



**Περιοχή Ακαδημίας Πλάτωνος
(αρχαιολογικό άλσος και γειτονιά)**

ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΣΤΗ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ

**Κριτική προσέγγιση της μελέτης της δ/σης σχεδίου πόλεως
του τμήματος πολεοδομικών μελετών του Δήμου Αθηναίων**

1. Η παρέμβαση στη δημόσια διαβούλευση, που ακολουθεί, δεν εμπλέκεται από επιλογή σε επιμέρους στοιχεία της μελέτης, τα οποία αφορούν σε ειδικότερα θέματα του σχεδιασμού της γειτονιάς της Ακαδημίας Πλάτωνος. Σ' αυτή τη φάση θεωρείται ότι πρέπει να διερευνηθούν οι δυνατότητες μιας άλλης προσέγγισης των βασικών επιλογών και κατευθύνσεων της μελέτης, που συνδέονται με την παγκόσμια σημασία του Αρχαιολογικού Άλσους, σύμφωνα με τις οποίες θα προκύψει και η ανάλογη σχεδιαστική αντιμετώπιση της γειτονιάς.

Απ' αυτή την άποψη η μελέτη πρέπει να ανασυνταχθεί με συνεργασία Δήμου Αθηναίων, ΥΠΠΟ, ΥΠΕΧΩΔΕ (ΟΡΣΑ), ΕΑΧΑ, αξιοποιώντας όλα τα στοιχεία που μπορεί να συνεισφέρει η μελέτη της Δ/σης Σχεδίου Πόλεως του Τμήματος Πολεοδομικών Μελετών του Δήμου Αθηναίων.

2. Η γειτονιά της Ακαδημίας Πλάτωνος δεν είναι μια οποιαδήποτε γειτονιά, καθώς στο εσωτερικό της εγκλείεται το Αρχαιολογικό Άλσος της Ακαδημίας Πλάτωνος.

Σε κάθε περίπτωση, ο χώρος της Ακαδημίας, στην οποία δίδαξε ο Πλάτων, είναι Μνημείο του Παγκόσμιου Πολιτισμού, καθώς το αρχαιότερο πανεπιστήμιο του κόσμου, που λειτούργησε αδιάλειπτα από τον 6^ο π.Χ. μέχρι τον 6^ο μ.Χ. αιώνα, αποτέλεσε την κοιτίδα των επιστημών και της φιλοσοφίας για τον δυτικό και ανατολικό κόσμο και χωρίς αυτό, ενδεχομένως, η ιστορία της ανθρωπότητας θα είχε λάβει διαφορετική τροπή. Για τη σύγχρονη πνευματική και πολιτιστική λειτουργία του σε διεθνές επίπεδο, θα μπορούσαν να ενεργοποιηθούν πολύ περισσότερες από τις τοπικές δυνάμεις. Στην προσέγγιση αυτή εντάσσονται το Αρχαιολογικό Μουσείο και η Διεθνής Ακαδημία.

Σύμφωνα και με τη μελέτη της Δ/σης Σχεδίου Πόλεως του Τμήματος Πολεοδομικών Μελετών του Δήμου Αθηναίων, οι συστηματικές ανασκαφές διακόπηκαν σταδιακά λόγω της έντονης ανοικοδόμησης της περιοχής και σήμερα συνεχίζονται σωστικές ή άλλες εργασίες από την Γ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων.

Η μελέτη της Ακαδημίας Πλάτωνος είναι, λοιπόν, πολύ ευρύτερο θέμα από την τακτοποίηση των ορίων του σύμφωνα με τις ιδιοκτησιακές δουλειές και τις πιέσεις που έχουν δημιουργηθεί στην περιοχή και οι οποίες επηρεάζουν τη μελέτη. Είναι χαρακτηριστικό ότι το οικόπεδο που ανήκει στην εταιρεία Άκτωρ και είχε παρανόμως αρχίσει να οικοδομείται πριν τη διακοπή έκδοσης οικοδομικών αδειών, ενώ εντάσσεται καταφανώς στον αρχαιολογικό χώρο, όπως άλλωστε προβλέπει και το ΓΠΣ, έχει εξαιρεθεί και μπορεί να οικοδομηθεί.

Δύο θέματα ανακύπτουν για το Αρχαιολογικό Άλσος : η διεύρυνσή του ύστερα και από διατύπωση των προτάσεων της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας (ανασκαφές κ.λπ.) και η διαμόρφωση της περιβάλλουσας περιοχής ώστε να είναι συμβατή με τον χώρο.

