



Σχολή Ανθρωπιστικών Επιστημών
Τέχνη, Πολιτιστική Κληρονομιά, Αναπτυξιακές Πολιτικές

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία
Ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας
του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης και τοπική ανάπτυξη

Αθηνά Καρόκη

A.M.: 526796

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια: Αργυρώ Λουκάκη

Πάτρα, Ιούνιος 2026

Η παρούσα εργασία αποτελεί πνευματική ιδιοκτησία του φοιτητή/της φοιτήτριας («συγγραφέας/δημιουργός») που την εκπόνησε. Στο πλαίσιο της πολιτικής ανοικτής πρόσβασης ο/η συγγραφέας/δημιουργός εκχωρεί στο ΕΑΠ, μη αποκλειστική άδεια χρήσης του δικαιώματος αναπαραγωγής, προσαρμογής, δημόσιου δανεισμού, παρουσίας στο κοινό και ψηφιακής διάχυσής τους διεθνώς, σε ηλεκτρονική μορφή και σε οποιοδήποτε μέσο, για διδακτικούς και ερευνητικούς σκοπούς, άνευ ανταλλάγματος και για όλο το χρόνο διάρκειας των δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας. Η ανοικτή πρόσβαση στο πλήρες κείμενο για μελέτη και ανάγνωση δεν σημαίνει καθ' οιονδήποτε τρόπο παραχώρηση δικαιωμάτων διανοητικής ιδιοκτησίας του/της συγγραφέα/δημιουργού ούτε επιτρέπει την αναπαραγωγή, αναδημοσίευση, αντιγραφή, αποθήκευση, πώληση, εμπορική χρήση, μετάδοση, διανομή, έκδοση, εκτέλεση, «μεταφόρτωση» (downloading), «ανάρτηση» (uploading), μετάφραση, τροποποίηση με οποιονδήποτε τρόπο, τμηματικά ή περιληπτικά της εργασίας, χωρίς τη ρητή προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του/της συγγραφέα/δημιουργού. Ο/Η συγγραφέας/δημιουργός διατηρεί το σύνολο των ηθικών και περιουσιακών του δικαιωμάτων.



Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία
Ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας
του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης και τοπική ανάπτυξη

Αθηνά Καρόκη

Επιτροπή Κρίσης:

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια:

Αργυρώ Λουκάκη

Ομότιμη Καθηγήτρια ΕΑΠ

Συν-Επιβλέπων Καθηγητής:

Παναγιώτης Ιωακειμίδης

Καθηγητής-Σύμβουλος ΕΑΠ

Πάτρα, Ιούνιος 2026

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να εκφράσω τις ευχαριστίες μου στην επιβλέπουσα καθηγήτριά μου, κα Αργυρώ Λουκάκη, για την καθοδήγηση, τις παρατηρήσεις και τη διαρκή υποστήριξή της, καθώς και για την έμπνευση που μου προσέφερε το επιστημονικό της έργο και η προσέγγισή της στα ζητήματα του τόπου και της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες οφείλω επίσης στην κα Βενετία Κόγκου και στην κα Γρηγορία Τσώλη από τη Βιβλιοθήκη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, στον κ. Δήμο Βαμβακάση από τον Δήμο Βάρης Βούλας Βουλιαγμένης, στον κ. Ανδρέα Καραμπέλα, καθώς και σε όλους όσους ανταποκρίθηκαν πρόθυμα στην αναζήτηση πηγών και πληροφοριών μέσω της διαδικτυακής κοινότητας των 3B, προσφέροντας χρήσιμες κατευθύνσεις.

Θερμές ευχαριστίες απευθύνω επίσης στις συμφοιτήτριες και τους συμφοιτητές μου, και ιδιαίτερα στη Δάφνη Παπαζιάκα, για τη συνεργασία, την ανταλλαγή γνώσεων και το κλίμα αλληλοϋποστήριξης που αναπτύχθηκε κατά τη διάρκεια των σπουδών μας. Η αμοιβαία βοήθεια και η καθημερινή επικοινωνία συνέβαλαν ουσιαστικά στην ολοκλήρωση αυτής της διαδρομής.

Τέλος, ευχαριστώ θερμά την οικογένειά μου, τον αδερφό μου και τους φίλους μου, που στάθηκαν δίπλα μου με αγάπη, υπομονή και ενθάρρυνση καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου και της συγγραφής της παρούσας εργασίας. Η στήριξή τους υπήρξε πολύτιμη σε κάθε στάδιο αυτής της διαδρομής.

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία διερευνά τον ιδιαίτερο αισθητικό χαρακτήρα του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης και τη σχέση του με την τοπική ανάπτυξη. Η μελέτη εστιάζει στον τρόπο με τον οποίο το φυσικό τοπίο, η ιστορική μνήμη, η πολιτιστική κληρονομιά και οι κοινωνικές χρήσεις του χώρου συνδιαμορφώνουν τη φυσιογνωμία της περιοχής και συμβάλλουν στη συγκρότηση μιας διακριτής τοπικής ταυτότητας.

Η έρευνα βασίζεται σε βιβλιογραφική και τεκμηριωτική προσέγγιση και αξιοποιεί θεωρητικές, ιστορικές, πολεοδομικές και θεσμικές πηγές που αφορούν την περιοχή μελέτης. Μέσα από τη μελέτη περίπτωσης εξετάζονται τα φυσικά, ιστορικά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά του Δήμου και η συμβολή τους στη διαμόρφωση της σημερινής του φυσιογνωμίας.

Η ανάλυση ανέδειξε ότι ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας του Δήμου αποτελεί προϊόν διαχρονικής αλληλεπίδρασης φυσικών, ιστορικών, πολιτιστικών και κοινωνικών παραγόντων. Η Βάρη, η Βούλα και η Βουλιαγμένη διατηρούν επιμέρους χωρικές και ιστορικές ταυτότητες, οι οποίες συνθέτουν σήμερα ένα πολυδιάστατο τοπικό σύνολο. Παράλληλα, διαπιστώθηκε ότι τα στοιχεία που συγκροτούν τη φυσιογνωμία της περιοχής λειτουργούν όχι μόνο ως φορείς μνήμης και ταυτότητας, αλλά και ως σημαντικοί αναπτυξιακοί πόροι.

Η εργασία καταλήγει στο ότι η τοπική ανάπτυξη του Δήμου δεν μπορεί να αποσυνδεθεί από την προστασία και την ορθολογική διαχείριση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Η διατήρηση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα αναδεικνύεται ως βασική προϋπόθεση για τη βιωσιμότητα, την ελκυστικότητα και τη διατήρηση της τοπικής ταυτότητας της περιοχής.

Λέξεις – Κλειδιά

Ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας, Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, Τοπική ανάπτυξη, Πολιτιστικό τοπίο, Genius loci, Πολιτιστική κληρονομιά, Χωρικός σχεδιασμός, Λίμνη Βουλιαγμένης

The Distinctive Aesthetic Character of the Municipality of Vari–Voula–Vouliagmeni and Local Development

Athina Karoki

Abstract

This thesis examines the distinctive aesthetic character of the Municipality of Vari–Voula–Vouliagmeni and its relationship with local development. The study focuses on the way in which the natural landscape, historical memory, cultural heritage and social uses of space contribute to shaping the identity of the area and the formation of a distinct sense of place.

The research is based on a bibliographic and documentary approach, drawing upon theoretical, historical, planning and institutional sources related to the study area. Through a case study approach, the natural, historical and cultural characteristics of the Municipality are examined and interpreted.

The analysis demonstrated that the distinctive aesthetic character of the Municipality is the result of the long-term interaction of natural, historical, cultural and social factors. Vari, Voula and Vouliagmeni retain distinct spatial and historical identities, which today form a multidimensional local entity. The study also revealed that the elements shaping the character of the area function not only as carriers of memory and identity, but also as important resources for local development.

The thesis concludes that local development cannot be separated from the protection and sustainable management of the natural and cultural environment. The preservation of the Municipality's distinctive aesthetic character emerges as a fundamental prerequisite for its sustainability, attractiveness and local identity.

Keywords

Distinctive aesthetic character, Municipality of Vari–Voula–Vouliagmeni, Local development, Cultural landscape, Genius loci, Cultural heritage, Spatial planning, Lake Vouliagmeni

Πίνακας Περιεχομένων

Ευχαριστίες	iv
Περίληψη	v
Abstract	vi
Πίνακας Περιεχομένων	vii
Κατάλογος Εικόνων / Σχημάτων	ix
Συντομογραφίες & Ακρωνύμια.....	xiii
Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή	1
1.1 Ερευνητική προβληματική.....	1
1.2 Σκοπός της εργασίας και ερευνητικό ερώτημα	2
1.3 Μεθοδολογία της έρευνας	4
1.4 Δομή της εργασίας	4
Κεφάλαιο 2: Παρουσίαση του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης ως χωρικής και ιστορικής ενότητας	6
2.1 Γεωγραφική θέση και φυσικά χαρακτηριστικά	6
2.2 Ιστορική και διοικητική εξέλιξη	9
2.3 Οικιστική, κοινωνική και χωρική φυσιογνωμία	14
2.3.1 Κοινωνική σύνθεση και οικιστικός χαρακτήρας	14
2.3.2 Τουρισμός, αναψυχή και παράκτιο μέτωπο.....	19
Κεφάλαιο 3: Θεωρητικό πλαίσιο: Ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας και τοπική ανάπτυξη	22
3.1 Η έννοια του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα	22
3.1.1 Τόπος, ταυτότητα και πολιτιστικό τοπίο	22
3.1.2 Μνήμη, εμπειρία και genius loci	26
3.2 Τόπος, πολιτισμός και τοπική ανάπτυξη	28
3.2.1 Η έννοια της ανάπτυξης και η μετάβαση στην τοπική ανάπτυξη.....	28
3.2.2 Βιώσιμη και τοπική ανάπτυξη: Λειτουργικός ορισμός	31
3.2.3 Πολιτισμός, τοπίο και ενδογενής ανάπτυξη	32

Κεφάλαιο 4: Ανάλυση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα του Δήμου Βάρης– Βούλας–Βουλιαγμένης	37
4.1 Το παράκτιο μέτωπο και η αισθητική φυσιογνωμία του τόπου	37
4.1.1 Η αρχαιότητα ως θεμέλιο της ιστορικής μνήμης.....	47
4.1.2 Το ιερό τοπίο του Ζωστήρα: μύθος, λατρεία και μνήμη	58
4.1.3 Το παράκτιο τοπίο ως χώρος παιδικής φροντίδας	64
4.2 Η διαμόρφωση της σύγχρονης παράκτιας φυσιογνωμίας.....	69
4.3 Ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας του Δήμου Βάρης–Βούλας– Βουλιαγμένης.....	77
Κεφάλαιο 5: Ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας ως μοχλός τοπικής ανάπτυξης	81
5.1 Ο τόπος ως αναπτυξιακός πόρος	81
5.1.1 Η αξία του τόπου στη σύγχρονη τοπική ανάπτυξη.....	81
5.1.2 Ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας ως παράγοντας τοπικής ανάπτυξης στον Δήμο Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης.....	83
5.2 Περιβαλλοντικά και κοινωνικά όρια της ανάπτυξης	86
5.2.1 Προστασία φυσικού περιβάλλοντος και τοπίου	88
5.2.2 Προστασία πολιτιστικής κληρονομιάς και ιστορικής μνήμης.....	93
5.3 Προκλήσεις και προοπτικές για τη διατήρηση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα.....	97
5.3.1 Αναπτυξιακές πιέσεις και διατήρηση της φυσιογνωμίας του τόπου	97
5.3.2 Ο ρόλος του χωρικού σχεδιασμού στη διατήρηση της φυσιογνωμίας	103
5.3.3 Προοπτικές για τη διατήρηση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα	105
Κεφάλαιο 6: Συμπεράσματα	111
Βιβλιογραφία.....	117

Κατάλογος Εικόνων / Σχημάτων

Εικόνα 2-1. Θέση του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης στην Αττική. Πηγή: ResearchGate, προσαρμογή από Economou Agisilaos	6
Εικόνα 2-2. Άποψη του παράκτιου και ορεινού τοπίου της περιοχής των 3Β από τις νοτιοδυτικές απολήξεις του Υμηττού. Πηγή: Mapcarta (χ.χ.).....	8
Εικόνα 2-3. Άποψη της παραλίας Βουλιαγμένης το 1918 (αρχείο Π. Καραγεώργου).	11
Εικόνα 2-4. Δημοσίευμα για δημοπρασία ανέγερσης οικοδομήματος στην Βάρη. Εφημερίδα Εμπρός της 5ης Νοεμβρίου 1901. Πηγή: Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023.....	12
Εικόνα 2-5. Διάγραμμα πληθυσμιακής εξέλιξης των δημοτικών ενοτήτων Βάρης, Βούλας και Βουλιαγμένης (1940–2021). Πηγή: Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, βάσει στοιχείων ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία.	15
Εικόνα 2-6. Διάγραμμα του εκπαιδευτικού επιπέδου ανά ηλικιακή ομάδα στα 3Β... 17	
Εικόνα 2-7. Ποσοστιαία μεταβολή μόνιμου πληθυσμού (2011–2021) στους δήμους της Περιφέρειας Αττικής. Πηγή: Μιχαλακοπούλου, Α. (2025, σ. 38), βάσει στοιχείων ΕΛΣΤΑΤ, Απογραφές Πληθυσμού 2011 και 2021.	18
Εικόνα 2-8. Μέρος της Αθηναϊκής Ριβιέρας.	20
Εικόνα 3-1. Αποτύπωση του σύγχρονου αστικού τοπίου στον Δήμο Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης. Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2018	23
Εικόνα 3-2. Νυχτερινή αποτύπωση του παράκτιου τοπίου στο Καβούρι. Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022	26
Εικόνα 3-3. Αεροφωτογραφία της χερσονήσου της Βουλιαγμένης και του παράκτιου μετώπου του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης. Πηγή: Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023.....	28
Εικόνα 3-4. Παράκτιες δραστηριότητες και σύγχρονη χρήση του θαλάσσιου μετώπου στην περιοχή της Βάρκιζας. Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022	35
Εικόνα 4-1. Αεροφωτογραφία της Λίμνης Βουλιαγμένης. Πηγή: https://www.greekscapes.gr/index.php/2010-01-21-16-47-29/landscapescat/34-attica/220-limni-vouliagmeni	37
Εικόνα 4-2. Ο όρμος της Βουλιαγμένης το 1924. Πηγή: Συλλογή Πέτρου Πουλίδη, Αρχείο ΕΡΤ, 1924.....	38

Εικόνα 4-3. Νυχτερινή αποτύπωση της Λίμνης Βουλιαγμένης και των βραχωδών σχηματισμών που συγκροτούν τη χαρακτηριστική φυσιογνωμία του τοπίου. Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2026.	40
Εικόνα 4-4. Η Λίμνη Βουλιαγμένης το 1914. Πηγή: Φωτογραφικό αρχείο ΕΡΤ, αναδημοσίευση στο Δήμο Βάρης Βούλας Βουλιαγμένης (2023, σ. 74).	42
Εικόνα 4-5. Ο πεζόδρομος που ενώνει το Μικρό με το Μεγάλο Καβούρι. Πηγή: https://www.kathimerini.gr/k/k-magazine/562603561/volta-sto-kavoyri-apo-ta-60s-sto-simera/	43
Εικόνα 4-6. Πανοραμική λήψη της Βούλας και του Σαρωνικού. Πηγή: Λερίου & Μουρουγκλού, 2006, αναδημοσίευση από Δήμο Βάρης Βούλας Βουλιαγμένης (2023, σ.172).	44
Εικόνα 4-7. Το λιμανάκι της Βάρκιζας ή αλλιώς μώλος των αλιέων. Πηγή: https://vvv.gov.gr/index.php/i-poli-mas-fp/visiting-the-city/vvv-ports/item/11887-alieftiko-katafygio	45
Εικόνα 4-8. Η πεδιάδα της Βάρης και ο κόλπος της Βάρκιζας. Πηγή: Α.Ανδρέου, όπως δημοσιεύεται στην διπλωματική εργασία της Ανδρέου (2023, σ. 140).	46
Εικόνα 4-9. Η παραλία της Βάρκιζας από ανατολικά.	46
Εικόνα 4-10. Η περιοχή του Αναγυρούντος και οι βασικές αρχαιολογικές θέσεις της ενδοχώρας της σημερινής Βάρης κατά την αρχαιότητα.	47
Εικόνα 4-11. Τμήμα της Λαθούριζας , 1939. Πηγή: Φ. Σταυρόπουλος, αναδημοσίευση από Μαζαράκης-Αινιάν (1994, σ.79).	48
Εικόνα 4-12. Αεροφωτογραφία από το βόρειο νεκροταφείο της Βάρης. Πηγή: Γ. Ασβεστάς, αναδημοσίευση από διπλωματική εργασία Ανδρέου (2023, σ. 160).	49
Εικόνα 4-13. Είσοδος του Σπηλαίου του Πανός Νυμφολήπτου στην Βάρη. Πηγή: Weller (1903, σ. 265).	50
Εικόνα 4-14. Από το εσωτερικό του σπηλαίου του Νυμφολήπτου. Πηγή: Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, φωτογραφία Κ.Βάσση.	51
Εικόνα 4-15. Οι αρχαίοι δήμοι των Αιξωνίδων Αλών και του Αναγυρούντος στην παράκτια ζώνη του σημερινού Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης.....	53
Εικόνα 4-16. Τμήμα αρχαίου δρόμου στις Αιξωνίδες Αλές. Πηγή: Κουράγιος (2009-2011, σ. 53).	55
Εικόνα 4-17. Η αγορά των Αιξωνίδων Αλών. Πηγή: Κουράγιος (2009-2011, σ.56)..	57
Εικόνα 4-18. Το ιερό του Απόλλωνα Ζωστήρα στην Βουλιαγμένη. Πηγή: Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ. 32).	59

Εικόνα 4-19. Η θέα στον Σαρωνικό από το Ιερό του Απόλλωνα Ζωστήρα. Πηγή: Negro (2025, σ. 391).....	61
Εικόνα 4-20. Η χερσόνησος του Καβουρίου και το Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο Βουλιαγμένης με την κεραμοσκεπή, μέσα στο πευκόφυτο παράκτιο τοπίο της περιοχής. Πηγή: https://www.iefimerida.gr/oikonomia/o-ellinas-agorastis-akinitoy-allazei	65
Εικόνα 4-21. Το μεγάλο Καβούρι και στα δεξιά το Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο Βουλιαγμένης.....	66
Εικόνα 4-22. Συναυλία στην Λίμνη της Βουλιαγμένης από την χορωδία του Εκκλησιαστικού Ορφανοτροφείου Βουλιαγμένης, 1949. Πηγή: Αρχείο Α .Κασιδόκωστα, αναδημοσίευση στο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ. 125).	67
Εικόνα 4-23. Παιδικές κατασκηνώσεις στην Βούλα, 1920. Πηγή: Αρχείο Γ. Σταμπέλου, αναδημοσιεύτηκε στο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ.80).	68
Εικόνα 4-24. Ηλιοβασίλεμα στην θάλασσα της Βούλας. Πηγή: Γ. Λαουτπάρης, αναδημοσίευσή στο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ. 196).....	70
Εικόνα 4-25. Εκδρομή μαθητών στην παραλία της Βούλας, 1940. Πηγή: Αρχείο Γ. Σταμπέλου, αναδημοσίευση στο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ. 100)	71
Εικόνα 4-26. Αεροφωτογραφία του Αστέρα Βουλιαγμένης.	72
Εικόνα 4-27. Ο Ναυτικός Όμιλος Βουλιαγμένης και διπλανά εξοχικά κέντρα. Πηγή: Κουτσογιάννης (1984, σ. 111).	73
Εικόνα 4-28. Επιστολικό δελτάριο με την παραλία της Βουλιαγμένης. Πηγή: Φωτογραφικό αρχείο ΕΛΙΑ-MIET, αναδημοσίευση στο Δήμος Βάρης–Βούλας– Βουλιαγμένης (2023, σ. 103).	74
Εικόνα 4-29. Αεροφωτογραφία της Υδρούσας. Πηγή: Γ. Λαουτάρη, αναδημοσίευση στο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ. 35).	75
Εικόνα 4-30. Αεροφωτογραφία της νέας μαρίνας Βουλιαγμένης. Πηγή: Neiheiser & Argyros (2025, σ. 73).	78
Εικόνα 4-31. Στοιχεία διαμόρφωσης του παράκτιου τοπίου: αριστερά, λιθόκτιστοι τοίχοι και μεσογειακή βλάστηση, δεξιά, διαμόρφωση του παραλιακού μετώπου με μαρμάρινα θραύσματα.	79

Εικόνα 5-1. Η χερσόνησος της Βουλιαγμένης και το χαρακτηριστικό παράκτιο τοπίο της περιοχής. Πηγή: Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ. 27).	83
Εικόνα 5-2. Σύγχρονες τουριστικές εγκαταστάσεις στον Αστέρα Βουλιαγμένης. Φωτογράφος Γ. Λαουτάρης.	87
Εικόνα 5-3. Παράκτιο τοπίο του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης με φυσική βλάστηση.	89
Εικόνα 5-4. Σύγχρονη άποψη της Λίμνης Βουλιαγμένης και των εγκαταστάσεων που λειτουργούν στον χώρο. Πηγή: https://lakevouliagmeni.gr/el/imera-sti-limni/	90
Εικόνα 5-5. Περιοχές και μνημεία αρχαιολογικής σημασίας στη Βουλιαγμένη, όπως αποτυπώνονται στη χωροταξική, ρυθμιστική και ρυμοτομική μελέτη της περιοχής. .	92
Εικόνα 5-6. Άποψη της θέας στον Σαρωνικό από τον Λόφο Φασκομηλιάς. Πηγή: https://exploringgreece.tv/destinations/attiki/dasos-tis-faskomilias-to-agnosto-mystiko-sti-voyliagmeni/556/	96
Εικόνα 5-7. Προβολή ψηφιακών απεικονίσεων των προτεινόμενων υψηλών κτιρίων της ανάπλασης του Ελληνικού, πίσω από τη φυσική μακέτα του έργου. Πηγή: Phokaides et al. (2024, σ. 56, Εικ. 39). Φωτογραφία: Loukas Triantis, 2022. Άδεια: CC BY 4.0.....	99

Συντομογραφίες & Ακρωνύμια

Συντομογραφία

Πλήρης ονομασία

3B	Βάρη–Βούλα–Βουλιαγμένη
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΕΚΥΟ	Εκκλησιαστική Κεντρική Υπηρεσία Οικονομικών
ΕΛΙΑ–ΜΙΕΤ	Ελληνικό Λογοτεχνικό και Ιστορικό Αρχείο – Μορφωτικό Ίδρυμα Εθνικής Τραπέζης
ΕΛΣΤΑΤ	Ελληνική Στατιστική Αρχή
ΕΟΒ	Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο Βουλιαγμένης
ΕΟΤ	Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
ΕΡΤ	Ελληνική Ραδιοφωνία Τηλεόραση
ΕΣΧΑΔΑ	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου
ΙΝΣΕΤΕ	Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
ΚΑΣ	Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο
ΝΟΒ	Ναυτικός Όμιλος Βουλιαγμένης
ΟΔΕΠ	Οργανισμός Διοικήσεως Εκκλησιαστικής Περιουσίας
Ο-ΠΟΠ	Ολοκληρωμένο «Πληρώνω Όσο Πετώ»
ΟΦΥΠΕΚΑ	Οργανισμός Φυσικού Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής
ΠΙΚΠΑ	Πατριωτικό Ίδρυμα Κοινωνικής Πρόνοιας και Αντιλήψεως
ΠΟΠ	«Πληρώνω Όσο Πετώ»
ΣΒΑΚ	Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας
ΣΠΑΥ	Σύνδεσμος Προστασίας και Ανάπτυξης Υμηττού
ΤΙΦΚ	Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους
ΤΠΣ	Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΥΠΕΝ	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
LIFE-IP CEI- Greece	Circular Economy Implementation in Greece – Εφαρμογή της Κυκλικής Οικονομίας στην Ελλάδα
PAP/RAC	Priority Actions Programme/Regional Activity Centre
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization – Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών για την Εκπαίδευση, την Επιστήμη και τον Πολιτισμό
χ.χ.	χωρίς χρονολογία

Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή

Ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας ενός τόπου αποτελεί σύνθετη και δυναμική έννοια, η οποία διαμορφώνεται μέσα από την αλληλεπίδραση φυσικών, ιστορικών, πολιτιστικών, κοινωνικών και χωρικών παραγόντων. Δεν αφορά αποκλειστικά την αισθητική ποιότητα του τοπίου, αλλά το σύνολο των χαρακτηριστικών που προσδίδουν σε έναν τόπο διακριτή ταυτότητα και τον διαφοροποιούν από άλλες περιοχές. Η αισθητική εμπειρία του χώρου συνδέεται με τον τρόπο με τον οποίο ο τόπος γίνεται αντιληπτός, βιώνεται και νοηματοδοτείται, ενώ οι σχετικές αξιολογήσεις μεταβάλλονται ανάλογα με το κοινωνικό, ιστορικό και πολιτισμικό πλαίσιο (Loukaki, 2000, σσ. 75–78, Λουκάκη, 1997, σσ. 140–141).

Στην παρούσα εργασία, ο όρος «ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας» χρησιμοποιείται ως αναλυτικό εργαλείο και όχι ως νέα θεσμοθετημένη κατηγορία προστασίας. Η χρήση του διευρύνει την προβληματική του ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, καθώς δεν περιορίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά ενός τόπου, αλλά περιλαμβάνει και το αστικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, την αρχιτεκτονική και πολιτιστική κληρονομιά, τις διαδοχικές ιστορικές διαστρωματώσεις και τις κοινωνικές και συμβολικές σημασίες του χώρου. Με αυτή την έννοια, ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας προσεγγίζεται ως αποτέλεσμα της αλληλεπίδρασης φυσικών και ανθρωπογενών στοιχείων, παροντικών εμπειριών και ιστορικών καταλοίπων.

Ο χαρακτήρας αυτός δεν αποτελεί σταθερή ή αντικειμενικά δεδομένη ιδιότητα. Διαμορφώνεται μέσα από διαδικασίες αντίληψης, μνήμης και ερμηνείας και αποτελεί πεδίο στο οποίο μπορούν να συνυπάρχουν ή να συγκρούονται ιστορικές, αισθητικές, κοινωνικές, περιβαλλοντικές, χρηστικές και οικονομικές αξίες. Στο πλαίσιο των σύγχρονων προσεγγίσεων της τοπικής ανάπτυξης, αναγνωρίζεται παράλληλα ως σημαντικός αναπτυξιακός πόρος, καθώς συμβάλλει στην αναγνωρισιμότητα, στην ελκυστικότητα, στην ποιότητα ζωής και στη μακροχρόνια βιωσιμότητα των τοπικών κοινωνιών.

1.1 Ερευνητική προβληματική

Ο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης αποτελεί ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα περίπτωση μελέτης, καθώς συγκεντρώνει ένα σύνθετο σύνολο φυσικών, ιστορικών, πολιτιστικών και αστικών χαρακτηριστικών. Η θέση του στο παράκτιο μέτωπο του Σαρωνικού, η

άμεση σχέση του με τον Υμηττό, η παρουσία της Λίμνης Βουλιαγμένης, οι ακτές, οι αρχαιολογικοί χώροι, τα νεότερα αρχιτεκτονικά και κοινωνικά κατάλοιπα και οι διαφορετικές οικιστικές φυσιογνωμίες των τριών δημοτικών ενοτήτων συνθέτουν ένα πολυδιάστατο πολιτιστικό τοπίο.

Ο σημερινός Δήμος δεν αποτελεί μια ιστορικά και χωρικά ομοιογενή ενότητα. Η Βάρη, η Βούλα και η Βουλιαγμένη ακολούθησαν διαφορετικές διαδρομές οικιστικής, κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης, οι οποίες εξακολουθούν να είναι αναγνώσιμες στο σύγχρονο τοπίο. Η συνύπαρξη αυτών των διαφορετικών ταυτοτήτων μέσα σε έναν ενιαίο καλλικρατικό Δήμο αποτελεί βασικό στοιχείο της συνολικής φυσιογνωμίας του Δήμου.

Παράλληλα, η ένταξη της περιοχής στον ευρύτερο αναπτυξιακό άξονα της Αθηναϊκής Ριβιέρας την καθιστά πεδίο έντονων μετασχηματισμών και συγκρούσεων αξιών. Η υψηλή αξία της παράκτιας γης, οι τουριστικές και οικιστικές επενδύσεις, η ανάπτυξη του Ελληνικού, το ιδιαίτερο ιδιοκτησιακό καθεστώς σημαντικών εκτάσεων και οι πιέσεις εντατικοποίησης των χρήσεων γης επηρεάζουν την εικόνα, τις λειτουργίες και τις αναπτυξιακές προσδοκίες της περιοχής. Κάτω από την προβεβλημένη ειδυλλιακή εικόνα του παράκτιου τοπίου αναπτύσσονται, επομένως, εντάσεις μεταξύ του δημόσιου χαρακτήρα των ακτών, της προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και της οικονομικής αξιοποίησης της γης.

Η επιλογή του Δήμου ως αντικειμένου μελέτης συνδέεται με την ανάγκη διερεύνησης του τρόπου με τον οποίο τα φυσικά, ιστορικά, πολιτιστικά και κοινωνικά στοιχεία αλληλεπιδρούν και συγκροτούν τον ιδιαίτερο αισθητικό χαρακτήρα του. Παράλληλα, εξετάζεται κατά πόσο ο χαρακτήρας αυτός μπορεί να λειτουργήσει ως αναπτυξιακός πόρος χωρίς η αξιοποίησή του να οδηγεί στην υποβάθμιση των χαρακτηριστικών στα οποία στηρίζεται. Η προβληματική αυτή καθιστά αναγκαία την εξέταση των ορίων της ανάπτυξης, της φέρουσας ικανότητας, του ρόλου του χωρικού σχεδιασμού και των φορέων που μπορούν να εγγυηθούν την προστασία της περιοχής απέναντι σε ισχυρές αναπτυξιακές και ιδιοκτησιακές πιέσεις.

1.2 Σκοπός της εργασίας και ερευνητικό ερώτημα

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η διερεύνηση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης και η εξέταση της σχέσης του με την τοπική ανάπτυξη. Η μελέτη επιδιώκει να αναδείξει τα φυσικά, ιστορικά,

πολιτιστικά, κοινωνικά και χωρικά στοιχεία που συγκροτούν τη φυσιογνωμία της περιοχής, να διερευνήσει τον τρόπο με τον οποίο αυτά διαμορφώθηκαν διαχρονικά και να εξετάσει κατά πόσο μπορούν να λειτουργήσουν ως πόροι μιας βιώσιμης αναπτυξιακής διαδικασίας.

Η εργασία βασίζεται στην παραδοχή ότι ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας ενός τόπου δεν αποτελεί αποκλειστικά αισθητική ή πολιτιστική αξία, αλλά δύναται να λειτουργήσει και ως σημαντικός αναπτυξιακός πόρος (Πούλιος, 2015, σσ. 16–17· Kavouras & Mitoula, 2020, σ. 8). Η αξιοποίησή του προϋποθέτει, ωστόσο, την αναγνώριση των συγκρούσεων μεταξύ διαφορετικών αξιών, τον προσδιορισμό των ορίων αντοχής των τοπικών πόρων και την ύπαρξη θεσμικών μηχανισμών προστασίας, παρακολούθησης και δημόσιου ελέγχου.

Βασικό ερευνητικό ερώτημα της εργασίας αποτελεί το εξής:

«Πώς συγκροτείται ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, με ποιον τρόπο συνδέεται με την τοπική ανάπτυξη και μέσω ποιων μέτρων μπορεί να προστατευθεί υπό συνθήκες έντονων αναπτυξιακών πιέσεων;»

Για την απάντηση του βασικού ερωτήματος εξετάζονται τα ακόλουθα επιμέρους ερωτήματα:

α) Ποια φυσικά, ιστορικά, πολιτιστικά, κοινωνικά και χωρικά στοιχεία συγκροτούν τη φυσιογνωμία των τριών δημοτικών ενοτήτων και του ενιαίου Δήμου;

β) Με ποιον τρόπο η αισθητική εμπειρία, η ιστορική μνήμη και οι διαφορετικές αξιολογήσεις του χώρου συμμετέχουν στη διαμόρφωση της ταυτότητας του τόπου;

γ) Ποιες αναπτυξιακές και ιδιοκτησιακές πιέσεις επηρεάζουν το παράκτιο τοπίο και ποιες συγκρούσεις αξιών προκαλούν;

δ) Με ποιον τρόπο ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας μπορεί να λειτουργήσει ως πόρος τοπικής ανάπτυξης χωρίς να υποβαθμίζονται τα φυσικά, κοινωνικά και πολιτιστικά στοιχεία στα οποία στηρίζεται;

ε) Ποια εργαλεία χωρικού σχεδιασμού, ποιοι δείκτες φέρουσας ικανότητας, ποιοι αρμόδιοι φορείς και ποια συγκεκριμένα μέτρα μπορούν να συμβάλουν στη μακροχρόνια προστασία της φυσιογνωμίας της περιοχής;

1.3 Μεθοδολογία της έρευνας

Η παρούσα εργασία βασίζεται κυρίως σε βιβλιογραφική και τεκμηριωτική έρευνα, οργανωμένη ως μελέτη περίπτωσης. Για τη διερεύνηση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα του Δήμου αξιοποιήθηκαν επιστημονικά συγγράμματα και άρθρα, μεταπτυχιακές και διδακτορικές εργασίες, καθώς και θεσμικά, νομοθετικά και πολεοδομικά κείμενα που αφορούν την ιστορική εξέλιξη, τον χωρικό σχεδιασμό και την αναπτυξιακή πορεία της περιοχής.

Παράλληλα, χρησιμοποιήθηκε πρωτογενές και δευτερογενές υλικό, όπως Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, χωροταξικές και ρυθμιστικές μελέτες, αποφάσεις δημόσιων και δημοτικών φορέων, το υπό εκπόνηση Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο, το Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας και η μελέτη εφαρμογής του συστήματος «Πληρώνω Όσο Πετώ». Αξιοποιήθηκαν επίσης χαρτογραφικό υλικό, ιστορικές φωτογραφίες, αεροφωτογραφίες και σύγχρονες απεικονίσεις της περιοχής.

Για την αποτύπωση της κοινωνικοοικονομικής φυσιογνωμίας χρησιμοποιήθηκαν δεδομένα των Απογραφών της ΕΛΣΤΑΤ για τον πληθυσμό, το εκπαιδευτικό επίπεδο και την επαγγελματική διάρθρωση, καθώς και διαθέσιμα συγκεντρωτικά φορολογικά στοιχεία για το εισόδημα σε επίπεδο δήμου.

Η μεθοδολογική προσέγγιση συνδυάζει την ιστοριοτεχνική με την αισθητική ανάλυση. Η πρώτη συμβάλλει στην τεκμηρίωση της ιστορικότητας, της υλικότητας και των μεταβολών του χώρου, ενώ η δεύτερη εξετάζει τις αντιληπτικές, βιωματικές και συμβολικές ποιότητες που συμμετέχουν στη συγκρότηση της φυσιογνωμίας του. Η σύνθεση των δεδομένων της περιοχής με τα θεωρητικά εργαλεία επιτρέπει την ανάλυση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα, των αναπτυξιακών πιέσεων και των δυνατοτήτων προστασίας και βιώσιμης αξιοποίησής του.

1.4 Δομή της εργασίας

Η εργασία διαρθρώνεται σε έξι κεφάλαια, τα οποία ακολουθούν μια πορεία από την παρουσίαση του γεωγραφικού, φυσικού, ιστορικού και κοινωνικού πλαισίου προς τη θεωρητική ερμηνεία, την ανάλυση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα και τη διατύπωση των τελικών συμπερασμάτων.

Το Κεφάλαιο 2 παρουσιάζει τον Δήμο Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης ως περιοχή μελέτης. Αναλύονται η γεωγραφική θέση, τα φυσικά χαρακτηριστικά, η

ιστορική και διοικητική εξέλιξη και η οικιστική, κοινωνική και οικονομική φυσιογνωμία της περιοχής. Τα γεωγραφικά και ευρύτερα φυσικά δεδομένα προηγούνται, ώστε να αποτελέσουν τη βάση για την ερμηνεία των ιστορικών, πολιτιστικών και αισθητικών χαρακτηριστικών της.

Το Κεφάλαιο 3 παρουσιάζει το θεωρητικό πλαίσιο της έρευνας. Εξετάζονται οι έννοιες του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα, του τόπου, της ταυτότητας, του πολιτιστικού τοπίου, του πνεύματος του τόπου (*genius loci*) και της τοπικής ανάπτυξης, καθώς και η αισθητική εμπειρία και οι διαδικασίες αξιολόγησης και σύγκρισης των διαφορετικών αξιών του τόπου.

Το Κεφάλαιο 4 επικεντρώνεται στην ανάλυση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα του Δήμου. Εξετάζονται το φυσικό και παράκτιο τοπίο, η ιστορική μνήμη, οι πολιτιστικές διαστρωματώσεις και οι μετασχηματισμοί του χώρου, προκειμένου να αναδειχθούν τα στοιχεία που συγκροτούν τη φυσιογνωμία της περιοχής.

Το Κεφάλαιο 5 διερευνά τη σχέση ανάμεσα στον ιδιαίτερο αισθητικό χαρακτήρα και στην τοπική ανάπτυξη. Αναλύονται οι φυσικοί και πολιτιστικοί πόροι ως αναπτυξιακοί παράγοντες, οι πιέσεις αξιοποίησης της παράκτιας γης, οι συγκρούσεις αξιών και ο ρόλος του χωρικού σχεδιασμού. Εξετάζονται επίσης η φέρουσα ικανότητα και τοπικές πρωτοβουλίες, όπως το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο, το Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας και το σύστημα «Πληρώνω Όσο Πετώ».

Τέλος, το Κεφάλαιο 6 παρουσιάζει τα βασικά συμπεράσματα της έρευνας και συγκεκριμένες προτάσεις για τη διατήρηση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα. Προσδιορίζονται μέτρα προστασίας, δείκτες και φορείς παρακολούθησης της φέρουσας ικανότητας και οι αρμόδιοι φορείς για την εφαρμογή και εγγύηση της προστασίας.

Κεφάλαιο 2: Παρουσίαση του Δήμου Βάρης–Βούλας– Βουλιαγμένης ως χωρικής και ιστορικής ενότητας

Ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης συνδέεται με τη συνύπαρξη φυσικών, ιστορικών και ανθρωπογενών στοιχείων. Η σχέση με τον Σαρωνικό κόλπο και τις νοτιοδυτικές απολήξεις του Υμηττού, η παρουσία της Λίμνης Βουλιαγμένης, τα αρχαιολογικά κατάλοιπα των αρχαίων δήμων, καθώς και οι νεότερες παραθεριστικές και τουριστικές αναπτύξεις, διαμορφώνουν μια ιδιαίτερη φυσιογνωμία που διαφοροποιεί την περιοχή από άλλα προάστια της Αθήνας (Κουράγιος, 2009–2011, Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, Σολωμού, 2018). Για την κατανόηση των χαρακτηριστικών αυτών, κρίνεται απαραίτητη η παρουσίαση της γεωγραφικής, ιστορικής και κοινωνικής εξέλιξης του Δήμου.

2.1 Γεωγραφική θέση και φυσικά χαρακτηριστικά



Εικόνα 2-1. Θέση του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης στην Αττική. Πηγή: ResearchGate, προσαρμογή από Economou Agisilaos

Ο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας και ανήκει διοικητικά στην Περιφέρεια Ανατολικής Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 37,23 τ.χλμ. και αριθμεί 48.399 κατοίκους, παρουσιάζοντας κυρίως πεδινή μορφολογία και άμεση σχέση με τις

νοτιοδυτικές απολήξεις του Υμηττού (Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης, χ.χ.). Ο σημερινός δήμος δημιουργήθηκε το 2011, στο πλαίσιο του σχεδίου «Καλλικράτης», μέσω της συνένωσης των πρώην δήμων Βάρης, Βούλας και Βουλιαγμένης. Η περιοχή αναφέρεται συχνά και ως «3Β», από τα αρχικά των τριών δημοτικών ενοτήτων, ενώ εντάσσεται στο ευρύτερο παράκτιο μέτωπο της λεγόμενης «Αθηναϊκής Ριβιέρας¹» (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σ. 17).

Όπως αποτυπώνεται στην Εικόνα 2-1, ο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης βρίσκεται στο νότιο παράκτιο τμήμα της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας, σε άμεση σχέση τόσο με τον Σαρωνικό κόλπο όσο και με τις νοτιοδυτικές απολήξεις του Υμηττού.

Η γεωγραφική θέση της περιοχής υπήρξε διαχρονικά καθοριστική για την ανάπτυξή της, καθώς ο χώρος εκτείνεται μεταξύ των ανατολικών ακτών του Σαρωνικού και των υπωρειών του Υμηττού, συνδυάζοντας παράκτια, πεδινά και ορεινά στοιχεία. Η γεωμορφολογία αυτή ευνόησε ήδη από την αρχαιότητα την εγκατάσταση και ανάπτυξη ανθρώπινων δραστηριοτήτων, μέσω της αξιοποίησης τόσο της θάλασσας όσο και των φυσικών πόρων του ορεινού όγκου (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σ. 34). Η σημασία της περιοχής αποτυπώνεται και στην ανάπτυξη των αρχαίων δήμων του Αναγυρούντος και των Αιξωνίδων Αλών, οι οποίοι συνδέονταν άμεσα με το φυσικό και παράκτιο τοπίο της περιοχής (Κουράγιος, 2009-2011, σσ. 33-35).

Ο Υμηττός αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους φυσικούς σχηματισμούς της Αττικής και λειτουργεί ως βασικός περιβαλλοντικός άξονας της ευρύτερης περιοχής. Η παρουσία του επηρεάζει το μικροκλίμα, τη βλάστηση και τη φυσιογνωμία των 3Β, ενώ η συμμετοχή του δήμου στον Σύνδεσμο Προστασίας και Ανάπτυξης Υμηττού (ΣΠΑΥ)² αναδεικνύει τη σημασία της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος για την τοπική ταυτότητα (Σύνδεσμος Προστασίας και Ανάπτυξης Υμηττού, χ.χ.).

¹ Ο όρος «Αθηναϊκή Ριβιέρα» χρησιμοποιείται τις τελευταίες δεκαετίες για να περιγράψει το παράκτιο μέτωπο της νότιας Αττικής, το οποίο εκτείνεται από το Φάληρο έως το Σούνιο και συνδέεται με τουριστικές, παραθεριστικές και επενδυτικές δραστηριότητες (Φύλιππα, 2021, σ. 39).

² Ο Σύνδεσμος Προστασίας και Ανάπτυξης Υμηττού (ΣΠΑΥ) αποτελεί διαδημοτικό φορέα που έχει ως βασικό στόχο την προστασία, διαχείριση και περιβαλλοντική αναβάθμιση του ορεινού όγκου του Υμηττού (Σύνδεσμος Προστασίας και Ανάπτυξης Υμηττού, χ.χ.).

Η ιδιαίτερη γεωμορφολογία της περιοχής αποτυπώνεται χαρακτηριστικά στη χερσόνησο της Βουλιαγμένης, η οποία αποτελεί το νοτιότερο άκρο του Υμηττού που εισχωρεί στη θάλασσα, σχηματίζοντας φυσικούς όρμους και ιδιαίτερους παράκτιους σχηματισμούς (Κουρουνιώτης, 1927-1928, σσ. 9-11). Η ονομασία της Βουλιαγμένης συνδέεται με το φαινόμενο καθίζησης που σχετίζεται με τη δημιουργία της ομώνυμης λίμνης, στοιχείο που συνδέει άμεσα τη φυσική γεωμορφολογία με την ταυτότητα του τόπου (Κουτσογιάννη, 1984, σ. 7).

Εξίσου σημαντικό στοιχείο της φυσιογνωμίας της περιοχής αποτελεί το θαλάσσιο μέτωπο του Σαρωνικού κόλπου, το οποίο διαμορφώνει ένα σύνθετο παράκτιο τοπίο με οργανωμένες και φυσικές ακτές, μικρούς όρμους, χερσονήσους και χώρους αναψυχής. Από τη Βάρκιζα έως το Καβούρι και τη Βουλιαγμένη, η ακτογραμμή συνδέεται άμεσα με την κατοίκηση, την τουριστική δραστηριότητα και την ανάπτυξη της περιοχής (Σολωμού, 2018, σσ. 15-18).



Εικόνα 2-2. Άποψη του παράκτιου και ορεινού τοπίου της περιοχής των 3Β από τις νοτιοδυτικές απολήξεις του Υμηττού. Πηγή: Mapcarta (χ.χ.).

Η συνύπαρξη βουνού και θάλασσας αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό του φυσικού τοπίου των 3Β και επηρέασε διαχρονικά την ιστορική και οικιστική εξέλιξη της περιοχής. Η αξιοποίηση τόσο του παράκτιου μετώπου όσο και των φυσικών πόρων του Υμηττού συνέβαλε διαχρονικά στη διαμόρφωση της χωρικής και κοινωνικής

φυσιογνωμίας της ευρύτερης περιοχής, ήδη από την εποχή των αρχαίων και νεότερων οικισμών που συγκροτούν σήμερα τον Δήμο Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης.

Όπως φαίνεται στην Εικόνα 2-2, η γεωμορφολογία της περιοχής χαρακτηρίζεται από τη στενή σχέση μεταξύ του ορεινού όγκου του Υμηττού και του παράκτιου μετώπου του Σαρωνικού.

2.2 Ιστορική και διοικητική εξέλιξη

Η ιστορική εξέλιξη της περιοχής του σημερινού Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης συνδέεται άμεσα με τη γεωγραφική της θέση και με τη διαχρονική σχέση μεταξύ του παράκτιου μετώπου του Σαρωνικού και των νοτιοδυτικών απολήξεων του Υμηττού. Από τους αρχαίους δήμους της Αττικής έως τη σύγχρονη αστική και τουριστική ανάπτυξη, ο χώρος μετασχηματίστηκε σταδιακά (Εικόνα 2-3), αποκτώντας διαφορετικές λειτουργίες και μορφές κατοίκησης.

Η περιοχή του σημερινού Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης συγκροτήθηκε ήδη από την αρχαιότητα μέσα από τους δήμους του Αναγυρούντος και των Αιξωνίδων Αλών, οι οποίοι εντάσσονταν στο διοικητικό σύστημα που διαμορφώθηκε μετά τις μεταρρυθμίσεις του Κλεισθένη (Κάπτουλα, 2005, σ. 7). Η ανάπτυξή τους συνδέθηκε άμεσα με τη γεωμορφολογία της περιοχής και ιδιαίτερα με τη σχέση μεταξύ του Υμηττού και των ακτών του Σαρωνικού, η οποία επηρέασε διαχρονικά την κατοίκηση και τις παραγωγικές δραστηριότητες του χώρου (Κουράγιος, 2009–2011, σσ. 35–36). Η παρουσία των αρχαίων αυτών δήμων αποτέλεσε το ιστορικό υπόβαθρο της μεταγενέστερης εξέλιξης της περιοχής και συνδέεται με τη μακραίωνη ανθρώπινη παρουσία στη νότια Αττική. Τα σημαντικότερα αρχαιολογικά κατάλοιπα και η συμβολή τους στη διαμόρφωση της φυσιογνωμίας του τόπου εξετάζονται αναλυτικότερα στο επόμενο κεφάλαιο.

Μετά από μακρά περίοδο κατά την οποία η περιοχή διατήρησε κυρίως αγροτικό και ημιαγροτικό χαρακτήρα, οι συνθήκες άρχισαν να μεταβάλλονται σταδιακά όταν η ιδιαίτερη γεωμορφολογία και οι φυσικοί πόροι της περιοχής προσέλκυσαν νέες μορφές δραστηριοτήτων και χρήσεων.

Κατά τα τέλη του 19ου και τις αρχές του 20ού αιώνα, η περιοχή της Βουλιαγμένης και της ευρύτερης νότιας ακτογραμμής της Αττικής (Εικόνα 3-3) άρχισε να αποκτά σταδιακά παραθεριστικό και λουτρικό χαρακτήρα. Η ιδιαίτερη

γεωμορφολογία της περιοχής, η άμεση σχέση με τη θάλασσα και η παρουσία της Λίμνης Βουλιαγμένης συνέβαλαν στη σταδιακή ανάπτυξη τουριστικών και παραθεριστικών δραστηριοτήτων, μεταβάλλοντας προοδευτικά τον χαρακτήρα της περιοχής από αγροτικό σε τόπο αναψυχής και εποχικής κατοίκησης (Χρηστομάνου, 1889, σσ. 23-26).

