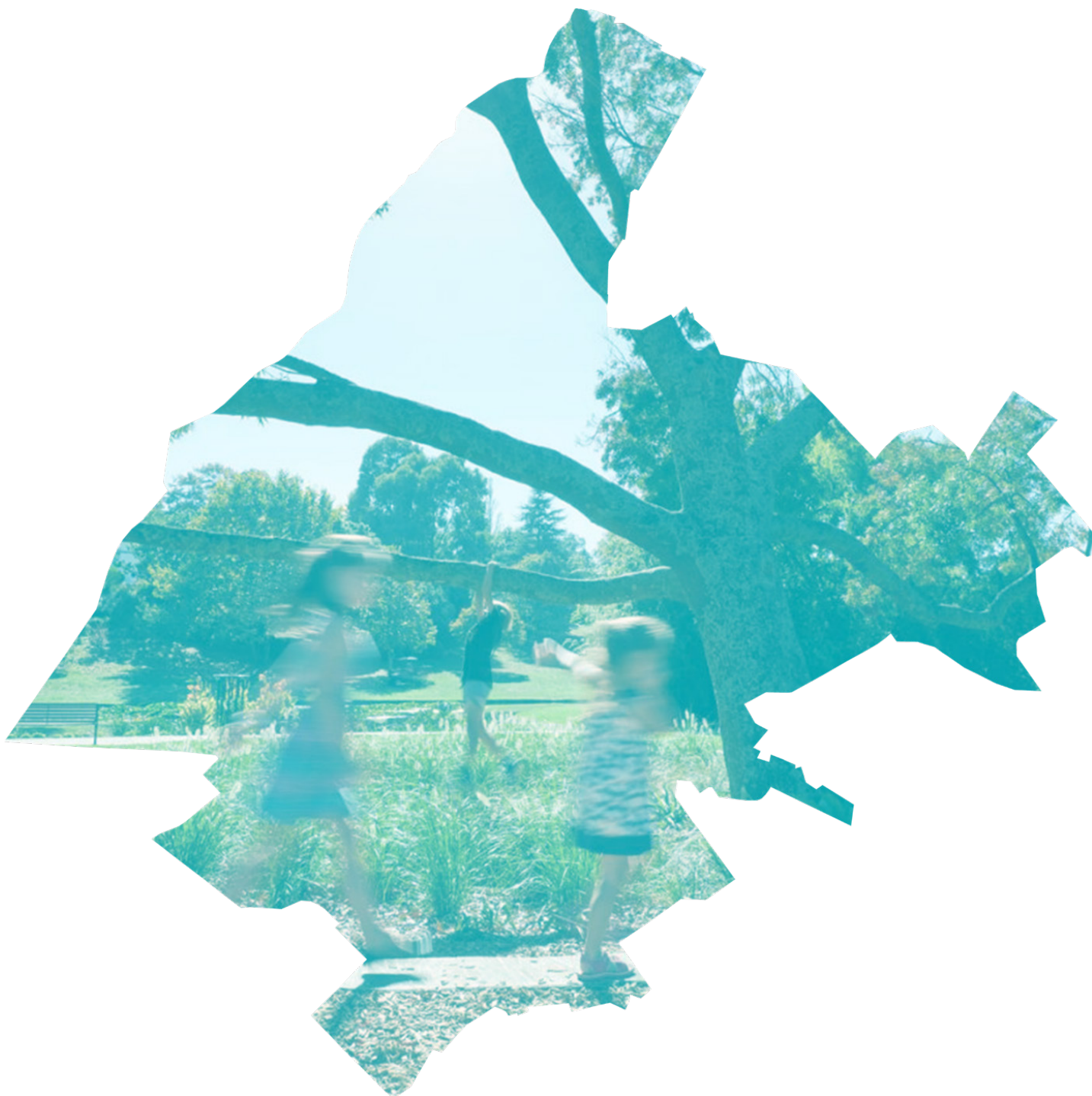


ΠΑΡΚΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ

ΑΣΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΣΕ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ



διαΝΕΟσις

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΕΥΝΑΣ & ΑΝΑΛΥΣΗΣ



ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑ
ΚΑΠΠΑ

ΠΑΡΚΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ

ΑΣΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΣΕ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

διαΝΕΟσις

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΕΥΝΑΣ & ΑΝΑΛΥΣΗΣ



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	7
2 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	11
3 ΖΩΝΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΑΝΑΓΚΩΝ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ	17
4 ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΑΡΚΟΥ ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΕΝΙΑΙΑΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΧΩΡΟ	33
5 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	43
6 ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ	51
7 ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΙΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ	63
8 Ο ΦΟΡΕΑΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΑΡΚΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ	71
9 Ο ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΠΙΛΟΤΟΥ	79
10 ΠΕΡΙΛΗΨΗ-ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ-ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	105
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	111



ΕΙΚΟΝΑ 1

Αθήνα, άποψη από το Λυκαβηττό
ΠΗΓΗ: Μαλούτας Θωμάς

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τα πορίσματα της Έρευνας που διενήργησε το Σωματείο ΚΑΠΠΑ (Πρωτοβουλία για την Κρατική Ακίνητη Περιουσία, την Προστασία της και την Αξιοποίησή της) μέσω Ομάδας Εμπειρογνομώνων για λογαριασμό της διαΝΕΟσις βάσει σχετικού συμφωνητικού. Πρόκειται για διερεύνηση, συμπλήρωση και εξειδίκευση μιας Πρότασης που έχει

διατυπωθεί σε επίπεδο ιδεών και οικονομοτεχνικής μελέτης και δημοσιοποιήθηκε το 2011, στο εξής Μελέτη 2011 (Ρωμανός 2011).

διατυπωθεί σε επίπεδο ιδεών και οικονομοτεχνικής μελέτης και δημοσιοποιήθηκε το 2011, στο εξής Μελέτη 2011 (Ρωμανός 2011).

1.1 ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ

Την Ερευνητική Ομάδα αποτελούν οι:

- Κατερίνα Ανδρίτσου, Αρχιτέκτων, MArch, Αρχιτέκτων Τοπίου MLA
- Δρ. Παναγιώτης Ν. Δεληβοριάς, Μαθηματικός-Οικονομολόγος, Σύμβουλος
- Θωμάς Μαλούτας, Καθηγητής κοινωνικής γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
- Αλέξανδρος Νικολαΐδης, Οικονομολόγος, τραπεζικός, επενδυτική τραπεζική & διαχείριση ακινήτων
- Δημήτρης Πούλιος, Αρχιτέκτονας-Πολεοδόμος MA in Urban Design, ΥΔ Αστικής Γεωγραφίας ΕΜΠ
- Κωνσταντίνου Σταματίου, Δικηγόρος, MSc Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
- Αριστείδης Ρωμανός, Αρχιτέκτων ΕΜΠ, Πολεοδόμος MPhil. Συντονιστής της Ομάδας

Συνεργάτες

- Αλεξάνδρα Λινάρδου, Χωροτάκτης-Πολεοδόμος, MSc
- Ελισάβετ Δημητρίου, Αρχιτέκτονας, ΒΑ
- Βασίλης Τσεζμετζής, Αρχιτέκτονας – Πολεοδόμος, MSc

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Σκοπός είναι η συγκρότηση μιας υλοποιήσιμης Πρότασης για τη δημιουργία ενός δικτύου Πάρκων Γειτονιάς με τον εντοπισμό, την ανάλυση και την επίλυση των ζητημάτων που εμποδίζουν αυτή την υλοποίηση, τόσο αυτών που επισημαίνονται στη Μελέτη 2011, όσο και αυτών που θα προκύψουν από τη διενέργεια της παρούσας

έρευνας. Ως πρώτη προτεραιότητα πάντως έχει τεθεί η επεξεργασία ενός σχεδιαστικού και θεσμικού πακέτου που να αποτελέσει το πλαίσιο δημιουργίας του πρώτου πιλοτικού Πάρκου.

Τα αντικείμενα προς διερεύνηση, που έχουν προσδιοριστεί γενικά, στη σχετική Εισήγηση της ΚΑΠΠΑ προς τη διαΝΕΟσις, υπάγονται στα ακόλουθα επιστημονικά πεδία: (1). Κοινωνική και

Αστική Γεωγραφία, (2). Νομικά θέματα σχετικά με την Πρόσκτηση ιδιωτικών ακινήτων και σχετικά με τον Φορέα Υλοποίησης, (3). Οικονομία της Κτηματαγοράς και (4). Κοινωνική Πολιτική και Διαβούλευση

1.3 ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

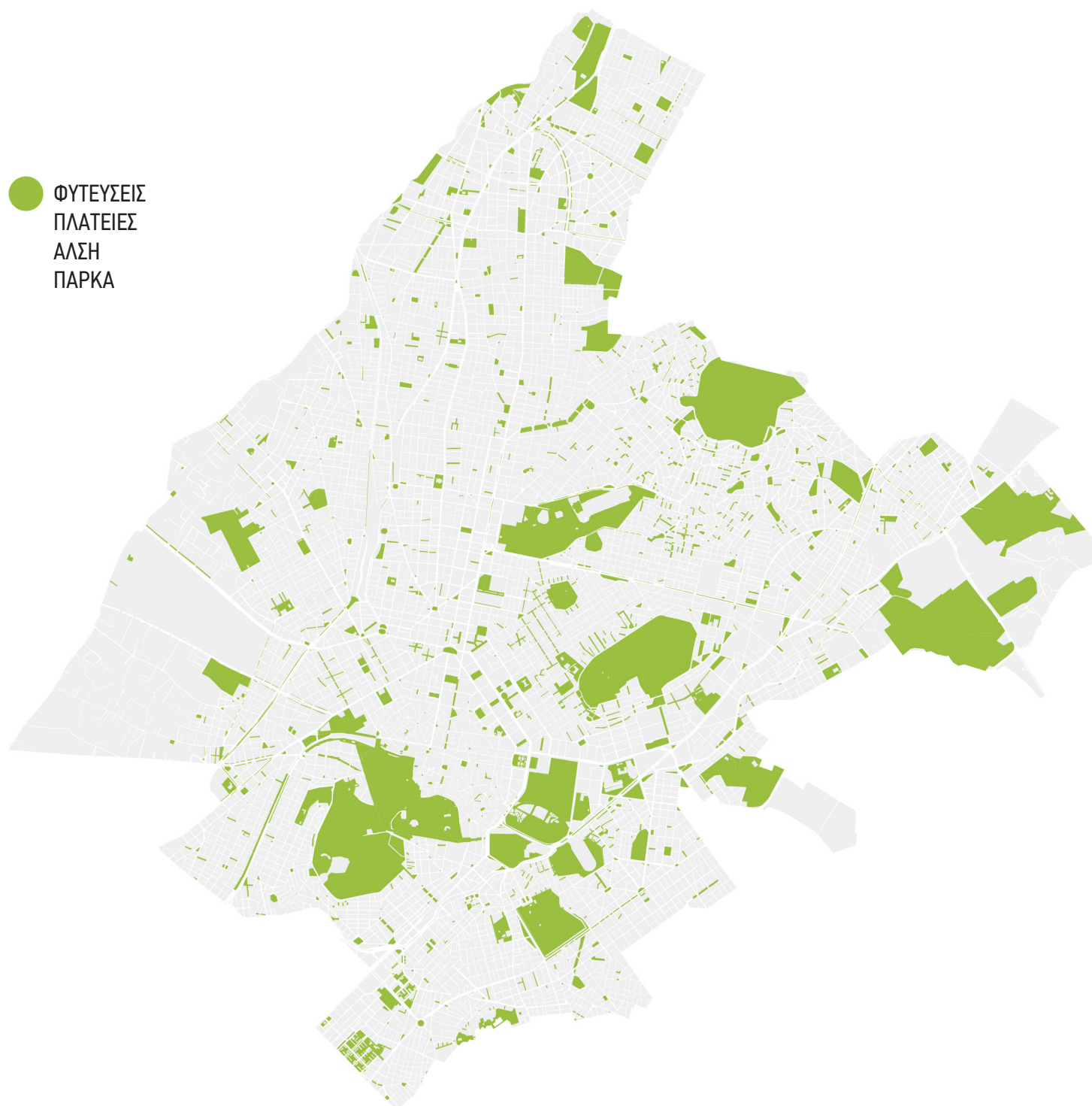
Ενέργειες που σηματοδότησαν την εξέλιξη της Έρευνας.

1.3.1 Δράσεις προ της υπογραφής του Συμφωνητικού

- Πρόταση του Προέδρου ΚΑΠΠΑ Κωνσταντίνου Φωτόπουλου και Εισήγηση του Αριστίδη Ρωμανού, στο ΔΣ της 22.02.2017
- ΔΣ 29.03.2017. Ο Πρόεδρος ανακοινώνει ότι σχηματίζεται Επιτροπή Εργασίας. Αναλαμβάνει να μιλήσει με πιθανούς χορηγούς για τη χρηματοδότηση της πιλοτικής μελέτης.
- Η διαΝΕΟσις, Οργανισμός Έρευνας και Ανάλυσης, βρίσκει την πρόταση κατ' αρχήν ενδιαφέρουσα υπό την προϋπόθεση της υποβολής σχετικής αίτησης και πρότασης που συντάσσεται σύμφωνα με τις δικές της προδιαγραφές.
- Σύνταξη της Πρότασης από τον Πρόεδρο ΚΑΠΠΑ με τη συνεργασία των κ.κ. Αριστίδη Ρωμανού, Παναγιώτη Δεληβοριά και Αλέξανδρου Νικολαΐδη.
- Υποβολή στη διαΝΕΟσις και παρουσίαση την 19.06.2017. Ιδιαίτερα ευμενή σχόλια και υπόσχεση θετικής απόφασης της χορηγίας
- Συνάντηση με διαΝΕΟσις του Προέδρου και μελών του ΔΣ ΚΑΠΠΑ. Η διαΝΕΟσις ζητά νέα πρόταση μειωμένου προϋπολογισμού. Ο αρχικός έφθανε το ποσό των ~ 50.000 ευρώ. 16.09.2017
- Ανάπτυξη σκεπτικού μείωσης από ΑΡ με δύο εναλλακτικές. Επιλέγεται η μείωση του αντικειμένου της μελέτης στα απολύτως κρίσιμα ερωτήματα, 20.09.2017
- Μείωση του αντικειμένου και της αμοιβής σε ~ 30.000 ευρώ. Συνεργασία Προέδρου, Π.Δεληβοριά, Δ. Δημητρίου, Αλ. Νικολαΐδη και Α. Ρωμανού 20.09.2017
- Παρουσίαση στο ΔΣ ΚΑΠΠΑ της τροποποιημένης πρότασης προς τη Διανέοσις από Πρόεδρο και Α. Ρωμανό, 26.09.2017
- Συνάντηση με διαΝΕΟσις των Προέδρου και Α. Ρωμανού 16.10.2017. Έκλεισε οριστικά το θέμα της χορηγίας
- Συνάντηση του Προέδρου και του Α. Ρωμανού με τον πρώην Υπουργό Πολιτισμού και Πρόεδρο του Σωματείου ΔΙΑΖΩΜΑ κ. Σταύρο Μπένο στα πλαίσια του διορισμού Επιτροπής Συμβούλων της Ομάδας Έρευνας
- Συνάντηση του Προέδρου και του Α. Ρωμανού με την κυρία Λενιώ Μυριβήλη, τότε Σύμβουλο και μετέπειτα Αντιδήμαρχο του Δήμου Αθηναίων για θέματα Πρασίνου για τη μεθόδευση της αναγκαίας συνεργασίας με το Δήμο.
- Σύσταση της Ερευνητικής Ομάδας που ξεκίνησε τις εργασίες της από την 08.05.2018.
- Σύνταξη Χρονοδιαγράμματος των εργασιών
- Ολοκλήρωση, σύνταξη και υπογραφή της Σύμβασης μεταξύ διαΝΕΟσις και ΚΑΠΠΑ.

1.3.2 Πορεία της Έρευνας από την ανάθεση μέχρι την υποβολή της Έκθεσης

- Πρώτη συνάντηση της διαΝΕΟσις με τα μέλη της Ερευνητικής Ομάδας της Πρωτοβουλίας ΚΑΠΠΑ (Οι παραπάνω δράσεις καταγράφονται στα Πρακτικά του ΔΣ ΚΑΠΠΑ των ημερών: 22.02., 29.03., 26.04., 24.05., 21.06., 19.07., 27.09., 25.10., και 19.12. του 2017 καθώς και 29.01., 21.02., και 28.03. του 2018)
- Πρώτο Χρονοδιάγραμμα Έρευνας και Πινακοποιημένη Δομή Έκθεσης υποβάλλονται στη διαΝΕΟσις, 30.05.2018
- Παρουσίαση Ενδιάμεσης Έκθεσης στη διαΝΕΟσις 06.12.2018. Συνολική Εικόνα Εξέλιξης και Πρώτα Γενικά Συμπεράσματα.
- Σκεπτικό Επιλογής Περιοχής Πάρκου Γειτονιάς 31.03.2019
- Παράδοση Τελικής Έκθεσης σε προκαταρκτική φάση (draft) στη διαΝΕΟσις Δευτέρα 23.05.2019.



ΧΑΡΤΗΣ 1
Το Πράσινο στο Δήμο Αθηναίων
ΠΗΓΗ: Δήμος Αθηναίων / ΣΟΑΠ
(2016)



ΕΙΚΟΝΑ 2
Πάρκο Ριζάρη, Αθήνα ΠΗΓΗ:
ΕΑΤΑ / Δήμος Αθηναίων

2 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

2.1 ΒΑΣΙΚΟΣ ΣΚΟΠΟΣ, ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ, ΕΝΟΤΗΤΕΣ

Σκοπός της Έρευνας είναι, στην κατεύθυνση του Πάρκου Γειτονιάς που μελετήθηκε το 2011, να συγκροτηθεί ένα υλοποιήσιμο σχεδιαστικό και θεσμικό πακέτο που να αποτελέσει το πλαίσιο δημιουργίας του πρώτου πιλοτικού Πάρκου. Με βάση τον σκοπό της έρευνας μια στοχαστική διερεύνηση του προβλήματος κατέγραψε ερευνητικά ερωτήματα και κατέληξε σε δώδεκα ερευνητικές ενότητες.

Στη συνέχεια δίδεται συνοπτικά το περιεχόμενο των ερευνητικών ενότητων που, μαζί με τη σειρά καταγραφής τους, συνιστά στην ουσία τη δομή της Έκθεσης.

1. Ορισμός του Προβλήματος.
2. Έννοια του Πάρκου Γειτονιάς. Καθορισμός των χρήσεων γης. Το ερώτημα για την κοινωνική κατοικία
3. Τα βασικά Κριτήρια Επιλογής Περιοχών (α) Κριτήρια υποβάθμισης και αντίληψη των κατοίκων (β) Κριτήρια Εφικτότητας

4. Κριτήρια χωροθέτησης των ΠΓ. Διάκριση Τυπικού και Πιλοτικού Πάρκου.

5. Ζώνη παρέμβασης και χωροθέτηση αναγκών στην Αθήνα. Πολεοδομικές, Δημογραφικές και Κοινωνικές Παράμετροι της υποβάθμισης. Καθορισμός της γενικότερης Ζώνης εντός της οποίας βρίσκονται οι πλέον υποβαθμισμένες περιοχές του Κέντρου.

6. Η χωροθέτηση του ΠΓ και η Δημοτική στρατηγική για τους ελεύθερους χώρους. Διερεύνηση εναλλακτικών περιοχών παρέμβασης. Επιλογή περιοχής ίδρυσης του πιλοτικού πάρκου. Προτεινόμενες Περιοχές. Ένταξη των Περιοχών 1 και 2 στο δίκτυο δημόσιων χώρων

7. Νομιμότητα εναλλακτικών μεθόδων πρόσκτησης ιδιωτικών ακινήτων προκειμένου περί σκοπού δημοσίου συμφέροντος. Αποζημίωση θιγόμενων ιδιοκτητών. Επιβάρυνση όμορων/παρόδιων για δημιουργούμενες από την επένδυση υπεραξίες. Νομικές προϋποθέσεις εφαρμογής επιδοτήσεων προς νοικοκυριά ενοικιαστών. Πολεοδομικά εργαλεία τροποποίησης των χρήσεων γης, των δικτύων και

όρων δόμησης στην Περιοχή Παρέμβασης.

8. Πολιτική καθορισμού τιμών αποκουμένων ακινήτων. Διερεύνηση αντικειμενικών τιμών και τιμών αγοράς και αναγκαίες επικαιροποιήσεις. Προσέγγιση δαπάνης εξασφάλισης των αναγκαίων ακινήτων και εκτάσεων.

9. Διερεύνηση δυνατοτήτων ενίσχυσης νοικοκυριών με καθεστώς ενοικίου που εξαναγκάζονται σε μετακίνηση λόγω κατεδάφισης κτιρίων και αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσκολίες.

10. Σκεπτικό του σχεδιασμού του Φορέα Υλοποίησης του Προγράμματος ΠΓ και διατύπωση των κατάλληλων χαρακτηριστικών του (νομικού καθεστώτος, δομής 0000, λειτουργίας κλπ.).

11. Σχέδιο και φιλοσοφία Πιλοτικού Πάρκου. Παρουσιάζονται σε διαγραμματική μορφή οι κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις γης και τα δίκτυα πεζών, οχημάτων και ποδηλάτων που τις εξυπηρετούν και συνδέουν Πάρκο με τις γειτονικές περιοχές.

12. Χάραξη επικοινωνιακής πολιτικής για την

ακύρωση επιζήμιων διαδόσεων και αρνητικών θέσεων. Ανακοίνωση αποτελεσμάτων και πορίσματος. Κοινοποίηση σε αποδέκτες. Κοινές αποφάσεις και οργάνωση με τη δια-ΝΕΟσις.

2.1.1 Η έλλειψη πράσινων χώρων και το ευρύτερο πρόβλημα του Κέντρου της Αθήνας

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

Α. Η υποβάθμιση των αστικών περιοχών αποτελεί σύνθετο φαινόμενο που χαρακτηρίζεται τόσο από περιβαλλοντικές /πολεοδομικές παραμέτρους, όσο και από κοινωνικές και δημογραφικές. Μεταξύ τους υπάρχει σχέση αλληλο-επηρεασμού, καθώς οι μηχανισμοί της κτηματαγοράς προκαλούν μετακινήσεις Πληθυσμιακών Ομάδων. Οι κοινωνικές και δημογραφικές παράμετροι της πόλης παρουσιάζονται αναλυτικά στο κεφάλαιο 3. Ο πολεοδομικός παράγων της υποβάθμισης περιγράφεται στις επόμενες παραγράφους.

Β. Δεδομένης της χωρικής ανισοκατανομής των κοινοχρήστων χώρων και των κοινωφελών εξοπλισμών και υπηρεσιών στην πόλη, η χωροθέτηση των περιοχών επέμβασης μεταξύ των υποβαθμισμένων περιοχών θέτει ένα σοβαρό ζήτημα κοινωνικής δικαιοσύνης (καίρια πολιτικό στην ουσία). Αμέσως προκύπτει το ερώτημα πώς προσδιορίζεται ειδικά η περιβαλλοντική/πολεοδομική υποβάθμιση. Ο προσδιορισμός είναι σύνθετος: υπάρχουν περιοχές που υστερούν σημαντικά ως προς κάποιες μεταβλητές και υπερτερούν σε άλλες. Η αναγωγή των κριτηρίων αξιολόγησης σε ένα μοναδικό επιλεγμένο κριτήριο επιβάλλεται για λόγους πρακτικούς, αρκεί αυτό να είναι κυρίαρχο. Η επιλογή του κριτηρίου της πυκνής δόμησης μοιάζει εύλογη. Οι περισσότερες συνιστώσες της υποβάθμισης (του χώρου και της χρήσης του) οφείλονται σε πυκνότητες δόμησης που ξεπερνούν κάποιο όριο εύρυθμης λειτουργίας της πόλης. Έτσι το ερώτημα ποιες είναι οι υποβαθμισμένες περιοχές της πόλης ανάγεται στο ποιες είναι οι πιο πυκνοδομημένες.

Γ. Η περιβαλλοντική/πολεοδομική υποβάθ-

μιση (που συνίσταται κυρίως στην έλλειψη πρασίνου, τη μεγάλη πυκνότητα δόμησης, την κυκλοφοριακή συμφόρηση, τη μεγάλη πυκνότητα σταθμευμένων αυτοκινήτων, την ηχητική και οπτική ρύπανση και τη μόλυνση του αφο-ρά άνω του 45 % του πληθυσμού (1981) της ευρύτερης αστικής περιοχής της Αθήνας, που, ανεξαρτήτως οικονομικής στάθμης, διαβιώνει σε συνθήκες μέσης καθαρής πυκνότητας > των 30 ατόμων ανά στρέμμα, ενώ αντίστοιχα άνω του 25% σε > από 50 άτομα ανά στρέμμα (Εμμανουήλ, Γκόρτσος, και Καμούτση 2008).

Έρευνα του ΕΚΚΕ (Εμμανουήλ, Γκόρτσος, και Καμούτση 2008) δίνει στοιχεία για 31 ευρείες περιοχές στις οποίες υποδιαιρείται το Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας. Από αυτές ένα σύνολο ένδεκα περιοχών είναι οι πιο πυκνοδομημένες με μικτή πυκνότητα πάνω από το συμβατικό όριο των 175 άτ/Ha (ατόμων ανά εκτάριο) ή καθαρή πυκνότητα¹ περίπου 27 ατ/στρέμμα². Η ευρεία περιοχή που περιλαμβάνει το Δήμο της Αθήνας μαζί με το Γαλάτσι, τη Νέα Χαλκηδόνα και τον Ταύρο, είναι δεύτερη σε μικτή και καθαρή πυκνότητα και πρώτη σε πραγματικό συντελεστή δόμησης

Δ. Επισημαίνεται πως το κριτήριο της πυκνής δόμησης δεν αποτελεί ικανή και αναγκαία συνθήκη της υποβάθμισης. Δεν σημαίνει ότι σε κάθε πυκνοδομημένη ζώνη θα προκύψουν υποβαθμισμένες περιοχές. Σημαίνει όμως ότι κάθε περιοχή που θα αξιολογηθεί ως υποβαθμισμένη θα βρίσκεται οπωσδήποτε σε πυκνοδομημένη ζώνη.

Επισημαίνεται τέλος ότι μέσα στις ευρείες περιοχές περιλαμβάνονται υπο-περιοχές με ποικίλες πυκνότητες, άλλες πολύ υψηλές και άλλες χαμηλότερες, όπως επίσης και με διαφορετικές δομές χρήσεων γης.

Μέσα στα όρια που περικλείουν τις ως άνω πυκνοδομημένες περιοχές της Αθήνας εντοπίζονται οι περιοχές που επιλέχθηκαν να δεχτούν Πάρκα Γειτονιάς.

