

## Γεωγραφίες

Αρ. 18 (2011)

Γεωγραφίες, Τεύχος 18, 2011



### ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΤΡΙΒΩΝ

-

## ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΣΤΟ ΠΡΩΗΝ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

Ερευνητική Ομάδα Εργαστηρίου Αστικού Περιβάλλοντος ΕΜΠ<sup>1</sup>

### Σύνοψη

Το ερευνητικό πρόγραμμα «Βασικές αρχές σχεδιασμού Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου στο πρώην αεροδρόμιο Ελληνικού» εκπονήθηκε το 2009-2010 από το Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος ΕΜΠ για λογαριασμό της ΤΕΔΚΝΑ και των Δήμων Ελληνικού-Αργυρούπολης, Αλίμου και Γλυφάδας. Το πεδίο της έρευνας αφορά την έκταση του πρώην αεροδρομίου, η οποία ανέρχεται σε 5.287 στρέμματα, και της όμορης παράκτιας έκτασης, η οποία καλύπτει 976 στρέμματα.

Διερευνήθηκαν οι δυνατότητες, το κόστος και η εφικτότητα διαμόρφωσης ενός πάρκου μητροπολιτικής εμβέλειας και υψηλού πρασίνου στο Ελληνικό. Κατεγράφησαν τα πολεοδομικά, θεσμικά και τεχνικά στοιχεία του χώρου του πρώην αεροδρομίου και της ακτής του Σαρωνικού, τα δεδομένα πράσινων και ελεύθερων χώρων στο μητροπολιτικό συγκρότημα της Αθήνας, διερευνήθηκαν οι σχέσεις της περιοχής και η θέση της στο συγκρότημα και αξιολογήθηκαν τα υφιστάμενα σενάρια αξιοποίησης. Ελέγχθηκαν τα διαθέ-

σιμα οικονομικά στοιχεία της μέχρι τώρα λειτουργίας των εγκαταστάσεων του και εξετάστηκαν τα τεχνικοοικονομικά δεδομένα της δημιουργίας του πάρκου. Κατεγράφη επίσης η διεθνής εμπειρία επανάχρησης πρώην αεροδρομίων και λειτουργίας πάρκων στην Ευρώπη και τις ΗΠΑ.

Τα αποτελέσματα της έρευνας τεκμηριώνουν την εφικτότητα όπως και την πολεοδομική και περιβαλλοντική αναγκαιότητα της δημιουργίας του πάρκου. Υποδεικνύουν επίσης μια βασική στρατηγική βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων φάσεων για την υλοποίησή του.

### Η αναγκαιότητα

Η Αθήνα δεν έχει ανάγκη μόνο τον χώρο του πρώην αεροδρομίου ως χώρο μητροπολιτικού πρασίνου, αλλά εκτάσεις διαταγμένες σε κλίμακες γειτονιάς, δήμου, μητρόπολης που σύμφωνα με τις ελληνικές προδιαγραφές θα έπρεπε να υπερβαίνουν τις 35.000 στρέμματα. Αυτός δε ο στόχος ενός «ανεκτού επιπέδου πρασίνου» είναι χαμηλός σε σχέση με τον μέσο όρο των ευρωπαϊκών πρωτευουσών.

<sup>1</sup> **Ερευνητική Ομάδα:** Νίκος Μπελαβίλας, Δρ. Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος, Επικ. Καθηγητής ΕΜΠ (επιστημονικός υπεύθυνος), Νάντια Σουρέλλι, Αρχιτέκτων Μηχ. ΑΠΘ, Υποψ. Δρ Πολεοδομίας University of California Los Angeles (συντονίστρια έρευνας), Πολίνα Πρέντου, Αρχιτέκτων Μηχ. ΕΜΠ (συντονίστρια έρευνας), Φερηνίκη Βαταβάλη, Δρ. Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος ΕΜΠ, Μαρία Καλαντζοπούλου, Πολιτικός Μηχ.-Συγκοινωνιολόγος, Υποψ. Δρ. ΕΜΠ, Πασχάλης Σαμαρίνης, Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος, Υποψ. Δρ. ΕΜΠ, Ευαγγελία Χατζηκωνσταντίνου, Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος, Υποψ. Δρ. ΕΜΠ, Βασιλική Βαλληνδρά, Αρχιτέκτων Μηχ. ΕΜΠ, Μαρίνα Θεοδώρου, Αρχιτέκτων Μηχ. ΕΜΠ, Θεοδώρα Χατζή-Ροδοπούλου, Αρχιτέκτων Μηχ. ΕΜΠ, Θωμαή Χριστοπούλου, Αρχιτέκτων Μηχ. ΠΘ, Γιώργος Παπαθανασόπουλος, Πολιτικός Μηχ. ΕΜΠ. **Σύμβουλοι έρευνας:** Βάσω Τροβά, Αρχιτέκτων Μηχ., Αναπλ. Καθηγήτρια Παν/μίου Θεσσαλίας, Φαίδων Γεωργιάδης, Πολεοδόμος-Χωροτάκτης, Γιάννης Ψυχάρης, Οικονομολόγος, Αναπλ. Καθηγητής Παντείου Παν/μίου.



1

Στο επίπεδο χώρων πρασίνου μητροπολιτικής εμβέλειας, η πόλη διαθέτει μόνο την πράσινη ζώνη του κέντρου (αρχαιολογικοί χώροι, λόφοι, κήποι και άλση της ιστορικής Αθήνας), το «Αττικό Άλσος» στα Τουρκοβούνια, το πάρκο «Αντώνης Τρίτσης» στο Ίλιον και λίγα μικρά δημοτικά πάρκα. Εντέλει, το μητροπολιτικό συγκρότημα διαθέτει σήμερα μόλις 3,84 μ<sup>2</sup> ελεύθερων δημόσιων αδόμητων χώρων (εκτός του οδικού συστήματος), εκ των οποίων το 35% είναι επιφάνειες χωρίς φύτευση καλυμμένες κατά κανόνα με σκληρά δομικά υλικά (άσφαλτο, τσιμέντο). Το υπόλειμμα των 2-2,5 μ<sup>2</sup> πρασίνου/κάτοικο υστερεί κατά πολύ από το επίσημο όριο των 8,0 μ<sup>2</sup> πρασίνου/κάτοικο.<sup>2</sup>

Επιπλέον, το δίκτυο χώρων πρασίνου το οποίο προβλέφθηκε και σχεδιάστηκε μετά το 1985,<sup>3</sup> αλλά πριν από την πολεοδομική και πληθυσμιακή διόγκωση της Αθήνας, την αστική διάχυση σε πρώην αγροτικές και δασικές γαίες στα Μεσόγεια και το Θριάσιο όπως και στις πλαγιές των ορεινών όγκων, καθώς και πριν τις μεγάλες περιαστικές

πυρκαγιές, υλοποιήθηκε μόνο κατά ένα πολύ μικρό τμήμα του. Ακόμη και αν είχε υλοποιηθεί το δίκτυο χώρων πρασίνου που προβλέφθηκε κατά τις δεκαετίες 1980-90, θα εξακολουθούσε να υφίσταται η αναγκαιότητα για νέους χώρους πρασίνου. Αντίθετα, παρά τις ανάγκες, οι χωροθετήσεις των ολυμπιακών εγκαταστάσεων του 2004 εξάντλησαν μεγάλα αποθέματα ελεύθερων χώρων δεσμευοντάς τα για άλλες χρήσεις μόνιμου χαρακτήρα. Τα αποθέματα αυτά αναλογούν σε ένα επιπλέον 1,23 μ<sup>2</sup> πρασίνου/κάτοικο της Αθήνας. Η κατάσταση στη γραμμική, δυνητικά ελεύθερη έξοδο της πόλης προς νότο, δηλαδή στην παράκτια ζώνη, είναι ανάλογη. Μεγάλα τμήματά της στα δυτικά είναι αποκλεισμένα λόγω της λιμενοβιομηχανικής λειτουργίας στα ανατολικά και τα νότια, λόγω της καταπάτησης από χρήσεις αναψυχής, ενώ άλλα αποκλείστηκαν μετά το 2004 μέσω των ιδιωτικοποιήσεων ακτών κολύμβησης και λιμένων αναψυχής (Εικόνα 1).

## Η χωροθέτηση

Από τη χαρτογράφηση του συνόλου των διαθέσιμων ελεύθερων χώρων της μητροπολιτικής Αθήνας (Εικόνα 2) προκύπτει η έλλειψη διαθέσιμης μητροπολιτικής κλίμακας ισομερώς κατανεμημένης στο λεκανοπέδιο. Αναζητώντας μεγέθη τα οποία υπερβαίνουν την ελάχιστη κρίσιμη μάζα μονάδας 50 στρ., δεν εντοπίζεται επαρκής αριθμός αδόμητων χώρων (δημόσιων ή ιδιωτικών) οι οποίοι θα μπορούσαν να υποκαταστήσουν την έκταση του πρώην αεροδρομίου, ούτε ενιαίος διαθέσιμος χώρος ανάλογου μεγέθους. Τα τοπικά πάρκα τα οποία μπορούν να δημιουργηθούν στις ελάχιστες διαθέσιμες εκτάσεις των υποβαθμισμένων συνοικιών είναι αναγκαία σε συνδυασμό με μητροπολιτικά πάρκα, όχι όμως αντί αυτών.

Η χωροθέτηση του πάρκου στο Ελληνικό σχετίζεται και με την ανάγκη απόλυτης προστασίας των τριών μοναδικών θεσμοθετημένων πράσινων εκτάσεων μεγάλου μεγέθους εντός του αστικού ιστού: το Πάρκο Περιβαλλοντικής Ευαισθητοποίησης «Αντώνης Τρίτσης» στο Ίλιον, στη βορειοδυτική Αθήνα, και τα δύο εν δυνάμει, στο Ελληνικό και στο Γουδί. Ήδη όμως στο Γουδί έχει γίνει ζημιά ανάλογη με αυτή που δρομολογείται στο Ελληνικό. Από την αρχική έκταση 3.500 στρεμμάτων του χώρου, έχουν απομείνει μόνο 900 στρέμματα αμιγούς πρασίνου.<sup>4</sup>

Η έρευνα αποκαλύπτει ότι δεν μπορεί να χωροθετηθεί ένα αντίστοιχου μεγέθους πάρκο στα νοτιοδυτικά όπου εντοπίζεται η μεγάλη έλλειψη, δηλαδή στον ευρύτερο Πειραιά, και όπου οι αναλογίες πέφτουν στο 1,55 μ<sup>2</sup> πρασίνου/κάτοικο. Εκεί ως μοναδική λύση εμ-

φανίζεται η αξιοποίηση ενός συστήματος πράσινων χώρων στα μεγάλα brown-fields, στα πρώην βιομηχανικά οικόπεδα της Δραπετσώνας, της Λεύκας και του Νέου Φαλήρου. Αυτό το σύστημα μπορεί να ανακουφίσει τοπικά τις όμορες περιοχές, δεν θα αναπληρώσει όμως την έλλειψη των μεγάλων μητροπολιτικών νησίδων πρασίνου εντός του αστικού ιστού. Αντίστοιχες επεμβάσεις μεσαίας κλίμακας στον Ελαιώνα, στο Χαϊδάρι, στη Δάφνη, στο Γαλάτσι και τη Νέα Ιωνία θα δημιουργήσουν το συμπληρωματικό πράσινο δίκτυο τοπικών πάρκων.