Η παραθεριστική ανάπτυξη της Βουλιαγμένης και της ευρύτερης νότιας ακτογραμμής της Αττικής εντάσσεται στο ευρύτερο πλαίσιο της μεταπολεμικής τουριστικής ανάπτυξης της Ελλάδας. Κατά τις δεκαετίες μετά το 1950, ο τουρισμός αναδείχθηκε σε σημαντικό αναπτυξιακό τομέα, ενώ μέσω του ΕΟΤ³ και σχετικών κρατικών πολιτικών προωθήθηκε η δημιουργία τουριστικών υποδομών, ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και οργανωμένων χώρων αναψυχής. Οι παρεμβάσεις αυτές συνέβαλαν όχι μόνο στην οικονομική ανάπτυξη αλλά και στον μετασχηματισμό του τοπίου και των παράκτιων περιοχών, οι οποίες απέκτησαν νέες χρήσεις και λειτουργίες συνδεδεμένες με τον παραθερισμό και τον τουρισμό (Ζαχαράτος, 2015, σσ. 54–55, Κολώνας, 2015, σσ. 63–66).

Ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο στη διαδικασία αυτή διαδραμάτισε η Λίμνη Βουλιαγμένης, η οποία ήδη από τον 19ο αιώνα ήταν γνωστή για τις ιαματικές ιδιότητες των υδάτων της. Στη μελέτη του Χρηστομάνου αναφέρεται ότι λουόμενοι από διάφορες περιοχές της Αττικής επισκέπτονταν τη Βουλιαγμένη για θεραπευτικούς σκοπούς, κυρίως για την αντιμετώπιση ρευματικών και αρθριτικών παθήσεων, νευραλγιών και δερματικών νοσημάτων, ενώ σταδιακά δημιουργήθηκαν οργανωμένες λουτρικές εγκαταστάσεις και χώροι εξυπηρέτησης των επισκεπτών (Χρηστομάνος, 1889, σσ. 30–32). Η ανάπτυξη αυτή σηματοδότησε μία πρώτη μεταβολή της λειτουργίας του χώρου, καθώς η περιοχή άρχισε να συνδέεται όχι μόνο με την κατοίκηση και την αγροτική δραστηριότητα, αλλά και με την αναψυχή και τον παραθερισμό. Παράλληλα με την ανάπτυξη της Βουλιαγμένης ως λουτρικού και παραθεριστικού προορισμού, μεταβολές άρχισαν να καταγράφονται και στις γειτονικές περιοχές της Βούλας και της Βάρης, οι οποίες ακολούθησαν διαφορετικές αλλά συμπληρωματικές πορείες εξέλιξης.

³ Ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (ΕΟΤ), ο οποίος από το 1953 ανέλαβε κεντρικό ρόλο στη μεταπολεμική οργάνωση της τουριστικής ανάπτυξης και της τουριστικής προσφοράς στην Ελλάδα, συνέβαλε στη διαμόρφωση οργανωμένων τουριστικών και παραθεριστικών υποδομών (Νικολακάκης, 2015, σ. 39).

Η Βούλα αναπτύχθηκε αρχικά ως περιοχή εξοχικής κατοικίας για κατοίκους της Αθήνας, ενώ η δημιουργία οικοδομικών συνεταιρισμών κατά τη δεκαετία του 1920 συνέβαλε καθοριστικά στη διαμόρφωση της μετέπειτα οικιστικής και κοινωνικής της φυσιογνωμίας (Οικονόμου & Μητούλα, 2017, σ. 59).



Εικόνα 2-3. Άποψη της παραλίας Βουλιαγμένης το 1918 (αρχείο Π. Καραγεώργου).

Η Μονή Πετράκη (Εικόνα 2-4) υπήρξε ένας από τους σημαντικότερους γαιοκτήμονες της Αττικής κατά τους νεότερους χρόνους, κατέχοντας εκτεταμένες εκτάσεις στην περιοχή της Βάρης, της Βούλας και της ευρύτερης νοτιοανατολικής Αττικής. Η διάθεση και αξιοποίηση μέρους των εκτάσεων αυτών συνέβαλε καθοριστικά στη μεταγενέστερη χωρική και οικιστική εξέλιξη της περιοχής. Παράλληλα, η παραχώρηση και αξιοποίηση γης συνέβαλε στη διαμόρφωση νέων χρήσεων και λειτουργιών, οι οποίες επηρέασαν τη μεταγενέστερη ανάπτυξη της περιοχής (Τσούτσος, 2020, σσ. 47–49, Οικονόμου, 2012, σσ. 77–80).

Η αξιοποίηση των εκτάσεων αυτών συνέβαλε στη σταδιακή επέκταση της κατοίκησης και δημιούργησε τις προϋποθέσεις για τη μεταγενέστερη ανάπτυξη οικοδομικών συνεταιρισμών και νέων οικιστικών χρήσεων στην περιοχή.



Εικόνα 2-4. Δημοσίευμα για δημοπρασία ανέγερσης οικοδομήματος στην Βάρη. Εφημερίδα Εμπρός της 5ης Νοεμβρίου 1901. Πηγή: Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023.

Η ίδια περίοδος χαρακτηρίστηκε από τη δημιουργία οικοδομικών συνεταιρισμών και παραθεριστικών οικισμών, καθώς και από τη σταδιακή διαμόρφωση ενός προτύπου προαστιακής κατοίκησης στα πρότυπα της κηπούπολης. Όπως αναφέρει ο Οικονόμου (2012, σσ. 77-80), οι διαδικασίες αυτές συνέβαλαν στον μετασχηματισμό της Βούλας από αραιοκατοικημένη παράκτια περιοχή σε οργανωμένο προάστιο κατοικίας και παραθερισμού. Κατά τις δεκαετίες του 1950 και 1960, μεγάλες εκτάσεις της περιοχής διατέθηκαν σε συνεταιρισμούς και οικοδομήθηκαν σταδιακά με μονοκατοικίες και παραθεριστικές κατοικίες, ενισχύοντας την οικιστική ανάπτυξη της περιοχής (Οικονόμου, 2012, σσ. 86-92). Η αυξανόμενη ζήτηση για κατοικία κοντά στη

θάλασσα συνέβαλε παράλληλα στη διαμόρφωση νέων προτύπων προαστιακής εγκατάστασης και καθημερινής ζωής.

Σταδιακά, η Βούλα εξελίχθηκε σε οργανωμένο προαστιακό κέντρο κατοικίας και αναψυχής, ενώ η ανάπτυξή της συνδέθηκε με τη δημιουργία υποδομών και τη βελτίωση της προσβασιμότητας. Η ανάπτυξη αυτή επηρέασε σημαντικά τη μεταγενέστερη οικιστική εξέλιξη της περιοχής (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σσ. 83-84).

Η βελτίωση της προσβασιμότητας ενισχύθηκε περαιτέρω κατά τις τελευταίες δεκαετίες μέσω σημαντικών έργων οδικών υποδομών. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η λεωφόρος Βάρης–Κορωπίου, η οποία δημιουργήθηκε για να συνδέσει τα νότια και νοτιοανατολικά προάστια της Αττικής με την Αττική Οδό και το Διεθνές Αεροδρόμιο Αθηνών, συμβάλλοντας στην ενίσχυση της προσπελασιμότητας και επηρεάζοντας τις οικιστικές και αναπτυξιακές δυναμικές της ευρύτερης περιοχής (Λιόντος, 2008, σ. 18).

Η οικιστική και παραθεριστική ανάπτυξη που είχε ήδη αρχίσει κατά τις πρώτες δεκαετίες του 20ού αιώνα επιταχύνθηκε σημαντικά μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, όταν η παραθαλάσσια ζώνη της νότιας Αττικής άρχισε να αποκτά εντονότερο τουριστικό και οικιστικό χαρακτήρα (Οικονόμου, 2012, σσ. 86–92). Η εποχική κατοίκηση της Βουλιαγμένης ενισχύθηκε σημαντικά κατά τις μεταπολεμικές δεκαετίες, όταν άρχισαν να υλοποιούνται πιο οργανωμένες παρεμβάσεις στον παράκτιο χώρο. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η διαμόρφωση της ακτής Βουλιαγμένης και του λιμένα της περιοχής, στο πλαίσιο προγραμμάτων του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού⁴ (ΕΟΤ), τα οποία αποσκοπούσαν στην τουριστική αξιοποίηση του παραλιακού μετώπου. Οι σχεδιασμοί αυτοί περιλάμβαναν οργανωμένες παραλίες, αποδυτήρια, εστιατόρια και εγκαταστάσεις αναψυχής, μετασχηματίζοντας σταδιακά την περιοχή σε σύγχρονο παραθεριστικό και τουριστικό προορισμό (Σύγχρονος Οικοδομική, 1961).

⁴ Ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (ΕΟΤ), ο οποίος από το 1953 ανέλαβε κεντρικό ρόλο στη μεταπολεμική οργάνωση της τουριστικής ανάπτυξης και της τουριστικής προσφοράς στην Ελλάδα, συνέβαλε στη διαμόρφωση οργανωμένων τουριστικών και παραθεριστικών υποδομών (Νικολακάκης, 2015, σ. 39).

Την ίδια περίοδο, η Βάρη⁵ διατηρούσε για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα τον αγροτικό και ημιαγροτικό χαρακτήρα της, γεγονός που διαφοροποιούσε τη φυσιογνωμία της από τις περισσότερο παραθεριστικές περιοχές της Βούλας και της Βουλιαγμένης. Η περιοχή συνδεόταν με καλλιέργειες, κτηνοτροφικές δραστηριότητες και μικρότερους οικισμούς, στοιχεία που επηρέασαν τη φυσιογνωμία της έως και τα μέσα του 20ού αιώνα (Παΐζη-Πρόκου, 1978). Ωστόσο, η σταδιακή επέκταση της Αθήνας προς τα νότια προάστια και η ανάπτυξη του οδικού δικτύου οδήγησαν σταδιακά και τη Βάρη σε οικιστικό μετασχηματισμό, ιδιαίτερα από τα μέσα του 20ού αιώνα και έπειτα (Νικολαΐδου, 2012, σσ. 16-20, Λαμπρόπουλος, 2018, σσ. 240-243).

Η Βάρκιζα διατήρησε για αρκετό χρονικό διάστημα τον χαρακτήρα μικρού παραθαλάσσιου οικισμού και αλιευτικού καταφυγίου, εξελισσόμενη σταδιακά σε περιοχή αναψυχής και παραθερισμού κατά τη μεταπολεμική περίοδο (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σσ. 19-20).

Παρά τις διαφορετικές αφετηρίες και λειτουργίες τους, οι περιοχές της Βάρης, της Βούλας, της Βουλιαγμένης και της Βάρκιζας επηρεάστηκαν σταδιακά από τις ίδιες ευρύτερες διαδικασίες αστικής επέκτασης και περιαστικοποίησης που χαρακτήρισαν τη μεταπολεμική εξέλιξη της Αττικής.

Οι διαδικασίες αυτές συνέβαλαν στη διαμόρφωση μιας ευρύτερης ενιαίας αστικής και παραθαλάσσιας ζώνης, στο πλαίσιο ευρύτερων διαδικασιών περιαστικοποίησης και αστικής διάχυσης που επηρέασαν σημαντικά την Αττική κατά τον 20ό αιώνα. Οι μεταβολές αυτές διαμόρφωσαν σταδιακά τη σύγχρονη χωρική και κοινωνική φυσιογνωμία των περιοχών της Βάρης, της Βούλας και της Βουλιαγμένης, οι οποίες από αγροτικούς και παραθεριστικούς οικισμούς εξελίχθηκαν σε σύνθετο παράκτιο και προαστιακό σύνολο με έντονο οικιστικό και τουριστικό χαρακτήρα.

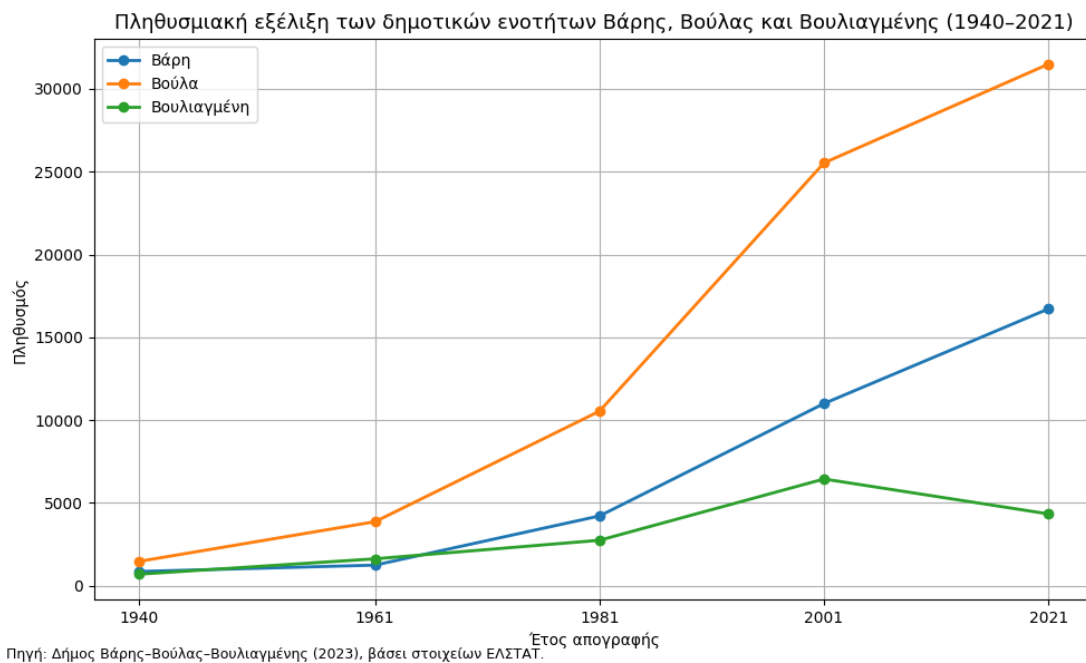
2.3 Οικιστική, κοινωνική και χωρική φυσιογνωμία

2.3.1 Κοινωνική σύνθεση και οικιστικός χαρακτήρας

Η κοινωνική και χωρική φυσιογνωμία του σημερινού Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης διαμορφώθηκε σταδιακά μέσα από τις διαδικασίες περιαστικοποίησης και οικιστικής ανάπτυξης που επηρέασαν την Αττική κατά τη μεταπολεμική περίοδο.

⁵ Κατά τις αρχές του 20ού αιώνα, στην ευρύτερη περιοχή της Βάρης εγκαταστάθηκαν ομάδες Σαρακατσάνων κτηνοτρόφων, γεγονός που συνδέεται με τον αγροκτηνοτροφικό χαρακτήρα που διατηρούσε η περιοχή κατά την περίοδο αυτή (Οικονόμου, 2012, σ. 74)

Οι περιοχές που αρχικά λειτουργούσαν κυρίως ως παραθεριστικοί οικισμοί εξελίχθηκαν προοδευτικά σε ζώνες μόνιμης κατοικίας, διατηρώντας παράλληλα έντονα χαρακτηριστικά αναψυχής και παραθαλάσσιας κατοίκησης. Η εξέλιξη αυτή συνδέθηκε με τη σταδιακή μετακίνηση πληθυσμού προς τα νότια προάστια της Αθήνας και με την ανάπτυξη νέων μορφών προαστιακής κατοίκησης, οι οποίες συνδύαζαν την εγγύτητα προς τη θάλασσα με χαμηλότερη πυκνότητα δόμησης (Νικολαΐδου, 2012, σσ. 16-20). Η πληθυσμιακή εξέλιξη των τριών δημοτικών ενοτήτων κατά τη μεταπολεμική περίοδο αποτυπώνει τη σταδιακή ενίσχυση αυτής της οικιστικής ανάπτυξης και τη μετατροπή των 3Β από περιοχές παραθερισμού σε ζώνες μόνιμης κατοικίας, όπως φαίνεται στην Εικόνα 2-5.



Εικόνα 2-5. Διάγραμμα πληθυσμιακής εξέλιξης των δημοτικών ενοτήτων Βάρης, Βούλας και Βουλιαγμένης (1940–2021). Πηγή: Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, βάσει στοιχείων ΕΛΣΤΑΤ, ιδία επεξεργασία.

Όπως προκύπτει από την παραπάνω Εικόνα, η Βάρη και η Βούλα παρουσίασαν σημαντική πληθυσμιακή αύξηση κατά τη μεταπολεμική περίοδο, στοιχείο που συνδέεται με την έντονη οικιστική ανάπτυξη και την προαστιακή επέκταση των νοτίων προαστίων της Αθήνας. Αντίθετα, η Βουλιαγμένη εμφανίζει πιο περιορισμένη ή και μειούμενη πληθυσμιακή μεταβολή κατά ορισμένες περιόδους, γεγονός που ενδέχεται να σχετίζεται με τον ιδιαίτερο παραθαλάσσιο και τουριστικό χαρακτήρα της περιοχής,

τη χαμηλή πυκνότητα δόμησης και τη διατήρηση ενός περισσότερο ελεγχόμενου οικιστικού περιβάλλοντος.

Ιδιαίτερα η Βούλα αναπτύχθηκε σταδιακά ως προαστιακή περιοχή κατοικίας υψηλού επιπέδου, συνδεδεμένη με την ιδέα της οργανωμένης κηπούπολης και της κατοίκησης κοντά στη θάλασσα. Η χαμηλή πυκνότητα δόμησης, οι δενδροφυτεύσεις, οι ελεύθεροι χώροι και η παρουσία μεγάλων οικοπέδων συνέβαλαν στη διαμόρφωση ενός οικιστικού περιβάλλοντος που συνδέθηκε με την ποιότητα ζωής και τον προαστιακό χαρακτήρα της περιοχής (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σσ. 241-246).

Αντίστοιχα, η Βουλιαγμένη αναπτύχθηκε σταδιακά ως περιοχή με έντονο παραθεριστικό και τουριστικό χαρακτήρα, αποκτώντας ιδιαίτερη θέση στο παράκτιο μέτωπο της Αττικής. Η ανάπτυξη οργανωμένων τουριστικών εγκαταστάσεων, η αξιοποίηση του παραλιακού μετώπου και η δημιουργία υποδομών αναψυχής συνέβαλαν στη διαμόρφωση της περιοχής ως ενός από τους σημαντικότερους παραθαλάσσιους προορισμούς της Αττικής. Στη μεταπολεμική περίοδο η ανάπτυξη οργανωμένων τουριστικών και αθλητικών υποδομών ενίσχυσε τη διεθνή προβολή της περιοχής και συνέβαλε στη διαμόρφωση της σύγχρονης φυσιογνωμίας της. (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σ. 23).

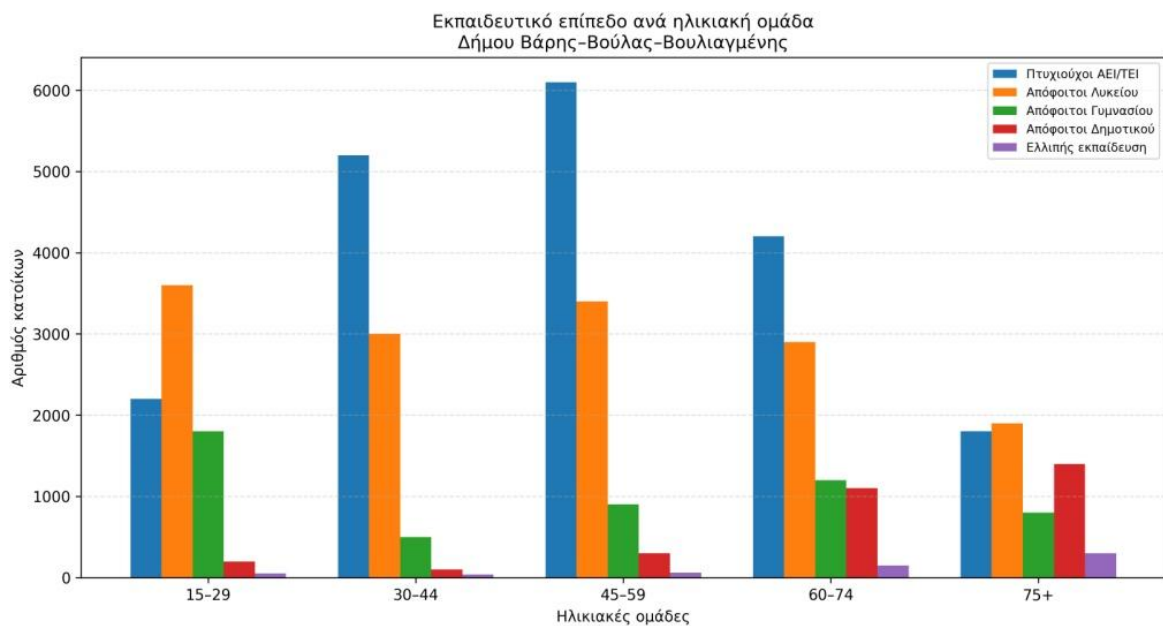
Η Βάρη παρουσιάζει σήμερα μια σύγχρονη προαστιακή φυσιογνωμία, συνδυάζοντας οικιστική ανάπτυξη, περιοχές πρασίνου και σύγχρονες αστικές υποδομές με στοιχεία τοπικής ταυτότητας και ιστορικής συνέχειας (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σσ. 17-19).

Το μορφωτικό επίπεδο των κατοίκων αποτελεί επίσης σημαντικό στοιχείο της σύγχρονης κοινωνικής φυσιογνωμίας του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης. Σύμφωνα με τη μελέτη της Μιχαλακοπούλου (2025, σ. 64), ο Δήμος εμφανίζει υψηλά ποσοστά τριτοβάθμιας εκπαίδευσης στις παραγωγικές ηλικίες.

Παράλληλα, η σταδιακή μετατροπή του Δήμου σε περιοχή κατοικίας υψηλής ελκυστικότητας εντός του μητροπολιτικού χώρου της Αθήνας διαμόρφωσε ένα ιδιαίτερο πρότυπο προαστιακής κατοίκησης. Η διαδικασία αυτή συνδέθηκε με την οικοπεδοποίηση μεγάλων εκτάσεων, την ανάπτυξη οικοδομικών συνεταιρισμών και

την αυξανόμενη αξία της παράκτιας γης ως οικιστικού και επενδυτικού πόρου, στοιχεία που συνέβαλαν στη συγκέντρωση πληθυσμών με υψηλότερα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά (Οικονόμου, 2012, σσ. 307–310).

Το εκπαιδευτικό προφίλ των κατοίκων ανά ηλικιακή ομάδα αποτυπώνεται στην Εικόνα 2-6.



Εικόνα 2-6. Διάγραμμα του εκπαιδευτικού επιπέδου ανά ηλικιακή ομάδα στα 3Β.

Πηγή δεδομένων: ΕΛΣΤΑΤ 2021,

Επεξεργασία στοιχείων από Μιχαλακοπούλου (2025, σ. 64), ίδια επεξεργασία.

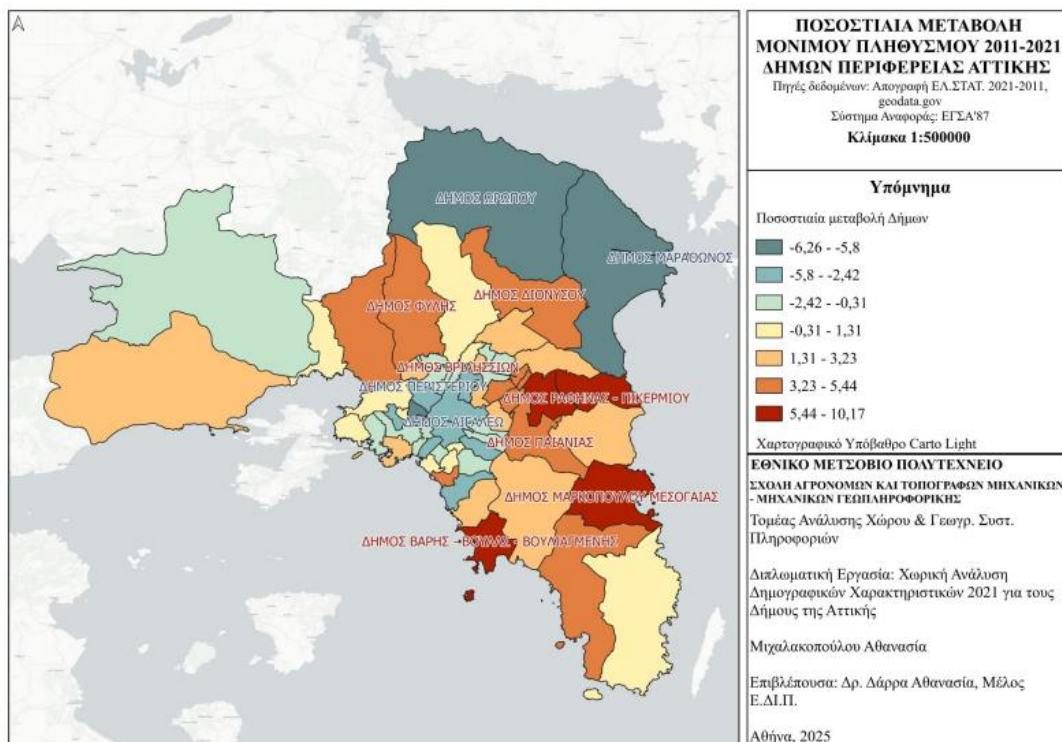
Τα διαθέσιμα στοιχεία για το εισόδημα και την επαγγελματική διάρθρωση συμπληρώνουν την εικόνα της κοινωνικής φυσιογνωμίας του Δήμου. Σύμφωνα με τη χωρική ανάλυση φορολογικών δεδομένων του Πετρούδη, το μέσο δηλωθέν οικογενειακό εισόδημα στον Δήμο Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης ανερχόταν, για το οικονομικό έτος 2011, σε 38.760,80 ευρώ, κατατάσσοντας τον Δήμο στην τρίτη θέση μεταξύ των ελληνικών δήμων (Πετρούδης, 2017, σ. 43).

Στο ερμηνευτικό μοντέλο της ίδιας έρευνας αναδεικνύεται η θετική συσχέτιση της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης με το μέσο οικογενειακό εισόδημα, παράλληλα με τη σημασία της επαγγελματικής σύνθεσης του πληθυσμού. Ειδικότερα, η παρουσία ανώτερων διευθυντικών και διοικητικών στελεχών και άλλων εξειδικευμένων επαγγελματικών κατηγοριών συνδέεται με υψηλότερα μέσα εισοδήματα, ενώ η αυξημένη συμμετοχή απασχολούμενων στην παροχή υπηρεσιών

και στις πωλήσεις εμφανίζει αρνητική συσχέτιση με το μέσο δηλωθέν οικογενειακό εισόδημα (Πετρούδης, 2017, σσ. 77–78).

Η νεότερη εικόνα της επαγγελματικής διάρθρωσης αποτυπώνεται στην Απογραφή του 2021. Από τους 20.386 απασχολούμενους κατοίκους του Δήμου, το 18,2% εργαζόταν στο χονδρικό και λιανικό εμπόριο, το 12,4% σε επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες, το 11,3% στις μεταφορές και την αποθήκευση, το 8,4% στις υπηρεσίες καταλύματος και εστίασης, το 7,7% στην υγεία και την κοινωνική μέριμνα και το 6,9% στην εκπαίδευση (ΕΛΣΤΑΤ, 2024, πίνακας Β07). Η κατανομή αυτή συγκροτεί ένα πολυσύνθετο επαγγελματικό προφίλ, στο οποίο συνυπάρχουν δραστηριότητες έντασης γνώσης με το εμπόριο, τις μεταφορές, τον τουρισμό και τις κοινωνικές υπηρεσίες.

Η πληθυσμιακή δυναμική των 3Β κατά την τελευταία δεκαετία μπορεί να εξεταστεί και σε σχέση με τις ευρύτερες δημογραφικές μεταβολές της Περιφέρειας Αττικής, όπως αποτυπώνεται στην Εικόνα 2-7.



Εικόνα 2-7. Ποσοστιαία μεταβολή μόνιμου πληθυσμού (2011–2021) στους δήμους της Περιφέρειας Αττικής.
 Πηγή: Μιχαλακοπούλου, Α. (2025, σ. 38), βάσει στοιχείων ΕΛΣΤΑΤ, Απογραφές Πληθυσμού 2011 και 2021.

Σύμφωνα με την Εικόνα 2-7, ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης αυξήθηκε από 48.399 κατοίκους το 2011 σε 52.546 το 2021,

παρουσιάζοντας μεταβολή 8,57% (Μιχαλακοπούλου, 2025, σ. 38). Η αύξηση αυτή συνδέεται με τη συνεχιζόμενη οικιστική ελκυστικότητα των νοτίων παραθαλάσσιων προαστίων στον σύγχρονο μητροπολιτικό χώρο της Αθήνας.

Οι κοινωνικοί και χωρικοί μετασχηματισμοί που συνδέθηκαν με την προαστιακή ανάπτυξη των περιοχών της Βάρης, της Βούλας και της Βουλιαγμένης δεν αφορούσαν μόνο την οικιστική επέκταση, αλλά και τη σταδιακή διαμόρφωση νέων μορφών κατοίκησης και καθημερινής ζωής στα νότια προάστια της Αττικής (Μαλούτας, 2008, σσ. 53-54).

Οι ιστορικές αυτές μεταβολές επηρέασαν καθοριστικά τόσο την κοινωνική σύνθεση όσο και τη σύγχρονη χωρική φυσιογνωμία των 3Β, στοιχεία που αποτυπώνονται στη σημερινή μορφή κατοίκησης, στις χρήσεις του χώρου και στη σχέση της περιοχής με το παράκτιο μέτωπο.

2.3.2 Τουρισμός, αναψυχή και παράκτιο μέτωπο

Το παραλιακό μέτωπο του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους χώρους αναψυχής και τουριστικής δραστηριότητας της νότιας Αττικής. Η ανάπτυξή του συνδέθηκε με τη δημιουργία οργανωμένων χώρων αναψυχής και τουριστικών εγκαταστάσεων, όπως οργανωμένες πλαζ, μαρίνες, ξενοδοχειακές μονάδες και αθλητικές υποδομές, οι οποίες συνέβαλαν στη σταδιακή αξιοποίηση του παράκτιου χώρου.

Η Βουλιαγμένη⁶ κατέχει ιδιαίτερη θέση στο παραλιακό μέτωπο της νότιας Αττικής, καθώς ήδη από τη μεταπολεμική περίοδο συνδέθηκε με μορφές οργανωμένου τουρισμού και ανάπτυξης υποδομών αναψυχής. Η ανάπτυξη τουριστικών και αθλητικών υποδομών συνέβαλε στην ενίσχυση της προβολής της περιοχής και στη σταδιακή διαμόρφωση του σύγχρονου παράκτιου χαρακτήρα της (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023).

Οι εξελίξεις αυτές συνδέθηκαν σταδιακά με τη διαμόρφωση της λεγόμενης «Αθηναϊκής Ριβιέρας», ενός ενιαίου παράκτιου άξονα που εκτείνεται κατά μήκος της

⁶ Ο δήμαρχος Γρηγόρης Κωνσταντέλλος χαρακτηρίζει τη Βουλιαγμένη ως «την κορωνίδα, το διαμάντι στο στέμμα που λέγεται Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης», υπογραμμίζοντας τη συμβολική και αναπτυξιακή σημασία της περιοχής για τη σύγχρονη ταυτότητα του δήμου (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σ. 23).

νότιας Αττικής και περιλαμβάνει περιοχές όπως η Γλυφάδα, η Βούλα και η Βουλιαγμένη (Εικόνα 2-8). Η ανάπτυξη της παραλιακής λεωφόρου, των ξενοδοχειακών μονάδων και των οργανωμένων χώρων αναψυχής συνέβαλε στη σταδιακή ενίσχυση του τουριστικού και παραθεριστικού χαρακτήρα της περιοχής, καθώς και στη διεθνή προβολή της ως τουριστικού προορισμού υψηλού επιπέδου (Cooke, 2025, σσ. 964–966). Κατά τις τελευταίες δεκαετίες, το παράκτιο μέτωπο της νότιας Αττικής αντιμετωπίζεται ολοένα και περισσότερο ως ενιαίος άξονας ανάπτυξης, τουρισμού και αναψυχής, συνδεδεμένος με νέες επενδύσεις και υποδομές (Φίλιππα, 2021, σ. 39).

Παράλληλα, το παράκτιο μέτωπο συγκεντρώνει πολλαπλές χρήσεις, όπως τουριστικές, αθλητικές, πολιτιστικές και ναυτιλιακές δραστηριότητες, διαμορφώνοντας έναν πολυλειτουργικό παράκτιο χώρο (Σολωμού, 2018, σσ. 15-18). Οι διαφορετικές μορφές ανάπτυξης αποτυπώθηκαν και στις επιμέρους περιοχές του δήμου. Η Βουλιαγμένη συνδέθηκε περισσότερο με τον τουρισμό υψηλού επιπέδου, η Βούλα με οργανωμένες μορφές προαστιακής κατοίκησης και αναψυχής, ενώ η Βάρκιζα διατήρησε εντονότερα στοιχεία παραθεριστικής και θαλάσσιας δραστηριότητας (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σσ. 19-23).



Εικόνα 2-8. Μέρος της Αθηναϊκής Ριβιέρας.

Πηγή: <https://www.noupou.gr/real-estate/ependiseis/i-athinaiki-riviera-kai-i-strofi-tis-athinas-sto-paraktio-metopo/>

Η εντατική αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου δημιούργησε, ωστόσο, σημαντικές χωρικές και περιβαλλοντικές πιέσεις. Η ενίσχυση των τουριστικών και

παραθεριστικών δραστηριοτήτων συνέβαλε στη διαδικασία προαστικοποίησης⁷ της νότιας παράκτιας ζώνης της Αττικής, οδηγώντας στη σταδιακή επέκταση της οικιστικής ανάπτυξης και ενισχύοντας φαινόμενα προαστιακής διάχυσης και αυξημένων πιέσεων στον παράκτιο χώρο (Φίλιππα, 2021, σσ. 93-95, Konaxis, 2025, σσ. 608-611).

Οι μεταβολές αυτές συνέβαλαν στη διαμόρφωση της σύγχρονης φυσιογνωμίας του παράκτιου μετώπου των 3Β, η οποία αποτελεί σημαντικό στοιχείο της ταυτότητας της περιοχής. Η σχέση ανάμεσα στο παράκτιο τοπίο, την ιστορική εξέλιξη και τον ιδιαίτερο αισθητικό χαρακτήρα του τόπου εξετάζεται αναλυτικότερα στο επόμενο κεφάλαιο.

⁷ Ο όρος «προαστικοποίηση» (suburbanization) χρησιμοποιείται για να περιγράψει τη σταδιακή μετακίνηση κατοικίας και δραστηριοτήτων από τα κεντρικά αστικά τμήματα προς τις περιφερειακές και προαστιακές ζώνες του μητροπολιτικού χώρου, διαδικασία που συνδέεται με τη χαμηλότερη πυκνότητα δόμησης, την επέκταση της κατοίκησης και τη μεταβολή των προτύπων αστικής ανάπτυξης (Mieszkowski & Mills, 1993, σσ. 136-139).

Κεφάλαιο 3: Θεωρητικό πλαίσιο: Ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας και τοπική ανάπτυξη

Ο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης αποτελεί μια σύνθετη χωρική ενότητα, στην οποία το φυσικό τοπίο, η ιστορική μνήμη, η αρχαιολογική παρουσία και η σύγχρονη αστική και τουριστική ανάπτυξη συνυπάρχουν και αλληλοεπιδρούν δυναμικά. Η πολυπλοκότητα αυτή καθιστά αναγκαία την προσέγγιση του Δήμου μέσα από έννοιες που υπερβαίνουν την απλή περιγραφή του φυσικού κάλλους και επιτρέπουν την κατανόηση του τόπου ως πεδίου μνήμης, εμπειρίας, ταυτότητας και ανάπτυξης. Στο πλαίσιο αυτό, το παρόν κεφάλαιο εξετάζει αφενός την έννοια του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα και τη σύνδεσή της με το πολιτιστικό τοπίο και το *genius loci* και αφετέρου την έννοια της τοπικής ανάπτυξης, στον βαθμό που αυτή συμβάλλει στην κατανόηση της σχέσης μεταξύ τόπου και αναπτυξιακής δυναμικής. Η έννοια του «ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα» εισάγεται στην παρούσα εργασία ως βασικό ερμηνευτικό εργαλείο για την κατανόηση σύνθετων χωρικών ενότητων. Σε αντίθεση με τον όρο «ιδιαίτερο φυσικό κάλλος⁸», όπως αυτός χρησιμοποιείται στο πλαίσιο της ελληνικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας και εστιάζει κυρίως στην προστασία του φυσικού τοπίου (Ν. 1650/1986), ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας αναφέρεται σε ένα ευρύτερο σύνολο στοιχείων που συγκροτούν την ταυτότητα του χώρου.

3.1 Η έννοια του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα

3.1.1 Τόπος, ταυτότητα και πολιτιστικό τοπίο

Η προσέγγιση αυτή συνδέεται με θεωρήσεις που αντιμετωπίζουν τον χώρο όχι ως ουδέτερο γεωγραφικό υπόβαθρο, αλλά ως «τόπο» με ιδιαίτερο χαρακτήρα και φυσιογνωμία. Όπως επισημαίνει ο Στεφάνου (2000, σσ. 8-9), ο χώρος μετατρέπεται σε τόπο όταν αποκτά ταυτότητα μέσα από τις ανθρώπινες δραστηριότητες, τις μνήμες, τις εμπειρίες και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που τον συγκροτούν. Η φυσιογνωμία ενός τόπου δεν αφορά μόνο τη μορφή του, αλλά και τη συνολική αντιληπτική και βιωματική εμπειρία που αυτός παράγει. Στο πλαίσιο αυτό, ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας περιλαμβάνει όχι μόνο το φυσικό περιβάλλον, αλλά και το κτισμένο τοπίο, την

8 Ο όρος «ιδιαίτερο φυσικό κάλλος» χρησιμοποιείται στην ελληνική νομοθεσία για τον χαρακτηρισμό περιοχών με ιδιαίτερη αισθητική και περιβαλλοντική αξία.

αρχιτεκτονική και ιστορική κληρονομιά, τις πολιτισμικές στρώσεις⁹ και τις σύγχρονες παρεμβάσεις (Εικόνα 3-1). Ο χώρος προσεγγίζεται ως πολιτισμικό προϊόν, το οποίο διαμορφώνεται μέσα από τη διαχρονική αλληλεπίδραση ανθρώπου και περιβάλλοντος (Μωραΐτης, 2015, σ. 12). Παράλληλα, η πολιτιστική κληρονομιά δεν νοείται ως απλό σύνολο υλικών καταλοίπων, αλλά ως δυναμικό σύστημα συμβολικών σημασιών, το οποίο διαμορφώνεται μέσα από διαδικασίες επιλογής, ερμηνείας και διαχείρισης (Λεκάκης & Πάντζου, 2020, σσ. 11-12).



Εικόνα 3-1. Αποτύπωση του σύγχρονου αστικού τοπίου στον Δήμο Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης. Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2018

Η προσέγγιση αυτή συμπληρώνεται από τη θεώρηση της Λεοντίδου (2005, σσ. 299–301), σύμφωνα με την οποία το τοπίο δεν αποτελεί ένα ουδέτερο ή αντικειμενικό γεωγραφικό υπόβαθρο, αλλά ένα πεδίο πολλαπλών νοημάτων και ερμηνειών. Η αντίληψη και η εμπειρία του τόπου διαφοροποιούνται ανάλογα με τη

⁹ Σύμφωνα με τον Μπαμπινιώτη, ο όρος «πολιτισμικός» τείνει να δηλώνει την αφηρημένη διάσταση του πολιτισμού, ενώ ο όρος «πολιτιστικός» συνδέεται περισσότερο με τις δράσεις και τις εκφάνσεις του. Για τον λόγο αυτό, ο πρώτος θεωρείται περισσότερο στατικός και ο δεύτερος περισσότερο δυναμικός. Βλ. Μπαμπινιώτης (2002, σσ. 1441–1442).

θέση, τις εμπειρίες και τις κοινωνικές διαδρομές των ανθρώπων που τον βιώνουν, γεγονός που αναδεικνύει τον σύνθετο και πολυδιάστατο χαρακτήρα του τοπίου. Υπό αυτή την οπτική, ο τόπος δεν συγκροτείται μόνο από τα φυσικά και υλικά του χαρακτηριστικά, αλλά και από τις διαφορετικές αναγνώσεις, μνήμες και εμπειρίες που συνδέονται με αυτόν.

Ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας δεν αποτελεί σταθερή ή αντικειμενική ιδιότητα, αλλά διαδικασίες αντίληψης, μνήμης και ερμηνείας. Η πρόσληψη του τοπίου διαφοροποιείται ανάλογα με το πολιτισμικό υπόβαθρο και τις εμπειρίες των υποκειμένων, γεγονός που καθιστά τον χαρακτήρα του τόπου ανοιχτό σε πολλαπλές αναγνώσεις. Όπως επισημαίνει η Loukaki (2016), το παρελθόν δεν αποτελεί σταθερό σύνολο δεδομένων, αλλά ανακατασκευάζεται διαρκώς μέσα από τις ανάγκες και τις αξίες του παρόντος. Αντίστοιχα, η ταυτότητα του τόπου δεν είναι ενιαία, αλλά συγκροτείται μέσα από διαφορετικές και συχνά αντικρουόμενες ερμηνείες (Loukaki, 1997, σσ. 308-309). Η αισθητική διάσταση του χώρου συνδέεται, επομένως, με κοινωνικές και πολιτισμικές διαδικασίες.

Η προσέγγιση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα δεν εξαντλείται στην ιστορική καταγραφή ή στην τεχνική περιγραφή των φυσικών και ανθρωπογενών στοιχείων ενός τόπου. Από την οπτική της αισθητικής προσέγγισης, το ενδιαφέρον στρέφεται και στην αισθητική εμπειρία, δηλαδή στον τρόπο με τον οποίο ο χώρος γίνεται αντιληπτός, βιώνεται και νοηματοδοτείται από τα υποκείμενα. Η εμπειρία αυτή συνδέεται με διαφορετικούς τρόπους αντίληψης της πραγματικότητας και περιλαμβάνει αντιληπτικές, σωματικές, συναισθηματικές και συμβολικές διαστάσεις (Loukaki, 2000, σσ. 75–78). Υπό αυτή την έννοια, η ιστοριοτεχνική και η αισθητική προσέγγιση μπορούν να λειτουργήσουν συμπληρωματικά. Η πρώτη τεκμηριώνει την ιστορικότητα, την υλικότητα και τις μεταβολές του χώρου, ενώ η δεύτερη εξετάζει τις αντιληπτικές, βιωματικές και συμβολικές ποιότητες που συμμετέχουν στη συγκρότηση της φυσιογνωμίας του. Άλλωστε, η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς δεν αποτελεί απλώς τεχνική υπόθεση, καθώς κάθε σχετική επέμβαση εμπεριέχει επιστημονική ερμηνεία και αισθητική κρίση, οι οποίες συνδέονται με το ευρύτερο κοινωνικό και ιστορικό πλαίσιο της εποχής τους (Λουκάκη, 1997, σσ. 140–141, 149, Λουκάκη, 2019, σ. 11).

Η αναγνώριση και η προστασία του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα προϋποθέτουν, επομένως, διαδικασίες αξιολόγησης και ιεράρχησης αξιών. Ένας τρόπος

μπορεί να διαθέτει ταυτόχρονα ιστορική, αισθητική, κοινωνική, συμβολική, χρηστική και οικονομική αξία, ενώ οι επιμέρους αυτές αξίες δεν είναι πάντοτε συμβατές μεταξύ τους (Mason, 2002, σσ. 7–10, Λουκάκη, 1997, σσ. 140–141). Οι αισθητικές αξιολογήσεις δεν είναι ουδέτερες ή αμετάβλητες, αλλά επηρεάζονται από το κοινωνικό και ιστορικό πλαίσιο, τις ιδεολογικές επιλογές, τα οικονομικά συμφέροντα και τις διαφορετικές αντιλήψεις για την προστασία και την ανάπτυξη (Λουκάκη, 1997, σ. 141, Λουκάκη, 2019, σ. 11). Ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας μπορεί, συνεπώς, να προσεγγιστεί ως πεδίο διαπραγμάτευσης και ενδεχόμενης σύγκρουσης αξιών (Λουκάκη, 1997, σσ. 140–141, 149).

Η προσέγγιση αυτή οδηγεί στην έννοια του πολιτιστικού τοπίου. Σε διεθνές επίπεδο, η έννοια του πολιτιστικού τοπίου καθιερώθηκε το 1992 από την UNESCO¹⁰, η οποία το ορίζει ως «συνδυασμένο έργο της φύσης και του ανθρώπου», αντανακλώντας την εξέλιξη των ανθρώπινων κοινωνιών υπό την επίδραση περιβαλλοντικών και πολιτισμικών παραγόντων (UNESCO, 2008, σ. 5).

Σύμφωνα με τον Μωραΐτη (2015, σ. 12), το τοπίο δεν περιορίζεται στη φυσική του διάσταση, αλλά συνδέεται με το σύνολο των ανθρώπινων δραστηριοτήτων και εκφράσεων στον χώρο. Δεν αποτελεί στατική εικόνα, αλλά δυναμική πολιτισμική κατασκευή, η οποία μεταβάλλεται στον χρόνο και ενσωματώνει διαδοχικά στρώματα σημασίας.

Στην ίδια κατεύθυνση, η Τερκενλή (1996, σσ. 32-40) επισημαίνει ότι το πολιτιστικό τοπίο¹¹ λειτουργεί ως φορέας μνήμης και ταυτότητας, μέσα στον οποίο αποτυπώνονται ιστορικές διαδρομές, κοινωνικές πρακτικές και πολιτισμικές αξίες. Αντίστοιχα, ο Adorno (2000, σσ. 118-120) υπογραμμίζει ότι το τοπίο λειτουργεί ως φορέας πολιτισμικών και ιστορικών νοημάτων, ενώ ο Bachelard (1982, σσ. 6-9) προσεγγίζει τον βιωμένο χώρο ως πεδίο μνήμης, φαντασίας και συναισθηματικής εμπειρίας.

Παράλληλα, το τοπίο δεν προκύπτει ως απλή παράθεση φυσικών ή ανθρωπογενών στοιχείων, αλλά ως ενότητα που συγκροτείται μέσα από την ανθρώπινη αντίληψη και εμπειρία (Simmel, 2004, σσ. 151-153). Η σύγχρονη βιβλιογραφία για την

¹⁰ Η UNESCO ενέταξε επίσημα τα πολιτιστικά τοπία στα κριτήρια της Παγκόσμιας Κληρονομιάς το 1992 ((UNESCO World Heritage Centre, n.d.)

¹¹ Ο όρος «πολιτιστικό τοπίο» χρησιμοποιείται για να περιγράψει το αποτέλεσμα της διαχρονικής αλληλεπίδρασης ανθρώπου και φύσης.

πολιτιστική κληρονομιά ενισχύει αυτή τη θεώρηση, καθώς συνδέει το τοπίο με τις ανθρώπινες δραστηριότητες και τις κοινωνικές πρακτικές που το μετασχηματίζουν διαρκώς (Labadi & Logan, 2016, σσ. 3-4). Υπό το πρίσμα αυτό, το πολιτιστικό τοπίο μπορεί να προσεγγιστεί ως δυναμικό πεδίο, στο οποίο η φύση, η ιστορία και η ανθρώπινη εμπειρία συνυφαίνονται.

Οι παραπάνω θεωρήσεις αναδεικνύουν ότι το τοπίο δεν αποτελεί ουδέτερο φυσικό υπόβαθρο, αλλά δυναμική πολιτισμική και βιωματική κατασκευή. Η προσέγγιση αυτή δημιουργεί το θεωρητικό υπόβαθρο για τη διερεύνηση της έννοιας του *genius loci* και της σχέσης μνήμης, εμπειρίας και ταυτότητας του τόπου.

3.1.2 Μνήμη, εμπειρία και *genius loci*



Εικόνα 3-2. Νυχτερινή αποτύπωση του παράκτιου τοπίου στο Καβούρι. Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022

Η έννοια του *genius loci*¹², δηλαδή του «πνεύματος του τόπου», αναπτύχθηκε συστηματικά από τον Norberg-Schulz (2009, σσ. 5-7), ο οποίος προσέγγισε τον τόπο

¹² Ο λατινικός όρος *genius loci* χρησιμοποιείται για να περιγράψει τη μοναδική ατμόσφαιρα και φυσιογνωμία ενός τόπου.

ως υπαρξιακή συνθήκη κατοίκησης. Σύμφωνα με τον ίδιο, ο τόπος δεν αποτελεί απλώς έναν γεωγραφικό ή μορφολογικό χώρο, αλλά πεδίο εμπειρίας μέσα από το οποίο ο άνθρωπος αντιλαμβάνεται, βιώνει και νοηματοδοτεί τον κόσμο (Εικόνα 3-2). Αντίστοιχα, ο Bachelard (1982, σσ. 8-9) προσεγγίζει τον χώρο ως πεδίο βιωμένης εμπειρίας και μνήμης, υποστηρίζοντας ότι οι χώροι που κατοικούνται αποκτούν ψυχικό και συμβολικό βάθος μέσα από τις ανθρώπινες εμπειρίες και αναμνήσεις.

