

15 χρόνια ΕΛΛΗΝΙΚΟ

Μητροπολιτικό πάρκο, μεικτή ζώνη κατοικίας
και αναψυχής ή «αντάλλαγμα» για δεκάδες
χώρους πρασίνου σε συνοικίες που ασφυκτιούν;
Και πόσο ρεαλιστικό είναι το τελευταίο σενάριο;

ΕΡΕΥΝΑ: ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΜΑΝΔΡΑΚΟΥ





α μπορούσε το Ελληνικό να μεταμορφώσει τα Πατήσια; Θα έπρεπε, άραγε, να «θυσιαστεί» για να χαρίσει στις τσιμεντοποιημένες περιοχές της Αττικής τα πάρκα που θα τις κάνουν πιο ανθρώπινες; Ή τελικά αυτό που πραγματικά χρειάζεται η Αθήνα είναι το μητροπολιτικό πάρκο που της τάζουν εδώ και 15 χρόνια;

Περπατήσαμε στον Άγιο Νικόλαο, γύρω από την οδό Φυλής. Επιχειρήσαμε να υπολογίσουμε πόσο θα κόστιζε ενδεικτικά η απαλλοτρίωση ενός οικοδομικού τετραγώνου σε αυτή την υποβαθμισμένη γειτονιά της πρωτεύουσας, ώστε «πουλώντας» το Ελληνικό -όπως έχει προταθεί- να δημιουργηθούν πολλοί διάσπαρτοι αστικοί κήποι σε όλη την πόλη. Είτε τελικά συμφέρει αυτή η λύση το ελληνικό Δημόσιο είτε όχι, η ουσία είναι πως από το 2001 που έκλεισε το αεροδρόμιο, ο χώρος του παραμένει αναξιοποίητος,

χωρίς καλά-καλά να γνωρίζουμε πόση από την έκτασή του είναι τελικά διαθέσιμη. Γιατί το Ελληνικό δεν είναι 6.500 στρέμματα, όπως επανειλημμένα και λανθασμένα λέγεται, αλλά 5.300. Από αυτά, σύμφωνα με στοιχεία του ΕΜΠ, τουλάχιστον τα 2.500 στρέμματα είναι δεσμευμένα για δεκαετίες (εγκαταστάσεις Πολιτικής Αεροπορίας, αμαξοστάσιο TRAM, ΚΤΕΟ, FIR Αθηνών, Άγιος Κοσμάς). Χαρακτηριστικό του τρόπου με τον οποίο από τα μέσα της δεκαετίας του '90 οι ελληνικές κυβερνήσεις διαχειρίζονται το θέμα του Ελληνικού είναι, εξάλλου, το γεγονός ότι μεταξύ 2003 και 2005, ενώ «έτρεχε» ήδη Διεθνής Αρχιτεκτονικός Διαγωνισμός Ιδεών για την ανάπτυξή του, η κεντρική διοίκηση συνέβαλε στον κατακερματισμό του, παραχωρώντας ή εκμισθώνοντας με διαγωνισμούς τμήματά του. «Οι παραχωρήσεις και οι διαγωνισμοί ανάλογα με την περίπτωση προβλέπουν εκμισθώσεις 10ετίας, 20ετίας ακόμα και 45ετίας. Τα περισσότερα στοιχεία έχουν εντοπιστεί ή «αλιευθεί» μέσω πολλών διαφορετικών διαδρομών, καθώς δεν υπάρχει ενι-



© ΣΟΦΙΑΝΟΠΟΥΛΟΣ ΑΛΕΞΗΣ

αίο κτηματολόγιο του χώρου, δεν υπάρχει ενιαίο τοπογραφικό με τις περιμέτρους των διαφορετικών ιδιοκτησιών και δεν υπάρχει επίσης ιδιαίτερη διάθεση συνεργασίας από τις διάφορες Α.Ε. που ελέγχουν τμήματα του πρώην αεροδρομίου», λέει ο Νίκος Μπελαβίλας, επίκουρος καθηγητής στο ΕΜΠ. Την ίδια στιγμή, η Πολιτεία εξακολουθούσε να τάξει στους Αθηναίους «το μεγαλύτερο πάρκο της Ευρώπης», ενώ το 2007 η πολυαναμενόμενη μελέτη ανάπλασης του ΥΠΕΧΩΔΕ πρότεινε ουσιαστικά ένα μητροπολιτικό πάρκο τύπου...Αριζόνας, με 5 δέντρα και 3 θάμνους ανά στρέμμα, που όμως, σύμφωνα με το ΕΜΠ, ήταν 16 φορές ακριβότερο συγκριτικά με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο για αντίστοιχες αναπλάσεις πρώην αεροδρομίων. Το βερολινέζικο Τέμπελχοφ έκλεισε τον Οκτώβριο του 2008 και ήδη υποδέχεται τους κατοίκους της πόλης ως πάρκο. Εμείς ακόμη «εξετάζουμε» τι πρέπει να γίνει - με πιο πρόσφατους μνηστήρες τους επενδυτές από το Κατάρ και τα σχέδια για κατασκευή μαρίνας πολυτελών σκαφών, καζίνο, αεροδρομίου για ιδιωτικά αεροσκάφη κ.λπ. Ομως καλά-καλά δεν ξέρουμε πόσο είναι το οικόπεδο που θέλουμε να πουλήσουμε...



Η πίστα του πρώην αεροδρομίου στο Ελληνικό. Στην ένθετη φωτογραφία ολόκληρος ο χώρος από ψηλά.

Το Ελληνικό δεν είναι 6.500 στρέμματα, όπως λανθασμένα λέγεται, αλλά 5.300 - και από αυτά, σύμφωνα με τα στοιχεία του Πολυτεχνείου, τουλάχιστον τα 2.500 είναι δεσμευμένα για δεκαετίες.

Είναι εφικτό να γκρεμίσεις ένα τετράγωνο

και να φτιάξεις ένα πάρκο;

Πόσο εύκολο ή έστω ρεαλιστικό θα ήταν να εξασφαλίσει το ελληνικό Δημόσιο μερικές δεκάδες οικοδομικά τετράγωνα στις πυκνοδομημένες και στερμημένες ελεύθερων χώρων περιοχές της Αθήνας, πουλώντας τη διαθέσιμη έκταση του παλιού αεροδρομίου του Ελληνικού; Υπάρχει τρόπος να αποζημιωθούν ικανοποιητικά οι ιδιοκτήτες, ώστε να δημιουργηθούν «πράσινες» ανάσες μέσα στην πόλη χωρίς να προκληθεί κοινωνική αναστάτωση; Ήδη εκφράζονται σοβαρές αντιρρήσεις για το κατά πόσον σε μια Ελλάδα που χρειάζεται 15 χρόνια για να αποφασίσει τι θα κάνει με έναν πολύτιμο ελεύθερο χώρο της (και ακόμη δεν έχει καταλήξει), θα μπορούσε να λειτουργήσει ένας ανεξάρτητος φορέας που θα διαχειρίζεται το οικονομικό σκέλος του εγχειρήματος χωρίς άνωθεν παρεμβολές και χωρίς «διαρροές» των χρημάτων στη μαύρη τρύπα της ελληνικής οικονομίας. Δεν είναι, όμως, αυτό το μοναδικό αγκάθι στην όλη ιστορία.

