



Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος



Τοπική Ένωση Δήμων &
Κοινοτήτων Νομού Αττικής



Δήμος Αλίμου



Δήμος Αργυρούπολης



Δήμος Γλυφάδας



Δήμος Ελληνικού

Βασικές αρχές σχεδιασμού Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου στο πρώην αεροδρόμιο Ελληνικού

Ερευνητικό Πρόγραμμα Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου και Τ.Ε.Δ.Κ.Ν.Α.
για τους Δήμους Αλίμου, Αργυρούπολης, Γλυφάδας και Ελληνικού

Α΄ φάση

Καταγραφή, τεκμηρίωση και αξιολόγηση
κτιριακού αποθέματος, δεσμεύσεων και προτάσεων

Αθήνα, Ιούνιος 2010

**Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος**

**Βασικές αρχές σχεδιασμού Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου
στο πρώην αεροδρόμιο Ελληνικού**

**Ερευνητικό Πρόγραμμα
Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου και Τ.Ε.Δ.Κ.Ν.Α.
για τους Δήμους Αλίμου, Αργυρούπολης, Γλυφάδας και Ελληνικού**

Α΄ φάση

**Καταγραφή, τεκμηρίωση και αξιολόγηση
κτιριακού αποθέματος, δεσμεύσεων και προτάσεων**

Αθήνα, Ιούνιος 2010

Περιεχόμενα

Ταυτότητα του προγράμματος	4
1. Εισαγωγικά	5
1.1. Σύνοψη	5
1.2. Εισαγωγή	7
2. Ιστορικό μελετών, παρεμβάσεων και θεσμικού πλαισίου	10
2.1. Μετεγκατάσταση του αεροδρομίου: Η απόφαση δημιουργίας μητροπολιτικού πάρκου	11
2.2. Ερευνητικά προγράμματα ΕΜΠ: Σενάρια και προδιαγραφές για τη δημιουργία του πάρκου	15
2.2.1. 1 ^ο ερευνητικό πρόγραμμα της ομάδας του ΕΜΠ για το αεροδρόμιο του Ελληνικού	15
2.2.2. Συμπληρωματική έκθεση α΄ φάσης με βάση τις παρατηρήσεις του ΟΡΣΑ	18
2.2.3. 2 ^ο ερευνητικό πρόγραμμα της ομάδας του ΕΜΠ για το αεροδρόμιο του Ελληνικού	19
2.2.4. Η περίοδος από το 1999 ως το 2006	21
2.3. Ολυμπιακοί Αγώνες: Χωροθέτηση Ολυμπιακών πόλων και νέα προγραμματικά δεδομένα	28
2.4. Διεθνής αρχιτεκτονικός διαγωνισμός και μελέτη ΥΠΕΧΩΔΕ – ΟΡΣΑ 2003	34
2.4.1. Η μελέτη ΥΠΕΧΩΔΕ – ΟΡΣΑ	37
2.4.2. Κωδικοποίηση και αξιολόγηση επικαιροποιημένων στοιχείων ανάλυσης για την περιβαλλοντική θεώρηση του προγράμματος: Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού	45
2.5. Επισκόπηση οικονομοτεχνικών στοιχείων και μελετών αξιολόγησης οικονομικής βιωσιμότητας	50
2.5.1. Οικονομοτεχνικά δεδομένα του διαγωνισμού και της πρότασης ΥΠΕΧΩΔΕ 2003-2007	50
2.5.2. Στοιχεία από τις μελέτες αξιολόγησης οικονομικής βιωσιμότητας	54
2.5.3. Παρουσίαση μελέτης αξιολόγησης οικονομικής βιωσιμότητας 2008	54
2.5.4. Παρουσίαση παραλλαγής πολεοδομικής πρότασης 2008	57
2.5.5. Συμπεράσματα	59
2.6. Διεθνής εμπειρία μητροπολιτικών πάρκων και αναπλάσεων πρώην αεροδρομίων	60

