ePublishing
ΕΘΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ
NATIONAL DOCUMENTATION CENTRE

**Γεωγραφίες**

Αρ. 33 (2019)

Γεωγραφίες, Τεύχος 33, 2019

# ΠΑΙΖΟΝΤΑΣ «ΖΑΡΙΑ» ΜΕ ΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ: Ο ΕΚΦΥΛΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΩΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΠΡΟΪΟΝ.ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΙ Ο ΑΓΙΟΣ ΚΟΣΜΑΣ

*Μυρτώ Εξακουστού*

https://epublishing.ekt.gr | **e-Εκδότης:** ΕΚΤ | **Πρόσβαση:** 26/01/2026 06:14:16

# ΠΑΙΖΟΝΤΑΣ «ΖΑΡΙΑ» ΜΕ ΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ: Ο ΕΚΦΥΛΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΩΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΠΡΟΪΟΝ – ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΙ Ο ΑΓΙΟΣ ΚΟΣΜΑΣ

**Μυρτώ Εξακουστού**[1]

**Περίληψη**
Η περίπτωση Ελληνικού – Αγίου Κοσμά αποτελεί σύγχρονο παράδειγμα έλλειψης στρατηγικού και αστικού σχεδιασμού στην Ελλάδα. Μέσα από μακρά περίοδο υλοποίησης επτά πολεοδομικών μελετών και ισάριθμων κυβερνητικών και νομοθετικών ενεργειών καταλήγουμε σε ένα σχέδιο ανάπτυξης, βασισμένο κυρίως σε οικονομικές παραμέτρους με τριάντα έτη ανοικοδόμησης/υλοποίησης και ενενήντα εννιά ιδιωτικής κυριότητας, χωρίς πρόβλεψη για κυρίαρχα, πιεστικά ζητήματα του αστικού χώρου. Η άποψη περί ανάγκης δημιουργίας μητροπολιτικού πάρκου περιόρισε τον επιστημονικό διάλογο (με απόψεις υπέρ ή κατά αυτής), ενώ σοβαρά ζητήματα σχεδιασμού τής πόλης θίχτηκαν ανεπαρκώς ή και καθόλου. Τριάντα χρόνια διαλεκτικής, προτάσεων, κυβερνητικών ενεργειών, αλλαγών κυβερνήσεων και στρατηγικών κατευθύνσεων οδήγησαν στον εκφυλισμό του χώρου, από πολεοδομική προοπτική σε αναλώσιμο/επενδυτικό προϊόν. Η εξέταση των αστοχιών και των λαθών οδηγεί στον επαναπροσδιορισμό/ενδυνάμωση του ρόλου των ειδικών για τον χώρο υπό την προϋπόθεση ότι ο δημόσιος τομέας δύναται να λειτουργήσει απερίσπαστα, με συνεργασία και συνέργεια εμπλεκόμενων φορέων, αυτόνομος από κυβερνητικές παρεμβάσεις συχνά επιρρεπείς σε ιδιωτικές πιέσεις και κεφάλαια.

## Playing dice with urban space: Space degeneration as an investment asset – The case of Hellinikon and Agios Kosmas

**Myrto Exacoustou**

**Abstract**
The Hellinikon/Agios Kosmas project is indicative of the persistent «laissez-faire», namely the lack of strategic and urban planning in Greece. After seven master plan proposals and many governmental and legislative actions, the development project outcome is based mainly on economic factors, with a future of around thirty years of construction and ninety nine years of private ownership. Although it was argued that what was needed was mostly a metropolitan park, limiting the intellectual and scientific dispute (focusing mainly in favor or against this thesis), more pressing matters were never tackled or researched in depth. Thirty years of changing politics, governments and strategic directions lead to space degeneration from urban potentiality to investment asset only. Still we should confront past mistakes and reinvent our role as planners, rethinking our human settlements anew, with a public sector that should function onwards with limited political intervention, which is frequently susceptible to financial pressure of private interests.

1. Αρχ./Μηχ. MSc AAS /The Bartlett/UCL – WSE Member, Τεχνικό μέλος της Επ. Διοίκησης του ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά – ΓΓΑ, mexacoustou@gga.gov.gr

*Εισαγωγή*

Η πολύπαθη ιστορία του Ελληνικού ξεκινά ως εξής: Δεδομένης της μετεγκατάστασης του αεροδρομίου του Ελληνικού στα Σπάτα Αττικής και της απελευθέρωσης του χώρου του πρώην αεροδρομίου, το ελληνικό κράτος διά του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ΟΡΣΑ)[2], αρχής γενομένης από τα έτη 1995-1999, ανέθεσε στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (ΕΜΠ) την εκπόνηση ερευνητικού προγράμματος (Βασενχόβεν κ.ά. 1996, 1999, 2001) για τη διερεύνηση των προτεινόμενων νέων χρήσεων στο πρώην αεροδρόμιο. Οι βασικοί άξονες ανάπτυξης κατά την εκπόνηση του ερευνητικού έργου περιλάμβαναν λειτουργίες πολιτισμού, αθλητισμού, αναψυχής και επιχειρησιακής εκμετάλλευσης με ζώνες πρασίνου και δόμησης. Παρότι η έρευνα οδήγησε στον ορισμό μερικών εναλλακτικών μοντέλων ή σεναρίων ανάπτυξης, κατέληγε κυρίως στην πρόταση για χωροθέτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα, προκειμένου να εξασφαλιστεί η αυτοχρηματοδότηση και η βιωσιμότητα του έργου. Ωστόσο, η εν λόγω μελέτη ποτέ δεν παραδόθηκε εξ ολοκλήρου σε όλα τα προβλεπόμενα στάδιά της.

Το κράτος αφενός φέρεται να καθοδήγησε εξαρχής το ερευνητικό έργο (Μπελαβίλας κ.ά. 2010), προεπιλέγοντας τις πιθανές λειτουργίες και εν συνεχεία βασισμένο σε απόψεις οικονομολόγων και όχι πολεοδόμων,[3] άρχισε να παίρνει χωροταξικές και αναπτυξιακές αποφάσεις –κυρίως επιχειρησιακού χαρακτήρα– για το μέλλον του χώρου. Επιπλέον, αυτενεργώντας και ανατρέποντας ακόμη και τις ίδιες του τις επιλογές, ξεκίνησε παράλληλα να χωροθετεί χρήσεις (βλ. ολυμπιακές εγκαταστάσεις) παρά τις απόψεις των ειδικών στων οποίων εντούτοις την εξειδικευμένη γνώση και εμπειρία είχε ήδη –εκ παραλλήλου– προσφύγει.

Αυτό δεν είναι ασυνήθιστο. Κάθε ενέργεια μεγάλης κλίμακας στον χώρο, κάθε ευκαιρία επανασχεδιασμού του αστικού τοπίου πάντα προσκρούει στο μεγαλύτερο και ισχυρότερο πιθανό εμπόδιο –μεταξύ πλείστων άλλων– που είναι κυρίως ένα: η πολιτική βούληση. Το δεύτερο είναι τα λάθος ερωτήματα που τίθενται εξαρχής. Η παρεμβατικότητα κατά την επιστημονική έρευνα, η καθοδήγηση του σχεδιασμού με βάση πολιτικά και όχι πολεοδομικά/χωροταξικά κριτήρια είναι και αυτά ένα μέγιστο θέμα προς συζήτηση. Ας παρακάμψουμε προς στιγμήν τις παραπάνω παραμέτρους, απλώς διαπιστώνοντας πως από την αρχή η διαδικασία ήταν λανθασμένη και ας προσεγγίσουμε το ζήτημα από το καίριο σημείο του: «Τι κάνει κανείς όταν έχει μια τέτοιου τύπου ενδιαφέρουσα και πολλά προσφέρουσα lacuna (αστικό κενό) στην πόλη;».

Η ιστορία του Ελληνικού ξεκίνησε με βάση το ερώτημα: «Πώς γεμίζεις έναν χώρο;», αλλά θα μπορούσε εναλλακτικά να είναι: «Τι πραγματικές ανάγκες έχεις και άρα πώς χρειάζεται να προσεγγίσεις τον δεδομένο χώρο;». Επίσης, σε τι επίπεδο στοχεύεις να αντιμετωπίσεις το ζήτημα; Σε επίπεδο πόλης, σε τοπική κλίμακα ή όλα μαζί, και αν ναι, τότε για ποιο λόγο; Η πολυλογία, η πολυγνωμία και οι αναπόφευκτες συγκρούσεις που ακολούθησαν, όπως εκφράστηκαν σε βάθος δεκαετιών και καθορίστηκαν εν τέλει από κυβερνητικές ενέργειες και μόνο, απορρέουν από το γεγονός ότι στη δημόσια διοίκηση δεν ορίζουμε εξαρχής το πλαίσιο που θα ακολουθήσουμε και σωστό ή λάθος, ό,τι κι αν είναι, να δεσμευτούμε να το ακολουθήσουμε και εν τέλει να το υλοποιήσουμε. Σε αυτό το σημείο βρισκόμαστε μόλις στην πρώτη μελέτη του ΕΜΠ για το κράτος και τις αντίθετες ενέργειες του ίδιου του κράτους. Και μόλις αρχίσαμε.

Ερώτημα πρώτο: Για ποιο λόγο υπάρχει ανάγκη πρασίνου έκτασης μητροπολιτικού πάρκου (δυτικού τύπου) στο νότιο τμήμα της Αττικής; Εξ όσων γνωρίζουμε, το κέντρο της Αθήνας παρουσιάζει τέτοιες επείγουσες ανάγκες και σίγουρα ένα πάρκο στο Ελληνικό δεν θα ωφελήσει τους κατοίκους των υποβαθμισμένων περιοχών της Αθήνας. Αν το ζήτημα προσεγγίζεται με περιβαλλοντικά κριτήρια, τότε οι αντισταθμιστικές ενέργειες προς όφελος του υπερ-δομημένου κέντρου –η πρόταση έγινε τότε από τον Στέφανο Μάνο– θα είχαν νόημα. Δεν τέθηκε όμως ποτέ αυτό το ζήτημα σοβαρά ως μια άποψη προς εξέταση. Αυτό που ενδιέφερε ήταν απλώς να καθορίσουμε χρήσεις.

Ερώτημα δεύτερο: Αν το κριτήριο είναι άλλο, παραδείγματος χάρη ανάπτυξη, επένδυση κ.ά., τότε γιατί να δεσμευτούμε σε πάρκο σαν να μην υπάρχει άλλη επιλογή; Στην έννοια του μητροπολιτικού πάρκου θα δοθεί ιδιαίτερη σημασία και θα αναλυθεί στη συνέχεια, καθώς πρόκειται για μια άποψη που αποτελεί κοινό τόπο σε όλες τις προτάσεις και μελέτες, όσο διαφορετικά κι αν διατυπώθηκαν, χωρίς κατ' ανάγκη και αυτονόητα να είναι η ορθότερη.

