



## **ΔΥΟ ΣΗΜΕΙΑ ΚΡΙΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΣΧΕΔΙΟ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΣΟΑ) ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ, ΠΟΥ ΕΚΦΡΑΖΟΥΝ ΑΝΑΓΛΥΦΑ ΤΟΝ ΓΙΓΑΝΤΙΣΜΟ ΤΗΣ «ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ» ΚΑΙ ΤΙΣ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΟΧΙ ΜΟΝΟ ΣΤΗΝ ΑΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΛΛΑ ΕΥΡΥΤΕΡΑ ΣΤΟ ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΜΕΤΩΠΟ ΑΠΟ ΣΕΦ ΜΕΧΡΙ ΛΑΥΡΙΟ**

της **Ελένης Πορτάλιου**

4/8/2017

### **A. ΑΠΟΡΡΙΨΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΣΟΑ) ΣΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ**

Το **Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ)** για το δημόσιο ακίνητο του Ελληνικού – δημόσιο υπό την έννοια ότι δεν έχει ακόμα περάσει στην ιδιοκτησία της *Lamda Development* και δεν έχει δοθεί καμία χρηματική προκαταβολή έναντι του συνολικού τιμήματος – δημοσιοποιεί με αδιαμφισβήτητο τρόπο το **τερατώδες σχέδιο** εκμετάλλευσης του ακινήτου. Στο σχέδιο αυτό χρειάζεται να επανέλθουμε για να γίνει κατανοητό το τι θα κατασκευαστεί στο χώρο του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού και την παραλία του Αγίου Κοσμά, μέρος της οποίας είναι και το υφιστάμενο Αθλητικό Κέντρο.

Το ΣΟΑ χαρακτηρίζει την περιοχή «**αστικό κενό**», υποστηρίζοντας με τον όρο αυτό ότι η αστική του ανάπτυξη είναι αδιαμφισβήτητη. Το «**κενό**» θα γεμίσει με όλες τις δυνατές αστικές χρήσεις, οι οποίες αναπτύσσονται σε πολύ μεγαλύτερα από τα συμβατικά υφιστάμενα ύψη στην Αττική, φτάνοντας τα **200μ** στους **6** ουρανοξύστες.

#### **Πολεοδομική Ενότητα Α-Π1** (Ολυμπιακή Περιοχή)

Περιλαμβάνει κτήρια με κυρίαρχη χρήση κατοικία, μέγιστου ύψους 70μ στη γειτνίαση με το πάρκο.

#### **Πολεοδομική Ενότητα Α-Π2** (Δυτική Περιοχή)

Σε επέκταση του υφιστάμενου αστικού ιστού, περιλαμβάνει κατοικία, κτήρια γραφείων, εμπορίου, εκπαίδευσης, πολιτισμού, κ.λπ. Στο βόρειο άκρο χωροθετείται ουρανοξύστης μεικτών χρήσεων.

#### **Πολεοδομική Ενότητα Α-Π3** (Ανατολική Περιοχή)

Περιλαμβάνει ψηλά κτήρια κατοικίας, οικιστικά συγκροτήματα και λοιπές τυπολογίες κατοικίας. Ενθαρρύνεται η χωροθέτηση ψηλών κτηρίων μέγιστου ύψους 50μ.

#### **Πολεοδομική Ενότητα Α-Π4** (Περιοχή Επιχειρηματικού Κέντρου Βουλιαγμένης)

Χαρακτηρίζεται από τη μεγαλύτερη αστικότητα και περιλαμβάνει χρήσεις εμπορίου, γραφείων, τουρισμού, τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, έρευνας και συμπληρωματικά κατοικίας. Γενικά προτείνεται υψηλή δόμηση και δύο ουρανοξύστες μέγιστου ύψους 200μ – ένας με χρήση γραφείων στο μέτωπο της Βουλιαγμένης και ένας με τουριστική χρήση.

#### **Πολεοδομική Ενότητα Α-Π5** (Περιοχή του Λόφου)

Κυρίαρχη χρήση είναι η κατοικία με υψηλότερη δόμηση στην ανατολική πλευρά του λόφου Χασάνι. Αποτελεί μια αυτοτελή οικιστική ενότητα με κτήρια κοινής ωφέλειας, εστίασης, κ.λπ., μέγιστου ύψους 50μ.

## **Πολεοδομική Ενότητα Α-Π6** (Περιοχή Τραχώνων)

Κυρίαρχη χρήση είναι η κατοικία, με κτήρια μέγιστου ύψους 50μ.

