

A.1. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

A.1.1.ΘΕΣΗ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ

A.1.1.1. Θέση – έκταση – γεωμορφολογία

Ο Δήμος Χαλανδρίου έχει, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ (1991), συνολική έκταση 9,6 τετρ. χιλιόμετρα και βρίσκεται στη βόρεια-βορειοανατολική πλευρά του Λεκανοπεδίου. Ο Δήμος προσδιορίζεται από μια σειρά οδικούς άξονες υπεραστικής σημασίας οι οποίοι καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό τη λειτουργία και τη δυναμική του. Πρόκειται για τη Λεωφόρο Κηφισίας στα δυτικά, τη Λεωφόρο Μεσογείων στα Ανατολικά, τους άξονες Εθνικής Αντιστάσεως, Κ. Παλαιολόγου, Δουκίσσης Πλακεντίας, Ανδρ. Παπανδρέου, Κ. Βάρναλη, Λ. Πεντέλης μέσα στο Δήμο και την Αττική Οδό που διατρέχει το βόρειο ανατολικό τμήμα του.

Ιστορικά, ο Δήμος Χαλανδρίου θεωρείται ένα από τα βόρεια - βορειοανατολικά προάστια του Πολεοδομικού Συγκροτήματος και συνορεύει με τους Δήμους Ψυχικού, Φιλοθέης, Αμαρουσίου, Ν. Ψυχικού, Χολαργού, Αγίας Παρασκευής, Γέρακα, Βριλησίων και τις κοινότητες Πεντέλης και Νέας Πεντέλης.

A.1.1.2. Ο Δήμος Χαλανδρίου και ο ρόλος του στο Λεκανοπέδιο και στην Περιφέρεια Αττικής

Ο Δήμος Χαλανδρίου αποτελεί παραδοσιακά προασιακό Δήμο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Πρωτευούσης στον οποίο συγκεντρώνονται, όμως, και σημαντικές υπερτοπικές λειτουργίες περισσότερο του επιχειρηματικού τομέα της οικονομίας παρά της διοίκησης.

Η διαπίστωση αυτή, χωρίς να παύει να ισχύει, τείνει σήμερα να υποστεί ορισμένες διαφοροποιήσεις οι οποίες είναι καθοριστικές για την εξέλιξη του Δήμου στο άμεσο μέλλον (εντός δηλ. του χρονικού ορίζοντα της συγκεκριμένης προσέγγισης).

Πρόκειται για νέο μεταβατικό χαρακτήρα που έχει προσλάβει ο Δήμος ο οποίος διαφοροποιείται στα επί μέρους τμήματά του και συνδέεται με ορισμένες σημαντικές εξελίξεις στο σύνολο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, του ή των κέντρων του, καθώς και με την Αττική συνολικά ή τουλάχιστον στο ηπειρωτικό της τμήμα.

Πρόκειται, ουσιαστικά, για την προοδευτική ταύτιση της Περιφέρειας Αττικής, τουλάχιστον του ηπειρωτικού τμήματός της, με την αστική συγκέντρωση της Αθήνας. Ουσιαστικά πρόκειται για τις επιπτώσεις της αστικής διάχυσης και της κυριαρχίας της αστικοποίησης σε ολόκληρο το ηπειρωτικό τμήμα του νομού και για την αντίστοιχη επέκταση του αστικού ιστού και τη διάχυση κεντρικών λειτουργιών σε νέες περιοχές εκτός του παραδοσιακού κέντρου του Λεκανοπεδίου.