Σε ό,τι αφορά την προσβασιμότητα του Ελληνικού, η έρευνα των χρονοαποστάσεων, όπως προκύπτει από την ανάπτυξη του δικτύου μέσω σταθερής τροχιάς στο Λεκανοπέδιο, δείχνει ότι ο χώρος μέσα στους επόμενους μήνες θα είναι προσβάσιμος σε χρόνο 15' από το Σύνταγμα, 30' από το Αιγάλεω, το Περιστερί και τον Πειραιά και μικρότερο των 60' από τις υπόλοιπες περιοχές της Αθήνας με εξαίρεση το Πέραμα και τα βόρεια της Αττικής Οδού. Στο Ελληνικό επομένως μπορεί να δημιουργηθεί ένα πάρκο που η εμβέλειά του θα φθάνει σε όλη την Αθήνα.

### Ο χρόνος κατασκευής

Η διαδικασία κατασκευής ενός πάρκου τέτοιας κλίμακας είναι μία υπόθεση δεκαετιών. Αυτό συνέβη με τη δημιουργία του Εθνικού Κήπου, του Πεδίου του Άρεως, της Καισαριανής, του άλσους του Λυκαβηττού, του Φιλοπάππου και με όλα τα δυτικοευρωπαϊκά και βορειοαμερικανικά πάρκα μεγάλου μεγέθους.



Στην περίπτωση της Αθήνας σήμερα, τα βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα οφέλη συνηγορούν σε αυτή τη στρατηγική μακράς πνοής, καθώς είναι επιτακτικές και προς την ίδια κατεύθυνση οι σημερινές και οι μελλοντικές ανάγκες της πόλης. Με έναν σταδιασμό, η σημερινή γενιά θα απολαύσει έναν σπουδαίο ελεύθερο πράσινο χώρο και η επόμενη γενιά θα παραλάβει ένα πλήρες πάρκο υψηλού πρασίνου.

Η έρευνα προσανατολίζει σε ένα ανάλογο σενάριο. Το πρώην αεροδρόμιο προτείνεται να ανοίξει στο κοινό με ελάχιστες παρεμβάσεις και παράλληλες φυτεύσεις που θα υποβοηθήσουν και θα επιταχύνουν τη δημιουργία του πάρκου. Έργα ήπιων διαμορφώσεων με ορίζοντα δύο δεκαετιών, μικρό κόστος κατα-

νεμημένο σε φάσεις και η φύση η οποία σε μεγάλο βαθμό «κάνει μόνη της τη δουλειά» θα αποδώσουν καλά αποτελέσματα.

### Το κόστος κατασκευής και συντήρησης

Το έργο του πάρκου του Ελληνικού παρουσιάστηκε ως ένα πανάκριβο έργο με κόστος που έφθανε από 400 έως 700 εκ. ευρώ και ανάλογο υψηλό κόστος συντήρησης. Αυτό συνέβη διότι την περίοδο 2003-2007 προγραμματίστηκε εκεί μία εκτεταμένη αστική ανάπλαση, ουσιαστικά η δημιουργία μίας πολυτελούς μικρής πόλης, με επιφάνειες κτιρίων οι οποίες κυμαίνονταν στις



3

τελικές προτάσεις από τα 1.300.000 μ<sup>2</sup> έως τα 1.450.000 μ<sup>2</sup>.

Επρόκειτο για ένα ιδιαίτερα δαπανηρό έργο τόσο ως προς το κτιριακό του σκέλος όσο και ως προς το σκέλος των διαμορφώσεων ελεύθερων χώρων και πρασίνου. Από την παρούσα έρευνα προκύπτει ότι το κόστος κατασκευής του πάρκου προϋπολογίστηκε τότε έως και 16 φορές ακριβότερα από τα αντίστοιχα έργα αναπλάσεων πρώην αεροδρομίων ή κατασκευής αντίστοιχων πάρκων στον ευρωπαϊκό χώρο.

Το πραγματικό κόστος κατασκευής του πάρκου σε ό,τι αφορά τα έργα πρασίνου εκτιμάται σε 47 εκ. ευρώ για τμήμα που είναι σήμερα διαθέσιμο για φυτεύσεις-διαμορφώσεις και σε 101 εκ. ευρώ για όλη την έκταση.

Αντιστοίχως τα έξοδα συντήρησης, καθημερινής φροντίδας και φύλαξης του πάρκου, με βάση τα συγκριτικά στοιχεία και τα τεχνικά στοιχεία του έργου, εκτιμώνται στην ολοκλήρωση της πρώτης φάσης στα 5 εκ. ευρώ/έτος ενώ για τη δεύτερη φάση για το σύνολο της έκτασης στα 10-12 εκ. ευρώ/έτος.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που κατατέθηκαν στη Βουλή των Ελλήνων τον Νοέμβριο του 2010 και τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στην έρευνα, τα συνολικά έσοδα τα οποία επρόκειτο να εισπραχθούν μεταξύ των ετών 2004-2010 μέσω

βραχυχρόνιων και μακροχρόνιων συμβάσεων των ολυμπιακών και άλλων εγκαταστάσεων του Ελληνικού και του Αγίου Κοσμά ανέρχονται σε 87,3 εκ. ευρώ. Δεν εισπράχθηκαν 40,1 εκ. ευρώ και ταυτόχρονα ξοδεύτηκαν 28,2 εκ. ευρώ.<sup>5</sup>

Η μεγάλη απόκλιση οφείλεται στο ότι οι επιχειρηματίες, οι οποίοι έχουν κυρίως μακροχρόνιες συμβάσεις, διέκοψαν τις πληρωμές προς τις δύο διαχειρίστριες εταιρείες του Ελληνικού Δημοσίου μετά το 2008 (Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. και Εταιρία Τουριστικών Ακινήτων Α.Ε.).

Ακόμη και με βάση τις υπάρχουσες κρατικές συμβάσεις, αν υπήρχε ορθή διαχείριση και συνέπεια πληρωμών, το πάρκο θα είχε υλοποιηθεί ήδη και θα είχαν εξασφαλιστεί σε βάθος χρόνου τα έξοδα λειτουργίας του.

### Η σημερινή κατάσταση του χώρου

Οι διαδοχικές παραχωρήσεις εκτάσεων του χώρου σε ένα πλήθος φορέων, είτε δημοσίου είτε ιδιωτικού δικαίου, έχουν διαμορφώσει ένα ιδιαίτερα σύνθετο καθεστώς ως προς τη λειτουργία του, με αποτέλεσμα τον κατακερματισμό της έκτασης και των αρμοδιοτήτων διαχείρισης (Εικόνα 3). Η κατάσταση έχει ενταθεί κατά τη διάρκεια της τελευταίας πε-

ντατίας, καθώς ο χώρος του πρώην αεροδρομίου όπως και ο παράκτιος χώρος κατατμήθηκαν σε δεκάδες τμήματα με θεσμικές εκχωρήσεις κυρίως μακράς διάρκειας και αδικαιολόγητες νέες περιφράξεις. Οι περιφράξεις αυτές τεμαχίζουν το χώρο και εμποδίζουν την κίνηση. Έχουν συνολικό μήκος 56 χμ., εκ των οποίων τα 40 χμ. κατασκευάστηκαν μόλις τα 3-4 τελευταία χρόνια.

Ορισμένες από τις χρήσεις οι οποίες προβλέφθηκαν από τις μεταολυμπιακές συμβάσεις (π.χ. εμπορικό κέντρο στη Μαρίνα Αγίου Κοσμά) είναι απολύτως ασύμβατες με την έννοια των ελεύθερων ακτών και του πάρκου. Με εξαίρεση τη συμβολική μοναδική κατεδάφιση ενός ερειπωμένου από πολλά χρόνια μικρού κτιρίου, τα αυθαίρετα αναψυκτήρια παραμένουν στο χώρο και λειτουργούν επιβαρυντικά. Εν ολίγοις, η κατάτμηση, η εγκατάλειψη και η κυριαρχία των παλαιών και νέων αυθαιρέτων ή των πρόχειρων και κακής ποιότητας κατασκευών χαρακτηρίζουν το χώρο.

### Η τελική πρόταση για το Μητροπολιτικό Πάρκο του Ελληνικού

Η έρευνα καταλήγει σε μία σειρά προτάσεις οι οποίες συμπυκνώνονται στα ακόλουθα σημεία:



Πρωταρχική προϋπόθεση για τη δημιουργία ενός χώρου που θα αποτελέσει όντως Μητροπολιτικό Πάρκο είναι η εγκατάλειψη του ιδιαίτερα δαπανηρού σχεδίου δόμησης νέων πολεοδομικών ενοτήτων, η ακύρωση του προγράμματος πώλησης τμημάτων ή του συνόλου του χώρου και η ακύρωση των επίσης πολυδάπανων οδικών έργων στα σκέλη των λεωφόρων Ποσειδώνος και Αλίμου.

Προϋποτίθεται και είναι απολύτως απαραίτητη η άμεση άρση των εσωτερικών περιφράξεων καθώς και η άμεση απομάκρυνση των αντιασθητικών και πρόχειρων λυόμενων εκθεσιακών κατασκευών στον προαύλιο χώρο του αεροδρομίου, ώστε αφενός μεν να αποφευχθεί ο περαιτέρω κατακερματισμός του χώρου που θα καθιστούσε μελ-

λοντικές παρεμβάσεις ακόμα δυσκολότερες και αφετέρου να αναστραφεί η εικόνα υποβάθμισης που παρουσιάζεται σήμερα.

Στην παράκτια ζώνη είναι απαραίτητη η άμεση εφαρμογή της υπάρχουσας νομοθεσίας περί ακτών<sup>6</sup> και περί λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, με παράλληλη ανάκληση διοικητικών αποφάσεων «εξαιρέσεων» οι οποίες έχουν εκδοθεί από το πρώην υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ.

Είναι δυνατή η άμεση απόδοση σε δημόσια χρήση πάρκου του 56% του χώρου: δηλαδή η άμεση απόδοση του νότιου τμήματος έκτασης 1.705 στρεμμάτων και, με την άρση των περιφράξεων του Ολυμπιακού Πόλου Ελληνικού, η άμεση απόδοση του αντίστοιχου βόρειου τμήματος έκτασης 1.801 στρεμμάτων

σε δημόσια χρήση πάρκου και αθλητισμού. Στη συνέχεια προτείνεται η σταδιακή απόδοση των υπολοίπων τμημάτων μετά από τις απαιτούμενες θεσμικές ρυθμίσεις με τους εμπλεκόμενους φορείς. Τμήματα αυτών των ζωνών διατίθενται για να αποτελέσουν άμεσα πεδίο ανάπτυξης δραστηριοτήτων, ευαισθητοποίησης των πολιτών και συμμετοχής τους στη δημιουργία του πάρκου. Σε αυτό το πλαίσιο, η δράση του «Παναττικού Δικτύου Κινημάτων Πόλης και Ενεργών Πολιτών» για τη δημιουργία «αστικών αγρών» σε συνεργασία με τους ΟΤΑ στο Ελληνικό συνάδει απόλυτα με την προτεινόμενη ταυτότητα του χώρου.

Θεωρείται μη ρεαλιστική, πολεοδομικά και οικονομικά ασύμφορη η απομάκρυνση των εγκαταστά-



5

σεων μεταφορών. Προτείνεται η εξαίρεση από την ανοικτή χρήση των τμημάτων με χρήση μεταφορών (Τραμ, ΕΘΕΑ, ΚΤΕΟ, Αττικό Μετρό) έκτασης 189 στρεμμάτων με έλεγχο της δόμησης και ενίσχυση του πρασίνου.

Η σταδιακή αξιοποίηση του υπάρχοντος κτιριακού δυναμικού των εκατοντάδων υφιστάμενων κτιρίων θα οδηγήσει σε μία ουσιαστική και κοινωνικά, περιβαλλοντικά και οικονομικά ορθή λύση στο ζήτημα των συμπληρωματικών χρήσεων του πάρκου. Εκ των 480 κτιρίων, η επανάχρηση των 241 συνολικής επιφάνειας 366.160 μ<sup>2</sup> με αποκλειστική διάθεση των εσόδων στο πάρκο, μέσα από ήπιες χρήσεις κυρίως κοινωνικού χαρακτήρα, οι οποίες αναλύονται διεξοδικά στα σχετικά κεφάλαια, αποτελεί τη διέξοδο στο θέμα της βιωσιμότητας και της λειτουργικότητάς του.

