

10.2019

διαΝΕΟσις

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΕΥΝΑΣ & ΑΝΑΛΥΣΗΣ

Πάρκα Γειτονιάς: Αστικά Πάρκα Σε Υποβαθμισμένες Περιοχές Του Κέντρου Της Αθήνας

Αριστείδης Ρωμανός, Κατερίνα Ανδρίτσου, Δρ. Παναγιώτης
Ν. Δεληβοριάς, Θωμάς Μαλούτας, Αλέξανδρος Νικολαΐδης,
Δημήτρης Πούλιος, Κωνσταντίνα Σταματίου

Αλεξάνδρα Λινάρδου, Ελισάβετ Δημητρίου, Βασίλης Τσεσμετζής

Οκτώβριος 2019

Η παρούσα Έκθεση παρουσιάζει την Έρευνα που διενήργησε το Σωματείο ΚΑΠΠΑ (Πρωτοβουλία για την Κρατική Ακίνητη Περιουσία, την Προστασία και Αξιοποίησή της) μέσω Ομάδας Εμπειρογνομώνων για λογαριασμό της διαΝΕΟσις.

Ερευνητική Ομάδα

Την Ερευνητική Ομάδα αποτελούν οι παρακάτω. Σε παρένθεση αναγράφονται τα Κεφάλαια για το περιεχόμενο των οποίων φέρει κάθε μέλος ευθύνη:

Αριστείδης Ρωμανός,

Αρχιτέκτων ΕΜΠ, Πολεοδόμος MPhil., Συντονιστής της Ομάδας (Επιτελική Σύνοψη 1, Κεφάλαιο 2, Κεφάλαιο 8, Κεφάλαιο 10)

Κατερίνα Ανδρίτσου,

Αρχιτέκτων, MArch, Αρχιτέκτων Τοπίου MLA, (Κεφάλαιο 4, Κεφάλαιο 9)

Δρ. Παναγιώτης Ν. Δεληβοριάς,

Μαθηματικός-Οικονομολόγος, Σύμβουλος (Κεφάλαιο 6, ενότητα 9.4.1)

Θωμάς Μαλούτας,

Καθηγητής Κοινωνικής Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο (Κεφάλαιο 3)

Αλέξανδρος Νικολαΐδης,

Οικονομολόγος, τ. τραπεζικός, επενδυτική τραπεζική & διαχείριση ακινήτων (Κεφάλαιο 7)

Δημήτρης Πούλιος,

Αρχιτέκτονας-Πολεοδόμος MA in Urban Design, ΥΔ Αστικής Γεωγραφίας ΕΜΠ (Κεφάλαιο 4, Κεφάλαιο 9)

Κωνσταντίνα Σταματίου,

Δικηγόρος, MSc Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (Κεφάλαιο 5)

Συνεργάτες

Αλεξάνδρα Λινάρδου,

Χωροτάκτης-Πολεοδόμος, MSc

Ελισάβετ Δημητρίου,

Αρχιτέκτονας, BA

Βασίλης Τσεσμετζής,

Αρχιτέκτονας – Πολεοδόμος, MSc

Περιεχόμενα

Ευρετήριο Εικόνων	9
Ευρετήριο Πινάκων.....	10
Ευρετήριο Χαρτών	11
Ευρετήριο Συντομογραφιών.....	13
1 Επιτελική Σύνοψη	14
1.1 Αντικείμενο - Έννοια του Πάρκου Γειτονιάς.....	15
1.2 Περιεχόμενα της Έρευνας - Σχέση με τη Μελέτη του 2011	16
1.3 Ερευνητικό και Μελετητικό Προϊόν	18
1.4 Το Βασικό Πρόβλημα του Εγχειρήματος - Τρόποι Αντιμετώπισης	19
1.5 Το Περιεχόμενο των Κεφαλαίων	21
1.5.1 Περιεχόμενα και Δομή της Έκθεσης	21
1.5.2 Κριτήρια Υποβάθμισης – Καθορισμός Ζώνης Παρέμβασης.....	21
1.5.3 Επιλογή Πιλοτικών Περιοχών.....	22
1.5.4 Το Νομικό Πλαίσιο των ΠΓ	23
1.5.5 Κτηματαγορά και Κόστος Πρόσκτησης της Γης.....	23
1.5.6 Κοινωνική Πολιτική στις Αναπλάσεις	23
1.5.7 Ο Φορέας Υλοποίησης των ΠΓ	24
1.5.8 Ο Σχεδιασμός του Πάρκου Πιλότου	25

2 Περιεχόμενο και Δομή της Έκθεσης26

2.1 Αντικείμενο	27
2.2 Η Έννοια του Πάρκου Γειτονιάς	29
2.3 Περιεχόμενο της Έρευνας και Διαφοροποίηση από τη Μελέτη του 2011	30
2.4 Ερευνητικό και Μελετητικό Περιεχόμενο.....	32
2.5 Τα Βασικά Κριτήρια Επιλογής Περιοχών για Δημιουργία ΠΓ	33
2.6 Κύριο Πρόβλημα του Εγχειρήματος και Τρόποι Αντιμετώπισης	34
2.6.1 Η Δαπάνη Πρόσκτησης της Γης	34
2.6.2 Γενικότερες Αντιδράσεις στην Πρόταση ΠΓ	35
2.6.3 Προδιαγραφές του Πάρκου-Πιλότου	35
2.7 Κριτήρια Υποβάθμισης – Καθορισμός Ζώνης Παρέμβασης.....	36
2.8 Επιλογή Πιλοτικών Περιοχών	37
2.9 Το Νομικό Πλαίσιο των ΠΓ	38
2.10 Κτηματαγορά και Κόστος Πρόσκτησης της Γης.....	39
2.11 Κοινωνική Πολιτική στις Αναπλάσεις.....	40
2.12 Φορέας Υλοποίησης των ΠΓ	41
2.13 Ο Σχεδιασμός του Πάρκου Πιλότου	42

3 Ζώνη Παρέμβασης και Χωροθέτηση Αναγκών στην Αθήνα44

3.1 Εισαγωγή.....	45
3.2 Οι Παράμετροι που Αφορούν τη Στενότητα του Χώρου.....	47
3.3 Οι Δημογραφικές Παράμετροι.....	52
3.4 Οι Κοινωνικές Παράμετροι	55
3.5 Συμπέρασμα	60

4	Χωροθέτηση Πάρκου και Διαμόρφωση Ενιαίας Στρατηγικής για τον Δημόσιο Χώρο	63
4.1	Επιλογή Περιοχών Όπου θα Σχεδιαστεί το Πιλοτικό Πάρκο	64
4.1.1	Κριτήρια Επιλογής Περιοχών	64
4.1.2	Προτεινόμενες Περιοχές	65
4.2	Μια Στρατηγική για τη Δημιουργία Πάρκων Γειτονιάς και Νέων Δημοσίων Χώρων στην Αθήνα	71
4.2.1	Τυπολογίες ΠΓ και οι Προτεινόμενες Περιοχές	71
4.2.2	Προτεινόμενη Επιλογή	72
5	Το Θεσμικό Πλαίσιο και Νομικά Ζητήματα	74
5.1	Διερεύνηση της Νομιμότητας Εναλλακτικών Τρόπων Πρόσκτησης Ιδιωτικών Ακινήτων υπέρ ενός Σκοπού που Είναι Αποδεδειγμένα «Δημοσίου Συμφέροντος»	75
5.1.1	Πρόβλεψη στον Πολεοδομικό και Ρυμοτομικό Σχεδιασμό	76
5.1.2	Η Υλοποίηση του Ρυμοτομικού Σχεδιασμού	78
5.1.3	Η Συνταγματική Υποχρέωση Συμμετοχής της Ιδιοκτησίας στα Βάρη της Πολεοδόμησης	78
5.1.4	Η Συμμετοχή των Ιδιοκτητών στα Βάρη της Πολεοδόμησης σε Περίπτωση Τροποποίησης Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου	80
5.1.5	Η Απευθείας Αγορά Ακινήτων ως Εργαλείο Υλοποίησης Ρυμοτομικού Σχεδιασμού	80
5.2	Διερεύνηση των Κατάλληλων Πολεοδομικών Εργαλείων με τα οποία θα Τροποποιηθούν οι Χρήσεις Γης, τα Δίκτυα και οι Όροι Δόμησης στην Περιοχή Παρέμβασης. Επιλογή των Σκοπιμότερων και της Εφικτότητας	85
5.3	Διερεύνηση της Νομιμότητας Ενδεχόμενης Επιβολής Τέλους ή Φόρου Υπεραξίας στους Ιδιοκτήτες που Ωφελούνται από την Παρέμβαση	87
6	Ζητήματα της Κτηματαγοράς	88
6.1	Εισαγωγή – Οριοθέτηση της Εξεταζόμενης Περιοχής	90

6.2 Συνοπτική Περιγραφή της Οικιστικής Εξέλιξης και της Αγοράς Ακινήτων στην Εξεταζόμενη Περιοχή	92
6.3 Συνοπτική Περιγραφή της Εξέλιξης της Οικιστικής Κατάστασης και της Αγοράς Ακινήτων και Προβολή Πενταετίας για την Περιοχή-Στόχο Οδού Ευγενίου Καραβία (Κάτω Πατήσια)	94
6.4 Συνοπτική Περιγραφή της Εξέλιξης της Οικιστικής Κατάστασης και της Αγοράς Ακινήτων και Προβολή Πενταετίας για την Περιοχή-Στόχο Οδού Στρατηγού Δαγκλή (Θυμαράκια)	102

7 Κοινωνική Πολιτική στις Αναπλάσεις 110

7.1 Η Αντίδραση στο Πράσινο ως Φαινόμενο Not In My Back Yard (NIMBY)....	111
7.1.1 Νουθεσίες vs. Ρεαλιστικές Προσφορές.....	112
7.1.2 Επιλογές που Μειώνουν Κόστος και Αντίδραση.....	112
7.1.3 Θιγόμενοι και Οικονομικά Κίνητρα.....	113
7.1.4 Ιδιοκτήτες και Ενοικιαστές: Αποζημίωση για το Ιδιοκτησιακό Δικαίωμα και για Μετεγκατάσταση	113
7.1.5 Κατηγορίες Αποζημιώσεων για Ιδιοκτήτες και Ενοικιαστές	114
7.1.6 Έμμεσα Θιγόμενοι, Αλλά και Ωφελοούμενοι: Παρόδιοι και Λοιπές Γειτονικές Περιοχές	115
7.1.7 Το Δίκαιο Ύψος της Αποζημίωσης για την Απόκτηση Ιδιοκτησιακού Δικαιώματος.....	117
7.1.7.1 Ιδεολογικό Υπόβαθρο στον Καθορισμό Αποζημιώσεων	117
7.2 Προτεινόμενη Πολιτική Τιμολόγησης στην Αθήνα.....	118
7.3 Η Διαφάνεια Βασικό Στοιχείο στην Επιτυχία	119
7.4 Η Διεθνής Εμπειρία	121
7.5 Η Ελληνική Εμπειρία - Κοινωνική Πολιτική στις Αναπλάσεις Περιοχών	124
7.5.1 Αναπλάσεις στον Δημόσιο Χώρο.....	124
7.5.2 Αναπλάσεις που Επεμβαίνουν Σημαντικά στον Ιδιωτικό Χώρο.....	124

7.5.3 Ανάπλαση Καισαριανής - Σύστημα Ενίσχυσης Νοικοκυριών Ενοικιαστών	124
---	-----

8 Ο Φορέας Υλοποίησης των Πάρκων Γειτονιάς 127

8.1 Εναλλακτικές Τυπικές Μορφές Φορέα.....	128
8.2 Βασικές Δυνατότητες και Αρμοδιότητες του Φορέα	130
8.3 1 ^{ος} Τύπος Φορέα	133
8.3.1 Αδυναμίες	133
8.3.2 Αμφίβολα Πλεονεκτήματα.....	134
8.3.3 Ανταπόκριση του Φορέα Τύπου 1 στις Ενέργειες της Παραγρ. 8.2.....	134
8.4 2 ^{ος} Τύπος Φορέα	135
8.4.1 Ο Επιχειρησιακός Χαρακτήρας του Φορέα.....	135
8.4.2 Ο Δημόσιος Χαρακτήρας του Φορέα.....	135
8.4.3 Πλεονεκτήματα	136
8.4.4 Μειονεκτήματα	136
8.5 3 ^{ος} Τύπος Φορέα	137
8.5.1 Ο Τύπος του Εθελοντικού Φορέα.....	137
8.5.2 Πλεονεκτήματα και Αδυναμίες.....	137
8.6 Ανακεφαλαίωση/αξιολόγηση των Παραδειγματικών Φορέων.....	139
8.6.1 ΕΑΧΑ.....	139
8.6.2 ΔΕΠΟΣ.....	139
8.7. Φορέας υλοποίησης των ΠΓ - Πρόταση.....	140
8.7.1. Ορισμοί.....	140
8.7.2. Προδιαγραφές του ΦΥ των Πάρκων Γειτονιάς	141

9 Ο Σχεδιασμός του Πάρκου Πιλότου 143

9.1 Στρατηγική του Σχεδιασμού: Η Ένταξη των Περιοχών 1 και 2 στο Ευρύτερο Δίκτυο Δημόσιων Χώρων και Πρασίνου του Δήμου Αθηναίων 144

9.2 ΚΤΕΛ-Δαγκλή (Περιοχή 1) 148

9.2.1 Αναγνώριση-Βασικά Χαρακτηριστικά Περιοχής..... 148

9.2.2 Κύριοι Άξονες και Χωροθέτηση της Πρότασης..... 151

9.2.3 Περιγραφή της Πρότασης..... 153

9.2.4 Υλικά 157

9.2.5 Φυτεύσεις..... 158

9.3 Καραβία (Περιοχή 2)..... 160

9.3.1 Αναγνώριση-Βασικά Χαρακτηριστικά Περιοχής..... 160

9.3.2 Περιγραφή της Πρότασης..... 164

9.3.3 Υλικά 169

9.3.4 Φυτεύσεις..... 170

9.4 Εκτίμηση Κόστους Παρεμβάσεων 172

9.4.1 Εκτιμώμενα Όρια Κόστους για την Απόκτηση (με Απαλλοτρίωση ή Εθελοντική Πώληση) των Ιδιωτικών Ακινήτων που Απαιτούνται για την Πραγματοποίηση των Σχεδίων. 172

9.4.2 Εκτίμηση Κόστους Καθαιρέσεων και Κατασκευής 174

10 Επισημάνσεις 176

Βιβλιογραφία 180

Ευρετήριο Εικόνων

Εικόνα 1.	Αθήνα, Άποψη Από Τον Λυκαβηττό.....	15
Εικόνα 2.	Πάρκο Ριζάρη, Ευαγγελισμός.....	27
Εικόνα 3.	Άποψη Της Αθήνας.....	45
Εικόνα 4.	Πάρκο Στα Άνω Πατήσια.....	64
Εικόνα 5.	Κεντρική Περιοχή Της Αθήνας, Νυχτερινή Λήψη.....	75
Εικόνα 6.	Περιοχή Κατοικίας Στα Τουρκοβούνια.....	89
Εικόνα 7.	Δορυφορική Εικόνα Της περιοχής Της Οδού Καραβία.....	94
Εικόνα 8.	Δορυφορική Εικόνα Της Περιοχής Των ΚΤΕΛ.....	102
Εικόνα 9.	Κεντρική Περιοχή Της Αθήνας.....	111
Εικόνα 10.	Πάρκο Στο Σεράφειο Κολυμβητήριο.....	128
Εικόνα 11.	Αστικό Πάρκο Στην Ισπανία.....	144
Εικόνα 12.	Προοπτικό Της Πρότασης (Πριν-Μετά).....	154
Εικόνα 13.	Προοπτικό Της Πρότασης (Πριν-Μετά).....	165

Ευρετήριο Πινάκων

Πίνακας 1.	Κατηγορίες Αποζημίωσης	114
Πίνακας 2.	Σχέση Ενοικίου Με Μέγεθος Νοικοκυριού	125
Πίνακας 3.	Επιδότησεις Ενοικίου Ανά Τύπο Νοικοκυριού	126
Πίνακας 4.	Εκτίμηση Κόστους Συνολικής Δαπάνης Δημιουργίας Των Πιλοτικών Εφαρμογών	175

Ευρετήριο Χαρτών

Χάρτης 1.	Το Πράσινο Στον Δήμο Αθηναίων	43
Χάρτης 2.	Ποσοστό Κατοίκων Σε Διαμερίσματα Στη Μητροπολιτική Περιοχή Της Αθήνας (2011)	47
Χάρτης 3.	Ποσοστό Πληθυσμού Που Διαθέτει <10τ.μ. Κατοικίας Ανά Άτομο Στη Μητροπολιτική Περιοχή Της Αθήνας (2011).....	49
Χάρτης 4.	Ποσοστό Πληθυσμού Που Διαθέτει 10-25τ.μ. Κατοικίας Ανά Άτομο Στη Μητροπολιτική Περιοχή Της Αθήνας (2011).....	49
Χάρτης 5.	Ποσοστό Πληθυσμού 0-14 Ετών Ανά Περιοχή Κατοικίας Στη Μητροπολιτική Περιοχή Της Αθήνας (2011)	50
Χάρτης 6.	Ποσοστό Πληθυσμού 65 Ετών Και Άνω Ανά Περιοχή Κατοικίας Στη Μητροπολιτική Περιοχή Της Αθήνας (2011).....	50
Χάρτης 7.	Ποσοστό Πληθυσμού 70 Ετών Και Άνω Που Ζουν Μόνοι Ανά Περιοχή Κατοικίας Στη Μητροπολιτική Περιοχή Της Αθήνας (2011)	53
Χάρτης 8.	Συγκέντρωση Πληθυσμού Από Αναπτυσσόμενες Χώρες (2011)	54
Χάρτης 9.	Κοινωνικοεπαγγελματική Τυπολογία Των Περιοχών Κατοικίας Στην Αττική (2011)	55
Χάρτης 10.	Ομάδες Περιοχών Κατοικίας Με Βάση Τον Συνολικό Δείκτη Αποστέρσης (2011)	57
Χάρτης 11.	Μεταβολή Του Συνολικού Δείκτη Αποστέρσης (ΣΔΑ) (2001-2011)	58
Χάρτης 12.	Ιδιοκτήτες ΙΧ Στην Αθήνα (2011)	59
Χάρτης 13.	Προτεινόμενη Ζώνη Παρέμβασης Και Η Σχέση Της Με Άλλες Μελέτες ..	61
Χάρτης 14.	Περιοχή 1	66

Χάρτης 15.	Περιοχή 2	67
Χάρτης 16.	Περιοχή 3	68
Χάρτης 17.	Περιοχή 4	69
Χάρτης 18.	Περιοχή 5	70
Χάρτης 19.	Οι Προτεινόμενες Περιοχές Σε Σχέση Με Τη Συνολική Ζώνη Παρέμβασης Και Τις Μελέτες Του ΟΡΣΑ Και ΥΠ.ΕΝ	73
Χάρτης 20.	Προτεινόμενη Στρατηγική Για Τους Δημόσιους Χώρους Στη Ζώνη Παρέμβασης	146
Χάρτης 21.	Υφιστάμενη Κατάσταση Στην Περιοχή 1	148
Χάρτης 22.	Στρατηγική Για Τον Δημόσιο Χώρο Στην Περιοχή 1	149
Χάρτης 23.	Πρόταση – Σχέδιο Γενικής Διάταξης Και Εικόνες Αναφοράς	153
Χάρτης 24.	Υφιστάμενη Κατάσταση Στην Περιοχή 2	161
Χάρτης 25.	Στρατηγική Για Τον Δημόσιο Χώρο Στην Περιοχή 2	161
Χάρτης 26.	Πρόταση – Σχέδιο Γενικής Διάταξης Και Εικόνες Αναφοράς	164

Ευρετήριο Συντομογραφιών

ΔΕΚΟ:	Δημόσιες Επιχειρήσεις και Οργανισμοί
ΔΕΚΩ:	Δημόσιες Επιχειρήσεις Κοινής Ωφέλειας
ΕΑΧΑ Α.Ε:	Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας Α.Ε.
ΕΚΚΕ:	Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών
ΕΟΚ:	Ευρωπαϊκή Οικονομική Κοινότητα
ΕΧΣ:	Ειδικό Χωρικό Σχέδιο
ΔΕΠΟΣ:	Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης
ΚΧ:	Κοινόχρηστοι Χώροι
ΜΣΔ:	Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης
ΝΣΚ:	Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
ΟΡΣΑΠΠΑ (ΟΡΣΑ):	Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας
ΟΣΕ:	Οργανισμός Σιδηροδρόμων Ελλάδος
ΟΤ.:	Οικοδομικό Τετράγωνο
ΟΤΑ.:	Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΠΓ:	Πάρκο Γειτονιάς
ΣΟΑΠ:	Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης
ΣτΕ:	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΤΑΠ:	Τέλος Ακίνητης Περιουσίας
ΥΠ.ΕΝ.:	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΦΥ:	Φορέας Υλοποίησης
NIMBY:	Not In My Back Yard

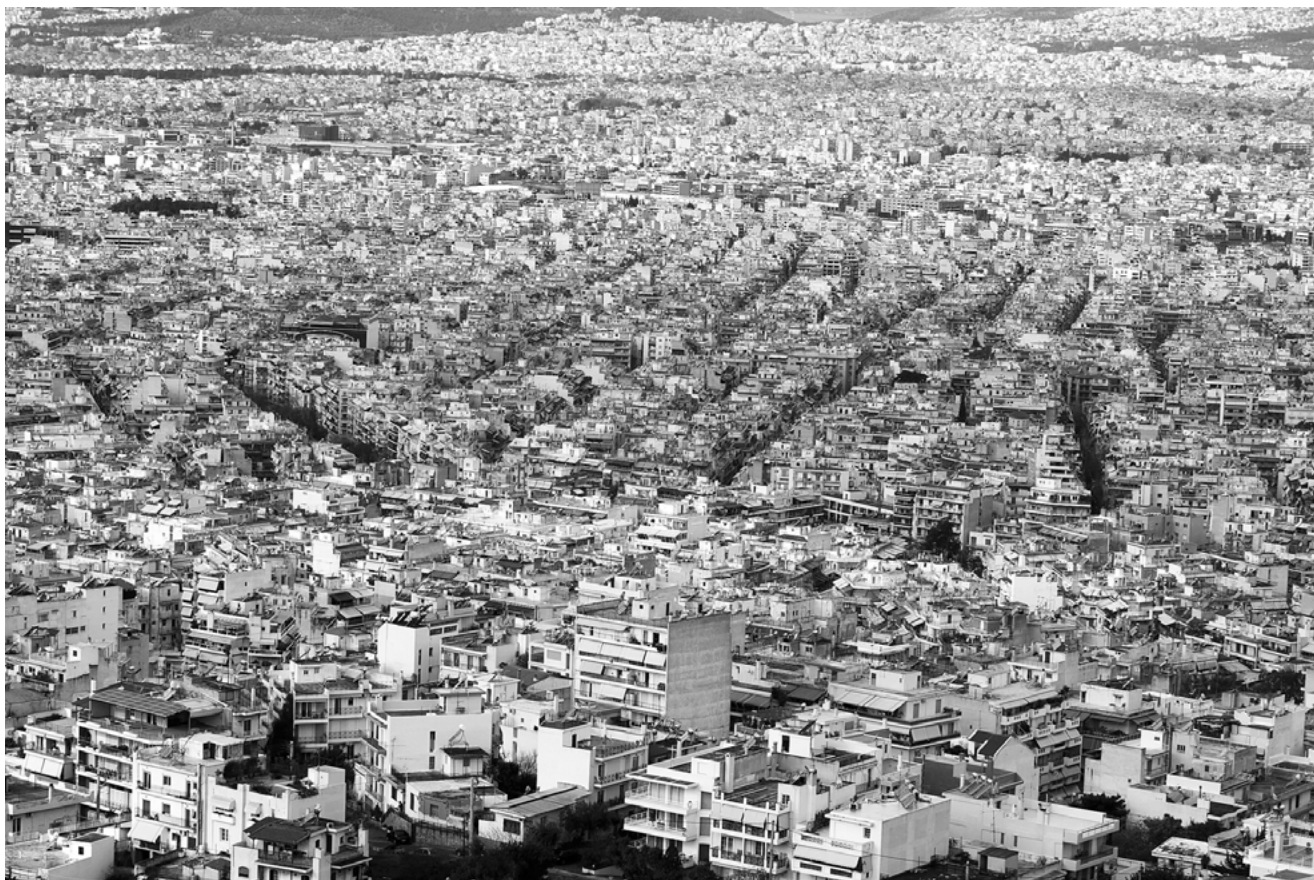
ΠΑΡΚΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ:
ΑΣΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΣΕ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ
Οκτώβριος 2019

Επιτελική Σύνοψη



1.1 Αντικείμενο - Έννοια του Πάρκου Γειτονιάς

Εικόνα 1. Αθήνα, Άποψη Από Τον Λυκαβηττό



Πηγή: Μαλούτας Θωμάς

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι ο καθορισμός ενός συνόλου αρχών, προδιαγραφών, προϋποθέσεων, συνθηκών και περιορισμών που συγκροτούν ένα υλοποιήσιμο σχέδιο για τη δημιουργία Πάρκων Γειτονιάς (στο εξής ΠΓ) στις υποβαθμισμένες κεντρικές περιοχές της πρωτεύουσας. Ως ΠΓ νοούνται «πό-λοι» στα κέντρα των στερουμένων περιοχών, που θα λειτουργούν κυρίως ως πνεύμονες πρασίνου και συμπληρωματικά ως χώροι προσφοράς υπηρεσιών κοινωνικής πρόνοιας και αναψυχής -επιπέδου γειτονιάς. Τα ΠΓ είναι ανοιχτοί, ελεύθεροι τόποι προσιτοί, σε καθημερινή βάση και σε μικρή απόσταση από την κατοικία, στον μέσο πολίτη – καθώς και στις ειδικές κατηγορίες πολιτών, όπως μητέρες με μωρουδιακό καροτσάκι, έφηβους που κοινωνιοποιούνται ή ασχολούνται με αθλητισμό, ηλικιωμένους, ΑΜΕΑ, μετανάστες κ.ά.

1.2 Περιεχόμενα της Έρευνας - Σχέση με τη Μελέτη του 2011

Εσκεμμένη είναι η χρήση του όρου «Γειτονιά» στην ονομασία, προκειμένου να δοθεί έμφαση στον σκοπό του σχεδίου, που δεν είναι η δημιουργία μεγάλων αστικών πάρκων (πολύ περισσότερο Μητροπολιτικών), αλλά η προσφορά ενός τοπικού πνεύμονα πρασίνου, εγκαταστάσεων αναψυχής και κοινωφελών υπηρεσιών σε ένα πληθυσμό που ζει, σχηματικά, σε ακτίνα 350-400 μ. απόσταση, και θα μπορεί να έχει, πεζή, καθημερινή πρόσβαση σε αυτό.

Το θέμα της ονομασίας προσφέρεται ως ευκαιρία εξήγησης των περιεχομένων και της σχέσης μεταξύ της παρούσας Έρευνας και της Μελέτης «Το Ελληνικό και η Αναβίωση του Κέντρου»,¹ η οποία χρονικά προηγήθηκε και αποτέλεσε για την πρώτη, τρόπον τινά, το έναυσμα.

Η μελέτη εκείνη (στο εξής Μελέτη 2011), ασκώντας πολεμική στην ιδέα της μετατροπής του συνόλου της έκτασης του πρώην Αεροδρομίου του Ελληνικού σε Μητροπολιτικό Πάρκο, έβαλε για πρώτη φορά το θέμα του πρασίνου στη βάση της αποκατάστασης στοιχειώδους δικαιοσύνης στην κατανομή του μεταξύ ευνοουμένων και υποβαθμισμένων περιοχών της πόλης και πρότεινε τη διοχέτευση πόρων από την ανάπτυξη του Ελληνικού στο κέντρο της πόλης υπέρ του ως άνω σκοπού.

Μια οικονομοτεχνική προσέγγιση που έγινε στο πλαίσιο της Μελέτης 2011 για την παραδειγματική εφαρμογή της πρότασης έδειξε ότι η πρόσκτηση οικοπεδικής γης 20 περίπου στρεμμάτων με απαλλοτρίωση σε περιοχή στα Κάτω Πατήσια για δημιουργία ΠΓ έχει κόστος περίπου 114,5 εκατ. ευρώ, ποσό που θα κάλυπτε εισροή από τα έσοδα πωλήσεων νέων ακινήτων στο Ελληνικό. Τέτοια δυνατότητα δεν δίνεται στα πλαίσια της παρούσας έρευνας, όπου «ο πήχης κατέβηκε» σε χαμηλότερα επίπεδα, ως προς τη διάθεση των χρηματοδοτικών πόρων. Με ανάλογο ρεαλισμό μειώθηκε και η επιφάνεια/στόχος των σχεδιαζόμενων πάρκων, κάτι που είναι εμφανές στους δύο τύπους πιλοτικών εφαρμογών που επιλέχθηκαν: μια σπανιότερη

1. Ρωμανός, Αριστείδης. 2011. *Το Ελληνικό και η Αναβίωση του Κέντρου*. Αθήνα: Ποταμός.

περίπτωση που περιλαμβάνει ένα προϋπάρχοντα πυρήνα πρασίνου και μια πιο συνήθη και τυπική δομή γραμμικού πράσινου διαδρόμου που δημιουργείται επάνω σε σημαντικούς άξονες της πόλης. (Οι δύο αυτοί πιλοτικοί τύποι αναλύονται διεξοδικά στο κεφάλαιο 4).

Η Μελέτη 2011 δεν υπεισέρχεται, παρά ιδεατά, στις συνθήκες και προϋποθέσεις πραγματοποίησης του σχεδίου.

Αντίθετα, η παρούσα έρευνα αναλύει όλες τις πλευρές του Σχεδίου δημιουργίας των ΠΓ που εντάσσονται σε τέσσερις επιστημονικές ενότητες: αστική/κοινωνική γεωγραφία, νομικό πλαίσιο που διέπει την ιδιοκτησία, τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τους φορείς υλοποίησης, οικονομία της κτηματαγοράς και κοινωνική πολιτική και διαβούλευση. Διερευνά, επίσης, τις καίριες δυσχέρειες και τα προβλήματα και προδιαγράφει το σύνολο των ενεργειών και πρακτικών βημάτων εφαρμογής του Σχεδίου.

1.3 Ερευνητικό και Μελετητικό Προϊόν

Η παρούσα εργασία, πέραν από το ερευνητικό περιεχόμενο, περιλαμβάνει και μέρη αμιγώς συνθετικά που είναι χαρακτηριστικά των μελετών σχεδιασμού. Στο **ερευνητικό** μέρος εξετάζονται η φύση και η χωροταξία της υποβάθμισης στην πόλη, η κύρια δυσχέρεια της δημιουργίας των ΠΓ και ο τρόπος αντιμετώπισής της. Στη συνέχεια αναλύονται οι ανάγκες, οι συνέπειες και οι πάσης φύσεως προϋποθέσεις και συνθήκες λειτουργίας ενός οργανωμένου προγράμματος υλοποίησης ΠΓ. Το **μελετητικό** μέρος περιλαμβάνει δύο πιλοτικές εφαρμογές σχεδιασμού ΠΓ σε συγκεκριμένες επιλεγμένες υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου της πόλης.

Προϊόν της ερευνητικής εργασίας είναι η συγκρότηση ενός σώματος αρχών, και προδιαγραφών των παντοειδών ρυθμίσεων και δράσεων που αποτελούν το πλαίσιο λειτουργίας του φορέα υλοποίησης που θα αναλάβει τη δημιουργία των ΠΓ.

Κύριο προϊόν του μελετητικού μέρους της εργασίας είναι τα Σχέδια των πιλοτικών ΠΓ που δίνουν την εικόνα ενός περιβαλλοντικά και κοινωνικά βελτιωμένου «πυρήνα» αστικού περιβάλλοντος που προσφέρει πράσινο καθώς και κοινωφελείς υπηρεσίες σε επίπεδο γειτονιάς.

1.4 Το Βασικό Πρόβλημα του Εγχειρήματος - Τρόποι Αντιμετώπισης

Η πολεοδομική παρέμβαση για τη δημιουργία ΠΓ μετατρέπει χώρους με θεσμοθετημένη χρήση κάποιας, έστω και ελάχιστης, οικονομικής απόδοσης (ένα ελάχιστο συντελεστή κτιριοδομικής εκμετάλλευσης) σε χώρους με εξ ορισμού μηδενική δυνατότητα εκμετάλλευσης (ή ελάχιστη, σε εξαιρετικές περιπτώσεις).

Η παρέμβαση αφορά κατά κανόνα ιδιωτική ακίνητη περιουσία, στην οποία επιβάλλονται υπέρ του κοινού συμφέροντος δυσμενείς όροι σχετικοί με την κυριότητα, τη χρήση και την ένταση εκμετάλλευσής της. Το γεγονός αυτό αποτελεί καίρια δυσχέρεια του σχεδίου δημιουργίας ΠΓ. Η επιτυχία του σχεδίου εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από το ύψος των αποζημιώσεων που πρέπει να καταβληθούν στους θιγόμενους από την παρέμβαση ιδιοκτήτες και συνεπώς η μείωση του κόστους πρόσκτησης των απαιτούμενων γαιών αποτελεί βασικό συντελεστή της επιτυχίας του σχεδίου.

Σημαντική μείωση του κόστους επιτυγχάνεται με την επιδίωξη επιλογής -για δημιουργία πρασίνου- περιοχών που πληρούν ορισμένα ευνοϊκά κριτήρια, και συγκεκριμένα όσων: (α) διαθέτουν απόθεμα δημόσιας ή δημοτικής γης που μπορεί να μεταβάλει χρήση και να λειτουργήσει ως χώρος πρασίνου, (β) έχουν χαμηλό ισχύοντα συντελεστή δόμησης, (γ) περιέχουν απαξιωμένα ή/και εγκαταλελειμμένα ακίνητα, (δ) περιέχουν πολλά αδόμητα οικοπέδα, (ε) έχουν ιδιοκτήτες που στην πλειονότητά τους κρίνουν θετικά την πρόταση δημιουργίας ΠΓ προσβλέποντας στην υπεραξία της περιουσίας τους από την εγγύτητα του πάρκου, εφόσον φυσικά αυτή δεν εμπίπτει στον προτεινόμενο για απαλλοτρίωση χώρο.

Παράλληλα με το κόστος της αποζημίωσης των προς απαλλοτρίωση ή με άλλον τρόπο θιγόμενων ιδιοκτητών, η απόφαση της αρμόδιας αρχής να δημιουργήσει πάρκο σε μια περιοχή, αντιμετωπίζει, σχεδόν πάντοτε, ένα, εξίσου σοβαρό με το οικονομικό, πρόβλημα αντίδρασης των κατοίκων, που όμως κατά κανόνα δεν εκφράζεται ως οικονομικό, αλλά ως θέμα έλλειψης εμπιστοσύνης. Η συναίνεση των κατοίκων δεν είναι δεδομένη, που σημαίνει ότι είναι άλλο πράγμα η διατύπωση της **ανάγκης για ΠΓ** (που προκύπτει από μια, με επιστημονικά κριτήρια και κατά το δυνατόν αντικειμενική, θεώρηση των πολεοδομικών φαινομένων), και άλλο η

ύπαρξη ενεργής **ζήτησης για ΠΓ** από τους ίδιους τους κατοίκους των υποβαθμισμένων περιοχών. Η ανωτέρω διάκριση είναι ανάγκη να λαμβάνεται σοβαρά υπ' όψιν από τους έχοντες την πρωτοβουλία της δημιουργίας του ΠΓ, ιδιαίτερα από όσους έχουν την ευθύνη του επικοινωνιακού χειρισμού της πρότασης.

1.5 Το Περιεχόμενο των Κεφαλαίων

1.5.1 Περιεχόμενα και Δομή της Έκθεσης

Αναλύει τα καίρια προβλήματα και εμπόδια που δυσχεραίνουν το εγχείρημα των ΠΓ και παρουσιάζει συνοπτικά το περιεχόμενο των κεφαλαίων της έρευνας.

1.5.2 Κριτήρια Υποβάθμισης – Καθορισμός Ζώνης Παρέμβασης

Στο Κεφάλαιο 3 αναλύεται η φύση της υποβάθμισης και η χωροθέτηση των αναγκών για δημόσιο χώρο στην πόλη και οριοθετείται η Προτεινόμενη Ζώνη Παρέμβασης.

Οι ανάγκες για δημόσιο χώρο στην πόλη μπορούν να τεκμηριωθούν με βάση την κοινωνική φυσιογνωμία του πληθυσμού στις διάφορες γειτονίες της και, παράλληλα, με βάση την πυκνότητα του πληθυσμού ανά μονάδα επιφάνειας. Οι γειτονίες με τη μεγαλύτερη πυκνότητα έχουν και τις μεγαλύτερες ανάγκες ελεύθερου δημόσιου χώρου –όπως τα Πάρκα Γειτονιάς. Από την άλλη πλευρά, τα χαμηλότερα κοινωνικοοικονομικά στρώματα έχουν μεγαλύτερη ανάγκη ελεύθερων ανοικτών χώρων καθώς στερούνται εναλλακτικές λύσεις, όπως ιδιωτικούς εξωτερικούς χώρους (κήπους, μεγάλες βεράντες) και αδυνατούν να έχουν πρόσβαση σε χώρους δραστηριοτήτων με αντίτιμο (γυμναστήρια, αθλητικοί όμιλοι, πισίνες, κλπ.). Μεγάλη ανάγκη πρόσβασης σε ελεύθερο δημόσιο χώρο έχουν και οι ομάδες που διαθέτουν περισσότερο ελεύθερο χρόνο (παιδιά και ηλικιωμένοι).

Συνεπώς, η χωροθέτηση πάρκου γειτονιάς σε μια πόλη με σημαντική απουσία ελεύθερων δημόσιων χώρων, όπως η Αθήνα, θα πρέπει, κατ' αρχάς, να στοχεύσει στις πυκνοδομημένες περιοχές της και, ταυτόχρονα, σε εκείνες με μεγάλα ποσοστά ατόμων που ανήκουν στις χαμηλές κοινωνικοοικονομικές κατηγορίες, αλλά και σε δημογραφικές κατηγορίες με αυξημένο ελεύθερο χρόνο.

Επισημαίνεται πως το κριτήριο της πυκνής δόμησης δεν αποτελεί ικανή και αναγκαία συνθήκη της υποβάθμισης. Δεν σημαίνει ότι κάθε πυκνοδομημένη περιοχή είναι και υποβαθμισμένη, πράγμα εμπειρικά γνωστό στους κατοίκους της πόλης (παράδειγμα η πυκνοδομημένη Νέα Σμύρνη). Σημαίνει όμως ότι

κάθε περιοχή που θα αξιολογηθεί ως υποβαθμισμένη θα χαρακτηρίζεται οπωσδήποτε από πυκνή κτιριακή δόμηση.

Η έλλειψη πρασίνου αποτελεί μέρος ενός ευρύτερου προβλήματος του Κέντρου της Αθήνας, που, ως φαινόμενο ανισοκατανομής κοινωφελών υπηρεσιών στον αστικό χώρο, συνιστά στην ουσία κοινωνικό και πολιτικό ζήτημα.²

1.5.3 Επιλογή Πιλοτικών Περιοχών

Θετικά κριτήρια όπως τα παραπάνω (παράγραφος 3) λήφθηκαν υπ' όψιν στην επιλογή δύο περιοχών, που μελετήθηκαν πιλοτικά ως ΠΓ. Στο θέμα αυτό η Ερευνητική Ομάδα συνεργάστηκε με αρμόδια στελέχη του Δήμου Αθηναίων. Η πρώτη περιοχή (ΚΤΕΛ Λιοσίων) χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη ενός μεγάλου χώρου δημόσιας χρήσης και κυριότητας, με σημαντικό εμβαδόν, που θα αποτελέσει τον πυρήνα του σχεδιαζόμενου ΠΓ. Η δεύτερη περιοχή (οδός Καραβία) δεν ευνοείται από παρόμοιο πλεονέκτημα, αλλά αποτελεί τον κανόνα της πολεοδομικής διάταξης των περισσότερων περιπτώσεων στην υποβαθμισμένη ζώνη του Κέντρου. Συνίσταται στην ύπαρξη ενός κύριου, κεντροβαρικού άξονα που αποτελεί και τον βασικό πράσινο διάδρομο με, κατά διαστήματα, μικρούς πράσινους θύλακες εκατέρωθεν.

Βασικά κριτήρια στην επιλογή των παραπάνω περιοχών ήταν:

- Η στρατηγική και ο προγραμματισμός για τους δημόσιους χώρους του Δήμου Αθηναίων.
- Οι διαδρομές και τα δίκτυα πεζοδρόμων.
- Η διαθεσιμότητα κοινόχρηστων χώρων
- Η σχέση με υφιστάμενες κοινωφελείς υποδομές.
- Η σχέση με την ακίνητη περιουσία του Δήμου Αθηναίων και του Δημοσίου.

² Σύμφωνα με έρευνα του Εθνικού Κέντρου Κοινωνικών Ερευνών (Εμμανουήλ, Γκόρτσος, και Καμούτσου 2008) τη δεκαετία του 1980 η προκαλούμενη από την πολεοδομική πυκνότητα υποβάθμιση ήταν σοβαρή: άνω του 45 % του πληθυσμού της ευρύτερης αστικής περιοχής της Αθήνας διαβίωνε σε συνθήκες μέσης καθαρής πυκνότητας > των 30 ατόμων ανά στρέμμα, ενώ αντίστοιχα άνω του 25% σε συνθήκες μέσης καθαρής πυκνότητας > των 50 ατόμων ανά στρέμμα.

1.5.4 Το Νομικό Πλαίσιο των ΠΓ

Ακολουθεί στο Κεφάλαιο 5 η διερεύνηση καίριων για την υλοποίηση των σχεδίων νομικών ζητημάτων και συγκεκριμένα:

- Η διερεύνηση της νομιμότητας εναλλακτικών τρόπων πρόσκτησης ιδιωτικών ακινήτων υπέρ ενός σκοπού που είναι αποδεδειγμένα «δημοσίου συμφέροντος».
- Η υλοποίηση του ρυμοτομικού σχεδιασμού.
- Η συνταγματική υποχρέωση συμμετοχής της ιδιοκτησίας στα βάρη της πολεοδόμησης.
- Η συμμετοχή των ιδιοκτητών στα βάρη της πολεοδόμησης σε περίπτωση τροποποίησης εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.
- Η απευθείας αγορά ακινήτων ως εργαλείο υλοποίησης ρυμοτομικού σχεδιασμού.
- Η διερεύνηση των κατάλληλων πολεοδομικών εργαλείων με τα οποία θα τροποποιηθούν οι χρήσεις γης, τα δίκτυα και οι όροι δόμησης στην Περιοχή Παρέμβασης. Επιλογή των πλέον σκόπιμων και βιώσιμων.
- Η διερεύνηση της νομιμότητας ενδεχόμενης επιβολής τέλους ή φόρου υπεραξίας στους ιδιοκτήτες που ωφελούνται από την παρέμβαση.

1.5.5 Κτηματαγορά και Κόστος Πρόσκτησης της Γης

Στο Κεφάλαιο 6 παρουσιάζεται η ιστορική εξέλιξη των τιμών των ακινήτων της περιοχής και οι παράγοντες που την επηρέασαν και επιχειρείται μία πρόβλεψη για την επόμενη πενταετία. Η προσέγγιση του θέματος είναι συνοπτική για τις δύο υποπεριοχές για τις οποίες γίνεται πρόταση πολεοδομικής παρέμβασης και εξαιρετικά συνοπτική για την ευρύτερη περιοχή. Σε συνάρτηση με αυτό παρουσιάζεται, για τις ως άνω περιοχές, η εξέλιξη της Αγοράς Ακινήτων, των ορίων ενδεικτικών τιμών και των παραγόντων που τις επηρέασαν κατά το πρόσφατο παρελθόν και εξακολουθούν να τις επηρεάζουν και επιχειρείται επίσης μία πρόβλεψη για την επόμενη πενταετία. Σε αυτή τη βάση γίνεται και μία εκτίμηση της τάξης μεγέθους του κόστους που θα απαιτείτο για την απόκτηση των ακινήτων που προβλέπουν τα Σχέδια της ανάπλασης των περιοχών (είτε με απαλλοτρίωση είτε με εθελοντική αγορά).

1.5.6 Κοινωνική Πολιτική στις Αναπλάσεις

Κάθε πολεοδομική ανάπλαση εξ ορισμού στοχεύει, κυρίως, στην οικονομική και κοινωνική άνοδο της περιοχής παρέμβασης. Η οικονομική

βελτίωση, με την άνοδο της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, συχνά αναγκάζουν τα νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος, που στεγάζονται κυρίως με ενοίκιο, να εγκαταλείπουν την περιοχή δίνοντας τη θέση τους σε οικονομικά πιο δυναμικά στρώματα. Το φαινόμενο, γνωστό ως «gentrification» έχει γίνει, σε όλες τις πολεοδομικά προηγμένες χώρες, αντικείμενο άσκησης κοινωνικής πολιτικής κυρίως με επιδοτήσεις ενοικίου προς τα νοικοκυριά που, με εισοδηματικά και άλλα κριτήρια, κρίνονται ως δικαιούχοι.

Εκ πρώτης όψεως εκπλήσσει το γεγονός ότι η Πολιτεία θεωρεί χρέος της να ενισχύσει κατοίκους περιοχών όπου σχεδιάζεται ΠΓ. Είναι δυνατό να σου χαρίζουν πνεύμονα πρασίνου και να αντιδράς; Αρχικά συναινείς, αλλά η θέση γίνεται αντίθεση, μόλις ο πνεύμονας «προσγειωθεί στο δικό μου οικόπεδο». Άλλη μια απόδειξη της παντοδυναμίας του φαινομένου Not In My Back Yard (NIMBY). Η Πολιτεία αναλαμβάνει το σχετικό κόστος επειδή οφείλει να επιλύσει το στεγαστικό πρόβλημα που προξενεί από δική της πρωτοβουλία στα νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος. Κινείται όμως και από σκοπιμότητα, επειδή αντιλαμβάνεται ότι οι σχετικές αντιδράσεις μπορούν να κλονίσουν τις προοπτικές επιτυχίας του προγράμματος. Στις ανεπτυγμένες κοινωνίες, η συμμετοχή των πολιτών και των τοπικών κοινωνιών είναι μονόδρομος για την επίτευξη δυναμικής προς την «αιετόρο ανάπτυξη».

Αναφέρεται η διεθνής εμπειρία των μέτρων κοινωνικής πολιτικής στις αστικές αναπλάσεις. Η έλλειψη σχετικής εμπειρίας στη χώρα μας οφείλεται στο ότι οι «αστικές αναπλάσεις» αφορούν αποκλειστικά παρεμβάσεις στον δημόσιο χώρο –με ελάχιστες εξαιρέσεις.

1.5.7 Ο Φορέας Υλοποίησης των ΠΓ

Διερευνήθηκαν τρεις μορφές φορέων που εκφράζουν διαφορετικές αρχές λειτουργίας. Πρώτη μορφή είναι ο καθαρά διοικητικός φορέας, υπαγόμενος στη διοικητική ιεραρχία ενός δήμου ή ενός υπουργείου. Δεύτερη μορφή είναι ο επιχειρησιακός φορέας που έχει διοικητική και οικονομική αυτονομία και στον οποίο ασκείται εποπτεία και τακτικός έλεγχος από μια Αρχή που εκπροσωπεί την πολιτική εξουσία μέσω της έγκρισης ετήσιων και μεσοπρόθεσμων Προγραμμάτων Δραστηριότητας. Η τρίτη μορφή αποκαλείται «εθελοντική» για το γεγονός ότι ο φορέας προωθεί το έργο του ενεργοποιώντας συνεργασίες με μια πλειάδα αρμοδίων και εμπλεκόμενων υπηρεσιών και οργανισμών, επιλέγοντας για τον ίδιο ένα ρόλο «συγκολλητικό» και «καταλυτικό» μάλλον, παρά πρωταγωνιστικό στη λήψη αποφάσεων.

Στο κεφάλαιο αυτό καταγράφονται οι συνολικές δράσεις που ο φορέας υλοποίησης ΠΓ οφείλει να έχει δυνατότητα να αναπτύσσει, προκειμένου να επιτελεί ικανοποιητικά το έργο του. Συμπληρωματικά εξετάζεται το ποιες μορφές φορέα (ή ποια ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους και όχι κατ' ανάγκην στο σύνολό τους) κρίνεται πως πληρούν καλύτερα την παραπάνω συνθήκη.

Η διερεύνηση του θέματος επεκτείνεται και σε τρεις φορείς που δρουν ή έδρασαν στους τομείς των αστικών αναπλάσεων και ανάδειξης και αξιοποίησης μνημειακών τόπων στη χώρα μας.³ Η πρόταση για τον Φορέα ολοκληρώνεται με την –κατά το δυνατόν πληρέστερη- καταγραφή των βασικών χαρακτηριστικών της δομής του.

1.5.8 Ο Σχεδιασμός του Πάρκου Πιλότου

Το ερευνητικό καταλήγει σε μια συγκεκριμένη σχεδιαστική πρόταση για τις δύο περιοχές που έχουν επιλεγεί. Στην περίπτωση της οδού Καραβία η λογική του σχεδιασμού στοχεύει στη διαμόρφωση ενός γραμμικού πάρκου κατά μήκος της οδού, το οποίο συνδέεται με μια σειρά υφιστάμενων (Πάρκο Γαζία, Πλατεία Αγ. Παρασκευής) και νέων μικρών δημόσιων χώρων που έχουν δημιουργηθεί από τις προτεινόμενες απαλλοτριώσεις. Στην περίπτωση της περιοχής των ΚΤΕΛ ένας νέος, ενιαίος μεγάλος χώρος πρασίνου δημιουργείται. Στον χώρο του νέου πάρκου προτείνεται η ένταξη χρήσεων αναψυχής και υπαίθριων εκπαιδευτικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων ώστε ο χώρος να αποκτήσει μια λειτουργικότητα και να ενταχθεί στη ζωή της γειτονιάς. Η προσβασιμότητα όλων των κοινωνικών ομάδων και ο φιλικός στο περιβάλλον σχεδιασμός βρίσκεται στον πυρήνα των σχεδιαστικών επιλογών και της επιλογής υλικών κατασκευής.

Τέλος παρουσιάζεται μια εκτίμηση του κόστους της συνολικής παρέμβασης. Με τιμές για το κόστος των απαλλοτριώσεων, των κατεδαφίσεων-καθαιρέσεων, των αποκαταστάσεων (όπου χρειάζεται) και τέλος τη διαμόρφωση του νέου δημόσιου χώρου.

ΠΑΡΚΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ:
ΑΣΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΣΕ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ
Οκτώβριος 2019

Περιεχόμενο και Δομή της Έκθεσης



2

2.1 Αντικείμενο

Εικόνα 2. Πάρκο Ριζάρη, Ευαγγελισμός



Πηγή: ΕΑΤΑ / Δήμος Αθηναίων

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι η συγκρότηση ενός συνόλου σχεδιαστικών και θεσμικών προδιαγραφών και αναγκαίων αρμοδιοτήτων και δικαιοδοσιών, με τις οποίες πρέπει να είναι εξοπλισμένος ο φορέας που θα αναλάβει την υλοποίηση ενός προγράμματος δημιουργίας Πάρκων Γειτονιάς σε υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου της πόλης. Προϋπόθεση της συγκρότησης του ως άνω πακέτου είναι ο προσδιορισμός των βασικών εννοιών, ερωτημάτων και ζητημάτων που συνθέτουν το πρόβλημα των πάρκων, όπως είναι, πρωταρχικά, η έννοια της υποβάθμισης και ο γεωγραφικός εντοπισμός της στο σώμα της πόλης, από την άλλη η φύση, οι χρήσεις και ο χαρακτήρας των ΠΓ, και τέλος τα βασικά εμπόδια στην υλοποίηση των ΠΓ που αναμένεται να αντιμετωπίσει με επιτυχία ο κατάλληλα σχεδιασμένος εξοπλισμός του φορέα υλοποίησης.

Η ανάπτυξη του θέματος ακολουθεί την παρακάτω δομή:

- Περιγράφεται αναλυτικά η έννοια και το περιεχόμενο του ΠΓ.
- Αποσαφηνίζεται και αναλύεται η διαφορά περιεχομένου μεταξύ της παρούσας έρευνας και της Μελέτης 2011, που προηγήθηκε χρονικά.
- Ερευνητικό και Μελετητικό περιεχόμενο.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται τα παρακάτω θέματα που η έρευνα ανέδειξε ως καίριας σημασίας αίτια που εμποδίζουν ή δυσχεραίνουν την υλοποίηση των ΠΓ και απαιτούν κατάλληλη αντιμετώπιση:

- Τα βασικά κριτήρια επιλογής περιοχών για δημιουργία ΠΓ.
- Κύριο πρόβλημα του εγχειρήματος και τρόποι αντιμετώπισης.
- Προδιαγραφές του πάρκου-πilot.

Ακολουθούν τα Κεφάλαια 3. Κριτήρια Υποβάθμισης – Καθορισμός Ζώνης Παρέμβασης, 4. Επιλογή Πιλοτικών Περιοχών, 5. Το Νομικό Πλαίσιο των ΠΓ 6. Κτηματαγορά και Κόστος Πρόσκτησης της Γης, 7. Κοινωνική πολιτική στις Αναπλάσεις, 8. Ο Φορέας Υλοποίησης των ΠΓ, και, 9. Ο Σχεδιασμός του Πάρκου-Πilot.

2.2 Η Έννοια του Πάρκου Γειτονιάς

Τα ΠΓ είναι «πόλοι» στα κέντρα των στερουμένων περιοχών, που λειτουργούν ως πνεύμονες πρασίνου και ως κοινόχρηστοι χώροι με περιορισμένης έκτασης εγκαταστάσεις κοινωφελών υπηρεσιών -επιπέδου γειτονιάς.

Τα ΠΓ είναι ανοικτοί, ελεύθεροι τόποι και συνιστούν στην πραγματικότητα κεντρικούς πυρήνες αναζωογόνησης και αναβάθμισης μιας περιοχής που ορίζεται από μια μέση ακτίνα επιρροής των περιλαμβανομένων σε αυτά εξυπηρετήσεων και λειτουργιών. Τις τοπικές αυτές χρήσεις και εγκαταστάσεις, τις αναγκαίες στη λειτουργία των περιοχών, συχνά η τοπική αυτοδιοίκηση έχει μεγάλη δυσκολία να εξασφαλίσει λόγω έλλειψης πόρων και υψηλών τιμών γης. Τέτοια παραδείγματα αποτελούν οι: χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, κυρίως κατοίκων, χώροι κοινωφελών λειτουργιών, παιδικοί σταθμοί, παιδότοποι, χώροι εξυπηρέτησης και συγκεντρώσεων για ειδικές ομάδες, ηλικιακές ή άλλες, χώροι διαφυγής σε περίπτωση σεισμού.

Ο πληθυσμός που διαμένει εντός του κύκλου επιρροής (σε ακτίνα 400-500 μ. από το πάρκο) έχει τη δυνατότητα της πεζής και σε καθημερινή βάση μετάβασης στο ΠΓ. Αυτό ισχύει και για τις πιο αδύναμες κατηγορίες πολιτών, όπως μητέρες με βρέφη σε καροτσάκι, ηλικιωμένοι, ΑμεΑ, μετανάστες κ.ά.

Για τους λόγους αυτούς η ονομασία των πάρκων περιλαμβάνει το δεύτερο συνθετικό «Γειτονιάς» που τονίζει την καθημερινή χρήση, την τοπική σημασία και την αντίθεση στα μεγάλα αστικά ή και μητροπολιτικού επιπέδου πάρκα που δεν αποτελούν απάντηση στις ανάγκες των υποβαθμισμένων περιοχών.

2.3 Περιεχόμενο της Έρευνας και Διαφοροποίηση από τη Μελέτη του 2011

Στο κείμενο γίνεται ενίοτε αναφορά στη Μελέτη «Το Ελληνικό και η Αναβίωση του Κέντρου», που χρονικά προηγήθηκε της παρούσας εργασίας και κατά κάποιον τρόπο αποτέλεσε το έναυσμα για αυτήν, διαφέρει όμως σημαντικά στο σκοπό και επομένως στο περιεχόμενο. Η Μελέτη 2011 χαρακτηρίστηκε από άσκηση κριτικής στην πρόταση μετατροπής του συνόλου της έκτασης του πρώην Αεροδρομίου του Ελληνικού σε Μητροπολιτικό Πάρκο, πρόταση που προωθείτο από σημαντική μερίδα πολεοδόμων του πανεπιστημιακού και επαγγελματικού κύκλου. Έκρινε ως άδικη την πρόταση απέναντι στα μεγάλα τμήματα του πληθυσμού της πρωτεύουσας που στερούνταν στοιχειώδεις χώρους πρασίνου, τονίζοντας την ανάγκη αποκατάστασης μιας δικαιότερης κατανομής του πρασίνου μεταξύ ευνοουμένων και υποβαθμισμένων περιοχών της πόλης. Και αντιπρότεινε τη γενναιόδωρη χρηματοδότηση ενός προγράμματος πάρκων γειτονιάς στο υποβαθμισμένο κέντρο της πόλης με διοχέτευση πόρων από μια λελογισμένη ανάπτυξη του Ελληνικού.

Μια Οικονομοτεχνική Μελέτη που εκπονήθηκε για τον έλεγχο της υπόθεσης έδειξε ότι η πρόσκτηση οικοπεδικής γης 20 περίπου στρεμμάτων με απαλλοτρίωση σε περιοχή στα Κάτω Πατήσια για δημιουργία ΠΓ είχε κόστος περίπου 114,5 εκατ. ευρώ, και θα αντιμετωπιζόταν με τη διοχέτευση ισόποσων εσόδων από πωλήσεις ωφέλιμης επιφάνειας νέων οικοδομών στο Ελληνικό. Έτσι η ανάπτυξη του Ελληνικού αποκτούσε στρατηγική σημασία στην αναζωογόνηση του υποβαθμισμένου Κέντρου μέσα από το Πρόγραμμα δημιουργίας των ΠΓ.