«Σύμφωνα με το σύνταγμα, όταν ο ιδιώτης στερείται την περιουσία του για λόγους δημοσίου συμφέροντος, το κράτος οφείλει να τον αποζημιώσει με ένα ποσό που θα του επιτρέπει να αποκτήσει ένα ίδιο περιουσιακό στοιχείο», εξηγεί ο δικηγόρος Κώστας Διαβολίτης, που ασχολείται με υποθέσεις απαλλοτριώσεων. «Στην πράξη όμως, αυτό δεν συμβαίνει ποτέ. Είναι τυχερός όποιος καταφέρει να αποζημιωθεί με μια τιμή κοντά στην αντικειμενική αξία του ακινήτου και όχι στην αγοραία. Γιατί πολλές φορές η αποζημίωση είναι ακόμη πιο κάτω από την αντικειμενική αξία. Επίσης, οι συγκεκριμένες δικαστικές υποθέσεις είναι εξαιρετικά χρονοβόρες, μπορεί δηλαδή να διαρκέσουν ακόμη και δεκαετίες. Πλην των άλλων, η αποζημίωση δεν υπολογίζεται βάσει των τιμών που ισχύουν κατά την έκδοση της απόφασης, αλλά ανάλογα με την αξία της γης την περίοδο που ξεκίνησαν οι διαδικασίες απαλλοτρίωσης. Στην περίπτωση του Ελληνικού, ακόμα και αν το Δημόσιο επιθυμούσε για κοινωνικούς λόγους να

αποζημιώσει τους ιδιοκτήτες βάσει της αγοραίας τιμής, δεν θα μπορούσε να το πράξει. Μια τέτοια κίνηση θα δημιουργούσε ένα προηγούμενο που θα άνοιγε τον ασκό του Αιόλου για όλες τις επόμενες απαλλοτριώσεις στο μέλλον».

Εστω ότι έχουμε ένα οικοδομικό τετράγωνο στα Πατήσια, στην περιοχή κάτω από την Αχαρνών, με συντελεστή δόμησης 4,2 και εμβαδόν κατ'εκτίμηση στα 6.400 τ.μ. Αν υποθέσουμε ότι έχουν αξιοποιηθεί στο μέγιστο οι δυνατότητες δόμησης που δίνει ο συντελεστής, το συνολικό εμβαδόν των κτισμάτων είναι 26.880 τ.μ. Με αντικειμενική αξία στα 1.300 ευρώ/τ.μ., η συνολική αντικειμενική αξία του

Σε μια χώρα που χρειάζεται 15 χρόνια για να αποφασίσει τι θα κάνει με έναν ελεύθερο χώρο, πώς θα λειτουργήσει ο φορέας που θα αναλάβει αυτό το εγχείρημα;

τετραγώνου υπολογίζεται στα 34.944.000 ευρώ. Η αγοραία αξία κυμαίνεται μεταξύ 1.000 και 2.000 ευρώ/τ.μ., ανάλογα με τον όροφο, την παλαιότητα, την πρόσοψη του κτιρίου κ.λπ., συνεπώς η αντίστοιχη συνολική αγοραία μπορεί να ξεπεράσει τα 50 εκατ. ευρώ. Στο τελικό κόστος, όμως, πρέπει να συνυπολογιστεί και το κόστος κατεδάφισης (11 - 13 ευρώ/κυβικό μέτρο, άρα περίπου 930.000 ευρώ για όλο το οικοδομικό τετράγωνο, αν υποθέσουμε ότι κάθε όροφος έχει ύψος 3 μ.). Η απαλλοτρίωση 6,5 στρεμμάτων στα Πατήσια θα στοιχίσει συνολικά 36 - 50 εκατ. ευρώ, ανάλογα με το αν οι ιδιοκτήτες θα αποζημιωθούν βάσει της αντικειμενικής ή της αγοραίας αξίας του ακινήτου τους, δηλαδή 5,5 - 7,5 εκατ. ευρώ/στρέμμα.

Στην περίπτωση που πωληθούν 2.500 στρέματα στο Ελληνικό προς 3.500 ευρώ/τ.μ. (κατ'εκτίμηση, γιατί ανάλογα με το πώς θα διαμορφωθεί και πώς θα πολεοδομηθεί ο χώρος, η τιμή μπορεί να εκτοξευθεί ακόμα περισσότερο), τα έσοδα θα φτάσουν τα 8,75 δισ. ευρώ. Με αυτά τα χρήματα θα μπορούσαν να απαλλοτριωθούν κατά προσέγγιση 1.200 - 1.600 στρέμματα, χωρίς ωστόσο να υπολογίζεται το κόστος σχεδιασμού και κατασκευής των προτεινόμενων μικρών πάρκων. Αξίζει τον κόπο;

Αντίστοιχα, σε οικοδομικό τετράγωνο στο Περιστερί με συντελεστή 1,8 και εμβαδόν κατ'εκτίμηση στα 10.206 τ.μ., υπολογίζουμε ότι το συνολικό εμβαδόν των κτισμάτων ανέρχεται σε 18.371 τ.μ. Η αντικειμενική αξία είναι στα 850 ευρώ/τ.μ., συνεπώς η συνολική αντικειμενική αξία του τετραγώνου εκτιμάται στα 15.615.180 ευρώ. Η αγοραία αξία κυμαίνεται μεταξύ 1.000 και 2.000 ευρώ, ανάλογα με την παλαιότητα, τον όροφο κ.λπ. Συνεπώς η αγοραία αξία του οικοδομικού τετραγώνου υπολογίζεται από 18.370.800 έως 36.741.600. Το κόστος κατεδάφισης ανέρχεται σε περίπου 634.000 ευρώ οπότε η απαλλοτρίωση του συγκεκριμένου οικοδομικού τετραγώνου στο Περιστερί θα κόστιζε 16.250.000 έως 37.400.000 ευρώ, ανάλογα με το αν οι ιδιοκτήτες θα αποζημιωνόνταν βάσει της αντικειμενικής ή της αγοραίας αξίας του ακινήτου τους, δηλαδή 1,6 - 3,6 εκατ. ευρώ/στρέμμα. «Πράγματι, με το υπάρχον νομικό καθεστώς είναι δύσκολο να προχωρήσουμε στις απαλλοτριώσεις, γιατί θα προκύψουν δικαστικές εμπλοκές που μπορεί να κρατήσουν χρόνια. Όμως σε πολλές πολυκατοικίες σε υποβαθμισμένες περιοχές κατοικούνται ελάχιστα διαμερίσματα. Θα μπορούσαμε να έρθουμε σε συμφωνία με τους ιδιοκτήτες ή να βρούμε άδεια οικοπέδα, να κινηθούμε σε περιοχές με χαμηλότερο συντελεστή, να αναζητήσουμε κληροδοτήματα», εξηγεί ο κ. Σπύρος Πολλάλης, υπέρμαχος της λύσης των πολλών μικρών πάρκων στην Αθήνα. «Το στοιχείο θα είναι να κινηθούμε με συνθήκες της αγοράς, όχι γραφειοκρατικά ή κοιτάζοντας χάρτες...»