Μία στρατηγική αξόνων για τον συνολικό χαρακτήρα και τις χρήσεις στις επιμέρους χωρικές ενότητες συγκεκριμενοποιεί την πρόταση.

Αναλυτικά προτείνεται η χρήση αμιγούς πρασίνου για το 60,8% του χώρου και οι μικτές χρήσεις πρασίνου με αθλητισμό, αναψυχή, πολιτισμό, έρευνα, διοίκηση και χρήσεις τοπικού κέντρου για το μεγαλύτερο τμήμα του υπολοίπου, εγκατεστημένες στα υπάρχοντα κτίρια (Εικόνες 4, 5).

Η δημιουργία ενός μεγάλου ανοικτού αθλητικού πόλου μητροπολιτικής εμβέλειας, με συγκέντρωση των εγκαταστάσεων του Αγίου Κοσμά εντός του υφιστάμενου αθλητικού πόλου του πρώην αεροδρομίου, αποφόρτιση των παράκτιων εγκαταστάσεων από ορισμένα νέα κτίρια και εγκαταστάσεις και δημιουργία ναυταθλητικού κέντρου στην Ολυμπιακή Μαρίνα, το οποίο θα καλύψει και τις ανάγκες των τοπικών ερασιτεχνικών ή/και αθλητικών ναυταθλητικών συλλόγων.

Η πλήρης απελευθέρωση της ακτής από τις χρήσεις μαζικής αναψυχής με ελεύθερη πρόσβαση και συνολική διαμόρφωση του θαλάσ-

σιου μετώπου κατ' εφαρμογή του Προεδρικού Διατάγματος των Ακτών. Στις ελεύθερες ζώνες που θα προκύψουν, προτείνεται η ανάπτυξη της φυσικής ακτογραμμής και η ανάδειξη του αρχαιολογικού χώρου (εκβολές ρεμάτων, αμμώδεις παραλίες, ακρωτήριο Αγίου Κοσμά κ.ά.), η ενίσχυση του πρασίνου και η δημιουργία ενός μεγάλου περιπάτου-ποδηλατόδρομου που θα ενώσει την περιοχή με τις υπόλοιπες ακτές προς βορρά και νότο.

Η δημιουργία ενός κέντρου πολιτισμού, εκπαίδευσης και έρευνας στην περιοχή του πρώην Δυτικού Αεροσταθμού. Προτείνεται η ανάπτυξη και ένταξη στο πάρκο του Ελληνικού Κέντρου Θαλασσίων Ερευνών, η δημιουργία Επιστημονικού-Εκπαιδευτικού Ενυδρείου υπό τον έλεγχο του φορέα, η ανάδειξη των παράκτιων, ενάλιων, χερσαίων αρχαιοτήτων και των συλλογών που φυλάσσονται ήδη εκεί, με τη δημιουργία Αρχαιολογικού Μουσείου στα κτίρια τα οποία σήμερα λειτουργούν ως αποθήκες και εργαστήρια της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας. Προτείνεται επίσης η διατήρηση του ιστορικού υλικού της πολιτικής και πολεμικής αεροπορίας με τη δημιουργία Μουσείου Αεροπορίας στα ιστορικά hangars (Εικόνα 6).

Στους χώρους της πρώην αμερικανικής βάσης και περί αυτής προτείνεται η επανάχρηση πολλών από τα υφιστάμενα κτίρια για τη δημιουργία ενός τοπικού κέντρου με κοινωνικού χαρακτήρα χρήσεις και μικρής κλίμακας χρήσεις αναψυχής και τοπικού εμπορίου. Σε αυτά είναι δυνατόν να προστεθούν επίσης χρήσεις διοίκησης τοπικής εμβέλειας για τις ανάγκες των όμορων δήμων.

Το μεγάλο διατηρητέο κτίριο του πρώην Ανατολικού Αεροσταθμού, λόγω του μεγέθους και του συμβολισμού του, δύναται να αποκτήσει αντίστοιχο μητροπολιτικό ρόλο εφόσον η χρήση και η κλίμακά της είναι συμβατή με τη λειτουργία του πάρκου. Προτείνονται χρήσεις με σαφείς όρους λειτουργίας (εκθέσεις, συνέδρια, επιστημονικά και καλλιτεχνικά γεγονότα κ.λπ.) και περιορισμούς δόμησης στο συγκεκριμένο συγκρότημα. Αντίθετα θεωρούνται ασύμβατες μητροπολιτικές χρήσεις μαζικού εμπορίου (mall) ή μαζικής αναψυχής λόγω της έντασής τους, της ασυμβατότητας με την αρχιτεκτονική και τη δομή του συγκροτήματος, όπως και της ασυμβατότητας με το ρόλο ενός πάρκου υψηλού πρασίνου. Ασύμβατες επίσης για αρχιτεκτονικούς ή/και λειτουργικούς λόγους για το συγκεκριμένο συγκρότημα του πρώην Ανατολικού Αεροσταθμού θεωρούνται μεγάλης κλίμακας χρήσεις διοίκησης (π.χ. υπουργεία) ή εκπαίδευσης (π.χ. ΑΕΙ).

Συνοπλογίζοντας τα παραπάνω, πιστεύουμε ότι είναι σαφείς και επιστημονικά τεκμηριωμένοι οι βασικοί λόγοι για τους οποίους το Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού είναι απολύτως απαραίτητο για τους κατοίκους του Λεκανοπεδίου, εφικτό και φθινό. Μπορεί να υλοποιηθεί σε στάδια, με παρεμβάσεις άμεσες, μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες, να λειτουργήσει με ποικιλία δραστηριοτήτων για τους επισκέπτες του, να φιλοξενεί χρήσεις κοινωνικού χαρακτήρα που θα καλύπτουν επιτακτικές ανάγκες ιδιαίτερα σήμερα και, τέλος, να συντη-



6

ρείται με ρεαλιστικό κόστος και σε βάθος χρόνου.

Το πλήρες υλικό της έρευνας «Βασικές αρχές σχεδιασμού Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου στο πρώην αεροδρόμιο Ελληνικού» είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα: [www.arch.ntua.gr/envlab](http://www.arch.ntua.gr/envlab)

#### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

2. Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (2004). Έγκριση πολεοδομικών σταθερότυπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» και των πολεοδομικών μελετών [Υπουργική Απόφαση αρ. πρωτ. 10788 (ΦΕΚ Δ' 285/05.03.2004)], Αθήνα: ΥΠΕΧΩΔΕ.

3. Βλ. Ν. 1515/1985 (ΦΕΚ Α' 18/18.02.1985), Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (ΡΣΑ) ή ΠΔ 14.07.1999 (ΦΕΚ Δ' 580/27.07.1999), Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας όπως και τις μελέτες για τα πάρκα Γουδί-Ιλισός, Σελεπίτσαρι Νίκαιας-Κερατσινίου, Φαληρικός Όρμος κ.ά.

4. Ι. Πολύζος (επιστ. υπεύθυνος), Θ. Βλαστός, Μ. Μαντουβάλου, Ν. Μπελαβίλας, Γ. Πατρίκιος, Δ. Πολυχρονόπουλος, Β. Τροβά, κ.ά., *Μητροπολιτικό Πάρκο Γουδί –*

*Ιλισός*, Αθήνα: Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος Ε.Μ.Π. και Οργανισμός Αθήνας, 1997-1999.

5. Συνολικά έσοδα, έξοδα και περιθώριο από την Ολυμπιακά Ακίνητα ΑΕ και την ΕΤΑ ΑΕ από το πρώην αεροδρόμιο και την παράκτια ζώνη (2004–30.09.2010) (σε εκ. ευρώ). Πηγή: Παναγιώτου (2010) [απάντηση αρ. πρωτ. ΥΠ.ΠΟ.Τ./ΓΡ.ΥΠ./Κ.Ε./420/23-11-2010 και συνημμένο έγγραφο της Ολυμπιακά Ακίνητα αρ. 27955/19-11-2010, Πίνακας 2, σε ερώτηση και Α.Κ.Ε. αρ. 5971/181/5-11-2010], Λάμπρου (2010) [απάντηση αρ. πρωτ. ΥΠ.ΠΟ.Τ./ΓΡ.ΥΠ./Κ.Ε./420/9.11.2010 και συνημμένα έγγραφα καταστάσεων λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης της Εταιρείας Τουριστικής Ανάπτυξης – Εκθεσιακό Κέντρο Ελληνικού αρ. 5616/16-11-2010, σε ερώτηση & ΑΚΕ αρ. 5971/181/5-11-2010]. Επεξεργασία στοιχείων: Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος ΕΜΠ (2010).

6. ΠΔ 05.03.2004 (ΦΕΚ Δ' 254/2004), *Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας*, Αθήνα: Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.



## ΠΑΓΚΟΣΜΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΔΑΝΙΑΣ<sup>1</sup>

Άνα Φαρούπου<sup>2</sup>

**Η** έξαρση του φαινομένου της παγκοσμιοποίησης και της οικονομικής φιλελευθεροποίησης της αγοράς, τα νέα κοινωνικά δεδομένα (γήρανση του πληθυσμού, υπογεννητικότητα, εισροή μεταναστών κ.λπ.) δημιούργησαν πρόσφορο έδαφος για την προώθηση αλλαγών τόσο σε εθνικό όσο και σε τοπικό επίπεδο. Ο καθοριστικός ρόλος του κράτους ως ρυθμιστή της οικονομικής και κοινωνικής ζωής αντικαθίσταται από τις δυνάμεις της ελεύθερης αγοράς ενώ παρατηρείται ένας έντονος μετασχηματισμός μέσα από την προώθηση υπερεθνικών σχημάτων αλλά και αποκεντρωτικών διαδικασιών. Μια νέα μορφή διακυβέρνησης έρχεται να αντικαταστήσει την παραδοσιακή μορφή άσκησης της κυβερνητικής πολιτικής. Μέρος του δημοσίου τομέα ιδιωτικοποιείται και την ευθύνη για την υλοποίηση επιμέρους κρατικών επιλογών και προγραμμάτων αναλαμβάνουν από κοινού μέσα από επενδύσεις και οι ιδιωτικοί φορείς, προωθώντας ένα νέο καθεστώς εταιρικής σχέσης και συνεργασίας.

αποτελούν τυχαίες πολιτικές επιλογές, το κενόνσιανό κράτος πρόνοιας σταδιακά συρρικνώνεται και οι κοινωνικές πολιτικές αποκτούν δευτερεύουσα σημασία, καθώς προτεραιότητα της πολιτικής εξουσίας συνιστά κυρίως η προώθηση της ανταγωνιστικότητας και η ενίσχυση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας.

Το τοπικό επίπεδο καλείται να αναπροσαρμοσθεί προκειμένου να αντιμετωπίσει τον γενικευμένο ανταγωνισμό για επενδύσεις και θέσεις εργασίας, τις τεχνολογικές εξελίξεις, τις αυξανόμενες προσδοκίες για ποιότητα υπηρεσιών και εξοικονόμηση χρόνου από τους πολίτες. Η άνιση διάχυση των παγκόσμιων δυνάμεων δημιουργεί «νέα κέντρα και περιθώρια». Το τοπικό και το παγκόσμιο συνδέονται και το τοπικό αποκτά στρατηγική σημασία ως κέντρο ανάδειξης και διαχείρισης των παγκόσμιων προκλήσεων και επιλογών.