[1] Η καθαρή πυκνότητα εκφράζει αριθμό των ατόμων (κατοίκων) ανά οικοπεδική έκταση, η μικτή αναφέρεται στην οικοπεδική έκταση συν τους ελεύθερους χώρους.

[2] «Στο ευρωπαϊκό συμπαγές πρότυπο η επιθυμητή καθαρή πυκνότητα κατοικίας κυμαίνεται από 15-30 άτομα ανά στρέμμα» (Εμμανουήλ, Γκόρτσος, και Καμούτση 2008, 32)

2.1.2 Έννοια και χρήσεις του Πάρκου Γειτονιάς

Τα αποκαλούμενα στην παρούσα μελέτη 'πάρκα' είναι πολυχρηστικοί χώροι κοινωνικών εξυπηρετήσεων και συνιστούν στην **πραγματικότητα κεντρικούς πυρήνες αναζωογόνησης και αναβάθμισης της περιοχής που ορίζεται από μια μέση ακτίνα επιρροής των περιλαμβανομένων σε αυτά εξυπηρετήσεων και λειτουργιών.** Βασικό στοιχείο καθορισμού των ορίων και της κλίμακας της ζώνης επιρροής είναι η δυνατότητα πρόσβασης πεζή στο πάρκο.

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. Παραδείγματα: χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, κυρίως κατοίκων, χώροι κοινωφελών λειτουργιών, παιδικό σταθμοί, παιδότοποι, χώροι εξυπηρέτησης και συγκεντρώσεων για ειδικές ομάδες, ηλικιακές ή άλλες, χώροι διαφυγής σε περίπτωση σεισμού.

2.1.3 Η κοινωνική κατοικία: μέρος του προβλήματος ή και της λύσης;

Τα σχέδια της πρότασης που περιλήφθηκαν στη Μελέτη 2011 (Ρωμανός 2011) παρουσιάζουν, μέσα στα όρια του προτεινόμενου Πάρκου Γειτονιάς, και ένα, περιορισμένης έκτασης και όγκου, κτίριο κατοικίας. Στο κείμενο εξηγείται ότι αυτό εντάσσεται στην προσπάθεια δημιουργίας αποθέματος κοινωνικής κατοικίας, δημοτικής κυριότητας. Στόχος είναι η κατοικία αυτή να διατίθεται αφ' ενός σε νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος που κρίνονται ως δικαιούχα στεγαστικής ενίσχυσης. Επίσης το απόθεμα αυτό των κατοικιών θα μπορούσε να δίδεται ως αντιπαροχή για απαλλοτριούμενα ακίνητα νοικοκυριών που θα προτιμούσαν να παραμείνουν στην περιοχή της ανάπτυξης. Φυσικά τον ίδιο ρόλο μπορούν να παίξουν και υφιστάμενες πολυκατοικίες στα όρια της περιοχής, που θα πληρούν τις κατάλληλες προϋποθέσεις.

Η πρόβλεψη αυτή γίνεται επειδή, κατά μian εκδοχή, από τους τρεις πυλώνες της βιώσιμης ανάπτυξης ο κοινωνικός πυλώνας έχει τις τελευταίες δεκαετίες λησμονηθεί –σε αντίθεση με τους λοιπούς δύο, τον οικονομικό και τον περιβαλλοντικό.

Η Μελέτη 2011 (Ρωμανός 2011) έδωσε έμφαση στο θέμα της ισονομίας στην πόλη, διατυπώνοντας προβλέψεις κοινωνικών αναταραχών από την ανισοκατανομή ποιότητας των υλικών αγαθών και υπηρεσιών μεταξύ οικονομικοκοινωνικών στρωμάτων και, σε καθαρά πολεοδομικό επίπεδο, μεταξύ γεωγραφικών περιοχών.

Το να συμπεριληφθεί το ζήτημα της κοινωνικής κατοικίας στο πλαίσιο του προγράμματος των ΠΓ είναι μια ιδέα που δεν πρέπει να απορριφθεί βιαστικά ως δύσκολη ή ως περιπλέκουσα τις προτάσεις υλοποίησης των ΠΓ. Παρότι αναγνωρίζονται οι δυσκολίες της, εξακολουθεί να αποτελεί και ευκαιρία αντιμετώπισης ενός σημαντικού παράγοντα της υποβάθμισης. Αντιστρέφοντας το παραπάνω επιχειρήμα, μια παρόμοια πολιτική θα οδηγούσε αναγκαστικά σε Φορέα Εφαρμογής με μεγαλύτερο βάρος, κύρος και ισχύ στη διοίκηση και στην κοινή γνώμη – και αντίστοιχο αντίκτυπο στην αποτελεσματικότητά.

2.1.4 Το Πάρκο-πιλότος

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 δημοσίων 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 που χαρακτηρίζεται από: το μέγιστο δυνατό ποσοστό άκτιστων οικοπέδων είτε οικοπέδων με παλαιά κτίσματα και χαμηλό σ.δ. είτε παλαιό διατηρητέο κτίσμα με σημαντικού μεγέθους ιδιωτικό οικοπεδικό χώρο (κτίσμα που θα μπορεί να καλύψει μέρος των εγκαταστάσεων που προρίζονται 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.

2.1.5 Τα δύο βασικά Κριτήρια Επιλογής Περι-οχών

Σκοπός των Πάρκων Γειτονιάς (στο εξής Π.Γ.), όπως διατυπώνεται στη Μελέτη 2011 (Ρωμάνος 2011) και στις προηγούμενες παραγράφους, είναι η δημιουργία «πόλων» στα κέντρα των στερουμένων, υποβαθμισμένων περιοχών της πόλης, που θα λειτουργούν ως πνεύμονες πρασίνου και ως χώροι παροχής υπηρεσιών κοινωνικής πρόνοιας και αναψυχής σε επίπεδο γειτονιάς. Όπως γίνεται αντιληπτό από τα παραπάνω, ο σκοπός θέτει δύο καίριες προϋποθέσεις για τις επιλεγόμενες περιοχές και για τις επιλεγόμενες μεθόδους λύσεων (διαμορφώσεων): το στοιχείο της **υποβάθμισης** για τις πρώτες και το στοιχείο της **εφικτότητας** ή του **ρεαλισμού** για τις δεύτερες.

2.1.6 Κριτήρια υποβάθμισης περιοχών και αντίληψη των κατοίκων

Όλες οι δυσκολίες του εγχειρήματος ξεκινούν από την, εγγενή στην επιδίωξη του βασικού σκοπού, ανάγκη επέμβασης στην ακίνητη ιδιοκτησία των ιδιωτών. Είναι γνωστό, αλλά χρειάζεται να επισημανθεί πως, παρά το γεγονός ότι μεγάλο μέρος της δαπάνης του Π.Γ., αποτελεί στην ουσία δωρεά στην τοπική κοινότητα από δημόσιους πόρους, τούτο δεν εξασφαλίζει αυτομάτως και κατ' ανάγκην την αποδοχή και τη στήριξη του έργου από τους κατοίκους της περιοχής. Αντίθετα, πολύ συχνά υπάρχει έντονη αντίδραση για διάφορους λόγους, όπως: όχληση και αναστάτωση από την μετακίνηση, φόβος για μη ολοκλήρωση του έργου, καχυποψία για τις προθέσεις της πρωτοβουλίας, υπόνοιες ότι θα κληθούν να πληρώσουν τέλη, κρίση των ιδιοκτητών ότι η οικονομική προσφορά δεν είναι συμφέρουσα, εκβιασμός για υψηλότερες τιμές κτήσης της ιδιωτικής γης κ.ά.

Θα μπορούσαν τα παραπάνω να συνοψιστούν με τη φράση «άλλο η διατύπωση της **ανάγκης για Π.Γ.** που προκύπτει από μια κατά το δυνατόν αντικειμενική θεώρηση των πολεοδομικών φαινομένων και άλλο η ύπαρξη **ζήτησης για Π.Γ.** από τους ίδιους τους κατοίκους των υποβαθμισμένων περιοχών». Έτσι, παρά την τεκμηρίωση της υποβάθμισης της επιλεγόμενης συγκεκριμένης περιοχής, η ανωτέρω διάκριση

αποτελεί εξ ίσου καίριο κριτήριο επιλογής –που όμως δεν είναι εύκολα μετρήσιμο ή και αντιληπτό πριν από την δημόσια εξαγγελία της πρόθεσης δημιουργίας Π.Γ. Οποσδήποτε πάντως, είναι εύλογο να υποθεθεί ότι η επιλογή μιας εντελώς υποβαθμισμένης περιοχής θα συναντούσε μειωμένη αντίδραση.

2.1.7 Κριτήρια Εφικτότητας

Η ίδια συνθήκη για την επίτευξη του σκοπού, δηλαδή η ανάγκη απόκτησης της κυριότητας ιδιωτικών ακινήτων, καθιστά το εγχείρημα δύσκολο και επιβάλλει τη θεώρησή του από μια ρεαλιστική σκοπιά. Στη μείωση της δαπάνης κτήσης των απαραίτητων εκτάσεων για τη δημιουργία Π.Γ. συμβάλλει η ύπαρξη εντός των επιλεγόμενων περιοχών ορισμένων «ευνοϊκών ακινήτων». Αυτά είναι (α) Όσα ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Δήμους ή ακόμα και σε ιδρύματα κοινωφελή και έχουν χρήσεις που είτε πρόκειται κατόπιν αρμοδίων αποφάσεων να μεταφερθούν αλλού είτε είναι οφθαλμοφανώς απαξιωμένες, οπότε είναι αδύνατον ή ασύμφορο να συνεχίσουν να παραμένουν εκεί. (β) Τα ακίνητα που έχουν τα ιδιοκτησιακά χαρακτηριστικά της προηγούμενης κατηγορίας, αλλά διακρίνονται από την ευνοϊκή ύπαρξη χώρων με συμπαγή μορφή σημαντικής έκτασης. (γ) Πολυπληθής κατηγορία αποτελούν τα ιδιωτικά ακίνητα που έχουν κηρυχθεί απαλλοτριωτέα και βρίσκονται «σε διαδικασία απαλλοτρίωσης» που χρονίζει. (δ) Υπάρχει τέλος η περίπτωση υφισταμένων εκτάσεων πρασίνου που, εάν διευρύνονταν με την προσθήκη όμορων γαιών, θα αποτελούσαν ευμεγέθεις χώρους κατάλληλους για Π.Γ.

2.1.8 Περιοχές που πληρούν τις δύο κατηγορίες κριτηρίων

Μια παράλληλη διερεύνηση από τη σκοπιά των τυπικών περιπτώσεων πολεοδομικών διατάξεων του ιστού στο κέντρο της πόλης σε συνδυασμό με το ιδιοκτησιακό καθεστώς (ιδιωτικό έναντι δημοσίου/δημοτικού), εντοπίζει τις περιοχές που πληρούν και τις δύο προϋποθέσεις: βρίσκονται μέσα στα όρια της υποδεικνυόμενης από ερευνητικές εργασίες ευρύτερης ζώνης υποβάθμισης και διαθέτουν σημαντικούς σε μέγεθος ή/και αριθμό χώρους που ανήκουν στις κατηγορίες (α) ως (δ). Οι δύο αυτές συνθήκες καθιστούν τους χώρους επιλέξιμους για την υποδοχή Π.Γ., με λογικά αυξημένες πιθανότητες

επιτυχίας οφειλόμενες στο σημαντικό πλεονέκτημα της ελαχιστοποίησης της ανάγκης χρήσης ιδιωτικής γης. Αυτό μειώνει τόσο τη δαπάνη κτήσης της αναγκαίας επιφάνειας/στόχου, όσο και, κατ' αναλογία, τον αριθμό των νοικοκυριών που είναι πιθανό να προβάλουν αντίσταση στη δημιουργία του ΠΓ για τους λόγους που εξηγούνται σε άλλο κεφάλαιο. Ειδικότερα η περίπτωση (δ), αν και προφανώς ευνοϊκή, υστερεί στο ότι δεν αποτελεί τυπικό δείγμα, αλλά σπάνιο, επομένως δύσκολα επαναλαμβάνεται και άρα είναι κατάλληλη κυρίως για το Πιλοτικό Π.Γ.



ΕΙΚΟΝΑ 3
Άποψη της Αθήνας ΠΗΓΗ:
ΕΑΤΑ / Δήμος Αθηναίων

3 ΖΩΝΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΑΝΑΓΚΩΝ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ

3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι ανάγκες για δημόσιο χώρο στην πόλη μπορούν να τεκμηριωθούν με βάση την κοινωνική φυσιογνωμία του πληθυσμού στις διάφορες γειτονιές της και, παράλληλα, με βάση την πυκνότητα του πληθυσμού ανά μονάδα επιφανείας. Οι γειτονιές 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 ελεύθε-

ρου χώρου. Από την άλλη πλευρά, οι ομάδες στις χαμηλότερες κοινωνικοοικονομικές θέσεις έχουν μεγαλύτερη ανάγκη πρόσβασης ελεύθερων 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, πισίνες, χώροι εκδηλώσεων κ.λπ). 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 χαμηλών κοινωνικοοικονομικών κατηγοριών, αλλά και δημογραφικών κατηγοριών με αυξημένο ελεύθερο χρόνο.

3.2 ΟΙ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗ ΣΤΕΝΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

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 αυτή να είναι μεγαλύτερη στις κεντρικές της περιοχές.

Ένας πρώτος παράγοντας που συνδέεται με τη στενότητα του χώρου είναι η πυκνοκατοίκηση.

Στον χάρτη 2 παρουσιάζονται οι περιοχές με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση πληθυσμού που κατοικούν σε διαμερίσματα. Έτσι, αναδεικνύει τις περιοχές με την πυκνότερη κατοίκηση, οι οποίες καλύπτουν το μεγαλύτερο κομμάτι του Δήμου Αθηναίων και αρκετών Δήμων στην ανατολική και τα 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 κατά κεφαλήν που διαθέτουν.

Οι χάρτες 3 και 4 αναδεικνύουν τις περιοχές όπου η στενότητα του χώρου δεν αφορά τη συνολική πυκανοκατοίκηση 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.

σης σε μια γειτονιά.

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 πυκνότητας και της έλλειψης (ιδιωτικού) χώρου κατοικίας κατά κεφαλήν.

3.3 ΟΙ ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ

Σύμφωνα με την εισαγωγή, οι δημογραφικές ομάδες με την, 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 παρουσιάζουν σημαντικά μεγαλύτερη συγκέντρωση στις προαστιακές περιοχές, συγκέντρωση που αυξάνει όσο η απόσταση μεγαλώνει από το κέντρο. Οι ηλικιωμένοι, 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 τις δύο αυτές παραμέτρους, μόνο η δεύτερη—και μόνο εν μέρει—συνηγορεί υπέρ της επιλογής του κέντρου ως περιοχής όπου υπάρχει αυξημένη ανάγκη ελεύθερου δημόσιου χώρου.

Εάν, ωστόσο, αναζητήσουμε πιο αναλυτικά τις ανάγκες των δημογραφικών αυτών 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. Οι περιοχές του κέντρου και ιδιαίτερα εκείνες βορείως της Ομόνοιας, αποτελούν περιοχές ιδιαίτερης συγκέντρωσης της σχετικής κατηγορίας.

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

σεις, 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 γειτονίες με την υψηλότερη συγκέντρωση μεταναστών σε ποσοστό, αλλά και σε απόλυτους αριθμούς.

3.4 ΟΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ

Η κοινωνική γεωγραφία της Αθήνας είναι αρκετά πολύπλοκη, όπως φαίνεται και στον χάρτη 9. Στον χάρτη αυτόν παρουσιάζονται συνθετικά οι διάφοροι κοινωνικοί τύποι περιοχής κατοικίας, οι οποίοι συγκροτήθηκαν με βάση το ποσοστό πλήθους σημαντικών κοινωνικοεπαγγελματικών κατηγοριών στον πληθυσμό της καθεμιάς³.

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, τη δυτική πλευρά της πόλης, αλλά και στο κέντρο. Οι περιοχές αυτές στο κέντρο 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 οποίου—δηλαδή οι πολυκατοικίες της περιόδου 1950-1980—οδήγησε και στον κάθετο κοινωνικό διαχωρισμό στις γειτονίες αυτές της πόλης (Leontidou 1990, Maloutas, Karadimitriou 2001, Μαλούτας 2018).

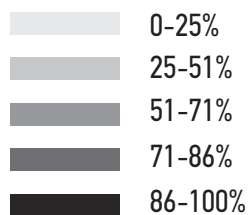
Σύμφωνα με μια πιο πρόσφατη αποτύπωση των περιοχών αποστέρησης στην Αθήνα (Karadimitriou et al. forthcoming) οι περιοχές αποστέρησης χωροθετούνται κυρίως σε γειτονίες του κέντρου και σε περιοχές της περιφέρειας, ιδιαίτερα της δυτικής (χάρτης 10).

Οι περιοχές αποστέρησης του χάρτη 10 προσδιορίστηκαν με βάση τη συσσώρευση προβλημάτων. Τα προβλήματα αφορούν τρεις τομείς:



ΧΑΡΤΗΣ 2

Ποσοτό κατοίκων σε διαμερίσματα στη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας (2011)
(ΕΚΚΕ-ΕΛΣΤΑΤ 2015)



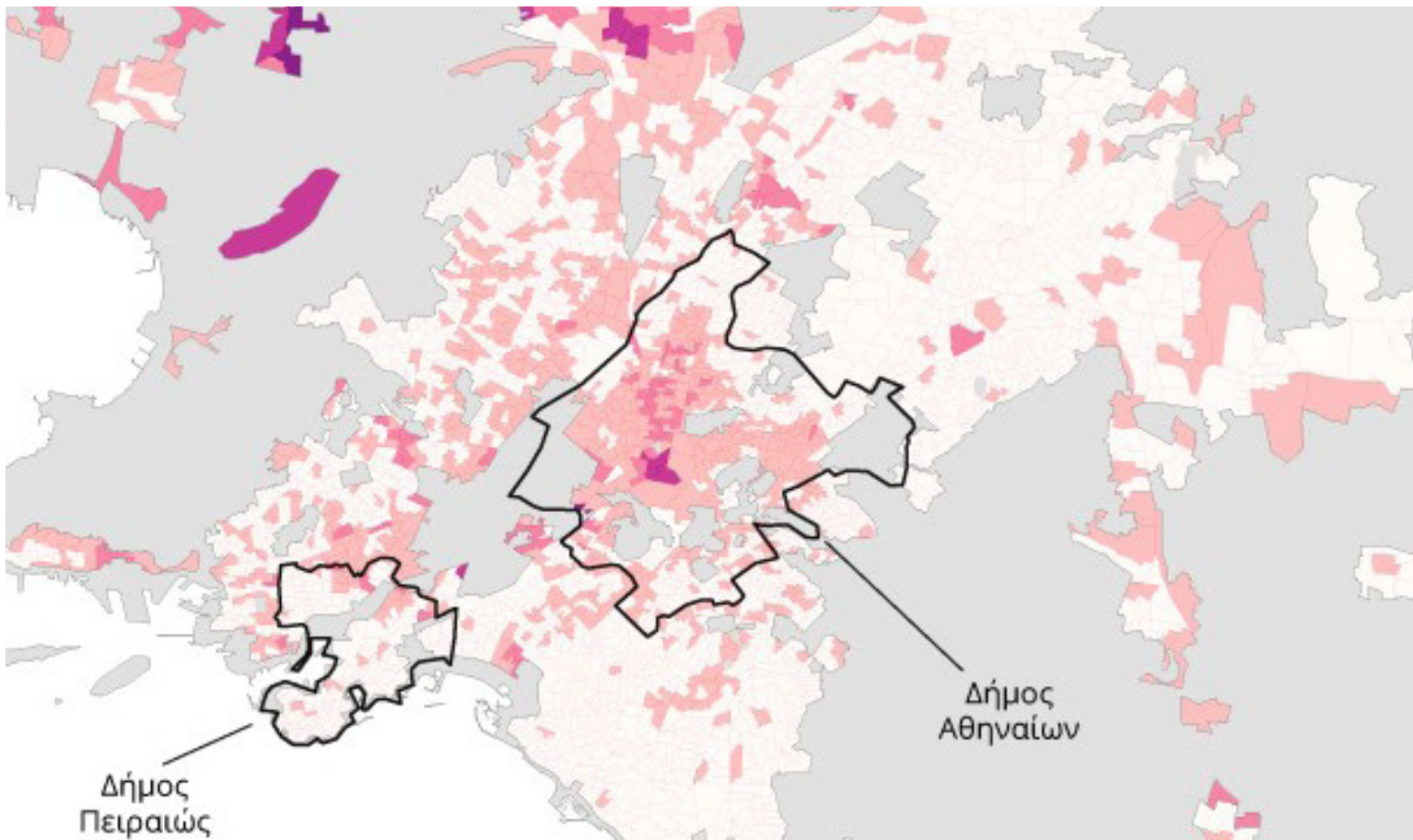
[3] Λεπτομέρειες για τον τρόπο και τις στατιστικές μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή του σχετικού χάρτη (Μαλούτας, 2018, κεφάλαιο 3).

απασχόληση, εκπαίδευση και στέγαση. Για κάθε τομέα υπολογίστηκε ένας δείκτης αποστέρησης με βάση μεταβλητές που ανήκουν στο σχετικό τομέα (για παράδειγμα, ποσοστό ανεργία στον τομέα απασχόληση, ποσοστό νέων ηλικίας 15-18 ετών εκτός εκπαίδευσης στον τομέα εκπαίδευση, ποσοστό ατόμων που διαβιούν με <20τμ κατοικίας/άτομο στο τομέα στέγαση). Ο συνολικός δείκτης αποστέρησης είναι το άθροισμα των τριών επιμέρους δεικτών (βλέπε λεπτομέρειες στο Karadimitriou et al. forthcoming). Στον χάρτη 9 αναδεικνύονται οι περιοχές συγκέντρωσης προβλημάτων (η πρώτη του κατηγορία (δείκτης 2,2-5,7) περιλαμβάνει περιοχές με δείκτη αποστέρησης κάτω του μέσου όρου. Έτσι, οι πιο προβληματικές περιοχές 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.

Η περιοχή αυτή του κέντρου της Αθήνας παρουσιάζει και την ταχύτερη αύξηση των δεικτών αποστέρησης (χάρτης 11).

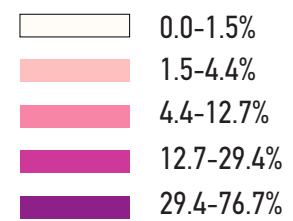
Η πορεία του δείκτη αποστέρησης την περίοδο 2001 – 2011 δείχνει ότι οι περιοχές βορείως της Ομόνοιας (Κυψέλη, Πατήσια, κ.λπ) είναι περιοχές όπου τα κοινωνικά προβλήματα δεν είναι μόνο έντονα, αλλά και αυξάνονται συγκριτικά περισσότερο από ό,τι σε άλλες γειτονίες της πόλης.

