

Πρόλογος

Βιβλία γράφονται για να εκφράσουν ιδέες, να διηγηθούν ιστορίες και να υποστηρίξουν αλήθειες που φιλοδοξούν να έχουν διάρκεια στον χρόνο και καίριο ενδιαφέρον για τον πνευματικό μας κόσμο – και όχι τόσο για να διαπραγματευτούν την επικαιρότητα. Γι' αυτήν καταλληλότερα είναι τα λοιπά έντυπα μέσα.

Έχω την ιδιοτροπία να πιστεύω πως τα πολεοδομικά ζητήματα είναι κατ' εξοχήν πολιτικά και ότι, επομένως, όσοι έχουν τις ειδικές γνώσεις οφείλουν να τα σχολιάζουν και να τους δίνουν ευρεία δημοσιότητα. Αρκεί η παρουσίασή τους να προσεγγίζεται από την κατεύθυνση της αναφοράς στο πολιτικό τους περιεχόμενο, και με γλώσσα στρωτή και λεξιλόγιο οικείο στον καθέναν. Τελευταία, λόγω της κρίσης της χώρας μας, οι πολιτικοί διάλογοι έχουν, όπως έχουμε αντιληφθεί όλοι, πληθύνει και μάλλον, κάτω από την πίεση της απόγνωσης, βελτιωθεί σε ποιότητα. Πιστεύω επομένως ότι οι πολίτες θα βρουν ενδιαφέρουσα την ανάλυση ενός πολεοδομικού προβλήματος του οποίου η λύση μπορεί να έχει καίρια σημασία για την εξέλιξη της ίδιας της πόλης, ιδιαίτερα όταν αυτή η ανάλυση γίνεται με προσπάθεια να αναδειχθεί η πολιτική φύση των πιθανών εναλλακτικών αντιμετώπισεων.

Στο κείμενο αυτό διατυπώνεται μια άποψη πάνω στην τύχη της έκτασης του Ελληνικού, ένα θέμα που βρίσκεται ήδη στην επικαιρότητα επί πολλούς μήνες, και που επομένως είναι πιθανό, ακολουθώντας την κοινή μοίρα της δημοσιότητας, να παύσει σε λίγο να απασχολεί την κοινή γνώμη. Εύλογο θα ήταν ένα τέτοιο κείμενο να δημοσιευτεί στον ημερήσιο Τύπο. Αλλά εκεί

δύσκολα μπορείς να ξεπεράσεις τις χίλιες πεντακόσιες λέξεις. Θα μπορούσε εναλλακτικά να δημοσιευτεί ως άρθρο –έστω σε δύο τρεις συνέχειες– σε κάποιο τεχνικό έντυπο, ακολουθώντας τις απαιτούμενες επιστημονικές προδιαγραφές, οπότε και θα διαβαζόταν από έναν περιορισμένο αριθμό αναγνωστών με ειδικά ενδιαφέροντα, που θα το έβαζαν σύντομα στην άκρη ως άλλο ένα –βαρετό και ανεπιθύμητο– προϊόν του πολεοδομικού σιναφιού.

Άποψή μου είναι πως, παράλληλα με την αντιμετώπιση του θέματος ως ειδικού (πολεοδομικού και τεχνικού εν προκειμένω), είναι σκόπιμο αυτό να εξηγηθεί σε όλη του την έκταση στους πολλούς. Με τις παραπάνω προϋποθέσεις μόνη διέξοδος ήταν η αυτοτελής έκδοση. Ας πούμε λοιπόν πως πρόκειται για ένα μεγάλο άρθρο γενικού ενδιαφέροντος που ξέφυγε από τα πιστήρια του περιοδικού, του ειδικού και του ημερήσιου Τύπου, και προβιβάστηκε σε βιβλίο.

Σκοπός του είναι να εξηγήσει και να διαδώσει μια πρόταση που μέχρι σήμερα έχει αγνοηθεί ή έχει παρουσιαστεί για να απορριφθεί ταυτόχρονα: ότι η αξιοποίηση του Ελληνικού, κάτω από κατάλληλες προϋποθέσεις, μπορεί να λειτουργήσει καταλυτικά στη γενικότερη αναζωογόνηση της πόλης και στη δικαιότερη κατανομή των δημοσίων υπηρεσιών και εγκαταστάσεων που αυτή η πόλη οφείλει να προσφέρει στους κατοίκους της μέσα σε ένα δημοκρατικό καθεστώς. Αυτή η ιδέα αποτελεί έναν τόσο υψηλό στόχο, που θα μπορούσε από μόνη της να αποτελέσει ένα μακροπρόθεσμο Όραμα για την Αθήνα, προς το οποίο να προσανατολιστούν όλες οι σχετικές δημόσιες

και ιδιωτικές επενδύσεις. Εξαρτάται όμως από τις πολιτικές αποφάσεις, που θα ορίσουν τους στόχους και τους συγκεκριμένους όρους της αξιοποίησης, αν το Ελληνικό θα αποτελέσει κλειδί στην πραγματοποίηση ενός εκσυγχρονιστικού Οράματος για ολόκληρη την πόλη ή αν, αντίθετα, θα αναπτυχθεί σαν ένα τυχαία μεγάλο οικόπεδο, που έπαψε να στεγάζει μια καίρια λειτουργία της Πρωτεύουσας και αναμένει απλώς την οποιαδήποτε νέα του χρήση – που ενδεχομένως θα πραγματοποιηθεί με φαντασία, ακόμα και με εμπορική επιτυχία, αλλά που θα έχει χάσει την εξαιρετική ευκαιρία να αναζωογονήσει την καρδιά της Αθήνας.

Απώτερη πρόθεση αυτής της έκδοσης είναι να λειτουργήσει ως παρέμβαση, ως πολεοδομική μπροσούρα που με τις θέσεις της θα συμβάλει στη δημιουργία ενός σώματος πολιτών που θα είναι σε θέση να κρίνουν και να συγκρίνουν προτάσεις. Έτσι ώστε, άσχετα από το αν η διοίκηση ζητήσει τη συμμετοχή του κοινού στη διαδικασία λήψης απόφασης για το μέλλον του Ελληνικού ή αν το ίδιο το κοινό –μέσω των κοινωνικών κι επαγγελματικών φορέων– την επιβάλει, οι πολίτες να είναι σε θέση όχι μόνο να τηρήσουν απλώς τον τύπο της συμμετοχής, αλλά και την ουσία: να προσέλθουν δηλαδή στο δημόσιο διάλογο όντας πληροφορημένοι και αντιμετωπίζοντας διοίκηση και «ειδικούς» ως ίσοι προς ίσους. Κι αυτό δεν μπορεί να γίνει στο τεχνικό επίπεδο, μπορεί όμως να γίνει στο πολιτικό, εκεί όπου η γνώμη κάθε πολίτη έχει το ίδιο βάρος με αυτή κάθε άλλου φυσικού προσώπου ή συλλογικού οργάνου. Από την άποψη αυτήν έχει καίρια σημασία η κατανόηση του πολιτικού περιεχομένου του προτεινόμενου πολεοδομικού έργου της αναζωογόνησης του κέντρου της πόλης.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η δημοσίευση αυτή διερευνά τις ευκαιρίες, τις δυνατότητες και τα προβλήματα μιας πρότασης: της αξιοποίησης του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού με τρόπον ώστε να μεγιστοποιούνται τα οφέλη υπέρ του συνόλου της πόλης και ιδιαίτερα των κεντρικών περιοχών. Σε αντίθεση με άλλες επιλογές, η πρόταση αφορά την ανάπτυξη ενός τμήματος της πολύτιμης γης του Ελληνικού, τέτοια που να αποφέρει στο δημόσιο πολεοδομικό ταμείο σημαντικά έσοδα, τα οποία με τη σειρά τους θα διατεθούν σε ένα πρόγραμμα δημιουργίας περισσότερων πάρκων σε επίπεδο γειτονιάς.¹