Πολλά κράτη, στην προσπάθειά τους να προσελκύσουν επενδύσεις, να δημιουργήσουν νέες θέσεις εργασίας και να «αξιοποιήσουν» με τον καλύτερο τρόπο πόρους και ανθρωπινό δυναμικό, προχωρούν στην υιοθέτηση αποκεντρωτικών ρυθμίσεων

1. Μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, ΜΠΣ «Εφαρμοσμένη Γεωγραφία και Διαχείριση του Χώρου», κατεύθυνση: Ανάπτυξη και Διαχείριση του Ευρωπαϊκού Χώρου. Επιβλέπων καθηγητής Κ. Χατζημιχάλης.

2. Στέλεχος Υπουργείου Εσωτερικών, email: a.faroupu@ypes.gr

Μπροστά στις ραγδαίες αυτές αλλαγές που σε καμιά περίπτωση δεν

και αλλαγών στο αυτοδιοικητικό τους σύστημα διαμορφώνοντας νέους δήμους με μεγαλύτερα πληθυσμιακά μεγέθη και διευρυμένες αρμοδιότητες.

Η έννοια του «μεγέθους» είναι μια πολύ αφηρημένη και σύνθετη ιδέα και πολλοί δήμοι μπορεί να είναι την ίδια στιγμή και μικροί αλλά και μεγάλοι, ανάλογα με τις διαφορετικές μεταβλητές. Το μέγεθος μπορεί να μεταφραστεί με βάση τον πληθυσμό, την πληθυσμιακή πυκνότητα, την τοπική οικονομία, το γεωγραφικό μέγεθος, τους πόρους, τις αρμοδιότητες, την αρχή της επικουρικότητας, το βαθμό αποκέντρωσης μιας χώρας κ.λπ. Συνήθως, τα δύο δυνητικά μέτρα μεγέθους είναι ο πληθυσμός και η επιφάνεια (CDLR Report 2001: 8).

Η επίδραση του μεγέθους στην αποτελεσματικότητα καθίσταται ιδιαίτερα πολύπλοκη. Οι λιγιστές έρευνες που έχουν γίνει μέχρι σήμερα μας έχουν δώσει αντικρουόμενα αποτελέσματα (CDLR Report 2001: 11). Ένα σημαντικό επιχείρημα για τις συγχωνεύσεις δήμων και τη δημιουργία μεγάλων τοπικών εδαφικών οντοτήτων είναι η ύπαρξη οικονομικών κλίμακας. Ωστόσο, αυτή η θεωρία βασίστηκε πάνω στην υπόθεση της απόλυτης ομοιομορφίας της παραγωγής (output). Οι τοπικές κοινωνίες όμως δεν είναι ομοιόμορφες οντότητες, παράγουν ποικίλα είδη προϊόντων, κάποια από αυτά είναι μετρήσιμα ενώ κάποια άλλα δεν είναι (CDLR Report 2001: 10, Mouritzen 2005). Κάποιες από τις αρμοδιότητες της τοπικής αυτοδιοίκησης που θεωρούνται εντάσεως κεφαλαίου (π.χ. ύδρευση, αποχέτευση, διαχείριση απορριμμάτων κ.λπ.) όπως επίσης και τα βασικά έξοδα μιας κοινότητας (π.χ. μισθοί

δημάρχου, συμβούλων, γραμματέων, κ.λπ.) μπορεί να θεωρηθούν καθαρές περιπτώσεις, οικονομικών κλίμακας (Mouritzen 2005). Οι περισσότερες όμως δραστηριότητες της τοπικής αυτοδιοίκησης είναι συνήθως εντάσεως εργασίας, οπότε δεν μπορούμε να μιλάμε για οικονομίες κλίμακας, διότι πρόκειται για υπηρεσίες που έχουν σχέση με τον άνθρωπο, π.χ. θέματα εκπαίδευσης, βοήθεια στο σπίτι, ημερήσια φροντίδα για παιδιά, αντιμετώπιση και εξάλειψη διαφόρων κοινωνικών προβλημάτων κ.λπ. (CDLR Report 2001: 10, Mouritzen 2005).

Ενώ υπάρχουν οικονομικά οφέλη όταν από τους μικρούς δήμους μεταφερόμαστε σε μεγάλους, δεν συμβαίνει το ίδιο όταν έχουμε να κάνουμε με υπερβολικά μεγάλους δήμους διότι τότε έχουμε μεγαλύτερο κόστος υπηρεσιών. Οι υπερβολικά μεγάλοι δήμοι λοιπόν καθίστανται οικονομικά ασύμφοροι (Mouritzen 2005). Πολύ πιθανόν, σύμφωνα με κάποιες πρόσφατες έρευνες, η αποτελεσματικότητα να μπορεί να επιτευχθεί σε μεσαία μέγεθος: ούτε πολύ μεγάλα αλλά ούτε και πολύ μικρά (γύρω στις 30.000 με 40.000 κατοίκους), (CDLR Report 2001: 10, Mouritzen 2005, Jorgensen και Vagnby 2005: 7).

Αναφορικά με τη συσχέτιση του μεγέθους και της παροχής ικανοποιητικών υπηρεσιών, λέγεται ότι οι πολίτες απολαμβάνουν υψηλότερο βαθμό ικανοποίησης στις μεγάλες τοπικές ενότητες επειδή συνήθως είναι πιο εύρωστες οικονομικά και παρέχουν πιο εξειδικευμένες υπηρεσίες· ωστόσο έχει διαπιστωθεί ότι οι πολίτες μιας μικρής αλλά ομοιογενούς εδαφικής οντότητας είναι περισσότερο ικανοποιημένοι από τις υπηρεσίες. Στις συγχωνεύσεις

ετερογενών δήμων έχουμε αύξηση του αισθήματος ανικανοποίητου, αντίθετα με την περίπτωση όπου ομοιογενείς ενότητες συγχωνεύονται και είναι πιθανότερο το αποτέλεσμα να ικανοποιεί περισσότερο (CDLR Report 2001: 15, Mouritzen 2005).

Αν και είναι αρκετά καλά τεκμηριωμένο ότι οι δήμοι με πληθυσμό κάτω των 7.000 κατοίκων δεν ανταποκρίνονται σε διοικητικές και διαχειριστικές αρμοδιότητες, έρευνες που διεξήχθησαν στην Ελβετία και την Ολλανδία καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι η σχέση ανάμεσα στις διαχειριστικές ικανότητες και το μέγεθος των τοπικών κοινωνιών ποικίλει ανάλογα με το πολιτικό πεδίο (CDLR Report 2001: 11).

Αναφορικά με τη συσχέτιση πληθυσμιακής κλίμακας, δημοκρατίας και πολιτικής συμμετοχής είναι διαδεδομένο ότι, εάν επιθυμεί κανείς να αυξήσει τη δημοκρατία και τη συμμετοχή στην εκλογική διαδικασία, πρέπει να μειώσει το μέγεθος των ΟΤΑ (CDLR Report 2001: 12). Η συμμετοχή των πολιτών στις εκλογικές αναμετρήσεις φθάνει στο ζενίθ της στους δήμους με πληθυσμό μεταξύ 15.000 και 40.000 κατοίκων ενώ η συμμετοχή μέσα από πολιτικά κόμματα και οργανώσεις είναι σαφώς μεγαλύτερη και πιο δυναμική στους μεγάλους δήμους. Οι μεγάλοι δήμοι είναι πολύ πιθανόν να οδηγούν σε μια πιο επαγγελματική θεώρηση της πολιτικής (Mouritzen 2005).

Στις μικρές εδαφικές ενότητες παρατηρείται μεγαλύτερη επιρροή των πολιτών στις λήψεις συλλογικών αποφάσεων, στενότεροι δεσμοί μεταξύ ηγεσίας και πολιτών, μεγαλύτερη ομοιογένεια, υψηλότερος βαθμός συμμετοχής, διαζώσης επα-

φές με τους πολιτικούς ηγέτες και τους πολίτες, τελικά καλύτερη αίσθηση του ανήκειν (CDLR Report 2001: 20). Ευνοείται όμως η ολιγαρχία καθώς αναπτύσσονται ισχυρότεροι μηχανισμοί κοινωνικού ελέγχου και κοινωνικής ομοιομορφίας, ενώ ασθενούν η πολιτική επικοινωνία και οι πολιτικοί θεσμοί (κόμματα, ομάδες πίεσης, ΜΚΟ κ.λπ.)· επιπλέον, οι πολιτικοί ταγοί αδυνατούν πολλές φορές να λάβουν αποφάσεις που έρχονται σε σύγκρουση με τα τοπικά συμφέροντα. Εντέλει το μικρό μέγεθος ευνοεί την επικράτηση των ομάδων ελίτ (CDLR Report 2001: 12, Mouritzen 2005).

Στις μεγάλες εδαφικές ενότητες παρατηρείται ποσοτική και ποιοτική προσέλευση υποψηφίων αντιπροσώπων στα τοπικά συμβούλια· επίσης παρατηρείται μεγαλύτερο πεδίο δράσης των ομάδων συμφερόντων αντιπροσωπεύοντας έτσι μια πιο πλουραλιστική κοινωνία, μεγαλύτερη πιθανότητα για την ενίσχυση μιας συσπειρωμένης κοινωνίας των πολιτών (CoE/CDLR Report 2001). Επιπλέον, στους μεγάλους ΟΤΑ το κόστος συμμετοχής είναι μεγαλύτερο αλλά παρατηρείται και μικρότερη αναλογία μεταξύ πολιτών και ηγετών. Το πιο σημαντικό απ' όλα όμως είναι ότι στις μεγάλες τοπικές κοινωνίες οι πολίτες χάνουν την αίσθηση της κοινότητας και της πολιτικής τους ταυτότητας, αναπτύσσουν σύνδρομο αποξένωσης και ενδιαφέρονται λιγότερο για τις δημόσιες υποθέσεις, αποστασιοποιούνται από την πολιτική εξουσία και παραμένουν απαθείς επειδή το κόστος της συμμετοχής στην δημοκρατική διαδικασία είναι πολύ υψηλό και η συμμετοχή περιορίζεται σε λιγο-

στους πολίτες (CDLR Report 2001: 12-13). Σύμφωνα με έρευνες (1999) που έγιναν στη Δανία, η εμπιστοσύνη των πολιτών προς την κοινωνία και τους πολιτικούς μειώνεται όσο το μέγεθος του δήμου αυξάνεται (Mouritzen 2005, CDLR Report 2001: 14).

Ωστόσο, παρά το γεγονός ότι η συμμετοχή των πολιτών είναι μεγαλύτερη στις μικρές εδαφικές ενότητες, αποδείχθηκε από σχετικές έρευνες ότι το μέγεθος των δήμων δεν επηρεάζει το ενδιαφέρον και τις γνώσεις των πολιτών για τις τοπικές πολιτικές υποθέσεις, ούτε και την αντίληψη των πολιτών για τους τοπικούς άρχοντες και την εμπιστοσύνη τους για τις τοπικές πολιτικές αποφάσεις (Larsen Albrekt Christian 2002: 317).

Οι συγχωνεύσεις τοπικών ή περιφερειακών αρχών πρέπει να αποτελεί αντικείμενο επισταμένης ανάλυσης και διαβούλευσης πριν την λήψη των τελικών αποφάσεων και όταν αυτές επιχειρούνται θα πρέπει να είναι επιλεγμένες και εξατομικευμένες. Όπου η τοπική ή περιφερειακή αρχή κρίνεται υπερβολικά μικρή, τότε το ενδεχόμενο εξωτερικών ενώσεων και συνεργασιών θα πρέπει να εξετάζεται ως πιθανή λύση. Αυτού του είδους οι συνεργασίες μπορούν να είναι οριζόντιες, κάθετες καθώς επίσης και διασυνοριακές. Στην περίπτωση που η τοπική ή περιφερειακή αρχή κρίνεται υπερβολικά μεγάλη, τότε το ενδεχόμενο της αποκέντρωσης και της αποσυγκέντρωσης θα πρέπει να εξετάζεται ως ενδεχόμενη λύση. Τέλος, προτού ορίσουμε το θέμα του μεγέθους των τοπικών διοικήσεων, πρωταρχική σημασία έχει να ξεκαθαρίσουμε τι είδους τοπική αυ-

τοδιοίκηση επιθυμούμε και στη συνέχεια να προβούμε στον προσδιορισμό του μεγέθους. Διότι πρόκειται καθαρά για πολιτικό θέμα (CDLR Report 2001: 9).