Η Μελέτη 2011 δεν υπεισήλθε, παρά ιδεατά, στις συνθήκες και προϋποθέσεις της πραγματοποίησης του Προγράμματος των ΠΓ. Αντίθετα, στην παρούσα έρευνα, χωρίς πλέον να υπολογίζονται εισροές από το Ελληνικό, «ο πήχης κατέβηκε» σε πιο χαμηλά επίπεδα, ως προς τη διάθεση των χρηματοδοτικών πόρων, και το μέγεθος των σχεδιαζόμενων ΠΓ μειώθηκε και έγινε πιο ρεαλιστικό. Τούτο γίνεται εμφανές στους δύο τύπους πιλοτικών εφαρμογών που επιλέχθηκαν (αναλύονται διεξοδικά στο κεφάλαιο 4): η μία, σπανιότερη, περίπτωση περιλαμβάνει ένα προϋπάρχοντα πυρήνα πρασίνου και η άλλη που αντιπροσωπεύει μια πιο συνήθη τυπική δομή, αποτελείται από ένα γραμμικό πράσινο διάδρομο που συμπίπτει με σημαντικό άξονα της περιοχής.

Το σχέδιο δημιουργίας των ΠΓ αναλύεται από τη σκοπιά τεσσάρων επισημονικών πεδίων: της κοινωνικής και αστικής γεωγραφίας, των νομικών διατάξεων σχετικά με την πρόσκτηση ιδιωτικών ακινήτων, τον φορέα υλοποίησης και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, την οικονομία της κτηματαγοράς και την κοινωνική πολιτική και διαβούλευση.

2.4 Ερευνητικό και Μελετητικό Περιεχόμενο

Η παρούσα εργασία έχει ερευνητικό και συνθετικό/σχεδιαστικό περιεχόμενο και προϊόν. Στο ερευνητικό μέρος εξετάζονται και καθορίζονται τα βασικά στοιχεία του θέματος: η φύση και η χωροταξία της υποβάθμισης στην πόλη, η κύρια δυσχέρεια της δημιουργίας των ΠΓ και ο τρόπος αντιμετώπισής της καθώς και οι ανάγκες, συνέπειες και πάσης φύσεως προϋποθέσεις και συνθήκες λειτουργίας του οργανωμένου προγράμματος υλοποίησης ΠΓ. Το μελετητικό μέρος περιλαμβάνει τη σχεδιαστική μελέτη δύο πιλοτικών εφαρμογών ΠΓ σε συγκεκριμένες επιλεγμένες υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου. Προϊόν της ερευνητικής εργασίας είναι η συγκρότηση του σώματος αρχών, και προδιαγραφών των παντοειδών ρυθμίσεων και δράσεων που αποτελούν το ενδεδειγμένο πλαίσιο λειτουργίας του φορέα υλοποίησης των ΠΓ.

2.5 Τα Βασικά Κριτήρια Επιλογής Περιοχών για Δημιουργία ΠΓ

Το πώς θα επιλεγούν οι υποβαθμισμένες περιοχές, όπου θα χωροθετηθούν τα πάρκα αποτελεί ένα από τα πιο σύνθετα ζητήματα. Προϋποτίθεται η αναγνώριση των πραγματικών διαστάσεων του προβλήματος της υποβάθμισης.

Είναι φανερό ότι ο σκοπός της εργασίας θέτει ως προϋπόθεση στην επιλογή των περιοχών για δημιουργία πάρκου τον ορισμό του στοιχείου της υποβάθμισης, και, στην επιλογή μεθόδων λύσεων τον ορισμό του στοιχείου της εφικτότητας ή βιωσιμότητας. Η πρώτη προϋπόθεση ενισχύει την ηθική διάσταση του προγράμματος των ΠΓ, κατά το ότι τεκμηριώνει και αξιολογεί την υποβάθμιση συντείνοντας σε μια δίκαιη, κατά τεκμήριο, διοχέτευση των δημοσίων πόρων στις περιοχές με τη μεγαλύτερη ανάγκη. Η δεύτερη προϋπόθεση αντιθέτως χαρακτηρίζεται από πρακτικότητα, ρεαλισμό και σκοπιμότητα, καθώς μετρά τον βαθμό εφικτότητας της επιλεγόμενης περιοχής.

Τα δύο ανωτέρω στοιχεία συνδέονται με μια απλή αναλογική σχέση μέσω του μηχανισμού των αξιών γης: όσο μεγαλύτερη είναι η υποβάθμιση της περιοχής, τόσο πιο χαμηλές οι αξίες των ακινήτων, και τόσο πιο ευοίωνη η εφικτότητα της υλοποίησης του ΠΓ στη συγκεκριμένη περιοχή.

Ο κανόνας αυτός συμβαίνει να ανατρέπεται από αντιδράσεις των κατοίκων που δεν ξεκινούν από οικονομικά αίτια, θέμα που διαπραγματεύεται η ενότητα 2.6.2.

2.6 Κύριο Πρόβλημα του Εγχειρήματος και Τρόποι Αντιμετώπισης

Κάθε πολεοδομική παρέμβαση που αναλαμβάνεται για τη δημιουργία πρασίνου έχει κατά κανόνα ως αναγκαία συνέπεια τη μετατροπή χώρων με θεσμοθετημένη χρήση κάποιας έστω και ελάχιστης οικονομικής απόδοσης (ενός ελάχιστου συντελεστή κτιριοδομικής εκμετάλλευσης) σε χώρο ήπιας χρήσης με εξ ορισμού μηδενική δυνατότητα εκμετάλλευσης (ή ελάχιστη, σε εξαιρετικές περιπτώσεις). Επειδή η παρέμβαση δεν περιορίζεται σε χώρους δημόσιας ή δημοτικής κυριότητας, αλλά κυρίως απαλλοτριώνει ιδιωτική ακίνητη περιουσία (ή πάντως επιβάλλει δυσμενέστερους περιορισμούς στη χρήση και στην ένταση εκμετάλλευσης ιδιωτικών ακινήτων) γίνεται πρόξενος μεγάλων αντιδράσεων.

Το γεγονός αυτό με τις συνέπειές του συνιστά το σοβαρότερο εμπόδιο και πρόβλημα στην υλοποίηση των ΠΓ και συγχρόνως τον κρισιμότερο παράγοντα της επιτυχίας ή αποτυχίας του εγχειρήματος. Το θέμα έχει δύο συνιστώσες, μια οικονομική, που αφορά το ύψος των αποζημιώσεων που πρέπει να καταβληθούν στους θιγόμενους από την παρέμβαση ιδιοκτήτες, και μια επικοινωνιακή, που εκδηλώνεται ως απόρριψη της πρότασης, αλλά δεν σχετίζεται αποκλειστικά με οικονομικά αιτήματα και μπορεί να λάβει διάφορες μορφές αντίδρασης που φθάνουν μέχρι τη ματαίωση της πρότασης.

2.6.1 Η Δαπάνη Πρόσκτησης της Γης

Η αποτελεσματική αντιμετώπιση του ύψους της οικονομικής δαπάνης ξεκινά από το στάδιο της επιλογής του κατάλληλου χώρου δημιουργίας του ΠΓ. Κι αυτό γιατί η δαπάνη πρόσκτησης της ιδιωτικής γης είναι σημαντική και συνεπώς η μείωσή της αποτελεί σοβαρό παράγοντα της επιτυχίας του σχεδίου.

Σημαντική μείωση του κόστους επιτυγχάνεται με την επιδίωξη επιλογής περιοχών που πληρούν ορισμένα ευνοϊκά κριτήρια, και συγκεκριμένα όσων: (α) διαθέτουν απόθεμα δημόσιας ή δημοτικής γης που μπορεί να μεταβάλει χρήση και να λειτουργήσει ως χώρος πρασίνου, (β) έχουν χαμηλό ισχύοντα συντελεστή δόμησης, (γ) περιέχουν απαξιωμένα ή/και εγκαταλειμμένα ακίνητα, (δ) περιέχουν πολλά αδόμητα οικοπέδα, (ε) έχουν ιδιοκτήτες που στην πλειονότητά τους κρίνουν θετικά την πρόταση δημιουργίας ΠΓ.

2.6.2 Γενικότερες Αντιδράσεις στην Πρόταση ΠΓ

Παράλληλα, η απόφαση για δημιουργία ΠΓ μπορεί να συναντήσει σοβαρές –όχι κατ’ ανάγκην από οικονομικά κίνητρα– αντιδράσεις των κατοίκων, των οποίων η συναίνεση δεν είναι δεδομένη. Οι λόγοι είναι διάφοροι: καχυποψία απέναντι στην αρχή που προωθεί το σχέδιο, φόβοι για gentrification και για ανεπάρκεια των αποζημιώσεων να εξασφαλίσουν πρόσβαση σε νέα κατοικία προσιτής τιμής, σκέψη ότι το σχέδιο μπορεί να μείνει στη μέση, άσκηση πίεσης ή εκβιασμός για επίτευξη καλύτερης οικονομικής μεταχείρισης, φυσική κόπωση και ψυχολογική δυσκολία προσαρμογής σε νέες συνθήκες ζωής των ηλικιωμένων νοικοκυριών, κ.ά.

2.6.3 Προδιαγραφές του Πάρκου-Πιλότου

Μια γενικότερη αδυναμία των μεγάλων έργων των δημοσίων προγραμμάτων είναι ότι ξεκινούν με αδιευκρίνιστη ή ανατιολόγητη σκοπιμότητα ή με ελλιπή και αναπόδεικτη τεχνική, οικονομική και χρηματοδοτική βιωσιμότητα με πιθανά ενδεχόμενα είτε να καρκινοβατήσουν μη έχοντας ορατό τέλος είτε να ναυαγήσουν έχοντας καταναλώσει σημαντικό μέρος δημόσιων πόρων. Ακόμα όμως και με υπαρκτές τις προϋποθέσεις σκοπιμότητας και βιωσιμότητας τα δημόσια προγράμματα σκόπιμο είναι να εξασφαλίζουν τις ευμενέστερες δυνατές συνθήκες υλοποίησης –κυρίως στο πρώτο σειράς παρόμοιων έργων που αποτελεί δείγμα/πιλότο για τη συνέχεια.

Με αυτή τη σκέψη η επιλογή του συγκεκριμένου χώρου πραγματοποίησης του πρώτου πάρκου είναι σκόπιμο να γίνει σε Οικοδομικό Τετράγωνο (Ο.Τ.) που χαρακτηρίζεται από: το μέγιστο δυνατό ποσοστό άκτιστων οικοπέδων είτε οικοπέδων με παλαιά κτίσματα και χαμηλό συντελεστή δόμησης (σ.δ.) είτε παλιό διατηρητέο κτίσμα με σημαντικού μεγέθους ιδιωτικό οικοπεδικό χώρο (κτίσμα που θα μπορεί να καλύψει μέρος των εγκαταστάσεων που προορίζονται να περιληφθούν στα Πάρκα Γειτονιάς). Αυτά τα στοιχεία, μεταξύ άλλων, είναι δυνατό να μειώσουν σημαντικά τις δαπάνες της απαλλοτρίωσης ή της αγοράς των ακινήτων του Ο.Τ. αλλά και τις συνεπαγόμενες αντιδράσεις από την απομάκρυνση όχι τόσο των ιδιοκτητών όσο των νοικοκυριών που διαμένουν στο Ο.Τ. με ενοίκιο.

2.7 Κριτήρια Υποβάθμισης – Καθορισμός Ζώνης Παρέμβασης

Το Κεφάλαιο 3 τεκμηριώνει τη σύνθετη φύση της υποβάθμισης και τη χωροθέτηση των αναγκών για δημόσιο χώρο στην πόλη και τελικά οριοθετεί την Προτεινόμενη Ζώνη Παρέμβασης. Η Εισαγωγή του Κεφ. 3 ανακεφαλαιώνει το ζήτημα:

Οι ανάγκες για δημόσιο χώρο στην πόλη μπορούν να τεκμηριωθούν με βάση την κοινωνική φυσιογνωμία του πληθυσμού στις διάφορες γειτονίες της και, παράλληλα, με βάση την πυκνότητα του πληθυσμού ανά μονάδα επιφανείας. Οι γειτονίες με τη μεγαλύτερη πυκνότητα έχουν και τις μεγαλύτερες ανάγκες ελεύθερου δημόσιου χώρου –όπως τα Πάρκα Γειτονιάς– καθώς η μεγάλη πυκνότητα είναι, κατά κανόνα, συνυφασμένη και με την έλλειψη δημόσιου ελεύθερου χώρου. Από την άλλη πλευρά, οι ομάδες στις χαμηλότερες κοινωνικοοικονομικές θέσεις έχουν μεγαλύτερη ανάγκη πρόσβασης σε ελεύθερους ανοικτούς χώρους, με την έννοια ότι έχουν συγκριτικά μικρότερες δυνατότητες πρόσβασης σε εναλλακτικές λύσεις, όπως ιδιωτικοί εξωτερικοί χώροι (κήποι, μεγάλες βεράντες) ή χώροι δραστηριοτήτων για τους οποίους η πρόσβαση δεν είναι δωρεάν (γυμναστήρια, αθλητικοί όμιλοι, πισίνες, χώροι εκδηλώσεων κλπ.). Στις ομάδες που έχουν μεγαλύτερη, κατά τεκμήριο, ανάγκη πρόσβασης σε ελεύθερο δημόσιο χώρο πρέπει να προσθέσει κανείς και εκείνες για τις οποίες ο ελεύθερος χρόνος είναι συγκριτικά αυξημένος, όπως οι ηλικιωμένοι και τα παιδιά.

Συνεπώς, η χωροθέτηση πάρκου γειτονιάς σε μια πόλη με σημαντική απουσία ελεύθερων δημόσιων χώρων, όπως η Αθήνα, θα πρέπει, καταρχάς, να στοχεύσει στις πυκνοδομημένες της περιοχές και, ταυτόχρονα, σε εκείνες που συγκεντρώνουν μεγάλα ποσοστά ατόμων που ανήκουν στις χαμηλές κοινωνικοοικονομικές κατηγορίες, αλλά και σε δημογραφικές κατηγορίες με αυξημένο ελεύθερο χρόνο.

Η έλλειψη πρασίνου αποτελεί μέρος του ευρύτερου προβλήματος της ανισοκατανομής κοινωνικών υπηρεσιών στον αστικό χώρο και συνιστά στην ουσία εν δυνάμει οξύ πολιτικό ζήτημα.⁴

4. Σύμφωνα με έρευνα του Εθνικού Κέντρου Κοινωνικών Εράνων (Εμμανουήλ, Γκόρτσος, και Καμούτση, 2008) και βάσει στοιχείων του 1981 η προκαλούμενη από την πολεοδομική πυκνότητα υποβάθμιση ήταν σοβαρή: άνω του 45 % του πληθυσμού της ευρύτερης αστικής περιοχής της Αθήνας διαβίωνε σε συνθήκες μέσης καθαρής πυκνότητας > των 30 ατόμων ανά στρέμμα, ενώ αντίστοιχα άνω του 25% σε > των 50 ατόμων ανά στρέμμα.

2.8 Επιλογή Πιλοτικών Περιοχών

Κριτήρια όπως τα παραπάνω (παράγραφος 3) λήφθηκαν υπ' όψιν στην επιλογή δύο περιοχών, που μελετήθηκαν πιλοτικά ως ΠΓ. Στο θέμα αυτό η Ερευνητική Ομάδα συνεργάστηκε με αρμόδια στελέχη του Δήμου Αθηναίων. Η πρώτη περιοχή χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη ενός μεγάλου χώρου δημόσιας χρήσης και κυριότητας, με σημαντικό εμβαδόν, που θα αποτελέσει τον πυρήνα του σχεδιαζόμενου ΠΓ. Η δεύτερη περιοχή δεν ευνοείται από παρόμοιο πλεονέκτημα, αλλά αποτελεί τον κανόνα της πολεοδομικής διάταξης των περισσότερων περιπτώσεων στην υποβαθμισμένη ζώνη του Κέντρου. Συνίσταται στην ύπαρξη ενός κύριου, κεντροβαρικού άξονα που αποτελεί και τον βασικό πράσινο διάδρομο με, κατά διαστήματα, μικρούς πράσινους θύλακες εκατέρωθεν.

2.9 Το Νομικό Πλαίσιο των ΠΓ

Ακολουθεί στο Κεφάλαιο 5 η διερεύνηση και διευκρίνιση καίριων για την υλοποίηση των σχεδίων νομικών ζητημάτων και συγκεκριμένα:

- Η διερεύνηση της νομιμότητας εναλλακτικών τρόπων πρόσκτησης ιδιωτικών ακινήτων υπέρ ενός σκοπού που είναι αποδεδειγμένα «δημοσίου συμφέροντος».
- Η υλοποίηση του ρυμοτομικού σχεδιασμού.
- Η συνταγματική υποχρέωση συμμετοχής της ιδιοκτησίας στα βάρη της πολεοδόμησης.
- Η συμμετοχή των ιδιοκτητών στα βάρη της πολεοδόμησης σε περίπτωση τροποποίησης εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.
- Η απευθείας αγορά ακινήτων ως εργαλείο υλοποίησης ρυμοτομικού σχεδιασμού.
- Η διερεύνηση των κατάλληλων πολεοδομικών εργαλείων με τα οποία θα τροποποιηθούν οι χρήσεις γης, τα δίκτυα και οι όροι δόμησης στην περιοχή παρέμβασης. Επιλογή των σκοπιμότερων και των πλέον εφικτών.
- Η διερεύνηση της νομιμότητας ενδεχόμενης επιβολής τέλους ή φόρου υπεραξίας στους ιδιοκτήτες που ωφελούνται από την παρέμβαση.

2.10 Κτηματαγορά και Κόστος Πρόσκτησης της Γης

Στο Κεφάλαιο 6 παρουσιάζεται η ιστορική εξέλιξη των τιμών των ακινήτων της περιοχής και οι παράγοντες που την επηρέασαν και επιχειρείται μία πρόβλεψη για την επόμενη πενταετία. Η προσέγγιση του θέματος είναι συνοπτική για τις δύο υποπεριοχές για τις οποίες γίνεται πρόταση πολεοδομικής παρέμβασης και εξαιρετικά συνοπτική για την ευρύτερη περιοχή. Σε συνάρτηση με αυτό παρουσιάζεται, για τις ως άνω περιοχές, η εξέλιξη της Αγοράς Ακινήτων, των ορίων ενδεικτικών τιμών και των παραγόντων που τις επηρέασαν/επηρεάζουν -στο πρόσφατο παρελθόν και στο παρόν- και επιχειρείται επίσης μία πρόβλεψη για την επόμενη πενταετία. Σε αυτή την βάση γίνεται και μία εκτίμηση της τάξης μεγέθους του κόστους που θα απαιτείτο για την απόκτηση των ακινήτων που προβλέπουν τα Σχέδια της ανάπλασης των περιοχών (είτε με απαλλοτρίωση είτε με εθελοντική αγορά).

2.11 Κοινωνική Πολιτική στις Αναπλάσεις

Κάθε πολεοδομική ανάπλαση εξ ορισμού στοχεύει, μεταξύ άλλων, και στην οικονομική και κοινωνική άνοδο της περιοχής παρέμβασής. Η οικονομική βελτίωση, έχοντας άμεσο αντίκτυπο στις τιμές των ακινήτων δεν είναι ευλογία για τα νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος, που στεγάζονται κυρίως σε ενοικιαζόμενη κατοικία. Αποτέλεσμα η αποδοχή πιο υποβαθμισμένων συνθηκών ή η εγκατάλειψη της περιοχής για το κυνήγι της προσιτής κατοικίας. Το φαινόμενο, γνωστό ως *gentrification* (που θα μπορούσε να αποδοθεί ως «αριστοκρατοποίηση») έχει γίνει, σε όλες τις πολεοδομικά προηγμένες χώρες, αντικείμενο άσκησης κοινωνικής πολιτικής κυρίως με επιδοτήσεις ενοικίου προς τα νοικοκυριά που, με εισοδηματικά και άλλα κριτήρια, κρίνονται ως δικαιούχοι.

Εκ πρώτης όψεως εκπλήσσει το γεγονός ότι η Πολιτεία θεωρεί χρέος της να ενισχύσει κατοίκους περιοχών όπου σχεδιάζεται η δημιουργία ΠΓ. Πώς είναι δυνατό να σου χαρίζουν πνεύμονα πρασίνου και να αντιδράς; Ναι μεν πρόκειται για χρήση ελκυστική και αναγκαία, αλλά η θέση γίνεται αντίθεση, μόλις αυτός ο πνεύμονας «προσγειωθεί στο δικό μου οικόπεδο». Άλλη μια απόδειξη της παντοδυναμίας του φαινομένου *Not In My Back Yard* (NIMBY). Η Πολιτεία αναλαμβάνει το σχετικό κόστος επειδή οφείλει να επιλύσει το στεγαστικό πρόβλημα που προξενεί από δική της πρωτοβουλία στα νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος. Κινείται όμως και από σκοπιμότητα, επειδή αντιλαμβάνεται ότι οι σχετικές αντιδράσεις μπορούν να κλονίσουν τις προοπτικές επιτυχίας του προγράμματος. Στις ανεπτυγμένες κοινωνίες, η συμμετοχή των πολιτών και των τοπικών κοινωνιών είναι μονόδρομος για την επίτευξη δυναμικής προς την «αειφόρο ανάπτυξη».

2.12 Φορέας Υλοποίησης των ΠΓ

Διερευνήθηκαν τρεις διαφορετικές μορφές Φορέων που εκφράζουν διαφορετικές αρχές λειτουργίας, διοικητική, επιχειρησιακή και «εθελοντική».

Καταγράφονται οι συνολικές δράσεις που ο φορέας υλοποίησης ΠΓ οφείλει να έχει δυνατότητα να αναπτύσσει, προκειμένου να επιτελεί ικανοποιητικά το έργο του. Συμπληρωματικά εξετάζεται ποιες μορφές φορέα ή ποια επίμερους χαρακτηριστικά τους κρίνεται πως πληρούν καλύτερα την παραπάνω συνθήκη.

Για την αξία του παραδείγματος η διερεύνηση του θέματος επεκτάθηκε και σε μια συνοπτική παρουσίαση του ιστορικού και του αποτυπώματος τριών φορέων που δρουν ή έδρασαν σε έργα αναπλάσεων στη χώρα μας.

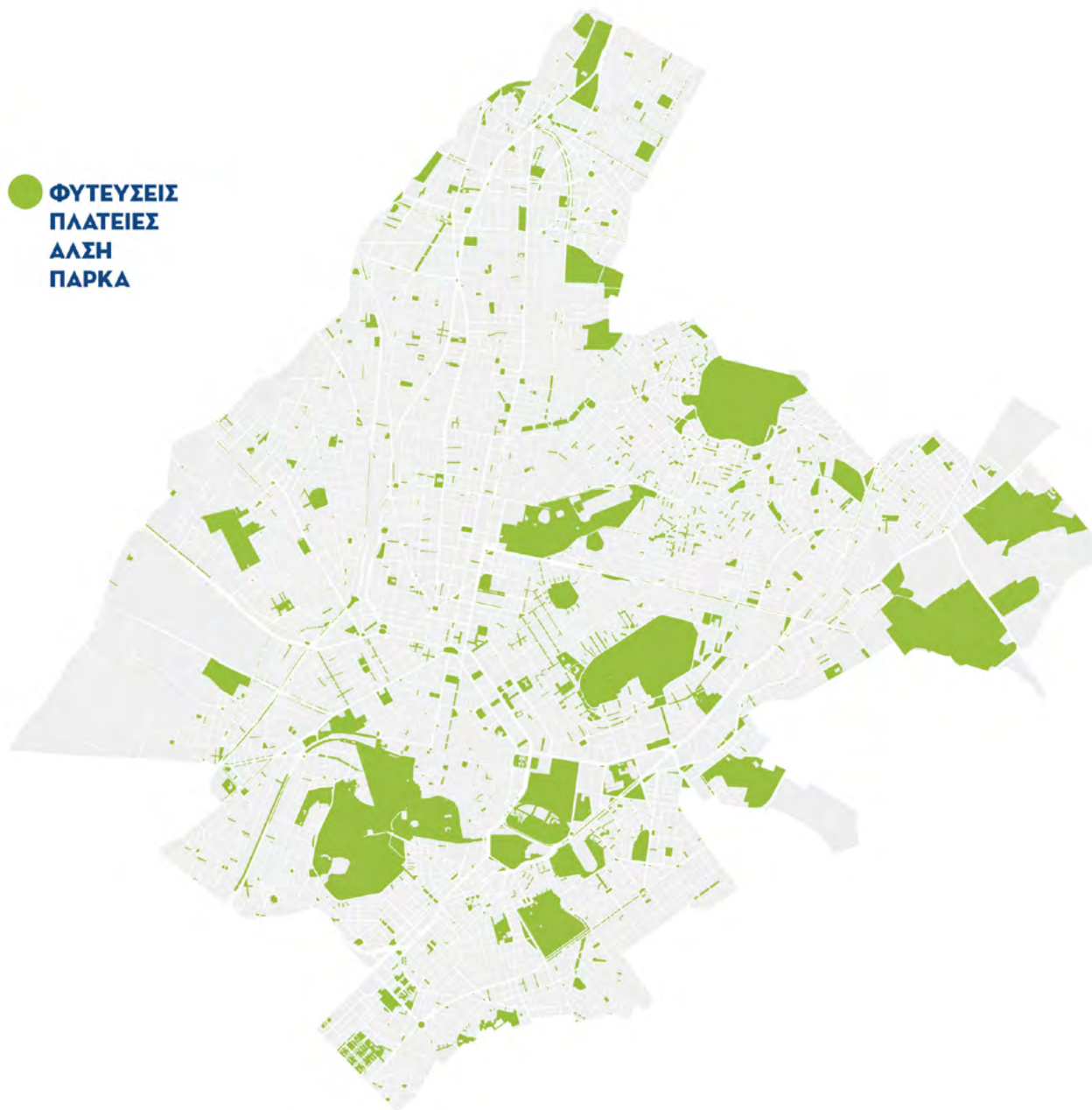
Η πρόταση για το φορέα ολοκληρώνεται με την καταγραφή των καίριων χαρακτηριστικών, δυνατοτήτων και δικαιοδοσιών του.

2.13 Ο Σχεδιασμός του Πάρκου Πιλότου

Η συγκεκριμένη ενότητα αφορά τον σχεδιασμό του Πάρκου και συγκεκριμένα των επιλεγμένων περιοχών. Αναλυτικότερα:

- Γίνεται αναφορά στη λογική και στη στρατηγική του σχεδιασμού, παρουσιάζοντας ένα πλαίσιο αρχών.
- Αναλυτική παρουσίαση της πρότασης στις δύο περιοχές, με σχέδια σε κατάλληλες κλίμακες, τρισδιάστατες απεικονίσεις και εικόνες αναφοράς.
- Εκτίμηση του κόστους των παρεμβάσεων.

Χάρτης 1. Το Πράσινο Στον Δήμο Αθηναίων



Πηγή: Δήμος Αθηναίων / ΣΟΑΠ (2016)

ΠΑΡΚΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ:
ΑΣΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΣΕ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ
Οκτώβριος 2019

Ζώνη Παρέμβασης και Χωροθέτηση Αναγκών στην Αθήνα



3.1 Εισαγωγή

Εικόνα 3. Άποψη Της Αθήνας



Πηγή: ΕΑΤΑ / Δήμος Αθηναίων

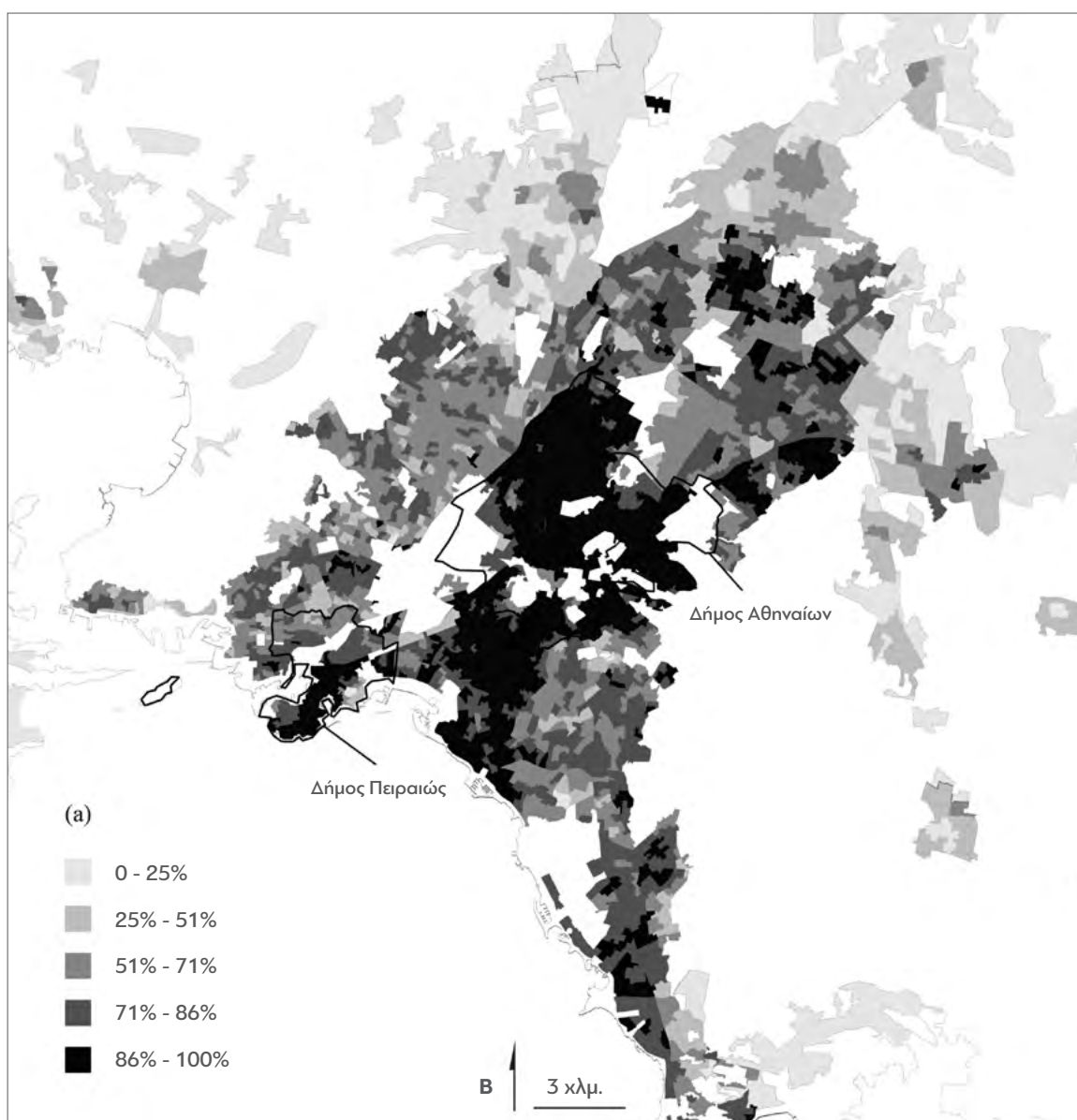
Οι ανάγκες για δημόσιο χώρο στην πόλη μπορούν να τεκμηριωθούν με βάση την κοινωνική φυσιολογία του πληθυσμού στις διάφορες γειτονίες της και, παράλληλα, με βάση την πυκνότητα του πληθυσμού ανά μονάδα επιφάνειας. Οι γειτονίες με τη μεγαλύτερη πυκνότητα έχουν και τις μεγαλύτερες ανάγκες ελεύθερου δημόσιου χώρου –όπως τα πάρκα γειτονιάς– καθώς η μεγάλη πυκνότητα είναι, κατά κανόνα, συνυφασμένη και με την έλλειψη δημόσιου ελεύθερου χώρου. Από την άλλη πλευρά, οι ομάδες στις χαμηλότερες κοινωνικοοικονομικές θέσεις έχουν μεγαλύτερη ανάγκη πρόσβασης σε ελεύθερους ανοικτούς χώρους, με την έννοια ότι έχουν συγκριτικά μικρότερες δυνατότητες πρόσβασης σε εναλλακτικές λύσεις, όπως ιδιωτικοί εξωτερικοί χώροι (κήποι, μεγάλες βεράντες) ή χώροι δρα-

στηριοτήτων για τους οποίους η πρόσβαση δεν είναι δωρεάν (γυμναστήρια, αθλητικοί όμιλοι, πισίνες, χώροι εκδηλώσεων κλπ.). Στις ομάδες που έχουν μεγαλύτερη, κατά τεκμήριο, ανάγκη πρόσβασης σε ελεύθερο δημόσιο χώρο πρέπει να προσθέσει κανείς και εκείνες για τις οποίες ο ελεύθερος χρόνος είναι συγκριτικά αυξημένος, όπως οι ηλικιωμένοι και τα παιδιά.

Συνεπώς, η χωροθέτηση πάρκου γειτονιάς σε μια πόλη με σημαντική απουσία ελεύθερων δημόσιων χώρων, όπως η Αθήνα, θα πρέπει, καταρχάς, να στοχεύσει στις πυκνοδομημένες της περιοχές και, ταυτόχρονα, σε εκείνες που συγκεντρώνουν μεγάλα ποσοστά ατόμων που ανήκουν στις χαμηλές κοινωνικοοικονομικές κατηγορίες, αλλά και σε δημογραφικές κατηγορίες με αυξημένο ελεύθερο χρόνο.

3.2 Οι Παράμετροι που Αφορούν τη Στενότητα του Χώρου

Χάρτης 2. Ποσοστό Κατοίκων Σε Διαμερίσματα Στη Μητροπολιτική Περιοχή Της Αθήνας (2011)



Πηγή: ΕΚΚΕ-ΕΛΣΤΑΤ (2015)

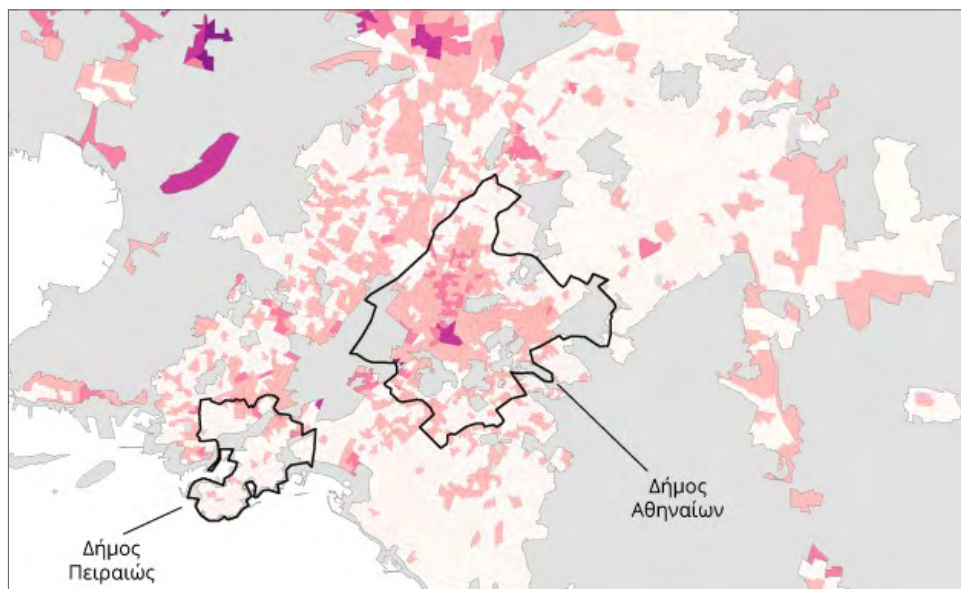
Οι παράγοντες με βάση τους οποίους μπορεί να προσεγγισθεί η στενότητα του χώρου στη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας είναι πολλοί. Όπως στις περισσότερες πόλεις, είναι αναμενόμενο η στενότητα/ανεπάρκεια αυτή να είναι μεγαλύτερη στις κεντρικές της περιοχές.

Ένας πρώτος παράγοντας που συνδέεται με τη στενότητα/ανεπάρκεια του ελεύθερου χώρου είναι η πυκνοκατοίκηση. Στον Χάρτη 2 παρουσιάζονται οι περιοχές με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση πληθυσμού που κατοικούν σε διαμερίσματα. Έτσι, αναδεικνύονται οι περιοχές με την πυκνότερη κατοίκηση, οι οποίες καλύπτουν το μεγαλύτερο κομμάτι του Δήμου Αθηναίων και αρκετών δήμων στην ανατολική και στη νότια πλευρά του, καθώς και μεγάλο κομμάτι του Δήμου Πειραιώς.

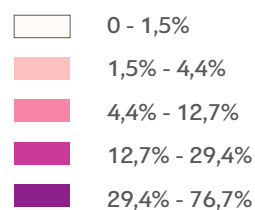
Το γενικό αυτό περίγραμμα των περιοχών μεγάλης πυκνότητας κατοίκησης μπορεί να διερευνηθεί περαιτέρω με βάση και τη στενότητα χώρου που βιώνουν οι κάτοικοι σύμφωνα με τα τετραγωνικά κατοικίας που διαθέτουν κατά κεφαλήν.

Οι Χάρτες 3 και 4 αναδεικνύουν τις περιοχές όπου η στενότητα του χώρου δεν αφορά τη συνολική πυκνοκατοίκηση της περιοχής κατοικίας, αλλά τη στενότητα του ιδιωτικού χώρου κατοικίας. Η στενότητα του ιδιωτικού χώρου μπορεί να θεωρηθεί σημαντικότερος ίσως παράγοντας ανάγκης για δημόσιο ελεύθερο χώρο από τη συνολική αυξημένη πυκνότητα κατοίκησης σε μια γειτονιά.

Χάρτης 3. Ποσοστό Πληθυσμού Που Διαθέτει <10τ.μ. Κατοικίας Ανά Άτομο Στη Μητροπολιτική Περιοχή Της Αθήνας (2011)

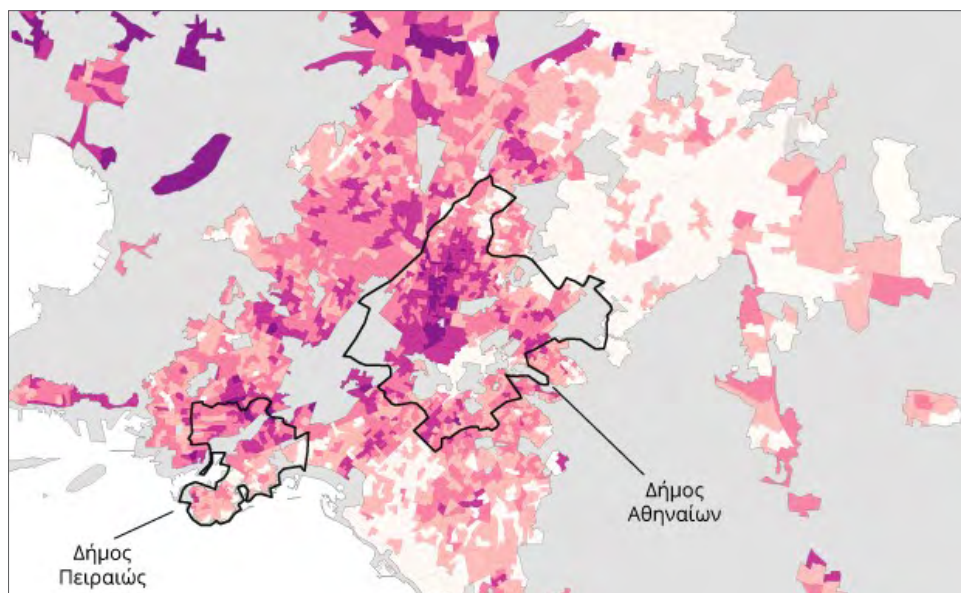


Έως 10 τ.μ. ανά άτομο

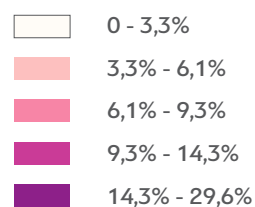


Πηγή: Μαλούτας και Σπυρέλλης (2019)

Χάρτης 4. Ποσοστό Πληθυσμού Που Διαθέτει 10-25τ.μ. Κατοικίας Ανά Άτομο Στη Μητροπολιτική Περιοχή Της Αθήνας (2011)

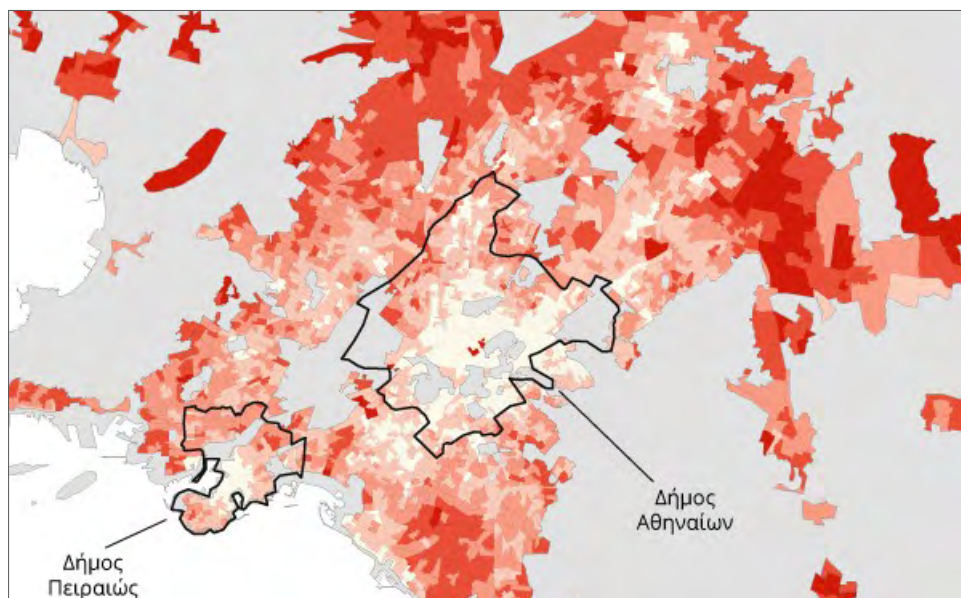


Από 10,1 τ.μ. έως 15 τ.μ.
ανά άτομο

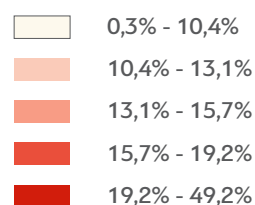


Πηγή: Μαλούτας και Σπυρέλλης (2019)

Χάρτης 5. Ποσοστό Πληθυσμού 0-14 Ετών Ανά Περιοχή Κατοικίας Στη Μητροπολιτική Περιοχή Της Αθήνας (2011)

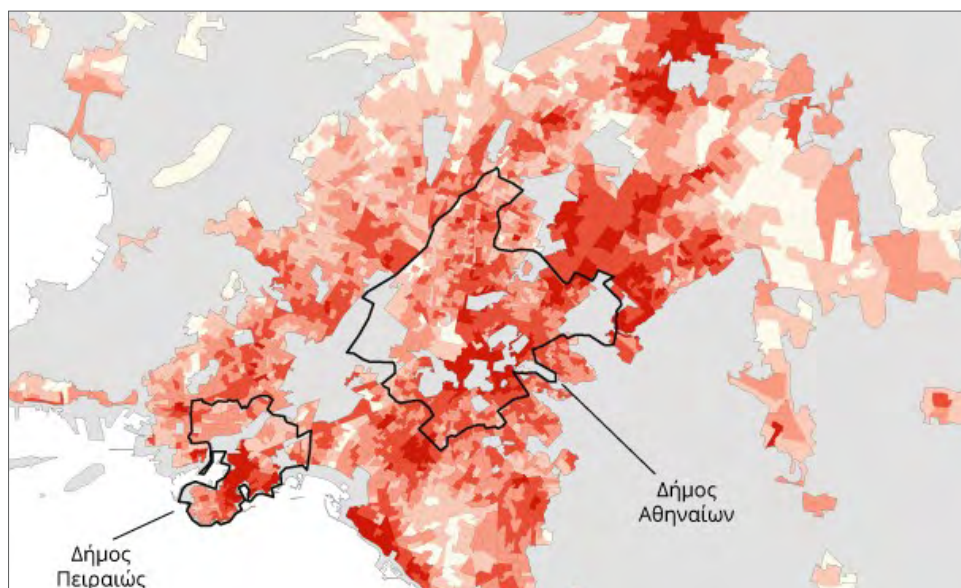


Παιδική ηλικία και
αρχική εφηβεία (0 - 14
ετών)

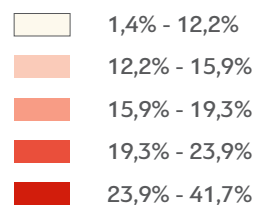


Πηγή: Μαλούτας και Σπυρέλλης (2019)

Χάρτης 6. Ποσοστό Πληθυσμού 65 Ετών Και Άνω Ανά Περιοχή Κατοικίας Στη Μητροπολιτική Περιοχή Της Αθήνας (2011)



Τρίτη ηλικία (65 ετών
και άνω)



Πηγή: Μαλούτας και Σπυρέλλης (2019)

Οι περιοχές συγκέντρωσης του πληθυσμού που ζει σε ιδιαίτερα επιβαρυνμένες συνθήκες έλλειψης χώρου κατοικίας βρίσκονται σε περιοχές της φτωχής δυτικής πλευράς της πόλης και της μακρινής της περιφέρειας, εκτός Λεκανοπεδίου, καθώς και στο κέντρο της πόλης γύρω από τους άξονες της Πατησίων, Αχαρνών και Λιοσίων. Οι κεντρικές αυτές περιοχές –σε αντίθεση με εκείνες της περιφέρειας– παρουσιάζουν το διπλό μειονέκτημα της αυξημένης πολεοδομικής πυκνότητας χωρίς επαρκείς ελεύθερους χώρους και της έλλειψης (ιδιωτικού) χώρου κατοικίας κατά κεφαλήν.

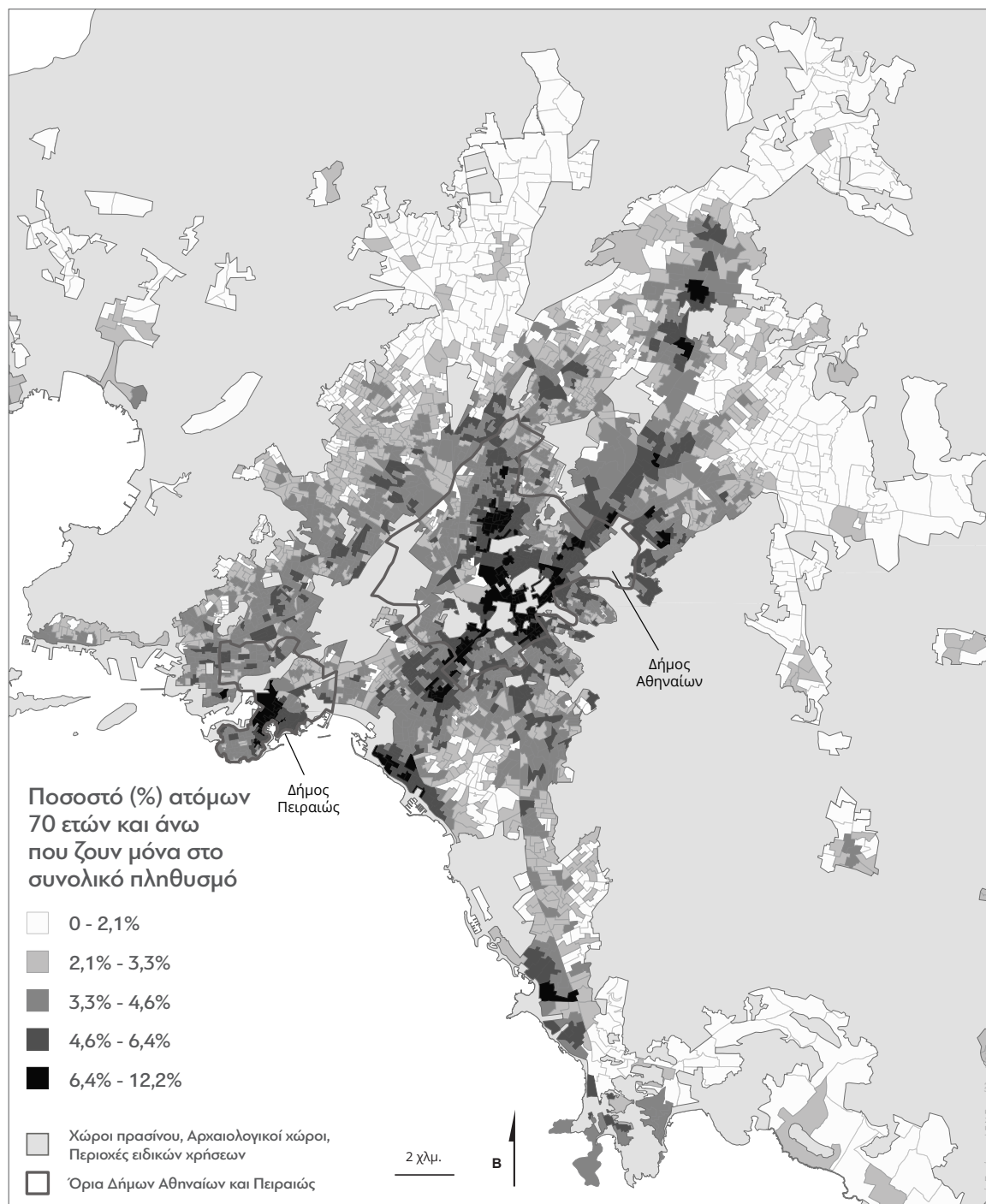
Στις αρνητικές αυτές παραμέτρους που χαρακτηρίζουν το κέντρο της πόλης μπορεί να προστεθούν και άλλες, όπως οι επιβαρυνμένες βιοκλιματικές συνθήκες -π.χ. αύξηση θερμοκρασίας λόγω υλικών κατασκευής και συγκέντρωσης κλιματιστικών μηχανημάτων- ή η συνεχής χρήση του υφιστάμενου δημόσιου χώρου -οδικού δικτύου- που δημιουργεί αυξημένους κινδύνους, αλλά και οχλήσεις (ηχορύπανση για παράδειγμα) στην καθημερινή ζωή των κατοίκων του κέντρου.

3.3 Οι Δημογραφικές Παράμετροι

Οι δημογραφικές ομάδες με τη, κατά τεκμήριο, μεγαλύτερη ανάγκη ελεύθερου δημόσιου χώρου είναι τα παιδιά και οι ηλικιωμένοι. Η χωρική συγκέντρωση των δύο αυτών ομάδων παρουσιάζεται στους Χάρτες 5 και 6. Τα παιδιά, ηλικίας 0-14 ετών παρουσιάζουν σημαντικά μεγαλύτερη συγκέντρωση στις προαστιακές περιοχές, συγκέντρωση που αυξάνει όσο η απόσταση μεγαλώνει από το κέντρο. Τα άτομα άνω των 65 ετών, από την άλλη πλευρά, εμφανίζουν μεγαλύτερες συγκεντρώσεις σε πολύ περιφερειακές περιοχές, στα προάστια των εύπορων ομάδων, αλλά και στο κέντρο, όπου η συγκέντρωσή τους είναι μεγαλύτερη στην ανατολική του πλευρά, δηλαδή σε εκείνη με τους πιο εύπορους κατοίκους. Από τη γενική επισκόπηση της χωρικής κατανομής των δύο αυτών παραμέτρων φαίνεται ότι μόνο οι ηλικιωμένοι —και αυτοί εν μέρει— εμφανίζουν σημαντική συγκέντρωση σε περιοχές του κέντρου της πόλης. Συνεπώς, οι δημογραφικές παράμετροι από μόνες τους δεν τεκμηριώνουν την ανάγκη επιλογής του κέντρου ως προνομιακού χώρου παρέμβασης. Αυτό τεκμηριώνεται από το συνδυασμό αναγκών και απουσίας υφιστάμενων χώρων, καθώς και από τις ανάγκες ηλικιακών υποκατηγοριών ή άλλων δημογραφικών ομάδες (όπως οι μετανάστες) που εμφανίζουν ιδιαίτερη παρουσία στο κέντρο.

Έτσι, εάν αναζητήσουμε πιο αναλυτικά τις ανάγκες των ηλικιακών κατηγοριών, το κέντρο αναδεικνύεται και πάλι ως περιοχή ιδιαίτερου ενδιαφέροντος για το εν λόγω θέμα. Στον Χάρτη 7 παρουσιάζονται οι περιοχές συγκέντρωσης ατόμων 70 ετών και άνω που ζουν μόνοι, για τους οποίους οι δημόσιοι ελεύθεροι χώροι είναι και τόποι κοινωνικής επαφής, συχνά μοναδικοί. Οι περιοχές του κέντρου και κυρίως εκείνες βορείως της Ομόνοιας, αποτελούν περιοχές ιδιαίτερης συγκέντρωσης της σχετικής κατηγορίας.

Χάρτης 7. Ποσοστό Πληθυσμού 70 Ετών Και Άνω Που Ζουν Μόνοι Ανά Περιοχή Κατοικίας Στη Μητροπολιτική Περιοχή Της Αθήνας (2011)

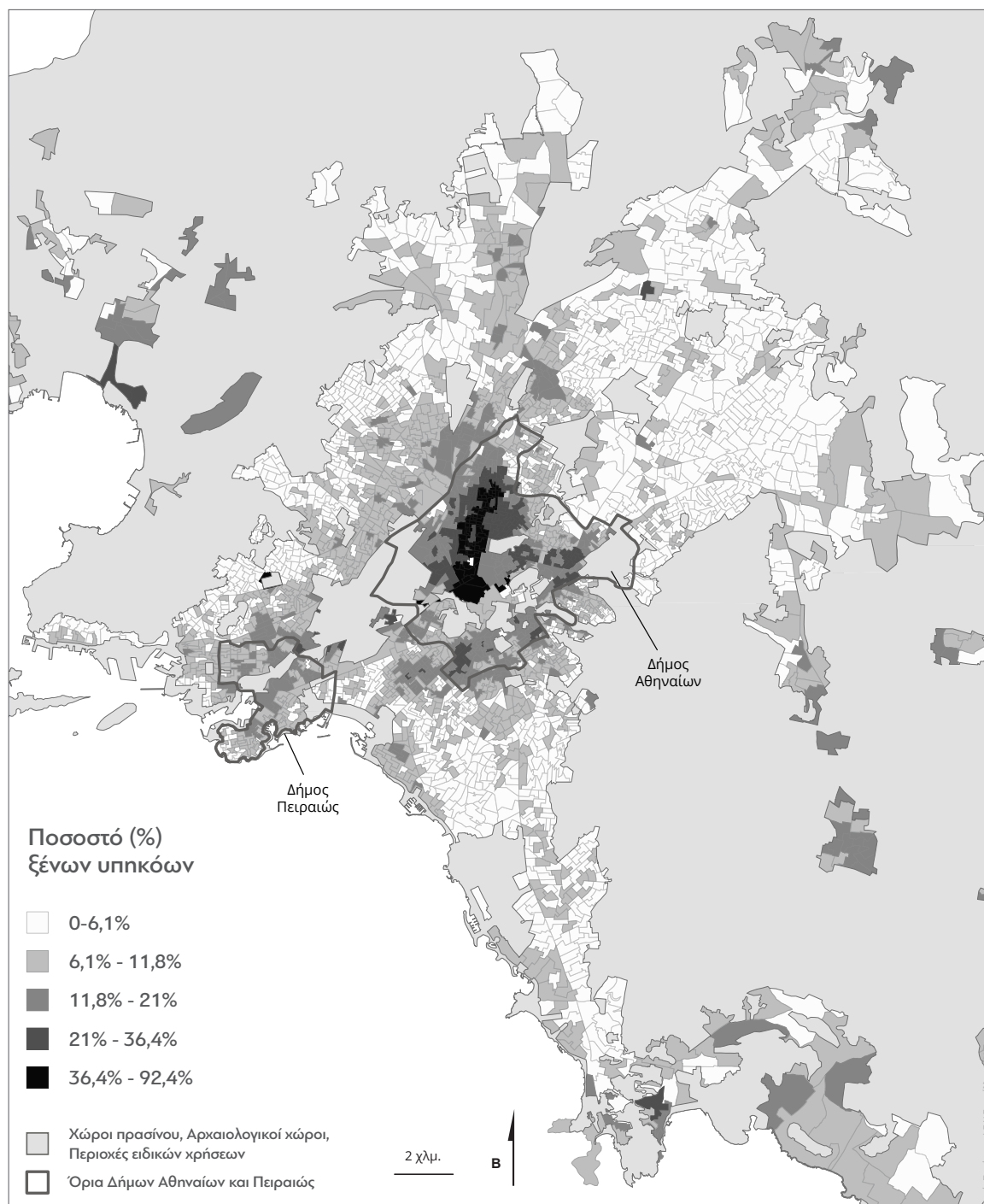


Πηγή: ΕΚΚΕ-ΕΛΣΤΑΤ (2015)

Μια ακόμη σημαντική δημογραφική παράμετρος είναι η συγκέντρωση των μεταναστών. Ο μεταναστευτικός πληθυσμός έχει, κατά τεκμήριο, μεγαλύτερη ανάγκη πρόσβασης στον δημόσιο ελεύθερο χώρο, τόσο λόγω της ένταξής ως επί το πλείστον σε χαμηλές κοινωνικοοικονομικές θέσεις (στις οποίες

αντιστοιχεί και λιγότερος ιδιωτικός χώρος, όπως είδαμε προηγουμένως), όσο και των μικρότερων και με λιγότερους πόρους κοινωνικών δικτύων τα οποία διαθέτει. Ο Χάρτης 7 δείχνει τις περιοχές συγκέντρωσης του μεταναστευτικού πληθυσμού στην Αθήνα. Οι περιοχές γύρω από τους άξονες της Πατησίων, Αχαρνών και Λιοσίων αποτελούν τις γειτονιές με την υψηλότερη συγκέντρωση μεταναστών σε ποσοστό, αλλά και σε απόλυτους αριθμούς.

