξης δε θα χρησιμοποιηθούν για εμπορικούς σκοπούς ή δε θα δημοσιευτούν χωρίς τη συναίνεσή του (Punch, 1994).

Επιπρόσθετα, ο ερευνητής θα μαγνητοφωνήσει τις συνεντεύξεις που θα διεξαχθούν. Η μαγνητοφώνηση θα διευκολύνει την ανάλυση των δεδομένων και τον περαιτέρω σχολιασμό τους. Παρόλα αυτά, ο συνεντευξιαζόμενος έχει το δικαίωμα να μην επιτρέψει τη μαγνητοφώνηση και να ζητήσει από τον ερευνητή να καταγράψει τα κύρια στοιχεία της συζήτησής τους.

Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί ότι ο συνεντευξιαζόμενος έχει το δικαίωμα να μην αποκαλύψει την ταυτότητά του. Το ουσιαστικό κομμάτι της συνέντευξης είναι τα δεδομένα που θα προκύψουν από αυτή και όχι η πηγή. Ο συνεντευξιαζόμενος δε θα πρέπει να υποχρεωθεί να αποκαλύψει το όνομά του και τη θέση του στον οργανισμό που μελετάται, καθώς αυτό θα μπορούσε να οδηγήσει σε απόκρυψη πολύτιμων στοιχείων για την έρευνα.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΩΝ:

Όπως αναφέρθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο, οι συνεντεύξεις δόθηκαν από τους επικεφαλής των τριών μεγάλων δήμων που εμπλέκονται στην αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου. Με αυτόν τον τρόπο θα αναδυθούν νέα δεδομένα σχετικά με τις ενέργειες από πλευράς δήμων για τη χωρική εξισορρόπηση προστασίας και οικονομικής ανάπτυξης.

Σκοπός του ερευνητή ήταν και η συλλογή πρωταρχικών δεδομένων από κρατικές πηγές. Παρόλα αυτά, λόγω του μειωμένου χρόνου εκπόνησης της εργασίας όσο και λόγω της περίπλοκης πολιτικής κατάστασης το τελευταίο εξάμηνο στην Ελλάδα, κάτι τέτοιο δεν κατέστη εφικτό. Πιθανότατα τα αποτελέσματα της έρευνας να περιοριστούν σημαντικά λόγω του μικρού και συνάμα περιορισμένου δείγματος.

Οι συμμετέχοντες στην έρευνα:

Οι συμμετέχοντες στην έρευνα είναι οι επικεφαλής των δήμων Αλίμου, Γλυφάδας και Παλαιού Φαλήρου. Πριν γίνει η μετάβαση στην ανάλυση των δεδομένων που προέκυψαν από τις συνεντεύξεις, θα γίνει αναφορά στο υπόβαθρο των συνετευξιαζόμενων, έτσι ώστε να αποκτηθεί μια πιο πλήρης εικόνα για το ρόλο που διαδραματίζει ο καθένας από αυτούς.

Ο κύριος Ανδρέας Κονδύλης επαγγέλεται δικηγόρος και έχει ξεκινήσει να ασχολείται με τα κοινά και συγκεκριμένα με το δήμο Αλίμου από πολύ μικρή ηλικία. Το 2003 εξελέγη για πρώτη φορά δημοτικός σύμβουλος στον εν λόγω δήμο, Κατά τη χρονική περίοδο 2007-2008 κατείχε την ιδιότητα του Αντιδημάρχου Κοινωνικής Πολιτικής και κατά τη χρονική περίοδο 2011-2013 διετέλεσε Αντιδήμαρχος Διοικητικών και Κοινωνικών Υπηρεσιών. Από την 1^η Σεπτεμβρίου 2014 έχει εκλεγεί Δήμαρχος της πόλης του Αλίμου. Ο κύριος Κονδύλης δέχτηκε να μαγνητοφωνηθεί η συνέντευξη που έδωσε και η οποία παρατίθεται στο τέλος της εργασίας.

Ο κύριος Γιώργος Παπανικολάου ασκεί και αυτός το επάγγελμα της δικηγορίας και ασχολείται με τα κοινά από την περίοδο των φοιτητικών του χρόνων, έχοντας μάλιστα διατελέσει πρόεδρος της νεολαίας της Νέας Δημοκρατίας. Από τον Ιούνιο του 2009 έως το Μάιο του 2014 κατείχε το αξίωμα του Ευρωβουλευτή και την 1^η Σεπτεμβρίου 2014 εξελέγη Δήμαρχος της πόλης της Γλυφάδας. Ο κύριος Παπανικολάου δε δέχτηκε να μαγνητοφωνηθεί η συνέντευξη που έδωσε, γεγονός που έγινε σεβαστό από τον ερευνητή, με βάση την ηθική πλευρά αυτής της έρευνας.

Ο κύριος Διονύσης Χατζηδάκης ανήκε στο σώμα Αξιωματικών του Πολεμικού Ναυτικού με μεγάλη και αξιόλογη καριέρα. Ασχολείται με τα κοινά από το 1998, οπότε και εξελέγη επικεφαλής του συνδυασμού της αντιπολίτευσης. Από το 2002 έως και σήμερα, κατέχει το αξίωμα του Δημάρχου Παλαιού Φαλήρου, έχοντας βραβευτεί πολλάκις για το έργο του στην πόλη του. Είναι ιδιαίτερα ενδιαφέροντα τα δεδομένα που θα ανασυρθούν από τη συνέντευξη, καθώς το έργο ανάπλασης της περιοχής του παράλιου μετώπου που σχετίζεται με την πόλη του Παλαιού Φαλήρου, έχει ολοκληρωθεί κατά την προηγούμενη δεκαετία. Για το λόγο, η περίπτωση της περιοχής του Παλαιού Φαλήρου θα μελετηθεί ξεχωριστά, σαν γνώμονας για την ανάπλαση και των υπολοίπων περιοχών του παράκτιου μετώπου.

Τρέχουσα φάση επένδυσης:

Και οι δύο δήμαρχοι ερωτήθηκαν σχετικά με την πορεία εξέλιξης του έργου αποκρατικοποίησης του παράκτιου μετώπου. Σκοπός του ερευνητή ήταν να διαπιστώσει κατά πόσο οι φορείς της τοπικής αυτοδίοικησης είναι ενήμεροι για τις εξελίξεις στο ζήτημα αυτό, και κατ' επέκταση να επιβεβαιώσει τη σημασία του έργου για τους δήμους αυτούς. Στο παρακάτω γράφημα αποτυπώνονται οι απαντήσεις των δημάρχων σχετικά με αυτήν την ερώτηση.

Συμμετέχων	Απάντηση
κ.Παπανικολάου	Επένδυση στο χώρο του Ελληνικού από τη Lamda Development
κ.Κονδύλης	Επένδυση στο χώρο του Ελληνικού από τη Lamda Development

Γράφημα 5: Τρέχουσα φάση επένδυσης

Όπως φαίνεται και στο παραπάνω γράφημα, οι συμμετέχοντες ήταν ενήμεροι για το γεγονός ότι η εταιρεία Lamda Development είναι η ανάδοχος για την αξιοποίηση της εδαφικής περιοχής του παλαιού αεροδρομίου του Ελληνικού. Ανέφεραν ότι αναμένουν και εκείνοι τις εξελίξεις που προσμένεται να ολοκληρωθούν το Μάρτιο του 2016, οπότε και θα πραγματοποιηθεί η κύρωση της σύμφωνίας από το Ελληνικό Κοινοβούλιο.

Οι απαντήσεις τους φανερώνουν πώς οι εν λόγω δήμαρχοι είναι ενήμεροι για την όποια εξέλιξη που αφορά και σε εδαφική περιοχή που ανήκει στο δικό τους δήμο,

γεγονός που ενισχύει τα όσα αναφέρθηκαν σχετικά με τη σημασία του έργου σε προηγούμενο κεφάλαιο.

Όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενη παράγραφο, η δυσμενής οικονομικά θέση στην οποία βρίσκεται η Ελλάδα από το 2009, έχει επηρεάσει αρνητικά και την οικονομική κατάσταση των οργανισμών της τοπικής αυτοδιοίκησης, όπως είναι οι δήμοι. Επομένως, είναι εύλογο πώς οι εμπλεκόμενοι δήμοι θα ενδιαφέρονταν κατά το μέγιστο για πιθανή επένδυση στο κομμάτι αυτό, μιας και μια τέτοια απόφαση θα τους επέφερε σημαντικά έσοδα για κάλυψη άλλων δαπανών ή και επένδυση σε ζωτικούς τομείς των δήμων τους.

Ιδανικός τρόπος ανάπτυξης παράκτιου μετώπου:

Η επόμενη ερώτηση προς τους συμμετέχοντες στην έρευνα αφορούσε το σχέδιο ανάπτυξης του παράκτιου μετώπου. Το συγκεκριμένο ερώτημα θεωρείται από τον ερευνητή το πιο ουσιαστικό, διότι είναι αυτό που επικεντρώνεται στο ερευνητικό ζήτημα. Μέσα από τις απαντήσεις που δόθηκαν θα εκδηλωθεί η τάση των δημάρχων σχετικά με την αξιοποίηση της περιοχής του παράκτιου μετώπου.

Είναι γεγονός, ότι όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, η χειρίστη οικονομικά κατάσταση στην οποία βρίσκεται η χώρα και οι φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης, ενδέχεται να επηρεάσουν την ποιότητα των απαντήσεων που θα δοθούν. Και αυτό γιατί λόγω της κατάστασης αυτής, η μεγαλύτερη επιδίωξη και της τοπικής αυτοδιοίκησης αναμένεται να είναι περισσότερο η αύξηση των οικονομικών εσόδων.

Στο γράφημα 6 παρατίθενται οι απαντήσεις των δημάρχων σχετικά με το ερώτημα αυτό.

Συμμετέχων	Απάντηση
κ.Παπανικολάου	Εμπορική ανάπτυξη χωρίς να επηρεαστεί ο δήμος της Γλυφάδας με προσοχή βέβαια στο περιβάλλον
κ.Κονδύλης	Βέβαιη εμπορική αξιοποίηση στο δήμο Αλίμου με ισόρροπη περιβαλλοντική ανάπτυξη. Ο δήμος χρειάζεται έσοδα.

Γράφημα 6: Ιδανικός τρόπος ανάπτυξης παράκτιου μετώπου

Αναμενόμενα, οι απαντήσεις που δόθηκαν από τους συμμετέχοντες είχαν ως επίκεντρο το οικονομικό σκέλος μιας πιθανούς επένδυσης που αφορά στο δήμο τους. Ο κύριος Παπανικολάου τόνισε πώς δε θα επιθυμούσε να υπάρξει μεγάλη εμπορική χρήση στην επένδυση του Ελληνικού, καθώς αυτό θα σήμαινε πώς ο κόσμος θα αποχωρούσε από τα εμπορικά καταστήματα της Γλυφάδας, της μοναδικής περιοχής του μετώπου με υπάρχον, δυναμικό εμπορικό κέντρο, και θα στρέφονταν στο νέο

εμπορικό κέντρο που θα δημιουργήσει αυτή η επένδυση. Αυτό θα είχε ως αποτέλεσμα και τη μείωση των εσόδων του δήμου από την εμπορική αγορά, κάτι το οποίο δεν επιθυμεί καθόλου ο δήμος λόγω των μεγάλων οικονομικών δυσκολιών που υπάρχουν, αλλά και την απομόνωση της πόλης χάνοντας την αίγλη που έχει τώρα σε σχέση με τις άλλες πόλεις του παραλιακού μετώπου. Επισήμανε επίσης την πεποίθησή του ότι η μαρίνα της Γλυφάδας δε θα πρέπει να περάσει στα χέρια του κράτους και μετά να πωληθεί, καθώς οι εισροές από την εμπορική της εκμετάλλευση είναι πολύτιμες για το δήμο του. Σε ό,τι αφορά στην περιβαλλοντική αξιοποίηση της περιοχής για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής αλλά και τη διατήρηση της βιοποικιλότητας, οι απαντήσεις που δόθηκαν ήταν πως πρέπει να προσέξει το κράτος να δημιουργήσει και χώρους πρασίνου. Από τις απαντήσεις του δημάρχου είδαμε πως ενισχύεται η άποψη ότι στην παρούσα περίοδο οι άμεσες οικονομικές εισροές έχουν βαρύνουσα σημασία για τους δήμους, χωρίς όμως να παραβλέπει την περιβαλλοντική ανάπτυξη και να προσπαθεί να την επιβάλλει στους φορείς.