### Μεταρρύθμιση στη Δανία

Η Δανία, χώρα του σκανδιναβικού σοσιαλδημοκρατικού μοντέλου Καπιταλισμού Ευημερίας, αποτελεί παράδειγμα χώρας της ΕΕ που προχώρησε, το χρονικό διάστημα 2002-2007, σε αλλαγές στο αυτοδιοικητικό της σύστημα.

Η χώρα αντιμετωπίζει, όπως και οι περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες, τεράστιες προκλήσεις. Η παγκοσμιοποιημένη κοινωνία και η υιοθέτηση νεοφιλελεύθερων πολιτικών έχουν φέρει τη Δανία ενώπιον νέων προκλήσεων, όπως είναι η εισροή ενός μεγάλου αριθμού μεταναστών που έχει ως αποτέλεσμα την απώλεια της ομοιογένειας της κοινωνίας. Στο μέλλον η μεγαλύτερη πρόκληση για τη Δανία θα είναι η γήρανση του πληθυσμού. Το περίφημο κράτος πρόνοιας θα καταπονηθεί σοβαρά από τις ανάγκες του ηλικιωμένου πληθυσμού ενώ, από την άλλη, θα πρέπει να αντιμετωπίσει τη συρρίκνωση του ενεργού εργατικού δυναμικού που αποτελεί βασική πηγή της φορολογίας επί του εισοδήματος. Εάν δεν αλλάξει κάτι, η Δανία δεν θα είναι σε θέση να διατηρήσει το επίπεδο των κοινωνικών παροχών που παρέχει αυτή τη στιγμή στους πολίτες της. Εκτιμάται ότι ένας από τους βασικότερους λόγους για τους οποίους προωθήθηκε η διοικητική μεταρρύθμιση και η δημιουργία μεγάλων εδαφικών ενοτήτων ήταν το αναμενόμενο

πρόβλημα των δήμων για τη στελέχωση των υπηρεσιών τους στο μέλλον (Mouritzen 2005).

Επανεξετάζοντας λοιπόν τη λειτουργία του συστήματος τοπικής και περιφερειακής αυτοδιοίκησης, το οποίο είχε ήδη διανύσει περίπου 30 χρόνια ζωής, διαπιστώθηκε ότι το μικρό μέγεθος το διοικητικών δομών των δήμων, ο μη ξεκάθαρος καταμερισμός των αρμοδιοτήτων και η ύπαρξη επικαλύψεων ανάμεσα στα τρία διοικητικά επίπεδα καθιστούσαν το σύστημα δαπανηρό και αναποτελεσματικό. Η μέχρι τότε διαίρεση των αρμοδιοτήτων θεωρήθηκε ότι δεν ήταν οικονομικά συμφέρουσα ενώ το μέγεθος των Περιφερειών και των Δήμων δεν ήταν ικανό να συμβάλει στην αποτελεσματική άσκηση των αρμοδιοτήτων και ο υφιστάμενος καταμερισμός των αρμοδιοτήτων του δημοσίου τομέα ήταν ακατάλληλος.

Το έμβλημα της διοικητικής μεταρρύθμισης της Δανίας αποτυπώθηκε στην φράση *«αποτελεσματικότερος και απλούστερος δημόσιος τομέας»*. Έτσι, μετά την ολοκλήρωση της μεταρρύθμισης οι 14 Κομητείες αντικαταστάθηκαν από 5 Περιφέρειες (β' βαθμός αυτοδιοίκησης), ενώ οι 275 Δήμοι (α' βαθμός αυτοδιοίκησης) μειώθηκαν σε 98. Μετά τη μεταρρυθμιστική προσπάθεια, το μέγεθος των Δήμων αυξήθηκε και μεταφέρθηκαν περαιτέρω αρμοδιότητες στους ΟΤΑ, οι μεγάλοι Δήμοι θέτουν τις βάσεις για μια πιο ξεκάθαρη κατανομή αρμοδιοτήτων και διευκολύνουν την κεντρική εξουσία να ενισχύσει περαιτέρω την διοίκηση μέσω στόχων στο πλαίσιο της Νέας Δημόσιας Διοίκησης (New Public Management).

Σημαντική αρνητική αλλαγή είναι η αποδυνάμωση του β' βαθ-

μού αυτοδιοίκησης, καθώς έχουμε μείωση του αριθμού των Περιφερειών, στέρηση της οικονομικής τους αυτοτέλειας και απώλεια του μεγαλύτερου μέρους των αρμοδιοτήτων τους. Η δεύτερη σημαντική αλλαγή είναι η δημιουργία μεγάλων δήμων με μέσο όρο πληθυσμιακού μεγέθους τους 55.000 κατοίκους, από 18.800 στο παρελθόν, γεγονός που συνεπάγεται αξιοσημείωτη μείωση των αιρετών και μεγάλη απόσταση μεταξύ πολιτών και τοπικών αρχών ειδικά σε απομακρυσμένες και αραιοκατοικημένες περιοχές. Η νέα αυτή μορφή των δήμων θέτει υπό αμφισβήτηση κατά πόσο το μεγάλο μέγεθος των νέων ΟΤΑ μπορεί να εγγυηθεί καλύτερες και ποιοτικότερες υπηρεσίες προς τους πολίτες, ενώ δίνει τη δυνατότητα ακόμα περισσότερο στον ιδιωτικό τομέα να προσφέρει τις υπηρεσίες του στον δημόσιο τομέα. Τέλος, ένα από τα αρνητικά της εν λόγω μεταρρύθμισης είναι η ισχυροποίηση του ρόλου του κράτους, το οποίο ασκεί ακόμα μεγαλύτερο έλεγχο στους ΟΤΑ, παρεμβαίνει σε διαδημοτικές συνεργασίες και αναλαμβάνει ένα μεγάλο μέρος των αρμοδιοτήτων που απώλεσε η περιφερειακή αυτοδιοίκηση.

Η δομή της τοπικής αυτοδιοίκησης ενός κράτους δεν θα πρέπει να επιλέγεται με πρωταρχικό κριτήριο την ικανότητα των δήμων να παρέχουν ικανοποιητικές κοινωνικές υπηρεσίες διότι, σε αυτή την περίπτωση, η σπουδαιότητα της τοπικής δημοκρατίας που δεν είναι μετρήσιμη μειώνεται. Πρέπει να γίνει αντιληπτό ότι άλλο θέμα είναι η τοπική δημοκρατία και άλλο η αποδοτικότητα και η αποτελεσματικότητα. Το πρώτο είναι η στέρεα βάση για να λειτουργήσουν όλα τα υπό-

λοιπα. Εάν η παροχή ικανοποιητικών υπηρεσιών είναι το ζητούμενο, οι αρμοδιότητες θα πρέπει να ανατίθενται σε ανώτερο διοικητικό επίπεδο, ίσως περιφερειακό, ή σε διαδημοτικές συνεργασίες, ή ακόμα και σε κατά τύπους εθνικές υπηρεσίες όπου μπορεί να εξασφαλισθεί το ιδανικό πληθυσμιακό μέγεθος.

Η Δανία, χώρα με ένα από τα δικαιότερα πολιτικά συστήματα του κόσμου, στην προσπάθειά της να συνεχίσει να παρέχει κοινωνικές υπηρεσίες χωρίς πρόσθετους φόρους παρά τα διογκούμενα κοινωνικά προβλήματα, επιχειρεί αλλαγές σε τοπικό επίπεδο που περιορίζουν την τοπική δημοκρατία. Η τοπική δημοκρατία δεν είναι κάτι μετρήσιμο. Είναι όμως πολύ σημαντική για την εύρυθμη λειτουργία μιας κοινωνίας. Δεν είναι όλα στη ζωή μας μετρήσιμα, υπάρχουν αξίες που στηρίζουν κοινωνίες και η τοπική δημοκρατία είναι μια από αυτές. Διότι η αντιπροσώπευση και η εγγύτητα είναι θεμελιώδεις αξίες και αποτελούν τις βάσεις για να στηριχθεί η τοπική δημοκρατία. Το θέμα δεν είναι η τοπική δημοκρατία να έχει περιεχόμενο με καλύτερες υπηρεσίες, διότι αν δεν υπάρχει ικανοποιητική εκπροσώπηση στα δημοτικά συμβούλια και οι πολίτες βρίσκονται σε μεγάλη απόσταση από την τοπική εξουσία, τότε, όπως χαρακτηριστικά αναφέρει και ο Henrik Stougaard:<sup>3</sup>

*«...υπάρχει φόβος για το τέλος της τοπικής δημοκρατίας και της μονόπλευρης επικράτησης του κράτους στη χώρα. Η τοπική δημοκρατία είναι ένας θησαυρός που οι προηγούμενες γενιές κληροδότησαν στις επόμενες γενιές και έχουμε την υποχρέωση να τη διαφυλάξουμε».*

Οι τοπικές οντότητες είναι σχολεία δημοκρατίας για τους πολίτες και τους ηγέτες, για την προώθηση της δημοκρατίας και τη διευκόλυνση της μαζικής συμμετοχής. Ακόμα και αν ζούμε στην εποχή της παγκοσμιοποίησης, οι άνθρωποι είναι «όντα εγγύτητας» (CDLR Report 2001: 15).

Ωστόσο, εκείνο που πρέπει να επισημάνουμε είναι ότι η Δανία είναι μια χώρα στην οποία η δημοκρατία και τα κοινωνικά κεκτημένα είναι από τα υψηλότερα παγκοσμίως. Συνεπώς, ακόμα και έπειτα από τις ανωτέρω μεταρρυθμίσεις, η χώρα εξακολουθεί να παραμένει από τις δημοκρατικότερες του κόσμου.

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ

3. Μέλος του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Roskilde της Δανίας, ο οποίος ανήκει στο πολιτικό κόμμα Socialistisk Folkeparti.

#### Ενδεικτική ξενόγλωσση βιβλιογραφία

- Council of Europe-CDLR Report (1994), *Definition and Limits of the Principle of Subsidiarity*.
- Council of Europe (1997), *Structure and operation of local and regional democracy, situation in 1997, Denmark*.
- Council of Europe-CDLR report (2001), *Relationship between the size of local and regional authorities and their effectiveness and economy of their action*.
- Council of Europe (2004), *Recommendation 12 of the Committee of Ministers to member states on the processes of reform of boundaries and/or structure of local and regional authorities*.
- Council of Europe (2005), *Recommendation 164 on local and regional democracy in Denmark*.
- Esping-Andersen, G. (1990), *The three worlds of Welfare Capitalism*, Κέμπριτζ: Polity Press.
- Esping-Andersen, G. (1998), *Welfare States in Transition, National Adaptations in Global Economies*, Λονδίνο: Sage Publications.