Η νέα οριοθέτηση και η συμμετοχή του Αρχαιολογικού Άλσους στο Σχέδιο Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων, συμμετοχή που απαιτεί, μεταξύ άλλων, διαφορετική σχεδιαστική σύλληψη από αυτή της μελέτης, δεν είναι αποκλειστική αρμοδιότητα του Δήμου Αθηναίων. Βεβαίως, η μελέτη της Δ/σης Σχεδίου Πόλεως επικαλείται το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και ο Δήμος προχωρεί στην εκπόνηση της αφού η ΕΑΧΑ ΑΕ δεν προχώρησε στη σύνταξη σχετικής πολεοδομικής μελέτης, όπως ενέκρινε το Δημοτικό Συμβούλιο το 2005.

Παρά ταύτα, η αντιμετώπιση του Αρχαιολογικού Άλσους δεν μπορεί να είναι μονομερής, πολύ περισσότερο που, ήδη, ο προηγούμενος υπουργός Πολιτισμού είχε δηλώσει την ανάγκη συνεργασίας Δήμου, ΥΠΠΟ, ΕΑΧΑ ΑΕ και είχε συμπεριλάβει στους αναγκαίους σχεδιασμούς ανάδειξης του χώρου της Ακαδημίας Πλάτωνος σημεία όπως:

- Ο εντοπισμός χώρων που θα δώσουν πύλη εξόδου προς την Εθνική Οδό.
- Ο συσχετισμός ενδεχόμενης πολεοδομικής ρύθμισης με την ανάδειξη του Βοτανικού.
- Η εξασφάλιση κεφαλαίων για τις απαλλοτριώσεις που θα απαιτηθούν.
- Η εκπόνηση μελετών για διαμόρφωση πλατειών και κοινοχρήστων γύρω από τον αρχαιολογικό χώρο.
- Η τροποποίηση ΓΠΣ και η αναθεώρηση του Ρυμοτομικού.

Ελπίζουμε ότι η νέα πολιτική ηγεσία του ΥΠΠΟ θα προχωρήσει πολύ περισσότερο στις αναγκαίες παρεμβάσεις για την αντιμετώπιση ενός τόσο σημαντικού χώρου.

3. Τα προηγούμενα δεδομένα θέτουν σε διαφορετική βάση το αντικείμενο της μελέτης, που θα πρέπει να εκπονηθεί σε συνεργασία Δήμου, ΥΠΠΟ, ΥΠΕΧΩΔΕ (ΟΡΣΑ), ΕΑΧΑ. Ειδικότερα, χρειάζεται νέα μελέτη των ορίων του αρχαιολογικού χώρου, ένταξή του στο ευρύτερο δίκτυο της Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων και προσαρμογή του σχεδιασμού της γειτονιάς και ειδικότερα της περιβάλλουσας περιοχής, ώστε να ανταποκρίνονται όχι μόνο σε τοπικές ανάγκες αλλά και στην ανάδειξη του Άλσους και την ενοποίησή του με τους υπόλοιπους αρχαιολογικούς χώρους.

Για παράδειγμα, όπως αναφέρει η μελέτη, η Ακαδημία Πλάτωνος πρέπει να συνδεθεί με τον λόφο του Ιππείου Κολωνού, αλλά στο σχέδιο ο συνδετήριος άξονας δεν αποκτά καμία βαρύτητα, σε αντίθεση με την οδό Σβώλου, η οποία έχει προκύψει από ένα ρυμοτομικό σχέδιο άλλης εποχής και άλλης αντίληψης και έτσι ξεκινά από το πουθενά και οδηγεί στο πουθενά. Παρά ταύτα, ακόμα και στην περίπτωση διατήρησης της οδού Σβώλου, αυτή θα πρέπει να συνδεθεί οργανικά με το Αρχαιολογικό Άλσος, πολύ περισσότερο που υπάρχει δυνατότητα απαλλοτριώσεων, καθώς η ζώνη μεταξύ Άλσους και Σβώλου είναι αραιοδομημένη.

Στο ίδιο πνεύμα της ενοποίησης δεν πρέπει η μελέτη να παραιτηθεί από τη σύνδεση με το Δημόσιο Σήμα, παρά το ότι δεν έχει ανασκαφεί, και μέσω αυτού με τους υπόλοιπους αρχαιολογικούς χώρους (υπάρχουν σχεδιαστικοί τρόποι υλοποίησης).

Τα παραπάνω αναφέρονται παραδειγματικά, καθώς στόχος της παρούσας παρέμβασης στη διαβούλευση δεν είναι να σχεδιαστεί πρόχειρα μια άλλη λύση αλλά να υποδειχθούν στόχοι, αντιφάσεις της μελέτης και δυνατότητες.