Με τον όρο «πάρκο» νοούνται δημόσιοι ελεύθεροι χώροι που θα αποτελέσουν τους πυρήνες αναζωογόνησης των υποβαθμισμένων περιοχών. Μέσα σε αυτούς θα προβλεφθεί η προσφορά υπηρεσιών και εγκαταστάσεων –αναγκαίων για τη λειτουργία, ζωντάνια και ασφάλεια των περιοχών κατοικίας (που το πάλαι ποτέ κράτος-πρόνοια, αλλά και η τοπική αυτοδιοίκηση, έχουν μεγάλη δυσκολία να εξασφαλίσουν λόγω έλλειψης πόρων και υψηλών τιμών γης), όπως: πράσινου, ανοιχτών καθιστικών, εγκαταστάσεων εκπαίδευσης, περίθαλψης, αθλητισμού, φροντίδας των παιδιών και των ηλικιωμένων, κλειστών χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, χώρων διαφυγής σε περίπτωση σεισμού κ.λπ. Στόχος είναι αυτά τα πάρκα/πυρήνες να χωροθετηθούν κατάλληλα για να καλύψουν μεγάλο μέρος των κεντρικών περιοχών του Λεκανοπεδίου και να βελτιώσουν ριζικά τους όρους διαβίωσης των κατοίκων. **Αυτό θα μπορούσε να σημαίνει περίπου δεκαπέντε πάρκα, διασπαρμένα – και ισοκατανεμημένα εκεί που**

¹ «Πατέρας» της πρότασης είναι ο πολιτευτής και πρώην υπουργός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος Στέφανος Μάνος.

θα διαπιστωθεί μεγαλύτερη ανάγκη- που θα λειτουργήσουν ως «μπόλιασμα» στο πυκνό σώμα της πόλης και θα μεταφέρουν πολλαπλασιαστικά τις ευεργετικές επιπτώσεις τους σε ευρείες ζώνες γύρω τους.

Η ενδιαφέρουσα αυτή για την πόλη πρόταση περιλαμβάνει δύο χωριστά αντικείμενα, αλλά προσβλέπει στην ενιαία και συνδυασμένη τους ανάπτυξη: από τη μια την αξιοποίηση της έκτασης του Ελληνικού κι από την άλλη τις υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου της Αθήνας. Η αξιοποίηση του πρώτου αντικειμένου είναι προϋπόθεση της παρέμβασης για το δεύτερο. Μέχρι του παρόντος η πρόταση περιοριζόταν μόνο σε μια κεντρική ιδέα και στερείτο οποιασδήποτε επεξεργασίας. Αυτή είναι η πρώτη φορά που γίνεται προσπάθεια προσέγγισης ορισμένων βασικών μεγεθών της, κυρίως των σχετικών με τις κεντρικές περιοχές και λιγότερο του Ελληνικού. (Η διερεύνηση της ποσοτικής προσέγγισης αναπτύσσεται στο Προσάρτημα.) Παράλληλα αναπτύσσονται και τα επιχειρήματα που αιτιολογούν την ανάγκη υιοθέτησης της πρότασης.

Αναπόφευκτα ο προβληματισμός οδηγεί στην ανάγκη στοιχειώδους σύγκρισης με τις προτάσεις αξιοποίησης του Ελληνικού που έχουν γίνει γνωστές έως τώρα, βασισμένες σε εκπονηθείσες μελέτες, που έχουν ολοκληρωθεί μέχρι κάποιο (αν και διαφορετικό η κάθε μια) επίπεδο. Επειδή είναι αδύνατον (και άδικο) να συγκρίνεται μια επιλογή που εκφράζεται με μορφή κεντρικής ιδέας προς προτάσεις, που ενσωματώνουν σημαντική εργασία και υποστηρίζονται από αναλυτικά στοιχεία, η μόνη δυνατή σύγκριση γίνεται στο επίπεδο των κιν

νήτρων. Τα κίνητρα των σχεδίων μας και των πράξεών μας είναι ίσως τα ισχυρότερα στοιχεία που καθορίζουν το περιεχόμενο και τον χαρακτήρα του προϊόντος της δράσης μας. Τις προτάσεις για το Ελληνικό πρέπει πρώτα να τις διακρίνουμε ως προς το κίνητρο, προτού προχωρήσουμε σε συγκριτική ανάλυση των επιλογών για τις χρήσεις γης, τους συντελεστές δόμησης, το ποσοστό ελεύθερου χώρου, την πολεοδομική διάταξη, την κυκλοφοριακή και περιβαλλοντική επίλυση, τα οικονομικοκοινωνικά κόστη και οφέλη και όλες τις άλλες συνιστώσες του σχεδιασμού. Αυτά έπονται.

Οι προτάσεις αξιοποίησης του Ελληνικού καταχωρίστηκαν σε τρεις κατηγορίες από την άποψη του κινήτρου: η πρώτη εκφράζεται με την πρόθεση **«να αξιοποιηθεί ως μέρος της κρατικής περιουσίας στο πλαίσιο της προσπάθειας μείωσης του δημόσιου χρέους»**, η δεύτερη με την πρόθεση **«να φτιάξουμε κυρίως ένα μεγάλο μπτροπολιτικό πάρκο»**, και η τρίτη με την πρόθεση **«να αξιοποιηθεί ως μοχλός ριζικής αναζωογόνησης του κέντρου της πόλης»**. Οι προθέσεις αυτές σημειολογικά βαφτίζονται αντίστοιχα Λύση Ανάγκης, Πράσινη και Οραματική. (Υπάρχει και τέταρτη, ισχυρή μάλιστα, άποψη: αφήνουμε την έκταση να απαξιωθεί διά της κατάρτησης και της καταπάτησης. Αυτήν τη θεωρούμε «χειρότερο σενάριο» και την παραμερίζουμε. Αρκεί να μη λησμονούμε ότι αποτελεί εύκολη και συχνή ελληνική εξέλιξη που επιλέγεται από αδράνεια.)

Και οι τρεις προθέσεις εκφράζουν κίνητρα που ταυτίζονται με πολιτικές επιλογές: άλλες ρητές, άλλες άρρητες. Κοινός στόχος των τριών κατηγοριών είναι να ανασύρουν την Αθήνα από

την αφάνεια, με διαφορετικά η καθεμιά μέσα. Η πρώτη έχει διττό στόχο: τη δημοσιονομική θεραπεία από τη μια και, από την άλλη, την ανάδειξη της Αθήνας σε διεθνή ανταγωνιστικό επιχειρηματικό / τουριστικό / πολιτιστικό πόλο με ακτινοβολία σε ολόκληρη τη Μεσόγειο. (Άποψη μου είναι ότι ο πρώτος στόχος της, ως κυρίαρχος, θα καθορίσει τον βαθμό επιτυχίας του δεύτερου, όπως επισημαίνω πιο κάτω.) Η δεύτερη έχει στόχο να προσφέρει στην Αθήνα έναν σημαντικό πράσινο πνεύμονα και από αυτήν την άποψη μπορεί κανείς να ισχυριστεί πως συμμετέχει στον προηγούμενο στόχο της προβολής της πόλης, αλλά με εντελώς διαφορετικό τρόπο από την πρώτη. Η τρίτη πρόθεση υιοθετεί τον στόχο της ανάδειξης της Αθήνας ως σημαντικού μητροπολιτικού κέντρου, αλλά του δίνει μια πρόσθετη ποιοτική διάσταση ενσωματώνοντας μια καθαρή πολιτική επιλογή, τη ριζική αναζωογόνηση του κέντρου της πόλης μέσω της ανάπτυξης του Ελληνικού.

