

Γ Ε Ω - Ε Π Ι Κ Α Ι Ρ Ο Τ Η Τ Ε Σ

ΕΛΑΙΩΝΑΣ ΑΘΗΝΑΣ:
ΟΙ ΧΑΜΕΝΕΣ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΚΑΙ
ΟΙ ΠΡΟΚΛΗΤΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ

Μετά τις καταστροφικές πυρκαγιές της Πάρνηθας στις αρχές Ιουλίου 2007, στη Βουλή, με πρόταση της αξιωματικής αντιπολίτευσης, κρατήθηκε ενός λεπτού σιγή για τον χαμένο εθνικό δρυμό. Σε αυτή την υποκρισία προστέθηκαν και οι δηλώσεις των αρμοδίων υπουργών, για την ανάγκη προστασίας και ενίσχυσης του πρασίνου στην Αττική, για τα αντιπλημμυρικά έργα, για την απαγόρευση δόμησης των καμένων, για τον αυστηρό έλεγχο των νέων κατασκευών κ.λπ. Όμως ένα χρόνο πριν, το 2006, είχε ψηφιστεί νόμος στη Βουλή για τη «διπλή ανάπλαση του Ελαιώνα», ενός εν δυνάμει πνεύμονα πρασίνου στο κέντρο της αστικής περιοχής της Αθήνας. Η κατ' όνομα «ανάπλαση» είναι ουσιαστικά αλλαγή των ΠΔ 1995 και 1996, τα οποία, υλοποιώντας το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας, καθόριζαν τις χρήσεις γης του Ελαιώνα, οι οποίες όμως δεν επέτρεπαν την υλοποίηση των επιχειρηματικών βλέψεων της ΠΑΕ Παναθηναϊκός και της Διεθνούς Τεχνικής Α.Ε. του κ. Βωβού. Η προκλητική παρέμβαση στον Ελαιώνα βρίσκεται σε κατάφωρη αντίφαση και αναδεικνύει πόσο υποκριτικές είναι οι επικλήσεις και οι διακηρύξεις για το περιβάλλον και το πράσινο μετά τις πυρκαγιές της Πάρνηθας. Οι Γεωγραφίες ζήτησαν από δύο συναδέλφους που έχουν γνώση του θέματος να σχολιάσουν τις εξελίξεις.

Η «ΔΙΠΛΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ» ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ

Μαρία Νικολακοπούλου*

Ο Ελαιώνας, με έκταση περίπου 9.000 στρέμματα, εμπίπτει διοικητικά στα όρια πέντε (5) δήμων: Αθηναίων, Αιγάλεω, Περιστερίου, Ταύρου και Αγ. Ιωάννη Ρέντη. Αναπτύχθηκε κατά μήκος των δρόμων Λεωφ. Αθηνών, Κηφισού, Ιεράς Οδού, Π. Ράλλη, Πειραιώς και Κωνσταντινουπόλεως. Αποτελεί έναν ζωτικής και μεγάλης αξίας χώρο και κατέχει μια κρίσιμη, κεντρική και νευραλγική θέση στην περιβαλλοντικά υποβαθμισμένη πρωτεύουσα της χώρας μας. Απέχει μόλις 3 χμ. από την Ομόνοια και σχεδόν 2 χμ. από την Ακρόπολη και τον Κεραμεικό.

Η περιοχή του σημερινού Ελαιώνα συμπίπτει με τον Ιερό Ελαιώνα της αρχαιότητας, η οποία ήταν περιοχή αναψυχής και περιπάτου. Από την αρχαιότητα μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1940 ο Ελαιώνας διατήρησε την ταυτότη-

* Αρχιτέκτων-πολεοδόμος, e-mail: mnikolak@central.tcc.gr.

τα και τη φυσιογνωμία του. Στη συνέχεια η περιοχή του Ελαιώνα μετατρέπεται σταδιακά σε περιοχή συγκέντρωσης βιοτεχνιών και βιομηχανιών, χωρίς όμως πρόγραμμα και χωρίς την απαραίτητη τεχνική υποδομή. Μεταπολεμικά η περιοχή εγκαταλείφθηκε από την πολιτεία και απαξιώθηκε.

