



# Πνοή για το λεκανοπέδιο τα πάρκα γειτονιάς

Του ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΦΩΤΟΠΟΥΛΟΥ\*

**Η πανδημία** είναι φανερό ότι κτύπησε κυρίως εκεί όπου υπάρχει μεγάλη συγκέντρωση πληθυσμού, δηλαδή στις πόλεις. Ταυτόχρονα υπάρχουν προβλήματα που μιλούν για επανάληψη του δράματος που ζούμε ή ακόμα και για επανολήψεις. Μήπως πρέπει λοιπόν να προετοιμαστούμε για νέες πανδημίες; Και ποια μαθήματα παίρνουμε από την τωρινή πανδημία; Φτάνει για παράδειγμα η ενίσχυση του ΕΣΥ;

Στο τελευταίο ερώτημα η απάντηση βρίσκεται στην απόδοση των συστημάτων υγείας των προηγμένων κρατών. Όπως δείχνουν τα συνεχή μέτρα που παίρνουν όλα αυτά τα κράτη, αλλά και τα συνεχή lockdowns που ανακινώνονται, η ενίσχυση του ΕΣΥ από μόνη της δεν είναι μάλλον ικανή να μας βοηθήσει να αντιμετωπίσουμε τέτοιες συμφορές. Οχι βέβαια ότι δεν είναι αναγκαία, αλλά δεν είναι από μόνη της ικανή. Χρειάζεται να ληφθούν υπόψη και άλλοι παράγοντες.

Σε κάθε περίπτωση, και με την τεχνολογία που ως ανθρωπότητα έχουμε τώρα στα χέρια μας, η παραγωγή φαρμάκων και εμβολίων θέλει χρόνο. Στην παρούσα πανδημία και παρά την παγκόσμια κινητοποίηση, μόνο ένα μικρό μέρος του πληθυσμού μας έχει εμβολιαστεί. Επομένως, η τήρηση κοινωνικών αποστάσεων και η διακοπή οικονομικών λειτουργιών είναι πολιτικές που είναι αρκετά πιθανόν να ξαναδοθούν.

Και τι έχουμε δει σε αυτή την πανδημία; Σκεδόν παντελή έλλειψη κοινόχρηστων χώρων για άθληση, περπάτημα, για μια ανάσα. Και έτσι, στην Κυψέλη για παράδειγμα, όπου ζώ, η Φωκίωνος Νέγρη είναι σανίδα σωτηρίας. Όπως και το Ζάππειο και ο Εθνικός Κήπος και οι λόφοι της Αθήνας. Αλλά δεν φτάνουν. Πώς περιμένουμε οι Αθηναίοι να αντέξουν σε συνθήκες καραντίνας,

όταν με τους ελάχιστους ελεύθερους χώρους που υπάρχουν, είναι σχεδόν αδύνατον να βγουν έξω για μια απλή βόλτα χωρίς να δημιουργηθεί συνωστισμός; Αυτό το πρόβλημα βέβαια δεν είναι δυνατόν να λυθεί με κύριο όπλο πολιτικές τύπου «πάρκα τσέπης». Είναι πολιτικά «ασήφιστος». Κάνουν κακό; Οχι βέβαια. Είναι καλό να γίνονται, αλλά μια τέτοια πολιτική δεν λύνει πραγματικά προβλήματα. Η Αθήνα πάσχει από ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους. Και όπως είναι περιτριγυρισμένη από τα βουνά της Αττικής (Πάρνηθα, Πεντέλη, Υμηττός, Αιγάλεω), δεν υπάρχει άλλη διέξοδος από την αγορά ή/και απαλλοτρίωση ιδιωτικών περιουσιών και μετατροπή της σε δημόσια κοινόχρηστη περιουσία. Με σεβασμό πάντα στο συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα της προστασίας της ατομικής ιδιοκτησίας (το οποίο πολλές φορές έχει παραβιαστεί με βίανασο τρόπο).

Ο Στέφανος Μάνος είχε κάνει πριν από χρόνια μια πρόταση για ανταλλαγή, ουσιαστικά, της έκτασης του αεροδρομίου του Ελληνικού με εκτάσεις σε υποβαθμισμένες περιοχές του λεκανοπεδίου, ώστε να δημιουργηθούν σε αυτές μεγάλα πάρκα άνω των 50 στρεμμάτων το καθένα. Δυστυχώς, αυτή η πρωτοποριακή και μελετημένη πρόταση, που θα είχε αναβαθμίσει ουσιαστικά την Αθήνα και τη ζωή των κατοίκων της στις υποβαθμισμένες ιδίως περιοχές, λησθετήθηκε, δεν προχώρησε και φτάσαμε στο σημείο που το Ελληνικό έχει πάρει τον δρόμο του. Το λεκανοπέδιο όμως παραμένει στην ίδια θέση κατάστασι. Μόνο φως η διηλι ανάπληση, η οποία θα δώσει ανάσα στους Αμπελοκήπους και θα δημιουργήσει προοπτικές ανάπτυξης σε μια περιοχή της Αθήνας όπως ο Ελαιώνας. Οι άλλες περιοχές όμως;