Θεωρώ ότι ένας τόσο υψηλός στόχος είναι ικανός να αποτελέσει (και άξιος να υποστηριχθεί ως) *όραμα για την πόλη*, δηλαδή μια κεντρική ιδέα που θα εμπνεύσει φορείς και πολίτες και προς την οποία θα πρέπει, ύστερα από διαλεκτική διαδικασία, να συγκλίνουν συντονισμένα μεγάλες δημόσιες και ιδιωτικές επενδύσεις βάσει ενός προγράμματος μακροπρόθεσμης προοπτικής. Όραμα! Παρόλο που έχει γίνει κατάχρηση του όρου από άτομα και ομάδες συμφερόντων που καμιά οραματική πρόθεση δεν εμπνέουν (και έχει σε κάποιο βαθμό απαξιωθεί και περάσει στο πάνθεον της νεοελληνικής ξύλινης γλώσσας) εδώ χρησιμοποιείται, όπως εξηγείται παρακάτω, με τη σημασία που έχει στη θεωρία της στρατηγικής.

Αναρωτήθηκα, πριν το κάνει ο αναγνώστης, γιατί χαρακτηρίζεται οραματική η τρίτη επιλογή, γιατί όχι και οι άλλες;

Η απάντηση βρίσκεται στην έννοια της κοινωνικής νομιμοποίησης. Τα προβαλλόμενα επιχειρήματα της αξιοποίησης είναι ως επί το πλείστον οικονομικής φύσεως. Παραδείγματα: το Ελληνικό μπορεί να μετατραπεί «σε έδρα των πολυεθνικών που δραστηριοποιούνται στη Μέση Ανατολή και την Ανατολική Ευρώπη»², ή η παραλία του επιδιώκεται να αποτελέσει «ένα Μονακό με ελληνική αρχιτεκτονική»³. Μακάρι η αξιοποίηση της έκτασης να δημιουργήσει τόσες θέσεις εργασίας, τόση τουριστική κίνηση (και εν τέλει τόση οικονομική ανάπτυξη) όσες υπονοούν οι ανωτέρω ισχυρισμοί. Δύσκολα όμως παρόμοια επιχειρήματα θα αιτιολογούσαν στη συνείδηση των πολλών τον χαρακτηρισμό των περιγραφόμενων προτάσεων ως «όραμα για την Αθήνα». Αντίθετα, η προοπτική, μέσα από την ανάπτυξη του Ελληνικού, να βελτιωθούν οι συνθήκες ζωής όσων νιώθουν εγκλωβισμένοι στο κέντρο –για να μην αναφερθώ στον αυξανόμενο αριθμό όσων επιβιώνουν στο μεταίχμιο της φτώχειας– νομιμοποιεί κοινωνικά την πρόταση και την ανάγει σε πραγματικό και κατ' εξοχήν «όραμα»⁴. Πολλοί ίσως αντιλαμβάνονται την έννοια ως επικοινωνιακή τακτική. Έχουν λάθος. Η εξασφάλιση της κοινωνικής νομιμοποίησης για τα μεγάλα έργα δεν είναι μια απλή γραφειοκρατική ή νομική διαδικασία, κινούμενη από τη σκοπιμότητα της διασφάλισης της ομαλής πορείας στην υλοποίησή τους. Αποτελεί μια έγκυρη λειτουργία δοκιμασίας και επιβεβαίωσης, **στη συνείδηση της κοινής γνώμης**, της κοινής ωφέλειας των προτεινόμενων έργων.

² Χοσέ Αθεμπίγιο, πολεοδόμος, συντάκτης μιας από τις μελέτες του Ελληνικού, συνέντευξη στον δημοσιογράφο Γιώργο Λιάλιο, Περιοδικό *ΓΚ (Καθημερινή)* τεύχος 44, Ιούλιος 2011, σελ. 63.

³ Σπύρος Πολλάλης, Πρόεδρος της Ελληνικό ΑΕ, συνέντευξη στο ίδιο ως άνω τεύχος του *ΓΚ*, σελ.65.

⁴ Ας μη βαφτίσουμε ξανά οράματα σχέδια που δεν έχουν περάσει αυτή την κοινωνική δοκιμασία. Θυμηθείτε τους Ολυμπιακούς Αγώνες, που αρχικά ενέπνευσαν κάποιους, έπεισαν λίγους, στην πορεία παρέσυραν πολύ περισσότερους, αλλά στο τέλος απογοήτευσαν όλους (ηλπν όσων υλικά ωφελήθηκαν).

Μια κοινότητα που φροντίζει τους παραμελημένους της, τους αδυνάτους της και τους περιθωριακούς της, είναι μια συνετή κοινότητα που ενισχύει την κοινωνική της συνοχή. Η παρούσα πρόταση αποτελεί τη συμβολή της πολεοδομίας σε αυτή την προσπάθεια.

Στην ανάπτυξη της πρότασης σε κεφάλαια χρησιμοποιείται μια τριάδα μεταφορικών εννοιών: αν η αναζωογόνηση του κέντρου της πόλης αποτελεί **το όραμα**, η αξιοποίηση του Ελληνικού χαρακτηρίζεται ως **το όχημα** που θα επιτρέψει την υλοποίηση του οράματος (ή και ως η άλλη όψη του οράματος, για να μη θεωρηθεί πως μειώνει τη σημασία του), ενώ την τριάδα συμπληρώνει ο **καταλύτης**, ένα κατάλληλα

επιλεγόμενο εργαλείο που θα διασφαλίσει την ομαλή εξέλιξη των σύνθετων και μακροχρόνιων διαδικασιών επίτευξης του στόχου.

Το κεφάλαιο 1 παρουσιάζει τα διαφορετικά κίνητρα των μέχρι σήμερα προτάσεων αξιοποίησης του Ελληνικού. Το κεφάλαιο 2 αιτιολογεί την ανάγκη και τη φύση της αναβίωσης του κέντρου, δηλαδή διευκρινίζει το **όραμα**, το 3 περιγράφει και αξιολογεί την πρόταση (το **όχημα**) δίνοντας βαρύτητα στα κριτήρια επιλογής και χωροθέτησης περιοχών επέμβασης και το 4 προτείνει έναν **καταλύτη** για την εφαρμογή του σχεδίου. Στο Προσάρτημα παρουσιάζονται τα βασικά μεγέθη μιας οικονομοτεχνικής προσέγγισης της δημιουργίας των πάρκων.