- Esping-Andersen, G. (2003), *Why We Need a New Welfare State*, Οξφόρδη: Oxford University Press.
- Harvey, D. (1989), «From managerialism to entrepreneurialism: the transformation of governance in late capitalism», *Geografiska Annaler* 71b: 3-17.
- Harvey, D. (2001), *Spaces of capital: towards a critical geography*, Εδιμβούργο: Edinburgh University Press.
- Harvey, D. (2005), *Spaces of neoliberalization: towards a theory of uneven geographical development*, Στουτγάρδη: Franz Steiner.
- Healey, P., Cameron, S.J., Davoudi, S., Graham, S., Madanipour, A. (1996), *Managing Cities. The new urban Context*, Λονδίνο: John Wiley.
- Mouritzen, P.E. (2007), «Reforming Local Government in Denmark: How and Why?», *The Local World Collection. Centre per a la Innovació Local. Diputació de Barcelona* 2007.
- Mouritzen, P.E. (2005), «Denmark, Local Government in Denmark: Ripe for Reform?», *The Local World Collection. Centre per a la Innovació Local. Diputació de Barcelona* 2005.

# ΝΕΕΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΕΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΟΑΛΒΑΝΙΚΗ ΜΕΘΟΡΙΟ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ. ΙΩΑΝΝΙΝΑ ΚΑΙ ΑΡΓΥΡΟΚΑΣΤΡΟ ΜΕΤΑ ΤΟ 1989<sup>1</sup>

Φερενίκη Βαταβάλη<sup>2</sup>

## 1. Εισαγωγή

Αντικείμενο της έρευνας αυτής είναι η διερεύνηση, μέσα από την παραγωγή της κατοικίας, των νέων γεωγραφικών ιεραρχιών και αλληλεξαρτήσεων που αναπτύσσονται στην ελληνοαλβανική μεθόριο, μελετώντας τον τρόπο με τον οποίο συμμετέχουν σε αυτές οι πόλεις των Ιωαννίνων και του Αργυροκάστρου μετά το 1989.

Με τις πολιτικές εξελίξεις στην Αλβανία και το άνοιγμα των συνόρων το 1989 συναντιούνται και αλληλεπιδρούν στην ελληνοαλβανική μεθόριο δύο κόσμοι που μεταλλάσσονται ταχύτατα σε μία πορεία με διαφορετική αφετηρία, διαφορετική διαδρομή αλλά κοινό προσανατολισμό σε ένα νεοφιλελεύθερο πρότυπο ανάπτυξης. Κεντρικό στοιχείο της αλληλεπίδρασης αυτής είναι η συνάρθρωση παγκόσμιων διεργασιών με τοπικές σχέσεις. Μάλιστα οι παρατηρήσεις από το πεδίο της έρευνας αναδεικνύουν την παραγωγή κατοικίας, ενός τομέα που στο πλαίσιο των παγκόσμιων αναδιαρθρώσεων αποκτά ιδιαίτερη σημασία στην παραγωγική διαδικασία, ως βασικό

στοιχείο των διασυνοριακών ανταλλαγών.

Μέσα από μία διαδικασία διαρκούς ταλάντευσης και αλληλοτροφοδότησης μεταξύ πεδίου και θεωρίας αναδείχθηκε ως κεντρικό πεδίο διερεύνησης το θέμα των γεωγραφικών μετασχηματισμών. Οι σύγχρονοι γεωγραφικοί μετασχηματισμοί συνδέονται με τη μεγάλη μείωση του χρόνου ανακύκλισης του κεφαλαίου ως προϋπόθεση για την ανάπτυξη του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής, μέσα από ποικίλες διαδικασίες και ρευστές σχέσεις. Η επιτάχυνση των παγκόσμιων ανταλλαγών αναδεικνύει νέους χωρο-χρονικούς συσχετισμούς και αποδίδει ιδιαίτερη δυναμική στις διαπεριφερειακές αλληλεξαρτήσεις. Όλα αυτά έχουν διαφορετικές επιπτώσεις για διαφορετικούς τόπους και ομάδες και συνοδεύονται από πρωτόγνωρες ανισότητες.

Πάνω στο ζήτημα της παραγωγής νέων γεωγραφιών αναδεικνύονται τρεις άξονες διερεύνησης:

*Οι νέες γεωγραφίες των παραμεθόριων περιοχών.* Οι παραμεθόριες περιοχές, ιδιαίτερα μετά την κατάρρευση του επονομαζόμενου «σιδηρού παραπετάματος», υφίστανται

1. Η διατριβή με τίτλο «Νέες γεωγραφίες στην ελληνοαλβανική μεθόριο και διαδικασίες παραγωγής κατοικίας. Ιωάννινα και Αργυρόκαστρο μετά το 1989» εκπονήθηκε στον Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, με τριμελή συμβουλευτική επιτροπή την Μαρία Μαντουβάλου, ομότιμη καθηγήτρια ΕΜΠ (επιβλέπουσα), το Γιάννη Πολύζο, καθηγητή ΕΜΠ, και το Βασίλη Νισιάκο, καθηγητή Πανεπιστημίου Ιωαννίνων. Υποστηρίχθηκε το Δεκέμβριο του 2010.

2. Διδάκτωρ ΕΜΠ, fereniki3@hotmail.com



Χάρτης 1: Βορειοδυτική Ελλάδα και Νότια Αλβανία – ελληνοαλβανική μεθόριος, 2010.

σοβαρούς μετασχηματισμούς, καθώς συμπυκνώνουν διαδικασίες ιδιαίτερης σημασίας για το σύγχρονο παγκοσμιοποιημένο περιβάλλον που μάλιστα αλληλεπιδρούν με την καθημερινότητα των τοπικών κοινωνιών. Εκεί συναρθρώνονται σύνθετες ροές, συναντιούνται διαφοροποιημένα περιβάλλοντα, παράγονται νέες κεντρικότητες και πυκνώνουν χωροχρονικές μεταλλαγές.

*Νέες γεωγραφίες και οι πόλεις.* Μία σειρά φαινόμενα και διαδικασίες καθιστούν τις πόλεις επίκεντρο των σύγχρονων οικονομικών και κοινωνικών διεργασιών. Σημειώνεται ταχύτατη αστικοποίηση πληθυσμού, που συνοδεύεται από χωρική εξάπλωση νέων δραστηριοτήτων. Στο πλαίσιο του ανταγωνισμού των πόλεων, έμφαση δίνεται στην ποιοτική οικοδόμησή τους και στην παροχή πολλαπλών καταναλωτικών επιλογών, κάτι που συνυφαίνεται με τη σημασία που αποκτά η αστική γη και η οικοδομή.

*Οι μεταλλαγές στην παραγωγή κατοικίας.* Η ανάδειξη του τομέα της οικοδομής και της κτηματαγοράς σε κεντρικούς παραγωγικούς τομείς έχει στο επίκεντρο την κατοικία. Η κατοικία συνδέεται με τις πρόσφατες αλλαγές στη δομή των

νοικοκυριών, την προώθηση της ατομικής ιδιοκτησίας, την πληθυσμιακή κινητικότητα, τα νέα καταναλωτικά πρότυπα, τις μεταλλαγές στις σχέσεις εργασίας, την άνοδο του χρηματοπιστωτικού συστήματος και τις αλλαγές στη χωρική συγκρότηση των πόλεων.

Μέσα από αυτή τη γενική οπτική, βασική υπόθεση που διατυπώνεται είναι ότι μετά το 1989 αναδύονται νέες γεωγραφίες στην ελληνοαλβανική μεθόριο, με ευρύ μετασχηματισμό και επαναπροσδιορισμό του ρόλου των Ιωαννίνων και του Αργυροκάστρου (Gjirokastër). Πρόκειται για δύο σημαντικές ιστορικές πόλεις, η πρώτη στην Ελλάδα και η δεύτερη στην Αλβανία, που απέχουν περίπου 100 χμ. και λειτουργούν ως βασική πύλη επικοινωνίας μεταξύ των δύο χωρών, αντιδρούν παράλληλα και με διαφορετικό τρόπο στις συντελούμενες αναδιαρθρώσεις (Χάρτης 1). Συμμετέχουν σε δίκτυα ροών και ανταλλαγών της παγκοσμιοποιημένης οικονομίας, εντάσσονται σε νέες ιεραρχίες και παρουσιάζουν αλληλεξαρτήσεις τόσο μεταξύ τους, όσο και ευρύτερα. Σε αυτό το πλαίσιο ισχυριζόμαστε ότι η παραγωγή κατοικίας, όχι μόνο αποτελεί προνομιακό πεδίο για τη μελέτη των νέων γεωγραφιών της ελληνοαλβανικής μεθόριος, αλλά αποτελεί και βασικό στοιχείο των ροών που αναπτύσσονται σε αυτή.

## 2. Οργάνωση έρευνας και μέθοδος

Χωρικά η έρευνα αφορά τη ζώνη της ελληνοαλβανικής μεθόριος, μία περιοχή που βρίσκεται κοντά στη γραμμή των ελληνοαλβανικών συ-

νόρων χωρίς να γίνεται κάποια προσπάθεια αυτή να οριστεί, καθώς υποστηρίζεται ότι η μεθοριακότητα είναι μία κατάσταση που βιώνεται, ερμηνεύεται και κατ' επέκταση προσδιορίζεται με διαφορετικούς τρόπους από διαφορετικά κοινωνικά υποκείμενα. Το επίκεντρο της έρευνας είναι τα Γιάννενα και το Αργυρόκαστρο.

Χρονικά η έρευνα αφορά το διάστημα μεταξύ του 1989, όπου ανοίγουν τα ελληνοαλβανικά σύνορα, και του 2007, το οποίο στην αρχή τέθηκε για πρακτικούς λόγους, αλλά στην πορεία αποδείχτηκε ότι αποτελεί μία σημαντική τομή λόγω της έναρξης της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης.

Βασικό στοιχείο της μεθόδου προσέγγισης του θέματος είναι η διερεύνηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών του πεδίου της έρευνας ακριβώς λόγω της σημασίας που αποκτά η δράση ατόμων και ομάδων στη συγκεκριμένη πολιτική και οικονομική συγκυρία. Αυτό οδήγησε στην επιλογή της πραγματοποίησης κατευθυνόμενων ελεύθερων συνεντεύξεων με προνομιακούς πληροφορητές, κυρίως συντελεστές της παραγωγής κατοικίας. Η ποιοτική προσέγγιση του πεδίου συμπληρώνεται από την επεξεργασία στατιστικών στοιχείων προκειμένου να συντεθεί μια γενική εικόνα των μεταλλαγών.

## 3. Μεταλλαγές στην ελληνοαλβανική μεθόριο: Ιωάννινα και Αργυρόκαστρο

Η χάραξη της συνοριακής γραμμής που χωρίζει την ελληνική εθνική επικράτεια από την αλβανική γίνεται το 1913, έτος κατά το οποίο



Εικόνα 1: Πανοραμική άποψη των Ιωαννίνων (Πηγή: <http://www.greekscapes.gr>)



Εικόνα 2: Πανοραμική άποψη του Αργυροκάστρου.

ιδρύεται και το αλβανικό κράτος. Μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο τα σύνορα γίνονται σχεδόν αδιαπέραστα, οριοθετώντας δύο επικράτειες που οργανώνονται με βάση διαφορετικό πολιτικό σύστημα και ακολουθούν διαφορετικά μοντέλα ανάπτυξης. Ένας γεωγραφικός χώρος που για πολλούς αιώνες λειτουργούσε ως ενιαίο σύνολο με εσωτερικές κοινωνικές και παραγωγικές σχέσεις διασπάται και οι άνθρωποι βιώνουν άμεσα την απαγόρευση επικοινωνίας.

Η σχέση μεταξύ των δύο πλευρών των συνόρων προσλαμβάνει νέες διαστάσεις μετά το 1989, με βασική συνιστώσα την άρση της απαγόρευσης των διασυνοριακών μετακινήσεων. Οι διαφορές στα εισοδήματα, τις τιμές, τα καταναλωτικά αγαθά, τις ευκαιρίες απασχόλησης, τις υποδομές, αλλά και τη λειτουργία των θεσμών προκαλούν έντονες ροές: μεταναστευτικές ροές, οικονομικές συναλλαγές, συνεργασία της δημόσιας διοίκησης, πολιτιστικές ανταλλαγές. Ένα πλήθος επισημων και άτυπων, μαζικών ή μεμονωμένων επαφών συγκροτούν ένα πυκνό πλέγμα σχέσεων.