Ομοίως, ο κύριος Κονδύλης θα επιθυμούσε μια ισόρροπη περιβαλλοντική και οικονομική ανάπτυξη. Αυτό βέβαια που επισήμαινε καθ' όλη τη διάρκεια της συνέντευξης ήταν η ανάγκη για δημιουργία εμπορικής εστίας στον Άλιμο, ένα εμπορικό πάρκο που δεν υπάρχει αυτή τη στιγμή στην περιοχή και που θα αποτελούσε σημαντική πηγή εσόδων για το δήμο. Τόνισε και εκείνος ότι λόγω της γενικότερης οικονομικής ύφεσης, οι δήμοι επλήγησαν ιδιαίτερα, με αποτέλεσμα να ζητάνε μια άμεση και κερδοφόρο λύση για το κομμάτι του παράκτιου μετώπου. Σχετικά με την περιβαλλοντική αξιοποίηση της περιοχής, ανέφερε πως θα ήταν επιθυμητή η χωρική εξισορρόπηση προστασίας και εμπορικής ανάπτυξης, όπως και ο κύριος Παπανικολάου, όμως και οι δύο δήμαρχοι πέραν της περιβαλλοντικής συνείδησης που δείχνουν, γίνεται κατανοητό πως σαν πρώτιστο στόχο ανάπτυξης θέτουν την εμπορική δραστηριότητα.

Από τις απαντήσεις αλλά και τη γενικότερη στάση των συμμετεχόντων απέναντι στο δίπολο της περιβαλλοντικής προστασίας και της οικονομικής ανάπτυξης, παρατηρείται ότι το δεύτερο σκέλος καταλαμβάνει μεγαλύτερη βαρύτητα στις σκέψεις και τις μελλοντικές αποφάσεις των δήμων χωρίς όμως να παραβλέπουν την αναζήτηση πρασίνου και την ανάγκη που έχουν οι πόλεις τους για πράσινο. Ένα τέτοιο συμπέρασμα θεωρείται αναμενόμενο, καθώς όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, η δυσμενής οικονομική κατάσταση του κράτους, έχει επηρεάσει κατά πολύ και την τοπική αυτοδιοίκηση. Άλλωστε, η τοπική αυτοδιοίκηση ήταν ανάμεσα στους φορείς που στήριξαν οικονομικά το κράτος κατά τους πρώτους μήνες του 2015, μέσω των αποθεματικών που υπήρχαν στα ταμεία τους. Θα πρέπει, λοιπόν, να θεωρείται εύλογο γιατί οι επικεφαλής των εν λόγω δήμων επιθυμούν την εμπορική αξιοποίηση της εν λόγω περιοχής αλλά και πως στην δύσκολη αυτή οικονομική κατάσταση δεν παραβλέπουν την προστασία του περιβάλλοντος.

Είναι αλήθεια ότι ο νομός Αττικής δεν προσφέρει πηγές πρασίνου απαραίτητες για την υγεία των πολιτών, την ισορροπία του τοπίου και τη δημιουργία μιας ομορφότερης πόλης. Επομένως, οποιοδήποτε έργο που περιλαμβάνει περιβαλλοντική ανάπτυξη θα πρόσδιδε σημαντικά στα παραπάνω. Επίσης, η πλήρης ανοικοδόμηση του παράκτιου μετώπου πιθανόν να οδηγήσει σε αποδόμηση του ειδυλλιακού τοπίου της παράλιας περιοχής της Αττικής. Η εικόνα όμως αυτή ανησυχεί τους δημάρχους, που βάσει των λεγόμενων τους, ναι μεν προσβλέπουν κυρίως στην άμεση, οικονομική ενίσχυση των δήμων τους, αλλά και προσπαθούν οι ίδιοι με πιέσεις στους αρμόδιους

φορείς να καταφέρουν να υπάρξει όσο το δυνατό περισσότερο γίνεται *πράσινη υποδομή* και εναρμόνιση της θαλάσσιας ομορφιάς με τη χερσαία.

Συνεργασία με τους έτερους δήμους:

Σε αυτήν την ερώτηση, ο ερευνητής αποσκοπεί στο να εξετάσει το κατά πόσο οι εμπλεκόμενοι δήμοι έχουν ή πρόκειται να συνεργαστούν μεταξύ τους για την αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου. Είναι εύλογο να θεωρηθεί ότι η έλλειψη επικοινωνίας, συνεργασίας και συντονισμού ανάμεσα στους δήμους ενδεχομένως να οδηγήσει σε αποφάσεις και έργα που δε θα ικανοποιούν τις επιδιώξεις κανενός από αυτούς και ούτε θα προβάλλει τις πραγματικές τους ανάγκες. Στο παρακάτω γράφημα εμφανίζονται συνοπτικά οι απόψεις των δημάρχων σχετικά με το ζήτημα αυτό.

Συμμετέχων	Απάντηση
κ.Παπανικολάου	Συνεργασία και κοινές διεκδικήσεις, αλλά αντίθετη άποψη στο ζήτημα της εμπορικής αξιοποίησης
κ.Κονδύλης	Συνεργασία και ταύτιση απόψεων

Γράφημα 7: Συνεργασία μεταξύ των δήμων

Όπως φαίνεται και από το παραπάνω γράφημα, οι δήμοι Αλίμου και Γλυφάδας έχουν αναπτύξει μια πολύ καλή γραμμή επικοινωνίας και συνεργασίας μεταξύ τους, ούτως ώστε να προωθήσουν όσο το δυνατόν γρηγορότερα και αποτελεσματικότερα τα δικά τους συμφέροντα.

Είναι γεγονός ότι από όλα τα επιμέρους τμήματα του παράκτιου μετώπου, κυρίως το κομμάτι του παλαιού αεροδρομίου στο Ελληνικό και το κομμάτι του Αστέρα Βουλιαγμένης έχουν απασχολήσει περισσότερο το κράτος, και στα οποία έχει δώσει μεγαλύτερη ώθηση για επένδυση. Γι' αυτό και οι δήμαρχοι των περιοχών του Αλίμου και της Γλυφάδας έχουν την πεποίθηση ότι μια σύμπραξη μεταξύ τους θα μπορούσε πιθανότατα να επισπεύσει τις διαδικασίες ανάπλασης και των δικών τους πόλεων.

Βέβαια, παρά την κατά πλειοψηφία ταύτιση απόψεων, υπάρχουν και διαφορετικές απόψεις ανάμεσα στους δήμους. Όπως αναφέρθηκε και στην προηγούμενη ερώτηση, ο κύριος Παπανικόλαου δε θα επιθυμούσε δημιουργία ενός νέου μεγάλου εμπορικού κέντρου στα νότια προάστια, καθώς θα μειωνόταν η εμπορική επισκεψιμότητα στο δήμο Γλυφάδας. Η άποψη αυτή βρίσκει αντίθετο το δήμαρχο Αλίμου, κύριο Κονδύλη, ο οποίος επιθυμεί διακαώς την εμπορική ανάπτυξη στο δήμο του, έτσι ώστε να συλλεχθούν έσοδα στα ταμεία του.

Η συγκέντρωση της εμπορικής δραστηριότητας στο δήμο Γλυφάδας θα επέφερε οικονομικά κέρδη για τον εν λόγω δήμο, όμως θα προκαλούσε οικονομική ανισότητα για τους δήμους των προσκείμενων περιοχών. Θα ήταν πολύ πιο επικερδές για όλους τους δήμους εάν η εμπορική δραστηριότητα ισοσκελιζόταν ανάμεσα σε αυτούς.

Με αυτόν τον τρόπο, κανένας από αυτούς δε θα θεωρούσε ότι δεν έχει γίνει σωστή κατανομή των δραστηριοτήτων, και οι πολίτες ολόκληρου του νομού Αττικής θα

έχουν τη δυνατότητα επιλογής για τις καταναλωτικές, ψυχαγωγικές και άλλες δραστηριότητες αναψυχής.

Ακόμη, είναι αξιοσημείωτο το γεγονός ότι παρά τη γενική συνεννόηση ανάμεσα σε αυτούς τους δήμους, δεν υπάρχει κοινή πρόταση εκ μέρους τους για την αξιοποίηση των εν λόγω περιοχών. Αυτό σημαίνει ότι μπορεί ανεπίσημα να συμφωνούν για την ανάπλαση της περιοχής και να έχουν συζητήσει σχετικά με τη διαμόρφωσή της, εντούτοις δεν υφίσταται επίσημη πρόταση προς τον επικείμενο επενδυτή. Επομένως, σε περίπτωση που επιταχυνθούν οι διαδικασίες πώλησης των συγκεκριμένων χερσαίων τμημάτων, οι εν λόγω δήμοι δε θα βρίσκονται σε ετοιμότητα να προβάλλουν και να καταθέσουν εγκαίρως και επισήμως τις προτάσεις τους για την ανάπλαση της περιοχής.

Αυτό που προκύπτει, λοιπόν, είναι ότι δεν υπάρχει κάποια πρόταση μελέτης από πλευράς της τοπικής αυτοδιοίκησης· μάλιστα, όπως ειπώθηκε και κατά τη διάρκεια των συνεντεύξεων, δε φαίνεται να έχει καταστεί ομάδα-επιτροπή για το συγκεκριμένο ζήτημα, αλλά ο δήμαρχος είναι αυτός που επικοινωνεί και διαδραματίζει το ρόλο του επικεφαλής του ζητήματος του παράκτιου μετώπου. Θα ήταν πολύ πιο αποτελεσματικό αν οι δήμοι είχαν τη δυνατότητα να συστήσουν μια ομάδα, η οποία θα ήταν υπεύθυνη για την επικοινωνία δήμων-κράτους/Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., δήμων-αγοραστή, αλλά και να ήταν υπεύθυνη για την εκπόνηση μιας μελέτης για την ανάπτυξη του παράκτιου μετώπου. Με αυτόν τρόπο, θα υπήρχε μια επίσημη πρόταση-μελέτη από πλευράς τοπικής αυτοδιοίκησης και θα μπορούσε να γίνει καλύτερη κατανομή, πρασίνου και εμπορικής δραστηριότητας.

Συνεργασία κράτους-τοπικής αυτοδιοίκησης:

Στην επόμενη θεματική ενότητα, θα εξεταστεί το κατά πόσο το κράτος, είτε ως κυβέρνηση είτε μέσω του Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., έχει συνεργαστεί ή πρόκειται να συνεργαστεί με τους εν λόγω δήμους για την αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου. Το ερευνητικό ζήτημα είναι να φανεί το ποσοστό στο οποίο το κράτος λαμβάνει υπόψη τις σκέψεις και τις όποιες προτάσεις των δημάρχων ή εάν δρα αυτόβουλα βάσει οικονομικών συμφερόντων. Στο γράφημα 8 αποτυπώνονται οι απόψεις των δημάρχων σχετικά με το ζήτημα αυτό.

