

## Γεωγραφίες

---

Αρ. 31 (2018)

---

Γεωγραφίες, Τεύχος 31, 2018

---



**ΚΡΙΤΙΚΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ  
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΣΟΑ) ΚΑΙ ΤΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ  
ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ  
(ΣΜΠΕ) ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ**

*Ελένη Πορτάλιου*

---

# ΚΡΙΤΙΚΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΣΟΑ) ΚΑΙ ΤΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ (ΣΜΠΕ) ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

**Ελένη Πορτάλιου<sup>1</sup>**



Φωτό 1: Αποψη του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης

Το ενημερωτικό αυτό σημείωμα στηρίζεται στο πρόσφατο τεχνικό και νομικό υπόμνημα που κατατέθηκαν στις 18/1/2018 στο ΣτΕ. Περιλαμβάνει τις αντιρρήσεις 521 φορέων και προσώπων πάνω στο Π.Δ. για το ΣΟΑ και τη ΣΜΠΕ. Το ΣτΕ σ' αυτή τη φάση διενήργησε με ειδική σύνθεση (πρόεδρος, εισηγητής, επιτροπή) προέλεγχο νομιμότητας του διατάγματος, το οποίο έχει ήδη αποσταλεί στο ΣτΕ για έγκριση.

Η υποχρεωτική κατά το νόμο διαβούλευση (Αύγουστος 2017) από τη Διεύθυνση Περιβαλλοντικών Αδειοδοτήσεων ήταν προσχηματική καθώς το ΣΟΑ είχε εγκριθεί ήδη - το 2016 από τη Βουλή με το νόμο 4422/2016. Οι κ.κ. βουλευτές/βουλευτρίες επικύρωσαν τότε το επιχειρηματικό σχέδιο χωρίς να γνωρίζουν το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης, δηλαδή το σχέδιο που θα υλοποιήσει ο επενδυτής και που τροποποιεί επί το δυσμενέστερο το σχέδιο Foster (Μάρτιος 2014). Η εκ των υστέρων διαβούλευση πραγματοποιήθηκε εν μέσω θερινών διακοπών. Δόθηκαν 20 ημέρες στους πολίτες και 35 στους θεσμικούς φορείς. Τα παραπάνω παραβιάζουν ευθέως το εθνικό και ευρωπαϊκό δίκαιο. Η Επιτροπή Αγώνα για το Ελληνικό και ο Εξωραϊστικός Σύλλογος Κάτω Ελληνικού διαβίβασαν εμπρόθεσμα στη ΔΙΠΑ τις θέσεις κριτικής αποδόμησης του ΣΟΑ και της ΣΜΠΕ, με κείμενο 99 σελίδων.

<sup>1</sup> Ομότιμη καθηγήτρια ΕΜΠ, portel@central.ntua.gr

Το 2010 η τότε Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Νομού Αττικής με συνηγορία των 3 δήμων Ελληνικού, Αλίμου, Γλυφάδας παρουσίασε την πρόταση δημιουργίας Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Πολιτισμού στο Ελληνικό, βασισμένη στη μελέτη του Εργαστηρίου Αστικού Περιβάλλοντος ΕΜΠ. Το σχέδιο πρότεινε ήπια εναλλακτική επανάχρηση κτιρίων και υποδομών, έκτασης 400.000 τμ. Το κόστος μετεγκατάστασης των εγκαταστάσεων αυτών σε περίπτωση ιδιωτικής επένδυσης ανέρχεται σε 135 εκατ. ευρώ, τα οποία μαζί με το κόστος των συνοδών έργων (πχ υπογειοποίηση Ποσειδώνος) αρκούν για τη διαμόρφωση κατά μεγάλο μέρος του Μητροπολιτικού Πάρκου. Μπορούσαν επίσης να εξευρεθούν χρήματα μέσω της Περιφέρειας Αττικής και ευρωπαϊκών προγραμμάτων. Η Περιφέρεια με δύο πρόσφατες αποφάσεις (2016, 2018) απορρίπτει το προωθούμενο σχέδιο.