## **Πολεοδομική Ενότητα ΠΜ-Π1** (παραλία Αγίου Κοσμά)

Περιοχή αμιγούς κατοικίας με περιορισμένες υποστηρικτικές χρήσεις και ουρανοξύστη μέγιστου ύψους 200μ. Υποβαθμίζεται η Λεωφόρος Ποσειδώνος προς το θαλάσσιο μέτωπο

## **Πολεοδομική Ενότητα Α-Α1** (Τουρισμού, Αναψυχής, Επιχειρηματικού Πάρκου)

Διακρίνεται σε δύο βασικές υποπεριοχές: υποπεριοχή Υγείας και Ευεξίας και υποπεριοχή Ολοκληρωμένου Τουριστικού Συγκροτήματος με Καζίνο. Οι εγκαταστάσεις αυτές συμπληρώνονται με οικιστική ανάπτυξη και περιοχές μεικτών χρήσεων. Στο πρώην Αμερικάνικο Κολλέγιο Αθηνών χωροθετείται το Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα με ουρανοξύστη μέγιστου ύψους 200μ.

## **Περιοχή Μαρίας Αγίου Κοσμά**

Περιλαμβάνονται υπερτοπικές χρήσεις τουρισμού, αναψυχής και εμπορίου με κτήρια ύψους μικρότερου ή ίσου των 16μ. Δημιουργείται ενυδρείο και ερευνητικό κέντρο σε πρόσχωση.

Όσον αφορά το **Πάρκο**, στο οποίο χωροθετείται ο 6ος ουρανοξύστης μέγιστου ύψους 200μ., υπενθυμίζουμε ότι χωροθετείται σε μεγάλο μέρος στο χώρο των αεροδιαδρόμων του πρώην αεροδρομίου, θέση αποτρεπτική για νέα βλάστηση και σε κάθε περίπτωση περιλαμβάνει κτήρια πολιτιστικών χρήσεων. Όπως φαίνεται από το ΣΟΑ στο μεγαλύτερο μέρος του πάρκου χωροθετούνται περιοχές αθλητισμού, εκθέσεων και η Ολυμπιακή πλατεία.

Τούτων δεδομένων ο εκτεταμένος, ελεύθερα προσβάσιμος και αδόμητος, παρά τις σημερινές επιμέρους επεμβάσεις, χώρος του παράκτιου μετώπου της Αττικής από το ΣΕΦ μέχρι το Λαύριο, αλλάζει ριζικά ταυτότητα και αστικοποιείται. Η αστική ανάπτυξη στον αδόμητο χώρο του πρώην Αεροδρομίου και της Παραλίας του Αγίου Κοσμά, εκρηκτική ως προς τα μεγέθη και το πλήθος των χρήσεων, σίγουρα θα συμπαρασύρει και άλλα σημεία του παράκτιου μετώπου για τα οποία ήδη προωθούνται προτάσεις ιδιωτικοποίησης και εκμετάλλευσης (παραλίες). Η προοπτική, που ξεκινά επιθετικά με το «σχέδιο Foster», είναι η πλήρης ανατροπή της ταυτότητας του παράκτιου μετώπου που κυριαρχείται σήμερα από φυσικά στοιχεία και τοπιακές εναλλαγές με ανοικτή θέα στο Σαρωνικό και ανοιχτό ορίζοντα με τις επάλληλες γραμμές νησίδων και βραχονησίδων.

Το μοναδικό τοπίο της παράκτιας ζώνης θα μπορούσε, με μικροεπεμβάσεις επούλωσης των οικοδομικών τραυμάτων που έχει υποστεί, να αποτελέσει ένα γραμμικό εκτεταμένο πόλο αναψυχής και τουρισμού, ελεύθερα προσβάσιμο τόσο στους κατοίκους όσο και τους επισκέπτες, σε αντίστιξη με τον αρχαιολογικό πόλο της ιστορικής πόλης της Αθήνας. Αντιθέτως, με το «σχέδιο Foster», που εκπόνησε μια διεθνής σχεδιαστική εταιρία σύμφωνα με τις προδιαγραφές του επενδυτή, εμφυτεύεται στο Ελληνικό μια νέα πόλη έως και 3.600.000 τμ που παραπέμπει σε εικόνες Ντουμπάι, Μανχάταν και Λας Βέγκας. Τα 3.600.000 τμ είναι η επιτρεπτή δόμηση αλλά ο επενδυτής «δεσμεύεται» να μην υπερβεί τα 2.700.000 τμ. Στην αρχιτεκτονική του νέου International Style, που εκφράζεται στο σχέδιο, αντιπαρατίθενται μέχρι σήμερα οι προσεγγίσεις του κριτικού/ριζοσπαστικού τοπικισμού οι οποίες εδράζονται στο «πνεύμα του τόπου», που – όσον αφορά την Αττική – αποδίδεται για το παράκτιο μέτωπο, από την αρχαιότητα μέχρι σήμερα, σε αυτό που συμπυκνώνει η έννοια του «Αττικού Τοπίου».