Χωρίς να καλύπτεται το σύνολο της Περιφέρειας από την αστική-οικιστική ανάπτυξη, η αστική διάχυση κατά μήκος των οδικών αξόνων, η επέκταση του οικιστικού ιστού για μόνιμη κατοικία σε περιοχές των Μεσογείων, η ανάπτυξη των υποδομών μεταφορών (Αττική Οδός, Προαστιακός, Μετρό), η αύξηση της κίνησης και του μεταφορικού έργου των λιμανιών Ραφήνας και Λαυρίου, η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας σε συνδυασμό με τις αυξανόμενες μετακινήσεις διαμορφώνουν ένα νέο πρότυπο κατοίκησης και επιλογής τόπων εγκατάστασης επιχειρήσεων τόσο εντός, όσο και εκτός του παραδοσιακού κέντρου του

Λεκανοπεδίου. Παράλληλα προς την αστική διάχυση και επέκταση παρατηρείται και η διάχυση σημαντικών κεντρικών λειτουργιών, άλλοτε σημειακά, άλλοτε γραμμικά κατά μήκος συγκεκριμένων αξόνων και άλλοτε γύρω από πυρήνες του αστικού χώρου που αναπτύσσονται αναλαμβάνοντας νέες κεντρικές λειτουργίες. Η διαδικασία αυτή συνδυάζει στοιχεία ανάπτυξης του χώρου με στοιχεία ανάπτυξης και επέκτασης των λειτουργιών που χαρακτηρίζονται ως κεντρικές.

Στο πλαίσιο του μετασχηματισμού αυτού αλλάζει τόσο ο χαρακτήρας του παραδοσιακού κέντρου της πόλης, όσο και των παραδοσιακών προαστίων, ενώ συγκεκριμένους ρόλους αναλαμβάνουν και οι νέες αναπτυσσόμενες περιοχές, άλλες από τις οποίες είναι εντελώς νέες και λειτουργούν αυτόνομα, ενώ άλλες βρίσκονται στα όρια ορισμένων ΟΤΑ και αναπτύσσονται σε τμήματά τους τα οποία, ως προς την αστική και οικιστική ανάπτυξη, ουσιαστικά σχόλαζαν.

Το κέντρο της πόλης τείνει να επεκτείνεται με την έννοια του προσδιορισμού του ως του χωρικού συνόλου που συγκεντρώνει μητροπολιτικές λειτουργίες κάθε είδους, ενώ ο συγκεκριμένος μετασχηματισμός μπορεί σε άλλες περιοχές του ίδιου χωρικού συνόλου να συνδυάζεται άλλοτε με πληθυσμιακή αύξηση και άλλοτε με μείωση. Στη συγκεκριμένη διαδικασία μπορεί να εμπεριέχεται και το φαινόμενο της αλλαγής του πληθυσμού, δηλ. η αύξηση ή μείωση να προκύπτουν ως καθαρό αποτέλεσμα της ταυτόχρονης εισροής και εκροής κατοίκων.

Αντίστοιχα με την αλλαγή του πληθυσμού μπορεί να παρατηρείται και αλλαγή χρήσεων που, εκτός από την αστικοποίηση με την έννοια της αύξησης των πυκνοτήτων, μπορεί να συνδέεται και με δυνατότητες αξιοποίησης των ακινήτων που υπακούει στους κανόνες της αγοράς και στις σχετικές θεσμικές ρυθμίσεις (διατάξεις και σχεδιασμός).

Οι διαδικασίες αυτές συνδέονται και με αλλαγές στο οικιστικό απόθεμα. Αυτές μπορούν να συνίσταται στην αλλαγή χρήσεων, στην κατασκευή νέων κτιρίων στη θέση παλαιών για ίδιες αλλά και για νέες χρήσεις, καθώς και στην αλλαγή των όρων δόμησης. Οι τάσεις της αγοράς και οι αλλαγές στους ισχύοντες κανονισμούς και τα σχέδια διαμορφώνουν το πλαίσιο στο οποίο εξελίσσεται η διαδικασία αυτή.

Στην πρώτη ζώνη των προαστίων, στα προάστια δηλ. που είτε συνδέονται άμεσα με τις περιοχές του κέντρου, είτε συνδέονται με αυτές με τους οδικούς άξονες ή γενικώς τους άξονες των μέσων μεταφοράς, η διαδικασία αυτή συγκεκριμενοποιείται ως διαδικασία επέκτασης του κέντρου, τόσο σε ότι αφορά κεντρικές και μητροπολιτικές λειτουργίες, όσο και σε ότι αφορά την ένταξή τους ως τόπων κατοικίας στρωμάτων που, κατά κανόνα, προέρχονται από το κέντρο. Και εδώ οι αλλαγές σε λειτουργίες και σε κατοίκους συνδέονται με αλλαγές στο οικιστικό απόθεμα και με την οικοδόμηση κτιρίων νέων τύπων.