Αν πουλήσουμε 2.500 στρέμματα στο Ελληνικό, θα εισπράξουμε 8,75 δισ. ευρώ, με τα οποία θα μπορούσαμε να βρούμε χώρους για 10 - 13 πάρκα των 100 στρεμμάτων.

Μικροί ελεύθεροι χώροι στις πυκνοκατοικημένες περιοχές



Στέφανος Μάνος
πρώην υπουργός

Το Ελληνικό μετατρέπεται σε σκουπιδότοπο κτιρίων, τη στιγμή που στην Αθήνα υπάρχει τρομακτική έλλειψη χώρων πρασίνου, όπου θα μπορούσαν να παίζουν τα μικρά παιδιά και να περάσουν την ημέρα τους μεγαλύτεροι σε ηλικία άνθρωποι, βγαίνοντας από το τσιμεντένιο κλουβί στο οποίο ζουν. Η δημιουργία μικρών κήπων δεν θα έχει μόνο ποιοτικό όφελος, αλλά και οικονομικό, καθώς η αξία των γειτονικών ακινήτων θα αυξηθεί. Οι πιο ακριβές κατοικίες της Αθήνας είναι στην Ηρώδου Αττικού, γιατί έχουν θεά στον Εθνικό Κήπο. Θα υπάρξει, λοιπόν, εκδημοκρατισμός της αξίας. Εκεί που σήμερα οι υψηλές αξίες γης είναι συγκεντρωμένες και περιορισμένες σε πολύ λίγα σημεία της Αττικής, αυτός ο πλούτος θα διευρυνθεί.

Οι Αθηναίοι δεν χρειάζονται ένα μεγάλο πάρκο στα «προνομιά» νότια προάστια, αλλά πολλά μικρότερα στις πυκνοδομημένες περιοχές του Λεκανοπεδίου, υποστήριξε ο Στέφανος Μάνος το 2001, άποψη την οποία συμμερίζονται -με διαφοροποιήσεις και παραλλαγές- ο Ισπανός αρχιτέκτονας -πολεοδόμος Χοσέ Ασεμπίγιο, υπεύθυνος για το ολυμπιακό λίκνινγκ της Βαρκελώνης, και ο Έλληνας καθηγητής Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Χάρβαρντ, Σπύρος Πολλάλης. Η οικιστική αξιοποίηση μεγάλου μέρους της έκτασης του παλιού αεροδρομίου με προνομιακούς όρους θα μπορούσε να εξασφαλίσει στο ελληνικό Δημόσιο τα χρήματα που απαιτούνται για τη δημιουργία διάσπαρτων αστικών κήπων που θα βελτιώσουν την ποιότητα ζωής των Αθηναίων. Πώς; Πουλώντας γη στο Ελληνικό και αγοράζοντας με τα χρήματα αυτά κενούς, αναξιοποίητους χώρους ή και ολόκληρα οικοδομικά τετράγωνα σε υποβαθμισμένες γειτονίες της πόλης. Σύμφωνα με την πρόταση Μάνου, το Ελληνικό, δεδομένης της θέσης του (πάνω στη θάλασσα) και της εξαιρετικής κυκλοφοριακής σύνδεσης (λόγω μετρό), έχει τα εχέγγυα να μετατραπεί στο ακριβότερο προάστιο της Αθήνας με συντελεστή δόμησης μικρότερο ακόμη και του 0,4. Περιμετρικά των κατοικιών, ανάμεσα στον νέο οικισμό και στη λεωφόρο Βουλιαγμένης, θα μπορούσε να διαμορφωθεί ζώνη πάρκου πλάτους 100 μ. Τα πολυτελή σπίτια θα διατίθενται στην αγορά «έτοιμα», δηλαδή με σύνδεση νερού, ηλεκτρικού, φυσικού αερίου, τηλεφώνου, πετυχαίνοντας ακόμη πιο υψηλή τιμή πώλησης. «Την ευθύνη της αξιοποίησης, της πολεοδόμησης και του σχεδιασμού της έκτασης του παλιού αεροδρομίου θα έχει ένα ειδικό οργανωτικό σχήμα, γιατί δικαίως οι πολίτες φοβούνται ότι το ελληνικό κράτος θα ρίξει τα χρήματα στη μαύρη τρύπα της οικονομίας», υπογραμμίζει ο κ. Μάνος. «Η ίδια Αρχή θα διερευνήσει στη συνέχεια ποιος και πού θα ήθελε να απαλλαγεί από τις ιδιοκτησίες του. Στον Ελαιώνα η ΕΤΜΑ, προκειμένου να φύγει, έδωσε κομμάτια της ιδιοκτησίας της για να γίνει το γήπεδο του Παναθηναϊκού - και γι' αυτό δεν χρειάστηκε απαλλοτρίωση, αλλά μια απλή συνεννόηση. Υπάρχουν περιοχές στην Αθήνα, π.χ. στη Νέα Ιωνία, όπου θα μπορούσε να βρει κανείς σχετικά εύκολα μεγάλες εκτάσεις τις οποίες θέλουν να πουλήσουν οι ιδιοκτήτες τους. Και υπάρχουν δήμοι στην Αττική, π.χ. το Περιστερί ή το Αιγάλεω, που δεν έχουν πράσι-



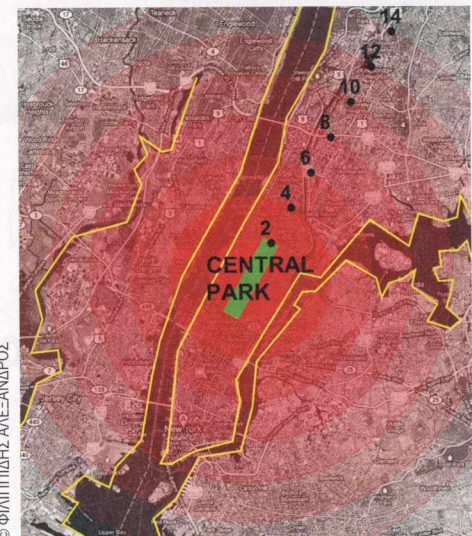
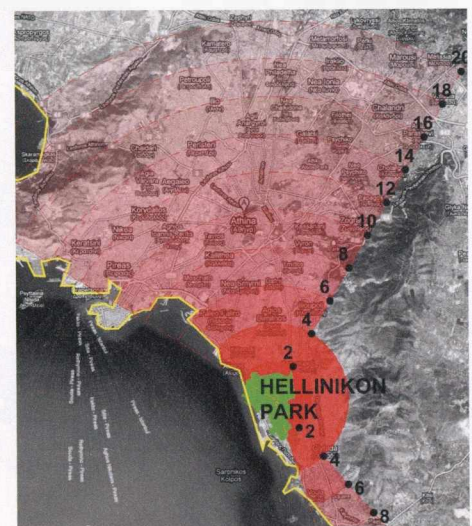
νο ούτε για δείγμα. Συνεπώς πρέπει να εξετάσει κανείς με πρακτικό πνεύμα το πού θα διαμορφωθούν αυτοί οι μικρότεροι ή μεγαλύτεροι διάσπαρτοι κήποι». Κατά τον καθηγητή Σπύρο Πολλάλη, η εξαγγελία του «μεγαλύτερου μητροπολιτικού πάρκου της Ευρώπης» ήταν εξαιρετικά επιπόλαιη. «Το μέγεθος του Ελληνικού ξεπερνά ακόμη και το Σέντραλ Παρκ. Δεν δικαιολογείται ένα τέτοιο πάρκο στην Αθήνα, πολλώ μάλλον εφόσον αυτό βρίσκεται σε μια άκρη του Λεκανοπεδίου, και όχι σε κεντρικό σημείο. Κάτω από ιδανικές συνθήκες μέσα σε μία ολόκληρη μέρα δεν θα μπορούν να φτάσουν περισσότεροι από 50.000 άνθρωποι με το μετρό», παρατηρεί και προτείνει διοικητική αποκέντρωση με τη μεταφορά στο Ελληνικό δημοσίων υπηρε-