Χάρτης 8. Συγκέντρωση Πληθυσμού Από Αναπτυσσόμενες Χώρες (2011)

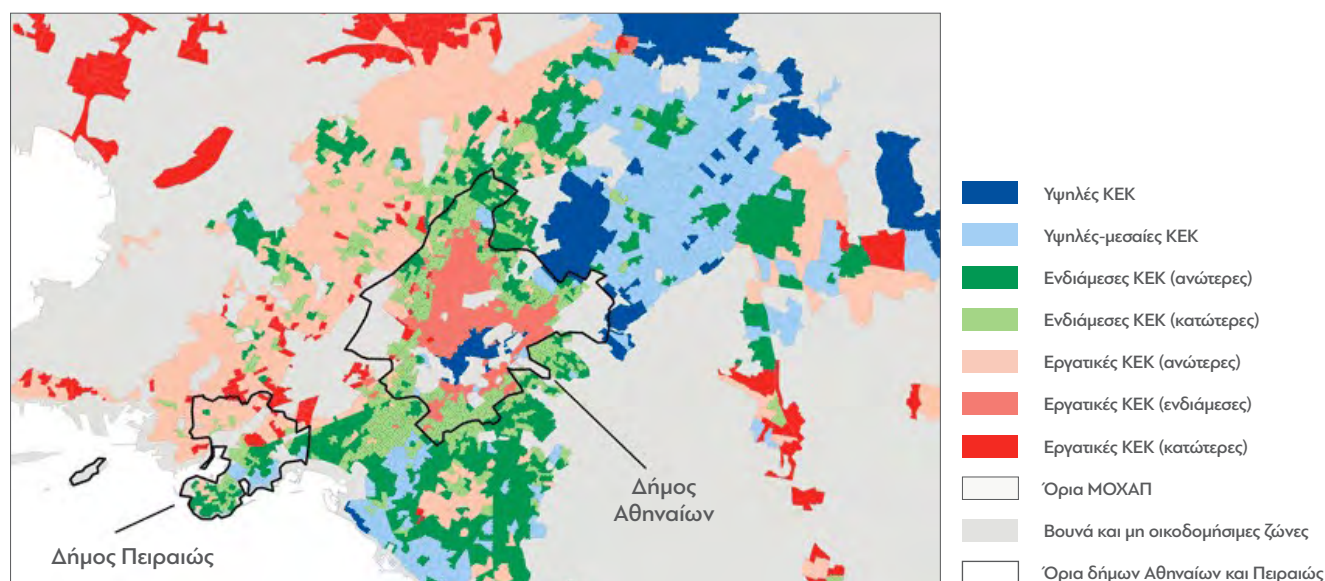


Πηγή: ΕΚΚΕ-ΕΛΣΤΑΤ (2015)

3.4 Οι Κοινωνικές Παράμετροι

Η κοινωνική γεωγραφία της Αθήνας είναι αρκετά πολύπλοκη, όπως φαίνεται και στον Χάρτη 9. Στον χάρτη αυτόν παρουσιάζονται με συνθετικό τρόπο οι διάφοροι κοινωνικοί τύποι περιοχής κατοικίας, οι οποίοι συγκροτήθηκαν με βάση το ποσοστό πλήθους σημαντικών κοινωνικοεπαγγελματικών κατηγοριών στον πληθυσμό της καθεμίας.⁵

Χάρτης 9. Κοινωνικοεπαγγελματική Τυπολογία Των Περιοχών Κατοικίας Στην Αττική (2011)



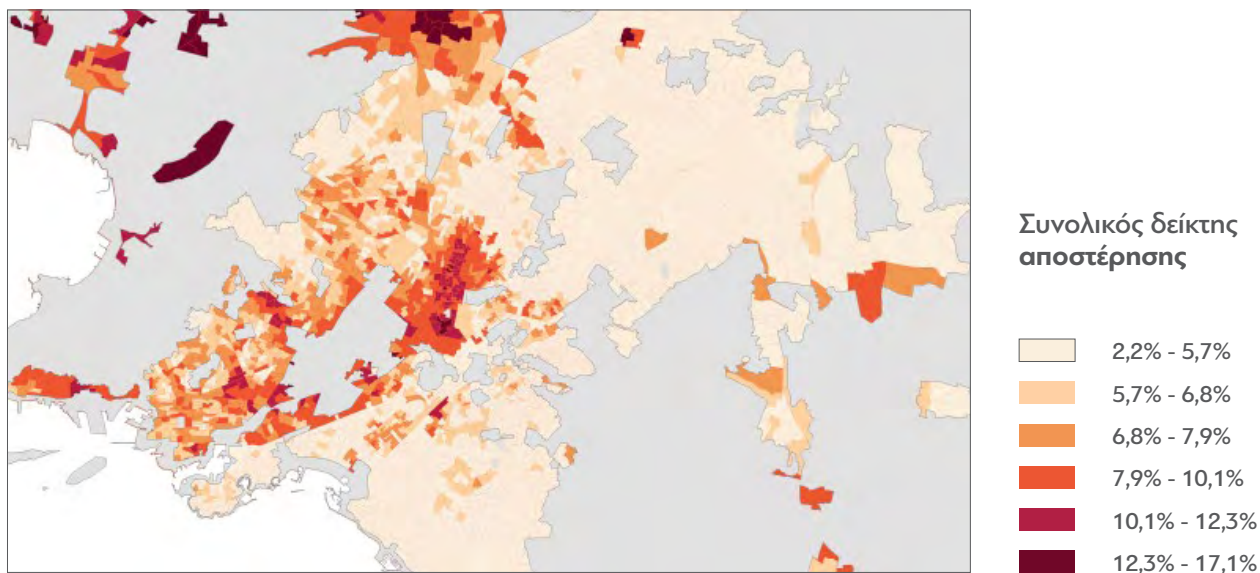
Πηγή: Μαλούτας (2018)

⁵. Λεπτομέρειες για τον τρόπο και τις στατιστικές μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή του σχετικού χάρτη Μαλούτας (2018, κεφάλαιο 3).

Ο Χάρτης 9 χωρίζει την Αθήνα σε τρεις βασικές ενότητες. Στις περιοχές υψηλών και υψηλών-μεσαίων κατηγοριών (μπλε και γαλάζιο χρώμα), στις περιοχές ενδιάμεσων στρωμάτων (πράσινο χρώμα) και στις εργατικές περιοχές (κόκκινο και ροζ χρώμα). Οι τελευταίες, όπου συγκεντρώνεται κατά τεκμήριο και ο πληθυσμός με τις μεγαλύτερες οικονομικές αδυναμίες και ανάγκες, χωροθετούνται στη μακρινή περιφέρεια της Αττικής, στη δυτική πλευρά της πόλης, αλλά και στο κέντρο. Οι περιοχές στο κέντρο που εμφανίζονται ως εργατικές αποτελούν περιοχές κατοικίας μεσαίων και υψηλών-μεσαίων στρωμάτων, οι οποίες βρίσκονται σε διαρκή αναδιάρθρωση τις τελευταίες τρεις δεκαετίες έχοντας δεχθεί σημαντικές εισροές κοινωνικά αδύναμων ομάδων και, ιδίως, μεταναστών. Οι περιοχές αυτές καλύπτουν σημαντικό τμήμα του Δήμου Αθηναίων, το οποίο αντιστοιχεί στις περιοχές ιδιαίτερα πυκνής δόμησης με το σύστημα της αντιπαροχής. Το προϊόν του συστήματος αυτού –δηλαδή κυρίως οι πολυκατοικίες της περιόδου 1950-1980– οδήγησε και στον κάθετο κοινωνικό διαχωρισμό στις γειτονίες αυτές της πόλης (Μαλούτας 2018, Leontidou 1990, Maloutas και Karadimitriou 2001). Ο κάθετος αυτός διαχωρισμός αφορά την καθ' ύψος ιεράρχηση των κοινωνικών και εθνοτικών ομάδων στις πολυκατοικίες του κέντρου, με τις υψηλότερες κατηγορίες και τους γηγενείς να υπερεκπροσωπούνται στους υψηλούς ορόφους και τις χαμηλότερες και τους μετανάστες να υπερεκπροσωπούνται στα ισόγεια και τα ημιυπόγεια.

Παράλληλα, σύμφωνα με μια πιο πρόσφατη αποτύπωση των περιοχών αποστέρησης στην Αθήνα (Karadimitriou et al. υπό δημοσίευση), οι περιοχές αποστέρησης της Αθήνας χωροθετούνται κυρίως σε γειτονίες του κέντρου και σε περιοχές της περιφέρειας, ιδιαίτερα της δυτικής (Χάρτης 10). Οι περιοχές αποστέρησης του Χάρτη 10 προσδιορίστηκαν με βάση τη συσσώρευση προβλημάτων. Τα προβλήματα αφορούν τρεις τομείς: την απασχόληση, την εκπαίδευση και τη στέγαση. Για κάθε τομέα υπολογίστηκε ένας δείκτης αποστέρησης με βάση μεταβλητές που ανήκουν στο σχετικό τομέα (για παράδειγμα, ποσοστό ανεργίας στον τομέα απασχόληση, ποσοστό νέων ηλικίας 15-18 ετών που βρίσκονται εκτός εκπαίδευσης στον τομέα εκπαίδευση, ποσοστό ατόμων που διαβιούν σε <20τ.μ. κατοικίας/άτομο στον τομέα στέγαση). Ο συνολικός δείκτης αποστέρησης είναι το άθροισμα των τριών επιμέρους δεικτών (βλέπε λεπτομέρειες στο Karadimitriou et al. υπό δημοσίευση).

Χάρτης 10. Ομάδες Περιοχών Κατοικίας Με Βάση Τον Συνολικό Δείκτη Αποστέρησης (2011)

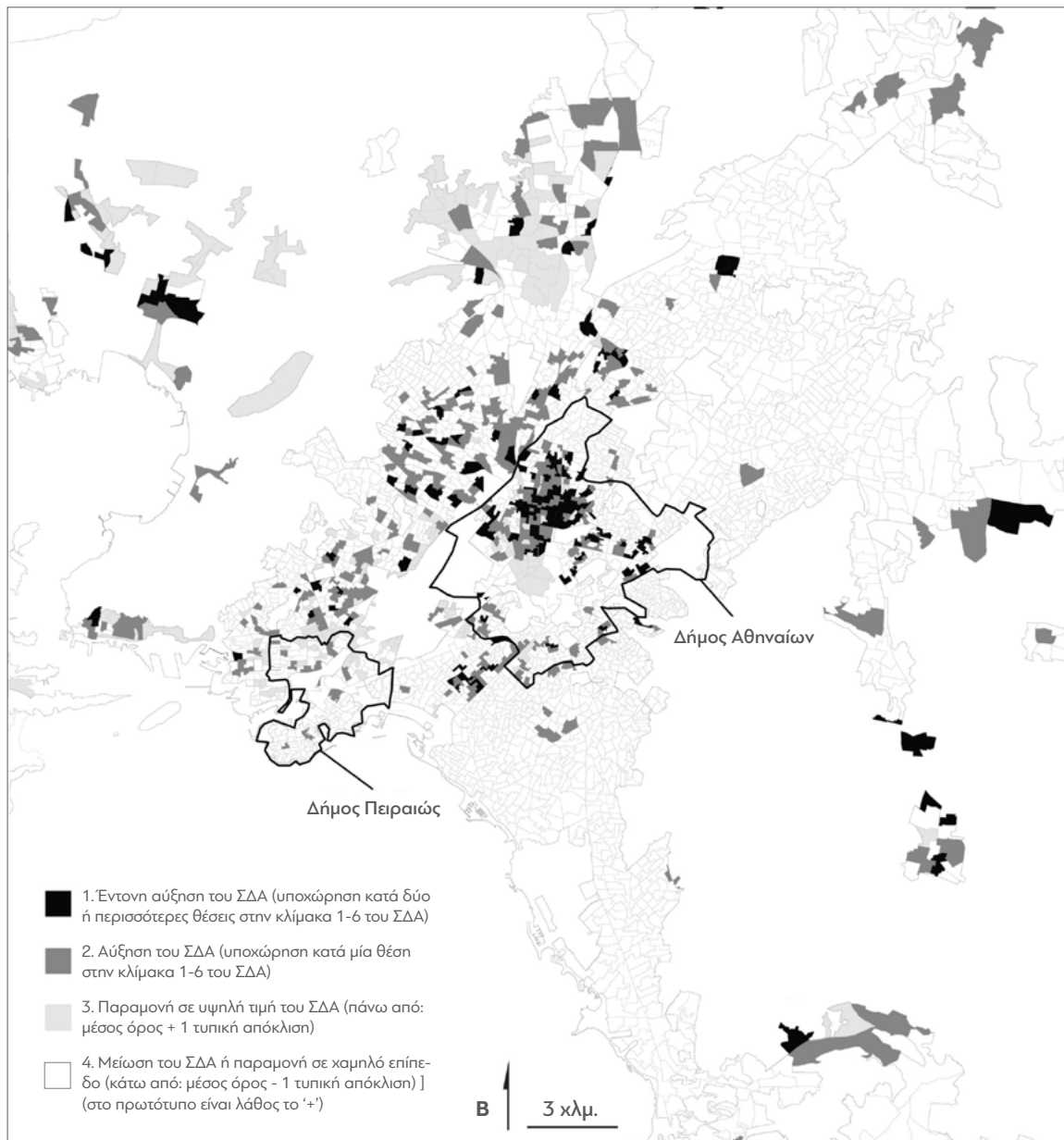


Πηγή: Μαλούτας και Σπυρέλλης (2019)

Στον Χάρτη 10 αναδεικνύονται οι περιοχές συγκέντρωσης κοινωνικών προβλημάτων με την πρώτη κατηγορία (δείκτης 2,2-5,7) να περιλαμβάνει περιοχές με δείκτη αποστέρησης κάτω του μέσου όρου (9,6). Έτσι, οι πιο προβληματικές περιοχές -όσο υψηλότερος ο δείκτης τόσο περισσότερα τα προβλήματα- συγκεντρώνονται και πάλι στη δυτική περιφέρεια (Σαλαμίνα, Ασπρόπυργος), στον Μαραθώνα, αλλά και στο κέντρο της Αθήνας -ειδικά γύρω από τους άξονες Πατησίων, Αχαρνών και Λιοσίων.

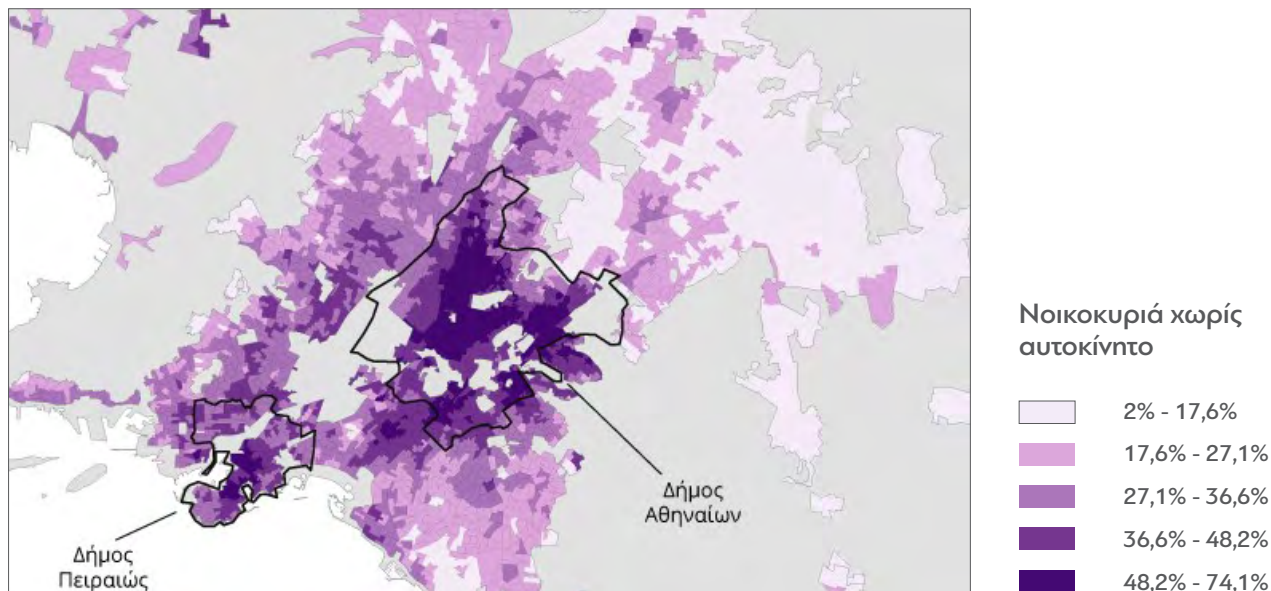
Εξάλλου, η περιοχή αυτή του κέντρου της Αθήνας παρουσιάζει και την ταχύτερη αύξηση των δεικτών αποστέρησης (Χάρτης 11), κάτι που σημαίνει ότι πρόκειται για περιοχές όπου τα κοινωνικά προβλήματα δεν είναι μόνο έντονα, αλλά τείνουν να αυξάνονται περισσότερο ακόμη και σε σύγκριση με τις άλλες περιοχές υψηλής αποστέρησης.

Χάρτης 11. Μεταβολή Του Συνολικού Δείκτη Αποστέρησης (ΣΔΑ) (2001-2011)



Πηγή: Karadimitriou et al. (υπό δημοσίευση)

Χάρτης 12. Ιδιοκτήτες ΙΧ Στην Αθήνα (2011)



Πηγή: ΕΚΚΕ-ΕΛΣΤΑΤ (2015)

Τέλος, οι περιοχές του κέντρου της πόλης –και ιδιαίτερα οι περιοχές αποστέρσης που αναφέρονται παραπάνω– αφορούν πληθυσμό με το χαμηλότερο δείκτη κατοχής ιδιωτικών αυτοκινήτων (Χάρτης 12). Αυτό οφείλεται τόσο στη χαμηλή αγοραστική δυνατότητα του πληθυσμού όσο, όμως, και στο γεγονός ότι οι κάτοικοι των κεντρικών περιοχών της πόλης έχουν σημαντικά μικρότερη ανάγκη του ιδιωτικού αυτοκινήτου για τις καθημερινές τους μετακινήσεις. Σε κάθε περίπτωση πάντως, η απουσία ιδιωτικού αυτοκινήτου αποτελεί μια επιπλέον δυσκολία πρόσβασης σε εναλλακτικούς ελεύθερους δημόσιους χώρους, δηλαδή σε χώρους που βρίσκονται σε απόσταση από τις πυκνοδομημένες περιοχές κατοικίας του κέντρου.

3.5 Συμπέρασμα

Η επιλογή της περιοχής παρέμβασης τροφοδοτήθηκε από δύο βασικές πηγές. Πρώτον, από την έρευνα του ΕΚΚΕ (Εμμανουήλ, Γκόρτσος, και Καμούτση, 2008) η οποία αφορά τη συγκριτική θέση -με βάση πολεοδομικούς και κοινωνικούς δείκτες- 31 περιοχών της Αθήνας, όπου το κέντρο περιλαμβάνεται μεταξύ των επιβαρυμένων περιοχών, αλλά δεν αποτελεί την αποκλειστική και προφανή επιλογή για τη δημιουργία Πάρκου Γειτονιάς. Δεύτερον, τις μελέτες για τον κοινωνικό διαχωρισμό στην Αθήνα του Θωμά Μαλούτα και των συνεργατών του που συνοψίζονται στο Μαλούτας (2018). Οι πιο πρόσφατες από αυτές έχουν δύο πλεονεκτήματα σχετικά με την έρευνα του ΕΚΚΕ: αφενός βασίζονται σε πιο πρόσφατα δεδομένα (2011 σε σχέση με 2001) και αφετέρου αφορούν μια πολύ πιο λεπτομερή γεωγραφική ανάλυση (3.000 χωρικές μονάδες, έναντι 31 ευρέων περιοχών μία από τις οποίες εμπεριέχει και το σύνολο του Δήμου Αθηναίων).

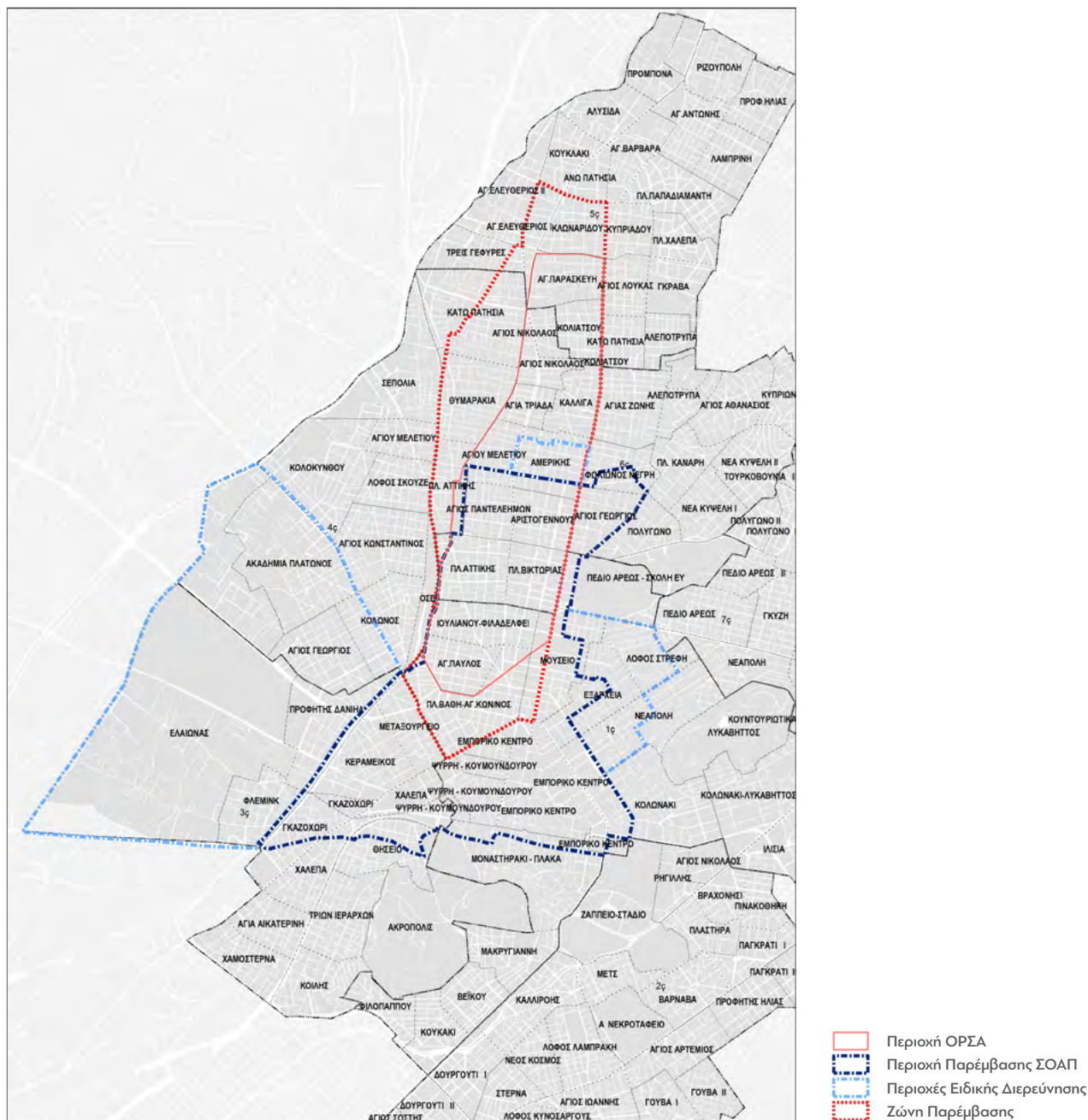
Ο στόχος των μελετών που αφορούν τις δύο αυτές πηγές ήταν διαφορετικός, κάτι που οδήγησε και σε διαφορετικές μεθοδολογικές και άλλες επιλογές. Στην προκειμένη περίπτωση, η έρευνα του ΕΚΚΕ έδωσε ένα γενικό πλαίσιο προσανατολισμού στον χώρο της πόλης, ενώ η δεύτερη πηγή επέτρεψε συγκεκριμένες χωρικές επιλογές με βάση γεωγραφικά πιο λεπτομερή και πιο επίκαιρα δεδομένα.

Ένα σημαντικό ζήτημα, που δεν θα μπορούσε να περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα της πρώτης έρευνας, είναι η έντονη συσσώρευση προβλημάτων στις περιοχές του κέντρου της πόλης. Η όξυνσή τους είναι φαινόμενο που αφορά κυρίως την περίοδο 2001-2011, κάτι που δεν ήταν επαρκώς εντοπίσιμο σε αναλύσεις του κοινωνικού διαχωρισμού της πόλης το 1991 ή το 2001 (Μαλούτας, 2018).

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η ευρεία πυκνοδομημένη περιοχή βορείως της Ομόνοιας, που καταλαμβάνει σημαντικά τμήματα του 4ου, 5ου και 6ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, αποτελεί περιοχή που συγκεντρώνει όχι μόνο πολεοδομικά προβλήματα, αλλά σωρευτικά και κοινωνικο-δημογραφικά προβλήματα. Η συσσώρευση αυτή κοινωνικών και πολεοδομικών προβλημάτων την καθιστά προφανή περιοχή-στόχο μέσα στην οποία θα πρέπει να επιλεγεί η περιοχή παρέμβασης για τη δημιουργία του πρώτου

πάρκου γειτονιάς σύμφωνα με τις αυξημένες ανάγκες των κατοίκων της για ελεύθερο δημόσιο χώρο.

Χάρτης 13. Προτεινόμενη Ζώνη Παρέμβασης Και Η Σχέση Της Με Άλλες Μελέτες



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Συγκεκριμένα για τους σκοπούς της έρευνας η ευρύτερη ζώνη παρέμβασης αποτυπώνεται στο Χάρτη 13 (με κόκκινες διακεκομμένες γραμμές) και ορίζεται από την οδό Σαρανταπόρου, Αχαρνών, Δαγκλή, την Κωνσταντινουπόλεως (γραμμές Τραίνου), Λένορμαν, Κολοκυνθούς, Τσαλδάρη και τον άξονα της 28ης Οκτωβρίου – Πατησίων.

Έχει σημασία να δούμε την επιλογή της συγκεκριμένης ζώνης προτεραιότητας σε σχέση και με πρόσφατες θεσμικές πρωτοβουλίες και μελέτες του Δήμου Αθηναίων και του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠ. ΕΝ), σε σχέση με τις οποίες υποστηρίζουμε πως υπάρχει μια κοινή κατεύθυνση. Αναλυτικότερα:

- Σε σχετική μελέτη του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας (ΟΡΣΑΠΠΑ)⁶ επιλέγεται με βάση αντίστοιχα κριτήρια ως ζώνη προτεραιότητας μια ζώνη που ξεκινάει από την περιοχή της πλ. Βάθης και φτάνει στα Άνω Πατήσια. Στη συγκεκριμένη ζώνη προτείνονται μια σειρά παρεμβάσεων ενίσχυσης του δημόσιου χώρου.
- Για το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ) για το κέντρο της Αθήνας (ΦΕΚ Β' 64/16-01-2015), η επιλεγμένη ζώνη παρέμβασης είναι διαφορετική, καθώς τα κριτήρια επιλογής ακολουθούν μια άλλη κατεύθυνση προσπαθώντας να αντιμετωπίσουν ταυτόχρονα θέματα ανάπτυξης και υποβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος στο κέντρο του Δήμου Αθηναίων. Έτσι το επίκεντρο των παρεμβάσεων βρίσκεται σε έναν άξονα γύρω από το ιστορικό κέντρο. Όμως υπάρχει ταύτιση στο βόρειο τμήμα της περιοχής παρέμβασης και συγκεκριμένα στην ενότητα που αρχίζει από την πλ. Βάθης και καταλήγει στην περιοχή της πλ. Αμερικής. Επιπλέον στο ΣΟΑΠ προτείνονται δύο Περιοχές Ειδικής Διερεύνησης στην περιοχή Εξαρχείων, Νεάπολη, Λόφος Στρέφη στα Δυτικά, στην Πλατεία Αμερικής στο Βόρεια, και η περιοχή του Ελαιώνα στα νοτιοανατολικά. Οι περιοχές αυτές θεωρούνται σαν ζώνες «επέκτασης» των δράσεων της ΟΧΕ.

6. ΟΡΣΑΠΠΑ (2011) Πρόγραμμα Στρατηγικών Αναπλάσεων σε πυκνοδομημένες περιοχές κατοικίας / μικτών χρήσεων. Η περίπτωση της περιοχής από την πλατεία Βάθης έως τα Άνω και Κάτω Πατήσια μια «κατά προτεραιότητα περιοχή ανάπλασης/αναβάθμισης». Αθήνα : ΥΠ.ΕΝ.

ΠΑΡΚΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ:
ΑΣΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΣΕ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ
Οκτώβριος 2019

Χωροθέτηση Πάρκου και Διαμόρφωση Ενιαίας Στρατηγικής για τον Δημόσιο Χώρο



4.1 Επιλογή Περιοχών Όπου θα Σχεδιαστεί το Πιλοτικό Πάρκο

Εικόνα 4. Πάρκο Στα Άνω Πατήσια



Πηγή: ΕΑΤΑ / Δήμος Αθηναίων

4.1.1 Κριτήρια Επιλογής Περιοχών

Η προηγούμενη ενότητα μας έδωσε την δυνατότητα καθορισμού μιας ευρείας ζώνης εντός της οποίας παρατηρούνται σημαντικά κοινωνικό-δημογραφικά προβλήματα. Η Ζώνη Παρέμβασης καθορίστηκε από την ανάλυση των χωρικών δεδομένων με έμφαση σε περιοχές όπου παρουσιάζονται έντονα φαινόμενα αστικής υποβάθμισης, όπως αναλύθηκε στα κεφάλαια 2 και 3. Εντός όμως της Ζώνης Παρέμβασης η επιλογή του κατάλληλου χώρου ή χώρων όπου θα προταθεί η δημιουργία ενός νέου δημόσιου

χώρου-πάρκου κρίνεται και από μια σειρά επιπλέον παραγόντων που σχετίζονται με:

- **Τη στρατηγική για τους δημόσιους χώρους του Δήμου Αθηναίων.** Η ιεράρχηση των Δημόσιων Χώρων-Πάρκων με βάση συγκεκριμένες λειτουργίες, ρόλους και χρήσεις είναι σημαντικός παράγοντας για τη δημιουργία πετυχημένων και λειτουργικών πλατειών και πάρκων.
- **Τις διαδρομές και τα δίκτυα πεζοδρόμων.** Η σύνδεση με τις πεζοδρομικές διαδρομές ενισχύει τη λειτουργία των δημόσιων χώρων εντάσσοντάς τους στην καθημερινή λειτουργία της πόλης και αυξάνοντας την προσβασιμότητα σε αυτούς.
- **Την διαθεσιμότητα κοινόχρηστων χώρων.** Η επιλογή συγκεκριμένων περιοχών παρέμβασης οφείλει να λαμβάνει υπόψη τις διαθέσιμες κοινόχρηστες εκτάσεις όπου είτε δεν έχουν σχεδιαστεί είτε ο σχεδιασμός τους χρήζει ανανέωσης και αναβάθμισης. Τέτοιοι χώροι θα πρέπει να εντάσσονται στις επιλεγμένες περιοχές.
- **Τη σχέση με τις υφιστάμενες κοινωφελείς υποδομές.** Η ύπαρξη δημόσιων κοινωφελών υποδομών όπως, για παράδειγμα, υποδομών εκπαίδευσης σε εγγύτητα με τους δημόσιους χώρους κρίνεται θετικά. Επιπλέον, ο σχεδιασμός οφείλει να εντάξει νέες κοινωφελείς υποδομές στον σχεδιασμό, γεγονός που θα ενισχύσει τη ζωτικότητα και την επισκεψιμότητα του χώρου.
- **Τη σχέση με την ακίνητη περιουσία του Δήμου Αθηναίων και του Δημοσίου.** Η εγγύτητα με ιδιοκτησίες του ελληνικού δημοσίου ή του Δήμου Αθηναίων μπορούν να δώσουν την ευκαιρία δημιουργίας μιας κεντρικής λειτουργίας στο νέο δημόσιο χώρο ή τοπόσημο.

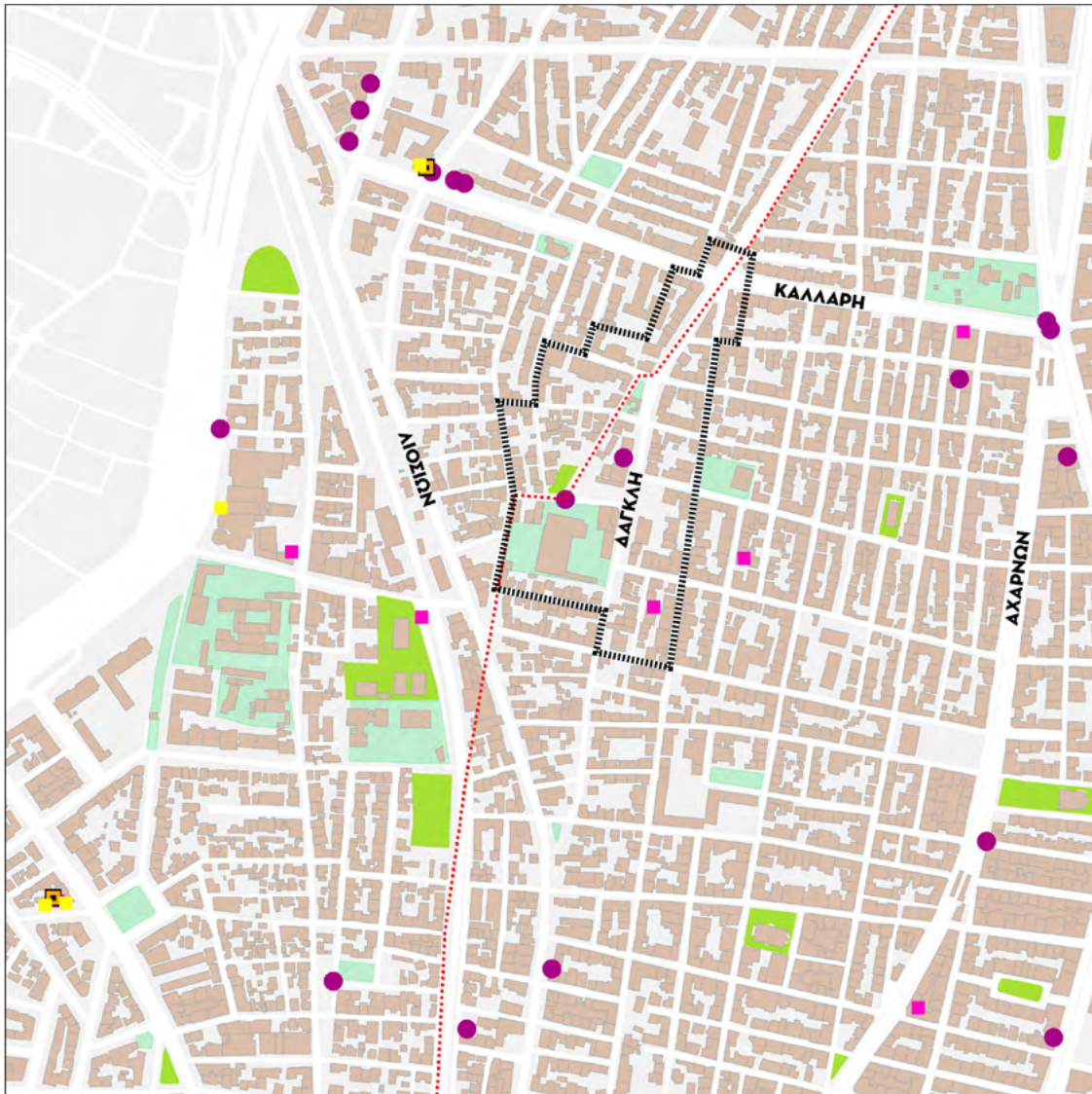
4.1.2 Προτεινόμενες Περιοχές

Με βάση τα παραπάνω κριτήρια προτείνονται τέσσερις περιοχές όπου θα διερευνηθεί η δυνατότητα δημιουργίας νέου δημόσιου χώρου-πάρκου. Οι περιοχές αυτές καθορίστηκαν βάσει της παρούσας έρευνας και μετά από διαβούλευση με τον Δήμο Αθηναίων. Θα πρέπει να επισημανθεί ότι η περιοχή του ιστορικού κέντρου, τμήμα της οποίας εμπεριέχεται στην ευρύτερη επιλεγμένη ζώνη, αν και παρουσιάζει σημαντικά στοιχεία υποβάθμισης με υψηλές τιμές σε όλους τους επιμέρους δείκτες επιλέχθηκε να μην είναι μέρος των προτεινόμενων περιοχών. Αυτό συνέβη διότι ο Δήμος Αθηναίων κυρίως μέσω του ΣΟΑΠ αλλά και ευρύτερα έχει αναλάβει αρκετές πρωτοβουλίες για την αναβάθμιση του ιστορικού κέντρου και σε κάθε περίπτωση χρειάζεται ειδική μέριμνα και ολοκληρωμένες πολιτικές διαχείρισης για το κέντρο του Δήμου.

Οι προτεινόμενες περιοχές είναι:

Περιοχή 1 (Δαγκλή-Σταθμός ΚΤΕΛ). Η περιοχή ορίζεται από την οδό Δαγκλή με τον μεγάλο κοινόχρηστο χώρο που σήμερα είναι ο σταθμός των ΚΤΕΛ. Η πρόταση συνοδεύεται και από την πρόταση μεταφοράς του σταθμού όπου θα ελευθερώσει αρκετό χώρο. Οι Σταθμοί ΚΤΕΛ, Λιοσίων και Κηφισού, μεταφέρονται στον Κεντρικό Σταθμό Υπεραστικών Λεωφορείων, που θα κατασκευαστεί στο αμαξοστάσιο της Αττικό Μετρό στο Σταθμό Ελαιώνας της γραμμής 3 σε έκταση 18 στρεμ. που ήδη απαλλοτριώνει η Αττικό Μετρό. Η πεζοδρόμηση της Δαγκλή μπορεί να είναι ο άξονας της παρέμβασης που θα ενώνει τους κοινόχρηστους χώρους και τις πιθανές περιοχές που θα απαλλοτριωθούν.

Χάρτης 14. Περιοχή 1

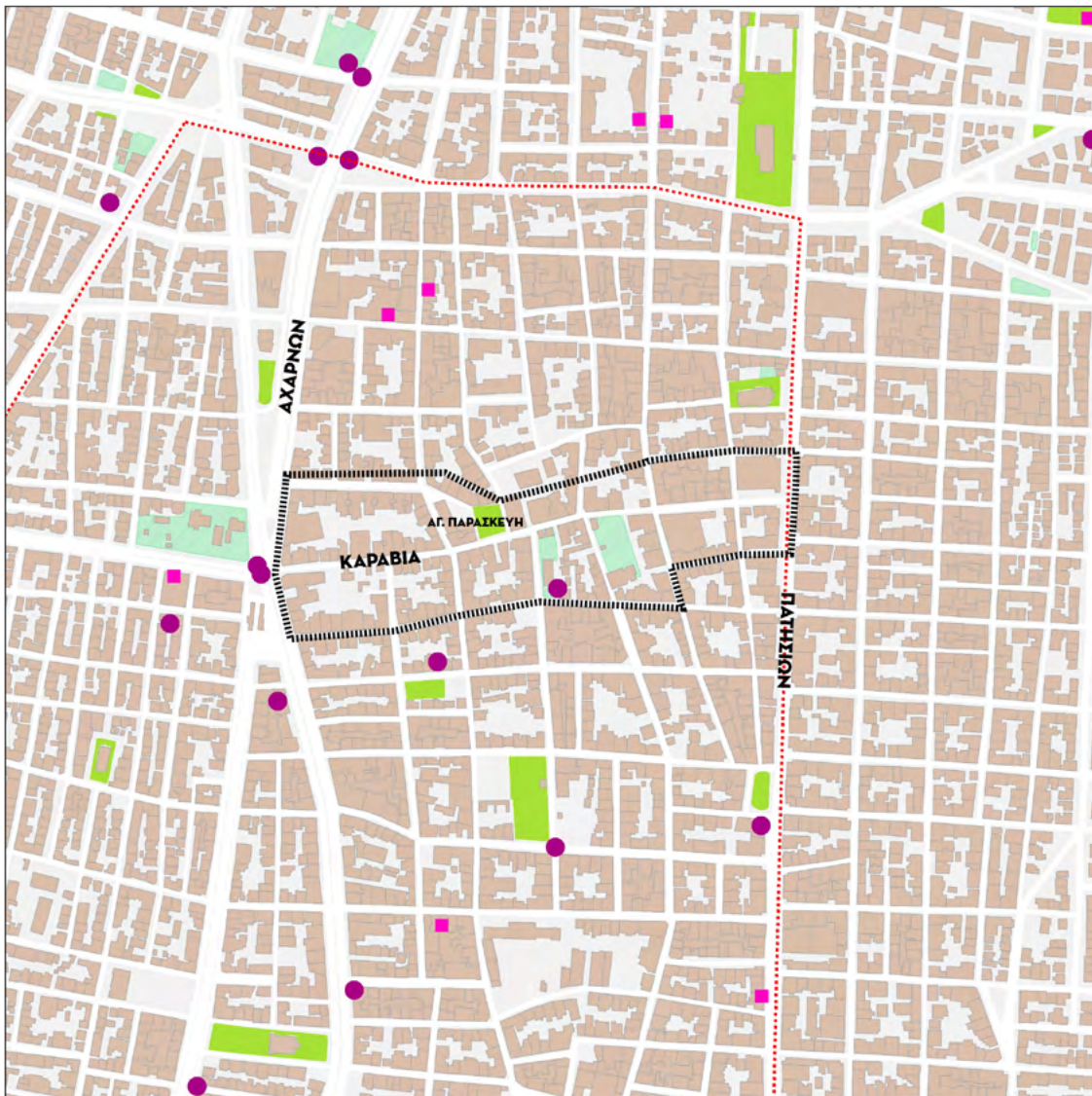


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

- | | | | |
|---------------------------------|---------------|----------------------|------------------------|
| Μη Ολοκληρωμένες Απαλλοτριώσεις | Γυμνάσια | Δημοτικά Γυμναστήρια | Ακίνητα Δήμου Αθηναίων |
| Ολοκληρωμένες | Κτήρια ΟΠΑΝΔΑ | Παιδικές Χαρές | Ακίνητα Δημοσίου |

Περιοχή 2 (Ευγενίου Καραβία). Η περιοχή ορίζεται από την οδό Ευγενίου Καραβία και τη σημερινή πλατεία της Αγ. Παρασκευής. Υπάρχουν δύο περιοχές με θεσμοθετημένους κοινόχρηστους χώρους που μπορούν να αξιοποιηθούν. Και εδώ η πεζοδρόμηση της οδού Καραβία μπορεί να αποτελεί τη βάση της παρέμβασης.

Χάρτης 15. Περιοχή 2



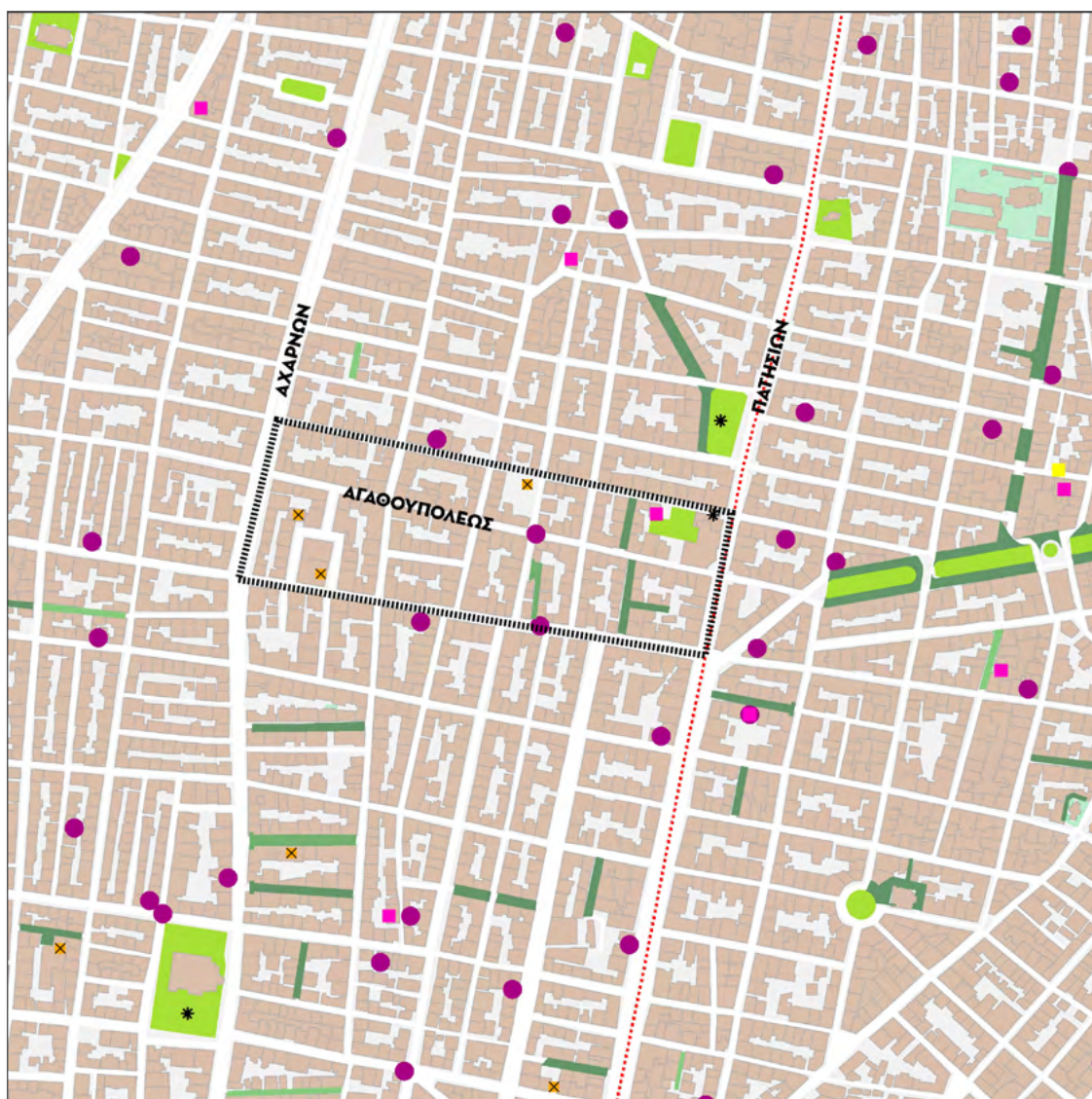
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Μη Ολοκληρωμένες Απαλλοτριώσεις
Ολοκληρωμένες

Γυμνάσια
Κτήρια ΟΠΑΝΔΑ
Δημοτικά Γυμναστήρια
Παιδικές Χαρές
Ακίνητα Δήμου Αθηναίων
Ακίνητα Δημοσίου

Περιοχή 3 (Αγαθουπόλεως). Η περιοχή αποτελεί στην ουσία επέκταση της Φωκίωνος Νέγρη στην περιοχή της Πλατείας Αμερικής. Δυστυχώς δεν υπάρχουν θεσμοθετημένοι κοινόχρηστοι χώροι οπότε η πρόταση θα πρέπει να στηριχθεί στην πεζοδρόμηση της Αγαθουπόλεως, την απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών εκατέρωθεν της οδού και τη σύνδεση με τους υφιστάμενους πεζόδρομους.

Χάρτης 16. Περιοχή 3

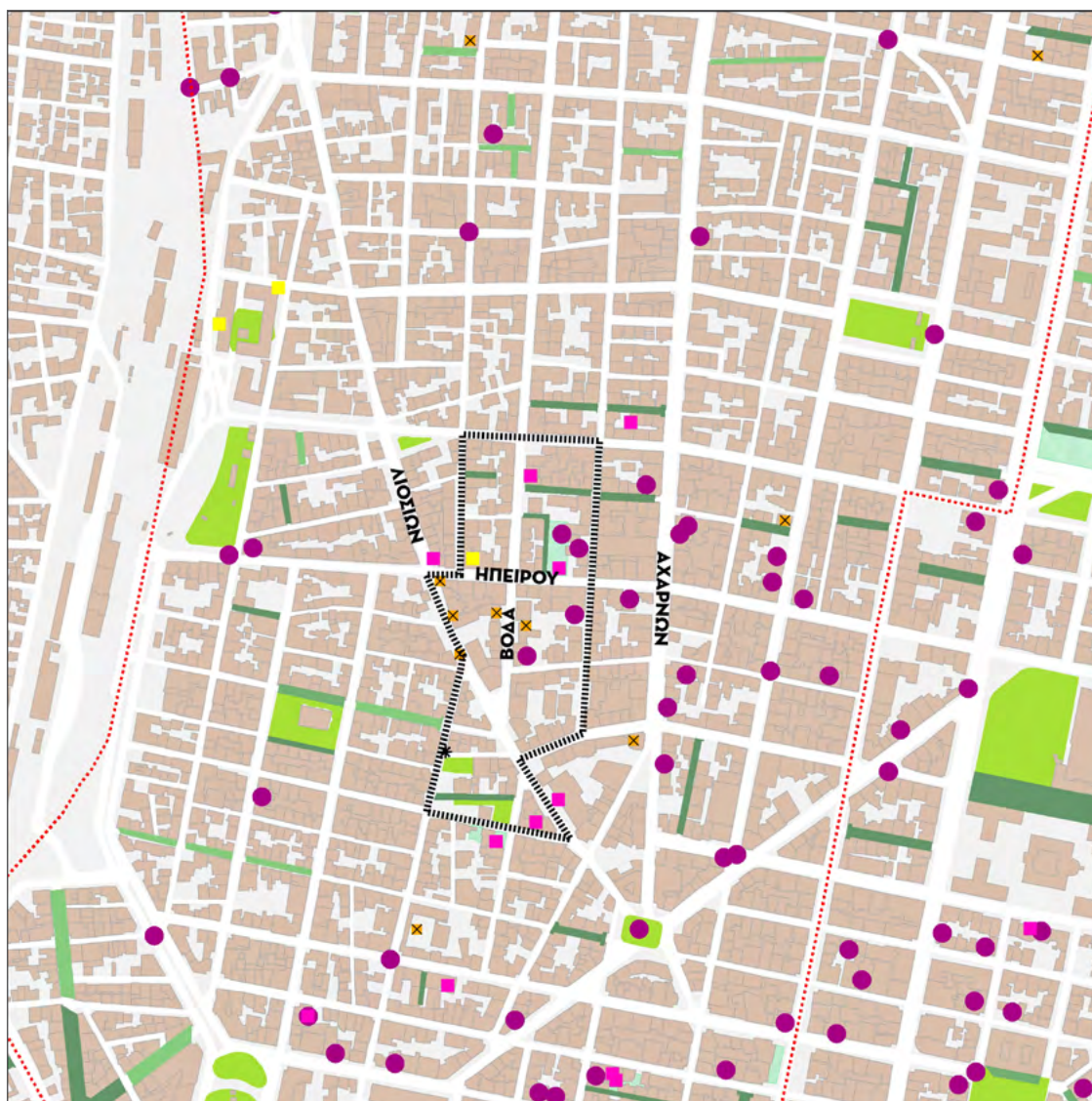


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

- | | |
|--|---|
| Μη Ολοκληρωμένες Απαλλοτριώσεις | Γυμνάσια |
| Ολοκληρωμένες | Κτήρια ΟΠΑΝΔΑ |
| | Δημοτικά Γυμναστήρια |
| | Παιδικές Χαρές |
| | Ακίνητα Δήμου Αθηναίων |
| | Ακίνητα Δημοσίου |

Περιοχή 4 (Λιοσίων-Βόδα). Αποτελεί τμήμα της κεντρικής περιοχής του Δήμου Αθηναίων, με σημαντικό αριθμό ιδιοκτησιών του Δημοσίου, κοινωφελείς υποδομές και υποδομές εκπαίδευσης. Υπάρχουν ακόμη κάποιοι μικροί κοινόχρηστοι χώροι και αρκετοί θεσμοθετημένοι πεζόδρομοι. Η πρόταση θα στηριχτεί στην πεζοδρόμηση της Βόδα στην οποία θα συνδέονται οι θεσμοθετημένοι κοινόχρηστοι χώροι και οι εκτάσεις που θα προταθούν για απαλλοτρίωση.

Χάρτης 17. Περιοχή 4

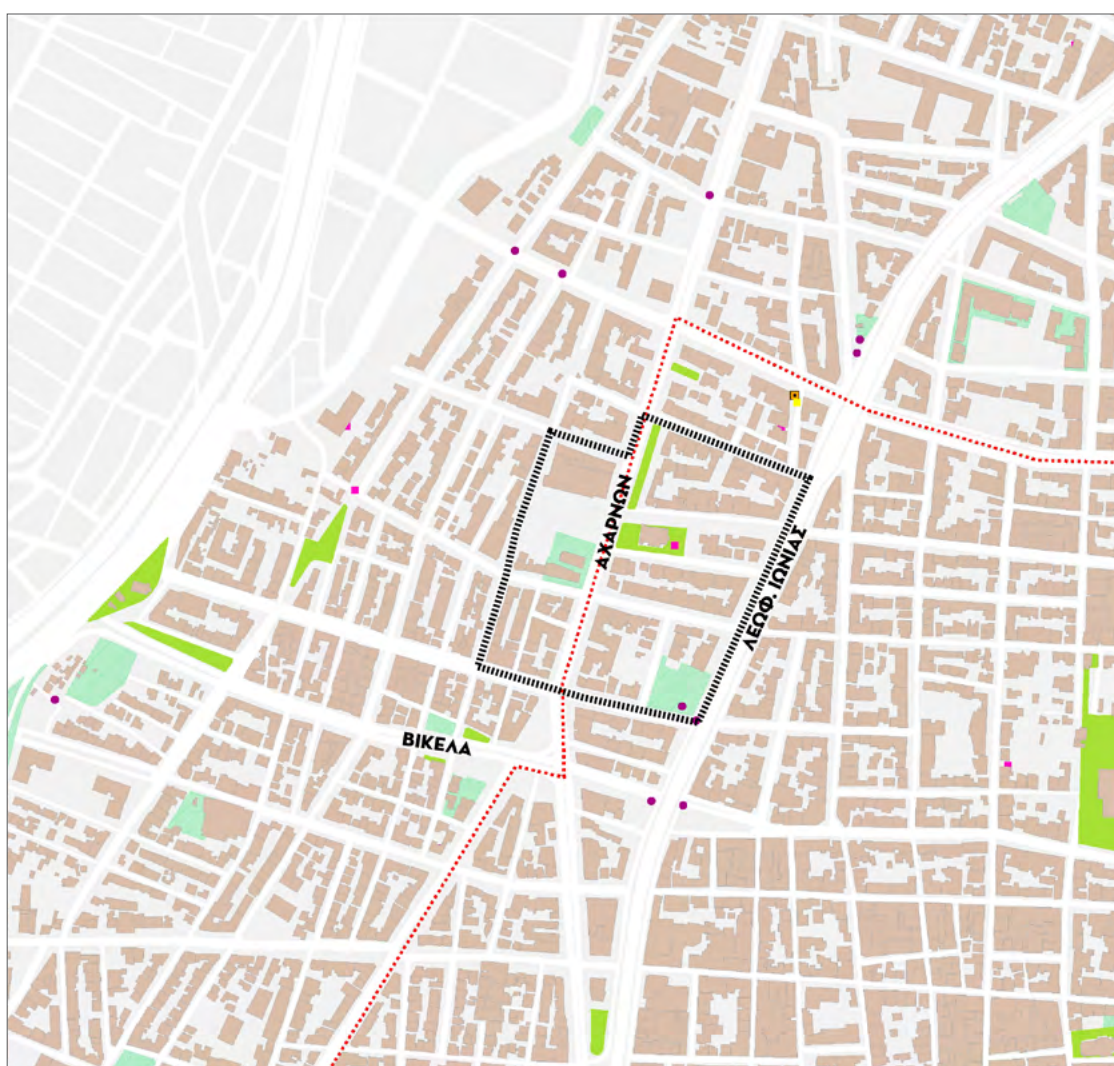


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

- | | |
|--|---|
| Μη Ολοκληρωμένες Απαλλοτριώσεις | Γυμνάσια |
| Ολοκληρωμένες | Κτήρια ΟΠΑΝΔΑ |
| | Δημοτικά Γυμναστήρια |
| | Παιδικές Χαρές |
| | Ακίνητα Δήμου Αθηναίων |
| | Ακίνητα Δημοσίου |

Περιοχή 5 (Αχαρνών-Καβάφη). Περιοχή γειτνιάζει με τον Ι.Ν του Αγ. Ελευθερίου και τον ομώνυμο σταθμό του ΗΣΑΠ. Εντός της περιοχής βρίσκεται υφιστάμενος δημόσιος χώρος καθώς και ακίνητο (πρώην βιομηχανία) το οποίο προγραμματίζεται να απαλλοτριωθεί από τον Δήμο Αθηναίων για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου. Η ένωση των δύο οικοπέδων σε συνδυασμό με απαλλοτριώσεις σε γειτονικά οικοδομικά τετράγωνα μπορεί να οδηγήσει στη δημιουργία μια σημαντικής έκτασης.

Χάρτης 18. Περιοχή 5



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

- | | |
|---|--|
|  Μη Ολοκληρωμένες Απαλλοτριώσεις |  Γυμνάσια |
|  Ολοκληρωμένες |  Κτήρια ΟΠΑΝΔΑ |
| |  Δημοτικά Γυμναστήρια |
| |  Παιδικές Χαρές |
| |  Ακίνητα Δήμου Αθηναίων |
| |  Ακίνητα Δημοσίου |

4.2 Μια Στρατηγική για τη Δημιουργία Πάρκων Γειτονιάς και Νέων Δημοσίων Χώρων στην Αθήνα

Κεντρικό στοιχείο της έρευνας είναι η διερεύνηση των τρόπων και μεθόδων με τους οποίους θα μπορέσουν να δημιουργηθούν νέοι χώροι πρασίνου στην Αθήνα. Το εργαλείο των απαλλοτριώσεων μπορεί να συμβάλει σε αυτή την κατεύθυνση, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη τις δυσκολίες και τα εμπόδια που εμπεριέχει αυτή η διαδικασία. Η μορφή και η έκταση του πάρκου προκύπτει από τη δυνατότητα και την κλίμακα εφαρμογής ενός τέτοιου μηχανισμού.