Η φαινομενολογική προσέγγιση του Norberg-Schulz αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στη βιωματική εμπειρία του τόπου και στην ύπαρξη ενός αναγνωρίσιμου «πνεύματος του τόπου». Ωστόσο, νεότερες θεωρητικές προσεγγίσεις αμφισβήτησαν την ύπαρξη μιας ενιαίας και σταθερής ταυτότητας του χώρου, υποστηρίζοντας ότι η σημασία του τόπου διαμορφώνεται μέσα από κοινωνικές, πολιτισμικές και ιστορικές διαδικασίες ερμηνείας. Στο πλαίσιο αυτό, ο τόπος προσεγγίζεται ως πεδίο συμβολισμού και διαπραγμάτευσης, στο οποίο διαφορετικές κοινωνικές ομάδες αποδίδουν διαφορετικά νοήματα και αξίες στον ίδιο χώρο. Η ταυτότητα του τόπου δεν θεωρείται δεδομένη ή αντικειμενική, αλλά διαμορφώνεται μέσα από πολλαπλές και συχνά αντικρουόμενες αναγνώσεις (Loukaki, 1997, σσ. 308–310).

Η σχέση τόπου και μνήμης αναδεικνύεται και από τον Nora (1989, σσ. 7–24), ο οποίος υποστηρίζει ότι ορισμένοι τόποι λειτουργούν ως «τόποι μνήμης» (*lieux de mémoire*), στους οποίους συμπυκνώνονται ιστορικές εμπειρίες και συλλογικές αναφορές. Η μνήμη δεν αποτελεί απλή αναπαράσταση του παρελθόντος, αλλά ενεργό στοιχείο συγκρότησης της ταυτότητας του τόπου και του τρόπου με τον οποίο αυτός γίνεται αντιληπτός και βιώνεται.

Στην περίπτωση του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (Εικόνα 3-3), η έννοια του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα αποκτά ιδιαίτερη σημασία, καθώς η χαρακτηριστική εικόνα του τόπου δεν απορρέει από ένα μεμονωμένο στοιχείο, αλλά από τη σύνθεση φυσικών, ιστορικών και πολιτισμικών παραμέτρων. Το φυσικό τοπίο, η ιστορική συνέχεια, η πολιτιστική κληρονομιά και η ανθρώπινη δραστηριότητα συνδιαμορφώνουν μια σύνθετη φυσιογνωμία, η οποία δεν μπορεί να ερμηνευθεί μονοδιάστατα (Loukaki, 1997, σσ. 308–310). Υπό αυτή την οπτική, ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας λειτουργεί ως ερμηνευτικό εργαλείο για την κατανόηση του Δήμου ως δυναμικού και πολυεπίπεδου πεδίου νοηματοδότησης.

Η προσέγγιση αυτή αναδεικνύει τη σημασία του τόπου όχι μόνο ως πεδίου εμπειρίας και ταυτότητας, αλλά και ως εν δυνάμει πόρου ανάπτυξης. Στην επόμενη ενότητα εξετάζεται η έννοια της τοπικής ανάπτυξης και η σχέση τόπου, πολιτισμού και ανάπτυξης.



Εικόνα 3-3. Αεροφωτογραφία της χερσονήσου της Βουλιαγμένης και του παράκτιου μετώπου του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης. Πηγή: Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023

3.2 Τόπος, πολιτισμός και τοπική ανάπτυξη

3.2.1 Η έννοια της ανάπτυξης και η μετάβαση στην τοπική ανάπτυξη

Η έννοια της ανάπτυξης αποτελεί σύνθετο και πολυδιάστατο όρο, ο οποίος δεν περιορίζεται στην οικονομική μεγέθυνση, αλλά περιλαμβάνει κοινωνικές, χωρικές, πολιτισμικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις. Στις πρώιμες θεωρητικές προσεγγίσεις, ιδιαίτερα κατά τη μεταπολεμική περίοδο, η ανάπτυξη ταυτιζόταν κυρίως με την αύξηση της παραγωγής, του εισοδήματος και των επενδύσεων. Ωστόσο, η προσέγγιση αυτή αμφισβητήθηκε, καθώς έγινε εμφανές ότι η οικονομική μεγέθυνση δεν συνεπάγεται κατ' ανάγκη κοινωνική ισότητα ή συνολική βελτίωση της ποιότητας ζωής. Στην ίδια κατεύθυνση, η Μητούλα (2004, σσ. 25-29) υποστηρίζει ότι η ανάπτυξη σχετίζεται με

ποιοτικές, κοινωνικές και χωρικές μεταβολές, οι οποίες επηρεάζουν συνολικά την ποιότητα ζωής και τη λειτουργία του αστικού και περιφερειακού χώρου.

Η διάκριση μεταξύ «ανάπτυξης» και «μεγέθυνσης» αποτελεί βασικό σημείο της σύγχρονης αναπτυξιακής θεωρίας. Η μεγέθυνση αφορά κυρίως την αύξηση οικονομικών μεγεθών, ενώ η ανάπτυξη συνδέεται με βαθύτερες δομικές μεταβολές που επηρεάζουν τη λειτουργία και την οργάνωση της κοινωνίας και του χώρου (Friedmann, 1967, σ. 9). Υπό αυτή την έννοια, η ανάπτυξη δεν αποτελεί απλή αύξηση παραγωγικών δυνατοτήτων, αλλά διαδικασία κοινωνικού, παραγωγικού και θεσμικού μετασχηματισμού. Παράλληλα, η ανάπτυξη συνδέεται με τη δυνατότητα των κοινωνιών να δημιουργούν συνθήκες κοινωνικής συνοχής, συμμετοχής και συλλογικής ευημερίας. Η σημασία της συμμετοχής αναδεικνύεται και από τη Μπιτσάνη (2004, σσ. 124-128), η οποία υποστηρίζει ότι η ολοκληρωμένη τοπική ανάπτυξη δεν μπορεί να επιτευχθεί αποκλειστικά μέσω κεντρικών ή «εκ των άνω» πολιτικών, αλλά προϋποθέτει την ενεργό εμπλοκή των τοπικών φορέων και των πολιτών στη λήψη αποφάσεων.

Η εξέλιξη της θεωρητικής συζήτησης ανέδειξε σταδιακά και τη σημασία της χωρικής διάστασης της ανάπτυξης. Η άνιση χωρική κατανομή των οικονομικών δραστηριοτήτων αποτελεί βασικό αντικείμενο της Περιφερειακής Οικονομικής, καθώς η ανάπτυξη δεν εκδηλώνεται με ομοιόμορφο τρόπο σε όλες τις περιοχές (Κόνσολας, 1997, σσ. 49-50). Αντίστοιχα, το περιφερειακό πρόβλημα δεν περιορίζεται αποκλειστικά σε οικονομικούς δείκτες, αλλά αποτελεί πολυδιάστατο φαινόμενο που περιλαμβάνει κοινωνικές, πολιτισμικές, θεσμικές και περιβαλλοντικές παραμέτρους (Βλιάμος, 2011, σσ. 12-13).

Η ανάγκη για μια πιο σύνθετη κατανόηση της ανάπτυξης οδήγησε στην ανάδειξη της περιφερειακής διάστασης, η οποία εστιάζει στις χωρικές ανισότητες μεταξύ διαφορετικών περιοχών. Σύμφωνα με τον Κόνσολα (1997, σσ. 42-44), βασικός στόχος της περιφερειακής πολιτικής είναι η άμβλυνση των περιφερειακών ανισοτήτων και η προώθηση μιας πιο ισόρροπης ανάπτυξης μέσω παρεμβάσεων όπως η ενίσχυση υποδομών και η παροχή επενδυτικών κινήτρων. Ωστόσο, οι παραδοσιακές περιφερειακές πολιτικές βασίζονταν συχνά σε «εκ των άνω» προσεγγίσεις, οι οποίες δεν ήταν πάντοτε αποτελεσματικές. Όπως επισημαίνει η Μητούλα (2004, σσ. 25-30), η σταδιακή αναγνώριση της σημασίας του χώρου και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών

κάθε περιφέρειας οδήγησε στη διαμόρφωση πιο ισόρροπων και βιώσιμων αναπτυξιακών πολιτικών.

Στο πλαίσιο αυτό, αναδύεται η έννοια της τοπικής ανάπτυξης, η οποία διαφοροποιείται από τις παραδοσιακές περιφερειακές προσεγγίσεις, καθώς δίνει έμφαση στην ενεργοποίηση των τοπικών κοινωνιών, στη συμμετοχή των φορέων και στην αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε τόπου (Χριστοφάκης, 2004, σσ. 122-125). Η τοπική ανάπτυξη δεν αναιρεί την περιφερειακή διάσταση, αλλά τη συμπληρώνει, μετατοπίζοντας το ενδιαφέρον από τις γενικές χωρικές ανισότητες στις ειδικές δυνατότητες και ταυτότητες κάθε περιοχής.

Η έννοια της ανάπτυξης έχει προσεγγιστεί μέσα από διαφορετικά θεωρητικά σχήματα, τα οποία αντανakλούν τις εκάστοτε κοινωνικές, οικονομικές και πολιτικές συνθήκες. Οι πρώιμες αναπτυξιακές θεωρίες συνδέθηκαν κυρίως με την οικονομική μεγέθυνση και τη βιομηχανική επέκταση, θεωρώντας ότι η αύξηση της παραγωγικότητας και των επενδύσεων θα οδηγούσε σταδιακά σε γενικότερη κοινωνική ευημερία. Η αντίληψη αυτή αμφισβητήθηκε, καθώς οι κοινωνικές και χωρικές ανισότητες ανέδειξαν τα όρια των παραδοσιακών αναπτυξιακών προτύπων. Στο πλαίσιο αυτό, ο Friedmann (1967, σσ. 22-25) επισημαίνει ότι η οικονομική δραστηριότητα και οι επενδύσεις συγκεντρώνονται σε συγκεκριμένα κέντρα, τα οποία λειτουργούν ως πόλοι ανάπτυξης και διαμορφώνουν άνισες χωρικές δυναμικές.

Κατά τις επόμενες δεκαετίες, οι θεωρητικές προσεγγίσεις μετατοπίστηκαν από τα συγκεντρωτικά μοντέλα προς πιο ευέλικτες και αποκεντρωμένες μορφές ανάπτυξης. Σημαντική υπήρξε η συμβολή των Scott και Storper (1990, σσ. 10-12), οι οποίοι υποστήριξαν ότι η ανάπτυξη διαμορφώνεται μέσα από τοπικές συσσωρεύσεις δραστηριοτήτων και δίκτυα συνεργασίας μεταξύ επιχειρήσεων, θεσμών και φορέων. Αντίστοιχα, ο Maillat (1998, σσ. 5-9) αναδεικνύει τον ρόλο των «καινοτόμων περιβαλλόντων», υποστηρίζοντας ότι η ανάπτυξη δεν εξαρτάται αποκλειστικά από εξωτερικές επενδύσεις, αλλά και από την ικανότητα των τοπικών κοινωνιών να δημιουργούν δίκτυα συνεργασίας και να αξιοποιούν τοπικούς πόρους και δεξιότητες.

Οι προσεγγίσεις αυτές συγκλίνουν στη σημασία του χώρου και της τοπικής ιδιαιτερότητας ως βασικών παραγόντων ανάπτυξης, διαφοροποιούνται όμως ως προς την έμφαση που αποδίδουν είτε στις οικονομικές δομές είτε στα δίκτυα συνεργασίας, στην καινοτομία και στη συμμετοχή των τοπικών κοινωνιών.

Παράλληλα, ο Χριστοφάκης (2004, σσ. 124-126) επισημαίνει ότι η τοπική ανάπτυξη δεν αποτελεί αποκλειστικά οικονομική διαδικασία, αλλά συνδέεται με την ενεργοποίηση των τοπικών κοινωνιών και τη συνεργασία μεταξύ επιχειρήσεων, θεσμών και κοινωνικών φορέων. Η ανάπτυξη προϋποθέτει κοινωνική συνοχή, συμμετοχή και συλλογική δράση, στοιχεία που ενισχύουν τη δυνατότητα των τοπικών κοινωνιών να διαμορφώνουν τις δικές τους αναπτυξιακές στρατηγικές.

Οι εξελίξεις αυτές αντανakλούν μια ευρύτερη μεταβολή της αναπτυξιακής σκέψης: από ένα γραμμικό και οικονομικά προσανατολισμένο μοντέλο προς πιο σύνθετες προσεγγίσεις, οι οποίες αναγνωρίζουν τη σημασία του χώρου, της καινοτομίας και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε τόπου.

Η διάσταση αυτή αποκτά ιδιαίτερη σημασία στην περίπτωση του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, όπου το φυσικό τοπίο, η ιστορική διαστρωμάτωση και η σύγχρονη οικιστική και τουριστική ανάπτυξη συνυπάρχουν και αλληλεπιδρούν δυναμικά, όπως θα δούμε στα επόμενα κεφάλαια.

3.2.2 Βιώσιμη και τοπική ανάπτυξη: Λειτουργικός ορισμός

Η έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης προσθέτει μια κρίσιμη διάσταση στη σύγχρονη κατανόηση της ανάπτυξης, συνδέοντας την οικονομική πρόοδο με την κοινωνική συνοχή, την περιβαλλοντική προστασία και τη διατήρηση των πόρων για τις επόμενες γενιές. Σύμφωνα με τον Brundtland (1987, σσ. 43-46), βιώσιμη ανάπτυξη είναι εκείνη που ικανοποιεί τις ανάγκες του παρόντος χωρίς να θέτει σε κίνδυνο την ικανότητα των μελλοντικών γενεών να καλύψουν τις δικές τους ανάγκες. Η προσέγγιση αυτή ανέδειξε την ανάγκη διαμόρφωσης νέων αναπτυξιακών προτύπων, τα οποία να συνδυάζουν οικονομικές, κοινωνικές, πολιτισμικές και περιβαλλοντικές παραμέτρους.

Συνοψίζοντας τις παραπάνω θεωρητικές προσεγγίσεις, η τοπική ανάπτυξη μπορεί να οριστεί ως μια δυναμική και πολυπαραγοντική διαδικασία, η οποία βασίζεται στην αξιοποίηση των τοπικών πόρων και χαρακτηριστικών, με στόχο τη βιώσιμη βελτίωση της ποιότητας ζωής. Δεν περιορίζεται στην οικονομική μεγέθυνση, αλλά συνδέεται με τη διαμόρφωση συνθηκών κοινωνικής συνοχής, περιβαλλοντικής ισορροπίας και πολιτισμικής συνέχειας (Μητούλα, 2004, σσ. 25-27). Υπό το πρίσμα αυτό, η τοπική κοινωνία δεν λειτουργεί ως παθητικός αποδέκτης εξωτερικών πολιτικών, αλλά ως ενεργός παράγοντας ανάπτυξης, συμμετέχοντας στη διαμόρφωση

αναπτυξιακών στρατηγικών και στη διαχείριση του τοπικού δυναμικού (Βλιάμος, 2011, σσ. 42-44).

Η αναπτυξιακή διαδικασία δεν εξαρτάται αποκλειστικά από εξωτερικές επενδύσεις ή συγκεντρωτικές πολιτικές, αλλά και από την ικανότητα των τοπικών κοινωνιών να αξιοποιούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του τόπου τους (Πούλιος, 2015, σσ. 16-17). Σε αυτό το πλαίσιο, η προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος συνδέεται άμεσα με τη διαμόρφωση βιώσιμων μορφών ανάπτυξης και με τη διατήρηση της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας κάθε τόπου (Μητούλα, 2004, Μπιτσάνη, 2004, σσ. 13-15).

Ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας ενός τόπου μπορεί επομένως να αποτελέσει βασικό στοιχείο του τοπικού αναπτυξιακού δυναμικού. Το φυσικό τοπίο, η πολιτιστική κληρονομιά, η ιστορική μνήμη και η αισθητική φυσιογνωμία μιας περιοχής δεν αποτελούν μόνο στοιχεία πολιτισμικής αναφοράς, αλλά μπορούν να λειτουργήσουν και ως παράγοντες βιώσιμης τοπικής ανάπτυξης (UNESCO, 2008, σσ. 2-3, Wiktor-Mach, 2019, σσ. 67-69). Η σύνδεση αυτή αποκτά ιδιαίτερο ενδιαφέρον στην περίπτωση του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, όπου το φυσικό και πολιτισμικό περιβάλλον συγκροτεί ένα σύνθετο και δυναμικό τοπικό κεφάλαιο.

Κατά συνέπεια, η διερεύνηση της σχέσης μεταξύ ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα και τοπικής ανάπτυξης δεν αφορά αποκλειστικά ζητήματα οικονομικής αξιοποίησης, αλλά συνδέεται με τη δυνατότητα προστασίας της ταυτότητας του τόπου και διαμόρφωσης βιώσιμων μορφών ανάπτυξης που να ανταποκρίνονται στις ιδιαιτερότητες και στις ανάγκες της τοπικής κοινωνίας. Η κατανόηση των παραπάνω ζητημάτων προϋποθέτει την παρουσίαση του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης ως της χωρικής ενότητας μέσα στην οποία εκδηλώνονται οι συγκεκριμένες θεωρητικές και αναπτυξιακές διαστάσεις.

3.2.3 Πολιτισμός, τοπίο και ενδογενής ανάπτυξη

Η έννοια της ενδογενούς ανάπτυξης αποτελεί μία από τις σημαντικότερες σύγχρονες προσεγγίσεις της τοπικής ανάπτυξης, καθώς δίνει έμφαση στην αξιοποίηση των εσωτερικών πόρων και δυνατοτήτων κάθε περιοχής. Σε αντίθεση με τα παραδοσιακά συγκεντρωτικά μοντέλα, τα οποία βασίζονταν κυρίως σε εξωτερικές επενδύσεις και σε πολιτικές «εκ των άνω», η ενδογενής ανάπτυξη στηρίζεται στην ενεργοποίηση του

τοπικού δυναμικού και στη συμμετοχή της ίδιας της τοπικής κοινωνίας στη διαμόρφωση αναπτυξιακών στρατηγικών. Η Μητούλα (2004, σσ. 117-119) υπογραμμίζει ότι η τοπική ανάπτυξη προϋποθέτει την ενεργοποίηση του ανθρώπινου, φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου κάθε περιοχής, καθώς και τη συμμετοχή των τοπικών φορέων και κοινωνιών στην αναπτυξιακή διαδικασία.

Το ενδογενές δυναμικό μιας περιοχής περιλαμβάνει το ανθρώπινο κεφάλαιο, το φυσικό περιβάλλον, τις παραγωγικές δραστηριότητες, τη γνώση, τις τοπικές δεξιότητες και την πολιτιστική κληρονομιά. Στην περίπτωση του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, η σχέση φυσικού περιβάλλοντος και ανθρώπινης δραστηριότητας μπορεί να εντοπιστεί ήδη από παλαιότερες παραγωγικές πρακτικές, όπως η αξιοποίηση των φυσικών πόρων του Υμηττού, η μελισσοκομία και η αγροτική παραγωγή (Jones, Graham & Sackett, 1973, σσ. 397-398). Τα στοιχεία αυτά δείχνουν ότι οι τοπικοί πόροι δεν αποτελούν μόνο φυσικό απόθεμα, αλλά και μέρος της ιστορικής και παραγωγικής ταυτότητας του τόπου.

Η αξιοποίηση των στοιχείων αυτών θεωρείται βασική προϋπόθεση για τη διαμόρφωση βιώσιμων και ανθεκτικών μορφών ανάπτυξης. Σύμφωνα με τον Κόνσολα (1997, σσ. 184-186), η ενδογενής ανάπτυξη συνδέεται με την αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων κάθε περιοχής, ενώ ο Χριστοφάκης (2001) υπογραμμίζει τη σημασία της ενεργού συμμετοχής της τοπικής κοινωνίας και της συνεργασίας μεταξύ τοπικών φορέων και παραγωγικών δραστηριοτήτων. Αντίστοιχα, ο Βλιάμος (2011, σ. 42) επισημαίνει ότι η ανάπτυξη που βασίζεται στο ενδογενές δυναμικό εμφανίζει μεγαλύτερη βιωσιμότητα και ανθεκτικότητα, καθώς στηρίζεται στις πραγματικές δυνατότητες και ιδιαιτερότητες κάθε τόπου.

Στο πλαίσιο αυτό, ιδιαίτερη σημασία αποκτούν και τα άυλα στοιχεία του τόπου, όπως η πολιτισμική ταυτότητα, η συλλογική μνήμη, η ιστορική συνέχεια και η αισθητική φυσιογνωμία του τοπίου¹³. Τα στοιχεία αυτά δεν αποτελούν απλώς πολιτιστικά χαρακτηριστικά, αλλά μπορούν να λειτουργήσουν ως αναπτυξιακοί πόροι, συμβάλλοντας στη διαμόρφωση ενός διακριτού τοπικού προφίλ. Η προσέγγιση αυτή

¹³ Η Άυλη Πολιτιστική Κληρονομιά περιλαμβάνει ζωντανές εκφράσεις, γνώσεις, πρακτικές και παραδόσεις που αναγνωρίζονται από κοινότητες και ομάδες ως μέρος της πολιτιστικής τους ταυτότητας. Σε αυτές περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, τα ήθη και έθιμα, οι προφορικές παραδόσεις, οι μουσικές, οι χοροί, οι κοινωνικές πρακτικές και οι τελετουργίες, οι οποίες μεταδίδονται από γενιά σε γενιά και συμβάλλουν στη διατήρηση της πολιτιστικής συνέχειας. Βλ. Ελληνική Εθνική Επιτροπή για την UNESCO, «Άυλη Πολιτιστική Κληρονομιά».

συνδέεται με τη θεώρηση της Μπιτσάνη (2004, σσ. 129-134), σύμφωνα με την οποία η πολιτιστική πολιτική¹⁴ και η περιφερειακή ανάπτυξη αποτελούν αλληλένδετες διαδικασίες, καθώς η αξιοποίηση της πολιτιστικής κληρονομιάς, της τοπικής δημιουργικότητας και της πολιτισμικής ταυτότητας μπορεί να λειτουργήσει ως βασικός άξονας ολοκληρωμένης ανάπτυξης.

Παράλληλα, η Loukaki (2016, σσ. 2-3, 16-18) επισημαίνει ότι το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον δεν αποτελεί παθητικό υπόβαθρο ανάπτυξης, αλλά ενεργό πεδίο νοηματοδότησης και συγκρότησης της ταυτότητας του τόπου. Η προσέγγιση αυτή συνδέεται με ευρύτερες θεωρήσεις που αντιλαμβάνονται την ανάπτυξη όχι μόνο ως οικονομική διαδικασία, αλλά και ως διαδικασία βελτίωσης της ποιότητας του χώρου και της ζωής. Η αναπτυξιακή διαδικασία δεν μπορεί να αξιολογείται αποκλειστικά με οικονομικά κριτήρια, αλλά οφείλει να λαμβάνει υπόψη την πολιτιστική ποιότητα, την αισθητική φυσιογνωμία, τη συλλογική μνήμη και την ταυτότητα του τόπου (Λουκάκη, 2009, σσ. 457–463).

Υπό το πρίσμα αυτό, η ανάπτυξη δεν αποτελεί μόνο διαδικασία οικονομικού μετασχηματισμού, αλλά και διαδικασία παραγωγής, διαχείρισης και αναδιαμόρφωσης του χώρου, η οποία επηρεάζει την εικόνα, τον χαρακτήρα και τη βιωματική εμπειρία των τόπων. Η πολιτιστική κληρονομιά, το τοπίο και η αισθητική ποιότητα του περιβάλλοντος συνιστούν επομένως σημαντικούς παράγοντες της τοπικής ανάπτυξης, καθώς συμβάλλουν τόσο στη βελτίωση της ποιότητας ζωής όσο και στη διατήρηση της ιδιαίτερης ταυτότητας κάθε περιοχής.

Η σημασία της σχέσης μεταξύ τόπου, μνήμης και πολιτισμού αναδεικνύεται και μέσα από θεωρητικές προσεγγίσεις που εξετάζουν τον χώρο ως φορέα ιστορικών και συμβολικών νοημάτων. Ο Nora (1989, σσ. 7-24) επισημαίνει ότι η συλλογική μνήμη συνδέεται άμεσα με συγκεκριμένους τόπους, στους οποίους αποκρυσταλλώνονται πολιτισμικές και ιστορικές αναφορές¹⁵. Παράλληλα, η UNESCO αναγνωρίζει ότι το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον συνιστούν βασικά στοιχεία της συλλογικής

¹⁴ Η πολιτιστική πολιτική συνδέεται με ζητήματα εθνικής ταυτότητας και δημόσιας κουλτούρας, με το πολιτισμικό κεφάλαιο και τους μηχανισμούς διανομής και αναδιανομής του, καθώς και με τις συγκρούσεις που αναπτύσσονται γύρω από τη διεκδίκηση της πολιτισμικής ηγεμονίας και των πολιτιστικών δικαιωμάτων. Βλ. Ζορμπά (2014, σσ. 11–12).

¹⁵ Ο Nora χρησιμοποιεί τον όρο *lieux de mémoire* («τόποι μνήμης») για να περιγράψει τόπους, μνημεία, σύμβολα, αρχεία ή πρακτικές που λειτουργούν ως φορείς συλλογικής μνήμης και συμβάλλουν στη διατήρηση και αναπαραγωγή της ιστορικής ταυτότητας μιας κοινωνίας. Βλ. Nora (1989, σσ. 7–24).

ταυτότητας και σημαντικούς πόρους για τη βιώσιμη ανάπτυξη (UNESCO, 2008, σ. 2,7,9). Η αναγνώριση των πολιτιστικών τοπίων από την UNESCO το 1992 σηματοδότησε μια σημαντική μετατόπιση προς πιο ολιστικές προσεγγίσεις, οι οποίες αντιμετωπίζουν το τοπίο ως αποτέλεσμα της αλληλεπίδρασης ανθρώπου και φύσης και ως φορέα πολιτισμικής συνέχειας¹⁶.



Εικόνα 3-4. Παράκτιες δραστηριότητες και σύγχρονη χρήση του θαλάσσιου μετώπου στην περιοχή της Βάρκιζας.
Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022

Ιδιαίτερα σε περιοχές με έντονο φυσικό και πολιτισμικό απόθεμα, η ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς μπορεί να λειτουργήσει ως μοχλός βιώσιμης οικονομικής δραστηριότητας, κυρίως μέσω ήπιων μορφών τουρισμού, πολιτιστικών δράσεων και δημιουργικών δραστηριοτήτων. Ωστόσο, η αξιοποίηση αυτή προϋποθέτει ισορροπία μεταξύ ανάπτυξης και προστασίας, ώστε να διασφαλίζεται η αυθεντικότητα και η συνέχεια της τοπικής ταυτότητας. Η υπερβολική εμπορευματοποίηση του πολιτισμού και του τοπίου ενδέχεται να οδηγήσει σε αλλοίωση του χαρακτήρα ενός τόπου και σε απώλεια της πολιτισμικής του ιδιαιτερότητας (Εικόνα 3-4).

¹⁶ Η UNESCO διακρίνει τρεις βασικές κατηγορίες πολιτιστικών τοπίων: α) τα σχεδιασμένα πολιτιστικά τοπία, β) τα οργανικά εξελιγμένα πολιτιστικά τοπία, τα οποία περιλαμβάνουν τα τοπία-απολιθώματα και τα συνεχιζόμενα τοπία, και γ) τα συνειρμικά πολιτιστικά τοπία, των οποίων η αξία συνδέεται κυρίως με θρησκευτικούς, καλλιτεχνικούς ή πολιτισμικούς συμβολισμούς. Βλ. UNESCO, Cultural Landscapes. World Heritage Centre.

Στο πλαίσιο αυτό, η σύγχρονη βιβλιογραφία αναγνωρίζει τον πολιτισμό ως «τέταρτο πυλώνα» της βιώσιμης ανάπτυξης, συμπληρώνοντας τις οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις της ανάπτυξης (Zhang, 2025, σ. 22). Η πολιτιστική βιωσιμότητα αφορά τόσο τη διατήρηση όσο και τη δυναμική εξέλιξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και περιλαμβάνει υλικά και άυλα στοιχεία, όπως μνημεία, παραδόσεις, κοινωνικές πρακτικές και μορφές συλλογικής μνήμης. Η σύνδεση αυτή αποκτά ιδιαίτερο ενδιαφέρον στην περίπτωση περιοχών με ισχυρή περιβαλλοντική και πολιτισμική ταυτότητα, όπου το τοπίο, η ιστορική μνήμη και ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας συνιστούν σημαντικά στοιχεία του τοπικού κεφαλαίου (Loukaki, 1997).

Στην περίπτωση του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, τα στοιχεία αυτά συνδέονται με το φυσικό και πολιτισμικό απόθεμα της περιοχής, τη σχέση βουνού και θάλασσας, την ιστορική συνέχεια και τη σύγχρονη παραθεριστική και οικιστική φυσιογνωμία του τόπου. Η διερεύνηση του τρόπου με τον οποίο τα χαρακτηριστικά αυτά συμβάλλουν στη διαμόρφωση της ιδιαίτερης ταυτότητας και του αναπτυξιακού δυναμικού της περιοχής προϋποθέτει την εξέταση της γεωγραφικής, ιστορικής και χωρικής της φυσιογνωμίας, η οποία παρουσιάζεται στο επόμενο κεφάλαιο.

Κεφάλαιο 4: Ανάλυση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης

Το προηγούμενο κεφάλαιο ανέδειξε τη γεωγραφική θέση, την ιστορική εξέλιξη και τα βασικά χωρικά χαρακτηριστικά του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης. Στη βάση αυτών των δεδομένων, το παρόν κεφάλαιο εστιάζει στην ανάλυση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα της περιοχής, εξετάζοντας τον τρόπο με τον οποίο το φυσικό τοπίο, η ιστορική μνήμη και οι ανθρώπινες δραστηριότητες συνέβαλαν διαχρονικά στη διαμόρφωση της φυσιογνωμίας της.

4.1 Το παράκτιο μέτωπο και η αισθητική φυσιογνωμία του τόπου



Εικόνα 4-1. Αεροφωτογραφία της Λίμνης Βουλιαγμένης. Πηγή: <https://www.greekscapes.gr/index.php/2010-01-21-16-47-29/landscapescat/34-attica/220-limni-vouliagmeni>

Το παράκτιο μέτωπο¹⁷ αποτελεί ένα από τα πλέον αναγνωρίσιμα στοιχεία του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης και συνδέεται άμεσα με τη σύγχρονη εικόνα της περιοχής. Η διαρκής αλληλεπίδραση θάλασσας και ξηράς, οι ιδιαίτεροι φυσικοί σχηματισμοί της ακτογραμμής και η παρουσία εμβληματικών στοιχείων, όπως η Λίμνη Βουλιαγμένης (Εικόνα 4-1), διαμορφώνουν ένα τοπίο με έντονη αναγνωρισιμότητα και σαφή ταυτότητα. Το παράκτιο περιβάλλον δεν λειτουργεί μόνο ως φυσικός πόρος,

¹⁷ Ως παράκτιο μέτωπο νοείται η ζώνη μετάβασης όπου η ξηρά συναντά τη θάλασσα και αναπτύσσονται διαχρονικά ποικίλες ανθρώπινες δραστηριότητες και χρήσεις (Θεοδωρίδης, 2021, σ. 14).

αλλά και ως βασικός φορέας της εικόνας του τόπου, συμβάλλοντας καθοριστικά στη διαμόρφωση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα του Δήμου (Μητούλα, Οικονόμου, & Στεφάνου, 2012, σσ. 7–8).

Η γεωμορφολογική θέση του Δήμου, ανάμεσα στις ανατολικές ακτές του Σαρωνικού και στους πρόποδες του Υμηττού, διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση της φυσιογνωμίας του. Η συνύπαρξη του ορεινού και του θαλάσσιου στοιχείου δημιουργεί ένα τοπίο με έντονες εναλλαγές μορφών και εικόνων, όπου η θάλασσα, οι πευκόφυτες πλαγιές και το φυσικό ανάγλυφο λειτουργούν συμπληρωματικά. Η αλληλεπίδραση αυτή προσδίδει στην περιοχή μια διακριτή τοπιακή ταυτότητα, η οποία διαφοροποιεί τον Δήμο από άλλες παράκτιες περιοχές της Αττικής (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σ. 34).



Εικόνα 4-2. Ο όρμος της Βουλιαγμένης το 1924. Πηγή: Συλλογή Πέτρου Πουλίδη, Αρχείο EPT, 1924.

Σύμφωνα με τον Χρηστομάνο (1889, σσ. 4–6), μέχρι τις αρχές του 20ού αιώνα η Βουλιαγμένη διατηρούσε σε μεγάλο βαθμό τον φυσικό της χαρακτήρα, καθώς η περιοχή παρέμενε αραιοκατοικημένη και σχετικά δυσπρόσιτη (Εικόνα 4-2). Το τοπίο χαρακτηριζόταν από εκτεταμένες αμμώδεις ακτές, καθαρά νερά και πευκόφυτες εκτάσεις που εκτείνονταν μέχρι τη θάλασσα. Η περιορισμένη ανθρώπινη παρουσία και η απουσία οργανωμένων υποδομών συνέβαλλαν στη διατήρηση ενός φυσικού περιβάλλοντος με έντονα τα χαρακτηριστικά του αττικού παράκτιου τοπίου. Οι

περιγραφές της εποχής αναδεικνύουν μια περιοχή όπου η θάλασσα, η μεσογειακή βλάστηση και το φυσικό ανάγλυφο συνυπήρχαν χωρίς σημαντικές αλλοιώσεις από την οικιστική ανάπτυξη.

Η εικόνα αυτή άρχισε να μεταβάλλεται σταδιακά κατά τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες, καθώς η βελτίωση των συγκοινωνιακών υποδομών και ιδιαίτερα η κατασκευή της παραλιακής λεωφόρου ενίσχυσαν σημαντικά την προσβασιμότητα της περιοχής. Η ταχύτερη και συστηματικότερη σύνδεση της Βούλας και της Βουλιαγμένης με το κέντρο της Αθήνας δεν επιτυγχάνεται πριν από την κατασκευή της παραλιακής λεωφόρου στα τέλη της δεκαετίας του 1950 (Οικονόμου, 2012, σ. 117). Η νέα οδική αρτηρία συνέβαλε καθοριστικά στον μετασχηματισμό του παράκτιου τοπίου, ενισχύοντας τον παραθερισμό, τον τουρισμό και την οικιστική ανάπτυξη της περιοχής.

Επιπλέον, από τα μέσα της δεκαετίας του 1950 η παραλιακή ζώνη του Σαρωνικού, από το Φάληρο έως τη Βουλιαγμένη, εντάχθηκε σε ένα ευρύτερο πρόγραμμα κρατικής τουριστικής αξιοποίησης, το οποίο περιλάμβανε τη δημιουργία πλαζ, λιμενικών και αθλητικών εγκαταστάσεων, καθώς και νέων χώρων αναψυχής (Οικονόμου, 2012, σ. 145)¹⁸. Η εικόνα αυτή διαφοροποιείται αισθητά από τη μεταγενέστερη τουριστική και οικιστική εξέλιξη της περιοχής και αποτυπώνει μια περίοδο κατά την οποία το φυσικό τοπίο αποτελούσε το κυρίαρχο στοιχείο της φυσιογνωμίας της (Κουτσογιάννης, 1984, σ. 5).

Ιδιαίτερη θέση στο παράκτιο τοπίο του Δήμου κατέχει η Λίμνη Βουλιαγμένης, η οποία αποτελεί ένα από τα πλέον χαρακτηριστικά φυσικά στοιχεία της περιοχής. Η σημερινή μορφή της συνδέεται με την κατάρρευση τμήματος εκτεταμένου υπόγειου σπηλαιίου, γεγονός που οδήγησε στη δημιουργία της χαρακτηριστικής κοιλότητας που καταλαμβάνει σήμερα η λίμνη. Ο σχηματισμός αυτός σχετίζεται με τη διάλυση των ασβεστολιθικών πετρωμάτων και την ανάπτυξη υπόγειου σπηλαιώδους δικτύου κάτω από την επιφάνειά της. Ήδη από τον 19ο αιώνα προσέελκυσε το ενδιαφέρον επιστημόνων και επισκεπτών λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των υδάτων της και των ιαματικών ιδιοτήτων που τους αποδίδονταν (Χρηστομάνος, 1889, σσ. 30–32). Η μοναδική γεωμορφολογία της, οι βραχώδεις

¹⁸ Η ανάπτυξη της παραλιακής λεωφόρου συνδέεται με το ευρύτερο πρόγραμμα οδικών και συγκοινωνιακών έργων που προωθήθηκε κατά τη δεκαετία του 1950 από το Υπουργείο Δημοσίων Έργων υπό τον Κωνσταντίνο Καραμανλή (Τσίνα, 2017, σσ. 33–35, Λαμπρόπουλος, 2018, σ. 242).

σχηματισμοί που την περιβάλλουν και η στενή σχέση της με το παράκτιο μέτωπο έχουν καταστήσει τη λίμνη ένα από τα σημαντικότερα φυσικά τοπόσημα και βασικό σημείο αναφοράς για την εικόνα της Βουλιαγμένης (Μητούλα, Οικονόμου, & Στεφάνου, 2012, σσ. 96–98).



Εικόνα 4-3. Νυχτερινή αποτύπωση της Λίμνης Βουλιαγμένης και των βραχωδών σχηματισμών που συγκροτούν τη χαρακτηριστική φυσιογνωμία του τοπίου. Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2026.

Πέρα όμως από τα φυσικά χαρακτηριστικά της, η σημασία της λίμνης συνδέεται και με τον ιδιαίτερο τρόπο με τον οποίο ο χώρος γίνεται αντιληπτός και βιώνεται. Σε αντίθεση με το ανοιχτό παράκτιο μέτωπο της περιοχής, η λίμνη συγκροτεί έναν περισσότερο κλειστό και εσωστρεφή χώρο, ο οποίος περιβάλλεται από απότομους βραχώδεις σχηματισμούς και διαμορφώνει μια ξεχωριστή χωρική εμπειρία. Η περιορισμένη οπτική επαφή με τον περιβάλλοντα αστικό ιστό, η κυριαρχία των βραχωδών πρανών και η άμεση παρουσία του νερού δημιουργούν την αίσθηση ενός προστατευμένου τοπίου με έντονη χωρική αυτοτέλεια. Ακόμη και σήμερα (Εικόνα 4-3) η λίμνη διατηρεί μια αναγνωρίσιμη φυσιογνωμία που τη διαφοροποιεί αισθητά από το υπόλοιπο παράκτιο μέτωπο.

Η εικόνα της λίμνης χαρακτηρίζεται από έντονες αντιθέσεις. Από τη μία πλευρά βρίσκεται η ήρεμη επιφάνεια του νερού και από την άλλη οι απόκρημνες ασβεστολιθικές¹⁹ επιφάνειες που υψώνονται περιμετρικά του χώρου. Η αντίθεση αυτή προσδίδει στο τοπίο έντονη οπτική δυναμική. Παράλληλα, η ύπαρξη του εκτεταμένου υποβρύχιου σπηλαιίου, το οποίο αναπτύσσεται κάτω από την επιφάνεια της λίμνης, ενισχύει την αίσθηση του αθέατου και του ανεξερεύνητου, προσδίδοντας στον χώρο μια διάσταση μυστηρίου που ξεπερνά την απλή φυσική του υπόσταση. Η αίσθηση αυτή αποτυπώνεται ακόμη και στις ονομασίες που αποδόθηκαν διαχρονικά στη λίμνη. Κατά την περίοδο της Τουρκοκρατίας ήταν γνωστή ως «Καρά Σου» («Μαύρο Νερό»), ονομασία που συνδέθηκε με τη σκοτεινή όψη των νερών της και φανερώνει τον τρόπο με τον οποίο το τοπίο γινόταν αντιληπτό από τους ανθρώπους της εποχής. (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σσ. 184–185).

Η ιδιαίτερη αυτή ατμόσφαιρα αποτυπώνεται και στις ιστορικές περιγραφές της λίμνης. Ο Χρηστομάνος (1889, σσ. 23-27) αναφέρεται στα διαφορετικά χρώματα των νερών, στις αναβλύσεις, στη χαρακτηριστική λάσπη και στις ιδιαιτερότητες του βυθού, περιγράφοντας έναν χώρο που ενεργοποιεί και συγκροτεί μια πολυαισθητηριακή εμπειρία του χώρου και δεν περιορίζεται στην οπτική εμπειρία μόνο. Το νερό, οι βραχώδεις ακτές, οι οσμές και οι μεταβολές της επιφάνειας συνθέτουν ένα σύνθετο περιβάλλον, το οποίο συμβάλλει στη διαμόρφωση μιας έντονης εικόνας του τόπου.

Αντίστοιχα, στις αφηγήσεις του Κουτσογιάννη (1984, σσ. 60, 68) η λίμνη εμφανίζεται όχι μόνο ως φυσικός σχηματισμός αλλά ως χώρος εμπειριών και αναμνήσεων (Εικόνα 4-4). Οι αναφορές στην αντήχηση των ήχων στα βραχώδη πρανή, στην παρουσία ενός ζευγάρι κορακιών που επί δεκαετίες αποτελούσαν μέρος της εικόνας και των ήχων της λίμνης, καθώς και στις καθημερινές πρακτικές των λουόμενων, αποκαλύπτουν ότι η σημασία της λίμνης συνδέεται όχι μόνο με τα φυσικά της γνωρίσματα αλλά και με τις συλλογικές μνήμες, τις εμπειρίες και τις αφηγήσεις που αναπτύχθηκαν γύρω από αυτήν. Στις ίδιες αφηγήσεις καταγράφεται και η περιοδική παρουσία σφουγγαράδων από την Κάλυμνο, οι οποίοι δραστηριοποιούνταν στη λίμνη αξιοποιώντας τους φυσικούς της πόρους, γεγονός που αναδεικνύει τη

¹⁹ Η Λίμνη Βουλιαγμένης αποτελεί καρστικό γεωλογικό σχηματισμό, ο οποίος συνδέεται με τη διάλυση ασβεστολιθικών πετρωμάτων και τη δημιουργία υπόγειων σπηλαιωδών δικτύων (Χρηστομάνος, 1889, σσ. 30–32).

διαχρονική σύνδεση του χώρου με την ανθρώπινη δραστηριότητα και την καθημερινή ζωή. Ο Κουτσογιάννης (1984, σ. 60) αναφέρει ότι οι σφουγγαράδες επισκέπτονταν τη λίμνη ανά τέσσερα ή πέντε χρόνια με σφουγγαράδικο σκάφος, γνωρίζοντας την ύπαρξη σφουγγαριών καλής ποιότητας στον βυθό της. Η μαρτυρία αυτή αναδεικνύει τη διαχρονική αξιοποίηση των φυσικών πόρων της λίμνης και τη σύνδεσή της με ευρύτερες θαλάσσιες δραστηριότητες.



Εικόνα 4-4. Η Λίμνη Βουλιαγμένης το 1914. Πηγή: Φωτογραφικό αρχείο ΕΡΤ, αναδημοσίευση στο Δήμο Βάρη Βούλας Βουλιαγμένη (2023, σ. 74).

Στις αφηγήσεις που καταγράφει ο Κουτσογιάννης περιλαμβάνονται επίσης αναφορές στα ανεξερεύνητα βάθη της λίμνης, σε ιστορίες δυτών και σε τοπικούς θρύλους που συνδέονται με τον ιδιαίτερο χαρακτήρα της. Τα στοιχεία αυτά συνέβαλαν στη διαμόρφωση μιας αίσθησης μυστηρίου γύρω από τη λίμνη, ενισχύοντας τη θέση της όχι μόνο ως φυσικού σχηματισμού αλλά και ως τόπου συλλογικών αφηγήσεων και συμβολισμών (Κουτσογιάννης, 1984, σσ. 60–68). Η λίμνη λειτουργεί έτσι ως βιωμένο τοπίο, στο οποίο η φύση, η μνήμη και η ανθρώπινη παρουσία συνυφαίνονται διαχρονικά.

Η Λίμνη Βουλιαγμένης αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα του τρόπου με τον οποίο ένα φυσικό στοιχείο μπορεί να αποκτήσει διαχρονικά ιδιαίτερη συμβολική και πολιτισμική σημασία. Η γεωμορφολογία της, οι αισθητηριακές ποιότητες του χώρου, αλλά και οι μνήμες και οι αφηγήσεις που αναπτύχθηκαν γύρω από αυτήν συνέβαλαν στη διαμόρφωση μιας ισχυρής και αναγνωρίσιμης τοπικής ταυτότητας. Ως

αποτέλεσμα, η λίμνη δεν λειτουργεί μόνο ως φυσικό χαρακτηριστικό του παράκτιου τοπίου, αλλά και ως ένα από τα σημαντικότερα τοπόσημα της περιοχής, συμβάλλοντας καθοριστικά στη συγκρότηση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (Οικονομου & Mitoula, 2018, σσ. 1147–1150).



Εικόνα 4-5. Ο πεζόδρομος που ενώνει το Μικρό με το Μεγάλο Καβούρι. Πηγή: <https://www.kathimerini.gr/k-magazine/562603561/volta-sto-kavoyri-apo-ta-60s-sto-simera/>

Πέρα από τη Λίμνη Βουλιαγμένης, σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση του παράκτιου τοπίου διαδραματίζουν και οι περιοχές του Μικρού²⁰ και του Μεγάλου²¹ Καβουρίου (Εικόνα 4-5), οι οποίες αποτελούν χαρακτηριστικά παραδείγματα της στενής σχέσης ανάμεσα στο φυσικό ανάγλυφο και τη θάλασσα. Οι πευκόφυτες εκτάσεις που εκτείνονται έως την ακτογραμμή, οι αμμώδεις παραλίες, οι βραχώδεις σχηματισμοί και οι ανοιχτές οπτικές φυγές προς τον Σαρωνικό συνθέτουν ένα τοπίο ιδιαίτερου τοπιακού χαρακτήρα. Η εναλλαγή κλειστών και ανοιχτών χώρων, η συνεχής οπτική σχέση με τη θάλασσα και η έντονη παρουσία της μεσογειακής βλάστησης διαμορφώνουν μια αναγνωρίσιμη φυσιογνωμία, η οποία διαφοροποιεί την περιοχή από τον πυκνοδομημένο αστικό χώρο της Αθήνας (Μητούλα, Οικονόμου, & Στεφάνου, 2012, σσ. 96–98).

²⁰ Το Μικρό Καβούρι αποτελεί τη βόρεια από τις δύο χαρακτηριστικές πευκόφυτες χερσονήσους της Βουλιαγμένης. Στην περιοχή του αναπτύχθηκε μεταγενέστερα και η Μαρίνα Βουλιαγμένης, (Κουτσογιάννης, 1984, σ. 9).

²¹ Μεγάλο Καβούρι ονομάζεται η νότια πευκόφυτη χερσόνησος της Βουλιαγμένης (Κουτσογιάννης, 1984, σ. 9).



Εικόνα 4-6. Πανοραμική λήψη της Βούλας και του Σαρωνικού. Πηγή: Λερίου & Μουρουγκλού, 2006, αναδημοσίευση από Δήμο Βάρης Βούλας Βουλιαγμένης (2023, σ.172).

Μια διαφορετική έκφραση του παράκτιου τοπίου συναντάται στη Βούλα και τη Βάρκιζα, όπου κυριαρχεί η αίσθηση του ανοιχτού θαλάσσιου ορίζοντα και της άμεσης σχέσης του αστικού χώρου με τη θάλασσα. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από εκτεταμένες αμμώδεις ακτές, ήπιες μορφολογικές διακυμάνσεις και συνεχή οπτική επαφή με τον Σαρωνικό, στοιχεία που διαμορφώνουν ένα τοπίο περισσότερο εξωστρεφές σε σύγκριση με τον κλειστό χαρακτήρα της Λίμνης Βουλιαγμένης ή τις πευκόφυτες χερσονήσους του Καβουρίου. Ο Οικονόμου (2012, σσ. 92, 96–97) επισημαίνει ότι η συνύπαρξη των πευκόφυτων υπωρειών του Υμηττού με το θαλάσσιο μέτωπο συνέβαλε στη διαμόρφωση ενός τοπίου ιδιαίτερης αισθητικής ποιότητας, το οποίο συνδέθηκε διαχρονικά με την αναψυχή και την αισθητική απόλαυση του φυσικού περιβάλλοντος. Αντίστοιχα, η Μπίνιου (2015, σσ. 5–6) αναγνωρίζει την ισχυρή σύνδεση της Βούλας με τη θάλασσα και τονίζει ότι η ανθρώπινη κλίμακα του παράκτιου χώρου εξακολουθεί να αποτελεί βασικό στοιχείο της φυσιογνωμίας του (Εικόνα 4-6). Παράλληλα, η Βάρκιζα διατηρεί έως σήμερα μια ζωντανή σχέση με τη θάλασσα μέσω του αλιευτικού της καταφυγίου²² (Εικόνα 4-7), στοιχείο που αποτελεί

²² Η Βάρκιζα διατηρεί έως σήμερα ενεργή αλιευτική παράδοση, με αρκετούς αλιείς να προέρχονται από οικογένειες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή ήδη από τη δεκαετία του 1940 (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σ. 20).