Η προτεινόμενη από το ΣΟΑ δόμηση είναι 7,5 φορές μεγαλύτερη από αυτή του σχεδίου της ΤΕΔΚΝΑ.

Παρουσιάζονται βασικά σημεία του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης.

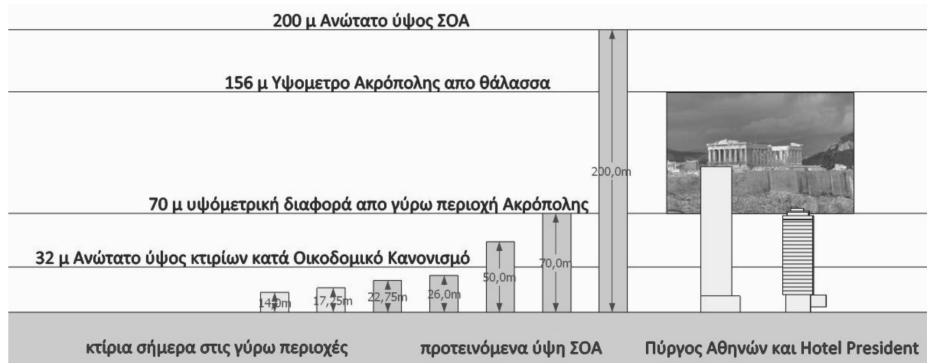
### *1. Χωροθετούνται όλες οι δυνατές χρήσεις*

Αν και προβάλλεται ότι οι χρήσεις στο Ελληνικό έχουν αναπτυξιακό χαρακτήρα, οι περισσότερες εξ αυτών είναι ήδη κορεσμένες στην Αττική : κατοικία διαφόρων υψών, γραφεία, εκπαίδευση, λιανικό εμπόριο, malls, κτίρια αναψυχής, δραστηριοτήτων αθλητισμού και πολιτισμού, υγείας, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, μικτές χρήσεις, υπηρεσίες κοινής ωφέλειας κ.λπ. Οι χρήσεις αυτές θα λειτουργήσουν ανταγωνιστικά και θα πλήξουν δραματικά τις ήδη συρρικνωμένες οικονομικές δραστηριότητες της Αττικής. Τα αδιάθετα ακίνητα θα πολλαπλασιαστούν, οι μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις θα οδηγηθούν σε οριστικό μαρασμό. Οι νέες κατοικημένες και ανασφάλιστες θέσεις εργασίας θα δημιουργηθούν στα ερείπια των μικρών και μεσαίων οικοδομικών, εμπορικών και τουριστικών επιχειρήσεων, της μισθωτής εργασίας, της αυτοαπασχόλησης και των συμπληρωματικών εισοδημάτων από ενοικίαση.

### *2. Υπέρμετρη δόμηση στο σύνολο της έκτασης*

Η έκταση του Ελληνικού πολεοδομείται υπέρμετρα ως προς την ένταση της δόμησης και με χαρακτηριστικά ιδιωτικής πολεοδόμησης (3.000.000 τ.μ.). Αν όλη η έκταση πολεοδομείτο σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, χωρίς «Πάρκο», ο ιδιώτης θα έκτιζε 2.400.000 τμ ενώ τώρα 2.700.000 τμ. Προβλέπεται από τον ν.4062/2012 πρόσθετη δόμηση β' σταδίου 600.000 τμ., που μπορεί να αυξηθεί περαιτέρω βάσει του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού.