Με αυτή την κατεύθυνση σε συνδυασμό με την ανάλυση αλλά και τη γενική εμπειρία του σχεδιασμού δημόσιου χώρου στην Ελλάδα προκύπτουν οι παρακάτω τυπολογίες χώρων:

ΤΥΠΟΣ Α: Δημιουργία πάρκου μέσω της απαλλοτρίωσης ενός ολόκληρου οικοδομικού τετραγώνου ή ενός ενιαίου χώρου μεγάλου μεγέθους. Η συγκεκριμένη τυπολογία λειτουργεί πιο παρεμβατικά στο αστικό περιβάλλον και προτείνει τη δημιουργία ενός σημαντικού χώρου πρασίνου.

ΤΥΠΟΣ Β: Δημιουργία ενός γραμμικού πάρκου ή ενός δικτύου συνδεδεμένων δημόσιων χώρων. Η συγκεκριμένη τυπολογία στηρίζεται στον παραδοσιακό τρόπο αστικών αναπλάσεων, αυτό των πεζοδρομήσεων, τον οποίο και προσπαθεί να ενισχύσει. Κορμός της στρατηγικής είναι η επιλογή μιας οδού όπου θα πεζοδρομηθεί ή θα μετατραπεί σε οδό ήπιας κυκλοφορίας. Απαλλοτριώσεις εκατέρωθεν της οδού θα ενισχύσουν αυτό το χώρο με χρήσεις, λειτουργίες και κυρίως πράσινο.

ΤΥΠΟΣ Γ: Δημιουργία πάρκου μέσα από την επέκταση και την ενίσχυση υφιστάμενων χώρων πρασίνου όπου κρίνεται απαραίτητη η ανανέωση και ο εκσυγχρονισμός του σχεδιασμού.

4.2.1 Τυπολογίες ΠΓ και οι Προτεινόμενες Περιοχές

Η **Περιοχή 1** (που περιέχει τον σταθμό των ΚΤΕΛ) ανήκει στην κατηγορία του **τύπου Α** και ευνοείται από την ύπαρξη ευμεγέθους δημόσιου χώρου, αλλά μειονεκτεί εξαιτίας της αγνώστου χρονοδιαγράμματος απομάκρυνσης

της χρήσης του σταθμού λεωφορείων και απελευθέρωσης του χώρου για χρήση πρασίνου.⁷

Οι **Περιοχές 2,3 και 4** μπορούν να υπαχθούν στον **τύπο Β**, καθώς η ανάπτυξη του πάρκου μπορεί να γίνει πάνω σε έναν γραμμικό άξονα.

Η **Περιοχή 5** εντάσσεται στο **τύπο Γ** καθώς το νέο πάρκο μπορεί να σχηματιστεί μέσα από την επέκταση του υφιστάμενου κοινόχρηστου χώρου.⁸

4.2.2 Προτεινόμενη Επιλογή

Προτείνεται μια **στρατηγική ταξινόμησης των δυνατών τύπων Π.Γ.** με βάση τις πολεοδομικές συνθήκες των υποψήφιων χώρων και πιο συγκεκριμένα με τα στοιχεία της έκτασης και της κατανομής στον χώρο του υφιστάμενου πρασίνου και της έκτασης και κατανομής στον χώρο των υφιστάμενων ευνοϊκών ως προς τη δαπάνη κτήσης κατηγοριών ακινήτων.

Αυτό απαιτεί την εκπόνηση προκαταρκτικών σχηματικών σχεδίων τα οποία να επιτρέπουν συγκριτική αξιολόγηση για την ανάδειξη της καταλληλότερης περιοχής για να δεχθεί το Π.Γ. Τα προκαταρκτικά σχέδια επιτρέπουν τη μέτρηση και επομένως την προσέγγιση της δαπάνης τουλάχιστον όσον αφορά τις βασικές επιφάνειες (χωμάτινες, πλακοστρωμένες, φυτεμένων με χαμηλή βλάστηση και με επιφάνειες φύτευσης μεγάλων δένδρων) με κοινές προδιαγραφές για τα τυπικά στοιχεία εξοπλισμού του υπαίθριου χώρου.

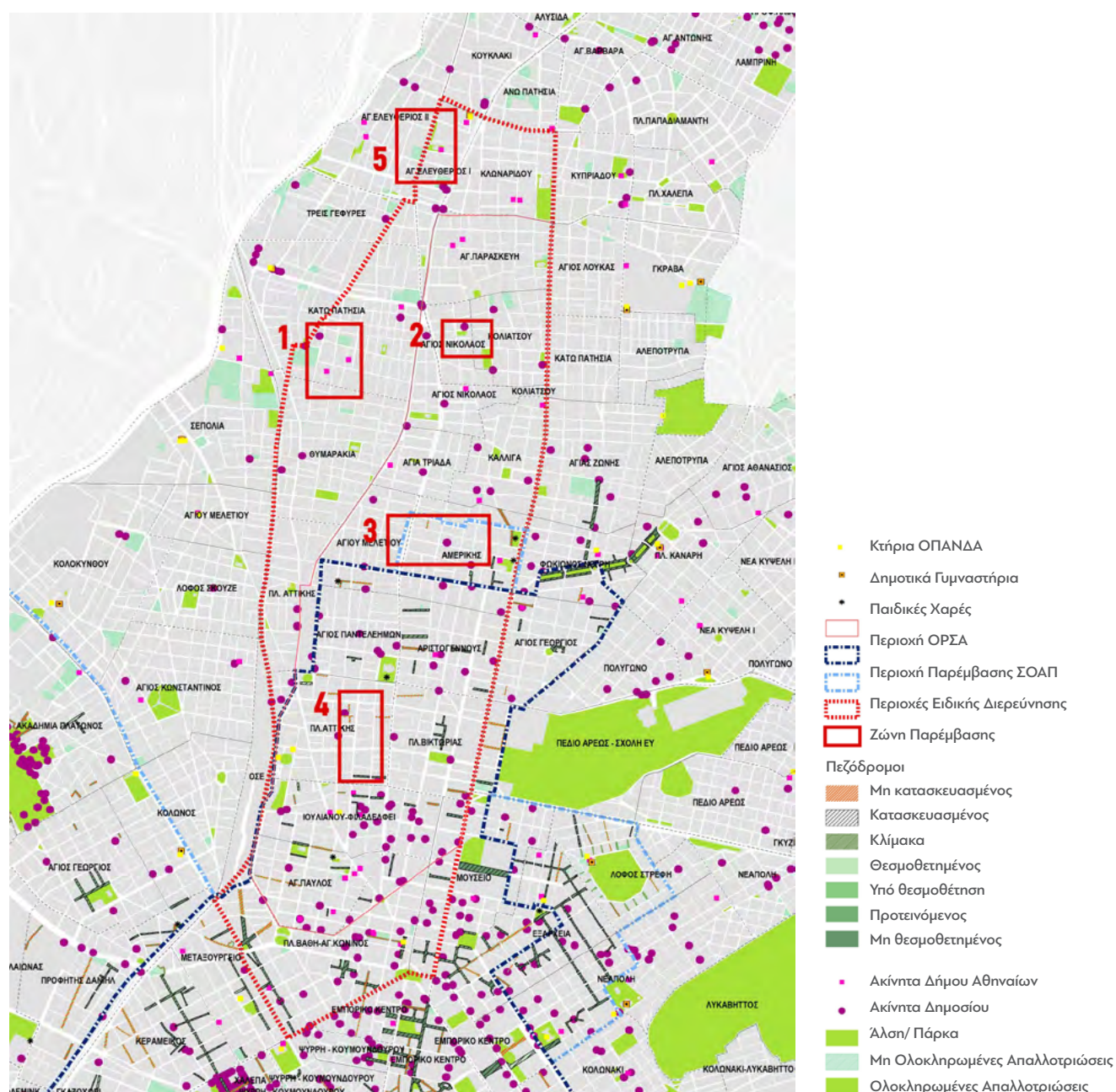
Κρίνεται ότι για την περίπτωση ενός Πάρκου Γειτονιάς του οποίου η θέση και ο χρόνος υλοποίησης είναι άγνωστοι σήμερα, κατά τη στιγμή διενέργειας της έρευνας -και μέχρις ότου αυτοί συγκεκριμενοποιηθούν- μια μελέτη με το ανωτέρω προφίλ αποτελεί χρήσιμο και οικονομικό εργαλείο. Αντίθετα μια πλήρης μελέτη εφαρμογής είναι προφανώς δαπανηρότερη και, στηριζόμενη σε δεδομένα που στην ουσία είναι υποθετικά, ασφαλώς θα χρειαζόταν να επαναληφθεί, όποτε και όταν αποσαφηνιστούν στο μέλλον οι πραγματικές συνθήκες του Π.Γ. Επισημαίνεται ότι αυτές δεν είναι δυνατόν να καθοριστούν πριν από την ανάληψη δράσης από τον Φορέα των Π.Γ., τις πολλαπλές και πολυσχιδείς ενέργειες, τις διαβουλεύσεις με τους ενδιαφερομένους και

⁷ Βέβαια, αν φιλοσοφήσει κανείς για τις απρόβλεπτες δυσκολίες και τους χρόνους που μεσολαβούν μεταξύ σύλληψης και εγκαίνιων πολλών έργων στη χώρα μας -ακόμα και μετρίου μεγέθους έργων- ουδείς θα διακινδύνευε να προβλέψει τι θα ήταν πιθανό να πραγματοποιηθεί νωρίτερα, η δημιουργία ενός Π.Γ. σε κάποια άλλη περιοχή που δεν διαθέτει χρήση υπό μετακίνηση σε δημόσια γη ή η μετακίνηση των ΚΤΕΛ από το συγκεκριμένο χώρο.

⁸ Τέλος, ανατρέχοντας στην πρόσφατη, μεταπολιτευτική, πολεοδομική μας ιστορία, προτείνουμε ως απάντηση στο ερώτημα «πώς δημιουργείται ένα πάρκο σε μια πυκνοδομημένη περιοχή που το στερείται» τη διερεύνηση της Τράπεζας Γης, ενός θεσμού που πολύ συχνά προβλήθηκε, κάποτε και ως πανάκεια. Αν και είναι φανερό ότι πρόκειται για διαδικασία δημιουργίας αποθέματος μικρών οικοπεδικών χώρων που αποκτούν δομή πάρκου μόνον με μακρόπνοη προοπτική και σε άγνωστο αβέβαιο χρόνο. Πολλά από τα μειονεκτήματα αυτά παύουν αν η Τράπεζα Γης αποτελεί όχι μοναδικό αλλά συμπληρωματικό εργαλείο στη δημιουργία Π.Γ. με κάποιον από τους λοιπούς τύπους (Α, Β, Γ) των Π.Γ.

χρονικές φάσεις που θα αποσαφηνίσουν τους εκάστοτε μελλοντικούς κοινωνικούς στόχους, τους οικονομικούς όρους απόκτησης της γης, τις πηγές χρηματοδότησης του έργου, τα οικονομοτεχνικά του στοιχεία και τις νομικές διαδικασίες. **Πρόταση της ερευνητικής ομάδας είναι η επεξεργασία προκαταρκτικών σχεδίων για τις εναλλακτικές περιπτώσεις τύπου Α στην Περιοχή 1 και τύπου Β στην Περιοχή 2.** Οι δύο αυτές περιοχές λόγω της σχετικής εγγύτητάς τους μπορούν να αποτελέσουν μέρος ενός ευρύτερου δικτύου κοινόχρηστων χώρων και ζωνών πρασίνου.

Χάρτης 19. Οι Προτεινόμενες Περιοχές Σε Σχέση Με Τη Συνολική Ζώνη Παρέμβασης Και Τις Μελέτες Του ΟΡΣΑ Και ΥΠ.ΕΝ



ΠΑΡΚΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ:
ΑΣΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΣΕ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ
Οκτώβριος 2019

Το Θεσμικό Πλαίσιο και Νομικά Ζητήματα



5.1 Διερεύνηση της Νομιμότητας Εναλλακτικών Τρόπων Πρόσκτησης Ιδιωτικών Ακινήτων υπέρ ενός Σκοπού που Είναι Αποδεδειγμένα «Δημοσίου Συμφέροντος»

Εικόνα 5. Κεντρική Περιοχή Της Αθήνας, Νυχτερινή Λήψη



Πηγή: ΕΑΤΑ / Δήμος Αθηναίων

5.1.1 Πρόβλεψη στον Πολεοδομικό και Ρυμοτομικό Σχεδιασμό

Τα Πάρκα Γειτονιάς, όπως ορίζονται στην παρούσα μελέτη κατατάσσονται από κανονιστική άποψη αναμφίβολα καταρχήν στη γενική κατηγορία χρήσεων γης «Ελεύθεροι Χώροι-Αστικό Πράσινο» του άρθρου 7 του υπ' αριθμ. 59/21-6-2018 Π.Δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» και ειδικότερα στην επί μέρους κατηγορία «Κοινόχρηστοι Χώροι», δηλαδή είναι χώροι που προορίζονται για την παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές. Ως κοινόχρηστοι χώροι απαιτείται η πρόβλεψή τους στο οικείο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (άρθρο 2 παρ. 2 ν. 1577/1985, άρθρο 2 παρ. 39 ν. 4067/2012).

Εφόσον δε εντός του πάρκου γειτονιάς προβλέπεται η ανέγερση κτιρίων και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας η θέση τους θα πρέπει να προσδιορίζεται με το ρυμοτομικό σχέδιο σε συγκεκριμένους χώρους (άρθρο 2 παρ. 1 εδ. β' του ν.δ. της 17-7-1923).

Με δεδομένο άλλωστε ότι για τη δημιουργία πάρκων γειτονιάς θα χρειαστεί παρέμβαση πολεοδομικής φύσεως σε ήδη οικοδομημένο και άρα ήδη πολεοδομικά ενεργοποιημένο χώρο, απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί η σχετική τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για τη δημιουργία πάρκων γειτονιάς μπορεί να συνίσταται: α) στην αλλαγή χρήσης ενός οικοδομήσιμου χώρου σε κοινόχρηστο χώρο, που δεν προβλέπεται στο εγκεκριμένο σχέδιο ή/και β) στην επέκταση ή τροποποίηση ως προς το μέγεθος, τα όρια, το σχήμα ή/και ως προς τις ειδικότερες επιτρεπόμενες χρήσεις εντός ήδη προβλεπόμενου από το σχέδιο κοινόχρηστου χώρου (όπως χρήσεις εστίασης και αναψυχής, κοινωφελή κτίρια και εγκαταστάσεις).

Με δεδομένο όμως ότι στην περιοχή μελέτης υπάρχουν προβλεπόμενοι/χαρακτηρισμένοι κοινόχρηστοι χώροι, οι οποίοι είτε δεν έχουν ακόμη υλοποιηθεί είτε δεν έχουν ακόμη πλήρως υλοποιηθεί, κυρίως λόγω των εκκρεμουσών διαδικασιών ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, είναι σκόπιμο να συναξιολογείται ως κριτήριο για τη δημιουργία ενός πιλοτικού πάρκου γειτονιάς η πρόβλεψη ενός χώρου ως κοινόχρηστου από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο.

Σε διαφορετική περίπτωση για την αλλαγή του χαρακτηρισμού ενός χώρου από οικοδομήσιμο (στον οποίο μάλιστα μπορεί να υπάρχει ήδη υλοποιημένη δόμηση) σε κοινόχρηστο χώρο είναι σκόπιμο να συναξιολογούνται και οι προβλέψεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, ώστε να εξετασθεί εάν υπάρχει ανάγκη να γίνει νέα και επικαιροποιημένη γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενότητων σε κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς εξυπηρετήσεις. Η τεκμηρίωση θα πρέπει να βασίζεται σε

πολεοδομικά κριτήρια και να λαμβάνει ιδίως υπόψη την ανάγκη δημιουργίας πρόσθετων κοινόχρηστων χώρων -και μάλιστα με επέμβαση σε ήδη οικοδομημένους χώρους-, ιδίως ενόψει του ότι δεν έχουν ακόμη υλοποιηθεί οι ήδη προβλεπόμενοι από το εγκεκριμένο σχέδιο κοινόχρηστοι χώροι.

Έχει ερμηνευθεί ότι οι τροποποιήσεις εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, πρέπει να αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση κοινής ανάγκης, από άποψης υγιεινής, ασφάλειας, οικονομίας, κυκλοφορίας, αισθητικής κλπ. και στην αρτιότερη πολεοδομική διαρρύθμιση της πόλης. Η επαύξηση κοινοχρήστων χώρων ερμηνεύεται ότι εξυπηρετεί προεχόντως την αρτιότερη πολεοδομική διαρρύθμιση της πόλης (ΣτΕ 2931/1987, 4556/1988, 1524/1993). Η επάρκεια των ήδη προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων, τυχόν διαφοροποιήσεις στην πυκνότητα του πληθυσμού και της δόμησης, στην αποδοτικότητα και τις ανάγκες του δικτύου κυκλοφορίας, σε θέματα ασφάλειας και υγιεινής, καθώς και οι τυχόν πρόσθετες ανάγκες που πρέπει να καλυφθούν, αποτελούν κριτήρια που πρέπει πάντα να λαμβάνονται υπόψη.

Με δεδομένο άλλωστε ότι η αλλαγή της χρήσης ενός οικοδομημένου χώρου σε κοινόχρηστο χώρο αποτελεί ένα μέτρο κατεξοχήν παρεμβατικό, που θίγει τον πυρήνα των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας μεγάλου αριθμού ιδιοκτητών, τόσο εκείνων που θίγονται και των οποίων η περιουσία κηρύσσεται ως αναγκαστικώς απαλλοτριωτέα, αλλά και εκείνων που ωφελούνται, οι οποίοι θα πρέπει να αποζημιώσουν κατά το προβλεπόμενο μέτρο τις ιδιοκτησίες που απαλλοτριώνονται, είναι λογικό και αναμενόμενο να ανακύψουν κοινωνικές αντιδράσεις, διαμαρτυρίες και αντιρρήσεις, οι οποίες θα εκδηλωθούν κατά τις διοικητικές διαδικασίες (διαβουλεύσεις, ενστάσεις κ.λπ.), και που μπορούν να οδηγήσουν σε δικαστικές αμφισβητήσεις στρεφόμενες κατά του κύρους των σχετικών διοικητικών πράξεων που θα πρέπει να εκδοθούν για την έγκριση της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Ο προσδιορισμός ιδίως των ωφελούμενων από τη δημιουργία ενός πάρκου γειτονιάς αποτελεί κεφάλαιο που χρήζει ειδικής τεκμηρίωσης από άποψη τεχνικής κρίσης και ουσιαστικής αξιολόγησης για τα μεγέθη της δημόσιας ωφέλειας, παράλληλα όμως συνδέεται άρρηκτα και με τον τρόπο υλοποίησης του νέου σχεδιασμού, την κατανομή της δαπάνης για τη δημιουργία του νέου κοινόχρηστου χώρου και εντέλει με το πλέγμα των διατάξεων που θα πρέπει να ενεργοποιηθούν για τη δημιουργία του πάρκου γειτονιάς.

Εν κατακλείδι, για την αλλαγή της χρήσης ενός οικοδομήσιμου χώρου (επί των οποίων μάλιστα έχουν ανεγερθεί κτίρια και εγκαταστάσεις διαφόρων χρήσεων βάσει υλοποιημένων οικοδομικών αδειών) θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να τεκμηριωθεί η συνδρομή των λόγων δημόσιας ωφέλειας και των πολεοδομικών λόγων, που επιβάλλουν τον χαρακτηρισμό του νέου κοινόχρηστου χώρου, λαμβάνοντας υπόψη ιδίως το γεγονός ότι ακόμη εκκρεμεί η ολοκλήρωση και υλοποίηση άλλων χαρακτηρισμένων στο εγκεκριμένο σχέδιο κοινόχρηστων χώρων.

5.1.2 Η Υλοποίηση του Ρυμοτομικού Σχεδιασμού

Η δημοσίευση στο ΦΕΚ της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου συνεπάγεται αυτόχρονα την απαλλοτρίωση των χώρων που προορίζονται για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων εντός του πάρκου γειτονιάς. Δεν ισχύει όμως το ίδιο με τους χώρους που προορίζονται για κοινωφελείς εξυπηρετήσεις εντός του πάρκου, αφού ο χαρακτηρισμός ενός χώρου για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων αποτελεί μεν δέσμευση της ιδιοκτησίας, που παρέχει απλά δικαίωμα για κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (Χορομίδης 2002, σελ. 386)

Συνεπώς τόσο για την περίπτωση των κοινόχρηστων όσο και των κοινωφελών χώρων, η βασική διαδικασία-κανόνας που πρέπει να τηρείται για την απόκτηση των ιδιωτικών ακινήτων, που προβλέπονται ως κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση. Τούτο δε ανεξάρτητα εάν ο σχεδιασμός γίνεται με βάση τις παλαιότερες διατάξεις του ν.δ. της 17-7-1923 ή σύμφωνα με τους νέους οικιστικούς νόμους (ν. 947/1978, 1337/1983), αφού και σε αυτή την περίπτωση οι απαραίτητοι χώροι αποκτώνται με αναγκαστική εισφορά σε γη, δηλαδή με στέρηση της ιδιοκτησίας, ανεξάρτητα από τη συναίνεση του ιδιοκτήτη.

Στην περίπτωση των κοινόχρηστων χώρων, οι υπόχρεοι για την καταβολή αποζημίωσης καθορίζονται από τον νόμο και την πράξη τακτοποίησης, προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης, της σχετικής δαπάνης κατανεμομένης μεταξύ του οικείου Δήμου και των ωφελούμενων ιδιοκτητών, ενώ στην περίπτωση των κοινωφελών χώρων, υπόχρεος για την καταβολή αποζημίωσης είναι ο φορέας του κοινωφελούς κτιρίου (Ελληνικό Δημόσιο, Δήμος, ΝΠΔΔ).

5.1.3 Η Συνταγματική Υποχρέωση Συμμετοχής της Ιδιοκτησίας στα Βάρη της Πολεοδόμησης

Στο άρθρο 24 παρ. 3 του Συντάγματος προβλέπεται η υποχρεωτική συμμετοχή των ιδιοκτητών με τη διάθεση, χωρίς αποζημίωση, των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, κοινωφελών χρήσεων για την πολεοδομική ενεργοποίηση και αναγνώριση μίας περιοχής, καθώς και η συμμετοχή στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων.

Η υποχρεωτική και χωρίς αποζημίωση συμμετοχή των ακινήτων στα βάρη της πολεοδόμησης αποτέλεσε εκπεφρασμένη επιλογή του ιστορικού συντακτικού νομοθέτη, η οποία βρίσκει έρεισμα στη γενική παραδοχή ότι οι ιδιοκτήτες ακινήτων αντλούν όφελος από την ένταξη των ιδιοκτησιών τους στο πολεοδομικό σχέδιο και τη δημιουργία κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. Συναφώς η συμμετοχή χωρίς αποζημίωση των ιδιοκτησιών στη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων αντιμετωπίζεται

προερμηνευτικά και κατ' αμάχητο τεκμήριο ως συμψηφισμός οφέλους-ζημίας, αντίληψη που «διατρέχει» συνολικά την πολεοδομική νομοθεσία.

Η υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού γίνεται μέσω του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης), η οποία εφαρμόζεται είτε μέσω του παλαιότερου συστήματος της πράξης τακτοποίησης, προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης των άρθρων 30 κ.επ. του ν.δ. 17.7/16.8.1923 και των άρθρων 5 και 6 του ν. 5269/1931 (άρθρα 276-299 ΚΒΠΝ) είτε μέσω του νεότερου συστήματος της εισφοράς σε γη και χρήμα των ν. 947/1979 και 1337/1983 (άρθρα 45-47 ΚΒΠΝ). Με το παλαιό σύστημα της πράξης αναλογισμού αποζημίωσης το βάρος της υλοποίησης του πολεοδομικού σχεδιασμού κατανεμόταν μεταξύ του οικείου Ο.Τ.Α. και των ιδιοκτητών των ακινήτων που έχουν ή αποκτούν πρόσωπο σε προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο, οι οποίοι θεωρούνταν από το νομοθέτη κατ' αμάχητο τεκμήριο ως ωφελούμενοι παρόδιοι, με υποχρέωση συμμετοχής στην αποζημίωση των ρυμοτομουμένων (βαρυνομένων) ιδιοκτησιών ζώνης πλάτους μέχρι 15 μέτρων για κάθε πλευρά ή 20 μέτρων όταν πρόκειται για πλατεία. Για έκταση βαρυνόμενη πέραν των παραπάνω ορίων βαρύνεται ο οικείος Ο.Τ.Α.

Ως βαρυνόμενα ακίνητα θεωρούνται ακόμη και ακίνητα μη άρθια και μη προσκυρωτέα λόγω κάποιου νόμιμου κωλύματος, καθώς και ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικοί χώροι και ως εκ τούτου είναι εκτός συναλλαγής και μη προσκυρωτέα. Εφόσον εξαντλούνται τα ανώτατα όρια των υποχρεώσεων των παρόδιων ιδιοκτητών, στην περίπτωση διαδοχικών ρυμοτομικών απαλλοτρίωσεων (όπως στην περίπτωση περαιτέρω διάνοιξης ή διεύρυνσης οδού) θεωρείται ότι η ιδιοκτησία έχει εκπληρώσει τις σχετικές υποχρεώσεις της, κάθε δε εφεξής ρυμοτομία δεν βαρύνει την ίδια, αλλά τον οικείο Ο.Τ.Α., ενώ επίσης σε περίπτωση νέας ρυμοτομίας, οι επιβαρύνσεις της ιδιοκτησίας πρέπει να επανυπολογίζονται με βάση τα προκύπτοντα από τη νέα ρυμοτόμηση δεδομένα της ιδιοκτησίας.

Αντίθετα προς το σύστημα του αναλογισμού, με το σύστημα της εισφοράς σε γη και σε χρήμα η πολεοδόμηση γίνεται σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας και ο κάθε ιδιοκτήτης συμμετέχει στα πολεοδομικά βάρη με το σύνολο της ιδιοκτησίας του εντός της ενότητας, ενώ επιπρόσθετα προβλέπεται κλιμάκωση της οφειλόμενης εισφοράς ανάλογα προς το μέγεθος εκάστης ιδιοκτησίας. Με την κύρωση και μεταγραφή της πράξης εφαρμογής επέρχονται όλες οι μεταβολές που συνίστανται σε εισφορά σε γη, με την αφαίρεση και διάθεσή τους για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων χωρίς αποζημίωση, ενώ για πρόσθετες μεταβολές που υπερβαίνουν την εισφορά σε γη, όπως προσκυρώσεις, τακτοποιήσεις και ρυμοτομήσεις ή δεσμεύσεις ιδιοκτησιών για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων, πρέπει να προηγηθεί η καταβολή πλήρους αποζημίωσης των θιγομένων ιδιοκτητών προκειμένου να συντελεστεί η απαλλοτρίωση.

Οι επεμβάσεις αυτές, εφόσον συνίστανται σε αναγκαστικές αφαιρέσεις ιδιοκτησιών ή τμημάτων ιδιοκτησιών, πέραν εκείνων που περιλαμβάνονται στην καθορισμένη έκταση εισφοράς σε γη, δεν ολοκληρώνονται με τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής, αλλά, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος, θα πρέπει να προηγηθεί η πλήρης αποζημίωση των θιγόμενων ιδιοκτησιών και μόνο μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης με την καταβολή αποζημίωσης ή τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της παρακατάθεσής της, επέρχεται μεταβολή στην κυριότητα των ακινήτων της κατηγορίας αυτής.

Η υποχρέωση των ωφελουμένων προς αποζημίωση λόγω της τεκμαιρόμενης ωφέλειάς τους αντιμετωπίζεται από τη νομολογία ως έκτακτο οικονομικό βάρος και όχι ως νομικό ελάττωμα του ακινήτου, καθώς έχει κριθεί ότι η ύπαρξή της δεν ισοδυναμεί με αδυναμία παροχής, δεν εμποδίζει τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου, ούτε περιορίζει τις εξουσίες του αγοραστή που απορρέουν από την κυριότητα. Περαιτέρω έχει κριθεί ότι από το ρυμοτομικό βάρος πωλούμενου ακινήτου όχι μόνο δεν αναιρείται ή μειώνεται ουσιαστικά η αξία ή η χρησιμότητα του ακινήτου, αλλά αντίθετα αυξάνει η αξία του και ως τούτου δεν συνιστά πραγματικό ελάττωμα.

5.1.4 Η Συμμετοχή των Ιδιοκτητών στα Βάρη της Πολεοδομίας σε Περίπτωση Τροποποίησης Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου

Η δέσμευση ιδιωτικού χώρου εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για τη δημιουργία νέου κοινοχρήστου χώρου συνιστά, όπως προαναφέρθηκε, από τη δημοσίευση στο ΦΕΚ του σχετικού εγκριτικού διατάγματος τροποποίηση του μέχρι τότε εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Για την τροποποίηση αυτή πρέπει να συνταχθεί νέα πράξη αναλογισμού αποζημιώσεως με βάση την οποία θα καθορισθούν οι ωφελούμενες, κατ' άρθρ. 3 του ν. 653/1977, παρόδιες ιδιοκτησίες, οι οποίες πλέον αποκτούν πρόσωπο στον νέο διανοιγόμενο κοινόχρηστο χώρο.

5.1.5 Η Απευθείας Αγορά Ακινήτων ως Εργαλείο Υλοποίησης Ρυμοτομικού Σχεδιασμού

Η δυνατότητα απευθείας Αγοράς Ακινήτων για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων αποτελεί ζήτημα ερειδόμενο τόσο στην πράξη όσο και στη νομική θεωρία, και η διαθέσιμη νομολογία μέχρι σήμερα είναι περιορισμένη. Το μεγαλύτερο τμήμα της νομολογίας προκύπτει κυρίως από αποφάσεις τμημάτων του Ελεγκτικού Συνεδρίου στο πλαίσιο της έγκρισης των χρηματικών ενταλμάτων των εμπλεκόμενων Ο.Τ.Α., καθώς και από μεμονωμένη νομολογία του ΣτΕ στη *sui generis* περίπτωση της διπλής ανάπλασης «Λεωφόρου Αλεξάνδρας-Βοτανικού».

Η διαδικασία της Αγοράς Ακινήτων, ως εναλλακτικός τρόπος απόκτησης ακινήτου για λόγους δημόσιας ωφέλειας προβλέπεται καταρχήν στο άρθρο 2 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων (ν. 2882/2001), στο οποίο προβλέπεται ότι το αρμόδιο όργανο δύναται αντί της κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης να προβαίνει στην απευθείας εξαγορά του ακινήτου. Η εξαγορά μπορεί να γίνει και μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, σε κάθε περίπτωση όμως πρέπει να έχει γίνει μέχρι να εκδοθεί η δικαστική απόφαση καθορισμού αποζημίωσης. Το τίμημα της εξαγοράς καθορίζεται κατ' ανώτατο όριο από την αρμόδια εκτιμητική επιτροπή ή από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

Περαιτέρω στα άρθρα 186 και 191 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/2006) ορίζεται η ειδική διαδικασία αγοράς από πρωτοβάθμιο Ο.Τ.Α. ακινήτου, που θεωρείται το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού.

Με δεδομένο ότι η διαδικασία των αγορών ακινήτων για λόγους δημόσιας ωφέλειας ή για την εκπλήρωση δημοτικών σκοπών είναι εν μέρει μόνο ρυθμισμένη στις προαναφερθείσες διατάξεις, η αναλογική ή έστω *mutatis mutandis* εφαρμογή της στην περίπτωση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων δείχνει να είναι δυσχερής έως αρκετά προβληματική, καθώς δεν καλύπτει με τον τρόπο που είναι κανονιστικά διαρρυθμισμένη μέχρι σήμερα, τη συνταγματική υποχρέωση κάλυψης των ρυμοτομικών βαρών από τους κατά τεκμήριο ωφελούμενους ιδιοκτήτες.

Για να καλυφθεί η σχετική συνταγματική υποχρέωση, θα πρέπει να προηγηθεί της αγοράς η σύνταξη της σχετικής πράξης τακτοποίησης, προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης, ώστε να προσδιοριστούν οι ωφελούμενοι παρόδιοι, που τυχόν θα πρέπει να επιβαρυνθούν με τη δαπάνη της ρυμοτομίας και να κατανεμηθούν τα βάρη της πολεοδόμησης μεταξύ του Δήμου και των ωφελούμενων ιδιωτών. Το θεσμικό πλαίσιο ωστόσο είναι ελλιπές και με δυσκολία μπορεί να προσαρμοστεί στις ειδικές ανάγκες και προϋποθέσεις της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων. Μολονότι η διαδικασία της εξαγοράς φαίνεται να προτιμάται από κάποιους δήμους -προφανώς με σκοπό την αποφυγή της οικονομικής επιβάρυνσης των δημοτών και παράκαμψης της επίπονης και χρονοβόρας διαδικασίας σύνταξης πράξης τακτοποίησης, προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης- και γίνεται αποδεκτή κατά τη διαδικασία έγκρισης χρηματικών ενταλμάτων από τα αρμόδια τμήματα του Ελεγκτικού Συνεδρίου (ΕΣ 188/2011, 14/2006), ωστόσο δύσκολα μπορεί να επιχειρηματολογήσει κανείς ότι θα μπορούσε να αντέξει στη βάση του δικαστικού ελέγχου συμφωνίας προς το άρθρο 24 παρ. 3 του Συντάγματος.

Τούτο δεν ισχύει βεβαίως για τα κοινωφελή κτίρια, η δαπάνη για τα οποία βαρύνει αποκλειστικά τον οικείο φορέα, για τη δημιουργία των οποίων η

εξαγορά αποτελεί ένα όντως πρακτικό και ευέλικτο εργαλείο για την απόκτηση του απαραίτητου χώρου, το οποίο υπό προϋποθέσεις θα μπορούσε να αξιοποιηθεί και για τη δημιουργία πάρκων γειτονιάς.

Εκ του λόγου αυτού έχει κριθεί στην υπόθεση της διπλής ανάπλασης «Λεωφόρου Αλεξάνδρας-Βοτανικού» ότι «δεν αποκλείεται η μετάσταση της κυριότητας επί των ρυμοτομούμενων τμημάτων ακινήτων να πραγματοποιηθεί με σύμβαση ιδιωτικού δικαίου» (ΣτΕ 1664/2009). Ωστόσο πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι στην περίπτωση της διπλής ανάπλασης επρόκειτο για έναν *sui generis* σχεδιασμό με συνδυασμό πρασίνου (κοινόχρηστου χώρου) και κοινωφελών εγκαταστάσεων.

Επί του ζητήματος αυτού έχει τοποθετηθεί και το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (ΝΣΚ 150/2014), το οποίο γνωμοδότησε ότι για την αγορά από Δήμους ακινήτων που ρυμοτομούνται από εγκεκριμένο σχέδιο για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου απαιτείται η προηγούμενη σύνταξη πράξης τακτοποίησης, προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης (ΝΣΚ 150/2014) και ότι η αγορά είναι δυνατή σε περίπτωση που έχει συνταχθεί πράξη αναλογισμού μέχρι την έκδοση απόφασης καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδας. Η γνωμοδότηση αυτή πάντως δεν έχει γίνει μέχρι σήμερα δεκτή από τον αρμόδιο υπουργό.⁹

Αν και σε άλλες έννομες τάξεις η εξαγορά προβλέπεται ως τρόπος απόκτησης ακινήτων για τη δημιουργία δημόσιου χώρου, ωστόσο στην Ελλάδα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η διάταξη και επιταγή του άρθρου 24 παρ. 3 του Συντάγματος, του οποίου ο ιστορικός σκοπός είναι ακόμη ενεργός. Επιπρόσθετα, σε περίπτωση απόκτησης ακινήτου με απευθείας αγορά με σκοπό την εφαρμογή ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει να λαμβάνεται υπόψη και η ανάγκη τήρησης της συνταγματικής αρχής της ισότητας, με δεδομένο ότι κατά κανόνα κατά τη διαδικασία εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδιασμού, οι ωφελούμενοι ιδιοκτήτες φέρουν τα βάρη της πολεοδόμησης και επιβαρύνονται με σημαντική δαπάνη, παράγοντας άλλωστε που δυσχεραίνει σημαντικά και ενίοτε καθυστερεί την υλοποίηση του ρυμοτομικού σχεδιασμού.

Ορθότερη και ίσως αποτελεσματικότερη θα ήταν μία γενική επανεξέταση του θεσμικού πλαισίου των εξαγορών για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων. Με μία ορθολογική διαρρύθμιση της διαδικασίας εξαγοράς το θεσμικό πλαίσιο θα μπορούσε να προβλέψει μία ειδική διαδικασία προσδιορισμού των ωφελούμενων, που θα αντικαταστήσει τη δύσκολη, περίπλοκη και

⁹ Βλ. όμως και ΕΣ 14/2006 και 118/2011, με τις οποίες έχει κριθεί ότι για την αγορά ακινήτου με σκοπό την απόκτηση κοινοχρήστου χώρου σε εφαρμογή οικείου ρυμοτομικού σχεδίου, δεν είναι απαραίτητη η σύνταξη πράξης αναλογισμού αποζημιώσεως μεταξύ των υπόχρεων, διαδικασία που απαιτείται για την απόκτηση ακινήτου με αναγκαστική απαλλοτρίωση λόγω ρυμοτομίας.

διοικητικά επιβαρυνόμενη διαδικασία του αναλογισμού των διατάξεων του ν. 5269/1931 και 653/1977 με ένα πιο αντικειμενικό και οριζόντιο σύστημα κατανομής των βαρών της πολεοδομικής μεταξύ δήμου και ωφελούμενων ιδιοκτητών. Ως ωφελούμενοι ιδιοκτήτες δεν θα πρέπει να θεωρούνται μόνο οι έχοντες ή αποκτώντες πρόσωπο στον κοινόχρηστο χώρο, αλλά θα πρέπει να προσδιορίζεται η διάχυση του οφέλους από τη δημιουργία του νέου κοινόχρηστου χώρου βάσει ειδικότερων κριτηρίων μέσω ειδικών δυναμικών διοικητικών διαδικασιών (όπως σε ακτίνα Χ μέτρων σύμφωνα με τεκμηριωμένη απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου). Το τεκμήριο της ωφέλειας φυσικά είναι μαχητό και δικαστικά αμφισβητήσιμο, όπως έχει επιβεβαιωθεί και από τη σχετική νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων.

Στην περίπτωση μάλιστα που βαρυνόμενη ιδιοκτησία προσδιορίζεται ταυτόχρονα ως ωφελούμενη (λόγω π.χ. συναινετικής μεταβίβασης τμήματος του ακινήτου, με αποτέλεσμα το υπόλοιπο να αποκτά πρόσωπο στο νέο κοινόχρηστο χώρο ή λόγω συναινετικής μεταβίβασης ακινήτου που οφείλει εισφορά από προηγούμενη ρυμοτομία), η επιβάρυνση του ιδιοκτήτη θα μπορούσε να μεταφράζεται ως ποσοστιαία μείωση του τιμήματος για τη συναινετική μεταβίβαση του ακινήτου, του υπολοίπου τιμήματος συμψηφιζόμενου είτε με την ωφέλειά του είτε με τυχόν οφειλόμενη από προηγούμενο σχεδιασμό χρηματική εισφορά). Το τίμημα για τη συναινετική μεταβίβαση, προσδιοριζόμενο από ορκωτό εκτιμητή ή άλλη αρμόδια διοικητική επιτροπή βάσει σαφών κριτηρίων, μπορεί να προκαταβάλλεται ολόκληρο στον πωλητή από το Δήμο, ο οποίος στη συνέχεια θα αναζητά (ως δημοτικό έσοδο) κατά τις διατάξεις περί είσπραξης Δημοτικών Εσόδων τη σχετική συνεισφορά από τους ωφελούμενους ιδιοκτήτες.

Αντίστοιχη διαδικασία έχει προβλεφθεί στο άρθρο 33 του ν. 4067/2012, όπου προβλέπεται σε συγκεκριμένες περιπτώσεις τροποποίησης εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, δυνατότητα εφαρμογής των διατάξεων του ν. 2882/2001 αντί των διατάξεων περί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων. Στην περίπτωση αυτή το σύνολο της αποζημίωσης για την εξασφάλιση των προς απαλλοτρίωση ακινήτων κατανέμεται μεταξύ του οικείου Δήμου (σε ποσοστό 30%) και των ωφελούμενων (σε ποσοστό 70%). Ως ωφελούμενοι θεωρούνται όχι μόνο οι παρόδιοι που αποκτούν πρόσωπο στον διανοιγόμενο κοινόχρηστο χώρο, αλλά όλοι οι κύριοι και νομείς άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων, των Οικοδομικών Τετραγώνων που έχουν πλευρά έστω και σημειακά στον κοινόχρηστο χώρο, καθώς και των ακινήτων σε απόσταση 250 μέτρων από τα όρια του κοινόχρηστου χώρου. Η απόσταση για τον προσδιορισμό των ωφελούμενων μπορεί να φθάσει τα 500 μέτρα όταν ο κοινόχρηστος χώρος έχει ευρύτερη σημασία για την πολεοδομική ενότητα ή και την πόλη γενικότερα και το ακριβές μέγεθος της απόστασης καθορίζεται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Ειδικότερα δε το μερίδιο της επιβάρυνσης των ακινήτων που αποκτούν πρόσωπο στον

κοινόχρηστο χώρο πολλαπλασιάζεται επιβαρυντικά με συντελεστή 3. Για μη άρτια και μη οικοδομήσιμα ακίνητα, καθώς και για ακίνητα δεσμευμένα ως διατηρητέα ή μνημεία εφαρμόζονται περαιτέρω μειωτικοί συντελεστές.

Το ποσό της αποζημίωσης προκαταβάλλεται ολόκληρο από τον Δήμο και μπορεί να χρηματοδοτείται συνολικά από το Πράσινο Ταμείο, όμως στη συνέχεια εισπράττεται από τον Δήμο ως δημοτικό τέλος, μέσω του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ). Η διαδικασία επανείσπραξης μέσω του ΤΑΠ κρίνεται ως προβληματική και όχι ιδιαίτερα αποτελεσματική και χρήζει επανεξέτασης από τον νομοθέτη, με δεδομένο ότι με ΤΑΠ επιβαρύνονται μόνο ηλεκτροδοτούμενες οικοδομές και όχι τα αδόμητα οικόπεδα. Οι διατάξεις περί είσπραξης δημοτικών εσόδων θα μπορούσαν να αποδειχθούν πιο αποτελεσματικές για την ενεργοποίηση της εν λόγω διάταξης.

5.2 Διερεύνηση των Κατάλληλων Πολεοδομικών Εργαλείων με τα οποία θα Τροποποιηθούν οι Χρήσεις Γης, τα Δίκτυα και οι Όροι Δόμησης στην Περιοχή Παρέμβασης. Επιλογή των Σκοπιμότερων και της Εφικτότητας

Στην ενότητα αυτή εξετάζεται η δυνατότητα αξιοποίησης των νέων εργαλείων της νομοθεσίας του χωρικού σχεδιασμού, και ιδίως των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, για την τροποποίηση των χρήσεων γης και των όρων δόμησης της περιοχής παρέμβασης.

Το Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (ΕΧΣ) αποτελεί καινοτόμο εργαλείο με σκοπό τη στοχευμένη παρέμβαση σε θεσμοθετημένα σχέδια χρήσεων γης. Καθορίζει χρήσεις γης και όρους δόμησης και εξομοιούται στην ιεραρχία σχεδιασμού με το Τοπικό Χωρικό Σχέδιο, που αποτελεί διάδοχο εργαλείο των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης του ν. 2508/1997, που ακολούθησαν με τη σειρά τους τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια του ν. 1337/1983. Το Ειδικό Χωρικό Σχέδιο μπορεί να καταρτίζεται και για προγράμματα αστικής ανάπτυξης, οπότε θα πρέπει να καθορίζεται και η περιοχική ανάπτυξης.

Εν τούτοις, ο καθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης δεν επαρκεί για την υλοποίηση ανάπτυξης, αλλά απαιτείται και η εκπόνηση και έγκριση μαζί με το ΕΧΣ και του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής (εργαλείο στο οποίο ενσωματώνεται η πολεοδομική μελέτη και η πράξη εφαρμογής).

Η διαδικαστική και ουσιαστική όμως σύνδεση του ΕΧΣ με το πρόγραμμα και τη μελέτη ανάπτυξης και γενικά με τις διαδικασίες του ν. 2508/1997 για τις αναπλάσεις είναι ακόμη ασαφής και ατελής.

Σε κάθε περίπτωση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για τις αναπλάσεις σκοπεί πρωτίτως σε εξωτερικές βελτιώσεις υφισταμένων κοινόχρηστων χώρων, όψεων κτιρίων και κοινωνικού εξοπλισμού και όχι στη γενικότερη αναμόρφωση του δομημένου περιβάλλοντος (συμπεριλαμβανομένων και των

κατεδαφίσεων). Το θεσμικό πλαίσιο των αναπλάσεων χρήζει γενικότερης επανεξέτασης ως προς τους σκοπούς, τα μέσα, τους φορείς ανάπλασης, τον καθορισμό δικαιωμάτων προτίμησης Αγοράς Ακινήτων, τον καθορισμό συστήματος εισφορών, τον καθορισμό βαρυνομένων ακινήτων (ή περιοχών προέλευσης αυτών) για τα οποία εκδίδονται τίτλοι Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ), καθώς και Περιοχών Υποδοχής ΜΣΔ, πρόβλεψη ειδικών πλειοψηφιών, μέσων χρηματοδότησης, κινήτρων κλπ.

Συμπερασματικά το ΕΧΣ αποτελεί σχέδιο που καθορίζει χρήσεις γης και όρους δόμησης και δεν είναι από μόνο του επαρκές και κατάλληλο για εκτεταμένη παρέμβαση στον δομημένο χώρο και στην ιδιοκτησία. Απαιτείται να συνοδεύεται από σχέδιο και πρόγραμμα ανάπλασης, καθώς και από Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής, που προϋποθέτουν όμως την εν γένει αναμόρφωση του πλαισίου των αναπλάσεων.

Συνεπώς υπό το ισχύον θεσμικό πλαίσιο το ρυμοτομικό σχέδιο παραμένει το μόνο υφιστάμενο και άμεσα αξιοποιήσιμο εργαλείο, που μπορεί να προβλέπει τη δημιουργία ΚΧ, ενώ η πράξη αναλογισμού ή εφαρμογής αποτελεί το εργαλείο υλοποίησης του σχεδίου.

5.3 Διερεύνηση της Νομιμότητας Ενδεχόμενης Επιβολής Τέλους ή Φόρου Υπεραξίας στους Ιδιοκτήτες που Ωφελούνται από την Παρέμβαση

Όπως προαναφέρθηκε στο υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο υπάρχουν προβλέψεις που διασφαλίζουν τη συμμετοχή των ωφελούμενων στα βάρη της πολεοδόμησης. Η συμμετοχή των ωφελούμενων διασφαλίζεται τόσο στο σύστημα εισφοράς σε γη του ν. 1337/1983 όσο και στο σύστημα της αυτοαποζημίωσης των παλαιότερων πράξεων αναλογισμού, αλλά και στο νεότερο σύστημα του άρθρου 33 του ν. 4067/2012.

Έτι περαιτέρω οι ιδιοκτήτες ρυμοτομούμενων ακινήτων βαρύνονται σύμφωνα με το άρθρο 9 ν.1337/1983 με καταβολή χρηματικής εισφοράς με σκοπό την αντιμετώπιση των δαπανών κατασκευής των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, η δε μεταβίβαση ακινήτου βεβαρυσμένου με εισφορά σε χρήμα επιτρέπεται μόνο μετά τη βεβαίωση του οικείου ΟΤΑ για την εξόφληση των προβλεπόμενων από το νόμο ποσά εισφορών.

Σύμφωνα επίσης με το άρθρο 6 παρ. 5 του ν. 5269/1931 σε περίπτωση διανοίξης ευρέων κοινόχρηστων χώρων, όπως μεγάλων λεωφόρων, αλσών, πλατειών κλπ., η ωφέλεια των οποίων εκτείνεται σε ευρύτερη ακτίνα, ο Δήμος μπορεί για την αντιμετώπιση των σχετικών δαπανών να επιβάλει ειδική εισφορά στους ωφελούμενους ιδιοκτήτες, ανάλογα προς τον βαθμό ωφέλειάς τους. Η εισφορά αυτή δεν επιβάλλεται στους αμέσως παρόδιους ιδιοκτήτες, εφόσον αυτοί έχουν εξαντλήσει τις από το νόμο υποχρεώσεις τους, ενώ σε κάθε περίπτωση η επιβαλλόμενη εισφορά δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 3% της αξίας των ακινήτων κατά τον χρόνο της επιβολής.

Ενόψει των παραπάνω πρέπει να γίνει κατανοητό ότι οι επιβαρύνσεις των ωφελούμενων, οσοδήποτε νόμιμες και αναγκαίες, εν τούτοις αποτελούν εγγενώς ανασταλτικό παράγοντα για την υλοποίηση του ρυμοτομικού σχεδιασμού και λειτουργούν ως αντικίνητρο.

Στο πλαίσιο αυτό η πρόβλεψη πρόσθετου τέλους ή φόρου υπεραξίας **στους ιδιοκτήτες που ωφελούνται από την παρέμβαση**, ακόμη και εάν δεν στερείται καταρχήν νομιμότητας, θα πρέπει να συνεξετάζεται σε σχέση με τυχόν άλλες επιβληθείσες επιβαρύνσεις, ώστε να μην συνιστούν σωρευτικά υπέρμετρο βάρος για την ιδιοκτησία.

ΠΑΡΚΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ:
ΑΣΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΣΕ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ
Οκτώβριος 2019

Ζητήματα της Κτηματαγοράς



Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζονται η ιστορική εξέλιξη της οικιστικής κατάστασης της περιοχής και οι παράγοντες που την επηρέασαν και επιχειρείται μία πρόβλεψη για την επόμενη πενταετία. Η προσέγγιση του θέματος είναι συνοπτική για τις δύο υποπεριοχές (περιοχές-στόχους) για τις οποίες γίνεται πρόταση πολεοδομικής παρέμβασης (ήτοι της περιοχής της Οδού Ευγενίου Καραβία στα Κάτω Πατήσια και της περιοχής της Οδού Στρατηγού Δαγκλή στα Θυμαράκια/Σταθμό ΗΣΑΠ Αγίου Νικολάου) και εξαιρετικά συνοπτική (και περιοριζόμενη στην ιστορική εξέλιξη της οικιστικής κατάστασης) για την ευρύτερη περιοχή. Σε συνάρτηση με αυτό παρουσιάζεται, για τις δύο περιοχές-στόχους, η εξέλιξη της Αγοράς Ακινήτων, των ορίων ενδεικτικών τιμών και των παραγόντων που τις επηρέασαν στο πρόσφατο παρελθόν και τις επηρεάζουν στο παρόν και επιχειρείται, επίσης, μία πρόβλεψη για την επόμενη πενταετία. Σε αυτή τη βάση γίνεται και μία εκτίμηση της τάξης μεγέθους του κόστους που θα απαιτείτο για την απόκτηση των ακινήτων που προβλέπουν τα σχέδια της ανάπλασης των περιοχών-στόχων (είτε με απαλλοτρίωση, είτε με εθελοντική είτε με εθελοντική αγοραπωλησία) σε περίπτωση πραγματοποίησης των Σχεδίων.

Εικόνα 6. Περιοχή Κατοικίας Στα Τουρκοβούνια



Πηγή: ΕΑΤΑ / Δήμος Αθηναίων

6.1 Εισαγωγή – Οριοθέτηση της Εξεταζόμενης Περιοχής

Για την κατανόηση και ερμηνεία της σημερινής κατάστασης και των προοπτικών της Αγοράς Ακινήτων στην ευρύτερη εξεταζόμενη περιοχή καθώς και στις δύο τελικά επιλεγείσες υποπεριοχές της είναι χρήσιμη μία σύντομη αναδρομή στο παρελθόν της Αγοράς Ακινήτων των 3 αυτών περιοχών μέχρι σήμερα.

Η ευρύτερη περιοχή που κατ' αρχήν εξετάστηκε στο πλαίσιο αυτής της μελέτης ευρίσκεται ολόκληρη εντός των ορίων του Δήμου Αθηναίων και οριοθετείται:

- προς Ανατολάς από την Οδό Πατησίων από του Σταθμού Άνω Πατησίων των ΗΣΑΠ (γραμμής 1 του μετρό) έως της συμβολής των οδών Πατησίων (28ης Οκτωβρίου) και Μάρνη,
- προς Νότον, Νοτιοδυτικά και προς Δυσμάς από την Οδό Μάρνη, την Πλατεία Βάθη και την Οδό Λιοσίων έως της συμβολής της με την ΠΑΘΕ,
- προς Δυσμάς από την ΠΑΘΕ, και
- προς Βορράν από το όριο του Δήμου Αθηναίων με τον Δήμο Νέας Φιλαδέλφειας - Νέας Χαλκηδόνας (δημοτική ενότητα Νέας Χαλκηδόνας) από της συμβολής αυτού του ορίου με την ΠΑΘΕ έως της συμβολής του με την Οδό Χαλκίδος και από την Οδό Χαλκίδος από του σημείου αυτού έως του Σταθμού Άνω Πατησίων των ΗΣΑΠ.

Η περιοχή αυτή παρουσιάζει μεγάλη ανομοιογένεια ως προς το οικιστικό παρελθόν της και περιλαμβάνει

- περιοχές που υπήρξαν κατά το παρελθόν (1930-1970) περιοχές κατοικίας της μέσης και ανώτερης μέσης αστικής τάξης, όπως τις περιοχές της Πλατείας Βικτωρίας και τις περιοχές της Πλατείας Αμερικής και Αγίου Λουκά, οι οποίες κατόπιν και μέχρι σήμερα εξέπεσαν,
- περιοχές που αναπτύχθηκαν κυρίως μετά το 1970 ακολουθώντας μία ανοδική κατ' αρχάς και ύστερα σταθερή πορεία χωρίς προβλήματα,

όπως τις περιοχές βορείως του άξονος των οδών Βικέλα και Καυταντζόγλου, και

- περιοχές ανέκαθεν και έως σήμερα υποβαθμισμένες, όπως τις περιοχές βορείως της Πλατείας Βάθης μεταξύ των οδών Αχαρνών και Λιοσίων, που ήταν ανέκαθεν περιοχές λαϊκής κατοικίας με έντονη κατά τόπους παρουσία, πολλές φορές οχλουσών, βιοτεχνιών και μικροβιομηχανιών.

Επειδή η έρευνα έδειξε ότι η περιοχή βορείως του άξονος των οδών Βικέλα και Καυταντζόγλου δεν αντιμετωπίζει σοβαρά προβλήματα υποβάθμισης και έλλειψης ελεύθερων χώρων και Πρασίνου, περιορίσαμε την περαιτέρω μελέτη στο τμήμα της αρχικής περιοχής που ευρίσκεται νοτίως του άξονος Βικέλα/Καυταντζόγλου και το οποίο αποκαλείται εφεξής «εξεταζόμενη περιοχή».

6.2 Συνοπτική Περιγραφή της Οικιστικής Εξέλιξης και της Αγοράς Ακινήτων στην Εξεταζόμενη Περιοχή

Ενώ η αγορά ακινήτων στην Αττική παρουσίαζε ισχυρά άνοδο έως το 2009 περίπου, η εξεταζόμενη περιοχή, και ιδίως ορισμένες υποπεριοχές της, που ήταν ανέκαθεν περιοχές κατοικίας, παρουσίαζε πτώση τιμών (σε πραγματικές τιμές) τουλάχιστον από τα μέσα περίπου της δεκαετίας του 1980. Σε αυτό συνέτειναν κυρίως, η γήρανση των από μακρού σχετικά χρόνου υπάρχουσών πολυώροφων οικοδομών, η μείωση της σημασίας του πλεονεκτήματος της εγγύτητας προς το Κέντρο και της ύπαρξης πολύ προνομιούχων για την τότε εποχή συγκοινωνιακών συνδέσεων, η έλλειψη Πρασίνου και ελεύθερων χώρων, η (επακόλουθη) έξοδος πολύ μεγάλου ποσοστού των οικονομικά εύρωστων κατοίκων (ιδίως νεότερης ηλικίας και οικογενειών) στα νεοαναπτυσσόμενα τότε βόρεια και νότια προάστεια των Αθηνών και η σημαντική μείωση και μετατόπιση της εσωτερικής μετανάστευσης. Τα «κενά» σε καταστήματα και κατοικίες γέμιζαν με χρήσεις μικρότερης οικονομικής απόδοσης και με πληθυσμιακές ομάδες πολύ χαμηλότερου εισοδήματος, ιδίως δε (μετά το 1990) με οικονομικούς μετανάστες από Αλβανία και Πολωνία, μία εξέλιξη, η οποία, σε συνδυασμό με τη δραματική αύξηση της εγκληματικότητας στην περιοχή, συνετέλεσε στην περαιτέρω φυγή των κατοίκων μεσαίου εισοδήματος, στον σημαντικότερο περιορισμό επενδύσεων ανέγερσης, αναβάθμισης, ανακαίνισης και συντήρησης των ακινήτων και στη δραματική πλέον πτώση των τιμών (ιδίως σε σύγκριση με άλλες περιοχές των Αθηνών και της Αττικής). Αυτή η απαξίωση δεν ήταν απότοκος της οικονομικής κρίσεως, αλλά εξ αντιθέτου ήταν σε μεγάλο βαθμό συνοδευτικό φαινόμενο της οικονομικής ανάπτυξης και της ανόδου των οικονομικών δυνατοτήτων ευρυτάτων στρωμάτων του πληθυσμού που παρατηρήθηκαν στην Ελλάδα από τις αρχές της δεκαετίας του 1950, καθώς και της μη λήψης, για πολλούς λόγους, επαρκών μέτρων αντιμετώπισής της. Η όξυνση του μεταναστευτικού και της προσφυγικής κρίσης από τις αρχές της δεκαετίας του 2010 επέτεινε τα περισσότερα από τα αρνητικά φαινόμενα που σκιαγραφήθηκαν ανωτέρω, ενώ η γενικότερη οικονομική κρίση από το 2008 με την συνακόλουθη πτώση των τιμών ακινήτων σε όλη την χώρα και το κλίμα πανικού στην κτηματαγορά συνετέλεσαν στην περαιτέρω πτώση των τιμών ακινήτων στην περιοχή, σε σημείο που στα τέλη του 2016 προσφέρονταν προς πώληση κατοικήσιμα διαμερίσματα υπέρ το ισόγειο ορόφων πολυκατοικιών της περιοχής σε τιμές €400-550/τ.μ. και σε ακραίες περιπτώσεις ακόμα και κάτω των €300/τ.μ. Πρέπει, πάντως,

να τονισθεί ότι, όπως και σε άλλες περιοχές της Αθήνας που σημειώθηκε μεγάλη πτώση στις τιμές των ακινήτων, η προσφορά σε ακραία χαμηλές τιμές ήταν υπαρκτή, αλλά πολύ περιορισμένη, και, επομένως, η ενδεικτικότητα τους περιορισμένη.