Πάνω δεξιά: Χάρτες Αθήνας και Νέας Υόρκης - σημειωμένα με πράσινο χρώμα τα αντίστοιχα πάρκα, το σχεδιαζόμενο Ελληνικό και το Central Park. Οτι το μέγεθος της πόλης και η θέση του πρώην αεροδρομίου δεν δικαιολογούν τη δημιουργία ενός πάρκου μεγαλύτερου από το Central Park, υποστηρίζει ο καθηγητής του Χάρβαρντ Σπύρος Πολλάλης.



σιών και υπηρεσιών - την οποία έχει υποστηρίξει και ο Χοσέ Ασεμπίγιο -, νοσοκομείων και κτιρίων γραφείων (τύπου παριζιάνικης La Defence, λονδρέζικου City κ.λπ.), επιτυγχάνοντας αντίθετη κυκλοφοριακή κίνηση στη Βουλιαγμένης τις ώρες αιχμής, καθώς επίσης και την κατασκευή ενός μεγάλου πάρκινγκ που θα εξυπηρετεί τη μετεπιβίβαση στο μετρό. «Βασική προϋπόθεση για να λειτουργήσει το Ελληνικό ως ζωντανή γειτονιά είναι η μεικτή χρήση, να υπάρχουν δηλαδή κατοικίες. Θα πουλήσουμε στον ιδιώτη Χ στρέμματα, αυτός θα χτίσει σπίτια με υψηλές προδιαγραφές και θα αναλάβει τη δημιουργία και συντήρηση ενός μικρότερου πάρκου στο Ελληνικό. Με τα χρήματα θα αγοράσουμε ολόκληρα τετράγωνα σε υποβαθμισμένες περιοχές, θα τα κρε-

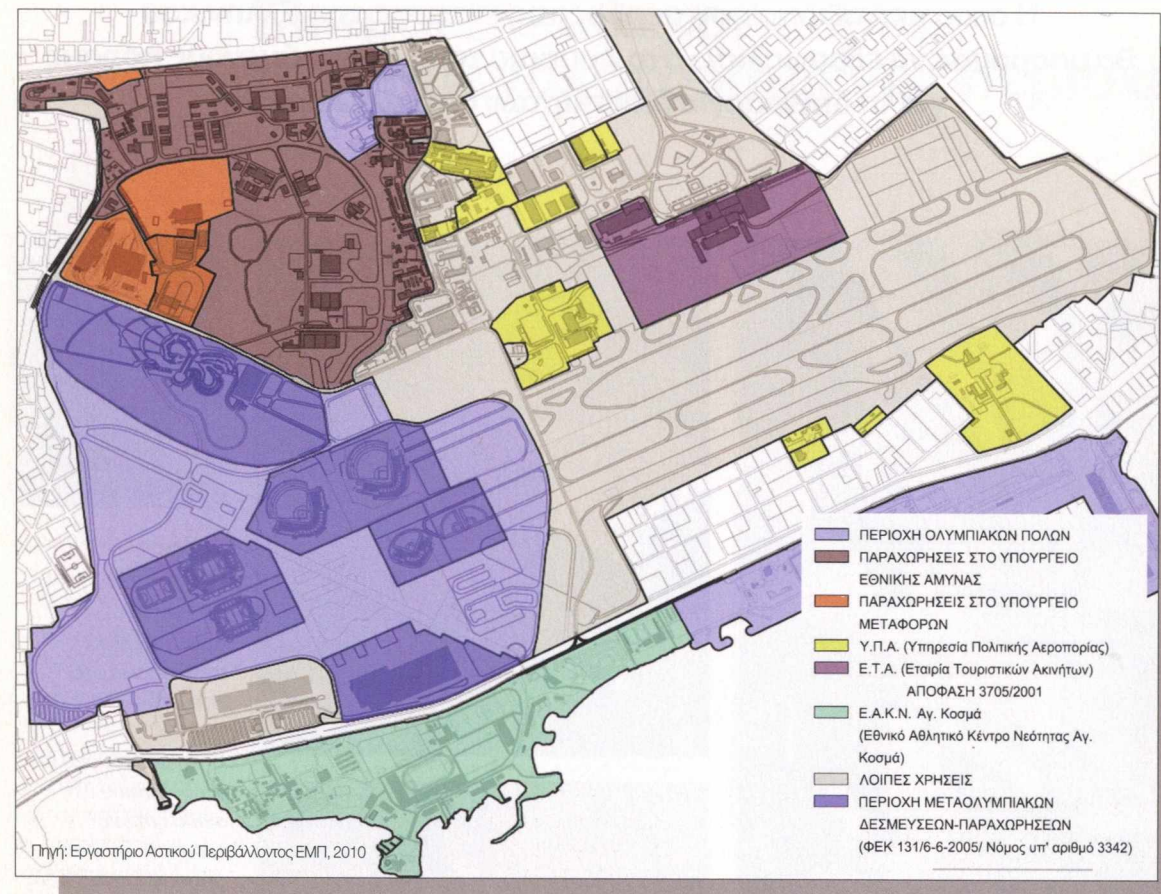
Η οικιστική αξιοποίηση μέρους της έκτασης του Ελληνικού θα μπορούσε να εξασφαλίσει στο Δημόσιο τους απαιτούμενους πόρους για τη δημιουργία διάσπαρτων αστικών κήπων.



Σπύρος Πολλάλης
καθηγητής
πολεοδομικού
σχεδιασμού στο
Harvard

Ο χώρος του παλιού αεροδρομίου δεν ανήκει στους τέσσερις όμορους δήμους. Είναι χώρος όλου του Λεκανοπεδίου και η ανάγκη για πράσινο και ποιότητα ζωής των ανθρώπων που κατοικούν σε πιο μακρινές και υποβαθμισμένες περιοχές είναι πολύ μεγαλύτερη από την αντίστοιχη εκείνων που ζουν στις πλούσιες όμορες περιοχές. Το Ελληνικό μπορεί και πρέπει να καλύψει πολλές από τις ελλείψεις της Αθήνας, με την προϋπόθεση ότι δεν θα στοιχίζει τίποτα στο Δημόσιο αλλά και ότι το Δημόσιο δεν θα «βγάλει» απολύτως τίποτα από αυτό.