2.6.1. Μεγέθη μητροπολιτικών πάρκων	60
2.6.2. Η επανάχρηση των αεροδρομίων	68
2.7. Σημερινά πολεοδομικά δεδομένα στο χώρο του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού	81
3. Καταγραφή και αξιολόγηση υπάρχουσας κατάστασης	83
3.1. Περίληψη και μεθοδολογία	83
3.1.1. Απογραφή των κτιρίων του χώρου του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού	83
3.1.2. Μεθοδολογία	83
3.2. Χρήσεις γης, παραχωρήσεις, κτίρια και εγκαταστάσεις	85
3.2.1. Υπάρχουσες χωρικές ενότητες, ιδιοκτησιακό καθεστώς και δεσμεύσεις	
3.2.2. Χρήσεις γης	86
3.2.3. Υπάρχοντα κτίρια και εγκαταστάσεις	89
3.2.4. Χαρακτηριστικά εδαφών	96
3.2.5. Όρια-Περιφράξεις	99
4. Συμβατότητα του Μητροπολιτικού Πάρκου Ελληνικού με περιβαλλοντικά δεδομένα του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Πρωτεύουσας (ΠΣΠ)	102
4.1. Σχέση του χώρου του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού με τους ελεύθερους χώρους και ακτές του ΠΣΠ	102
4.1.1. Μητροπολιτικά πάρκα στο ΠΣΠ: υπάρχοντες και εν δυνάμει ελεύθεροι χώροι, δημόσιος χαρακτήρας, μέγεθος, προσβασιμότητα	102
4.1.2. Παράκτια ζώνη του ΠΣΠ: ανοικτές και κλειστές ακτές, προσβασιμότητα, συμβατότητα υπάρχουσας κατάστασης με ΡΣΑ 1988 και ΠΔ Ακτών 2004	108
5. Πρόταση αναθεώρησης της στρατηγικής για το Ελληνικό	112
5.1. Διαπιστώσεις και αρχές	112
5.2. Προτάσεις και δυνατότητες για λήψη άμεσων μέτρων στην κατεύθυνση της δημιουργίας του πάρκου: Α΄ φάση	115
Βιβλιογραφία και κατάλογος διαδικτυακών πηγών	117
Κατάλογοι χαρτών και πινάκων	119
Παράρτημα: Καρτέλες καταγραφής και αξιολόγησης κτιρίων και εγκαταστάσεων	

Ταυτότητα του ερευνητικού προγράμματος

Το ερευνητικό πρόγραμμα ανετέθη στο Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος του Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου από την Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Νομού Αττικής για λογαριασμό των Δήμων Αλίμου, Αργυρούπολης, Γλυφάδας και Ελληνικού.

Την ερευνητική ομάδα του ΕΜΠ αποτελούν οι: **Νίκος Μπελαβίλας**, Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος, Επικ. Καθηγητής ΕΜΠ (επιστημονικός υπεύθυνος), **Φερενίκη Βαταβάλη**, Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος, Υποψ. Δρ ΕΜΠ, **Μαρία Καλαντζοπούλου**, Πολιτικός Μηχ. Συγκοινωνιολόγος, Υποψ. Δρ ΕΜΠ, **Πασχάλης Σαμαρίνης**, Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος, Υποψ. Δρ ΕΜΠ, **Νάντια Σουρέλη**, Αρχιτέκτων Μηχ. ΑΠΘ, Υποψ. Δρ Πολεοδομίας UCLA, **Ευαγγελία Χατζηκωνσταντίνου**, Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος, Υποψ. Δρ ΕΜΠ, **Βασιλική Βαλληνδρά**, Αρχιτέκτων Μηχ. ΕΜΠ, **Θεοδώρα Χατζή-Ροδοπούλου**, Αρχιτέκτων Μηχ. ΕΜΠ, **Πολίνα Πρέντου**, Αρχιτέκτων Μηχ. ΕΜΠ, **Μαρίνα Θεοδώρου**, Φοιτήτρια Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχ. ΕΜΠ. Σύμβουλοι της έρευνας είναι οι: **Φαίδων Γεωργιάδης**, Πολεοδόμος-Χωροτάκτης, **Βάσω Τροβά**, Αρχιτέκτων Μηχ., Αναπλ. Καθηγήτρια Παν/μίου Θεσσαλίας, **Γιάννης Ψυχάρης**, Οικονομολόγος, Αναπλ. Καθηγητής Παντείου Παν/μίου.

Το παρόν τεύχος αποτελεί τα παραδοτέα της Α΄ φάσης. Η Β΄ φάση με τα παραδοτέα της έρευνας στο σύνολο τους αναμένεται να κατατεθεί τον Οκτώβριο 2010. Το παρόν τεύχος είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα του Εργαστηρίου Αστικού Περιβάλλοντος, www.arch.ntua.gr/en/lab, όπου γίνεται και η δημοσιοποίηση επιπλέον στοιχείων κατά τη διάρκεια του ερευνητικού προγράμματος.