4. Ένα οφθαλμοφανές πρόβλημα για τον αρχαιολογικό χώρο είναι η χωροθέτηση του Αρχαιολογικού Μουσείου της Πόλης των Αθηνών μέσα στο Άλσος. Παρά το ότι υπάρχει σχετικό ΦΕΚ, η χωροθέτηση αυτή δεν είναι νόμιμη γιατί αποχαρακτηρίζει πράσινο χώρο και είναι αδιανόητη γιατί συρρικνώνει και οικοδομεί το Άλσος.
5. Στην ίδια αντίληψη με όσα έχουν διατυπωθεί παραπάνω πρέπει να γίνει και ο χειρισμός του ΒΙΟΠΑ. Σύμφωνα με τη μελέτη της Δ/σης Σχεδίου Πόλεως, η γειτονιά Ακαδημίας Πλάτωνος έχει έκταση περίπου 615 στρεμ., στην ευρύτερη, όμως, περιοχή περιλαμβάνεται και ένα τμήμα μεταξύ της γειτονιάς και του Ελαιώνα των Δήμων Αθηναίων και Περιστερίου, που σύμφωνα με το ΓΠΣ του Δήμου δεν είναι «γειτονιά», έχει έκταση 395 στρεμ. και προσδιορίζεται ως Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟΠΑ).

Πρόκειται για μια περιοχή σε μετάβαση καθώς η συρρίκνωση του παραγωγικού ιστού οδηγεί σήμερα πολλές μονάδες σε μαρασμό και κλείσιμο. Στην περιοχή φαίνεται να μην υπάρχουν παρά ελάχιστες βιοτεχνίες και συναφείς χώροι. Αντίθετα, σπεύδουν να εγκατασταθούν χρήσεις τριτογενούς τομέα, όπως έχει ήδη γίνει με το Χρηματιστήριο.

Στο χάρτη Α.Α 03 της μελέτης (Α' φάση) φαίνεται η μεγάλη διαφορά στο μέγεθος των κτιριακών όγκων της περιοχής ΒΙΟΠΑ έναντι της υπόλοιπης περιοχής κατοικίας της γειτονιάς, πράγμα που αποτυπώνεται και στο μέγεθος των Ο.Τ. του ρυμοτομικού σχεδίου. Από αυτό και άλλα στοιχεία προκύπτει ότι στην περιοχή αυτή οι ιδιοκτησίες είναι μεγάλες σε μέγεθος.

Η νομοθετημένη πρακτική όταν μια περιοχή ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ εντάσσεται στο σχέδιο πόλεως και αποκτά συντελεστή δόμησης, όπως έγινε για παράδειγμα στην περιοχή Προμπονά, είναι να δίνουν οι εντασσόμενες ιδιοκτησίες εισφορά και ο σ.δ. να είναι χαμηλός. Εξάλλου στην παρακείμενη περιοχή του Ελαιώνα, με βιοτεχνικές χρήσεις, ο σ.δ. δεν υπερβαίνει σε καμία περίπτωση το 0,8, που είναι ο μέγιστος επιτρεπόμενος κατά την ένταξη μιας περιοχής στο σχέδιο πόλεως. Βεβαίως, το ΒΙΟΠΑ της Ακαδημίας Πλάτωνος είναι ήδη ενταγμένο στο σχέδιο πόλεως και δεν οφείλονται εισφορές. Αυτό, όμως, δεν σημαίνει ότι δεν πρέπει να ακολουθηθεί η φιλοσοφία των εντάξεων για τις προαναφερθείσες περιπτώσεις (Προμπονάς, Ελαιώνας), καθώς η ανάπλαση και, σε κάθε περίπτωση, η αναβάθμιση της περιοχής οδηγεί, σε συνθήκες ελεύθερης αγοράς, σε άνοδο των αξιών γης. Επομένως, είναι εύλογο, τμήμα της παραγόμενης υπεραξίας να αποδοθεί σε δημόσια κτήση και οι κατά τεκμήριο μεγάλες ιδιοκτησίες να εισφέρουν σε γη. Σε ανάλογο πνεύμα θα πρέπει να αντιμετωπιστεί το ύψος του σ.δ. ώστε η δόμηση που θα προκύψει να είναι συμβατή με το Αρχαιολογικό Άλσος.

Τούτων δεδομένων εάν εφαρμοζόταν στην περιοχή ΒΙΟΠΑ, στην οποία σύμφωνα με τη μελέτη έχει ελάχιστα υλοποιηθεί το ρυμοτομικό σχέδιο, το άρθρο 15 του νόμου 2508/97 θα υπήρχε δυνατότητα εισφοράς γης για κοινόχρηστα και σχεδιασμού τους ώστε να συμβάλλουν στη διεύρυνση του Αρχαιολογικού Άλσους και σε μια πολεοδομική - αρχιτεκτονική πρόταση πράσινων δικτύων στα οποία θα συνεργάζονται ο αρχαιολογικός χώρος, οι πράσινοι χώροι και οι κοινωφελείς χρήσεις της γειτονιάς.