Ερώτημα τρίτο: Αν η περιοχή περιλαμβάνει αδιαμφισβήτητα σοβαρά αρχαιολογικά ευρήματα (και όπως

αποδείχτηκε και σύγχρονα κτίσματα προς διατήρηση), γιατί αυτό δεν λαμβάνεται υπόψη στον σχεδιασμό εξαρχής και περιμένουμε να μας προκύψει εκ των υστέρων ως ατυχία και καταστροφή στον προγραμματισμό μας, οικτίροντας τους φορείς που ανακαλύπτουν την αστοχία μας;

Ερώτημα τέταρτο: Αποτελεί ή όχι μέρος μιας ολοκληρωμένης μελέτης ο προβλεπόμενος σχεδιασμός για τις υφιστάμενες δημόσιες υπηρεσίες και το Εθνικό Αθλητικό Κέντρο του Αγίου Κοσμά (ΕΑΚΝ) εάν επιβάλλεται (βάσει πρότασης) αυτές να μετακινηθούν; Πώς εκτιμάται ότι είναι προς όφελος της νέας πρότασης η μετεγκατάσταση υφιστάμενων φορέων (παραδείγματος χάρη, βάσει χωρικής, αισθητικής, περιβαλλοντικής ή άλλης όχλησης) και άρα με τη μετακίνησή τους εξυγιαίνεται ο υφιστάμενος χώρος; Εν τέλει, γιατί προσεγγίζουμε τον χώρο ως κενό;

Εν κατακλείδι, ενώ είναι σχεδόν σίγουρο ότι σε μια αστική παρέμβαση δεν μπορούμε να τα έχουμε όλα, εντούτοις πρέπει να αποφασίσουμε τι θέλουμε με σοβαρά επιχειρήματα, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις παραμέτρους που καθιστούν μια ολοκληρωμένη επέμβαση βιώσιμη και αποτελεσματική. Επίσης, πρέπει να αποφασίσουμε αν θέλουμε τις γνώμες των επιστημόνων ή αν τις θέλουμε μόνο εφόσον ταιριάζουν με τις δικές μας επιδιώξεις. Στην προκειμένη περίπτωση μάλλον δεν τις θέλαμε, γιατί κατασκευάσαμε ολυμπιακά έργα, προσθέτοντας στην ήδη βεβαρημένη πολυπλοκότητα και ασάφεια του εν λόγω χώρου.

*Ολυμπιακές εγκαταστάσεις και νέες μελέτες*

Συγκεκριμένα, μεταξύ των ετών 2000-2003 στην περιοχή του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού χωροθετήθηκαν αθλητικές εγκαταστάσεις – χαρακτηρισμένες ως «προσωρινού χαρακτήρα» (εικ. 1). Επρόκειτο για κατασκευές χωρίς μακροπρόθεσμο επιχειρησιακό πλάνο αξιοποίησης (μελέτη σκοπιμότητας κλπ) και χωρίς μελέτη κόστους αποσυναρμολόγησης ή έστω δυνατότητας υλοποίησης κατασκευών ικανών να αποσυναρμολογηθούν, ήτοι μεταλλικές κατασκευές κατ' ευφημισμόν λυόμενες. Εγκαταστάσεις μεγάλου κόστους που υλοποιήθηκαν μέσω της σύστασης νέων φορέων και επιτροπών,[4] χωρίς την καθιερωμένη έκδοση και έλεγχο οικοδομικών αδειών,[5] χωρίς εγκρίσεις της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών (ΔΟΚΚ)[6] (θεσμοθετημένη διαδικασία που περιλάμβανε άλλες ολυμπιακού χαρακτήρα εγκαταστάσεις). Η χωροθέτησή τους δέσμευσε μεγάλο μέρος της αρχικής έκτασης, στη συνέχεια αυτές περιφράχθηκαν κατακερματίζοντας τον χώρο και μετά την ολοκλήρωση των ολυμπιακών αγώνων παρέμειναν και μεταβιβάστηκαν στον φορέα ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. για τη μετέπειτα διαχείρισή τους. Στο ίδιο πνεύμα υλοποίησης αθλητικών εγκαταστάσεων εφήμερου χαρακτήρα στον χώρο του ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά έλαβε χώρα η κατασκευή των Κλειστών και Ανοικτών Εθνικών Προπονητηρίων (εικ. 2), προκειμένου να φιλοξενηθούν πολλές από τις ομοσπονδίες των ολυμπιακών αθλημάτων.

Εικ. 1: Αεροφωτογραφία των ολυμπιακών εγκαταστάσεων Ελληνικού (πηγή: Spiros N. Pollalis, CEO Hellinikon S.A. (2011-2013), *A proposal for the Re-development of Hellinikon*).

Εικ. 2: Άποψη του ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά
Στο βάθος διακρίνονται τα Εθνικά Κλειστά Προπονητήρια των Εθνικών Ομοσπονδιών (2002).

Πρόκειται για άνευ νόμιμης άδειας και εκ του προχείρου κατασκευασμένες δαπανηρές εγκαταστάσεις, ευτελείς και ενεργοβόρες, με υψηλό κόστος στη λειτουργία και στη συντήρησή τους, χωρίς καμία πρόβλεψη για φυσικό φωτισμό και αερισμό των κλειστών χώρων, με σοβαρότατες ελλείψεις σε ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό και κυρίως στα στοιχειώδη προβλεπόμενα μέτρα που ορίζει ο Κανονισμός Πυροπροστασίας (όπως διαπιστώθηκε κατά τον έλεγχό τους από την αρμόδια επιτροπή –προ της αδειοδότησης λειτουργίας τους– το 2015).

Εικ. 3: Διεθνής Αρχιτεκτονικός Διαγωνισμός Ιδεών: Ανάπτυξη και σχεδιασμός του χώρου του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού (2003). Τρισδιάστατη απεικόνιση του 1ου βραβείου. Μελετητές: DZO Architecture (Elena Fernandez – David Serero, New York, Arnaud Descombes – Antoine Regnault,Paris, Philippe Coignet (Landscape Architect), Ryosuke Shimoda και Erwin Redl (Artist). Οργάνωση: ΥΠΕΧΩΔΕ – Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας – Union Internationale des Architectes (UIA).

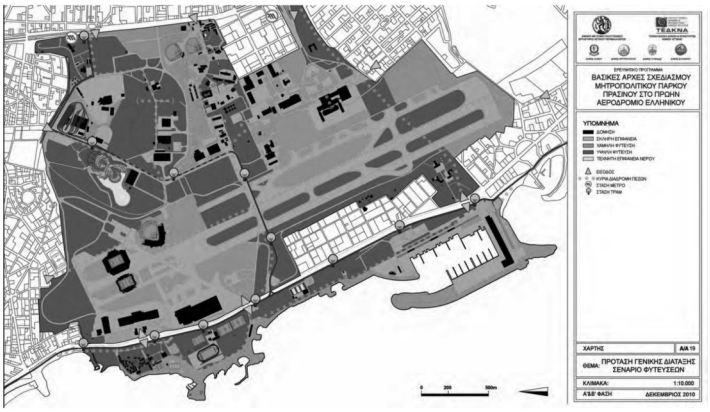
Παρά τη δέσμευση χώρων στην ευρύτερη περιοχή του πρώην αεροδρομίου για τις ανάγκες των αγώνων του 2004 τον Δεκέμβριο του 2003 προκηρύχθηκε Διεθνής Αρχιτεκτονικός Διαγωνισμός Ιδεών[7] για τον σχεδιασμό της εν λόγω περιοχής σε συνδιοργάνωση με τη Διεθνή Ένωση Αρχιτεκτόνων (UIA). Το κτιριολογικό πρόγραμμα προέβλεπε και ανοικοδόμηση τμημάτων με «ήπια πολεοδομική ανάπτυξη» περίπου 1.000 στρεμμάτων με το ΕΑΚΝ του Αγίου Κοσμά εκτός της περιοχής μελέτης, παρότι συνολικά προβλεπόταν η κατά τόπους ενοποίηση του ευρύτερου χώρου του πρώην αεροδρομίου με την παράκτια ζώνη του Αγίου Κοσμά και η μερική υπογειοποίηση της Λεωφόρου Ποσειδώνος. Στον διαγωνισμό κατατέθηκαν 159 προτάσεις εκ των οποίων βραβεύτηκαν τρεις και το πρώτο βραβείο δόθηκε στην ομάδα «DZO Architecture» (εικ. 3). Σύμφωνα με τη μελέτη προβλέπονταν: α) η δημιουργία ενός πάρκου με έξι άξονες πυκνής φύτευσης που διέτρεχαν την περιοχή μέχρι την παράκτια ζώνη, ακολουθώντας τη λογική της αξιοποίησης των ομβρίων με διαμορφώσεις που προσομοίωναν στη φυσική ροή των παλαιών ρεμάτων (τρία συνολικά) και β) οικιστική ανάπτυξη, κυρίως στο νότιο και ανατολικό τμήμα της έκτασης. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο διαγωνισμός έλαβε χώρα σε κλίμα αρνητικού προβληματισμού, δεδομένου ότι ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων είχε δηλώσει την αντίθεσή του ως προς το πλάνο οικιστικής ανάπτυξης της περιοχής, λόγω της υποβάθμισης της έννοιας του μητροπολιτικού πάρκου, καλώντας τα μέλη του να μην συμμετάσχουν στον διαγωνισμό. Άρα έχουμε ολυμπιακά κτίρια και εγκαταστάσεις, ένα πρώην αεροδρόμιο στο οποίο θα θέλαμε να χωροθετήσουμε περίπου τα πάντα και ήδη μια εκφρασμένη απαίτηση για κατοχύρωση της ύπαρξης μητροπολιτικού πάρκου.

Θα μπορούσε κανείς να πει ότι η κατάσταση δεν επιβαρύνεται άλλο. Κι όμως. Το 2006 ακολουθεί ανάθεση εκπόνησης εξειδικευμένης μελέτης στους βραβευθέντες στον διαγωνισμό. Το σχέδιο ανάπτυξης της περιοχής του μητροπολιτικού πάρκου Ελληνικού κατατέθηκε το 2007 και διατηρούσε ελάχιστα στοιχεία της βραβευθείσας μελέτης, δεδομένου ότι είχε ήδη παρέμβει στον σχεδιασμό –με τις απαιτήσεις του– το κράτος, κάτι πολύ σύνηθες στην Ελλάδα. Νέο μπλέξιμο εδώ δεδομένου ότι: η πρόταση ΟΡΣΑ 2007 (βάσει του α' βραβείου του αρχικού διαγωνισμού) παρουσίαζε ασυμβατότητες με την πρόταση ΥΠΕΧΩΔΕ–ΟΡΣΑ 2007, καθώς υπήρχαν αδυναμίες υλοποίησης στο πραγματικό υπόβαθρο της μελέτης ανάπλασης για το μητροπολιτικό πάρκο. Μέρος του προβλήματος αποτέλεσε ο παράλληλος σχεδιασμός από το ίδιο υπουργείο την ίδια χρονική περίοδο των οδικών έργων επέκτασης της περιφερειακής λεωφόρου Υμηττού. Επιπροσθέτως, περαιτέρω προβλήματα δημιουργούσαν η διαμορφωμένη κατάσταση των παραχωρήσεων (Ολυμπιακά Ακίνητα ΑΕ και ΕΤΑ ΑΕ) και η προτεινόμενη δόμηση (ως απαίτηση του κράτους) η οποία αποδομούσε έως εκμηδένιζε ακόμη και την κεντρική ιδέα της πρότασης του α' βραβείου του διαγωνισμού.