Τέλος, καθώς η πόλη ή οι αστικές λειτουργίες αναπτύσσονται σε νέες αστικοποιούμενες περιοχές, εδώ συγκροτείται είτε ένα νέο προαστιακό πρότυπο, είτε εγκαθίστανται παραγωγικές δραστηριότητες του δευτερογενή και του τριτογενή τομέα ενώ περιθωριοποιούνται οι δραστηριότητες, αγροτικές και κτηνοτροφικές, του πρωτογενή τομέα.

Ο μεταβατικός χαρακτήρας που χαρακτηρίζει, σήμερα, τη διαδικασία αστικής ανάπτυξης του Δήμου Χαλανδρίου προκύπτει από την ιστορική του ανάπτυξη με πυρήνα τον ιστορικό του οικισμό, από τον χαρακτήρα του ως παραδοσιακό προάστιο ουσιαστικά της πρώτης περιφερειακής ζώνης, από το γεγονός ότι αυτός διατρέχεται από υπερτοπικής σημασίας

οδικούς άξονες, από τη διάχυση του κέντρου της πόλης, από τη διάχυση του αστικού συγκροτήματος της Αθήνας και από το γεγονός ότι στο Δήμο υπήρχαν και υπάρχουν ακόμα σημαντικές εκτάσεις για οικιστική (αστική και προαστιακή) ανάπτυξη.

Με την έννοια αυτή, ο Δήμος Χαλανδρίου εκτός από το σημαντικό μέγεθος πληθυσμού που συγκεντρώνει (περί τις 80.000-85.000 κατοίκους σύμφωνα με αδρομερείς εκτιμήσεις για το 2007) περιλαμβάνει στην έκτασή του περιοχές που υπακούουν και στα τρία πρότυπα οικιστικής ανάπτυξης, όπως αυτά περιγράφονται προηγούμενα.

Δεν είναι, λοιπόν, υπερβολή να υποστηριχθεί ότι ο Δήμος Χαλανδρίου παρουσιάζει στοιχεία κέντρου και κεντρικών λειτουργιών, χαρακτηριστικά παραδοσιακά προάστια αλλά και στοιχεία αναπτυσσόμενης οικιστικής περιοχής.

Ο χαρακτήρας αυτός του Δήμου αποτυπώνεται και στην κατάταξη ως προς τις λειτουργίες που το κέντρο του αναλαμβάνει σύμφωνα με το ερευνητικό πρόγραμμα του ΕΜΠ (Αθήνα 2004, ΥΠΕΧΩΔΕ-ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας «Στρατηγικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης για την Αθήνα-Αττική», Σύνοψη, Ιούνιος 2004). Εδώ το Χαλάνδρι χαρακτηρίζεται ως κέντρο «υπερτοπικού επιπέδου ενισχυμένου» μαζί με τους Δήμους Περιστερίου, Καλλιθέας και Γλυφάδας (πρβλ οπ. παρ. σελ 72). Ο Δήμος βρίσκεται, έτσι, στην τρίτη κατηγορία κατάταξης μετά το Δήμο Αθηναίων (μητροπολιτικού επιπέδου) και τους Δήμους Πειραιώς και Αμαρουσίου (μητροπολιτικού-υπερτοπικού επιπέδου).

Σε ό,τι αφορά τις δραστηριότητες που συγκεντρώνονται στο Δήμο, εκτός από το σημαντικό πληθυσμιακό μέγεθος, πρέπει να αναφερθούν κατά κύριο λόγο οι εμπορικές και επιχειρηματικές δραστηριότητες σε αντίθεση με το γεγονός ότι δεν συγκεντρώνονται εντός των ορίων του ανάλογης υπερτοπικής σημασίας στοιχεία κοινωνικού εξοπλισμού και υποδομών.