μίσουμε, θα κάνουμε πλατείες και από κάτω υπόγεια πάρκινγκ, πουλώντας τις θέσεις στάθμευσης στους περιοίκους. Θα πρέπει όμως προηγουμένως να αλλάξει ο νόμος, ώστε, αν το 80% των ιδιοκτητών ενός οικοδομικού τετραγώνου συμφωνούν να πουλήσουν στο ελληνικό Δημόσιο το ακίνητό τους, το υπόλοιπο 20% να υποχρεούνται να ακολουθήσουν...»



Από τα 5.300 στρέμματα του παλιού αεροδρομίου περίπου τα 2.500 είναι δεσμευμένα για πολλές δεκαετίες, σύμφωνα με την έρευνα του ΕΜΠ. Στο υπόμνημα βλέπετε ποιους φορείς «συγκρατούν» στο Ελληνικό.

Η ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ Πάρκο 2.000 στρεμμάτων, δημόσιο και αυτοχρηματοδοτούμενο

Αν το ελληνικό Δημόσιο είχε φροντίσει τα έσοδα που εισπράττονται από το 2004 από εκμισθώσεις στο χώρο του παλιού αεροδρομίου να μπαίνουν στον «κουμπαρά» του μητροπολιτικού πάρκου, ήδη ένα σημαντικό τμήμα του θα είχε κατασκευαστεί. Αυτή είναι η διαπίστωση της επιστημονικής ομάδας του Εργαστηρίου Αστικού Περιβάλλοντος του ΕΜΠ, που ανέλαβε να εκπονήσει για λογαριασμό των 4 όμορων δήμων μελέτη για τη μετατροπή της διαθέσιμης έκτασης σε πάρκο. «Το Ελληνικό είναι ο μοναδικός μεγάλος ενιαίος χώρος στην Αθήνα που μπορεί να αποδώσει πράσινο της τάξης των 2.000 - 3.000 στρεμμάτων, αναπληρώνοντας μόλις και μετά βίας τις απώλειες ελεύθερων χώρων που σημειώθηκαν κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων. Συνεπώς είναι αναντικατάστατο», σημειώνει ο Νίκος Μπελαβίλας, επίκουρος καθηγητής στη Σχολή Αρχιτεκτόνων - Μηχανικών. Εκτιμώντας ότι, για να μετατραπούν σε πάρκο τα 2.000 στρέμματα γης που δεν είναι δεσμευμένα από άλλες χρήσεις, θα χρειαστούν περίπου 50 εκατομμύρια ευρώ, η πρόταση του ΕΜΠ προβλέπει τη διατήρηση των αερο-

διαδρόμων με κατά τόπους εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων για την ενεργειακή κάλυψη του χώρου, φυτεύσεις με δέντρα της αττικής χλωρίδας (πεύκα, κυπαρίσσια, μουριές, φτελιές) καθώς και τη δημιουργία θαμνωδών - ποωδών εκτάσεων με ξερικά είδη, ώστε οι ανάγκες τους σε νερό να είναι περιορισμένες. Η άρση των περιφράξεων συνολικού μήκους 53.000 μέτρων (!) που υπάρχουν στο αεροδρόμιο του Ελληνικού, συμβάλλοντας στην πολυδιάσπαση του χώρου, κρίνεται επιβεβλημένη, όπως επίσης και το άνοιγμα του παραλιακού μετώπου στο κοινό και η απομάκρυνση των αυθαίρετων κατασκευών. Η αξιοποίηση του Αγίου Κοσμά και η ενοποίησή του με τα Ολυμπιακά Ακίνητα θα μπορούσε να αποδώσει έναν μεγάλο ενιαίο αθλητικό πόλο αντίστοιχο της Καλογρέζας, καλύπτοντας ανάγκες φιλοξενίας αθλητών, λαϊκού αθλητισμού, πρωταθλητισμού και πιθανών εκπαιδευτικών γυμναστικών λειτουργιών (π.χ. μεταφορά Γυμναστικής Ακαδημίας). Αξιοποιώντας την επιφάνεια των κτιρίων που είναι ήδη διαθέσιμα προς εκμετάλλευση (π.χ. τμήμα του ανατολικού αερολιμένα εκμισθώνεται ως εκθεσιακός χώρος), το πάρκο θα αυτοχρηματοδοτείται καλύπτοντας τα έξοδα συντήρησής του.



Νίκος Μπελαβίλας

Επίκουρος καθηγητής Σχ. Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ

Αν έφταναν τα 53 χλμ. συρματοπλεγμάτων, δεν άλλαζαν οι χρήσεις γης, αξιοποιούσαμε τα υπάρχοντα κτίρια για έσοδα ή αν τα έσοδα που έχουμε από το 2004 έμπαιναν στον κουμπαρά, θα είχαμε ήδη έτοιμο ένα τμήμα του πάρκου. Το κόστος του υπολογίζεται στα 50 εκατ. ευρώ - 10 εκατ. το χρόνο σε ορίζοντα πενταετίας. Το ποσό είναι αστείο ακόμη και για τον προϋπολογισμό ενός δήμου.

PUBLI K.

Επιτέλους ζωντανές εικόνες από μια τηλεόραση σχεδιασμένη με το βλέμμα στο μέλλον

Γνωρίστε την καλύτερη Πράσινη Τηλεόραση της Ευρώπης για τη χρονιά 2010-2011



Για μία ακόμη χρονιά, οι ειδικοί της επιτροπής EISA (European Imaging & Sound Association) ασκέφτηκαν και κατέληξαν στα ετήσια βραβεία. Και φέτος απένεμαν το έγκυρο βραβείο «Πράσινη Τηλεόραση της χρονιάς 2010-2011» στην 42" τηλεόραση Econova LED της Philips, και αυτό γιατί αντιμετωπίζει συνολικά τα περιβαλλοντολογικά ζητήματα χωρίς συμβιβασμούς στην απόδοση, προσφέροντας πραγματικά σαγηνευτική κινηματογραφική εμπειρία στο σπίτι με ελάχιστη επίδραση στο περιβάλλον.

Η ολιστική και φιλική προς το περιβάλλον σχεδιαστική προσέγγιση της τηλεόρασης Econova LED, σε συνδυασμό με την εξαιρετική απόδοση εικόνας, διευκολύνει τους καταναλωτές να μειώσουν το περιβαλλοντολογικό τους αποτύπωμα κάθε μέρα, χωρίς συμβιβασμούς στην ποιότητα. Η τηλεόραση Econova LED της Philips καταναλώνει μόλις 40 Watt ενέργειας στην οικονομική λειτουργία, είναι κατασκευασμένη από αλουμίνιο που ανακυκλώνεται και διαθέτει ηλιακό τηλεχειριστήριο.

Η Econova (42PFL6805) βραβεύτηκε ως Ευρωπαϊκή «Πράσινη» Τηλεόραση 2010-2011.