Συμμετέχων	Απάντηση
κ.Παπανικολάου	Επικοινωνία, όχι συνεργασία
κ.Κονδύλης	Επικοινωνία, όχι συνεργασία

Γράφημα 8: Συνεργασία μεταξύ των δήμων και του κράτους

Όπως αντανακλάται στο παραπάνω γράφημα και όπως ανέφεραν οι δήμαρχοι, υφίσταται τυπική επικοινωνία ανάμεσα σε αυτούς και το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. Αυτό σημαίνει ότι θεωρητικά οι υπεύθυνοι για την πώληση και εκμετάλλευση του παράκτιου μετώπου είναι ενήμεροι για τις σκέψεις των δήμων, τους ενδιασμούς τους και τις

όποιες προτάσεις τους. Πρακτικά όμως, οι δήμαρχοι έχουν την πεποίθηση ότι οι φωνές τους δεν εισακούγονται στον κρατικό φορέα και πιστεύουν ότι το αποτέλεσμα αυτής της τυπικής επικοινωνίας δε θα αφήσει ευχαριστημένο κανέναν.

Γεγονός είναι πάντως, ότι εφόσον το κράτος γνωρίζει για τις ανάγκες και τις επιδιώξεις των δήμων που εμπλέκονται στην αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου, η όποια διαπραγμάτευση με πιθανό αγοραστή-επενδυτή θα αποδειχθεί πολύ πιο συμφέρουσα και επικερδής τόσο για το κράτος όσο και για τους δήμους.

Για παράδειγμα, ο κύριος Παπανικολάου ανέφερε πως εκτός της εμπορικής αξιοποίησης του τμήματος της Γλυφάδας, επιδιώκει και συγκεκριμένη ποσόστωση επί των απασχολούμενων στην περιοχή αυτή. Αυτό δείχνει και τις κοινωνικές επιδιώξεις του δήμου, που στόχο έχουν την οικονομική αλλά και κοινωνική ευημερία των πολιτών του.

Τέτοιες επιμέρους συμφωνίες δε θα ήταν εφικτό να πραγματοποιηθούν ανάμεσα στο Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. και τον επενδυτή, εάν πρωτίστως ο κρατικός φορέας δεν έχει ενημερωθεί και ενστερνιστεί τα προβλήματα, τις ανησυχίες και τις επιδιώξεις των εμπλεκόμενων δήμων.

Επομένως, η πρόταση της σύστασης μιας κοινής ομάδας που αναφέρθηκε σε προηγούμενη παράγραφο πιθανώς να διευκόλυνε τις διαπραγματεύσεις ανάμεσα στους κρατικούς φορείς και στους δήμους, καθώς θα ενίσχυε σημαντικά τη διαπραγματευτική δύναμη των δήμων. Η σύμπλευση των δήμων σχετικά με την αξιοποίηση του παράλιου μετώπου είναι απαραίτητη, προκειμένου να προβάλλουν ευκολότερα και πιο ουσιαστικά τις θέσεις τους.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΑΠΟ ΤΙΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ:

Έχοντας αναλύσει στις παραπάνω παραγράφους τις σκέψεις και τις επιθυμίες των δημάρχων σχετικά με τη διαμόρφωση των περιοχών του παράκτιου μετώπου που έγκεινται στους εκάστοτε δήμους, θα ήταν ενδιαφέρον για τη συνέχεια της ανάλυσης του ερευνώντος θέματος και την εξαγωγή συμπερασμάτων, να εξεταστούν δύο ξεχωριστές μελέτες περιπτώσης. Η μία αφορά στην παράλια περιοχή της Βαρκελώνης στην Ισπανία, μιας περιοχής που φέρει σημαντικές ομοιότητες με το αττικό παράκτιο μετώπο, και η άλλη αφορά στην ανάπλαση όλης της παραλιακής ζώνης που έγκειται στα σύνορα του δήμου Παλαιού Φαλήρου.

Βαρκελώνη:



Εικόνα 2 : Βαρκελώνη την δεκαετία του 1990 (Google)

Η Βαρκελώνη είναι μία από τις μεγαλύτερες πόλεις της Ιβηρικής χερσονήσου, που βρίσκεται στο ανατολικό κομμάτι της Ισπανίας, στα παράλια της Μεσογείου. Ο πληθυσμός της ανέρχεται περίπου σε 5 εκατομμύρια κατοίκους και αποτελεί λίκνο πολιτισμού χάρη στους διάσημους αρχιτέκτονες Miro και Gaudi, που την έκαναν διεθνώς γνωστή για τα περίφημα, ξεχωριστής τεχνοτροπίας αρχιτεκτονικά τους αριστουργήματα (Barcelona.com, 2015).

Με αφορμή την ανάληψη της οργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων του 1992, η πόλη της Βαρκελώνης και συγκεκριμένα, το φημισμένο παραλιακό της μέτωπο έπρεπε να διαμορφωθεί κατάλληλα, έτσι ώστε να υποδεχτεί με κάθε μεγαλοπρέπεια το πλήθος επισκεπτών και αθλητών που αναμένονταν να καταφθάσουν στην πόλη.

Τα έργα ανάπλασης ξεκίνησαν το 1985 (Τσίγκου, 2013). Στο παραλιακό μέτωπο υπήρχαν εγκατεστημένοι εμπορευματικοί σταθμοί διαλογής, στρατόπεδο, ψαραγορά, εγκαταλελειμμένες βιομηχανικές ζώνες και γυναικείες φυλακές (Τσίγκου, 2013). Ο αστικός ιστός χωριζόταν από την παραλιακή ζώνη με σιδηροδρομική γραμμή και οι παραλίες της περιοχής είχαν γίνει κάδοι απορριμμάτων από μπάζα, κατεδαφίσεις και σκουπίδια από ολόκληρη την πόλη. Σκοπός της Οργανωτικής Επιτροπής των Ολυμπιακών Αγώνων ήταν η διάσπαση της πόλης σε τέσσερα τμήμα· στο παράλιο τμήμα θα κατασκευαζόταν το ολυμπιακό χωριό (Τσίγκου, 2013).

Για την επίτευξη αυτού του τόσο μεγάλου έργου έπρεπε να βρεθούν σωστές λύσεις για την αποφυγή των εμποδίων που θα δημιουργούσαν οι ήδη υπάρχουσες υποδομές. Έτσι λοιπόν, οι μηχανικοί του έργου αποφάσισαν να δημιουργηθεί παράκαμψη για τη σιδηροδρομική γραμμή και να ανυψωθούν οι οδοί που βρίσκονταν στην παραλιακή ζώνη (Τσίγκου, 2013). Αυτές οι επεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν είχαν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία παραλίας άνω των 18 εκταρίων που εκτείνεται σε παραλιακή γραμμή μεγαλύτερη των 4 χιλιομέτρων και παράλληλα τη δημιουργία πάρκων (Τσίγκου, 2013).

Επομένως, έχοντας δημιουργήσει με δύο κινήσεις τον χώρο που χρειαζόνταν για τη διαμόρφωση της Ολυμπιακής πόλης και του Ολυμπιακού χωριού προχώρησαν στην υλοποίηση τους με φυσικούς όρους αλλά και με γνώμονα το αύριο και πώς θα μπορέσουν οι νέες τόσο μεγάλες υποδομές που θα δημιουργηθούν να κάνουν ξεχωριστή την πόλη και την ζωή των κατοίκων καλύτερη (Τσίγκου, 2013).

Όσον αφορά στην κατασκευή του Ολυμπιακού χωριού, η πολιτική ήταν να μπορέσουν οι εγκαταστάσεις αυτές μετά το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων να ενσωματωθούν στην πόλη και να μην αποτελέσουν μια ξεχωριστή συνοικία ή ένα γκέτο. Για το σκοπό αυτό, η κατασκευή έλαβε χώρα στην παλαιά παράκτια βιομηχανική περιοχή του Poblenou (Τσίγκου, 2013). Αυτό είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία πολλών ωφελειών μετά το πέρας των αγώνων.

Καταρχήν, μετατράπηκαν τα παλαιά εργοστάσια που είχαν απομείνει, σε χώρους για νέες τεχνολογίες (Τσίγκου, 2013), έτσι ώστε να αποκτήσουν αξία για τους πολίτες της πόλης.

Σχετικά με τη διαμόρφωση της πόλης, δημιουργήθηκαν πέντε ζώνες παράλληλες στο ολυμπιακό χωριό που βρισκόταν στην παράλια ζώνη (Τσίγκου, 2013). Οι ζώνες αυτές ήταν οι εξής:

Τμήμα πρώτο: Παραλίες και Μαρίνα

Το λιμάνι της πόλης μεταφέρθηκε σε νέα τοποθεσία (Τσίγκου, 2013). Το παλιό πλέον λιμάνι ανακατασκευάστηκε σε μια υπερσύγχρονη μαρίνα, η οποία μπορούσε να φιλοξενήσει μεγάλα σκάφη αναψυχής επισκεπτών (Τσίγκου, 2013). Στο χερσαίο τμήμα της μαρίνας αυτής, κατασκευάστηκαν εστιατόρια, χώροι αναψυχής και ενυδρεία (Τσίγκου, 2013), και τα μονοπάτια της φωτίζονταν κατά τις βραδινές ώρες ώστε να μπορούν οι επισκέπτες να απολαύσουν τον περίπατό τους (Τσίγκου, 2013). Ακόμη, μια νέα στάση μετρό δημιουργήθηκε πλησίον της μαρίνας, έτσι ώστε η διέλευση επισκεπτών να είναι εύκολη από όλους (Τσίγκου, 2013).

Τμήμα δεύτερο: Παραλιακός περίπατος

Δημιουργήθηκε ένας μεγάλος χώρος για περίπατο και αναψυχή στην παραλία με σκοπό η πόλη να προσφέρει με οργανωμένο τρόπο διέξοδο στους κατοίκους της, αλλά και σε τουρίστες, για διασκέδαση δίπλα στη θάλασσα. Ο συγκεκριμένος χώρος έχει πλάτος περίπου 30 μέτρα και έχει κατασκευασθεί από φυσικά υλικά (Τσίγκου, 2013). Επίσης, υπάρχουν πολλά φυτεμένα δέντρα (Τσίγκου, 2013), που ενισχύουν την ομορφιά του τοπίου. Οι υπηρεσίες που προσφέρονται -εκτός του απολαυστικού περιπάτου- είναι εστιατόρια, καφέ και παραλιακά μπάρ και σύμφωνα με τις αρχές χωρίς να υπάρχει κάποια αυθαιρεσία. Έτσι, με αυτό το σχεδιασμό μπόρεσαν να δώσουν ζωή στην περιοχή και να οδηγήσουν το κόσμο στις παραλίες για δουλειά και διασκέδαση (Τσίγκου, 2013).

Τμήμα τρίτο: Παραθαλάσσια κτίρια

Κατασκευάστηκαν μικρής εμβέλειας κτίρια αλλά και δυο ουρανοξύστες άνω των 100 μέτρων (Τσίγκου, 2013).

Τμήμα τέταρτο: Παράλληλη οδός

Η παράλληλη οδός κατασκευάστηκε με υπόγεια σήραγγα, με στόχο να αποτραπεί η κατάληξη της σε ένα νέο τείχος μεταξύ της αστικής ζώνης και του παραλιακού μετώπου (Τσίγκου, 2013).