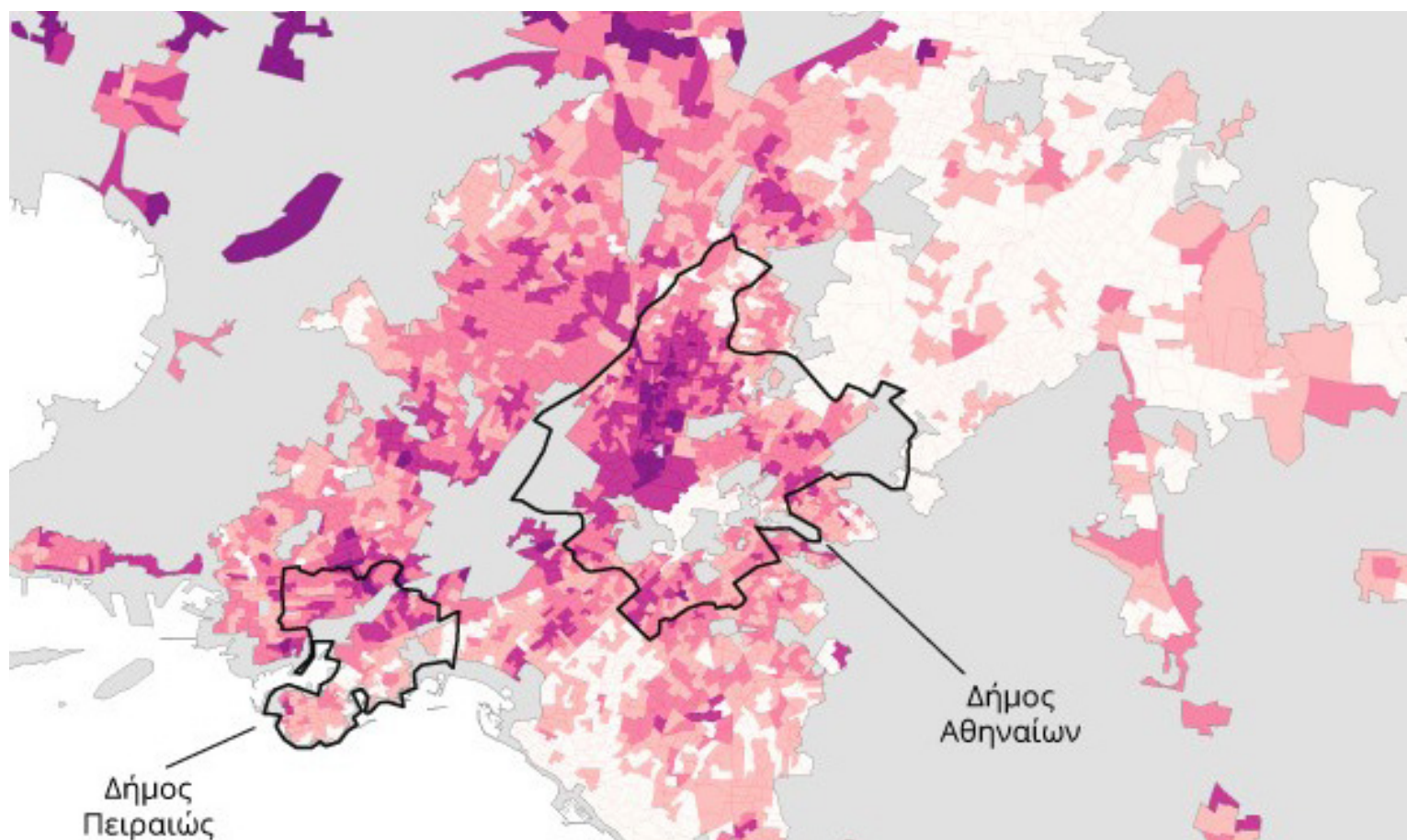
ΖΩΝΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΑΝΑΓΚΩΝ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ



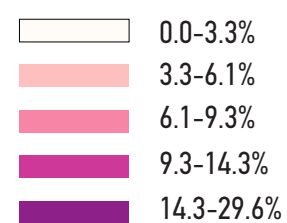
ΧΑΡΤΗΣ 3

Ποσοστό πληθυσμού που διαθέτει >10τμ κατοικίας/άτομο στη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας (2011) (Μαλούτας και Σπυρέλλης 2019)

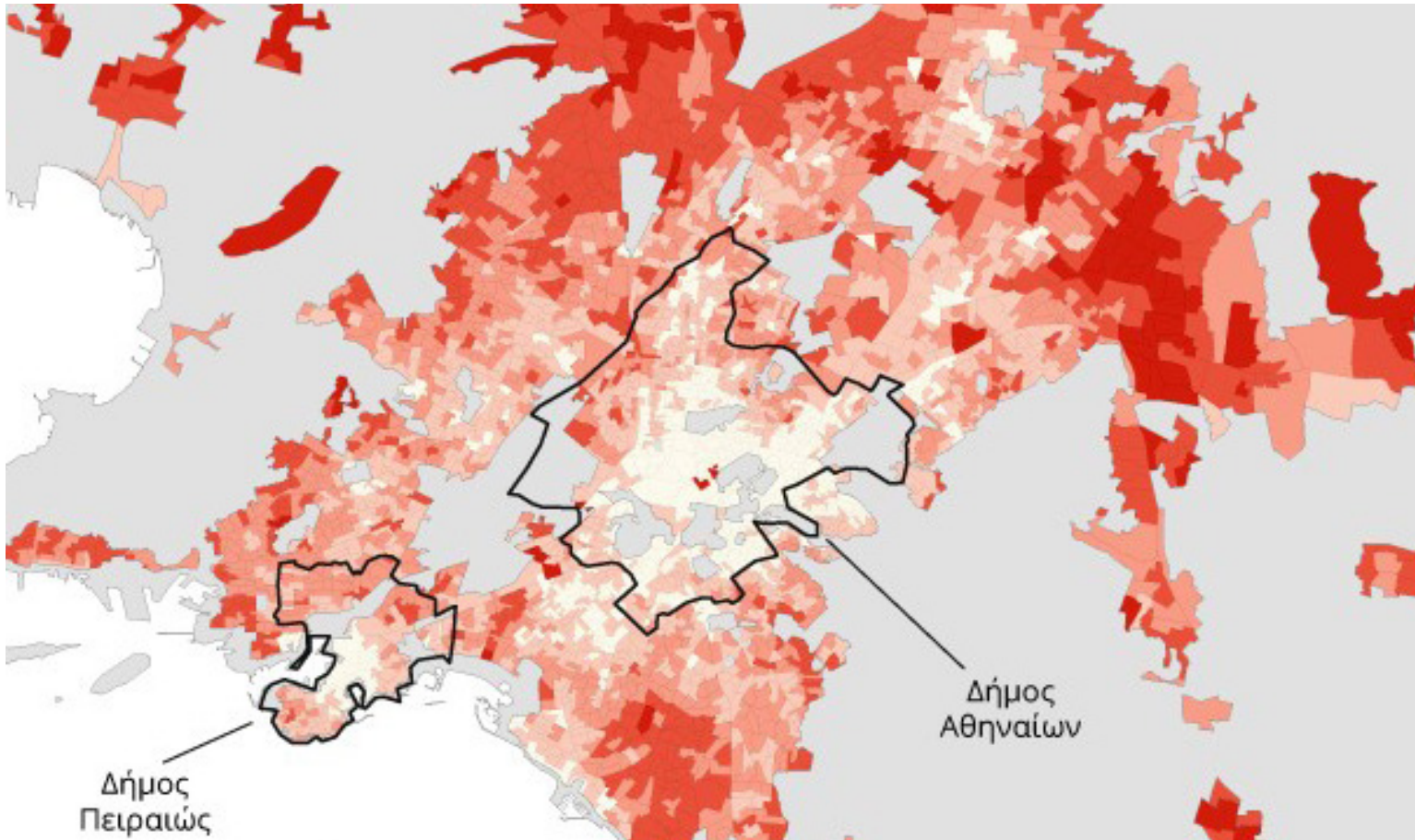


**ΧΑΡΤΗΣ 4**

Ποσοστό πληθυσμού που διαθέτει 10-25τμ κατοικίας/άτομο στη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας (2011) (Μαλούτας και Σπυρέλλης 2019)

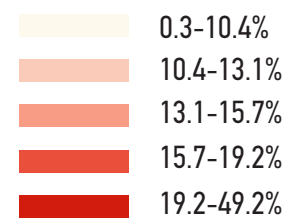


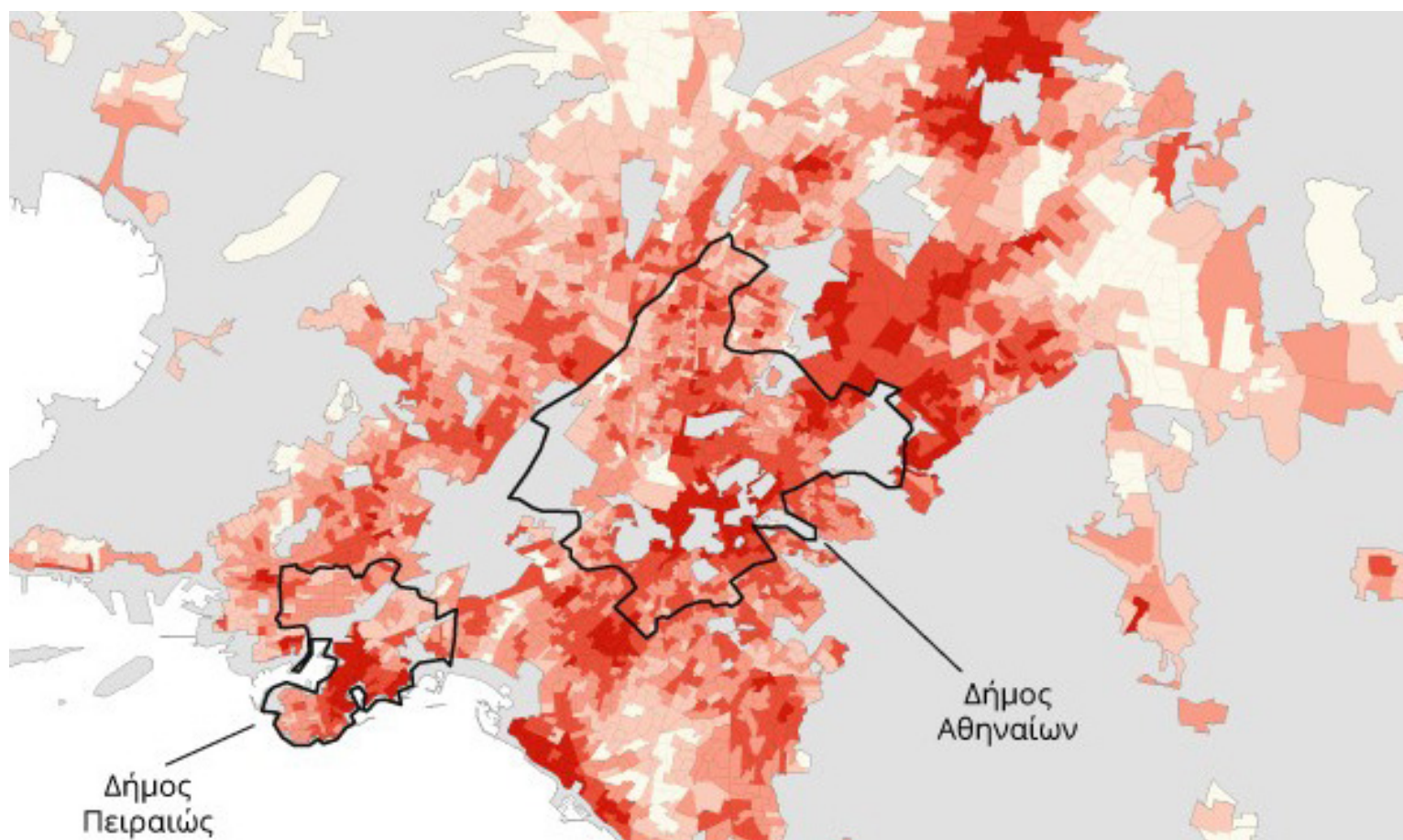
ΖΩΝΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΑΝΑΓΚΩΝ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ



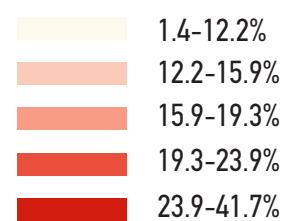
ΧΑΡΤΗΣ 5

Ποσοστό πληθυσμού 0-14 ετών ανά περιοχή κατοικίας στη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας (2011) (Μαλούτας και Σπυρέλλης 2019)



**ΧΑΡΤΗΣ 6**

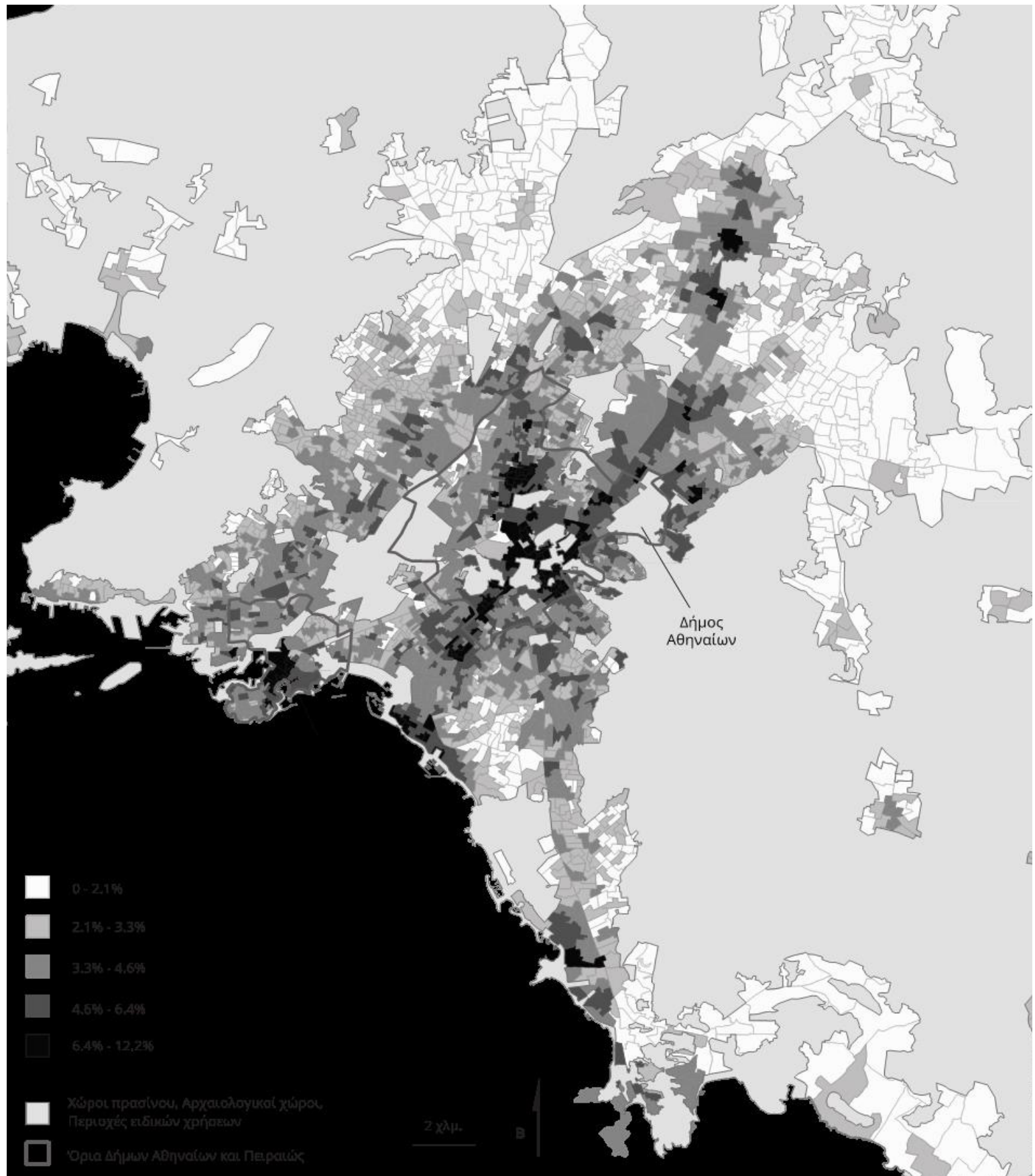
Ποσοστό πληθυσμού 65 ετών και άνω ανά περιοχή κατοικίας στη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας (2011) (Μαλούτας και Σπυρέλλης 2019)



ΖΩΝΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΑΝΑΓΚΩΝ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ

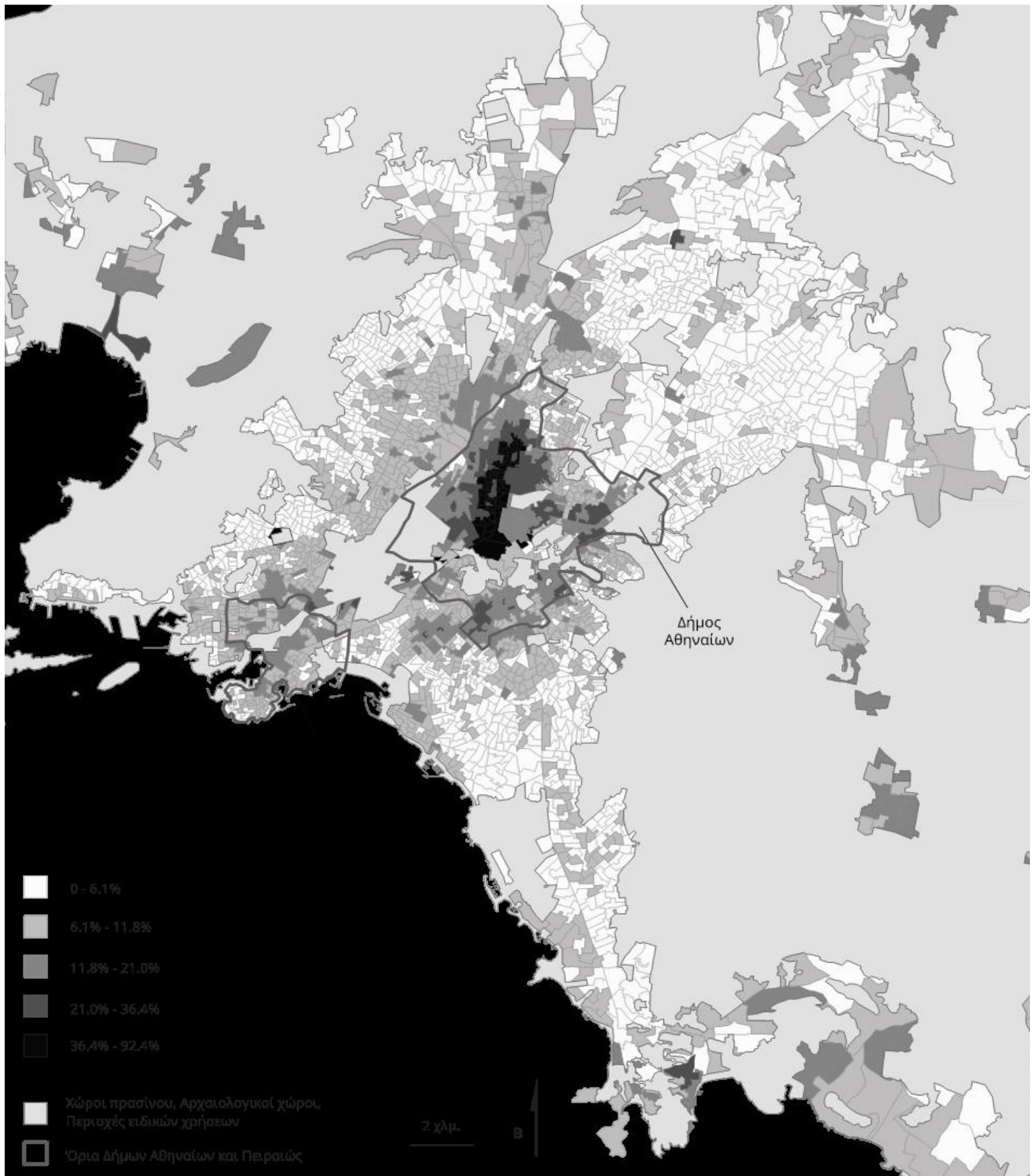
ΧΑΡΤΗΣ 7

Ποσοστό πληθυσμού 70 ετών και άνω που ζουν μόνοι ανά περιοχή κατοικίας στη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας (2011) (ΕΚΚΕ-ΕΛΣΤΑΤ 2015)

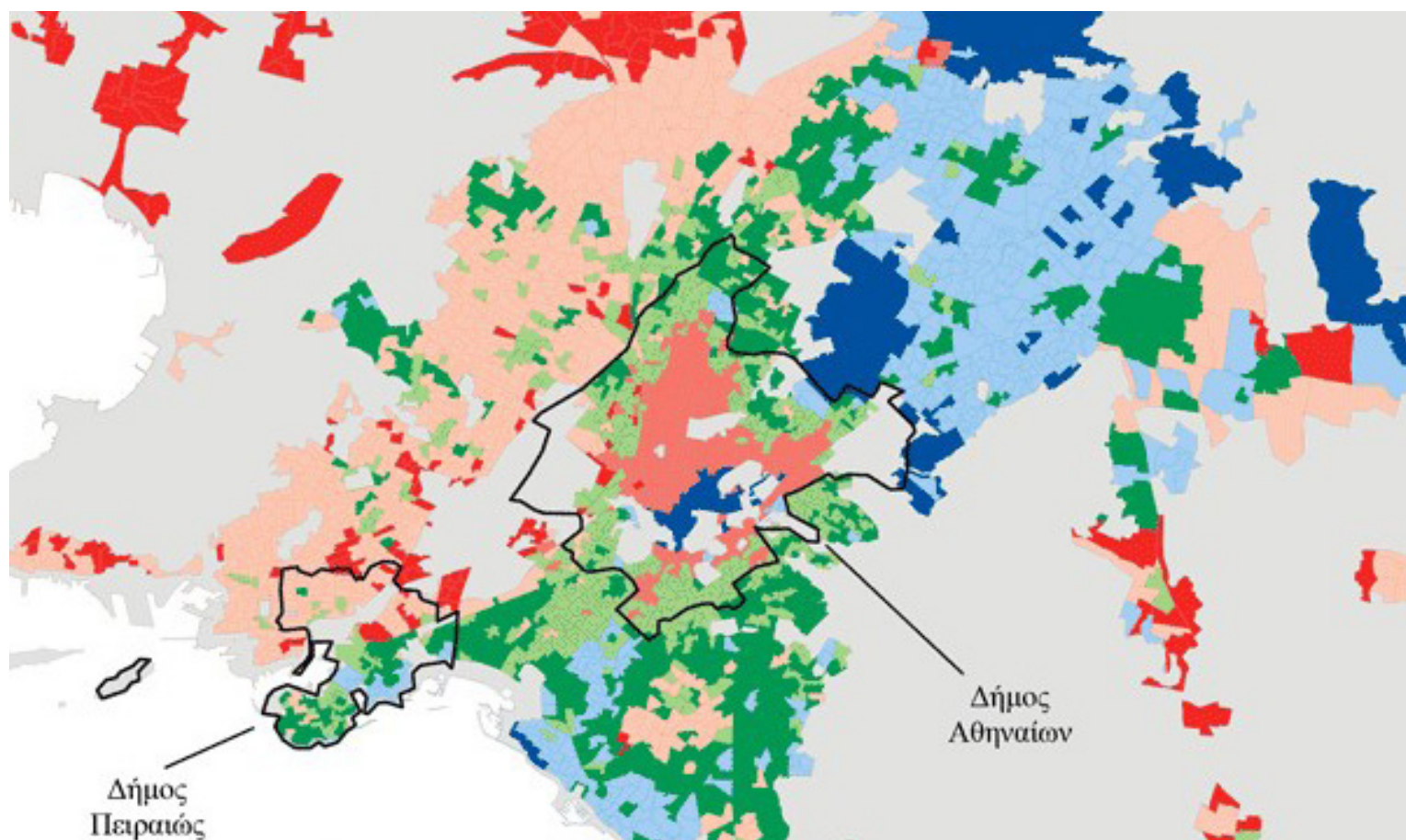


ΧΑΡΤΗΣ 8

Συγκέντρωση πληθυσμού από αναπτυσσόμενες χώρες (2011) ΠΗΓΗ: (ΕΚΚΕ-ΕΛΣΤΑΤ 2015)



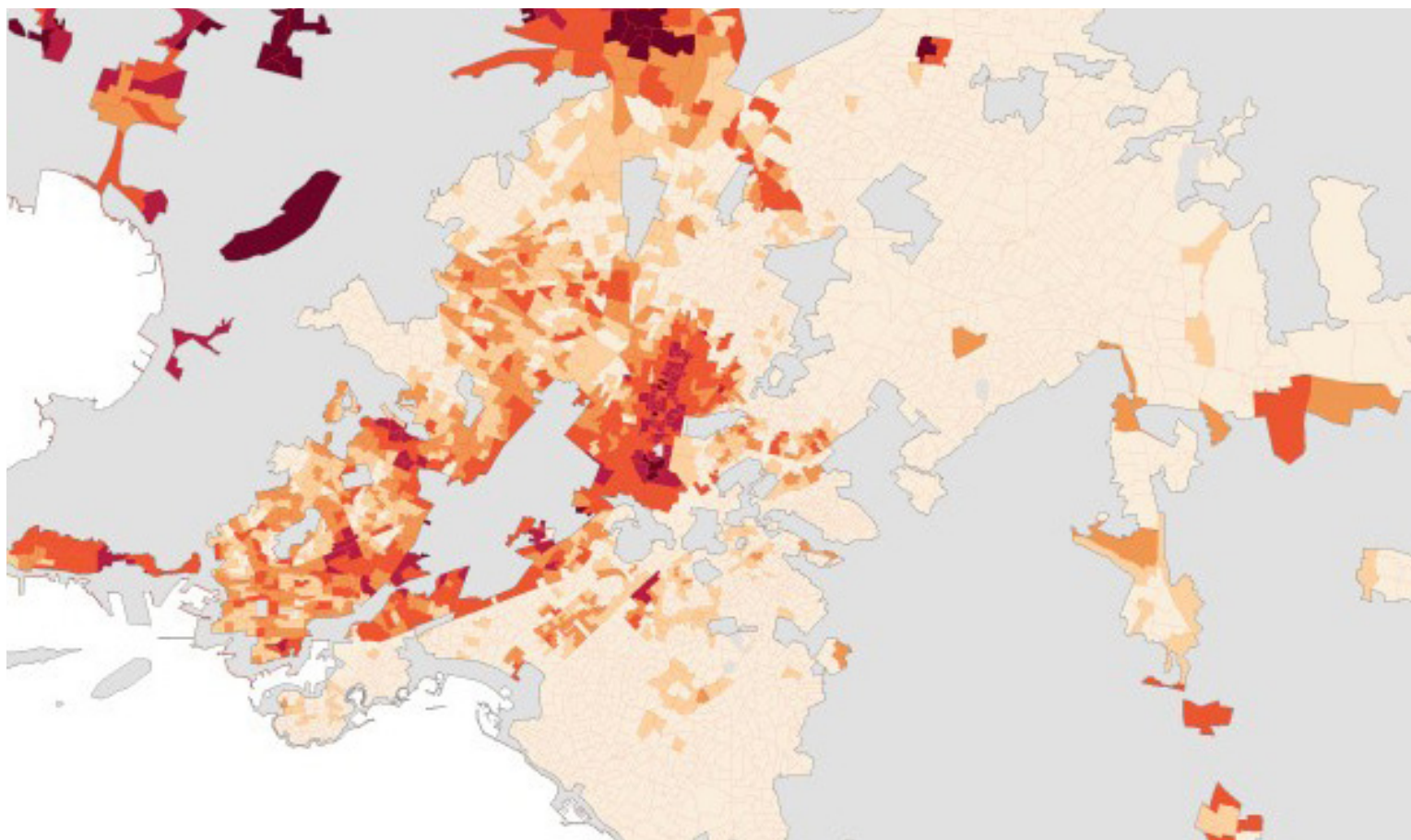
ΖΩΝΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΑΝΑΓΚΩΝ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ



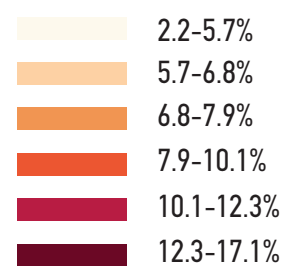
ΧΑΡΤΗΣ 9

Κοινωνικοεπαγγελματική τυπολογία των περιοχών κατοικίας στην Αττική (2011)
(Μαλούτας 2018, 120)