αναπόσπαστο μέρος της τοπικής φυσιογνωμίας και της καθημερινής εικόνας του παράκτιου χώρου (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σσ. 19–20).



Εικόνα 4-7. Το λιμανάκι της Βάρκιζας ή αλλιώς μώλος των αλιέων. Πηγή: <https://vvn.gov.gr/index.php/i-polimmas-fp/visiting-the-city/vvn-ports/item/11887-alieftiko-katafygio>

Εκτός από το παράκτιο μέτωπο, σημαντικό στοιχείο της τοπικής ταυτότητας του Δήμου αποτελεί και η ενδοχώρα της Βάρης (Εικόνα 4-8). Η εκτεταμένη πεδιάδα που αναπτύσσεται ανάμεσα στον Υμηττό και τον Σαρωνικό, οι καλλιεργήσιμες εκτάσεις και η άμεση σχέση με τις υπώρειες του βουνού διαμόρφωσαν ιστορικά ένα διαφορετικό αλλά συμπληρωματικό τοπίο σε σχέση με τις παράκτιες περιοχές. Η συνύπαρξη του αγροτικού χαρακτήρα της Βάρης με το θαλάσσιο μέτωπο της Βούλας και της Βουλιαγμένης προσδίδει στον Δήμο μια ιδιαίτερη χωρική ποικιλία, η οποία ενισχύει την πολυδιάστατη φυσιογνωμία του (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σ. 18).



Εικόνα 4-8. Η πεδιάδα της Βάρης και ο κόλπος της Βάρκιζας. Πηγή: Α. Ανδρέου, όπως δημοσιεύεται στην διπλωματική εργασία της Ανδρέου (2023, σ. 140).

Συνολικά, το παράκτιο μέτωπο του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης συγκροτεί ένα σύνθετο και πολυδιάστατο τοπίο, στο οποίο η θάλασσα, το φυσικό ανάγλυφο, η βλάστηση και η ανθρώπινη παρουσία συνυφαίνονται διαχρονικά. Η ποικιλία των επιμέρους τοπίων, από τη μοναδική γεωμορφολογία της Λίμνης Βουλιαγμένης έως τις πευκόφυτες χερσονήσους του Καβουρίου και τις ανοιχτές ακτογραμμές της Βούλας και της Βάρκιζας (Εικόνα 4-9), διαμορφώνει μια πολυδιάστατη και αναγνωρίσιμη εικόνα του τόπου. Η σύνθεση αυτή δεν επηρεάζει μόνο τη φυσιογνωμία της περιοχής, αλλά συμβάλλει ουσιαστικά στη διαμόρφωση της ταυτότητάς της, καθιστώντας το παράκτιο μέτωπο έναν από τους σημαντικότερους φορείς του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα του Δήμου.



Εικόνα 4-9. Η παραλία της Βάρκιζας από ανατολικά.
Πηγή: Αρχείο Δήμου Βάρης Βούλας Βουλιαγμένης (2023, σ. 230)

Η εικόνα του σημερινού Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης δεν διαμορφώθηκε αποκλειστικά από τα φυσικά χαρακτηριστικά του τοπίου, αλλά και από τη μακρά ιστορική παρουσία ανθρώπινων δραστηριοτήτων στην περιοχή. Αρχαία ιερά, τοπωνύμια, παραγωγικές πρακτικές, μνημεία και νεότερες κοινωνικές μνήμες συνθέτουν ένα πλέγμα αναφορών που συνδέει το παρελθόν με το παρόν και συμβάλλει στη διαμόρφωση της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας του.

Η πολιτιστική στρωματογραφία της περιοχής αποτυπώνεται σε διαδοχικά ιστορικά επίπεδα που εκτείνονται από την αρχαιότητα έως τη σύγχρονη εποχή και παραμένουν αναγνωρίσιμα στο τοπίο. Η διαχρονική αυτή παρουσία δεν αποτελεί μόνο στοιχείο της συλλογικής μνήμης, αλλά εξακολουθεί να επηρεάζει τον τρόπο με τον οποίο ο τόπος γίνεται αντιληπτός και βιώνεται σήμερα.

4.1.1 Η αρχαιότητα ως θεμέλιο της ιστορικής μνήμης

4.1.1.1 Ο Αναγυρούς και οι αρχαίες ρίζες της περιοχής



Εικόνα 4-10. Η περιοχή του Αναγυρούντος και οι βασικές αρχαιολογικές θέσεις της ενδοχώρας της σημερινής Βάρης κατά την αρχαιότητα.

Πηγή: Elliot (1962, σ. 38), όπως δημοσιεύεται στο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ. 40).

Η ιστορική παρουσία στην περιοχή του σημερινού Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης ανάγεται ήδη στην αρχαιότητα, όταν σημαντικό τμήμα της εντασσόταν

στον αρχαίο δήμο Αναγυρούντος (Εικόνα 4-10). Όπως αναφέρθηκε στο Κεφάλαιο 2, ο Αναγυρούς αποτέλεσε έναν από τους σημαντικότερους δήμους της νότιας Αττικής. Η σημασία του, ωστόσο, δεν αποτυπώνεται μόνο στην ιστορική και διοικητική του εξέλιξη, αλλά και στα ίχνη που διατηρήθηκαν στο τοπίο και στη συλλογική μνήμη του τόπου.

Η ίδια η ονομασία του αρχαίου δήμου συνδέεται είτε με τον μυθικό ήρωα Ανάγυρο είτε με το ομώνυμο φυτό ανάγυρος²³ (*Anagyris foetida*), το οποίο φύονταν άφθονο στην περιοχή και ήταν γνωστό για την έντονη οσμή του (Κουτσογιάννης, 1984, σ. 52, Ανδρέου, 2023, σσ. 9–10). Η σύνδεση αυτή αναδεικνύει τον τρόπο με τον οποίο στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος ενσωματώνονταν στην ονομασία και στη συλλογική αντίληψη του τόπου ήδη από την αρχαιότητα.



Εικόνα 4-11. Τμήμα της Λαθούριζας, 1939. Πηγή: Φ. Σταυρόπουλος, αναδημοσίευση από Μαζαράκη-Αινιάν (1994, σ.79).

Ιδιαίτερη σημασία για την κατανόηση της πρώιμης αυτής παρουσίας έχει η Λαθούριζα, η οποία βρίσκεται στις παρυφές της πεδιάδας της Βάρης (Εικόνα 4-11). Οι αρχαιολογικές πηγές δείχνουν ότι η θέση χρησιμοποιήθηκε ήδη από τα τέλη του 8ου αιώνα π.Χ. και συνδέθηκε με οικιστικές και λατρευτικές λειτουργίες που διατηρήθηκαν κατά τους επόμενους. Σύμφωνα με τον Μαζαράκη-Αινιάν (1994, σ. 71), στη Λαθούριζα αναπτύχθηκε αγροτικός οικισμός αποτελούμενος από οικίες παραταγμένες γύρω από έναν κεντρικό ανοιχτό χώρο, στοιχείο που μαρτυρεί την ύπαρξη μιας οργανωμένης κοινότητας και φανερώνει την αλληλεπίδραση των κατοίκων με το φυσικό τους περιβάλλον. Η εικόνα αυτή επιβεβαιώνεται και από τη Λερίου (2023, σ. 67), η οποία αναφέρει ότι ο οικισμός περιλάμβανε κτήρια διατεταγμένα γύρω από

²³ Ο ανάγυρος (*Anagyris foetida*) είναι μεσογειακός θάμνος γνωστός για την έντονη και δυσάρεστη οσμή του.

κοινόχρηστο χώρο και πιθανότατα διέθετε οικοδόμημα με τελετουργικές ή κοινοτικές λειτουργίες. Η επιλογή της θέσης δεν φαίνεται να σχετίζεται με αμυντικές ανάγκες αλλά με τη γεινίαση προς την εύφορη πεδιάδα και τη δυνατότητα εποπτείας του γύρω χώρου. Η Λαθούριζα αποκαλύπτει ότι η πρώιμη κατοίκηση της Βάρης συνδέθηκε με γεωργικές, κτηνοτροφικές και λατρευτικές δραστηριότητες, οι οποίες αναπτύχθηκαν σε άμεση συνάρτηση με τα ιδιαίτερα γνωρίσματα του τοπίου (Μαζαράκης-Αινιάν, 1994, σσ. 71–72, Λερίου, 2023, σ. 67)



Εικόνα 4-12. Αεροφωτογραφία από το βόρειο νεκροταφείο της Βάρης. Πηγή: Γ. Ασβεστάς, αναδημοσίευση από διπλωματική εργασία Ανδρέου (2023, σ. 160).

Τη διαχρονική ανθρώπινη παρουσία στον τόπο τεκμηριώνουν επίσης τα εκτεταμένα νεκροταφεία που έχουν αποκαλυφθεί στην περιοχή του Αναγυρούντος (Εικόνα 4-12). Οι μεγάλοι τύμβοι, οι τάφοι και τα πολυάριθμα ταφικά σύνολα που έχουν εντοπιστεί στη Βάρη μαρτυρούν ότι η περιοχή κατοικούνταν συστηματικά και αποτελούσε οργανωμένο οικιστικό και κοινωνικό χώρο επί πολλούς αιώνες (Παΐζη-Πρόκου, 1978, Κουτσογιάννης, 1984, σ. 53, Ανδρέου, 2023, σσ. 38–40). Τα νεκροταφεία δεν αποτελούν μόνο αρχαιολογικά κατάλοιπα, αλλά και φορείς μνήμης, καθώς διατηρούν τις πιο απτές μαρτυρίες της διαχρονικής σχέσης των ανθρώπων με τον τόπο τους. Δεν είναι τυχαίο ότι η σημερινή ονομασία «Βάρη» συνδέεται από πολλούς μελετητές με την αρβανίτικη λέξη *varr*, που σημαίνει τάφος ή μνήμα, γεγονός

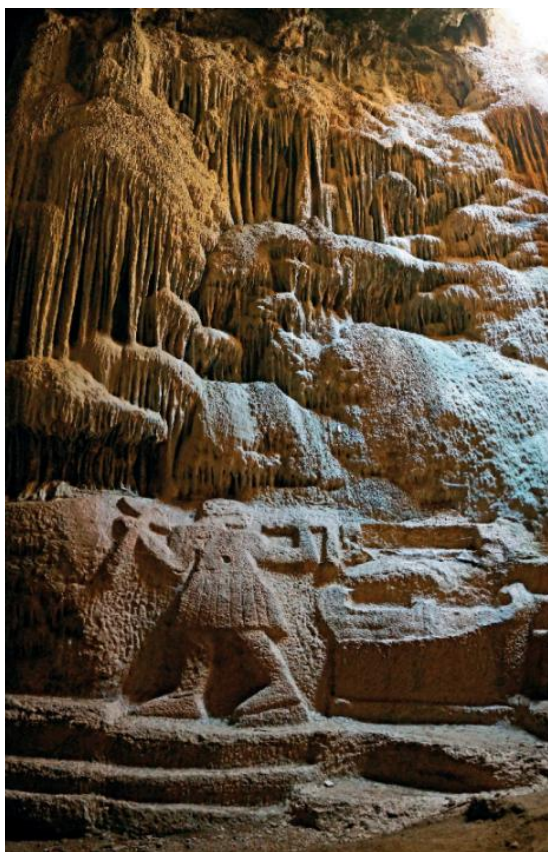
που αποκαλύπτει πώς η μνήμη του αρχαίου παρελθόντος συνέχισε να επιβιώνει μέσα από τα τοπωνύμια και τις τοπικές παραδόσεις (Ανδρέου, 2023, σ. 9). Η σύνδεση αυτή αποκτά ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς διατηρεί στη σημερινή ονομασία της περιοχής μια έμμεση αναφορά σε ένα από τα σημαντικότερα αρχαιολογικά χαρακτηριστικά του αρχαίου Αναγυρούντος.



Εικόνα 4-13. Είσοδος του Σπηλαίου του Πανός Νυμφολήπτου στην Βάρη. Πηγή: Weller (1903, σ. 265).

Σημαντική θέση στο τοπίο του αρχαίου Αναγυρούντος κατείχαν και οι χώροι λατρείας που αναπτύχθηκαν στην ευρύτερη περιοχή. Χαρακτηριστικότερο παράδειγμα αποτελεί το Σπήλαιο του Πανός Νυμφολήπτου (Εικόνα 4-13) στις υπώρειες του Υμηττού, το οποίο βρισκόταν σε μικρή απόσταση από τον αρχαίο Δήμο και λειτούργησε ως σημαντικός λατρευτικός χώρος κατά τον 5ο και 4ο αιώνα π.Χ., ενώ επαναχρησιμοποιήθηκε και κατά την ύστερη αρχαιότητα (Ανδρέου, 2023, σσ. 85–88). Σύμφωνα με τις επιγραφικές και αρχαιολογικές μαρτυρίες, κύριες λατρευόμενες θεότητες ήταν ο Πάνας και οι Νύμφες, ενώ στον χώρο τελούνταν και λατρείες που σχετίζονταν με τον Απόλλωνα και πιθανώς άλλες θεότητες του αρχαίου ελληνικού πανθέου. Η ανασκαφική έρευνα αποκάλυψε επιγραφές, λαξευμένες παραστάσεις, αναθηματικά ανάγλυφα και διαμορφωμένους χώρους λατρείας, γεγονός που καταδεικνύει τη μακροχρόνια και συστηματική χρήση του σπηλαίου ως ιερού χώρου (Weller, 1903, σσ. 265–273).

Η σημασία του Σπηλαίου του Πανός υπερβαίνει το καθαρά αρχαιολογικό ενδιαφέρον του, καθώς αναδεικνύει τον τρόπο με τον οποίο το φυσικό περιβάλλον ενσωματωνόταν στις θρησκευτικές και κοινωνικές πρακτικές των ανθρώπων. Η λατρεία του Πανός συνδεόταν άμεσα με την κτηνοτροφία και την αγροτική ζωή, ενώ η λατρεία των Νυμφών σχετιζόταν με σημαντικές στιγμές του ανθρώπινου βίου και ιδιαίτερα με τις γαμήλιες τελετουργίες (Ανδρέου, 2023, σσ. 87–88). Η παρουσία φυσικής πηγής νερού στο εσωτερικό του σπηλαίου, καθώς και οι λατρευτικές διαμορφώσεις που είχαν δημιουργηθεί γύρω από αυτήν, ενίσχυαν τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του χώρου και διευκόλυναν την τέλεση θρησκευτικών πρακτικών και τελετών.



Εικόνα 4-14. Από το εσωτερικό του σπηλαίου του Νυμφολήπτου. Πηγή: Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, φωτογραφία Κ.Βάσση.

Ιδιαίτερη σημασία αποκτά επίσης η μορφή του Αρχέδημου του Θηραίου²⁴, ο οποίος σύμφωνα με τις επιγραφές διαμόρφωσε το σπήλαιο και το αφιέρωσε στις Νύμφες, μετατρέποντας έναν φυσικό σχηματισμό σε οργανωμένο λατρευτικό χώρο

²⁴ Ο Αρχέδημος καταγόταν από τη Θήρα και ήταν λιθοξόος, γεγονός που εξηγεί τη σημαντική συμβολή του στη διαμόρφωση και διακόσμηση του σπηλαίου (Ανδρέου, 2023, σ. 86).

(Ανδρέου, 2023, σσ. 86–87). Η παρέμβασή του αποκαλύπτει ότι το σπήλαιο δεν αποτελούσε απλώς έναν χώρο λατρείας, αλλά έναν τόπο στον οποίο η φύση, η θρησκεία και η ανθρώπινη δημιουργικότητα συνυφαίνονταν. Με τον τρόπο αυτό, το σπήλαιο λειτουργούσε ως σημείο αναφοράς για την κοινότητα του Αναγυρούντος και τους κατοίκους των γειτονικών δήμων, συγκροτώντας ένα τοπίο με έντονο συμβολικό και πολιτισμικό χαρακτήρα.

Η μακρόχρονη χρήση του σπηλαίου και τα σωζόμενα λατρευτικά κατάλοιπα αναδεικνύουν τον ιδιαίτερο ρόλο που κατείχε ως ένας από τους σημαντικότερους θρησκευτικούς χώρους της περιοχής κατά την αρχαιότητα. Η παρουσία επιγραφών, αναθημάτων και λαξευμένων διαμορφώσεων στον φυσικό βράχο αποκαλύπτει την έντονη λατρευτική δραστηριότητα που αναπτύχθηκε στον χώρο και καταδεικνύει τη σημασία του για τους κατοίκους του Αναγυρούντος και των γειτονικών δήμων (Εικόνα 4-14).

Η επιρροή του σπηλαίου φαίνεται να εκτεινόταν και πέρα από τα όρια της τοπικής κοινότητας, καθώς αποτελούσε τόπο αναφοράς για την ευρύτερη Αττική (Ανδρέου, 2023, σ. 88). Ενδεικτική είναι η μεταγενέστερη παράδοση που συνδέει τον χώρο με τον Πλάτωνα. Όπως αναφέρει ο Weller (1903, σσ. 287–288), οι αρχαίοι συγγραφείς Αιλιανός και Ολυμπιόδωρος διέσωσαν την αφήγηση σύμφωνα με την οποία ο Πλάτων, σε παιδική ηλικία, μεταφέρθηκε από τους γονείς του σε ιερό του Υμηττού αφιερωμένο στον Πάνα, στον Απόλλωνα, στις Νύμφες και στις Μούσες. Κατά την παράδοση, όσο τελούνταν οι θρησκευτικές τελετές, η μητέρα του, Περικτιόνη, άφησε το παιδί κοντά σε συστάδα μυρτιών, όπου ένα σμήνος μελισσών στάθηκε και βούιζε γύρω από τα χείλη του, προμηνύοντας τη μελλοντική του σοφία και δύναμη του λόγου του (Weller, 1903, σσ. 287–288).

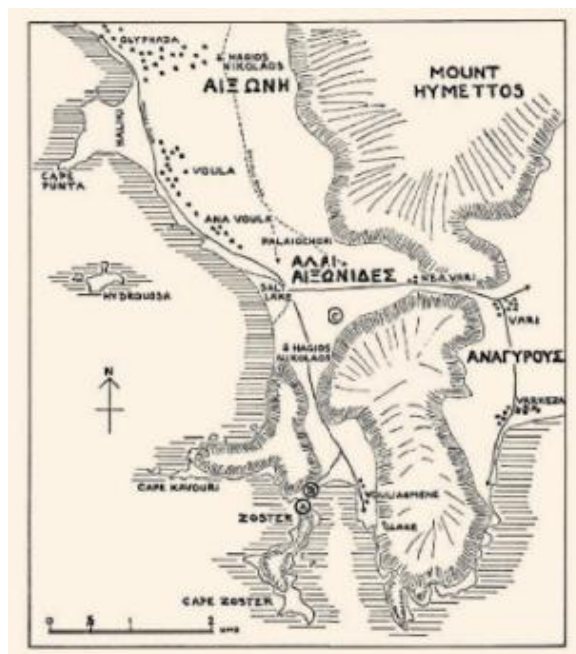
Παρότι η ταύτιση του συγκεκριμένου ιερού με το Σπήλαιο της Βάρης δεν μπορεί να αποδειχθεί με βεβαιότητα, η αφήγηση αυτή φανερώνει τη θέση που κατείχε το σπήλαιο στη συλλογική φαντασία και τη συμβολική γεωγραφία της αρχαίας Αττικής. Η σύνδεσή του με αφηγήσεις που σχετίζονται με τη γνώση, την πνευματική καλλιέργεια και τη θεϊκή έμπνευση συνέβαλε στη διαμόρφωση της ιδιαίτερης φήμης του και στην ανάδειξή του ως τόπου με ξεχωριστό πολιτισμικό βάρος.

Υπό το πρίσμα αυτό, ο Αναγυρούς δεν αποτελεί απλώς έναν αρχαίο δήμο της Αττικής, αλλά το αρχαιότερο αναγνωρίσιμο στρώμα της ιστορικής συνέχειας της

περιοχής. Οι οικιστικές θέσεις, οι χώροι λατρείας, τα νεκροταφεία και οι παραδόσεις που συνδέονται με τον τόπο αποκαλύπτουν μια μακρά ανθρωπίνη παρουσία, η οποία διαμόρφωσε σταδιακά τη φυσιογνωμία της περιοχής. Η αρχαιότητα δεν επιβιώνει εδώ μόνο μέσα από τα υλικά κατάλοιπα, αλλά και μέσα από τις αφηγήσεις, τους συμβολισμούς και τις πολιτισμικές αναφορές που εξακολουθούν να συνοδεύουν το τοπίο. Με τον τρόπο αυτό, ο Αναγυρός αναδεικνύεται ως το πρώτο και βαθύτερο στρώμα της ιστορικής διαδρομής του τόπου.

4.1.1.2 Οι Αιξωνίδες Αλές και η διαμόρφωση της φυσιογνωμίας της περιοχής

Ένα δεύτερο σημαντικό στρώμα της αρχαίας ιστορίας της περιοχής συνδέεται με τον Δήμο των Αιξωνίδων Αλών (Εικόνα 4-15). Καταλάμβανε τη σημερινή Βούλα και Βουλιαγμένη και αποτελούσε μέρος της παραλιακής τριττύος²⁵ της Κεκροπίδος φυλής μετά τις μεταρρυθμίσεις του Κλεισθένη (Κουράγιος, 2009–2011, σσ. 35–36, Γιαμαλίδη, 2023, σ. 103).



Εικόνα 4-15. Οι αρχαίοι δήμοι των Αιξωνίδων Αλών και του Αναγυρόντος στην παράκτια ζώνη του σημερινού Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης.

Πηγή: Elliot (1962, σ. 31), όπως δημοσιεύεται στο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ. 40).

²⁵ Στην κλεισθένεια διοικητική οργάνωση η τριτύς αποτελούσε διοικητική υποδιαίρεση που περιλάμβανε ομάδα δήμων και εντασσόταν σε μία από τις δέκα φυλές της Αττικής (Γιαμαλίδη, 2023, σ. 103).

Η ίδια η ονομασία του Δήμου αποτυπώνει τη σχέση αυτή. Σύμφωνα με τις αρχαίες πηγές το προσδιοριστικό «Αλές» οφείλεται στην ύπαρξη αλυκών κατά μήκος της ακτογραμμής, στην περιοχή της σημερινής Βούλας, όπου η συλλογή και επεξεργασία του άλατος αποτελούσε σημαντική οικονομική δραστηριότητα ήδη από την αρχαιότητα (Κουράγιος, 2009–2011, σ. 36). Οι αλυκές δεν αποτελούσαν απλώς ένα γεωμορφολογικό χαρακτηριστικό της ακτογραμμής αλλά έναν αξιοποιήσιμο φυσικό πόρο, ο οποίος συνέβαλε στη διαμόρφωση της οικονομικής ταυτότητας του δήμου. Η παραγωγή άλατος, σε συνδυασμό με τη γεωργία, την κτηνοτροφία, τη μελισσοκομία και την αλιεία, καταδεικνύει ότι οι κάτοικοι ανέπτυξαν ένα σύνθετο σύστημα εκμετάλλευσης των διαθέσιμων πόρων, αξιοποιώντας τόσο τις παράκτιες όσο και τις ενδοχώριες ζώνες του τοπίου (Γιαμαλίδη, 2023, σ. 104, Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σσ. 40–41).

Η οργάνωση του χώρου στις Αιξωνίδες Αλές δεν προέκυψε ανεξάρτητα από τα χαρακτηριστικά του τοπίου, αλλά μέσα από μια συνεχή διαδικασία προσαρμογής και μετασχηματισμού του. Η ανάγκη καλλιέργειας της γης σε μια περιοχή με περιορισμένες εύφορες εκτάσεις οδήγησε σε παρεμβάσεις προσαρμογής και αξιοποίησης του φυσικού περιβάλλοντος, αποκαλύπτοντας τον ενεργό ρόλο των κατοίκων στη διαμόρφωση του χώρου όπου ζούσαν και δραστηριοποιούνταν (Δημητριάδου, 2023, σ. 99).

Οι παρεμβάσεις αυτές δεν περιορίζονταν μόνο στις καλλιεργήσιμες εκτάσεις, αλλά επεκτείνονταν και στην οικιστική οργάνωση της περιοχής. Η σταδιακή ανάπτυξη των Αιξωνίδων Αλών διαμόρφωσε ένα οικιστικό δίκτυο προσαρμοσμένο στις ιδιαιτερότητες του ανάγλυφου και στις φυσικές δυνατότητες του τόπου.

Η διαδικασία αυτή αποτυπώνεται ακόμη πιο έντονα στη χωρική διάρθρωση του ίδιου του Δήμου. Σε αντίθεση με πολλούς αγροτικούς δήμους της Αττικής, οι οποίοι χαρακτηρίζονταν από διάσπαρτες εγκαταστάσεις, οι Αιξωνίδες Αλές παρουσίαζαν πιο συγκροτημένη οικιστική ανάπτυξη και σαφέστερη πολεοδομική οργάνωση. Σύμφωνα με τα αρχαιολογικά δεδομένα, ο Δήμος αναπτύχθηκε γύρω από δύο βασικούς συνοικισμούς, έναν βορειοδυτικό και έναν νοτιοανατολικό, οι οποίοι ιδρύθηκαν σε χαμηλούς λόφους, μακριά από τις αλυκές και τις ελώδεις παράκτιες εκτάσεις, ενώ στην υπόλοιπη περιοχή υπήρχαν μικρότερες αγροτικές εγκαταστάσεις (Κουράγιος, 2009–2011, σσ. 37–39). Η επιλογή των θέσεων αυτών δεν ήταν τυχαία, αλλά αντανακλούσε τη γνώση των ιδιαίτερων τοπικών χαρακτηριστικών και την

ανάγκη εξασφάλισης ευνοϊκών συνθηκών κατοίκησης. Η οργάνωση των οικισμών μακριά από τα υγρά και ανθυγιεινά τμήματα της ακτογραμμής δείχνει ότι η ανάπτυξη του δήμου συνδέθηκε άμεσα με τη γεωμορφολογία της περιοχής και τις δυνατότητες που αυτή προσέφερε.



Εικόνα 4-16. Τμήμα αρχαίου δρόμου στις Αιξωνίδες Αλές. Πηγή: Κουράγιος (2009-2011, σ. 53).

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει και το οδικό δίκτυο του δήμου, το οποίο αποκαλύπτει τον τρόπο με τον οποίο οι κάτοικοι αντιλαμβάνονταν και οργάνωναν τον χώρο (Εικόνα 4-16). Οι βασικές οδικές αρτηρίες συνέδεαν τους δύο συνοικισμούς με τους γειτονικούς Δήμους της Αιξωνής²⁶ και του Αναγυρούντος, καθώς και με το ιερό του Απόλλωνα Ζωστήρα. Σύμφωνα με τη Γιαμαλίδη (2023, σσ. 110–112), το οδικό δίκτυο των Αιξωνίδων Αλών ήταν ιδιαίτερα ανεπτυγμένο και εξασφάλιζε την επικοινωνία τόσο στο εσωτερικό του δήμου όσο και με τις γειτονικές περιοχές. Η χάραξή τους δεν ακολουθούσε ένα αυστηρό γεωμετρικό σχέδιο, αλλά προσαρμοζόταν στο φυσικό ανάγλυφο της περιοχής, αξιοποιώντας τις φυσικές διεξόδους και τις ηπιότερες κλίσεις του εδάφους. Σε αρκετά σημεία οι δρόμοι διαμορφώνονταν πάνω στον φυσικό βράχο ή επιστρώνονταν με πέτρες και πατημένο χώμα, ενώ οι αναλημματικοί τοίχοι που τους πλαισίωναν λειτουργούσαν συχνά και ως όρια οικιών ή περιβόλων. Το στοιχείο αυτό δείχνει ότι η οργάνωση του χώρου δεν επιβλήθηκε στο τοπίο, αλλά αναπτύχθηκε σε διαρκή διάλογο με αυτό. Μάλιστα, σε αρκετές

²⁶ Η αρχαία Αιξωνή ταυτίζεται με τη σημερινή περιοχή της Γλυφάδας και αποτελούσε γειτονικό δήμο των Αιξωνιδών Αλών (Κουράγιος, 2009–2011, σσ. 35–36).

περιπτώσεις οι σύγχρονες οδικές αρτηρίες ακολουθούν σε γενικές γραμμές τις ίδιες χαράξεις με τους αρχαίους δρόμους, γεγονός που καταδεικνύει τη διαχρονική επίδραση των πρώτων επιλογών οργάνωσης του χώρου στη σημερινή φυσιογνωμία της περιοχής (Γιαμαλίδη, 2023, σ. 112).

Η σημασία του οδικού δικτύου συνδεόταν άμεσα με τη θέση του Δήμου στο παράκτιο μέτωπο της Αττικής. Σύμφωνα με τη Γιαμαλίδη (2023, σ. 108), ο φυσικός όρμος της περιοχής έχει ταυτιστεί με το λιμάνι των Αιξωνίδων Αλών, γεγονός που υποδηλώνει ότι οι χερσαίες και θαλάσσιες διαδρομές λειτουργούσαν συμπληρωματικά. Η σύνδεση των οικισμών με το λιμάνι μέσω του οδικού δικτύου διευκόλυνε την επικοινωνία, τις ανταλλαγές και τις μετακινήσεις, ενισχύοντας τον ρόλο του δήμου ως οργανωμένου κόμβου στην ευρύτερη περιοχή της νότιας Αττικής. Η σημασία της θέσης ενισχυόταν περαιτέρω από τη συμβολή της αστικής και της παραλιακής οδού στην περιοχή, γεγονός που συνέβαλε στη δημιουργία ενός ευρύτερου δικτύου επικοινωνίας και διακίνησης ανθρώπων και αγαθών (Γιαμαλίδη κ.ά., 2023, σ. 27). Οι βασικοί άξονες κίνησης της περιοχής φαίνεται ότι διατηρήθηκαν σε μεγάλο βαθμό έως σήμερα, καθώς η σύγχρονη Λεωφόρος Βουλιαγμένης και το παραλιακό μέτωπο της Λεωφόρου Ποσειδώνος αναπτύσσονται πάνω στους ίδιους περίπου άξονες που εξυπηρετούσαν ήδη από την αρχαιότητα την επικοινωνία ανάμεσα στο άστυ, τους παράκτιους δήμους και τη νοτιοανατολική Αττική. Η διατήρηση των ίδιων περίπου αξόνων κίνησης έως σήμερα υποδηλώνει ότι ορισμένες επιλογές χωρικής οργάνωσης που διαμορφώθηκαν κατά την αρχαιότητα συνέχισαν να επηρεάζουν την εξέλιξη και τη λειτουργία της περιοχής κατά τους μεταγενέστερους αιώνες.

Η συγκρότηση των Αιξωνίδων Αλών ως οργανωμένης κοινότητας αποτυπώνεται και στην παρουσία δημόσιων χώρων και συλλογικών λειτουργιών. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το μεγάλο κτιριακό συγκρότημα που ταυτίζεται με την Αγορά των Αιξωνίδων Αλών (Εικόνα 4-17), έκτασης περίπου 1.500 τ.μ., το οποίο λειτουργούσε ως διοικητικό, οικονομικό και κοινωνικό κέντρο του Δήμου (Κουράγιος, 2009–2011, σσ. 40–41). Η συγκέντρωση διοικητικών, οικονομικών και κοινωνικών λειτουργιών σε έναν ενιαίο χώρο υποδηλώνει υψηλό βαθμό οργάνωσης και επιτρέπει να θεωρήσουμε τις Αιξωνίδες Αλές ως μια κοινότητα με ανεπτυγμένες συλλογικές δομές και σταθερούς μηχανισμούς διαχείρισης του χώρου.

Καθοριστικό ρόλο στη συνολική οργάνωση διαδραμάτιζε η Ακρόπολη στο λόφο Καστράκι. Η θέση της προσέφερε πανοραμική θέα προς τον Σαρωνικό κόλπο,

τους οικισμούς και τις βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής, επιτρέποντας την εποπτεία ενός μεγάλου τμήματος της παράκτιας ζώνης (Κουράγιος, 2009–2011, σ. 38). Η σημασία της δεν περιοριζόταν μόνο στην άμυνα, αλλά συνδεόταν ευρύτερα με τον έλεγχο και την οργάνωση του χώρου. Η επιλογή ενός τόσο επίκαιρου φυσικού σημείου αναδεικνύει και πάλι τη στενή σχέση ανάμεσα στη γεωμορφολογία και στη λειτουργία του Δήμου, ενώ παράλληλα αποκαλύπτει τον τρόπο με τον οποίο τα φυσικά τοπόσημα ενσωματώνονταν στην καθημερινή ζωή και στη συλλογική εμπειρία των κατοίκων.



Εικόνα 4-17. Η αγορά των Αιξωνίδων Αλών. Πηγή: Κουράγιος (2009-2011, σ.56).

Η περίπτωση των Αιξωνίδων Αλών δείχνει ότι η φυσιογνωμία της περιοχής δεν διαμορφώθηκε αποκλειστικά από τα φυσικά χαρακτηριστικά του τοπίου ούτε αποκλειστικά από την ανθρώπινη παρέμβαση. Αντίθετα, προέκυψε μέσα από μια μακρόχρονη διαδικασία αλληλεπίδρασης ανάμεσα στον άνθρωπο και τον χώρο, η οποία αποτυπώθηκε στις καλλιεργημένες πλαγιές, στους δρόμους, στους οικισμούς, στους δημόσιους χώρους και στα σημεία εποπτείας. Μέσα σε αυτό το οργανωμένο και πολυεπίπεδο περιβάλλον αναπτύχθηκαν και χώροι ιδιαίτερης συμβολικής και

θρησκευτικής σημασίας, με σημαντικότερο παράδειγμα την περιοχή του Ζωστήρα στη Βουλιαγμένη, όπου το φυσικό τοπίο συνδέθηκε με μύθους, λατρείες και ιστορικές μνήμες που διατηρήθηκαν για αιώνες.

4.1.2 Το ιερό τοπίο του Ζωστήρα: μύθος, λατρεία και μνήμη

Η ιδιαίτερη φυσιογνωμία της περιοχής δεν διαμορφώθηκε μόνο μέσα από τα υλικά κατάλοιπα του παρελθόντος, αλλά και μέσα από μύθους, λατρείες και αφηγήσεις που συνδέθηκαν με συγκεκριμένους τόπους και προσέδωσαν ιδιαίτερο συμβολικό περιεχόμενο στο τοπίο. Οι παραδόσεις αυτές δεν αποτελούσαν απλώς θρησκευτικές ή μυθολογικές αφηγήσεις, αλλά συνέβαλαν στη διαμόρφωση πολιτισμικών νοημάτων που αποδίδονταν στον χώρο, μετατρέποντας ορισμένα σημεία του φυσικού τοπίου σε τόπους ιδιαίτερης συμβολικής σημασίας (Μωραΐτης, 2015, σσ. 12–13).

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το ιερό του Απόλλωνα Ζωστήρα²⁷ (Εικόνα 4-18) στη χερσόνησο της Βουλιαγμένης²⁸. Η σημασία του δεν περιοριζόταν στη λειτουργία του ως χώρου λατρείας, αλλά συνδεόταν με μύθους, θρησκευτικές πρακτικές και συμβολισμούς που διατηρήθηκαν για αιώνες. Η περίπτωση του Ζωστήρα παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς αναδεικνύει τον τρόπο με τον οποίο ένα φυσικό τοπόσημο απέκτησε ιδιαίτερη συμβολική και πολιτισμική σημασία, συμβάλλοντας στη διαμόρφωση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα του τόπου.

Η σύνδεση του Ζωστήρα με τη μυθολογική παράδοση αποτυπώνεται ήδη στην ίδια την ονομασία του τόπου. Σύμφωνα με τον Πausανία, στο ακρωτήριο της Βουλιαγμένης υπήρχε ιερό αφιερωμένο στη Λητώ, τον Απόλλωνα και την Άρτεμη. Η ονομασία του προερχόταν από την παράδοση ότι η Λητώ, κυοφορώντας τα δίδυμα παιδιά της, έλυσε τον ζωστήρα της πιστεύοντας ότι πλησίαζε η στιγμή του τοκετού. Αν και η γέννηση των θεών δεν πραγματοποιήθηκε εκεί, αλλά στη Δήλο, το επεισόδιο θεωρήθηκε αρκετά σημαντικό ώστε να ταυτιστεί μόνιμα με το συγκεκριμένο σημείο της αττικής ακτογραμμής. Έτσι, το όνομα του Ζωστήρα διατηρήθηκε διαχρονικά και

²⁷ Ο όρος «ζωστήρ» στην αρχαία ελληνική γλώσσα σημαίνει ζώνη ή ζωνάρι και συνδέεται με τον μύθο της Λητούς, από τον οποίο προέρχεται η ονομασία του ιερού (Picard, 1932, σσ. 245–246).

²⁸ Το ιερό αποκαλύφθηκε κατά τις ανασκαφές του Κωνσταντίνου Κουρουνιώτη το 1925–1926, οι οποίες έφεραν στο φως τα κατάλοιπα του ναού, βάσεις λατρευτικών αγαλμάτων και επιγραφικές μαρτυρίες που τεκμηρίωσαν τη λατρεία του Ζωστήρα (Κουρουνιώτης, 1927–1928, σσ. 9–16).

ταυτίστηκε τόσο με το ακρωτήριο όσο και με το ιερό που αναπτύχθηκε αργότερα στην περιοχή (Κουρουνιώτης, 1927–1928, σσ. 48–49, Picard, 1932, σσ. 245–246).



Εικόνα 4-18. Το ιερό του Απόλλωνα Ζωστήρα στην Βουλιαγμένη. Πηγή: Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ. 32).

Η παράδοση αυτή διασώζεται και σε μεταγενέστερες πηγές. Ο Στέφανος Βυζάντιος²⁹ αναφέρει ότι, αφού έλυσε τη ζώνη της, η Λητώ λούστηκε στη λίμνη της Βουλιαγμένης, προσθέτοντας ένα ακόμη στοιχείο που συνδέει τον μύθο με το φυσικό περιβάλλον της περιοχής (Picard, 1932, σ. 245). Η αναφορά αυτή είναι ιδιαίτερα αποκαλυπτική, καθώς δεν συνδέει τη μυθολογική αφήγηση μόνο με το ακρωτήριο του Ζωστήρα αλλά και με ένα από τα πλέον χαρακτηριστικά φυσικά τοπόσημα της περιοχής. Με τον τρόπο αυτό, η μνήμη του μύθου φαίνεται να εγγράφεται σε διαφορετικά στοιχεία του τοπίου, συνδέοντας τη χερσόνησο και τη λίμνη σε ένα ενιαίο πλέγμα συμβολικών και πολιτισμικών αναφορών.

Η μυθολογική αυτή παράδοση αποκτά ιδιαίτερη σημασία. Ο Picard (1932, σσ. 245–249) επισημαίνει ότι η ετυμολογία του ονόματος συνδέεται πρωτίστως με τη ζώνη της Λητούς και όχι με μεταγενέστερες ερμηνείες που απέδιδαν στο όνομα πολεμικό ή στρατιωτικό χαρακτήρα. Η σημασία του μύθου δεν περιορίζεται επομένως

²⁹ Ο Στέφανος Βυζάντιος (6ος αι. μ.Χ.) υπήρξε λόγιος και συγγραφέας του γεωγραφικού λεξικού *Εθνικά*, το οποίο αποτελεί σημαντική πηγή για την αρχαία τοπωνυμία, γεωγραφία και ιστορία.

στην απλή εξήγηση ενός τοπωνυμίου, αλλά αποκαλύπτει τον τρόπο με τον οποίο οι αρχαίες κοινωνίες προσέδιδαν συμβολικό περιεχόμενο σε συγκεκριμένους τόπους μέσα από τη μυθολογία και τη λατρεία.

Η σημασία της παράδοσης αυτής υπερβαίνει ωστόσο τα όρια μιας τοπικής μυθολογικής αφήγησης. Όπως επισημαίνει ο Picard (1932, σσ. 250–252), η σύνδεση του Ζωστήρα με τη Λητώ και τον Απόλλωνα ενδέχεται να σχετίζεται και με τον ιδιαίτερο ρόλο που κατείχε η Δήλος στον αρχαίο ελληνικό κόσμο ως κατεξοχήν κέντρο της λατρείας του Απόλλωνα. Υπό αυτή την οπτική, ο μύθος δεν λειτουργούσε μόνο ως ερμηνεία της ονομασίας του τόπου αλλά και ως μέσο ένταξης του ιερού σε ένα ευρύτερο θρησκευτικό και πολιτισμικό δίκτυο αναφορών που εκτεινόταν πέρα από τα όρια της Αττικής. Η σύνδεση με τη Δήλο προσέδιδε στο ιερό κύρος και συμβολικό βάρος, ενισχύοντας τη θέση του στο πλαίσιο της αττικής θρησκευτικής γεωγραφίας.

Η σημασία του Ζωστήρα δεν προκύπτει μόνο από τη μυθολογική παράδοση που συνδέθηκε με το όνομά του, αλλά και από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ίδιας της θέσης του. Το ιερό αναπτύχθηκε στη χερσόνησο της Βουλιαγμένης, στον στενό λαιμό γης που συνδέει την ενδοχώρα με το ακρωτήριο, σε ένα από τα πλέον χαρακτηριστικά φυσικά τοπόσημα της νότιας Αττικής. Η επιλογή της συγκεκριμένης θέσης δεν φαίνεται να ήταν τυχαία, καθώς το τοπίο συνδυάζε χαρακτηριστικά που το καθιστούσαν ιδιαίτερα αναγνωρίσιμο και ταυτόχρονα κατάλληλο για την ανάπτυξη ενός σημαντικού λατρευτικού κέντρου.

Σύμφωνα με τον Κουρουνιώτη (1927–1928, σ. 48) το ακρωτήριο κατείχε ιδιαίτερη στρατηγική θέση, καθώς επέτρεπε τον έλεγχο των θαλάσσιων διελεύσεων και λειτουργούσε ως φυσικό παρατηρητήριο. Η σημασία αυτή δεν περιοριζόταν μόνο σε ζητήματα άμυνας ή επικοινωνίας. Η ορατότητα του χώρου, η έντονη παρουσία της θάλασσας και η ιδιαίτερη μορφολογία της χερσονήσου συνέβαλαν στη διαμόρφωση ενός τοπίου με ισχυρή συμβολική δυναμική, το οποίο μπορούσε εύκολα να συνδεθεί με μύθους, λατρείες και θρησκευτικές πρακτικές.

Η παρατήρηση αυτή επιβεβαιώνεται και από νεότερες μελέτες. Ο Κουράγιος (2009–2011, σσ. 38, 45) επισημαίνει ότι η χερσόνησος του Ζωστήρα αποτελούσε φυσικό σημείο εποπτείας της παράκτιας ζώνης, προσφέροντας εκτεταμένη θέα προς τον Σαρωνικό κόλπο και μεγάλο τμήμα της δυτικής ακτής της Αττικής. Παράλληλα, η καλά προστατευμένη θέση της ανάμεσα σε δύο φυσικούς κόλπους της προσέδιδε

χαρακτηριστικά φυσικού οχυρού και παρατηρητηρίου, γεγονός που συνέβαλε στη διαχρονική σημασία του χώρου και στην ανάπτυξη του ιερού του Απόλλωνα Ζωστήρα.

Η σχέση ανάμεσα στο ιερό και το φυσικό περιβάλλον αναδεικνύεται ακόμη περισσότερο μέσα από τη μορφολογία της ίδιας της χερσονήσου. Όπως παρατηρεί η Negro (2025, σσ. 6–8), το ακρωτήριο του Ζωστήρα αποτελεί ένα ιδιαίτερα ευδιάκριτο στοιχείο της αττικής ακτογραμμής, το οποίο προβάλλει προς τη θάλασσα και παραμένει ορατό από μεγάλες αποστάσεις (Εικόνα 4-19). Η θέση αυτή επέτρεπε την άμεση εποπτεία των θαλάσσιων διαδρομών που συνέδεαν τον Σαρωνικό με το Αιγαίο, ενώ παράλληλα οι φυσικοί όρμοι της περιοχής παρείχαν ασφαλή σημεία αγκυροβολίας για τα πλοία. Η παρουσία του ιερού σε ένα τέτοιο σημείο υποδηλώνει ότι η επιλογή της θέσης συνδεόταν όχι μόνο με θρησκευτικούς λόγους αλλά και με τον ιδιαίτερο ρόλο του ακρωτηρίου ως σημείου αναφοράς για όσους κινούνταν κατά μήκος της αττικής ακτής.



Εικόνα 4-19. Η θέα στον Σαρωνικό από το Ιερό του Απόλλωνα Ζωστήρα. Πηγή: Negro (2025, σ. 391).

Η σημασία που απέκτησε ο Ζωστήρας κατά την αρχαιότητα ανανακλάται και στο σύνθετο λατρευτικό σύστημα που αναπτύχθηκε γύρω από το ιερό. Η θρησκευτική φυσιογνωμία του δεν περιοριζόταν στη λατρεία μίας μόνο θεότητας. Αντίθετα, ο χώρος συνδεόταν με ένα ευρύτερο σύνολο λατρειών, στο επίκεντρο του οποίου βρίσκονταν η Λητώ, ο Απόλλων και η Άρτεμις (Κουρουνιώτης, 1927–1928, σσ. 48–49, Κουράγιος, 2009–2011, σσ. 41–42). Η σύνδεση αυτή ανανακλούσε άμεσα τη μυθολογική παράδοση που είχε ταυτιστεί με το ακρωτήριο και συνέβαλε στη διαμόρφωση της ιδιαίτερης θρησκευτικής φυσιογνωμίας του χώρου.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι η λατρεία του Ζωστήρα δεν περιοριζόταν μόνο στον Απόλλωνα. Όπως επισημαίνει ο Picard (1932, σσ. 249–252), στο ιερό κατείχε σημαντική θέση και η Αθηνά Ζωστηρία³⁰, η οποία λατρευόταν μαζί με τη Λητώ και τα παιδιά της. Η παρουσία της Αθηνάς προσέδιδε στο ιερό έναν ευρύτερο χαρακτήρα και υποδηλώνει ότι ο ρόλος του ξεπερνούσε τα όρια μιας τοπικής λατρείας. Παράλληλα, η ύπαρξη ιδιαίτερου θησαυρού αφιερωμένου στη θεά μαρτυρεί τη βαρύτητα που κατείχε η θεότητα στο πλαίσιο του ιερού και ενισχύει την εικόνα ενός οργανωμένου λατρευτικού κέντρου (Κουράγιος, 2009–2011, σ. 41). Η σύνθεση των λατρειών που αναπτύχθηκαν στον Ζωστήρα φαίνεται να προσέδιδε στο ιερό κύρος και συμβολική σημασία που υπερέβαιναν τα όρια της τοπικής κοινότητας.

Η ευρύτερη αυτή ακτινοβολία του ιερού αντανακλάται και σε μια σειρά θεσμών, κτιριακών εγκαταστάσεων και λατρευτικών εκδηλώσεων που συνδέονταν με αυτό. Ο Κουρουνιώτης (1927–1928, σσ. 47–49) αναφέρει ότι στο ιερό τελούνταν τα Ζωστήρια, γιορτή αφιερωμένη στον Απόλλωνα Ζωστήρα, η οποία συνδεόταν άμεσα με τη λατρευτική παράδοση του χώρου. Η ύπαρξη οργανωμένης θρησκευτικής γιορτής υποδηλώνει ότι το ιερό αποτελούσε ενεργό κέντρο λατρείας και συγκέντρωνε πιστούς πέρα από τα στενά όρια του δήμου των Αιξωνιδών Αλών. Στην ίδια κατεύθυνση συνηγορεί και η ύπαρξη της λεγόμενης ιερατικής οικίας κοντά στο ιερό, η οποία, σύμφωνα με τον Σταυρόπουλο (1938), συνδεόταν με τη διαμονή των ιερέων και πιθανώς με τη φιλοξενία προσκυνητών. Η παρουσία τέτοιων εγκαταστάσεων ενισχύει την εικόνα ενός οργανωμένου λατρευτικού κέντρου με ευρύτερη θρησκευτική λειτουργία.

Ακόμη πιο χαρακτηριστικές είναι οι μαρτυρίες που συνδέουν το ιερό με πρόσωπα και θεσμούς ευρύτερης εμβέλειας. Σύμφωνα με τον Κουρουνιώτη (1927–1928, σ. 47), ο τραγικός ποιητής Ευριπίδης είχε τιμηθεί με το αξίωμα του πυρφόρου του Ζωστηρίου Απόλλωνα, γεγονός που φανερώνει το κύρος που κατείχε η λατρεία του θεού. Παράλληλα, η ύπαρξη ειδικού θρόνου για τον ιερέα του Απόλλωνα Ζωστήρα στο Θέατρο του Διονύσου³¹ στην Αθήνα αποτελεί ένδειξη της αναγνώρισης που

³⁰ Η Αθηνά Ζωστηρία αποτελούσε ιδιαίτερη τοπική μορφή λατρείας της θεάς Αθηνάς, συνδεδεμένη με το ιερό του Ζωστήρα (Picard, 1932, σσ. 249–252, Κουράγιος, 2009–2011, σ. 41).