### 3. Ύψη κτιρίων



Η ρητορική του ΣΟΑ ασεβεί προβάλλοντας τα νέα τοπόσημα – ουρανοξύστες που θα υποκαταστήσουν τον Παρθενώνα και θα προσελκύουν το βλέμμα των επισκεπτών καθώς εισέρχονται από τη θάλασσα στο λιμάνι του Πειραιά. Η Αττική γη, παρόλη την άναρχη και συχνά αυθαίρετη δόμηση και την έλλειψη επαρκών ελεύθερων χώρων στη μικροκλίμακα των διαφόρων περιοχών, διατηρεί στους αρχαιολογικούς χώρους και την ιστορική πόλη, όπως και στο παράκτιο μέτωπο, που παραμένει στην μεγαλύτερή του έκταση αδόμητο με σημαντικά μνημεία της φύσης και του πολιτισμού, ζωντανή την ιστορία από τους αρχαίους μέχρι τους νεώτερους χρόνους. Η ταυτότητα αυτή της Αττικής διασώθηκε με τραύματα, τα οποία μπορούν να επουλωθούν. Οι «νέοι Παρθενώνες» που θα αναπτυχθούν σε 6.200 στρ. πάνω στη θάλασσα και τα μνημεία, πάνω στη βλάστηση και την ήπια τοπιογραφία θα καταστρέψουν με τους τεράστιους όγκους τους ανεπανόρθωτα το πνεύμα του τόπου και μια από τις σημαντικότερες πόλεις του παγκόσμιου πολιτισμού.

### 4. Κατ' ευφημισσμόν Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής

Ένα Πάρκο, δεν είναι : εκθεσιακό κέντρο, αθλητικό κέντρο – προπονητικό, κλειστά γήπεδα και ουρανοξύστες, disneyland, κλειστοί συναυλιακοί χώροι. Μόνο το 33% της έκτασης έχει χαρακτηριστικά Πάρκου. Ο εκθεσιακός χώρος ανέρχεται σε 425 στρ., ο αθλητικός πόλος/υδροπάρκο σε 524 στρ. Μετεγκαθίστανται οι εγκαταστάσεις του Αγίου Κοσμά χωρίς να διατηρείται ο δημόσιος χαρακτήρας του Κέντρου Νεότητας. Τελικά το Πάρκο έχει έκταση 668 στρ.

### 5. Το ΣΟΑ επιδεινώνει την κλιματική επιβάρυνση της Αττικής και συμβάλει στην κλιματική αλλαγή

Από τη συγκριτική ανάλυση των εναλλακτικών λύσεων (ΣΜΠΕ σελ. 5-72) η μελέτη αποδέχεται ότι το σχέδιο συμβάλει αρνητικά ως προς την κλιματική αλλαγή και το βαθμολογεί αρνητικά (-2). Στη σημερινή αδόμητη έκταση υπάρχουν : 586,82 στρ. εκτάσεις προστατευόμενες από το Ν998/1979 το αρ.24 του συντάγματος (423,78 στρ δάσος – δασικών εκτάσεων /131,339 στρ. ορεινά χορτο-

λιβαδικά /21,727 στρ. άλση – πάρκα εντός σχεδίου πόλεως και 10,024 στρ. άλση ή πάρκα εντός ΓΠΣ). Επίσης 601,35 στρ. θεσμοθετημένων και εν μέρει υλοποιημένων χώρων πρασίνου. Όλοι αυτοί οι χώροι καταστρέφονται. Πρόκειται για μια αντιοικολογική βόμβα που θα επιδεινώσει δραματικά το κλίμα της Αττικής.



Φωτό 2: Δάσος εντός του Αθλητικού Κέντρου Νεότητας Αγίου Κοσμά

#### 6. Το θεσμικό πλαίσιο του παραλιακού μετώπου επιδεινώνονται

Πριν τους Ολυμπιακούς Αγώνες το σύνολο του παράκτιου μετώπου ανήκε στο Αθλητικό Κέντρο Νεότητας Αγίου Κοσμά (Σχέδιο Δοξιάδη, δεκαετία 1950) και ήταν ανοιχτό στους πολίτες. Το ΣΟΑ εμφυτεύει : 190.000 τμ μονοκατοικίες, πολυκατοικίες, πύργο κατοικιών, εμπορικό κέντρο, δύο ξενοδοχεία, μια νέα μαρίνα.