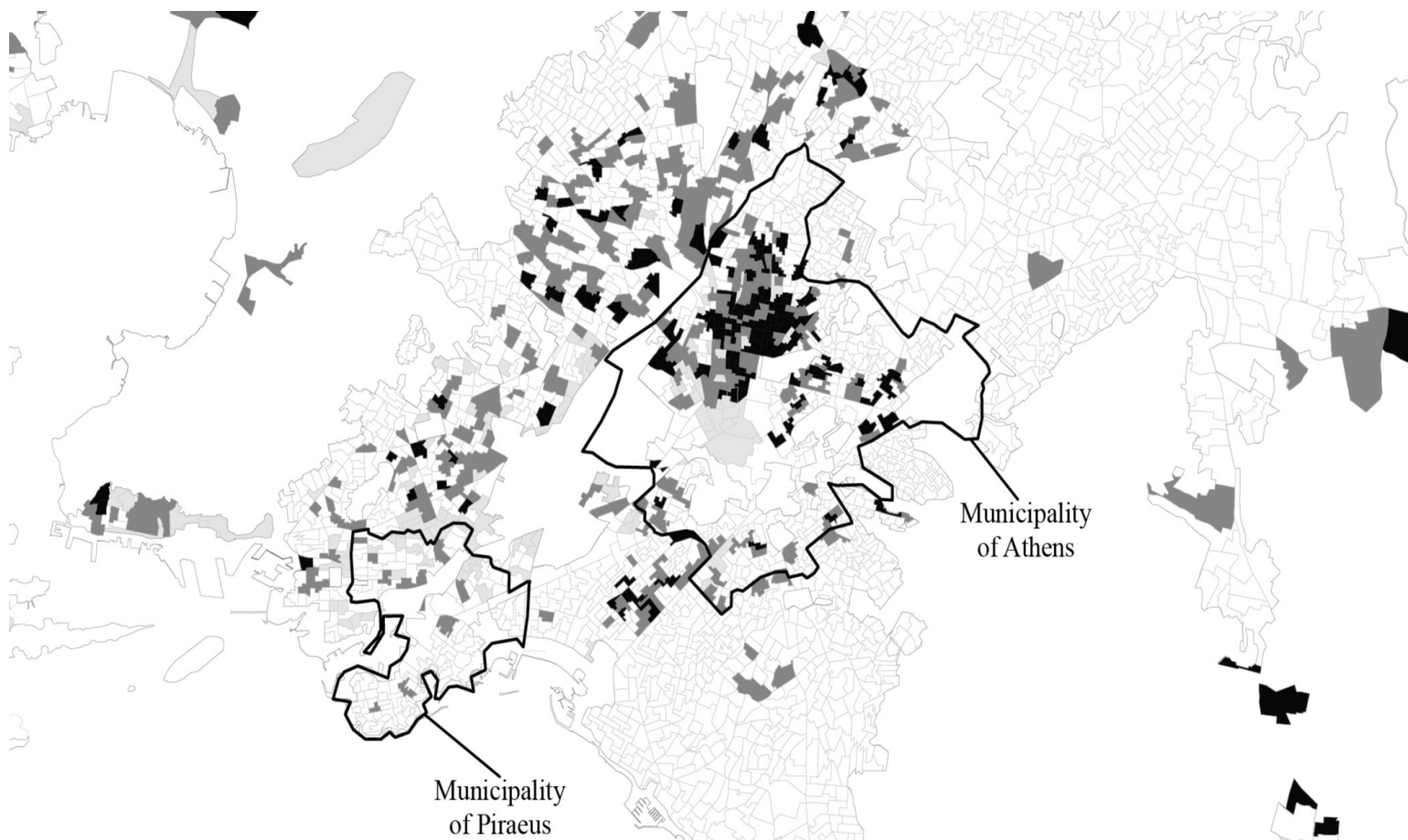
- Εργατικές ΚΕΚ (ανώτερες)
- Εργατικές ΚΕΚ (ενδιάμεσες)
- Εργατικές ΚΕΚ (κατώτερες)
- Ενδιάμεσες ΚΕΚ (ανώτερες)
- Ενδιάμεσες ΚΕΚ (κατώτερες)
- Υψηλές ΚΕΚ
- Υψηλές-μεσαίες ΚΕΚ
- Όρια ΜΟΧΑΠ
- Βουνά και μη οικοδομήσιμες ζώνες
- Όρια δήμων Αθηναίων και Πειραιά

**ΧΑΡΤΗΣ 10**

Ομάδες περιοχών κατοικίας με βάση τον συνολικό δείκτη αποστέρησης (2011)
(Μαλούτας και Σπυρέλλης 2019)



ΖΩΝΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΑΝΑΓΚΩΝ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ

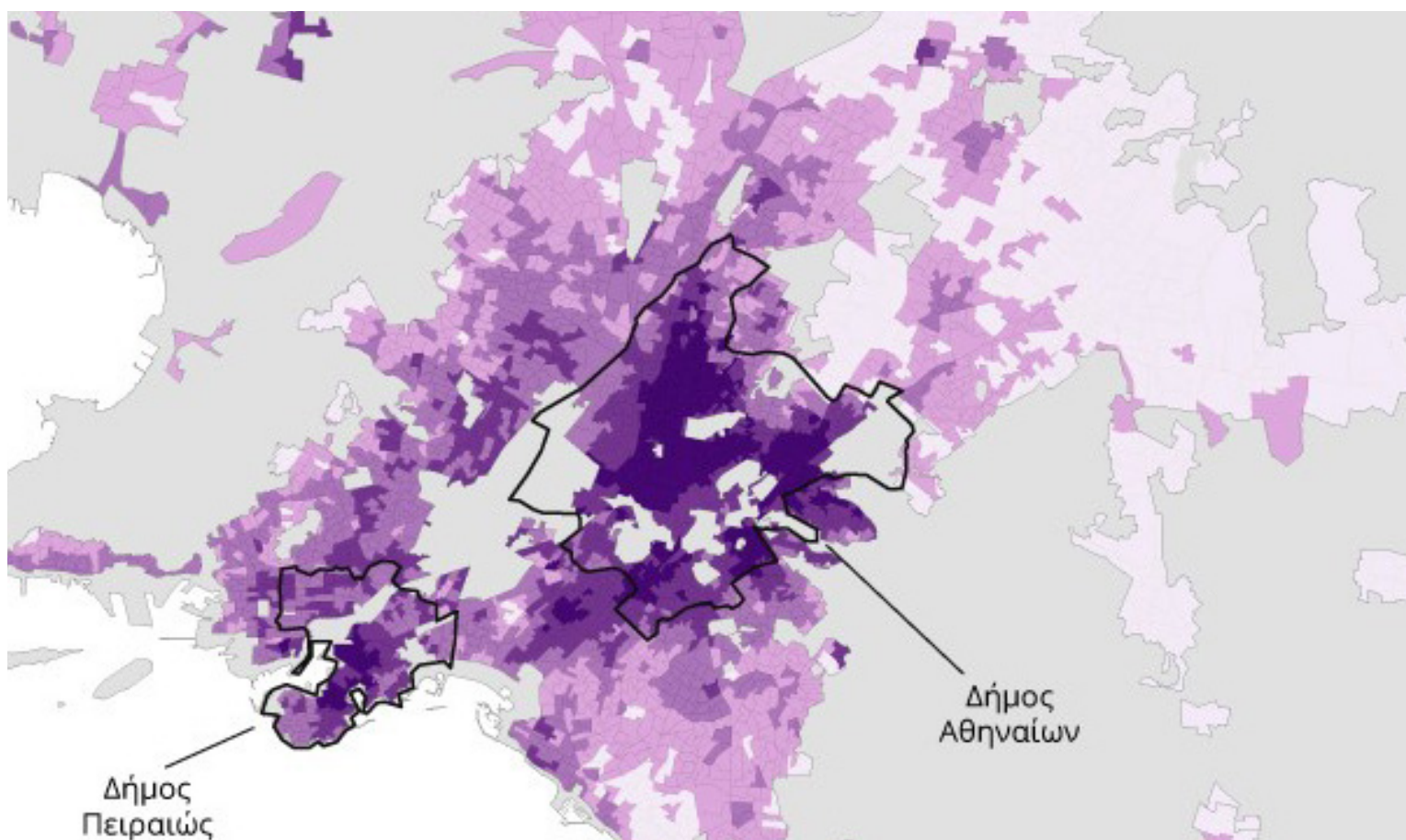


ΧΑΡΤΗΣ 11

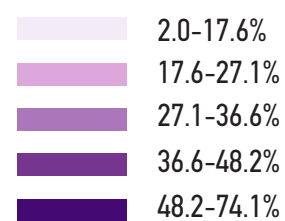
Μεταβολή του συνολικού δείκτη αποστέρσης (2001-2011).

Πηγή: Karadimitriou et al. (forthcoming)

- Sharp increase of IMD (decline by 2 or more positions in the 1-6 IMD scale)
- Increase of IMD (decline by 1 position in the 1-6 IMD scale)
- Stability at high level of IMD (above average+1 stdev)
- Decrease of IMD or stability (below average+1 stdev)



ΧΑΡΤΗΣ 12
Νοικοκυριά χωρίς ΙΧ (2011)
(Μαλούτας και Σπυρέλλης 2019)



3.5 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η ευρεία πυκνοδομημένη περιοχή βορείως της Ομόνοιας, που καταλαμβάνει και μέρος του 5ου 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/των πρώτου/των πάρκου/ων γειτονιάς.

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

Έχει μια σημασία να δούμε την επιλογή της συγκεκριμένης ζώνης προτεραιότητας σε σχέση και με πρόσφατες θεσμικές πρωτοβουλίες και μελέτες του Δήμου Αθηναίων και του ΥΠ.ΕΝ, όπου υποστηρίζουμε πως υπάρχει μια κοινή κα-

τεύθυνση. Αναλυτικότερα:

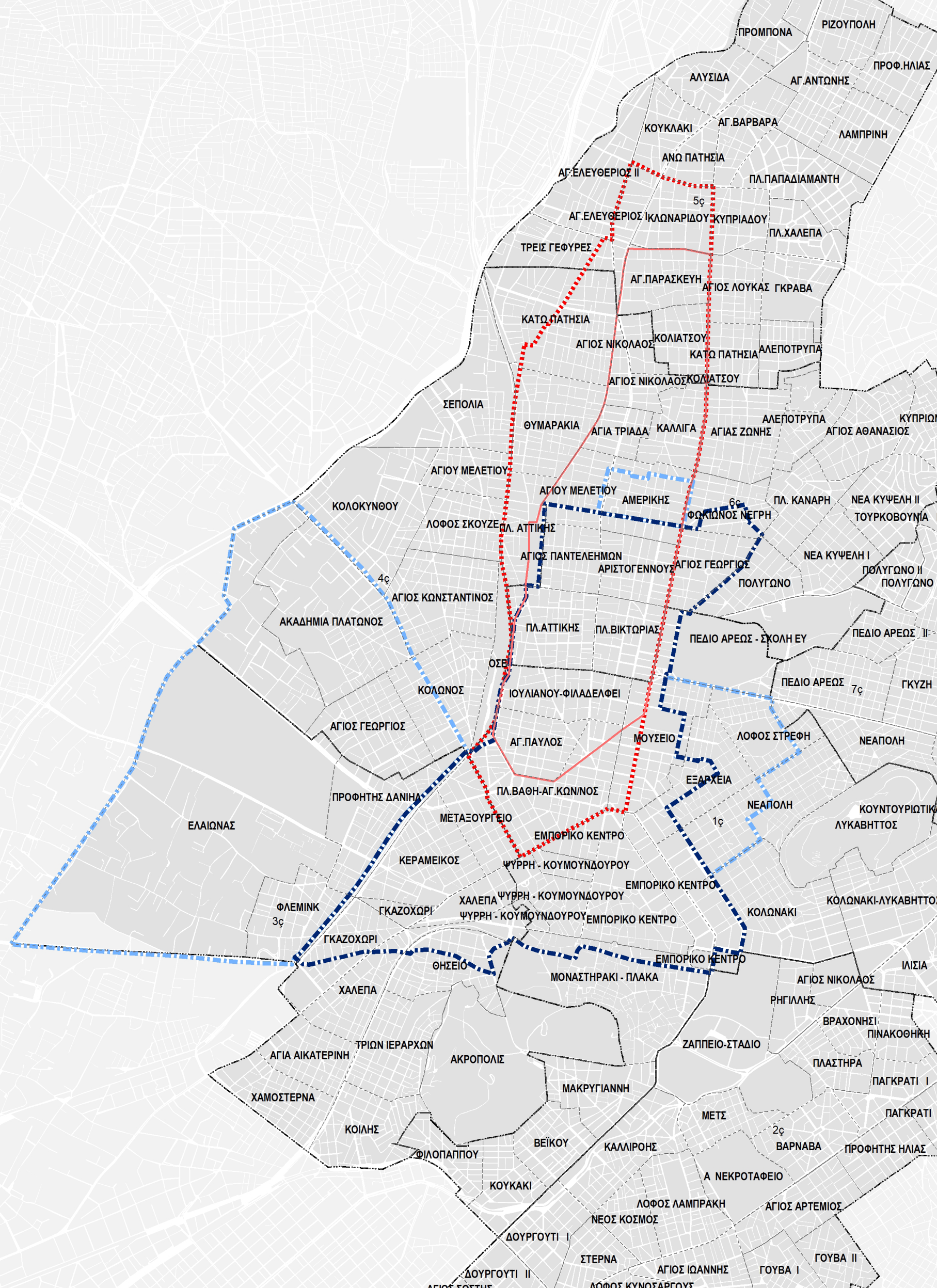
- Σε σχετική μελέτη του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ΟΡΣΑ)⁴ επιλέγεται με βάση αντίστοιχα κριτήρια ως ζώνη προτεραιότητας μια ζώνη που ξεκινάει από την περιοχή της πλ. Βάθης και φτάνει στα Άνω Πατήσια. Στη συγκεκριμένη ζώνη προτείνονται μια σειρά παρεμβάσεων ενίσχυσης του δημόσιου χώρου.
- 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.

ΧΑΡΤΗΣ 13

Προτεινόμενη Ζώνη Παρέμβασης και η σχέση της με άλλες μελέτες ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία



⁴ ΟΡΣΑ (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





ΕΙΚΟΝΑ 4
Πάρκο στα Άνω Πατήσια ΠΗΓΗ:
ΕΑΤΑ / Δήμος Αθηναίων

4 ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΑΡΚΟΥ ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΕΝΙΑΙΑΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΧΩΡΟ

4.1 ΕΠΙΛΟΓΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΟΠΟΥ ΘΑ ΣΧΕΔΙΑΣΤΕΙ ΤΟ ΠΙΛΟΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ

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 σε προηγούμενες ενότητες. 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 στην δημιουργία πετυχημένων και λειτουργικών πλατειών και πάρκων.

- Τις διαδρομές και τα δίκτυα πεζοδρόμων. Η σύνδεση με τις πεζοδρομικές διαδρομές ενισχύουν την λειτουργία των δημόσιων χώρων εντάσσοντάς τους στη 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.
- Την 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 στο σχεδιασμό γεγονός που θα ενισχύσει τη ζωτικότητα και τη επισκεψιμότητα του χώρου.
- Την 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 βάση της παρούσας έρευνας (Βλ. Κεφ. 3 και προηγούμενη ενότητα) και μετά από διαβούλευση με το Δήμο Αθηναίων. Θα πρέπει να επισημανθεί ότι η περιοχή 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. 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 διαχειρίσις για το κέντρο του Δήμου.



ΧΑΡΤΗΣ 14

Περιοχή 1 ΠΗΓΗ: ιδία επεξεργασία

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. Η πεζοδρόμηση της Δαγκλή μπορεί να είναι ο άξονας της παρέμβασης που θα ενώνει τους κοινόχρηστους χώρους και τις πιθανές περιοχές που θα απαλλοτριωθούν.



- Μη Ολοκληρωμένες Απαλλοτριώσεις
- Ολοκληρωμένες Απαλλοτριώσεις
- Πεζόδρομοι**
- Θεσμοθετημένος
- Υπό θεσμοθέτηση
- Προτεινόμενος
- Μη θεσμοθετημένος
- Ακίνητα Δήμου Αθηναίων
- Ακίνητα Δημοσίου
- Κτήρια ΟΠΑΝΔΑ
- Δημοτικά Γυμναστήρια
- Παιδικές Χαρές
- Εκπαίδευση

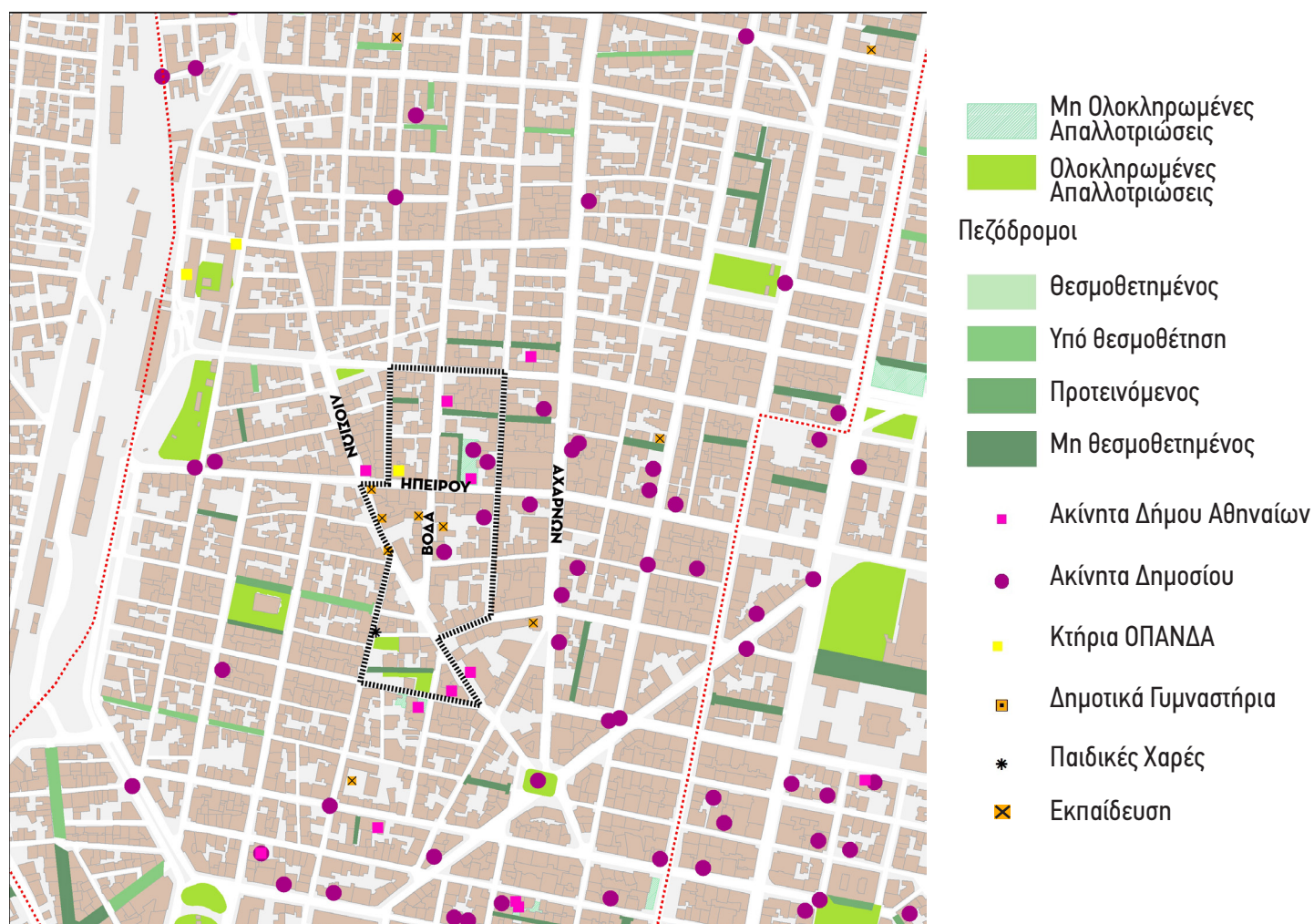
ΧΑΡΤΗΣ 15
 Περιοχή 2 ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

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



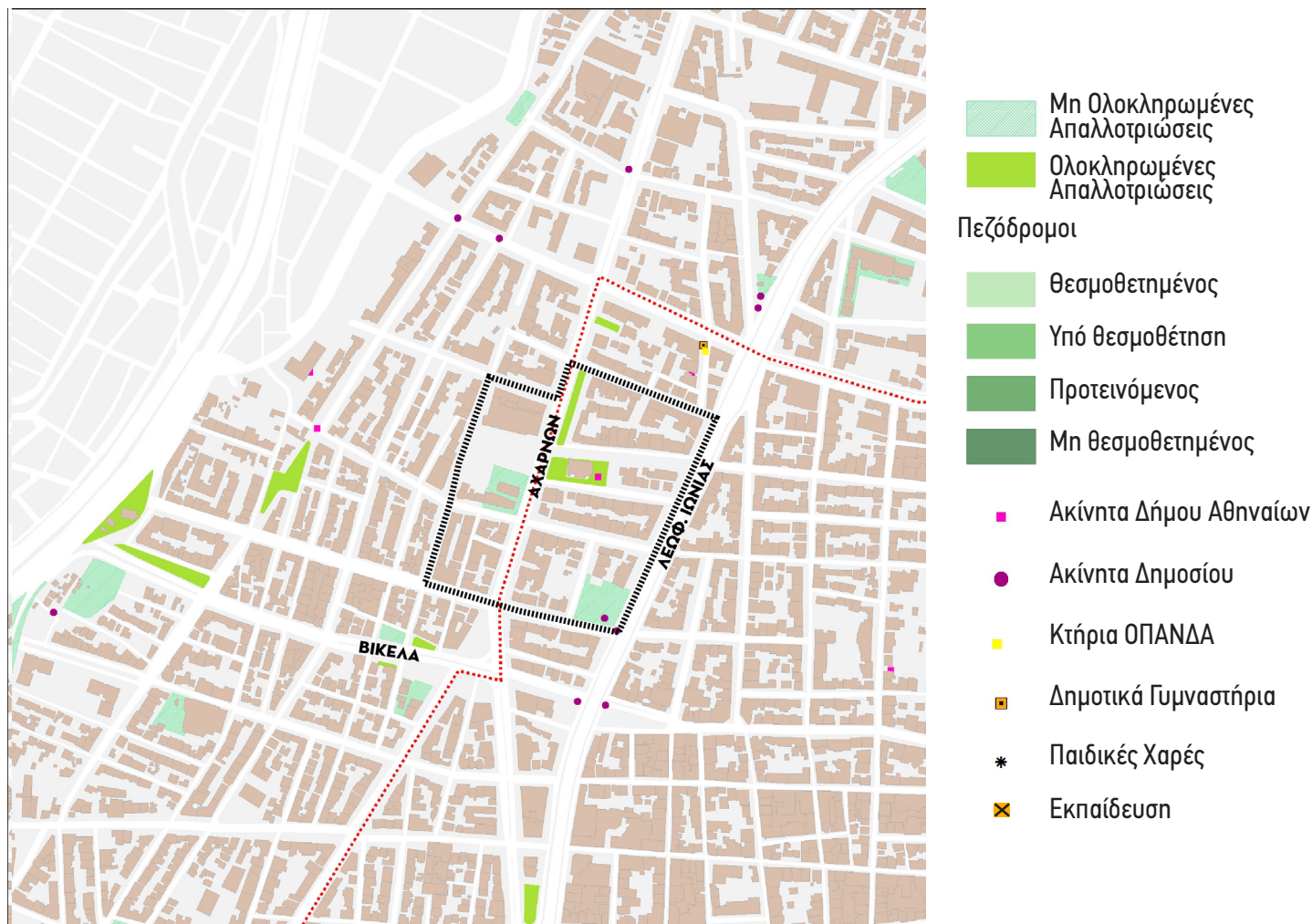
ΧΑΡΤΗΣ 16
 Περιοχή 3 ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

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

**ΧΑΡΤΗΣ 17**

Περιοχή 4 ΠΗΓΗ: ιδία επεξεργασία

Περιοχή 4 (Λιοσιών-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 στη πεζοδρόμηση της Βόδα στην οποία θα συνδέονται οι θεσμοθετημένοι κοινόχρηστοι χώροι και οι εκτάσεις που θα προταθούν για απαλλοτρίωση.



ΧΑΡΤΗΣ 18

Περιοχή 5 ΠΗΓΗ: ιδία επεξεργασία

Περιοχή 5 (Αχαρνών-Καβάφη). Περιοχή γειτινιάζει 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 το 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.

4.2 ΜΙΑ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΠΑΡΚΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΝΕΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ

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 των δυσκολιών και των εμποδίων αυτής της διαδικασίας. Η μορφή και η έκταση του πάρκου προκύπτει από την δυνατότητα και την κλίμακα εφαρμογής ενός τέτοιου μηχανισμού.

Υπενθυμίζεται ότι η Μελέτη 2011 είχε τη δυνατότητα να προτείνει συμπαγές πάρκο 23 στρεμμάτων (που επιτρέπει πολλές δυνατότητες φύτευσης μεγάλων δένδρων), γιατί βασιζόταν σε μια «ιδεώδη» διοχέτευση πόρων από την ανάπτυξη του Ελληνικού στις υποβαθμισμένες περιοχές του Κέντρου. Στη σημερινή έρευνα «ο πήχης κατέβηκε» σε πιο ρεαλιστικά επίπεδα, αντίστοιχα με τη στενότητα των χρηματοδοτικών πόρων. Γι' αυτόν άλλωστε τον λόγο η Ερευνητική Ομάδα δέχτηκε εξ αρχής δύο εναλλακτικές μορφές Π.Γ.: (Α) μια συμπαγή μορφή που παραμένει στα πρότυπα της Μελέτης 2011 και (Β) ένα γραμμικό πεζοδρομημένο πράσινο διάδρομο (ή δίκτυο διαδρόμων) με δενδροστοιχίες που συνδέει δυο περιορισμένου μεγέθους πράσινους χώρους στα δύο άκρα.

Με αυτή την κατεύθυνση σε συνδυασμό με την ανάλυση αλλά και την 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 στο παραδοσιακό τρόπο αστικών αναπλάσεων, αυτό των πεζοδρομήσεων, όπου προσπαθεί να τον 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 Π.Γ και οι Προτεινόμενες Περιοχές

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

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 εξ αιτίας της αγνώστου χρονοδιαγράμματος απομάκρυνσης της χρήσης του σταθμού λεωφορείων και απελευθέρωσης του χώρου για χρήση πρασίνου.

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

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 στο χώρο του υφιστάμενου πρασίνου και της έκτασης και κατανομής στο 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

⁵ Βέβαια, αν φιλοσοφήσει κανείς για τις απρόβλεπτες δυσκολίες και τους χρόνους που μεσολαβούν μεταξύ σύλληψης και εγκαινίων 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.

⁶ 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.