Τώρα σειρά είχε και η τοπική αυτοδιοίκηση. Δεδομένης της ασάφειας της μελλοντικής ανάπτυξης του Ελληνικού και της δημοσιοποίησης των μελετών για

Εικ. 4: Πρόταση ΕΜΠ της ομάδας «Μπελαβίλα» (2010) Θεσμικές Δεσμεύσεις – Παραχωρήσεις (υφιστάμενη κατάσταση). Το ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά: νοτιοδυτικά, ΥΠΑ, Ολυμπιακές εγκαταστάσεις: ν/α και δυτικά, Υπουργείο Μεταφορών: β/δ, Υπουργείο Εθνικής Άμυνας.:β/δ, Ε.Τ.Α.: αν.αερολιμένας.

την ανάπλασή του στις οποίες προβλεπόταν ως κατεύθυνση η οικιστική και επιχειρηματική ανάπτυξη και όχι η αμιγής διατήρηση του ανοικτού χώρου για την απόδοσή του σε δημόσια χρήση, οι όμοροι Δήμοι (της ευρύτερης περιοχής Αλίμου, Αργυρούπολης, Γλυφάδας

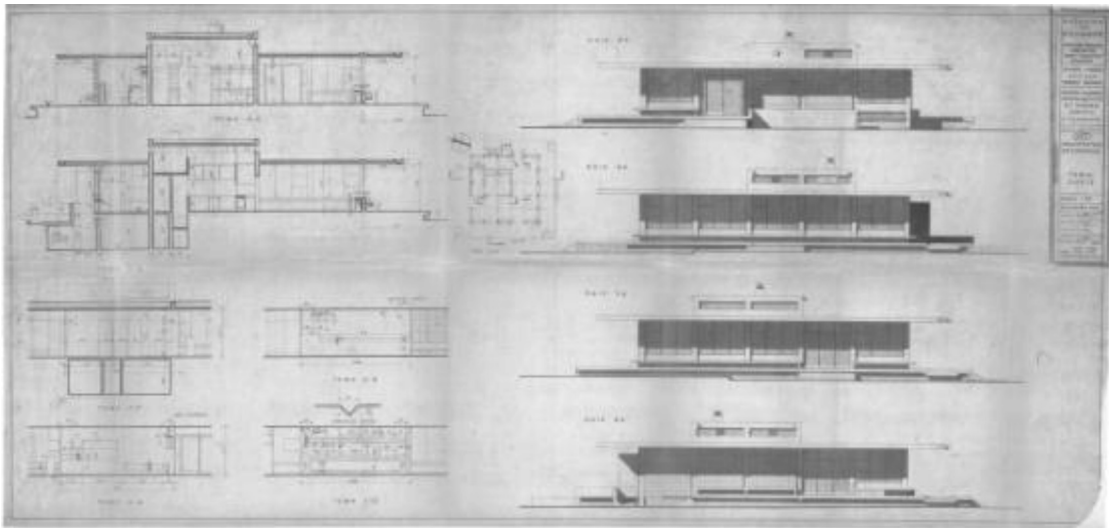



Εικ.5: Πρόταση ΕΜΠ της ομάδας «Μπελαβίλα» (2010) Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Σενάριο Φυτεύσεων. Διακρίνεται στην πρόταση η απομάκρυνση των Κλειστών Προπονητηρίων της παράκτιας ζώνης του ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά, ενώ διατηρούνται τα κτίσματα του γραφείου του Κ. Δοξιάδη.

και Ελληνικού) δια της ΤΕΔΚΑ προέβησαν στην ανάθεση εκπόνησης σχετικού ερευνητικού προγράμματος που έγινε από το Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος του ΕΜΠ ως απάντηση/ αντίλογος στην ισχύουσα πρόταση (ολοκληρώθηκε πλήρως και δόθηκε στη δημοσιότητα τον Δεκέμβριο του 2010).

Η μελέτη «Μπελαβίλα», όπως έχει γίνει γνωστή (Μπελαβίλας κ.ά. 2010), αποτέλεσε πεδίο συζήτησης και προβληματισμού με συνεχείς αναφορές σε τμήματα ή στο σύνολό της τόσο για τις αναλύσεις της υφιστάμενης κατάστασης όσο και για τις διατυπωμένες προτάσεις της, καθώς χρησιμοποιήθηκε ευρέως ως εργαλείο διαλεκτικής και ως σημείο αναφοράς για τη σύγκριση και την αξιολόγηση των στοιχείων και των δεδομένων των μελετών που έχουν εκπονηθεί και των απόψεων που έχουν εκφρασθεί για το Ελληνικό. Η μελέτη του ΕΜΠ (εικ.4-5) κατέρριπτε μέσω της επιστημονικής της ανάλυσης και της χρήσης οικονομικών και άλλων στοιχείων μια σειρά από επιχειρήματα μεταξύ των οποίων ήταν: α) η αναγκαιότητα να δοθεί ένα τμήμα του χώρου για δόμηση και β) το κυρίαρχο επιχείρημα για τη μη επιλογή της λύσης του αμιγούς πάρκου που βασιζόταν στο υψηλό κόστος κατασκευής και συντήρησης του χώρου ως μητροπολιτικού πάρκου.

Η μελέτη αφορούσε την ανάλυση των δεδομένων του υφιστάμενου πλαισίου ανάπτυξης του Ελληνικού αλλά εκ παραλλήλου και τη σύνταξη εμπεριστατωμένης αντιπρότασης για έναν οικονομικό/οικολογικό αστικό σχεδιασμό, καθώς και τον ορισμό του πλάνου αξιοποίησης του χώρου με τον βέλτιστο και αποτελεσματικότερο τρόπο πάντα με γνώμονα την απόδοσή του στην πόλη, κυρίως, ως πάρκο με πολιτιστικές δραστηριότητες. Εκτός από τη δεδομένη διατήρηση του κτιρίου του ανατολικού αερολιμένα (1963) του αρχιτέκτονα Eeron Saarinen, επισημαίνονται επιπλέον κτίρια και εγκαταστάσεις που θα έπρεπε να διατηρηθούν, όπως τα κτίρια του πρώην Αμερικανικού Κολεγίου Θηλέων (1930) και το υπόστεγο «Παγόδα» που βρίσκεται στην περιοχή Χασάνι. Στην καταγραφή των σημα-



Εικ. 6: Πινακίδα σχεδίου: «Αρ. Σχεδίου D-ΕΑ 1424,Αναψυκτήριον–Εστιατόριον», Τομαί–Όψεις, Τεχνικό Γραφείο Δοξιάδη, Ημερομηνία θεώρησης 27/3/60». (Πηγή: Διασωθέν Αρχείο ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά, 2014).

Εικ. 7-8 : Αθλητικός οικισμός Αγίου Κοσμά. Στον οικισμό είναι ενσωματωμένα τα κτίρια της περιόδου 1959-1962 (αρχιτέκτων Κ. Δοξιάδης). Πηγή: Φωτογραφικό Αρχείο Εργαστηρίου Αστικού Περιβάλλοντος ΕΜΠ.

ντικών προς διατήρηση υφιστάμενων κτιρίων στην παράκτια ζώνη του Αγίου Κοσμά ανάμεσα στους αρχαιολογικούς χώρους και τους διατηρητέους ναούς γίνεται μνεία για πρώτη φορά και για τις κτιριακές εγκαταστάσεις του Αγίου Κοσμά και συγκεκριμένα για τα κτίρια που σχεδιάστηκαν στο ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά (1960)[8] από το γραφείο του Κωνσταντίνου Δοξιάδη (εικ. 6-8).

Επίσης, για πρώτη φορά επισημαίνονται σοβαρά ζητήματα που στο παρελθόν δεν είχαν εντοπιστεί, ήτοι ότι δεν πρόκειται για έναν χώρο χωρίς ιστορικό παρελθόν, κενό και αδιαμόρφωτο, ότι η υφιστάμενη κατάσταση αποτελεί από μόνη της πεδίο προβληματισμού και σχεδιασμού, ότι σε σύγκριση με παρόμοιες μελέτες επανάχρησης πρώην αεροδρομίων (κρίνοντας από ανάλογες περιπτώσεις σε άλλα κράτη) είναι εξαιρετικά ασύμφορο και σχεδόν πρακτικά αδύνατο να αποξηλωθούν στο σύνολό τους οι διάδρομοι προσγείωσης (βάθος σκυροδέματος περίπου ένα μέτρο) και ότι οι υπάρχουσες υπηρεσίες δεν είναι όλες υποχρεωτικά εξαιρετέες από έναν νέο σχεδιασμό της πόλης. Αυτή θα μπορούσε να είναι μια πρόταση που θα είχε νόημα να εξεταστεί σοβαρά από το κράτος ως πρόταση για πράσινο με παράλληλες χρήσεις, όμως τα ιστορικά δεδομένα ήταν άλλα.

*Από την αξιοποίηση στην πώληση*

Με την προσφυγή της Ελλάδας στον διεθνή μηχανισμό στήριξης (23 Απριλίου 2010) και την απόφαση της κυβέρνησης Παπανδρέου να καταφύγει σε χρηματοδότηση από το ΔΝΤ, την ΕΕ και την ΕΚΤ έλαβε χώρα μια νέα σειρά αλυσιδωτών αντιδράσεων και αποφάσεων για τη δημοσιονομική πολιτική και εν τέλει μια νέα εξέλιξη για την αξιοποίηση ή την εκμετάλλευση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας με σκοπό την εκταμίευση σημαντικών ποσών για την αντιμετώπιση του συνεχώς αυξανόμενου εθνικού χρέους. Ως εκ τούτου, σε μια λογική αναζήτησης λύσεων για επενδύσεις και για εισροή ξένου κεφαλαίου στη χώρα επαναπροσδιορίστηκε και το ζήτημα της περιοχής του Ελληνικού με γνώμονα πλέον την «αξιοποίηση».