Στο πλέγμα των σχέσεων που αναπτύσσεται στην ελληνοαλβανική μεθόριο, τα Γιάννενα, η μεγαλύτερη πόλη στη βορειοδυτική Ελ-

λάδα, αποκτούν ιδιαίτερο ρόλο (Εικόνα 1). Ο ρόλος αυτός διαμορφώνεται μέσα από τη συνάρθρωση μίας σειράς διαφορετικών παραγόντων –τοπικών και υπερτοπικών– οι οποίοι συνέπεσαν στο χρόνο προσδίδοντας ιδιαίτερη δυναμική στην πόλη: εισροή μεταναστών από την Αλβανία, αύξηση του αριθμού των φοιτητών, μεγάλες δημόσιες και ιδιωτικές επενδύσεις, αλλαγές στο χρηματοπιστωτικό σύστημα.

Ανάμεσα στις πόλεις που συνδέονται με τα Γιάννενα είναι και το Αργυροκάστρο, το μεγαλύτερο αστικό κέντρο της νότιας Αλβανίας (Εικόνα 2). Παρά τους πόρους από τη μετανάστευση, το εμπόριο με την Ελλάδα, την άτυπη και εγκληματική οικονομία των συνόρων και την παρουσία ξένων οργανισμών, η πόλη χαρακτηρίζεται από αναπτυξιακή στασιμότητα. Το γεγονός αυτό αποδίδεται σε μεγάλο βαθμό στην αναποτελεσματικότητα του δημόσιου τομέα, την κυριαρχία των άτυπων δραστηριοτήτων που διαμορφώνουν ένα εσωστρεφές περιβάλλον, αλλά και στον ανταγωνιστικό ρόλο των Ιωαννίνων.

4. Αναδιαρθρώσεις στην παραγωγή κατοικίας στα Ιωάννινα στην εποχή του νεοφιλελευθερισμού

Η δυναμική των Ιωαννίνων, ως συνδυασμός τοπικών και υπερτοπικών παραμέτρων, οδηγεί από τα μέσα της δεκαετίας του '90 σε σταδιακή άνοδο της οικοδομικής δραστηριότητας. Η άνοδος αυτή που κλιμακώνεται το 2005, αφορά κυρίως την κατοικία και συνδέεται στενά με το σύστημα στεγαστικών δανείων αλλά και με την προοπτική επιβολής ΦΠΑ στις νέες κατασκευές από το 2006. Συνοδεύεται από μία στροφή από μεσαίου μεγέθους κατοικίες προς μεγαλύτερες και μικρότερες μονάδες, από διαμερίσματα πολυκατοικιών σε μονοκατοικίες, από μικρές πολυκατοικίες σε συγκροτήματα κατοικιών. Επίσης σημειώνεται μετατόπιση της οικοδομικής δραστηριότητας από κεντρικές συνοικίες στις επεκτάσεις της πόλης, η οποία ενθαρρύνεται από τα μεγάλα έργα υποδομής και στηρίζεται στους πολεοδομικούς σχεδιασμούς του '80. Το στοιχείο αυτό προκάλεσε σοβαρές αλλαγές στη χωρική συγκρότηση της πόλης, με διάχυση δραστηριοτήτων στο χώρο που αναδεικνύουν νέες όψεις





Χάρτης 2: Ευρύτερη περιοχή Ιωαννίνων – οικιστική συγκρότηση και οδικό δίκτυο, 2010 (Υπόβαθρο: Google Earth).

στην ανάπτυξη του μητροπολιτικού χώρου (Χάρτης 2).

Η ανάπτυξη του τομέα της κατοικίας συνδέεται με αλλαγές στους μηχανισμούς και τις διαδικασίες παραγωγής. Η αυτοστέγαση ενισχύεται από τα στεγαστικά δάνεια, αλλά αφορά κυρίως ομάδες που χρησιμοποιούν αποταμιεύσεις: ανώτερα κοινωνικο-οικονομικά στρώματα (γιατροί, δικηγόροι, επιχειρηματίες) και, πιο πρόσφατα, μετανάστες από την Αλβανία που αξιοποιούν την εμπειρία τους από οικοδομικές εργασίες. Από την άλλη, η εμπορική παραγωγή κατοικίας διογκώνεται με βασικό στοιχείο τη στροφή προς μεγαλύτερες και νέου τύπου επενδύσεις, κυρίως με τη μορφή συγκροτημάτων με μεζονέτες (Εικόνα 3). Ωστόσο, η εμπορική παραγωγή κατοικίας στα Γιάννενα διατηρεί σχετικά μικρές κλίμακες και ελέγχεται από μικρού και μεσαίου μεγέθους κατασκευαστικές εταιρείες που μπορούν να προσαρμόζονται στις ιδιαιτερότητες της μικρής ιδιοκτησίας και να αναπτύξουν σχέ-

σεις με όλα τα εμπλεκόμενα υποκείμενα. Το επενδυτικό περιβάλλον προϋποθέτει μία σχετική ευελιξία στην οποία ανταποκρίνονται τόσο οι παλιοί ντόπιοι εργολάβοι, όσο και νέοι εργολάβοι που προέρχονται από άλλες περιοχές της Ελλάδας ή από την Αλβανία και, πολύ λιγότερο, από εταιρείες εθνικής εμβέλειας. Ενδιαφέρον είναι επίσης ότι πολλοί επενδυτές ασχολούνται ευκαιριακά

ή συγκυριακά με τον τομέα της οικοδομής, αναδεικνύοντας το εύρος και τη δυναμική του τομέα της κατοικίας, αλλά και την ελκυστικότητα των Ιωαννίνων για επένδυση, νόμιμων ή μη, κεφαλαίων από την Ελλάδα ή και την Αλβανία. Εξάλλου, το εύρος των ευκαιριών που προσφέρει ο τομέας της οικοδομής φαίνεται και στην ταχύτατη ανέλιξη των Αλβανών μεταναστών από εργάτες σε εργολάβους.

Η δυναμική της πόλης εκφράζεται και μέσα από τις διαδικασίες διαμόρφωσης γαιοπροσόδου. Οι τιμές των ακινήτων αφενός παρουσιάζουν μία γενική άνοδο που συνδέεται βέβαια και με το δανειοδοτικό σύστημα, αφετέρου παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις τέτοιες που δημιουργούν πολλαπλές δυνατότητες ενσωμάτωσης μέσω της κατοικίας, σημείο πολύ σημαντικό σε σχέση με τους μετανάστες.

Ιδιαίτερη σημασία έχει και το είδος της κατοικίας. Το διαμέρισμα της πολυκατοικίας αποτελεί όχημα

εισόδου στη ζωή της πόλης για τους μετανάστες από την Αλβανία (που απορροφούν τα παλιά διαμερίσματα) και για τον πληθυσμό που προέρχεται από τον γύρω ορεινό χώρο. Ταυτόχρονα οι μονοκατοικίες στις επεκτάσεις της πόλης και οι καταναλωτικές συνήθειες που συνδέονται με αυτές συμπυκνώνουν το όνειρο της κοινωνικής ανόδου για τα ανώτερα και για τα μεσαία στρώματα (Εικόνα 4).

##### 5. Μετάβαση και παραγωγή κατοικίας στο Αργυρόκαστρο

Η παραγωγή κατοικίας στο Αργυρόκαστρο επηρεάζεται πολλαπλά από τα μεγάλα ποσοστά μετανάστευσης των ντόπιων στην Ελλάδα και τις τακτικές επαφές με την ελληνική πλευρά των συνόρων: τα μεταναστευτικά εμβάσματα τοποθετούνται κυρίως στην κατοικία, μεταφέρεται τεχνογνωσία για την κατασκευή, εφαρμόζονται οικοδομικές μελέτες ελλήνων μηχανικών, μεταφέρονται καταναλωτικά πρότυπα, επίδραση στα ημερομίσθια και τις αξίες της γης.

Βασική παράμετρος στην παραγωγή κατοικίας είναι οι ασάφειες στην ιδιωτικοποίηση των ακινήτων και την επιστροφή των ιδιοκτησιών στους προ του 1945 ιδιοκτήτες. Οι ασάφειες αυτές, σε συνδυασμό με την ασάφεια στις πολεοδομικές ρυθμίσεις και τη γενικότερη κατάρρευση των κρατικών θεσμών, διαμορφώνουν ένα περιβάλλον γενικευμένης απορρύθμισης. Το περιβάλλον αυτό φαίνεται να εμποδίζει πιο σύνθετες μορφές επιχειρηματικής δραστηριότητας και ιδιαίτερα την είσοδο επενδυτών από άλλες



Εικόνα 3: Συγκρότημα με μεζονέτες στις επεκτάσεις των Ιωαννίνων. Η κατασκευή του στηρίζεται στο σύστημα της αντιπαροχής.



Εικόνα 4: Μονοκατοικία στις επεκτάσεις των Ιωαννίνων.

περιοχές της Αλβανίας ή από την Ελλάδα.

Υπό αυτές τις συνθήκες, αναπτύσσονται σταδιακά πρακτικές και μηχανισμοί που ανταποκρίνονται στις ιδιαιτερότητες της ιδιοκτησίας και των κοινωνικών σχέσεων. Η αυτοστέγαση, συνήθως στηριζόμενη στην προσωπική εργασία συγγενών και φίλων, αποτελεί βασικό μηχανισμό για την εξασφάλιση στέγης ιδιαίτερα στις πρώτες φάσεις (Εικόνα 5). Στα τέλη του '90 κάνουν την εμφάνισή τους τα πρώτα παραδείγματα εμπορικής κατοικίας, κατά κανόνα με τη μορφή πολυκατοικιών, τα οποία συνδυάζονται με αυτοκατασκευή, κάτι που εξυπηρετεί τελικά και τους αγοραστές και τους επενδυτές (Εικόνα 6). Η εμπορική κατοικία στηρίζεται κυρίως σε μηχανισμό αντίστοιχο με αυτόν της ελληνικής αντιπαροχής για λόγους που έχουν να κάνουν με τις ιδιαίτερες τοπικές συνθήκες: το μικρό κατασκευαστικό κεφάλαιο, τις σχέσεις των τοπικών αρχών με τον κατασκευαστικό τομέα, το ασαφές ιδιοκτησιακό καθεστώς. Η αναπτυξιακή στασιμότητα της πόλης, σε συνδυασμό με τον τρόπο λειτουργίας της τοπικής αγοράς, ωθεί τους πετυχη-

μένους εργολάβους να αναζητήσουν επενδυτικές ευκαιρίες στα Τίρανα.

Είναι επίσης χαρακτηριστικό ότι οι τιμές των ακινήτων αξιολογούνται από τους πληροφορητές μας ως δυσανάλογα υψηλές σε σχέση με τη δυναμική της πόλης, κάτι που αποδίδεται στην αγοραστική δύναμη που προσδίδει η μετανάστευση και η οικονομία των συνόρων σε σημαντικό μέρος του πληθυσμού. Παρόλα αυτά είναι χαμηλότερες από τις τιμές στην ελληνική πλευρά των συνόρων. Είναι όμως σημαντικό ότι η διαφοροποίηση στις τιμές της κατοικίας μεταξύ των δύο πλευρών των συνόρων δίνει τελικά δυνατότητες απόκτησης ιδιόκτητης κατοικίας και στα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα.