Στην Πρωτοβουλία ΚΑΠΠΑ έχουμε κάνει, υπό τη διεύθυνση

του αείμνηστου μέλους μας αρχιτέκτονα - πολεοδόμου Αριστέδη Γ. Ρωμανού, μία μελέτη όπου αντιμετωπίζεται συνολικά το συγκεκριμένο πρόβλημα με τη δημιουργία πάρκων γειτονιάς. Μέσα από τη μελέτη διαπιστώνεται ότι η δημιουργία ενός δικτύου πάρκων γειτονιάς είναι, και από οικονομικής απόψεως, απολύτως εφικτή, όπως αποδεικνύεται με το λεπτομερειακό σχέδιο εφαρμογής της ιδέας σε δύο περιοχές των Πατισίων, που περιέχεται στη μελέτη(1). Τι είναι όμως τα πάρκα γειτονιάς; Είναι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου που σε συνδυασμό με περιορισμένες

## Είναι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου που σε συνδυασμό με περιορισμένης έκτασης εγκαταστάσεις κοινωφελών υπηρεσιών επιπέδου γειτονιάς λειτουργούν ως πυρήνες αναψυχής και κοινωνικοποίησης.

έκτασης εγκαταστάσεις κοινωφελών υπηρεσιών επιπέδου γειτονιάς λειτουργούν ως πυρήνες αναψυχής και κοινωνικοποίησης και είναι πραγματικά πάρκα, έστω και περιορισμένης έκτασης, σε αντίθεση με τα «πάρκα τσέπης» που στερούνται πολλών και σημαντικών από τις λειτουργίες των πραγματικών πάρκων. Κύρια χαρακτηριστικά των πάρκων γειτονιάς είναι:

- Μέσο μέγεθος περί τα 20 στρέμματα.
- Εξυπηρέτηση κατοίκων που διαμένουν σε ακτίνα 400-450 μ., με αντανάκλαση και στην ευρύτερη περιοχή.
- Στόχος η καθημερινή χρήση με πρόσβαση πεζή ή με ποδήλατο.

- Διαφοροποίηση τμημάτων του χώρου για τις διαφορετικές κατηγορίες χρηστών ή δραστηριοτήτων, (π.χ. υπερήλικες, γονείς με παιδιά σε καροτσάκι).
- Ποικίλη βλάστηση με επικρατούμενα τα μεγάλα δένδρα που προσφέρουν σκιά και είναι ο βασικός πνεύμονας οξυγόνου.

Είναι προφανείς η πολυπλοκότητα, η πολυμέρεια και η δυσκολία του εγχειρήματος των πάρκων γειτονιάς. Η έρευνα συνεπώς επικράτησε και έδωσε απαντήσεις σε πολλά άλλα κρίσιμα ζητήματα που αποτελούν προϋπόθεση της υλοποίησης του εγχειρήματος. Σε αυτή τη μελέτη αναδεικνύονται όλα τα πιθανά εμπόδια όπως:

- Η εκτεταμένη μικροδιοικησία που αυξάνει το κόστος διαπραγματεύσεως σε περίπτωση αγοραπωλησίας αντι απαλλοτριώσεως.
- Οι ιδιοκτήτες μπορεί να είναι ικανοποιημένοι από τη δημιουργία ενός πάρκου, γιατί βελτιώνει τη ζωή τους και αυξάνει την αξία της περιουσίας τους, εκτός και αν τυχαίνει να βρεθούν μέσα σε απαλλοτριούμενο τμήμα της περιοχής του πάρκου. Τότε αρχίζουν αγώνα NIMBY (Not In My Back yard - κάντε ό,τι θέλετε, αλλά όχι στη δική μου αυλή).
- Οι ενοικιαστές, κυρίως νοικοκυριά χαμηλής κοινωνικοοικονομικής τάξης ή υπερηλικών, που πρέπει να μετακινήθούν ή που η ανανεωμένη περιοχή γίνεται ενδοχρηστές αυτοίς οικονομικά απρόσβατη (το γνωστό από πολλές πόλεις φαινόμενο της gentrification).
- Η έλλειψη ισχυρού νομικού πλαισίου για την αγορά γης, ώστε να αποφεύγονται οι χρονοβόρες διαδικασίες της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως. Άλλωστε με χρήση διαδικασιών αγοράς γης και διαμερισμάτων οι πωλητές υπεισέρχονται εθελοντικά στη συναλλαγή και επομένως παύει η έννοια του εξαναγκασμού που είναι συνηφα-

μένη με την απαλλοτρίωση. Οι απαντήσεις σε τέτοιου είδους ερωτήματα βρίσκονται συνήθως σε προτάσεις όπως οι παρακάτω:

- Ικανοποιητικό τμήμα αγοράς για τους θιγόμενους ιδιοκτήτες.
- Προγράμματα επιδότησης ενοικίου για εύλογο χρόνο για ενοικιαστές.