Τον Σεπτέμβριο του 2010, μόλις τέσσερις μήνες μετά την υπογραφή του αρχικού μνημονίου, ο πρωθυπουργός Γ. Παπανδρέου υπογράφει ένα μνημόνιο συνεργασίας με το Κατάρ[9] για την «αξιοποίηση του Ελληνικού». Ήδη από το 2009 ο τότε πρωθυπουργός είχε ζητήσει από τον καταλανό αρχιτέκτονα José Antonio Acebillo να πάρει μέρος στον σχεδιασμό της περιοχής. Σύμφωνα με τον αρχιτέκτονα, δεν αρκούσε ένα πάρκο πρασίνου στο Ελληνικό, αλλά χρειαζόταν η δημιουργία ενός σχεδίου γενικού πλάνου βασικής χωροθέτησης λειτουργιών: «conceptual–strategic Urban Model» (Pollalis 2011-2012).[10] Με τίτλο «New Urban Centrality for Innovation» ενισχύει τη λογική της ανάπτυξης που θέλει να προκαλέσει το ενδιαφέρον ιδιωτών επενδυτών με κατεδάφιση του μεγαλύτερου μέρους των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και κτιρίων και αντικατάστασή τους με περιοχές κατοικιών, με πόλους διοικητικής και οικονομικής δραστηριότητας, μια ζώνη πρασίνου, ήτοι ένα κεντρικά χωροθετημένο πάρκο διαμήκους των παλαιών αεροδιαδρόμων ως κέντρο διεθνών σπουδών και επιχειρήσεων προσανατολισμένο στις νέες τεχνολογίες και ως παράκτιο μέτωπο με λειτουργίες κατοικίας και αναψυχής (εδώ πλέον το ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά ως πολλά υποσχόμενη παράκτια ζώνη αντικαθίσταται από ιδιωτικές κατοικίες). Η μελέτη, σχεδιαστικά σε πρωτόλειο επίπεδο, δεν προχώρησε αφενός δεδομένης της έλλειψης επιχειρησιακού σχεδίου και της μη συμφωνίας για τους όρους της επένδυσης, αφετέρου διότι, σύμφωνα με την ευρωπαϊκή νομοθεσία για τους διαγωνισμούς και την πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος, δεν προβλεπόταν η κατά μόνας συνδιαλλαγή άρα και η ειδική μεταχείριση ενός εκ των πιθανών επενδυτών (Prentou 2012).[11] Είναι χαρακτηριστική της δυσλειτουργίας του κράτους η εν λόγω αστοχία: λανθασμένες ενέργειες από την έλλειψη εναρμόνισης με τις θεσμοθετημένες διαδικασίες και το ισχύον θεσμικό πλαίσιο (ευρωπαϊκό δίκαιο) κατά τη λήψη απόφασης χρηματοδότησης μιας μελέτης. Παράλληλα δε, τον Μάρτιο του 2011 συστήνεται η ανώνυμη εταιρεία «Ελληνικόν Α.Ε.» για τη διαχείριση και αξιοποίηση ακινήτων Ελληνικού αεροδρομίου.

Εικ.9: Τρισδιάστατη απεικόνιση της μελέτης του Ισπανού αρχιτέκτονα José Antonio Acebillo (2011) για το Ελληνικό, «Barcelona Strategic Urban System» (BcnSuS).

Σε θεσμικό πλέον επίπεδο στις 14.6.2011 κατά την παρουσίαση του προγράμματος «ΑΘΗΝΑ–ΑΤΤΙΚΗ 2014» η τότε υπουργός Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΠΕΚΑ) Τίνα Μπιρμπίλη αναφορικά με το μητροπολιτικό πάρκο του Ελληνικού δηλώνει: «Η δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου στο Ελληνικό παραμένει ένας μεγάλος στόχος. Αναζητούνται οι καταλληλότεροι τρόποι, τεκμηριωμένοι επιστημονικά, ώστε υπό την παρούσα συγκυρία να καταστεί εφικτό να δημιουργηθεί και να συντηρείται ένας άρτια κατασκευασμένος, ελκυστικός και ασφαλής πρότυπος χώρος πρασίνου για την Αθήνα με δραστηριότητες αθλητισμού, αναψυχής, εκπαίδευσης και πολιτισμού. Η περιοχή του πρώην αεροδρομίου πρέπει να αποκτήσει ταυτότητα και να προβάλλει την πόλη στο διεθνές περιβάλλον με ενδιαφέρουσες μοναδικές και βιώσιμες προτάσεις. Αυτή η μητροπολιτικής κλίμακας παρέμβαση αποτελεί σύνθετο και υψηλής σημασίας έργο. Η μακρά του ιστορία δηλώνει τη δυσκολία διευθέτησης των θεμάτων που τίθενται και πρέπει να αντιμετωπισθούν, όπως ιδιοκτησιακών, καθαιρέσεων εκατοντάδων κτιρίων, εξεύρεσης νέων χρήσεων για

όσα κτίρια θα διατηρηθούν, νέας φυσιογνωμίας του χώρου και μετατροπής του σε μεγάλο πάρκο μητροπολιτικής εμβέλειας. Το Ελληνικό πρέπει να γίνει μεσογειακός πόλος έλξης και να αποκτήσει τη μέγιστη συνέργια με το θαλάσσιο μέτωπο και τη μαρίνα του Αγίου Κοσμά».[12]

Πέραν της ασάφειας των στρατηγικών κατευθύνσεων για το Ελληνικό, που παραμένουν σε επίπεδο γενικόλογων εξαγγελιών, πάντα σε συνδυασμό με το προτεινόμενο Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αττικής και τις παράλληλες προβλεπόμενες δράσεις, όπως «Άνοιγμα θαλάσσιου μετώπου», «Αστικό θαλάσσιο μέτωπο Σαρωνικού» και «Βιώσιμη διαχείριση της παράκτιας ζώνης της Αττικής», ήδη εισάγονται έννοιες που αφήνουν να διαφαίνεται επίσημα μια κατεύθυνση προς την αξιοποίηση του Ελληνικού με γνώμονα την εκμετάλλευσή του. Όροι και στόχοι όπως «μεσογειακός πόλος έλξης», «προώθηση μιας ολοκληρωμένης προσέγγισης διαχείρισης με συντονισμό των αναπτυξιακών, χωρικών και περιβαλλοντικών προτάσεων», «νέες προτάσεις και προσανατολισμοί σε νέες επιχειρηματικότητες που δίνουν άλλες προοπτικές», «ανάπτυξη με σεβασμό στην αειφορία» και «βιώσιμες προτάσεις», ασαφείς αλλά ελκυστικές επικοινωνιακά έννοιες, εισαγάγουν μια στρατηγική η οποία θα ευνοήσει την επένδυση στην περιοχή με γνώμονα, όπως αναφέρεται, την ήπια ανοικοδόμηση με τη χρήση «πράσινης λογικής σχεδιασμού», βιοκλιματικών αρχών και ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Πολλοί και φιλόδοξοι οι στόχοι, ωραία αφηγήματα ικανά να ακούγονται ευχάριστα προκειμένου να επηρεάζουν την κοινή γνώμη.

Στο επίπεδο της πραγματικότητας τον Ιούνιο του 2011 (εικ. 9) ο Acebillo παρουσιάζει στην «Ελληνικόν Α.Ε.» το εν λόγω σχέδιο στρατηγικής ανάπτυξης για τον χώρο. Ακολούθως (1.7.2011) ψηφίζεται από τη βουλή ο Ν. 3986/Α΄/ΦΕΚ 152/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» και εκ παραλλήλου συστήνεται το ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε. για την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων, για την «πολεοδομική ωρίμανση και επενδυτική ταυτότητα» των δημοσίων ακινήτων και για την αξιοποίησή τους από μελλοντικούς ιδιώτες επενδυτές. Κατά παρέκκλιση της μέχρι τότε ισχύουσας νομοθεσίας για τις ζώνες αξιοποίησης, μέσα στις οποίες ανήκει και η περιοχή του Ελληνικού και του Αγίου Κοσμά, θεσμοθετούνται νέοι όροι δόμησης, ακόμη και στην παραλιακή ζώνη, εμφανώς αμβλυμμένοι περιορισμοί αυτών και επίσης διευρύνονται οι πιθανές χρήσεις και οι δυνατότητες ανάπτυξης. Βρισκόμαστε στη φάση που πλέον δεν συζητάμε για τον χώρο per se ως αντικείμενο μελέτης αλλά μόνο για την οικοδομησιμότητά του και άρα για τις δυνατότητές του ως επενδυτικό προϊόν. Από το αρχικό αμήχανο ερώτημα του «πώς θα γεμίσουμε τον κενό χώρο;» πάμε στο «πώς θα κάνουμε ελκυστικότερο προς εκμετάλλευση το δεδομένο κομμάτι γης μας;».

Εικ.10: Κάτοψη χρήσεων γης (land-use plan) της μελέτης «Hellinikon – Spyros Pollalis». Διακρίνεται η ζώνη πρασίνου σε σχήμα αστεριού (εξού και το όνομα της μελέτης «Πράσινος Αστερίας»), οι ζώνες οικιστικής ανάπτυξης (πέντε συνολικά), του εμπορίου και αναψυχής (παραλιακό μέτωπο, Λεωφόρος Βουλιαγμένης και κεντρικός άξονας διαμόρφωσης παράλληλα προς Λεωφόρο Ποσειδώνος), εκπαίδευσης/έρευνας και πολιτισμού (κεντρικά και β/α) και τέλος το ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά στο κέντρο του «Αστερία».

Επίσης, την περίοδο 2011-2012 η «Ελληνικόν Α.Ε.» ετοιμάζει δική της μελέτη (έκτη κατά σειρά για τον εν λόγω χώρο) σήμερα γνωστή ως μελέτη «Πολλάλη» (εικ. 10) ή άλλως «Πράσινος Αστερίας» (λόγω του προτεινόμενου σχήματος του μητροπολιτικού πάρκου) στην οποία βασίστηκε και ο Ν. 4062/2012 (που αποτέλεσε βάση για τη σημερινή μελέτη του Βρετανού Norman Foster). Η μελέτη της «Ελληνικόν Α.Ε.» στόχευε στην εξυγίανση του Ελληνικού/ΑγίουΚοσμά (ανάλογη και εν μέρει παρόμοια με την πρόταση «Acebillo») και

ως εκ τούτου πρόκρινε την αποδέσμευση από τις ισχύουσες παραχωρήσεις και εγκαταστάσεις και τη δημιουργία ενός πλάνου για τον σχεδιασμό του θεσμικού πλαισίου για την πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος επενδυτών. Τον Μάρτιο του 2012 το ΥΠΕΚΑ σε συνεργασία με την «Ελληνικόν Α.Ε.» και το στρατηγικό σχέδιο που έχει συγκροτηθεί από τη μελέτη της καταθέτει σχέδιο νόμου (ο γνωστός Ν. 4062/12)[13] που εγκρίνεται από τη βουλή.