Τμήμα πέμπτο: Αστικός πυρήνας

Οι εγκαταστάσεις που κατασκευάστηκαν για τη διαμονή των αθλητών πλέον έχουν μετατραπεί σε κατοικίες, όπου διαμένουν πάνω από 6.000 πολίτες (Τσίγκου, 2013). Πρέπει να σημειωθεί πως η ανάπλαση αυτή ήταν μορφής Σ.Δ.Ι.Τ. δηλαδή Σύμπραξη Ιδιωτικού και Δημόσιου Τομέα. Τα τεράστια κεφάλαια που χρειαζόνταν για μια τόσο μεγάλη επένδυση δεν μπορούσε να τα διαθέσει το δημόσιο και το μεγαλύτερο ποσοστό της επένδυσης χρηματοδοτήθηκε από ιδιώτες, με αποτέλεσμα όλο το εμπορικό κομμάτι της ανάπλασης αλλά και οι κατοικίες να διαχειρίζονται από τους επενδυτές (Τσίγκου, 2013). Αυτό που κατάφερε το δημόσιο ήταν ο σχεδιασμός του έργου να πραγματοποιηθεί από δημόσιους φορείς.

Η ανάπλαση αυτή ύστερα από αρκετά χρόνια και σύμφωνα με μαρτυρίες και μελέτες είχε και αρνητικές επιπτώσεις (Τσίγκου, 2013).

Η οικονομική ανάπτυξη της πόλης της Βαρκελώνης έως ένα σημείο έχει επιτευχθεί σε βάρος του φυσικού περιβάλλοντος και πλούτου ειδικά στους ποταμούς Besos και Llobregat που υπέστησαν σοβαρές αλλοιώσεις (Τσίγκου, 2013). Πρώτον, η επέκταση του αεροδρομίου έχει καταστροφικές επιπτώσεις στην άγρια ζωή του Llobregat και δεύτερον, η κατασκευή του σιδηροδρομικού κόμβου υψηλής ταχύτητας έχει προκαλέσει τεράστια προβλήματα στη βλάστηση της πόλης (Τσίγκου, 2013).

Εν κατακλείδι λοιπόν, η ανάπλαση του παραλιακού μετώπου της Βαρκελώνης κατά την τελευταία εικοσαετία αφήνει μεγάλη παρακαταθήκη και χρήσιμα συμπεράσματα με τα οφέλη που μπορεί να δημιουργήσει μια τέτοιου είδους επένδυση, αλλά και με τα προβλήματα που πρέπει να εντοπιστούν και να διορθωθούν σε τυχόν αντίστοιχες περιπτώσεις.

Το παράδειγμα της Βαρκελώνης μπορεί να γίνει οδηγός και για την ανάπλαση του παράκτιου μετώπου, αρκεί να ληφθούν υπόψη τα παρακάτω:

1. Καθίσταται επιτακτική η ανάγκη σύνδεσης του θαλάσσιου χώρου με τον αστικό, ούτως ώστε να διευκολυνθεί η λειτουργικότητα των αστικών κέντρων και να βελτιωθεί η ποιότητα ζωής των κατοίκων (Τσίγκου, 2013).
2. Θεωρείται απαραίτητη η αυστηρή εφαρμογή των πολεοδομικών διατάξεων, έτσι ώστε να μην αντιμετωπιστούν στο προσεχές μέλλον καταστάσεις μη αναστρέψιμες σε ό,τι αφορά στο περιβάλλον και στην πολεοδομία (Τσίγκου, 2013).
3. Γίνεται κατανοητό από τα παραπάνω ότι η τεχνογνωσία και η εμπειρία του Δημοσίου Τομέα στην κατασκευή μεγάλων έργων είναι καθοριστική, παρά το γεγονός ότι ο Ιδιωτικός Τομέας είναι ο σημαντικότερος οικονομικά αρωγός (Τσίγκου, 2013).



Εικόνα 3 :Η Βαρκελώνη μετά την ανάπλαση(Google)

Παλαιό Φάληρο/ Μαρίνα Φλοίσβου :



Εικόνα 4 :Μαρίνα Παλαιού Φαλήρου πριν την ανάπλαση και μετά(Google)

Το Παλαιό Φάληρο αποτελεί έναν από τους μεγαλύτερους δήμους του νομού Αττικής με πληθυσμό που προσεγγίζει τους 65.000 κατοίκους. Η περιοχή αυτή περιλαμβάνει πολλά σχολεία, γήπεδα, το φημισμένο “Πλανητάριο”, καθώς και σταθμούς του τραμ που συμβάλλουν στην εξυπηρέτηση των πολιτών του (Δήμος Παλαιού Φαλήρου, 2015).

Η περιοχή του παράκτιου μετώπου που έγκειται στο δήμο Παλαιού Φαλήρου, και συγκεκριμένα η Μαρίνα Φλοίσβου είναι μία από τις ελάχιστες-αν όχι η μοναδική-περιοχή του παράκτιου μετώπου που έχει αλλάξει μορφή τα τελευταία χρόνια.

Η συγκεκριμένη περιοχή εντάχθηκε στο πρόγραμμα “Ολυμπιακής Φιλοξενίας” για την προετοιμασία της πόλης των Αθηνών για την οργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων το 2004 (Ποτηρόπουλος, 2015). Η ανάπλαση της μαρίνας προωθήθηκε με σκοπό τη βελτίωση της λειτουργικότητάς της, ώστε περισσότεροι τουρίστες να μπορέσουν να επισκεφθούν μέσω της θαλάσσιας οδού την ολυμπιακή πόλη. Η μαρίνα διαμορφώθηκε σε δύο στάδια, κάνοντάς την τελικά μία από τις πιο πολυτελείς στην Ελλάδα (Ποτηρόπουλος, 2015). Εκτός από τη διαμόρφωση της προβλήτας για τη στάθμευση των ταχύπλων και σκαφών, το κομμάτι γης που εφάπτεται της μαρίνας και που εκτείνεται σε 80.000 τετραγωνικά μέτρα αναγεννήθηκε με νέες εγκαταστάσεις, που έδωσαν πνοή στο χώρο και ενίσχυσαν τη λειτουργικότητα της μαρίνας (Ποτηρόπουλος, 2015). Στην έκταση αυτή κατασκευάστηκαν αναψυκτήρια και μπαρ, χώροι αναψυχής, χώροι στάθμευσης, καταστήματα, γραφεία και το κτίριο της διοίκησής της. Τα κτίρια αυτά κατασκευάστηκαν με βάση τους πολεοδομικούς κανονισμούς, ώστε τα κτίρια αυτά να μην προσβάλλουν αισθητικά το νέο τοπίο. Αυτά τα κατασκευάσματα δε θεωρούνται ψηλά, για να μην δημιουργείται η εικόνα του αστικού γκρίζου δίπλα στη θάλασσα (Ποτηρόπουλος, 2015). Τα χρώματα και τα υλικά δόμησης που χρησιμοποιήθηκαν εναρμονίζονται με το τοπίο κατά τέτοιον τρόπο, έτσι ώστε να μη φαίνονται παράταιρα αλλά συμβατά με τη φυσική εικόνα που προβλέπετο να αποδοθεί (Ποτηρόπουλος, 2015).



Εικόνα 5 :Απεικόνιση των χαμηλών κτιρίων της Μαρίνας Παλαιού Φαλήρου(Google)

Το πάρκο αναμέσα στη μαρίνα και την κείμενη Λεωφόρο Ποσειδώνος εμπλουτίστηκε με περισσότερη βλάστηση, ενώ οι πέργκολες κατά μήκος της μαρίνας συμπληρώνουν ιδανικά τη φυσική εικόνα, που όπως προαναφέρθηκε, ήταν ο στόχος της ανάπλασης αυτής.

Ο κύριος Διονύσης Χατζηδάκης, δήμαρχος Παλαιού Φαλήρου από το 2002, ερωτήθηκε για τους στόχους του δήμου όταν πρωτοξεκίνησε το έργο ανάπλασης και την εικόνα που θα επιθυμούσε και ο ίδιος για τη μαρίνα που πρεσβεύει την πόλη του. Όπως χαρακτηριστικά ανέφερε, η αξιοποίηση του παραλιακού μετώπου στη ζώνη της Μαρίνας Φλοίσβου πραγματοποιήθηκε με κύριο γνώμονα τις περιβαλλοντικές επιδράσεις του έργου αυτού. Η προτεραιότητα που έθεσε ο δήμος είναι εμφανής ακόμη και σήμερα, περίπου δέκα χρόνια μετά την ολοκλήρωση του έργου, καθώς η πυκνή βλάστηση είναι ένα από τα πιο ιδιαίτερα σημεία της μαρίνας. Συγκεκριμένα, ο κ.Χατζηδάκης ανέλυσε πως συνολικά 3.500 μεγάλα δέντρα φυτεύτηκαν και 32 στρέμματα καλύφθηκαν με χλοοτάπητα. Επίσης ανέφερε πως έχει δημιουργηθεί ένας βοτανόκηπος με μεγάλη επισκεψιμότητα από τους πολίτες.



Εικόνα 6 :Βοτανόκηπος στην Μαρίνα Παλαιού Φαλήρου(Google)

Ακόμη, δημιουργήθηκαν παιδικές χαρές για όλες τις ηλικίες σε έκταση 2 στρεμμάτων , καθώς και πάρκο για κατοικίδια ζώα. Μάλιστα, ο παιδότοπος που περιλαμβάνεται στη μαρίνα θεωρείται ένας από τους μεγαλύτερους σε ολόκληρη την περιοχή των Βαλκανίων (Δήμος Παλαιού Φαλήρου, 2015). Η Μαρίνα Φλοίσβου αποτέλεσε με αυτόν τον τρόπο , έναν ιδανικό χώρο ώστε οικογένειες και μικρά παιδιά να περνούν ανέμελα τον ελεύθερό τους χρόνο σε ένα φυσικό περιβάλλον.



Εικόνα 7 :Παιδική χαρά στη Μαρίνα Παλαιού Φαλήρου(Google)

Το έργο ανάπλασης της Μαρίνας Φλοίσβου ανέλαβε η εταιρεία LAMDA Flisvos Marina (Flisvos Marina, 2015), η οποία δημιουργήθηκε με αποκλειστικό σκοπό την ανάληψη και ολοκλήρωση του εν λόγω έργου. Η συγκεκριμένη έχει αναλάβει και την εκμετάλλευση και διαχείριση της μαρίνας (Flisvos Marina, 2015), διατηρώντας τη καθαρή, ασφαλή και πολυτελή όπως το 2004.

Όπως ανέφερε και ο δήμαρχος του Παλαιού Φαλήρου, κ. Χατζηδάκης, αλλά και ο εκπρόσωπος της εταιρείας διαχείρισης της μαρίνας, το περιβάλλον αποτελούσε και αποτελεί προτεραιότητα για τη μαρίνα. Δε θα πρέπει να θεωρείται τυχαίο το γεγονός ότι η Μαρίνα Φλοίσβου έχει βραβευτεί με “γαλάζια σημαία” για την καθαρότητα των νερών της. Έχουν επίσης δοθεί βραβεία στην εταιρεία διαχείρισης σχετικά με περιβαλλοντικά προγράμματα που διέπουν τη λειτουργία της μαρίνας. Τέτοια προγράμματα είναι η ανακύκλωση αποβλήτων, ο καθαρισμός της προβλήτας με σκάφος, οι υπηρεσίες αντιρρύπανσης αλλά και άλλα περιβαλλοντικά προγράμματα που εφαρμόζει η LAMDA Flisvos Marina (Flisvos Marina, 2015).

Η ανάπλαση της παραλιακής ζώνης του Παλαιού Φαλήρου μας αφήνει σαν κληρονομία πολλά θετικά στοιχεία ως αρωγό για μελλοντικές επεμβάσεις αλλά και κάποια αρνητικά που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη από τους εκάστοτε αρμόδιους φορείς.