Για πρώτη φορά στη σύγχρονη ιστορία της Αθήνας η πόλη επεκτείνεται σε βάρος του παραλιακού μετώπου. Θα δημιουργηθεί ελεύθερη παραλία 1 χλμ, όμως με νέα λιμενικά έργα, ενώ θα αποκλειστούν από την πρόσβαση 2,5 χλμ της ακτογραμμής (ζώνες ξενοδοχείων, ιδιωτικές μαρίνες και συνοικία μονοκατοικιών). Δεν αναφέρονται καν οι παραλίες στο βόρειο τμήμα του χώρου.

#### 7. Θαλάσσιο και παραθαλάσσιο περιβάλλον

Στο σύνολο της ακτογραμμής που διαθέτει φυσικά χαρακτηριστικά εκτελούνται λιμενικά έργα (πλέον της μαρίνας 2004). Κατασκευάζεται ξενοδοχειακός λιμένας στα όρια του ημιβυθισμένου προϊστορικού οικισμού.

Δεν αναφέρονται οι οικότοποι προτεραιότητας λιβαδιών Ποσειδωνίας και υφάλων, γνωστοί λόγω της παρουσίας του ΕΛΚΕΘΕ. Στη μελέτη αναφέρεται σταθμός Υδροπλάνων. Επίσης ότι τα περισσότερα έργα γίνονται για λόγους διάβρωσης και εμπλουτισμού με άμμο των ακτών παρά το ότι η Κωλιάδα Άκρα είναι από τα ελάχιστα τμήματα της Αττικής ακτής, που έχει διατηρήσει σε μεγάλο βαθμό τα φυσικά της χαρακτηριστικά, χωρίς διάβρωση, τα τελευταία 5.000 χρόνια.

## 8. Αρχαιολογικός Χώρος

Στο ακίνητο του Ελληνικού υπήρχαν στην αρχαιότητα τρεις δήμοι : Αιξωνής, Ευωνύμου και Αλιμούντος. Οι ανασκαφικές εργασίες είναι μέχρι σήμερα περιορισμένες, επομένως το θέμα της προστασίας/ανάδειξης των αρχαιοτήτων εξαιρετικά σημαντικό. Δημιουργήθηκαν μεγάλες συγκρούσεις γύρω από τις αρχαιότητες : από τη μια, μεταξύ του Συλλόγου Ελλήνων Αρχαιολόγων και όσων αρχαιολόγων υπερασπίζονται το νόμο και λειτουργούν σύμφωνα με την επιστημονική/ηθική τους συνείδηση και αυτών που συντάχθηκαν μαζί τους και, από την άλλη, του «επενδυτή» και των πολιτικών συνηγόρων του. Μετά από τρεις συνεδριάσεις με θέμα την έγκριση ή μη της κήρυξης ως αρχαιολογικού χώρου περιοχών στο ακίνητο του Ελληνικού, το ΚΑΣ γνωμοδότησε ομόφωνα υπέρ της κήρυξης. Τα όρια αφορούν την περιοχή 350 στρ. βόρεια και βορειοανατολικά του οικοπέδου καθώς και έκταση περίπου 1600 στρ. στους δήμους Ελληνικού - Αργυρούπολης και Αλίμου. Σ' αυτά προστίθενται οι ήδη κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι περίπου 300 στρ. Το ΚΑΣ ενέκρινε το ΣΟΑ και τη ΣΜΠΕ με συγκεκριμένους όρους, που προστατεύουν όλες τις εντοπισμένες αρχαιότητες. Επίσης διαφώνησε με τα ύψη των κτιρίων και ζήτησε τροποποίηση του ΣΟΑ.