6. Στη λογική της ενοποίησης και της διεύρυνσης των ελεύθερων χώρων, τίθεται και το πρόβλημα της κατάργησης των 25 στρεμ. αθλητικών εγκαταστάσεων στην περιοχή. Ο Δήμος πρέπει να προχωρήσει άμεσα στις διαδικασίες ανάκτησής τους.
7. Σχετικά με τη μελέτη του Δήμου Αθηναίων τίθεται το ερώτημα του κατά πόσον έχει διερευνηθεί η εφαρμοσιμότητα των προτάσεων που κάνει, καθώς σύμφωνα με την επιχειρηματολογία της : η επιλογή της συνήθους διαδικασίας των πολεοδομικών ρυθμίσεων έγινε επειδή δεν απαιτείται πλήρης κτηματογράφηση, επειδή ο βαθμός υλοποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου δεν είναι ενιαίος και για να επιμεριστεί η εισφορά των ιδιοκτητών μόνο στους άμεσα επωφελούμενους.

Ακριβώς, όμως, η μη υλοποίηση του ρυμοτομικού σε ορισμένα σημεία τα καθιστά προνομιακές περιοχές αναπλάσεων, πολύ περισσότερο που, όπως αναφέρθηκε ήδη, τμήματα του ΒΙΟΠΑ

μπορούν να συνεισφέρουν στη διεύρυνση του Αρχαιολογικού Άλσους και στη διαμόρφωση της περιβάλλουσας ζώνης με χαμηλή δόμηση.

Επιπλέον, η έλλειψη κτηματογράφησης, που επικαλείται η μελέτη για να μην προχωρήσει σε ανάπλαση, δεν διασφαλίζει ούτε και την απόκτηση της αναγκαίας γης για τα κοινόχρηστα, στην περίπτωση της απλής τακτοποίησης.

Επίσης, ο επιμερισμός των εισφορών δεν μπορεί να κριθεί με τη λογική που ισχύει όταν, παραδείγματος χάριν, δημιουργείται μια πλατεία σε μια υπερδομημένη περιοχή και εισφέρουν οι περίοικοι, γιατί εκεί οι αξίες γης και κτιρίων έχουν διαμορφωθεί και επωφελούνται λίγοι στη μικρή ακτίνα επιρροής της πλατείας. Αντίθετα, όταν οι περιοχές ΒΙΟΠΑ ενταχθούν σε μια διαδικασία ανάπλασης και γενικής αναβάθμισης όλης της περιοχής της Ακαδημίας Πλάτωνος, τα οφέλη τους από πλευράς αξιών γης θα είναι σημαντικά για όλες τις ιδιοκτησίες, οι οποίες θα πρέπει να εισφέρουν σύμφωνα και με τα όσα αναφέρθηκαν στο σημείο 5. Σε κάθε περίπτωση δεν είναι κατανοητό γιατί, για παράδειγμα, το οικόπεδο του Χρηματιστηρίου, το οποίο απέκτησε τεράστια αξία, δεν θα έπρεπε να συνεισφέρει σε μια ανάπλαση όταν απέκτησε τεράστια αξία και μόνο λόγω των τάσεων μεταβολής της περιοχής.

Η πρόταση μελέτης του Δήμου δεν έχει αποτιμηθεί οικονομικά ώστε να είναι γνωστά το κόστος, ο βαθμός υλοποίησής της και το βάθος χρόνου που θα απαιτηθεί. Αν αυτά τα πραγματικά στοιχεία συνυπολογιστούν, τότε θα προκύψει πιθανότατα ότι η επιλογή στις συνήθους διαδικασίας των πολεοδομικών ρυθμίσεων έναντι της εφαρμογής του άρθρου 15 του ν. 2508/97 δεν είναι απλούστερη ή οικονομικότερη και, πάντως, σε καμία περίπτωση δεν απαντά στις αναγκαίες ρυθμίσεις που απαιτεί ένας τόσο σημαντικός χώρος.

8. Η μελέτη προτείνει τη διατήρηση των ιστορικών βιομηχανικών κτιρίων του συγκροτήματος Λαναρά και Μουζάκη και, ταυτόχρονα, δεν μειώνει αλλά διατηρεί τον υπάρχοντα σ.δ. 2,4 στο συγκεκριμένο χώρο, ενώ σε όλες τις άλλες περιοχές προχωρεί σε μείωση. Αν αυτός ο σ.δ. υλοποιηθεί τότε η διατήρηση δεν μπορεί να ισχύσει σχεδιαστικά επί της ουσίας. Χρειάζεται, επομένως, η μείωση του σ.δ. και ταυτόχρονα η άμεση προσφυγή του Δήμου Αθηναίων στο Συμβούλιο Νεοτέρων Μνημείων, ώστε πράγματι τα βιομηχανικά κτίρια να διασωθούν με την κήρυξή τους ως διατηρητέα.

δημοτική κίνηση «Ανοιχτή Πόλη»