Η τωρινή κατάσταση στη Μαρίνα του Φλοίσβου έχει κάποια μειονεκτήματα όπως το αυξημένο κυκλοφοριακό, όπου κάποιες κρίσιμες ώρες της κυκλοφορίας υπάρχει αυξημένη κίνηση οχημάτων. Επίσης, άλλο ένα αρνητικό στοιχείο είναι ότι δεν πραγματοποιήθηκε πρόβλεψη σύνδεσης του αστικού ιστού με τη θάλασσα και με δεδομένο ότι η κατασκευή του τράμ “κόβει στα δύο” την πόλη.

Η συγκεκριμένη ανάπλαση έχει προσφέρει και πάρα πολλά θετικά όμως στους πολίτες της πόλης του Παλαιού Φαλήρου, αλλά και όλης της Αττικής. Έχει πολλούς χώρους πράσινου με νέα δένδρα φυτεμένα, όπως μας ανέφερε και συγκεκριμενοποίησε τον αριθμό ο δήμαρχος κ. Χατζηδάκης Διονύσης. Επίσης, πέραν του ότι η ανάπλαση αυτή έγινε με γνώμονα την περιβαλλοντική προστασία και την ανάδειξη του πρασίνου για την καλύτερη ποιότητα ζωής των πολιτών, υπήρξε διασφάλιση και σεβασμός των πολεοδομικών διατάξεων (χαμηλά κτίρια, χώροι περιπάτου κ.λ.π.)



Εικόνα 8 : Η Μαρίνα του Παλαιού Φαλήρου σήμερα (Google)

Συμπεράσματα από τις μελέτες περίπτωσης:

Σύμφωνα με τα όσα ελέγχθησαν παραπάνω, ορισμένα συμπεράσματα είναι δυνατό να εξαχθούν και να εφαρμοστούν και στις υπόλοιπες περιοχές του παράλιου μετώπου, και πέραν της Μαρίνας Φλοίσβου.

Καταρχήν, γίνεται αντιληπτό ότι μια πιθανή σύμπραξη δημοσίου και ιδιωτικού τομέα θα ήταν ο ιδανικότερος συνδυασμός, ώστε οι προτάσεις σχετικά με την αξιοποίηση του παραλιακού μετώπου να εφαρμοστούν σε σύντομο χρονικό διάστημα και με βάση τις πιο σύγχρονες αρχιτεκτονικές πρακτικές. Και αυτό διότι, η τεχνογνωσία του Δημοσίου Τομέα σε ζητήματα δόμησης και πολεοδομικού σχεδιασμού μπορεί να αποδειχτούν ιδιαίτερος χρήσιμα για την αποπεράτωση του έργου. Παράλληλα, η περιορισμένη δύναμη του Δημοσίου Τομέα σε πόρους απαραίτητους για την εφαρμογή αυτών των αρχιτεκτονικών τεχνικών σε σύγκριση με τα κεφάλαια που πιθανόν να υπερτερούν στον Ιδιωτικό Τομέα, ευνοούν την ανάληψη και εκμετάλλευση τέτοιων έργων από ιδιωτικούς οργανισμούς.

Επομένως, η πώληση του παράκτιου μετώπου σε ιδιωτικά κεφάλαια είναι η επικρατέστερη λύση, καθώς στην παρούσα φάση, ο Δημόσιος Τομέας δε δύναται να αξιοποιήσει επαρκώς και σύμφωνα με πρότυπα όπως η Βαρκελώνη, όλες αυτές τις περιοχές. Βέβαια, θα ήταν φρόνιμο για τη σωστή και έννομη λειτουργία των χώρων που θα δημιουργηθούν, να υπάρξει μερική εμπλοκή του Δημοσίου Τομέα στη διαχείρισή τους. Έτσι, θα υπάρχει άμεσος έλεγχος και εποπτεία στη λειτουργία των χώρων αυτών, έτσι ώστε να μην υπομονομεύεται η χρήση και απόλαυση του θαλάσσιου τοπίου από όλους τους πολίτες.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ:

Τέτοιου είδους μορφές ανάπλασης θα πρέπει να πραγματοποιούνται με γνώμονα το περιβάλλον, άρα θα πρέπει να υπάρξει ένας συνδυασμός του ‘πράσινου’ με το ‘γκρίζο’. Είναι αναγκαίο μια τέτοιου είδους ανάπτυξη να βασιστεί πάνω στην *πράσινη υποδομή*. Είναι απαραίτητο και βιώσιμο επενδυτικά πλέον οι εγκαταστάσεις που θα πραγματοποιηθούν να είναι ενεργειακά αυτόνομες με τη χρήση διάφορων μορφών ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (Α.Π.Ε.). Μπορεί, για παράδειγμα, να τοποθετηθούν φωτοβολταϊκά στη στέγη των κτιρίων ακόμα και στην πρόσοψη. Με τον όρο ‘φωτοβολταϊκό σύστημα’ προσδιορίζεται το σύστημα αυτό που μετατρέπει την ηλιακή ενέργεια σε ηλεκτρική. Αυτό θα προσφέρει πολλαπλά κέρδη, όπως η αυτονομία των εγκαταστάσεων από ενέργεια, η σκίαση των κτιρίων, που θα έχει ως αποτέλεσμα την καλύτερη θερμομόνωση τους άρα και λιγότερη ενεργειακή κατανάλωση, και τέλος όλα αυτά οδηγούν στην προστασία του περιβάλλοντος.



Εικόνα 9 :Φωτοβολταϊκά σε πρόσοψη κτιρίου(Google)



Εικόνα 10 :Φωτοβολταϊκά σε στέγη κτιρίου(Google)

Επιπλέον, σε κάποια σημεία τα οποία δεν θα προσφέρονται για τοποθέτηση φωτοβολταϊκών συστημάτων, θα μπορούσε ο επενδυτής να ακολουθήσει το παράδειγμα των φυτεμένων στεγών ή φυτεμένων κατακόρυφων τοίχων. Με τον όρο ‘πράσινη στέγη’ ονομάζουμε ένα δώμα το οποίο μετατρέπεται σε κήπο, ο οποίος αναπτύσσεται σε ελεγχόμενες συνθήκες με πολλά περιβαλλοντικά αλλά και οικονομικά οφέλη (Πράσινη Στέγη, 2013). Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα και τη δημιουργία πρασίνου αλλά και τη δημιουργία θερμομόνωσης για το κτίριο με αποτέλεσμα να υπάρχουν χαμηλότερες καταναλώσεις.



Εικόνα 11 : Φυτεμένη στέγη(Google)



Εικόνα 12 :Φυτεμένος κατακόρυφος τοίχος(Google)

Άλλο ένα στοιχείο ενεργοβόρο που πρέπει να προσεχθεί είναι ο φωτισμός. Ο φωτισμός αποτελεί αναμφίβολα ένα σημαντικό παράγοντα στη καθημερινή μας ζωή και απαιτεί μεγάλο ποσό ενέργειας, πόσο δε μάλλον σε επενδύσεις με εμπορικές χρήσεις που απαιτεί πάρα πολύ μεγάλα ποσά ενέργειας. Πρέπει λοιπόν να υπάρξει σωστός σχεδιασμός του τεχνητού φωτισμού, αξιοποίηση του φυσικού φωτισμού με σωστή χρήση λαμπτήρων υψηλής απόδοσης και χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης.



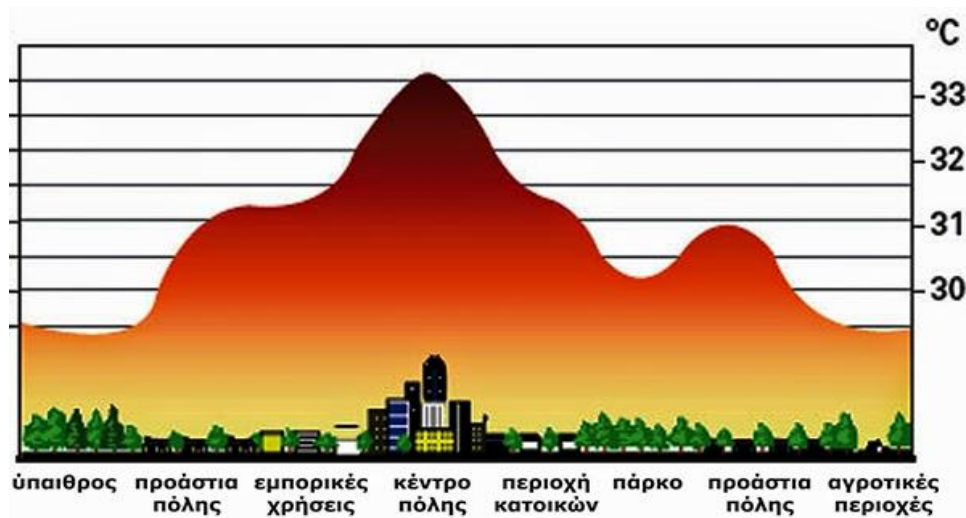
Εικόνα 13 :Ενεργειακά αποδοτικός και χαμηλού κόστους φωτισμός(Google)

Είναι κατανοητό πλέον από το κοινό, αλλά και από τους αρμόδιους φορείς πως σε αναπλάσεις περιοχών αλλά και παράκτιων μετώπων είναι αναγκαία η δημιουργία χώρου πρασίνου. Ένα πάρκο πρασίνου έχει σημαντικά οφέλη να προσφέρει, όπως η βελτιστοποίηση της ποιότητας ζωής των πολιτών και η προστασία του περιβάλλοντος. Αυτό επιτυγχάνεται με την απορρόφηση διοξειδίου του άνθρακος, προστατεύοντας κατά αυτόν τον τρόπο την αύξηση της τρύπας του όζοντος, που αποτελεί ένα τεράστιο πρόβλημα που έχουν να αντιμετωπίσουν όλα τα κράτη τις επόμενες δεκαετίες.



Εικόνα 14: Central Park, Νέα Υόρκη (Google)

Λόγω της κλιματικής αλλαγής και της μεγάλης κατανάλωσης ενέργειας πρέπει να προσεχθούν και άλλα φαινόμενα από τους κρατικούς και μη φορείς όπως είναι η αστική νησίδα θερμότητας. Η Αθήνα παρουσιάζει σημαντικό πρόβλημα θερμικής υποβάθμισης. Το φαινόμενο της αστικής θερμικής νησίδας στην ελληνική πρωτεύουσα είναι αρκετά έντονο και αναπτύσσεται κυρίως στο κέντρο και στα δυτικά προάστια. Το κέντρο της Αθήνας, μπορεί να φθάσει μέχρι και τους 10-12 βαθμούς υψηλότερη η θερμοκρασία από ότι τα Βόρεια Προάστια ή τα Νότια Προάστια. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα τη διπλάσια κατανάλωση ενέργειας για τον κλιματισμό ενός κτιρίου που βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας με το ίδιο κτίριο αν βρισκόταν στα Βόρεια ή Νότια Προάστια. Παράλληλα, η απόδοση των κλιματιστικών μειώνεται ως και 20% λόγω των αυξημένων εξωτερικών θερμοκρασιών (Σανταμούρης, 2008).



Εικόνα 15 : Διακυμάνσεις θερμοκρασιών μεταξύ των διαφορετικών χρήσεων γής(Google)

Άλλη μια μορφή πράσινης υποδομής είναι οι πράσινες κοιλάδες ως αντιπλημμυρικά έργα με τεράστιο όφελος για τον πολίτη αλλά και για τον κρατικό μηχανισμό. Μπορούν να δημιουργηθούν φυσικές κοιλάδες πρασίνου, βατές από πεζούς. Αυτές οι ήπιες εδαφικές πτυχώσεις θα παραλαμβάνουν τις πλημμυρικές παροχές σε περιπτώσεις πολύ έντονης βροχόπτωσης, ενώ όλο τον άλλο καιρό θα αποτελούν πράσινες μεταβατικές ζώνες από την πόλη προς την θάλασσα.