Η επένδυση της Lamda Development στο Ελληνικό δεν θα έχει μόνο καταστροφικές οικονομικές, κοινωνικές και οικολογικές επιπτώσεις για την Αττική αλλά θα προξενήσει επίσης ανεπανόρθωτη βλάβη στο παράκτιο μέτωπο της Αττικής από το ΣΕΦ μέχρι το Λαύριο, που αποτελεί μια ενότητα με κοινά

τοπικά χαρακτηριστικά και πλήθος φυσικών και ιστορικών μνημείων.

## **B. ΦΑΣΕΙΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΠΟΥ ΘΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΕΙ ΣΕ ΔΙΑΡΚΕΙΑ 25 ΕΤΩΝ**

### **Φάση Εκτέλεσης 1A (1-5 έτη)**

Στη χερσαία ζώνη της Μαρίνας χωροθετούνται: ξενοδοχείο της μαρίνας, αθλητικές εγκαταστάσεις/ιστιοπλοϊκός όμιλος, εμπορικά καταστήματα, χρήσεις αναψυχής, χώροι στάθμευσης, ενυδρείο που πλαισιώνεται με χρήσεις τουρισμού και αναψυχής και ένα δεύτερο παραλιακό ξενοδοχειακό συγκρότημα. Μεταφέρονται και εκσυγχρονίζονται οι εγκαταστάσεις του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας Αγίου Κοσμά (ΕΑΚΝ) στην προτεινόμενη περιοχή αθλητισμού του Πάρκου. Υλοποιείται οικιστική ανάπτυξη στην έκταση του ΕΑΚΝ με κατοικίες μέγιστου ύψους 11μ. Επίσης, κατασκευάζεται το Πολυδύναμο Κέντρο στην είσοδο του Πάρκου που σηματοδοτεί την ανάπτυξη από την περιοχή της λεωφόρου Βουλιαγμένης (ουρανοξύστης) και ανακαινίζεται το κτήριο Saarinen. Εκτελούνται τα αναγκαία για τη φάση έργα υποδομών.

### **Φάση Εκτέλεσης 1B (6-10 έτη)**

Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα 5\* με δυνατότητα επέκτασης της μονάδας στην επόμενη Φάση Ανάπτυξης, στο οποίο εντάσσονται συμπληρωματικές εγκαταστάσεις συνεδριακού τουρισμού και καζίνο (περιλαμβάνεται ουρανοξύστης). Υλοποιείται εμπορικός κόμβος στην λεωφόρο Βουλιαγμένης, κτήριο γραφείων - ουρανοξύστης καθώς και ξενοδοχείο - ουρανοξύστης 4\* δίπλα στο Μητροπολιτικό Πάρκο. Υλοποιούνται κτίρια εμπορικών χρήσεων, εστίασης και περιορισμένα κατοικίας καθώς και ο ουρανοξύστης κατοικιών της Μαρίνας. Επίσης υλοποιούνται έργα υποδομών.

### **Φάση Εκτέλεσης 2 (11-15 έτη)**

Γίνονται συμπληρωματικές αναπτύξεις διαφορετικών δραστηριοτήτων (γραφεία, διοίκηση, καταστήματα, εκπαίδευση, ερευνητικά κέντρα, εγκαταστάσεις υγείας με στόχο τον ιατρικό τουρισμό). Επίσης υλοποιούνται έργα υποδομών.

### **Φάση Εκτέλεσης 3 (16-25 έτη)**

Υλοποιούνται κτίρια κατοικίας, γραφείων, διοίκησης, εμπορικά κέντρα, κτίρια αναψυχής, εκπαίδευσης και ερευνητικά κέντρα. Κατά τη φάση 3 συμπληρώνονται οι συγκοινωνιακές υποδομές.

Δεν αναγράφεται σε ποια φάση υλοποιείται ο ουρανοξύστης κατοικίας στην περιοχή Α-Π2.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι για 25 έτη, στην κεντροβαρική περιοχή του ακινήτου του Ελληνικού, ως προς το παράκτιο μέτωπο, θα λειτουργεί ένα τεράστιο εργοτάξιο με ανυπολόγιστα προβλήματα διάσπασης της συνέχειας της ευρύτερης περιοχής, θορύβου, σκόνης, κυκλοφοριακής συμφόρησης, που θα διαλύσει τη ζωή των κατοίκων και τις λειτουργίες της πόλης με σοβαρό οικονομικό κόστος. Η επισκεψιμότητα του παράκτιου μετώπου θα διαταραχθεί στις ευρύτερα γειτνιάζουσες παραλίες. Είναι προφανές ότι ο επενδυτής ξεκινά από τα «φιλέτα» του σχεδίου, όπου η εκμετάλλευση είναι βέβαιη (περιοχή μαρίνας, οικιστική ανάπτυξη στη θέση του σημερινού ΕΑΚΝ).