1. Τα διαφορετικά κίνητρα της αξιοποίησης

Η ΛΥΣΗ ΑΝΑΓΚΗΣ: ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΟΝΟΜΙΚΗ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗ

Το Ελληνικό έχει εμπλακεί στην κυβερνητική απόπειρα εξεύρεσης πόρων από την απαιτούμενη αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας για την αντιμετώπιση μέρους του δημόσιου χρέους της χώρας. Απέναντι στη συγκεκριμένη αξιοποίηση πρέπει να σταθεί κανείς επιφυλακτικά, καθώς η προσπάθεια μπορεί να πάρει τη μορφή σπασμωδικών ενεργειών και βιαστικών αποφάσεων που θα ληφθούν ενδεχομένως με τη μονομέρεια που υπαγορεύει η ανάγκη. Ανάγκη άμεσης εξεύρεσης ενός ποσού των 50 δισ. (ή αυτού στο οποίο θα καταλήξει η συμφωνία με τους δανειστές μας, μιας και το συγκεκριμένο ποσό μάλλον ορίστηκε με αυθαιρεσία), που αφού πρώτα υποσχεθήκαμε, στη συνέχεια διερευνούμε πώς βρίσκεται. Η επιφύλαξη υπάρχει κυρίως στο ενδεχόμενο να μεταχειριστεί η πολιτεία το Ελληνικό ως αιχμή του δόρατος στη δύσκολη επιχείρηση, αγνοώντας ή παραβλέποντας ότι η έκταση αυτή ξεπερνά την αξία της ως «γηπέδου», επειδή προσφέρει μια μοναδική δυνατότητα: να αποτελέσει βασικό συντελεστή μιας ριζικής και μακροπρόθεσμης αναζωογόνησης του κέντρου της Αθήνας και γενικής βελτίωσης της ζωής στην πόλη.

Δημόσιος λόγος για την ανάγκη αξιοποίησης της δημόσιας γης ως μέτρου αντιμετώπισης της κρίσης έγινε για πρώτη φορά στα μέσα του 2010. Η θέση αυτή αναπτύχθηκε αρχικά από οικονομικούς συμβούλους μέσα και έξω από την Ελλάδα και αργότερα από κυβερνητικά στελέχη που τη διοχέτευσαν στην κοινή γνώμη (μέσω αρχικά της Τρόικας) με αρκετές

παλινδρομήσεις και διαδοχικές διαψεύσεις – προφανώς σε μια ατυχή προσπάθεια να απαιτήσουν προκαταβολικά στην αναμενόμενη κατηγορία για «ξεπούλημα των χρυσαφικών της οικογένειας» και εν μέσω εξωφρενικών φημών περί πώλησης της Ακρόπολης κ.λπ.

Παραθέτω τα κύρια σημεία της ομιλίας ενός από τους πιο συγκροτημένους σχολιαστές της υπόθεσης¹, που συνοψίζουν το δημοσιονομικό επιχείρημα της αξιοποίησης:

«Το δημόσιο χρέος στην Ελλάδα ανέρχεται σε περίπου 110% του ΑΕΠ. Δεν έχει όμως ληφθεί καθόλου υπ' όψιν η περιουσία του Ελληνικού δημοσίου. Το ΔΝΤ (2010?) έκανε μια απόπειρα εκτίμησης της “καθαρής θέσης” του Ελληνικού Δημοσίου για το 2008, δηλαδή της διαφοράς μεταξύ ενεργητικού και παθητικού, με εντυπωσιακό απο-τέλεσμα: +30% του ΑΕΠ ρευστά περιουσιακά στοιχεία (μετοχές, καταθέσεις) +51% του ΑΕΠ απόθεμα κεφαλαίου (συσσωρευμένο αποτέλεσμα επενδύσεων 1960-2010) – 102,6% του ΑΕΠ δημόσιο χρέος = Καθαρή θέση – 22% του ΑΕΠ.

Ήδη η εκτίμηση της αξίας της δημόσιας περιουσίας στην Ελλάδα είναι, συγκριτικά με τις λοιπές χώρες του ΟΟΣΑ, υψηλή. Αν περιληφθεί στον ως άνω ισολογισμό το μέρος της δημόσιας περιουσίας που αποτελεί η ακίνητη περιουσία, τότε η εκτίμηση αυτή θα είναι ενδεχομένως αρκετά υψηλότερη. Η κατάταξη με βάση την καθαρή θέση του Δημοσίου ως ποσοστό του ΑΕΠ, θα ήταν πολύ πιο ευνοϊκή για την Ελλάδα απ' ό,τι η κατάταξη με βάση το

¹ Γιάννης Στουρνάρας, Καθηγητής Οικονομικών του Πανεπιστημίου Αθηνών και Επιστημονικός Διευθυντής του IOBE *Το Δημόσιο Χρέος και η Περιουσία του Ελληνικού Δημοσίου: Μια κρίσιμη παράμετρος οικονομικής πολιτικής*, Καθημερινή, 2009 - ΧΡΟΝΟΣ???

δημόσιο χρέος ως ποσοστό του ΑΕΠ. Η διαπίστωση πως οι πρόσοδοι από ακίνητη περιουσία της Κεντρικής Διοίκησης είναι περίπου 20 εκατ. ευρώ και των φορέων Κύριας και Επικουρικής Ασφάλισης περίπου 30 εκατ. ευρώ (σύνολο μόλις ~50 εκατ. ευρώ) θέτει επιτακτικά το ζήτημα της αξιοποίησης της περιουσίας: όχι μόνο της αύξησης της, χαμηλής, προσόδου των υφισταμένων ακινήτων, αλλά κυρίως της στρατηγικής αξιοποίησης της δημόσιας γης».

Παρ' όλην την πρόθεση, το εγχείρημα είναι γεμάτο αβεβαιότητες. Είναι γνωστές οι δυσκολίες του Δημοσίου να καταγράψει, να προστατεύσει και να αξιοποιήσει την περιουσία του. Αρκεί ένα γρήγορο βλέμμα σε σχετικούς πίνακες της ΚΕΔ (Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου) που περιγράφει την κατάσταση των ακινήτων της, μιας μόνο Υπηρεσίας που διαχειρίζεται δημόσια γη – δεδομένου ότι υπάρχουν αρκετές άλλες² – για να συνειδητοποιήσει κανείς την κατάσταση (δες εικόνες 1.1 και 1.2).

Κάθε μια από τις κατηγορίες των παραπάνω πινάκων φέρνει στη μνήμη και μια εθνική «ιδιομορφία» του δημοσίου βίου. *Κατεχόμενο* σημαίνει καταπατημένο, *διεκδικούμενο* σημαίνει η πολιτεία δεν μπορεί να προστατεύσει την περιουσία της, *άγνωστο* σημαίνει ότι δεν τεκμηριώνονται η ακριβής θέση και το μέγεθος του ακινήτου, *μερικώς ελεύθερο* σημαίνει στην ουσία δεσμευμένο κ.ο.κ.