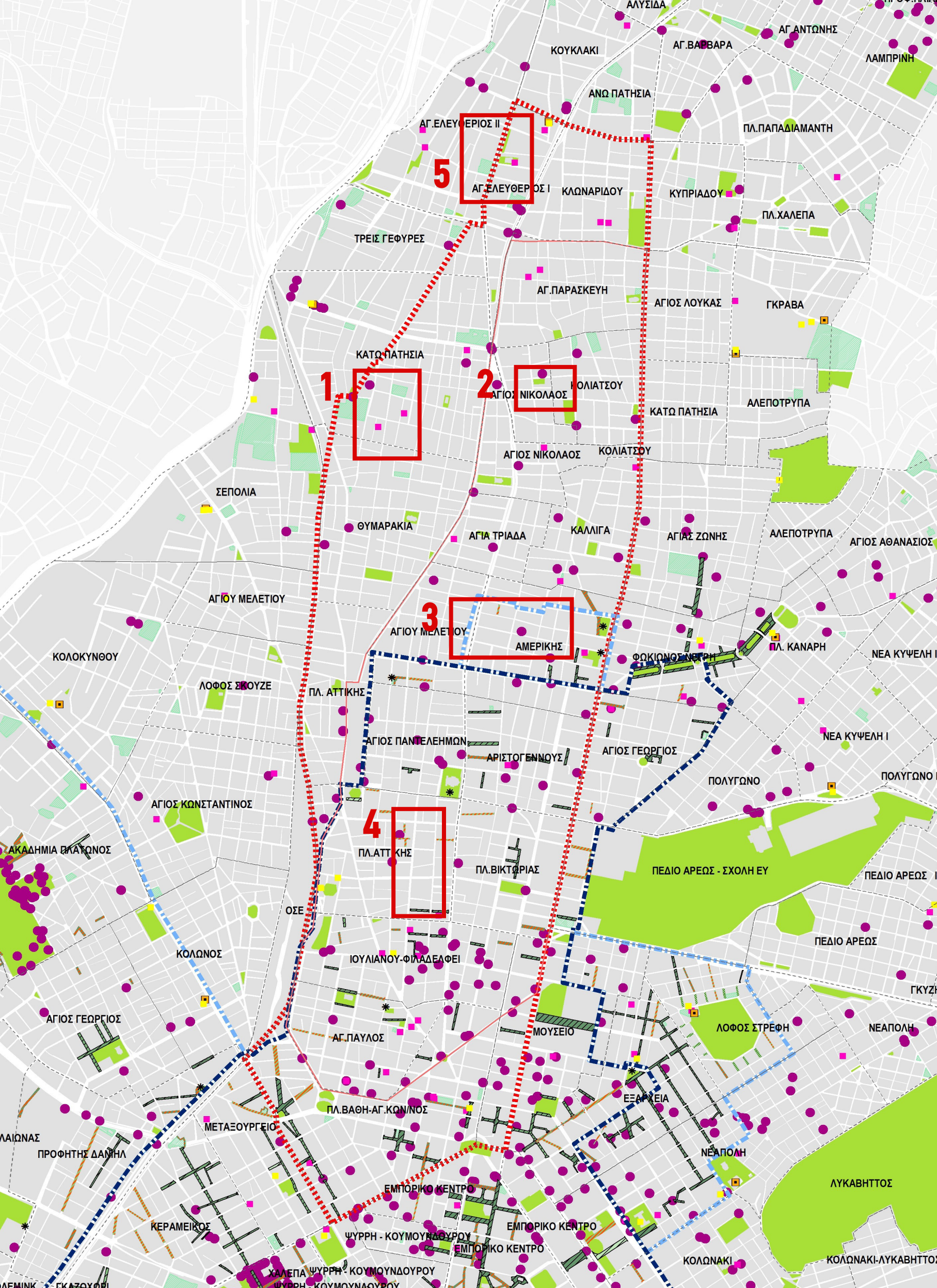
Γειτονιάς του οποίου η θέση και ο χρόνος υλοποίησης είναι άγνωστοι σήμερα, κατά τη στιγμή διενέργειας της έρευνας- και μέχρις ότου αυτοί συγκεκριμενοποιηθούν- μια μελέτη με το ανωτέρω προφίλ αποτελεί χρήσιμο και οικονομικό εργαλείο. Αντίθετα μια πλήρης Μελέτη Εφαρμογής είναι προφανώς δαπανηρότερη και, 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., στις πολλαπλές και πολυσιχιδείς ενέργειες, διαβουλεύσεις με τους ενδιαφερομένους και χρονικές φάσεις που θα αποσαφηνίσουν (τότε, σε εκείνο το χρόνο) τους κοινωνικούς στόχους, τους οικονομικούς όρους απόκτησης της γης, τις πηγές χρηματοδότησης του έργου, τα οικονομοτεχνικά του στοιχεία και τις νομικές διαδικασίες. **Πρόταση της Ομάδας Έρευνας είναι η επεξεργασία προκαταρκτικών σχεδίων για τις εναλλακτικές περιπτώσεις Α στην Περιοχή 1 και Β στην Περιοχή 2.**

Οι δύο αυτές περιοχές πέρα από το γεγονός ότι αντιπροσωπεύουν τις δύο βασικές τυπολογίες, λόγω της σχετικής εγγύτητάς τους μπορούν να αποτελέσουν μέρος ενός ευρύτερου δικτύου κοινόχρηστων χώρων και ζωνών πρασίνου.

ΧΑΡΤΗΣ 19

Οι προτεινόμενες περιοχές σε σχέση με τη συνολική Ζώνη Παρέμβασης ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

-  Κτήρια ΟΠΑΝΔΑ
 -  Δημοτικά Γυμναστήρια
 -  Παιδικές Χαρές
 -  Περιοχή ΟΡΣΑ
 -  Περιοχή Παρέμβασης ΣΟΑΠ
 -  Περιοχές Ειδικής Διερεύνησης
 -  Ζώνη Παρέμβασης
 -  Περιοχές Παρέμβασης
- Πεζόδρομοι**
-  Μη κατασκευασμένος
 -  Κατασκευασμένος
 -  Κλίμακα
 -  Θεσμοθετημένος
 -  Υπό θεσμοθέτηση
 -  Προτεινόμενος
 -  Μη θεσμοθετημένος
-  Ακίνητα Δήμου Αθηναίων
 -  Ακίνητα Δημοσίου
 -  Άλση/ Πάρκα
 -  Μη Ολοκληρωμένες Απαλλοτριώσεις
 -  Ολοκληρωμένες Απαλλοτριώσεις





ΕΙΚΟΝΑ 5
Κεντρική περιοχή της Αθήνας,
νυχτερινή λήψη ΠΗΓΗ: ΕΑΤΑ /
Δήμος Αθηναίων

5 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

5.1 ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΗΣ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑΣ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΤΡΟΠΩΝ ΠΡΟΣΚΤΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΥΠΕΡ ΕΝΟΣ ΣΚΟΠΟΥ ΠΟΥ ΕΙΝΑΙ ΑΠΟΔΕΔΕΙΓΜΕΝΑ «ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ»

5.1.1 Πρόβλεψη στον πολεοδομικό και ρυμοτομικό σχεδιασμό

Τα Πάρκα Γειτονιάς, όπως ορίζονται στην παρούσα μελέτη κατατάσσονται από κανονιστική απόφαση αναμφίβολα καταρχήν στη γενική κατηγορία χρήσεων γης «Ελεύθεροι Χώροι-Αστικό Πράσινο» του άρθρου 7 του υπ' αριθμ. 59/21-6-2018 π.δ/τος «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 εκκρεμοσών 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 εν όψει 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 απόψεως υγιεινής, ασφάλειας, οικονομίας, κυκλοφορίας, αισθητικής κ.λ.π. 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 ωφελουμένων 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 εν τέλει 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 διάφορων χρήσεων βάσει υλοποιημένων οικοδομικών αδειών) θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να τεκμηριωθεί η συνδρομή των λόγων δημόσιας ωφέλειας και των πολεοδομικών λόγων, που επιβάλλουν το χαρακτηρισμό του νέου κοινόχρηστου χώρου, ιδίως ενόψει του γεγονότος ότι ακόμη εκκρεμεί η ολοκλήρωση 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, 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 το νόμο και την πράξη τακτοποίησης, προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης, της σχετικής δαπάνης κατανεμομένης μεταξύ του οικείου Δήμου και των ωφελουμένων ιδιοκτητών, ενώ στην περίπτωση των κοινωφελών χώρων υπόχρεως 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 αντιλούν όφελος από την ένταξη των ιδιοκτησιών τους στο πολεοδομικό σχέδιο και τη δημιουργία κοινόχρηστων 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 (βαρυνόμενων) 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 ΟΤΑ.

Ως βαρυνόμενα ακίνητα θεωρούνται ακόμη και ακίνητα μη άρτια και μη προσκυρωτέα λόγω κάποιου νόμιμου κωλύματος, καθώς και ακίνητα που έχουν χαρακτηρισθεί ως αρχαιολογικοί χώροι και ως εκ τούτου είναι εκτός συναλλαγής και μη προσκυρωτέα. Εφόσον εξαντλούνται τα ανώτατα όρια των υποχρεώσεων των παροδίων ιδιοκτητών, στην περίπτωση διαδοχικών ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων (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 ΟΤΑ, 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 κοινόχρηστων 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 θιγόμενων ιδιοκτητών προκειμένου να συντελεσθεί 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 ύπαρξη 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 πολεοδόμησης 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 τροποποίησης του μέχρι τότε εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Για την τροποποίηση αυτή πρέπει να συνταχθεί νέα πράξη αναλογισμού αποζημίωσης με βάση την οποία θα καθορισθούν οι ωφελούμενες, κατ' άρθρ. 3 του ν. 653/1977, παρόδιες ιδιοκτησίες, οι οποίες πλέον αποκτούν πρόσωπο στο 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.

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 1919 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 ωφελουμένους 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 προσδιορισθούν 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 ωφελουμένων ιδιωτών. Το θεσμικό πλαίσιο ωστόσο είναι ελλιπές και με δυσκολία μπορεί να προσαρμοσθεί στις ειδικές ανάγκες και προϋποθέσεις της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Μολονότι η διαδικασία της εξαγοράς φαίνεται να προτιμάται από κάποιους Δήμους - προφανώς με σκοπό αποφυγής 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 το δικαστικό έλεγχο νομιμότητας και 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 τη συγκέντρωση του απαραίτητου χώρου, η οποία θα μπορούσε να αξιοποιηθεί και στη διαδικασία δημιουργίας 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 κοινόχρηστου 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 μέχρι σήμερα γίνει δεκτή από τον αρμόδιο Υπουργό. (βλ. όμως και ΕΣ 14/2006 και 118/2011, με τις οποίες έχει κριθεί ότι για την αγορά ακινήτου με σκοπό την απόκτηση κοινόχρηστου χώρου σε εφαρμογή οικείου ρυμοτομικού σχεδίου, δεν είναι απαραίτητη η σύνταξη πράξης αναλογισμού αποζημίωσης μεταξύ των υποχρέων, διαδικασία που απαιτείται για την απόκτηση ακινήτου με αναγκαστική απαλλοτρίωση λόγω ρυμοτομίας).

Αν και σε άλλες έννομες τάξεις η εξαγορά προβλέπεται ως τρόπος απόκτησης ακινήτων για τη δημιουργία δημόσιου χώρου, ωστόσο στην Ελ-

λάδα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη το άρθρο 24 παρ. 3, συνταγματική διάταξη και επιταγή, της οποίας 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 κοινόχρηστων χώρων. Με μία ορθολογική διαρρύθμιση της διαδικασίας εξαγοράς το θεσμικό πλαίσιο θα μπορούσε να προβλέψει μία ειδική διαδικασία προσδιορισμού των ωφελουμένων, που θα αντικαταστήσει τη δύσκολη, περίπλοκη και 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 πολεοδόμησης μεταξύ Δήμου και ωφελουμένων 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). Η ποσοτικοποίηση της ωφέλειας φυσικά είναι δικαστικά αμφισβητήσιμη, 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 τμήματος για τη συναινετική μεταβίβαση του ακινήτου, του υπολοίπου τμήματος συμψηφιζομένου είτε με

την ωφέλειά του είτε με τυχόν οφειλόμενη από προηγούμενο σχεδιασμό χρηματική εισφορά). Το τίμημα για τη συναινετική μεταβίβαση, προσδιοριζόμενο από ορκωτό εκτίμηση 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 ωφελουμένων (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 ωφελουμένων μπορεί να φθάνει 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 το Δήμο και μπορεί να χρηματοδοτείται συνολικά από το Πράσινο Ταμείο, όμως στη συνέχεια εισπράττεται από το 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 το νομοθέτη, με δεδομένο ότι με ΤΑΠ επιβαρύνονται μόνο οικοδομές με παροχή ηλεκτρικού ρεύματος και όχι αδόμετα οικόπεδα. Οι διατάξεις περί είσπραξης δημοτικών εσόδων θα μπορούσαν να αποδειχθούν πιο αποτελεσματικές για την ενεργοποίηση της εν λόγω διάταξης.

5.2 ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΛΛΗΛΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΛΕΙΩΝ ΜΕ ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΘΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΟΥΝ ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΤΑ ΔΙΚΤΥΑ ΚΑΙ ΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ. ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΩΝ ΣΚΟΠΙΜΟΤΕΡΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΦΙΚΤΟΤΗΤΑΣ

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 Τοπικό Χωρικό Σχέδιο (διάδοχο εργαλείο των ΓΠΣ/ΣΧΟΑΑΠ). Το Ειδικό Χωρικό Σχέδιο μπορεί να καταρτίζεται και για προγράμματα αστικής ανάπλασης, οπότε θα πρέπει να καθορίζεται και η Περιοχή Ανάπλασης.

Εν τούτοις, ο καθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης δεν επαρκεί για την υλοποίηση ανάπλασης, 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 σύνδεση του ΕΧΣ με το Πρόγραμμα και τη Μελέτη Ανάπλασης και γενικά με τις διαδικασίες του ν. 2508/1997 για τις αναπλάσεις είναι ασαφής και ατελής.

Σε κάθε περίπτωση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για τις αναπλάσεις σκοπεύει πρωτίστως σε εξω-

τερικές βελτιώσεις υφισταμένων ΚΧ, 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 βαρυνόμενων ακινήτων (ή περιοχών προέλευσης αυτών) για τα οποία εκδίδονται τίτλοι Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, καθώς και Περιοχών Υποδοχής ΜΣΔ, πρόβλεψη ειδικών πλειοψηφιών, μέσων χρηματοδότησης, κινήτρων κ.λπ.

Συμπερασματικά το ΕΧΣ αποτελεί σχέδιο που καθορίζει χρήσεις γης και όρους δόμησης και δεν είναι από μόνο του επαρκές και κατάλληλο για εκτεταμένη παρέμβαση στο δομημένο χώρο και στην ιδιοκτησία. Απαιτείται να συνοδεύεται από Σχέδιο και Πρόγραμμα Ανάπλασης και 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.

5.2.1 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 ωφελουμένων στα βάρη της πολεοδόμησης. Η συμμετοχή των ωφελουμένων διασφαλίζεται τόσο στο σύστημα εισφοράς σε γη του ν. 1337/1983 όσο και στο σύστημα της αυτοαποζημίωσης των παλαιότερων πράξε-

ων 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 βεβαρυμένου 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 διάνοιξης 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 ωφελουμένους ιδιοκτήτες, ανάλογα προς το βαθμό ωφελειάς 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 το χρόνο της επιβολής.

Ενόψει των παραπάνω πρέπει να γίνει κατανοητό ότι οι επιβαρύνσεις των ωφελουμένων, 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.



ΕΙΚΟΝΑ 6
Περιοχή κατοικίας στα Τουρ-
κοβούνια ΠΗΓΗ: ΕΑΤΑ / Δήμος
Αθηναίων

6 ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

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 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 επηρεάζουν 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-στόχων (είτε με απαλλοτρίωση, είτε με εθελοντική αγορά) σε περίπτωση πραγματοποίησης των Σχεδίων.

6.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.

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 στα πλαίσια 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 Χαλκιδόνας (δημοτική ενότητα Νέας Χαλκιδόνας) 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 βορεί-

ως της Πλατείας Βάθη μεταξύ των οδών Αχαρνών και Λιοσίων, που ήσαν 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 νοτιώς του άξονος Βικέλα / Καυταντζόγλου και το οποίο αποκαλείται εφεξής «εξεταζόμενη περιοχή».

6.2 ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Ενώ η αγορά ακινήτων στην Αττική παρουσιάζει ισχυρά άνοδο ως το 2009 περίπου, η εξεταζόμενη περιοχή, και ιδίως ορισμένες υποπεριοχές της, που ήσαν 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 μακρόν σχετικά χρόνου υπαρχουσών πολυόροφων 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 προάστια των Αθηνών και η σημαντική μείωση και μετατόπιση της εσωτερικής μετανάστευσης. Τα «κενά» σε καταστήματα και κατοικίες γέμιζαν με χρήσεις μικρότερης οικονομικής απόδοσης και πληθυσμιακές ομάδες πολύ χαμηλότερου εισοδήματος, ιδίως δε με την εισροή των οικονομικών μεταναστών από Αλβανία και Πολωνία, εξέλιξη, η οποία, σε συνδυασμό με την δραματική αύξηση του εγκλήματος στην περιοχή, συνετέλεσε στην περαιτέρω φυγή των κατοίκων μεσαίου εισοδήματος, στον σημαντικότερο περιορισμό επενδύσεων ανέγερσης, αναβάθμισης, ανακαίνισης και συντήρησης των ακινήτων και στην 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 προσεφέροντο προς πώληση κατοικήσιμα διαμερίσματα υπέρ το ισόγειο ορόφων πολυκατοικιών της περιοχής σε τιμές ακόμα και κάτω των 300 ευρώ/τ.μ.

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 την λήψη μέτρων ανάσχεσής της. Ένα από αυτά τα μέτρα είναι

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

(β) η βελτίωση αυτών των υποδομών 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 περίπτωσης **(α)**, γιατί συμβάλλει και στην ανακούφιση της σχετικά πυκνοδομημένης και πυκνοκατοικημένης περιοχή που εκτείνεται προς Βορράν 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 την λήψη τέτοιων μέτρων, ιδίως εαν ληφθεί υπ' όψιν η αναζωπύρωση του εργαλαβικού 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 ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΒΟΛΗ ΠΕΝΤΑΕΤΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ-ΣΤΟΧΟ ΟΔΟΥ ΕΥΓΕΝΙΟΥ ΚΑΡΑΒΙΑ (ΚΑΤΩ ΠΑΤΗΣΙΑ).

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 Νότον 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 (πχ το εκτεταμένο κτήμα Χρυστομάνου στην περιοχή της «Πλατείας Αγίας Παρασκευής»), στην οποία από το 1850 έως τον Α' ΠΠ ανεγέρθηκαν αρκετές βίλλες ευπόρων Αθηναίων, μερικές από τις οποίες σε παραμελημένη μορφή υπάρχουν ως 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 οικοπέδα και κήπους των κατοικιών. Ενδεικτική της ύπαρξης ιδιαιτέρως ευπόρων κατοίκων στην περιοχή ήταν πέραν των βιλλών η κατασκευή (σε σχέδια Τσίλλερ) στην 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 την Μικρασιατική Καταστροφή, ενώ από την δεκαετία του 1930 αρχίζει η εμφάνιση των πρώτων Ζόροφων και Λόροφων πολυκατοικιών, σε κάπως μικρότερο αριθμό και συνήθως κατά τι λιγότερο εντυπωσιακών από ότι 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 μονόροφων 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' ΠΠ και έως τα τέλη, περίπου, της δεκαετίας του 1960 η περιοχή εξακολουθεί να διατηρεί το κοινωνικό status της και την αρκετά υψηλή θέση της στο ranking των συνοικιών του Δήμου Αθηναίων με αρκετά υψηλές τιμές των ακινήτων. Η περιοχή έχει πολλά πλεονεκτήματα (prestige, πολύ καλή κοινωνιακή σύνδεση με το Κέντρο μέσω του Ηλεκτρικού και των γραμμών τρόλλεϋ, ήσυχο περιβάλλον, σχεδόν αποκλειστική χρήση κατοικίας με τοπικές υποστηρικτικές χρήσεις (το Νοσοκομείο Παμμακάριστος είναι το μόνο σημαντικό ακίνητο υπερτοπικής σημασίας με μη οικιστική χρήση), άχτιστοι 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 10ετίας του 1970, και με επιταχυνόμενο ρυθμό από τις αρχές της 10ετίας του 1980, εμφανίζονται ή ισχυροποιούνται οι παράγοντες που οδηγούν στην σημαντική υποβάθμιση της περιοχής στο ranking 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:

ο από την σημαντική επιβάρυνση του κυκλοφοριακού και του περιβάλλοντος («Νέφος») που παρατηρείται από τις αρχές της 10ετίας του 1970 στις πυκνοκατοικημένες γειτονιές της Αθήνας, ως αποτέλεσμα της οικονομικής ανάπτυξης, της διάδοσης του αυτοκινήτου και της βραδύτητας στην επιβολή μέτρων περιβαλλοντικής προστασίας,

ο από την 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 από την γήρανση του υψηλού ποσοστού υπαρχουσών πολυκατοικιών και τον μικρό αριθμό (ιδίως στο ανατολικό τμήμα της συνοικίας προς την οδό Πατησίων) άχτιστων οικοπέδων και κατεδαφισμών μονοκατοικιών/διπλοκατοικιών (ιδίως λόγω των σχετικά πολλών διατηρητέων και σε σχετικά καλή κατάσταση προπολεμικών 3όροφων και 4όροφων με 5-10 οριζόντιες ιδιοκτησίες σε κάθε κτήριο), που οδήγησε σε σχετικά μικρό (σε σύγκριση με άλλες περιοχές) αριθμό νέων πολυκατοικιών,

ο από την εγκατάλειψη ή παραμέληση εκ μέρους των ιδιοκτητών τους των σχετικά πολλών διατηρητέων κτηρίων χωρίς ει-

σόδημα 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 από το λόγω των πραγματικών προβλημάτων μειωμένο σε σχέση με το παρελθόν κοινωνικό status της συνοικίας, μία ιδιαίτερα σοβαρή αρνητική εξέλιξη, διότι αυτοτροφοδοτείται.

- 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.
- 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 τινι μέτρω την απώλεια των ανηκόντων σε μεσοαστικά στρώματα κατοίκων.

~1990 - σήμερα: 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 ενωρίτερα στις ανεπτυγμένες χώρες της ΕΟΚ με τους οικονομικούς μετανάστες από την 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 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 Αλβανούς, 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 την 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 - σήμερα: 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 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.

Οι περαιτέρω Προοπτικές:

Παραδοχές για το μέλλον (σε ορίζοντα 5ετίας), 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 (πχ μεγάλη ηλικία πολύ σημαντικού ποσοστού των Ελλήνων κατοίκων της περιοχής).
- 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 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.
- Καμμία 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 ιδιοκτήτες 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 (πχ εξαγορά των πολλών μεριδίων του κτηρίου από έναν αγοραστή) ή της οικοδομικής κατάστασης (ριζική ανακαίνιση – ανακατασκευή) του κτηρίου και όχι μόνον λίγων μεμονωμένων διαμερισμάτων).
- Καμμία ή πολύ μικρή δραστηριοποίηση θεσμικών επενδυτών στην αγορά ή κατασκευή με σκοπό την εκμίσθωση ακινήτων κατοικίας στην περιοχή.
- Μικρές βελτιωτικές πολεοδομικές παρεμ-

βάσεις από πλευράς του Δήμου.

- Μή ύπαρξη ή αναγγελία κάποιου μεγάλου δημόσιου ή ιδιωτικού project στην περιοχή.
- Καμμία 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 κατεδαφισμών μονόροφων / διόροφων 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.

Παρούσα κατάσταση της Αγοράς Ακινήτων 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 την διόρθωση των ανωτέρω αναφερθεισών υπερβολών της πτώσης. 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 αλλοδαπων 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 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 κτηματα-

γοράς 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. γής),

- Πολύ λίγες πλήρως εγκαταλελειμμένες και ακατοίκητες 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. γής (σε όμορες παρεμφερείς περιοχές λίγες προσφορές μεσιτών ή ιδιοκτητών που κυμαίνονται μεταξύ 600 και 1.400 €/τ.μ. γής),

- Σχετικά λίγες κατοικούμενες ή ακατοίκητες, αλλά σε σχεδόν καλή κατάσταση, μονόροφες ή διόροφες 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. γής (σε όμορες παρεμφερείς περιοχές λίγες προσφορές μεσιτών ή ιδιοκτητών με τιμές που κυμαίνονται μεταξύ 900 και 2.400 €/τ.μ. γής),

- 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 τριόροφες έως εξαόροφες πολυκατοικίες – οι τιμές στις προσφορές μεσιτών και ιδιοκτητών για διαμερίσματα σε τέτοια ακίνητα κυμαίνονται (μετά αναγωγή και βάσει ευλόγων υποθέσεων) μεταξύ 1.900 και 3.500 €/τ.μ. γής **με ανοδική τάση του κατώτερου ορίου**,

- Αρκετές τετραόροφες έως επταόροφες 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 ευλόγων υποθέσεων) μεταξύ 2.500 και 6.500 €/τ.μ. γής **με ανοδική τάση του κατώτερου ορίου.**

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 μονόροφων / διόροφων κτισμάτων στην περιοχή θα παρουσιάσουν σε ορίζοντα 5ετίας αύξηση μεταξύ 30% και 70%, με, προφανώς, αντίστοιχη αύξηση του κόστους ανά τ.μ. γής. 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 ευρώ ανά τ.μ. επιφανείας διαμερίσματος (με τις από αυτό απορρέουσες ανωτέρω αναφερθείσες τιμές ανά τ.μ. γής που θα προήρχετο από κατεδάφισή τους), θα παρουσιάσουν σε ορίζοντα πενταετίας άνοδο μεταξύ 20% και 40%, με, προφανώς, αντίστοιχη αύξηση του κόστους ανά τ.μ. γής που θα προήρχετο από κατεδάφισή τους.

6.4 ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΒΟΛΗ ΠΕΝΤΑΕΤΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ-ΣΤΟΧΟ ΟΔΟΥ ΣΤΡΑΤΗΓΟΥ ΔΑΓΚΛΗ (ΘΥΜΑΡΑΚΙΑ).

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 Πατησίων και Αγίου Νικολάου) προς Ανατολάς, την οδό Μιχαήλ Κόρακα προς Νότον 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 διόροφες και τριόροφες οικοδομές. Το 1949 αρχίζει την 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 Νικολάου και Κάτω Πατησίων του Ηλεκτρικού που δίνουν την πραγματική ώθηση στην οικιστική ανάπτυξη της περιοχής στην περίοδο έως το 1970 με 2όροφα και τριόροφα προς τα δυτικά της περιοχής και 3όροφες-5όροφες 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 πιό προσεγγμένες κατασκευές που απευθύνονται σε πιό 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 αποκόπουν 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 πιά 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 στο ranking 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 στο 3. Τμήμα του παρόντος Κεφαλαίου). Αυτό οφείλεται σε διάφορους λόγους, με κυριότερους

- την χαμηλότερη θέση εκκίνησης της περιοχής στο ranking 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 στο 3. τμήμα αυτού του Κεφαλαίου που αφορά την Οδό Ευγενίου Καραβία και την περιοχή του Αγίου Λουκά,
- την χρονική υστέρηση στην εμφάνιση ορισμένων προβλημάτων (πχ του προβλήματος της γήρανσης μεγάλου ποσοστού των πολυκατοικιών, οι οποίες είχαν αναπτυχθεί πολύ ενωρίτερα στις ως άνω περιοχές).

~1990 - ~2000: 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 (πχ 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 μονό-

ροφα και διόροφα 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 έξοδο 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 - σήμερα: 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 από ότι 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 - σήμερα: 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 την 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 την δημιουργία πολυκατοικιών για οικονομική, αλλά αρκετά καλής ποιότητας, κατοικία.