A.1.1.3. Διοικητική Διάρθρωση Β.Α. τομέα Λεκανοπεδίου

Ο Δήμος Χαλανδρίου ανήκει διοικητικά στην Νομαρχία Αθηνών, ενώ το ερευνητικό πρόγραμμα του ΕΜΠ κατατάσσει το Δήμο στην ενότητα «Βόρειο Λεκανοπέδιο» και στην υποενότητα «ΟΤΑ κατά μήκος του άξονα Πεντέλης» μαζί με την Ν. Πεντέλη, την Πεντέλη, τα Βριλήσσια και τα Μελίσια (πρβλ. οπ. παρ. σελ. 93).

A.1.1.4. Συγκριτική πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου στο Π.Σ.Π.

Η πληθυσμιακή δυναμική του Δήμου εξετάζεται διεξοδικά στο επόμενο κεφάλαιο Α.2. Εδώ αναφέρονται ορισμένα στοιχεία της πληθυσμιακής εξέλιξης και των γειτονικών με αυτόν ΟΤΑ με στόχο να προσφέρουν μια πρώτη απεικόνιση των μετασχηματισμών που αναφέρθηκαν προηγούμενα.

Όπως τα μεγέθη του σχετικού πίνακα (Π.1.1.1.) δείχνουν, η πληθυσμιακή δυναμική χαρακτηρίζεται από δύο στοιχεία: το μέγεθος και το ρυθμό μεταβολής ή το ποσοστό μεταβολής. Το πληθυσμιακό είναι συνάρτηση του μεγέθους, δηλαδή της έκτασης που καταλαμβάνει ο Δήμος και των περιοχών που μπορούν να ενταχθούν στην οικιστική ανάπτυξη, των κανόνων οικιστικής ανάπτυξης και των συνθηκών της αγοράς, ενώ οι ίδιοι παράγοντες προσδιορίζουν και τους δύο δυναμικούς δείκτες, όπου καθοριστικές για την απεικόνιση της δυναμικής είναι η τιμή του έτους εκκίνησης.

Σύμφωνα με το πληθυσμιακό μέγεθος του έτους 2001 οι Δήμοι, κατατάσσονται κατά φθίνουσα τάξη: Χαλάνδρι, Αμαρούσιο, Αγ. Παρασκευή, Χολαργός, Βριλήσσια, Μελίσσια, Γέρακας, Παπάγου, Νέο Ψυχικό, Φιλοθέη, Νέα Πεντέλη, Πεντέλη. Ο Δήμος Χαλανδρίου είναι ο μεγαλύτερος πληθυσμιακά Δήμος του συγκεκριμένου χωρικού συνόλου.

Με κριτήριο το μέγεθος, οι συγκεκριμένοι ΟΤΑ κατατάσσονται ως εξής:

ΟΤΑ με πληθυσμό κάτω των 10000 κατοίκων	ΟΤΑ με πληθυσμό άνω των 10000 και κάτω των 20000 κατοίκων	ΟΤΑ με πληθυσμό άνω των 20000 και κάτω των 35000 κατοίκων	ΟΤΑ με πληθυσμό άνω των 60000
Κ. Πεντέλης Ν. Νέας Πεντέλης Δ. Φιλοθέης	Δ. Γέρακα Δ. Παπάγου Δ. Μελισσίων Δ. Ν. Ψυχικού Δ. Ψυχικού	Δ. Χολαργού Δ. Βριλησίων	Δ. Χαλανδρίου Δ. Αμαρουσίου Αγ. Παρασκευής

Η καμπύλη πληθυσμιακής εξέλιξης, ή των ρυθμών μεταβολής κάθε Δήμου, παρουσιάζει διαφορετική εικόνα για κάθε έναν από τους δήμους του συγκεκριμένου συνόλου (πρβλ. Διάγραμμα Π.1.1.1.1). Για τη διαμόρφωση της εικόνας αυτής, καθοριστικές είναι οι τάσεις κορεσμού του Δήμου δηλ. εξάντλησης των δυνατοτήτων του χώρου με δεδομένους τους κανόνες αλλά και τα πρότυπα οικιστικής ανάπτυξης. Για τη διαμόρφωση της καμπύλης αυτής η θέση του Δήμου στο Λεκανοπέδιο και η έκτασή του είναι καθοριστική.