## 9. Το Αττικό Τοπίο

Με το Χωρικό Σχέδιο καταργείται η προστατευόμενη τοπιακή ενότητα του Λεκανοπεδίου (άρθρο 22 ΡΣΑ ν.4277/2014). Επίσης, το σχέδιο αντίκειται στην Ευρωπαϊκή Σύμβαση της Φλωρεντίας για την προστασία του τοπίου. Η πόλη της Αθήνας έχει απλωθεί στο σύνολο των πεδινών αλλά και στις πλαγιές των ορεινών όγκων που την περιβάλλουν. Καθώς τα επιτρεπόμενα ύψη είναι σχετικά ομοιογενή καλύπτει ομοιόμορφα το έδαφος. Με τον τρόπο της εκτατικής δόμησης, αν και στερούμενη ανεπίτρεπτα των αναγκαίων χώρων πρασίνου, η Αττική διατηρεί το κύριο στοιχείο του Αττικού τοπίου - δηλαδή το ανάγλυφό του, τις λοφώδεις εξάρσεις και τις κορυφογραμμές των ορεινών όγκων που ορίζουν το λεκανοπέδιο. Η ακτογραμμή συνιστά δεύτερο κύριο στοιχείο του Αττικού τοπίου που δεν αποτελεί σημειακά εξεταζόμενο στοιχείο αλλά μέρος του συνόλου της Αττικής ακτογραμμής και πορεία εισόδου στην πόλη από τη θάλασσα. Τα ψηλά κτίρια και οι πύργοι σε μήκος 2,6 χιλιομέτρων πλήττουν βάνανσα το τοπίο. Δεν αποτελούν σημειακές εξάρσεις, ούτε «εκσυγχρονίζουν» την πόλη. Υποβαθμίζουν με θρασύτητα το τοπίο για να έχουν θέα στη θάλασσα οι νέοι κάτοικοι.

## 10. Νεώτερα Μνημεία

Σε αντιπαράθεση με την εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΠΟΑ στο Κεντρικό Συμβούλιο Νεωτέρων Μνημείων, τη συνηγορία της γενικής γραμματέως και άλλων υπηρεσιακών παραγόντων, καθώς και τη θέση 10 αρμοδίων φορέων (Αρχιτεκτονική Σχολή ΕΜΠ, Σύλλογος Αρχιτεκτόνων, TICCHI, ICOMOS, Περιφέρεια Αττικής, κ.λπ.), η πλειοψηφία του ΚΣΝΜ συντάχθηκε με την εισήγηση

των συμβούλων του ΤΑΙΠΕΔ και δεν κήρυξε ως διατηρητέα σημαντικά νεώτερα μνημεία, όπως το πρώην Κολλέγιο Θηλέων Αθηνών.



Φωτό 3: Δάσος και ιστορικό κτίριο Κολλεγίου Αθηνών καταστρέφονται

### 11. Κατάργηση αρμοδιοτήτων Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Συστήνεται ειδικός φορέας διαχείρισης και λειτουργίας των κοινόχρηστων χώρων, υποδομών έργων και εξοπλισμού. Εναλλακτικά η διαχείριση μπορεί να περιέλθει σε τρίτο πρόσωπο που θα διοριστεί μέσω δημόσιου διαγωνισμού και θα αμείβεται από τον φορέα αυτό. Η εταιρεία επεμβαίνει και αντικαθιστά τον φορέα, εφόσον αυτός δεν ανταποκρίνεται στις «ειδικές προδιαγραφές» που έχουν συμφωνηθεί και λαμβάνει εκείνη όλους τους οικονομικούς πόρους που οι δήμοι λαμβάνουν.

### ΠΡΟΣΦΥΓΗ ΣΤΟ ΣΤΕ

521 φορείς και πρόσωπα κατέθεσαν νομικό και τεχνικό υπόμνημα (18/1/2018) στο ΣτΕ που διενήργησε προέλεγχο για το Π.Δ. του ΣΟΑ και της ΣΜΠΕ για το Ελληνικό. Η όποια ανεξαρτησία του ΣτΕ υπονομεύτηκε από την ευθεία παρέμβαση του Eurogroup, το οποίο ανέβαλε τη χορήγηση της δόσης του δανείου θέτοντας ως προαπαιτούμενα τις «εκκρεμότητες» στα θέματα του Ελληνικού και των πλειστηριασμών, όπου και έχουν αναπτυχθεί σημαντικές για τα δεδομένα της περιόδου αντιστάσεις.