Από τα μέσα περίπου του 2017 παρουσιάζεται μία (ιδίως από τις αρχές του 2018 αρκετά σημαντική) άνοδος των τιμών, η οποία επιταχύνεται, και αναμένεται να συνεχισθεί.

Η από πλέον των 40 ετών συνεχιζόμενη (απόλυτη όπως και εν συγκρίσει προς τις υπόλοιπες περιοχές) απαξίωση των συνθηκών ζωής και της Αγοράς Ακινήτων στο μεγαλύτερο τμήμα της εξεταζόμενης περιοχής καθιστά επιτακτική τη λήψη μέτρων ανάσχεσής της. Ένα από αυτά τα μέτρα είναι:

(α) η αντιμετώπιση της οξύτητας (σε σχέση με τον αριθμό των κατοίκων) έλλειψης πρασίνου και ελεύθερων χώρων στις πυκνοδομημένες και πυκνοκατοικημένες περιοχές της, και

(β) η βελτίωση των υποδομών πρασίνου, κοινόχρηστων και ελεύθερων χώρων στις περιοχές της που ευρίσκονται υπό ανάπτυξη, ώστε στις τελευταίες να μετριασθούν μελλοντικές αρνητικές εξελίξεις, όπως αυτές που παρατηρήθηκαν στις ήδη πυκνοδομημένες περιοχές.

Από τις δύο περιοχές-στόχους που έχουν επιλεγεί, η παρέμβαση στην περιοχή της Οδού Ευγενίου Καραβία στα Κάτω Πατήσια ανήκει στην ανωτέρω κατηγορία **(α)**, ενώ η παρέμβαση στην περιοχή της Οδού Στρατηγού Δαγκλή στα Θυμαράκια / Σταθμό ΗΣΑΠ Αγίου Νικολάου ανήκει κατ' αρχήν στην κατηγορία **(β)**, φέρει, όμως, και χαρακτηριστικά της κατηγορίας **(α)**, γιατί συμβάλλει και στην ανακούφιση της σχετικά πυκνοδομημένης και πυκνοκατοικημένης περιοχής που εκτείνεται προς τον Βορρά της και έως της γραμμής των ΗΣΑΠ (γραμμής 1 του Μετρό).

Το σχετικά χαμηλό (ακόμα και μετά την πρόσφατη και συνεχιζόμενη άνοδο) επίπεδο των τιμών ακινήτων στην περιοχή δίνει μία (ίσως τελευταία) ευκαιρία για τη λήψη τέτοιων μέτρων, ιδίως εάν ληφθεί υπ' όψιν η αναζωπύρωση του εργολαβικού ενδιαφέροντος στην περιοχή που τα επόμενα χρόνια θα οδηγήσει, ιδίως στην περιοχή της Οδού Στρατηγού Δαγκλή, στην οικοδόμηση οικοπέδων που θα μπορούσαν μέχρι τώρα να χρησιμοποιηθούν για την δημιουργία πρασίνου.

6.3 Συνοπτική Περιγραφή της Εξέλιξης της Οικιστικής Κατάστασης και της Αγοράς Ακινήτων και Προβολή Πενταετίας για την Περιοχή- Στόχο Οδού Ευγενίου Καραβία (Κάτω Πατήσια)

Εικόνα 7. Δορυφορική Εικόνα Της περιοχής Της Οδού Καραβία



Πηγή: Google Earth

Η οδός Ευγενίου Καραβία εκτείνεται από την οδό Πατησίων έως την οδό Αχαρνών και βρίσκεται στην καρδιά της αθηναϊκής συνοικίας του Αγίου Λουκά, που οριοθετείται από τις οδούς Πατησίων, Καυταντζόγλου, Λεωφόρο Ιωνίας, Αχαρνών και Νικοπόλεως, μετά την οποία αρχίζει προς τον Νότο η συνοικία της Πλατείας Αμερικής με παρόμοια σε γενικές γραμμές πολεοδομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά.

~1850 - ~1920: Η περιοχή ήταν κατά τα μέσα του 19ου αιώνα περιοχή ανθοκήπων με κάποιες μεγάλες ιδιοκτησίες (π.χ. το εκτεταμένο κτήμα Χρηστομάνου στην περιοχή της «Πλατείας Αγίας Παρασκευής»), στην οποία από το 1850 έως τον Α΄ Παγκόσμιο Πόλεμο ανεγέρθηκαν αρκετές βίλλες εύπορων Αθηναίων, μερικές από τις οποίες σε παραμελημένη μορφή υπάρχουν έως σήμερα (π.χ. Ευγενίου Καραβία 23 και Πάτμου, Ευγενίου Καραβία 33 και Αιλιανού). Καίτοι ενταγμένη από ενωρίς στον Δήμο Αθηναίων, η περιοχή διατηρεί αυτό το διάστημα χαρακτήρα προαστίου με μεγάλα οικόπεδα και κήπους των κατοικιών. Ενδεικτική της ύπαρξης ιδιαίτερας εύπορων κατοίκων στην περιοχή ήταν πέραν των βιλών η κατασκευή (σε σχέδια Τσίλλερ) στη δεκαετία του 1870 και μετέπειτα επέκταση του ιδιαίτερα πολυτελούς κατασκευής του Ναού του Αγίου Λουκά, ο οποίος παραμένει μέχρι σήμερα ένας από τους πλέον εντυπωσιακούς ναούς της Αθήνας.

~1920 - 1945: Η περιοχή δεν χρησιμοποιείται για μαζική εγκατάσταση προσφύγων μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή, ενώ από τη δεκαετία του 1930 αρχίζει η εμφάνιση των πρώτων τριώροφων και τετράώροφων πολυκατοικιών, σε κάπως μικρότερο αριθμό και συνήθως κατά τι λιγότερο εντυπωσιακών από ό,τι στην όμορη, αλλά πλησιέστερη στο κέντρο της πόλης, συνοικία γύρω από την Πλατεία Αμερικής. Όπως φαίνεται και από τον μικρό σχετικά (ιδίως δε σε σύγκριση με τις περισσότερες περιοχές του Δήμου Αθηναίων) αριθμό μικροαστικών μονώροφων και διώροφων κατοικιών, η περιοχή είναι κυρίως περιοχή της μέσης έως ανώτερης μέσης τάξης (ιδίως στο ανατολικό τμήμα της προς την οδό Πατησίων, με ισχυρότερη παρουσία της μικροαστικής τάξης στο δυτικό τμήμα προς την οδό Αχαρνών).

1945 - ~1970: Μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο και έως τα τέλη, περίπου, της δεκαετίας του 1960 η περιοχή εξακολουθεί να διατηρεί το κοινωνικό status της και την αρκετά υψηλή θέση της στην οικονομικο-κοινωνική κατάταξη (ranking) των συνοικιών του Δήμου Αθηναίων με αρκετά υψηλές τιμές των ακινήτων. Η περιοχή έχει πολλά πλεονεκτήματα (κοινωνικό γόητρο, πολύ καλή συγκοινωνιακή σύνδεση με το κέντρο μέσω του Ηλεκτρικού και των γραμμών τρόλεϊ, ήσυχο περιβάλλον, σχεδόν αποκλειστική χρήση κατοικίας με τοπικές υποστηρικτικές χρήσεις (το Νοσοκομείο Παμμακάριστος είναι το μόνο σημαντικό ακίνητο υπερτοπικής σημασίας με μη οικιστική χρήση), άκτιστοι ιδιωτικοί χώροι, επαρκείς για τον πληθυσμό της υποδομές και δημόσιοι χώροι, κλπ.) και είναι περιζήτητη ως περιοχή κατοικίας, με αποτέλεσμα την έντονη ανοικοδόμηση με πολυκατοικίες 4 στην αρχή και αργότερα έως 6 ορόφων, η οποία με την στενότητα χώρου που δημιουργεί περιέχει τα πρώτα σπέρματα της ακολουθούσας υποβάθμισης, που στην αρχή δεν γίνονται αντιληπτά.

~1970 - ~1990: Από τις αρχές της δεκαετίας του 1970, και με επιταχυνόμενο ρυθμό από τις αρχές της δεκαετίας του 1980, εμφανίζονται ή

ισχυροποιούνται οι παράγοντες που οδηγούν στη σημαντική υποβάθμιση της περιοχής στην οικονομικό-κοινωνική κατάταξη των συνοικιών του Δήμου Αθηναίων, αλλά και του Λεκανοπεδίου.

- Οι δύο σημαντικότεροι είναι στην αρχή η ισχυρή οικονομική ανάπτυξη, από την οποία εκείνη την περίοδο ευνοούνται ιδιαίτερα τα μεσαία στρώματα (το επικρατούν έως τότε στοιχείο στον πληθυσμό της περιοχής), και η ραγδαία διάδοση των ιδιωτικών αυτοκινήτων στα μεσοαστικά και μικροαστικά στρώματα, που μειώνει σημαντικά την σημασία της εγγύτητας της περιοχής προς το Κέντρο και των συγκοινωνιακών πλεονεκτημάτων της, ενώ διευκολύνει την πρόσβαση από την πόλη στα προάστια βορείως και νοτίως των Αθηνών, που γίνονται, λόγω και των καλύτερων περιβαλλοντικών συνθηκών ο προτιμώμενος τόπος αγοράς κατοικίας των μεσαίων στρωμάτων, ιδίως των οικογενειών.
- Αυτή η τάση ενισχύεται από:
 - ο τη σημαντική επιβάρυνση του κυκλοφοριακού και του περιβάλλοντος («νέφος») που παρατηρείται από τις αρχές της δεκαετίας του 1970 στις πυκνοκατοικημένες γειτονίες της Αθήνας, ως αποτέλεσμα της οικονομικής ανάπτυξης, της διάδοσης του αυτοκινήτου και της βραδύτητας στην επιβολή μέτρων περιβαλλοντικής προστασίας,
 - ο τη μεταφορά ή πρωτεγκατάσταση των γραφείων μεγάλων και μικρών εταιρειών και σημαντικών δημοσίων υπηρεσιών (δύο σημαντικότερων εργοδοτών των μεσαίων στρωμάτων) εκτός κέντρου, ιδίως δε στους άξονες των Λεωφόρων Κηφισίας, Μεσογείων, Συγγρού και Βουλιαγμένης),
 - ο τη γήρανση του υψηλού ποσοστού υπαρχουσών πολυκατοικιών και τον μικρό αριθμό (ιδίως στο ανατολικό τμήμα της συνοικίας προς την οδό Πατησίων) άκτιστων οικοπέδων και κατεδαφισμών μονοκατοικιών/διπλοκατοικιών (ιδίως λόγω των σχετικά πολλών διατηρητέων και σε σχετικά καλή κατάσταση προπολεμικών τριώροφων και τετραώροφων με 5-10 οριζόντιες ιδιοκτησίες σε κάθε κτήριο), που οδήγησε σε σχετικά μικρό (σε σύγκριση με άλλες περιοχές) αριθμό νέων πολυκατοικιών,
 - ο την εγκατάλειψη ή παραμέληση εκ μέρους των ιδιοκτητών τους των σχετικά πολλών διατηρητέων κτηρίων χωρίς εισόδημα ή κτηρίων με μικρό εισόδημα που λόγω ύπαρξης πολλών ιδιοκτητών ανά κτήριο δεν επισκευάζονται/ μετασκευάζονται / αντικαθίστανται, πράγμα που οδηγεί σε επιδείνωση της εικόνας της συνοικίας,

- ο το λόγω των πραγματικών προβλημάτων μειωμένο σε σχέση με το παρελθόν κοινωνικό status της συνοικίας, μία ιδιαίτερα σοβαρή αρνητική εξέλιξη, διότι αυτοτροφοδοτείται,
- ο νέες οικογένειες των μεσαίων στρωμάτων δεν έρχονται πλέον στην περιοχή, από την οποία φεύγουν σε πολύ μεγάλο ποσοστό και τα παιδιά των κατοίκων της, όταν κάνουν οικογένεια. Πίσω μένουν κυρίως οι ηλικιωμένοι από τους παλαιούς κατοίκους, ενώ, όταν αυτοί εκλείπουν, σπανιότατα τα παιδιά τους (εαν υπάρχουν) επιστρέφουν στο πατρικό τους. Τα διαμερίσματα μένουν κενά ή πωλούνται /εκμισθώνονται έναντι χαμηλού σχετικά τιμήματος σε νέους χρήστες χαμηλότερου εισοδήματος.
- ο σε αντίθεση με το Κολωνάκι δεν υπήρξε η ζήτηση για μετατροπή κατοικιών σε γραφεία ελευθέρων επαγγελματιών (κυρίως δικηγόρων και ιατρών) που θα μπορούσε να είχε αντισταθμίσει εν τινί μέτρω την απώλεια των ανηκόντων σε μεσοαστικά στρώματα κατοίκων.

~1990 - 2019: Από τις αρχές της δεκαετίας του 1990, ως επακόλουθο της αλλαγής καθεστώτος στην Ανατολική Ευρώπη αρχίζει η μαζική μετανάστευση κατοίκων αυτών των χωρών στην Ελλάδα ως οικονομικών μεταναστών. Όπως είχε συμβεί ήδη 30 χρόνια νωρίτερα στις ανεπτυγμένες χώρες της ΕΟΚ με τους οικονομικούς μετανάστες από τη Νότια Ευρώπη και την Τουρκία, και για τους ίδιους λόγους, οι κεντρικές συνοικίες της Αθήνας με σημαντικό αριθμό υποβαθμισμένων και παλαιών κτηρίων κατοικίας έγιναν προτιμώμενες συνοικίες κατοικίας για αυτούς τους μετανάστες, ιδίως από την Αλβανία και την Πολωνία. Η συγκέντρωση οικονομικών μεταναστών επέτεινε κάποια από τα προβλήματα αυτών των περιοχών, οδηγώντας σε ισχυρότερη έξοδο των Ελλήνων κατοίκων, αλλά συνολικά το ισοζύγιο μεταβολής του αριθμού των κατοίκων αυτών των περιοχών καθώς και της πληρότητας των κτηρίων μάλλον ωφελήθηκε από αυτή την εξέλιξη. Σήμερα, ένας σημαντικός αριθμός παλαιών διαμερισμάτων της περιοχής έχει ήδη αγοραστεί (και επισκευαστεί) από μετανάστες αλβανικής εθνικότητας, αρχικά (και κυρίως) για ιδιοκατοίκηση. Στην περίοδο από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 μέχρι την εμφάνιση της οικονομικής κρίσης στα τέλη της δεκαετίας του 2000, όταν παρέλυσε η οικοδομική δραστηριότητα σε όλη τη χώρα, ανοικοδομήθηκαν πολλά από τα εναπομείναντα άκτιστα (ή με ασήμαντα κτίσματα) οικόπεδα της περιοχής με καινούργιες πολυκατοικίες επιπέδου προσαρμοσμένου στις χαμηλότερες πιά τιμές της περιοχής.

~2005 - 2019: Περίπου από τα μέσα της δεκαετίας του 2000 άρχισε η μαζική έλευση οικονομικών μεταναστών και προσφύγων από αναπτυσσόμενες χώρες της Ασίας και της Αφρικής, η οποία η οποία ενισχύθηκε από τις αρχές της δεκαετίας του 2010 και συνεχίζεται με διαρκώς επιταχυνόμενο (ιδίως μετά την έναρξη της προσφυγικής κρίσης) ρυθμό μέχρι σήμερα. Η

παρουσία τους στην περιοχή είναι ήδη εμφανής, όπως φαίνεται και από τα καταστήματα τα οποία έχουν ανοίξει, και εξηγείται από τα πλεονεκτήματα που εμφανίζει η περιοχή για αυτό το τμήμα του πληθυσμού. Μέχρι στιγμής δεν φαίνεται αυτό το φαινόμενο να έχει δώσει σημαντική επιπλέον ώθηση στην έξοδο των Ελλήνων κατοίκων της περιοχής, η οποία εξάλλου θα δυσχεραινόταν σε σχέση με το παρελθόν και από την οικονομική κρίση. Το φαινόμενο AirBnB δεν φαίνεται να έχει αξιόλογη διάδοση και αξιόλογη επίπτωση στις τιμές, πράγμα που εξηγείται από τα χαρακτηριστικά της περιοχής, αλλά, για όσο τουλάχιστον καιρό διαρκέσει, παρέχει μία υποστήριξη του κάτω ορίου των τιμών για διαμερίσματα σε παλαιότερες πολυκατοικίες που βρίσκονται σε σχετικά καλή κατάσταση.

Παρούσα κατάσταση της αγοράς ακινήτων και των τιμών στην περιοχή:

Η ζήτηση και οι τιμές ενοικίασης και (σε πολύ ισχυρότερο βαθμό) Αγοράς Ακινήτων στην Αθήνα και τις περισσότερες περιοχές της Αττικής υπέστησαν ισχυρή καθίζηση από το 2009 έως το 2016, η οποία σε μερικές ακραίες περιπτώσεις υπερέβη το 70%. Από το 2017 με την εμφάνιση πρώτων αγοραστών, που εκμεταλλεύθηκαν τις μεμονωμένες υπερβολές που είχαν δημιουργηθεί λόγω πανικού ή για διάφορους άλλους λόγους που αφορούσαν τους ιδιοκτήτες, άρχισε η σταθεροποίηση των τιμών σε χαμηλό επίπεδο, με πρώτο σύμπτωμα τη διόρθωση των ανωτέρω αναφερθεισών υπερβολών της πώσης. Από τις αρχές του 2018 υπάρχει πλέον σημαντική και διαρκώς ισχυρότερη άνοδος των ενοικίων και των τιμών, η οποία άρχισε από τις μέχρι το 2009 ακριβές περιοχές που είχαν υποστεί πτώση λόγω ευκαιριακών και μη συστημικών αιτιών (όπως το Κολωνάκι) καθώς και από περιοχές που ευνοήθηκαν από την ισχυρότατη αύξηση της τουριστικής κίνησης και διάδοσης του AirBnB (όπως οι περιοχές γύρω από την Ακρόπολη και ιδίως το Κουκάκι) ή από την εισροή αλλοδαπών αγοραστών που ελκύονται από το καθεστώς της Golden Visa ή τη μεγάλη διαφορά των τιμών από τις τιμές σε συγκρίσιμες περιοχές άλλων χωρών της Ευρώπης. Η άνοδος αυτή των ενοικίων και τιμών αγοράς επεκτείνεται διαρκώς σε νέες περιοχές (με διαφορετική ένταση σε κάθε περιοχή) και έχει ήδη εμφανισθεί (κυρίως ως εξαφάνιση των χαμηλών και πολύ χαμηλών σε σχέση με συγκρίσιμα ακίνητα της περιοχής τιμών) και στην εξεταζόμενη περιοχή. Πρέπει πάντως να σημειωθεί ότι ευρισκόμαστε σε μία μεταβατική κατάσταση της κτηματαγοράς που χαρακτηρίζεται από μεγάλη αδιαφάνεια και ισχυρή μεταβλητότητα των τιμών, οι πράξεις που γίνονται είναι ακόμα σχετικά λίγες, η ενεργός προσφορά σχετικά μικρή και οι αιτούμενες τιμές (ειδικά για μεταχειρισμένα ακίνητα ηλικίας άνω των 20 ετών που αποτελούν στην περιοχή το μέγιστο τμήμα της προσφοράς), διαμορφώνονται συχνά με τυχαίο τρόπο και αυθαίρετα κριτήρια, με αποτέλεσμα οι αναφερόμενες τιμές να είναι (λόγω και της ανομοιογένειας των ακινήτων και των περιορισμένων πληροφοριών για τα χαρακτηριστικά τους) δύσκολα συγκρίσιμες και να έχουν κυρίως ενδεικτικό χαρακτήρα.

Η συγκέντρωση πληροφοριών και η επιτόπια έρευνα οδηγούν στην ακόλουθη εικόνα:

- Ελάχιστα άκτιστα οικόπεδα –δεν επισημάνθηκαν προσφορές μεσιτών ή ιδιοκτητών (σε όμορες περιοχές ελάχιστες προσφορές που κυμαίνονται μεταξύ €600 και €1.500/τ.μ. γης),
- Πολύ λίγες πλήρως εγκαταλελειμμένες και ακατοίχτες οικοδομές –ελάχιστες, και ως εκ τούτου πολύ λίγο ενδεικτικές, τιμές στις προσφορές μεσιτών και ιδιοκτητών για τέτοια ακίνητα με προφανή σκοπό την κατεδάφιση που κυμαίνονται μεταξύ €800 και €1.100/τ.μ. γης (σε όμορες παρεμφερείς περιοχές λίγες προσφορές μεσιτών ή ιδιοκτητών που κυμαίνονται μεταξύ €600 και €1.400/τ.μ. γης).
- Σχετικά λίγες κατοικούμενες ή ακατοίχτες, αλλά σε σχεδόν καλή κατάσταση, μονώροφες ή διώροφες οικοδομές χωρίς ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, οι οποίες θα μπορούσαν να κατεδαφισθούν - ελάχιστες, και ως εκ τούτου πολύ λίγο ενδεικτικές, προσφορές μεσιτών και ιδιοκτητών για τέτοια ακίνητα με τιμές που κυμαίνονται μεταξύ €1.000 και €1.500/τ.μ. γης (σε όμορες παρεμφερείς περιοχές λίγες προσφορές μεσιτών ή ιδιοκτητών με τιμές που κυμαίνονται μεταξύ €900 και €2.400/τ.μ. γης).
- Λίγες εγκαταλελειμμένες οικοδομές με αρχιτεκτονικά στοιχεία που καθιστούν πιθανό ότι έχουν κηρυχθεί διατηρητέες, άρα κατ' αρχήν εκτός κατεδάφισης.
- Πολλές υποβαθμισμένες, παλαιές (προ του 1975), αλλά κατά πλειοψηφία κατοικούμενες τριώροφες έως εξαώροφες πολυκατοικίες –οι τιμές στις προσφορές μεσιτών και ιδιοκτητών για διαμερίσματα σε τέτοια ακίνητα κυμαίνονται (μετά αναγωγή και βάσει εύλογων υποθέσεων) μεταξύ €1.900 και €3.500 /τ.μ. γης με ανοδική τάση του κατώτερου ορίου.
- Αρκετές τετραώροφες έως επταώροφες πολυκατοικίες από τα μέσα του '70 και ύστερα, κατοικούμενες, σε πολύ καλή, καλή ή αρκετά καλή κατάσταση, άρα εκτός πολύ λίγων περιπτώσεων εκτός κατεδάφισης -οι τιμές στις προσφορές μεσιτών και ιδιοκτητών για διαμερίσματα σε τέτοια ακίνητα κυμαίνονται (μετά αναγωγή και βάσει εύλογων υποθέσεων) μεταξύ €2.500 και €6.500 /τ.μ. γης με ανοδική τάση του κατώτερου ορίου.

Οι περαιτέρω προοπτικές:

Παραδοχές για το μέλλον (σε ορίζοντα πενταετίας), βασισμένες στην ανάλυση της έως τώρα εξέλιξης και των λοιπών παραγόντων που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων της περιοχής:

- Ελαφρά έως μέτρια μείωση του ελληνικού πληθυσμού της περιοχής για δημογραφικούς κυρίως λόγους (π.χ. μεγάλη ηλικία πολύ σημαντικού ποσοστού των Ελλήνων κατοίκων της περιοχής), μικρή αναπλήρωση τμήματος αυτής της μείωσης λόγω της εξάπλωσης της χρήσης διαμερισμάτων αποκλειστικά για AirBnB σε άλλες συνοικίες.
- Σταθεροποίηση του προερχόμενου από τις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης και την Αλβανία πληθυσμού της περιοχής.
- Ισχυρή αύξηση του προερχόμενου από ισλαμικές και αφρικανικές χώρες πληθυσμού της περιοχής, ως αποτέλεσμα γεννήσεων και περαιτέρω εισροής μεταναστών από αυτές.
- Ελαφρά βελτίωση της ασφάλειας και μη εμφάνιση σοβαρών εντάσεων λόγω εθνικής / θρησκευτικής διαφορετικότητας μεταξύ κατοίκων της περιοχής.
- Μέτρια οικονομική ανάκαμψη.
- Διευκόλυνση της λήψης στεγαστικών δανείων σε σχέση με την περίοδο 2011- 2018.
- Μη εμφάνιση ακραίων εξελίξεων στις τράπεζες ή στα Ελληνοτουρκικά.
- Καμία δραστική αλλαγή στη φορολογία φυσικών προσώπων ή στην νομοθεσία περί μισθώσεων.
- Αλλαγή προς το θετικότερο του sentiment ιδιωτών (μικρο-)επενδυτών έναντι της απόκτησης ακινήτων (έχει ήδη παρουσιαστεί από τα τέλη του 2017 και βαίνει διαρκώς ισχυροποιούμενη – δεν διαφαίνονται για την επόμενη τριετία λόγοι σημαντικής διαρκούς αντιστροφής αυτής της τάσεως).
- Αυξανόμενη ζήτηση από εγχώριους ή αλλοδαπούς επαγγελματίες του χώρου διαμερισμάτων πολυκατοικιών (και προσπάθεια απόκτησης, έστω και κατά τμήματα, ολοκλήρων πολυκατοικιών) με σκοπό την ανακαίνιση και πώλησή τους σε ιδιόχρηστες ή (μικρο-) επενδυτές.
- Το σημαντικότερο απόθεμα παλαιών πολυκατοικιών της περιοχής με πολυιδιοκτησιακό καθεστώς παραμένει στο μέγιστο ποσοστό του «ως έχει» (χωρίς δομικές αλλαγές του ιδιοκτησιακού καθεστώτος (π.χ. εξαγορά των πολλών μεριδίων του κτηρίου από έναν αγοραστή) ή της οικοδομικής κατάστασης (ριζική ανακαίνιση – ανακατασκευή) του κτηρίου και όχι μόνον λίγων μεμονωμένων διαμερισμάτων).

- Καμία ή πολύ μικρή δραστηριοποίηση θεσμικών επενδυτών στην αγορά ή κατασκευή με σκοπό την εκμίσθωση ακινήτων κατοικίας στην περιοχή.
- Μικρές βελτιωτικές πολεοδομικές παρεμβάσεις από πλευράς του Δήμου.
- Μη ύπαρξη ή αναγγελία κάποιου μεγάλου δημόσιου ή ιδιωτικού project στην περιοχή.
- Καμία σημαντική αλλαγή των όρων δόμησης στην περιοχή.
- Μικρή διάδοση του φαινομένου AirBNB στην περιοχή.
- Αναζωογόνηση του ενδιαφέροντος κατασκευαστών πολυκατοικιών, αλλά σε σχετικά χαμηλά επίπεδα, δεδομένου του επαρκούς αποθέματος καταλληλότερων οικοπέδων και κατεδαφίσιμων μονώροφων/διώροφων κτισμάτων στις απόλυτα πλέον ανταγωνιστικές περιοχές δυτικά της Λεωφόρου Ιωνίας μεταξύ των σταθμών Αγίου Νικολάου και Αγίου Ελευθερίου.
- Ενδιαφέρον από αγοραστές, κυρίως από την Άπω Ανατολή, για την αγορά διαμερισμάτων σε νέες ή και παλαιότερες πολυκατοικίες στην περιοχή στο πλαίσιο απόκτησης της golden visa.

Κάτω από τις ανωτέρω αναφερόμενες παραδοχές (οι οποίες απορρέουν από την ανάλυση της έως τώρα εξέλιξης και των λοιπών δεδομένων) αναμένουμε ότι οι εμπορικές τιμές οικοπέδων και μονώροφων/διώροφων κτισμάτων στην περιοχή θα παρουσιάσουν σε ορίζοντα πενταετίας αύξηση μεταξύ 30% και 70%, με, προφανώς, αντίστοιχη αύξηση του κόστους ανά τ.μ. γης. Υπό τις αυτές παραδοχές αναμένουμε ότι οι εμπορικές τιμές διαμερισμάτων παλαιών (προ του 1985) κατοικουμένων πολυκατοικιών της περιοχής χωρίς κάποια ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, που κυμαίνονται σήμερα (αναλόγως ορόφου, κατάστασης, τοποθεσίας κλπ.) μεταξύ €600 και €1.300 ανά τ.μ. επιφανείας διαμερίσματος (με τις από αυτό απορρέουσες ανωτέρω αναφερθείσες τιμές ανά τ.μ. γης που θα προέρχεται από κατεδάφισή τους), θα παρουσιάσουν σε ορίζοντα πενταετίας άνοδο μεταξύ 20% και 40%, με, προφανώς, αντίστοιχη αύξηση του κόστους ανά τ.μ. γης που θα προέρχεται από κατεδάφισή τους.

6.4 Συνοπτική Περιγραφή της Εξέλιξης της Οικιστικής Κατάστασης και της Αγοράς Ακινήτων και Προβολή Πενταετίας για την Περιοχή-Στόχο Οδού Στρατηγού Δαγκλή (Θυμαράκια)

Εικόνα 8. Δορυφορική Εικόνα Της Περιοχής Των ΚΤΕΛ



Πηγή: Google Earth

Η οδός Στρατηγού Δαγκλή του Δήμου Αθηναίων εκτείνεται από την οδό Στρατηγού Καλλάρη έως την οδό Μιχαήλ Κόρακα και ευρίσκεται στο τμήμα της συνοικίας Θυμαράκια του Δήμου Αθηναίων το οποίο οριοθετείται από την οδό Στρατηγού Καλλάρη προς Βορρά, την Λεωφόρο Ιωνίας (και την γραμμή των ΗΣΑΠ (γραμμή 1 του Μετρό) μεταξύ των Σταθμών Κάτω Πατисίων και Αγίου Νικολάου) προς τα Ανατολικά, την οδό Μιχαήλ Κόρακα προς το Νότο και την οδό Λιοσίων προς Δυσμάς.

~1900 - ~1970: Η περιοχή ήταν αραιοκατοικημένη και αγροτική έως τις αρχές του 20ού αιώνα. Κατά τον Μεσοπόλεμο άρχισε η δημιουργία μικρών μονοκατοικιών στην περιοχή από οικογένειες της εργατικής και μικροαστικής τάξης (χωρίς να υπάρξει μαζική εγκατάσταση προσφύγων της Μικρασιατικής Καταστροφής), η οποία συνεχίστηκε, με τα ίδια κοινωνικά χαρακτηριστικά, και κατά τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια και την δεκαετία του 1950, όταν ανεγέρθηκαν και αρκετές διώροφες και τριώροφες οικοδομές. Το 1949 αρχίζει τη λειτουργία του σε «ανεκτή» για τα μέτρα της εποχής απόσταση ο σταθμός Αττικής του Ηλεκτρικού, ενώ το 1956 αρχίζουν να λειτουργούν στην περιοχή οι σταθμοί Αγίου Νικόλαου και Κάτω Πατησίων του Ηλεκτρικού που δίνουν την πραγματική ώθηση στην οικιστική ανάπτυξη της περιοχής στην περίοδο έως το 1970 με διώροφα και τριώροφα προς τα δυτικά της περιοχής και τριώροφες- πενταώροφες πολυκατοικίες, οι οποίες αναπτύσσονται κατά κύριο λόγο στο ανατολικό τμήμα της περιοχής, το οποίο βρίσκεται μεταξύ Λεωφόρου Ιωνίας και οδού Παρασκευοπούλου (και που συνορεύει με τους δύο σταθμούς του Ηλεκτρικού), όπου συναντώνται και οι πιο προσεγμένες κατασκευές που απευθύνονται σε πιο εύπορους αγοραστές. Την ίδια εποχή εγκαθίστανται στην περιοχή [στο δυτικό, κυρίως, τμήμα της (προς την οδό Λιοσίων)] και κάποιες, μάλλον οχλούσες, δραστηριότητες υπερτοπικής σημασίας, όπως το ΚΤΕΛ υπεραστικών λεωφορείων Κεντρικής Ελλάδας, μάντρες αυτοκινήτων και βιοτεχνίες / μικρές βιομηχανίες, εκμεταλλευόμενες την ύπαρξη των οδικών αξόνων και των μεγάλων και φθηνών (για τόσο κεντρική περιοχή) οικοπέδων. Γενικά, παρά την ύπαρξη της γραμμής του Ηλεκτρικού στα ανατολικά και της γραμμής και λοιπών εγκαταστάσεων του ΟΣΕ (σε ελάχιστη απόσταση δυτικά της οδού Λιοσίων) που αποκόπτουν την περιοχή από τις συνοικίες Αγίου Νικολάου και Κάτω Πατησίων προς τα ανατολικά και Σεπολίων προς τα δυτικά, αρχίζει να αναπτύσσεται μία ομοιότητα του ανατολικού τμήματος της περιοχής προς τις δύο πρώτες συνοικίες, ενώ το δυτικό τμήμα της περιοχής διατηρεί μεγάλη ομοιότητα προς τα Σεπόλια.

~1970 - ~1990: Η ανοικοδόμηση, σχεδόν αποκλειστικά πια με πολυκατοικίες 5-7 ορόφων, συνεχίζεται αρκετά εντατικά και κατά τις δεκαετίες του 1970 και 1980 και απευθύνεται στο ίδιο, μικροαστικό κυρίως, κοινό. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της περιοχής είναι η ύπαρξη κάποιων πολύ μεγάλων οικοπέδων, σε ένα από τα οποία στην περίοδο 1974-1976 ανεγέρθηκε ένας 15όροφος «ουρανοξύστης» κατοικίας (σε αυτή την περίπτωση με χαρακτηριστικά εργατικών πολυκατοικιών), ένα από τα πρώτα ανάλογα κτήρια κατοικίας στην Αθήνα.

Σε αυτή την περιοχή δεν παρατηρούνται (ή παρατηρούνται σε πολύ μικρότερο βαθμό) κατά την εποχή 1975-1990 τα αρνητικά φαινόμενα υποβάθμισης της έως τότε θέσης στην οικονομικο-κοινωνική κατάσταση των συνοικιών της Αθήνας και του Λεκανοπεδίου, στην ποιότητα ζωής και στις (αποπληθωρισμένες) τιμές των ακινήτων που παρατηρούνται την ίδια

εποχή σε κεντρικές συνοικίες των Αθηνών με υψηλό έως τότε status, όπως η Κυψέλη, η Πλατεία Βικτωρίας ή οι περιοχές Πλατείας Αμερικής και Αγίου Λουκά (που εξετάζεται στην ενότητα 6.3). Αυτό οφείλεται σε διάφορους λόγους, με κυριότερους:

- Τη χαμηλότερη θέση εκκίνησης της περιοχής στην οικονομικο-κοινωνική κατάταξη των συνοικιών, στην ποιότητα ζωής και στις τιμές των ακινήτων σε σχέση με τις προαναφερθείσες συνοικίες.
- Την κατά μέσο όρο χαμηλότερη οικονομική και επαγγελματική κατάσταση των κατοίκων της περιοχής που αποδυναμώνει για αυτούς σε μεγάλο βαθμό τους λόγους που αναφέρονται για την «έξοδο» προς τα προάστια πολλών κατοίκων των ανωτέρω περιοχών στην ενότητα 6.3 που αφορά την Οδό Ευγενίου Καραβία και την περιοχή του Αγίου Λουκά.
- Τη χρονική υστέρηση στην εμφάνιση ορισμένων προβλημάτων (π.χ. του προβλήματος της γήρανσης μεγάλου ποσοστού των πολυκατοικιών, οι οποίες είχαν αναπτυχθεί πολύ νωρίτερα στις ως άνω περιοχές).

~1990 - ~2005: Από τις αρχές της δεκαετίας του 1990, ως επακόλουθο της αλλαγής καθεστώτος στην Ανατολική Ευρώπη, αρχίζει η μαζική μετανάστευση κατοίκων αυτών των χωρών στην Ελλάδα ως οικονομικών μεταναστών. Η περιοχή διαθέτει χαμηλότερο απόθεμα παλαιών πολυκατοικιών από άλλες κεντρικές συνοικίες των Αθηνών (π.χ. Πλατεία Βικτωρίας, Άγιο Παντελεήμονα, Πλατεία Αμερικής) και, παρότι έχει «λαϊκότερο» χαρακτήρα από πολλές από αυτές, δέχεται λιγότερους από τους προερχόμενους κυρίως από την Αλβανία και Πολωνία οικονομικούς μετανάστες, αρκετοί, πάντως, από τους οποίους ενοικιάζουν κάποια από τα συγκριτικά πολλά παλαιά μονώροφα και διώροφα της περιοχής. Η μικρότερη συγκέντρωση οικονομικών μεταναστών και η χαμηλότερη μέση οικονομική κατάσταση των Ελλήνων κατοίκων της περιοχής οδηγούν σε (συγκριτικά με περιοχές όπως η Πλατεία Αμερικής ή ο Άγιος Λουκάς) πολύ μικρότερη έξοδό τους από την περιοχή. Συνολικά, το ισοζύγιο μεταβολής του αριθμού των κατοίκων αυτών των περιοχών καθώς και της πληρότητας των κτηρίων ωφελήθηκε από αυτή την εξέλιξη. Σήμερα, ένας αριθμός παλαιών διαμερισμάτων της περιοχής έχει ήδη αγοραστεί (και επισκευαστεί) από Αλβανούς, αρχικά (και κυρίως) για ιδιοκατοίκηση.

~2005 - 2019: Περίπου από τα μέσα της δεκαετίας του 2000 άρχισε η μαζική έλευση οικονομικών μεταναστών και προσφύγων από τις ισλαμικές και αφρικανικές χώρες, η οποία συνεχίζεται με διαρκώς επιταχυνόμενο (ιδίως μετά την έναρξη της προσφυγικής κρίσης) ρυθμό μέχρι σήμερα. Η παρουσία τους στην περιοχή με μόνιμα σημάδια εγκατάστασης, όπως καταστήματα, είναι κάπως λιγότερο εμφανής απ' ό,τι σε άλλες κεντρικές

περιοχές των Αθηνών. Μέχρι στιγμής δεν φαίνεται αυτό το φαινόμενο να έχει δώσει σημαντική επιπλέον ώθηση στην έξοδο των Ελλήνων κατοίκων της περιοχής, η οποία εξάλλου θα δυσχεραινόταν σε σχέση με το παρελθόν και από την οικονομική κρίση. Το φαινόμενο AirBnB δεν φαίνεται να έχει αξιόλογη διάδοση και αξιόλογη επίπτωση στις τιμές, πράγμα που εξηγείται από τα χαρακτηριστικά της περιοχής, αλλά πιθανόν να επιχειρηθεί σε διαμερίσματα (κυρίως στις νέες πολυκατοικίες του δυτικού τμήματος της περιοχής που αγοράστηκαν για την απόκτηση golden visa).

~1990 - 2019: Στις αρχές της δεκαετίας του 1990 το ανατολικό τμήμα της περιοχής έχει πλέον πολύ σημαντικό ποσοστό πολυκατοικιών, αλλά υπάρχουν ακόμα αρκετά άκτιστα (ή με ασήμαντα κτίσματα) οικόπεδα, ιδίως στο όχι ανεπτυγμένο οικιστικά δυτικό τμήμα της περιοχής. Στην περίοδο από το 1990 μέχρι την εμφάνιση της οικονομικής κρίσης στα τέλη της δεκαετίας του 2000, όταν παρέλυσε η οικοδομική δραστηριότητα σε όλη τη χώρα, ανοικοδομήθηκαν πολλά από τα εναπομείναντα άκτιστα (ή με ασήμαντα κτίσματα) οικόπεδα της περιοχής με καινούργιες πολυκατοικίες του συνήθους για την περιοχή, ή και κατά τι καλύτερου (ιδίως στο δυτικό τμήμα της περιοχής, γύρω και κατά μήκος της οδού Στρατηγού Δαγκλή), επιπέδου. Ο δρόμος αυτός έχει λόγω πλάτους και ήπιου κυκλοφοριακού φόρτου (ιδίως εάν απομακρυνθεί, όπως σχεδιάζεται, το ΚΤΕΛ Κεντρικής Ελλάδος) αρκετά πλεονεκτήματα για τη δημιουργία πολυκατοικιών για οικονομική, αλλά αρκετά καλής ποιότητας, κατοικία.

Παρούσα κατάσταση της αγοράς ακινήτων και των τιμών στην περιοχή:

Η ζήτηση και οι τιμές ενοικίασης και (σε πολύ ισχυρότερο βαθμό) Αγοράς Ακινήτων στην Αθήνα και τις περισσότερες περιοχές της Αττικής υπέστησαν ισχυρή καθίζηση από το 2009 έως το 2016, η οποία σε μερικές ακραίες περιπτώσεις υπερέβη το 70%. Από το 2017 με την εμφάνιση πρώτων αγοραστών, που εκμεταλλεύθηκαν τις μεμονωμένες υπερβολές που είχαν δημιουργηθεί λόγω πανικού ή για διάφορους άλλους λόγους που αφορούσαν τους ιδιοκτήτες, άρχισε η σταθεροποίηση των τιμών σε χαμηλό επίπεδο, με πρώτο σύμπτωμα τη διόρθωση των ανωτέρω αναφερθεισών υπερβολών της πώσης. Από τις αρχές του 2018 υπάρχει πλέον σημαντική και διαρκώς ισχυρότερη άνοδος των ενοικίων και των τιμών, η οποία άρχισε από τις μέχρι το 2009 ακριβές περιοχές που είχαν υποστεί πτώση λόγω ευκαιριακών και μη συστημικών αιτιών (όπως το Κολωνάκι) καθώς και από περιοχές που ευνοήθηκαν από την ισχυρότατη αύξηση της τουριστικής κίνησης και διάδοση του AirBnB (όπως οι περιοχές γύρω από την Ακρόπολη και ιδίως το Κουκάκι) ή από την εισροή αλλοδαπών αγοραστών που ελκύονται από το καθεστώς της golden visa ή την μεγάλη διαφορά των τιμών από τις τιμές σε συγκρίσιμες περιοχές άλλων χωρών της Ευρώπης. Η άνοδος αυτή των ενοικίων και τιμών αγοράς επεκτείνεται διαρκώς σε νέες περιοχές (με διαφορετική ένταση σε κάθε περιοχή) και έχει

ήδη εμφανιστεί (κυρίως ως εξαφάνιση των χαμηλών και πολύ χαμηλών σε σχέση με συγκρίσιμα ακίνητα της περιοχής τιμών) και στην εξεταζόμενη περιοχή. Πρέπει πάντως να σημειωθεί ότι ευρισκόμαστε σε μία μεταβατική κατάσταση της κτηματαγοράς που χαρακτηρίζεται από μεγάλη αδιαφάνεια και ισχυρή μεταβλητότητα των τιμών, οι πράξεις που γίνονται είναι ακόμα σχετικά λίγες, η ενεργός προσφορά σχετικά μικρή και οι αιτούμενες τιμές (ειδικά για μεταχειρισμένα ακίνητα ηλικίας άνω των 20 ετών που αποτελούν στην περιοχή το μέγιστο τμήμα της προσφοράς), διαμορφώνονται συχνά με τυχαίο τρόπο και αυθαίρετα κριτήρια, με αποτέλεσμα οι αναφερόμενες τιμές να είναι (λόγω και της ανομοιογένειας των ακινήτων και των περιορισμένων πληροφοριών για τα χαρακτηριστικά τους) δύσκολα συγκρίσιμες και να έχουν κυρίως ενδεικτικό χαρακτήρα. Η συγκέντρωση πληροφοριών και η επιτόπια έρευνα οδηγούν στην ακόλουθη εικόνα:

- Όχι πολλά, αλλά ασυνήθιστα πολλά για μία τόσο κεντρική περιοχή της Αθήνας, άκτιστα οικόπεδα –δεν επισημάνθηκαν προσφορές μεσιτών ή ιδιοκτητών (σε όμορες περιοχές ελάχιστες προσφορές που κυμαίνονται μεταξύ €600 και €1.500 /τ.μ. γης).
- Σχετικά λίγες πλήρως εγκαταλελειμμένες και ακατοίκητες οικοδομές –πολύ λίγες προσφορές μεσιτών και ιδιοκτητών για τέτοια ακίνητα με προφανή σκοπό την κατεδάφιση με τιμές που κυμαίνονται μεταξύ €800 και €1.000 /τ.μ. γης (σε όμορες παρεμφερείς περιοχές λίγες προσφορές μεσιτών ή ιδιοκτητών που κυμαίνονται μεταξύ €600 και €1.400 /τ.μ. γης).
- Αρκετές κατοικούμενες ή ακατοίκητες, αλλά σε σχεδόν καλή κατάσταση, μονώροφες ή διώροφες οικοδομές χωρίς ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, οι οποίες θα μπορούσαν να κατεδαφισθούν –λίγες προσφορές μεσιτών και ιδιοκτητών για τέτοια ακίνητα με τιμές που κυμαίνονται μεταξύ €1.000 και €1.200/τ.μ. γης (σε όμορες περιοχές λίγες προσφορές μεσιτών ή ιδιοκτητών με τιμές που κυμαίνονται μεταξύ €900 και €2.400/τ.μ. γης).
- Σχεδόν καμία εγκαταλελειμμένη οικοδομή με αρχιτεκτονικά στοιχεία που καθιστούν πιθανό ότι έχει κηρυχθεί διατηρητέα, άρα κατ' αρχήν εκτός κατεδάφισης.
- Στο ανατολικό τμήμα αρκετές υποβαθμισμένες, παλαιές (προ του 1980), αλλά κατά πλειοψηφία κατοικούμενες τριώροφες έως εξαώροφες πολυκατοικίες –οι τιμές στις προσφορές μεσιτών και ιδιοκτητών για διαμερίσματα σε τέτοια ακίνητα κυμαίνονται (μετά αναγωγή και βάσει εύλογων υποθέσεων) μεταξύ €1.800 και €3.400 /τ.μ. γης **με ανοδική τάση του κατώτερου ορίου.**
- Αρκετές τετραώροφες έως επταώροφες πολυκατοικίες από τις αρχές του 1980 και ύστερα, κατοικούμενες, σε πολύ καλή, καλή ή αρκετά καλή

κατάσταση, άρα εκτός πολύ λίγων περιπτώσεων εκτός κατεδάφισης -οι τιμές στις προσφορές μεσιτών και ιδιοκτητών για διαμερίσματα σε τέτοια ακίνητα κυμαίνονται (μετά αναγωγή και βάσει εύλογων υποθέσεων) μεταξύ €2.200 και €6.000 /τ.μ. γης **με ανοδική τάση του κατώτερου ορίου.**

Οι περαιτέρω προοπτικές:

Παραδοχές για το μέλλον (σε ορίζοντα πενταετίας), βασισμένες στην ανάλυση της έως τώρα εξέλιξης και των λοιπών παραγόντων που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων της περιοχής:

- Ελαφρά μείωση του ελληνικού πληθυσμού της περιοχής για δημογραφικούς κυρίως λόγους (π.χ. μεγάλη ηλικία σημαντικού ποσοστού των Ελλήνων κατοίκων της περιοχής), που θα αντισταθμιστεί, όμως, σε μεγάλο βαθμό από εγκατάσταση ελληνικών οικογενειών σε νεοανεγερθισόμενες πολυκατοικίες (του δυτικού, κυρίως, τμήματος) της περιοχής.
- Σταθεροποίηση του προερχόμενου από τις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης και την Αλβανία πληθυσμού της περιοχής, κυρίως στο ανατολικό τμήμα με τις παλαιές πολυκατοικίες.
- Ισχυρή αύξηση του προερχόμενου από ισλαμικές και αφρικανικές χώρες πληθυσμού της περιοχής, ως αποτέλεσμα γεννήσεων και περαιτέρω εισροής μεταναστών από αυτές τις χώρες.
- Ελαφρά βελτίωση της ασφάλειας και μη εμφάνιση σοβαρών εντάσεων λόγω εθνικής/ θρησκευτικής διαφορετικότητας μεταξύ κατοίκων της περιοχής.
- Μέτρια οικονομική ανάκαμψη.
- Διευκόλυνση της λήψης στεγαστικών δανείων σε σχέση με την περίοδο 2011- 2018.
- Μη εμφάνιση ακραίων εξελίξεων στις τράπεζες ή στα Ελληνοτουρκικά.
- Καμία δραστική αλλαγή στη φορολογία φυσικών προσώπων ή στη νομοθεσία περί μισθώσεων.
- Αλλαγή προς το θετικότερο του sentiment ιδιωτών (μικρο-)επενδυτών έναντι της απόκτησης ακινήτων (έχει ήδη παρουσιαστεί από τα τέλη του 2017 και βαίνει διαρκώς ισχυροποιούμενη –δεν διαφαίνονται για την επόμενη τριετία λόγοι σημαντικής διαρκούς αντιστροφής αυτής της τάσεως).

- Αυξανόμενη ζήτηση από εγχώριους ή αλλοδαπούς επαγγελματίες του χώρου διαμερισμάτων πολυκατοικιών (και προσπάθεια απόκτησης, έστω και κατά τμήματα, ολοκληρώρων πολυκατοικιών) με σκοπό την ανακαίνιση και πώλησή τους σε ιδιοκτήτες ή (μικρο-) επενδυτές.
- Το σημαντικό απόθεμα παλαιών πολυκατοικιών με πολυϊδιοκτησιακό καθεστώς στο ανατολικό τμήμα της περιοχής παραμένει στο μέγιστο ποσοστό του «ως έχει» (χωρίς δομικές αλλαγές του ιδιοκτησιακού καθεστώτος (π.χ. εξαγορά των πολλών μεριδίων του κτηρίου από έναν αγοραστή) ή της οικοδομικής κατάστασης (ριζική ανακαίνιση – ανακατασκευή) του κτηρίου και όχι μόνον λίγων μεμονωμένων διαμερισμάτων).
- Καμία ή πολύ μικρή δραστηριοποίηση θεσμικών επενδυτών στην αγορά ή κατασκευή με σκοπό την εκμίσθωση ακινήτων κατοικίας στην περιοχή.
- Μικρές βελτιωτικές πολεοδομικές παρεμβάσεις από πλευράς του Δήμου.
- Μικρή πιθανότητα ύπαρξης ή αναγγελίας κάποιου μεγάλου δημόσιου ή ιδιωτικού project στην περιοχή (πλην της σχεδόν βέβαιας, αλλά αβέβαιης χρονολογίας, απομάκρυνσης των ΚΤΕΛ και της αναγγελθείσας υπογειοποίησης των γραμμών του ΟΣΕ προς Δυσμάς της Οδού Λιοσίων, που, κατ' αρχήν, δεν αναμένουμε να έχει άμεση επίδραση εντός της πενταετίας στην περιοχή της Οδού Δαγκλή).
- Καμία σημαντική αλλαγή των όρων δόμησης στην περιοχή.
- Μικρή διάδοση του φαινομένου AirBNB στην περιοχή, με την πιθανή εξαίρεση διαμερισμάτων που αγοράστηκαν για την απόκτηση golden visa.
- Αναζωογόνηση του ενδιαφέροντος κατασκευαστών πολυκατοικιών, δεδομένου του πλεονεκτήματος της ύπαρξης επαρκούς αποθέματος κατάλληλων οικοπέδων (αρκετά από τα οποία έχουν και κατάλληλο έως μεγάλο μέγεθος), άκτιστων ή με μονώροφα / διώροφα κτίσματα που μπορούν να κατεδαφιστούν.
- Ενδιαφέρον από αγοραστές, κυρίως από την Άπω Ανατολή, για την αγορά διαμερισμάτων σε νέες ή και παλαιότερες πολυκατοικίες στην περιοχή, κυρίως στο δυτικό τμήμα της γύρω από την Οδό Στρατηγού Δαγκλή, στο πλαίσιο απόκτησης της golden visa.

Κάτω από τις ανωτέρω αναφερόμενες παραδοχές (οι οποίες απορρέουν από την ανάλυση της έως τώρα εξέλιξης και των λοιπών δεδομένων) αναμένουμε ότι οι εμπορικές τιμές οικοπέδων, άκτιστων ή με μονώροφα/διώροφα κτίσματα προς κατεδάφιση, στην περιοχή θα παρουσιάσουν σε

ορίζοντα πενταετίας αύξηση μεταξύ 30% και 60%, με, προφανώς, αντίστοιχη αύξηση του κόστους ανά τ.μ. γης. Υπό τις αυτές παραδοχές αναμένουμε ότι οι εμπορικές τιμές διαμερισμάτων παλαιών (προ του 1990) κατοικουμένων πολυκατοικιών της περιοχής χωρίς κάποια ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, που κυμαίνονται σήμερα (αναλόγως ορόφου, κατάστασης, τοποθεσίας κλπ.) μεταξύ €600 και €1.250 **ανά τ.μ. επιφανείας διαμερίσματος** (με τις από αυτό απορρέουσες ανωτέρω αναφερθείσες τιμές **ανά τ.μ. γης** που θα προέρχεται από κατεδάφισή τους), θα παρουσιάσουν σε ορίζοντα πενταετίας άνοδο μεταξύ 20% και 25%, με, προφανώς, αντίστοιχη αύξηση του κόστους ανά τ.μ. γης που θα προέρχεται από κατεδάφισή τους.

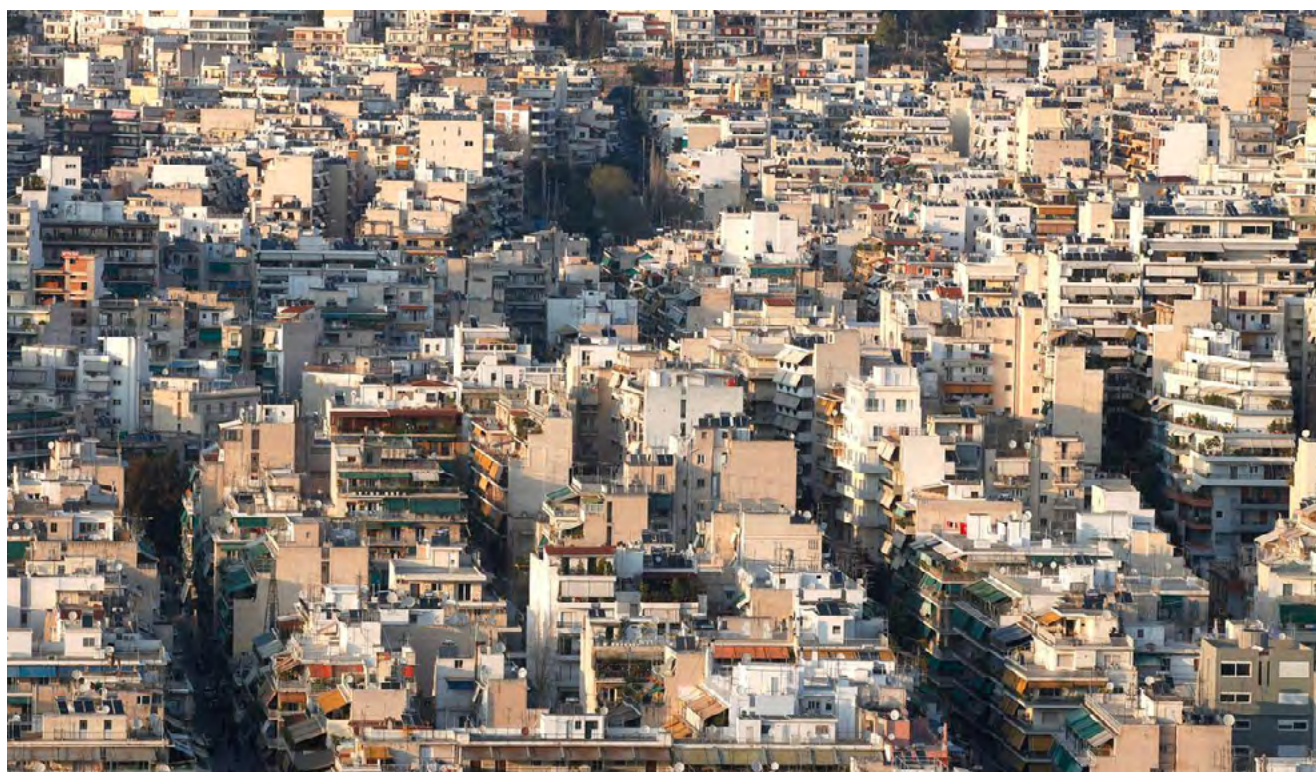
ΠΑΡΚΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ:
ΑΣΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΣΕ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ
Οκτώβριος 2019

Κοινωνική Πολιτική στις Αναπλάσεις



7.1 Η Αντίδραση στο Πράσινο ως Φαινόμενο Not In My Back Yard (NIMBY)

Εικόνα 9. Κεντρική Περιοχή Της Αθήνας



Πηγή: Cathal McNaughton_Reuters / Reuters

Το στεγαστικό ζήτημα των θιγομένων ιδιοκτητών (ιδιοκατοίκων και μη) και ενοικιαστών σε περιοχές όπου προγραμματίζεται ΠΓ εξετάζεται αρχικά ως κλασσικό δείγμα NIMBY, όρος που σχηματίζεται από τα αρχικά των λέξεων Not In My Back Yard (όχι στη δική μου αυλή). Το φαινόμενο NIMBY παρουσιάζεται ως αντίδραση των τοπικών κοινοτήτων να δεχθούν στα όριά τους τη χωροθέτηση εγκαταστάσεων τις οποίες κρίνουν και αποκαλούν «οχλούσες χρήσεις». Το φαινόμενο NIMBY έχει αναδειχθεί ως ένα από τα σταθερότερα και κοινωνικά ισχυρότερα αίτια παρεμπόδισης, καθυστέρησης ή και ματαίωσης σημαντικών πολεοδομικών σχεδίων και προτάσεων σε πολλές χώρες.¹⁰

¹ Μια από τις πιο γνώριμες και κρίσιμες παρόμοιες περιπτώσεις είναι ο ΧΥΤΑ της Αθήνας του οποίου η ιστορία «περιπλάνησης» σε διάφορους ΟΤΑ ξεκίνησε το 1960 –και συνεχίζεται (Ρωμανός 2004).