³¹ Η ύπαρξη ειδικού θρόνου στο Θέατρο του Διονύσου, το σημαντικότερο θεατρικό και θρησκευτικό κέντρο της αρχαίας Αθήνας, αποτελεί ένδειξη του κύρους που απολάμβανε η λατρεία του Απόλλωνα Ζωστήρα (Υπουργείο Πολιτισμού, χ.χ.).

απολάμβανε το ιερό στο πλαίσιο της αθηναϊκής θρησκευτικής ζωής (Κουρουνιώτης, 1927–1928, σ. 47, Κουράγιος, 2009–2011, σ. 42).

Ιδιαίτερη βαρύτητα αποκτούν τα στοιχεία αυτά, καθώς δείχνουν ότι η σημασία του Ζωστήρα δεν περιοριζόταν στην εξυπηρέτηση των θρησκευτικών αναγκών μιας τοπικής κοινότητας. Αντίθετα, το ιερό φαίνεται ότι εντασσόταν σε ένα ευρύτερο δίκτυο λατρευτικών και πολιτισμικών αναφορών, αποκτώντας θέση στη θρησκευτική γεωγραφία της αρχαίας Αθήνας. Η παρουσία αναγνωρισμένων θεσμών, γιορτών και αξιωμάτων που συνδέονταν με το ιερό ενισχύει την εικόνα ενός χώρου με αυξημένο κύρος και συμβολική βαρύτητα.

Η σύνδεσή του με τη μυθολογική παράδοση της Λητούς, η παρουσία της Αθηνάς Ζωστηρίας, οι αναφορές στη Δήλο, καθώς και οι μαρτυρίες για τα Ζωστήρια και τους θεσμούς που συνδέονταν με το ιερό, φανερώνουν έναν χώρο με ιδιαίτερο κύρος και ευρύτερη ακτινοβολία. Μέσα από τη συνύπαρξη του φυσικού τοπίου, της λατρείας και της μυθολογικής παράδοσης, το ακρωτήριο του Ζωστήρα απέκτησε διαχρονικά ξεχωριστή θέση στη φυσιογνωμία της περιοχής, συμβάλλοντας στη διαμόρφωση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα της.

Πέρα από την ιστορική και συμβολική του αξία, η σημασία του ιερού αναγνωρίζεται και μέσα από το σύγχρονο καθεστώς προστασίας του. Σύμφωνα με το Υπουργείο Πολιτισμού, ο ναός του Απόλλωνα Ζωστήρα αποτελεί κηρυγμένο αρχαιολογικό μνημείο, ενώ για την προστασία του χώρου έχουν κινηθεί διαδικασίες θεσμοθέτησης ζωνών αρχαιολογικής προστασίας. Σχετική γνωμοδότηση έχει διατυπωθεί από το Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο (ΚΑΣ), γεγονός που αναδεικνύει τη διαχρονική σημασία του μνημείου και τον ρόλο των θεσμικών μηχανισμών στη διατήρησή του (Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, 2013).

Η σημασία του Ζωστήρα δεν περιορίζεται στο παρελθόν, καθώς τα αρχαιολογικά κατάλοιπα του ιερού εξακολουθούν να αποτελούν στοιχείο της πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής και αντικείμενο προστασίας στο σύγχρονο παράκτιο περιβάλλον της Βουλιαγμένης. Η σχέση ανάμεσα στη διατήρηση των αρχαιοτήτων και στις σύγχρονες πιέσεις ανάπτυξης θα εξεταστεί αναλυτικότερα στο επόμενο κεφάλαιο.

4.1.3 Το παράκτιο τοπίο ως χώρος παιδικής φροντίδας

Η ιστορική μνήμη και η πολιτιστική στρωματογραφία της περιοχής δεν διαμορφώθηκαν αποκλειστικά κατά την αρχαιότητα, αλλά συνέχισαν να εμπλουτίζονται και κατά τους νεότερους χρόνους μέσα από νέες κοινωνικές, πολιτιστικές και λειτουργικές χρήσεις του παράκτιου χώρου. Κατά τον 20ό αιώνα, η σταδιακή ανάπτυξη του παραθερισμού, του τουρισμού, της αναψυχής και των αθλητικών δραστηριοτήτων μετασχημάτισε σημαντικά το παραλιακό μέτωπο της Βάρης, της Βούλας και της Βουλιαγμένης. Οι μεταβολές αυτές δεν επηρέασαν μόνο τη λειτουργία και την εικόνα του τοπίου, αλλά δημιούργησαν νέα στρώματα μνήμης και τρόπους βίωσης του χώρου, οι οποίοι ενσωματώθηκαν σταδιακά στη σύγχρονη φυσιογνωμία της περιοχής (Οικονόμου, 2012, σσ. 73–77). Ανάμεσα στις χρήσεις αυτές, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι λειτουργίες παιδικής φροντίδας, φιλοξενίας και κοινωνικής μέριμνας που αναπτύχθηκαν κατά τον 20ό αιώνα και άφησαν διακριτό αποτύπωμα στη συλλογική μνήμη και στην ταυτότητα του παράκτιου τοπίου.

Η σύνδεση της περιοχής με λειτουργίες φροντίδας και ευεξίας δεν αποτελεί αποκλειστικά φαινόμενο του 20ού αιώνα. Όπως αναφέρθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο, η ίδρυση του Ασκληπιείου Βούλας αξιοποίησε τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του φυσικού περιβάλλοντος, συνεχίζοντας μια παράδοση που συνέδεε το παράκτιο τοπίο με την υγεία, την αποκατάσταση και τη φροντίδα. Μέσα σε αυτό το ευρύτερο πλαίσιο μπορούν να ερμηνευθούν και οι μεταγενέστερες δομές παιδικής φιλοξενίας και κοινωνικής μέριμνας που αναπτύχθηκαν στην περιοχή (Οικονόμου, 2012, σσ. 77–80).

Η ανάπτυξη δραστηριοτήτων παιδικής φροντίδας και φιλοξενίας στην παράκτια ζώνη της Βούλας και της Βουλιαγμένης δεν υπήρξε τυχαία. Τα ιδιαίτερα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής, όπως η άμεση σχέση με τη θάλασσα, το ήπιο μεσογειακό κλίμα, η παρουσία εκτεταμένων πευκόφυτων εκτάσεων και η σχετική απόσταση από το κέντρο της Αθήνας, συνέβαλαν στη διαμόρφωση ενός περιβάλλοντος που θεωρήθηκε κατάλληλο για την παραμονή, τη φροντίδα και την ανάπτυξη παιδιών. Κατά τον Μεσοπόλεμο, η επαφή με τη φύση, οι υπαίθριες δραστηριότητες και η καθημερινή ζωή κοντά στη θάλασσα αντιμετωπίζονταν ως βασικά στοιχεία της παιδικής αγωγής, οδηγώντας στη δημιουργία δομών παιδικής φιλοξενίας και κοινωνικής μέριμνας, όπως το Παιδικό Χωριό Βούλας. Η σχετική απομόνωση της περιοχής και η στενή σχέση της με το παράκτιο τοπίο ενίσχυσαν περαιτέρω την

ανάπτυξη λειτουργιών που συνδέθηκαν με την παιδική προστασία, τη φιλοξενία και τη θερινή διαβίωση. Στο πλαίσιο αυτό, το φυσικό περιβάλλον δεν λειτουργούσε απλώς ως σκηνικό των δραστηριοτήτων, αλλά αποτελούσε αναπόσπαστο μέρος της καθημερινής εμπειρίας των παιδιών και της σχέσης τους με τον τόπο (Kousidi, 2024, σσ. 189–194).



Εικόνα 4-20. Η χερσόνησος του Καβουρίου και το Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο Βουλιαγμένης με την κεραμοσκεπή, μέσα στο πευκόφυτο παράκτιο τοπίο της περιοχής. Πηγή: <https://www.iefimerida.gr/oikonomia/o-ellinas-agorastis-akinitoy-allazei>

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτής της εξέλιξης αποτέλεσε το Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο Βουλιαγμένης³² (EOB) (Εικόνα 4-20), το οποίο συνδέθηκε στενά με την ιστορία και τη φυσιογνωμία της περιοχής κατά τον 20ό αιώνα. Οι απαρχές του ανάγονται στις πρώτες παιδικές εξοχές που λειτούργησαν στον Λαιμό της Βουλιαγμένης στις αρχές του 20ού αιώνα, αξιοποιώντας το φυσικό περιβάλλον της περιοχής για τη φιλοξενία παιδιών από την Αθήνα. Ενδεικτική των δυσκολιών πρόσβασης που χαρακτήριζαν τότε την περιοχή είναι η μεταφορά των παιδιών δια θαλάσσης με ατμόπλοιο του Πολεμικού Ναυτικού, καθώς οι χερσαίες συγκοινωνίες παρέμεναν ιδιαίτερα περιορισμένες (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σ. 75). Το στοιχείο αυτό αναδεικνύει τον σχετικά απομονωμένο χαρακτήρα της Βουλιαγμένης κατά τις πρώτες δεκαετίες του 20ού αιώνα και τη σημασία της θαλάσσιας πρόσβασης για την επικοινωνία της με την Αθήνα. Το 1920 οι εγκαταστάσεις οργανώθηκαν πλέον σε μόνιμη βάση ως Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο υπό την αιγίδα της Εκκλησίας της Ελλάδος, αναλαμβάνοντας τη φροντίδα και την ανατροφή ορφανών παιδιών (Κουτσογιάννης, 1984, σσ. 149–151). (Εικόνα 4-21).

³² ο EOB υπήρξε ένα από τα σημαντικότερα ιδρύματα παιδικής προστασίας της Εκκλησίας της Ελλάδος κατά τον 20ό αιώνα (Κουτσογιάννης, 1984, σσ. 149).



Εικόνα 4-21. Το μεγάλο Καβούρι και στα δεξιά το Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο Βουλιαγμένης.

Πηγή: Κουτσογιάννης (1984, σ. 76).

Η σημασία του ιδρύματος αποτυπώνεται και στον θεσμικό του χαρακτήρα. Το 1937 εγκρίθηκε νέος επίσημος οργανισμός λειτουργίας του Εκκλησιαστικού Ορφανοτροφείου Βουλιαγμένης από την Αρχιεπισκοπή Αθηνών και το ελληνικό κράτος, γεγονός που επιβεβαιώνει τη σταθερή παρουσία και τον οργανωμένο ρόλο του στην περιοχή (Οργανισμός Εκκλησιαστικού Ορφανοτροφείου Βουλιαγμένης, 1937). Η μακρόχρονη λειτουργία του συνέβαλε ώστε το ορφανοτροφείο να αποτελέσει αναπόσπαστο στοιχείο της τοπικής πραγματικότητας και της καθημερινής ζωής της Βουλιαγμένης (Κουτσογιάννης, 1984, σσ. 153–155, Αράπη, 2019, σ. 24).

Η σχέση αυτή δεν περιοριζόταν μόνο στη λειτουργία του ως χώρου φιλοξενίας παιδιών. Σύμφωνα με τις μαρτυρίες που καταγράφει ο Κουτσογιάννης (1984, σσ. 153-154), οι οικότροφοι φοιτούσαν στο δημοτικό σχολείο της Βουλιαγμένης, ανέπτυσαν φιλίες με τα παιδιά των μόνιμων κατοίκων και συμμετείχαν στην καθημερινή ζωή του οικισμού. Πολλά από τα παιδιά αυτά συνέδεσαν τις προσωπικές τους μνήμες με τον Λαιμό και το Μεγάλο Καβούρι, θεωρώντας τη Βουλιαγμένη τόπο αναφοράς και ταυτότητας, παρά το γεγονός ότι είχαν μεγαλώσει στο ίδρυμα.

Παράλληλα, η παρουσία του ορφανοτροφείου επηρέαζε και την ευρύτερη κοινωνική ζωή της περιοχής (Εικόνα 4-22). Ο Κουτσογιάννης αναφέρει ότι κατά τους χειμερινούς μήνες, όταν ο ναός του Αγίου Παντελεήμονα Βουλιαγμένης δεν λειτουργούσε, κάτοικοι εκκλησιάζονταν στον ναό του ιδρύματος. Η πρακτική αυτή

φανερώνει ότι το ορφανοτροφείο δεν αποτελούσε έναν απομονωμένο θεσμό, αλλά εντασσόταν οργανικά στη ζωή της τοπικής κοινότητας, λειτουργώντας ως σημείο συνάντησης και κοινωνικής αναφοράς για τους κατοίκους της περιοχής (Κουτσογιάννης, 1984, σσ. 154–155).



Εικόνα 4-22. Συναυλία στην Λίμνη της Βουλιαγμένης από την χορωδία του Εκκλησιαστικού Ορφανοτροφείου Βουλιαγμένης, 1949. Πηγή: Αρχείο Α.Κασιδόκωστα, αναδημοσίευση στο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ. 125).

Η ένταξη του ιδρύματος στον τόπο αποτυπώνεται και στις αναμνήσεις που διασώζονται για τους παραθεριστικούς οικίσκους που λειτουργούσαν στον περιβάλλοντα χώρο του. Όπως σημειώνει η Αράπη, κατά τους θερινούς μήνες η περιοχή ζωντάνευε από την παρουσία οικογενειών και παραθεριστών, δημιουργώντας ένα περιβάλλον που έμοιαζε περισσότερο με γειτονιά παρά με κλειστό ίδρυμα. Τα παιδιά του ορφανοτροφείου συμμετείχαν σε παιχνίδια και δραστηριότητες με τα παιδιά των παραθεριστών, ενώ η καθημερινή συνύπαρξη διαμόρφωνε σχέσεις, εμπειρίες και μνήμες που συνδέονταν άμεσα με τον συγκεκριμένο τόπο (Αράπη, 2019, σ. 24).

Μέσα από τη μακρόχρονη παρουσία του, το Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο Βουλιαγμένης προσέδωσε στο παράκτιο τοπίο νέες λειτουργίες και νέα νοήματα, τα οποία υπερέβαιναν τον αρχικό του προορισμό ως χώρου παιδικής φροντίδας. Η σύνδεσή του με την εκπαίδευση, την καθημερινή ζωή, τη θρησκευτική δραστηριότητα και τη θερινή διαβίωση συνέβαλε στη διαμόρφωση μιας ιδιαίτερης σχέσης ανάμεσα στον τόπο και την παιδική ηλικία. Με τον τρόπο αυτό, το ορφανοτροφείο

ενσωματώθηκε σταδιακά στη συλλογική μνήμη και στη φυσιογνωμία της Βουλιαγμένης, αποτελώντας ένα από τα χαρακτηριστικότερα νεότερα στρώματα του παράκτιου τοπίου (Κουτσογιάννης, 1984, σσ. 153–155, Αράπη, 2019, σ. 24).

Η σύνδεση του παράκτιου τοπίου με την παιδική φροντίδα δεν περιορίστηκε στο Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο Βουλιαγμένης. Κατά τον 20ό αιώνα, σημαντικό ρόλο διαδραμάτισαν και οι κατασκηνώσεις του ΠΙΚΠΑ³³ στη Βούλα, οι οποίες φιλοξενούσαν παιδιά από διαφορετικά κοινωνικά στρώματα και αξιοποιούσαν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της παράκτιας ζώνης. Η ανάπτυξη τέτοιων δομών συνδεόταν με ευρύτερες αντιλήψεις της εποχής, σύμφωνα με τις οποίες η επαφή με τη φύση, η υπαίθρια ζωή και η καθημερινή παρουσία της θάλασσας θεωρούνταν σημαντικά στοιχεία για τη φροντίδα και την ανάπτυξη των παιδιών (Kousidi, 2024, σσ. 189–194).



Εικόνα 4-23. Παιδικές κατασκηνώσεις στην Βούλα, 1920. Πηγή: Αρχείο Γ. Σταμπέλου, αναδημοσιεύτηκε στο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ.80).

Οι μαρτυρίες για τη λειτουργία της κατασκήνωσης αναδεικνύουν τον ιδιαίτερο ρόλο που διαδραμάτιζε το παράκτιο περιβάλλον στη διαμόρφωση της καθημερινής εμπειρίας των παιδιών (Εικόνα 4-23). Η ζωή στην κατασκήνωση οργανωνόταν γύρω από την παραλία, το παιχνίδι, την κολύμβηση και τις υπαίθριες δραστηριότητες, ενώ η θάλασσα αποτελούσε σταθερό σημείο αναφοράς της

³³ ΠΙΚΠΑ: Πατριωτικό Ίδρυμα Κοινωνικής Πρόνοιας και Αντιλήψεως, οργανισμός κοινωνικής πρόνοιας που ανέπτυξε εκτεταμένη δράση στον τομέα της παιδικής προστασίας και των παιδικών κατασκηνώσεων κατά τον 20ό αιώνα (Kousidi, 2024, σσ. 189–194).

καθημερινότητάς τους. Η εμπειρία αυτή δεν περιοριζόταν στη φιλοξενία ή στην παροχή φροντίδας, αλλά συνδεόταν άμεσα με τη βιωματική σχέση των παιδιών με το τοπίο της Βούλας και με την ανάπτυξη συλλογικών εμπειριών που χαράσσονταν στη μνήμη τους (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σ. 102).

Η σύνδεση της περιοχής με δομές παιδικής φροντίδας συνεχίστηκε και κατά τις τελευταίες δεκαετίες, όπως δείχνει η θεμελίωση του πρώτου Παιδικού Χωριού SOS στη Βάρη το 1977, γεγονός που υποδηλώνει τη διαχρονική παρουσία λειτουργιών κοινωνικής μέριμνας στον Δήμο (Κλάψης, 2010, σ. 621).

Τα παραπάνω υποδηλώνουν ότι η παρουσία του Εκκλησιαστικού Ορφανοτροφείου Βουλιαγμένης και των κατασκηνώσεων του ΠΙΚΠΑ συνέβαλε στη διαμόρφωση μιας ιδιαίτερης σχέσης του παράκτιου χώρου με την παιδική ηλικία και τη θερινή διαβίωση. Για πολλές δεκαετίες, η Βούλα και η Βουλιαγμένη αποτέλεσαν τόπους φιλοξενίας, εκπαίδευσης, παιχνιδιού και καθημερινής συμβίωσης παιδιών, εμπειρίες που συνδέθηκαν άμεσα με τη θάλασσα και το φυσικό περιβάλλον της περιοχής. Με τον τρόπο αυτό, το παράκτιο τοπίο της Βούλας και της Βουλιαγμένης δεν συνδέθηκε μόνο με την αναψυχή και τον παραθερισμό, αλλά και με εμπειρίες φροντίδας, εκπαίδευσης και κοινωνικής αλληλεγγύης, οι οποίες αποτελούν μέρος της νεότερης πολιτιστικής στρωματογραφίας και συμβάλλουν στη διαμόρφωση του ιδιαίτερου χαρακτήρα της περιοχής.

Οι χρήσεις αυτές διαφοροποιούνται αισθητά από τη σημερινή φυσιογνωμία της περιοχής, η οποία συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με τον τουρισμό, την αναψυχή και τις οικονομικές δραστηριότητες του παράκτιου μετώπου.

4.2 Η διαμόρφωση της σύγχρονης παράκτιας φυσιογνωμίας

Παράλληλα με τις κοινωνικές χρήσεις που αναπτύχθηκαν στην περιοχή μέσω δομών παιδικής φροντίδας, φιλοξενίας και θερινής διαβίωσης, η παράκτια ζώνη της Βούλας και της Βουλιαγμένης απέκτησε κατά τον 20ό αιώνα νέες λειτουργίες που συνδέθηκαν με τον παραθερισμό, την αναψυχή και τον τουρισμό. Η εξέλιξη αυτή δεν επηρέασε μόνο τις χρήσεις του χώρου αλλά συνέβαλε ουσιαστικά στη διαμόρφωση της σύγχρονης φυσιογνωμίας της ακτογραμμής. Περιοχές που αρχικά λειτουργούσαν κυρίως ως τόποι εποχικής αναψυχής και παραθερισμού ενσωματώθηκαν σταδιακά στον μητροπολιτικό χώρο της Αθήνας, διατηρώντας παράλληλα τη στενή σχέση τους με το θαλάσσιο μέτωπο και το φυσικό τοπίο (Ορφανού, 2011, σ. 11). Η διαδικασία

αυτή οδήγησε στη σταδιακή διαμόρφωση ενός νέου παράκτιου περιβάλλοντος, όπου τα φυσικά χαρακτηριστικά του τόπου συνδυάστηκαν με οργανωμένες μορφές αναψυχής, τουρισμού και ναυταθλητισμού, προσθέτοντας νέα στοιχεία στη συλλογική εικόνα και ταυτότητα της περιοχής.

Η ελκυστικότητα της παράκτιας ζώνης της Βούλας και της Βουλιαγμένης συνδέθηκε άμεσα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του φυσικού τοπίου, τα οποία ήδη από τις πρώτες δεκαετίες του 20ού αιώνα προσέλκυαν επισκέπτες από την Αθήνα. Η άμεση επαφή με τη θάλασσα, οι αμμώδεις ακτές, οι πευκόφυτες εκτάσεις και το ήπιο κλίμα, διαμόρφωσαν ένα περιβάλλον που συνδέθηκε σταδιακά με τον παραθερισμό και την αναψυχή. Σύμφωνα με τον Διακάκη (1981, σσ. 6–8), η μίσθωση της περιοχής στη «Λουτρόπολις Βουλιαγμένης Α.Ε.» και η εκπόνηση των πρώτων ρυμοτομικών σχεδίων σηματοδότησαν την έναρξη μιας νέας περιόδου, κατά την οποία το παράκτιο τοπίο άρχισε να αποκτά οργανωμένες εγκαταστάσεις και νέες χρήσεις. Η διαδικασία αυτή δεν μετασχημάτισε μόνο τη λειτουργία του χώρου, αλλά επηρέασε και τον τρόπο με τον οποίο το τοπίο γινόταν αντιληπτό, καθώς η φυσική ομορφιά της περιοχής αναδείχθηκε σταδιακά σε βασικό στοιχείο της ταυτότητάς της (Εικόνα 4-24).



Εικόνα 4-24. Ηλιοβασίλεμα στην θάλασσα της Βούλας. Πηγή: Γ. Λαουτπάρης, αναδημοσίευσή στο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ. 196)

Παράλληλα, η Βούλα εξελίχθηκε σταδιακά σε σημαντικό παραθεριστικό προορισμό για τους κατοίκους της Αθήνας. Οι παραλίες της, τα μικρά καταστήματα εξυπηρέτησης και οι πρώτες υποδομές φιλοξενίας διαμόρφωσαν μια νέα σχέση ανάμεσα στον αστικό πληθυσμό και το παράκτιο τοπίο. Η ακτογραμμή έπαψε να

αποτελεί αποκλειστικά φυσικό χώρο και μετατράπηκε σταδιακά σε τόπο οργανωμένης αναψυχής και θερινής διαβίωσης, χωρίς ωστόσο να απωλέσει πλήρως τα χαρακτηριστικά που την καθιστούσαν ελκυστική στους επισκέπτες (Οικονόμου, 2012, σσ.92-93) (Εικόνα 4-25).

Η εξέλιξη αυτή ενισχύθηκε ιδιαίτερα κατά τη μεταπολεμική περίοδο. Όπως επισημαίνουν οι Economidou & Mitoula (2018, σ. 229), η Βουλιαγμένη αναπτύχθηκε ως περιοχή παραθεριστικής κατοικίας και ποιοτικών ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, ενώ η τουριστική ανάπτυξη οδήγησε σταδιακά στη συγκέντρωση πληθυσμού και στη μετατροπή της από αμιγώς παραθεριστικό οικισμό σε περιοχή μόνιμης κατοικίας. Η μεταβολή αυτή δεν επηρέασε μόνο τη λειτουργία του χώρου αλλά και την εικόνα του, καθώς νέες χρήσεις, υποδομές και δραστηριότητες ενσωματώθηκαν στο παράκτιο τοπίο και συνέβαλαν στη διαμόρφωση ενός νέου παράκτιου χαρακτήρα.



Εικόνα 4-25. Εκδρομή μαθητών στην παραλία της Βούλας, 1940. Πηγή: Αρχείο Γ. Σταμπέλου, αναδημοσίευση στο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ. 100)

Η νέα αυτή φυσιογνωμία αποτυπώθηκε ιδιαίτερα έντονα στις οργανωμένες παρεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν κατά μήκος της ακτογραμμής της Βουλιαγμένης. Η δημιουργία λουτρικών εγκαταστάσεων, χώρων αναψυχής, αθλητικών υποδομών και τουριστικών μονάδων δεν άλλαξε μόνο τις χρήσεις του παράκτιου χώρου, αλλά επηρέασε και τον τρόπο με τον οποίο βιωνόταν και γινόταν

αντιληπτό το τοπίο (Economou & Mitoula, 2018, σ. 230). Στο πλαίσιο αυτό, χαρακτηριστική θέση κατέχει ο Αστήρ Βουλιαγμένης (Εικόνα 4-26), ο οποίος συνδέθηκε άμεσα με τη διαμόρφωση της σύγχρονης εικόνας της περιοχής.

Η δημιουργία του Αστέρα Βουλιαγμένης δεν υπήρξε τυχαία, αλλά συνδέθηκε άμεσα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του Λαιμού, μιας περιοχής όπου η στενή σχέση θάλασσας, χερσονήσου και πευκόφυτου τοπίου διαμόρφωνε ένα μοναδικό παράκτιο περιβάλλον. Σύμφωνα με το λεύκωμα του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ. 151), το ειδυλλιακό τοπίο του Λαιμού αποτέλεσε καθοριστικό παράγοντα για την ανάπτυξη του συγκροτήματος το οποίο αξιοποίησε τη φυσική ομορφιά και τη μοναδική θέση της περιοχής στον Σαρωνικό. Η μικρή απόσταση από το κέντρο της Αθήνας και από το αεροδρόμιο του Ελληνικού ενίσχυσε περαιτέρω την προσβασιμότητα της περιοχής, συμβάλλοντας στην ανάδειξη της Βουλιαγμένης ως διεθνούς παραθεριστικού προορισμού και ενισχύοντας τον κοσμοπολίτικο χαρακτήρα που απέκτησε σταδιακά κατά τη μεταπολεμική περίοδο. Το συγκρότημα σχεδιάστηκε πλήρως ενταγμένο στο φυσικό τοπίο της χερσονήσου του Λαιμού, αξιοποιώντας τη σχέση του με τη θάλασσα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του παράκτιου περιβάλλοντος, γεγονός που συνέβαλε στη διαμόρφωση μιας νέας εικόνας παραθερισμού, άμεσα συνδεδεμένης με το τοπίο της Βουλιαγμένης.



Εικόνα 4-26. Αεροφωτογραφία του Αστέρα Βουλιαγμένης.

Πηγή: <https://www.kathimerini.gr/economy/561864964/astera-voyliagmenis-13-viles-polithikan-pano-500-ekat-eyro/>

Η προσέγγιση αυτή εντάσσεται στη γενικότερη αντίληψη που χαρακτήρισε τον μεταπολεμικό ελληνικό τουρισμό. Όπως επισημαίνει ο Αίσωπος (2014, σ. 365), η ανάπτυξη των τουριστικών εγκαταστάσεων βασίστηκε στη σύνδεση τοπίου και ιστορίας, ενώ τα κτίρια και οι υποδομές αντιμετωπίζονταν ως στοιχεία που όφειλαν να ενσωματώνονται στο φυσικό περιβάλλον και όχι να λειτουργούν ανεξάρτητα από αυτό.

Η σημασία του Αστέρα δεν περιορίζεται στις λειτουργίες φιλοξενίας και αναψυχής που προσέφερε, αλλά επεκτείνεται στον τρόπο με τον οποίο ενσωματώθηκε στο τοπίο. Σύμφωνα με τον Αίσωπο (2014, σ. 373) , οι εγκαταστάσεις της Μεγάλης Ακτής και της Ακτής Αστέρα σχεδιάστηκαν σε άμεση σχέση με την παραλία και τη θέα προς τον κόλπο, ενώ η οργάνωση των κτιρίων και των χώρων αναψυχής επιδίωκε να διατηρεί τη συνέχεια ανάμεσα στο δομημένο και το φυσικό περιβάλλον. Με τον τρόπο αυτό, ο Αστήρ αποτέλεσε μία από τις χαρακτηριστικότερες εκφράσεις της νέας παράκτιας φυσιογνωμίας της Βουλιαγμένης, όπου η αναψυχή και ο παραθερισμός ενσωματώθηκαν οργανικά στο τοπίο.



Εικόνα 4-27. Ο Ναυτικός Όμιλος Βουλιαγμένης και διπλανά εξοχικά κέντρα. Πηγή: Κουτσογιάννης (1984, σ. 111).

Πέρα από τον Αστέρα, η παράκτια φυσιογνωμία της Βουλιαγμένης διαμορφώθηκε και μέσα από δραστηριότητες που συνδέονταν άμεσα με τη θάλασσα. Η δημιουργία της Μαρίνας Βουλιαγμένης και η ανάπτυξη του Ναυτικού Ομίλου Βουλιαγμένης (Εικόνα 4-27) προσέδωσαν νέες λειτουργίες στον παράκτιο χώρο, μετατρέποντας τη θάλασσα όχι μόνο σε στοιχείο του τοπίου αλλά και σε πεδίο

καθημερινής άθλησης, αναψυχής και κοινωνικής ζωής. Με τον τρόπο αυτό, η σχέση των κατοίκων και των επισκεπτών με το θαλάσσιο μέτωπο έγινε πιο άμεση και βιωματική, εμπλουτίζοντας περαιτέρω τη φυσιογνωμία της περιοχής (Διακάκης, 1981, σ. 8, Economou & Mitoula, 2018, σ. 230).

Η σχέση της περιοχής με τη θάλασσα εκφράστηκε όχι μόνο μέσα από τις εγκαταστάσεις παραθερισμού και φιλοξενίας, αλλά και μέσω των οργανωμένων πλαζ που αναπτύχθηκαν κατά μήκος του παράκτιου μετώπου της Βούλας, της Βάρκιζας και της Βουλιαγμένης. Οι ακτές αυτές συνέβαλαν στη διαμόρφωση μιας νέας εμπειρίας του παράκτιου τοπίου, καθώς η θάλασσα κατέστη σταδιακά προσβάσιμη σε ευρύτερα κοινωνικά στρώματα και ενσωματώθηκε περισσότερο στην καθημερινή ζωή των κατοίκων της Αθήνας (Εικόνα 4-28). Ενδεικτικό είναι ότι κατά τη θερινή περίοδο του 1975 καταγράφηκαν 159.722 εισιτήρια στις πλαζ της Βούλας, γεγονός που καταδεικνύει τη μεγάλη απήχηση της περιοχής ως προορισμού θαλάσσιας αναψυχής (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σ. 170). Η αυξημένη χρήση των οργανωμένων ακτών συνέβαλε στη μετατροπή του παράκτιου μετώπου σε τόπο καθημερινής αναψυχής, περιπάτου και κοινωνικής συναναστροφής, προσδίδοντας νέες σημασίες στο θαλάσσιο τοπίο. Με τον τρόπο αυτό, οι οργανωμένες πλαζ αποτέλεσαν ένα ακόμη στοιχείο που συνέβαλε στη διαμόρφωση της σύγχρονης παράκτιας φυσιογνωμίας της περιοχής.



Εικόνα 4-28. Επιστολικό δελτάριο με την παραλία της Βουλιαγμένης. Πηγή: Φωτογραφικό αρχείο ΕΛΙΑ-ΜΙΕΤ, αναδημοσίευση στο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ. 103).

Η Μαρίνα Βουλιαγμένης αποτέλεσε μία ακόμη σημαντική παρέμβαση που συνέβαλε στη διαμόρφωση της σύγχρονης παράκτιας φυσιογνωμίας της περιοχής. Η ανάπτυξή της συνδέθηκε με τη σταδιακή οργάνωση του θαλάσσιου χώρου και την ενίσχυση δραστηριοτήτων αναψυχής που αξιοποιούσαν τη στενή σχέση της Βουλιαγμένης με τη θάλασσα. Όπως αναφέρει ο Διακάκης (1981, σ. 8), η δημιουργία του λιμενίσκου, σε συνδυασμό με τις υπόλοιπες τουριστικές και αθλητικές εγκαταστάσεις της περιοχής, αποτέλεσε μέρος της μεταπολεμικής διαδικασίας μετασχηματισμού της ακτογραμμής. Παράλληλα, οι Economidou και Mitoula (2018, σ. 230) επισημαίνουν ότι οι μαρίνες και οι αθλητικές εγκαταστάσεις ενσωματώθηκαν σταδιακά στο παράκτιο τοπίο της Βουλιαγμένης, προσδίδοντας νέες λειτουργίες και μορφές χρήσης του χώρου. Η θάλασσα δεν λειτουργούσε πλέον μόνο ως φυσικό στοιχείο του τοπίου, αλλά και ως χώρος οργανωμένης αναψυχής, κοινωνικής δραστηριότητας και θαλάσσιου αθλητισμού.



Εικόνα 4-29. Αεροφωτογραφία της Υδρούσας. Πηγή: Γ. Λαουτάρη, αναδημοσίευση στο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ. 35).

Η σημασία της Μαρίνας, ωστόσο, δεν περιορίζεται στη λειτουργία της ως χώρου ελλιμενισμού.. Όπως παρουσιάζεται στη Σύγχρονο Οικοδομική (1966), η διαμόρφωση του λιμενίσκου εντάχθηκε στο πρόγραμμα του ΕΟΤ για την τουριστική αξιοποίηση της περιοχής και αξιοποίησε τα ιδιαίτερα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά του όρμου και της νησίδας Υδρούσας (Εικόνα 4-29), ενός χαρακτηριστικού τοπόσημου του Σαρωνικού που ενισχύει τη μοναδικότητα της θέας και της χωρικής εμπειρίας του κόλπου. Παράλληλα με τις λιμενικές εγκαταστάσεις αναπτύχθηκαν χώροι εστίασης, αναψυχής και περιπάτου, οι οποίοι οργανώθηκαν σε άμεση σχέση με τη θάλασσα και τη θέα προς τον κόλπο. Η ακτογραμμή έπαψε έτσι να

λειτουργεί αποκλειστικά ως φυσικό όριο ανάμεσα στη στεριά και τη θάλασσα και μετατράπηκε σταδιακά σε έναν σύνθετο χώρο αναψυχής και κοινωνικής ζωής, όπου οι οργανωμένες εγκαταστάσεις συνυπήρχαν με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του φυσικού τοπίου

Παράλληλα με τη Μαρίνα, σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση της σχέσης της περιοχής με τη θάλασσα διαδραμάτισε και ο Ναυτικός Όμιλος Βουλιαγμένης³⁴. Η παρουσία του συνέβαλε στην ανάπτυξη δραστηριοτήτων που συνδέονταν άμεσα με τον ναυταθλητισμό και την καθημερινή χρήση του θαλάσσιου χώρου, ενισχύοντας τη σύνδεση των κατοίκων με το παράκτιο περιβάλλον. Όπως αναφέρει ο Διακάκης (1981, σ. 8), ο Ναυτικός Όμιλος εντάσσεται μαζί με τον Αστέρα, τη Μαρίνα και τις υπόλοιπες εγκαταστάσεις στο ευρύτερο πλαίσιο μετασχηματισμού της Βουλιαγμένης κατά τη μεταπολεμική περίοδο. Η θάλασσα δεν αποτελούσε πλέον μόνο στοιχείο του φυσικού τοπίου ή χώρο εποχικής αναψυχής, αλλά και πεδίο συστηματικής άθλησης και καθημερινής δραστηριότητας.

Μέσα από την ανάπτυξη δραστηριοτήτων όπως η ιστιοπλοΐα, η υδατοσφαίριση και το θαλάσσιο σκι, η θάλασσα απέκτησε έναν πιο ενεργό ρόλο στην καθημερινή ζωή της περιοχής, ενισχύοντας τη σύνδεση των κατοίκων με το παράκτιο περιβάλλον (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σ. 155). Παράλληλα, η λειτουργία του Ναυτικού Ομίλου δεν περιορίστηκε στον αθλητισμό. Σύμφωνα με την επίσημη παρουσίαση του Ομίλου, ο NOB αποτελεί διαχρονικά χώρο κοινωνικής συνάντησης και συλλογικής εμπειρίας, φιλοξενώντας κοινωνικές, μορφωτικές, καλλιτεχνικές και πολιτιστικές δραστηριότητες που ενισχύουν τη σχέση των μελών του με το θαλάσσιο περιβάλλον (Ναυτικός Όμιλος Βουλιαγμένης, χ.χ.). Με τον τρόπο αυτό, ο ναυταθλητισμός και η κοινωνική ζωή που αναπτύχθηκε γύρω από αυτόν ενσωματώθηκαν σταδιακά στη φυσιογνωμία της Βουλιαγμένης, προσθέτοντας μία ακόμη διάσταση στη σχέση του τόπου με τη θάλασσα.

Από την ανάλυση που προηγήθηκε προκύπτει ότι η σύγχρονη παράκτια φυσιογνωμία της Βουλιαγμένης δεν διαμορφώθηκε μέσα από μία μόνο παρέμβαση, αλλά μέσα από τη συνύπαρξη διαφορετικών χρήσεων και λειτουργιών που αναπτύχθηκαν σταδιακά κατά τον 20ό αιώνα. Οι οργανωμένες πλαζ, ο Αστήρ

³⁴ Ο Ναυτικός Όμιλος Βουλιαγμένης ιδρύθηκε το 1937 και εξελίχθηκε σε έναν από τους σημαντικότερους ναυταθλητικούς συλλόγους της Ελλάδας (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σ. 155).

Βουλιαγμένης, η Μαρίνα και ο Ναυτικός Όμιλος Βουλιαγμένης προσέδωσαν νέες διαστάσεις στη σχέση της περιοχής με τη θάλασσα, μετατρέποντας την ακτογραμμή από τόπο εποχικής αναψυχής σε έναν σύνθετο χώρο παραθερισμού, κοινωνικής ζωής, αθλητισμού και καθημερινής εμπειρίας (Διακάκης, 1981, σ. 8, Economou & Mitoula, 2018, σ. 230). Οι παρεμβάσεις αυτές δεν υποκατέστησαν τα φυσικά χαρακτηριστικά του τόπου, αλλά ενσωματώθηκαν σταδιακά στο παράκτιο τοπίο, προσθέτοντας νέα στρώματα χρήσεων, συμβολισμών και βιωμάτων. Ως αποτέλεσμα, η θάλασσα αναδείχθηκε σε βασικό στοιχείο της ταυτότητας και της καθημερινότητας της περιοχής, συμβάλλοντας καθοριστικά στη διαμόρφωση της σύγχρονης φυσιογνωμίας της Βουλιαγμένης.

Η περίπτωση της Βουλιαγμένης δείχνει ότι η σύγχρονη παράκτια φυσιογνωμία δεν διαμορφώθηκε σε αντιπαράθεση με το φυσικό τοπίο, αλλά μέσα από τη συνεχή αλληλεπίδραση φυσικών χαρακτηριστικών, κοινωνικών χρήσεων και οργανωμένων παρεμβάσεων, οι οποίες προσέθεσαν νέα στρώματα νοημάτων και εμπειριών, διατηρώντας παράλληλα τα στοιχεία που συγκροτούν τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του τόπου.

4.3 Ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας του Δήμου Βάρης– Βούλας–Βουλιαγμένης

Από την ανάλυση που προηγήθηκε προκύπτει ότι ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης δεν συγκροτείται από ένα μεμονωμένο στοιχείο, αλλά από τη συνύπαρξη φυσικών, ιστορικών και κοινωνικών χαρακτηριστικών που αλληλοεπιδρούν διαχρονικά στο ίδιο γεωγραφικό πλαίσιο. Βασικό υπόβαθρο της φυσιογνωμίας του τόπου αποτελεί το παράκτιο τοπίο, το οποίο χαρακτηρίζεται από τη στενή σχέση θάλασσας και ξηράς, τους όρμους, τις χερσονήσους, τη Λίμνη Βουλιαγμένης και την άμεση σύνδεση με τις νοτιοδυτικές απολήξεις του Υμηττού. Τα στοιχεία αυτά διαμορφώνουν ένα ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον που διαφοροποιεί την περιοχή από άλλες παράκτιες ζώνες της Αττικής και λειτουργεί ως σταθερός άξονας αναφοράς της ταυτότητάς της (Οικονόμου, 2012, σσ. 77–80, Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023, σσ. 148–151).

Παράλληλα, η φυσιογνωμία του τόπου εμπλουτίζεται από τα διαδοχικά ιστορικά και πολιτισμικά στρώματα που αποτυπώνονται στο τοπίο. Η παρουσία αρχαιολογικών χώρων, όπως ο ναός του Απόλλωνα Ζωστήρα, οι ιστορικές αναφορές

που συνδέονται με τον Λαιμό³⁵ και το Μικρό Καβούρι, καθώς και οι νεότερες κοινωνικές χρήσεις του παράκτιου χώρου, συγκροτούν ένα πλέγμα μνήμης που υπερβαίνει τη φυσική διάσταση του τοπίου. Οι χώροι παιδικής φροντίδας και κοινωνικής μέριμνας, όπως το Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο Βουλιαγμένης, το ΠΙΚΠΑ και το Ασκληπιείο, συνέβαλαν στη δημιουργία ιδιαίτερων βιωματικών και συμβολικών αναφορών, οι οποίες ενσωματώθηκαν σταδιακά στη συλλογική ταυτότητα του τόπου (Οικονόμου, 2012, σσ. 77–80, Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2023).

Σημαντική διάσταση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα της περιοχής αποτελεί και ο μετασχηματισμός του παράκτιου μετώπου κατά τον 20ό αιώνα. Ο Αστήρ Βουλιαγμένης, οι οργανωμένες πλαζ, η Μαρίνα και ο Ναυτικός Όμιλος Βουλιαγμένης προσέδωσαν νέες χρήσεις και εμπειρίες στο θαλάσσιο τοπίο, χωρίς να διακόψουν τη σχέση του με τα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής. Όπως επισημαίνει ο Αίσωπος (2014, σσ. 364–365), η μεταπολεμική τουριστική ανάπτυξη στην Ελλάδα στηρίχθηκε στη σύνδεση τοπίου και ιστορίας, ενώ οι εγκαταστάσεις σχεδιάζονταν με στόχο την ένταξή τους στο φυσικό περιβάλλον. Στη Βουλιαγμένη, η προσέγγιση αυτή αποτυπώθηκε χαρακτηριστικά στις εγκαταστάσεις του Αστέρα, αλλά και στη γενικότερη οργάνωση του παράκτιου χώρου, όπου η αναψυχή, ο παραθερισμός και ο ναυταθλητισμός ενσωματώθηκαν οργανικά στο τοπίο (Αίσωπος, 2014, σσ. 365, 373, Διακάκης, 1981, σ. 8, Economou & Mitoula, 2018, σσ. 229–230).



Εικόνα 4-30. Αεροφωτογραφία της νέας μαρίνας Βουλιαγμένης. Πηγή: Neiheiser & Argyros (2025, σ. 73).

³⁵ Ο Λαιμός αποτελεί τη χαρακτηριστική χερσόνησο της Βουλιαγμένης που προβάλλει προς τον Σαρωνικό κόλπο και συνδέεται διαχρονικά με σημαντικές αρχαίες, κοινωνικές και τουριστικές λειτουργίες της περιοχής (Κουτσογιάννης, 1984, σσ. 8–9).

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η πρόσφατη διαμόρφωση των δημόσιων και υπαίθριων χώρων της Μαρίνας Βουλιαγμένης, η οποία αντιμετώπισε το τοπίο όχι ως ουδέτερο υπόβαθρο ανάπτυξης αλλά ως φορέα μνήμης και ταυτότητας (Εικόνα 4-30). Οι Neiheiser και Argyros (2025, σσ. 76–78) μελέτησαν την ιστορική και γεωμορφολογική εξέλιξη της χερσονήσου, αναζητώντας τις αρχικές μορφές του τόπου, όπως τις παραλίες, τους όρμους και τις νησίδες που προϋπήρχαν της σύγχρονης διαμόρφωσης. Η μνήμη αυτού του παλαιότερου τοπίου ενσωματώθηκε στον σχεδιασμό των δημόσιων χώρων μέσω των ιστορικών ισοϋψών καμπυλών, οι οποίες μετατράπηκαν σε βασικό μορφολογικό στοιχείο της νέας διαμόρφωσης. Αξιοσημείωτη είναι η αναφορά των δημιουργών στο έργο του Δημήτρη Πικιώνη³⁶, από τον οποίο άντλησαν έμπνευση για τη χρήση τοπικών υλικών και για την αντίληψη του σχεδιασμού ως διαλόγου ανάμεσα στον άνθρωπο, την ιστορία και το τοπίο (Εικόνα 4-31). Με τον τρόπο αυτό, η σύγχρονη διαμόρφωση των υπαίθριων χώρων της Μαρίνας Βουλιαγμένης επιβεβαιώνει ότι ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας της περιοχής δεν αποτελεί μόνο στοιχείο του παρελθόντος αλλά εξακολουθεί να επηρεάζει και τις σύγχρονες παρεμβάσεις στον χώρο.



Εικόνα 4-31. Στοιχεία διαμόρφωσης του παράκτιου τοπίου: αριστερά, λιθόκτιστοι τοίχοι και μεσογειακή βλάστηση, δεξιά, διαμόρφωση του παραλιακού μετώπου με μαρμαρίνα θραύσματα.

Πηγή: Neiheiser & Argyros (2025, σ. 77), ίδια επεξεργασία.

³⁶ Ο Δημήτρης Πικιώνης (1887–1968) υπήρξε σημαντικός Έλληνας αρχιτέκτονας και καθηγητής της Σχολής Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ. Η προσέγγισή του στηριζόταν στην οργανική σύνδεση φύσης, ιστορίας και ανθρώπινης δημιουργίας, αντιμετωπίζοντας τον σχεδιασμό ως διάλογο με το τοπίο και τη μνήμη του τόπου (Loukaki, 1997, σσ. 321–325).

Συνολικά, ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης προκύπτει από τη συνύπαρξη και αλληλεπίδραση του φυσικού τοπίου, της ιστορικής μνήμης, των κοινωνικών χρήσεων και των νεότερων παρεμβάσεων στο παράκτιο μέτωπο. Η θάλασσα λειτουργεί ως κεντρικός άξονας αυτής της σύνθεσης, συνδέοντας διαφορετικές χρονικές περιόδους, εμπειρίες και νοήματα και συμβάλλοντας στη διαμόρφωση μιας διακριτής τοπικής ταυτότητας που εξακολουθεί να εξελίσσεται μέχρι σήμερα. Η ιδιαιτερότητα αυτή αποτελεί έναν από τους βασικούς παράγοντες που διαφοροποιούν την περιοχή από άλλες παράκτιες ζώνες της Αττικής και συμβάλλουν στη διατήρηση της ιδιαίτερης ταυτότητάς της.

Κεφάλαιο 5: Ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας ως μοχλός τοπικής ανάπτυξης

Η ανάλυση που προηγήθηκε ανέδειξε ότι ο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης διαθέτει έναν ιδιαίτερο αισθητικό χαρακτήρα, ο οποίος διαμορφώνεται μέσα από τη σύνθεση φυσικών, ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων. Το παράκτιο τοπίο, η σχέση με τον Υμηττό, η Λίμνη Βουλιαγμένης, οι αρχαιολογικοί χώροι και η πολιτιστική μνήμη συνθέτουν μια διακριτή φυσιογνωμία, η οποία συμβάλλει στην ταυτότητα και τη μοναδικότητα του τόπου (Στεφάνου, 2007, σσ. 3-4, Θωμαΐδης, Obergfell, & Bonay, 1996, σ. 201).

Στο πλαίσιο της σύγχρονης προβληματικής για τη βιώσιμη τοπική ανάπτυξη, τα στοιχεία αυτά δεν αντιμετωπίζονται μόνο ως αντικείμενα προστασίας αλλά και ως δυνητικοί αναπτυξιακοί πόροι. Η πολιτιστική κληρονομιά, το τοπίο και η τοπική ταυτότητα μπορούν να συμβάλουν στη διαμόρφωση ενός προτύπου ανάπτυξης που βασίζεται στην ποιότητα, στη διατήρηση των πόρων και στη μακροχρόνια βιωσιμότητα (Πούλιος, 2015, σ.17).

Ωστόσο, η σχέση μεταξύ ανάπτυξης και προστασίας δεν είναι πάντοτε αρμονική. Η αυξανόμενη τουριστική και οικιστική πίεση, οι ανταγωνιστικές χρήσεις γης και οι μεταβαλλόμενες ανάγκες της σύγχρονης πόλης δημιουργούν προκλήσεις που καθιστούν αναγκαία την αναζήτηση ισορροπιών μεταξύ αξιοποίησης και διατήρησης των πόρων του τόπου (Κοκκώσης & Παρπαΐρης, 1995, σ. 71).