Η γειννίαση και η τακτική επικοινωνία με την ελληνική πλευρά των συνόρων συμβάλλει στον επαναπροσδιορισμό των προτύπων για την πόλη και κατοικία. Η ζωή στο Αργυρόκαστρο συγκρίνεται διαρκώς με τα Γιάννενα τα οποία γίνονται σημείο αναφοράς. Αντίστοιχες συγκρίσεις γίνονται και σε σχέση με τα χαρακτηριστικά της κατοικίας. Μόνο που εκεί τα πρότυπα εμφανί-

ζουν μία σχετική μετατόπιση ως προς τα «ελληνικά».

## 6. Συμπεράσματα: Ανάδυση νέων γεωγραφιών στην ελληνοαλβανική μεθόριο και παραγωγή κατοικίας

Μέσα από τη μελέτη των διαδικασιών παραγωγής κατοικίας προέκυψε ένα πλούσιο υλικό για τις αρθρώσεις που εμφανίζονται στη ζώνη της μεθορίου.

### *A. Το άτυπο και νέες γεωγραφίες: συνδέσεις και τομές στην οικονομία των συνόρων*

Στο πλαίσιο των αναδιαρθρώσεων που πραγματοποιούνται στην Ελλάδα και πολύ περισσότερο στην Αλβανία μετά το 1989, το είδος, το εύρος και η συμμετοχή των άτυπων δραστηριοτήτων στις οικονομικές και κοινωνικές διεργασίες τις αναδεικνύει σε δομικό στοιχείο της ανάπτυξης των δύο πόλεων. Τα κενά και οι ασάφειες του επίσημου συστήματος αλλά και η εμφάνιση άτυπων σχέσεων στην παραγωγική διαδικασία ανοίγουν ευκαιρίες για ορισμένους και αποκλείουν άλλους



Εικόνα 5: Αυτοστέγαση στο Αργυρόκαστρο. Η κατασκευή των κατοικιών στηρίζεται σε προσωπική εργασία των ιδιοκτητών.



Εικόνα 6: Πολυκατοικία αντιπαροχής στο Αργυρόκαστρο. Οι εργασίες στα διαμερίσματα ολοκληρώνονται από τους αγοραστές σε διαφορετικές φάσεις.

από τη δραστηριοποίηση στον τομέα της οικοδομής. Συγκεκριμένα, από την παραγωγή κατοικίας προκύπτει ότι οι διαφοροποιήσεις στο χαρακτήρα του άτυπου μεταξύ ελληνικής και αλβανικής επικράτειας ενισχύουν τις διαπεριφερειακές σχέσεις, αλληλεξαρτήσεις και ροές και διαμορφώνουν μία ιδιαίτερα δυναμική σχέση μεταξύ των Ιωαννίνων και του Αργυροκάστρου. Για παράδειγμα, οι σχέσεις των τοπικών εργολάβων με τις τοπικές αρχές στο Αργυρόκαστρο είναι τόσο ισχυρές που αποκλείουν εργολάβους από την Ελλάδα, ενώ στα Γιάννενα τέτοιες σχέσεις χρειάζονται μόνο για μεγάλα έργα. Επίσης η φθινή και ανασφάλιστη εργασία των απασχολούμενων στην οικοδομή αντιστοιχεί σε διαφορετικές απολαβές στη μία και την άλλη πλευρά των συνόρων. Προκύπτει δηλαδή ότι η ανάπτυξη άτυπων δραστηριοτήτων σε ένα διεθνικό περιβάλλον δημιουργεί ευκαιρίες και διόδους για διαφορετικά κοινωνικά στρώματα και ομάδες οικονομικών συμφερόντων, διευρύνοντας τη συμμετοχή όλο και περισσότε-

ρων στην παραγωγή και την κατανάλωση. Παρόλα αυτά, οι ανισότητες είναι μεγάλες: ορισμένοι μένουν εκτός, άλλα ακόμα και για αυτούς που συμμετέχουν άλλοι απλά επιβιώνουν, άλλοι πλουτίζουν και άλλοι αποτυγχάνουν.

#### *B. Κατανάλωση και νέες γεωγραφίες: κοινωνική πόλωση ή ενσωμάτωση;*

Βασικό συστατικό των νέων γεωγραφιών της ελληνοαλβανικής μεθόριου είναι οι ροές που δημιουργούνται μετά το 1989 με άξονα την κατανάλωση. Μάλιστα η κατοικία και η κατανάλωση που στρέφεται γύρω από αυτή αναδεικνύονται σε κομβικό στοιχείο για την παραγωγή διαχωριστικών γραμμών εντός του αστικού χώρου, αλλά και μεταξύ των δύο πόλεων. Υποστηρίζεται ότι αναπτύσσονται ισχυροί μηχανισμοί που οδηγούν σε ενσωμάτωση πλατιών στρωμάτων στην καταναλωτική κοινωνία. Σε αυτό συμβάλλουν από τη μία οι μηχανισμοί που αναπτύσσονται από το κράτος και την αγορά για τη διευκόλυνση της απόκτησης ιδιόκτητης κατοικίας και

από την άλλη η ανάπτυξη κοινωνικών δικτύων και πρακτικών (π.χ. οικογενειακά δίκτυα, αυτοκατασκευή). Πρόκειται όμως για μία διαδικασία που εξελίσσεται με διαφορετικούς τρόπους και με διαφορετικό οικονομικό και κοινωνικό κόστος. Πάντως οι διαφοροποιήσεις που υπάρχουν στα σύνορα σε τιμές, μηχανισμούς και θεσμούς αυξάνουν τις επιλογές για τον τόπο όπου μπορεί να ικανοποιηθούν συγκεκριμένα καταναλωτικά όνειρα, όπως για παράδειγμα συμβαίνει με πολλούς μετανάστες που αγοράζουν κατοικίες στην Αλβανία μιας και δεν μπορούν να αγοράσουν στα Γιάννενα.

#### *Γ. Χωροχρονικοί μετασχηματισμοί και νέες γεωγραφίες: διαπεριφερειακές αλληλεξαρτήσεις και αστικές δυναμικές*

Το άνοιγμα των συνόρων το 1989 μετατρέπει ταχύτατα τα ελληνοαλβανικά σύνορα από ένα ερμητικά κλειστό όριο σε ένα πεδίο καθημερινών ροών, αλλάζοντας δραματικά και διαρκώς τη σχέση μεταξύ χώρου και χρόνου. Από την άποψη της αστικής δυναμικής αποκαλύ-

πτεται η διαπλοκή των γεωγραφικών επιπέδων, η διάχυση των κεντρικότητων, η ασάφεια στα όρια και η πολυπλοκότητα των συνδέσεων στην ανάπτυξη του μητροπολιτικού χώρου. Όλα αυτά αποκτούν ακόμα μεγαλύτερη σημασία με δεδομένο ότι αναφερόμαστε σε μία διεθνή ζώνη όπου τα σύνορα παίζουν ιδιαίτερο ρόλο. Οι αλλαγές στη σχέση χώρου-χρόνου παράγονται και βιώνονται με διαφορετικούς τρόπους από τις διαφορετικές ομάδες, αντικατοπτρίζοντας σοβαρές ανισότητες. Ωστόσο οι κοινωνικές πρακτικές καθιστούν τα όρια ανάμεσα στους ευνοημένους και τους χαμένους ασαφή και ρευστά. Για παράδειγμα οι Αλβανοί μετανάστες από εργάτες γίνονται εργολάβοι ή επίσης αποκτούν μονοκατοικίες στις επεκτάσεις των Ιωαννίνων. Επίσης οι εργολάβοι από την Ελλάδα αποκλείονται από επενδύσεις στο Αργυρόκαστρο. Το γεγονός αυτό ανταποκρίνεται σε ένα από τα βασικά χαρακτηριστικά του σύγχρονου καπιταλισμού, όπου, παράλληλα με διαδικασίες αποκλεισμού και περιθωριοποίησης, αναπτύσσονται ισχυροί μηχανισμοί ενσωμάτωσης. Συνολικά θα λέγαμε ότι οι χωροχρονικοί μετασχηματισμοί στην ελληνοαλβανική μεθόριο

λειτουργούν ταυτόχρονα προς δύο αντίθετες κατευθύνσεις: εμποδίζουν και μαζί ωθούν άτομα και ομάδες να μπουν στο δρόμο της καπιταλιστικής ανάπτυξης, σε μία συμπληρωματική διαδικασία που επιταχύνει το μετασχηματισμό του χώρου συνολικά, αλλά με διαφορετικές ταχύτητες από ομάδα σε ομάδα και από τόπο σε τόπο.

#### Ενδεικτική βιβλιογραφία

- Andrusz, G., Harloe, M. και Szelenyi, I. (επιμ.) (1996), *Cities after socialism: urban and regional change and conflict in post-socialist societies*, Οξφόρδη: Blackwell.
- Bauman, Z. (2008), *Ζωή για κατανάλωση*, Αθήνα: Πολύτροπον.
- Davis, M. και Monk D.B. (επιμ.) (2007), *Evil Paradises. Dreamworlds of Neoliberalism*, Νέα Υόρκη: The New Press.
- Hall, P. και Pain, K. (επιμ.) (2006), *The polycentric metropolis. Learning from the mega-city regions in Europe*, Λονδίνο: Earthscan.
- Hall, T. (2005), *Αστική γεωγραφία*, Αθήνα: Κριτική.
- Hamilton, I., Dimitrovska Andrews, K., και Pichler-Milanovic, N. (επιμ.) (2005), *Transformation of cities in central and eastern Europe*, United Nations University Press.
- Harvey, D. (2009), *Η κατάσταση της μετανεωτερικότητας. Διερεύνηση των απαρχών της πολιτισμικής μεταβολής*, Αθήνα: Μεταίχμιο.
- Lowe, S. και Tsenkova, S. (επιμ.) (2003), *Housing change in East and Central Europe. Integration or fragmentation?*, Άλντερσοτ: Ashgate.
- Newman, D. (2006), «The lines that continue to separate us: borders in our “borderless” world», *Progress in Human Geography* 30(2):1-19.
- Tsenkova, S. (2009), *Housing policy reforms in post socialist Europe. Lost in transition*, Χαϊδελβέργη: Physica-Verlag.
- UNECE (2002), *Country profiles on the housing sector. Albania*, Νέα Υόρκη και Γενεύη: United Nations.
- World Bank (2007), «Albania urban sector review», Report No. 37277-AL.
- Zukin, S. (1999), *The cultures of cities*, Κέμπριτζ/Οξφόρδη: Blackwell.
- Καραμούζης, Ν. και Χαρδουβέλης, Γ. (2007), *Αγορά κατοικίας: τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, Αθήνα: Σάκκουλας.
- Μάσσεϋ, Ν. (1995), Η παγκοσμιότητα του τοπικού, *Η Νέα Οικολογία*: 56-61.
- Μπάουμαν Ζίγκμουντ (2008[2007]), *Ρευστοί καιροί. Η ζωή την εποχή της αβεβαιότητας*, Αθήνα: Μεταίχμιο.
- Σάσεν Σάσκια (2003[1996]), *Χωρίς έλεγχο; Η εθνική κυριαρχία, η μετανάστευση και η ιδιότητα του πολίτη την εποχή της παγκοσμιοποίησης*, Αθήνα: Μεταίχμιο.
- Χάρβεϊ Ντέιβιντ (2006 [2003]), *Ο νέος ιμπεριαλισμός*, Αθήνα: Καστανιώτης.
- Χάρβεϊ Ντέιβιντ (2007 [2005]), *Νεοφιλελευθερισμός. Ιστορία και παρόν*, Αθήνα: Καστανιώτης.
- Χειμωνίτη-Τερροβίτη Στέλλα (2005), *Εξελίξεις στην αγορά κατοικιών*, ΚΕΠΕ, Εκθέσεις 43.