Συμπέρασμα πρώτο: η δημόσια γη δεν είναι καταγεγραμμένη με τη σύγχρονη έννοια μιας πλήρους βάσης δεδομένων που διαρκώς ενημερώνεται με τις μεταβολές των στοιχείων της. **Με απλά λόγια, το Δημόσιο δεν ξέρει τι έχει.**

Συμπέρασμα δεύτερο: μόνο το 19,95% σε έκταση και το 13,47% σε αριθμό ακινήτων της δημόσιας γης (πάντως της διαχειριζόμενης από την ΚΕΔ) είναι ελεύθερο. Και αυτής της περιουσίας την ποιότητα και τα κρίσιμα χαρακτηριστικά, όπως το νομικό καθεστώς, δεν γνωρίζουμε. Σύμφωνα με την άποψη ορισμένων³ «συνήθως, τα καταπατημένα ή παραχωρημένα ή ήδη μισθωμένα ακίνητα είναι αυτά με την υψηλότερη αξία χρήσης και τα ελεύθερα τα ακίνητα χαμηλού ενδιαφέροντος». Τις αδυναμίες αυτές συμπληρώνουν ακόμα η σε μεγάλο βαθμό ανυπαρξία καθορισμένων χρήσεων γης, η ασάφεια ως προς τις συμβατές με τα ισχύοντα σχέδια χρήσεις γης, η ασάφεια ως προς την ύπαρξη συνθηκών προστασίας και συναφών περιοριστικών όρων αρχαιολογικής ή δασικής ή περιβαλλοντικής φύσεως. Λέω ασάφειας, γιατί υπάρχουν καταγεγραμμένες περιπτώσεις όπου δημόσιες υπηρεσίες διαχειριζόμενες ακίνητα αγνοούν οι ίδιες τις δεσμεύσεις τους λόγω κακής ενδοεπικοινωνίας με τις υπηρεσίες που θεσπίζουν ή ασκούν τους ελέγχους προστασίας των ακινήτων. **Με απλά λόγια, το Δημόσιο, κι αυτά τα λίγα που ξέρει πως έχει, τα κατέχει χωρίς ασφάλεια τίτλων ή γνώση των υφιστάμενων δεσμεύσεων.**

Είναι φανερό ότι οι παραπάνω αβεβαιότητες συγκροτούν ένα περιβάλλον αποθαρρυντικό για σοβαρούς επενδυτές ή, με άλλα λόγια, ότι οι περιπτώσεις των ακινήτων του Δημο-

² Μεγάλος αριθμός φορέων όπως υπουργεία (μεταξύ αυτών ιδιαίτερα πλούσια τα Γεωργίας και Εθνικής Άμυνας), ΔΕΚΟ, Ταμεία, πολλές δημόσιες εταιρείες όπως Κ.Ε.Δ., Ε.Τ.Α., Ολυμπιακά Ακίνητα, Τ.Ε.Θ.Α, και βέβαια ΟΤΑ.

³ Βασίλης Μαγκλάρας, *Το πολυσύνθετο πρόβλημα της αξιοποίησης της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας*, εκδ. ΙΣΤΑΜΕ, Νοέμβρ. 2010.

σίου που κρίνονται ώριμα και προσφέρονται για αξιοποίηση κυριολεκτικά μετριούνται στα δάχτυλα. Αν κρίνει κανείς από την έντονη δραστηριότητα με την οποία προωθείται το θέμα από την κυβέρνηση, θα συμπεράνει ότι το Ελληνικό αποτελεί μια από τις λίγες αυτές περιπτώσεις. **Συνεπώς το ενδεχόμενο μιας βιαστικής απόφασης γίνεται πιθανότερο, επομένως και οι ανησυχίες για την τύχη του γίνονται επίσης πιο έντονες.**

Σχετικά με την εμπλοκή της δημόσιας ακίνητης περιουσίας στην προσπάθεια εξυγίανσης του δημόσιου χρέους η κοινή γνώμη πρόσφατα συνειδητοποίησε ότι απαίτηση των δανειστών μας –που ίσως έπρεπε να την αναμένουμε– είναι τα ακίνητα του Δημοσίου να μπαίνουν ως εκέγγυα υπέρ των δανειστών της χώρας σε κάθε δάνειο που θα αναγκάζεται να συνάψει η χώρα, οποτεδήποτε η οικονομία της και η υπόσχεση αποπληρωμής θα κρίνονται αναξιόπιστες. Αυτός ο όρος, σε συνδυασμό με την υψηλή αξία του στην κτηματαγορά, συνιστά μια αυξημένη αιτία κινδύνου για το Ελληνικό, καθώς θα μπορούσε να οδηγήσει σε αποφάσεις δεσμευτικές για τη μακροπρόθεσμη και με κοινωνικά κριτήρια πολεοδομική αξιοποίησή του.

Η στρατηγική σημασία του Ελληνικού στον εκσυγχρονισμό της πόλης δίνει στην έκταση μια πρόσθετη αξία, όπως υποστηρίζεται στο παρόν. Αν αυτό αναγνωρίζεται και από τους υπεύθυνους για τα δημόσια οικονομικά πράγματα της χώρας, τότε προκύπτει ένα εύλογο ερώτημα οικονομικής φύσεως, που εκείνοι είναι αρμοδιότεροι να απαντήσουν: Αν δεχθούμε την υπόθεση ότι το Ελληνικό είναι το πολυτιμότερο ακίνητο του Δημοσίου στην περιοχή της πρω-

τεύουσας, δεν θα έπρεπε η διαπραγμάτευση της αξιοποίησής του, αντί να προτάσσεται, όπως συνέβη με το Κατάρ, να γίνει μόνον ύστερα από μια εμπεριστατωμένη, και διαρκώς ανοικτή σε προσαρμογές, μελέτη και μια ψυχραιμότερη στάθμιση των περιστάσεων; Είναι ευνόμοτο ότι από τη μια πλευρά η ανάγκη δημιουργίας πόρων πιέζει χρονικά την αξιοποίηση και από την άλλη η προσδοκία της βελτιωμένης κατάστασης της ελληνικής οικονομίας σε κάποιο μέλλον αιτιολογεί την καθυστέρηση της ανάπτυξης και την αντίστοιχη δυνατότητα είσπραξης υψηλότερου τιμήματος σε ευθετότερο χρόνο. Οι δύο αυτές όψεις συνηγορούν για ένα πολύ προσεκτικό – αυτονόμοτο– προγραμματισμένο σταδιασμό της ανάπτυξης της έκτασης⁴.

Η Λύση Ανάγκης έχει έναν εγγενώς αρνητικό χαρακτηριστικό: η πολιτεία, ξεκινώντας από μια πειστική ανάγκη οικονομικού χαρακτήρα, επιλέγει ως μέσον ικανοποίησης αυτής της ανάγκης έναν οικονομικό πόρο, ο οποίος, υπό ομαλές συνθήκες, θα αξιοποιείτο πολύ πιο αποδοτικά (και δεν εννοώ με στενά οικονομικά, αλλά γενικότερης κοινωνικής ωφέλειας και μακροπρόθεσμης προοπτικής κριτήρια) για την ικανοποίηση άλλης φύσεως σκοπού, εν προκειμένω πολεοδομικού.

Μια βιαστική απόφαση για τον τρόπο και τη φύση της αξιοποίησης της έκτασης, κάτω από την πίεση της συγκεκριμένης δυσμενούς συγκυρίας, μπορεί να οδηγήσει όχι μόνο σε λανθασμένες επιλογές χρήσης γης, αλλά και στην απώλεια της σπάνιας ευκαιρίας για γενικότερο εκσυγχρονισμό της πόλης. Η δυσμενής συγκυρία όμως είναι –ελπίζουμε– στιγμιαία, ενώ το μέλλον της πόλης έχει –ελπίζουμε– διάρκεια.

⁴ Πάντως η δημιουργία του ειδικού εταιρικού φορέα ανάπτυξης είναι ένα βήμα προς τη σωστή κατεύθυνση προκειμένου η ανάπτυξη να τεθεί σε σωστές χρηματοοικονομικές βάσεις.