Με βάση τα παραπάνω, το παρόν κεφάλαιο εξετάζει τον ιδιαίτερο αισθητικό χαρακτήρα του Δήμου ως παράγοντα τοπικής ανάπτυξης, αναλύει τα περιβαλλοντικά και κοινωνικά όρια που θέτει η ανάγκη προστασίας του και διερευνά δυνατότητες ήπιων μορφών ανάπτυξης που μπορούν να ενισχύσουν την τοπική οικονομία και την ποιότητα ζωής, χωρίς να αλλοιώνουν τη φυσιογνωμία του τόπου.

5.1 Ο τόπος ως αναπτυξιακός πόρος

5.1.1 Η αξία του τόπου στη σύγχρονη τοπική ανάπτυξη

Όπως αναπτύχθηκε στο θεωρητικό πλαίσιο της εργασίας, η σύγχρονη τοπική ανάπτυξη δεν στηρίζεται αποκλειστικά σε οικονομικούς ή υλικούς πόρους, αλλά και στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που συγκροτούν την ταυτότητα ενός τόπου. Στο πλαίσιο αυτό, ο χαρακτήρας του τόπου, η ιστορική μνήμη, η πολιτιστική κληρονομιά και το

τοπίο αποκτούν ιδιαίτερη σημασία, καθώς συμβάλλουν στη διαμόρφωση ενός διακριτού και αναγνωρίσιμου προφίλ, το οποίο διαφοροποιεί μία περιοχή από άλλες περιοχές και ενισχύει την αναγνωρισιμότητα και την ελκυστικότητά της ((Χριστοφάκης, 2001, σσ. 45–48). Η αξία αυτή δεν περιορίζεται στη συμβολική διάσταση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών. Η φυσιognωμία αποκτά ουσιαστικό περιεχόμενο μέσα από το τοπίο, το οποίο λειτουργεί ως το πλέον ορατό και άμεσα αντιληπτό μέσο έκφρασης των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών μιας περιοχής (Στεφάνου, 2007, σσ. 3-4).

Η αναπτυξιακή αξία των χαρακτηριστικών αυτών συνδέεται άμεσα με τον ρόλο του τοπίου ως στοιχείου ποιότητας ζωής και χωρικής ελκυστικότητας. Το τοπίο δεν αποτελεί μόνο αισθητικό ή περιβαλλοντικό αγαθό, αλλά αποτυπώνει τη διαχρονική σχέση ανθρώπου και χώρου, ενσωματώνοντας φυσικές και ανθρωπογενείς διεργασίες (Στεφάνου, 2007, σσ. 3–4).

Για τον λόγο αυτό, η διατήρηση και ανάδειξή του δεν συνιστούν μόνο περιβαλλοντική ή πολιτιστική υποχρέωση, αλλά και επένδυση με ευρύτερες κοινωνικές και οικονομικές προεκτάσεις. Όπως επισημαίνουν οι Θωμάδης, Obergfell και Bonay (1996, σ. 201), η ανάδειξη του τοπίου συμβάλλει αφενός στη διαμόρφωση ενός ποιοτικού χωρικού περιβάλλοντος και αφετέρου στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, δημιουργώντας παράλληλα προστιθέμενη αξία για την περιοχή.

Αντίστοιχα, η πολιτιστική κληρονομιά και οι πολιτιστικοί πόροι αναγνωρίζονται ολοένα και περισσότερο ως παράγοντες που μπορούν να συμβάλουν στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών κοινωνιών. Πέρα από την ιστορική και συμβολική τους διάσταση, λειτουργούν ως στοιχεία κοινωνικής συνοχής, ενισχύουν τη συλλογική ταυτότητα και δημιουργούν δυνατότητες αξιοποίησης που βασίζονται στην ποιότητα και την αυθεντικότητα του τόπου. Όπως υποστηρίζει ο Πούλιος (2015, σσ. 16-17), ο πολιτισμός δεν αποτελεί μόνο αντικείμενο προστασίας, αλλά δύναται να λειτουργήσει ως μοχλός βιώσιμης ανάπτυξης, ενώ η δημιουργία, η ανάπτυξη και η προστασία του συνδέονται άμεσα με τη δράση και τη συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας. Ωστόσο, η συμμετοχή αυτή δεν είναι πάντοτε δεδομένη, καθώς συχνά αναπτύσσονται συγκρούσεις μεταξύ αναπτυξιακών επιδιώξεων, οικονομικών συμφερόντων και προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς (Loukaki, 2016, σσ. 178–182). Για τον λόγο αυτό, η διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς προϋποθέτει τη συνεργασία δημόσιων φορέων, τοπικών κοινωνιών και θεσμών προστασίας.

Επομένως, η αναπτυξιακή αξία ενός τόπου δεν απορρέει αποκλειστικά από τις υλικές υποδομές ή τις οικονομικές του δραστηριότητες, αλλά και από το σύνολο των φυσικών, πολιτιστικών και συμβολικών χαρακτηριστικών που συγκροτούν την ιδιαίτερη ταυτότητά του. Υπό αυτή την οπτική, ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας μπορεί να θεωρηθεί σημαντικός αναπτυξιακός πόρος, καθώς ενισχύει τη διαφοροποίηση, την αναγνωρισιμότητα και την ελκυστικότητα ενός τόπου, δημιουργώντας προϋποθέσεις για μορφές ανάπτυξης που βασίζονται στην ποιότητα, την αυθεντικότητα και τη βιώσιμη αξιοποίηση των τοπικών πόρων (Πούλιος, 2015, σσ. 16–17).

5.1.2 Ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας ως παράγοντας τοπικής ανάπτυξης στον Δήμο Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης



Εικόνα 5-1. Η χερσόνησος της Βουλιαγμένης και το χαρακτηριστικό παράκτιο τοπίο της περιοχής. Πηγή: Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, σ. 27).

Η θεωρητική προσέγγιση που προηγήθηκε ανέδειξε ότι η αναπτυξιακή αξία ενός τόπου δεν εξαρτάται αποκλειστικά από τους οικονομικούς ή υλικούς του πόρους, αλλά και από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που συγκροτούν την ταυτότητά του. Στην περίπτωση του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας δεν αποτελεί ένα μεμονωμένο γνώρισμα του χώρου, αλλά προκύπτει από τη σύνθεση

φυσικών, ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων, τα οποία λειτουργούν συμπληρωματικά και συγκροτούν μια διακριτή τοπική ταυτότητα. Η σημασία των στοιχείων αυτών δεν περιορίζεται στην αισθητική ή συμβολική τους διάσταση, αλλά συνδέεται άμεσα με τη δυνατότητά τους να λειτουργήσουν ως παράγοντες τοπικής ανάπτυξης και κοινωνικής ευημερίας.

Σύμφωνα με τον Στεφάνου (2019, σσ. 9-10), το τοπίο αποτελεί φορέα των αισθητικών, συναισθηματικών και ιδεολογικών ποιοτήτων ενός τόπου και ταυτόχρονα συνιστά έναν πολύτιμο υλικό και άυλο πολιτιστικό πόρο. Μέσω του τοπίου, ο κάτοικος ή ο επισκέπτης έρχεται σε επαφή με τη φυσιογνωμία και την ταυτότητα του τόπου, αποκτώντας τη δυνατότητα γνώσης και βιωματικής κατανόησής του. Η προσέγγιση αυτή αποκτά ιδιαίτερη σημασία για τον Δήμο Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, καθώς η ελκυστικότητα της περιοχής δεν βασίζεται αποκλειστικά σε επιμέρους αξιοθέατα ή υποδομές, αλλά κυρίως στη συνολική εμπειρία που παράγεται από τη συνύπαρξη του παράκτιου τοπίου, των φυσικών σχηματισμών, της ιστορικής μνήμης και των πολιτιστικών αναφορών που έχουν διαμορφώσει τη χωρική ταυτότητα της περιοχής (Εικόνα 5-1).

Παράλληλα, σύγχρονες προσεγγίσεις της βιώσιμης ανάπτυξης υπογραμμίζουν ότι η αναπτυξιακή προοπτική ενός τόπου συνδέεται στενά με την αξιοποίηση των ενδογενών πόρων και τη διατήρηση της ιδιαίτερης ταυτότητάς του. Η αναγνώριση, προστασία και ανάδειξη των χαρακτηριστικών που καθιστούν έναν τόπο μοναδικό αποτελούν βασική προϋπόθεση για τη διαμόρφωση στρατηγικών βιώσιμης ανάπτυξης, οι οποίες ανταποκρίνονται στις σύγχρονες ανάγκες χωρίς να αλλοιώνουν τον χαρακτήρα του χώρου. Η αξιοποίηση των ενδογενών πόρων, σε συνδυασμό με τον σεβασμό της πολιτιστικής ταυτότητας και της μοναδικότητας του τόπου, μπορεί να συμβάλει στη δημιουργία ενός ανθεκτικού και βιώσιμου αναπτυξιακού προτύπου (Kanarakí et al., 2023, σσ. 2-3). Η προσέγγιση αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική για περιοχές με έντονη περιβαλλοντική και πολιτιστική φυσιογνωμία, όπως ο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης.

Η αξιοποίηση των τοπικών πολιτιστικών και περιβαλλοντικών πόρων προϋποθέτει την ύπαρξη φορέων ικανών να σχεδιάζουν και να εφαρμόζουν πολιτικές ανάδειξης και προστασίας τους. Στο πλαίσιο αυτό, η τοπική αυτοδιοίκηση θεωρείται ιδιαίτερα σημαντικός παράγοντας πολιτιστικής ανάπτυξης, καθώς βρίσκεται σε άμεση επαφή με τις ανάγκες της τοπικής κοινωνίας και μπορεί να συμβάλει στη διατήρηση

και προβολή των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών ενός τόπου (Αθανασόπουλος, 1994, σσ. 20–27). Ωστόσο, η προστασία και η ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς δεν αποτελούν αποκλειστική αρμοδιότητα της τοπικής αυτοδιοίκησης, αλλά προϋποθέτουν τη συνεργασία ενός ευρύτερου πλέγματος θεσμών και φορέων προστασίας, όπως προκύπτει και από τις περιπτώσεις που εξετάστηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια.

Η διάσταση αυτή αποκτά ιδιαίτερη σημασία στις σύγχρονες στρατηγικές τοπικής ανάπτυξης, όπου η προστασία και η ανάδειξη των τοπικών πόρων συνδέονται στενά με τον σχεδιασμό και την υλοποίηση πολιτικών σε τοπικό επίπεδο.

Υπό αυτή την οπτική, ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης μπορεί να ερμηνευθεί ως αποτέλεσμα της αλληλεπίδρασης ενός πλέγματος ενδογενών πόρων που περιλαμβάνει το φυσικό περιβάλλον, το παράκτιο τοπίο, την πολιτιστική κληρονομιά, τη συλλογική μνήμη και τις ιστορικές διαστρωματώσεις του χώρου. Η αξία αυτών των στοιχείων δεν έγκειται μόνο στην προστασία τους ως πολιτιστικών ή φυσικών αγαθών, αλλά και στη δυνατότητά τους να ενισχύσουν τη διαφοροποίηση, την αναγνωρισιμότητα και την ελκυστικότητα του Δήμου. Η ιδιαίτερη φυσιογνωμία ενός τόπου αποτελεί σήμερα σημαντικό παράγοντα ελκυστικότητας, καθώς συμβάλλει στη δημιουργία μιας αυθεντικής εμπειρίας για κατοίκους και επισκέπτες και ενισχύει τη σύνδεση της ανάπτυξης με τα τοπικά χαρακτηριστικά (Δέφνερ κ.ά., 2013, σσ. 829–830, Πούλιος, 2015, σσ. 16–17).

Η διαπίστωση αυτή επιβεβαιώνεται και από την περίπτωση της Βουλιαγμένης, όπου η ιστορική αναπτυξιακή εξέλιξη της περιοχής συνδέθηκε με την ύπαρξη σημαντικών φυσικών πόρων και με τα ιδιαίτερα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά της. Η Λίμνη Βουλιαγμένης, η σχέση του οικιστικού ιστού με τον Σαρωνικό και τον Υμηττό, οι εκτεταμένοι ελεύθεροι χώροι και το ήπιο κλίμα της περιοχής, το οποίο έχει ήδη συνδεθεί με τη λειτουργία δομών υγείας και παιδικής φροντίδας στον Δήμο, αποτέλεσαν καθοριστικούς παράγοντες για την ανάπτυξη της περιοχής και τη διαμόρφωση της σημερινής της φυσιογνωμίας (Economou & Mitoula, 2016, σσ. 1–3, Οικονόμου, 2012, σσ. 77–80). Παράλληλα, η ύπαρξη σημαντικών πολιτιστικών αναφορών και ιστορικών στρωμάτων προσδίδει στον Δήμο ένα πολυδιάστατο πολιτιστικό υπόβαθρο, το οποίο διαφοροποιεί την περιοχή από άλλους παράκτιους προορισμούς της Αττικής.

Επομένως, ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης δεν συνιστά μόνο στοιχείο πολιτιστικής και περιβαλλοντικής αξίας, αλλά και σημαντική αναπτυξιακή δυνατότητα. Η αξιοποίησή του μπορεί να συμβάλει στη διαμόρφωση ενός προτύπου ανάπτυξης που στηρίζεται στην ποιότητα του τοπίου, στη διατήρηση της τοπικής ταυτότητας και στην ανάδειξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του χώρου, τα οποία λειτουργούν ως παράγοντες διαφοροποίησης και αναγνωρισιμότητας του Δήμου στο ευρύτερο μητροπολιτικό και τουριστικό περιβάλλον. Ωστόσο, η δυνατότητα αυτή προϋποθέτει την ύπαρξη κατάλληλων μηχανισμών προστασίας και διαχείρισης, ώστε η ανάπτυξη να μην οδηγήσει στην υποβάθμιση των ίδιων των πόρων που την τροφοδοτούν. Το ζήτημα αυτό καθίσταται ιδιαίτερα κρίσιμο στην περίπτωση των παράκτιων περιοχών, όπου οι πιέσεις από την τουριστική και οικιστική ανάπτυξη είναι ιδιαίτερα έντονες και αναδεικνύουν την ανάγκη αναζήτησης ισορροπιών μεταξύ αξιοποίησης και προστασίας (Δέφνερ κ.ά., 2013, σσ. 829–830, Πούλιος, 2015, σσ. 16–17, Kanaraki et al., 2023, σσ. 2–3).

5.2 Περιβαλλοντικά και κοινωνικά όρια της ανάπτυξης

Στις παράκτιες περιοχές οι αναπτυξιακές πιέσεις εκδηλώνονται κυρίως μέσω της τουριστικής δραστηριότητας (Εικόνα 5-2), της οικιστικής επέκτασης και του ανταγωνισμού μεταξύ διαφορετικών χρήσεων γης, δημιουργώντας σύνθετες προκλήσεις διαχείρισης και καθιστώντας αναγκαία την αναζήτηση ισορροπιών μεταξύ ανάπτυξης και προστασίας των φυσικών και πολιτιστικών πόρων (Κοκκώσης & Παρπαΐρης, 1995, σ. 71, Economou & Mitoula, 2016, σσ. 10-12). Η ανάπτυξη, ιδιαίτερα σε περιοχές με αυξημένη ελκυστικότητα, μπορεί να οδηγήσει σε πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον, σε αλλοίωση του τοπίου και σε συγκρούσεις μεταξύ διαφορετικών κοινωνικών και οικονομικών συμφερόντων, γεγονός που καθιστά αναγκαία την ύπαρξη σαφών πλαισίων διαχείρισης και ελέγχου.

Στο πλαίσιο αυτό, η έννοια της φέρουσας ικανότητας αποκτά ιδιαίτερη σημασία, καθώς αναφέρεται στα όρια πέρα από τα οποία η ένταση της ανάπτυξης αρχίζει να επηρεάζει αρνητικά το φυσικό περιβάλλον, την ποιότητα ζωής των κατοίκων και την εμπειρία των επισκεπτών. Όπως επισημαίνουν οι Κοκκώσης και Παρπαΐρης (1995, σ. 71), η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη προϋποθέτει την αναγνώριση και τον σεβασμό αυτών των ορίων, ώστε να διασφαλίζεται η μακροχρόνια διατήρηση των

πόρων που αποτελούν τη βάση της ίδιας της αναπτυξιακής διαδικασίας. Υπό αυτή την οπτική, η ανάπτυξη δεν μπορεί να αξιολογείται αποκλειστικά με οικονομικά κριτήρια, αλλά οφείλει να συνεκτιμά τις επιπτώσεις που επιφέρει στο περιβάλλον, στο τοπίο και στην κοινωνική συνοχή.



Εικόνα 5-2. Σύγχρονες τουριστικές εγκαταστάσεις στον Αστέρα Βουλιαγμένης. Φωτογράφος Γ. Λαουτάρης.

Πηγή: Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (2023, 212)

Αντίστοιχα, η διαχείριση της πολιτιστικής κληρονομιάς συνδέεται με την ανάγκη διαμόρφωσης πολιτικών που επιτρέπουν την αξιοποίησή της χωρίς να υπονομεύονται οι αξίες και τα χαρακτηριστικά που την καθιστούν σημαντική. Η σύγχρονη προσέγγιση της βιώσιμης διαχείρισης αναγνωρίζει ότι η προστασία και η αξιοποίηση δεν αποτελούν αντικρουόμενες διαδικασίες, αλλά δύο αλληλένδετες διαστάσεις μιας ενιαίας στρατηγικής διαχείρισης (Πούλιος, 2015, σσ. 16-17). Η διατήρηση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων δεν συνιστά επομένως εμπόδιο στην ανάπτυξη, αλλά βασική προϋπόθεση για τη διαχρονική βιωσιμότητά της.

Η προβληματική αυτή αποκτά ιδιαίτερη σημασία στην περίπτωση του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης. Ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας της περιοχής, ο οποίος στηρίζεται στη συνύπαρξη σημαντικών φυσικών και πολιτιστικών πόρων, δημιουργεί σημαντικές αναπτυξιακές δυνατότητες, αλλά ταυτόχρονα καθιστά αναγκαία την ύπαρξη μηχανισμών προστασίας και ελέγχου. Η διατήρηση των χαρακτηριστικών που συγκροτούν την ταυτότητα του τόπου καθίσταται επομένως αναγκαία προϋπόθεση για τη διασφάλιση της μακροχρόνιας αναπτυξιακής του προοπτικής. Για τον λόγο αυτό, η εξέταση των περιβαλλοντικών και κοινωνικών ορίων της ανάπτυξης αποτελεί αναγκαίο βήμα για την κατανόηση των προκλήσεων που αντιμετωπίζει σήμερα ο Δήμος στην προσπάθεια διατήρησης της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας του.

5.2.1 Προστασία φυσικού περιβάλλοντος και τοπίου

Οι παράκτιες περιοχές συγκαταλέγονται στα πλέον ευαίσθητα και πολύτιμα οικοσυστήματα, καθώς συγκεντρώνουν σημαντικούς φυσικούς πόρους, έντονη ανθρώπινη δραστηριότητα και μεγάλο αριθμό ανταγωνιστικών χρήσεων γης. Η περιβαλλοντική τους σημασία συνδέεται όχι μόνο με τα ιδιαίτερα οικολογικά χαρακτηριστικά τους, αλλά και με τον ρόλο τους ως χώρων κατοικίας, αναψυχής, τουρισμού και οικονομικής δραστηριότητας. Για τον λόγο αυτό, η διαχείριση τους αποτελεί διαχρονικά σύνθετο ζήτημα, καθώς καλείται να εξισορροπήσει την ανάγκη αξιοποίησης των διαθέσιμων πόρων με την προστασία των οικοσυστημάτων που τους υποστηρίζουν. Όπως επισημαίνεται στη σχετική βιβλιογραφία, οι μεσογειακές ακτές αποτελούν φυσικό πόρο ιδιαίτερης περιβαλλοντικής σημασίας, ο οποίος συγκεντρώνει πλήθος δραστηριοτήτων και ταυτόχρονα υπόκειται σε αυξανόμενες πιέσεις λόγω της τουριστικής ανάπτυξης και της αστικοποίησης. Υπό αυτές τις συνθήκες, η προστασία του παράκτιου περιβάλλοντος δεν συνιστά ανασταλτικό παράγοντα της ανάπτυξης αλλά βασική προϋπόθεση για τη διατήρηση της μακροχρόνιας βιωσιμότητάς της (Γκόλφη κ.ά., 1993, σσ. 482-484).

Η προβληματική αυτή αποκτά ιδιαίτερη σημασία στην περίπτωση του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, καθώς η φυσιογνωμία της περιοχής διαμορφώνεται σε μεγάλο βαθμό από τη σχέση του παράκτιου τοπίου με τον Ύμητό και τους ιδιαίτερους φυσικούς σχηματισμούς της Βουλιαγμένης. Όπως αναδείχθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο, τα στοιχεία αυτά συγκροτούν βασικές συνιστώσες του

ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα του Δήμου και συμβάλλουν καθοριστικά στη διαμόρφωση της ταυτότητας και της ελκυστικότητάς του.

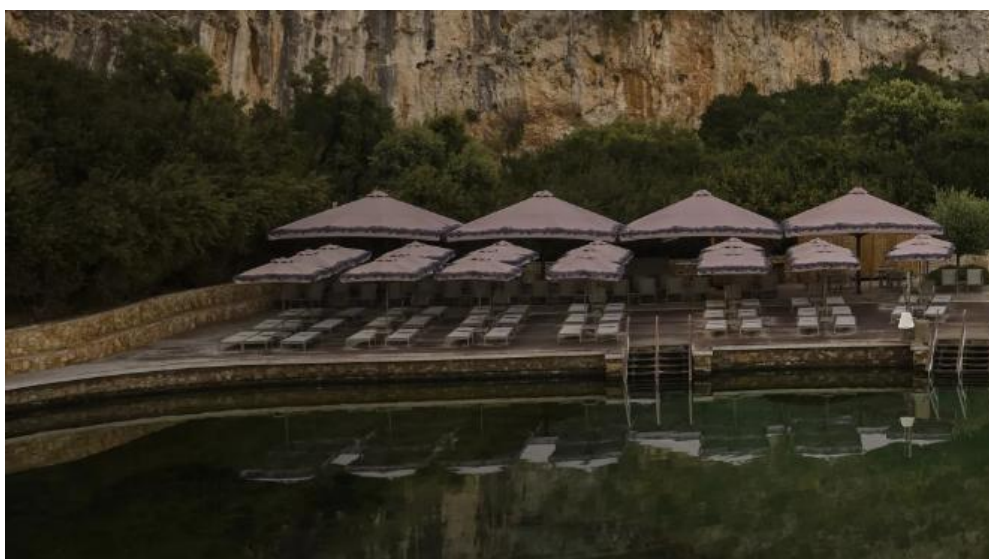
Η ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος (Εικόνα 5-3) αποτελεί βασικό στοιχείο της ταυτότητας της περιοχής και ταυτόχρονα σημαντικό παράγοντα της αναπτυξιακής της δυναμικής. Η σχέση αυτή έχει αναγνωριστεί διαχρονικά από τον χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Ήδη από τις μελέτες της δεκαετίας του 1970 και τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια των τριών πρώην δήμων κατά τη δεκαετία του 1980, η προστασία του Υμηττού, των ελεύθερων χώρων, του παραλιακού μετώπου και των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού ενδιαφέροντος αντιμετωπίζεται ως βασική προϋπόθεση για τη διατήρηση της φυσιογνωμίας της περιοχής. Η ίδια λογική συνεχίζεται και στο υπό εκπόνηση Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Στο προτεινόμενο τρίτο σενάριο για τις δημοτικές ενότητες Βάρης και Βουλιαγμένης προβλέπεται η προσαρμογή των χρήσεων γης στην υφιστάμενη κατάσταση, μέσω του αποκλεισμού χρήσεων που κρίνονται μη συμβατές με τον διαμορφωμένο χαρακτήρα της περιοχής και της ελάφρυνσης των γενικών χρήσεων (Τσακίρης & Μωυσιάδη, 2024, σ. 10). Η κατεύθυνση αυτή υποδηλώνει την πρόθεση διατήρησης της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας του τόπου στο πλαίσιο του μελλοντικού σχεδιασμού.



Εικόνα 5-3. Παράκτιο τοπίο του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης με φυσική βλάστηση.

Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2023

Κεντρικό στοιχείο των παραπάνω πολιτικών προστασίας αποτελεί ο Υμηττός. Συνιστά τον σημαντικότερο φυσικό πόρο της περιοχής και αντικείμενο διαχρονικών πολιτικών προστασίας μέσω ζωνών ειδικού καθεστώτος, περιορισμών δόμησης και ειδικών ρυθμίσεων χρήσεων γης, οι οποίες αποτυπώνονται ήδη στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια των τριών πρώην δήμων (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1985a, σσ. 19–20, 25, ΥΠΕΧΩΔΕ, 1985b, σ. 26, ΥΠΕΧΩΔΕ, 1985c, σσ. 23–24). Ωστόσο, οι πλέον χαρακτηριστικές περιπτώσεις θεσμικής προστασίας εντοπίζονται στη δημοτική ενότητα Βουλιαγμένης, όπου συγκεντρώνονται περιοχές ιδιαίτερης φυσικής, οικολογικής και πολιτιστικής αξίας, όπως η Λίμνη Βουλιαγμένης, ο λόφος της Φασκομηλιάς και ο αρχαιολογικός χώρος του Ζωστήρα. Η ιδιαίτερη έμφαση που αποδίδεται στη Βουλιαγμένη δεν είναι τυχαία. Σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του 1985, η περιοχή είχε ήδη από τις πρώτες δεκαετίες του 20ού αιώνα διαμορφωθεί ως περιοχή παραθερισμού, αναψυχής και τουρισμού υψηλής ποιότητας, γεγονός που συνέβαλε στη διαμόρφωση μιας ιδιαίτερης φυσιογνωμίας, στενά συνδεδεμένης με το φυσικό περιβάλλον και το παράκτιο τοπίο (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1985a, σ. 4).



Εικόνα 5-4. Σύγχρονη άποψη της Λίμνης Βουλιαγμένης και των εγκαταστάσεων που λειτουργούν στον χώρο.

Πηγή: <https://lakevouliagmeni.gr/el/imera-sti-limni/>

Χαρακτηριστικό παράδειγμα θεσμικής προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος αποτελεί η Λίμνη Βουλιαγμένης. Η λίμνη περιλαμβάνεται στην Ειδική

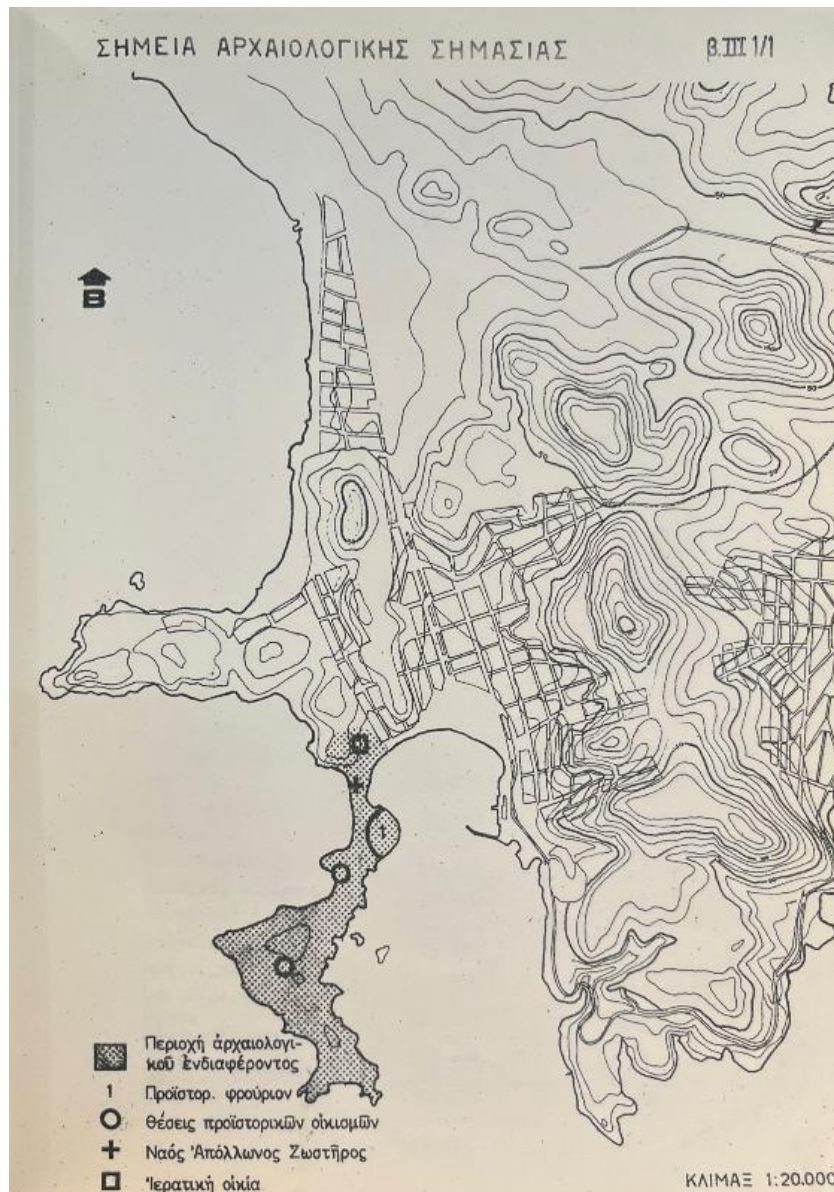
Ζώνη Διατήρησης του Δικτύου Natura³⁷ 2000 «Υμηττός – Αισθητικό Δάσος Καισαριανής – Λίμνη Βουλιαγμένη» και έχει χαρακτηριστεί ως Διατηρητέο Μνημείο της Φύσης, Τόπος Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ)³⁸(ΟΦΥΠΕΚΑ, χ.χ., Economou & Mitoula, 2016). Η σημασία της δεν περιορίζεται στην αισθητική της αξία, αλλά συνδέεται με τη μοναδική γεωλογική της προέλευση, τα ιδιαίτερα υδρολογικά χαρακτηριστικά της και την παρουσία σπάνιων ειδών χλωρίδας και πανίδας. Η περίπτωση της Λίμνης Βουλιαγμένης αναδεικνύει με σαφή τρόπο ότι η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος στηρίζεται όχι μόνο σε αισθητικά κριτήρια αλλά και στην ανάγκη διατήρησης οικοσυστημάτων υψηλής οικολογικής αξίας, τα οποία συνιστούν αναπόσπαστο μέρος της ταυτότητας του τόπου (Εικόνα 5-4).

Οι παραπάνω περιπτώσεις δείχνουν ότι η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος στον Δήμο δεν περιορίζεται σε μεμονωμένα στοιχεία του τοπίου, αλλά αφορά ένα ευρύτερο πλέγμα φυσικών και πολιτιστικών πόρων που συγκροτούν τη φυσιογνωμία της περιοχής (Εικόνα 5-5).

Αντίστοιχα, η πρόσφατη κήρυξη του λόφου της Φασκομηλιάς ως αρχαιολογικού χώρου καταδεικνύει τον στενό δεσμό ανάμεσα στο φυσικό και το πολιτιστικό περιβάλλον. Η περιοχή, η οποία εντάσσεται στο δίκτυο Natura 2000 και βρίσκεται ανάμεσα στον Υμηττό και τη Λίμνη Βουλιαγμένης, απέκτησε το 2025 καθεστώς αρχαιολογικής προστασίας για την αποτελεσματικότερη διαφύλαξη αρχαίων χαραγμάτων και επιγραφών που έχουν εντοπιστεί στον χώρο. Η εξέλιξη αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική, διότι αναδεικνύει ότι η προστασία του τοπίου δεν αφορά αποκλειστικά οικολογικές λειτουργίες, αλλά επεκτείνεται και στη διατήρηση πολιτιστικών τεκμηρίων που είναι άρρηκτα συνδεδεμένα με τον φυσικό χώρο. Η περίπτωση αυτή αποτυπώνει τη σταδιακή διεύρυνση της έννοιας της προστασίας, η οποία δεν περιορίζεται πλέον στα οικολογικά χαρακτηριστικά ενός χώρου αλλά περιλαμβάνει και τα πολιτιστικά τεκμήρια που εντάσσονται σε αυτόν (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2018, Υπουργείο Πολιτισμού, 2025).

³⁷ Το Natura 2000 αποτελεί το ενιαίο ευρωπαϊκό οικολογικό δίκτυο προστατευόμενων περιοχών, το οποίο δημιουργήθηκε με σκοπό τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων και των ειδών χλωρίδας και πανίδας κοινοτικού ενδιαφέροντος, σύμφωνα με τις Οδηγίες 92/43/ΕΟΚ και 2009/147/ΕΚ (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, χ.χ.).

³⁸ Ως Τόποι Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους χαρακτηρίζονται περιοχές που διαθέτουν εξαιρετική αισθητική, περιβαλλοντική ή πολιτιστική αξία και προστατεύονται μέσω ειδικού θεσμικού καθεστώτος, με στόχο τη διατήρηση και ανάδειξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, χ.χ.).



Εικόνα 5-5. Περιοχές και μνημεία αρχαιολογικής σημασίας στη Βουλιαγμένη, όπως αποτυπώνονται στη χωροταξική, ρυθμιστική και ρυμοτομική μελέτη της περιοχής.

Πηγή: Αραβαντινός, Α., Λαγόπουλος, Ι., Λεοντίδου-Γεράρδη, Κ., & Πετρίδης, Ι. (1971).

Η εξέταση των μηχανισμών προστασίας που εφαρμόζονται στον Δήμο Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης καταδεικνύει ότι το φυσικό περιβάλλον δεν αντιμετωπίζεται απλώς ως οικολογικός πόρος, αλλά ως θεμελιώδες στοιχείο της ταυτότητας και της αναπτυξιακής φυσιογνωμίας του τόπου. Η διαχρονική παρουσία θεσμικών εργαλείων προστασίας, από τις πρώτες πολεοδομικές μελέτες έως το σύγχρονο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο, αποκαλύπτει μια σταθερή επιδίωξη διατήρησης των χαρακτηριστικών που συγκροτούν τον ιδιαίτερο αισθητικό χαρακτήρα της περιοχής. Υπό αυτή την οπτική, η προστασία του τοπίου δεν συνιστά περιορισμό

της ανάπτυξης, αλλά αναγκαία προϋπόθεση για τη διατήρηση της ελκυστικότητας, της ποιότητας ζωής και της βιώσιμης αναπτυξιακής προοπτικής του Δήμου. Η διαπίστωση αυτή αποκτά ιδιαίτερη σημασία στις παράκτιες περιοχές, όπου η πίεση για αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων είναι διαρκής και καθιστά αναγκαία την ύπαρξη σαφών ορίων και μηχανισμών διαχείρισης (Γκόλφη κ.ά., 1993, σσ. 490-491, Πούλιος, 2015, σσ. 16-17).

5.2.2 Προστασία πολιτιστικής κληρονομιάς και ιστορικής μνήμης

Η προστασία του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα ενός τόπου δεν περιορίζεται στη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου, αλλά επεκτείνεται και στην προστασία των στοιχείων που συγκροτούν τη συλλογική μνήμη και την ιστορική του ταυτότητα. Η πολιτιστική κληρονομιά δεν περιορίζεται σε μεμονωμένα μνημεία ή αρχαιολογικούς χώρους, αλλά συνδέεται με το σύνολο των στοιχείων που διαμορφώνουν τη φυσιογνωμία ενός τόπου. Όπως επισημαίνει η Κλουτσινιώτη (2003, σ. 34), το σύνολο του αστικού χώρου αποτελεί φορέα πολιτιστικής κληρονομιάς, ενώ οι διαφορετικές αστικές δομές μεταφέρουν μηνύματα και υποδηλώνουν τον ιδιαίτερο χαρακτήρα κάθε τόπου.

Στο ίδιο πνεύμα, η Μπάτσου (2007, σσ. 2–3) υπογραμμίζει ότι η προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής, ιστορικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αποτελεί βασικό στόχο των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Στην περίπτωση του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, το φυσικό και το πολιτιστικό περιβάλλον είναι στενά αλληλένδετα, καθώς σημαντικά αρχαιολογικά κατάλοιπα, ιστορικοί τόποι και πολιτιστικά τοπία εντάσσονται στον ίδιο γεωγραφικό χώρο που διαμορφώνει τη φυσιογνωμία της περιοχής. Η διατήρηση και ανάδειξη των στοιχείων αυτών δεν αποτελεί μόνο υποχρέωση προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, αλλά και βασική προϋπόθεση για τη διατήρηση της ιστορικής συνέχειας και της ταυτότητας του τόπου.

Η σημασία αυτή αποτυπώνεται και στον χωρικό σχεδιασμό του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης. Ήδη από τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια της δεκαετίας του 1980 προβλέπονται ζώνες αρχαιολογικού περιεχομένου, μέτρα προστασίας και ανάδειξης των αρχαιολογικών χώρων, καθώς και ειδικές ρυθμίσεις για τη διατήρηση της ιστορικής φυσιογνωμίας της περιοχής. Η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς αντιμετωπίζεται επομένως ως αναπόσπαστο στοιχείο του πολεοδομικού σχεδιασμού και όχι ως ανεξάρτητη ή αποσπασματική παρέμβαση (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1985b, σ. 26· ΥΠΕΧΩΔΕ, 1985c, σσ. 23–24).

Η σύνδεση της πολιτιστικής κληρονομιάς με τη φυσιογνωμία του τόπου αποτυπώνεται χαρακτηριστικά στην περίπτωση του αρχαιολογικού χώρου του Απόλλωνα Ζωστήρα στη Βουλιαγμένη. Στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Βουλιαγμένης προβλέπεται η προστασία και ανάδειξή του μέσω ειδικής ζώνης αρχαιολογικού περιεχομένου (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1985b, σ. 26). Η σημασία του αρχαιολογικού χώρου αποτυπώνεται και σε νεότερες θεσμικές παρεμβάσεις προστασίας και διαχείριση. Στο Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) του Αστέρα Βουλιαγμένης, ο ναός του Απόλλωνα Ζωστήρα εξαιρείται από την επενδυτική έκταση, ενώ τμήμα της περιοχής εντάσσεται σε Ζώνη Α΄ Απόλυτης Προστασίας Αρχαιολογικού Χώρου³⁹. Παράλληλα, προβλέπεται η διασφάλιση της ακώλυτης πρόσβασης στους αρχαιολογικούς χώρους και της απρόσκοπτης συνέχισης της αρχαιολογικής έρευνας (Π.Δ. 191/2016, άρθρο 1). Η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς δεν εξαντλείται στην αποτροπή φθορών ή επεμβάσεων, αλλά περιλαμβάνει και την ανάδειξή της μέσω της πρόσβασης, της ερμηνείας και της ένταξής της στη σύγχρονη ζωή του τόπου (Π.Δ. 191/2016, άρθρο 1). Η περίπτωση αυτή αναδεικνύει ότι η σύγχρονη προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς δεν περιορίζεται μόνο στη διατήρηση των μνημείων, αλλά συνδέεται και με την εξασφάλιση της πρόσβασης και της δυνατότητας ανάδειξής τους στο ευρύτερο κοινό.

Η λογική αυτή αποτυπώνεται με ιδιαίτερη σαφήνεια στη Βουλιαγμένη, όπου η προστασία δεν αφορά ένα μεμονωμένο μνημείο, αλλά ένα ευρύτερο σύνολο αρχαιολογικών και πολιτιστικών πόρων. Η οριοθέτηση του αρχαιολογικού χώρου⁴⁰ το 2013 περιέλαβε τον ναό του Απόλλωνα Ζωστήρα, την ιερατική οικία, τους αρχαίους πύργους της Ωκεανίδας και του λόφου του Ορφανοτροφείου, τον προϊστορικό οικισμό της χερσονήσου Βουλιαγμένης και τα αρχαιολογικά κατάλοιπα του Καβουρίου (Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, 2013). Η κήρυξη αυτή αναδεικνύει μια ευρύτερη αντίληψη προστασίας, σύμφωνα με την οποία η πολιτιστική κληρονομιά

³⁹ Ο αρχαιολογικός χώρος του Απόλλωνα Ζωστήρα βρίσκεται εντός της Ζώνης Α του Υμηττού, η οποία αποτελεί περιοχή απόλυτης προστασίας της φύσης και των μνημείων. Στη ζώνη αυτή απαγορεύεται κάθε μορφή δόμησης και επιτρέπονται μόνο χρήσεις και παρεμβάσεις που συνδέονται με την προστασία, διαχείριση και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, 2011).

⁴⁰ Ο κηρυγμένος αρχαιολογικός χώρος της Βουλιαγμένης περιλαμβάνει, εκτός από τον Ναό του Απόλλωνα Ζωστήρα, τον προϊστορικό οικισμό της χερσονήσου Βουλιαγμένης, την αρχαία ιερατική οικία, τους πύργους της Ωκεανίδας και του λόφου του Ορφανοτροφείου, καθώς και αρχαιολογικά κατάλοιπα της περιοχής Καβουρίου (Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, 2013).

αντιμετωπίζεται ως ενιαίο πολιτιστικό τοπίο, στο οποίο μνημεία, αρχαιολογικοί χώροι και φυσικό περιβάλλον συγκροτούν ένα σύνολο που συμβάλλει στη διαμόρφωση της ιστορικής και αισθητικής φυσιογνωμίας της περιοχής (Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, 2013, Κλουτσινιώτη, 2003, σ. 34).

Αντίστοιχα, στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Βάρης αναγνωρίζεται η σημασία των αρχαιολογικών καταλοίπων του αρχαίου Δήμου Αναγυρούντος. Στο πλαίσιο αυτό προτείνονται μέτρα προστασίας και ανάδειξης της περιοχής, καθώς και η δημιουργία αρχαιολογικού πάρκου για τη διατήρηση και προβολή των αρχαιολογικών ευρημάτων (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1985c, σσ. 23–24). Ωστόσο, οι προβλέψεις αυτές δεν υλοποιήθηκαν στο σύνολό τους, γεγονός που αναδεικνύει τη συχνή απόσταση μεταξύ του σχεδιασμού και της εφαρμογής του. Παρά ταύτα, οι κατευθύνσεις του ΓΠΣ καταδεικνύουν ότι ήδη από τη δεκαετία του 1980 η πολιτιστική κληρονομιά αντιμετωπιζόταν ως στοιχείο άρρηκτα συνδεδεμένο με το τοπίο και τη φυσιογνωμία της περιοχής. Η προσέγγιση αυτή αναδεικνύει ότι η πολιτιστική κληρονομιά δεν θεωρείται ένα απομονωμένο μνημείο, αλλά μέρος ενός ευρύτερου ιστορικού τοπίου που διατηρεί τη μνήμη του τόπου και συμβάλλει στη διαμόρφωση της συλλογικής ταυτότητας των κατοίκων.

Η λογική αυτή συνεχίζεται και στις σύγχρονες πολιτικές προστασίας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση της Φασκομηλιάς (Εικόνα 5-6) στη Βουλιαγμένη. Ήδη από το 2018 το Δημοτικό Συμβούλιο Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης ζήτησε την κήρυξη των λόφων Φασκομηλιάς⁴¹ ως αρχαιολογικού χώρου απόλυτης προστασίας, αναγνωρίζοντας τη σημασία των αρχαίων χαραγμάτων και επιγραφών που διατηρούνται στην περιοχή (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2018). Η διαδικασία αυτή ολοκληρώθηκε το 2025 με την έκδοση της Υπουργικής Απόφασης 231216/2025 (ΦΕΚ Δ' 594/05.08.2025), μέσω της οποίας εγκρίθηκε η κήρυξη και οριοθέτηση του αρχαιολογικού χώρου για την αποτελεσματικότερη προστασία των αρχαίων χαραγμάτων και επιγραφών (Υπουργείο Πολιτισμού, 2025). Η περίπτωση της Φασκομηλιάς παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς αποδεικνύει ότι η πολιτιστική κληρονομιά δεν αφορά μόνο μεγάλα ή προβεβλημένα μνημεία, αλλά και λιγότερο γνωστά στοιχεία του τοπίου, τα οποία διατηρούν σημαντικές πληροφορίες

⁴¹ Η περιοχή της Φασκομηλιάς εκτείνεται σε περίπου 1.200 στρέμματα δασικής έκτασης και βρίσκεται σε υψόμετρο περίπου 70 μέτρων από τη θάλασσα. Η ονομασία της προέρχεται από την παρουσία φασκόμηλου, το οποίο αποτελούσε χαρακτηριστικό στοιχείο της τοπικής χλωρίδας (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2025).

για την ιστορική συνέχεια της περιοχής (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2018, Υπουργείο Πολιτισμού, 2025).



Εικόνα 5-6. Άποψη της θέας στον Σαρωνικό από τον Λόφο Φασκομηλιάς. Πηγή:
<https://exploringgreece.tv/destinations/attiki/dasos-tis-faskomilias-to-agnosto-mystiko-sti-voyliagmeni/556/>

Η εξέταση των παραπάνω περιπτώσεων καταδεικνύει ότι η πολιτιστική κληρονομιά στον Δήμο Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης δεν αντιμετωπίζεται ως στατικό κατάλοιπο του παρελθόντος, αλλά ως ενεργό στοιχείο της ταυτότητας και της φυσιογνωμίας του τόπου. Η διαχρονική παρουσία πολιτικών προστασίας και ανάδειξης, από τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια της δεκαετίας του 1980 έως τις σύγχρονες θεσμικές παρεμβάσεις, αποδεικνύει ότι η ιστορική μνήμη θεωρείται αναπόσπαστο τμήμα του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα της περιοχής. Η ιστορική μνήμη και η πολιτιστική κληρονομιά αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία της φυσιογνωμίας του Δήμου, συμβάλλοντας όχι μόνο στη διατήρηση της ταυτότητάς του αλλά και στη διαμόρφωση των προϋποθέσεων για μια ανάπτυξη που στηρίζεται στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του τόπου. Η πολιτιστική κληρονομιά λειτουργεί, επομένως, όχι μόνο ως φορέας ιστορικής μνήμης αλλά και ως πόρος που ενισχύει τη διακριτή ταυτότητα, την αναγνωρισιμότητα και την ελκυστικότητα του Δήμου, συμβάλλοντας στη βιώσιμη αναπτυξιακή του προοπτική (Δέφνερ κ.ά., 2013, σσ. 829–830).

5.3 Προκλήσεις και προοπτικές για τη διατήρηση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα

Η ανάλυση που προηγήθηκε ανέδειξε ότι ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης αποτελεί σημαντικό αναπτυξιακό πόρο, ο οποίος συνδέεται άμεσα με το φυσικό περιβάλλον, το παράκτιο τοπίο, την πολιτιστική κληρονομιά και τη συλλογική μνήμη του τόπου. Παράλληλα, διαπιστώθηκε ότι η διατήρηση των στοιχείων αυτών προϋποθέτει την ύπαρξη θεσμικών εργαλείων και πολιτικών προστασίας, καθώς αποτελούν βασικές συνιστώσες της ταυτότητας και της φυσιογνωμίας της περιοχής.

Ωστόσο, η αυξημένη ελκυστικότητα του Δήμου δημιουργεί ταυτόχρονα σημαντικές αναπτυξιακές πιέσεις. Η τουριστική ανάπτυξη, η ζήτηση για κατοικία, οι επενδύσεις στο παράκτιο μέτωπο και η συνεχής αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων καθιστούν αναγκαία την αναζήτηση ισορροπιών μεταξύ ανάπτυξης και προστασίας. Η πρόκληση αυτή αποκτά ιδιαίτερη σημασία σε περιοχές όπως η Βουλιαγμένη, όπου η αναπτυξιακή πορεία συνδέθηκε ιστορικά με τα ιδιαίτερα φυσικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά του τόπου, τα οποία εξακολουθούν να αποτελούν βασικό στοιχείο της ελκυστικότητάς του (Economou & Mitoula, 2016, σσ. 1–3).

Στο πλαίσιο αυτό, το παρόν υποκεφάλαιο εξετάζει τις σύγχρονες προκλήσεις που σχετίζονται με τη διατήρηση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα του Δήμου, καθώς και τις προοπτικές διαμόρφωσης ενός προτύπου ανάπτυξης που θα στηρίζεται στην αξιοποίηση των τοπικών πόρων χωρίς να υπονομεύει τα χαρακτηριστικά που συγκροτούν τη φυσιογνωμία και την ταυτότητα της περιοχής.