Η κριτική επιτροπή της EISA σημείωσε: «*Στην αναζήτησή της για ενεργειακή απόδοση, η Philips 42PFL6805 επιτυγχάνει τη μικρότερη μέχρι σήμερα κατανάλωση, που φτάνει τα 40 μόλις Watt στην οικονομική λειτουργία. Η συσκευή επιδεικνύει μια ολοκληρωμένη προσέγγιση οικολογικού σχεδιασμού, η οποία είναι προφανής σε πολλές λεπτομέρειες, όπως η ανορθόδοξη αρχιτεκτονική του προϊόντος, το ηλιακό τηλεχειριστήριο, η διπλή λειτουργία βάσης και βάση στήριξης και το ηλεκτρονικό εγχειρίδιο. Το κερασάκι στην τούρτα είναι η εξυπνη χρήση ενός σχετικά μικρού καλύμματος από μερικώς ανακυκλωμένο αλουμίνιο, το οποίο καλύπτει όλα τα ηλεκτρονικά μέρη, αντί του συνολικού πίσω καλύμματος που χρησιμοποιείται από τον ανταγωνισμό.*»



Ως η πιο «πράσινη» τηλεόραση της Ευρώπης, η Econova LED TV της Philips χρησιμοποιεί την πιο σύγχρονη τεχνολογία LED, μειώνοντας την κατανάλωση ενέργειας έως 60% - η χαμηλότερη στην κατηγορία της - και προσφέροντας ταυτόχρονα την καλύτερη στην κατηγορία της ποιότητα εικόνας.

Στην Econova LED TV, η απενεργοποίηση σημαίνει πραγματικά απενεργοποίηση. Ο διακόπτης Zero power σημαίνει ότι -αντίθετα από τις άλλες τηλεοράσεις της αγοράς- όταν απενεργοποιείτε την τηλεόρασή σας, η κατανάλωση ενέργειας μειώνεται στα 0 watt.

Η Econova LED TV είναι κατασκευασμένη από εύκολα ανακυκλώσιμα και ανακυκλωμένα υλικά. Ακόμη και έτσι, η Econova LED TV εκπέμπει ποιότητα χάρη στο στιβαρό υψηλής ποιότητας αλουμινένιο περίβλημα.

Το ηλιακό τροφοδοτούμενο τηλεχειριστήριό της μειώνει περαιτέρω την επίδραση στο περιβάλλον, καθώς επαναφορτίζεται από μια ελεύθερα διαθέσιμη πηγή ενέργειας, το φυσικό φως της ημέρας, και ως εκ τούτου οι μπαταρίες δεν απαιτούν αντικατάστασή ή απόρριψη.

Μειώνοντας τον όγκο των υλικών που θα απορριφθούν ακόμη περισσότερο, η Econova LED TV διαθέτει τη μοναδική 2 σε 1 βάση της Philips, η οποία μπορεί να χρησιμοποιηθεί για επιτραπέζια τοποθέτηση καθώς και ως μια εύκολη στην εγκατάσταση βάση στήριξης τοίχου, προσφέροντας άνεση στους πελάτες και εξοικονομώντας τα μη αναγκαία απορρίμματα από τα απορριπτόμενα εξαρτήματα.

Ποιότητα Εικόνας Χωρίς Συμβιβασμούς

Η τεχνολογία Pixel Precise HD βασίζεται στη βραβευμένη θεμελιακή τεχνολογία Pixel Plus. Φέρνει την ποιότητα της εικόνας στο επόμενο επίπεδο με 4 τρισεκατομμύρια χρώματα, ενώ η τεχνολογία HD Natural Motion καθιστά ομαλή και εξαιρετικά ακριβή την κίνηση σε όλες τις ταινίες σας. Με Υπερμυψηλή Ανάλυση, πλέον, η τεχνολογία Pixel Precise HD σας προσφέρει την καλύτερη εικόνα, είτε παρακολουθείτε βίντεο μέσω USB είτε ταινίες Blu-ray καλής ποιότητας.

Με την τεχνολογία 100 Hz clear LCD της Philips, η Econova LED TV δημιουργεί διαυγείς, ζωντανές και αναλυτικές εικόνες και, χάρη στην υπερμυψηλή ανάλυση ποιότητα εικόνας, είναι πάντα τέλεια είτε παρακολουθείτε μια υψηλής ποιότητας Blu-ray ταινία είτε ένα online βίντεο.

PHILIPS

sense and simplicity

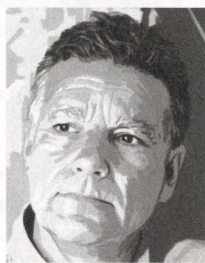


© ΣΟΦΙΑΝΟΠΟΥΛΟΣ ΑΛΕΞΗΣ

Η ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΥΖΟΥ Μητροπολιτικό Πάρκο και με ιδιωτικές επενδύσεις

Η δημιουργία του Μητροπολιτικού Πάρκου του Ελληνικού είναι επιβεβλημένη αφενός λόγω της κλιματικής υποβάθμισης, αφετέρου λόγω της ανάγκης διατήρησης κοινωνικής συνοχής. Αυτό υποστηρίζει ο Γιάννης Πολύζος, καθηγητής του ΕΜΠ και πρόεδρος του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, επισημαίνοντας ότι υπό καθεστώς οικονομικής κρίσης το κόστος δημιουργίας του πάρκου ασφαλώς δεν πρέπει να το επωμιστεί ο κρατικός προϋπολογισμός. Προτείνει, λοιπόν, να δοθούν τμήματα του χώρου του παλιού αεροδρομίου, που να μην είναι λειτουργικά αναγκαία, προς αξιοποίηση σε ιδιώτες. Μια τέτοια επένδυση θα μπορούσε να είναι η μαρίνα του Αγίου Κοσμά σε συνδυασμό με το πρώην Ανατολικό Αεροδρόμιο. Με τα έσοδα που θα εισπράξει το ελληνικό Δημόσιο από τους επενδυτές θα χρηματοδοτήσει το σχεδιασμό και την κατασκευή του πάρκου, που θα αποτελεί χώρο υψηλού πρασίνου και ισχυρό αθλητικό πόλο, συνδυάζοντας τις πολιτιστικές χρήσεις με τις καινοτόμους δραστηριότητες. Δεδομένης της γεινιάσσης με το Γκολφ της Γλυφάδας, θα ήταν δυνατή και η ανέγερση ξενοδοχεια-

κής μονάδας. Μια άλλη ιδέα θα ήταν επίσης η δημιουργία ενός ανοιχτού μουσείου Αεροπορίας. Θα μπορούσαν, όμως, να υπάρξουν και προγραμματικές ανταλλαγές με άλλες περιοχές του λεκανοπεδίου, ώστε κάποιες χρήσεις να μεταφερθούν στο Ελληνικό, εξασφαλίζοντας καινούργιους ελεύθερους χώρους μέσα στην πόλη. «Αναφέρω ως παράδειγμα την Ακαδημία Σωματικής Αγωγής και το γειτονικό οικόπεδο της Πυρκαλά στον Υμηττό ή τη ΧΡΩΠΕΙ στον Πειραιά. Η μόνη διαφωνία που εκφράζω είναι να πουληθούν εκτάσεις, να μπουν σε ένα ταμείο και αυτό να χρηματοδοτήσει προγράμματα ανάπτυξης σε πυκνοδομημένες περιοχές. Πρόκειται για ένα σχήμα που σε αυτήν τη χώρα δεν θα λειτουργήσει. Και επειδή το πάρκο του Ελληνικού θα είναι ένα μεγάλο δώρο για τους κατοίκους των γύρω περιοχών, που ανήκουν στα μεσαία και υψηλά εισοδήματα, ενδεχομένως το Δημόσιο θα πρέπει να πάρει πίσω ένα μέρος της υπεραξίας που θα προκύψει από το συγκεκριμένο έργο ανάπτυξης μέσω δημοτικών τελών και φόρων, ώστε να μην επιβαρυνθεί το σύνολο της κοινωνίας...»