Εικόνα 16 : Μακέτα από την ανάπλαση του Φαληρικού Όρμου(Google)

Ένα σημαντικό στοιχείο που θα πρέπει να προσεχθεί στην ανάπλαση του παραλιακού μετώπου της Αττικής είναι η αξία της ένωσης του αστικού ιστού με τη θάλασσα. Είναι πολύ σημαντική μια τέτοια παρέμβαση όπως έγινε αντιληπτό και από τις μελέτες περιπτώσεων. Μια τέτοια ένωση, που δύναται να πραγματοποιηθεί με την υπογειοποίηση της παραλιακής λεωφόρου, θα προσδώσει μια διαφορετική εικόνα στην Αττική και θα κάνει πιο βιώσιμη τη ζωή των κατοίκων της. Θα καταφέρει το κράτος με αυτόν τον τρόπο να μειώσει το κυκλοφοριακό, που φάνηκε ότι είναι ένα πρόβλημα στην ανάπλαση της Μαρίνας του Παλαιού Φαλήρου, καθώς επίσης θα νιώσει ο πολίτης την αμεσότητα με την παραλιακή ζώνη. Με μια τέτοια κίνηση θα μπορέσει να δημιουργηθεί επίσης, ένας μεγάλος χώρος πεζοπορίας για τους πολίτες κάτι που σήμερα απουσιάζει από την παραλιακή ζώνη της Αττικής.



Εικόνα 17 : Χώρος πεζοπορίας σε παραλιακή ζώνη(Google)

Όπως έγινε κατανοητό από τις συνεντεύξεις με τους δημάρχους αλλά και από τις μελέτες περιπτώσεων εξάγεται το συμπέρασμα ότι μια πιθανή σύμπραξη δημοσίου και ιδιωτικού τομέα θα ήταν ο ιδανικότερος συνδυασμός για τα αποτελέσματα που επιθυμούν και οι κάτοικοι των περιοχών αλλά και η τοπική αυτοδιοίκηση. Αυτή η σύμπραξη θα έχει πολλαπλά οφέλη. Καταρχήν, το κράτος δεν έχει την οικονομική δυνατότητα να αποπερατώσει από μόνο του μια τέτοιας φύσης ανάπλαση, οπότε με τη βοήθεια επενδυτών από την αγορά θα μπορέσει να υλοποιηθεί ένα έργο μεγάλου μεγέθους όπως είναι η ανάπλαση της παραλιακής ζώνης της Αττικής. Επίσης, λόγω της σύμπραξης που προαναφέρθηκε, το κράτος θα μπορέσει να βάλει και αυτό τους δικούς του κανόνες όπως είναι η τήρηση των πολεοδομικών διατάξεων ύστερα από ένα σωστό πολεοδομικό σχεδιασμό με το άκουσμα και την φωνή της τοπικής κοινωνίας. Θα μπορέσει να γίνει δηλαδή ένας συγκερασμός αναγκών του πολίτη και της κοινωνίας με τη σωστή εμπορική χρήση της επένδυσης. Είναι σημαντικό να υπάρξει ένας κατάλληλος πολεοδομικός σχεδιασμός από το κράτος, ώστε να

αποφευχθούν προβλήματα που δημιουργήθηκαν στην Βαρκελώνη, όπως για παράδειγμα η ανοικοδόμηση δύο ουρανοξυστών.



Εικόνα 18 :Ουρανοξύστες στην παραλία της Βαρκελώνης(Google)

Επιπρόσθετα, ένα στοιχείο που πρέπει να διασφαλιστεί από το κράτος είναι η ανοιχτή παραλία για τους πολίτες. Όπως αναφέρθηκε και στην μελέτη περίπτωσης στην Βαρκελώνη, ήταν πολύ σημαντική η επέμβαση του κράτους για τη διασφάλιση αυτού του αγαθού για τους πολίτες του. Αυτός είναι ένας ακόμα λόγος, λοιπόν που οδηγεί στην ανάγκη να μην είναι το κράτος ένας απλός ‘παρατηρητής’ μιας τόσο μεγάλης ανάπλασης, αλλά διαχειριστής και διασφαλιστής κοινωνικών δικαιωμάτων για τους πολίτες του.

Η σύμπραξη του δημοσίου τομέα με τον ιδιωτικό τομέα είναι επίσης σημαντική γιατί θα μπορέσει το κράτος αλλά και οι εκάστοτε τοπικές αυτοδιοικήσεις να προστατέψουν διάφορους αρχαιολογικούς και ιστορικούς χώρους και πέραν της προστασίας αυτών, να καταφέρουν με διάφορους τρόπους να τους αναδείξουν. Είναι πολύ σημαντικό μια χώρα να αναδεικνύει την ιστορία της και τον πολιτισμό της.

Παρατηρείται λοιπόν ότι, είναι κάποια στοιχεία όπως αναδύθηκαν από παλαιότερα παραδείγματα αναπλάσεων παράκτιων ζωνών, όπου είναι αναγκαίο να πραγματοποιηθούν και να μην παραληφθούν. Σε περιπτώσεις αναπλάσεων που αφορούν παραλιακή ζώνη αλλά εμπεριέχουν και τεράστιο κομμάτι αστικού ανενεργού ιστού, όπως είναι για παράδειγμα το παλιό αεροδρόμιο στο Ελληνικό, θα πρέπει πέραν των προηγούμενων στοιχείων που περιγράφηκαν, να επισημανθούν και άλλα στοιχεία.

Στην αξιοποίηση του χώρου του Ελληνικού, θα ήταν φρόνιμο να μπορέσει το κράτος να διασφαλίσει μια καλύτερη ποιότητα ζωής για τους πολίτες του. Πρέπει να γίνει λοιπόν, ένας σωστός σχεδιασμός για να είναι βιώσιμη η επένδυση αλλά και να μπορέσει το κράτος και η τοπική αυτοδιοίκηση να καλυτερεύσει την καθημερινότητα των πολιτών της και να προστατέψει το περιβάλλον. Πέραν λοιπόν όλων των παραπάνω στοιχείων που είναι αναγκαία να πραγματοποιηθούν, θα πρέπει ακόμα να μπορέσει το κράτος να δημιουργήσει σε ένα τέτοιο χώρο αθλοπαιδίες και χώρο εκδηλώσεων και πολιτισμού. Όπως ανέφερε ο δήμαρχος του Παλαιού Φαλήρου κ. Διονύσης Χατζηδάκης, *είναι σημαντικό σε τόσο μεγάλες αναπλάσεις να δημιουργηθούν εγκαταστάσεις για αθλοπαιδίες.*



Εικόνα 19 : Εγκατάσταση αθλοπαιδιών στη Θεσσαλονίκη(Google)

Επίσης, πρέπει να δημιουργηθεί και ένας χώρος εκδηλώσεων και πολιτισμού ώστε να μπορούν οι πολίτες να απολαμβάνουν τον ελεύθερο τους χρόνο.

Επιπρόσθετα σε αυτό, η πρόταση των δημάρχων του Αλίμου και της Γλυφάδας για τη δημιουργία ενός χώρου διαχείρισης απορριμμάτων βάσει Ευρωπαϊκών προτύπων είναι αρκετά σωστή και θα βοηθήσει έτσι το κράτος την τοπική αυτοδιοίκηση να γλιτώσει από ένα τόσο μεγάλο και καθημερινό πρόβλημα όπως είναι τα σκουπίδια στις πόλεις αλλά και ένα τόσο δαπανηρό πρόβλημα. Αυτή η κίνηση θα βοηθήσει πάρα πολύ και στην προστασία του περιβάλλοντος, που όπως προαναφέρθηκε είναι κάτι απαραίτητο και αναγκαίο.



Εικόνα 20 :Εκσυγχρονισμένη μονάδα διαχείρισης απορριμάτων σε χώρα της Ευρώπης(Google)

Τέλος, θα πρέπει να οργανωθεί από το κράτος ο καταλληλότερος πολεοδομικός σχεδιασμός και χρήσεων γης με μεγάλη προσοχή, ώστε να μη διαμορφωθεί η περιοχή ως ένας ανεξάρτητος προορισμός και κάτι αυτόνομο, αλλά να μπορέσει να ενσωματωθεί στις γύρω-γύρω περιοχές. Όπως χαρακτηριστικά ανέφερε και ο δήμαρχος του Αλίμου κ. Ανδρέας Κονδύλης, θα πρέπει να προσέξει το κράτος ώστε η επένδυση και η “ανάπλαση του Ελληνικού να μη δημιουργήσει ένα ‘Μονακό’ και γύρω από αυτό φαβέλες”. Πρέπει λοιπόν να υπάρξει μια χωρική εξισορρόπηση προστασίας και οικονομικής ανάπτυξης.



Εικόνα 21 :Μακέτα από την ανάπλαση του Ελληνικού(Google)

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Auerbach, C.F., Silverstein, L.B. (2003), *Qualitative data: an introduction to coding and analysis*, New York University Press, New York, USA
- Barcelona.com (2015), http://www.barcelona.com/barcelona_city_guide/quick_guide
- Churchill, G.A. Jr (1992), *Basic marketing research*, 2nd edition, The Dryden Press, Fort Worth, Texas, USA
- Denscombe, M. (2007), *The good research guide for small-scale social projects*, 3rd edition, McGraw-Hill/ Open University Press, Poland
- Dey, I. (1993), *Qualitative data analysis, a user-friendly guide for social scientists*, Routledge, Taylor & Francis Group, London, United Kingdom
- Dige, G. (2015), Πράσινη υποδομή: καλύτερη διαβίωση μέσω λύσεων βασισμένων στη φύση, <http://www.eea.europa.eu/el/articles/prasini-ypodomi-kalyteri-diabiosi-meso>
- E-dromos (2015), <http://www.e-dromos.gr/diorthwsh-arthro24/#sthash.xmxmxD0t.dpuf>
- Flisvos Marina (2015), <http://www.flisvosmarina.com>
- News247.gr (2014), <http://news247.gr/eidiseis/oikonomia/sthn-paraktio-attiko-metwpo-a-e-perasan-20-akinhta-dhmosioy-gia-thn-athhnaikh-riviera.3029730.html>
- Patton, M.Q. (1990), *Qualitative evaluation and research methods*, 2nd edition, Sage Publications, California, USA
- Punch, M. (1994), *Politics and ethics in qualitative research* in N.K. Denzin and Y.S. Lincoln's , *Handbook of Qualitative Research*, Sage Publications, California, USA
- Taxheaven.gr (2015), *Νέοι συντελεστές φορολογίας νομικών προσώπων, αύξηση προκαταβολής, φόρος πολυτελείας, κ.λπ. - Οδηγίες από τη Γ.Γ.Δ.Ε. για την ορθή εφαρμογή των αλλαγών στη φορολογία εισοδήματος*, <http://www.taxheaven.gr/news/news/view/id/24594>
- Βίττης, Ν. (2004). *Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών και Ελληνική Νομοθεσία*. Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο .
- Δήμος Παλαιού Φαλήρου (2015), <http://www.palaiofaliro.gr>
- Ελληνικό Σύνταγμα (2011), Νόμος υπ' αριθμ. 3986/2011, *Επείγοντα μέτρα εφαρμογής μεσοπρόθεσμου πλαισίου δημοσιονομικής στρατηγικής 2012-2015*, Φ.Ε.Κ. Α' 152/01-07-2011
- Ελληνικό Σύνταγμα (2013), Νόμος υπ' αριθμ. 4146/2013, *Διαμόρφωση φιλικού αναπτυξιακού περιβάλλοντος για τις στρατηγικές και ιδιωτικές επενδύσεις και άλλες διατάξεις*, Φ.Ε.Κ. Α' 90/18-04-2013.
- Ελληνικό Σύνταγμα (2015), Νόμος υπ' αριθμ. 4321/2015, *Ρυθμίσεις για την επανεκκίνηση της οικονομίας*, Φ.Ε.Κ. Α' 32/21-03-2015