Οι περαιτέρω Προοπτικές:

Παραδοχές για το μέλλον (σε ορίζοντα 5ετίας), 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 (πχ μεγάλη ηλικία σημαντικού ποσοστού των Ελλήνων κατοίκων της περιοχής), που θα αντισταθμισθεί, όμως, σε μεγάλο βαθμό από εγκατάσταση ελληνικών οικογενειών σε νεοανεγερθησόμενες 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 ασφυγάλειας 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,
- Καμμία 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 ιδιοχρήστες ή (μικρο-)επενδυτές,
- Το σημαντικό απόθεμα παλαιών πολυκατοικιών με πολυιδιοκτησιακό καθεστώς στο ανατολικό τμήμα της περιοχής παραμένει στο μέγιστο ποσοστό του «ως έχει» (χωρίς δομικές αλλαγές του ιδιοκτησιακού καθεστώτος (πχ εξαγορά των πολλών μεριδίων του κτηρίου από έναν αγοραστή) ή της οικοδομικής κατάστασης (ριζική ανακαίνιση – ανακατασκευή) του κτηρίου και όχι μόνον λίγων μεμονωμένων διαμερισμάτων),
- Καμμία 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 5ετίας στην περιοχή της Οδού Δαγκλή),
- Καμμία 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) και μονόροφων / διόροφων κτισμάτων 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.

Παρούσα κατάσταση της Αγοράς Ακινήτων 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 την διόρθωση των ανωτέρω αναφερθεισών υπερβολών της πτώσης. 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 αλλοδαπων 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 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:

- 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. γής),

- 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. γής (σε όμορες παρεμφερείς περιοχές λίγες προσφορές μεσιτών ή ιδιοκτητών που κυμαίνονται μεταξύ 600 και 1.400 €/τ.μ. γής),

- Αρκετές κατοικούμενες ή ακατοίκητες, αλλά σε σχεδόν καλή κατάσταση, μονόροφες ή διόροφες 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. γής (σε όμορες περιοχές λίγες προσφορές μεσιτών ή ιδιοκτητών με τιμές που κυμαίνονται μεταξύ 900 και 2.400 €/τ.μ. γής),

- Σχεδόν καμμία 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 τριόροφες έως εξαόροφες πολυκατοικίες – οι τιμές στις προσφορές μεσιτών και ιδιοκτητών για διαμερίσματα σε τέτοια ακίνητα κυμαίνονται (μετά αναγωγή και βάσει ευλόγων υποθέσεων) μεταξύ 1.800 και 3.400 €/τ.μ. γής **με ανοδική τάση του κατώ-**

τερου ορίου,

- Αρκετές τετραόροφες έως επτάοροφες 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 ευλόγων υποθέσεων) μεταξύ 2.200 και 6.000 €/τ.μ. γής **με ανοδική τάση του κατώτερου ορίου.**

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 μονόροφων / διόροφων κτισμάτων στην περιοχή θα παρουσιάσουν σε ορίζοντα 5ετίας αύξηση μεταξύ 30% και 60%, με, προφανώς, αντίστοιχη αύξηση του κόστους ανά τ.μ. γής. 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 ευρώ **ανά τ.μ. επιφανείας διαμερίσματος** (με τις από αυτό απορρέουσες ανωτέρω αναφερθείσες τιμές **ανά τ.μ. γής** που θα προήρχετο από κατεδάφισή τους), θα παρουσιάσουν σε ορίζοντα πενταετίας άνοδο μεταξύ 20% και 25%, με, προφανώς, αντίστοιχη αύξηση του κόστους ανά τ.μ. γής που θα προήρχετο από κατεδάφισή τους.



ΕΙΚΟΝΑ 7

Κεντρική περιοχή της Αθήνας

ΠΗΓΗ: Cathal McNaughton_

Reuters / Reuters

⁷ 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).

7 ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΙΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ

7.1 Η ΑΝΤΙΔΡΑΣΗ ΣΤΟ ΠΡΑΣΙΝΟ ΩΣ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ NIMBY

Το στεγαστικό ζήτημα των θιγόμενων ιδιοκτητών (ιδιοκατοίκων και μη) και ενοικιαστών σε περιοχές όπου προγραμματίζεται ΠΓ εξετάζεται αρχικά ως κλασικό 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 χώρες⁷.

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

κατανοητή και δεν πρέπει να εκπλήσσει.

Ευκαταίο 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. 6). 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 πρόβλη-

μα που θα προξενήσει από δική της πρωτοβουλία σε νοικοκυριά κατά τεκμήριο χαμηλού ως μεσαίου 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 «σειφόρο 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. Ενδεικτικά, η δημιουργία ενός πάρκου 60 στρεμ. σε περιοχή όμοια με τις προτεινόμενες στην παρούσα Έρευνα, σημαίνει μεταστέγηση 1344 νοικοκυριών (686 με καθεστώς ενοικίασης), για πάρκο 36 στρεμ. ο αριθμός πέφτει στα 807 (412 με καθεστώς ενοικίασης), ενώ για πάρκο 23 στρεμ., ο αντίστοιχος αριθμός μειώνεται στα 515 (263 με ενοικίαση).

Μια αποτελεσματική απάντηση στο ζήτημα θα δοθεί από την επιλογή οικοδομικών τετραγώνων με σημαντικό αριθμό ιδιοκτησιών που υπάγονται 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. Ενδεικτικά, στην περίπτωση Πάρκου 23 στρεμ. (καθαρή έκταση Ο.Τ. 19,09 στρεμ) οι αριθμοί των νοικοκυριών που μετατοπίζονται ανάλογα με το ποσοστό οικοπέδων στο Ο.Τ. με χρήση διάφορη της κατοικίας είναι οι εξής: (α) 30%. -> 360 νοικοκυριά, 176 σε ιδιότητα διαμερίσματα, 184 σε ενοίκιο. (β) 60% -> 206 νοικοκυριά, 101 σε ιδιότητα διαμερίσματα, 105 σε ενοίκιο. (γ) 80%. -> 103 νοικοκυριά, 50 σε ιδιότητα διαμερίσματα, 53 σε ενοίκιο.

7.2 ΘΙΓΟΜΕΝΟΙ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ

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.

7.2.1 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 ναπηρία 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.

7.2.2 Κατηγορίες Αποζημιώσεων για Ιδιοκτήτες και Ενοικιαστές

ΠΙΝΑΚΑΣ 1. Κατηγορίες Αποζημίωσης ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

Κατηγορία Αποζημίωσης	Προτεινόμενη Αποζημίωση
Ιδιοκτησιακό δικαίωμα (δικαιούχοι: ιδιοκτήτες)	<ul style="list-style-type: none"> – Εύλογη τιμή για την εξαγορά του ακινήτου (αγοραία αξία, ενδεχομένως μαζί με επιπρόσθετα οικονομικά κίνητρα) – Κίνητρα για την αγορά άλλης ιδιοκτησίας – Υπάρχει η δυνατότητα ανταλλαγής με δημόσια / δημοτική περιουσία;
Πολιτικές Μετεγκατάστασης (δικαιούχοι: ιδιοκτήτες / ενοικιαστές)	<ul style="list-style-type: none"> – Κίνητρα για μετεγκατάσταση του νοικοκυριού – Κάλυψη εξόδων μετεγκατάστασης – Αποζημίωση για απώλεια/καταστροφή περιουσιακών στοιχείων
Επιχειρηματική / επαγγελματική δραστηριότητα (δικαιούχοι: ιδιοκτήτες / ενοικιαστές)	<ul style="list-style-type: none"> – Αποζημίωση για κλείσιμο ή περιοδική παύση επιχειρηματικής δραστηριότητας – Αντιμετώπιση ανεργίας
Αποζημίωση για δαπάνες διαβίωσης (δικαιούχοι: ιδιοκτήτες / ενοικιαστές)	<ul style="list-style-type: none"> – Δαπάνες που προκαλούνται από τη μετεγκατάσταση και αφορούν στο καθημερινό κόστος διαβίωσης (ενδεχομένως υψηλότερο λόγω μετεγκατάστασης)

7.2.3 Ερμessa 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 (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

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 ωφελομένους ιδιοκτήτες -- οι οποίοι θεωρούνται ως ωφελοόμενοι 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).

(θ) 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) σε περιοχές που ωφελούνται από γειτονικές αναπλάσεις. Στην Ελλάδα δεν έχει υπάρξει επίκαιρη συζήτηση σχετικά με τέτοιο φόρο υπεραξίας.

Σε αυτές τις δύο περιπτώσεις θα πρέπει να διευρευνηθούν 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 πχ προς την κατεύθυνση της ελάφρυνσης φόρων ή της επιμήκυνσης περιόδου δόσεων.

7.2.4 Το δίκαιο ύψος της αποζημίωσης για την απόκτηση ιδιοκτησιακού δικαιώματος

7.2.4.1 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 γενναιόδωρες 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.

7.3 ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΙΜΟΛΟΓΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ

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 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 πχ φορολογικά.

7.4 Η ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ ΒΑΣΙΚΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΣΤΗΝ ΕΠΙΤΥΧΙΑ

Όλα τα κράτη έχουν νομοθεσίες, οι οποίες ορίζουν ότι οι ιδιοκτήτες πρέπει να ενημερώνονται αναλυτικά και έγκαιρα πριν 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 απαλλοτριώσης 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 δυσaréσκεια 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 τιμών ακινήτων για τον καθορισμό δίκαιας 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.

7.5 Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

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 προ-

κύπτουν 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 εμβληματική 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 τεχνολογία και υποδομές στην υπηρεσία των πολιτών» (Marshall 2000).

Τώρα η Βαρκελώνη συμμετέχει το πρόγραμμα GREEN SURGE⁸ 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

⁸ Το πρόγραμμα GREEN SURGE έχει εκπονηθεί στα πλαίσια του 7ου προγράμματος-πλαίσιου της Ευρωπαϊκής Ένωσης και περιλαμβάνει μελέτες για 20 Ευρωπαϊκές πόλεις σε 11 Ευρωπαϊκές χώρες (Βαρκελώνη, Βερολίνο, Αμστερνταμ, Μιλάνο, Ελσίνκι, Λισαβόνα, Εδιμβούργο, Λιουμπλιάνα, κλπ). GREEN SURGE: ακρωνύμιο για "Green Infrastructure and Urban Biodiversity for Sustainable Urban Development and the Green Economy".

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 τμ της δεκαετίας του 1980), υπήρξε νομοθετική πρόβλεψη για την απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών για δημόσιο 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 τμ, χώροι μικτών χρήσεων επιφανείας 725.000 τμ, κόστος \$ ΗΠΑ 4 δις.), 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 2000⁹.

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.

7.6 Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ - ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΙΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ

ΠΕΡΙΟΧΩΝ

7.6.1 Αναπλάσεις στο 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 στο δημόσιο χώρο με μικρές μόνο καταλήψεις ιδιωτικών μέσω ρυμοτομικών διαπλάτυνσεων και ρυθμίσεων και μικρής έκτασης απαλλοτριώσεις ή αυτοαποζημιώσεις ιδιωτικής γης.

7.6.2 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 προσφερομένων 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.

7.6.3 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:

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

B. 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

⁹ The Guardian, 18.5.2015

ΠΙΝΑΚΑΣ 2. Σχέση ενοικίου με μέγεθος νοικοκυριού ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

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

ΠΙΝΑΚΑΣ 3. Επιδοτήσεις ενοικίου ανά τύπο νοικοκυριού ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

Αριθμός μελών Νοικοκυριού	Ενοίκιο «προτύπου»	Επιδότηση σε %	Επιδότηση σε δρχ.	Δαπάνη νοικοκυριού	Μέσα ενοίκια περιοχής
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

στέγαση 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 τα σημερινά οικονομικά δεδομένα 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 όπως φαίνεται στον Πίνακα 2 .

Σύμφωνα με τα προηγούμενα προτείνεται το παρακάτω σύστημα επιδοτήσεων. (βλ. Πίνακα 3).

Στον πίνακα 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 ανάπτυξης (αυτά περιέχουν και μικρό ποσοστό σχετικά πιο εύπορων ενοίκων σε αστικές πολυκατοικίες).

Όπως είναι φανερό από τον Πίνακα, με το σύστη-

μα 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.

Αυτό επιβεβαιώνει και την ορθότητα των οικονομικοκοινωνικών αρχών του γενικού συστήματος επιδοτήσεων που προτείνει η ΔΕΠΟΣ.



ΕΙΚΟΝΑ 8
Πάρκο στο Σεράφειο Κολυμ-
βητήριο ΠΗΓΗ: ΕΑΤΑ / Δήμος
Αθηναίων

8 Ο ΦΟΡΕΑΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΑΡΚΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ

Συγκριτική Διερεύνηση τύπων φορέων. Θεωρητική και εμπειρική προσέγγιση. Επιλεγόμενος τύπος. Περιγραφή της νομικής μορφής, της δο-

μής και της λειτουργίας του Φορέα Υλοποίησης. Στην έννοια της «λειτουργίας» περιέχεται και ο ή οι τρόποι πρόσκτησης των ιδιωτικών ακινήτων,

καθώς και οι διαδικασίες ενίσχυσης των νοικοκυριών που διαμένουν με ενοίκιο και μεταπορίζονται λόγω κατεδαφίσεων.

8.1 ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΤΥΠΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΦΟΡΕΑ

Με τον όρο «Φορέας» εννοούμε μια εξειδικευμένη οργάνωση που θα έχει ως σκοπό την πραγματοποίηση των ΠΓ. Η ανάγκη ίδρυσης ενός Φορέα για αυτόν τον σκοπό έχει τεθεί εξ αρχής τόσο στη Μελέτη 2011 (Ρωμανός 2011)

όσο και στη σχετική Πρόταση της Πρωτοβουλίας ΚΑΠΠΑ προς τη διαΝΕΟσις.

Η επεξεργασία μιας Πρότασης για τον Φορέα αποτελεί συμβατική υποχρέωση της Ερευνητικής Ομάδας. Στο παρόν κεφάλαιο εξετάζονται εναλλακτικοί τύποι Φορέα Υλοποίησης (στο εξής ΦΥ), και επιλέγονται τα κριτήρια για την επιλογή

του πλέον κατάλληλου. Τέλος περιγράφονται οι κύριες προδιαγραφές λειτουργίας του.

Δύο είναι οι βασικοί εναλλακτικοί τύποι Φορέων, που διαφέρουν ως προς τη φύση τους, ο πρώτος διοικητικής και ο δεύτερος επιχειρησιακής φύσεως.

8.2 ΒΑΣΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ ΦΟΡΕΑ

Πριν από τη συγκριτική εξέταση των δύο τύπων φορέων για την επιλογή του σκοπιμότερου, είναι αναγκαίο να καταγραφούν οι βασικές ενέργειες, ρυθμίσεις, δράσεις, αρμοδιότητες και διαδικασίες που απαιτούνται για τη δημιουργία των ΠΓ (με την επιφύλαξη πιθανών παραλείψεων). Η καταγραφή που ακολουθεί θα καθορίσει σε μεγάλο βαθμό την επιλογή του τύπου Φορέα από τη σκοπιά της λειτουργικότητας.

1. Στρατηγικής φύσεως πολεοδομική μελέτη που χωροθετεί τα ΠΓ με κριτήρια κοινωνικής σκοπιμότητας και οικονομικής εφικτότητας και βάζει προτεραιότητες στην υλοποίησή τους. Κρίνεται, όσον αφορά τις μελέτες, ότι είναι προτιμότερο ο Φορέας να συντάσσει ο ίδιος τη Στρατηγική μελέτη, και να αναθέτει τις μελέτες εφαρμογής σε εξωτερικούς συνεργάτες.

2. Προγραμματισμός υλοποίησης Πάρκων σύμφωνα με τις προτεραιότητες του Δήμου ή

του Υπουργείου.

3. Ενέργειες για την κτήση, με αγορά, αντιπαροχή ή απαλλοτρίωση, των οικοπέδων εκτάσεων και ακινήτων που απαιτούνται για την εφαρμογή του σχεδίου.

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

5. Σύνταξη Ολοκληρωμένης Μελέτης Εφαρμο-

γής, μετά τη διασφάλιση της πρόσκτησης των ακινήτων είτε από τον ίδιο είτε από εξωτερικό Μελετητή και με διενέργεια αρχιτεκτονικών διαγωνισμών είτε άλλης μορφής διαγωνιστικών διαδικασιών ανάθεσης μελέτης.

6. Εκπόνηση από τον ίδιο και ανάθεση (outsourcing), εποπτεία, παρακολούθηση και παραλαβή άλλων πλην των 4 και 5 μελετών.

7. Κατάρτιση προγραμματικών συμβάσεων με φορείς του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα

8. Κατάρτιση προτάσεων αναγκαίων νομοθετικών ρυθμίσεων και παρεμβάσεων στο θεσμικό πλαίσιο

9. Σχεδιασμός και εφαρμογή μέτρων ενίσχυσης νοικοκυριών ενοικιαστών που κρίνονται δικαιούχοι.

10. Διαγωνισμός κατασκευής ενιαίος ή τμηματικοί.

11. Επίβλεψη εργασιών κατασκευής.

12. Διαγωνισμοί για τη μίσθωση των εγκαταστάσεων με ανταποδοτικές χρήσεις που έχουν προβλεφθεί στη Μελέτη 2011 (Ρωμανός 2011).

13. Τυπική παράδοση του ΠΓ στο Φορέα Διαχείρισης. Αυτός θα μπορεί να έχει κάποια από

τις μορφές που παρουσιάζονται στην Εγκύκλιο 16/22 02.2007 του Υπουργείου Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Γενική Διεύθυνση Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

14. Σύνταξη και υποβολή στην Ελέγχουσα Προϊσταμένη Αρχή (Υπουργείο) Προγραμμάτων Δραστηριότητας και αντίστοιχων Απολογισμών που εγκρίνονται και αποτελούν δέσμευση του Φορέα απέναντι στο Δημόσιο. Σε αυτά περιλαμβάνονται απαραίτητως οι Προγραμματισμοί και Απολογισμοί των επομένων δράσεων 15, 16 και 17.

15. Σύναψη δανείων για τη χρηματοδότηση του Προγράμματός του κατόπιν έγκρισης από την Ελέγχουσα Αρχή.

16. Προσφυγή σε πηγές χρηματοδότησης εθνικών, ευρωπαϊκών ή διεθνών οργανισμών για την πραγματοποίηση του Προγράμματος του

17. Αποδοχή χορηγιών ιδιωτικών φορέων για την πραγματοποίηση το Προγράμματός του τηρώντας όρους διαφάνειας

18. Δυνατότητα ίδρυσης Παραρτημάτων (από την έδρα του στην Αθήνα) αν και όποτε η ενδεχόμενη επιτυχής δράση του «εξαχθεί» σε άλλες αστικές περιοχές της Επικράτειας.

8.3 1^{ος} ΤΥΠΟΣ ΦΟΡΕΑ

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. Μία τέτοια δομή θα συγκέντρωνε τις διεσπαρμένες για το σχεδιασμό και την υλοποίηση των κοινοχρήστων χώρων αρμοδιότητες στις διάφορες υπηρεσίες του Δήμου (Τμήματα Πολεοδομικού Σχεδιασμού, Πολεοδομικών Εφαρμογών, Δ/νσεις Περιουσίας, Νομική Διεύθυνση κ.λπ.)

8.3.1 Αδυναμίες

8.3.1.1 Η μη-αυτονομία ή εξάρτηση

Η αυτονομία της Υπηρεσίας Αναπλάσεων θα είχε έννοια αν της έδινε τη δυνατότητα α) συγκέντρωσης των διεσπαρμένων στις διάφορες επί μέρους υπηρεσίες του Δήμου αρμοδιοτήτων για το σχεδιασμό και την υλοποίηση των κοινοχρήστων χώρων (Τμήματα Πολεοδομικού Σχεδιασμού, Πολεοδομικών Εφαρμογών, Δ/νσεις Περιουσίας, Νομική Διεύθυνση κ.λπ.) και β) συντονισμού από μέρους της των λοιπών συνεργαζόμενων διοικητικών μονάδων (Διευθύνσεων) που χειρίζονται τις δημοτικές υποθέσεις η καθεμιά εκτελώντας το δικό τους 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.

Αν πάλι με τον Οργανισμό του Δήμου η νέα υπηρεσία οργανωθεί ως Αυτοτελές Γραφείο, σε ιεραρχικά υψηλότερη θέση των ήδη υφισταμένων οργανικών μονάδων [Διευθύνσεων/τμημάτων], συνήθως δε ως συμβουλευτικό όργανο του Δημάρχου ή πάντως κοντά στον ασκούντα την πολιτική εξουσία, με συντονιστικές μόνο αρμοδιότητες, τύποις μὲν έχει τη δυνατότητα να ελέγχει τις συνεργαζόμενες μονάδες, αλλά η πείρα έχει δείξει ότι η προνομιακή θέση προκαλεί αντιδράσεις από αισθήματα ανταγωνισμού των επικεφαλής των «κανονικών» μονάδων.

8.3.1.2 Η μη-αποδοτικότητα

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, Αυτοτελές Γραφείο παρά τον Δήμαρχο, 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. Η ανυπαρξία «εσωτερικής» (εντός των Δήμων) διαδικασιών αξιολόγησης είναι πιθανό να οδηγήσει την Υπηρεσία σε αποτελμάτωση και μεγάλη χρονική απομάκρυνση από την επίτευξη των σκοπών της.

8.3.2 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, εφ' όσον ο Δήμαρχος έβλεπε την Υπηρεσία ως εύκαιρο πεδίο διορισμού ημετέρων, χωρίς ο επικεφαλής της Υπηρεσίας να τολμά να αντιδράσει.

8.3.3 Ρόλος και βασικές αρμοδιότητες του Φορέα Τύπου 1

Γενικώς ο Φορέας τύπου 1 απαιτείται να λειτουργεί βάσει προδιαγεγραμμένου Προγράμματος και Προϋπολογισμού, που εγκρίνονται από τον Δήμο ή το Υπουργείο στο οποίο αυτός ανήκει

διοικητικά και δεν έχει πολλές δυνατότητες να παίρνει πρωτοβουλίες έξω από το συγκεκριμένο προκαθορισμένο πλαίσιο λειτουργίας που του επιτρέπει τις παρακάτω ενέργειες:

1. Εκπόνηση Στρατηγικής φύσεως πολεοδομική μελέτη που χωροθετεί τα ΠΓ με κριτήρια κοινωνικής σκοπιμότητας και οικονομικής εφικτότητας και βάζει προτεραιότητες στην υλοποίησή τους.
2. Προγραμματισμός υλοποίησης Πάρκων σύμφωνα με τις προτεραιότητες του Δήμου ή Υπουργείου.
3. Ενέργειες για την κτήση, με αγορά, αντιπαροχή ή απαλλοτρίωση, των οικοπεδικών εκτάσεων και ακινήτων που απαιτούνται για την εφαρμογή του σχεδίου.
4. Παράλληλα εκπόνηση Σχεδίων και Μελετών για κάθε διαδοχικό, προγραμματισμένο ΠΓ, συμπεριλαμβανομένης και Μελέτης Φορέα Διαχείρισης του ΠΓ.
5. Σύνταξη Ολοκληρωμένης Μελέτης Εφαρμογής, μετά τη διασφάλιση της πρόσκτησης των ακινήτων
6. Διενέργεια αρχιτεκτονικών διαγωνισμών και εν γένει διαγωνιστικών διαδικασιών για τις προς ανάθεση μελέτες.
7. Εκπόνηση από τον ίδιο και ανάθεση (outsourcing), εποπτεία, παρακολούθηση και παραλαβή μελετών.
8. Διαγωνισμός κατασκευής ενιαίος ή τμηματικοί.
9. Επίβλεψη εργασιών κατασκευής.

8.4 2^{ος} ΤΥΠΟΣ ΦΟΡΕΑ

8.4.1 Ο επιχειρησιακός χαρακτήρας του Φορέα

Πρόκειται για φορέα ειδικού σκοπού¹⁰ 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. Αυτό συνεπάγεται ότι, κανονικά, είναι ο μοναδικός οργανισμός που ασχολείται με το συγκεκριμένο θέμα.

¹⁰ Ο όρος ειδικού σκοπού χρησιμοποιείται κυριολεκτικά και όχι με την έννοια της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού (αγγλικά: Special Purpose Vehicle - SPV, ή Special Purpose Entity - SPE), που ιδρύεται ειδικά με σκοπό την πραγματοποίηση συγκεκριμένων και βραχυπρόθεσμων στόχων, όπως να απομονώσει το χρηματοοικονομικό κίνδυνο μιας επιχείρησης (π.χ. τράπεζας).

Ο Φορέας αντιμετωπίζει το έργο του βάσει υγιών επιχειρηματικών αρχών, επιδιώκοντας τη μέγιστη δυνατή ανταποδοτικότητα, αρχές που περιορίζονται από παράλληλους κοινωνικούς στόχους υπέρ των θιγόμενων από τη ίδια την παρέμβαση, άνευ των οποίων (στόχων) το έργο δεν θα μπορούσε να χαρακτηριστεί κοινωφελές. Δεδομένου ότι τα ΠΓ δεν είναι οικονομικά βιώσιμα με χρήση «εσωτερικής επιδότησης», ο Φορέας προσφεύγει σε θεσμοθετημένους κοινωνικούς πόρους επιδιώκοντας την εξισορρόπηση μεταξύ οικονομικής βιωσιμότητας και κοινής ωφέλειας με τη δυναμική ανάπτυξη πρωτοβουλιών που του παρέχει η πραγματική αυτονομία του, μέσα στα πλαίσια του καταστατικού του.

8.4.2 Ο δημόσιος χαρακτήρας του Φορέα

Ο φορέας οφείλει επομένως 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 ενότητας 8.2.

Και μόνον από την ανάλυση του περιεχομένου των ενεργειών 1 και 6 (Βλ. 8.3.3.) γίνεται φανερό ότι την ευθύνη γι' αυτές οφείλει να αναλάβει κάποιος οργανισμός δημόσιου χαρακτήρα. Αυτός μπορεί να είναι ένα Υπουργείο, μια Δημόσια Επιχείρηση, ένα Νομικό Πρόσωπο που ανήκει ή ελέγχεται κατά πλειοψηφία από το Δημόσιο (Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου) ή γενικώς κάποιο συγκροτημένο, νομικά κατοχυρωμένο, όργανο στο οποίο έχουν μεταφερθεί δια νόμου οι δικαιοδοσίες των σχετικών υπηρεσιών του Δημοσίου και του Δήμου. Δεν είναι δυνατό μια πράξη, όπως π.χ. η απαλλοτρίωση ακινήτου, η οποία αφορά συνταγματικά προστατευόμενο ατομικό αγαθό και δικαίωμα, να το διαχειρίζεται και να αποφασίζει γι αυτό ένα 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 επιτελεί τα 2/10 των υποχρεώσεών του, χαρακτηρίζεται γενικώς 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. 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 Φορέα, επηρεάζοντας θετικά την αποδοτικότητα και ανταγωνιστικότητα του προσωπικού, την ουσιαστική και χρονική συνέπεια της εργασίας του και την αποτελεσματικότητά του Φορέα εν γένει.

8.4.4 Μειονεκτήματα

- Η ίδρυση ειδικού φορέα του δημοσίου κατά την περίοδο της έντονης κριτικής κάθε δημόσιας δραστηριότητας.
- Ο πιθανός ανταγωνισμός από ομοειδείς δημοτικές ή κρατικές Υπηρεσίες και εξ αυτού το ενδεχόμενο απώλειας σημαντικών για την επίτευξη των σκοπών του
- Η δαπάνη για τη σύσταση, στελέχωση και λειτουργία του Φορέα.