Γιάννης Πολύζος

Καθηγητής Σχολής Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ, πρόεδρος ΟΡΣΑ

Πρέπει να κρατήσουμε όποια αδόμητη έκταση υπάρχει στο λεκανοπέδιο. Ο,τι έχει απομείνει δεν πρέπει να χτιστεί. Το μεγάλο μειονέκτημα των Ολυμπιακών Αγώνων ήταν ότι χάσαμε πολλούς από αυτούς τους χώρους. Τα 3.000 στρέμματα που έχουν απομείνει στο Ελληνικό είναι το κατώτατο όριο για τη δημιουργία πρασίνου.

ΦΡΟΝΤΙΔΑ

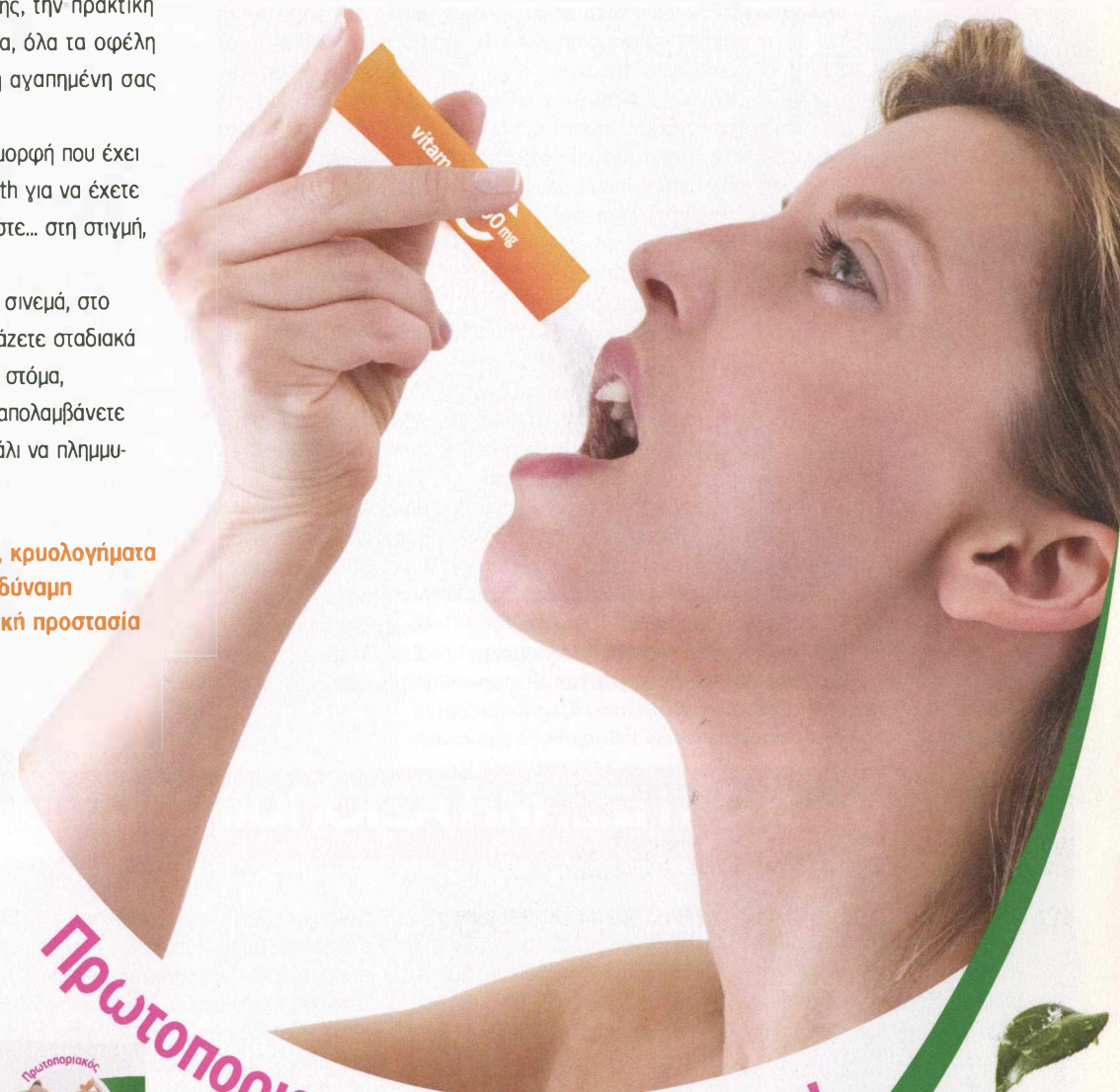
Βιταμίνη C στη στιγμή!

Με τη φανταστική γεύση της, την πρακτική συσκευασία της, και βέβαια, όλα τα οφέλη της βιταμίνης C, θα γίνει η αγαπημένη σας καθημερινή συνήθεια!

Είναι η νέα, πρωτοποριακή μορφή που έχει δημιουργήσει η Power Health για να έχετε την προστασία που χρειάζεστε... στη στιγμή, όπου και αν βρίσκεστε.

Στο γραφείο, στο σπίτι, στο σινεμά, στο δρόμο, παντού! Απλώς αδειάζετε σταδιακά το φακελάκι απευθείας στο στόμα, την αφήνετε να λιώσει και απολαμβάνετε την υπέροχη γεύση πορτοκαλι να πλημμυρίζει το στόμα!

- Προστατεύει από ιώσεις, κρυολογήματα
- Σε γεμίζει ενέργεια και δύναμη
- Προσφέρει αντιοξειδωτική προστασία



Νέο!

Πρωτοποριακός τρόπος χρήσης!



Αρ. Γνωστ. Ε.Ο.Φ. 27489/27-04-10
Το προϊόν δεν υποκαθιστά μία ισορροπημένη διατροφή.

ΔΕΛΗΓΙΑΝΝΗ 59, ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΑΝΟΙΧΤΗ ΓΡΑΜΜΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ 210 2821 500
www.powerhealth.gr

**Power
HEALTH**

από το φαρμακείο της φύσης... στο φαρμακείο της γειτονιάς!

