

7. Υπεραγορά Αμαρουσίου ‘The Mall’

Αλεξάνδρης

Δυστυχώς το υπερτοπικό κέντρο THE MALL δεν έλυσε κατά τα προεκτιθέμενα, ως θετικά, αλλά ενέτεινε πλήθος προβλημάτων στην ευρύτερη περιοχή του Αμαρουσίου. Η μόνη προφανής ωφέλεια έως αυτή τη στιγμή, είναι η εισπρακτική, από την πρόσοδο δημοτικών τελών.

Πρέπει να λήξουν οι όποιες βασικές νομικές εκκρεμότητες υπάρχουν στο νομικό καθεστώς. Έχουν επίσης δημιουργηθεί επιβαρύνσεις τόσο περιβαντολλογικές όσο και κυκλοφοριακές. Αρα χρειάζονται αντίστοιχες ρυθμίσεις απάμβλυνσης του φαινομένου. Κατ’ αρχήν πρέπει να υπάρξει μέριμνα τακτικής αποκομιδής των απορριμάτων, που σήμερα έχει αναληφθεί από ιδιωτική εταιρία. Δεύτερον πρέπει να ενταθεί η αστυνόμευση, ώστε να σταθμεύουν τα οχήματα εκεί που υπάρχουν σχετικοί χώροι. Τρίτον να επιλεγούν κατάλληλες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, ώστε να μη μεταβιβάζεται το σύνολο του προβλήματος στην περιοχή του Ψαλιδιού Αμαρουσίου και τις άλλες γειτονικές περιοχές.

Εμείς θεωρούμε πως εδώ θα εφαρμοστούν οι ιδέες μας για μετατροπή του επιθετικού γίγαντα σε πραγματικό δημότη θα ζητήσουμε και θα διαπραγματευτούμε την αυξημένη «εταιρική κοινωνική ευθύνη» και την ανταποδοτικότητα και αμοιβαιότητα των ωφελειών, αφού η κάθε επιχείρηση είναι ένα είδος «συλλογικού πολίτη», δεν είναι μόνο μηχανισμός κερδοφορίας και πρέπει να αποδίδει στο κοινωνικό σύνολο την ωφέλεια που εισπράττει από την λειτουργία της σε συγκεκριμένη περιοχή.

Βελούδος

Μετά τη λήξη των Ολυμπιακών αγώνων το Μαρούσι αναδεικνύεται σε υπερτοπικό κέντρο με ραγδαίες αλλαγές στη λειτουργία του και την ζωή των κατοίκων.

Με δεδομένη αυτή την πραγματικότητα η Δημοτική Αρχή έχει την υποχρέωση να ανοίξει τον διάλογο με τους κατοίκους, τις επιχειρήσεις, τους Οργανισμούς, τον Εμπορικό κόσμο, την Επιστημονική κοινότητα έτσι ώστε να αναδείξει τα εν δυνάμει πλεονεκτήματα και να μειώσει στο ελάχιστο τις αρνητικές επιπτώσεις.

Η δημοτική Αρχή οφείλει να αναλάβει το πολιτικό κόστος για την προώθηση πολιτικών που θέτουν το περιβάλλον στο κέντρο της πολιτικής της πρότασης.

Η δημοτική Αρχή οφείλει να ξεπεράσει το Ολυμπιακό σοκ που υπέστη από τις υψηλές προσδοκίες που είχαν δημιουργηθεί.

Η δημοτική Αρχή οφείλει να αναβαθμίσει την λειτουργία του Ιστορικού Εμπορικού Κέντρου.

Η δημοτική Αρχή οφείλει να προστατεύσει την γειτονιά.