Το ΤΑΙΠΕΔ αποφασίζει να πουλήσει το 70% των μετοχών της «Ελληνικόν Α.Ε.» για ενενήντα εννιά χρόνια και προσκαλεί σε υποβολή εκδήλωσης ενδιαφέροντος χωρίς δέσμευση για το Ελληνικό κατά την οποία μόνο η οικονομική προσφορά θα ληφθεί υπόψη και όχι το πολεοδομικό σχέδιο και η πρόταση ανάπτυξης. Με την προστασία της νομοθεσίας περνάμε στην γκρίζα ζώνη της δημιουργίας αστικού χώρου χωρίς σχέδιο, χωρίς απαίτηση για πολεοδομικό σχεδιασμό. Τον Απρίλιο του 2012 κατατίθενται εννέα υποβολές εκδήλωσης ενδιαφέροντος και τον Νοέμβριο του 2012 το ΤΑΙΠΕΔ αποφασίζει να πουλήσει, τελικά, το σύνολο των μετοχών του (ήτοι το 100%). Με την εκχώρηση της «Ελληνικόν Α.Ε.» στο ΤΑΙΠΕΔ το έργο από αναπτυξιακό παίρνει σαφώς τον χαρακτήρα έργου αποκρατικοποίησης. Τον Ιανουάριο του 2014 το ΤΑΙΠΕΔ στέλνει στους τελικούς τέσσερις υποψήφιους αγοραστές τη συμφωνία για να υποβάλλουν προσφορά την 27η Φεβρουαρίου του 2014. Φημολογείται ότι είναι διαφορετική από την αρχική προκήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος του Δεκεμβρίου του 2011. Το κείμενο είναι απόρρητο και το ΤΑΙΠΕΔ δεν το δημοσιεύει και δεν το δίνει σε ενδιαφερόμενους πολίτες.

Τελικώς, η εταιρεία «Lamda Development» προκρίνεται και αναλαμβάνει την επενδυτική δραστηριότητα της περιοχής του Ελληνικού με το 70% των κεφαλαίων για την εν λόγω επένδυση να προέρχονται από τον Όμιλο Λάτση και το υπόλοιπο 30% από ελληνικές και ξένες τράπεζες μέσω δανεισμού. Η εταιρεία προσέλαβε τον διεθνούς φήμης Βρετανό αρχιτέκτονα Sir Norman Foster προκειμένου να υλοποιήσει τη μελέτη.

Σε ό,τι αφορά τη σημαντικότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού σε κρατικό επίπεδο, χαρακτηριστικό και ενδεικτικό της απόλυτης εκμηδένισης της σημασίας της πολεοδομίας και του αστικού σχεδιασμού αποτελεί το γεγονός ότι τα σχέδια της μελέτης Foster (2014) δεν δημοσιοποιήθηκαν τότε. Αντ' αυτού δόθηκε στη δημοσιότητα ένα βίντεο εικονικής πραγματικότητας (εικ. 11) μέσα στο οποίο παρουσιαζόταν το σχέδιο γενικής διάταξης σε τρισδιάστατη μορφή, καθώς και

Εικ.11: Τρισδιάστατη απεικόνιση της μελέτης για το Ελληνικό από το γραφείο του Βρετανού αρχιτέκτονα Sir Norman Foster για λογαριασμό της Εταιρείας «Lamda Development» (2014). Διακρίνονται ζώνες οικιστικής ανάπτυξης, κάποιες προτεινόμενες αθλητικές εγκαταστάσεις, απόρροια της μελέτης «Πολλάλη» στο κέντρο της ζώνης πρασίνου (πρώην «Πράσινος Αστερίας» της μελέτης «Πολλάλη»), το μητροπολιτικό πάρκο (μεγαλύτερης έκτασης από τη μελέτη ΣΟΑ/ΣΜΠΕ,2017) και μόνο δύο εκ των κτιρίων «τοπόσημα–ουρανοξύστες» της παρούσας προς έγκριση μελέτης.

οπτικές του χώρου μετά την αξιοποίηση των επενδυτών. Εξαφανίζουμε το «πριν» και προχωρούμε σε ένα εντυπωσιακό «μετά» για να δελεάσουμε με κανόνες διαφήμισης το κοινό.

Εντύπωση προκαλεί το γεγονός ότι ο μελετητής, συνεργάτης και βαθύς γνώστης των χωρικών αναλύσεων και του συντακτικού του αστικού ιστού (θεωρία και εφαρμογή των κανόνων των «Space Syntax»[14] αναλύσεων) παρότι σε πολλές μελέτες του γραφείου του που αφορούσαν την ανάπλαση και ενδυνάμωση τμημάτων πόλεων και αστικών ιστών (πολλά εκ των οποίων έλαβαν παγκόσμια βραβεία και διακρίσεις) σχεδόν πάντα είχε ως στόχο των μελετών του την ενδυνάμωση του αστικού ιστού, την ελαχιστοποίηση της επιβολής ορίων και της απομόνωσης ενός προς ένταξη κέντρου, εντούτοις στην περίπτωση του Ελληνικού καταφεύγει σε μια άλλη σχεδιαστική λογική. Μια μακροσκοπική ανάλυση της μελέτης (σήμερα πλήρως δημοσιοποιημένη) καταδεικνύει ότι στον σχεδιασμό τής εν λόγω πρότασης δημιουργούνται ιδιωτικοποιημένοι πόλοι ανάπτυξης, χωρίς αστική προσβασιμότητα, χωρίς ενδυνάμωση μέσω δικτύων, άνευ προσπάθειας για έναν κεντρομόλο χωροταξικό σχεδιασμό που δεν κινείται προς μια κατεύθυνση χωρικής ποιότητας εκτάσεων που προσβλέπουν στην κεντρικότητα και τη συνέχιση της πόλης. Το σχέδιο αυτό, εξυπηρετώντας την αρχή της φυγόκεντρης λογικής στον σχεδιασμό του χώρου, παρέχει λίγες προσβάσεις και εμφανίζει κυψέλες/πόλους ιδιωτικών και χωρικά αυτόνομων χώρων για την κατοικία υψηλών εισοδημάτων, παράλληλα δε διαμορφώνει ένα πάρκο και μια παραλία αναψυχής που δεν έχουν μεγάλες συνδέσεις με τον υπόλοιπο αστικό ιστό (βλ. και υπογειοποίηση της Λεωφόρου Ποσειδώνος) και λειτουργούν ως αυτόνομοι πόλοι έλξης χωρίς ισχυρή συνέχεια με τον υπόλοιπο αστικό ιστό. Πρόκειται για μια λογική σχεδιασμού που δεν βασίζεται στη βασική αρχή σχεδιασμού και λειτουργίας του ευρωπαϊκού μοντέλου του αστικού ιστού που είναι η ενίσχυση της διελθούσας κίνησης (through movement), η κεντρικότητα και η ελαχιστοποίηση των χωρικών αδιεξόδων. Η προτεινόμενη μελέτη δεν ανταποκρίνεται στους κανόνες τόνωσης πόλων έλξης, στην ασφάλεια και την ομαλή λειτουργία του αστικού χώρου ως πυκνότητα δικτύου και προσβάσεων από όλους προς όλους (που είναι μεταξύ άλλων μια δημοκρατική προσέγγιση στον χώρο) και αυτή η χωρική συντακτική αποκοπή από τον περιβάλλοντα αστικό ιστό ενισχύει τη λογική της κατευθυντήριας κίνησης (destinational movement) που έχει πλείστες φορές αποδειχθεί λανθασμένη, όπως επί παραδείγματι στον σχεδιασμό των «Housing Estates» στο Λονδίνο και των πόλεων δορυφόρων του Παρισιού. Εν ολίγοις, μοιάζει να πρόκειται για έναν χώρο που μόνο τμήματά του είναι δημόσια και ανεκτώς προσβάσιμα, ενώ πλείστα άλλα έχουν βήματα/φίλτρα προσέγγισης μέσω ελέγχου, ώστε να αποτρέπουν την εύκολη πρόσβαση σε αυτά (παραδείγματος χάρη, κατευθυντήρια κίνηση κυρίως των κατοίκων ή/και χρηστών με οικονομικό αντίτιμο). Πρόκειται για μια μελέτη που διαιρεί τους πολίτες σε τύπους χρηστών και δημιουργεί προϋποθέσεις για μη ισότιμη χρήση του χώρου.

*In status quo*

Όμως η αλήθεια είναι ότι όλα αυτά είναι «ψιλά γράμματα» για το κράτος και στην «πραγματική ζωή» ουδείς από τους εμπλεκόμενους στο επίπεδο λήψης αποφάσεων ενδιαφέρεται για την ερμηνεία του χώρου, δεδομένου ότι αυτή η συζήτηση συνήθως, κακώς, εκτονώνεται μόνο στα αμφιθέατρα των αρχιτεκτονικών σχολών ή σε περιβάλλοντα συνεδρίων και επιστημονικών περιοδικών. Η δημόσια συζήτηση που έλαβε χώρα[15] με την ενεργοποίηση του Ν. 4422/2016, τη δημοσιοποίηση της μελέτης, το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) και τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), τη δημόσια διαβούλευση που ακολούθησε με πιεστικά χρονικά περιθώρια, το προεδρικό διάταγμα (ΑΑΠ/ΦΕΚ 35/1.3.2018) που εν τέλει ολοκλήρωσε τις προβλεπόμενες διαδικασίες για την υλοποίηση του έργου (σε συνέχεια της υπ' αριθμ. 29/2018 απόφασης του ΣτΕ), όλα αυτά δεν επέτρεψαν τη δημιουργία ενός πραγματικού διαλόγου, μόνο συγκρούσεις και παράλληλους μονολόγους. Οι γνωμοδοτήσεις των εμπλεκόμενων φορέων, η Επιτροπή Αγώνα για το μητροπολιτικό πάρκο του Ελληνικού, οι απόψεις των όμορων Δήμων, η απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής, οι συνεδριάσεις και η τελική απόφαση του ΚΑΣ, η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Νεότερων Μνημείων, τα δημοσιεύματα στον Τύπο, όλα τα παραπάνω, αποσπασματικά και συγκρουόμενα μεταξύ τους, δεν αποτελούν τίποτα περισσότερο από τη γενικευμένη διαπίστωση της χαώδους λειτουργίας του κράτους που αποφασίζει χωρίς συντονισμό και στρατηγική στις ενέργειές του.