Εκ πρώτης όψεως είναι παράδοξο να χρησιμοποιείται η έννοια της οχλούσας χρήσης προκειμένου περί ενός πνεύμονα πρασίνου και κοινωφελών εγκαταστάσεων του προβλεπόμενου τύπου. Πρόκειται για χρήσεις ελκυστικές που είναι σε ζήτηση και εντούτοις η θέση γίνεται αντίθεση, μόλις αυτός ο πνεύμονας «προσγειωθεί στο δικό μου οικόπεδο». Η στάση αυτή είναι ρεαλιστική, κατανοητή και δεν πρέπει να εκπλήσσει.

Ευκαίριο θα ήταν αν ο φορέας που έχει την πρωτοβουλία, επικαλούμενος το κοινό συμφέρον και τις πολυδιάστατες οικονομικές, περιβαλλοντικές και κοινωνικές θετικές επιπτώσεις για το σύνολο της κοινωνίας και ασκώντας έτσι ηθική πίεση έπειθε τους θιγόμενους κατοίκους να συναινέσουν (βλ. Κεφ. 8). Η μέθοδος όμως αυτή έχει αποδειχθεί αναποτελεσματική και δεν συγκινεί τους ενδιαφερομένους.

Από την άλλη πλευρά η υποστήριξη του πάρκου από την τοπική (και όχι μόνο) κοινωνία είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την επιτυχία της δημιουργίας του και επομένως στόχος είναι όχι απλώς η ελαχιστοποίηση των πιθανών αντιδράσεων στην ανάπτυξη, αλλά, ει δυνατόν, η εκούσια συμμετοχή των ιδιοκτητών.

7.1.1 Νουθεσίες vs. Ρεαλιστικές Προσφορές

Η σύγκλιση των δύο αυτών αντικρουόμενων επιδιώξεων δεν γίνεται με νουθεσίες, αλλά απαιτεί ρεαλιστική αντιμετώπιση βασισμένη σε οικονομικά κίνητρα και πρακτικά ανταλλάγματα. Αυτό έχει κάποιο κόστος για την Πολιτεία, εφόσον οφείλει να επιλύσει το στεγαστικό πρόβλημα που θα προξενήσει από δική της πρωτοβουλία στα νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος -και επειδή θα αντιληφθεί εξ αρχής ότι οι σχετικές αντιδράσεις δεν θα αφήσουν στο πρόγραμμα καμιά προοπτική επιτυχίας. Στις ανεπτυγμένες κοινωνίες, η συμμετοχή των πολιτών και των τοπικών κοινωνιών είναι μονόδρομος για την επίτευξη δυναμικής προς την «αιετόρο ανάπτυξη».

7.1.2 Επιλογές που Μειώνουν Κόστος και Αντίδραση

Ένας άμεσος τρόπος μείωσης του προβλήματος είναι η μείωση της επιφάνειας του προτεινόμενου πάρκου, άποψη που έχει κάποια λογική αλλά, επεκτεινόμενη στα άκρα, ισοδυναμεί με κατάργηση του προβλήματος. Ανατρέχοντας σε επεξεργασμένο παράδειγμα της Μελέτης 2011, η δημιουργία ενός πάρκου 60 στρ. σε περιοχή όμοια με τις προτεινόμενες στην παρούσα μελέτη, σημαίνει μεταστέγαση 1.344 νοικοκυριών (686 με καθεστώς ενοικίασης), για πάρκο 36 στρ. ο αριθμός πέφτει στα 807 (412 με καθεστώς ενοικίασης), ενώ για πάρκο 23 στρ., ο αντίστοιχος αριθμός μειώνεται στα 515 (263 με καθεστώς ενοικίασης).

Μια αποτελεσματική απάντηση στο ζήτημα θα δοθεί από την επιλογή οικοδομικών τετραγώνων με σημαντικό αριθμό ιδιοκτησιών που υπάγο-

νται σε μια από τις παρακάτω κατηγορίες: είτε να ανήκουν στο δημόσιο ή στο δήμο, είτε γενικά να μη έχουν χρήση κατοικίας, είτε να είναι άκτιστα οικόπεδα είτε να έχουν παλαιά κτίσματα χαμηλού ύψους ή σ.δ., είτε και να διαθέτουν ήδη ένα πυρήνα πρασίνου. Μια περαιτέρω διερεύνηση μπορεί να οδηγήσει σε επιλογές Ο.Τ. με μέτρια ως μικρά ποσοστά υφιστάμενων χρήσεων κατοικίας.

7.1.3 Θιγόμενοι και Οικονομικά Κίνητρα

Η απόκτηση ιδιωτικών ακινήτων (δομημένων ή αδόμητων) δημιουργεί 2 ομάδες άμεσα θιγόμενων:

- τους ιδιοκτήτες που είτε ιδιοχρησιμοποιούν το ακίνητό τους, είτε αποβλέπουν στην εκμετάλλευσή του και
- τους ενοικιαστές.
- Επιπρόσθετα μπορεί κανείς να εξετάσει μία τρίτη ομάδα έμμεσα θιγόμενων δημοτών / ιδιοκτητών (παρόδιοι και λοιποί γείτονες), οι οποίοι καίτοι δεν θίγονται άμεσα, ενδέχεται να επιβαρυνθούν έμμεσα.

7.1.4 Ιδιοκτήτες και Ενοικιαστές: Αποζημίωση για το Ιδιοκτησιακό Δικαίωμα και για Μετεγκατάσταση

Το θέμα της αντιμετώπισης των ιδιοκτητών αφορά στην απόκτηση των ακινήτων τους, εθελοντικά, μέσω αγοραπωλησίας σε δίκαιες τιμές. Περαιτέρω, για τα θιγόμενα νοικοκυριά που θα υποχρεωθούν σε αναγκαστική μετεγκατάσταση από κτίρια προς κατεδάφιση (ιδιοκτήτες που ιδιοχρησιμοποιούν το ακίνητο και ενοικιαστές) τα μέτρα ενίσχυσης περιλαμβάνουν κατ'ελάχιστον την απλή κάλυψη του κόστους μετεγκατάστασης. Οι ενοικιαστές είναι πιο ευέλικτη ομάδα, συγκρινόμενη με την ομάδα ιδιοκτητών που ιδιοχρησιμοποιούν το ακίνητό τους και που ενδεχομένως έχουν συναισθηματικό δέσιμο με την ιδιοκτησία τους. Αυτή η τελευταία ομάδα είναι ίσως η δυσκολότερη στην αντιμετώπιση, καθώς το ατομικό τους συμφέρον μπορεί να μην αποτυπώνεται σε όρους ορθολογικούς και οικονομικούς.

Απαραίτητα είναι επίσης μέτρα για την ειδική αντιμετώπιση ορισμένων κατηγοριών. Παραδείγματα για τέτοιες κατηγορίες νοικοκυριών για τα οποία θα πρέπει να εξετάζεται εάν απαιτείται πρόσθετη οικονομική ή άλλη στήριξη είναι: (α) ζεύγη ή μεμονωμένα άτομα υπερηλίκων, (β) άτομα που βρίσκονται στο όριο ή κάτω του ορίου φτώχειας και (γ) μονογονεϊκές οικογένειες, άτομα με αναπηρία ή μόνιμη σοβαρή ασθένεια, κλπ.

Ο κάτωθι Πίνακας παρουσιάζει μέτρα που συναντώνται στη διεθνή βιβλιογραφία σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων και οικιστικών αναπλάσεων

και αναπτύξεων. Για τον σκοπό της έρευνας των Πάρκων Γειτονιάς στην Αθήνα έχει γίνει επεξεργασία αυτών των μέτρων και διαχωρισμός των ως προς τα άμεσα θιγόμενα νοικοκυριά, ήτοι τους ιδιοκτήτες και τους ενοικιαστές. Περαιτέρω, γίνεται διαχωρισμός ως προς τις διαφορετικές ανάγκες που προκαλούνται στους θιγόμενους ιδιοκτήτες και τους ενοικιαστές σε 4 υποκατηγορίες, με αντίστοιχες προτάσεις αντιστάθμισης της ζημίας:

- για το ιδιοκτησιακό δικαίωμα
- για τη μετεγκατάσταση
- για απώλεια επιχειρηματικής / επαγγελματικής δραστηριότητας
- για αυξημένες δαπάνες διαβίωσης λόγω μετεγκατάστασης.

7.1.5 Κατηγορίες Αποζημιώσεων για Ιδιοκτήτες και Ενοικιαστές

Πίνακας 1. Κατηγορίες Αποζημιώσεων

Κατηγορία Αποζημίωσης	Προτεινόμενη Αποζημίωση
Ιδιοκτησιακό δικαίωμα (δικαιούχοι: ιδιοκτήτες)	Εύλογη τιμή για την εξαγορά του ακινήτου (αγοραία αξία, ενδεχομένως μαζί με επιπρόσθετα οικονομικά κίνητρα)
	Κίνητρα για την αγορά άλλης ιδιοκτησίας (Asian Development Bank 2014)
	Υπάρχει η δυνατότητα ανταλλαγής με δημόσια / δημοτική περιουσία;
Πολιτικές Μετεγκατάστασης (δικαιούχοι: ιδιοκτήτες/ενοικιαστές)	Κίνητρα για μετεγκατάσταση του νοικοκυριού
	Κάλυψη εξόδων μετεγκατάστασης
	Αποζημίωση για απώλεια/καταστροφή περιουσιακών στοιχείων
Επιχειρηματική/επαγγελματική δραστηριότητα (δικαιούχοι: ιδιοκτήτες/ενοικιαστές)	Αποζημίωση για κλείσιμο ή περιοδική παύση επιχειρηματικής δραστηριότητας
	Ανταμείωση ανεργίας
Αποζημίωση για δαπάνες διαβίωσης (δικαιούχοι: ιδιοκτήτες/ενοικιαστές)	Δαπάνες που προκαλούνται από τη μετεγκατάσταση και αφορούν στο καθημερινό κόστος διαβίωσης (ενδεχομένως υψηλότερο λόγω μετεγκατάστασης)

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Στον ανωτέρω πίνακα γίνεται αναφορά στη δυνατότητα ανταλλαγής με δημόσια/δημοτική περιουσία. Αυτό το μοντέλο της συνεργασίας για αστικές αναπτύξεις/αναπλάσεις (land readjustment) έχει εφαρμοστεί, με διαφορετικές παραλλαγές, σε διάφορες χώρες (π.χ. Γαλλία, Γερμανία, Ολλανδία, Ιαπωνία, Ν. Κορέα).

Σύμφωνα με το Ολλανδικό Ινστιτούτο Council for the Environment and Infrastructure, τα μοντέλα αστικής ανάπτυξης και ανάπλασης μέσω πρακτικών συνεργασίας ιδιωτών και δημοσίου (land readjustment) έχουν το πλεονέκτημα, ότι το δημόσιο δεν χρειάζεται σημαντικά κεφάλαια για την εξαγορά των προβλεπόμενων ιδιοκτησιών για την έναρξη του έργου, κα-

θότι το μοντέλο δεν στηρίζεται σε απαλλοτρίωση γης/ιδιοκτησιών. Ιδιώτες συμμετέχουν στην ανάπτυξη/ανάπτυξη μέσω της εισφοράς των ιδιοκτησιών τους, οι οποίες ενοποιούνται για τον σκοπό της ανάπτυξης. Με την ολοκλήρωση της ανάπτυξης ανταλλάσσεται η εισφερόμενη ιδιοκτησία με νέα ιδιοκτησία (π.χ. κατοικία), ανάλογης αξίας με την εισφερόμενη. Πέραν της αναγκαίας ύπαρξης ενός ολοκληρωμένου θεσμικού πλαισίου, αυτό το μοντέλο προϋποθέτει τη συναίνεση, την υποστήριξη και τη συνεργασία όλων των εμπλεκόμενων φορέων (πολιτεία, ιδιοκτήτες, τοπικές οργανώσεις).

Η διεθνής εμπειρία τέτοιων αναπτύξεων καταδεικνύει, ότι η επιτυχία εξαρτάται (α) από την ισορροπημένη κατανομή του κόστους του έργου, της προσδοκώμενης υπεραξίας και των κινδύνων μεταξύ των εμπλεκόμενων, (β) από το ύψος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών μέσω της νέας διανομής ιδιοκτησιών και (γ) από τη συγκράτηση του κόστους ανάπτυξης.

Στην Ελλάδα, το μοντέλο της ανάπτυξης μέσω της ενοποίησης ιδιοκτησιών και της μετέπειτα διανομής νέων ιδιοκτησιών ίσης αξίας (land readjustment) εισήχθη με τον Ν. 947/1979 περί οικιστικών περιοχών, προέβλεπε δε συμμετοχή των ιδιωτών σε γη κατά 30% και σε χρήμα κατά 10% για τη δημιουργία υποδομών και κοινόχρηστων χώρων. Υπήρξαν τρεις προτάσεις οικιστικής ανάπτυξης (land readjustment): στη Γλυφάδα/Υμηττό (συμμετοχή 600 ιδιοκτητών σε έκταση 350 στρ.), στο Πικέρμι (οικοδομικός συνεταιρισμός αξιωματικών) και στην Ευκαρπία/Θεσσαλονίκη. Το project της Γλυφάδας εγκρίθηκε το 1989, η δε διανομή νέων τίτλων ιδιοκτησίας και η έναρξη εργασιών για τη δημιουργία των υποδομών έγιναν το 1995. Με την εξαίρεση του έργου της Γλυφάδας, ο Ν. 948/79 συνάντησε ισχυρή αντίδραση από ιδιοκτήτες και πολιτικούς παράγοντες και ουσιαστικά δεν εφαρμόστηκε.¹¹

7.1.6 Έμμεσα Θιγόμενοι, Αλλά και Ωφελοόμενοι: Παρόδιοι και Λοιπές Γειτονικές Περιοχές

Ειδική αναφορά πρέπει να γίνει σε κατηγορίες περιοίκων / ιδιοκτητών, οι οποίοι καίτοι δεν θίγονται άμεσα από τη δημιουργία Πάρκου με ολική ή μερική απώλεια της ιδιοκτησίας τους, θα κληθούν έμμεσα να συμμετάσχουν μέσω έκτακτων εισφορών ή αυξημένων φόρων [Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), φόροι ακινήτων]. Αυτές οι κατηγορίες είναι (α) οι παρόδιοι ιδιοκτήτες και (β) ιδιοκτήτες σε γειτονικές περιοχές.

(α) Παρόδιοι

Σύμφωνα με το παλαιό σύστημα της πράξης αναλογισμού αποζημίωσης (άρθρο 6 παρ. 5 του ν. 5269/1931), σε περίπτωση διάνοιξης ευρέων

¹¹ Βλ. Σχετικά Council for the Environment and Infrastructure (2017a, 2017b), Balla (2005, 2016), Holtslag-Broekhof, Sanne (2018), Sorensen (2000), Nibbelink Johan, Groot and De Wolf (2016)

κοινόχρηστων χώρων (όπως αλσών, πλατειών), η ωφέλεια των οποίων εκτείνεται σε ευρύτερη ακτίνα, ο Δήμος μπορεί για την αντιμετώπιση των σχετικών δαπανών να επιβάλει ειδική εισφορά στους ωφελούμενους ιδιοκτήτες -οι οποίοι θεωρούνται ως ωφελούμενοι παρόδιοι- ανάλογα προς το βαθμό ωφέλειάς τους. Ο κάθε ιδιοκτήτης συμμετέχει στα πολεοδομικά βάρη με το σύνολο της ιδιοκτησίας του, ενώ επιπρόσθετα προβλέπεται κλιμάκωση της οφειλόμενης εισφοράς ανάλογα προς το μέγεθος εκάστης ιδιοκτησίας και την απόσταση από τον κοινόχρηστο χώρο (διάχυση του οφέλους από τη δημιουργία του νέου κοινόχρηστου χώρου βάσει ειδικότερων κριτηρίων).

(β) Λοιπές γειτονικές περιοχές

Σε γειτονική (-ες) περιοχή (ες) που ωφελείται (ούνται) από την υλοποίηση του έργου, χωρίς να επιβάλλεται στους ιδιοκτήτες ακινήτων σε αυτές τις περιοχές ειδική εισφορά βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας, θα μπορούσε να προκύψει αύξηση των αντικειμενικών/αγοραίων τιμών, η οποία με τη σειρά της θα οδηγούσε σε αυξημένους φόρους και επιβαρύνσεις επί των ακινήτων. Πέραν αυτών των έμμεσων επιβαρύνσεων, νομοθεσίες σε άλλες χώρες προβλέπουν την επιβολή έκτακτου φόρου υπεραξίας (betterment tax)¹² σε περιοχές που ωφελούνται από γειτονικές αναπλάσεις. Στην Ελλάδα δεν έχει υπάρξει επίκαιρη συζήτηση σχετικά με τέτοιον φόρο υπεραξίας.

Σε αυτές τις δύο περιπτώσεις θα πρέπει να διερευνηθούν η έκταση, ο βαθμός και ο κατάλληλος χρόνος της επιβολής των οικονομικών επιβαρύνσεων από τη μία πλευρά και από την άλλη η σκοπιμότητα και δυνατότητα τυχόν αντιστάθμισής τους, μέσω στοχευμένων μέτρων, όπως π.χ. προς την κατεύθυνση της ελάφρυνσης φόρων ή της επιμήκυνσης περιόδου δόσεων.

¹² Οι φόροι/τέλη υπεραξίας σε ακίνητα (betterment taxed / levies) είναι ένας έμμεσος τρόπος συμμετοχής των ιδιοκτητών σε δημόσιες επενδύσεις σε υποδομές, μέσω των οποίων δημιουργείται αύξηση της αξίας της γης και των ακινήτων. Για τον υπολογισμό του φόρου υπεραξίας χρησιμοποιούνται παράμετροι όπως (α) το κόστος της επένδυσης, (β) η υπεραξία που δημιουργείται προς όφελος των ιδιοκτητών και (γ) η δυνατότητα επιβολής φόρου (π.χ. η φοροδοτική ικανότητα των ιδιοκτητών). Υπάρχουν διαφορετικές προσεγγίσεις στη φορολόγηση αυτής της υπεραξίας. Στις ΗΠΑ, πολλές πόλεις επιβάλλουν φόρο (τέλος) συνδεδεμένο με την αύξηση της εμπορικής αξίας των ακινήτων, η οποία προκαλείται από επενδύσεις σε υποδομές χρηματοδοτούμενες με δανεισμό. Τα έσοδα χρησιμοποιούνται για την εξυπηρέτηση και την αποπληρωμή του δανείου. Στην Ολλανδία, τέλος υπεραξίας (baatbelasting) επιβάλλεται σε επίπεδο δήμων σε βιομηχανικά ακίνητα που ωφελούνται από τη δημιουργία υποδομών. Αναπτυσσόμενες χώρες έχουν καταφύγει σε φόρους υπεραξίας ως δημοσιονομικό μέσο χρηματοδότησης δημοσίων επενδύσεων. Στη Μ. Βρετανία, τη δεκαετία 1970 εισήχθη για περιορισμένο διάστημα φόρος υπεραξίας αντίστοιχος με το 40% της αύξησης στην αξία των ακινήτων. Τελευταία, η δημόσια συζήτηση για την αναγκαιότητα φόρων υπεραξίας συνδέεται με τη χρηματοδότηση επενδύσεων στις δημόσιες μεταφορές και στην αειφόρο ανάπτυξη. Κατά κανόνα, ο φόρος υπεραξίας, καθότι ανταποδοτικού χαρακτήρα, επιβάλλεται σε τοπικό επίπεδο. Η εμπειρία έχει καταδείξει, ότι η φορολόγηση της υπεραξίας στα ακίνητα είναι δύσκολη στον σχεδιασμό και στην εφαρμογή της, έχει περιορισμένη αποτελεσματικότητα, είναι αμφιλεγόμενη ως προς τη ηθική διάσταση και δεν συναντά ευρεία πολιτική υποστήριξη. Βλ. Σχετικό Council for the Environment and Infrastructure (2017a, 2017b), Anthony, Pitt και Tucker. (2007), Worldbank (2019), Netherlands Enterprise Agency (2019).

7.1.7 Το Δίκαιο Ύψος της Αποζημίωσης για την Απόκτηση Ιδιοκτησιακού Δικαιώματος

7.1.7.1 Ιδεολογικό Υπόβαθρο στον Καθορισμό Αποζημιώσεων

Ο Jacques Sluysmans επισημαίνει, ότι στη διεθνή πρακτική ιδεολογικοί παράγοντες επηρεάζουν τη διαδικασία καθορισμού αποζημιώσεων (Sluysmans, Verbist, και Waring 2015, The Council for the Environment and Infrastructure (Rli) 2017).

Η φιλελεύθερη αντίληψη είναι, ότι οι αποζημιώσεις πρέπει να είναι γενναιοόδωρες και να αντικατοπτρίζουν τις αγοραίες αξίες. Αντιθέτως, οι σοσιαλδημοκρατικές ιδεολογίες δίνουν βάρος στο κοινωνικό όφελος και ως εκ τούτου προτείνουν γενικά χαμηλότερες τιμές.

Οι τάσεις στις περισσότερες χώρες της Ευρώπης είναι οι αποζημιώσεις αφενός να καθορίζονται σύμφωνα με την αρχή της ανταποδοτικότητας, η οποία είναι σε αντιστοιχία με τις αγοραίες αξίες, και αφετέρου να καταβάλλονται σε χρήμα και όχι σε είδος. Αντιθέτως, στην Ιταλία και τη Γερμανία, όπου οι σοσιαλδημοκρατικές αντιλήψεις και αρχές είναι συνταγματικά κατοχυρωμένες, οι αποζημιώσεις είναι υποδεέστερες σε αξία και συχνά υπολείπονται των αγοραίων αξιών.

7.2 Προτεινόμενη Πολιτική Τιμολόγησης στην Αθήνα

Εδώ τίθεται ο προβληματισμός, κατά πόσο οι τρέχουσες τιμές στην αγορά είναι αντιπροσωπευτικές και εύλογες. Οι τιμές στις «υποβαθμισμένες» περιοχές της Αθήνας παρουσιάζουν μία επιταχυνόμενη ανάκαμψη από τις εξαιρετικά χαμηλές τιμές της περιόδου 2014-2017. Αυτή η παρατηρούμενη έκρηξη τιμών τείνει να δημιουργεί ορισμένες φορές υπερβολικές προσδοκίες στους ιδιοκτήτες μέχρι πρόσφατα απαξιωμένων ακινήτων και, επίσης, ενδέχεται να προκαλέσει φαινόμενα «φούσκας» στην κτηματαγορά.

Σε μία τέτοια αγορά, χαρακτηριζόμενη από έλλειψη πολλών πράξεων αγοραπωλησιών, από υπερθέρμανση και από μη-ρεαλιστικές προσδοκίες δεν είναι ούτε εφικτό ούτε σκόπιμο, το πρόγραμμα των «Πάρκων Γειτονιάς» να προσφέρει αποζημιώσεις προς τους ιδιοκτήτες με σημαντικό premium έναντι των επικαιροποιημένων αντικειμενικών (αγοραίων) τιμών. Κάτι τέτοιο θα έδιδε το λάθος μήνυμα στην κτηματαγορά ως προς την εγκυρότητα των επίσημων αντικειμενικών τιμών αφενός, και αφετέρου θα ενίσχυε κερδοσκοπικές προσδοκίες.

Αντ' αυτού κρίνεται ορθολογικότερο, η πολιτική τιμολόγησης να συνδέεται με επικαιροποιημένες, αγοραίες αξίες, όπως αυτές θα καθοριστούν από ανεξάρτητους εκτιμητές. Ο ρόλος της Πολιτείας είναι να διασφαλίσει αυτή την ορθή εκτίμηση των τιμών και ενδεχομένως να ενισχύσει το πρόγραμμα με επιπρόσθετα μέτρα και κίνητρα, όπως π.χ. φορολογικά.

7.3 Η Διαφάνεια Βασικό Στοιχείο στην Επιτυχία

Όλα τα κράτη έχουν νομοθεσίες, οι οποίες ορίζουν ότι οι ιδιοκτήτες πρέπει να ενημερώνονται αναλυτικά και έγκαιρα πριν από την έναρξη διαδικασιών απαλλοτρίωσης και να έχουν τη δυνατότητα να στραφούν εναντίον της διαδικασίας. Υπάρχουν διαφορετικές ερμηνείες και διαδικασίες απαλλοτρίωσης από κράτος σε κράτος, ενώ και οι δυνατότητες και ο βαθμός προστασίας επίσης διαφέρουν. Κατά κανόνα υπάρχουν επαρκείς δυνατότητες αμφισβήτησης της πράξης απαλλοτρίωσης και του ύψους της αποζημίωσης.

Ουσιαστικό στοιχείο για την επιτυχή έκβαση μίας απαλλοτρίωσης είναι η εφαρμογή μίας διαδικασίας με διαφάνεια, με πλήρη και σωστή πληροφόρηση και με συμβουλευτική υποστήριξη προς τους ιδιοκτήτες. Σε τέτοιες περιπτώσεις η εμπειρία δείχνει, ότι ποσοστό μεγαλύτερο του 70% των ιδιοκτητών απαλλοτριωμένων ακινήτων παρέχει τελικώς την συναίνεσή του στην προσφερόμενη αποτίμηση (Tagliarino 2018).

Έτσι θεωρούμε ότι η Πολιτεία πρέπει να διασφαλίσει ότι ο σχεδιασμός και οι διαδικασίες θα γίνουν από τον Φορέα Υλοποίησης με διαφάνεια και με την εκούσια συμμετοχή των εμπλεκόμενων ομάδων. Καθιστώντας, αφενός σαφείς τις διαδικασίες και το κοινωνικό συμφέρον και αφετέρου βάζοντας στο τραπέζι μία ρεαλιστική προσφορά, ο Φορέας δημιουργεί τις προϋποθέσεις, ώστε να μειωθεί κατά το δυνατόν η δυσaráσκεια των θιγόμενων και να ελαχιστοποιηθούν οι νομικές προσφυγές. Ο ρόλος όλων των οργάνων της Πολιτείας (Φορέα, ΟΤΑ, Δικαστικών Αρχών) συνίσταται:

- στην παρουσίαση των οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών ωφελειών
- στην ορθή εκτίμηση των τιμών ακινήτων για τον καθορισμό δικαίας τιμής
- στην οικονομική υποστήριξη στους εμπλεκόμενους ιδιοκτήτες και ενοικιαστές (κίνητρα, μετεγκατάσταση, νομική υποστήριξη, παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών)
- στην έγκαιρη καταβολή των αποζημιώσεων και οικονομικών κινήτρων.

Ταυτόχρονα μπορούν να υπάρξουν και ιδιωτικές πρωτοβουλίες για την υποστήριξη των εμπλεκόμενων ιδιοκτητών και ενοικιαστών, με ενημέρωση ως προς το νομικό πλαίσιο, τις διαδικασίες, τη διαφάνεια στην αποτίμηση των ακινήτων, κλπ.

7.4 Η Διεθνής Εμπειρία

Υπάρχουν εκτενείς δημοσιεύσεις για πάρκα πόλης, κυρίως για τις ΗΠΑ. Επιπρόσθετα υπάρχει βιβλιογραφία, με επιστημονικά άρθρα και μελέτες για θέματα που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με τα πάρκα πόλης. Η βιβλιογραφία εστιάζεται κυρίως στη φιλοσοφία των πάρκων πόλης του μέλλοντος, η οποία αφορά στην οικολογική διάσταση των πάρκων και στα οφέλη που θα προκύπτουν για τις τοπικές κοινωνίες.

Η **“The Trust for Public Land”**, μία αμερικανική μη-κερδοσκοπική οργάνωση με σκοπό την υποστήριξη του θεσμού των «πάρκων πόλης» και την οργάνωση χρηματοδοτικών σχημάτων για την ανάπτυξή τους, έχει δημοσιεύσει πολλές, αξιόλογες έρευνες για πάρκα σε διάφορες πόλεις των ΗΠΑ, με στοιχεία και στατιστικές για τις πολυσχιδείς προεκτάσεις των πάρκων στις τοπικές κοινωνίες (παρατίθεται σχετική βιβλιογραφία).

Η αξιοσημείωτη ανάπτυξη του θεσμού των πάρκων πόλεων στις ΗΠΑ - με αυξανόμενη δυναμική από τη δεκαετία του 1970 έως και την χρηματοοικονομική κρίση του 2007/08- στηρίχθηκε σε ιδιωτικές πρωτοβουλίες ή σε συμπράξεις δημοσίων φορέων και ιδιωτών. Στην Ευρώπη δεν υπήρξε ανάλογη δυναμική. Άλλωστε, το μοντέλο των ευρωπαϊκών πόλεων, συγκρινόμενο με τις ΗΠΑ, είναι διαφορετικό, στηριζόμενο σε διαφορετικές κοινωνικές, πολιτικές, πολιτιστικές και οικονομικές φιλοσοφίες και δομές (Le Galès 2010). Στην Ευρώπη, τα τελευταία 30 χρόνια, η πιο emblematicή ανάπλαση πόλης ήταν αυτή στη Βαρκελώνη, όπου επίσης καταγράφηκαν σημαντικές εντάσεις, καθυστερήσεις και αλλαγές στα σχέδια των παρεμβάσεων.

Ο οικιστικός σχεδιασμός στη Βαρκελώνη προ και μετά των Ολυμπιακών Αγώνων του 1992 αναφέρεται στη βιβλιογραφία ως μοντέλο οικονομικής ανάπτυξης και συνεργατικού σχεδιασμού μεταξύ της κεντρικής κυβέρνησης, της πόλης, αρχιτεκτόνων, εμπλεκόμενων φορέων (stakeholders) και συμπράξεων ιδιωτικού-δημοσίου. Υπήρξε στρατηγικός σχεδιασμός με μακροπρόθεσμη στόχευση, ώστε η Βαρκελώνη «να καταστεί μητροπολιτικό κέντρο, με καινοτομία και τεχνογνωσία και υποδομές στην υπηρεσία των πολιτών» (Marshall 2000).

Τώρα η Βαρκελώνη συμμετέχει το πρόγραμμα GREEN SURGE¹³ της Ευρωπαϊκής Ένωσης που στοχεύει στον σχεδιασμό και τη διαχείριση πόλεων, κτιρίων και τοπίου με στόχο την προστασία του περιβάλλοντος και την ανάπτυξη πράσινων υποδομών.

Η Βαρκελώνη έχει εκπονήσει ένα στρατηγικό, μακροπρόθεσμο σχέδιο που προβλέπει τη δημιουργία ενός «δικτύου» με χώρους πρασίνου μέσα στον πυκνοκατοικημένο αστικό ιστό με περιβαλλοντική και κοινωνική στόχευση. Αυτό το Σχέδιο καταδεικνύει την απόκτηση των απαιτούμενων χώρων ως το βασικό εμπόδιο υλοποίησης (δηλαδή τη μεταβίβαση ιδιοκτησιών στον φορέα υλοποίησης και το χρηματοοικονομικό κόστος), χωρίς όμως να υπεισέρχεται στον τρόπο απόκτησης ιδιοκτησιών και στις οικονομικές προεκτάσεις (Ajuntament de Barcelona 2014).

Γενικά, οι αναπλάσεις που έχουν γίνει διεθνώς δεν είναι συγκρίσιμες με το προτεινόμενο μοντέλο των Πάρκων Γειτονιάς στην Αθήνα, καθότι κατά κανόνα αφορούσαν σε αναπτύξεις μεγάλων εκτάσεων, με ανάληψη των έργων από ιδιωτικούς φορείς ή μέσω συμπράξεων ιδιωτικού/δημοσίου. Η προσέγγιση του τρόπου αποζημίωσης για την απόκτηση γης διαφέρει από περίπτωση σε περίπτωση και από κράτος σε κράτος. Γεγονός είναι πάντως, ότι κερδοσκοπικές προσδοκίες πάντα μπορεί να προκύψουν, ακόμα και σε περιπτώσεις παροχής γενναιόδωρων μέτρων αποζημίωσης των ιδιοκτησιών. Δύο χαρακτηριστικά παραδείγματα:

Στην περίπτωση της ανάπλασης της πλατείας Times Square στη Νέα Υόρκη (The 42nd Street Development Project, έργο 50.000 τ.μ. της δεκαετίας του 1980), υπήρξε νομοθετική πρόβλεψη για την απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών για δημόσια χρήση (συγκεκριμένα για οικιστική ανάπτυξη) με την απλή καταβολή αποζημίωσης σύμφωνα με την αγοραία αξία. Παρά ταύτα, κερδοσκοπικές προσφυγές προκάλεσαν εμπόδια και καθυστερήσεις 15 χρόνων στην ολοκλήρωση του έργου (Sagalyn 2007).

Στο Τόκυο, για το κατασκευαστικό έργο στο Roppongi Hills (έκταση 45.000 τ.μ., χώροι μικτών χρήσεων επιφανείας 725.000 τ.μ., κόστος 4 δισ. δολάρια Αμερικής), ένα από τα μεγαλύτερα έργα που έχουν γίνει στην Ιαπωνία, απαιτήθηκαν 17 χρόνια για την εξαγορά 400 ιδιοκτησιών, ώστε να καταστεί εφικτή η έναρξη του έργου το έτος 2000.¹⁴

¹³ Το πρόγραμμα GREEN SURGE το οποίο αποτελεί ακρωνύμιο για το “Green Infrastructure and Urban Biodiversity for Sustainable Urban Development and the Green Economy” έχει εκπονηθεί στο πλαίσιο του 7ου προγράμματος-πλαισίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης και περιλαμβάνει μελέτες για 20 ευρωπαϊκές πόλεις σε 11 ευρωπαϊκές χώρες (Βαρκελώνη, Βερολίνο, Άμστερνταμ, Μιλάνο, Ελσίνκι, Λισαβόνα, Εδιμβούργο, Λιουμπλιάνα, κλπ.).

¹⁴ The Guardian: Roppongi Hills, controversial blueprint for Tokyo's new breed of high-rise - a history of cities in 50 buildings. Διαθέσιμο στον σύνδεσμο: <https://www.theguardian.com/cities/2015/may/18/roppongi-hills-tokyo-controversial-new-high-rise-history-of-cities-50-buildings-day-38>

Η διεθνής εμπειρία καταδεικνύει τη δυσκολία του εγχειρήματος των Πάρκων Γειτονιάς και την ανάγκη προσεκτικού σχεδιασμού των ενεργειών, ρυθμίσεων και επικοινωνίας με τους ενδιαφερόμενους που θα πρέπει να εξασφαλίσει ο Φορέας Υλοποίησης του Προγράμματος.

7.5 Η Ελληνική Εμπειρία - Κοινωνική Πολιτική στις Αναπλάσεις Περιοχών

7.5.1 Αναπλάσεις στον Δημόσιο Χώρο

Η ελληνική εμπειρία στο συγκεκριμένο θέμα είναι περιορισμένη κυρίως γιατί οι αναπλάσεις στη χώρα μας είναι –μετά τη μεταπολίτευση τουλάχιστον στη συντριπτική τους πλειονότητα ήπιες επεμβάσεις εξωραϊσμού που πραγματοποιούνται στον δημόσιο χώρο με μικρές μόνο καταλήψεις ιδιωτικών μέσω ρυμοτομικών διαπλατύνσεων και ρυθμίσεων και μικρής έκτασης απαλλοτριώσεις ή αυτοαποζημιώσεις ιδιωτικής γης.

7.5.2 Αναπλάσεις που Επεμβαίνουν Σημαντικά στον Ιδιωτικό Χώρο

Σχεδόν μοναδική περίπτωση ολοκληρωμένων αναπλάσεων με ριζική αναδιάρθρωση αστικών περιοχών με ανοικοδόμηση μεγάλου αριθμού κατοικιών υπήρξε μια σειρά αναπλάσεων προσφυγικών οικισμών στην Αθήνα από τη ΔΕΠΟΣ τις δεκαετίες του '70 και του '80. Σε αυτές δοκιμάστηκαν τρόποι «εσωτερικής επιδότησης» νοικοκυριών ιδιοκτητών ανεπαρκούς εμβαδού κατοικίας έτσι ώστε να ανέλθουν τα σταθερότυπα (standards) των προσφερόμενων κατοικιών σε ανεκτά πρότυπα. Σε μία από τις αναπλάσεις, αυτή της Καισαριανής μελετήθηκαν συστηματικά οι επιδοτήσεις τόσο προς τους ιδιοκτήτες (ιδιοκάτοικους και μη) όσο και προς τους ενοικιαστές. Το σύστημα ενίσχυσης των ενοικιαστών περιγράφεται στη συνέχεια.

7.5.3 Ανάπλαση Καισαριανής - Σύστημα Ενίσχυσης Νοικοκυριών Ενοικιαστών

Το σύστημα της ενίσχυσης πρέπει να ορίζει σαφή και δίκαια κριτήρια που προκύπτουν από τις γενικές αρχές κοινωνικής πολιτικής κατοικίας. Σχετικές μελέτες της ΔΕΠΟΣ έχουν προτείνει τις ακόλουθες αρχές:

Α. Για κάθε χρονική περίοδο ορίζεται το κόστος των ελάχιστων κοινωνικά αποδεκτών στεγαστικών συνθηκών για κάθε μέγεθος νοικοκυριού και για διαφορετικές περιοχές της χώρας.

Β. Για κάθε κοινωνικοοικονομική κατηγορία νοικοκυριών ανάλογα με το επάγγελμα του αρχηγού, την ηλικία του, τον αριθμό μελών του νοικοκυριού

και τον τύπο του οικισμού όπου αυτό κατοικεί, εκτιμάται η δαπάνη για στέγηση με ενοίκιο που το νοικοκυριό μπορεί να πραγματοποιήσει.

Γ. Η διαφορά της ικανότητας για στεγαστική δαπάνη από την αναγκαία δαπάνη για να επιτευχθούν κανονικά πρότυπα στέγης, ορίζει την απαραίτητη επιδότηση του νοικοκυριού. Αυτή εκφράζεται ως ποσοστό επάνω στο κόστος της κανονικής κατοικίας για το αντίστοιχο μέγεθος νοικοκυριού.

Στη βάση σχετικών μελετών της ΔΕΠΟΣ γίνονται οι παρακάτω εκτιμήσεις:

α. Με βάση οικονομικά δεδομένα των αρχών της δεκαετίας του 1980, η ικανότητα για δαπάνη ενοικίου των νοικοκυριών που βρίσκονται στο κατώτερο μισό της ομάδας των χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων – κατηγορία στην οποία ανήκουν οι ενοικιαστές στην προσφυγική περιοχή της Καισαριανής– επιτρέπει ενοίκια ης τάξης των 4.600-5.800 δρχ. για τα αστικά κέντρα. (τιμές 1982).

β. Οι μέσες επιδοτήσεις για αυτή την κατηγορία νοικοκυριών πρέπει να είναι της τάξης του 40-50% για να καλυφθεί ικανοποιητικά η διαφορά μέχρι ένα επαρκές μέσο ενοίκιο.

γ. Τα ποσοστά επιδότησης θα πρέπει να είναι μειωμένα στα μονομελή νοικοκυριά, σε σημαντικό βαθμό αυξημένα στα νοικοκυριά άνω των πέντε μελών και σχετικά αυξημένα σε νοικοκυριά με αρχηγό άνω των 60 ετών.

δ. Το αναγκαίο ενοίκιο για τις «κανονικές» συνθήκες στέγασης θα πρέπει να διαφοροποιείται για τις συνθήκες της πρωτεύουσας ανάλογα με το μέγεθος του νοικοκυριού με τον ακόλουθο τρόπο:

Πίνακας 2. Σχέση Ενοικίου Με Μέγεθος Νοικοκυριού

Αριθμός μελών	1	2	3	4	5	6+
Ενοίκιο Προτύπου (δρχ.)	2.950	6.200	8.250	9.800	10.750	11.900

Πηγή: Εμμανουήλ (1983)

Στον Πίνακα 3 όπου προτείνεται το σύστημα επιδοτήσεων φαίνεται το ποσοστό της ενίσχυσης, το μηνιαίο ποσό της ενίσχυσης σε τιμές 1982, και το συναγόμενο υπόλοιπο που θα πρέπει να δαπανήσουν τα νοικοκυριά. Για να ελεγχθεί η σωστή προσέγγιση των μεγεθών αυτό το υπόλοιπο συγκρίνεται με την τελευταία στήλη που δείχνει τα πραγματικά μέσα ενοίκια που βρέθηκαν από την κοινωνική απογραφή για το σύνολο των ενοικιαστών της περιοχής ανάπλασης (αυτά περιέχουν και μικρό ποσοστό σχετικά πιο εύπορων ενοίκων σε αστικές πολυκατοικίες).

Πίνακας 3. Επιδοτήσεις Ενοικίου Ανά Τύπο Νοικοκυριού

Αριθμός μελών Νοικοκυριού	Ενοίκιο «προτύπου» σε δρχ.	Επιδότηση σε %	Επιδότηση σε δρχ.	Δαπάνη νοικοκυριού σε δρχ.	Μέσα ενοίκια περιοχής σε δρχ.
1	2.950	30%	900	2.050	2.623
1*	(2.950)*	(40%)*	(1.200)*	(1.750)*	2.623
2	6.200	40%	2.500	3.700	3.544
3	8.250	40%	3.300	4.950	5.160
4	9.800	50%	4.900	4.900	4.885
5	10.750	55%	5.900	4.850	4.827
6*	11.900	60%	7.100	4.800	4.333

Σημ. Τα νοικοκυριά με αστερίσκο * έχουν αρχηγό ηλικίας μεγαλύτερης των 60

Πηγή: Εμμανουήλ (1983)

Όπως είναι φανερό από τον παραπάνω Πίνακα, με το σύστημα επιδοτήσεων που προτείνεται, τα νοικοκυριά θα αποκτήσουν τη δυνατότητα να στεγαστούν σε κατοικίες ανεκτών προτύπων χωρίς ουσιώδη μεταβολή του σημερινού επιπέδου δαπανών τους που φαίνεται στην τελευταία στήλη.

ΠΑΡΚΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ:
ΑΣΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΣΕ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ
Οκτώβριος 2019

Ο Φορέας Υλοποίησης των Πάρκων Γειτονιάς



8.1 Εναλλακτικές Τυπικές Μορφές Φορέα

Εικόνα 10. Πάρκο Στο Σεράφειο Κολυμβητήριο



Πηγή: ΕΑΤΑ / Δήμος Αθηναίων

Με τον όρο «Φορέας» νοείται ένας εξειδικευμένος οργανισμός που θα συγκροτηθεί με σκοπό να πραγματοποιήσει ένα πρόγραμμα δημιουργίας ΠΓ. Στο παρόν κεφάλαιο διερευνώνται, από θεωρητική και εμπειρική σκοπιά, τρεις εναλλακτικοί τύποι φορέων, που μπορούμε να ισχυριστούμε ότι εκφράζουν τρεις βασικές διαφορετικές αντιλήψεις για φορείς με παρόμοιο αντικείμενο (πολεοδομικές αναπλάσεις). Από τη συγκριτική τους εξέταση αναδεικνύονται εκείνες οι ιδιότητες, αρμοδιότητες και δικαιοδοσίες που πρέπει προβλεφθούν στον Φορέα Υλοποίησης, ώστε να λειτουργεί αποδοτικά για την επιτέλεση του σκοπού του. Αυτές οι ιδιότητες κλπ. δεν σημαίνει

ότι ταυτίζονται όλες με ένα βασικό τύπο φορέα, αλλά μπορεί να ανήκουν σε διαφορετικούς. Ακολουθεί η περιγραφή της νομικής μορφής, της δομής και της λειτουργίας του Φορέα Υλοποίησης (στο εξής ΦΥ).

Διακρίνονται τρεις βασικοί εναλλακτικοί τύποι ΦΥ: **διοικητικής μορφής, επιχειρησιακής μορφής και εθελοντικής μορφής**. Καθένας από αυτούς τους τρεις «καθαρούς» τύπους ΦΥ εκφράζει και ένα διαφορετικό πνεύμα, μια διαφορετική αντίληψη ΦΥ. Η συγκριτική εξέταση μεταξύ των ως άνω τύπων συμπληρώνεται με σχολιασμό τριών πραγματικών ΦΥ που έδρασαν ή δρουν ακόμη στους τομείς της ανάπλασης αστικών περιοχών και της προστασίας και αναβίωσης μνημειακών τόπων. Η επιλογή των τριών οφείλεται στην εις βάθος γνώση και εμπειρία της λειτουργίας των φορέων από τη συμμετοχή σε αυτούς μελών της ομάδας ή το πρωτότυπο πνεύμα της δομής τους.

Οι φορείς αυτοί είναι η Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας (ΕΑΧΑ), η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ) και το ΔΙΑΖΩΜΑ. Αλλά ενώ κάθε φορέας έχει εκλεκτική συγγένεια με μια από τις μορφές (ΕΑΧΑ-διοικητική, ΔΕΠΟΣ-επιχειρησιακή, ΔΙΑΖΩΜΑ-εθελοντική) επισημαίνεται ότι κανείς δεν ταυτίζεται απόλυτα και αποκλειστικά με ένα από τους «θεωρητικούς» τύπους, καθώς διαθέτει λειτουργικά στοιχεία που δομικά ανήκουν σε περισσότερες της μιας μορφές φορέα.

8.2 Βασικές Δυνατότητες και Αρμοδιότητες του Φορέα

Επειδή οι μέχρι τώρα αναφορές για τον ΦΥ είναι διασκορπισμένες σε πολλά κεφάλαια γίνεται εδώ μια ανακεφαλαίωση του σκοπού του και των κύριων στοιχείων του.

Ο ΦΥ είναι μοναδικός και δρα σε μια καθορισμένη ζώνη του κέντρου της πρωτεύουσας. Αντικείμενό του είναι η υλοποίηση των ΠΓ που προκύπτουν από τη στρατηγική μελέτη. Οι φορείς συντήρησης σχεδιάζονται και αποφασίζονται από τον ΦΥ για κάθε ΠΓ ξεχωριστά, ανταποκρινόμενοι στις τοπικές ανάγκες και συνθήκες.

Πριν από τη συγκριτική εξέταση της καταλληλότητας των τριών τύπων φορέων για το συγκεκριμένο έργο, καταγράφονται οι βασικές ενέργειες, ρυθμίσεις, δράσεις, αρμοδιότητες και διαδικασίες που απαιτούνται για την υλοποίηση ενός προγράμματος δημιουργίας ΠΓ. Οι πρώτες δέκα ενέργειες νοούνται ως βήματα με χρονική σειρά:

1. Στρατηγικής φύσεως πολεοδομική μελέτη που χωροθετεί τα ΠΓ με κριτήρια αφ' ενός αστικής γεωγραφίας κοινωνιολογικής ανάλυσης και σκοπιμότητας και αφ' ετέρου πολεοδομικής και οικονομικής εφικτότητας και ορίζει τις προτεραιότητες στην υλοποίησή τους. Η μελέτη αυτή οφείλει να εναρμονίζεται με ευρύτερες στρατηγικές επιλογές που λαμβάνονται σε ανώτερο επίπεδο διοίκησης και διατυπώνονται σε σχετικές στρατηγικές μελέτες που χαράσσουν την πολιτική για το σύνολο των προβλημάτων της ευρύτερης περιοχής, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η συνέργια με τις λοιπές σχετικές δράσεις.
2. Προγραμματισμός υλοποίησης ΠΓ σύμφωνα με τις προτεραιότητες της στρατηγικής πολεοδομικής μελέτης.
3. Σύνταξη και θεσμοθέτηση Κανονισμών, βάσει των οποίων λειτουργεί και επιτελεί το έργο του ο ΦΥ, όπως ο Κανονισμός Δικαιούχων Στεγαστικής Ενίσχυσης (ορίζει τις επιδοτήσεις προς τα χαμηλού εισοδήματος θιγόμενα νοικοκυριά ενοικιαστών ή/και ιδιοκτητών), ο Κανονισμός Σχεδιαστικών Προτύπων των ΠΓ (θέτει ορισμένες ελάχιστες προδιαγραφές για το πράσινο), κ.ά.

4. Ενέργειες για την πρόσκτηση, με αγορά, αντιπαροχή ή απαλλοτρίωση, των οικοπεδικών εκτάσεων και ακινήτων που απαιτούνται για την πραγματοποίηση του συγκεκριμένου ΠΓ που μπαίνει σε σειρά εφαρμογής.

5. Παράλληλα εκπόνηση Σχεδίων και Μελετών για κάθε διαδοχικό, προγραμματισμένο ΠΓ, συμπεριλαμβανομένης και Μελέτης Φορέα Διαχείρισης του ΠΓ.¹⁵

6. Σύνταξη Ολοκληρωμένης Μελέτης Σχεδιασμού του ΠΓ, μετά τη διασφάλιση της πρόσκτησης των ακινήτων (που περιγράφεται στο βήμα 4). Εκπόνηση από τον ΦΥ ή από εξωτερικό συνεργάτη.

7. Εκπόνηση από τον ΦΥ ή ανάθεση σε εξωτερικό συνεργάτη κάθε άλλης αναγκαίας μελέτης για το συγκεκριμένο ΠΓ.

8. Διενέργεια διαγωνισμών κατασκευής έργων και επίβλεψη.

9. Διενέργεια διαγωνισμών για τη μίσθωση των εγκαταστάσεων με ανταποδοτικές χρήσεις που έχουν προβλεφθεί στη Μελέτη του βήματος 5.

10. Τυπική παράδοση του ΠΓ στο Φορέα Διαχείρισης.

Ακολουθούν δυνατότητες και δικαιοδοσίες γενικότερων ρυθμίσεων, ενεργειών και δράσεων, οι οποίες δεν ακολουθούν την ανωτέρω χρονική σειρά των βημάτων 1 ως 10 και για τις οποίες θα ήταν σκόπιμο να γίνεται προκαταρκτικός έλεγχος από την Ελέγχουσα τον ΦΥ Αρχή.

11. Σύναψη προγραμματικών συμβάσεων με φορείς του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα.

12. Σύναψη συμβάσεων Σύμπραξης Δημοσίου Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ).

13. Σύναψη δανείων για τη χρηματοδότηση του Προγράμματός των ΠΓ κατόπιν έγκρισης από την Ελέγχουσα Αρχή.

14. Προσφυγή σε πηγές χρηματοδότησης εθνικών, ευρωπαϊκών ή διεθνών οργανισμών για την πραγματοποίηση του Προγράμματος ΠΓ κατόπιν έγκρισης από την Ελέγχουσα Αρχή.

¹⁵ Αυτός θα μπορεί να έχει κάποια από τις μορφές που προτείνονται στην Εγκύκλιο 16/22 02.2007 του Υπουργείου Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Γενική Διεύθυνση Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

15. Αποδοχή χορηγιών ιδιωτικών φορέων για την πραγματοποίηση του Προγράμματος τηρώντας όρους διαφάνειας.

16. Δυνατότητα ίδρυσης Παραρτημάτων για την ενδεχόμενη «εξαγωγή» των ΠΓ σε άλλες αστικές περιοχές της Επικράτειας. Σε περίπτωση που θα εμφανιζόταν παρόμοια ζήτηση, θα ήταν σκόπιμο τα ΠΓ να ενταχθούν σε ένα εντελώς διαφορετικό προγραμματικό πλαίσιο, που θα είχε ως βάση τη συμμετοχή της ελληνικής ομογένειας (των ΗΠΑ, της Ευρώπης, του Καναδά, της Αυστραλίας κλπ.). Π.χ. τα ηπειρωτικά σωματεία θα αναλάμβαναν το Πάρκο των Ιωαννίνων ή της Άρτας, τα Θεσσαλικά Σωματεία το Πάρκο της Καρδίτσας ή του Βόλου, κ.ο.κ. Συμμετοχή της Ομογένειας θα μπορούσε να σημαίνει συμβολή στη δαπάνη του έργου με χορηγίες από την πλευρά των Ομογενειακών Σωματείων, και, από την πλευρά του δήμου και του ελληνικού δημοσίου, κάλυψη της υπόλοιπης δαπάνης, μόνιμη αναγνώριση των χορηγών, και δημιουργία, εντός του πάρκου, Μουσείου που θα προβάλλει την τοπική ιστορία του ξεριζωμού και της δημιουργίας κοινότητας στον τόπο προορισμού κ.ά.

17. Ανάληψη πρωτοβουλιών νομοθετικών ρυθμίσεων που θα κριθούν αναγκαίες για τη βελτίωση της λειτουργίας του έργου του ΦΥ στο μέλλον

18. Έγκριση από την Ελέγχουσα/ Προϊσταμένη Αρχή των Προγραμμάτων Δραστηριότητας, Προϋπολογισμών και αντίστοιχων Απολογισμών καθώς και των ενεργειών 11 ως 17.

Επισημαίνεται ότι, όσον αφορά τις μελέτες, είναι μάλλον σκόπιμο η υπηρεσία να συντάσσει η ίδια τη στρατηγική μελέτη (βήμα 1), ενώ κρίνεται προτιμότερο από άποψη οικονομίας και έκφρασης σχεδιαστικής ποικιλίας να αναθέτει τις αρχιτεκτονικές και τεχνικές μελέτες (βήματα 6 και 7, ενδεχομένως και 5) σε εξωτερικούς συνεργάτες.

8.3 1^{ος} Τύπος Φορέα

Μια «αυτόνομη» διοικητική μονάδα ενταγμένη οργανικά στη δομή του Δήμου (ή κάποιου σχετικού με το αντικείμενο υπουργείου), π.χ. μια Υπηρεσία Αναπλάσεων του Δήμου Αθηναίων, επιφορτισμένη αποκλειστικά με το αντικείμενο της πραγματοποίησης των ΠΓ και ισόβαθμη με τις διευθύνσεις που έχουν την ευθύνη κάποιου γενικού τομέα (π.χ. νομικού, οικονομικού, τεχνικού, διοικητικού κλπ.) ή και ειδικότερου.

8.3.1 Αδυναμίες

Η αυτονομία

Η αυτονομία της Υπηρεσίας Αναπλάσεων θα είχε έννοια εάν της έδινε τη δυνατότητα συντονισμού από μέρους της των λοιπών συνεργαζόμενων διοικητικών μονάδων (Διευθύνσεων) που χειρίζονται τις δημοτικές υποθέσεις ή καθεμιά εκτελώντας το δικό της μέρος του έργου, όπως το επιβάλλουν οι υποχρεώσεις της και το επιτρέπουν οι δικαιοδοσίες της.

Αν η Υπηρεσία δεν έχει καταστατική αρμοδιότητα να αλλάξει τις επιλογές και προτεραιότητες των λοιπών διοικητικών μονάδων, παραμένει αυτόνομη μόνο κατ' όνομα, καθώς είναι υπεύθυνη για πράγματα που δεν ελέγχει η ίδια. Ασφαλώς όμως θα κρινόταν αρνητικά μια παρόμοια υπερεξουσία, τη στιγμή που αυτή δεν ισχύει για σοβαρότερα θέματα, όπως τα απορρίμματα.

Αν το καταστατικό της τοποθετήσει την υπηρεσία ιεραρχικά υψηλότερα των διευθύνσεων (συνήθως ως συμβουλευτικό όργανο του Δημάρχου ή πάντως κοντά στον ασκούντα την πολιτική εξουσία), τύποις μεν έχει τη δυνατότητα να ελέγχει τις συνεργαζόμενες μονάδες, αλλά η πείρα έδειξε ότι η προνομιακή θέση προκαλεί αντιδράσεις από αισθήματα ανταγωνισμού των επικεφαλής των «κανονικών» μονάδων.

Χαμηλή αποδοτικότητα και έλλειψη πρωτοβουλιών

Είναι μάλλον βέβαιο ότι, πέραν των ανωτέρω δυσκολιών, η απόδοση των εργαζομένων στην υπηρεσία θα κρίνεται με μέτρο τη γνωστή ράθυμη απασχόληση των εργαζομένων στο υπόλοιπο δημοτικό ή δημόσιο οικοδόμημα.

Αν μάλιστα η υπηρεσία ενταχθεί ως ad hoc ειδικό εργαλείο στο Γραφείο του Δημάρχου, τότε η δυναμική για την προώθηση του σκοπού (ΠΓ), όντας «εξωτερική», είναι πιθανό να κυμαίνεται ανάλογα με την αυξομείωση του έμπρακτου ενδιαφέροντος και της πίεσης του δημάρχου.

8.3.2 Αμφίβολα Πλεονεκτήματα

Πλεονέκτημα θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ο άμεσος έλεγχος της λειτουργίας και των κατευθύνσεων της Υπηρεσίας από την πολιτική εξουσία και επομένως η διασφάλιση ότι η πρώτη θα ενεργεί σε αρμονία με την πολιτική του Δήμου στον τομέα των Αναπλάσεων και του Πρασίνου. Όμως η υπαγωγή της Υπηρεσίας στο Γραφείο του Δημάρχου θα μπορούσε να θεωρηθεί και μειονέκτημα, εφόσον ο δήμαρχος έβλεπε την Υπηρεσία ως εύκαιρο πεδίο διορισμού ημετέρων, χωρίς ο επικεφαλής της Υπηρεσίας να τολμά να αντιδράσει.