Βλάχος

Σχετικά με την ανέγερση και λειτουργία του εμπορικού κέντρου THE MALL έχουν γραφτεί πολλά, και έχουν ειπωθεί ακόμα περισσότερα. Το αδιαμφισβήτητο είναι ότι σήμερα με την υπάρξή του σε μια από τις παρυφές της πόλης λόγω του όγκου του, αλλά και της επισκεψιμότητάς του, δημιουργεί μια εικόνα περιβαλλοντικά επιβαρυνμένη. Σε αυτό προστίθενται και οι αρνητικές επιπτώσεις που έχει επιφέρει στην αγορά του παραδοσιακού κέντρου του Μαρουσίου. Η επόμενη διοίκηση καλείται να αντιμετωπίσει μια δεδομένη κατάσταση, για την οποία οφείλει να λάβει μέτρα για την ανακούφιση τόσο των κατοίκων, όσο και των εμπόρων. Προτείνεται:

- κυκλοφοριακή αναδιοργάνωση της ευρύτερης περιοχής σε συνδυασμό με αυστηρή αστυνόμευση, ώστε να μειωθεί ο σχετικός φόρτος του τοπικού οδικού δικτύου,
- διερεύνηση για την δυνατότητα περιβαλλοντικών παρεμβάσεων,

- ενδυνάμωση της εμπορικότητας της τοπικής αγοράς με τη προσπάθεια για την απόκτηση ενός αναβαθμισμένου και ποιοτικού χαρακτήρα, ώστε να αποτελέσει πόλο έλξης, σαν αντιστάθμισμα στη νέου τύπου εμπορική λειτουργία μεγάλου βεληνεκούς,
- αξιοποίηση προσδοκόμενων εσόδων από τη λειτουργία του για να επενδυθούν στη θεραπεία του προβλήματος, και στη κοινωνική και περιβαλλοντική προστασία του κέντρου, αλλά κυρίως της περιφέρειας.

Διακολιού

Η ύπαρξη του The Mall, από όποια πλευρά κι αν το εξετάσουμε, στον τελικό απολογισμό, έχει δυσμενείς επιπτώσεις για το Δήμο μας. Αν λήξει τελεσίδικα εις βάρος του η σχετική με αυτό εκκρεμοδικία τότε το ζήτημα θα έχει επιλυθεί από τη δικαιοσύνη. Αν όμως η εκκρεμοδικία λήξει υπέρ του και νομιμοποιηθεί η χρήση και η λειτουργία του θα πρέπει από τη μια ο Δήμος και η τοπική κοινωνία να «βρουν τρόπους συνύπαρξης» μαζί του και από την άλλη ο Δήμος θα πρέπει να πάρει μέτρα και να υλοποιήσει πολιτικές που θα αμβλύνουν τις δυσμενείς επιπτώσεις. Περιληπτικά, θα επισημάνω ότι το The Mall χρειάζεται για την απρόσκοπτη λειτουργία του και τη συνεργασία του Δήμου και την καλή προαίρεση της τοπικής κοινής γνώμης. Η νέα δημοτική αρχή, σε αυτή την περίπτωση, θα πρέπει να προτείνει ένα πλαίσιο συνεργασίας και κοινής δράσης με το The Mall. Πιο συγκεκριμένα, δεν πρέπει να ξεχνάμε την αποδοχή των οικονομικών επιστημών ότι δίπλα ή συμπληρωματικά σε μια μεγάλη επένδυση μπορεί να λειτουργήσουν πολλές μικρότερες μονάδες. Ίσως το «πάντρεμα» του ιστορικού εμπορικού κέντρου του Αμαρουσίου με το The Mall να είναι μία αποδεκτή και αποδοτική για όλους λύση. Άλλωστε, τα 80.000 τ.μ. του κτιρίου δεν μπορούν να καλύψουν όλο το φάσμα των αναγκών τόσο καταναλωτικών όσο και για υπηρεσίες.