Καταρχήν πώς καταλήξαμε να μιλάμε για ένα μητροπολιτικό πάρκο στο Ελληνικό ως αυτονόητη λύση χωρίς να εξετάσουμε αρχικά την ορθότητα μιας τέτοιας άποψης; Τι θα μπορούσε να γίνει εναλλακτικά που να ωφελεί εξίσου τον πολίτη; Ποια ζητήματα θα μπορούσαν να συζητηθούν εκ νέου μέσα από τον προβληματισμό για τον χώρο του Ελληνικού; Καθώς το Ελληνικό αποτελούσε επί δεκαετίες τον μεγαλύτερο αστικό ελεύθερο χώρο της Αττικής, η ανάγκη να αξιοποιηθεί οδήγησε στην άποψη ότι θα έπρεπε να γίνει κάτι αξιομνημόνευτο και να τα περιλαμβάνει όλα. Αυτή η υποβόσκουσα ανάγκη διαφαίνεται στις περισσότερες μελέτες και προτάσεις για τον εν λόγω χώρο, δημιουργώντας την εντύπωση ότι πλείστα επείγοντα θέματα της πόλης αντιμετωπίζονται μέσω αυτών, ενώ στην ουσία πρόκειται για μια επανάληψη –σε άλλη κλίμακα και μέγεθος– λειτουργιών και χώρων (ίσως εδώ παρουσιασμένες πιο ελκυστικά) που ήδη διαθέτει η Αττική και δεν στερείται καθόλου. Η δηλωμένη αναγκαιότητα να εξασφαλίσουμε ένα δειγματολόγιο χρήσεων στον χώρο του Ελληνικού/Αγίου Κοσμά (επιχειρησιακά, τεχνολογικά, εμπορικά, πολιτιστικά κέντρα κλπ) υπενθυμίζει ότι και τα πανεπιστήμιά μας και πλείστες δημόσιες υπηρεσίες μας στεγάζονται διάσπαρτες στο κέντρο της Αθήνας σε ακατάλληλα ενοικιαζόμενα κτίρια και θα ήταν ευκαιρία να το λάβουμε αυτό υπόψη μας αφού προκύπτει ένας διαθέσιμος –μεγάλης έκτασης– χώρος. Επίσης, αναρωτιέται κανείς γιατί επικεντρωθήκαμε στο να προκρίνουμε την ανάγκη εξασφάλισης μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου σε μια παράκτια ζώνη με οπτικές φυγές και ελεύθερο μέτωπο προς τη θάλασσα, σε μια άνυδρη και ως επί το πλείστον ξερή ζώνη (εξαιρουμένων της χερσονήσου του Αγίου Κοσμά, των χώρων του Κολλεγίου Θηλέων κλπ), ήτοι επικεντρωθήκαμε σε μια εντελώς αντι-οικολογική και μη βιώσιμη προσέγγιση ως προς τους κανόνες της αρχιτεκτονικής τοπίου, οραματιζόμενοι ατελείωτα λιβάδια βόρειας χώρας σε ένα τοπίο με πιθανώς μολυσμένο υδροφόρο ορίζοντα (βάσει της μελέτης «Πολλάλη»), με αεροδιαδρόμους από σκυρόδεμα και έδαφος κατά τόπους πετρώδες/ημιπετρώδες. Και όλα αυτά ενόσω οι υποβαθμισμένες περιοχές της Αττικής παραμένουν σε δυσμένεια άνευ πλάνου αντιμετώπισης των επειγόντων ζητημάτων τους. Τι θα μπορούσε να αντιπροτείνει κανείς;

Σε μια συζήτηση/συνέντευξη με τον Νάσο Χατζόπουλο, πρώην αντιπρόεδρο του γραφείου του Κ. Δοξιάδη (μέχρι το 1990) και στενό συνεργάτη του Δοξιάδη από τη σύσταση του γραφείου του το 1954, προέκυψε ο ακόλουθος προβληματισμός:[16] Πράγματι είναι γεγονός ότι το Λεκανοπέδιο Αττικής συγκεντρώνει σχεδόν το ήμισυ του πληθυσμού της χώρας και βοηθούσης και της αντιπαροχής το αστικό περιβάλλον μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο εμφανίζεται καθαρά υποβαθμισμένο με σοβαρές ελλείψεις σε ελεύθερο χώρο γενικά και πιο συγκεκριμένα σε χώρους πρασίνου, κοινωνικής συνάθροισης, διαδραστικότητας και ανθρώπινης επαφής. Εντούτοις, θα πρέπει στη λογική της ανάλυσης πεδίου, όπως γινόταν στα πλαίσια του γραφείου του Δοξιάδη, να εξεταστεί το θέμα όχι μόνο ως προς τις επιπτώσεις και τις ανάγκες μιας περιοχής (παραδείγματος χάρη, Ελληνικό), αλλά διευρυμένα ως προς τις εκφρασμένες ανάγκες της ευρύτερης περιοχής της Αττικής. Κάθε χώρος της Ελλάδας ανήκει στους πολίτες της και ως εκ τούτου πρώτο μέλημα θα ήταν κάθε ενέργεια να προσβλέπει στο να ωφεληθεί το σύνολο των πολιτών είτε έμμεσα είτε άμεσα, δεδομένου ότι την εν λόγω περιοχή την έχει πληρώσει κάθε πολίτης αυτής της χώρας δύο φορές ήδη (κατασκευή αεροδρομίων Ελληνικού και Σπάτων). Λαμβάνοντας, λοιπόν, υπόψη ότι το Ελληνικό ανήκει σε όλους και επιπροσθέτως ότι αποτελεί ένα αγαθό που δεν παράγεται, αυτό το αγαθό θα έπρεπε να έχει διάρκεια στον χρόνο, ήτοι διαπιστωμένο παρελθόν, παρόν και εξασφαλισμένο μέλλον για τις επόμενες γενιές. Εφόσον είναι πρακτικά αδύνατη η ωφέλεια του συνόλου των πολιτών, θα μπορούσε έστω να ωφεληθούν, τουλάχιστον, οι κάτοικοι του Λεκανοπεδίου. Με ποιον τρόπο; Το Ελληνικό δεν θα μπορούσε να εξυπηρετήσει στο να εξυγιάνει την υποβάθμιση των περιοχών της Αττικής που είναι υπερδομημένες και χρήζουν άμεσης εξέτασης και ενεργειών για την αποσυμφόρησή τους ούτε άλλωστε να βοηθήσει τους κατοίκους αυτών των μακρινών περιοχών. Εντούτοις, πρόκειται για ένα ζήτημα πόλης και όχι περιοχής. Μια πιθανή προσέγγιση, όπως λάμβανε χώρα στο γραφείο του Δοξιάδη, θα ήταν μια πλήρης καταγραφή των δεδομένων σε επίπεδο Λεκανοπεδίου και μια σειρά από εναλλακτικές προτάσεις που να έχουν έναν κοινό πυρήνα (ώστε να υπάρχει επιχειρησιακή αποτελεσματικότητα) και μερικά επιπλέον σενάρια, για να μπορεί η έρευνα και άρα η πρόταση υλοποίησης να διαπιστώσει τις κυρίαρχες εφαρμόσιμες δυνατότητες ως εναλλακτικές ευέλικτης προσαρμογής. Επίσης, θα έπρεπε να κινηθεί σε τρία χρονικά πεδία:

ένα άμεσα υλοποιήσιμο, για να επιλυθούν επείγοντα ζητήματα, το μεσοπρόθεσμο πλάνο (για περαιτέρω ενέργειες και για τη σταδιακή ενεργοποίηση νέων επενδύσεων και χρηματοδότησης) και τέλος, ένας σχεδιασμός για το απώτερο μέλλον που δεν θα υπερέβαινε τα δέκα χρόνια, διότι πλέον θα ήταν μη υλοποιήσιμος. Η παρούσα λογική των περίπου τριάντα προβλεπόμενων χρόνων κατασκευής και των ενενήντα εννιά χρόνων ιδιωτικοποίησης είναι εντελώς λανθασμένη, δεδομένου ότι δημιουργεί έναν χώρο που θα αποτελεί ένα διαρκές εργοτάξιο και κυρίως δεν θα είναι επ' ωφελεία του Έλληνα πολίτη. Επίσης, θα πρέπει να υπάρχει ένα γενικευμένο όραμα, ένας σοβαρός στόχος, όπως για παράδειγμα η επίλυση του στεγαστικού προβλήματος, ο επανασχεδιασμός και η χωροθέτηση των δημόσιων υπηρεσιών στην περιφέρεια, ο ανασχεδιασμός και η αποσυμφόρηση του κέντρου της πόλης. Ήταν μια ευκαιρία να αντιμετωπιστούν κάποια από αυτά τα ζητήματα. Η αλήθεια είναι ότι η προσέγγιση τόσο των Ελλήνων όσο και των ξένων επιστημόνων υπήρξε αποσπασματική σε ό,τι αφορά τις μελέτες που εκπονήθηκαν ως προς τα επείγοντα πολεοδομικά ζητήματα, διότι δεν αντιμετωπίζουν εν τω συνόλω τα κυρίαρχα ερωτήματα της Αθήνας, αλλά απαντούν αποσπασματικά σε μερικά εξ αυτών μη θίγοντας άλλα πιο καίρια. Το μητροπολιτικό πάρκο δεν ωφελεί όλους τους κατοίκους όχι γιατί δεν υπάρχει απαίτηση για παραγόμενο οξυγόνο (αύξηση του κατά κεφαλήν ποσοστού σε οξυγόνο), αλλά γιατί δεν βρίσκεται στην κατάλληλη θέση για να ευνοήσει άμεσα αυτούς που το έχουν ανάγκη και οι προβλεπόμενες επενδύσεις στον χώρο αυτόν δεν αντιμετωπίζουν τις επείγουσες ανάγκες του Λεκανοπεδίου.[17]

Κοιτώντας από το τέλος προς την αρχή σε μια επώδυνη ρετροσπεκτίβα, βλέπει κανείς καθαρά την αιτία που μας οδήγησε στην παρούσα κατάσταση: απλή συμπτωματική τυχαιότητα, αλλού προχειρότητα ή ακόμη και σοβαρή αμέλεια. Μελέτες που ξεκίνησαν και εγκαταλείφτηκαν καθώς δεν ελήφθησαν υπόψη, κρατικές παρεμβάσεις που διαμέλιζαν όποια προσπάθεια σχεδιασμού, αποφυγή επίλυσης των ποιοτικών χαρακτηρισμών και περιορισμών του υφιστάμενου χώρου (δασικές εκτάσεις, ορισμός αρχαιολογικών χώρων και νεότερων μνημείων προς διατήρηση) και αλλαγές κυβερνητικής πολιτικής με διαρκώς τροποποιούμενη στοχοθεσία, όλα είχαν λίγο πολύ ένα αναμενόμενο αποτέλεσμα, εμποδίζοντας οποιαδήποτε προοπτική ολοκληρωμένου και κοινώς αποδεκτού σχεδιασμού και κυρίως ενός προγενέστερου σοβαρού επιστημονικού διαλόγου/έρευνας σχετικά με το μέλλον του πόλου Ελληνικό/Άγιος Κοσμάς.