Τίνα Μπιρμπίλη
υπουργός Περιβάλλοντος και
Κλιματικής Αλλαγής

Ελληνικό: μια συζήτηση που δεν έγινε



Το Ελληνικό είναι μια χαρακτηριστική περίπτωση του πώς σκεφτόμαστε ως κοινωνία. Κάνουμε σύμβολο ένα θέμα, το κάνουμε σημαία, εγκλωβίζομαστε σε μια αποσπασματική συζήτηση για την πόλη και εξαντλούμε πολλές φορές και όλη μας την περιβαλλοντική ευαισθησία υπερασπιζόμενοι μια θέση. Πώς θα έπρεπε να ξεκινήσει η συζήτηση; Ποιο χαρακτήρα και ποια ταυτότητα θέλουμε να δώσουμε στην Αθήνα του 2020, του 2030; Ποιο θα είναι το προσδοκώμενο όφελος από μια τέτοια ταυτότητα; Πόσα μεγάλα πράγματα μπορούμε να κάνουμε στην πόλη για να πετύχουμε αυτή την ταυτότητα; Τι από αυτά μπορεί να γίνει στο Ελληνικό; Αυτή είναι μια συζήτηση που ποτέ δεν έχει γίνει στη χώρα μας. Γιατί, αν γινόταν, θα βρίσκαμε εύκολα την ιδέα και στη συνέχεια τις χρήσεις που θέλουμε για το Ελληνικό. Χρήσεις που θα ήταν συμπληρωματικές των λειτουργιών που θα κέρ-

διζε η πόλη από αντίστοιχες προτάσεις για τους άλλους μεγάλους χώρους της, όπως ο Ελαιώνας και τα Λιπάσματα της Δραπετσώνας, στο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης παρέμβασης για την πόλη. Οι μεγάλες, όμως, μητροπολιτικές παρεμβάσεις δεν μπορεί να σταθούν αποσπασματικά στο χώρο και στην εξέλιξη της πόλης. Οφείλουν να συνδεθούν οργανικά με άλλες μικρότερης κλίμακας που αφορούν στον ιστό της πόλης, όπως οι δράσεις που περιγράφονται στο πρόγραμμα Αθήνα 2014. Ο μητροπολιτικός χαρακτήρας του χώρου απορρέει από την έκταση και τη θέση του Ελληνικού καθώς και το εύρος του παραλιακού μετώπου που καταλαμβάνει. Το μέλλον του Ελληνικού είναι καθοριστικό για το μέλλον της πόλης. Ο χαρακτήρας του έργου θα πρέπει να εντάσσεται σε αυτά που γίνονται διεθνώς. Δικαιούται η Αθήνα να δείξει και αυτή ότι κάνει σύγχρονες μεγάλες παρεμβάσεις διεθνούς απήχησης.



ΣΤΟ ΒΕΡΟΛΙΝΟ ΧΑΙΡΟΝΤΑΙ ΤΟ ΠΑΡΚΟ ΠΡΙΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΘΕΙ.
Μόλις ενάμιση χρόνο μετά την πραγματοποίηση των τελευταίων πτήσεων, το Τέμπελχοφ άνοιξε ξανά τις πύλες του στο κοινό ως πάρκο, με αρχικό κόστος 5 εκατ. ευρώ. Οι κάτοικοι της πόλης το χαίρονται ήδη, πριν ακόμα ολοκληρωθεί, αφού οι εργασίες ανάπλασής του αναμένεται να τελειώσουν το 2017.

ΤΟ ΧΡΟΝΙΚΟ ΤΗΣ... ΜΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

1995: Σύμφωνα με το νόμο που πλαισιώνει τη σύμβαση κατασκευής νέου αεροδρομίου στα Σπάτα, ο αερολιμένας του Ελληνικού «προορίζεται κυρίως για τη δημιουργία μητροπολιτικής ζώνης πρασίνου». Ερευνητική ομάδα του ΕΜΠ, με επικεφαλής τον καθηγητή Λουδοβίκο Βασιλειάδη, αναλαμβάνει την εκπόνηση μελέτης για την ανάπτυξη του χώρου.

1999: Ο οργανισμός «Αθήνα 2004» χωροθετεί στο Ελληνικό ολυμπιακά έργα για πέντε αθλήματα. Με το νόμο 2730/99, το αεροδρόμιο προσδιορίζεται ως χώρος υποδοχής αθλητικών εγκαταστάσεων σε έκταση 783 στρεμμάτων. Κατασκευάζονται επτά γήπεδα, κάποια εκ των οποίων ως προσωρινά, με την προοπτική να κατεδαφιστούν μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες της Αθήνας. Τελικά, όλες οι κατασκευές είναι μόνιμες.

2001: Κλείνει το αεροδρόμιο του Ελληνικού, με τον τότε πρωθυπουργό Κώστα Σημίτη να εξαγγέλλει τη δημιουργία του «μεγαλύτερου μητροπολιτικού πάρκου της Ευρώπης». Παραχωρούνται περίπου 200 στρέμματα στην Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε. για τη δημιουργία εκθεσιακού χώρου.

2002: Δίνονται 55 στρέμματα στην Τραμ Α.Ε. για τη δημιουργία γραφείων και αμαξοστασίου.

2003: Το ΥΠΕΧΩΔΕ προκηρύσσει διεθνή αρχιτεκτονικό διαγωνισμό για την αξιοποίηση του χώρου του παλιού αεροδρομίου. Σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΥΠΕΧΩΔΕ, οι φάκελοι των υποψηφιοτήτων πρέπει να περιλαμβάνουν πρόταση για τη δημιουργία περιοχής κατοικίας σε έκταση 1.000 στρεμμάτων.

2004: Τα 2.210 στρέμματα που περιλαμβάνουν ολυμπιακές εγκαταστάσεις παραχωρούνται στην Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.

2007: Ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ Γ. Σουφλιάς παρουσιάζει σχέδιο για την ανάπλαση του Ελληνικού, το οποίο αποτελεί την εμπλουτισμένη εκδοχή της πρότασης της ομάδας Γάλλων αρχιτεκτόνων, που απέσπασε το α' βραβείο στον διεθνή διαγωνισμό. «Στο Ελληνικό θα φτιάξουμε το μεγαλύτερο πάρκο εντός αστικής περιοχής που υπάρχει στην Ευρώπη, ίσως και στον κόσμο», δηλώνει ο Γ. Σουφλιάς. Μεταξύ άλλων, όπως αναφέρει, το πάρκο θα

περιλαμβάνει «54 χιλιόμετρα μονοπάτια πεζοπορίας, 5,6 χιλιόμετρα μονοπάτια ειδικά για ποδήλατο, 6,4 χιλιόμετρα παραθαλάσσιου περιπάτου, 24 χιλιόμετρα ειδικά διαμορφωμένης μαραθώνιας διαδρομής, 4,6 χιλιόμετρα για διαδρομή με άλογο και 3,8 χιλιόμετρα ειδικά διαμορφωμένης διαδρομής με γλυπτά».



Ιούνιος 2010: Το Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος του ΕΜΠ παρουσιάζει την πρώτη φάση μελέτης, που εκπονεί για λογαριασμό των τεσσάρων δήμων που γειτνιάζουν με το παλιό αεροδρόμιο, για τη μετατροπή όλης της έκτασης σε πάρκο. Το πρόγραμμα «Αττική 2014» του ΥΠΕΚΑ προβλέπει τη δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου στο Ελληνικό, που θα συνδυάζει αθλητικές και πολιτιστικές χρήσεις, καινοτόμους δραστηριότητες και

κάποιες ιδιωτικές επενδύσεις.
Σεπτέμβριος 2010: Ο πρωθυπουργός Γ. Παπανδρέου υπογράφει μνημόνιο συνεργασίας με το Κατάρ για την «αξιοποίηση του Ελληνικού».