ΕΛΣΤΑΤ (2015Α), [http://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SEL15/-](http://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SEL15/)

ΕΛΣΤΑΤ (2015Β), [http://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SEL21/-](http://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SEL21/)

Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2005), http://ec.europa.eu/environment/iczm/rec_imp.htm

Ευρωπαϊκός Οργανισμός Περιβάλλοντος (2015),
http://ec.europa.eu/environment/basics/natural-capital/biodiversity/index_el.htm

Εφημερίδα Πρώτο Θέμα (2015),
<http://www.protothema.gr/economy/article/458931/katargeitai-i-paraktio-metopo-gia-tin-axiopoisi-tou-ellinikou/>

ΗΜΕΡΗΣΙΑ (2014),
<http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=26516&subid=2&pubid=113348893>

Ποτηρόπουλος, Δ. (2015), Ανάπλαση της μαρίνας του Φλοίσβου,
<http://www.ktirio.gr/%CE%BA%CF%84%CE%B9%CF%81%CE%B9%CE%B1/%CE%BA%CF%84%CE%B9%CF%81%CE%B9%CE%B1-%CE%B4%CE%B7%CE%BC%CE%BF%CF%83%CE%B9%CE%B1-%CE%B5%CE%BA%CF%80%CE%B1%CE%B9%CE%B4%CE%B5%CF%85%CF%83%CE%B7%CF%83-%CF%85%CE%B3%CE%B5%CE%B9%CE%B1%CF%83/%CE%B1%CE%BD%CE%AC%CF%80%CE%BB%CE%B1%CF%83%CE%B7-%CF%84%CE%B7%CF%82-%CE%BC%CE%B1%CF%81%CE%AF%CE%BD%CE%B1%CF%82-%CF%84%CE%BF%CF%85-%CF%86%CE%BB%CE%BF%CE%AF%CF%83%CE%B2%CE%BF%CF%85>

Πράσινη Στέγη (2013), <http://www.prasinistegi.gr>

Σανταμούρης, Μ. (2008), *Ενεργειακή και περιβαλλοντική συνεισφορά των χώρων αστικού πρασίνου*, <http://www.koinidrasi.gr/article.php?id=153>

Σταθακόπουλος Βλ. (2005), *Μέθοδοι έρευνας αγοράς*, 3^η έκδοση, Εκδόσεις Σταμούλη, Αθήνα, Ελλάδα

Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. (2013), <http://www.hradf.com/sites/default/files/attachments/20130407-press-release-hradf-el1.pdf>

Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. (2014Α), <http://www.hradf.com/sites/default/files/attachments/20140213-press-release-hradf-el.pdf>

Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. (2014Β), <http://www.hradf.com/sites/default/files/attachments/20140403-press-release-hellinikon-el.pdf>

Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. (2015Α), <http://www.hradf.com/el/portfolio/small-ports-alimos-hydra-poros-epidavros>

Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. (2015Β), <http://www.hradf.com/el/portfolio/sef-stadium>

Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. (2015Γ), <http://www.hradf.com/el/portfolio/astir-vouliagmenis>

Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. (2015Δ), *Χαρτοφυλάκιο*, <http://www.hradf.com/el/portfolio/>

Τσίγκου, Α. (2013), *Περιβαλλοντικές αναπλάσεις παράκτιων αστικών ζωνών: εφαρμοσμένα παραδείγματα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό*, http://www.kpedrapetsonas.gr/pdf-files/seminaria/20130301/20130301_Ergastiria_3_04_Efarmosmena_Paradeigmata.pdf

Όλες οι φωτογραφίες που χρησιμοποιήθηκαν στην παρούσα διπλωματική εργασία ευρέθησαν μέσω της μηχανής αναζήτησης του Google και δεν αποτελούν πνευματική ιδιοκτησία του ερευνητή

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Συνέντευξη Δημάρχου Αλίμου, κου Ανδρέα Κονδύλη:

Συμμετέχων: Ανδρέας Κονδύλης, Δήμαρχος Αλίμου

Τοποθεσία: Δημαρχείο Αλίμου

Ημερομηνία: 11 Δεκεμβρίου 2015

Ερώτηση: Καλησπέρα σας κ. Δήμαρχε. Όπως σας έχω ενημερώσει τηλεφωνικά η επίσκεψή μου στηρίζεται στην επιθυμία μου για κάποιες ερωτήσεις που θέλω να σας θέσω σχετικά με την πόλη σας και τις εξελίξεις στο Παράκτιο Μέτωπο της Αττικής.

Απάντηση: Χαίρομαι για αυτό και ελπίζω να μπορέσω να σε βοηθήσω. Καταρχήν, να σου δείξω το καινούργιο χάρτη της πόλης μας που φτιάξαμε διότι εδώ και τόσα χρόνια, όσα χρόνια υπάρχει ο Άλιμος, πρόσεξε μια βασική έλλειψη : κάτω από την Ποσειδώνος δεν είναι Άλιμος? Που είναι όλα αυτά εδώ? Και μετά δεν είναι αυτό το σύνορό μας, έχουμε κομμάτι του αεροδρομίου και του Αγίου Κοσμά. Τους έβαλα λοιπόν και έφτιαξαν καινούριο χάρτη, το ανεβάσαμε και στο site. Αυτός είναι ο σωστός χάρτης της πόλης. Δηλαδή, κοίταξε να δεις, έχουμε όλο τον Άγιο Κοσμά έχουμε την παραλία και ένα μεγάλο κομμάτι μέσα στο αεροδρόμιο που είναι σημαντικό. Έχουμε λοιπόν την χρήση της μαρίνας , την ανάπλαση με δραστηριότητες αναψυχή και πολιτισμού, δραστηριότητες κολύμβησης, αναψυχής και πιο πέρα αθλητισμού που αυτό τώρα πια εντάσσεται στο σχεδιασμό του Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ..

Ερώτηση: Ωραία λοιπόν κ.Δήμαρχε κάνατε έναν ωραίο πρόλογο-πάσα θα έλεγα, για να κάνω τις ερωτήσεις μου.Καταρχήν ,θα ήθελα να σας ρωτήσω, εσείς τι θα θέλατε για την πόλη σας?

*Απάντηση:*Είχε γίνει μια προσπάθεια και το κράτος είχε μεταβιβάσει κομμάτια σε μια ανάλογη εταιρεία που είχε συσταθεί την Παράκτιο Μέτωπο Α.Ε. η οποία είχε πάρει κομμάτια, κομμάτια, κομμάτια, δηλαδή ο στόχος ήταν να γίνει ενιαίο το μέτωπο. Τελικά καταργήθηκε αυτό και γύρισαν ξανά στα τουριστικά ακίνητα. Εγώ θα ήθελα, να υπάρξει ένα Master Plan για το τμήμα τουλάχιστον από το Σ.Ε.Φ., θα έλεγα και από τον Πειραιά αλλά τουλάχιστον από το Σ.Ε.Φ., που να καθορίσει όλες τις επιτρεπόμενες και μη χρήσεις και το οποίο διάταγμα βέβαια θα γίνει από πολεοδόμους ειδικούς κ.λ.π. αλλά και σε συνεργασία με τους δήμους. Δηλαδή, δε μπορεί εγώ ας πούμε στο δήμο μου εδώ στη παραλία που έχω χώρο, να μη μπορώ να κάνω ένα θερινό κινηματογράφο γιατί δεν το προβλέπει η χρήση γης. Η ανάπτυξη αυτή θα πρέπει να είναι ισόρροπη ,όπως λέει και το θέμα της διπλωματικής σου. Δε μπορεί δηλαδή να το μπετονάρουμε όλο. Θα πρέπει να υπάρχει ποικιλία μορφών και θα πρέπει να είναι και ήπια η δόμηση. Δηλαδή, στο παραλιακό μέτωπο θα πρέπει να

είναι ήπια και ιδανικά, αν με ρωτήσεις θα έπρεπε σε μεγάλο τμήματα της παραλιακής να συνδεθεί ο αστικός ιστός με το παραλιακό μέτωπο. Δηλαδή, δεν επιτρέπεται να είναι η Ποσειδώνος ένας αδιαπέραστος τοίχος, και όταν λέω να συνδεθεί το καλύτερο θα ήταν να βυθιστεί η λεωφόρος και να δημιουργηθεί από πάνω σύνδεση φυσική να περνάει απέναντι ο πεζός να είναι τοπικός δρόμος. Η Ποσειδώνος για να εξυπηρετεί τη τοπική σύνδεση και διερχόμενη κίνηση κλπ να είναι όλο από κάτω υπόγεια. Έχει μεγάλο κόστος για να γίνει βέβαια αλλά ή αναβαθμίσεις άνα μέτωπο και το κάνεις Ριβιέρα ή το αφήνεις και ό,τι σου βγει.

Ερώτηση: Δήμαρχε, για το Ελληνικό συμφωνείς με την πώληση?

Απάντηση: Εκτιμώ ότι δεν υπάρχει άλλος τρόπος να αξιοποιηθεί αυτός ο χώρος. Δηλαδή, αυτός ο χώρος μπορεί να αξιοποιηθεί μόνο με την σύμπραξη του ιδιωτικού τομέα. Τώρα για το ποιο θα πρέπει να είναι ακριβώς το σχέδιο εδώ παίρνει πολύ κουβέντα. Για παράδειγμα, αν επιδιώκεις πρώτιστα να έχεις έσοδο, αν επιδιώκεις πρώτιστα να κάνεις θεματικά ένα πάρκο κλπ. γενικώς είναι τι επιδιώκεις.

Ερώτηση: Με πήγατε από μόνος σας στη δεύτερη ερώτηση κ. Κονδύλη όπου είναι η εξής:

Θα θέλατε κάτι που να φέρει και έσοδα στο δήμο?

Απάντηση: Θα ήθελα από αυτό που θα γίνει εκεί ο δήμος να λάβει γνώση και να έχει μια βασική συμμετοχή στο σχεδιασμό, να μη γίνει εκεί ένας πολεοδομικός σχεδιασμός χωρίς το δήμο.

Ερώτηση:

Εννοώ κ. Δήμαρχε αν θα προτιμούσατε να γίνει ένα εμπορικό κέντρο ώστε να παίρνει ο δήμος τέλη και ανταποδοτικά ή θα προτιμούσατε ένα μητροπολιτικό πάρκο «πράσινο» όπως ακούμε τα τελευταία χρόνια.

Απάντηση:

Όχι, θα προτιμούσα να γίνει κάτι εκεί που να είναι μοναδικό, όπως μοναδικά μεγάλος είναι αυτός ο χώρος. Κάτι πολύ, πολύ μοναδικό βλέπω ότι δεν μπορεί να γίνει για παράδειγμα μια Disneyland που λέγανε για μυθολογικούς ήρωες κ.λ.π. Βλέπω ότι δε μπορεί να γίνει κάτι τέτοιο, δε βγαίνει οικονομικά. Από την άλλη, να γίνει μόνο πράσινο είναι φύσει αδύνατο. Δηλαδή, πρώτα από όλα είναι ποτισμένο με χημικά από τα αεροπλάνα το έδαφος εκεί και το υπέδαφος. Δεύτερον, όταν μιλάμε για πράσινο πολλές φορές ο κόσμος νομίζει ότι μιλάμε για δέντρα, δεν είναι μόνο τα δέντρα πράσινο. Αυτό ,μια απέραντη έκταση με δέντρα δε μπορεί εκ των πραγμάτων να γίνει. Εάν γίνει όλο πράσινο μπαίνει ένα μεγάλο ζήτημα, του κόστους της συντήρησης, άρα πάλι δεν είναι βιώσιμο. Συνεπώς, εκεί πρέπει να υπάρξει ένας σχεδιασμός που θα καθιστά την όποια αξιοποίηση του χώρου βιώσιμη. Δηλαδή, να μπορεί να συντηρείται το πράσινο και να υπάρχει μια συνεχόμενη αναβάθμιση. Ο σχεδιασμός που έχει κάνει το κράτος προβλέπει μια μίξη οικιστικής ανάπτυξης και εμπορικών χρήσεων που δε με βρίσκει αντίθετο.