5.3.1 Αναπτυξιακές πιέσεις και διατήρηση της φυσιογνωμίας του τόπου

Η αυξημένη ελκυστικότητα μιας περιοχής αποτελεί συχνά έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες της αναπτυξιακής της δυναμικής. Ωστόσο, η ίδια αυτή ελκυστικότητα μπορεί να λειτουργήσει και ως πηγή πιέσεων, καθώς η ενίσχυση της τουριστικής δραστηριότητας, η αύξηση της ζήτησης για κατοικία και η προσέλκυση επενδύσεων οδηγούν συχνά σε εντατικότερη αξιοποίηση του χώρου. Στις παράκτιες περιοχές, όπου οι φυσικοί πόροι και το τοπίο αποτελούν βασικά στοιχεία της αναπτυξιακής τους αξίας, η διαδικασία αυτή ενδέχεται να δημιουργήσει αντιφάσεις ανάμεσα στην οικονομική αξιοποίηση και στη διατήρηση των χαρακτηριστικών που συγκροτούν τη φυσιογνωμία του τόπου. Η πρόκληση δεν αφορά επομένως την ανάπτυξη καθαυτή, αλλά τον τρόπο με τον οποίο αυτή υλοποιείται και τα όρια που

τίθενται προκειμένου να διασφαλιστεί η μακροχρόνια βιωσιμότητα των πόρων στους οποίους στηρίζεται (Κοκκώσης & Παρπαΐρης, 1995, σ. 71, Economou & Mitoula, 2016, σσ. 10–12).

Η προβληματική αυτή είναι ιδιαίτερα εμφανής στην περίπτωση της Αθηναϊκής Ριβιέρας, η οποία τα τελευταία χρόνια προβάλλεται ως ένας από τους σημαντικότερους αναπτυξιακούς άξονες της Αττικής. Σύμφωνα με σχετική μελέτη του Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΙΝΣΕΤΕ)⁴² (2021, σ. 5), η περιοχή συγκεντρώνει σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον και διαθέτει ιδιαίτερα υψηλή αναπτυξιακή προοπτική λόγω της θέσης της, των φυσικών και πολιτιστικών πόρων της και των έργων ανάπλασης που βρίσκονται σε εξέλιξη ή σχεδιάζονται κατά μήκος του παραλιακού μετώπου. Η εξέλιξη αυτή ενισχύει την οικονομική δυναμική της περιοχής και δημιουργεί νέες δυνατότητες αξιοποίησης του παράκτιου μετώπου. Παράλληλα όμως, αυξάνει τις πιέσεις που ασκούνται στο τοπίο, στις χρήσεις γης και στους φυσικούς πόρους, καθιστώντας αναγκαία την ύπαρξη αποτελεσματικών μηχανισμών διαχείρισης και ελέγχου. Όπως επισημαίνεται στην ίδια μελέτη, ζητήματα χωροταξικού σχεδιασμού, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και αλλοίωσης της φυσιογνωμίας ορισμένων περιοχών συνδέονται άμεσα με τις πιέσεις που προκαλεί η εντατική ανάπτυξη του παράκτιου μετώπου (ΙΝΣΕΤΕ, 2021, σ. 7).

Οι μετασχηματισμοί του παράκτιου μετώπου μπορούν να ερμηνευθούν και ως εκδήλωση συγκρούσεων ανάμεσα σε διαφορετικές αξίες του τόπου. Η ιστορική, αισθητική, περιβαλλοντική και κοινωνική αξία του τοπίου συνυπάρχει με τη χρηστική και οικονομική αξία της παράκτιας γης, χωρίς οι αξίες αυτές να είναι πάντοτε συμβατές μεταξύ τους (Mason, 2002, σσ. 7–10, Λουκάκη, 1997, σσ. 140–141). Η οικονομική αξία της παράκτιας γης ενισχύεται από τις τουριστικές και οικιστικές επενδύσεις και από τη συγκρότηση της Αθηναϊκής Ριβιέρας ως ενιαίου αναπτυξιακού άξονα. Χαρακτηριστικό υπερτοπικό παράδειγμα αποτελεί η ανάπτυξη του Ελληνικού, η οποία πραγματοποιείται σε έκταση 620 εκταρίων του πρώην διεθνούς αεροδρομίου, σε γη που προηγουμένως ανήκε στο κράτος (Phokaides et al., 2024, σσ. 52–53).

Η αναπτυξιακή αυτή επέμβαση πραγματοποιείται, επιπλέον, σε ένα παράκτιο περιβάλλον με σημαντική αρχαιολογική αξία. Στη χερσόνησο του Αγίου

⁴² Το ΙΝΣΕΤΕ αποτελεί τον ερευνητικό και επιστημονικό φορέα του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ), με αντικείμενο τη μελέτη και τεκμηρίωση ζητημάτων τουριστικής ανάπτυξης (ΙΝΣΕΤΕ, χ.χ.).

Κοσμά οι ανασκαφές του Γεωργίου Μυλωνά έφεραν στο φως δύο διαδοχικούς οικισμούς της Πρωτοελλαδικής ΙΙΙ περιόδου, οι οποίοι χρονολογούνται περίπου στο 2300–2100 και στο 2100–1900 π.Χ., καθώς και νεκρόπολη 32 τάφων, με πρωτογενείς και δευτερογενείς ταφές (Delvoye, 1959, σ. 530). Η αρχαιολογική σημασία της χερσονήσου αναγνωρίζεται και θεσμικά, καθώς η περιοχή χαρακτηρίστηκε αρχαιολογικός χώρος ήδη από το 1957 και οριοθετήθηκε εκ νέου το 2015 (Π.Δ. 28.2.2018, σ. 320).

Στην επιμέρους συμβολή του στο συλλογικό άρθρο Field Notes: Athens in Flux, ο Triantis περιγράφει το έργο ως ιδιωτικά καθοδηγούμενο πρότυπο νεοφιλελεύθερης αστικής ανάπτυξης, στο πλαίσιο του οποίου η δημόσια γη, οι συλλογικές εμπειρίες, οι μνήμες και οι προηγούμενες χρήσεις του χώρου ιδιωτικοποιούνται και εμπορευματοποιούνται. Επισημαίνει επίσης ότι οι νέες πολεοδομικές μορφές και τα εργαλεία σχεδιασμού μεταβάλλουν τις σχέσεις δημόσιου και ιδιωτικού, τα δικαιώματα ιδιοκτησίας και την κατανομή της προσόδου γης, ενσωματώνοντας πρότυπα ιδιωτικοποίησης και μια «κουλτούρα ιδιωτισμού» κατά μήκος της Αθηναϊκής Ριβιέρας (Phokaides et al., 2024, σσ. 53, 55–56) (Εικόνα 5-7).



Εικόνα 5-7. Προβολή ψηφιακών απεικονίσεων των προτεινόμενων υψηλών κτιρίων της ανάπτυξης του Ελληνικού, πίσω από τη φυσική μακέτα του έργου. Πηγή: Phokaides et al. (2024, σ. 56, Εικ. 39). Φωτογραφία: Loukas Triantis, 2022. Άδεια: CC BY 4.0.

Η οικονομική κλίμακα των εμπλεκόμενων συμφερόντων αποτυπώνεται και στα στοιχεία της ίδιας της εταιρείας ανάπτυξης. Για το 2023 δηλώνονται συνολικό επενδυτικό χαρτοφυλάκιο ύψους €1,803 δισ. και πωλήσεις €332 εκατ., από τις οποίες

€297,1 εκατ. συνδέονται κυρίως με οικόπεδα και οικιστικά ακίνητα. Παράλληλα, συμφωνίες για δύο παραθαλάσσιες εκτάσεις συνολικού εμβαδού 212.832 τ.μ. προβλέπουν την ανάπτυξη πεντάστερων ξενοδοχείων, beach clubs και πολυτελών επώνυμων κατοικιών, με συνολικό τίμημα περίπου €90,8 εκατ. (Ελληνικό Μ.Α.Ε., 2024, σσ. 3–4, 7). Τα δεδομένα αυτά δεν αποδεικνύουν από μόνα τους την πρόκληση περιβαλλοντικής ή αισθητικής υποβάθμισης, καθιστούν όμως σαφές το μέγεθος των οικονομικών συμφερόντων που συνδέονται με την αξιοποίηση της παράκτιας γης και εξηγούν την ένταση των πιέσεων που ασκούνται για την περαιτέρω ανάπτυξή της.

Οι εξελίξεις αυτές αφορούν και τον Δήμο Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, όχι επειδή το Ελληνικό βρίσκεται εντός των διοικητικών του ορίων, αλλά επειδή συμμετέχει στον ευρύτερο μετασχηματισμό του νότιου παράκτιου μετώπου και επηρεάζει την εικόνα, τις επενδυτικές προσδοκίες και τα πρότυπα ανάπτυξης της Αθηναϊκής Ριβιέρας. Η έντονη προβολή των προτεινόμενων υψηλών κτιρίων μέσα από αρχιτεκτονικά προπλάσματα και ψηφιακές απεικονίσεις συμμετέχει ήδη στη συγκρότηση μιας νέας εικόνας για το παράκτιο μέτωπο (Phokaides et al., 2024, σσ. 55–56). Από αυτή την άποψη, μπορεί να υποστηριχθεί ότι το Ελληνικό εισάγει ένα νέο οπτικό και συμβολικό υπόβαθρο στην εμπειρία της παραλιακής ζώνης. Το ζητούμενο δεν είναι, επομένως, η απόλυτη απόρριψη της αναπτυξιακής διαδικασίας, αλλά η διαφανής αξιολόγηση και ιεράρχηση των διαφορετικών αξιών, ώστε η οικονομική αξιοποίηση να μην ακυρώνει τα φυσικά, πολιτιστικά και αισθητικά χαρακτηριστικά στα οποία στηρίζεται η ιδιαίτερη φυσιογνωμία του τόπου (Mason, 2002, σσ. 7–10, Λουκάκη, 1997, σσ. 140–141).

Ο Αστéρας Βουλιαγμένης αποτελεί ένα ιδιαίτερα χαρακτηριστικό παράδειγμα της προσπάθειας συνδυασμού αναπτυξιακών επιδιώξεων και προστασίας του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα του τόπου. Η περιοχή συνδέθηκε διαχρονικά με την υψηλής ποιότητας τουριστική ανάπτυξη και εξελίχθηκε σε έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς πόλους της Αθηναϊκής Ριβιέρας. Παράλληλα, όμως, συγκεντρώνει στοιχεία υψηλής φυσικής και πολιτιστικής αξίας, όπως το παράκτιο τοπίο του Λαιμού, περιοχές φυσικού ενδιαφέροντος και τον αρχαιολογικό χώρο του Απόλλωνα Ζωστήρα (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1985α, σ. 4).

Η συνύπαρξη αναπτυξιακών λειτουργιών, φυσικών πόρων και στοιχείων πολιτιστικής κληρονομιάς καθιστά τον Αστéρα Βουλιαγμένης χαρακτηριστικό παράδειγμα της ανάγκης εξισορρόπησης ανάμεσα στην αξιοποίηση και στη διατήρηση

της φυσιογνωμίας του τόπου. Οι ρυθμίσεις που προβλέπονται από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο καταδεικνύουν ότι η ανάπτυξη στην περιοχή δεν αντιμετωπίζεται ως διαδικασία ανεξάρτητη από τον χαρακτήρα του τόπου, αλλά ως δραστηριότητα που οφείλει να προσαρμόζεται στα ιδιαίτερα φυσικά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά του (Π.Δ. 191/2016, άρθρο 1).

Οι αναπτυξιακές πιέσεις δεν περιορίζονται στις μεγάλες τουριστικές επενδύσεις, αλλά συνδέονται και με την αξιοποίηση της εκκλησιαστικής ακίνητης περιουσίας στη Βουλιαγμένη. Το 2021 η Εκκλησιαστική Κεντρική Υπηρεσία Οικονομικών (ΕΚΥΟ) προκήρυξε μειοδοτικό διαγωνισμό για την ανάθεση της εκτίμησης έξι περιπτώσεων οικοπέδων ή ομάδων οικοπέδων στη Βουλιαγμένη, για τα οποία είχαν ήδη υποβληθεί εκδηλώσεις ενδιαφέροντος αγοράς ή αξιοποίησης. Η εκτίμηση θα περιλάμβανε την αντικειμενική και την αγοραία αξία των ακινήτων για διαφορετικές μορφές αξιοποίησης, μεταξύ των οποίων η μεταβίβαση της κυριότητας, η αντιπαροχή, η σύσταση δικαιώματος επιφανείας διάρκειας 99 ετών και η μακροχρόνια μίσθωση άνω των 30 ετών (ΕΚΥΟ, 2021, σσ. 2–4). Η διαδικασία αυτή καταδεικνύει ότι η εκκλησιαστική γη αντιμετωπίζεται όχι μόνο ως ιδιοκτησιακό απόθεμα, αλλά και ως αντικείμενο οργανωμένης αγοραίας και επενδυτικής αξιοποίησης.

Οι σχετικές προσκλήσεις προκάλεσαν ήδη από το 2021 έντονη θεσμική αντιπαράθεση. Αναφερόμενος από κοινού στις προσκλήσεις 2167/2021 και 2168/2021 της ΕΚΥΟ, ο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης υποστήριξε ότι μεταξύ των εκτάσεων περιλαμβάνονταν 17 πολεοδομικά αρρύθμιστα ακίνητα συνολικής έκτασης περίπου 190 στρεμμάτων, για τα οποία δεν είχαν καθοριστεί οικοδομικές γραμμές, χρήσεις γης και όροι δόμησης. Σύμφωνα με τη Δημοτική Αρχή, η πρόσκληση για τα αρρύθμιστα ακίνητα προέβλεπε ότι ο μελλοντικός επενδυτής θα αναλάμβανε τις ενέργειες για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και τον καθορισμό των όρων δόμησης. Ο Δήμος δήλωσε ότι θα αντιτασσόταν στην προοπτική αυτή με νομικά και χωροταξικά μέσα, επιδιώκοντας τη διατήρηση του κοινόχρηστου και πράσινου χαρακτήρα των εκτάσεων (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2021). Η αντιπαράθεση αυτή αποτελεί συγκεκριμένη έκφραση της σύγκρουσης ανάμεσα στην οικονομική και χρηστική αξία της γης, αφενός, και στην περιβαλλοντική, κοινωνική και αισθητική αξία του τοπίου (Λουκάκη, 1997, σσ. 140–141).

Η συνέχιση των διαδικασιών αξιοποίησης αποτυπώνεται σε δύο δημόσιους πλειοδοτικούς διαγωνισμούς που προκηρύχθηκαν από την ΕΚΥΟ το 2025. Ο πρώτος αφορούσε την πώληση οικοπέδου 1.591 τ.μ. με τριώροφη οικοδομή συνολικού εμβαδού 864,12 τ.μ. στην οδό Θαλείας 47–49, με ελάχιστο αποδεκτό τίμημα 4,1 εκατ. ευρώ (ΕΚΥΟ, 2025β, σσ. 1, 5). Ο δεύτερος αφορούσε οικοπεδική έκταση 992 τ.μ. στην κεντρική Βουλιαγμένη, για την οποία προκηρύχθηκε η σύσταση δικαιώματος επιφανείας διάρκειας 99 ετών, με ελάχιστο ετήσιο εδαφονόμιο 70.000 ευρώ (ΕΚΥΟ, 2025α, σσ. 1–2, 4–5). Τα οικονομικά αυτά μεγέθη δεν αποδεικνύουν από μόνα τους περιβαλλοντική ή αισθητική υποβάθμιση, αποτυπώνουν όμως την οικονομική κλίμακα και τη χρονική διάρκεια των σχεδιαζόμενων μορφών αξιοποίησης. Καθιστούν, επομένως, σαφέστερη την ένταση των συμφερόντων που συνδέονται με τη γη της Βουλιαγμένης και την ανάγκη διαφανούς αξιολόγησης των επιπτώσεών τους στη φυσιογνωμία του τόπου.

Η ανάγκη αυτή καθίσταται ακόμη πιο εμφανής στην περίπτωση της Βουλιαγμένης, όπου η ιστορική αναπτυξιακή πορεία της περιοχής συνδέθηκε εξ αρχής με την ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος, τη σχέση με τον Σαρωνικό και τον Υμηττό, τη Λίμνη Βουλιαγμένης και την ύπαρξη εκτεταμένων ελεύθερων χώρων (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1985α, σ. 4). Οι παράγοντες αυτοί συνέβαλαν καθοριστικά στη διαμόρφωση της ελκυστικότητας της περιοχής, αλλά και στην ποιότητα ζωής των κατοίκων της. Η διατήρηση των ελεύθερων χώρων, του φυσικού περιβάλλοντος και της ιδιαίτερης σχέσης της πόλης με τη θάλασσα αποτελεί βασικό στοιχείο της φυσιογνωμίας της Βουλιαγμένης. Όπως επισημαίνουν οι Economou και Mitoula (2016, σσ. 10–12), η εντατικοποίηση των χρήσεων γης και οι πιέσεις ανάπτυξης ενδέχεται να οδηγήσουν σε αλλοίωση των χαρακτηριστικών που διαμόρφωσαν διαχρονικά την ταυτότητα και την ποιότητα ζωής της περιοχής.

Η διατήρηση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης προϋποθέτει τη συνεχή αναζήτηση ισορροπίας ανάμεσα στην αξιοποίηση και στην προστασία των τοπικών πόρων. Η ανάπτυξη μπορεί να λειτουργήσει ως μοχλός οικονομικής και κοινωνικής προόδου μόνο εφόσον δεν υπονομεύει τα ίδια τα χαρακτηριστικά που καθιστούν την περιοχή ελκυστική. Η προστασία του τοπίου, του φυσικού περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς δεν αποτελεί επομένως περιορισμό της ανάπτυξης, αλλά βασική προϋπόθεση για τη διατήρηση της ταυτότητας, της αναγνωρισιμότητας και της μακροχρόνιας

βιωσιμότητας του τόπου (Δέφνερ κ.ά., 2013, σσ. 829–830, Πούλιος, 2015, σσ. 16–17). Η επίτευξη της ισορροπίας αυτής προϋποθέτει την ύπαρξη αποτελεσματικών εργαλείων χωρικού σχεδιασμού και διαχείρισης, τα οποία μπορούν να κατευθύνουν την αναπτυξιακή διαδικασία με τρόπο συμβατό προς τα χαρακτηριστικά που συγκροτούν τη φυσιογνωμία της περιοχής.

5.3.2 Ο ρόλος του χωρικού σχεδιασμού στη διατήρηση της φυσιογνωμίας

Η διατήρηση της ταυτότητας ενός τόπου δεν εξαρτάται αποκλειστικά από την ύπαρξη φυσικών και πολιτιστικών πόρων, αλλά και από τα θεσμικά εργαλεία που ρυθμίζουν τη χρήση, την προστασία και την αξιοποίησή τους. Στον Δήμο Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, η διαμόρφωση του σημερινού χαρακτήρα της περιοχής συνδέεται στενά με σειρά πολεοδομικών και χωροταξικών παρεμβάσεων που επιχείρησαν να θέσουν όρια στην ανάπτυξη και να διαφυλάξουν τα στοιχεία της τοπικής φυσιογνωμίας. Η σημασία του χωρικού σχεδιασμού καθίσταται ιδιαίτερα εμφανής σε περιοχές υψηλής οικιστικής και τουριστικής ελκυστικότητας, όπου οι πιέσεις για αξιοποίηση του χώρου μπορούν να μεταβάλουν την ιδιαίτερη χωρική ταυτότητα της περιοχής (Αραβαντινός κ.ά., 1971, σ. 19, ΥΠΕΧΩΔΕ, 1985a, σ. 20).

Ήδη από τις πρώτες πολεοδομικές μελέτες διατυπώνεται η ανάγκη συνδυασμού της τουριστικής ανάπτυξης με τη διατήρηση της δημόσιας χρήσης του παράκτιου χώρου. Στις τροποποιήσεις της Ρυθμιστικής Μελέτης της Βουλιαγμένης προβλέπεται η διατήρηση ελεύθερων ακτών για το ευρύτερο κοινό και όχι η αποκλειστική χρήση τους από τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, γεγονός που αναδεικνύει την πρόθεση διασφάλισης της δημόσιας πρόσβασης στο παράκτιο μέτωπο (Αραβαντινός κ.ά., 1972, σ. 14). Η επιλογή αυτή καταδεικνύει ότι η αναζήτηση ισορροπίας ανάμεσα στην τουριστική ανάπτυξη και στο δημόσιο συμφέρον απασχολούσε τον σχεδιασμό ήδη από τη δεκαετία του 1970. Η ελεύθερη πρόσβαση στις ακτές συνδέεται τόσο με την ποιότητα ζωής των κατοίκων όσο και με τη διατήρηση της ιδιαίτερης σχέσης της περιοχής με τη θάλασσα και του κοινόχρηστου χαρακτήρα σημαντικών τμημάτων του παράκτιου χώρου.

Η κατεύθυνση αυτή αποτυπώνεται και στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Βουλιαγμένης του 1985, όπου η προστασία της φυσιογνωμίας συνδέεται με τον έλεγχο των χρήσεων γης και τη διαφύλαξη ευαίσθητων φυσικών και πολιτιστικών πόρων. Στο

πλαίσιο αυτό επισημαίνεται η ανάγκη προστασίας περιοχών ιδιαίτερης αξίας, όπως η Φασκομηλιά και το Μικρό Καβούρι, οι οποίες θεωρούνται ευάλωτες στις πιέσεις της τουριστικής ανάπτυξης και της ευρύτερης αξιοποίησης της περιοχής (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1985α, σ. 18).

Παράλληλα, το ΓΠΣ υπογραμμίζει τη σημασία της οργάνωσης των χρήσεων γης με τρόπο που να αποτρέπει την εγκατάσταση δραστηριοτήτων ασύμβατων με τον χαρακτήρα της περιοχής (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1985α, σ. 20). Η προσέγγιση αυτή δείχνει ότι η διατήρηση της τοπικής φυσιογνωμίας δεν αντιμετωπίζεται αποκλειστικά ως προστασία μεμονωμένων φυσικών ή πολιτιστικών στοιχείων, αλλά ως αποτέλεσμα συνολικού χωρικού σχεδιασμού. Η προστασία του τοπίου, των ελεύθερων χώρων και των περιοχών ιδιαίτερης αξίας συνδέεται με τη ρύθμιση των χρήσεων γης, ώστε η ανάπτυξη να παραμένει συμβατή με την ταυτότητα του τόπου.

Η εφαρμογή των σχεδιαστικών κατευθύνσεων επηρεάστηκε και από το ιδιαίτερο ιδιοκτησιακό καθεστώς σημαντικών εκτάσεων της περιοχής. Σύμφωνα με τη Διακήρυξη 2514/2025 της ΕΚΥΟ, με το Προεδρικό Διάταγμα της 25ης Ιανουαρίου 1933 έκταση 6.000 στρεμμάτων στην περιοχή της Βουλιαγμένης κατατάχθηκε στην εκποιητέα περιουσία της Ιεράς Μονής Ασωμάτων Πετράκη και περιήλθε στη διοίκηση και διαχείριση του Οργανισμού Διοικήσεως Εκκλησιαστικής Περιουσίας (ΟΔΕΠ). Στη συνέχεια, για την έγκριση του νέου ρυμοτομικού σχεδίου της Βουλιαγμένης υπογράφηκε η υπ' αριθ. 1900/21.2.1951 πράξη μεταξύ του Εκκλησιαστικού Ορφανοτροφείου Βουλιαγμένης, του ΟΔΕΠ, ο οποίος εκπροσωπούσε την Ιερά Μονή Ασωμάτων Πετράκη, και του Ελληνικού Δημοσίου. Στο πλαίσιο της πράξης αυτής, ο ΟΔΕΠ παραιτήθηκε χωρίς αποζημίωση από τα εμπράγματα δικαιώματά του επί των χώρων που προορίζονταν για οδούς, πλατείες, άλση και κήπους, διατηρώντας την πλήρη κυριότητα των οικοδομικών τετραγώνων και νησίδων που διαμορφώθηκαν με το νέο σχέδιο (ΕΚΥΟ, 2025β, σ. 3). Το ιδιοκτησιακό καθεστώς της εκκλησιαστικής γης ενσωματώθηκε, επομένως, από πρώιμο στάδιο στην πολεοδομική διαμόρφωση της Βουλιαγμένης.

Η σημαντική παρουσία της εκκλησιαστικής ιδιοκτησίας προσέδιδε ιδιαίτερη βαρύτητα στις αποφάσεις που αφορούσαν τη χρήση και την αξιοποίηση της γης. Στις πολεοδομικές μελέτες της δεκαετίας του 1970 αναγνωρίζεται ο καθοριστικός ρόλος του ΟΔΕΠ, καθώς σημαντικό μέρος των διαθέσιμων εκτάσεων βρισκόταν υπό τη διαχείρισή του (Αραβαντινός κ.ά., 1971, σ. 19). Η υλοποίηση των σχεδιαστικών

κατευθύνσεων προϋπέθετε, συνεπώς, τον συντονισμό δημόσιων και εκκλησιαστικών φορέων, οι οποίοι δεν είχαν πάντοτε τις ίδιες προτεραιότητες ως προς την προστασία και την αξιοποίηση του χώρου. Η περίπτωση της Βουλιαγμένης αναδεικνύει ότι η διατήρηση της φυσιογνωμίας ενός τόπου δεν αποτελεί μόνο τεχνικό ζήτημα πολεοδομικού σχεδιασμού, αλλά και ζήτημα διακυβέρνησης, ιδιοκτησιακών σχέσεων και διαχείρισης της γης.

Η ίδια προβληματική διατηρείται και στον σύγχρονο σχεδιασμό. Στο υπό εκπόνηση Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο για τις δημοτικές ενότητες Βάρης και Βουλιαγμένης επισημαίνεται η ανάγκη προσαρμογής των χρήσεων γης στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής, μέσω του αποκλεισμού χρήσεων που κρίνονται μη συμβατές με τον υφιστάμενο χαρακτήρα της και της ελάφρυνσης των γενικών χρήσεων (Τσακίρης & Μωυσιάδη, 2024, σ. 10). Η κατεύθυνση αυτή καταδεικνύει ότι η προστασία της φυσιογνωμίας εξακολουθεί να αποτελεί βασική επιδίωξη του χωρικού σχεδιασμού.

Η διαχρονική εξέταση των σχετικών εργαλείων δείχνει ότι η φυσιογνωμία του Δήμου δεν διατηρήθηκε μέσω μιας παθητικής διαδικασίας προστασίας, αλλά μέσα από διαδοχικές παρεμβάσεις σχεδιασμού και διαχείρισης. Από τις πολεοδομικές μελέτες της δεκαετίας του 1970 έως το σύγχρονο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο, διαπιστώνεται σταθερή επιδίωξη ελέγχου των χρήσεων γης και προστασίας των φυσικών και πολιτιστικών πόρων. Ωστόσο, η μεταβολή των αναπτυξιακών πιέσεων καθιστά αναγκαία τη συνεχή αξιολόγηση και επικαιροποίηση των σχεδιαστικών εργαλείων (Τσακίρης & Μωυσιάδη, 2024, σ. 10). Η φυσιογνωμία του Δήμου αποτελεί, συνεπώς, δυναμικό χαρακτηριστικό που απαιτεί διαρκή θεσμική προστασία και προσαρμογή στις μεταβαλλόμενες συνθήκες ανάπτυξης.

5.3.3 Προοπτικές για τη διατήρηση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα

Η ανάλυση του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης ανέδειξε ότι ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας της περιοχής δεν συγκροτείται από ένα μεμονωμένο στοιχείο, αλλά από τη συνύπαρξη φυσικών, πολιτιστικών και χωρικών χαρακτηριστικών. Το παράκτιο μέτωπο, η Λίμνη Βουλιαγμένης, ο Ναός του Απόλλωνα Ζωστήρα, οι ελεύθερες ακτές, οι χώροι πρασίνου και η ιδιαίτερη σχέση του οικιστικού ιστού με τη θάλασσα συνθέτουν ένα πλέγμα πόρων που προσδίδει στον Δήμο αναγνωρισιμότητα και διαφοροποιεί τη φυσιογνωμία του στο ευρύτερο μητροπολιτικό περιβάλλον της

Αττικής. Τα στοιχεία αυτά δεν λειτουργούν μόνο ως επιμέρους τοπόσημα, αλλά συγκροτούν μια ενιαία ταυτότητα τόπου, η οποία επηρεάζει τόσο την ποιότητα ζωής των κατοίκων όσο και την ελκυστικότητα της περιοχής για επισκέπτες και επενδύσεις (Economou & Mitoula, 2016, σσ. 10–12).

Η σημασία τους γίνεται ιδιαίτερα εμφανής υπό το πρίσμα της βιώσιμης τοπικής ανάπτυξης. Περιοχές με πολιτιστική κληρονομιά, φυσική ομορφιά και περιβαλλοντική αξία μπορούν να ενισχύσουν την αναπτυξιακή τους δυναμική μέσω της αξιοποίησης των τοπικών πόρων, υπό την προϋπόθεση ότι η αξιοποίηση αυτή δεν οδηγεί στην υποβάθμιση των χαρακτηριστικών τους (Theodoropoulou et al., 2009, σσ. 83–84). Στην περίπτωση του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, τα στοιχεία που συγκροτούν τη φυσιογνωμία του τόπου αποτελούν ταυτόχρονα τους βασικούς πόρους στους οποίους στηρίζεται η αναπτυξιακή του προοπτική.

Η προοπτική αυτή προϋποθέτει σαφή όρια στην αξιοποίηση του χώρου. Η ανάπτυξη δεν μπορεί να νοηθεί ως απεριόριστη εντατικοποίηση των χρήσεων γης, αλλά ως διαδικασία που λαμβάνει υπόψη τα όρια αντοχής των φυσικών, κοινωνικών και πολιτιστικών πόρων. Η έννοια της φέρουσας ικανότητας συνδέει, επομένως, την αναπτυξιακή διαδικασία με τη μακροχρόνια διατήρηση των πόρων στους οποίους αυτή στηρίζεται (Κοκκώσης & Παρπαΐρης, 1995, σσ. 71–72).

Η προσέγγιση αυτή διαθέτει πλέον σαφή νομοθετική θεμελίωση. Σύμφωνα με το άρθρο 64 του ν. 4964/2022, ως φέρουσα ικανότητα ενός χωρικού συστήματος νοούνται τα μέγιστα ανεκτά όρια επιβαρύνσεων ή μεταβολών, πέραν των οποίων διαταράσσεται η ισορροπία μεταξύ φυσικού περιβάλλοντος, οικονομίας και κοινωνίας, προκαλώντας υπέρμετρες ή μη αναστρέψιμες φθορές. Ο νόμος προβλέπει επίσης τον προσδιορισμό μεθοδολογίας εκτίμησης, βασικών παραμέτρων και ανεκτών ορίων δεικτών-στόχων, προσαρμοσμένων στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε χωρικού συστήματος (ν. 4964/2022, άρθρο 64, παρ. 1–2, σσ. 5252–5253).

Η εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας δεν πρέπει, ωστόσο, να περιορίζεται στον υπολογισμό ενός μέγιστου αριθμού επισκεπτών. Οι κατευθυντήριες οδηγίες του Priority Actions Programme Regional Activity Centre διακρίνουν τρεις αλληλένδετες ομάδες παραμέτρων: τις φυσικές και οικολογικές, στις οποίες περιλαμβάνονται τα οικοσυστήματα, η ακτογραμμή, η ύδρευση, η αποχέτευση, οι μεταφορές και οι λοιπές υποδομές· τις κοινωνικές και δημογραφικές, που αφορούν την τοπική ταυτότητα, τις

σχέσεις κατοίκων και επισκεπτών και τη στάση της τοπικής κοινωνίας απέναντι στην ανάπτυξη· και τις πολιτικές και οικονομικές, οι οποίες σχετίζονται με τις επενδύσεις, τις δημόσιες πολιτικές και την επιλογή του αναπτυξιακού προτύπου (Priority Actions Programme Regional Activity Centre [PAP/RAC], 1997, σσ. 5–6). Για τις μεσογειακές παράκτιες περιοχές ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στην εποχική συγκέντρωση των επισκεπτών, στην επάρκεια των υδάτινων πόρων, στη διαχείριση των λυμάτων, στην κυκλοφοριακή συμφόρηση, στην ευαισθησία του τοπίου και στην προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς (PAP/RAC, 1997, σσ. 31–32).

Σε επίπεδο υφιστάμενων τοπικών πρωτοβουλιών, σημαντικό βήμα αποτελεί η εκπόνηση του νέου Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου και η έγκριση, με την απόφαση 288/2025 του Δημοτικού Συμβουλίου, της πρότασης της Δημοτικής Αρχής για το επιλεγμένο σενάριο χωρικής οργάνωσης. Στις βασικές αρχές του περιλαμβάνονται η βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος, η προστασία των φυσικών πόρων, η αποτροπή συγκρούσεων μεταξύ χρήσεων και η διατήρηση του καθεστώτος προστασίας της παραλιακής και της ορεινής ζώνης του Δήμου (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2025, σσ. 3–4).

Η πρόταση στηρίζεται και σε συγκεκριμένα στοιχεία οικιστικής χωρητικότητας. Για το 2021 ο δείκτης κορεσμού υπολογίζεται σε 0,97 στη Βούλα, 0,88 στη Βάρη και 1,27 στη Βουλιαγμένη, ενώ για το 2031 εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί αντίστοιχα σε 1,02, 0,92 και 1,33. Σε επίπεδο Δήμου προβλέπεται ότι θα φθάσει τη μονάδα. Με βάση τα δεδομένα αυτά αποκλείεται η αύξηση των συντελεστών δόμησης, επειδή εκτιμάται ότι θα επιβάρυνε το διαμορφωμένο οικιστικό περιβάλλον, ενώ οι δυνατότητες ουσιαστικής επέκτασης των οικιστικών περιοχών κρίνονται περιορισμένες λόγω των υφιστάμενων καθεστώτων προστασίας (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2025, σσ. 5–6).

Για την παράκτια ζώνη προβλέπονται η διατήρηση του υφιστάμενου καθεστώτος προστασίας, η διασφάλιση της συνέχειας και της προσπελασιμότητάς της για κατοίκους και επισκέπτες και η εφαρμογή σημειακών παρεμβάσεων με μετάβαση σε ηπιότερες χρήσεις, με στόχο την αναβάθμιση της προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Ταυτόχρονα, διατηρούνται κατά κανόνα οι υφιστάμενοι όροι και συντελεστές δόμησης στις πολεοδομημένες περιοχές (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2025, σσ. 20–21). Οι κατευθύνσεις αυτές αποτελούν συγκεκριμένα

εργαλεία περιορισμού των αναπτυξιακών πιέσεων και προστασίας της φυσιογνωμίας του Δήμου.

Ο δείκτης κορεσμού του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου αφορά, ωστόσο, την οικιστική χωρητικότητα και δεν ταυτίζεται με μια ολοκληρωμένη εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας. Για την κάλυψη αυτού του κενού προτείνεται η δημιουργία από τον Δήμο ενός συστήματος ετήσιας παρακολούθησης, το οποίο θα καταγράφει την εποχική επισκεψιμότητα και την πυκνότητα των χρηστών στις ακτές, την κυκλοφοριακή και σταθμευτική επιβάρυνση, την κατανάλωση νερού, την παραγωγή και τη σύνθεση των αποβλήτων, την ποιότητα των υδάτων, την επάρκεια των υποδομών και την κατάσταση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων. Η επιλογή και η αξιολόγηση των δεικτών πρέπει να ενσωματώνονται στον χωρικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό και να συνοδεύονται από δημόσια ενημέρωση και συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας (PAP/RAC, 1997, σσ. 32–33).

Τον συντονισμό του συστήματος προτείνεται να αναλάβει ο Δήμος μέσω διυπηρεσιακής ομάδας ή τοπικού παρατηρητηρίου, με τη συμμετοχή των υπηρεσιών πολεοδομικού σχεδιασμού, περιβάλλοντος, καθαριότητας και τεχνικών έργων. Η συγκέντρωση και αξιολόγηση των στοιχείων θα πρέπει να πραγματοποιείται σε συνεργασία με την Περιφέρεια Αττικής, τα αρμόδια Υπουργεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, τους φορείς ύδρευσης και διαχείρισης λυμάτων και κατάλληλους επιστημονικούς φορείς. Τα αποτελέσματα θα μπορούσαν να δημοσιοποιούνται σε ετήσια έκθεση, μαζί με τα ανεκτά όρια και την εξέλιξη κάθε δείκτη. Σε περίπτωση υπέρβασης των ορίων θα πρέπει να ενεργοποιούνται διορθωτικές παρεμβάσεις, όπως αυστηρότερος έλεγχος των χρήσεων γης και των αδειοδοτήσεων, διατήρηση των υφιστάμενων συντελεστών δόμησης, εποχική διαχείριση της κυκλοφορίας και της στάθμευσης, προστασία της ελεύθερης πρόσβασης στις ακτές και αποκατάσταση των επιβαρυνμένων φυσικών και κοινόχρηστων χώρων.

Συναφής υφιστάμενη πρωτοβουλία αποτελεί το Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ) του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης. Σύμφωνα με τον Δήμο, η βιώσιμη αστική κινητικότητα αποσκοπεί στη διαμόρφωση ενός περισσότερο φιλικού συγκοινωνιακού περιβάλλοντος, χωρίς επιβάρυνση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και των επισκεπτών (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, χ.χ.). Το σχέδιο χαρακτηρίστηκε επίσημα ως ΣΒΑΚ με την υπ' αριθ. 302930/10.10.2023 απόφαση του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, έπειτα από διαδικασίες δημόσιας

διαβούλευσης και γνωμοδότησης των εμπλεκόμενων φορέων (Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών, 2023, σ. 68130).

Η σχετική απόφαση αναθέτει στον Δήμο την υλοποίηση, την παρακολούθηση και την αξιολόγηση των μέτρων του σχεδίου, καθώς και τη δημοσιοποίηση εκθέσεων προόδου και τη συγκέντρωση παρατηρήσεων από τους πολίτες. Προβλέπει επίσης τη δυνατότητα επικαιροποίησης του σχεδίου δράσης με βάση τα αποτελέσματα της παρακολούθησης και την αναθεώρηση του ΣΒΑΚ μετά την πάροδο πέντε ετών και πάντως όχι αργότερα από τη συμπλήρωση δεκαετίας (Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών, 2023, σ. 68131).

Το ΣΒΑΚ παρέχει, επομένως, έναν θεσμοθετημένο μηχανισμό περιοδικής αξιολόγησης των παρεμβάσεων βιώσιμης κινητικότητας. Η παρακολούθηση της κυκλοφοριακής επιβάρυνσης, της προσβασιμότητας των ακτών, της χρήσης των δημόσιων χώρων και των πιέσεων που προκαλούν οι μετακινήσεις στο παράκτιο μέτωπο μπορεί να ενταχθεί στο ευρύτερο σύστημα αξιολόγησης της κοινωνικής και περιβαλλοντικής φέρουσας ικανότητας. Για τους σχετικούς δείκτες κινητικότητας, υπεύθυνος φορέας παρακολούθησης είναι ο Δήμος, σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες και τους εμπλεκόμενους φορείς.

Στον τομέα της διαχείρισης των αποβλήτων, μια περισσότερο εξειδικευμένη πρωτοβουλία αποτελεί η μελέτη πλήρους εφαρμογής του συστήματος «Πληρώνω Όσο Πετώ» στον Δήμο Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, η οποία εκπονήθηκε στο πλαίσιο του έργου LIFE-IP CEI-Greece. Η τελική μελέτη ενσωματώνει τα αποτελέσματα πιλοτικών εφαρμογών του Δήμου και προσδιορίζει ένα υβριδικό σύστημα που συνδυάζει προπληρωμένη σακούλα για τις κατοικίες και τους μικρούς παραγωγούς αποβλήτων, προπληρωμένο κάδο για τους μεγάλους παραγωγούς και προπληρωμένη κάρτα με έξυπνους κάδους για την απόρριψη αποβλήτων σε δημόσιους χώρους (Οικολογική Εταιρεία Ανακύκλωσης κ.ά., 2022, σσ. 10–11). Προβλέπονται επίσης δράσεις ενημέρωσης των δημοτών, επιβράβευσης της ορθής συμμετοχής και ελέγχου της εφαρμογής του συστήματος, καθώς και παρακολούθηση των ποσοτήτων ανακυκλώσιμων, οργανικών και σύμμεικτων αποβλήτων και του αντίστοιχου κόστους διαχείρισης (Οικολογική Εταιρεία Ανακύκλωσης κ.ά., 2022, σ. 11).

Η μελέτη αναγνωρίζει ως σημαντικότερο δείκτη επιτυχίας του συστήματος το συνολικό ποσοστό διαλογής στην πηγή για τα ανακυκλώσιμα και τα οργανικά υλικά, ενώ εξετάζει επίσης παραμέτρους όπως η ορθή συμμετοχή των χρηστών, οι χρόνοι αποκομιδής και το λειτουργικό κόστος (Οικολογική Εταιρεία Ανακύκλωσης κ.ά., 2022, σ. 171). Οι δείκτες αυτοί μπορούν να ενταχθούν στο προτεινόμενο σύστημα παρακολούθησης της φέρουσας ικανότητας και να συμβάλουν στην αποτίμηση της πίεσης που ασκούν οι οικιστικές και τουριστικές δραστηριότητες στους τοπικούς πόρους. Η προβλεπόμενη εφαρμογή του «Πληρώνω Όσο Πετώ» μπορεί, συνεπώς, να αποτελέσει συγκεκριμένο μέτρο περιορισμού των σύμμεικτων αποβλήτων, ενίσχυσης της ανακύκλωσης και μετάβασης προς ένα περισσότερο κυκλικό πρότυπο τοπικής ανάπτυξης.

Οι παραπάνω παρεμβάσεις συγκροτούν ένα συνεκτικό πλαίσιο προστασίας: το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο ρυθμίζει τις χρήσεις γης και την οικιστική χωρητικότητα, το ΣΒΑΚ οργανώνει και παρακολουθεί τις πιέσεις που συνδέονται με τις μετακινήσεις, ενώ το σύστημα «Πληρώνω Όσο Πετώ» εισάγει μετρήσιμους στόχους στη διαχείριση των αποβλήτων. Η αποτελεσματικότητά τους εξαρτάται από τη συστηματική παρακολούθηση, τη δημοσιοποίηση των αποτελεσμάτων, τη συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας και την ενεργοποίηση διορθωτικών μέτρων όταν διαπιστώνεται υπέρβαση των ανεκτών ορίων. Υπό αυτή την οπτική, η διατήρηση του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα του Δήμου δεν αποτελεί εμπόδιο για την ανάπτυξή του, αλλά βασική προϋπόθεση για τη διατήρηση της ταυτότητας, της ελκυστικότητας και της μακροχρόνιας βιωσιμότητάς του.

Κεφάλαιο 6: Συμπεράσματα

Ο ιδιαίτερος αισθητικός χαρακτήρας του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης δεν αποτελεί το αποτέλεσμα ενός μόνο φυσικού ή πολιτιστικού γνωρίσματος. Προκύπτει από τη διαχρονική συνύπαρξη φυσικών τοπίων, ιστορικών στρωμάτων, πολιτιστικών αναφορών, οικιστικών μορφών και κοινωνικών χρήσεων του χώρου, οι οποίες συνθέτουν μια διακριτή και αναγνωρίσιμη ταυτότητα τόπου.

Η ανάλυση του φυσικού τοπίου ανέδειξε ότι η σχέση της περιοχής με τη θάλασσα αποτελεί έναν από τους κυριότερους άξονες αυτής της ταυτότητας. Η εκτεταμένη ακτογραμμή, οι όρμοι και οι χερσόνησοι της Βουλιαγμένης, η Λίμνη Βουλιαγμένης, οι ελεύθερες ακτές και η οπτική και λειτουργική σύνδεση του οικιστικού ιστού με τον Σαρωνικό συνθέτουν ένα τοπίο υψηλής αισθητικής αξίας, το οποίο επηρεάζει τόσο την εικόνα όσο και τη βιωματική εμπειρία του τόπου. Παράλληλα, η παρουσία του Υμηττού και η αλληλεπίδραση βουνού και θάλασσας προσδίδουν στην περιοχή μια ιδιαίτερη χωρική ταυτότητα, που τη διαφοροποιεί από άλλες παράκτιες ζώνες της Αττικής.

Εξίσου σημαντική είναι η συμβολή της ιστορικής και πολιτιστικής στρωματογραφίας. Από τους αρχαίους δήμους του Αναγυρούντος και των Αιξωνίδων Αλών έως τον Ναό του Απόλλωνα Ζωστήρα, τα αρχαιολογικά κατάλοιπα του Λαιμού, τις παραθεριστικές και τουριστικές υποδομές του 20ού αιώνα και τις νεότερες κοινωνικές λειτουργίες, ο τόπος διατηρεί ίχνη διαφορετικών περιόδων της ιστορίας του. Η συνύπαρξη αυτών των στοιχείων συνδέει το σύγχρονο τοπίο με το παρελθόν και καταδεικνύει ότι η σημερινή φυσιογνωμία του Δήμου αποτελεί προϊόν διαδοχικών ιστορικών και πολιτιστικών μετασχηματισμών.

Η έρευνα ανέδειξε επίσης τον σύνθετο χαρακτήρα του καλλικρατικού Δήμου, ο οποίος προέκυψε από τη συνένωση τριών δημοτικών ενοτήτων με διαφορετικές αφετηρίες και λειτουργίες. Η Βάρη διατήρησε επί μακρόν στοιχεία αγροτικής και κτηνοτροφικής φυσιογνωμίας, η Βούλα συνδέθηκε με την οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη, τη διαμόρφωση ενός σύγχρονου παραθαλάσσιου προαστίου και την παρουσία σημαντικών δομών υγείας και κοινωνικής φροντίδας, ενώ η Βουλιαγμένη αναπτύχθηκε γύρω από το φυσικό τοπίο, τον παραθερισμό και τον τουρισμό υψηλής ποιότητας. Η συνύπαρξη αυτών των διαφορετικών διαδρομών, χωρίς

την πλήρη εξάλειψη των επιμέρους ταυτοτήτων τους, αποτελεί βασικό συστατικό του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης.

Ο χαρακτήρας αυτός δεν συνιστά μόνο πολιτιστική ή περιβαλλοντική αξία, αλλά και σημαντικό αναπτυξιακό πόρο. Το παράκτιο τοπίο, οι φυσικοί σχηματισμοί, οι αρχαιολογικοί χώροι, η ιστορική μνήμη και η ποιότητα του οικιστικού περιβάλλοντος ενισχύουν την αναγνωρισιμότητα και την ελκυστικότητα της περιοχής ως τόπου κατοικίας, αναψυχής και τουρισμού. Η τοπική ανάπτυξη δεν μπορεί, επομένως, να αξιολογείται αποκλειστικά με οικονομικούς δείκτες ή με το ύψος των επενδύσεων, αλλά και με βάση τη δυνατότητά της να διατηρεί τους πόρους στους οποίους στηρίζεται.

Η διατήρηση αυτών των πόρων δεν μπορεί να θεωρείται δεδομένη. Η ένταξη της περιοχής στον ευρύτερο αναπτυξιακό άξονα της Αθηναϊκής Ριβιέρας, η επένδυση του Ελληνικού, η υψηλή αξία της παράκτιας γης, οι τουριστικές και οικιστικές επενδύσεις και το ιδιαίτερο ιδιοκτησιακό καθεστώς σημαντικών εκτάσεων δημιουργούν ισχυρές πιέσεις για εντατικότερη αξιοποίηση του χώρου. Στο πλαίσιο αυτό, η προστασία του τόπου δεν εξαρτάται μόνο από την αναγνώριση της αισθητικής ή ιστορικής του αξίας, αλλά και από τη δυνατότητα των θεσμών να διαχειρίζονται συγκρούσεις μεταξύ περιβαλλοντικών, κοινωνικών, πολιτιστικών, χρηστικών και οικονομικών αξιών.

Με βάση τα ευρήματα της εργασίας, πρώτο αναγκαίο μέτρο είναι η θεσμική κατοχύρωση, μέσω του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου, των χρήσεων και των όρων δόμησης που είναι συμβατοί με τη φυσιογνωμία της περιοχής. Η κατεύθυνση του επιλεγμένου σεναρίου για μη αύξηση των συντελεστών δόμησης πρέπει να διατηρηθεί, ιδιαίτερα στις περιοχές που εμφανίζουν υψηλό δείκτη οικιστικού κορεσμού. Παράλληλα, απαιτούνται η διατήρηση του καθεστώτος προστασίας της παραλιακής και της ορεινής ζώνης, ο αποκλεισμός ασύμβατων χρήσεων, η μετάβαση σε ηπιότερες χρήσεις στα ευαίσθητα τμήματα του παράκτιου μετώπου και η προστασία της συνέχειας και της δημόσιας προσπελασιμότητας των ακτών (Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, 2025, σσ. 5–6, 20–21).