Είναι προφανές ότι οι ανωτέρω αδυναμίες και πλεονεκτήματα ισχύουν και στην περίπτωση όπου ο φορέας ιδρύεται ως ειδική Υπηρεσία σε υπουργείο αντί στον δήμο. Το ίδιο ισχύει και για τις περιγραφόμενες σχέσεις της Υπηρεσίας με την πολιτική αρχή και με τις λοιπές υπηρεσιακές μονάδες.

8.3.3 Ανταπόκριση του Φορέα Τύπου 1 στις Ενέργειες της Παραγρ. 8.2.

Από τα βήματα 1 ως 10 της παραγράφου 8.2. τουλάχιστον το πρώτο, δεύτερο και τρίτο δεν αντιμετωπίζονται από Υπηρεσία με το περιγραφόμενο πλαίσιο δυνατοτήτων και δικαιοδοσιών. Εξάλλου ένας φορέας της μορφής 1 ασφαλώς θα συναντά μεγαλύτερη δυσκολία στον χρονικό έλεγχο και την έγκριση των δράσεων 3 και 4 καθώς και των γενικότερων αποφάσεων 11 ως 17 από ό,τι φορείς των τύπων 2 και 3.

8.4 2^{ος} Τύπος Φορέα

8.4.1 Ο Επιχειρησιακός Χαρακτήρας του Φορέα

Πρόκειται για φορέα επιχειρησιακού χαρακτήρα που ιδρύεται για να αναλάβει αποκλειστικά ένα συγκεκριμένο κοινωφελές έργο ή πρόγραμμα (στην προκειμένη περίπτωση τα ΠΓ) αναλαμβάνοντας συγχρόνως την ευθύνη όλων των ενεργειών, ρυθμίσεων και δράσεων που απαιτούνται για την επίτευξη του σκοπού, της πραγματοποίησης δηλαδή του έργου ή προγράμματος. Ο φορέας είναι, συνήθως, ο μοναδικός οργανισμός που ασχολείται με το συγκεκριμένο θέμα και αντιμετωπίζει το έργο του επιδιώκοντας τη μέγιστη δυνατή οικονομία στην πρόσκτηση της γης έναντι μεγαλύτερης διαθεσιμότητας πόρων στη διασφάλιση μεγαλύτερης επιφάνειας και βελτιωμένου σχεδιασμού του πρασίνου. Για να το πετύχει, έχει τη δυνατότητα και την πραγματική αυτονομία να αναπτύσσει ο ίδιος, μέσα στα όρια των προδιαγραφών του, την κατάλληλη δυναμική.

8.4.2 Ο Δημόσιος Χαρακτήρας του Φορέα

Ο φορέας οφείλει να είναι εξοπλισμένος με όλες τις δικαιοδοσίες, αρμοδιότητες, μέσα και στελέχη που θα του επιτρέψουν να επιτελέσει ένα σύνθετο έργο, καλύπτοντας πλήρως τις αναφερόμενες ενέργειες, διαδικασίες κλπ. της παραγράφου 8.2.

Και μόνον από την ανάλυση του περιεχομένου των ενεργειών 1., 3. και 4. γίνεται φανερό ότι η ευθύνη γι' αυτές πρέπει να αναλαμβάνεται από δημόσιο όργανο. Αυτό μπορεί να είναι ένα υπουργείο, μια δημόσια επιχείρηση ή γενικώς κάποιο συγκροτημένο, νομικά κατοχυρωμένο, όργανο στο οποίο έχουν μεταφερθεί δια νόμου οι σχετικές δικαιοδοσίες του δημοσίου. Δεν είναι δυνατό η απόφαση και διαχείριση μιας πράξης, όπως π.χ. η απαλλοτρίωση ακινήτου, η οποία αφορά συνταγματικά προστατευόμενο ατομικό αγαθό και δικαίωμα, να γίνονται από μη δημόσιο ή μη δημόσια εξουσιοδοτημένο όργανο. Η τήρηση των δικαιοδοσιών, των υποχρεώσεων, των αποτελεσμάτων της δραστηριότητάς του και του τρόπου λειτουργίας και διεκπεραίωσης των εργασιών του ορίζονται με νόμο, όπως επίσης και ο φορέας που του ασκεί έλεγχο και ο τρόπος ελέγχου.

Ένας φορέας που οφείλει να είναι δημόσιος για να είναι σε θέση να επιτελεί τα 3/10 των εργασιών που ορίζουν οι υποχρεώσεις του, αυτόματα χαρακτηρίζεται ως δημόσιος για το σύνολο της δραστηριότητάς του.

8.4.3 Πλεονεκτήματα

Η αποκλειστική απασχόληση με το αντικείμενο, η ελαχιστοποίηση των αναγκαστικών συνεργασιών με άλλους φορείς και εξαρτήσεων από άλλους, η ανάπτυξη ίδιας δυναμικής είναι σημαντικά εν δυνάμει πλεονεκτήματα, αν και δύσκολα να εφαρμοστούν. Η δυνατότητα προγραμματισμού των δραστηριοτήτων, επιλογής και εφαρμογής μεθόδων εργασίας και management και αξιοκρατίας στην επιλογή και αξιοποίηση στελεχών από τον ίδιο τον φορέα αποτελούν μεγάλα πλεονεκτήματα του συγκεκριμένου τύπου, επηρεάζοντας θετικά την αποδοτικότητα και ανταγωνιστικότητα του προσωπικού, την ουσιαστική και χρονική συνέπεια της εργασίας του και την αποτελεσματικότητα του φορέα εν γένει.

8.4.4 Μειονεκτήματα

Η ίδρυση ειδικού φορέα του δημοσίου κατά την περίοδο της έντονης κριτικής κάθε δημόσιας δραστηριότητας.

Το ενδεχόμενο ανίσχυρης διοίκησης του ΦΥ, που, διορισμένη από την πολιτική εξουσία, αντί να επωφεληθεί της νομοθετημένης αυτονομίας του φορέα και να αναπτύξει ίδια δυναμική, περιορίζεται στον ρόλο του εντολοδόχου του υπουργού που επιβλέπει τον φορέα μετατρέποντάς τον βαθμιαία σε ιδιωτικού δικαίου διεύθυνση του υπουργείου. Η αδυναμία αυτή ισχύει και σε άλλες μορφές φορέα, είναι όμως ισχυρότερη εκεί όπου το αντικείμενο δεν είναι εκ των προτέρων προσδιορισμένο με προγραμματικούς όρους και δεσμευτικό και επομένως μπορεί να διαμορφωθεί από τον ίδιο τον ΦΥ είτε με τρόπο «εύπλαστο» είτε αδιάφορο.

8.5 3^{ος} Τύπος Φορέα

8.5.1 Ο Τύπος του Εθελοντικού Φορέα

Εδώ η περιγραφή παρεκκλίνει από αυτή των φορέων τύπου 1 και 2, καθώς το ενδιαφέρον για την Εθελοντική μορφή προήλθε από ενδιαφέρον που προκάλεσε η δράση ενός συγκεκριμένου σωματείου και όχι μιας κατηγορίας φορέων.

Πρότυπο υπήρξε το ΔΙΑΖΩΜΑ, ένα μη κερδοσκοπικό σωματείο που «βασίζεται στην εθελοντική εργασία και προσφορά των μελών του» προκειμένου να γίνουν οι εργασίες και οι δράσεις που θα υλοποιήσουν τους σκοπούς του: την αποκατάσταση, αξιοποίηση και επανάχρηση των αρχαίων θεάτρων σε διάφορους τόπους αρχαιολογικού ενδιαφέροντος. Αναλυτικότερα, σκοποί του Σωματείου είναι η προστασία και ανάδειξη των αρχαίων μνημείων θέασης και ακρόασης (θέατρα, ωδεία, αμφιθέατρα, στάδια, ιππόδρομοι) και η υποστήριξη της καταγραφής και τεκμηρίωσης των αρχαιολογικών χώρων μέσω έντυπων εκδόσεων, μελετών, επιστημονικών δελτίων, ντοκιμαντέρ, και πολυμεσικών εφαρμογών.

Το ΔΙΑΖΩΜΑ έχει αποκτήσει την τελευταία δεκαετία φήμη χάρις στην αποτελεσματικότητα που σημειώνει στην επιτυχία των στόχων του.

Στο Καταστατικό του Διαζώματος οι βασικές αρχές λειτουργίας του περιγράφονται στα Άρθρα 4 (υλοποίηση των σκοπών), 8 (Πόροι), 9 (Κατηγορίες Μελών), 10 (Αριθμός Μελών), 14 (Γενική Συνέλευση), 15 (ΔΣ) και 16 (Ελεγκτική Επιτροπή).

8.5.2 Πλεονεκτήματα και Αδυναμίες

Τόσο η δομή και το περιεχόμενο των άρθρων, όσο και η λεκτική τους διατύπωση παραπέμπουν σε ένα φορέα που λειτουργεί με βάση ένα ρόλο που θα χαρακτηρίζαμε «συγκολλητικό και καταλυτικό». Τον ίδιο χαρακτήρα θελήσαμε να τονίσουμε ονομάζοντας τον Φορέα «Εθελοντικό». Οι επιθετικοί αυτοί προσδιορισμοί εκφράζουν τη δομή ενός φορέα που ανταποκρίνεται πλήρως και με ρεαλισμό στην πολυπλοκότητα υλοποίησης του έργου του. Η διατύπωση ενός από τους βασικούς σκοπούς του Σωματείου («αξιοποίηση του Αρχαίου Θεάτρου») υπενθυμίζει την κρατούσα σε ορισμένους

αρχαιολογικούς κύκλους άποψη περί αντίφασης μεταξύ προστασίας των μνημείων και αξιοποίησής τους (και τις δυσκολίες που μπορεί αυτό να κρύβει). Το εγχείρημα του Διαζώματος απαιτεί συνέργια πολλών παραγόντων και πρωτίστως των αρχαιολόγων και ο «εθελοντικός» χαρακτήρας του διευκολύνει την επίτευξη ομαλής και αποδοτικής συνεργασίας.

Οι σκοποί του εκφράζουν φανερά την παραπάνω πρόθεση σύμπλευσης: να «ενισχύει», να «υποστηρίζει», να «ενθαρρύνει» τους εμπλεκόμενους, κατά οποιονδήποτε τρόπο, τους δημόσιους ή ιδιωτικούς, κεντρικούς ή αυτοδιοικητικούς, συλλογικούς ή ατομικούς συντελεστές της υλοποίησης των στόχων του. Το κλίμα εμπιστοσύνης μεταξύ των συνεργαζομένων υπηρεσιών και ατόμων και η καλή δημόσια προβολή του έργου συνιστούν μεγάλο πλεονέκτημα του φορέα.

Οι αδυναμίες αφορούν κυρίως χρονικές παρατάσεις προθεσμιών και αβέβαιο χρονικό προγραμματισμό, που είναι μάλλον αναπόφευκτοι σε σχήματα εθελοντικά και «δημοκρατικά» στη λήψη των αποφάσεων. Τέλος, όταν οι δράσεις του Σωματείου διατυπώνονται τόσο γενικόλογα, επόμενο είναι στην επιτυχία του να βαραίνει περισσότερο -σε σχέση με φορείς αυστηρά καθορισμένων προδιαγραφών – η προσωπικότητα και ο δυναμισμός των ατόμων που κατέχουν τις θέσεις-κλειδιά του Σωματείου.

8.6 Ανακεφαλαίωση/αξιολόγηση των Παραδειγματικών Φορέων

8.6.1 ΕΑΧΑ

Ιδρύθηκε με Κοινή Απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Πολιτισμού, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Οικονομικών. Εταιρεία του Δημοσίου με μοναδικό μέτοχο το κράτος.

Έκανε σημαντικό έργο στην ανάδειξη των κύριων μνημειακών αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας. Καταλυτικά στοιχεία της επιτυχίας της ήταν: (α) το γεγονός ότι το πρόγραμμα εντάχθηκε στα ολυμπιακά έργα των Αγώνων του 2004, (β) ότι, ως συνέπεια, ο κατάλογος των έργων είχε προκαθοριστεί και (γ) ότι υπήρχε διαρκής έλεγχος της ποιοτικής και χρονικής εξέλιξής του από τα εποπτεύοντα υπουργεία με προεξάρχον αυτό του Πολιτισμού.

8.6.2 ΔΕΠΟΣ

Ιδρύθηκε με τον ν.446/76, συμπληρώθηκε με ΠΔ 811/80, ΠΔ 158/97. Εποπτεύουσα αρχή ΥΔΕ, ΥΧΟΠ, ΥΠΕΧΩΔΕ. Σημαντικά έργα: (α) Ανάπλαση και μνημειακή αποκατάσταση Αρσακείου/Καυταντζόγλειου ως έδρα Σ.τ.Ε. στο οικοδομικό τετράγωνο Πεσμαζόγλου-Σταδίου-Αρσάκη-Πανεπιστημίου, (β) Αναπλάσεις προσφυγικών οικισμών Νέας Φιλαδέλφειας, Ταύρου, Καισαριανής (μερική), (γ) Οργανωμένη δόμηση/κοινωνική κατοικία στην Καβάλα. Ο νόμος όρισε τον στρατηγικό σκοπό του φορέα, ενώ οι τύποι των προγραμμάτων και των έργων καθορίστηκαν από τον ίδιο. Η απομάκρυνση από στρατηγικούς στόχους και η εντέλει αχρησία του φορέα οφειλόταν σε (α) έλλειψη κοινωνικού λογαριασμού και προσπάθεια κάλυψης κοινωνικών στεγαστικών δαπανών με εσωτερική επιδότηση από το οικονομικά αποδοτικό μέρος των έργων και (β) διοικήσεις που δεν αξιοποίησαν τη δυνατότητα της αυτονομίας, αλλά πολιτεύθηκαν ως εκτελεστές των επιλογών του υπουργού που ασκούσε την εποπτεία.

8.7. Φορέας υλοποίησης των ΠΓ - Πρόταση

Ο σχολιασμός και η σύγκριση των διαφορετικής μορφής φορέων υλοποίησης καταλήγει στη διαπίστωση της ανάγκης διασφάλισης καίριων χαρακτηριστικών του ΦΥ, όπως: ο δημόσιος χαρακτήρας του, η κοινή ωφέλεια του έργου του, η επιχειρησιακή του φύση, η αυτόνομη χάραξη του προγράμματος δράσης του και η λειτουργία του με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια.

Φορείς με παρόμοια χαρακτηριστικά είναι οι ΔΕΚΟ (Δημόσιες Επιχειρήσεις και Οργανισμοί), ΔΕΚΩ (Δημόσιες Επιχειρήσεις Κοινής Ωφέλειας), Υπηρεσίες Κοινής Ωφέλειας. Χρησιμοποιούνται σε όλες τις χώρες (στη χώρα μας μάλλον σε μεγαλύτερο βαθμό) κυρίως προκειμένου να παραχθούν αγαθά και υπηρεσίες που αποτελούν πρώτη ύλη στην παραγωγή άλλων κλάδων της οικονομίας (όπως ενέργεια, νερό κλπ.).

8.7.1. Ορισμοί

1. Ως ΔΕΚΟ ορίζεται, στο Ν. 3429/2005, «κάθε ανώνυμη εταιρεία, στην οποία το ελληνικό Δημόσιο δύναται να ασκεί άμεσα ή έμμεσα αποφασιστική επιρροή, λόγω της συμμετοχής του στο μετοχικό της κεφάλαιο ή της χρηματοοικονομικής συμμετοχής του ή των κανόνων που τη διέπουν».¹⁶

2. Υπηρεσίες Κοινής Ωφέλειας είναι «εταιρείες και οργανισμοί υπηρεσιών εκτός αγοράς, που δεν διαθέτουν τις υπηρεσίες ή τα προϊόντα τους προς πώληση στην αγορά, αλλά εκτελούν επιβιομηχανικές κοινωνικές ή οικονομικές υπηρεσίες σε διάφορους τομείς, ή απλά διαθέτουν τις υπηρεσίες τους σε τιμές που καλύπτουν τα κόστη και όχι σε τιμές που θα καθόριζε μια ελεύθερη αγορά».¹⁷

¹⁶ Βλ. https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%95%CF%84%CE%B1%CE%B9%CF%81%CE%B5%CE%AF%CE%B1_%CE%B5%CE%B9%CE%B4%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CF%8D_%CF%83%CE%BA%CE%BF%CF%80%CE%BF%CF%8D

¹⁷ Κέφης, Βασίλειος Ν. «Οι δημόσιες επιχειρήσεις και δημόσιο μάντζμεντ στην Ελλάδα». Διαθέσιμο στο: https://www.huffingtonpost.gr/entry/oi-demosies-epicheireseis-kai-demosio-manatzment-sten-ellada_gr_5a535abce4b01e1a4b176213

3. Οι Δημόσιες Επιχειρήσεις, ανάλογα με το βαθμό συμμετοχής του Κράτους, διακρίνονται σε:¹⁸

Δημόσιες Επιχειρήσεις πλήρως εξαρτημένες από το κράτος με βασικά χαρακτηριστικά: εξάρτηση από τους κρατικούς φορείς και σχετική χρηματοοικονομική αυτοτέλεια.

Δημόσιες Επιχειρήσεις που λειτουργούν ως ανώνυμες εταιρίες με 51% κρατική συμμετοχή, ή μερικώς αυτόνομες επιχειρήσεις. Λειτουργούν με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια, χρηματοοικονομική αυτοτέλεια και ελέγχονται από holding companies του Δημοσίου. Ευελιξία και ευκαμψία στη λήψη αποφάσεων: τρέχοντα λειτουργικά θέματα αποφασίζονται από τη διοίκηση της επιχείρησης, ενώ θέματα στρατηγικού σχεδιασμού, προγραμματισμού, τιμολογιακής πολιτικής από την Κεντρική Διοίκηση.

Δημόσιες επιχειρήσεις με πλήρη διοικητική και οικονομική αυτοτέλεια και λειτουργία με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια και το ιδιωτικό δίκαιο. Κύριο πλεονέκτημα η ευελιξία στην υλοποίηση των αποφάσεών τους, και μειονέκτημα ο κίνδυνος μη διασφάλισης του δημόσιου συμφέροντος υπέρ του οποίου δημιουργήθηκαν.

8.7.2. Προδιαγραφές του ΦΥ των Πάρκων Γειτονιάς

Ακολουθεί η καταγραφή ορισμένων προδιαγραφών συγκρότησης και λειτουργίας του ΦΥ που συνάγονται από την προηγούμενη ανάλυση.

- Δημόσια Επιχείρηση ή ελεγχόμενη από το Δημόσιο με άνω του 51% των μετοχών.
- ΝΠΙΔ
- Σκοπός του ΦΥ η δημιουργία Πάρκων Γειτονιάς σε υποβαθμισμένες περιοχές της Αθήνας και λοιπών αστικών κέντρων της Επικράτειας.
- Ως Πάρκο Γειτονιάς νοείται ελεύθερος χώρος περιλαμβάνων πράσινο και κοινοχρήστους χώρους διαφόρων χρήσεων και κοινωφελείς εγκαταστάσεις επιπέδου γειτονιάς.
- Ο σκοπός και το προϊόν του χαρακτηρίζονται κοινής ωφέλειας.
- Επιτελεί έργο κοινής ωφέλειας με τη μέγιστη δυνατή ανταποδοτικότητα: τα ΠΓ δεν έχουν οικονομική αυτοδυναμία, άρα το ισοζύγιο δημιουργίας

18. Κέφης Β. Ν. ό.π.

κάθε ΠΓ έχει ανάγκη εισροής πόρων τόσο για τις δαπάνες κατασκευής των πάρκων, όσο και για ενδεχόμενες κοινωνικές επιδοτήσεις θιγομένων.

- Το Διοικητικό Συμβούλιο περιλαμβάνει οπωσδήποτε: εκπρόσωπο του δημοσίου (σχετικού Υπουργείου/ Εποπτεύουσας Αρχής), εκπρόσωπο του δήμου, εκπρόσωπο της περιφέρειας,) και (εναλλασσόμενο) εκπρόσωπο των κατοίκων κάθε συγκεκριμένου ΠΓ. Συμπληρωματικά θα μπορούσαν να περιληφθούν και εκπρόσωποι του ΤΕΕ, του Οικονομικού Επιμελητηρίου, των ΑΕΙ, Ανώτατοι Δικαστικοί.
- Ο ΦΥ να είναι εξουσιοδοτημένος από τον ιδρυτικό του νόμο για τη δυνατότητα πρόσκτησης εκτάσεων και ακινήτων με (α) ελεύθερη συμφωνία, (β) αγορά, (γ) συμφωνία αντιπαροχής, (δ) διάθεση χώρων εκ μέρους του Δημοσίου ή του Δήμου ακόμα και άνευ ανταλλάγματος, και (ε) αναγκαστική απαλλοτρίωση εις βάρος ακίνητης περιουσίας φυσικών ή νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου.
- Δυνατότητα εκπόνησης των μελετών είτε από το προσωπικό του Φορέα είτε με ανάθεση (outsourcing).
- Δυνατότητα ανάθεσης εργασιών κατασκευής σε τεχνικές εταιρείες.
- Επίβλεψη μελετών και κατασκευών από το προσωπικό του Φορέα είτε μέσω εξωτερικών συνεργατών.
- Όλες οι παραπάνω δραστηριότητες να ασκούνται βάσει Κανονισμών εγκεκριμένων από την Εποπτεύουσα Αρχή.

ΠΑΡΚΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ:
ΑΣΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΣΕ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ
Οκτώβριος 2019

Ο Σχεδιασμός του Πάρκου Πιλότου



9.1 Στρατηγική του Σχεδιασμού: Η Ένταξη των Περιοχών 1 και 2 στο Ευρύτερο Δίκτυο Δημόσιων Χώρων και Πρασίνου του Δήμου Αθηναίων

Εικόνα 11. Αστικό Πάρκο Στην Ισπανία



Πηγή: Landezine

Η επιλογή των δύο Περιοχών αλλά και η κατεύθυνση του σχεδιασμού θα πρέπει να συνδέεται με το δίκτυο δημόσιων χώρων του Δήμου Αθηναίων και να εντάσσεται αρμονικά στο αστικό περιβάλλον και γενικότερα στη ζωή της πόλης. Στα κριτήρια επιλογής των περιοχών (Βλ. Κεφ. 4) αναπτύχθηκαν μια σειρά παραγόντων που οδηγούν και σε μεγάλο βαθμό κατευθύνουν και τον σχεδιασμό (διαδρομές και τα δίκτυα πεζοδρόμων, σχέση με τις υφιστάμενες κοινωφελείς υποδομές). Στόχος είναι η δημιουργία ενός πάρκου-άλσους, ενός χώρου όπου η φύση εισβάλλει στην πόλη και με αυτή την κατεύθυνση οι απαιτήσεις είναι διαφορετικές από τον σχεδιασμό μιας πλατείας ή ενός οποιοδήποτε άλλου κοινόχρηστου χώρου. Με βάση τα παραπάνω:

- Απαιτείται ή κατά το δυνατό μεγαλύτερη έκταση ώστε να δοθεί η δυνατότητα να αναπτυχθούν ενότητες υψηλού πράσινου.
- Ο χώρος δεν θα πρέπει να κατακερματίζεται από μεγάλους κυκλοφοριακούς άξονες ή να διακόπτεται ώστε να μη διαταράσσεται η συνέχεια του σχεδιασμού, αναγκαία σε ένα πάρκο.
- Θα πρέπει να υπάρχει η μέγιστη εκμετάλλευση του ορίου του πάρκου, το οποίο είναι προτιμότερο να μη συνορεύει με κενούς χώρους ή ακατάλληλες χρήσεις.

Η επιλογή κτιρίων προς απαλλοτρίωση είναι ένας επιπλέον παράγοντας που θα πρέπει να ληφθεί υπόψη καθώς από αυτό εξαρτάται η δημιουργία του χώρου. Στο δύσκολο αυτό πλαίσιο θα πρέπει να εξασφαλίζεται η εφικτότητα του προτεινόμενου πλάνου απαλλοτριώσεων. Έτσι σε συνδυασμό με τα προηγούμενα προτείνεται η όσο το δυνατό επιλογή κτιρίων με χαμηλή δόμηση, μικρό αριθμό ιδιοκτητών κ.ά.

Χάρτης 20. Προτεινόμενη Στρατηγική Για Τους Δημόσιους Χώρους Στη Ζώνη Παρέμβασης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Όλες οι περιοχές που επιλέχθηκαν στο παρόν ερευνητικό έργο υπηρετούν τις παραπάνω κατευθύνσεις. Στον Χάρτη 20 προσπαθούμε να αποτυπώσουμε μια ευρύτερη στρατηγική που εντάσσει τις προτεινόμενες περιοχές στο ευρύτερο δίκτυο των δημόσιων χώρων της Αθήνας, μέσα από υπάρχουσες και προτεινόμενες διαδρομές πεζών και ποδηλάτων, μέσα από τη σύνδεση με σημαντικούς δημόσιους χώρους, υποδομές της πόλης και σημεία ενδιαφέροντος.

Συγκεκριμένα η ενίσχυση του πρασίνου και του δημόσιου χώρου στην περιοχή του ΚΤΕΛ και της οδού Καραβία μπορούν να αποτελούν τμήμα μιας ευρύτερης στρατηγικής αναβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος στο 4ο και 5ο διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων. Κεντρικός άξονας της στρατηγικής αυτής είναι η δημιουργία γραμμικών πάρκων (πεζοδρόμων ή οδών ήπιας κυκλοφορίας) που θα συνδέουν σημαντικούς πόλους στην ευρύτερη ζώνη παρέμβασης. Η δημιουργία ενός γραμμικού πάρκου στον άξονα της οδού Δαγκλή, με την αξιοποίηση χώρων όπως το ΚΤΕΛ μπορεί να συγκροτήσει ένα σημαντικό άξονα μεταξύ της οδού Λιοσίων και Αχαρνών. Στην ίδια λογική η πρόταση για την ανάπλαση και τη δημιουργία ενός πράσινου άξονα στην οδό Καραβία ενισχύει την συνδεσιμότητα και προσβασιμότητα μεταξύ των περιοχών Κάτω Πατήσια και Αγ. Παρασκευή με την περιοχή του Αγ. Λουκά και της Γκράβας.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Χάρτης 22. Στρατηγική Για Τον Δημόσιο Χώρο Στην Περιοχή 1



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Το οικοδομικό τετράγωνο των ΚΤΕΛ περιβάλλεται από τους εξής δρόμους:

- Στρατηγού Δαγκλή στα ανατολικά
- Ρικάκη στα βόρεια
- Αγίου Δημητρίου Όπλων στα δυτικά και
- Λεβίδη στα νότια

Κύριες δραστηριότητες και επικρατούσες χρήσεις στην περιοχή εκτός από την κατοικία είναι βιομηχανίες, βιοτεχνίες, χώροι αποθήκευσης, χώροι στάθμευσης, συνεργεία αυτοκινήτων, εμπόριο ανταλλακτικών και γενικότερα χονδρεμπόριο, που σε συνδυασμό με την παρουσία των ΚΤΕΛ, επιτρέπουν την διαμπερή και συνεχή κίνηση βαρέων και άλλων βέβαια οχημάτων, ενώ αποτρέπουν την κίνηση των πεζών, γεγονός που ενισχύεται με την απουσία επαρκούς πλάτους πεζοδρομίων.

Οι δρόμοι περιμετρικά του οικοπέδου χαρακτηρίζονται από μεγάλα πλάτη, και λόγω της συγκεκριμένης χρήσης είναι κατειλημμένοι από σταθμευμένα οχήματα, συνήθως σε διάταξη υπό γωνία ή κάθετα στον δρόμο, ιδιαίτερα στην οδό Στρατηγού Δαγκλή. Εκτός όμως από την Δαγκλή παρατηρείται γενικότερα άναρχη κυκλοφορία και στάθμευση, ιδιαίτερα στις πρασιές και στις οδούς και τα σημεία που συγκεντρώνονται επαγγελματικές δραστηριότητες.

Βασική οδός θεωρείται η Δαγκλή, που διασχίζει την περιοχή από νότο προς βορρά, η οποία έχει πολύ μεγάλο μήκος και φτάνει αρκετά βορειότερα μέχρι την διασταύρωση των οδών Βικέλα και Αχαρνών. Μάλιστα στο βόρειο αυτό τμήμα της και για 500 μέτρα έχει γίνει ήπιας κυκλοφορίας κι έχει ενισχυθεί με φυτεύσεις, διαμορφώνοντας έναν επιμήκη πράσινο άξονα, που έχει αποκτήσει ζωντάνια και λειτουργικότητα. Ένας από τους στόχους της συγκεκριμένης πρότασης είναι η επέκταση της επέμβασης έως το τμήμα αυτό της Δαγκλή και η δημιουργία ενός συνεχούς πράσινου διαδρόμου κίνησης από την περιοχή των ΚΤΕΛ μέχρι την οδό Βικέλα.

Άλλη βασική οδός που οδηγεί στο Ο.Τ. των ΚΤΕΛ είναι η Αγ. Δημητρίου Όπλων στα δυτικά, που μέσω της οδού Γούσιου συνδέεται με την οδό Λιοσίων. Όλοι οι δρόμοι περιμετρικά του οικοπέδου λειτουργούν ως μονόδρομης κατεύθυνσης. Το ίδιο συμβαίνει και με τις υπόλοιπες οδούς και μικρότερα στενά, που εξυπηρετούν κυρίως την πρόσβαση στις ιδιοκτησίες. Στην περιοχή δεν υπάρχουν δίκτυα πεζοδρόμων, παρά μόνο το προαναφερθέν τμήμα της Δαγκλή, που ουσιαστικά έχει διαμορφωθεί σε πεζόδρομο και δρόμο ήπιας κυκλοφορίας.

Στην βόρειοανατολική γωνία το οικόπεδο συνορεύει με χώρο πρασίνου και σχολικό κτίριο, το 75ο Δημοτικό σχολείο Αθηνών, του οποίου η είσοδος βρίσκεται επί της οδού Ρικάκη και συνοδεύεται από προαύλιο με μικρό αθλητικό χώρο. Γενικώς παρατηρείται στην περιοχή πληθώρα αθλητικών χρήσεων, όπως επί της οδού Γιάνναρη, δίπλα από την Πλατεία Γουέμπλεϋ, καθώς και ανατολικότερα, δίπλα από το 54ο Γυμνάσιο Αθηνών.

Κατ' ουσίαν το Ο.Τ. των ΚΤΕΛ, έτσι όπως χωροθετείται στον αστικό χάρτη είναι η κατάληξη ενός τριγωνικού σχήματος συστήματος Ο.Τ. που σχηματίζεται βόρεια. Επιπλέον η έκκεντρη και εφραπτομενική του σχέση με την

οδό Λιοσίων καθώς και με τον άξονα της σιδηροδρομικής γραμμής, ενώ εξυπηρετεί τη σημερινή του χρήση λόγω εγγύτητας, στην περίπτωση της δημιουργίας ενός Πάρκου Γειτονιάς βοηθάει στο να στραφεί η όλη παρέμβαση προς τα βορειοανατολικά, που η χρήση της κατοικίας επικρατεί και ο χαρακτήρας της γειτονιάς πρέπει να ενισχυθεί.

9.2.2 Κύριοι Άξονες και Χωροθέτηση της Πρότασης

Η πρόταση στοχεύει στην δημιουργία ενός Πάρκου γειτονιάς στο Ο.Τ. που σήμερα λειτουργεί ως σταθμός υπεραστικών λεωφορείων καθώς και στη λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση γενικότερα του αστικού τοπίου γύρω από την περιοχή αυτή με αφορμή την απομάκρυνση της χρήσης αυτής. Ταυτόχρονα αποβλέπει στην βελτίωση του μικροκλίματος και στην αύξηση της πράσινης υποδομής και της βιοκλιματικής συμπεριφοράς της περιοχής, μιας και αναφέρεται στην αύξηση των ελεύθερων χώρων πρασίνου, στη μείωση της επιφάνειας αμιγούς χρήσης οχημάτων και γενικότερα στον περιορισμό των επιφανειών που διατίθενται για κίνηση και στάση των τελευταίων.

Πέραν λοιπόν της δημιουργίας ενός Πάρκου στην θέση μιας σκληρής σήμερα έκτασης (λόγω συγκεκριμένης χρήσης), που από μόνο της αποτελεί μια κίνηση ριζική και ολοκληρωτική, κύριοι άξονες της πρότασης θα είναι η προσπελασιμότητα και «περπατησιμότητα» του συνόλου των πεζοδρομίων, η κατανόηση από τον σχεδιασμό της ανάγκης πρόσβασης στους ιδιωτικούς χώρους στάθμευσης και στις παραγωγικές δραστηριότητες, η ιεράρχηση του δικτύου κίνησης, η ενίσχυση της κίνησης των πεζών, η συμβολική και λειτουργική ενοποίηση του δικτύου των πεζοδρομίων με το Πάρκο αλλά και με την ήπιας κυκλοφορίας πράσινη οδό Δαγκλή στα βόρεια, η μετατροπή των ανενεργών και κενών σήμερα χώρων, όπως χαρακτηριστικά είναι ο τριγωνικός ανάμεσα στις οδούς Ορλάνδου και Καπετάν Λαχανά, σε ενιαίους και ενταγμένους στο δίκτυο δημόσιους χώρους πρασίνου.

Η επιφάνεια προς διαμόρφωση που παραμένει μετά την απομάκρυνση των ΚΤΕΛ είναι 13,5 στρέμματα. Σε αυτήν περιλαμβάνεται μόνο το συγκεκριμένο Ο.Τ. Η υπόλοιπη περιοχή παρέμβασης με τις διευρύνσεις στους περιμετρικούς δρόμους, στα γύρω στενά, καθώς και βορειοανατολικά του συγκεκριμένου Ο.Τ. έως την Στρατηγού Καλλάρη μαζί με το Ο.Τ. ανέρχεται στα 27,8 στρέμματα. Το μήκος της παρέμβασης με διεύθυνση από νοτιοδυτικά προς βορειοανατολικά είναι 430 μέτρα και με κυμαινόμενο πλάτος. Οι οδοί που συμπεριλαμβάνονται στο υπό πρόταση συνεκτικό πράσινο δίκτυο είναι οι εξής:

1. Στρατηγού Δαγκλή από την οδό Τερτίπη έως την οδό Στρ. Κάλλαρη
2. Λεβίδη

3. Γούσιου
4. Αγ. Δημητρίου Όπλων από την Τερτίπη έως την Ζορμπά
5. Ρικάκη
6. Ποτλή
7. Γιάνναρη από την Δαγκλή έως την Γεράκη
8. Καπιδάκη από την Δαγκλή έως την Αρκολέων

Τα πλατώματα, οι κοινόχρηστοι χώροι και οι τριγωνικές απολήξεις κάποιων Ο.Τ., εκτός του Ο.Τ. των ΚΤΕΛ που αξιοποιούνται για να ενισχύσουν το πράσινο δίκτυο είναι:

1. Τριγωνική απόληξη - Νότια γωνία Γούσιου και Αγ. Δημητρίου Όπλων
2. Τριγωνική απόληξη ανάμεσα σε Λιοσίων, Τερτίπη και Αγ. Δημητρίου Όπλων
3. Παρκάκι βόρεια του ΚΤΕΛ ανάμεσα στην Ρικάκη, Αρ. Οικονόμου και Ποτλή
4. Τριγωνικός χώρος, που σήμερα χρησιμοποιείται για στάθμευση ανάμεσα στις Καπετάν Λαχανά, Δαγκλή, Ορλάνδου και Ποτλή
5. Πάρκο-Πλατεία Γουέμπλεϋ
6. Απόληξη Δαγκλή στην Στρ. Κάλλαρη

9.2.3 Περιγραφή της Πρότασης

Χάρτης 23. Πρόταση – Σχέδιο Γενικής Διάταξης Και Εικόνες Αναφοράς



Εικόνα 12. Προοπτικό Της Πρότασης (Πριν-Μετά)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Στο Ο.Τ. των ΚΤΕΛ οι χαράξεις που ακολουθούνται προκύπτουν από την ευρύτερη δομή του άμεσου αστικού ιστού κι αναφέρονται σε γεωμετρίες που ήδη υπάρχουν πέριξ του οικοπέδου. Έτσι η έντονη διαγώνια χάραξη της οδού Ποτλή εισέρχεται χαρακτηριστικά εντός του Ο.Τ. για να καταλήξει σε πολυγωνικό αμφιθεατρικό χώρο, που λόγω του σχήματός του στρέφει την οπτική προς τα βορειοανατολικά, αναφερόμενος στην κυρίαρχη προς τα εκεί χρήση, της κατοικίας. Δημιουργείται κατ' αυτόν τον τρόπο μια αγκαλιά προς τη γειτονιά και το κλείσιμο ενός ευρύτερου σχήματος, ενός οξυγώνιου τριγώνου σε αστικό επίπεδο, μέσα στο οποίο παρεμβάλλεται σα νησίδα ένα Ο.Τ. Το οξυγώνιο τρίγωνο, θα έλεγε κανείς, έχει κατεύθυνση προς τα βορειοανατολικά, προσπαθώντας να συνενωθεί με το αναπλασμένο τμήμα της οδού Δαγκλή. Η βάση του τριγώνου είναι το υπό διαμόρφωση Πάρκο.

Μέσα στο μεγάλο συμβολικό τρίγωνο, που αποτελεί την μεγάλη, την ευρύτερη χειρονομία, δημιουργείται δεύτερο, που θα έχει ρόλο περισσότερο οργανωτικό. Έτσι ενώ το αμφιθέατρο και οι περισσότεροι κοινόχρηστες χρήσεις καταλαμβάνουν την βάση του μεγάλου τριγώνου, το μικρότερο τρίγωνο συνδυάζεται με το Ο.Τ. του Δημοτικού σχολείου απέναντι στην οδό Ρικάκη και φιλοξενεί χρήσεις που θα μπορούσαν να έχουν άμεση σχέση με την εκπαίδευση και την πληροφόρηση. Σε αυτήν τη γωνία του οικοπέδου και στο ίδιο επίπεδο με την πόλη προτείνεται να χωροθετηθούν μια σειρά από αστικές καλλιέργειες με οπωροκηπευτικά, ελαφριά κιόσκια πληροφόρησης, οπωρώνας με εσπεριδοειδή και μικρής κλίμακας πλατώματα, που θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν μεμονωμένες παιδικές χαρές ή απλά παιδικά παιχνίδια. Οι αστικές καλλιέργειες θα μπορούσαν να νοικιάζονται σε κατοίκους της περιοχής και να είναι επισκέψιμοι από μαθητές αλλά και από ευρύτερο κοινό. Εναλλακτικά η περιοχή αυτή αντί για καλλιέργειες θα μπορούσε να έχει βοτανικό κήπο, αλλά πάντως εκπαιδευτικό χαρακτήρα. Επιπλέον το σχήμα και οι αναλογίες των αστικών καλλιεργειών και των πλατωμάτων στάσης στην ανατολική πλευρά του Πάρκου έχουν αναφορά στην μονάδα ενός λεωφορείου σε επίπεδο κάτοψης και έχουν επιφάνεια περίπου 30 τμ.

Το κέντρο του Πάρκου, που θα είναι το αμφιθέατρο είναι ελαφρώς υποβαθμισμένο σε σχέση με το επίπεδο της πόλης και η υψομετρική αυτή διαφορά καλύπτεται είτε με καθιστικούς αναβαθμούς, εν είδη κερκίδων που το πλαισιώνουν νοτιοδυτικά, είτε με ράμπες και ραμπόσκαλες, που σηματοδοτούν και την είσοδο προς τον πυρήνα του Πάρκου. Η βασική είσοδος από την γειτονιά γίνεται απέναντι και κατ' επέκταση της οδού Καπιδάκη στα ανατολικά. Μια δευτερεύουσα βρίσκεται απέναντι από την είσοδο του Δημοτικού σχολείου, επί της οδού Ρικάκη και άλλη μία στα δυτικά στην προέκταση της οδού Γούσιου. Έχει προβλεφθεί και μια τριτεύουσα είσοδος στην προέκταση της οδού Οικονόμου.

Το ίδιο το αμφιθέατρο έχει πολυγωνική χάραξη και δημιουργεί σε κάτοψη σχήμα διαμαντιού, του οποίου η κάθε τριγωνική πλευρά έχει κλίση προς

ένα κέντρο. Προτείνεται σε αυτό το κέντρο να τοποθετηθούν πίδακες νερού, που θα αναβλύζουν από την ενιαία πλακόστρωση και θα δημιουργήσουν συνθήκες δροσισμού κατά τους θερινούς μήνες.

Η νότια και νοτιοδυτική πλευρά ουσιαστικά προφυλάσσει και προστατεύει τον χαμηλωμένο ως προς την πόλη πυρήνα του Πάρκου, περικυκλώνοντάς το με γλώσσες πρασίνου (κεκλιμένα επίπεδα) και χωμάτινα πρίσματα. Πρίσματα που ξεκινάνε από το επίπεδο της πόλης επί των οδών Λεβίδη και Αγ. Δημητρίου Όπλων και ανηφορίζουν ελαφρά για να οριοθετήσουν την πλάτη του αμφιθεάτρου. Από το υψηλότερο σημείο των πρισμάτων μπορείς να παρακολουθήσεις ότι συμβαίνει στο χαμηλότερο επίπεδο του αμφιθεάτρου (πυρήνας-κρατήρας). Κατά τα άλλα αυτή η πλευρά του Πάρκου έχει μια περισσότερο φυσική διαμόρφωση, με χώμα και εμπλουτισμό με δένδρα και γενικά φυτεύσεις με σκοπό το φόντο του αμφιθεάτρου να είναι μια πράσινη μάζα. Με αυτή την έννοια, ενώ η πλάτη του αμφιθεάτρου είναι η πράσινη μάζα η σκηνή του μπορεί να θεωρηθεί ότι είναι οι αστικές καλλιέργειες, ο εκπαιδευτικός χαρακτήρας τελικά, που θα ήθελε να πρωταγωνιστεί στο Πάρκο.

Τα ελάχιστα υπάρχοντα δένδρα που κυρίως εντοπίζονται στην βόρειο-ανατολική γωνία του Ο.Τ διατηρούνται, ενώ όλες οι επιφάνειες εκτός από τον χώρο του αμφιθεάτρου και των βασικών διαδρομών κίνησης εντός του Πάρκου φυτεύονται με νέα είδη.

Μέσα στο πλαίσιο της ενιαίας αστικής γλώσσας και της «τακτοποίησης» του δημόσιου χώρου, προσαρτώνται και οι περιμετρικοί οδοί και όλο αυτό το σύστημα μαζί κινείται στο ίδιο επίπεδο. Ο βασικός δρόμος κίνησης, η Δαγκλή, όπως και όλες οι παρεμβάσεις ανατολικά του δυτικού ορίου του Πάρκου προτείνεται να βρίσκονται στο ίδιο επίπεδο με το Πάρκο και να γίνουν ήπιας κυκλοφορίας κατ' επανάληψη και επέκταση του βόρειου τμήματος της Δαγκλή, που έχει πεζοδρομηθεί ήδη. Τα υπό διαμόρφωση τμήματα δυτικά του δυτικού ορίου του Πάρκου επίσης προτείνεται να γίνουν ήπιας κυκλοφορίας, αλλά χωρίς να ανυψωθούν.

Σε όλη την έκταση των παρεμβάσεων χρησιμοποιούνται ίδια ή παρόμοια υλικά ή η ίδια σύνθεση υλικών, ώστε το δίκτυο κίνησης να είναι ομογενοποιημένο, σαφές και ενιαίο. Ίδιες υφές και εναλλαγή υλικών θα προσδώσει τον ίδιο χαρακτήρα σε όλο το μήκος της ανάπλασης, η οποία θα γίνεται εύκολα αναγνωρίσιμη κι όχι αποσπασματικά αντιληπτή.

9.2.4 Υλικά

Οι χαράξεις και τα υλικά που προτείνονται είναι ενδεικτικά και αποσκοπούν κυρίως στην εισαγωγή μιας ενιαίας αστικής γλώσσας και μιας «τακτοποίησης» ή «εκκαθάρισης» του δημόσιου χώρου, έτσι ώστε αυτός να γίνει περισσότερο ελκυστικός αλλά κυρίως χρηστικός και λειτουργικός, ενώ και η οικολογική προσέγγιση διέπει το σύνολο της πρότασης.

Έτσι τα υλικά που προτείνονται για το σύνολο των διαμορφώσεων, είτε αυτές αφορούν στα πεζοδρόμια και τους δρόμους είτε αφορούν στις πιο ελεύθερες διαμορφώσεις, συμπεριλαμβανομένων των δομικών υλικών, τη βλάστηση και τον εξοπλισμό του ιδίου του χώρου, αυτά διαδραματίζουν έναν σημαντικό ρόλο στην τροποποίηση των όρων μικροκλίματος και θερμικής άνεσης, ανάλογα και με τον προσανατολισμό του εξεταζόμενου χώρου, και χρησιμεύουν για τη συλλογή, την αποθήκευση, την αντανάκλαση και τη διάχυση της θερμότητας. Το γεγονός αυτό κάνει επιτακτική την ανάγκη για βελτιστοποίηση των θερμικών χαρακτηριστικών των υλικών, επικεντρώνοντας τη μελέτη στη θερινή περίοδο λόγω της αυξημένης έντασης της ηλιακής ακτινοβολίας και των εξωτερικών θερμοκρασιών.

Η επιλογή των υλικών δαπεδόστρωσης είναι πολύ σημαντική, καθώς προσδιορίζονται σε μεγάλο βαθμό οι συνθήκες θερμικής και οπτικής άνεσης. Ανοιχτόχρωμες επιφάνειες απορροφούν μικρό ποσοστό της προσπίπτουσας ηλιακής ακτινοβολίας, καθώς αντανακλούν το μεγαλύτερο μέρος, και επομένως οι θερμοκρασίες που αναπτύσσονται είναι μικρότερες, συμβάλλοντας στη μείωση της υπερθέρμανσης του γύρω χώρου και των κτιρίων, σημαντικός παράγοντας κατά την θερινή περίοδο. 'Δροσερά' υλικά θεωρούνται αυτά με ελαφριά χρώματα και υψηλή θερμική ικανότητα και συνίσταται για την εξεταζόμενη περιοχή. Η χρήση πολύ ανοιχτών χρωμάτων αποφεύγεται, καθώς η μεγάλη ανακλαστικότητα των υλικών δύναται να δημιουργήσει σοβαρά προβλήματα θάμβωσης για τους χρήστες κατά τη διάρκεια της ημέρας και διεποχιακά.

Επί των πεζοδρομίων γίνεται εισαγωγή περισσότερο υδατοδιαπερατών υλικών, που επιτυγχάνεται, με εναλλαγή ψυχρών κυβόλιθων ή μακρόστενων πλακών από σκυρόδεμα με πράσινα διάκενα-αρμούς ανάμεσά τους, που επιτρέπουν την ανάπτυξη ποώδους βλάστησης. Ειδικά επί της Δαγκλή αυτό εφαρμόζεται αμφίπλευρα, ενώ χρησιμοποιείται στον διάδρομο κίνησης οχημάτων το ίδιο δάπεδο, χωρίς όμως τα διάκενα. Οι κυβόλιθοι προτείνεται να τοποθετούνται με εγκιβωτισμό πάνω σε άμμο θαλάσσης ώστε να απορρέουν τα όμβρια ύδατα προς τον υδροφόρο ορίζοντα. Είναι τεχνητοί με δυνατότητα να δεχθούν στις χρωστικές τους υλικά νανοτεχνολογίας τα οποία έχουν την δυνατότητα ανάκλασης μεγάλου μέρους της ηλιακής ακτινοβολίας. Οι προτεινόμενοι τσιμεντοκυβόλιθοι είναι «ψυχροί» ακριβώς για τον λόγο ότι στην πιο ζεστή ημερήσια ζώνη το καλοκαίρι μπορούν να εκπέμπουν μέχρι και 10 βαθμούς χαμηλότερη θερμοκρασία από τους αντίστοιχους κανονικούς.

Οι παρόδιες θέσεις στάθμευσης στην ανατολική πλευρά της Δαγκλή αλλά και γενικότερα όπου προτείνονται διαφοροποιούνται ως προς το υλικό τους από τα πεζοδρόμια και το οδόστρωμα. Προτείνεται διάτρητος κυβόλιθος, πολυγωνικού σχήματος, με διάκενο στο κέντρο, το οποίο επιτρέπει την ανάπτυξη ποώδους βλάστησης. Το ενιαίο υδατοδιαπερατό δάπεδο της παρόδιας ζώνης στάθμευσης διαχωρίζεται από το κυρίως οδόστρωμα με λωρίδα σκυροδέματος που το εγκιβωτίζει.

Τόσο η χρήση του χωμάτινου σταθεροποιημένου δαπέδου, όσο και των υδατοδιαπερατών υλικών που προτείνονται, σκοπό έχουν να οδηγήσουν τα όμβρια στον υπόγειο υδροφόρο ορίζοντα, και κατ' αυτόν τον τρόπο να τον ενισχύσουν, ενώ ταυτόχρονα αποφορτίζουν το δίκτυο των ομβρίων και μειώνουν την αστική θερμοκρασία κατά τη θερινή περίοδο.

9.2.5 Φυτεύσεις

Τα δένδρα που υπάρχουν μέσα στο Ο.Τ. των ΚΤΕΛ είναι ελάχιστα και βρίσκονται κυρίως κοντά στις εισόδους. Υπάρχει συστάδα Πεύκων στην βορειοανατολική γωνία του οικοπέδου, ενώ παρατηρούνται στο εσωτερικό μεμονωμένα άτομα ευκαλύπτου και αείλανθου. Περιμετρικά του Ο.Τ. και επί των πεζοδρομίων έχουν γίνει κυρίως φυτεύσεις με ψευδοακακίες. Στην ευρύτερη περιοχή συναντώνται κυρίως πεύκα στο παρκάκι που βρίσκεται βόρεια ανάμεσα στην οδό Ποτλή και Οικονόμου, ενώ σε άλλα σημεία υπάρχουν ελιές, νερατζές, μιμόζες.

Όλα τα δένδρα διατηρούνται και ενισχύονται δημιουργώντας συστάδες (κυρίως τα πεύκα), ενώ προστίθενται και νέα είδη, όπως κουτσουπιές (*Cercis siliquastrum*), φίκος (*Ficus nitida*), ακακία Κων/πόλεως (*Albizia Julibrissin*), αριά (*Quercus ilex*), γαζία (*Acacia farneziiana*), δάφνη απόλλωνα (*Laurus nobilis*), ελιά (*Olea europaea*). Ο οπωρώνας λόγω του εκπαιδευτικού χαρακτήρα για την πρόταση θα φιλοξενήσει διάφορα είδη εσπεριδοειδών, όπως πορτοκαλιά (*Citrus sinensis*), λεμονιά (*Citrus limon*), μανταρινιά (*Citrus reticulata*), νερατζιά (*Citrus aurantium*), κιτριά (*Citrus medica*), αλλά και ροδιά (*Punica granatum*) σε επιλεγμένα σημεία.

Όπου είναι εφικτό οι λάκκοι των δένδρων μεγαλώνουν, ώστε ιδανικά να προσεγγίζουν την διάσταση του 0,80μ, τουλάχιστον κατά τη μία κατεύθυνση. Οποιοδήποτε είδος υπερυψωμένο κράσπεδο γύρω από τα υφιστάμενα δέντρα απομακρύνεται, ώστε το δάπεδο να είναι συνεπίπεδο με τους λάκκους, ενώ σε στενότερα σημεία τοποθετείται εσχάρα, συνεπίπεδα επίσης με το υπόλοιπο δάπεδο. Το διαχωριστικό μπορεί να είναι το βασικό υλικό ή λωρίδα σκυροδέματος με λεία τελική επιφάνεια, αλλά πάντως υλικό που τοποθετείται συνεπίπεδα με το υπόλοιπο δάπεδο, έτσι ώστε το δάπεδο των πεζοδρομίων να καθαρίσει από τα ανισόσταθμα στοιχεία και να φαίνεται πιο ομοιόμορφο και ελεύθερο εμποδίων. Ο χώρος των πεζοδρομίων επι-

σημαίνεται πως ενισχύεται με νέες φυτεύσεις, σε σειρά με τις υφιστάμενες, ώστε να δημιουργείται η αίσθηση της αλέας και η ενίσχυση της γραμμικότητας και της ευθύγραμμης «κατεύθυνσης».

9.3 Καραβία (Περιοχή 2)

9.3.1 Αναγνώριση-Βασικά Χαρακτηριστικά Περιοχής

Η περιοχή μελέτης περιλαμβάνει όλο το μήκος της οδού Ευγενίου Καραβία από την οδό Πατησίων στα ανατολικά έως την οδό Αχαρνών στα δυτικά. Έχει μήκος 560 μέτρα, ενώ το μέσο πλάτος της οδού είναι 7 μέτρα.

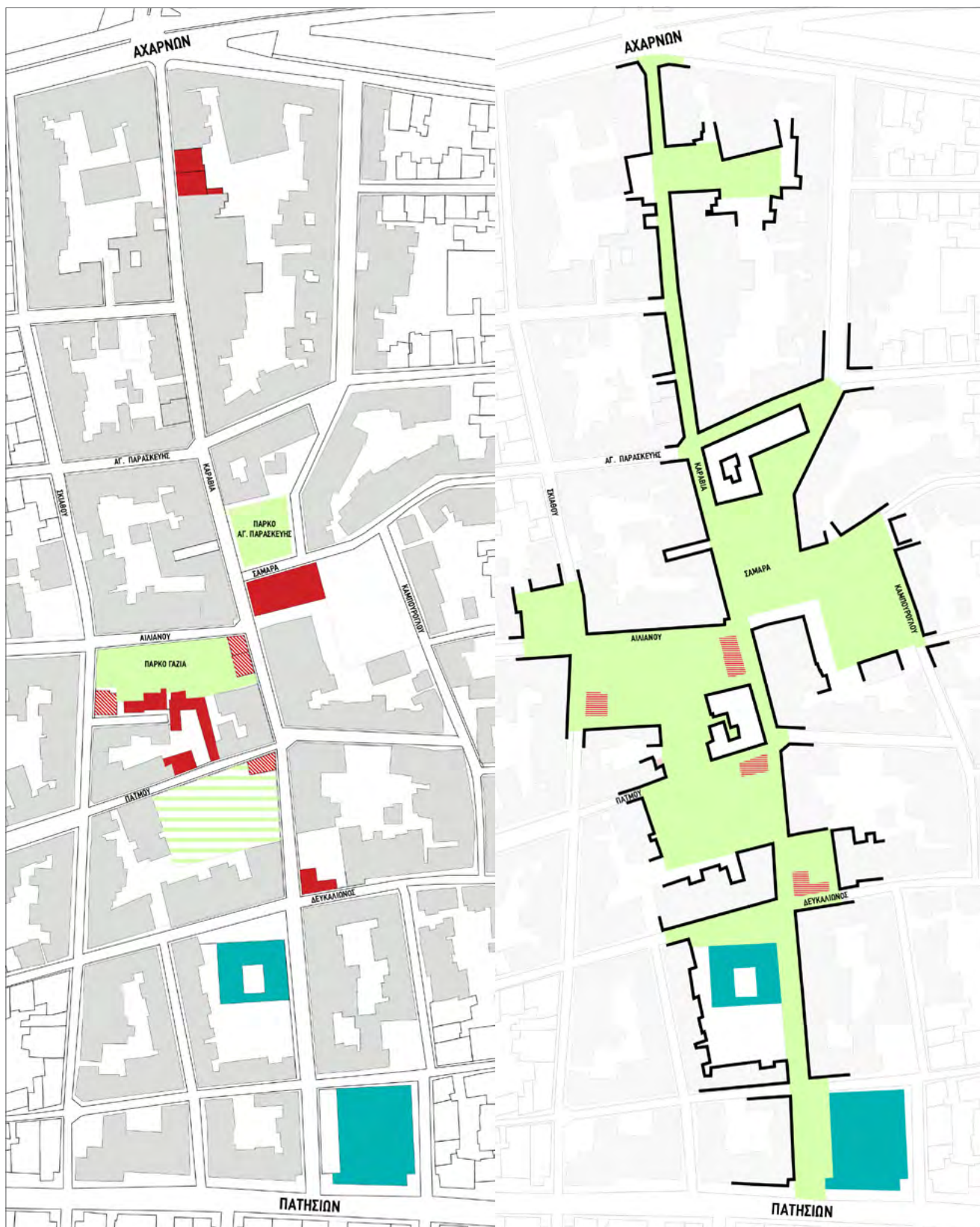
Η πρόταση για την οδό Ευγενίου Καραβία περιλαμβάνει τη δημιουργία ενός γραμμικού πάρκου, ενός πράσινου διαδρόμου μέσα στην πυκνοκατοικημένη περιοχή και την προσάρτηση σε αυτόν εφραπτόμενων ελεύθερων χώρων που μπορούν να ενταχθούν σε ένα δίκτυο πρασίνου. Ουσιαστικά η παρέμβαση ρέει μέσα στον χώρο, εκατέρωθεν της οδού και καταλαμβάνει τους ανενεργούς, ανεκμετάλλετους και κενούς σήμερα χώρους ώστε να παράξει ένα ενιαίο δημόσιο χώρο, προσπελάσιμο, προσβάσιμο και «περπατήσιμο». Γι' αυτό τον λόγο προτείνεται η Ευγ. Καραβία να πεζοδρομηθεί, να γίνει ήπιας κυκλοφορίας και να μην επιτρέπεται η στάθμευση επί της οδού σε κανένα σημείο.

Η συνολική επιφάνεια προς ανάπλαση είναι 20,5 στρέμματα και οι οδοί που συμπεριλαμβάνονται στο υπό ένταξη συνεκτικό πράσινο δίκτυο είναι οι εξής:

1. Όλο το μήκος της Ευγενίου Καραβία.
2. Αγίου Λουκά πίσω από την Φοιτητική Εστία μέχρι την Στεφάνου Κυπαρίσσου.
3. Δευκαλίωνος μπροστά από το 79ο Δημοτικό Σχολείο και μέχρι την Πολυγένη καθώς και βορειότερα για ένα τμήμα 25 περίπου μέτρων έξω από μικρό νεοκλασικό με αυλή.
4. Πάτμου από την Καραβία έως την Σκιάθου.
5. Αιλιανού από την Καραβία έως την Σκιάθου.
6. Σαμάρα από την Καραβία (νοτιοανατολική γωνία της λεγόμενης Πλατείας Αγίας Παρασκευής) έως την Καμπούρογλου.