Καίριο ερώτημα προς χάριν της διαλεκτικής: Εφόσον αποδεδειγμένα ουδέποτε συμφωνήσαμε εν τω συνόλω για τον σχεδιασμό του Ελληνικού/Αγίου Κοσμά, γιατί δεν αποδεχόμαστε την τελική μελέτη, δεδομένου ότι ποτέ δεν θα συμφωνήσουμε; Η απάντηση θα μπορούσε να είναι ότι καταρχήν δεν μπορούμε να συμφωνήσουμε στην εν λόγω μελέτη, δεδομένου ότι υπάρχει μια ισχυρή διαφωνία της κοινής γνώμης επί της αρχής ως προς την επένδυση/πώληση που καθιστά ακόμη δυσκολότερη τη συζήτηση για τη μελέτη αυτή καθαυτή. Πρόκειται για συζήτηση που δεν είναι αμιγώς πολεοδομική, αν και αυτό το επιχείρημα θα μπορούσε κάλλιστα να απορριφθεί, δεδομένου ότι ο χώρος και κάθε επέμβαση σε αυτόν εμπεριέχει αδιαμφισβήτητα ενέργειες οικονομικού χαρακτήρα και περιεχομένου. Κοινώς, ο χώρος έχει και οικονομικές παραμέτρους/επιπτώσεις που πολλές φορές –αν όχι πάντα– αποδεικνύονται ισχυρότερες όλων των υπολοίπων. Ίσως μια εναλλακτική απάντηση θα ήταν ότι ουδείς ερωτήθηκε ποτέ επίσημα και εν μέσω σχεδιασμού για την άποψή του έγκαιρα παρά μόνο όταν θεσμικά ήταν υποχρεωτικό και επιβεβλημένο. Το τελευταίο αποτελεί αδιαμφισβήτητα σχεδιαστική/μελετητική αστοχία σε επίπεδο στρατηγικών ενεργειών και έλλειψη αποτελεσματικής κρατικής διοίκησης/διαχείρισης η οποία να προλαμβάνει προβλήματα ή οργανωτικές κρίσεις. Επομένως, οι απόψεις εκφράζονταν πάντα εκτός του πλαισίου της συνεργασίας/συνέργειας και μόνο ως αντιρρήσεις σε ένα προβλεπόμενο επιβεβλημένο υφιστάμενο καθεστώς, ενώ συνεχίζουν να υφίστανται ως τέτοιες, δεδομένου ότι δεν ελήφθησαν υπόψη εγκαίρως κατά τη διάρκεια της σχεδιαστικής διαδικασίας και πιθανώς σκόπιμα παραβλέφτηκαν.

Νέο ερώτημα: Ποια θα ήταν η βέλτιστη επικαιροποίηση του υφιστάμενου προτεινόμενου σχεδίου της επένδυσης, αν αποδεχτούμε την υλοποίησή της; Το ερώτημα αυτό έχει ήδη απαντηθεί με πλείστους τρόπους. Συνοπτικά, μέρος της δημόσιας διοίκησης και της τοπικής αυτοδιοίκησης, επιστήμονες (παραδείγματος χάρη το Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος του ΕΜΠ), φορείς και συλλογικά όργανα, διά των γνωμα-

τεύσεών τους εκφράζουν σοβαρές αντιρρήσεις[18] μεταξύ των οποίων είναι η μεγάλη αύξηση της πολεοδόμησης της περιοχής, η νεφελώδης διαχείριση των αρχαιολογικών χώρων και κυρίως των υποχρεώσεων του επενδυτή ως προς αυτούς, η υπερ-οικοδόμηση της παραλιακής ζώνης του ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά (με αμφίβολη μετεγκατάσταση του φορέα), η μετατροπή του παραλιακού μετώπου σε έναν αμφισβητήσιμης αισθητικής και ποιότητας χώρο αναψυχής για σκάφη και ιδιώτες, η κατασκευή κτιρίων «τοπόσημων» (στην πραγματικότητα ευφημισμός για τα υπερμεγέθη και εκτός κλίμακας αστικού τοπίου της Αττικής νέα κτίρια/ουρανοξύστες) και εσχάτως η κατεδάφιση κτιρίων που δεν χαρακτηρίστηκαν νεότερα μνημεία (μεταξύ των οποίων και τα κτίρια του γραφείου του Κ. Δοξιάδη). Στην προς υλοποίηση υφιστάμενη μελέτη και στις 1.300 περίπου δημοσιοποιημένες σελίδες της (ΣΜΠΕ και ΣΟΑ) μέσα από την περιγραφή ενός σχεδιασμού προσανατολισμένου στη βιώσιμη ανάπτυξη και στη χρήση της τεχνολογίας για τη διαχείριση του χώρου μέσω ήπιων μορφών ενέργειας, παράλληλα, διαφαίνεται ο εκτοπισμός του πολίτη ως χρήστη από ένα μέχρι πρότινος δυνάμει δημόσιο αγαθό, όπως είναι ο αστικός χώρος. Η έλλειψη ένταξης στον σχεδιασμό των γνωματεύσεων του ΚΑΣ και του Δασαρχείου, η δημιουργία ιδιωτικών φορέων διαχείρισης οφέλους (παραδείγματος χάρη, το μητροπολιτικό πάρκο με τις σύνοδες χρήσεις του και την τουριστική ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου), η αυξημένη δόμηση με παράλληλη μείωση της φύτευσης (για την κατασκευή των προς πώληση κτιριακών συγκροτημάτων), η μετατροπή του παραλιακού μετώπου σε τουριστική ζώνη (με ξενοδοχεία και καζίνο) και η αντικατάσταση των υφιστάμενων ζωνών φυσικού πρασίνου με κτιριακές εγκαταστάσεις, αποτελούν επίσης διατυπωμένες ενστάσεις κατά της πρότασης. Αναρωτιέται κανείς πόσο σύγχρονος μπορεί να είναι ο σχεδιασμός ενός νέου ιστού πόλης που βασίζεται στην αρχή του zoning, ενώ είναι πλέον κοινός τόπος ότι η ευρωπαϊκή πόλη χρωστάει τη ζωντάνια και την πολυπλοκότητά της στην αλληλοεπικάλυψη των χρήσεων που συνυπάρχουν αλληλεπιδρώντας μέσα σε αυτή. Επίσης, απορίας άξιο παραμένει το πώς θα υλοποιηθεί εκτεταμένη φύτευση στις τεράστιες εκτάσεις των υφιστάμενων διαδρόμων προσγείωσης και αν αυτό είναι εν τέλει οικονομικά και πρακτικά βιώσιμο και δεν θα εγκαταλειφθεί σε επόμενο στάδιο λόγω μη εφαρμοσιμότητας.

Στον αντίποδα όλων των παραπάνω απόψεων υπάρχει μια άλλη κατηγορία επιστημόνων και κοινού που εκφράζει αγανάκτηση με την ως άνω αντίθεση ως προς την υλοποίηση της εν λόγω μελέτης, θεωρώντας τη παρωχημένη στάση που σκοπό έχει να εμποδίσει τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και επενδύσεων μέσω ιδιωτικού κεφαλαίου, στερώντας τη χώρα από μια οικονομική αναπτυξιακή αλλαγή. Η αλήθεια είναι ότι όταν οι καταστάσεις καταλήγουν να είναι ιδιαίτερα σύνθετες μια απλή λύση, εν προκειμένω η προφανής, θα έλυνε τον Γόρδιο Δεσμό. Η λύση θα ήταν η σοβαρή εξέταση των δεδηλωμένων προτάσεων/γνωματεύσεων και,γιατί όχι, εσχάτως η τροποποίηση της μελέτης (έστω εν μέρει)[19] προκειμένου να συγκεραστούν κάποιες από τις προτάσεις. Δεν πρόκειται για την ιδανική λύση, όμως θα αποτελούσε μια πραγματιστική υπεύθυνη ενέργεια διαχείρισης κρίσης ακόμη και σήμερα. Ίσως αυτό να μπορούσε να λάβει χώρα μόνο χωρίς την ύπαρξη ενός ισχυρού επενδυτή ή ακόμη καλύτερα με μια ισχυρή παρουσία ενός ευέλικτου αποτελεσματικού κράτους. Και σε κάθε περίπτωση, θα έπρεπε να λάβει χώρα δεκαετίες πριν, χωρίς να παίζουμε στα ζάρια τον αστικό χώρο.

Επιστρέφοντας στην αρχή, καταλήγουμε στις εισαγωγικές παρατηρήσεις όπως εκφράστηκαν ήδη, διαπιστώνοντας εκ νέου πως καμία πολεοδομικής φύσης ενέργεια στο αστικό τοπίο δεν μπορεί να είναι επιτυχής αν αποφασίζουμε στα τυφλά, στερούμενοι στρατηγικού σχεδιασμού, επιστημονικής τεκμηρίωσης και φευ, χωρίς καμία πολιτική βούληση δέσμευσης στα παραπάνω. Δίδαγμα για μελλοντική χρήση ή πικρή εκτίμηση της κατάστασης, είναι γεγονός ότι τίποτα δεν πρόκειται να αλλάξει αν ο κρατικός σχεδιασμός δεν απεμπλακεί από τον πολιτικό παρεμβατισμό και ο δεύτερος από τα οικονομικά συμφέροντα. Θα πρέπει να γίνει κοινός τόπος ότι η μελέτη του χώρου εξ ορισμού ανήκει στα επιστημονικά πεδία της πολεοδομίας και της χωροταξίας, πάντα σε συνέργεια με όλες τις εμπλεκόμενες επιστημονικές στον χώρο ειδικότητες και όχι να ορίζεται από διοικητικά και πολιτικά όργανα συχνά ευπαθή σε ιδιωτικές πιέσεις και κεφάλαια που αυτονόητα δεν προσβλέπουν στο δημόσιο όφελος.

## *Σημειώσεις*

2. Για το ιστορικό των μελετών και λοιπών κρατικών ενεργειών που αφορούν τον χώρο του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού βλ. και Γεωργιάδης, Φ. (2018), «Το ιστορικό των μελετών και σχεδίων για τον χώρο του αεροδρομίου» (σελ. 3-6), Περιοδικό ΓΕΩΓΡΑΦΙΕΣ, Τεύχος 31,Άνοιξη 2018.

3. Μπελαβίλας, Ν. κ.ά. (2010, Δεκέμβριος): *«Η ανάγκη πολεοδόμησης των 1.000 στρεμμάτων βασίστηκε σε πολιτική απόφαση χωρίς επιστημονική τεκμηρίωση, με οικονομικά κριτήρια σχετιζόμενα με τρέχοντα μεγέθη της εθνικής οικονομίας και όχι με το ίδιο το έργο»,* σελ. 20. Και *«Μέσα από τις διαδοχικές προσεγγίσεις που πραγματοποιήθηκαν στα πλαίσια των παραπάνω προγραμμάτων, οι απόψεις της ερευνητικής ομάδας εξελίχθηκαν και μετασχηματίστηκαν για να παρακολουθήσουν τον μετασχηματισμό της περιοχής μελέτης και τις αλλαγές των πολιτικών επιλογών και των κατευθύνσεων που σχετίζονταν με την ανάπτυξη του χώρου του Ελληνικού»,* σελ. 29.