8.5 ΦΟΡΕΑΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΓ - ΠΡΟΤΑΣΗ

Από τις εργασίες που καταγράφηκαν στην ενότητα 9.2. πολλές δεν είναι δυνατόν να αντιμετωπίζονται από Υπηρεσία Διοικητικής φύσεως (Φορέα Τύπου 1) με το περιγραφόμενο πλαίσιο δυνατοτήτων και δικαιοδοσιών.

Η αντιπαραβολή των δύο τύπων Φορέα που προηγήθηκε οδηγεί στην επιλογή του 2ου Τύπου Φορέα (επιχειρησιακής φύσεως) ως καταλληλότερου για την υλοποίηση των ΠΓ. Κύρια στοιχεία του ο δημόσιος χαρακτήρας και η κοινή ωφέλεια, η επιχειρηματική φύση και η αυτονομία. Παρόμοιων χαρακτηριστικών φορείς είναι γνωστοί ως 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).

Από προσωπική εμπειρία μελών της Ομάδας Έρευνας επισημαίνεται η ύπαρξη και δραστηριότητα, στο σχετικά πρόσφατο παρελθόν της πολεοδομικής ιστορίας, δύο Φορέων Υλοποίησης που αποτελούν δείγματα των δύο Τύπων που περιγράφηκαν: την ΕΑΧΑ και την ΔΕΠΟΣ. Και οι δύο έχουν πραγματοποιήσει ένα σημαντικό έργο.

8.6 ΟΡΙΣΜΟΙ

8.6.1 ΔΕΚΟ

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»¹¹.

8.6.2 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 επιβιοηθικές 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»¹².

8.6.3 Δημόσιες Επιχειρήσεις

Ανάλογα με το βαθμό συμμετοχής του Κράτους, διακρίνονται σε ¹³:

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

(Β) 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 τη Κεντρική Διοίκηση.

(Γ) Δημόσιες Επιχειρήσεις με πλήρη διοικητική και οικονομική αυτοτέλεια και λειτουργία

με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια και το ιδιωτικό δίκαιο. Κύριο πλεονέκτημα η ευκαμψία και η υλοποίηση των αποφάσεών τους, και μειονέκτημα ο κίνδυνος μη διασφάλισης του δημόσιου συμφέροντος υπέρ του οποίου δημιουργήθηκαν.

8.7 ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΤΟΥ ΦΥ ΤΩΝ ΠΑΡΚΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ

- Δημόσια Επιχείρηση ελεγχόμενη από το Δημόσιο –άνω του 51% των μετοχών.
- ΝΠΙΔ
- Σκοπός του Φορέα η δημιουργία Πάρκων Γειτονιάς σε υποβαθμισμένες περιοχές της Αθήνας και λοιπών αστικών κέντρων της Επικράτειας.
- Ως Πάρκο Γειτονιάς νοείται ελεύθερος χώρος περιλαμβάνων πράσινο και γενικά διαφόρων χρήσεων κοινοχρήστους χώρους και κοινωφελείς εγκαταστάσεις επιπέδου γειτονιάς. Στις χρήσεις είναι σκόπιμο να περιληφθεί και η κοινωνική κατοικία (δες διευκρινιστικές σημειώσεις Ι.3 και Ι.4.)
- Ο Σκοπός και το Προϊόν του χαρακτηρίζονται ως Κοινής Ωφέλειας.
- Επιτελεί έργο Κοινής Ωφέλειας με τη μέγιστη δυνατή ανταποδοτικότητα: τα ΠΓ δεν έχουν οικονομική αυτοδυναμία, άρα το ισοζύγιο δημιουργίας κάθε ΠΓ έχει ανάγκη εισροής πόρων τόσο για κατασκευή όσο και για κοινωνική επιδότηση.
- Διοικητικό Συμβούλιο περιλαμβάνει: Εκπρόσωπο του Δημοσίου (σχετικού Υπουργείου/ Εποπτεύουσας Αρχής), Εκπρόσωπο του Δήμου, Εκπρόσωπο της Περιφέρειας, Εκπρόσωπο του ΤΕΕ, Εκπρόσωπο του Οικονομικού Επιμελητηρίου (ενδεχομένως κ.ά.), Καθηγητή ΑΕΙ τομέα Πολεοδομίας, Καθηγητή ΑΕΙ τομέα Κτηματαγοράς, Εκπρόσωπο των κατοίκων κάθε συγκεκριμένου ΠΓ –εναλλασσόμενο.
- Εξουσιοδότηση 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,

¹¹ Wikipedia: 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

¹² Κέφης, Βασίλειος Ν., Κοσμήτορας Σχολή Επιστημών Οικονομίας και Δημόσιας Διοίκησης, Πάντειο Πανεπιστήμιο https://www.huffingtonpost.gr/entry/oi-demosies-epicheireseis-kai-demosio-manatzment-sten-ellada_gr_5a535abce4b01e1a4b176213

¹³ Κέφης Β. Ν. op.cit.

Ο ΦΟΡΕΑΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΑΡΚΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ

(ε) αναγκαστική απαλλοτρίωση εις βάρος ακίνητης περιουσίας φυσικών ή νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, (στ) είσπραξη και επιδίωξη είσπραξης των υποχρεώσεων των ωφελουμένων, (ζ) απόκτηση κυριότητας των αναγκαίων χώρων που εισφέρονται χωρίς αποζημίωση από τους ωφελούμενους

- Δυνατότητα εκπόνησης των Μελετών είτε από το προσωπικό του Φορέα είτε με ανάθεση (outsourcing).
- Διενέργεια αρχιτεκτονικών διαγωνισμών
- Ανάθεση εργασιών κατασκευής σε τεχνικές εταιρείες.
- Επίβλεψη και παραλαβή Μελετών και κατασκευών από το προσωπικό του Φορέα είτε μέσω εξωτερικών συνεργατών.
- Όλες οι παραπάνω δραστηριότητες βάσει Κανονισμών εγκεκριμένων από την Εποπτεύουσα Αρχή.



ΕΙΚΟΝΑ 9
Αστικό Πάρκο στην Ισπανία
ΠΗΓΗ: Landezinev

¹⁴ Παρόμοια λογική είχε η πρόταση του ΟΡΣΑ (2011)

9 Ο ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΠΙΛΟΤΟΥ

9.1 ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ: Η ΕΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ 1 ΚΑΙ 2 ΣΤΟ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΔΙΚΤΥΟ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

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. 4.1.1) αναπτύχθηκαν μια σειρά παραγόντων που οδηγούν και σε μεγάλο βαθμό κατευθύνουν και το 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 τη κατεύθυνση οι απαιτήσεις είναι διαφορετικές από το 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 ενόπτες υψηλού πράσινου.
- Ο χώρος δε 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.α.

Όλες οι περιοχές που επιλέχθηκαν στο παρών ερευνητικό υπηρετούν τις παραπάνω κατευθύνσεις. Στο Χάρτη ΧΧ 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 πε-

ζών και ποδηλάτων, μέσα από τη σύνδεση με σημαντικούς δημόσιους χώρους, υποδομές της πόλης και σημεία ενδιαφέροντος¹⁴.

Συγκεκριμένα η ενίσχυση του πράσινου 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.



ΣΑΡΑΝΤΑΠΟΡΟΥ

M

5

ΚΑΥΤΑΤΖΟΓΛΟΥ

2

ΣΤΡ. ΚΑΛΛΑΡΗ

M

1

ΝΙΣΙΟΙΝ

ΑΧΑΡΝΩΝ

3

ΑΓΙΟΥ ΜΕΛΕΤΙΟΥ

M

ΚΟΔΡΙΓΚΤΩΝΟΣ

3ΗΣ ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ

Θ. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗ

ΛΕΝΟΡΜΑΝ

ΚΟΥΛΙΑΝΟΥ

ΗΠΕΙΡΟΥ

ΛΑΘΗΝΩΝ

ΜΑΡΝΗ

ΑΓ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ

Π. ΤΣΑΛΔΑΡΗ

ΔΑΦΝΙΣΙΩΝ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΣΤΑΔΙΟ

ΧΑΡΤΗΣ 20

Προτεινόμενη Στρατηγική για τους Δημόσιους Χώρους στη Ζώνη Παρέμβασης ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

-  Περιοχή Παρέμβασης ΣΟΑΠ
-  Περιοχές Ειδικής Διερεύνησης
-  Ζώνη Παρέμβασης
-  Βασικό Οδικό Δίκτυο
-  Επίγεια Γραμμή ΗΣΑΠ
-  Διάδρομοι Παρεμβάσεων-Κίνησης Πεζών
-  Στάσεις ΗΣΑΠ
-  Σημεία Ενδιαφέροντος εντός της ΠΕ
-  Περιοχές Παρέμβασης
-  Πόλοι Ενδιαφέροντος στο άμεσο περιβάλλον της ΠΕ
-  Μη Ολοκληρωμένες Απαλλοτριώσεις
-  Ολοκληρωμένες Απαλλοτριώσεις

9.2 ΚΤΕΛ-ΔΑΓΚΛΗ (ΠΕΡΙΟΧΗ 1)**9.2.1 Αναγνώριση-Βασικά χαρακτηριστικά περιοχής**

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 μονόδρομη 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 οικοπέδο 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 εφαιπτομενική του σχέση με την οδό Λιοσίων καθώς και με τον άξονα της σιδηροδρομικής γραμμής, ενώ εξυπηρετεί την σημερινή του χρήση λόγω εγγύτητας, στην περίπτωση της δημιουργίας ενός Πάρκου γειτονιάς βοηθάει στο να στραφεί η όλη παρέμβαση προς τα βόρειοανατολικά, 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 στην 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, στην 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 νότιοδυτικά 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

Στο Ο.Τ. των ΚΤΕΛ οι χαράξεις που ακολουθούνται προκύπτουν από την ευρύτερη δομή του άμεσου αστικού ιστού κι αναφέρονται σε γεωμετρικές 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 την γειτονιά και το κλείσιμο ενός ευρύτερου σχήματος, ενός οξυγώνιου τριγώνου σε αστικό επίπεδο, μέσα στο οποίο παρεμβάλλεται σε 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 περισσότερο 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 την γωνία του οικοπέδου και στο ίδιο επίπεδο με την πόλη προτείνεται να χωροθετηθούν μια σειρά από αστικές καλλιέργειες με οπωροκηπευτικά, ελαφριά κιάσκια

ΧΑΡΤΗΣ 21

Υφιστάμενη Κατάσταση στη Περιοχή 1 ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

-  Προτεινόμενα προς απαλλοτρίωση
-  Θεσμοθετημένος ΚΧ
-  Εκπαίδευση

ΣΤΡΑΤΗΓΟΥ ΚΑΛΛΑΡΗ

ΔΑΓΚΛΗ

ΟΡΙΑΝΔΟΥ

ΚΑΠΕΤΑΝ ΛΑΧΑΝΑ

ΚΡΙΤΟΒΟΥΛΙΔΟΥ

ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΟΠΛΩΝ

ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΑΡ

ΠΟΥΛΗ

ΖΟΡΜΠΑ

ΡΙΚΑΚΗ

ΓΙΑΝΝΑΡΗ

ΓΟΥΣΙΟΥ

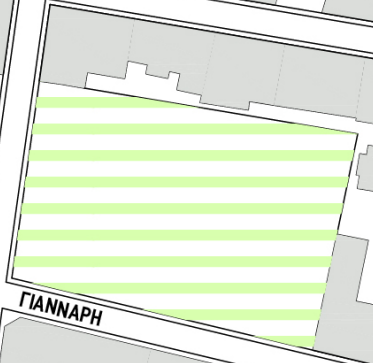
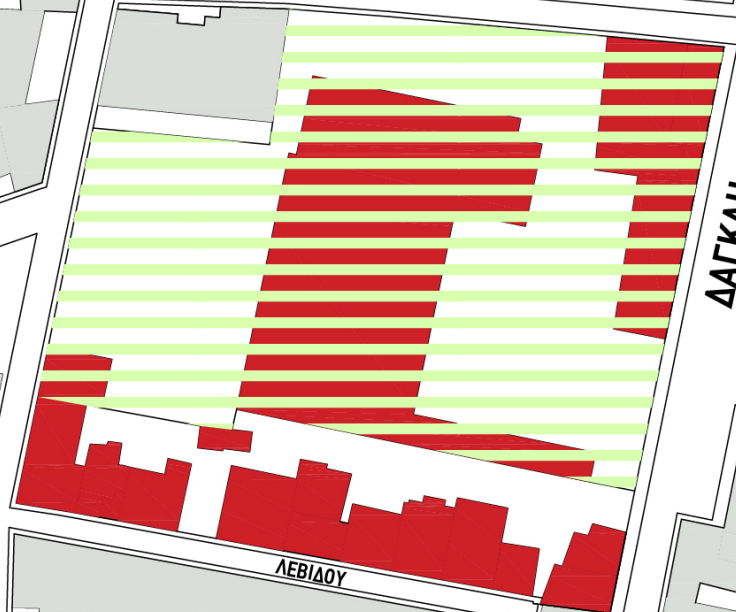
ΔΑΓΚΛΗ

ΚΑΠΙΔΑΚΗ

ΛΕΒΙΔΟΥ

ΝΙΟΣΙΩΝ

ΤΕΡΤΙΠΗ



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 καλλιέργειών 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 μια 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 οριθετήσουν την πλάτη του αμφιθέατρου. Από το υψηλότερο σημείο των πρισμάτων μπορείς να παρακολουθήσεις ότι συμβαίνει στο χα-

μηλότερο επίπεδο του αμφιθέατρου (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 αμφιθέατρου να είναι μια πράσινη μάζα. Με αυτή την έννοια, ενώ η πλάτη του αμφιθέατρου 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 βόρειοανατολική γωνία του Ο.Τ διατηρούνται, ενώ όλες οι επιφάνειες εκτός από τον χώρο του αμφιθέατρου 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.

ΧΑΡΤΗΣ 22

Στρατηγική για το Δημόσιο Χώρο στη Περιοχή 1 ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

 Νέος δημόσιος χώρος
 Εκπαίδευση



ΣΤΡΑΤΗΓΟΥ ΚΑΛΛΑΡΗ

ΔΑΓΚΛΗ

ΟΡΛΑΝΔΟΥ

ΚΡΙΤΟΒΟΥΛΙΔΟΥ

ΚΑΠΕΤΑΝ ΛΑΧΑΝΑ

ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΟΠΛΙΩΝ

ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΑΡ

ΠΟΥΛΗ

ΓΙΑΝΝΑΡΗ

ΖΟΡΜΠΑ

ΡΙΚΑΚΗ

ΓΟΥΣΙΟΥ

ΔΑΓΚΛΗ

ΚΑΠΙΔΑΚΗ

ΛΕΒΙΔΟΥ

ΝΙΣΙΟΥ

ΤΕΡΤΙΠΗ



ΣΤΡ. ΚΑΛΑΡΗ

ΟΡΛΑΝΔΟΥ

ΔΑΓΚΑΗ

ΚΡΙΤΟΒΟΥΛΙΔΟΥ

ΚΑΠΕΤΑΝ ΛΑΧΑΝΑ

ΚΑΠΕΤΑΝ ΛΑΧΑΝΑ

ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΟΠΛΩΝ

ΑΡΙΣΤΕΙΔΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ

ΠΟΤΙΑΗ

ΖΟΡΜΠΑ

ΡΙΚΑΚΗ

ΠΙΝΝΑΡΗ

ΝΙΣΣΙΩΝ

ΓΟΥΣΙΟΥ

ΡΙΚΑΚΗ

ΚΑΠΙΔΑΚΗ

ΛΕΒΙΔΗ

ΤΕΡΤΙΠΗ

[1] P

[3]

[2]

[6]

[5]

[4]

ΧΩΡΟΣ ΠΑΙΧΝΙΔΙΩΝ

ΠΑΡΚΟ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΓΟΥΣΙΟΥ

750 ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΧΟΛΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΣΤΑΘΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΣ

ΘΥΡΟΦΩΝΕΣ ΚΑΙ ΠΛΑΤΦΟΡΜΕΣ ΣΤΑΘΙΑΣ

ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΓΥΜΝΑΣΤΙΚΗ

ΠΙΔΑΚΕΣ

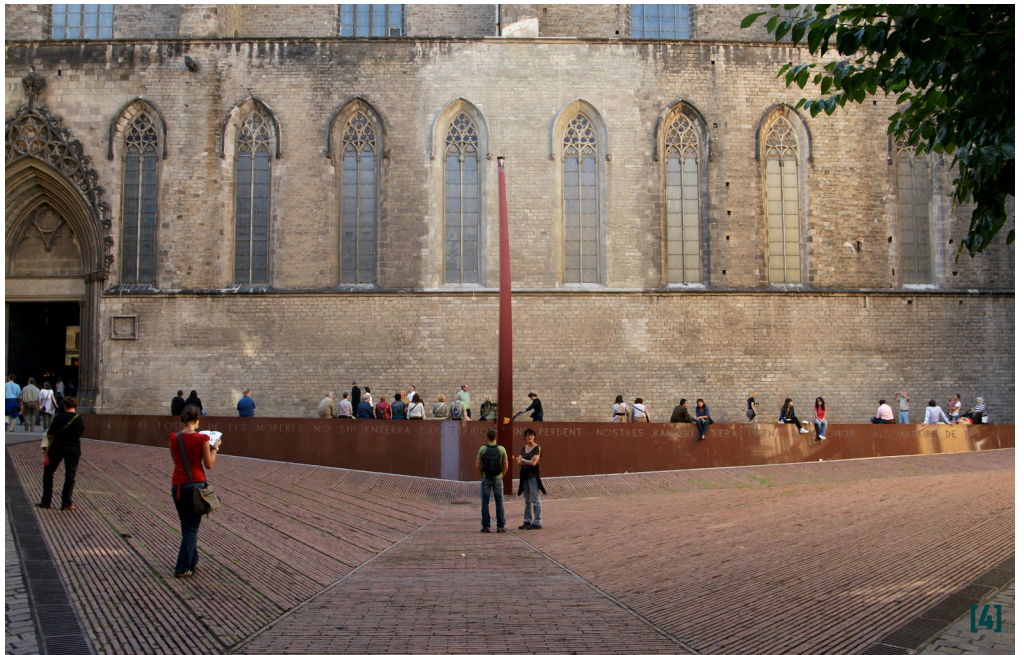
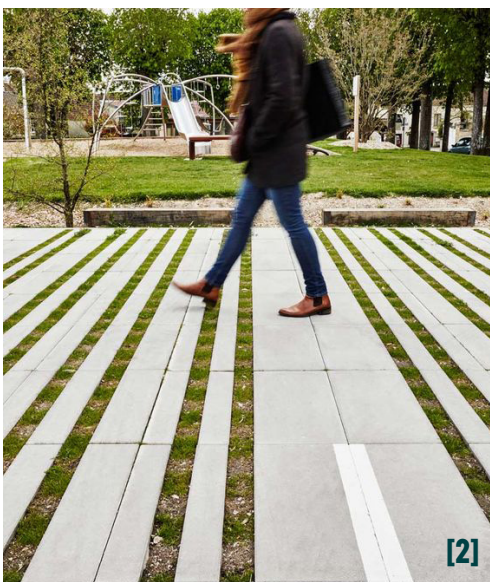
ΑΜΦΙΘΕΑΤΡΟ

ΚΕΡΚΙΔΕΣ

ΠΡΟΦΟΣ

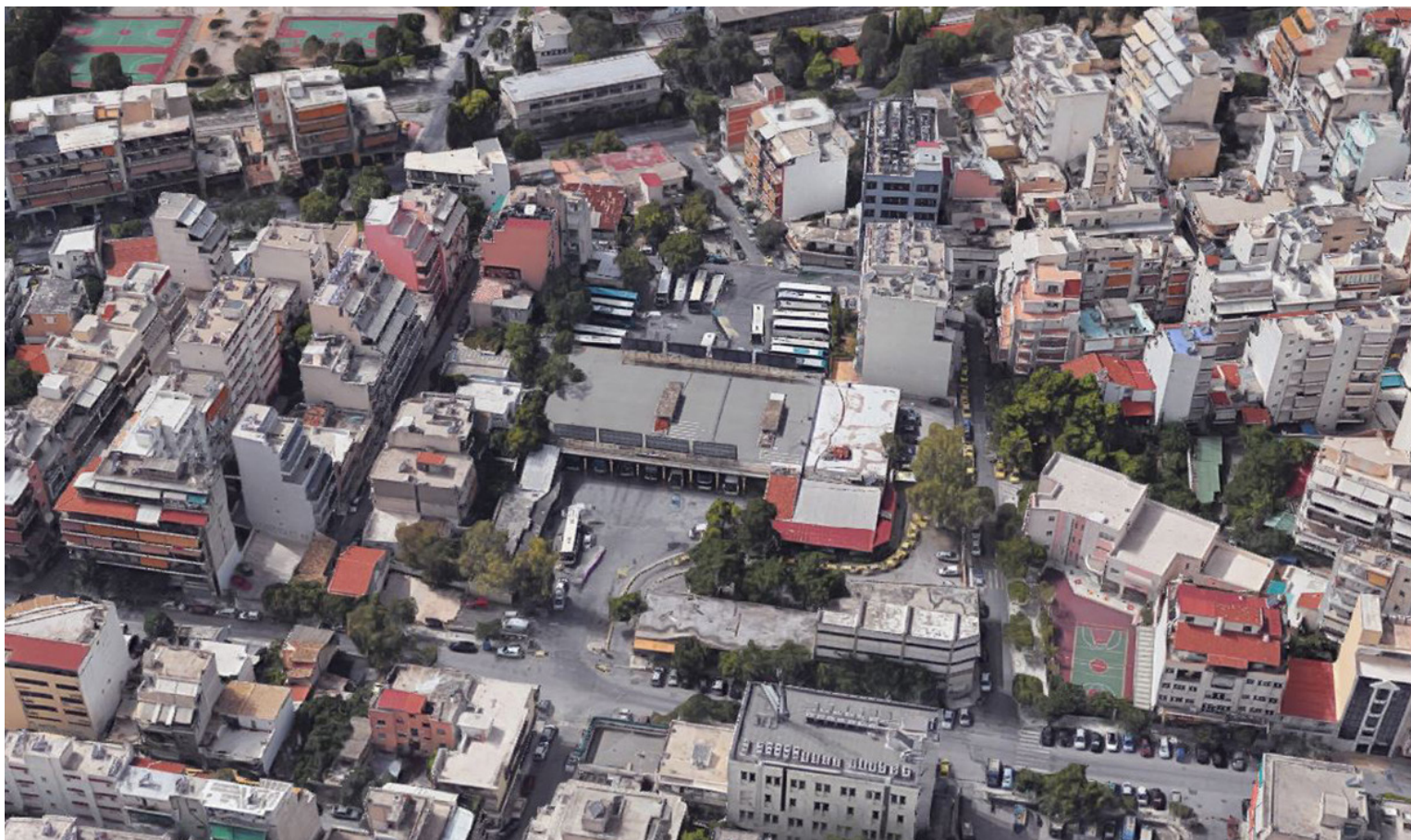
ΧΑΡΤΕΣ 23

Πρόταση – Σχέδιο Γενικής Διατάξης ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία



ΕΙΚΟΝΕΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

[1]Διάτρητοι κυβόλιθοι- Υδατοδιαπερατό υλικό-Παρόδιες θέσεις στάθμευσης [2]Υδατοδιαπερατό υλικό [3]Συνδυασμός άλλων υλικών με υδατοδιαπερατά-Passeig de San Joan-Barcelona [4]Αμφιθέατρο με κερκίδες-Fossar de les Moreres-Barcelona [5]Πρίσματα από οξειδωμένο χάλυβα και φυτεύσεις-Plaza Madrid-Barcelona [6]Υδατοδιαπερατά υλικά-Προτεινόμενη σχέση καταστρώματος δρόμου και πεζοδρομίων-Passeig de San Joan-Barcelona



ΕΙΚΟΝΑ 10

Προοπτικό της Πρότασης
(Πριν-Μετά) ΠΗΓΗ: ίδια επε-
ξεργασία

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 ίδιου 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 κυβόλι-



θων 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 εγκλιωτισμό 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 ανατο-

λική 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 εγκλιωτίζει.

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 την θερινή περίοδο.

9.2.5 Φυτεύσεις

Ο ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΠΙΛΟΤΟΥ

Τα δένδρα που υπάρχουν μέσα στο Ο.Τ. των ΚΤΕΛ είναι ελάχιστα και βρίσκονται κυρίως κοντά στις εισόδους. Υπάρχει συστάδα Πεύκων στην βόρειοανατολική 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, Νερατζιές, 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 farneziانا*), 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 μεγάλωνουν, 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 επισημαίνεται 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 ΚΑΡΑΒΙΑ (ΠΕΡΙΟΧΗ 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 7,00.