Κατά την περίοδο 1961-2001 ο Δήμος Χαλανδρίου παρουσιάζει συνολικά αύξηση η οποία είναι εκθετική (αύξουσα) κατά την πρώτη εικοσαετία (1961-1981) ενώ στη συνέχεια ο ρυθμός αύξησης, αν και παραμένει θετικός, μειώνεται όπως άλλωστε είναι και αναμενόμενο, παραμένοντας, πάντα, σημαντικά υψηλότερος από τον μέσο όρο της Περιφέρειας Αττικής. Ουσιαστικά πρόκειται για μια διαδικασία κορεσμού κάτω από την παραδοχή συγκεκριμένων κανόνων οικιστικής ανάπτυξης οι οποίοι ισχύουν καθ' όλη την περίοδο διερεύνησης, ή τουλάχιστο δεν αλλάζουν κατά τρόπο που να επιδρά σημαντικά στην πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου.

A.1.1.5. Οικονομική φυσιογνωμία

Η οικονομική φυσιογνωμία του Δήμου αντιστοιχεί στο σύνθετο και διαφοροποιημένο χαρακτήρα του, δηλαδή στο γεγονός ότι αυτός συγκεντρώνει στις διάφορες περιοχές του κεντρικές λειτουργίες, λειτουργίες παραδοσιακού προαστίου και λειτουργίες νεο-αναπτυσσόμενων περιοχών.

Αποτελεί τόπο κατοικίας ενός μεγάλου αριθμού κατοίκων, η πλειοψηφία των οποίων, με κριτήρια τα χαρακτηριστικά της απασχόλησής τους, δηλ. την απασχόληση κατά κλάδο, την απασχόληση κατά ομάδες ατομικών επαγγελμάτων και την απασχόληση κατά θέση στο επάγγελμα, μπορεί να θεωρηθεί ότι αντιστοιχεί στα μεσαία προς ανώτερα στρώματα του πληθυσμού του Λεκανοπεδίου.

Ταυτόχρονα, ο Δήμος συγκεντρώνει και μια σειρά οικονομικών δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στα όριά του. Οι δραστηριότητες αυτές συνδέονται είτε με το Δήμο και την

ανάπτυξή του, είτε είναι υπερτοπικής σημασίας. Τα στοιχεία αυτά προκύπτουν από τις ΑΕ και ΕΠΕ που είναι εγκατεστημένες στο Δήμο (βλ. επόμενο κεφάλαιο Α2).

Στο Δήμο βρίσκεται εγκατεστημένος ένας σημαντικός αριθμός επιχειρήσεων Α.Ε. και Ε.Π.Ε., ο οποίος συγκεντρώνει αντίστοιχα και σημαντικό αριθμό απασχολούμενων.

Συνολικά στο Δήμο λειτουργούσαν (στοιχεία 2006):

- 11 επιχειρήσεις του πρωτογενή τομέα με 244 απασχολούμενους,
- 408 επιχειρήσεις του δευτερογενή τομέα με 19.216 απασχολούμενους, και
- 952 επιχειρήσεις του τριτογενή τομέα με 26.622 απασχολούμενους.

Στα μεγέθη αυτά θα πρέπει να προστεθούν και επιχειρήσεις άλλων νομικών μορφών (Ο.Ε. και προσωπικές), οι οποίες κατά κανόνα μπορεί να θεωρηθεί ότι απασχολούν περιορισμένο αριθμό εργαζομένων η κάθε μία. Για τις μονάδες αυτές δεν υπάρχουν στοιχεία.