Το 1985 με το Νόμο 1515 θεσμοθετείται το Ρυθμιστικό της Αθήνας (ΡΣΑ), όπου προβλέπεται η οργάνωση και ανάπτυξη της περιοχής του Ελαιώνα. Το 1995 και το 1996 θεσμοθετείται με ΠΔ (ΦΕΚ 1049Δ/95 και 742Δ/96) η Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης και Αναθεώρησης για την ανάπτυξη της περιοχής, όπου προβλέφθηκαν αρκετές εκτάσεις ως ελεύθεροι χώροι κοινόχρηστου πρασίνου, οι οποίοι, λόγω της θέσης που κατέχει ο Ελαιώνας στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας, θα συνέβαλλαν θετικά στην αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης.

Μέχρι σήμερα η κεντρική διοίκηση αλλά και η τοπική αυτοδιοίκηση έχει δείξει αδράνεια για την εξασφάλιση και υλοποίηση των θεσμοθετημένων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, και γενικότερα για την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, και περιορίστηκε μόνο σε τοπικές πράξεις εφαρμογής. Το αποτέλεσμα είναι η περιοχή του Ελαιώνα να έχει μετατραπεί σήμερα σε μία από τις πλέον υποβαθμισμένες περιοχές του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Αθήνας, όπου υπάρχουν σημαντικές ελλείψεις σε δίκτυα τεχνικής υποδομής και οι ελεύθεροι χώροι έχουν περιοριστεί στο ελάχιστο, μετά και την εγκατάσταση πολλών και ποικίλων χρήσεων.

Το 2005 ανακοινώθηκε η συμφωνία του Δήμου Αθηναίων με την ΠΑΕ Παναθηναϊκού για τη μεταφορά του γηπέδου του Παναθηναϊκού στον Βοτανικό (περιοχή του Ελαιώνα που ανήκει στο Δήμο Αθηναίων). Εκτιμώντας τη σημασία της παρέμβασης αυτής για τον οικιστικό ιστό της Αθήνας, οι περισσότεροι επιστημονικοί φορείς εξέφρασαν την άποψη ότι η χωροθέτηση του γηπέδου του Παναθηναϊκού θα πρέπει να εξεταστεί στα πλαίσια της αξιοποίησης των αθλητικών ολυμπιακών εγκαταστάσεων και της επικείμενης αναθεώρησης του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας, και όχι ως σημειακή παρέμβαση για να καλυφθούν οι υπαρκτές ανάγκες του ιστορικού αθλητικού συλλόγου της Αθήνας και μόνο.

Η απόφαση όμως για τη μεταφορά του γηπέδου του Παναθηναϊκού στον Βοτανικό, με την ταυτόχρονη απελευθέρωση των 17,8 στρεμμάτων στην πυκνοκατοικημένη περιοχή των Αμπελοκήπων, επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, και τη μετατροπή τους σε χώρο πρασίνου, έπρεπε να θεωρηθεί ως αφορμή για την ευρύτερη ανάπτυξη τόσο του Ελαιώνα όσο και της ευρύτερης περιοχής της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, από τον Λυκαβηττό μέχρι και το νοσοκομείο «Ελπίς».

Επίσης, προκειμένου η κατασκευή του γηπέδου να συμβάλει στην τόνωση και αξιοποίηση της περιοχής, επιβάλλεται η συνολική αναθεώρηση της πολεοδομικής μελέτης του Ελαιώνα, η ταυτόχρονη εξασφάλιση και υλοποίηση όσων θεσμοθετημένων χώρων πρασίνου είναι δυνατόν, όπως π.χ. στο μέτωπο της Ιεράς Οδού, καθώς και η υλοποίηση των αναγκαίων έργων τεχνικής υποδομής στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα.

Το 2006 κατατέθηκε στη Βουλή η γνωστή τροπολογία του υπουργού ΠΕ-ΧΩΔΕ (σήμερα νόμος) για τη «διπλή ανάπτυξη του Ελαιώνα», όπου όμως δεν τηρήθηκε καμία από τις προαναφερόμενες ελάχιστες προϋποθέσεις. Η όλη παρέμβαση και τα επιμέρους αριθμητικά στοιχεία δηλώνουν ότι θα γίνει αυτό ακριβώς που δεν έπρεπε να γίνει: δηλαδή η σημειακή παρέμβαση στο Ρυθμιστικό της Αθήνας για την εξυπηρέτηση και μόνο των αναγκών του αθλητικού συλλόγου του Παναθηναϊκού, με την κατάργηση του κοινόχρηστου χώρου πρασί-

νου, ενώ ταυτόχρονα, υποκύπτοντας στα ευρύτερα ιδιωτικά συμφέροντα, αυξάνεται υπέρμετρα ο συντελεστής δόμησης στα οικοδομικά τετράγωνα της περιοχής της «ανάπλασης» του Ελαιώνα σε βάρος των κοινοχρήστων χώρων πρασίνου.