Ερώτηση:

Δήμαρχε γνωρίζεις τα σχέδια του κράτους? Τι ακριβώς επιθυμεί?

Απάντηση:

Ακριβώς δε γνωρίζουμε όσο έχουμε ψάξει και πληροφορηθεί, ανεπίσημα γιατί επίσημα δεν έχουμε πάρει κάποια σχέδια. Προβλέπει στην ουσία την επέκταση των τριών πόλεων του πολεοδομικού ιστού προς το αεροδρόμιο, δηλαδή μεγαλώνει ο Άλιμος, το Ελληνικό και η Γλυφάδα προς το αεροδρόμιο και στο κέντρο μένει ένας χώρος που γίνεται πράσινο. Σε κάποιες ζώνες, για παράδειγμα επί της Βουλιαγμένης, επί της Ποσειδώνος κλπ. δημιουργούνται και εμπορικές χρήσεις. Αυτό στην ουσία είναι μια αστική επέκταση των πόλεων, δεν είναι κάτι το ιδιαίτερο. Με αυτή την έννοια δεν με ικανοποιεί, εγώ θα ήθελα να γίνει κάτι πού ιδιαίτερο κάτι πολύ μοναδικό, αλλά δεν είναι εύκολο να γίνει κάτι μοναδικό γιατί δεν θα είναι βιώσιμο. Πάντως θα ήθελα σίγουρα και πρέπει να δούμε οι δήμοι τον σχεδιασμό. Το έχουμε πει οι Δήμαρχοι μεταξύ μας, το έχουμε πει και στο Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. και το έχει αποδεχτεί να δούμε το σχεδιασμό και από αυτό, να γνωμοδοτήσουμε και αυτά που θα πούμε να ληφθούν και σε ένα βαθμό υπόψη. Δηλαδή, εγώ δε λέω να κάνω εγώ το σχέδιο, αλλά άμα δω εγώ διάφορα όπως σε ένα σχέδιο που είχα δει δυο κυκλικά ρωτάω ‘τι είναι;’ και μου λένε ‘δεξαμενές που καθαρίζουν νερό δίπλα στα σπίτια’. Σίγουρα σε κάτι τέτοιο είμαστε αντίθετοι. Ε, αυτά λοιπόν πρέπει να δούμε και πρέπει να μας λάβουν υπόψη γιατί δε γίνεται αλλιώς.

Ερώτηση:

Δήμαρχε έχεις επικοινωνία με τους όμορους Δημάρχους και αν ναι έχετε από κοινού ένα σχέδιο ή ένα πλάνο?

Απάντηση:

Ναι, έχουμε μια πολύ καλή συνεχή και άμεση συνεργασία και με το Ελληνικό και με τη Γλυφάδα και είναι σε αυτό το μήκος κύματος, δηλαδή να γίνει η επένδυση, να γίνει η αξιοποίηση αλλά να το δούμε πρώτα και να δημιουργηθεί και ένα όφελος για τους δήμους μας, είτε άμεσο είτε έμμεσο. Δηλαδή, το έμμεσο μπορεί να είναι κάποιες υποδομές που θα εξυπηρετεί και εμάς π.χ. τα σκουπίδια. Να γίνει μια εκσυγχρονισμένη μονάδα σμακ δαε κλπ. όπου θα είναι πάρα πολύ καλό για το περιβάλλον και για τα οικονομικά μας, γιατί θα γλιτώνουμε χρήματα αντί να τρέχουμε στο Σχιστό, θα τα βάζουμε εκεί σε container και θα τα διώχνουμε. Από την άλλη, θέλουμε και ένα άμεσο έσοδο δηλαδή έναν πόρο, να έχουμε και εμείς ένα κέρδος οικονομικό. Αφού θα γίνει επένδυση, θα κερδίσει το κράτος θα κερδίσει ο ιδιώτης, δε μπορεί να μην έχουν ένα όφελος και οι δήμοι. Εγώ δε λέω να πάρουμε όλη την μερίδα του λέοντος, αλλά κάτι γιατί και οι δήμοι πρέπει να έχουν, για να γίνεται και η ισόρροπη ανάπτυξη. Δε μπορεί δηλαδή μέσα στο χώρο της επένδυσης να είναι Μονακό και γύρω, γύρω φαβέλες. Πρέπει να διαχυθεί η ανάπτυξη, πώς θα γίνει αυτό? Θέλει ένα πολεοδομικό σχεδιασμό που δε θα τελειώνει στους τέσσερις τοίχους της επένδυσης αλλά θα συνεχίζει και απεξω στους δήμους. Γιατί μπορούν να προκύψουν μεγάλα προβλήματα για τους δήμους. Για παράδειγμα, από την Αλίμου και μέσα δεν υπάρχει σχολείο. Αν εκεί δημιουργηθούν οικίες δημιουργείται ένα πολύ μεγάλο κομμάτι χωρίς σχολεία. Οπότε θα πρέπει να προβλεφθεί ένα σχολείο. Επίσης,

χρειάζεται ο πόρος ώστε εκεί που δε θα μπει ο επενδυτής, να μπορούμε να μπούμε εμείς. Άλλο έμμεσο όφελος είναι το κράτος- που μας έχει πάρει αυτή τη στιγμή όλη την παραλία- να μας την επιστρέψει. Μας την είχαν αφαιρέσει με συνταγματική πράξη επί χούντας και τα είχαμε δώσει στον Ε.Ο.Τ. Να ζητήσουμε, λοιπόν, να μας δοθούν πίσω πολλά κομμάτια τουλάχιστον, σε εμάς, που αν θέλεις είμαστε και ο φυσικός ιδιοκτήτης. Δεν μπορείς από μια πόλη να της αφαιρείς ένα κερδοφόρο κομμάτι και να πεις ‘*εγώ κρατάω το κέρδος και εσύ μετά επωμίσου τα προβλήματα*’. Καλώς ή κακώς, το σύστημα έχει πτωχεύσει, δεν υπάρχουν λεφτά να ρίξεις ασφαλτο το κράτος δε δίνει, τα έχει κόψει, ο δήμος δεν έχει ίδια έσοδα, αν δεν πάρω εγώ έσοδα από την παραλία, πώς θα κάνω υποδομές;

Ερώτηση:

Γνωρίζετε κ. Κονδύλη σε ποιο στάδιο είναι η επένδυση? Υπάρχει κάποιος επενδυτής?

Απάντηση:

Υπάρχει επενδυτής και είναι η εταιρεία GLOBAL όπου αποτελείται από τρεις: LAMDA DEVELOPMENT, μια κινέζικη εταιρεία κρατικών συμφερόντων και μια αραβική που έχουν υποβάλει την πρόταση. Αυτός είναι ο ανάδοχος, με αυτούς έχει μπει το κράτος σε μια διαδικασία συζήτησης για να επικυρώσει την τελική σύμβαση. Η τελική σύμβαση αν θυμάμαι καλά έχει περιθώριο μέχρι το Νοέμβρη του 2016 να επικυρωθεί από τη Βουλή. Το κράτος βέβαια, και η κυβέρνηση που έχει υποστεί και πίεση από τα μνημόνια, πρέπει να την κάνει αυτήν την αποκρατικοποίηση και επένδυση. Η εκτίμηση μου είναι ότι αν δεν έχουμε πολύ ανώμαλες εξελίξεις πολιτικές, η επένδυση θα έχει κλείσει μέχρι το καλοκαίρι, το πολύ το φθινόπωρο. Προσωπικά πιστεύω ,λοιπόν, ότι το πολύ μέχρι το φθινόπωρο θα έχει κλείσει η σύμβαση, θα έχει κυρωθεί δηλαδή από την Βουλή. Άρα, το κρίσιμο διάστημα για εμάς τους δήμους και την αυτοδιοίκηση συνολικά να παρέμβουμε και να βάλουμε κάποιους όρους, να διασφαλίσουμε κάποια αντισταθμιστικά κλπ είναι από τώρα μέχρι πριν από τον Ιούνιο. Αυτά πρέπει να τελειώσουνε τώρα.

Ερώτηση:

Εν κατακλείδι κ. Κονδύλη, θα ήθελα να μου παραθέσετε την άποψη σας για το πώς θα θέλατε να διαμορφωθεί το παράκτιο μέτωπο.

Απάντηση:

Εγώ βλέπω ότι η μόνη δυνατή αξιοποίηση του χώρου και συνάμα βιώσιμη λύση είναι η συνεργασία με το ιδιωτικό κεφάλαιο. Λέω λοιπόν, όχι μόνο εγώ αλλά και οι άλλοι δήμοι τουλάχιστον για τους όμορους που γνωρίζω όπως προείπα, να στο πλάνο που έχει το κράτος, θέλουμε όμως να είμαστε συμμετοχοί και όχι απλώς θεατές. Να έχουμε δηλαδή λόγω στο σχεδιασμό, στην υλοποίηση και στα έσοδα.

Ερώτηση:

Ωραία κ. Κονδύλη, αν όμως το κράτος δεν συμφωνήσει και ως συνήθως σας αγνοήσει που δε το εύχομαι έχετε κάποιο Plan B?

Απάντηση:

Το κράτος αυτή τη στιγμή οφείλει να το προχωρήσει, δεν μπορεί να κάνει πίσω και μας το ξεκαθάρισε και ο πρόεδρος του Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., καθώς λέει είναι η μνημονιακή υποχρέωση και πρέπει να υλοποιηθεί και το συντομότερο κιόλας. Άρα, δεν τίθεται ζήτημα. Τώρα αν το κράτος μας πει ότι υπαναχωρεί, εκεί θα ζητήσουμε να μας καταθέσει την πρότασή του. Αν δεν υπάρχει πρόταση, θα ζητήσουμε να το πάρουμε εμείς οι δήμοι, να το αξιοποιήσουμε. Μπορούμε και εμείς οι ίδιοι να κάνουμε ένα διεθνή διαγωνισμό. Συστήνουμε οι τρεις δήμοι ένα σχήμα και καλούμε επενδυτές. Εύχομαι να μην τα κάνει μαντάρα το κράτος και τα τινάζει όλα στον αέρα πάντως, γιατί αυτό δεν θα είναι μόνο ζημία για τους δήμους αλλά και εθνική ζημία. Θα πάει πίσω η χώρα.

ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Ο κ.Νικολάου Παναγιώτης γεννήθηκε στην Αθήνα το 1985. Αποφοίτησε από τη σχολή Μηχανολόγων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου. Είναι τελειόφοιτος μεταπτυχιακού προγράμματος σπουδών με τίτλο: Εφαρμοσμένων Οικονομικών και Περιφερειακής Ανάπτυξης του τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πάντειου Πανεπιστήμιου Αθηνών. Η εργασιακή του εμπειρία σχετίζεται με τον κατασκευαστικό κλάδο και την βιομηχανία καθώς έχει διετέλεσει υπεύθυνος έργων σε τεχνική εταιρεία και συγκεκριμένα τεχνικά έργα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και υπεύθυνος ποιοτικού ελέγχου σε μονάδα παραγωγής.