Ήδη, όμως, με τα διαθέσιμα στοιχεία, ο δείκτης των απασχολούμενων στο Δήμο με τιμή 643,5 εργαζόμενους στο Δήμο ανά 1000 κατοίκους, υπερβαίνει σημαντικά τον αριθμό των απασχολούμενων κατοίκων του Δήμου, αναδεικνύοντας τη λειτουργία του Δήμου ως τόπου εγκατάστασης επιχειρήσεων, ορισμένες από τις οποίες, με κριτήριο τη μέση απασχόληση ανά κατάσταση, απασχολούν σημαντικό αριθμό εργαζομένων.

A.1.2. Ο ΔΗΜΟΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟΝ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΧΩΡΟ

Ο Δήμος Χαλανδρίου, όπως έχει ήδη αναφερθεί, αποτελεί ένα από τα βόρεια προάστια της Αθήνας και καταλαμβάνει κεντρική γεωγραφική θέση στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Πρωτεύουσας και στο Λεκανοπέδιο.

Συγκεντρώνει, ταυτόχρονα, παραδοσιακές λειτουργίες προαστίου, όπως η κατοίκηση, λειτουργίες κέντρου, ιδίως κατά μήκος των υπερτοπικής σημασίας οδικών αξόνων όπου συγκεντρώνεται σημαντικός αριθμός επιχειρήσεων, αλλά και δραστηριότητες που συνδέονται με νέα οικιστική ανάπτυξη οι οποίες συγκεντρώνονται σε περιφερειακές περιοχές του Δήμου όπου παρατηρείται σημαντική οικοδομική δραστηριότητα, αλλά και τάση εγκατάστασης επιχειρήσεων συγκεκριμένων κλάδων.

Η σημασία, επομένως, του Δήμου σε τοπικό επίπεδο σε επίπεδο Αθήνας-Αττικής και χώρας και ευρύτερο διεθνές επίπεδο συνδέεται άμεσα με τη σημασία της ίδιας της Αθήνας και του ρόλου που αυτή στοχεύει να αναλάβει ως ένα υπερεθνικής σημασίας κέντρο υπηρεσιών (εμπορίου, πολιτισμού, διοίκησης επιχειρήσεων, υγείας, αναψυχής κλπ).

Καθώς, εντός του ορίων του Δήμου, δεν υπάρχουν στοιχεία που να συνδέονται άμεσα και ρητά με την εικόνα της Αθήνας-Αττικής, όπως αυτή διαμορφώνεται με βάση το προβαλλόμενο ιστορικό της παρελθόν, αλλά και τους στόχους του μέλλοντος, η προοπτική του Δήμου συνδέεται ρητά με στοιχεία και διαδικασίες που αφορούν ανάπτυξη στηριζόμενη σε στοιχεία του παρόντος και του μέλλοντος.

Αυτά προκύπτουν από τα κύρια χαρακτηριστικά του Δήμου ως μιας ενότητας τα στοιχεία της οποίας παρουσιάζουν σύνθετη και διαφορετική εικόνα και δυναμική.

Με την έννοια αυτή, οι σχέσεις του Δήμου με τον ευρύτερο χώρο σε όλα τα επίπεδα συνδέονται με τη χωρητικότητα και την ικανότητα που έχει να έλκει κατοίκους και επιχειρήσεις σε ένα πλαίσιο το οποίο διασφαλίζει ταυτόχρονα μια επιθυμητή ποιότητα ζωής για τους κατοίκους του και ένα επίπεδο λειτουργίας που να συμβάλει στην τόνωση της δυναμικής των επιχειρήσεων (προσβασιμότητα και προσπελασιμότητα, σύγχρονες υποδομές, επικοινωνία και πληροφορίες, χώροι εγκατάστασης με δυνατότητα προοπτικών επέκτασης).

Είναι προφανές ότι οι επιχειρήσεις που λειτουργούν σήμερα στο Δήμο, όπως και αυτές που θα εγκατασταθούν εδώ θα πρέπει να είναι, σε ότι αφορά το αντικείμενό τους, συμβατές με τον επιδιωκόμενο χαρακτήρα του.