4. Σύσταση Ειδικής Διυπουργικής Επιτροπής Συντονισμού Ολυμπιακής Προετοιμασίας (ΔΕΣΟΠ) για: α) την εποπτεία της Οργανωτικής Επιτροπής των Ολυμπιακών Αγώνων και την επίλυση νομοθετικών, οικονομικών ή άλλων προβλημάτων, β) την προώθηση έκδοσης αναγκαίων κανονιστικών πράξεων και γ) τη συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες. Χρέη τεχνικής γραμματείας της Επιτροπής είχε η Γενική Γραμματεία Ολυμπιακών Αγώνων (ΓΓΟΑ) του Υπουργείου Πολιτισμού. Την παρακολούθηση των μελετών και των έργων ανέλαβαν η ΕΥΔΕ/ΟΕ 2004 της ΓΓΔΕ του ΥΠΕΧΩΔΕ (ΠΔ 158/ΦΕΚ 139 Α'/12-6-2000) και η ΕΥΔΕ/ΑΟΕΕ/ΓΓΑ του ΥΠΠΟ (ΠΔ 220/ΦΕΚ 190 Α'/31-8-2000). Για την κατασκευή των ολυμπιακών εγκαταστάσεων του Ελληνικού υπεύθυνος φορέας υλοποίησης των έργων ήταν η ΕΥΔΕ/ΟΕ 2004/ΥΠΕΧΩΔΕ.

5. Εγκαταστάσεις προσωρινού χαρακτήρα για τις οποίες δεν ακολουθήθηκε η τυπική διαδικασία αδειοδότησης, χαρακτηρισμένες ως «Ολυμπιακές Προσαρμογές» (olympic overlays), ήτοι εγκαταστάσεις που κατασκευάζονταν προκειμένου να καλύψουν τις ανάγκες των ολυμπιακών αγώνων με σκοπό να αποσυναρμολογηθούν αμέσως μετά.

6. ΔΟΚΚ: Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών, ΥΠΕΚΑ. Οι μελέτες των ολυμπιακών εγκαταστάσεων υποβάλονταν για εγκρίσεις σε αυτόν τον φορέα.

7. Γεωργιάδης, Φ. (2018), σελ. 5.

8. Το ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά είναι ΝΠΔΔ, εποπτευόμενο από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού (ΓΓΑ). Ιδρύθηκε τον Ιούλιο του 1961 ως πρότυπη αθλητική εγκατάσταση με αρχική ονομασία φέρουσα το όνομα του ιδρυτή της Κ. Καραμανλή με σκοπό την ανάπτυξη του λαϊκού–μαζικού αθλητισμού. Αρχικά περιλάμβανε εγκαταστάσεις που σχεδιάστηκαν από το γραφείο του Κ. Δοξιάδη και ήταν το μόνο τμήμα από τη μελέτη του γραφείου για το παραλιακό μέτωπο της Αττικής –από Καστέλα ως Βάρκιζα– που υλοποιήθηκε. Η αρχική μελέτη περιλάμβανε τους ξενώνες των αθλητών, το κτίριο του διοικητηρίου, το εστιατόριο των ξενώνων, το στάδιο, το κτίριο αποδυτηρίων/βοηθητικών χώρων και ανοιχτά γήπεδα άθλησης. Σταδιακά εμπλουτίστηκε με περαιτέρω αθλητικές εγκαταστάσεις: α) το 1984 κατασκευάστηκε από τη Γ.Γ.Α. το συγκρότημα των κολυμβητηρίων (τρεις ανοιχτές δεξαμενές διαστάσεων 50μ.x25μ. και συνοδευτικές κερκίδες/αποδυτήρια) για κολύμβηση και υδατοσφαίριση, β) το 2002 κατασκευάστηκαν τα κλειστά προπονητήρια των εθνικών ομάδων μεταξύ των οποίων και το καταδυτήριο, προκειμένου να εξυπηρετήσουν προσωρινές ανάγκες–όμως διατηρούνται και λειτουργούν ακόμη. Έκτοτε (2004), το κέντρο βάρους της ταυτότητας του ΕΑΚΝ έχει μετατοπιστεί στον αγωνιστικό αθλητισμό, προσπαθώντας μέχρι σήμερα να διατηρήσει την ενασχόλησή του με τον μαζικό αθλητισμό και την άθληση για όλους. Το 2014 η Επ. Διοίκησης του ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά διέσωσε συνολικά 110 σχέδια της μελέτης του Κ. Δοξιάδη τα οποία βρέθηκαν στις αποθήκες των εγκαταστάσεων και κατόπιν αποδελτίωσης και σε ηλεκτρονική μορφή διαβιβάστηκαν το 2016 ως αρχειακό υλικό στο αρχείο του Κ. Δοξιάδη στο Μουσείο Μπενάκη/Πειραιώς για εμπλουτισμό του εν λόγω αρχείου.

9. Sheikh Hamad bin Khalifa al Thani, emir of Qatar, Qatar Investment Agency (QIA).

10. Pollalis, Spiros (2011-2012), «Development of Hellinikon: The Former Athens Airport and the Coast of Agios Kosmas», Hellinikon SA *(www.hellinikon.com): «The Greek Government commissioned in 2011 Barcelona Strategic Urban System – "BcnSus" – J. Acebillo to prepare a conceptual Urban Model for Hellinikon. The main objective is to conjure a new metropolitan model which will act as a socioeconomic catalyst for the region of Athens.*

*The proposal consists of:*

*- A central Park located on the old runways and will connect the sea with the neighboring districts.*

*- Residential areas with services and high diversity of housing typologies.*

*- A financial and governmental area to encourage the socioeconomic centrality.*

*- International center for education and business related to new media technologies.*

*- Public water front facilities and residential areas», p .B23.*

11. Polina Prentou (2012): *«Despite these actions, the negotiations with the State of Qatar came to a halt a few months later, in spring 2011.While there are no official statements confirming or denying the end of negotiations, press articles note that the main reasons were the lack of a business plan for the area and disagreements on the terms of investment. Further, according to the European competition regulations, the Greek government had to make an open call for investments, and not to grant a single potential investor privileged status», σελ. 4.*

12. Βλ. http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=362&sni%5B524%5D=367

13. *ν.4062/ΦΕΚ 70/Α'/30-3-2012 «Αξιοποίηση του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού – Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ – Προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/28/ΕΚ) – Κριτήρια Αειφορίας Βιοκαυσίμων και Βιορευστών (Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/30/ΕΚ.)».*

14. Για τη θεωρία του «Space Syntax» και τις εφαρμογές της στον σχεδιασμό του χώρου ως χωρική ανάλυση και συμβουλευτική για σύνθετα κτιριακά έργα και αστικές επεμβάσεις βλ. Hillier, Bill και Hanson, Julienne (1984) *The Social Logic of Space*, Cambridge University Press και Hillier, Bill (1996) *Space is the Machine"*, Cambridge University Press.

15. Για το ΣΟΑ, τη ΣΜΠΕ και την προσφυγή στο ΣτΕ επί αυτών βλ. και Πορτάλιου, Ε. (2018) «*Κριτική του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) για το ακίνητο του Ελληνικού»* (σελ. 9-15)*, Περιοδικό ΓΕΩΓΡΑΦΙΕΣ,* Τεύχος 31, άνοιξη 2018.

16. Συνέντευξη του Νάσου Χατζόπουλου στη Μ. Εξακουστού (2/1/2018 και 3/2/2018).

17. Ό.π.

18. Πορτάλιου, Ε. (2018), σελ. 14-15.

19. Όπως –επί παραδείγματι– επιχειρήθηκε στην περίπτωση του ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά που κατόπιν υπηρεσιακών μελετών και γνωματεύσεων (με τη σύμφωνη γνώμη της πολιτικής ηγεσίας) βάσει του ν. 4422/2016 εν τέλει προβλέφθηκε εν μέρει η μετεγκατάσταση του φορέα εντός του μητροπολιτικού πάρκου του Ελληνικού κάτι όμως που δεν αποτελεί εγγύηση για την οριστική υλοποίηση των ως άνω δεσμεύσεων.

## *Βιβλιογραφία*


Βασενχόβεν, Λ., κ.ά. (1996, Μάρτιος και Ιούνιος). *Ανάπτυξη του χώρου τού αεροδρομίου του Ελληνικού* [α΄ φάση ερευνητικού προγράμματος]. Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σπουδαστήριο Χωροταξίας και Οικιστικής Ανάπτυξης και Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας.

Βασενχόβεν, Λ., κ.ά. (1999, Σεπτέμβριος). *Ανάπτυξη του χώρου τού αεροδρομίου του Ελληνικού* [β΄ φάση ερευνητικού προγράμματος]. Αθήνα:
Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο και Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας.

Βασενχόβεν, Λ., κ.ά. (2001). *Διερεύνηση δυνατοτήτων ανάπλασης και ανάπτυξης Ολυμπιακών εγκαταστάσεων στο δυτικό τμήμα του Ελληνικού*
*και στην παράκτια έκταση Αγίου Κοσμά και ανάπλασης της παραλιακής ζώνης μέχρι τον Φλοίσβο Παλαιού Φαλήρου.* Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σπουδαστήριο Χωροταξίας και Οικιστικής Ανάπτυξης και Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας.

Γεωργιάδης, Φ. (2018). «*Το ιστορικό των μελετών και σχεδίων για τον χώρο του αεροδρομίου»* (σελ. 3-6), Περιοδικό ΓΕΩΓΡΑΦΙΕΣ, Τεύχος 31, άνοιξη 2018.

Μπελαβίλας, Ν. κ.ά. (2010, Δεκέμβριος). *Βασικές Αρχές Σχεδιασμού Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου στο πρώην αεροδρόμιο Ελληνικού* Αθήνα: Ερευνητικό Πρόγραμμα του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος και ΤΕΔΚΝΑ για τους Δήμους Αλίμου, Αργυρούπολης, Γλυφάδας και Ελληνικού.

Hillier, Bill και Hanson, Julienne (1984). *The Social Logic of Space"*, Cambridge University Press.

Hillier, Bill (1996). *Space is the Machine* , Cambridge University Press.

Prentou, Polina (2012). *«More Athenian Sociospatial Injustice in the Works? Creating a Metropolitan Park at the Former Hellinikon International* Airport of Athens»*,* Conference paper for presentation at the AESOP 26th Annual Congress*,* July 11-15, 2012*.*

Pollalis, Spiros (2011-12). *«Development of Hellinikon: The Former Athens Airport and the Coast of Agios Kosmas»,* Hellinikon SA, *(www.hellinikon.com).*

Πορτάλιου, Ε. (2018). «*Κριτική του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) για το ακίνητο του Ελληνικού»* (σελ. 9-15) *, Περιοδικό ΓΕΩΓΡΑΦΙΕΣ,* Τεύχος 31, άνοιξη 2018.