Χάρτης 24. Υφιστάμενη Κατάσταση Στην Περιοχή 2

Χάρτης 25. Στρατηγική Για Τον Δημόσιο Χώρο Στην Περιοχή 2



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Προτεινόμενα προς απαλλοτρίωση

Θεσμοθετημένος ΚΧ

Εκπαίδευση

Νέος δημόσιος χώρος

Απαλλοτρίωση και επανάχρηση

7. Οδός Αγίας Παρασκευής από την Καραβία έως την Γρηγορίου Κυδωνιών.

Τα πλατώματα, οι κοινόχρηστοι χώροι, τα ανενεργά τρίγωνα στις γωνίες των Ο.Τ., οι πεζόδρομοι και οι πλατείες που αξιοποιούνται για να ενισχύσουν το πράσινο δίκτυο είναι:

1. Πλάτωμα-Πάρκο Κυπαρίσσου πίσω από την Φοιτητική Εστία, διασταύρωση Στεφάνου Κυπαρίσσου και Αγ. Λουκά.

2. Μικρό νεοκλασικό με αυλή στη διασταύρωση Καραβία και Δευκαλίωνος (θα διατηρηθεί η μάντρα και η αυλόπορτα).

3. Πλάτωμα εισόδου στο 79ο Δημοτικό Σχολείο στην διασταύρωση Καραβία και Δευκαλίωνος.

4. Αδόμητο οικόπεδο επί της Πάτμου, που σήμερα έχει αποθήκες και πρόχειρα στέγαστρα.

5. Κτίσμα και μεγάλος υπαίθριος χώρος-αυλή στην διασταύρωση Καραβία και Πάτμου (δεν θα διατηρηθεί η μάντρα του αλλά θα διατηρηθεί η αυλόπορτα).

6. Δύο κτίσματα και μεγάλη πλατεία, το Πάρκο Γαζία στην διασταύρωση Καραβία και Αιλιανού.

7. Χώρος που αξιοποιείται μετά την απαλλοτρίωση της πολυκατοικίας στην διασταύρωση Καραβία και Σαμαρά.

8. Ανοιχτός χώρος, παιδότοπος και γήπεδο μπάσκετ στην διασταύρωση Σαμαρά και Καμπούρογλου.

9. Πλατεία Αγίας Παρασκευής μαζί με τους υπάρχοντες πεζόδρομους Αγ. Παρασκευής, πλάτωμα γύρω από την εκκλησία και τμήμα της Γρ. Κυδωνιών.

10. Το τρίγωνο που σχηματίζεται ανάμεσα στην διασταύρωση Αγ. Παρασκευής και Γρ. Κυδωνιών που σήμερα εξυπηρετεί άναρχη στάθμευση.

11. Χώρος-οικόπεδο και ακάλυπτος χώρος που αξιοποιείται μετά την απαλλοτρίωση δύο διώροφων κατοικιών προς την απόληξη της Καραβία στην Αχαρνών.

Κύριες δραστηριότητες και επικρατούσες χρήσεις στην περιοχή είναι η κατοικία, το εμπόριο, ενώ παρατηρούνται και αρκετοί ιδιωτικοί κυρίως χώροι στάθμευσης. Ενδιαφέρον επίσης παρουσιάζει το κτιριακό απόθεμα στη γειτονιά, όπου πολλά από τα παλαιά, νεοκλασικά κτίρια βρίσκονται

σε εγκατάλειψη και αχρηστία, ενώ οι αύλαιοι χώροι τους είναι συχνά αρκετά μεγάλοι και με πυκνή φύτευση, αλλά δυστυχώς ανεκμετάλλευτοι. Η αίσθηση γειτονιάς με πληθώρα εμπορικών μαγαζιών να την εξυπηρετεί εξακολουθεί να υπάρχει και σε αυτήν την αίσθηση έχει συνδράμει και ο πολυπολιτισμικός χαρακτήρας, που φαίνεται από μια σειρά μικρότερων εμπορικών μαγαζιών κυρίως μεταναστών. Ιδιαίτερα πλησιάζοντας στην Πλατεία της Αγ. Παρασκευής η χρήση του εμπορίου αυξάνεται και επί της πλατείας παρατηρούνται κάποιες χρήσεις αναψυχής.

Οι δρόμοι που περιλαμβάνονται στην συγκεκριμένη παρέμβαση λειτουργούν ως μονόδρομοι, χαρακτηρίζονται από πολύ μικρά πλάτη και συνήθως έχουν παρόδια στάθμευση στη μία πλευρά τους. Η μικρή αυτή γεωμετρία των δρόμων εντείνεται από την παρουσία των μαντρών των κτιρίων που αναφέρθηκαν παραπάνω. Πολύ συχνά πίσω από αυτές τις μάντρες υπάρχει η ένδειξη ενός κάποτε ολόφυτου και ζωντανού κήπου, που μέσα στα χρόνια έχει εγκαταλειφθεί. Επίσης κατά μήκος των δρόμων δεν παρατηρούνται πολυκατοικίες με pilotis, ενώ υπάρχουν κάποιοι ελάχιστοι ισόγειοι χώροι που θα πρέπει να εξασφαλιστεί η πρόσβαση οχήματος, όπως χώροι στάθμευσης ή συνεργεία. Ως επί το πλείστον όμως οι δρόμοι εξυπηρετούν ισόγεια εμπορικά μαγαζιά και εισόδους πολυκατοικιών μέσω ανεπαρκούς πλάτους πεζοδρομίων.

9.3.2 Περιγραφή της Πρότασης

Χάρτης 26. Πρόταση – Σχέδιο Γενικής Διάταξης Και Εικόνες Αναφοράς



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Εικόνα 13. Προοπτικό Της Πρότασης (Πριν-Μετά)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η πρόταση στοχεύει στη δημιουργία ενός γραμμικού Πάρκου Γειτονιάς κατά μήκος της οδού Ευγενίου Καραβία με πολλαπλές επεκτάσεις και διευρύνσεις εκατέρωθεν του δρόμου. Σκοπός είναι το δίκτυο που δημιουργείται να αξιοποιήσει τους υπάρχοντες ανοιχτούς χώρους και χώρους πρασίνου, να αυξήσει την πράσινη υποδομή της περιοχής βελτιώνοντας το μικροκλίμα και να αναβαθμίσει λειτουργικά και αισθητικά την γειτονιά. Μέσα από μια σειρά παρεμβάσεις σε σημεία όπου ο χώρος το επιτρέπει, η αυστηρή και στενή γεωμετρία των οδών, που περιγράφεται παραπάνω δύναται να διαφοροποιηθεί, το πεδίο να διευρυνθεί και η ορατότητα να ανοίξει. Νέες χρήσεις και λειτουργίες που εισάγονται στον υπαίθριο δημόσιο χώρο δύναται να του προσδώσουν δυναμική και ζωντάνια, κάτι που σήμερα δεν διαφαίνεται στην καθημερινότητα της γειτονιάς.

Η περιγραφή της πρότασης θα γίνει γραμμικά μιας κι αυτή είναι η δομή και το αποτέλεσμα της. Η σπονδυλική στήλη είναι η οδός Καραβία, η οποία πεζοδρομείται και αφήνεται καθ' όλο το μήκος της οφιοειδής διαδρομή ήπιας κυκλοφορίας οχημάτων κατ' ελάχιστον 3,5 μέτρων πλάτους, από σκληρό υλικό, ενώ εκατέρωθεν της διαδρομής αυτής και συνεπίπεδα πάντα χρησιμοποιείται το ίδιο υλικό σε εναλλαγή όμως με πράσινα διάκενα, στα οποία επιτρέπεται η εγκατάσταση ποώδους βλάστησης. Η διαφοροποίηση του υλικού ανάμεσα στο κατάστρωμα που δύναται να κινηθεί όχημα από το υπόλοιπο γίνεται αφενός για λόγους ασφαλείας κι αφετέρου για να αυξηθεί η υδατοδιαπερατότητα του συνόλου του καταστρώματος. Κατά διαστήματα μπορεί να παρεμβάλλονται χαμηλά εμπόδια (κολωνάκια ή κάποιου είδους ρείθρα), αλλά σε όλο σχεδόν το μήκος και πάντα μονόπλευρα παρεμβάλλεται συνεπίπεδη ζώνη φύτευσης και συστοιχία δένδρων, γεγονός που εντείνει το «επίμηκες» της παρέμβασης.

Ξεκινώντας από την οδό Πατησίων στα ανατολικά η γωνία που σηματοδοτεί την είσοδο στο γραμμικό Πάρκο είναι το Ο.Τ. στο οποίο βρίσκεται η Φοιτητική Εστία. Το κτίριο έχει είσοδο και σημαντικό πλάτος πρασιάς επί της οδού Καραβία. Τα παρτέρια που εσωκλείουν την βλάστηση είναι υπερυψωμένα και περιλαμβάνουν και κιγκλίδωμα. Μια πρώτη προσέγγιση με αφορμή αυτό είναι ότι κατά μήκος της διαδρομής αφαιρούνται οποιαδήποτε εμπόδια περικλείουν φυτεύσεις, έτσι ώστε τα χωμάτινα δάπεδα και οι ίδιες οι φυτεύσεις να βρίσκονται συνεπίπεδα με το δίκτυο κίνησης. Στη διασταύρωση με την οδό Αγ. Λουκά η πεζοδρόμηση επεκτείνεται προς τα βόρεια, ώστε να συναντήσει και να ενοποιηθεί με μικρό πλάτωμα (που αναφέρεται ως Πάρκο Κυπαρίσσου) στη διασταύρωση με την οδό Στεφάνου Κυπαρίσσου. Οι διαμορφώσεις εδώ έχουν τον ίδιο χαρακτήρα με τις υπόλοιπες ως προς τα υλικά, ενώ περιλαμβάνουν την απομάκρυνση των υπερυψωμένων παρτεριών και κιγκλιδωμάτων. Δημιουργείται χαμηλωμένος χώρος στάσης κάτω από τα υπάρχοντα και νέα δένδρα με καθιστικά στοιχεία.

Στη συνέχεια στο επόμενο Ο.Τ., στο οποίο βρίσκεται το 79ο Δημοτικό Σχολείο, λόγω μιας λίγο μεγαλύτερης γεωμετρίας δρόμου, αλλά και μικρής υποχώρησης του κιγκλιδώματος και του τοίχου του σχολείου, υπάρχει η δυνατότητα αμφίπλευρης γραμμικής φύτευσης. Στο μεν νότιο πεζοδρόμιο ήδη υπάρχει συστοιχία με Κουτσουπιές στο δε βόρειο δημιουργείται νέα. Στο τμήμα αυτό του δρόμου σκοπός είναι να δημιουργηθεί αλέα, η οποία οδηγεί στο πλάτωμα εισόδου του σχολικού κτιρίου, που βρίσκεται επί της Δευκαλίωνος. Η διαμόρφωση του πλατώματος εισόδου περιλαμβάνει προσωρινό χώρο στάθμευσης οχήματος αλλά και μεγάλο γραμμικό ξύλινο καθιστικό γύρω από τα νέα δένδρα, σηματοδοτώντας τον χώρο αναμονής.

Διαγωνίως απέναντι από το σχολείο στέκει παλαιό νεοκλασικό κτίσμα με όμορφη αλλά εγκαταλειμμένη αυλή, παλαιά μάντρα και αξιόλογη αυλόθυρα. Σε αυτό το κτίριο προτείνεται κοινωφελής χρήση, ενδεικτικά αναφέρεται παιδική βιβλιοθήκη, ενώ στον αύλειο χώρο προτείνονται στοιχεία νερού για δροσισμό, αλλά και υπαίθριο αναγνώστήριο με γραμμικούς πάγκους. Η μάντρα διατηρείται, όπως και η αυλόπορτα, η οποία θα μπορούσε να είναι ανοικτή κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της κοινωφελούς χρήσης, κι έτσι ο χώρος να χρησιμοποιείται ως ένας μυστικός, απόκρυφος και ήρεμος κήπος. Στον σχεδιασμό ο κήπος αυτός αναφέρεται ως «Κήπος του Νερού».

Αμέσως μετά και από την απέναντι πλευρά του δρόμου εντοπίζεται το δεύτερο σημείο με νεοκλασικό στη γωνία με την οδό Πάτμου, το οποίο καταλαμβάνει τη γωνία ενός μεγάλου κήπου 2,3 στρεμμάτων με πλούσια βλάστηση και πολλά είδη που δεν συναντώνται σε άλλο σημείο, όπως φίκος, μπανανιά, συκιά. Πρόκειται για έναν περισσότερο «οπιτικό» κήπο. Εδώ η μάντρα καθαιρείται ώστε να ανοίξει ο χώρος και να είναι προσπελάσιμος και από τους δύο δρόμους, ενώ το κτίριο παραμένει σαν νησίδα στον χώρο και παραλαμβάνει κι αυτό μια κοινωφελή χρήση. Το ενιαίο δάπεδο εισχωρεί και απλώνεται μέσα στον κήπο. Οι υπάρχουσες φυτεύσεις ομαδοποιούνται ανά δύο ή τρία δένδρα μέσα σε νέα πλατώματα χώματος συνεπίπεδα με την δαπεδόστρωση. Προστίθενται και νέες φυτεύσεις στην ίδια λογική, οι οποίες συνοδεύονται από καθιστικά διάσπαρτα μέσα στον χώρο. Ανάμεσα σε όλα αυτά προτείνεται να γίνεται υπαίθρια έκθεση γλυπτικής ανάμεσα στα πλατώματα που δημιουργούνται.

Στο αμέσως επόμενο Ο.Τ. βρίσκεται το τρίτο σημείο με χαμηλά εγκαταλειμμένα κτίσματα, μπροστά από τα οποία εκτείνεται πλατεία 2 στρεμμάτων, που αναφέρεται ως «Πάρκο Γαζί». Τα κτίρια θα μπορούσαν να φιλοξενούν χρήσεις αναψυχής και να έχουν εκτόνωση νότια στην πλευρά της Πλατείας, ενδεχομένως με την προσθήκη κάποιου ελαφριού στεγάστρου. Χαρακτηριστικό της Πλατείας είναι οι δύο συστοιχίες μεγάλων κυπαρισσιών που περιέχει, οι οποίες οριοθετούν και εντείνουν τη γραμμικότητα. Στο εσωτερικό οι υπάρχουσες φυτεύσεις είναι ενδιαφέρουσες, αλλά δημιουργούν ένα χώρο κάπως πρόχειρα οργανωμένο και δύσχρηστο. Προτείνεται μια

επανάληψη αντιμετώπισης, όπως και στην προηγούμενη Πλατεία με αντίστοιχες ομαδοποιήσεις υπαρχόντων και νέων δένδρων σε συνεπίπεδα με την πλακόστρωση χωμάτινα δάπεδα. Προς το νότιο μέρος της πλατείας προτείνονται οργανωμένα καθιστικά και χώρος παιχνιδιού με την ένταξη στην πλακόστρωση υπαίθριου σκακιού.

Ανάμεσα σε αυτούς τους δύο μεγάλους δημόσιους χώρους προτείνεται η ενοποίηση μέσω της προς απαλλοτρίωση έκτασης, που σήμερα έχει είσοδο από την οδό Πάτμου και φιλοξενεί αποθηκευτικό χώρο και χώρο στάθμευσης. Σε αυτό το περισσότερο προφυλαγμένο σημείο τοποθετείται υπαίθριος χώρος γυμναστικής σε πλάτωμα από σταθεροποιημένο χώμα. Το σύνολο αυτού του συμπλέγματος δημόσιων χώρων σχηματίζει σε κάτοψη το γράμμα Η και δημιουργεί συνθήκες διαμπερούς κίνησης.

Προσπερνώντας το Πάρκο Γαζία πλησιάζουμε την Πλατεία της Αγίας Παρασκευής, ήδη διαμορφωμένη με υπερυψωμένα παρτέρια, καθορισμένες πορείες στο εσωτερικό και οργάνωση γύρω από ένα κέντρο με καθιστικά. Προκειμένου η Πλατεία Αγ. Παρασκευής να ενοποιηθεί με την υπόλοιπη παρέμβαση υπερυψώνεται συνολικά, έτσι ώστε η βάση των δένδρων να βρίσκεται ομοεπίπεδα με την δαπεδόστρωση της Πλατείας. Τα σκαλοπάτια μπορούν να σβήνουν κλιμακωτά προς το βόρειο μέρος της Πλατείας, ώστε να υπάρχει πιο ομαλή πρόσβαση. Η περιοχή της Πλατείας ενοποιείται και με το πλάτωμα της Εκκλησίας αλλά και με την πεζοδρόμηση του τριγωνικού πλατώματος στην διασταύρωση των οδών Αγ. Παρασκευής και Γρηγορίου Κυδωνιών, ενώ γίνονται νέες φυτεύσεις. Μέχρι τώρα το πλάτωμα αυτό είναι κατειλημμένο από σταθμευμένα αυτοκίνητα.

Σε συνδυασμό με τον χώρο που προκύπτει από την προτεινόμενη προς απαλλοτρίωση πολυκατοικία στα ανατολικά ο χώρος της Πλατείας διευρύνεται και το σύμπλεγμα των δύο οδηγεί στο πίσω μέρος, στην οδό Καμπούρογλου, όπου ήδη υπάρχει γήπεδο καλαθοσφαίρισης και υποτυπώδης παιδική χαρά. Η περιοχή ενισχύεται αθλητικά με την εισαγωγή χώρου για επιτραπέζια αντισφαίριση και συνολικά ο χώρος υποβαθμίζεται και παραλαμβάνει κερκίδες περιμετρικά. Η λογική της δαπεδόστρωσης είναι η ίδια και συμπληρώνεται με δάπεδα από σταθεροποιημένο χώμα στους αθλητικούς χώρους. Το σημείο ακριβώς αυτό είναι πιθανό για την χωροθέτηση υπόγειου χώρους στάθμευσης, εφόσον αυτό κριθεί αναγκαίο. Βρίσκεται κεντροβαρικά της παρέμβασης και μπορεί να εξυπηρετηθεί από την οδό Καμπούρογλου.

Στα επόμενα Ο.Τ. που ακολουθούν έως την Λεωφόρο Αχαρνών οι σημαντικές παρεμβάσεις είναι δύο. Η πρώτη είναι στην ίδια λογική της πεζοδρόμησης και με συνδυασμό άλλων υλικών, καθώς και εισαγωγή παρόδιων νέων φυτεύσεων, ενώ η δεύτερη αφορά σε δύο παλιές διώροφες κατοικίες που προτείνεται να απαλλοτριωθούν και η ανάπλαση να εισχωρήσει στον

κενό χώρο που θα προκύψει έως τον ακάλυπτό τους, ο οποίος φαίνεται να είναι ευχάριστος και κατάφυτος. Προτείνεται εδώ υπαίθριο αμφιθέατρο με ξύλινες κερκίδες και δυνατότητα προβολών προς την μεσοτοιχία ανατολικά.

9.3.3 Υλικά

Και στην περίπτωση της οδού Καραβία οι χαράξεις και τα υλικά που προτείνονται είναι ενδεικτικά και αποσκοπούν κυρίως στην εισαγωγή μιας ενιαίας αστικής γλώσσας και μιας «τακτοποίησης» ή «εκκαθάρισης» του δημόσιου χώρου, έτσι ώστε αυτός να γίνει περισσότερο ελκυστικός, αλλά κυρίως χρηστικός και λειτουργικός, ενώ και η οικολογική προσέγγιση διέπει το σύνολο της πρότασης.

Και σε αυτήν την περίπτωση ισχύει η περιγραφή των υλικών και των γενικών χαρακτηριστικών τους, όπως περιγράφονται στην περίπτωση του ΚΤΕΛ.

Για το σύνολο των διαμορφώσεων, είτε αυτές αφορούν στα πεζοδρόμια είτε αφορούν στις πιο ελεύθερες διαμορφώσεις Πλατειών και πλατωμάτων, γίνεται εισαγωγή περισσότερο υδατοδιαπερατών υλικών, που επιτυγχάνεται με εναλλαγή κυβόλιθων ή μακρόστενων πλακών από σκυρόδεμα με πράσινα διάκενα-αρμούς ανάμεσά τους, όπου επιτρέπουν την ανάπτυξη ποώδους βλάστησης. Ο διάδρομος ήπιας κίνησης οχημάτων δημιουργείται από το ίδιο υλικό χωρίς, όμως, τα πράσινα διάκενα.

Οι κυβόλιθοι προτείνεται να τοποθετούνται με εγκιβωτισμό πάνω σε άμμο θαλάσσης, ώστε να απορρέουν τα όμβρια ύδατα προς τον υδροφόρο ορίζοντα. Είναι τεχνητοί με δυνατότητα να δεχθούν στις χρωστικές τους υλικά νανοτεχνολογίας τα οποία έχουν την δυνατότητα ανάκλασης μεγάλου μέρους της ηλιακής ακτινοβολίας. Οι προτεινόμενοι τσιμεντοκυβόλιθοι είναι «ψυχροί», ακριβώς για τον λόγο ότι στην πιο ζεστή ημερήσια ζώνη το καλοκαίρι μπορούν να εκπέμπουν μέχρι και 10 βαθμούς χαμηλότερη θερμοκρασία από τους αντίστοιχους κανονικούς.

Άλλο υδατοδιαπερατό υλικό που προτείνεται είναι το χωμάτινο σταθεροποιημένο δάπεδο, το οποίο χρησιμοποιείται στους χώρους γυμναστικής και σε ορισμένα πλατώματα.

Τέλος, η επιλογή των υλικών αλλά και των χρωματισμών του εξοπλισμού των χώρων επηρεάζει και την οπτική άνεση, όπως ήδη αναφέρθηκε, καθώς και τη θερμική. Προτείνονται φυσικά υλικά για καθιστικούς χώρους (ξύλινοι πήχεις στην καθιστική επιφάνεια), ενώ αποφεύγονται έντονες μεταλλικές ή σκουρόχρωμες τσιμεντένιες κατασκευές.

9.3.4 Φυτεύσεις

Τα δένδρα που υπάρχουν επί της οδού Καραβία είναι ελάχιστα, θα έλεγε κανείς ανύπαρκτα. Βρίσκονται κυρίως στο πεζοδρόμιο έξω από την είσοδο στην αυλή του 79ου Δημοτικού σχολείου (σειρά Κουτσουπιών). Σε κανένα άλλο σημείο επί των πεζοδρομίων της οδού δεν υπάρχουν φυτεύσεις.

Το ενδιαφέρον είναι ότι εκατέρωθεν του δρόμου και ανά διαστήματα συναντώνται περιφραγμένες αυλές (μικρές και μεγαλύτερες) εγκαταλειμμένων χαμηλών νεοκλασικών κτιρίων, χωρίς δυνατότητα πρόσβασης. Αυτά τα σημεία (που στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι τρία) θεωρούνται αφενός πραγματικές ανάσες πρασίνου και αφετέρου δυνατότητες και ευκαιρίες προσάρτησης στο ευρύτερο δημόσιο δίκτυο κίνησης και εκτόνωσης, με σπονδυλική στήλη την οδό Ευγ. Καραβία. Έπειτα η παρουσία της Πλατείας της Αγ. Παρασκευής, κατάφυτης αλλά ανοργάνωτης και αντιλειτουργικής μπορεί με μια ελαφριά αναδιοργάνωση να συμμετάσχει λειτουργικά στο υπό διαμόρφωση δίκτυο και να συνενωθεί με τον κρυμμένο σήμερα χώρο βορειότερα, ο οποίος φιλοξενεί μια παιδική χαρά και χώρο άθλησης στην οδό Καμπούρογλου.

Τα κύρια είδη που παρατηρούνται στην περιοχή παρέμβασης είναι ο αείλανθος, η ψευδοακακία, η μουριά, η κουτσουπιά, το πεύκο, ο φοίνικας, η ελιά, ο φίκος, η μουσμουλιά, το πλατάνι, η καλλωπιστική δαμασκηλιά, η χαρουπιά, η ψευδοπιπεριά, ενώ άλλα είδη που βρίσκονται πιο αποσπασματικά είναι η βουκαμβίλια, το λιγούστρο, το γιασεμί και μεμονωμένα άτομα Καλαμιάς, που σε συνδυασμό με τα Πλατάνια στην ίδια περιοχή υποδηλώνουν την ύπαρξη νερού.

Όλα τα δένδρα που βρίσκονται σε καλή κατάσταση αποκλαδώνονται όταν χρειάζεται και διατηρούνται, ενώ ενισχύονται και προστίθενται νέα άτομα, κυρίως κουτσουπιές (*Cercis siliquastrum*), φίκος (*Ficus nitida*), ακακία κων/πόλεως (*Albizia Julibrissin*), αριά (*Quercus ilex*), γαζία (*Acacia farneziانا*), δάφνη απόλλωνα (*Laurus nobilis*), ελιά (*Olea europaea*), μουσμουλιά (*Eriobotrya japonica*).

Οι λάκκοι των δένδρων επιδιώκεται να προσεγγίζουν τη διάσταση του 0,8 μ. τουλάχιστον κατά τη μία κατεύθυνση. Οποιοδήποτε είδος υπερυψωμένο κράσπεδο γύρω από τα υφιστάμενα δέντρα απομακρύνεται, ώστε το δάπεδο να είναι συνεπίπεδο με τους λάκκους. Το διαχωριστικό μπορεί να είναι το βασικό υλικό ή λωρίδα σκυροδέματος με λεία τελική επιφάνεια, αλλά πάντως υλικό που τοποθετείται συνεπίπεδα με το υπόλοιπο δάπεδο, έτσι ώστε το δάπεδο των πεζοδρομίων και των υπόλοιπων ανοιχτών χώρων να καθαρίσει από τα ανισόσταθα στοιχεία και να φαίνεται πιο ομοιόμορφο και ελεύθερο πάντως εμποδίων. Ο χώρος των πεζοδρομίων επισημαίνεται πως ενισχύεται με νέες φυτεύσεις ώστε να δημιουργείται η αίσθηση της αλέας και η ενίσχυση της γραμμικότητας και της ευθύγραμμης «κατεύθυνσης».

Τα σημεία που εισάγονται γραμμικές φυτεύσεις επί της οδού Καραβία είναι αρκετά συχνά και αναφέρονται τα συγκεκριμένα σημεία:

1. Απέναντι από την Φοιτητική Εστία.
2. Απέναντι από το 79ο Δημοτικό Σχολείο, ώστε σε κάποιο μήκος του δρόμου να δημιουργείται αλέα, αφού θα συνδυάζεται με την υφιστάμενη σειρά από Κουτσουπιές που υπάρχουν στο πεζοδρόμιο του Σχολείου.
3. Απέναντι από το μικρό νεοκλασικό της Δευκαλίωνος.
4. Απέναντι από το νυν περιφραγμένο κτίριο της γωνίας με την οδό Πάτμου.
5. Πριν από τα δύο κτίρια και την μεγάλη πλατεία που θα δημιουργηθεί έπειτα από την απομάκρυνση της μάντρας τους.
6. Μπροστά από την Πλατεία της Αγ. Παρασκευής.
7. Κατά μήκος του δρόμου και εναλλάξ στα δύο τελευταία Ο.Τ. στα δυτικά, πριν την Αχαρνών.

Με τις παραπάνω γραμμικές φυτεύσεις εξασφαλίζεται κατ' αρχήν η πράσινη διαδρομή και η συνέχεια για ένα μήκος δρόμου 560 μέτρων με κατεύθυνση Ανατολή-Δύση και στη συνέχεια η δυνατότητα σύνδεσης κι επέκτασης του δικτύου στα κάθετα στενά και στους ανοιχτούς χώρους. Η διάχυση του πρασίνου προς βορρά και νότο θα ξεκινήσει όπως και νωρίτερα αναφέρθηκε με σπονδυλική πράσινη στήλη της Ευγενίου Καραβία.

9.4 Εκτίμηση Κόστους Παρεμβάσεων

9.4.1 Εκτιμώμενα Όρια Κόστους για την Απόκτηση (με Απαλλοτρίωση ή Εθελοντική Πώληση) των Ιδιωτικών Ακινήτων που Απαιτούνται για την Πραγματοποίηση των Σχεδίων.

Το ζήτημα του κόστους κτήσεως της ιδιωτικής γης, που θα πρέπει να αγορασθεί/ απαλλοτριωθεί για τη δημιουργία των πάρκων, είναι κεφαλαιώδους σημασίας, λόγω και των σχετικά περιορισμένων χρηματικών ποσών που θα μπορέσουν να διατεθούν κατ' αρχήν για αυτό τον σκοπό (ακόμα και εάν ευρεθεί τρόπος μερικής χρηματοδότησης από ευρωπαϊκά κονδύλια).

Για την προσέγγιση της τάξης μεγέθους του κόστους απόκτησης γης έγιναν δύο διαφορετικοί υπολογισμοί, ένας με βάση τις τρέχουσες αντικειμενικές αξίες των θιγόμενων ακινήτων και ένας με βάση τις εμπορικές τιμές που παρατηρούνται στην ευρύτερη περιοχή. Για τον υπολογισμό του κόστους λαμβάνονται υπ' όψιν μόνον τα ιδιωτικά ακίνητα που θα έπρεπε να αποκτηθούν και δεν λαμβάνονται υπ' όψιν τα ακίνητα των οποίων ιδιοκτήτης είναι ήδη το Κράτος, ο Δήμος ή η Περιφέρεια· μία ειδική περίπτωση είναι ο Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων (ΟΣΚ), ιδιοκτήτης του υπό κατάληψη ακινήτου Ευγενίου Καραβία 23 και Πάτμου (δεν προβλέπεται πλέον η ανέγερση σχολείου σε αυτόν τον χώρο).

Ενώ οι επιφάνειες των οικοπέδων που προτείνεται να χρησιμοποιηθούν είναι μετρήσιμες με σχετική ακρίβεια, για τις επιφάνειες των επ' αυτών ευρισκόμενων κτηρίων, καθώς και για τα χαρακτηριστικά τους που επηρεάζουν την αντικειμενική τιμή ή εμπορική αξία (π.χ. για την ηλικία των κτηρίων ή για την εσωτερική κατάσταση των κτηρίων που επηρεάζει την εμπορική αξία) έγιναν εκτιμήσεις με συνδυασμό αυτοψίας και άλλων στοιχείων, που είναι όμως επαρκείς για την προσέγγιση της τάξης μεγέθους του απαιτούμενου κόστους.

Ένας επιπλέον παράγοντας αβεβαιότητας των υπολογισμών είναι τα «διατηρητέα» κτήρια επί της Οδού Καραβία, για τα οποία η τιμή απαλλοτρίωσης (ή εθελοντικής αγοράς) επηρεάζεται και από τις αλλαγές ή περιορισμούς στις χρήσεις και στην δόμηση του περιβάλλοντος χώρου του κτίσματος (που έχουν ήδη επιβληθεί ή θα επιβληθούν ως την απαλλοτρίωση) λόγω

της κήρυξης του ακινήτου ως διατηρητέου. Επειδή το θέμα είναι περίπλοκο και μπορεί οι περιορισμοί να αλλάξουν (όπως έχει ήδη γίνει το 1991 για τον περιβάλλοντα χώρο του χαρακτηρισμένου ως έργου τέχνης από το 1989 κτίσματος του ακινήτου Καραβία 23 και Πάτμου) και εφόσον ο υπολογισμός του κόστους σε μία προκαταρκτική μελέτη είναι μόνον ενδεικτικός, οι υπολογισμοί έχουν γίνει χωρίς να ληφθούν υπ' όψιν τυχόν περιορισμοί χρήσης του περιβάλλοντος χώρου ή τυχόν δυνατότητα μεταφοράς του συντελεστού δόμησης. Πάντως, πρέπει να τονισθεί ότι ειδικά στην περίπτωση του ακινήτου Καραβία 23 και Πάτμου η μείωση της εμπορικής τιμής λόγω τυχόν περιορισμών στη χρήση του περιβάλλοντος χώρου μπορεί να είναι πολύ μεγάλη.

Ειδικά για την εμπορική αξία και τις τιμές που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της πρέπει να ληφθεί υπ' όψιν (όπως έχει ήδη αναφερθεί στην περιγραφή της «Παρούσας κατάστασης της Αγοράς Ακινήτων στην περιοχή» στα τμήματα 3 και 4 αυτού του Κεφαλαίου) η μεγάλη μεταβλητότητα των τιμών που παρατηρείται την τελευταία διετία και το γεγονός των σχετικά λίγων πράξεων και της επικρατούσας μικρής και ανομοιογενούς προσφοράς που μειώνουν την αντιπροσωπευτικότητα των αιτούμενων τιμών. Λόγω της ύπαρξης αυτής της αβεβαιότητας και της αβεβαιότητας για άλλα χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου (πχ κατάσταση του εσωτερικού των παλαιότερων κτισμάτων) προκρίθηκε να υπολογιστούν ειδικά για την εμπορική τιμή κάθε ακινήτου μία «κατώτερη» και μία «ανώτερη» εμπορική τιμή που απεικονίζουν την αβεβαιότητα των τιμών της Αγοράς αντί μιας μοναδικής τιμής. Για την εύρεση της «κατώτερης» και «ανώτερης» εμπορικής τιμής παρελήφθησαν ή ελήφθησαν υπ' όψιν με μικρότερο συντελεστή αιτούμενες τιμές που θεωρήθηκαν μη ενδεικτικές.

Τέλος πρέπει να σημειωθεί και η πιθανότητα αλλαγής των συνθηκών και περαιτέρω αύξησης των τιμών έως να πραγματοποιηθεί τυχόν αγορά ή απαλλοτρίωση.

Παρ' όλους αυτούς τους περιορισμούς είναι χρήσιμη η αποτίμηση του κόστους απόκτησης της ιδιωτικής γης (δηλαδή με την εξαίρεση του ακινήτου Καραβία 31 και Αιλιανού που βρίσκεται ήδη στην ιδιοκτησία του Δήμου Αθηναίων) επί τη βάση των παρουσών αντικειμενικών αξιών και τιμών αγοράς.

Για την παρέμβαση της Οδού Ευγενίου Καραβία (με περίπου 5.000 τ.μ. συνολική επιφάνεια γης των προς απόκτηση ακινήτων, χωρίς το προαναφερθέν δημοτικό ακίνητο Καραβία 31 και Αιλιανού) υπολογίστηκε μία συνολική αντικειμενική αξία των ιδιωτικών ακινήτων που θα έπρεπε να αγορασθούν (συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου του ΟΣΚ) ύψους €6.340.000, ενώ, εάν υποθεθεί ότι το ακίνητο του ΟΣΚ θα μπορούσε να συμπεριληφθεί στην πολεοδομική παρέμβαση χωρίς κόστος απόκτησης,

η αντικειμενική αξία ανέρχεται σε €3.975.000. Συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου του ΟΣΚ (με την υπόθεση της μη ύπαρξης περιορισμών στην χρήση του ακαλύπτου χώρου πέραν μίας ζώνης προστασίας πλάτους 10 μέτρων γύρω από το κτίσμα) υπολογίστηκε ως συνολική «κατώτερη» εμπορική τιμή το ποσό των €5.790.000 και ως συνολική «ανώτερη» εμπορική τιμή το ποσό των €8.455.000. Χωρίς συνυπολογισμό της αξίας του ακινήτου του ΟΣΚ αυτές οι τιμές διαμορφώνονται σε €3.790.000 και €5.655.000 αντιστοίχως.

Για την παρέμβαση της Οδού Στρατηγού Δαγκλή (με περίπου 12.000 τ.μ. συνολική επιφάνεια γης των προς απόκτηση ακινήτων) υπολογίστηκε μία συνολική αντικειμενική αξία των ιδιωτικών ακινήτων που θα έπρεπε να αγορασθούν ύψους €12.675.000. **Ως συνολική «κατώτερη» εμπορική τιμή υπολογίστηκε το ποσό των €12.000.000 και ως συνολική «ανώτερη» εμπορική τιμή το ποσό των €17.180.000.** Το μεγαλύτερο τμήμα αυτού του κόστους, όπως και το ακόμα μεγαλύτερο τμήμα της επιφάνειας, αντιστοιχεί στο προαναφερθέν ακίνητο μεταξύ των οδών Στρατηγού Δαγκλή και Αγίου Δημητρίου Όπλων που χρησιμοποιούν προς το παρόν τα ΚΤΕΛ.

9.4.2 Εκτίμηση Κόστους Καθαιρέσεων και Κατασκευής

Το κόστος πρόσκτησης των εκτάσεων αποτελεί τη σημαντικότερη δαπάνη του έργου. Σε αυτό θα πρέπει να συνυπολογιστεί το κόστος καθαιρέσεων των κτισμάτων για να απελευθερωθεί ο αναγκαίος χώρος, το κόστος αποκατάστασης των κτιρίων που κρίνονται κατάλληλα και αναγκαία για επανάχρηση και τέλος το κόστος της κατασκευής των νέων διαμορφώσεων και του δημόσιου χώρου.

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι ανάλογα με την πολιτική των απαλλοτριώσεων που θα ακολουθηθεί το κόστος μπορεί να μειωθεί ή να αυξηθεί, αρκεί να διασφαλίζεται ο χαρακτήρας της παρέμβασης. Για παράδειγμα στην περιοχή των ΚΤΕΛ η απαλλοτρίωση των εγκαταστάσεων είναι κεντρικό στοιχείο της παρέμβασης, ενώ οι ιδιωτικές εκτάσεις «επεκτείνουν» τον χώρο αυτό. Αντίθετα στην περιοχή της οδού Καραβία, οι απαλλοτριώσεις ιδιωτικών εκτάσεων είναι συμπληρωματικές και «προσθέτουν» καινούργιο δημόσιο χώρο. Οπότε όλα κρίνονται κάθε φορά από τις σχεδιαστικές επιλογές και τους στόχους της ανάπλασης.

Το Κόστος της Κατασκευής είναι σημαντική συνιστώσα του συνόλου και είναι ανάλογο της έκτασης των παρεμβάσεων.

Α. Στην Περιοχή των ΚΤΕΛ για μία έκταση περίπου 26.000 τ.μ. υπολογίζεται το ποσό των €500.000 για καθαιρέσεις-κατεδαφίσεις κτιρίων και το ποσό των €7.800.000 για την κατασκευή των διαμορφώσεων.

Β. Στην Περιοχή της οδού Καραβία για μία έκταση περίπου 19.500 τ.μ. υπολογίζεται το ποσό των €250.000 για καθαιρέσεις-κατεδαφίσεις κτιρίων, το ποσό των €550.000 για την επανάχρηση κτιριακών συνόλων και το ποσό των €5.800.000 για την κατασκευή των διαμορφώσεων και του περιβάλλοντα χώρου κτιρίων που αξιοποιούνται.

Ανακεφαλαιώνουμε το θέμα της δαπάνης: Στις προηγούμενες παραγράφους εξηγείται η αντικειμενική δυσχέρεια προϋπολογισμού της πλήρους δαπάνης των δύο πιλοτικών εφαρμογών ΠΓ. Το στοιχείο αυτό άλλωστε θα απαιτούσε λεπτομερέστερο σχεδιασμό, που ξεπερνά τα όρια της παρούσας έρευνας. Παρά ταύτα γίνεται μια απόπειρα προσέγγισης της τάξης μεγέθους της συνολικής δαπάνης δημιουργίας των δύο πιλοτικών εφαρμογών. Διαχωρίστηκε το κόστος στις συνιστώσες: (α) πρόσκτηση των αναγκαίων ακινήτων και εκτάσεων, (β) καθαιρέσεις και κατεδαφίσεις, (γ) εργασίες επανάχρησης υφιστάμενων κτιρίων και (δ) διαμορφώσεις πάσης φύσεως. Από τις τέσσερες κατηγορίες η δαπάνη πρόσκτησης της αναγκαίας γης βασίστηκε σε ανάλυση των τιμών γης της Αγοράς σε τοπικό επίπεδο, οι λοιπές δαπάνες είναι ενδεικτικές και προέκυψαν από εμπειρίες και συγκρίσεις της ερευνητικής ομάδας με έργα παρόμοιων προδιαγραφών.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα βασικά μεγέθη.

Πίνακας 4. Εκτίμηση Κόστους Συνολικής Δαπάνης Δημιουργίας Των Πιλοτικών Εφαρμογών

	ΠΕΡΙΟΧΕΣ	
	ΚΤΕΛ/ΔΑΓΚΛΗ	ΚΑΡΑΒΙΑ
Επιφάνεια γης για πρόσκτηση	~12.000 τμ ²	~5.000 τμ ²
Κόστος Πρόσκτησης γης	~10.000.000-17.000.000 €	~5.800.000-8.500.000 €
Κόστος κατεδαφίσεων και καθαιρέσεων	~500.000€ (εμβαδό 26.000 τμ ²)	~250.000€ (εμβαδό 19.500 τμ ²)
Κόστος διαμορφώσεων	~7.800.000 €	~5.800.000 €
Κόστος αποκαταστάσεων-επανάχρησης κτιρίων	-	550.000€
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ	~20.000.000 – 25.500.000 €	~12.500.000 – 15.000.000 €

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

ΠΑΡΚΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ:
ΑΣΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΣΕ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ
Οκτώβριος 2019

Επιστημάνσεις



1. Κατά την επεξεργασία ορισμένων θεμάτων η Ομάδα Έρευνας διαπίστωσε την ανάγκη παραπομπής της αντιμετώπισής τους από τη σημερινή δράση στη μελλοντική λειτουργία του Φορέα Υλοποίησης: Ορισμένα ερωτήματα/στοιχεία/φαινόμενα που ξεκίνησαν να διερευνώνται, έπαψαν κάποια στιγμή να έχουν νόημα και να ενδιαφέρουν, όταν συνειδητοποιήθηκε το αντι-οικονομικό κόστος της διερεύνησης έναντι της αμφίβολης χρησιμότητας του πορίσματος ή του συμπεράσματος στον μελλοντικό χρόνο της εφαρμογής τους. Πρόκειται για θέματα που απαιτούν άλλου επιπέδου και προϋπολογισμού μελέτη ή που ο ακριβής προσδιορισμός τους θα απαιτηθεί όταν ο Φορέας ξεκινήσει συγκεκριμένο έργο σε κάποιο άγνωστο μελλοντικό χρόνο. Τότε όμως, το σημερινό τελικό αποτέλεσμα/πόρισμα/μέγεθος ενδέχεται να είναι εντελώς άχρηστο, οπότε θα χρειαστεί ο εκ νέου προσδιορισμός του με ενημερωμένα στοιχεία.

Μια τέτοια δυσκολία παρουσιάζει ο υπολογισμός του κόστους της πρόσκτησης γης εξαιτίας της αβεβαιότητας των ρυθμών εξέλιξης των τιμών των ακινήτων, ιδιαίτερα φυσικά κατά την τρέχουσα –και μάλλον μακρά– περίοδο «εξόδου από την κρίση». Πραγματοποιήθηκε εντούτοις μια αξιολογή εκτίμηση του κόστους αυτού βάσει λεπτομερειακών στοιχείων τιμών, ιδιοκτησιακού καθεστώτος και κατάστασης ιδιοκτησιών σχετικά με τη διαδικασία της κήρυξης απαλλοτρίωσης σε ορισμένα από τα ακίνητα. Επισημαίνεται πάντως ότι τα μελλοντικά αντίστοιχα στοιχεία που θα διερευνηθούν από τον Φορέα Υλοποίησης όποτε και αν αποφασιστεί η δημιουργία ενός ΠΓ στην ίδια συγκεκριμένη περιοχή μετά από Χ έτη θα απέχουν κατά πάσαν πιθανότητα παρασάγγες από τα σημερινά.

Όμοια, οι πηγές χρηματοδότησης, είναι από τα θέματα των οποίων η διερεύνηση δεν ωφελεί να γίνει από σήμερα, αλλά αντίθετα, έχει κάθε λόγο να παραπεμφθεί στον Φορέα Υλοποίησης και στις συνθήκες που θα ισχύουν όταν αυτός αρχίσει να λειτουργεί. Παρά την ως άνω άποψη γίνονται δύο θετικές επισημάνσεις στο θέμα της χρηματοδότησης.

Η μία περιγράφεται στο κεφάλαιο 8.2 (Βασικές δυνατότητες και αρμοδιότητες του Φορέα), στο σημείο 16, και αφορά την ιδέα της συμμετοχής της ελληνικής ομογένειας στο πρόγραμμα των ΠΓ.

Η δεύτερη αφορά χρηματοδοτική δυνατότητα από ευρωπαϊκές πηγές. Τα πιλοτικά σχέδια των δύο περιοχών –ή ένα εξ αυτών– θα μπορούσε να χρηματοδοτηθεί ως Ευρωπαϊκή Πρωτοβουλία και να αποτελέσει Πιλότο για παρόμοια έργα σε Ευρωπαϊκό επίπεδο. Σε αυτές τις περιπτώσεις η ύπαρξη μελετών είναι προαπαιτούμενο και επομένως μια ενδεχόμενη διερεύνηση για τη χρηματοδότηση των δύο επιλεγμένων περιοχών θα ξεκινούσε έχοντας κάνει ήδη ένα σημαντικό βήμα.

2. Ένα βασικό συμπέρασμα της έρευνας συνοψίζεται στη φράση «άλλο η διατύπωση της ανάγκης για ΠΓ που προκύπτει από μια κατά το δυνατόν αντικειμενική θεώρηση των πολεοδομικών φαινομένων και άλλο η ύπαρξη ζήτησης για ΠΓ από τους ίδιους τους κατοίκους των υποβαθμισμένων περιοχών». Έτσι, παρά την επιστημονική τεκμηρίωση της υποβάθμισης μιας επιλεγόμενης περιοχής, η ανωτέρω διάκριση υφίσταται στη βάση αρνητικών αντιδράσεων και μπορεί να συνιστά σοβαρό λόγο μη-επιλογής της συγκεκριμένης περιοχής. Πρόσθετη δυσκολία αποτελεί το γεγονός ότι ο βαθμός της αντίδρασης δεν είναι μετρήσιμος πριν από τη δημόσια εξαγγελία της πρόθεσης δημιουργίας ΠΓ. Μοιάζει βέβαια έγκυρη η υπόθεση ότι η επιλογή μιας εντελώς υποβαθμισμένης περιοχής θα συναντούσε μειωμένη αντίδραση.

3. Τα πιο καίρια ζητήματα σχετικά με τις πιθανότητες πραγματοποίησης των Πάρκων Γειτονιάς είναι (α) η εξασφάλιση επαρκούς χρηματοδότησης, που οφείλει να καλύψει, προσωρινά ίσως, και τις βάσει του νόμου υποχρεωτικές συνεισφορές των περιοίκων στην προστιθέμενη αξία της περιοχής (όσων έχουν ανάγκη ενίσχυσης για να το πράξουν), (β) η εξασφάλιση της εμπιστοσύνης των εμπλεκόμενων και επηρεαζόμενων, με άλλα λόγια η κοινωνική νομιμοποίηση του έργου και, συνεπώς, (γ) ο σχεδιασμός μιας επικοινωνιακής καμπάνιας με διαφάνεια και αποτελεσματικότητα..

4. Το γεγονός ότι ο Φορέας Υλοποίησης θα χρειαστεί να απαλλοτριώσει ή να αποκτήσει με αγορά ή άλλο νόμιμο τρόπο ιδιωτική γη, αποτελεί το κύριο επιχείρημα της ανάγκης να έχει δημόσιο χαρακτήρα. (Για διαφορετικούς λόγους που αναπτύχθηκαν στο Κεφάλαιο 8, σκόπιμο είναι να έχει και επιχειρησιακό χαρακτήρα). Πέραν των νομικών επιχειρημάτων, οποτεδήποτε μια ενέργεια ή πρόθεση της δημόσιας αρχής παρουσιάζεται, έστω και παρεξηγημένα, ως απειλή κατά του θεμελιώδους και συνταγματικά κατοχυρωμένου δικαιώματος της ιδιοκτησίας την ασφάλεια και προστασία των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, είναι διαπιστωμένη η μεγαλύτερη εμπιστοσύνη των εμπλεκόμενων ή θιγομένων πολιτών στον δημόσιο φορέα παρά σε κάποιον ιδιωτικό. Και τούτο ισχύει ανεξάρτητα από την υφιστάμενη σήμερα γενική απαξίωση του δημοσίου στη συνείδηση των πολιτών.

5. Είναι αναντίρρητο ότι η δημιουργία ενός πάρκου σε μια πυκνοδομημένη περιοχή έχει θετικές επιπτώσεις στο αστικό περιβάλλον, στην υγεία των κατοίκων, στο μικροκλίμα και στο δροσισμό, ακόμα και στην κοινωνική συνοχή των περιοίκων. Έχει όμως και ευμενή αντίκτυπο στην οικονομία της περιοχής; Μια απάντηση θα δινόταν από τη σύγκριση των τιμών των ακινήτων πριν και μετά τη δημιουργία του ΠΓ. Αν και ο σκοπός της παρούσας έρευνας εντάσσεται στην προσπάθεια άρσης των ανισοτήτων που υφίστανται μεταξύ διαφορετικών περιοχών του αστικού συγκροτήματος ως προς τις «πολεοδομικές υπηρεσίες και αγαθά» (και επομένως η αύξηση της αξίας της γης δεν μπαίνει ως στόχος), εντούτοις η διαπίστωση

παρόμοιας αύξησης θα αποτελούσε ένδειξη και επιβεβαίωση των ευνοϊκών επιπτώσεων των ΠΓ.

Η Ομάδα επιχείρησε να εντοπίσει αξιολογήσεις πραγματοποιημένων παρεμβάσεων, αλλά αντιμετώπισε μια εκτεταμένη ξένη σχετική βιβλιογραφία και μια ελληνική σιγή. Τελικώς εντοπίστηκε η συστηματική εργασία Benefits of Urban Parks της IFPRA (International Federation of Parks and Recreation Administration), η μοναδική που στη βιβλιογραφία της περιλάμβανε και μια ελληνική εργασία.

Από τη βιβλιογραφική έρευνα προκύπτει γενικώς η θετική επίπτωση της ύπαρξης μιας έκτασης πρασίνου στις τιμές αγοράς των παρακειμένων ακινήτων. Προκύπτει ακόμη και ο ρόλος (α) των διαφορετικών τύπων τέτοιας έκτασης, (β) του μεγέθους του πάρκου (τα μεγάλα κρίνονται αρνητικά λόγω φόβου τέλεσης εγκληματικών πράξεων), (γ) της εγγύτητας και (δ) της θέας των πάρκων στη διαφοροποίηση των τιμών. Αναφέρονται αυξήσεις τιμών από 8-12% που φτάνουν και στο 20%. Στη σχετική με τη θέα ελληνική case study (Damigos, D., Anyfantis, F., 2011) αναφέρονται αυξήσεις μέχρι και 50%, πρόκειται όμως περί μοναδικής θέας, όπως π.χ. αυτή της Ακρόπολης.

Οι περισσότερες έρευνες εφαρμόζουν τη hedonic pricing method (HPM), ένα στατιστικό μοντέλο το οποίο χρησιμοποιεί υποκατάστατα, στις περιπτώσεις που δεν είναι δυνατή η άμεση εκτίμηση της επίπτωσης ενός περιβαλλοντικού αγαθού, όπως το πράσινο, στην ολότητά του. Σε όλες τις έρευνες τονίζεται η δυσκολία της ποσοτικοποίησης αυτής της επίπτωσης και ο κίνδυνος της γενίκευσης από τις εξαιρετικά ειδικές case studies.

Η εκτίμηση του μεγέθους της υπεραξίας που παράγεται από τη δημιουργία ενός ΠΓ αποκτά πρόσθετη σημασία στην προσπάθεια επίτευξης δικαιότερης και συγχρόνως πιο ορθολογικής και ρεαλιστικής κατανομής βαρών στους διαφορετικά (λόγω απόστασης και θέας) ωφελουμένους από μια σημαντική δημόσια επένδυση, θέμα σύνθετο που διαπραγματεύεται και το Κεφάλαιο 5.3

Βιβλιογραφία

ΕΚΚΕ-ΕΛΣΤΑΤ. 2015. "Πανόραμα Απογραφικών δεδομένων 1991-2011". 2015. Διαθέσιμο στο: <https://panorama.statistics.gr/>.

Εμμανουήλ, Δημήτρης. 1983. "Πρόγραμμα στεγαστικής ενίσχυσης των ενοικιαστών". Στο *Πολοδομική Μελέτη και Ανάπλαση Περιοχής στο Δήμο Καισαριανής / Β' Φάση*. Αθήνα: ΔΕΠΟΣ.

Εμμανουήλ, Δημήτρης, Κ Γκόρτσος, και Π Καμούτση. 2008. *Πολοδομικός χώρος, κατοικία και τιμές στην Αθήνα (1984-2004)*. Αθήνα: ΕΚΚΕ.

Κέφης, Αθανάσιος. 2018. "Οι δημόσιες επιχειρήσεις και δημόσιο μάνατζμεντ στην Ελλάδα". *Huffington Post Greece*. Διαθέσιμο στο: https://www.huffingtonpost.gr/entry/oi-demosies-epicheireseis-kai-demosio-manatzment-sten-ellada_gr_5a535abce4b01e1a4b176213.

Μαλούτας, Θωμάς. 2018. *Η κοινωνική γεωγραφία της Αθήνας: Κοινωνικές Ομάδες και δομημένο περιβάλλον σε μια νοτιευρωπαϊκή μητρόπολη*. Αθήνα: Αλεξάνδρεια.

Μαλούτας, Θωμάς, και Σ.Ν Σπυρέλλης. 2019. "Ανισότητες και διαχωρισμοί στην Αθήνα: Χάρτες και δεδομένα". Στο *Κοινωνικός Άτλαντας της Αθήνας. Ηλεκτρονική συλλογή κειμένων και εποπτικού υλικού*, επιμέλεια Θωμάς Μαλούτας και Σ.Ν Σπυρέλλης. Διαθέσιμο στο: <http://www.athenssocialatlas.gr>.

Ρωμανός, Αριστείδης. 2004. *Αθήνα: Το πολεοδομικό ζήτημα απο τη σκοπιά του πολίτη*. Αθήνα: Ποταμός.

Ρωμανός, Αριστείδης. 2011. *Το Ελληνικό και η Αναβίωση του Κέντρου*. Αθήνα: Ποταμός.

Χορομίδης, Κ. 2002. *Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού*. Θεσσαλονίκη.

Ajuntament de Barcelona. 2014. "Barcelona green infrastructure and biodiversity plan 2020". Barcelona.

Anthony, Andrew, Pitt, Michael και Tucker, Matthew. 2007. 'The Evolution of Betterment in the United Kingdom'. *Journal of Retail & Leisure Property* 6 (4): 273–80. Διαθέσιμο στο: <https://doi.org/10.1057/palgrave.rlp.5100076>.

Asian Development Bank. 2014. "Land Policy, Expropriation & Compensation, Appraisal System in Korea". Technical Assistance Consultant's Report. Project Number: 44140.

Balla Evangelia. 2005. "Land Readjustment and Urban Development: The Greek experience". COST G9 Meeting and Workshop. Thessaloniki: AUTH

Balla Evangelia. 2016. "Land Readjustment as a tool for Urban Development in Greece: the implementation gap between Laws, Policies and Practice". Symposium on Land Consolidation and Land Readjustment for Sustainable Development. At Apeldoorn: The Netherlands

Damigos, D., Anyfantis, F., 2011. The value of view through the eyes of real estate experts: A Fuzzy Delphi Approach. *Landscape and Urban Planning* 101.2.

Holtslag-Broekhof, Sanne. 2018. "Urban land readjustment: Necessary for effective urban renewal? Analysing the Dutch quest for new legislation". *Land Use Policy*, 77 (Σεπτέμβριος): 821–28. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.07.062>.

Nibbelink Johan, Groot and De Wolf, Peter. 2016. 'Urban Land Readjustment After Disaster and Other Depression', *FIG conference paper Working Week 2016*, www.fig.net

Karadimitriou N, Maloutas T, Arapoglou V, Sayas J (forthcoming) Urban development and multiple deprivation in Athens, Greece: Emerging trends, the crisis and the role of welfare provision.

Le Galès, Patrick. 2010. "Cities are back in town: the US/Europe comparison". Paris: Centre d'Etudes Européennes de Sciences Po.

Marshall, Tim. 2000. "Urban Planning and Governance: Is there a Barcelona Model?", *International Planning Studies* 5 (3): 299–319. <https://doi.org/10.1080/713672855>.

Netherlands Enterprise Agency. 2019. *Betterment levy, government information for entrepreneurs*. Διαθέσιμο στο: <https://business.gov.nl/regulation/betterment-levy/>

Sagalyn, Lynne B. 2007. "Public/Private Development". *Journal of the American Planning Association* 73 (1): 7–22. Διαθέσιμο στο: <https://doi.org/10.1080/01944360708976133>.

Sluysmans, J, S Verbist, και E Waring. 2015. "Expropriation Law in Europe". Στο *Expropriation Law in Europe*, επιμέλεια J Sluysmans, S Verbist, και E Waring, 1–26. Deventer: Wolters Kluwer.

Sorensen, A. 2000. Conflict, consensus or consent: implications of Japanese land readjustment practice for developing countries. *Habitat International*, 24(1): p.51-73.

Tagliarino, N. 2018. "Legal Limits on Government Authority to Expropriate Land - An Assessment of Expropriation Procedures in 50 Countries Across Asia, Africa, and Latin America". Washington DC: The World Bank.

The Council for the Environment and Infrastructure (Rli). 2017a. "Land Policy in Other Countries: Examples and Inspiration". Holland: Rli.

The Council for the Environment and Infrastructure (Rli). 2017b. "Land Policy Instruments for an Enterprising Society". Holland: Rli.

Worldbank. 2019. *Betterment Levies*. Διαθέσιμο στο: <https://urban-regeneration.worldbank.org/node/15>.



diaNEOsis



diaNEOsis



dianeosis_org



diaNEOsis



diaNEOsis

διαNEOsis
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΕΥΝΑΣ & ΑΝΑΛΥΣΗΣ