Καρανάσιου

Ο συνολικός σχεδιασμός και η λειτουργία της υπεραγοράς, συνιστά παραβίαση κάθε νομιμότητας. Η εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη του Δήμου Αμαρουσίου, ορίζει ποιες χρήσεις έχει η κάθε περιοχή. Έχει γίνει παραβίαση των χρήσεων αυτών. Η διαχείριση του ζητήματος έχει προκαλέσει τεράστια προβλήματα και αντιδράσεις, με δικαστικές εκκρεμότητες.

Προς το παρόν η αιχμή της πολιτικής της νέας δημοτικής αρχής πρέπει να επικεντρωθεί στην επιβάρυνση που υφίστανται οι κάτοικοι της περιοχής Ψαλιδιού από την λειτουργία της υπεραγοράς αλλά και συνολικότερα οι πολίτες του δήμου. Υπολογίζεται ότι θα χαθούν περίπου 6.000 θέσεις εργασίας, από τα υπάρχοντα καταστήματα που λειτουργούν σε νόμιμες θέσεις στους γύρω δήμους.

Η δημιουργία του The Mall αποτέλεσε την αιχμή της πολιτικής επιλογής της απερχόμενης διοίκησης του Δήμου και αντανακλά πλήρως την αντίληψή της για την υπεραξία της γης.

Σε κάθε περίπτωση η νέα δημοτική αρχή θα πρέπει να διαφοροποιηθεί από την προηγούμενη πολιτική του δήμου και να αντιταχθεί σε συμφέροντα και σκοπιμότητες που προσκρούουν στο δημόσιο συμφέρον.

Μπρέγιαννης

Τα μεγάλα εμπορικά κέντρα είναι αμφιλεγόμενα καθώς επηρεάζουν δραστικά τη λειτουργία των πόλεων και πολλές φορές αρνητικά γιατί ενισχύουν τη χρήση του Ι.Χ. με αρνητικές συνέπειες στην ρύπανση, την κυκλοφορία και τη στάθμευση, και ανταγωνίζονται τα παραδοσιακά κέντρα των πόλεων που κινδυνεύουν να χάσουν τη ζωντάνια τους με αρνητικές επιπτώσεις στην γενικότερη λειτουργία του αστικού ιστού. Από την άλλη μεριά, αποτελούν σημαντικές επενδύσεις που τονώνουν την οικονομία και ενισχύουν τον ανταγωνισμό προς όφελος του καταναλωτή. Το 'The Mall' αντιμετωπίζει έντονη κριτική για τις διαδικασίες ανάπτυξής του όμως αποτελεί ένα γεγονός το οποίο

πρέπει η δημοτική αρχή να αξιοποιήσει προς όφελος της κατοίκων και της πόλης, εξαλείφοντας τα αρνητικά στοιχεία και εκμεταλλευόμενη τα θετικά. Τα υψηλά έσοδα από τα δημοτικά τέλη είναι ήδη ένα σημαντικό κέρδος που δεν πρέπει να υποτιμηθεί γιατί επιτρέπουν στο Δήμο να ενισχύσει τις παρεχόμενες δημοτικές υπηρεσίες. Η Δημοτική Αρχή μπορεί να διεκδικήσει ως επιπλέον αντιστάθμισμα της υπερβολικής δόμησης του κτιρίου, συνεισφορά σε ειδικά έργα για το περιβάλλον της πόλης, όπως η ανάπλαση ενός σημαντικού δημόσιου χώρου (π.χ. χώρος πρασίνου που βρίσκεται στο Χωριό Τύπου). Το κυκλοφοριακό ζήτημα και η στάθμευση απαιτεί πλήρη απαγόρευση της κυκλοφορίας των επισκεπτών του 'The Mall' μέσα από τις γειτονιές, σύμφωνα με ρυθμίσεις και ενδεχόμενα μικρά έργα που θα μελετηθούν για την περιοχή. Ο χώρος ΧΕΥ (Εργοτάξιο της Αττικής Οδού) ανατολικά του 'The Mall' μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να βελτιωθούν οι συνθήκες στάθμευσης.