Η πρόταση για την οδό Ευγενίου Καραβία περιλαμβάνει την δημιουργία ενός γραμμικού πάρκου, ενός πράσινου διαδρόμου μέσα στην πυκνοκατοικημένη περιοχή και την προσάρτηση σε αυτόν εφαιπτόμενων 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. Σαμαρά από την Καραβία έως την Καμπούρογλου
7. Αγίας Παρασκευής από την Καραβία έως την Γρ. 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 στην διασταύρωση Καραβία και Δευκαλίωνος (διατηρείται 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 διατηρείται η μάντρα του αλλά θα διατηρηθεί η αυλόπορτα)

6. Δύο κτίσματα και μεγάλη πλατεία, η Πλατεία Γαζία στην διασταύρωση Καραβία και Αιλιανού

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

8. Ανοικτός 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 και

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

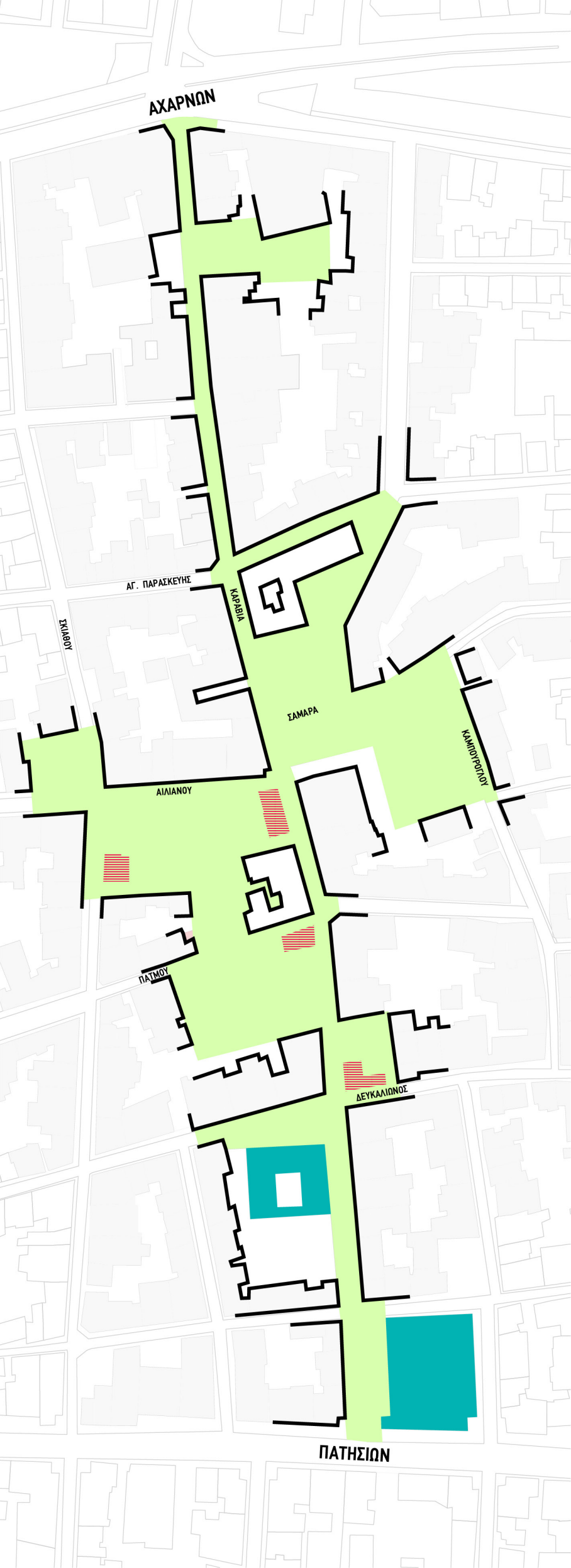
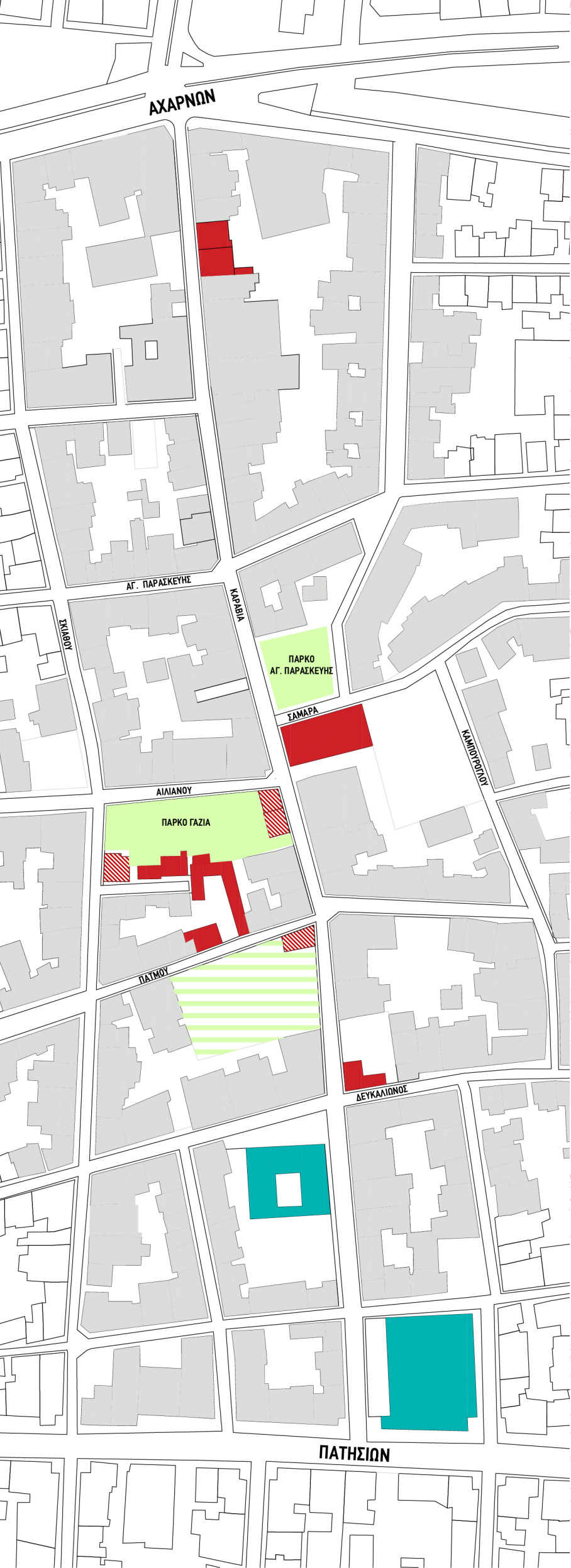
Κύριες δραστηριότητες και επικρατούσες χρήσεις στην περιοχή είναι η κατοικία, το εμπόριο, ενώ παρατηρούνται και αρκετοί ιδιωτικοί κυρίως χώροι στάθμευσης. Ενδιαφέρον επίσης παρουσιάζει το κτιριακό απόθεμα στην γειτονιά, όπου πολλά από τα παλαιά, νεοκλασικά κτίρια βρίσκονται σε εγκατάλειψη και αχρηστία, ενώ οι αύλειοι χώροι τους είναι συχνά αρκετά μεγάλοι και με πυκνή φύτευση, αλλά δυστυχώς ανεκμετάλλετοι. Η αίσθηση γειτονιάς με πληθώρα

ΧΑΡΤΕΣ 24 ΚΑΙ 25

Υφιστάμενη Κατάσταση στη Περιοχή 2 ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

Στρατηγική για το Δημόσιο Χώρο στη Περιοχή 2 ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

-  Προτεινόμενα προς απαλλοτρίωση
-  Θεσμοθετημένος ΚΧ
-  Εκπαίδευση
-  Νέος δημόσιος χώρος
-  Απαλλοτρίωση και επανάχρηση





ΑΧΑΡΝΩΝ

[5]

[7]

ΣΚΙΑΘΟΥ

ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ

[1]

ΚΑΡΑΒΙΑ

ΣΑΜΑΡΑ

[4]

ΑΙΛΙΑΝΟΥ

[2]

ΚΑΜΠΟΥΡΤΣΟΥ

[3]

[8]

[1]

ΠΑΤΜΟΥ

[6]

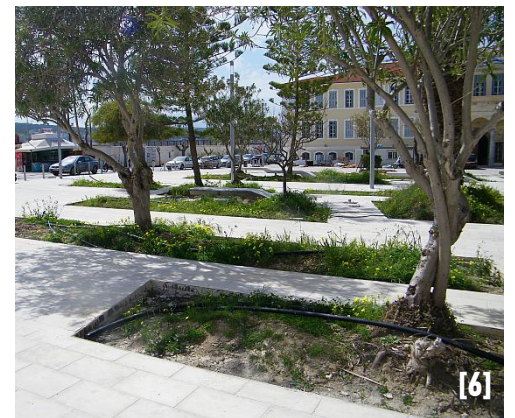
ΔΕΥΚΑΛΙΩΝΟΣ

[7]

ΠΑΤΗΣΙΩΝ

ΧΑΡΤΕΣ 26

Πρόταση – Σχέδιο Γενικής Διατάξης ΠΗΓΗ: ίδια επεξεργασία

**ΕΙΚΟΝΕΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ**

[1]Υδατοδιαπερατά υλικά-Προτεινόμενη σχέση καταστρώματος δρόμου και πεζοδρομίων-Χώροι στάσης-Passeig de San Joan-Barcelona [2]Χώροι στάσης και εκτόνωσης-Διαμορφώσεις στις Πλατείες-Passeig de San Joan-Barcelona [3]Εγχρωμο σταθεροποιημένο χώμα [4]Σταθεροποιημένο χώμα [5]υδατοδιαπερατό δάπεδο για τα πεζοδρόμια[6] Ενοποιημένα παρτέρια συνεπίπεδα με δαπεδόστρωση-Πλατεία Νομαρχίας-Ρέθυμνο [7]Σχέση δαπεδόστρωσης με χώρους φύτευσης-Promenade des pins-Calvissol-France [8]Υπαιθρια όργανα γυμναστικής



ΕΙΚΟΝΑ 11

Προοπτικό της Πρότασης
(Πριν-Μετά) ΠΗΓΗ: ίδια επε-
ξεργασία

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 στην 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

Η πρόταση στοχεύει στην 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 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 συνεπίεδα 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 συνεπίεδη ζώνη φύτευσης και συστοιχία δένδρων, γεγονός που εντείνει το «επίμκηες» 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 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 συνεπίεδα με το δίκτυο

κίνησης. Στην 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) στην 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 και 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 στο αύλειο χώρο προτείνονται στοιχεία νερού για δροσισμό, αλλά και υπαίθριο αναγνωστήριο με γραμμικούς πάγκους. Η μάντρα διατηρείται, όπως και η αυλόπορτα, η οποία θα μπορούσε να είναι ανοιχτή 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 στην γωνία με την οδό Πάτμου, το οποίο καταλαμβάνει την 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 «σπιτικό» κήπο. Εδώ η μάντρα καθαιρείται ώστε να ανοίξει ο χώρος και να είναι προσπελάσιμος και από τους δύο δρόμους, ενώ το κτίριο παραμένει σαν νησί 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 συνεπίεδα 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 Γαζία». 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 την 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 συνεπίεδα 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 την Πλατεία Γαζία πλησιάζουμε την Πλατεία της Αγίας Παρασκευής, ήδη διαμορφωμένη με υπερυψωμένα παρτέρια, καθο-

ρισμένες 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 Γρ. Κυδωνιών, ενώ γίνονται νέες φυτεύσεις. Πριν το πλάτωμα αυτό ήταν 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 κεντροβαρικό 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 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 εγκλιωτισμό πάνω σε άμμο θαλάσσης ώστε να απορρέουν τα όμβρια ύδατα προς τον υδροφόρο ορίζοντα. Είναι τεχνητοί με δυνατότητα να δεχθούν στις χρωστικές τους υλικά нанοτεχνολογίας τα οποία έχουν την δυνατότητα ανάκλασης μεγάλου μέρους της ηλιακής ακτινοβολίας. Οι προτεινόμενοι τιμεντοκυβόλιθοι 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 και 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 και αναφέρθηκε, καθώς και την θερμική. Προτείνονται φυσικά υλικά για καθιστικούς χώρους (ξύλινοι πήχεις στην καθιστική επιφάνεια) ενώ αποφεύγονται έντονες μεταλλικές ή σκουρόχρωμες τιμεντένιες 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 στην 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 Αειλανθος, η Ψευδοσακακία, η Μουριά, η Κουτσουπιά, το Πεύκο, ο Φοίνικας, η Ελιά, ο Φίκος, η Μουσουλιά, το Πλατάνι, η Καλλωπιστική Δαμασκηνιά, 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 farneziiana*), Δάφνη Απόλλωνα (*Laurus nobilis*), Ελιά (*Olea europaea*), Μουσουλιά (*Eriobotrya japonica*).

Οι λάκκοι των δένδρων επιδιώκεται 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. 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 ανισόσταθμα 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 ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΑ ΟΡΙΑ ΚΟΣΤΟΥΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ (ΜΕ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ Η ΕΘΕΛΟΝΤΙΚΗ ΠΩΛΗΣΗ) ΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ.

Το ζήτημα του κόστους κτήσεως της ιδιωτικής γής, που θα πρέπει να αγορασθεί / απαλλοτριωθεί για την 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 γής 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 ΟΣΚ, ιδιοκτήτης του υπό κατάληψη ακινήτου Ευγενίου Καραβία 23 και Πάτμου.

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 παράγων 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 πε-

ρίπλοκο 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 στην χρήση του περιβάλλοντος χώρου μπορεί να είναι πολύ μεγάλη.

Ειδικά για την εμπορική αξία και τις τιμές που χρησιμοποιήθηκαν για το 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 υπολογισθούν ειδικά για την εμπορική τιμή κάθε ακινήτου μία «κατώτερη» και μία «ανώτερη» εμπορική τιμή που απεικονίζουν την αβεβαιότητα των τιμών της Αγοράς αντί μιάς 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 γής (δηλαδή με την εξαίρεση του ακινήτου Καραβία 31 και Αιλιανού που βρίσκεται ήδη στην ιδιοκτησία του Δήμου Αθηναίων) επί τη βάση των παρούσων αντικειμενικών αξιών και τιμών αγοράς.

Ο ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΠΙΛΟΤΟΥ

Για την παρέμβαση της Οδού Ευγενίου Καραβία 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 μιάς 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 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 ακίνητο που χρησιμοποιούν προς το παρόν τα ΚΤΕΛ.

10 ΠΕΡΙΛΗΨΗ- ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ- ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

10.1 ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός της Έρευνας είναι, στην κατεύθυνση του Πάρκου Γειτονιάς (Π.Γ.) που μελετήθηκε το 2011 (Ρωμανός 2011), να συγκροτηθεί ένα υλοποιήσιμο σχεδιαστικό και θεσμικό πακέτο που να αποτελέσει το πλαίσιο δημιουργίας του πρώτου πιλοτικού Πάρκου. Ως ΠΓ νοούνται «πόλοι» στα κέντρα των στερουμένων, υποβαθμισμένων περιοχών της πόλης, που θα λειτουργούν ως πνεύμονες πρασίνου και ως χώροι παροχής υπηρεσιών κοινωνικής πρόνοιας και αναψυχής σε επίπεδο γειτονιάς.

Ο σκοπός θέτει δύο καίριες προϋποθέσεις για τις επιλεγόμενες περιοχές και για τις επιλεγόμενες μεθόδους λύσεων (διαμορφώσεων): το στοιχείο της υποβάθμισης για τις πρώτες και το στοιχείο της εφικτότητας ή του ρεαλισμού για τις δεύτερες.

Ειδικότερα προκειμένου περί του ΠΓ-πιλότου η επιλογή του συγκεκριμένου χώρου είναι σκόπιμο να χαρακτηρίζεται από: το μέγιστο δυνατό ποσοστό αδόμητων οικοπέδων είτε οικοπέδων με παλαιά κτίσματα και χαμηλό σ.δ. κλπ., στοιχεία που είναι δυνατό να μειώσουν σημαντικά

τις δαπάνες της απαλλοτρίωσης ή της αγοράς των ακινήτων για τη δημιουργία του ΠΓ, αλλά και τις συνεπαγόμενες αντιδράσεις όσων κατοίκων του χώρου απαιτηθεί η απομάκρυνση - όχι τόσο των ιδιοκτητών όσο των νοικοκυριών που διαμένουν με ενοίκιο.

Η έρευνα αντιμετωπίζει το θέμα της έλλειψης πρασίνου ως μέρος ενός ευρέως προβλήματος των υποβαθμισμένων περιοχών του Κέντρου, με πολλές περιβαλλοντικές /πολεοδομικές και κοινωνικές παραμέτρους και εν τέλει ως ζήτημα κοινωνικής δικαιοσύνης στην πόλη. Η πολεοδομική υποβάθμιση εξηγείται με βάση το μοναδικό κριτήριο της πυκνότητας κτιρίων και ατόμων και αφορά άνω του 45 % του πληθυσμού (1981) της ευρύτερης αστικής περιοχής της Αθήνας, που διαβιώνει σε συνθήκες μέσης καθαρής πυκνότητας > των 30 ατόμων ανά στρέμμα, ενώ αντίστοιχα άνω του 25% σε > από 50 άτομα ανά στρέμμα. Οι πιο σύνθετες κοινωνικές και δημογραφικές παράμετροι παρουσιάζονται σε μια

Από τα παραπάνω προκύπτει η ευρεία πυκνοδομημένη ζώνη βορείως της Ομόνοιας, που συ-

γκεντρώνει πολεοδομικά και κοινωνικο-δημογραφικά φαινόμενα υποβάθμισης και μέσα στην οποία επιλέχθηκαν δύο περιοχές παρέμβασης για τη δημιουργία του ΠΓ-πιλότου.

Η επιλογή του κατάλληλου χώρου ή χώρων ΠΓ κρίνεται και από την ακόλουθη σειρά επιπλέον παραγόντων που διασφαλίζουν την αρμονική ένταξη της επιλεγόμενης από την Έρευνα επιλογής με τις στρατηγικές κατευθύνσεις του Δήμου για παρόμοιες χρήσεις και γενικώς με το ευρύτερο πολεοδομικό περιβάλλον:

- Την στρατηγική για τους δημόσιους χώρους του Δήμου Αθηναίων.
- Τις διαδρομές και τα δίκτυα πεζοδρόμων.
- Την διαθεσιμότητα Κοινόχρηστων Χώρων σχετικά αυξημένων.
- Την σχέση με τις υφιστάμενες κοινωφελείς υποδομές.
- Την σχέση με την ακίνητη περιουσία του Δήμου Αθηναίων και του Δημοσίου.

Ενώ η Μελέτη 2011 (Ρωμανός 2011) βασιζόταν σε μια «ιδεώδη» διοχέτευση πόρων από την

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

ανάπτυξη του Ελληνικού στις υποβαθμισμένες περιοχές του Κέντρου στη σημερινή έρευνα «ο πήχης κατέβηκε» σε πιο ρεαλιστικά επίπεδα, ως προς τη διάθεση των χρηματοδοτικών πόρων, δεχόμενη δύο εναλλακτικές μορφές Π.Γ.: (Α) μια συμπαγή μορφή που παραμένει στα πρότυπα της Μελέτης 2011 και (Β) ένα γραμμικό πεζοδρομημένο πράσινο διάδρομο (ή δίκτυο διαδρόμων) με δενδροστοιχίες πάνω σε συγκεκριμένους άξονες της πόλης.

Ακολουθούν δύο καθαρά ερευνητικά κεφάλαια στα οποία προσεγγίζονται δύο από τα θέματα της ίδρυσης ενός ΠΓ για τα οποία πρέπει να τεθούν τα σωστά ερωτήματα και να διευκρινισθούν με σαφήνεια: το Νομικό Πλαίσιο και το Κόστος της πρόσκτησης της γης

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

- 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
- 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
- Διερεύνηση της νομιμότητας ενδεχόμενης επιβολής τέλους ή φόρου υπεραξίας στους ιδιοκτήτες που ωφελούνται από την παρέμβαση

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) σε περίπτωση πραγματοποίησης των Σχεδίων.

Τα τρία τελευταία κεφάλαια είναι συνθετικά καθώς διαπραγματεύονται τους παράγοντες στη δημιουργία των ΠΓ που απαιτούν Σχεδιασμό: τα Πολεοδομικά και Τοπιογραφικά Σχέδια των δύο ΠΓ, τον Φορέα Υλοποίησης και το Κοινωνικό Πρόγραμμα Ενίσχυσης των Θιγομένων Νοικοκυριών.

Ο Φορέας Υλοποίησης

Διερευνήθηκαν δύο ακραίως διαφορετικές μορφές Φορέων που εκφράζουν εντελώς διαφορετικές αρχές λειτουργίας. Η πρώτη μορφή είναι ο καθαρά διοικητικός Φορέας, υπαγόμενος στη διοικητική ιεραρχία ενός Δήμου ή ενός Υπουργείου. Η 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.

10.2 ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ-ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Όπως επισημάνθηκε στην Ενδιάμεση Παρουσίαση τον Δεκέμβριο του 2018, η εργασία που ανέλαβε και υλοποίησε η Πρωτοβουλία ΚΑΠΠΑ με θέμα τη δημιουργία ΠΓ έχει διυπόστατο χαρακτήρα, έρευνας και μελέτης.

Κύριο προϊόν της μελετητικού χαρακτήρα εργασίας είναι τα Σχέδια των δύο ΠΓ. Απεικονίζουν ένα βελτιωμένο αστικό περιβάλλον που προσφέρει πράσινο και ορισμένες εγκαταστάσεις κοινωφελών υπηρεσιών στον πληθυσμό της γειτονιάς. Ο τοπιογραφικός σχεδιασμός (landscape architecture) εισάγει τη φύση στον αστικό ιστό

με διακριτική αισθητική δημιουργώντας ένα τόπο καθημερινής αναψυχής και κοινωνικής ζωής. Τα Σχέδια είναι μιας κλίμακας τέτοιας που να επιτρέπουν μετρήσεις επιφανειών και υπολογισμούς του κόστους κατασκευής τουλάχιστον των οριζοντίων επιφανειών με τις διαφορετικές επιστρώσεις, που αποτελούν μεγάλο μέρος του συνολικού κόστους.

Αντίθετα, δυσκολίες παρουσιάζει ο υπολογισμός του κόστους της πρόσκτησης γης εξ αιτίας της αβεβαιότητας των ρυθμών εξέλιξης των τιμών των ακινήτων, ιδιαίτερα φυσικά κατά την τρέχουσα –και μάλλον μακρά– περίοδο «εξόδου από την κρίση». Πραγματοποιήθηκε εν τούτοις μια αξιόλογη εκτίμηση του κόστους αυτού βάσει λεπτομερειακών στοιχείων τιμών, ιδιοκτησιακού καθεστώτος και κατάστασης ιδιοκτησιών σχετικά με τη διαδικασία της κήρυξης απαλλοτριώσεως 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 Χ έτη θα απέχουν κατά πάσαν πιθανότητα παρασάγγας από τα σημερινά.

Κύριο προϊόν της ερευνητικής υπόστασης της εργασίας είναι η συγκρότηση ενός σώματος Αρχών, και Προδιαγραφών των παντοειδών Ρυθμίσεων και Δράσεων που αποτελούν απαραίτητες προϋποθέσεις του Φορέα Υλοποίησης για να ανταποκριθεί αποδοτικά στη δημιουργία των ΠΓ

Οι πηγές χρηματοδότησης, πλην στοιχειωδών πληροφοριακών στοιχείων, είναι από τα θέματα που κατ' εξοχήν έχει λόγο να παραπεμφθεί στον Φορέα Υλοποίησης

Εξεταστέα η νομική δυνατότητα και οι τρόποι εμπλοκής ιδιωτικών κεφαλαίων (σε μορφή χορηγιών;) στην καταβολή φόρου υπεραξίας παρόδων και γειτόνων για λογαριασμό ιδιοκτητών ακινήτων χαμηλού εισοδήματος

Ένα βασικό συμπέρασμα της έρευνας συνοψίζεται στη φράση «άλλο η διατύπωση της ανάγκης για Π.Γ. που προκύπτει από μια κατά το δυνατόν αντικειμενική θεώρηση των πολεοδομικών φαινομένων και άλλο η ύπαρξη ζήτησης για Π.Γ. από τους ίδιους τους κατοίκους των υποβαθμισμένων περιοχών». Έτσι, παρά την επαγγελματική τεκμηρίωση της υποβάθμισης μιας επιλεγόμενης περιοχής, η ανωτέρω διάκριση

αποτελεί εξ ίσου ισχυρό παράγοντα μη-επιλογής. Πρόσθετη δυσκολία αποτελεί το γεγονός ότι ο βαθμός της αντίδρασης δεν είναι μετρήσιμος πριν από τη δημόσια εξαγγελία της πρόθεσης δημιουργίας ΠΓ. Μοιάζει τέλος έγκυρη η υπόθεση ότι η επιλογή μιας εντελώς υποβαθμισμένης περιοχής θα συναντούσε μειωμένη αντίδραση.

Διαπιστώνεται η ανάγκη παραπομπής ορισμένων θεμάτων από τη σημερινή δράση της Ομάδας Έρευνας στη μελλοντική λειτουργία του Φορέα. Ορισμένα ερωτήματα/ στοιχεία/ φαινόμενα που η Ομάδα Μελέτης ξεκίνησε να διερευνά, έπαψαν κάποια στιγμή να ενδιαφέρουν, όταν συνειδητοποιήθηκε το αντι-οικονομικό κόστος της συνέχισης σε σχέση με την ωφέλεια του πορίσματος ή του συμπεράσματος. Πρόκειται για θέματα που απαιτούν άλλης κλίμακας προϋπολογισμό μελέτης ή που ο καθορισμός του μεγέθους θα απαιτηθεί όταν ο Φορέας ξεκινήσει συγκεκριμένο έργο σε κάποιο άγνωστο μελλοντικό χρόνο. Τότε όμως, το σημερινό τελικό αποτέλεσμα/πόρισμα/ μέγεθος θα του είναι εντελώς άχρηστο, οπότε θα επαναλάβει τη διαδικασία

Είναι προφανής η εμπλοκή σε χρονοβόρες διαδικασίες ενός νομικού πλαισίου που έχει σχεδιαστεί για να εξυπηρετήσει διαφορετικούς πολεοδομικούς σκοπούς. Το νέο εργαλείο του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 δείχνει να έχει προοπτικές (δεδομένου κα του ελλειμματικού πλαισίου των αστικών αναπλάσεων) και ήδη προτιμάται από αρκετούς Δήμους κυρίως με σκοπό στοχευμένες αστικές παρεμβάσεις –όπως είναι τα Πάρκα Γειτονιάς

Τα πιο καίρια ζητήματα στην πιθανότητα 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) και (β) η εξασφάλιση της εμπιστοσύνης των εμπλεκόμενων και επηρεαζομένων, με άλλα λόγια η κοινωνική νομιμοποίηση του έργου και συνεπώς οι τρόποι επικοινωνίας που θα υιοθετηθούν.

Το γεγονός ότι ο Φορέας Υλοποίησης θα χρειαστεί να απαλλοτριώσει ή να αποκτήσει με αγορά ή άλλο νόμιμο τρόπο ιδιωτική γη, συνηγορεί στη συγκρότηση ενός επιχειρησιακού φορέα

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

υλοποίησης δημόσιου χαρακτήρα και συγκεκριμένου ειδικού σκοπού. Πέραν των νομικών επιχειρημάτων, και όποτε το θέμα αφορά την ασφάλεια και προστασία των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, είναι διαπιστωμένη η μεγαλύτερη εμπιστοσύνη των εμπλεκόμενων ή θιγομένων νοικοκυριών απέναντι στο δημόσιο –παρά τη σχετική γενική σημερινή απαξίωσή του στη συνείδηση των πολιτών.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

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

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

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

Κέφης, Αθανάσιος. 2018. 'Οι δημόσιες επιχειρήσεις και δημόσιο μάντζιμεντ στην Ελλάδα'. HuffPost Greece. 2018. 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, <http://www.athenssocialatlas.gr>.

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

———. 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.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

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

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

Leontidou, Lila. 1990. *The Mediterranean City in Transition: Social Change and Urban Development*. Cambridge University Press.

Maloutas, Thomas, και Nikos Karadimitriou. 2001. 'Vertical Social Differentiation in Athens: Alternative or Complement to Community Segregation?' *International Journal of Urban and Regional Research* 25 (4): 699–716. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.00340>.

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>.

Sagalyn, Lynne B. 2007. 'Public/Private Development'. *Journal of the American Planning Association* 73 (1): 7–22. <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.

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'. Στο . Washington DC: The World Bank.

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