Για τις μεγάλες επενδύσεις και τις πολεοδομικές παρεμβάσεις προτείνεται να εξετάζονται όχι μόνο οι επιπτώσεις κάθε έργου μεμονωμένα, αλλά και οι σωρευτικές επιδράσεις του στο παράκτιο τοπίο, στο οδικό δίκτυο, στους υδάτινους πόρους, στις

υποδομές, στη δημόσια πρόσβαση και στη συνολική εικόνα της Αθηναϊκής Ριβιέρας. Η αξιολόγηση πρέπει να περιλαμβάνει ειδική τεκμηρίωση των οπτικών και τοπικών επιπτώσεων, ιδίως όταν προτείνονται υψηλά κτίρια ή άλλες κατασκευές που μπορούν να μεταβάλουν τις υφιστάμενες κλίμακες και θεάσεις του τοπίου. Οι σχετικές γνωμοδοτήσεις, οι όροι αδειοδότησης και οι αποκλίσεις από τα ισχύοντα σχέδια πρέπει να δημοσιοποιούνται, ώστε οι αποφάσεις να είναι ελέγξιμες και να περιορίζεται η δυνατότητα αδιαφανούς επιρροής ισχυρών οικονομικών ή ιδιοκτησιακών συμφερόντων.

Δεύτερο αναγκαίο μέτρο είναι η συγκρότηση ενός τοπικού συστήματος μέτρησης της φέρουσας ικανότητας. Η μέτρηση δεν πρέπει να περιορίζεται σε έναν γενικό αριθμό επισκεπτών ή στον υφιστάμενο δείκτη οικιστικού κορεσμού, αλλά να βασίζεται σε συνδυασμό περιβαλλοντικών, κοινωνικών, χωρικών και λειτουργικών δεικτών. Σε αυτούς προτείνεται να περιλαμβάνονται η εποχική επισκεψιμότητα και η πυκνότητα χρηστών στις ακτές, η κυκλοφοριακή και σταθμευτική επιβάρυνση, η κατανάλωση νερού, η παραγωγή σύμμεικτων αποβλήτων και το ποσοστό διαλογής στην πηγή, η επάρκεια αποχέτευσης και λοιπών υποδομών, η ποιότητα των υδάτων κολύμβησης, η έκταση και η κατάσταση των ελεύθερων και πράσινων χώρων, καθώς και η κατάσταση διατήρησης των φυσικών και πολιτιστικών πόρων. Η επιλογή αυτή ανταποκρίνεται στην πολυδιάστατη προσέγγιση της φέρουσας ικανότητας για τις μεσογειακές παράκτιες περιοχές (PAP/RAC, 1997, σσ. 5–6, 31–33).

Την ευθύνη του συντονισμού της μέτρησης προτείνεται να αναλάβει ο Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, μέσω μόνιμης διυπηρεσιακής ομάδας ή τοπικού παρατηρητηρίου φέρουσας ικανότητας. Στη δομή αυτή πρέπει να συμμετέχουν οι δημοτικές υπηρεσίες πολεοδομικού σχεδιασμού, περιβάλλοντος, καθαριότητας και τεχνικών έργων, οι οποίες θα συγκεντρώνουν τα δεδομένα και θα συντάσσουν ετήσια έκθεση παρακολούθησης. Για τη μεθοδολογική επάρκεια και την ανεξαρτησία της αξιολόγησης προτείνεται η συμμετοχή επιστημονικής επιτροπής από πανεπιστημιακά ή ερευνητικά ιδρύματα και η περιοδική εξωτερική αξιολόγηση των αποτελεσμάτων.

Η προστασία δεν μπορεί, ωστόσο, να εγγυηθεί από έναν μόνο φορέα. Ο Δήμος έχει τον κεντρικό ρόλο στον τοπικό σχεδιασμό, στην παρακολούθηση και στη διαχείριση του δημόσιου χώρου. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και τα αρμόδια όργανα χωρικού σχεδιασμού έχουν την ευθύνη για την έγκριση και τον έλεγχο των πολεοδομικών ρυθμίσεων και της περιβαλλοντικής αδειοδότησης. Το Υπουργείο

Πολιτισμού και η αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων εγγυώνται την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, ενώ η Περιφέρεια Αττικής, οι αρμόδιες περιβαλλοντικές και δασικές υπηρεσίες και οι φορείς ύδρευσης και διαχείρισης λυμάτων πρέπει να παρέχουν τα αναγκαία δεδομένα και να ασκούν τις αρμοδιότητές τους στους αντίστοιχους τομείς. Η πολυεπίπεδη αυτή συνεργασία είναι απαραίτητη, ώστε η προστασία να μην εξαρτάται αποκλειστικά από τις εκάστοτε προτεραιότητες ενός φορέα.

Οι δείκτες φέρουσας ικανότητας πρέπει να συνοδεύονται από προκαθορισμένα ανεκτά όρια και συγκεκριμένες συνέπειες σε περίπτωση υπέρβασής τους. Η υπέρβαση ενός ή περισσότερων ορίων θα πρέπει να ενεργοποιεί επανεξέταση των χρήσεων και των όρων δόμησης, αυστηρότερο έλεγχο νέων αδειοδοτήσεων, μέτρα εποχικής διαχείρισης της κυκλοφορίας και της στάθμευσης, ρύθμιση της πρόσβασης σε ιδιαίτερα επιβαρυνμένες ζώνες και αποκατάσταση υποβαθμισμένων φυσικών και κοινόχρηστων χώρων. Με τον τρόπο αυτό, η φέρουσα ικανότητα δεν θα αποτελεί μόνο θεωρητική έννοια ή περιγραφικό δείκτη, αλλά λειτουργικό εργαλείο λήψης αποφάσεων.

Το Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας προσφέρει ήδη έναν θεσμοθετημένο μηχανισμό παρακολούθησης και αξιολόγησης των πιέσεων που συνδέονται με τις μετακινήσεις. Η σχετική υπουργική απόφαση αναθέτει στον Δήμο την εφαρμογή, την παρακολούθηση και την αξιολόγηση των μέτρων του, καθώς και τη δημοσίευση εκθέσεων προόδου και την περιοδική αναθεώρησή του (Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών, 2023, σ. 68131). Οι δείκτες του ΣΒΑΚ για την κυκλοφορία, τη στάθμευση, τη βιώσιμη κινητικότητα, την προσβασιμότητα των ακτών και τη χρήση του δημόσιου χώρου μπορούν να ενσωματωθούν στο προτεινόμενο σύστημα παρακολούθησης της φέρουσας ικανότητας.

Αντίστοιχα, η προβλεπόμενη εφαρμογή του συστήματος «Πληρώνω Όσο Πετώ» παρέχει ένα συγκεκριμένο εργαλείο στον τομέα της διαχείρισης των αποβλήτων. Το ποσοστό διαλογής στην πηγή για τα ανακυκλώσιμα και τα οργανικά υλικά, το οποίο η σχετική μελέτη αναγνωρίζει ως βασικό δείκτη επιτυχίας, μπορεί να παρακολουθείται παράλληλα με την ποσότητα σύμμεικτων αποβλήτων ανά κάτοικο και ανά επισκέπτη (Οικολογική Εταιρεία Ανακύκλωσης κ.ά., 2022, σ. 171). Η σύνδεση της χρέωσης με την πραγματική παραγωγή αποβλήτων μπορεί να ενισχύσει την πρόληψη, την ανακύκλωση και την υπευθυνότητα νοικοκυριών και επιχειρήσεων.

Τρίτος άξονας προτάσεων αφορά την ενεργό προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η παλαιότερη πρόταση για οργάνωση αρχαιολογικού πάρκου στον χώρο του αρχαίου Αναγυρούντα και για δημιουργία πεζοπορικού άξονα που θα συνδέει σημεία αρχαιολογικού, φυσικού και τοπιακού ενδιαφέροντος από τη Βάρη έως τη Λίμνη Βουλιαγμένης μπορεί να επανεξεταστεί και να ενταχθεί στον σύγχρονο χωρικό σχεδιασμό. Η διαδρομή θα μπορούσε να συνδέει αρχαιολογικούς χώρους, φυσικά τοπόσημα, ελεύθερες ακτές και χώρους πρασίνου, λειτουργώντας ως υποδομή περιβαλλοντικής και πολιτιστικής εκπαίδευσης και ως ήπια μορφή τοπικής ανάπτυξης.

Παράλληλα, προτείνεται η συστηματική καταγραφή, τεκμηρίωση και ανάδειξη στοιχείων της νεότερης ιστορικής μνήμης, όπως το Ασκληπιείο Βούλας, το Εκκλησιαστικό Ορφανοτροφείο Βουλιαγμένης και οι εγκαταστάσεις του ΠΙΚΠΑ. Η δημιουργία θεματικών διαδρομών, ψηφιακού αρχείου και επιτόπιας ερμηνευτικής σήμανσης μπορεί να καταστήσει ορατές λιγότερο προβεβλημένες πτυχές της ιστορίας του τόπου και να ενισχύσει τη σύνδεση των κατοίκων με την πολιτιστική τους κληρονομιά.

Τέλος, αναγκαία είναι η θεσμική ενίσχυση της συμμετοχής της τοπικής κοινωνίας. Οι ετήσιες εκθέσεις φέρουσας ικανότητας, τα δεδομένα των δεικτών, οι περιβαλλοντικές γνωμοδοτήσεις και η πρόοδος εφαρμογής των σχεδίων πρέπει να είναι δημόσια προσβάσιμα. Η διαβούλευση πρέπει να προηγείται των αποφάσεων που μπορούν να μεταβάλουν ουσιωδώς τον χαρακτήρα του παράκτιου μετώπου και να περιλαμβάνει κατοίκους, επιστημονικούς φορείς, περιβαλλοντικές και πολιτιστικές οργανώσεις και επαγγελματικές ομάδες. Η διαφάνεια και ο δημόσιος έλεγχος αποτελούν κρίσιμες εγγυήσεις απέναντι στην άνιση επιρροή ισχυρών συμφερόντων.

Οι παραπάνω προτάσεις συγκροτούν ένα συνεκτικό σύστημα προστασίας: το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο θέτει δεσμευτικά όρια στις χρήσεις γης και στην οικιστική ανάπτυξη· το τοπικό παρατηρητήριο καταγράφει και αξιολογεί τη φέρουσα ικανότητα· το ΣΒΑΚ παρακολουθεί τις πιέσεις των μετακινήσεων· το «Πληρώνω Όσο Πετώ» εισάγει μετρήσιμους στόχους στη διαχείριση των αποβλήτων· και οι αρμόδιοι κρατικοί, περιφερειακοί και δημοτικοί φορείς εγγυώνται, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους, την εφαρμογή των κανόνων προστασίας.

Η περίπτωση του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης καταδεικνύει ότι η ανάπτυξη και η προστασία δεν αποτελούν εξ ορισμού αντικρουόμενους στόχους. Η συμβατότητά τους εξαρτάται, όμως, από την ύπαρξη σαφών ορίων, μετρήσιμων δεικτών, διαφανών διαδικασιών και θεσμών ικανών να εφαρμόζουν διορθωτικά μέτρα ακόμη και όταν αυτά συγκρούονται με ισχυρά οικονομικά συμφέροντα. Υπό αυτή την οπτική, η προστασία του ιδιαίτερου αισθητικού χαρακτήρα δεν αφορά μόνο τη διατήρηση στοιχείων του παρελθόντος, αλλά και τη δυνατότητα των επόμενων γενεών να αναγνωρίζουν, να κατανοούν και να βιώνουν τον τόπο ως φορέα μνήμης, ταυτότητας και συλλογικής εμπειρίας. Η διατήρηση αυτής της ισορροπίας συνιστά τη σημαντικότερη πρόκληση αλλά και τη σημαντικότερη προοπτική για το μέλλον της περιοχής.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

- Αθανασόπουλος, Δ. (1994). Τοπική Αυτοδιοίκηση και Πολιτισμική Ανάπτυξη. Στο Ε.Ε.Τ.Α.Α. (Επιμ.), *Πολιτισμός και Τοπική Δημοκρατία: Η Αφανής Πλευρά Μιας Προφανούς Σχέσης* (σσ. 20–27). Ε.Ε.Τ.Α.Α.
- Αίσωπος, Γ. (επιμ.). (2014). Εναπόθεση Στο Τοπίο (Placement In The Landscape). Στο *Τοπία Τουρισμού: Ανακατασκευάζοντας Την Ελλάδα / Tourism Landscapes: Remaking Greece*. Αθήνα: Εκδόσεις ΔΟΜΕΣ.
- Ανδρέου, Α. (2023). *Η Τοπογραφία Του Αρχαίου Δήμου Αναγυρόντος Και Η Σημασία Του Στη Διαμόρφωση Του Τοπίου Της Σύγχρονης Βάρης*. (Μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Ιστορίας, Αρχαιολογίας και Κοινωνικής Ανθρωπολογίας).
- Απόφαση ΔΣ Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης. (2018). Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου 442/2018: Προστασία Αρχαιοτήτων Εντός Των Ορίων Του Δήμου.
- Αραβαντινός, Α., Λαγόπουλος, Ι., Λεοντίδου-Γεράρδη, Κ., & Πετρίδης, Ι. (1971). Βουλιαγμένη: Χωροταξική, Ρυθμιστική, Ρυμοτομική Μελέτη. Β. Γενικό Ρυθμιστικό Σχέδιο. Αθήνα: Οργανισμός Διοικήσεως και Διαχειρίσεως Εκκλησιαστικής Περιουσίας (Ο.Δ.Ε.Π.).
- Αραβαντινός, Α., Λαγόπουλος, Ι., Λεοντίδου-Γεράρδη, Κ., & Πετρίδης, Ι. (1972). Βουλιαγμένη: Χωροταξική, Ρυθμιστική, Ρυμοτομική Μελέτη. Γ. Ρυμοτομικά Σχέδια Και Προγράμματα Επεμβάσεων. Αθήνα: Οργανισμός Διοικήσεως Και Διαχειρίσεως Εκκλησιαστικής Περιουσίας (Ο.Δ.Ε.Π.).
- Αράπη, Μ.-Χ. (2019). «*Equitadium Modo*». *Ο Τρόπος Των Αλόγων* (Διπλωματική Εργασία, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο).
- Βλιάμος, Σ. (2011). *Περιφερειακή – Τοπική Ανάπτυξη*. Αθήνα: ΙΔΕΚΕ..
- Γιαμαλίδη, Μ. (2023). Το Οδικό Δίκτυο Του Αρχαίου Δήμου Των Αιξωνίδων Αλών. Στο *Πρακτικά ΙΖ' Επιστημονικής Συνάντησης Εταιρείας Μελετών ΝΑ Αττικής*, σσ. 103–120.
- Γκόλφη, Π., Δαγκλή, Κ., Καββαδίας, Δ., Κραντονέλλης, Κ., & Πασχάλη, Π. (1993). Παράκτιες Περιοχές Και Τουριστική Ανάπτυξη. Στο *HELECO 1993: Πρακτικά Ιου Διεθνούς Συνεδρίου Για Την Τεχνολογία Περιβάλλοντος* (τ. 1, σσ. 480–493). Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας

- Δέφνερ, Α., Μουδάτσος, Θ., Γκιρακούλης, Κ., & Παπαθεοχάρη, Θ. (2013). Μπορεί Ένας Πολιτιστικός Πόρος Να Λειτουργήσει Ως Καταλύτης Της Ανάπτυξης Μιας Πόλης; Η Περίπτωση Του Μουσείου Καπνού Της Καβάλας. Στο *Πρακτικά 2ου Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας Και Περιφερειακής Ανάπτυξης* (σσ. 829–836). Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.
- Δημητριάδου, Ε. Μ. (2023). Κλασική & Ελληνιστική περίοδος. Στο *Αττική: Ιστορία Και Πολιτισμός* (σσ. 91–163). Περιφέρεια Αττικής.
- Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης. (2018). Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου 442/2018: Προστασία Αρχαιοτήτων Εντός Των Ορίων Του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης.
- Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης. (2021). *Ο Δήμος Βάρης Βούλας Βουλιαγμένης θα εξαντλήσει κάθε νομικό μέσο για να προστατέψει τον πράσινο χαρακτήρα της Βουλιαγμένης*.
- Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης. (2023). *Βάρη–Βούλα–Βουλιαγμένη: Όψεις Της Ιστορίας Της Πόλης Και Του Δήμου*. Αθήνα: Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης.
- Διακάκης, Α. Σ. (1981). *Η Ιστορία Ενός Αθλητικού Ομίλου*. Ολυμπιακό Κολυμβητήριο Ναυτικού Ομίλου Βουλιαγμένης. Βουλιαγμένη.
- Ελληνική Δημοκρατία. (1986). Νόμος 1650/1986: Για Την Προστασία Του Περιβάλλοντος. ΦΕΚ 160/Α/16.10.1986.
- Ελληνική Δημοκρατία. (2010). Νόμος 3852/2010: Νέα Αρχιτεκτονική Της Αυτοδιοίκησης Και Της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης. ΦΕΚ 87/Α/7.6.2010.
- Εκκλησιαστική Κεντρική Υπηρεσία Οικονομικών. (2021). *Πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος: Πρόχειρος δημόσιος μειοδοτικός διαγωνισμός για την ανάδειξη τριών ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών εκκλησιαστικών ακινήτων (Διακήρυξη 6353/2021)*. Εκκλησία της Ελλάδος.
- Εκκλησιαστική Κεντρική Υπηρεσία Οικονομικών. (2025α). *Δημόσιος ανοικτός πλειοδοτικός διαγωνισμός για την αξιοποίηση ακινήτου μέσω σύστασης δικαιώματος επιφανείας διάρκειας 99 ετών επί εκτάσεως εντός του Ο.Τ. 124 του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (Αριθμ. 2515/2025)*. Εκκλησία της Ελλάδος.

- Εκκλησιαστική Κεντρική Υπηρεσία Οικονομικών. (2025β). *Δημόσιος ανοικτός πλειοδοτικός διαγωνισμός εκποίησης εκκλησιαστικού ακινήτου στον Δήμο Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης* (Αριθμ. 2514/2025). Εκκλησία της Ελλάδος.
- Ελληνική Δημοκρατία. (2022). *Νόμος 4964/2022: Διατάξεις για την απλοποίηση της περιβαλλοντικής αδειοδότησης, θέσπιση πλαισίου για την ανάπτυξη των Υπεράκτιων Αιολικών Πάρκων, την αντιμετώπιση της ενεργειακής κρίσης, την προστασία του περιβάλλοντος και λοιπές διατάξεις*. Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, Τεύχος Α΄, 150/30.7.2022, 5223–5334.
- Ελληνική Στατιστική Αρχή. (2024). *Απογραφή Πληθυσμού–Κατοικιών 2021: Απασχολούμενοι κατά επάγγελμα (μονοψήφιο) και κλάδο οικονομικής δραστηριότητας (μονοψήφιο) – Δήμοι* (Πίνακας Β07).
- Ζαχαράτος, Γ. (2015). *Η Μεταπολεμική Τουριστική Ανάπτυξη Στην Ελλάδα. Στο Γ. Αίσωπος, Τοπία Τουρισμού: Ανακατασκευάζοντας Την Ελλάδα* (σσ. 54–61). Αθήνα: Δομές.
- Ζορμπά, Μ. (2014). *Πολιτική Του Πολιτισμού. Ευρώπη Και Ελλάδα Στο Δεύτερο Μισό Του 20ου αιώνα*. Αθήνα : Εκδόσεις Πατάκη.
- Θεοδωρίδης, Χ. (2021). *Πολεοδομική Και Συγκοινωνιακή Ανάλυση Για Τον Σχεδιασμό Παρεμβάσεων Για Τη Βιώσιμη Κινητικότητα Στο Παράκτιο Μέτωπο Της Αττικής: Η Περίπτωση Φάληρο–Βουλιαγμένη*. (Μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, ΔΠΜΣ Πολεοδομία–Χωροταξία).
- Θωμαΐδης, Μ., Obergfell, R., & Bonay, I. (1996). *Αθήνα Και Αττικό Τοπίο: Ανάγνωση–Ανάπλαση Του Τοπίου Ως Βασικού Παράγοντα Της Δομής Της Σύγχρονης Πόλης. Στο Ένα Όραμα Για Την Αθήνα: Η Συνέχεια, Ο Καταστατικός Χάρτης. Πρακτικά 2ου Συνεδρίου (Τόμ. 1, σσ. 201–206)*. Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας Και Δήμος Αθηναίων.
- Κάττουλα, Α. (2005). *Οι Αρχαιότητες Της Βουλιαγμένης*. Αθήνα: Astir Palace Vouliagmeni Athens.
- Κλάψης, Α. (2010). *Ο Κωνσταντίνος Τσάτσος Ως Πρόεδρος της Ελληνικής Δημοκρατίας Μέσα Από Το Φακό Των Κινηματογραφικών Επικαίρων*. Στο Μ. Μορφακίδης, Π. Παπαδοπούλου & Δ. Αγγελής (Επιμ.), *Κωνσταντίνος Τσάτσος: Φιλόσοφος, Συγγραφέας, Πολιτικός*. Πρακτικά Διεθνούς Επιστημονικού Συνεδρίου (σσ. 617–623). Γρανάδα–Αθήνα: Centro de Estudios Bizantinos, Neogriegos y Chipriotas & Εταιρεία Φίλων Κ. και Ι. Τσάτσου.

- Κλουτσινιώτη, Ρ. (2003). Κοινωνικοί Και Οικονομικοί Παράγοντες Που Επηρεάζουν Τις Επεμβάσεις Προστασίας. Στο *Ανάπλαση Αστικών Κέντρων – Αστική Διακυβέρνηση*. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας – Τμήμα Ανατολικής Κρήτης.
- Κοκκώσης, Χ., & Παρπαΐρης, Α. (1995). Φέρουσα Ικανότητα: Καταλύτης Για Τη Διαμόρφωση Αρμονικών Σχέσεων Τουρισμού Και Περιβάλλοντος. Στο *Τουρισμός Και Περιβάλλον: Επιλογές Για Βιώσιμη Ανάπτυξη* (Ημερίδα ΤΕΕ-ΜΕ Περιβάλλοντος). Τεχνικά Χρονικά, 5, 68–79.
- Κολώνας, Β. (2015). Τουριστικές Εγκαταστάσεις Στην Ελλάδα, 1950–1974. Στο Γ. Αίσωπος (Επιμ.), *Τοπία Τουρισμού: Ανακατασκευάζοντας Την Ελλάδα* (σσ. 62–87). Αθήνα: Δομές.
- Κόνσολας, Ν. (1997). *Σύγχρονη Περιφερειακή Οικονομική Πολιτική*. Αθήνα: Παπαζήσης.
- Κουράγιος, Γ. (2009–2011). Ο Αρχαίος Δήμος Των Αιξωνιδών Αλών Αττικής (σημ. Βούλα–Βουλιαγμένη). *ΕΥΑΙΜΕΝΗ*, 10–12, 33–62. doi: 10.12681/eul.32798.
- Κουρουνιώτης, Κ. (1927–1928). Το Ιερόν Του Απόλλωνος Του Ζωστήρος. *Αρχαιολογικόν Δελτίον*, 11, 9–53.
- Κουτσογιάννης, Δ. (1984). *Παλιά Βουλιαγμένη*. Βουλιαγμένη Αττικής: Κοινότητα Βουλιαγμένης.
- Λαμπρόπουλος, Σ. (2018). Ιστορική Αναδρομή Στην Ανάπτυξη Των Υποδομών Της Ελλάδας (1887–2017). Στο *130 χρόνια Σχολή Πολιτικών Μηχανικών ΕΜΠ: Μητέρα-τροφός Της Ελληνικής Τεχνολογίας* (σσ. 235–271). Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.
- Λεκάκης, Μ., & Πάντζου, Ν. (2020). *Εισαγωγή Στη Διαχείριση Της Πολιτιστικής Κληρονομιάς: Μια Κριτική Ματιά Του Πεδίου Στην Ελλάδα*. Αθήνα: Ασίνη.
- Λεοντίδου, Λ., (2005). *Αγεωγράφητος Χώρα. Ελληνικά Είδωλα Στις Επιστημολογικές Διαδρομές Της Ευρωπαϊκής Γεωγραφίας*. Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.
- Λερίου, Α. (2023). Από το τέλος της Εποχής του Χαλκού μέχρι την Αρχαϊκή περίοδο. Στο *Αττική: Ιστορία Και Πολιτισμός*. Περιφέρεια Αττικής.
- Λιόντος, Δ. (2008). *Διαχείριση Προσβάσεων Στην Ανατολική Αττική*. (Διπλωματική Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αγρονόμων Και Τοπογράφων Μηχανικών).
- Λουκάκη, Α. (1997). Ελληνικές κλασσικές αρχαιότητες, συγκρούσεις αξιών και όψεις ανάπτυξης. *Τόπος: Επιθεώρηση Αστικών και Περιφερειακών Μελετών*, 13, 140–149.

- Λουκάκη, Α. (2009). *Μεσογειακή Πολιτιστική Γεωγραφία Και Αισθητική Της Ανάπτυξης. Η Περίπτωση Του Ρεθύμνου*. Αθήνα: Ινστιτούτο Του Βιβλίου – Καρδαμίτσα.
- Λουκάκη, Α. (2019). Η «μετακίνηση» της πόλης και τα ηθικά διλήμματα στην προστασία της αρχαίας κληρονομιάς: Η περίπτωση της Κνωσού. Στα *Πρακτικά του IB' Διεθνούς Κρητολογικού Συνεδρίου* (σσ. 1–20). Εταιρία Κρητικών Ιστορικών Μελετών.
- Μαζαράκης-Αινιάν, Α. (1994). Λαθούριζα: Μια Αγροτική Εγκατάσταση Των Πρώιμων Ιστορικών Χρόνων Στη Βάρη Αττικής. Στο *Structures Rurales Et Sociétés Antiques: Actes Du Colloque De Corfou (14–16 mai 1992)* (σσ. 65–80). Besançon: Presses Universitaires De Franche-Comté.
- Μαλούτας, Θ. (2008). Κοινωνική Κινητικότητα Και Στεγαστικός Διαχωρισμός Στην Αθήνα: Μορφές Διαχωρισμού Σε Συνθήκες Περιορισμένης Στεγαστικής Κινητικότητας. Στο Δ. Εμμανουήλ, Έ. Ζακοπούλου, Ρ. Κανταντζόγλου, Θ. Μαλούτας & Α. Χατζηγιάννη (Επιμ.), *Κοινωνικοί Και Χωρικοί Μετασχηματισμοί Στην Αθήνα Του 21ου αιώνα* (σσ. 27–56). Αθήνα: ΕΚΚΕ.
- Μητούλα, Ρ. (2004). *Βιώσιμη Περιφερειακή Ανάπτυξη Στην Ευρωπαϊκή Ένωση Και Ανασυγκρότηση Του Ελληνικού Αστικού Περιβάλλοντος*. Αθήνα: Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης.
- Μητούλα, Ρ., Οικονόμου, Α., & Στεφάνου, Ι. (2012). *Πρόταση Χωροταξικού Σχεδιασμού Δημοτικού Διαμερίσματος Βουλιαγμένης Με στόχο Την προστασία Της φυσιογνωμίας της*. Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο Αθηνών.
- Μιχαλακοπούλου, Α. (2025). *Χωρική Ανάλυση Δημογραφικών Χαρακτηριστικών 2021 Για Τους Δήμους Της Αττικής* (Διπλωματική Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αγρονόμων Και Τοπογράφων Μηχανικών – Μηχανικών Γεωπληροφορικής, Τομέας Γεωγραφίας Και Περιφερειακού Σχεδιασμού).
- Μπαμπινιώτης, Γ. (2002). *Λεξικό Της Νέας Ελληνικής Γλώσσας (2η έκδ.)*. Κέντρο Λεξικολογίας.
- Μπάτσου, Κ. (2007). Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια Και Η Προστασία Του Περιβάλλοντος Και Της Πολιτιστικής Κληρονομιάς. Εισήγηση Στην Ημερίδα «*Διαχείριση Περιβάλλοντος Για Την Προστασία Της Πολιτιστικής Κληρονομιάς*», Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Αθήνα.
- Μπάτσου, Κ. (2007, 12 Μαρτίου). Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια Και Η Προστασία Του Περιβάλλοντος Και Της Πολιτιστικής Κληρονομιάς. Εισήγηση Στην

- Επιστημονική Ημερίδα «Διαχείριση Περιβάλλοντος Για Την Προστασία Της Πολιτιστικής Κληρονομιάς», Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ).
- Μπίνιου, Μ. (2015). *Ανάπλαση Παραλίας Βούλας: Στο Όριο Της Θάλασσας* (Διπλωματική Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο).
- Μπιτσάνη, Ε. (2004). *Πολιτιστική Διαχείριση Και Περιφερειακή Ανάπτυξη: Σχεδιασμός Πολιτιστικής Πολιτικής Και Πολιτιστικού Προϊόντος*. Αθήνα: Εκδόσεις Διόνικος.
- Μωραΐτης, Κ. (2015). *Το Τοπίο, Πολιτιστικός Προσδιορισμός Του Τόπου*. Αθήνα: Ι. Σιδέρης.
- Νικολαΐδου, Σ. (2012). *Δυναμικές Εξέλιξης Και Μετασχηματισμοί Του Περιαστικού Χώρου Της Μητροπολιτικής Περιοχής Αθηνών. Η Περίπτωση Της Περιοχής Των Μεσογείων* (Διδακτορική Διατριβή, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα).
- Νικολακάκης, Μ. (2015). *Το Τουριστικό Παράδοξο. Για Την Ιστορία Του Τουρισμού Στην Ελλάδα Από Το 1950 Μέχρι Και Σήμερα*. Στο Γ. Αίσωπος (Επιμ.), *Τοπία Τουρισμού: Ανακατασκευάζοντας Την Ελλάδα*. Αθήνα: Δομές.
- Οικολογική Εταιρεία Ανακύκλωσης, Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης, & Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. (2022). *Μελέτη πλήρους εφαρμογής του «Πληρώνω Όσο Πετώ» στον Δήμο Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης* (Παραδοτέο Α1.D7, έκδοση 2.0). LIFE-IP CEI-Greece, LIFE18 IPE/GR/000013.
- Οικονόμου, Λ. (2012). *Η Κοινωνική Παραγωγή Του Αστικού Χώρου Στη Μεταπολεμική Αθήνα. Η Περίπτωση Της Βούλας*. Αθήνα: Εκδόσεις Πατάκη.
- Οργανισμός Του Εκκλησιαστικού Ορφανοτροφείου Βουλιαγμένης Της Αρχιεπισκοπής Αθηνών* (1937) . Εν Αθήναις.
- Ορφανού, Η. (2011). *Διερεύνηση Προοπτικών, Δυνατοτήτων, Διαδικασιών Ανάκτησης Του Παραλιακού Μετώπου: Η Περίπτωση Μελέτης Του Σαρωνικού Κόλπου*. Διπλωματική Εργασία, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.
- Παϊζή-Πρόκου, Δ. (1978). *Βάρη (Αναγυρούς): Μία Πολιτεία 2.500 Χρόνων*. Επιμέλεια Έκδοσης: Γκίκας, Γ. , Γραμματέας Κοινότητας Βάρης Αττικής.
- Πετρούδης, Α. Ι. (2017). *Χωρικές Ανισότητες Εισοδημάτων Στην Ελλάδα*. (Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς).
- Πούλιος, Ι., Αλιβιζάτου, Μ., Αραμπατζής, Γ., Γιαννακίδης, Α., Καραχάλης, Ν. Γ., Μάσχα, Ε., Μούλιου, Μ., Παπαδάκη, Μ., Προσύλης, Χ., & Τουλούπα, Σ.

- (2015). *Πολιτισμική Διαχείριση, Τοπική Κοινωνία Και Βιώσιμη Ανάπτυξη*. Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών. Αθήνα: Κάλλιπος.
- Προεδρικό Διάταγμα 191/2016. (2016). Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) Στην Έκταση Του Αστέρα Βουλιαγμένης (ΦΕΚ ΑΑΠ 191/2016). Αθήνα: Εθνικό Τυπογραφείο.
- Προεδρικό Διάταγμα της 28ης Φεβρουαρίου 2018. Έγκριση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού–Αγίου Κοσμά Περιφέρειας Αττικής. *Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, Τεύχος ΑΑΠ*, 35/1.3.2018, 319–350.
- Σολωμού, Ε. (2018). *Κοινωνική, Οικονομική Και Περιβαλλοντική Ανάπτυξη Στην Παράκτια Ζώνη Της Αττικής: Μελέτη Περίπτωσης Της Αθηναϊκής Ριβιέρας* (Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς).
- Στεφάνου, Ι. (2000). *Η Φυσιογνωμία Της Ελληνικής Πόλης*. Αθήνα: ΕΜΠ–ΥΠΕΧΩΔΕ.
- Στεφάνου, Ι. (2007). Η Αστική Ανάπλαση Ως Ευκαιρία Για Την Ανάδειξη Της Φυσιογνωμίας Της Πόλης. *Στο Διαχείριση Περιβάλλοντος Για Την Προστασία Της Πολιτιστικής Κληρονομιάς* (σσ. 1–12). Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας.
- Στεφάνου, Ι., & Στεφάνου, Ι. (χ.χ.). *Περιγραφή Της Εικόνας Της Πόλης: Τα Περιγράμματα – Βασικά Στοιχεία Προσδιορισμού Της Φυσιογνωμίας Των Τόπων*. Αθήνα: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ.
- Σύγχρονος Οικοδομική. (1961). Λιμνήν Βουλιαγμένης. Αθήνα: Εκδόσεις Χ. Γ. Κορνάρος & Σία.
- Τερκενλή, Θ. (1996). *Το Πολιτισμικό Τοπίο: Γεωγραφικές Προσεγγίσεις*. Αθήνα: Παπαζήσης.
- Τσακίρης, Σ., & Μωυσιάδη, Θ. (2024). Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης: Παρουσίαση Εναλλακτικών Σεναρίων (1ο στάδιο Α' φάσης). Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης.
- Τσίνα, Α. (2017). *Τα Δημόσια Έργα Στον Ελληνικό Χώρο Κατά Την Περίοδο 1952-1955* (Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων, Τμήμα Ιστορίας και Αρχαιολογίας). Ιωάννινα: Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων.
- Τσούτσος, Γ. (2020). Η Προσφορά Της Μονής Πετράκη Στο Εθνικό, Εκπαιδευτικό, Κοινωφελές Και Εκκλησιαστικό Πεδίο (1673–2019). *Στο Μονή Πετράκη – Ι. Μονή Αγίων Ασωμάτων Πετράκη* (σσ. 25–51). Αθήνα: Εκδόσεις Αιγέας.

- Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας Και Δημοσίων Έργων. (1985a). Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου/Κοινότητας Βουλιαγμένης, Νομός Αττικής. ΥΠΕΧΩΔΕ.
- Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας Και Δημοσίων Έργων. (1985b). Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου/Κοινότητας Βούλας, Νομός Αττικής. ΥΠΕΧΩΔΕ.
- Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας Και Δημοσίων Έργων. (1985c). Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου/Κοινότητας Βάρης, Νομός Αττικής. ΥΠΕΧΩΔΕ.
- Υπουργείο Πολιτισμού Και Αθλητισμού. (2013). Καθορισμός Ζωνών Προστασίας Αρχαιολογικού Χώρου Στην Περιοχή Της Βουλιαγμένης, Δήμου Βούλας–Βάρης–Βουλιαγμένης, Περιφέρειας Αττικής (ΦΕΚ ΑΑΠ 402/13.11.2013).
- Υπουργείο Πολιτισμού Και Αθλητισμού. (2013). Κήρυξη Και Οριοθέτηση Αρχαιολογικού Χώρου Στην Περιοχή Της Βουλιαγμένης, Δήμου Βούλας–Βάρης–Βουλιαγμένης, Περιφέρειας Αττικής (ΦΕΚ ΑΑΠ 350/04.10.2013).
- Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού. (2013, 26 Αυγούστου). Απάντηση Στην Υπ' Αριθ. 148/25.7.2013 Ερώτηση Σχετικά Με Τον Ναό Του Απόλλωνα Ζωστήρα Στη Βουλιαγμένη. Υπουργείο Πολιτισμού Και Αθλητισμού.
- Υπουργείο Πολιτισμού. (2025). Έγκριση Κήρυξης Και Οριοθέτησης Ως Αρχαιολογικού Χώρου Των Λόφων Φασκομηλιάς Και Μπούρτζι Στο Νότιο Τμήμα Του Όρους Υμηττός, Εντός Των Ορίων Της Δ.Ε. Βουλιαγμένης Του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης (ΦΕΚ Δ' 594/05.08.2025).
- Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών. (2023). *Χαρακτηρισμός ως Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας του σχεδίου του Δήμου Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης* (Απόφαση 302930/10.10.2023). *Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, Τεύχος Β'*, 6083, 68129–68132.
- Φίλιππα, Α. (2021). *Το Παράκτιο Τοπίο Ως Κρίσιμη Ζώνη: Η Σχέση Ανθρώπου Και Φύσης Στη Μεσόγειο* (Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο).
- Χρηστομάνος, Α. Κ. (1889). *Χημική Ανάλυσις Του Ιαματικού Ύδατος Της Λίμνης Βουλιαγμένης*. Αθήνα: Τυπογραφία Της Βασιλικής Αυλής Νικολάου Γ. Ιγγλέση.
- Χριστοφάκης, Μ. (2004). *Τοπική Ανάπτυξη Και Αναπτυξιακή Στρατηγική*. Αθήνα: Τόπος.
- Χριστοφάκης, Σ. Μ. (2001). *Τοπική Ανάπτυξη Και Περιφερειακή Πολιτική*. Αθήνα: Παπαζήσης.

Ξενογλώσση

- Adorno, T. W. (2000). *Αισθητική Θεωρία* (μτφρ. Λ. Αναγνώστου). Αθήνα: Αλεξάνδρεια.
- Avdikos, V. (2015). Processes of creation and commodification of local collective symbolic capital: A tale of gentrification from Athens. *City, Culture and Society*, 6(4), 117–123.
- Brundtland, G. H. (1987). *Report Of The World Commission On Environment And Development: Our Common Future*. United Nations General Assembly document A/42/427.
- Cooke, P. (2025). *China's Belt and Road Initiative, Marine Transportation and Energy Infrastructure at Sines, Portugal and Piraeus, Greece with The "Athenian Riviera" Mass Tourism Gigaproject*. *European Planning Studies*, 33(5), 964–979. <https://doi.org/10.1080/09654313.2025.2527347>.
- Delvoye, C. (1959). [Review of the book *Aghios Kosmas: An Early Bronze Age settlement and cemetery in Attica*, by G. E. Mylonas]. *L'Antiquité Classique*, 28(2), 529–531. http://www.persee.fr/doc/antiq_0770-2817_1959_num_28_2_3386_t1_0529_0000_2
- Economou, A., & Mitoula, R. (2016). Sustainable Urban Development in the Coastal Area of Vouliagmeni in Attica. *In Proceedings of the 25th International Academic Conference*. International Institute of Social and Economic Sciences (IISES).
- Economou, A., & Mitoula, R. (2017). Sustainable Development and Tourism in the Coastal Urban Area of Voula in Attica Region. *Journal of Tourism Theory and Research*, 3(2), 58–65. <https://doi.org/10.24288/jttr.315071>
- Economou, A., & Mitoula, R. (2018). Sustainable Environment and Quality of Life in Coastal Urban Area of Vouliagmeni in Attica Region, Greece. *International Review of Social Sciences*, 6 (5), 227–237.
- Friedmann, J. (1967). *A General Theory of Polarized Development, Urban and Regional Advisory Programme in Chile*. Ford Foundation.
- Jones, J. E., Graham, A. J., & Sackett, L. H. (1973). *An Attic Country House Below the Cave of Pan at Vari*. For the British School at Athens. Thames and Hudson.

- Kanaraki, E., Konstantopoulou, A., Ntougou, E., Klabatsea, R., & Konstantinidou, E. (2023). *Redefinition of rural spaces: A methodological tool. Technical Annals*, 1(3). <https://doi.org/10.12681/ta.34775>.
- Kavouras, S., & Mitoula, R. (2020). Urban Development: Re-thinking City Branding. The Role of Health and Safety. *Urbanistica Informazioni, Special Issue*, 8–11.
- Konaxis, I. (2025). Tourism Growth and Local (Sustainable) Development: The Role of Background Landscapes in Pre-Crisis, Attica, Greece. *Strategic Planning for Energy and the Environment*, 44(3), 603–616. <https://doi.org/10.13052/spee1048-5236.4436>
- Kousidi, S. (2024). Environments of Care: Two Children's Village Projects in Postwar Greece. In S. Nannini (Ed.), *Towards New Summers / Verso Nuove Estati (in_bo, Vol. 15, No. 19, pp. 188–207)*. Università di Bologna. <https://doi.org/10.6092/issn.2036-1602/16531>.
- Labadi, S., & Logan, W. (2016). *Urban Heritage, Development and Sustainability*. Routledge.
- Loukaki, A. (1997). *Whose Genius Loci. Contrasting Interpretations of the “Sacred Rock of the Athenian Acropolis”*, *Annals of the Association of American Geographers*, 87:2, 306–329, DOI: 10.1111/0004-5608.872055
- Loukaki, A. (2000). Invisible geographies of aesthetics and feeling in the space of the Adriatic. In *International Adriatic Conference update meeting: Proceedings* (pp. 75–80). University of Trieste.
- Loukaki, A. (2016). *Living Ruins, Value Conflicts*. Routledge.
- Maillat, D. (1998). From the Industrial District to the Innovative Milieu: Contribution to an Analysis of Territorialisated Productive Organisations. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, (3), 111–129.
- Mason, R. (2002). Assessing values in conservation planning: Methodological issues and choices. In M. de la Torre (Ed.), *Assessing the values of cultural heritage* (pp. 5–30). Getty Conservation Institute.
- Mieszkowski, P. & Mills, E. S. (1993). The Causes of Metropolitan Suburbanization. *Journal of Economic Perspectives*, 7(3), 135–147.
- Mitoula, R., & Economou, A. (2020). The Use of Public Spaces in the Urban Environment Before and During the Covid 19 Era. As a Case Study the Municipality of Nea Smyrni, Attica, Greece. *Urbanistica Informazioni, Special Issue*, 14–17.

- Negro, S. (2025). Il Santuario di Apollo Zoster in Attica: Il Luogo di Culto e Il Suo Rapporto con il Territorio. Στο D. Lefèvre-Novaro & C. Voisin (Επιμ.), *Sanctuaires et paysages. La (re)découverte des lieux de culte en Méditerranée centrale et orientale* (σσ. 386–395). Université de Strasbourg.
- Nora, P. (1989). *Between Memory and History: Les Lieux de Mémoire. Representations*.
- Norberg-Schulz, C. (2009). *Genius loci: Το Πνεύμα του Τόπου. Για μια Φαινομενολογία της Αρχιτεκτονικής* (Μ. Φραγκόπουλος, Μετ.). Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π.
- Oikonomou, A., & Mitoula, R. (2018). Measures to Protect the Urban Environment and its Natural Features: The Case of Vouliagmeni (Greece). *International Journal of Current Innovation Research*, 4(4), 1145–1151.
- Papadimitriou, N., Fachard, S., & Wright, J. C. (Eds.). (2020). *Athens and Attica in prehistory: Proceedings of the International Conference, Athens, 27–31 May 2015*. Oxford: Archaeopress Publishing.
- Picard, C. (1932). Athéna Zostéria. *Revue des Études Anciennes*, 34(3), 245–253.
- Phokaides, P., Touloumi, O., Martin, S. L., Kyliandreias, M., Zarmakoupi, M., Poulos, P. C., Loupis, D., Rammou, I., Kotsaki, A., Chatzikonstantinou, E., Kyramargiou, E., Amygdalou, K., Kalfa, K., Alifragkis, S., Athanassiou, E., Lafazani, O., Makrygianni, V., & Triantis, L. (2024). Field notes: Athens in flux. *Architectural Histories*, 12(1), 1–66. <https://doi.org/10.16995/ah.16350>.
- Priority Actions Programme Regional Activity Centre. (1997). *Guidelines for carrying capacity assessment for tourism in Mediterranean coastal areas* (PAP-9/1997/G.1). Priority Actions Programme Regional Activity Centre.
- Scott, A. J., & Storper, M. (1990). *Regional Development Reconsidered (Working Paper No. 1)*. Lewis Center for Regional Policy Studies, University of California, Los Angeles.
- Simmel, G. (2004). *Φιλοσοφία του Τοπίου*. Αθήνα: Ποταμός.
- Theodoropoulou, H., Mitoula, R., & Vamvakari, M. (2009). Sustainable Regional Development. *Journal of Social Sciences*, 5(2), 80–84.
- UNESCO. (2008). *World Heritage Information Kit*. Paris: UNESCO.
- Weller, C. H., (1903). *The Cave at Vari: Description, Account of Excavation and History*. *American Journal of Archaeology*, 7(3), 263–288.

- Wiktor-Mach, D. (2019). *Cultural Heritage and Development: UNESCO's New Paradigm*. Third World Quarterly.
- Zhang, L., Wei, W., Fan, A., Milman, A., & King, B. E. M. (2025). Cultural Sustainability in Hospitality and Tourism: Toward a Holistic Framework. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 37(13), 20–38.

Δικτυογραφία

- Υπουργείο Πολιτισμού. (χ.χ.). *Θέατρο Του Διονύσου. Οδυσσεύς*. Ανακτήθηκε Στις 5 Ιουνίου 2026 Από http://odysseus.culture.gr/h/2/gh251.jsp?obj_id=10341
- Howard, E. (1902). *Garden Cities Of To-Morrow*. Swan Sonnenschein & Co. Ανακτήθηκε στις 5 Ιουνίου 2026 Από Cornell University Library.
- Ναυτικός Όμιλος Βουλιαγμένης. (χ.χ.). *Όμιλος*. Ανακτήθηκε στις 5 Ιουνίου 2026 Από <https://nov.gr/omilos-2>
- Σύνδεσμος Προστασίας και Ανάπτυξης Υμηττού (ΣΠΑΥ). (χ.χ.). *Ο Υμηττός Και Η Προστασία Του*. Ανακτήθηκε στις 5 Ιουνίου 2026 από <https://www.spay.gr/>
- Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης. (χ.χ.). *Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης*. data.gov.gr. Ανακτήθηκε στις 5 Ιουνίου 2026 Από <https://data.gov.gr/organization/about/dimosvvnv>
- Οργανισμός Φυσικού Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής (ΟΦΥΠΕΚΑ). (χ.χ.). *Λίμνη Βουλιαγμένης*. Ανακτήθηκε στις 12 Ιουνίου 2026 Από <https://necca.gov.gr/protateuomenes-perioxes/limni-vouliagmeni/>
- Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης. (χ.χ.). *Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ)*. Ανακτήθηκε στις 28 Ιουλίου 2026, Από <https://www.vvv.gov.gr/index.php/kainotomies-diakriseis-synergasies/svak>
- Δήμος Βάρης–Βούλας–Βουλιαγμένης. (2025, 10 Σεπτεμβρίου). *Λόφος Φασκομηλιάς*. <https://www.vvv.gov.gr/index.php/enimerosi-tou-politi/delt-typou-graf-dimarxou/item/14156-2025-09-10-17-39-48>
- Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΙΝΣΕΤΕ). (χ.χ.). *ΙΝΣΕΤΕ*. Ανακτήθηκε στις 12 Ιουνίου 2026 Από <https://insete.gr/>
- Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. (χ.χ.). *Δίκτυο Natura 2000*. Ανακτήθηκε στις 12 Ιουνίου 2026 από <https://ypen.gov.gr/perivallon/viopoikilotita/diktyo-natura-2000/>

- Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. (χ.χ.). *Θεσμοθετημένες Περιοχές Φυσικού Περιβάλλοντος: Τόποι Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους*. Ανακτήθηκε στις 12 Ιουνίου 2026 από https://thalchor2.ypen.gov.gr/layers/geonode:natural_areas0
- Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού. (2013, 17 Μαΐου). *Αρχαιολογικός Χώρος Ο «Λαιμός» Και Το Καβούρι Βουλιαγμένης*. Archaeology Newsroom. <https://www.archaiologia.gr/blog/2013/05/17/αρχαιολογικός-χώρος-ο-«λαιμός»-και-το/>
- UNESCO World Heritage Centre. (χ.χ.). *Cultural Landscapes*. Ανακτήθηκε στις 28 Μαΐου 2026 από <https://whc.unesco.org/en/culturallandscape/>

Υπεύθυνη Δήλωση Συγγραφέα:

Δηλώνω ρητά ότι, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.1599/1986, η παρούσα εργασία αποτελεί αποκλειστικά προϊόν προσωπικής μου εργασίας, δεν προσβάλλει κάθε μορφής δικαιώματα διανοητικής ιδιοκτησίας, προσωπικότητας και προσωπικών δεδομένων τρίτων, δεν περιέχει έργα/εισφορές τρίτων για τα οποία απαιτείται άδεια των δημιουργών/δικαιούχων και δεν είναι προϊόν μερικής ή ολικής αντιγραφής, οι πηγές δε που χρησιμοποιήθηκαν περιορίζονται στις βιβλιογραφικές αναφορές και μόνον και πληρούν τους κανόνες της επιστημονικής παράθεσης.