Η ΠΡΑΣΙΝΗ ΛΥΣΗ: ΤΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ

Αρχικά η άποψη αυτή εκφραζόταν με τη συμβολική διατύπωση περί δημιουργίας του «μεγαλύτερου μητροπολιτικού πάρκου της Ευρώπης», έκτασης γύρω στα 5.500 στρέμματα. Αργότερα σημειώθηκε μια σημαντική υποχώρηση με τον περιορισμό του πρασίνου σε 3.000 στρέμματα και την αποδοχή μιας ελάχιστης αξιοποίησης χώρων από ιδιώτες – αυστηρά και μόνον προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι δαπάνες των έργων του πάρκου. Η ιδέα όμως της αναζωογόνησης του κέντρου μέσω της αξιοποίησης της έκτασης απορρίπτεται ασυζητητί από τα στελέχη της Διοίκησης⁵.

Η Πράσινη άποψη έχει υπέρ αυτής ότι υπερασπίζεται μια χρήση για την οποία κανείς δεν έχει αντίρρηση από θέματος αρχής. Είναι σχεδόν a priori δικαιωμένη, τουλάχιστον στα μάτια των απλών πολιτών που βλέπουν μόνον τον άξιο και επιθυμητό στόχο, αλλά αγνοούν τις δυσκολίες της υλοποίησης του στόχου, το μέγεθος της δημόσιας δαπάνης συντήρησης ενός τέτοιου έργου και ακόμα τη μονομέρεια της ωφέλειας. Παρ' όλες τις τεράστιες δαπάνες διαχείρισης ενός μητροπολιτικού πάρκου και την εμπειρία της αποτυχίας μας να συντηρήσουμε άλλα πολύ μικρότερα πάρκα στην πρωτεύουσά μας, η πρόταση διατηρεί μια ισχυρή βάση στην κοινή γνώμη. Ποιος πολίτης δεν θέλει περισσότερο πράσινο; Και ποιος ειδικός δεν αρέσκεται να συμπλέει με τα πιο σύγχρονα κινήματα της πολεοδομίας και του αστικού σχεδιασμού, αυτά που διερευνούν τρόπους να εισχωρεί η φύση μέσα στην πόλη; Γι' αυτό είναι δύσκολο να προβάλλεις τις αρ-

νητικές όψεις αυτής της πρότασης, όταν την εξετάζεις απόλυτα και αυτόνομα.

Ένα μητροπολιτικό πάρκο στη συγκεκριμένη, εκτός κέντρου βάρους, θέση χωροθετείται σε μια ήδη ευνοημένη (από τη γειτνίαση της ακτής, της θάλασσας, του γκολφ, των εγκαταστάσεων αναψυχής, κ.ά.) ζώνη. Οι περισσότεροι κάτοικοι του Λεκανοπεδίου θα το επισκέπτονταν μάλλον σπάνια με αναγκαστική οικογενειακή «εκδρομή». Το επιχείρημα ότι έτσι αυξάνεται το ποσοστό του πρασίνου στην πρωτεύουσα είναι στατιστικής αξίας, όταν αγνοείται το επιχείρημα της χωρικής διασποράς του. Η κοινή του ωφέλεια δεν ακτινοβολεί και στις περιοχές της πόλης που έχουν τη μεγαλύτερη ανάγκη. Απέναντι στο μητροπολιτικό πάρκο τα μικρά τοπικά πάρκα στις κεντρικές πυκνοκατοικημένες και πυκνοδομημένες γειτονιές θα βελτιώσουν την καθημερινή ζωή της πλειονότητας των κατοίκων της πόλης, που συνωστίζονται σε ανεπαρκείς δημόσιους χώρους. Η εμπειρία από ευρωπαϊκές πόλεις δεν αφήνει καμιά αμφιβολία για τη χρησιμότητα των χώρων πρασίνου που βρίσκονται σε απόσταση μέχρι 300-400 μ. από την κατοικία (σύγκρισε εικ. 1.3 και 1.4).

Η ΟΡΑΜΑΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ: ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΥΠΕΡ ΤΗΣ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

Υποστηρίζω τη θέση ότι το Ελληνικό μπορεί να έχει στρατηγικό ρόλο στην αναβίωση των κεντρικών περιοχών της πόλης. Η έκταση του Ελληνικού αποτελεί μια παρακαταθήκη

⁵ Γιάννης Πολύζος, Πρόεδρος Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας, συνέντευξη στο Κ της εφημερίδας *Καθημερινή*, Έρευνα Αλεξάνδρας Μανδράκου, τεύχος 3/89 14.11.2010, σελ.34. «Η μόνη διαφωνία που εκφράζω είναι να πουληθούν εκτάσεις, να μπουν σε ένα ταμείο και αυτό να χρηματοδοτήσει προγράμματα ανάπλασης σε πυκνοδομημένες περιοχές. Πρόκειται για ένα σχήμα που σε αυτήν τη χώρα δεν θα λειτουργήσει».

(ή τράπεζα) γης που έχει κυριολεκτικά «στρατηγική σημασία» για το σύνολο της πόλης. Δεν πρόκειται για έναν υπερβολικό επιθετικό προσδιορισμό που ανασύρθηκε από το καλάθι της νεοελληνικής ξύλινης γλώσσας. Λέγεται με επίγνωση του όρου. Ότι το μέλλον του Ελληνικού έχει εν δυνάμει στρατηγική σημασία για την πόλη μπορεί να γίνει κατανοητό από την προσφυγή στις δύο παρακάτω θεωρήσεις του όρου *στρατηγική*:

Η πρώτη έχει καταγωγή και ετυμολογία στρατιωτική. Κυριολεκτικά σημαίνει την απαραίτητη σχεδίαση για τη βέλτιστη χρησιμοποίηση των έμπυκτων και άψυκτων πόρων (στρατιωτών και πολεμικού υλικού) προς την επίτευξη τεθέντων πολεμικών στόχων, αντιδιαστέλλεται δε προς την τακτική που βρίσκεται σε κατώτερο ιεραρχικό επίπεδο και αλλάζει ανάλογα με τις κινήσεις του αντιπάλου ή τις αλλαγές στην τεχνολογία.

Θεωρίες στρατηγικής, όπως είναι γνωστό, εφαρμόζονται σε πολλά, πέραν του πολεμικού, πεδία: την πολιτική, την οικονομία κ.ά. Ως στρατηγική νοείται το σχέδιο δράσης που υιοθετεί ένας *οργανισμός*, συνειδητά και ηθελημένα, για την επίτευξη τόσο βραχυπρόθεσμων, ορατών και απτών στόχων (*τρέχουσα στρατηγική / current strategy*) όσο και ευρύτερων μεσο-μακροπρόθεσμων στόχων (στρατηγική σχεδίαση / *strategic planning*). Η στρατηγική απαντά στα ερωτήματα «τι κάνουμε», «για ποιον το κάνουμε» και «πώς ενεργούμε». Η στρατηγική, τέλος, απαιτεί την ύπαρξη κάποιου *στρατηγικού οράματος (strategic vision)*, της «εικόνας» που θέλει για τον εαυτό του ο ίδιος ο οργανισμός σε μακροπρόθεσμη

προοπτική. Το όραμα είναι αυτό που εμπνέει τον οργανισμό και του παρέχει τα καθαρά κριτήρια για να παίρνει τις μερικές αποφάσεις που θα τον οδηγήσουν στους τεθειμένους στόχους⁶. Σύμφωνα λοιπόν με τη στρατηγική έννοια, όπως νοείται στην επιχειρηματική επιστήμη, πιστεύω πως το Ελληνικό προσφέρει ένα όραμα για το μέλλον ολόκληρης της πόλης. Χάρης στη μοναδικότητα της θέσης του, στο μέγεθός του και στο ευνοϊκό περιβάλλον του (τον πολύτιμο και κακοπαθημένο πόρο της ακτής του Σαρωνικού) και με την προϋπόθεση μιας συνετής και επινοητικής ιδέας ως προς τις χρήσεις γης που θα καθορίσουν την εξέλιξή του, το Ελληνικό θα μπορούσε –εκτός από το να αξιοποιηθεί με οικονομικά αποδοτικό και κοινωνικά ωφέλιμο τρόπο– να γίνει και εργαλείο ενός γενικού και ριζικού εκσυγχρονισμού της πόλης και ειδικά των κεντρικών περιοχών που περνούν μακροχρόνια κρίση.