Κυρίως όμως είναι απαραίτητη η δημιουργία ενός πλαισίου διαλόγου σε βάθος με τις τοπικές κοινωνίες. Κατάλληλο όχημα δημιουργίας ενός δικτύου πάρκων γειτονιάς θα ήταν ένας φορέας υλοποίησης με τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

- Να είναι δημόσια επιχείρηση (Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου) που επιτελεί έργο κοινής ωφέλειας.
- Να έχει τις αρμοδιότητες για να επιτελεί όλες τις απαραίτητες λειτουργίες (διαγωνισμοί για δημιουργία πάρκων, απαλλοτριώσεις, αγορά ακινήτων κ.λπ.), να είναι επομένως ένας φορέας ειδικού σκοπού για το συγκεκριμένο έργο.
- Να διοικείται από Δ.Σ., στο οποίο θα εκπροσωπούνται το Δημόσιο (με εκπρόσωπο τον αρμόδιο υπουργείο), ο δήμος, η περιφέρεια, οι κάτοικοι της γειτονιάς στην οποία κατασκευάζεται το πάρκο, αλλά ενδεχομένως και εκπρόσωποι του ΤΕΕ, του Οικονομικού Επιμελητηρίου ή ανώτατοι δικαστικοί.

Το θεσμικό πλαίσιο πρέπει να ενσωματωθεί με τη θεσμοθέτηση διατάξεων που θα ρυθμίζουν τα της αγοράς ακινήτων από τον νέο φορέα. Μία τέτοια θεσμική διαδικασία θα μπορούσε να ενταχθεί στην ανάπτυξη της δημιουργίας Π.Γ. με τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς. Η χρηματοδότηση, τέλος, μπορεί να γίνει από τις παρακάτω πηγές:

- Το Πράσινο Ταμείο, το οποίο έχει ως στόχο τη χρηματοδότηση τέτοιων έργων. Το Ταμείο επίσης μπορεί από το έργο του Ελληνικού με μία μικρή αύξηση του συντελεστή δόμησης (από 0,5 σε 0,6, Ν.

4062/2012, αρ. 8) να εισπράξει το 50% των επιπλέον εσόδων και να τα διοχετεύσει σε αναπλήσεις σε περιοχές του λεκανοπεδίου με μεγαλύτερες ανάγκες πρασίνου. Έτσι θα αποκοπεί κοινωνική νομιμοποίηση η επένδυση του Ελληνικού και θα δικαιωνόταν η χρήση του όρου «στρατηγική».

- Πόρους του υπερταμείου, το οποίο σύμφωνα με τον ιδρυτικό του νόμο (ν. 4389/2016, αρ. 199, 200) μπορεί να δίνει το 30% των εσόδων του για αναπτυξιακούς σκοπούς. Η αστική ανάπτυξη είναι πολλαπλώς αναπτυξιακή επένδυση και ως προς το σκέλος της βελτίωσης της ζωής των κατοίκων, αλλά και ως προς το σκέλος της ανάπτυξης της αγοράς των ακινήτων.
- Ευρωπαϊκοί πόρους.

Η Αθήνα, αλλά και όλες οι μεγάλες πόλεις, για να συνεχίσουν να οδηγούν την ανάπτυξη και να συγκεντρώνουν δημοοικονομικούς ανθρώπους, πρέπει να γίνουν βιώσιμες. Να αντιμετωπίσουν τις νέες προκλήσεις, δημιουργώντας συνθήκες όπου οι κάτοικοι θα αναπνεύουν και θα αισθάνονται και ασφαλείς και υγιείς. Τα πάρκα γειτονιάς δεν είναι μία πρόταση που θα υλοποιηθεί στον χρόνο μιας τετραετίας. Όπως όλα τα σημαντικά έργα, είναι ένα έργο μακράς πνοής που θα διακριστούν πολλές δημοτικές αρχές. Αλλά η σημερινή μπορεί να κάνει την αρχή.

\* Ο κ. Κωνσταντίνος Φωτοπούλος είναι πρόεδρος Δ.Σ. Πρωτοβουλίας ΚΑΠΠΑ.

Το πλήρες κείμενο της μελέτης, η οποία έγινε σε συνεργασία και με χρηματοδότηση της ΔΙΑΝΕΟΙΣ, μπορεί κάποιος να το βρει είτε στο site της ΔΙΑΝΕΟΙΣ είτε στο site της Πρωτοβουλίας ΚΑΠΠΑ (<http://kappainitiative.gr/wp-content/uploads/2020/06/9%CE%A0%CE%99%91%CE%95%CE%9A%CE%99%91%CE%99%95%CE%99%CE%A4%CE%9F%CE%9D%CE%99%CE%91%CE%A3.pdf>).