Τι λένε οι αριθμοί:

- Επιλέχθηκε γήπεδο 40.000 θέσεων αντί των 35.000 θέσεων, όπως είχε εξαγγελθεί, γεγονός που αυξάνει τα μεγέθη όλων των υποστηρικτικών λειτουργιών (χώρων στάθμευσης, υγιεινής, συνάθροισης κοινού κ.λπ.).

- Στο Ο.Τ. 45α, πρώην ιδιοκτησία της ΕΤΜΑ Α.Ε., θα κατασκευαστεί εμπορικό κέντρο με εστιατόρια, κέντρα διασκέδασης, αναψυχής κ.λπ. Ο συντελεστής δόμησης ανέρχεται σε 1,6 έναντι του 0,8 που ίσχυε με το προηγούμενα ΠΔ, σε αντιστάθμισμα παραχωρημένης γης από την ΕΤΜΑ στο Δήμο Αθηναίων. Έτσι, τα 34.533 μ² που ήταν δυνατόν να δομηθούν σήμερα γίνονται 69.067 μ².

- Στο ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50 για το γήπεδο του Παναθηναϊκού, όπου θα δομηθούν 53.000 μ² σε θεσμοθετημένο χώρο πρασίνου, το συνολικό ύψος του γηπέδου ανέρχεται σε 43 μ. (35 μ. οι κερκίδες + 8 μ. τα στέγαστρα), και για το πολυλειτουργικό δημοτικό κτήριο θα δομηθούν άλλα 42.500 μ² με ύψος 18 μ. Επομένως, το σύνολο της έκτασης των κτηρίων ανέρχεται σε 85.500 μ².

- Συνολικά, με τον ισχύοντα νόμο, στην περιοχή «Ανάπλασης του Ελαιώνα» έχουμε συνολικά 164.567 μ² κτηρίων, έναντι 53.000 μ² που ίσχυαν με τα προηγούμενα ΠΔ.

Κανένα λοιπόν ισοζύγιο και καμιά αντισταθμιστική «διπλή ανάπλαση» δεν πρόκειται να υπάρξει, με την κατάργηση των ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων και την αύξηση του κτηριακού όγκου που θεσμοθετήθηκε με τα άρθρα 11 και 12 του Ν. 3481/06.

Επιπλέον, πρέπει να αναφερθεί ότι, ταυτόχρονα με την απόφαση της πολιτείας για την εγκατάσταση όλων αυτών των δραστηριοτήτων στην περιοχή του Ελαιώνα, έπρεπε να είχε προβλεφθεί κατάλληλος χώρος που θα υποδεχτεί τη μετεγκατάσταση όσων βιοτεχνιών και άλλων εγκαταστάσεων λειτουργούν στην περιοχή, και όχι μόνο η απομάκρυνσή τους.

Μετά από όλα αυτά, θέλουμε να θέσουμε τα εξής ερωτήματα:

- Ποιες είναι οι εκτιμήσεις των αρμόδιων για τη βιωσιμότητα όλων αυτών των εγκαταστάσεων; και

- Ποιες αναπτυξιακές τάσεις υπαγορεύουν τις συγκεκριμένες δραστηριότητες με αυτά τα μεγέθη στην περιοχή του Ελαιώνα;

ΕΜΠΟΡΟ-ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ («ΓΗΠΕΔΟ ΠΑΟ») ΣΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ. ΑΝΑΠΛΑΣΗ Ή ΥΠΕΡΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗ;

Χρήστος Καραμάνος*

Ο Ελαιώνας, που διοικητικά ανήκει σε πέντε δήμους (Αθηναίων, Ταύρου, Περιστερίου, Αιγάλεω, Ρέντη), θα μπορούσε να παρομοιαστεί με μια μαύ-

* Πολιτικός μηχανικός.