Η δεύτερη στρατηγική θεώρηση του Ελληνικού σχετίζεται με τον λεγόμενο Στρατηγικό Πολεοδομικό Σχεδιασμό (*Strategic Urban Planning*), ένα κίνημα που ξεκίνησε στις ΗΠΑ τη δεκαετία του '80 και εξαπλώθηκε σε ευρωπαϊκές πόλεις, ιδιαίτερα στην Ισπανία, σε μητροπολιτικές κυρίως περιοχές που περνούσαν οικονομική κρίση. Βασικό αντικείμενο του Στρατηγικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού είναι να καθορίσει «τι πόλη θέλουμε» και να διαγράψει τα βήματα που απαιτούνται για να επιτευχθεί ο στόχος, υιοθετώντας ορισμένες πάγιες αρχές, όπως: τη συνεργασία και τον συντονισμό των δημοσίων και ιδιωτικών δράσεων, τη συνεργασία με την Τοπική Αυτοδιοίκηση (σε ορισμένες περιπτώσεις, απουσία κεντρικής κατεύθυνσης και ενίσχυσης,

⁶ Όραμα είναι αυτό που όλοι διαπιστώνουν πως λείπει από την ελληνική κοινωνία, αυτό το ζητούμενο «κάτι», στο οποίο απαραίτητα χρειάζεται να προσβλέπουμε για να ξεπεράσουμε την κρίση με υψηλό ηθικό. Η ίδια απουσία οράματος παρατηρείται και για το μέλλον της Αθήνας.

λειτούργησε ως εργαλείο τοπικής ανάπτυξης με κινητοποίηση των πολιτών), την ενεργό συμμετοχή των πολιτών ήδη από το στάδιο του καθορισμού των βασικών στόχων, και – τέλος– τη δημιουργία σεναρίων ανάπτυξης για την επιλογή του προσφορότερου οράματος που θα εμπνεύσει φορείς και πολίτες.

Σύμφωνα με τις ανωτέρω έννοιες, πολλά στοιχεία της έκτασης του Ελληνικού δικαιώνουν τον ισχυρισμό περί της στρατηγικής σημασίας του: έχει έκταση μοναδική σε μέγεθος, ανήκει στο Δημόσιο, βρίσκεται στην παράκτια ζώνη του πολεοδομικού συγκροτήματος, τη ζώνη με το σπουδαιότερο δυναμικό ανάπτυξης (το οποίο μέχρι σήμερα εκμεταλλεύονται οι «επιχειρηματίες» της νύχτας), με υψηλές εν δυνάμει τιμές και επομένως με μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον. Είναι, εν ολίγοις, ένας καίριος πλουτοπαραγωγικός πόρος και δικαιολογημένα είναι μεγάλες οι προσδοκίες από τα οφέλη της αξιοποίησής του, τόσο τα οικονομικά όσο και τα κοινωνικά. Ιδιαίτερα το γεγονός της δημόσιας ιδιοκτησίας συμπληρώνει έναν ιδεώδη συνδυασμό συνθηκών που θα επιτρέψει μια αξιοποίηση κοινής ωφέλειας μεγάλης κλίμακας και υψηλού στόχου.

Το οραματικό σενάριο μπορεί να διατυπωθεί ως εξής: (α) ανάπτυξη ενός τμήματος της πολύτιμης γης του Ελληνικού με αποδοτικές χρήσεις (ενώ ένα άλλο τμήμα αξιοποιείται με κοινωφελείς χρήσεις, περιλαμβανομένου του πρασίνου), (β) εισροή στο δημόσιο πολεοδομικό ταμείο σημαντικών εσόδων από το αποδοτικό τμήμα, (γ) διάθεση ικανού μέρους των εσόδων για την πραγματοποίηση ενός προγράμματος δημιουργίας περισσότερων

πάρκων σε επίπεδο γειτονιάς. Φανταστείτε, ως υποθέσουμε, 15 πάρκα, διασπαρμένα – ύστερα από μια συγκριτική διερεύνηση των περιοχών της πόλης με τις μεγαλύτερες ελλείψεις και ανάγκες– και ισοκατανεμημένα στο πυκνό σώμα της πόλης, να λειτουργούν ως βότσαλα που το καθένα θα ταράξει και αναζωογονήσει τα λιμνάζοντα νερά μιας ευρύτερης περιοχής γύρω του.

Το Ελληνικό λοιπόν προτείνεται ως όχημα για την υλοποίηση ενός *Οράματος για την Αθήνα*, του εκσυγχρονισμού των συνθηκών ζωής του κέντρου. (Η άποψη αυτή υποστηρίζεται όλο και συχνότερα από ειδικούς επιστήμονες, που εκφράζουν ωστόσο και επιφυλάξεις.)⁷ Ασφαλώς δεν πρόκειται για ένα πλήρες όραμα, που θα απαντούσε στο ερώτημα «τι είδους πόλη θέλουμε», και εννοώ τι είδους παραγωγική βάση φανταζόμαστε για την πόλη μας και τι χαρακτήρα αυτή θα προσδώσει στο πολεοδομικό συγκρότημα. Το μεγάλο θέμα για το παραγωγικό μέλλον της Αθήνας παραμένει ζητούμενο (όπως και το παραγωγικό μοντέλο της χώρας άλλωστε) για το οποίο δεν έχει υπάρξει σοβαρή συλλογική δουλειά και διαβούλευση, άρα και επίσημη απάντηση από τα αρμόδια όργανα της πολιτείας. Το συγκεκριμένο όραμα, ωστόσο, αν υλοποιείτο, θα ικανοποιούσε τουλάχιστον τις ανάγκες των πολιτών, και μάλιστα της μεγάλης μάζας, σε κοινωνικές εξυπηρετήσεις, δηλαδή στην προσφερόμενη κοινωνική υποδομή που εξυπηρετεί εκείνες τις συνθήκες ζωής στην πόλη που έχει επικρατήσει να αποκαλούμε *καθημερινότητα*. Μεγάλο μέρος των συνθηκών αυτών αφορούν την κατοικία και το άμεσο περιβάλλον της.