Σε ανακοίνωσή της η Επιτροπή Αγώνα για το Μητροπολιτικό Πάρκο στο Ελληνικό αναφέρει τα εξής : *Σχετικά με το Ελληνικό, όσο τρομοκρατικό και ταυτόχρονα γελοίο και αν ακούγεται, οι αρμόδιοι για την αξιολόγηση παρενέβησαν σε θέματα της ελληνικής δικαιοσύνης, απαιτώντας εμμέσως πλην σαφώς να επιταχύνουν*

νει ο πρόεδρος του ΣτΕ τις διαδικασίες έγκρισης του προεδρικού διατάγματος για το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Ελληνικού. Είναι φανερό ότι δεν πρόκειται μόνο για προτροπές διαδικασίας αλλά και ουσίας ώστε η έγκριση να συμβαδίζει με τα αιτήματα του «επενδυτή». Ελπίζουμε ότι οι Σύμβουλοι Επικρατείας δεν θα συνηγορήσουν σε διαδικασίες που εντελίζουν το ρόλο τους και όση αυτονομία έχει απομείνει στο θεσμό που υπηρετούν. Σε κάθε περίπτωση το ερώτημα «ποιος κυβερνά αυτό τον τόπο;» επανέρχεται για πολλοστή φορά.

Δυστυχώς οι Σύμβουλοι Επικρατείας υποχώρησαν στις πιέσεις του Eurogroup. Η Ανοιχτή Πρωτοβουλία Φορέων και Προσώπων για το Ελληνικό εξέδωσε (28/2/2018) εκτενή ανακοίνωση σχετική με τη στάση του ΣτΕ. Μεταξύ άλλων αναφέρει : *Η απόφαση του ΣτΕ για το Ελληνικό, υιοθετώντας πλήρως την επιχειρηματολογία της μελέτης του επενδυτή, που αγοράζει αντί πινακίου φακής δημόσια έκταση όσο ένας δήμος της Αθήνας, αναγάγει το επιχειρηματικό σε δημόσιο συμφέρον. Το κείμενο νομιμοποιεί σημαντικές επιλογές του ΣΟΑ ασύμβατες με το Σύνταγμα, τους νόμους της χώρας και το ενωσιακό δίκαιο. Παραβιάζεται πρόδηλα η Οδηγία 2001/42/ΕΚ σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, καθώς το σχέδιο για το Ελληνικό εγκρίθηκε χωρίς να έχει προηγηθεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ).... Στο παραλιακό μέτωπο της Αθήνας αναιρείται όλο το πλέγμα προστασίας που μέχρι σήμερα εξασφάλιζε τον κοινόχρηστο χαρακτήρα και την προστασία του θαλάσσιου και παραθαλάσσιου περιβάλλοντος.... Ως προς το «υπέρμετρο του ύψους των κτιρίων που δεν συνάδει με το Αττικό Τοπίο», όπως διατύπωσε ομόφωνα το Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο (5/9/2017)... ουδείς διαφώνησε τελικά. Σε κάθε περίπτωση το Αττικό Τοπίο βλάπτεται υπέρμετρα από το σχέδιο, το οποίο αντίκειται στην Ευρωπαϊκή Σύμβαση της Φλωρεντίας για την προστασία του τοπίου... Το πρακτικό παρακάμπτει το ότι το Μητροπολιτικό Πάρκο είναι μόλις το 1/3 αυτού που περιλαμβάνεται στο εγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο.*

Επίσης η ανακοίνωση αναφέρεται στο ότι η διοίκηση συστηματικά ανείρεσε όλες τις δεσμεύσεις για τις χαρακτηρισμένες δασικές εκτάσεις, επέτρεψε την κατεδάφιση ιδιαίτερα αξιολογών και διατηρητέων κτιρίων... και αποδέχθηκε τη δημιουργία μιας ιδιωτικής πόλης εντός της Αθήνας στην οποία αναιρούνται οι αρμοδιότητες των Δήμων και αντικαθίστανται από φορέα ελεγχόμενο από τον επενδυτή.