⁵ Πάνος Δραγώνας, αναπλ. καθηγητής Αρχιτεκτονικής Πανεπιστημίου Πατρών, *ΤΟ ΒΗΜΑ*, 05.09.2010: «Η πρόταση για την οικοδόμηση ενός μέρους του Παλαιού Αεροδρομίου παραμένει ελλιπής όσο δεν προσδιορίζονται με σαφήνεια οι βασικές αρχές του σχεδίου αναβάθμισης των περιοχών όπου θα επενδυθούν τα έσοδα από την οικοδόμηση του Παλαιού Αεροδρομίου. Για να γίνει πειστική η παραπάνω πρόταση απαιτείται η διατύπωση συνολικού οράματος για την πόλη. Απαιτείται, δηλαδή, ένα στρατηγικό σχέδιο το οποίο θα θέσει συγκεκριμένους στόχους για την αναβάθμιση τόσο της καθημερινότητας των πολιτών όσο και για τη συνολική εικόνα της πόλης».

ΜΙΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΣΗΜΕΙΩΣΗ

Βελτίωση από βελτίωση και εκσυγχρονισμός από εκσυγχρονισμό μπορεί να διαφέρουν όσο η μέρα από τη νύχτα. Ακούμε πολύ τελευταία την παρότρυνση: Πρέπει στο πολιτικό και οικονομικό πεδίο να προχωρήσουμε σε αλλαγές. Σύνθημα άνευ αξίας όσο δεν προσδιορίζει κάποιος ποιες θεωρεί αναγκαίες αλλαγές. Το ίδιο και προκειμένου για τη βελτίωση της πόλης. Όλοι συμφωνούμε στη βελτίωση. Είναι ζήτημα όμως αν θα συνεχίσουμε να συμφωνούμε, όταν ο καθένας διευκρινίσει ποιες ενέργειες, δράσεις και παρεμβάσεις θεωρεί ως βελτίωση.

Αλλά μη φτάσουμε στο άλλο άκρο να θεωρούμε ότι όλες οι προτάσεις αλληλοακυρώνονται. Πάρα πολλές είναι συγκλίνουσες και εναρμονίζονται. Π.χ. η βελτίωση της προσβασιμότητας του κέντρου μέσω του εκσυγχρονισμού των Μέσων

Μαζικών Μεταφορών (αντί της διευκόλυνσης του ΙΧ) και η ριζική και ισόρροπη ανάπτυξη της παραλιακής ζώνης του Λεκανοπεδίου που δεν θα εμποδίζει την ελεύθερη πρόσβαση σε αυτήν (για να αναφέρω δύο κατά τη γνώμη μου υγιείς προτάσεις για την πόλη). Η βελτίωση των κεντρικών περιοχών, με την έννοια που δίνεται στο παρόν πόνημα, κάλλιστα συμπλέει με τις προηγούμενες δύο επιδιώξεις, που σημαίνει ότι το όραμα είναι ανοιχτό, αλλά ο κύριος στόχος του είναι η αναζωογόνηση των παραμελημένων κεντρικών περιοχών κατοικίας, αυτών όπου ζει το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού της πρωτεύουσας.

Σύμφωνα με τα παραπάνω η βελτίωση και ο εκσυγχρονισμός των συνθηκών της καθημερινότητας στο κέντρο της πόλης χρειάζεται να διευκρινιστούν και ο στόχος της αναζωογόνησης να πάρει συγκεκριμένη μορφή και να τεκμηριωθεί.

2. Η ανάγκη αναζωογόνησης του κέντρου

Τα θέματα που αναπτύσσονται στο παρόν είναι: Ποια είναι η κατάσταση και ποιο είναι το πρόβλημα της πόλης, ειδικότερα του κέντρου. Πώς συντελείται η υποβάθμιση μιας περιοχής. Ποια είναι η πολιτική αντιμετώπισης των προβλημάτων από τις πολεοδομικές αρχές. Σε ποια κατεύθυνση πρέπει να αλλάξει αυτή η πολιτική. Με τι κριτήρια ορίζονται οι υποβαθμισμένες περιοχές της πόλης προκειμένου να γίνει η χωροθέτηση των πάρκων.

Η ΦΥΣΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ

Το «πολεοδομικό πρόβλημα» στον δημόσιο διάλογο χρησιμοποιείται με ασάφεια: άλλοτε για να περιγράψει πρωτογενή πολεοδομικά φαινόμενα, άλλοτε τα αίτιά τους, άλλοτε τις δευτερογενείς επιπτώσεις τους και άλλοτε τα εμπόδια και τις δυσκολίες στην αντιμετώπισή τους. Πρέπει να γίνει κατανοητό ότι το πώς διατυπώνεται ένα πρόβλημα έχει αποφασιστική επίπτωση στο αν η κοινωνία μπορεί να βαδίσει προς τη λύση του ή αν θα παραπαίει σε εξαρχής προδιαγεγραμμένες άγονες και χρονίζουσες συζητήσεις.

Παράδειγμα: τα φαινόμενα που σχετίζονται με τη συρροή ανέργων, μεταναστών, ναρκωμανών και παραβατικών ομάδων διατυπώνονται συχνά ως «προβλήματα του κέντρου» της πόλης. Δεν πρόκειται βέβαια για προβλήματα του κέντρου. Πρόκειται για κοινωνικά φαινόμενα. Ορισμένοι θα πουν παίζω με τις λέξεις. Έχει τόση σημασία αν τα αποκαλέσουμε προβλήματα του κέντρου ή κοινωνικά;

Έχει, γιατί όταν τα παραπάνω διατυπώνονται ως *προβλήματα του κέντρου*, είναι σαν να προδιαγράφεται ήδη μοιραία η «λύση» τους: να τα σπρώξουμε στην παρακάτω γειτονιά, αρκεί να φύγουν από τη μέση, δηλαδή να μην τα βλέπει το αθηναϊκό και το τουριστικό πλήθος, να «αποκατασταθεί η εικόνα του κέντρου», να «δώσουμε στους τουρίστες την εικόνα μιας σύγχρονης μητρόπολης».

Ζητήματα όπως η ανεργία, η μαύρη εργασία (η αδήλωτη εργασία φθάνει στη χώρα μας πάνω από 30%, στον τομέα της εστίασης είναι περίπου 50%!), η περιθωριοποίηση κοινωνικών ομάδων οφείλονται πρωτίστως στην άρνηση ή την αδυναμία της πόλης και κατ' επέκτασιν της χώρας (με την έννοια των κοινωνικών φορέων και της κοινωνίας των πολιτών) να εντάξει, οικονομικά και κοινωνικά, το δυσανάλογα μεγάλο κύμα μετανάστευσης, αλλά και γενικότερα τους κοινωνικά αδύναμους και ασθενείς της, μέσα στους θεσμούς της και να ελέγξει αυτούς που εκμεταλλεύονται τη δυστυχία τους. Φυσικά αυτά είναι ζητήματα που απαιτούν μακροπρόθεσμες λύσεις, ιδίως σε εποχές όπου και ο γηγενής πληθυσμός δοκιμάζεται από την ανεργία και την αύξηση των νεόπτωχων. Αυτό όμως δεν δικαιολογεί την απραξία των αρχών να ελέγξουν τη μεταναστευτική εισροή από τα βόρεια και ανατολικά σύνορά μας (τελευταία ίσως και από τα νότια), να αστυνομεύσουν τις περιοχές όπου συρρέουν οι εξαθλιωμένοι μετανάστες, να τιμωρήσουν τα κυκλώματα των εμπόρων του μόχθου και της ανθρωπίνης δυστυχίας (πορνείας, ναρκωτικών, μαζικών υπνωτηρίων) ανατρέποντας το γενικότερο καθεστώς της ανοχής και της ατιμωρησίας.