1. Εισαγωγικά

1.1. Σύνοψη

Η δημιουργία του Μητροπολιτικού Πάρκου αποτελεί ένα έργο ζωτικής σημασίας για την περιβαλλοντική αναβάθμιση του λεκανοπεδίου της Αθήνας και για την αναπλήρωση της μεγάλης έλλειψης μητροπολιτικού πρασίνου σε αυτό. Είναι γνωστό ότι με την υπερδόμηση της πόλης, μόνον σε δύο μεγάλους αστικούς χώρους σε μητροπολιτικό επίπεδο, υπάρχουν τα μεγέθη και οι δυνατότητες συγκρότησης πάρκων για το σύνολο της πρωτεύουσας. Οι χώροι αυτοί είναι το Γουδί και το Ελληνικό. Επίσης, με δεδομένο τον πλήρη αποκλεισμό του μεγαλύτερου τμήματος της αθηναϊκής και πειραϊκής ακτής του Σαρωνικού, κατά ένα μήκος το οποίο υπερβαίνει τα 20 χλμ από το Πέραμα μέχρι τον Άγιο Κοσμά, η απόδοση σε ελεύθερη ανοικτή δημόσια χρήση του θαλασσιού μετώπου μήκους 3 χλμ του Ελληνικού καθίσταται αναγκαία.

Την περίοδο 2003-2007 προγραμματίστηκε από το ελληνικό δημόσιο, για τον χώρο του πρώην αεροδρομίου, ένα έργο εκτεταμένης αστικής ανάπλασης με τον τίτλο «Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού» και η δημιουργία εντός του πάρκου μίας μικρής πόλης με επιφάνειες κτιρίων οι οποίες κυμαίνονταν στις τελικές προτάσεις το 2007-2008 από τα 1.300.000 μ² έως τα 1.450.000 μ².

Επρόκειτο για ένα ιδιαίτερα δαπανηρό έργο τόσο ως προς το κτιριακό του σκέλος όσο και ως προς το σκέλος των διαμορφώσεων ελεύθερων χώρων και πρασίνου. Από την παρούσα έρευνα προκύπτει ότι το κόστος κατασκευής του πάρκου προϋπολογίστηκε τότε έως και 16 φορές ακριβότερα από τα αντίστοιχα έργα αναπλάσεων πρώην αεροδρομίων ή κατασκευής αντίστοιχων πάρκων στον ευρωπαϊκό χώρο. Προκύπτει ακόμη ότι με εξαίρεση μία συνοπτική αξιολόγηση του έργου για λογαριασμό της ΚΕΔ, η οποία συντάχθηκε αφού είχαν ολοκληρωθεί οι μελέτες το 2008, και μία προκαταρκτική αξιολόγηση από το ΕΜΠ, δώδεκα χρόνια πριν τον τελικό σχεδιασμό και η οποία δεν ολοκληρώθηκε με βάση στοιχεία υλοποίησης, για το έργο αυτό καθ' αυτό δεν υπήρξε ούτε επιχειρησιακό σχέδιο (business plan) ούτε μελέτη βιωσιμότητας.

Κατά τη διάρκεια της τελευταίας 5ετίας ο χώρος του πρώην αεροδρομίου όπως και ο παράκτιος χώρος κατατμήθηκε σε δεκάδες τμήματα με θεσμικές εκχωρήσεις και αδικαιολόγητες νέες περιφράξεις μήκους 56 χλμ. Στην ίδια περίοδο, στις περιοχές του πρώην ανατολικού αεροσταθμού και στο παράκτιο μέτωπο, παλαιές και νέες αυθαίρετες κατασκευές καταλαμβάνουν χώρους και επεκτείνονται.

Η ερευνητική ομάδα του ΕΜΠ προχώρησε στην πλήρη καταγραφή της συνολικής έκτασης των 6.264 στρεμμάτων (θεσμικό καθεστώς, κατατμήσεις, κτιριακές εγκαταστάσεις, εδάφη). Η καταγραφή αυτή είναι η πρώτη που πραγματοποιείται από το 1996. Αναλύθηκε επίσης και αποτιμήθηκε το σύνολο των προτάσεων (αναπλάσεων, δόμησης, οδικών έργων) οι οποίες σχεδιάστηκαν από τη στιγμή της παύσης λειτουργίας του αεροδρομίου. Μελετήθηκαν οι ανάλογες περιπτώσεις αναπλάσεων σε ανενεργά ευρωπαϊκά και αμερικανικά αεροδρόμια όπως και τα στοιχεία των μητροπολιτικών πάρκων των ευρωπαϊκών πρωτευουσών.

Με βάση τα νέα δεδομένα τα οποία προκύπτουν από την ολοκλήρωση της α΄ φάσης του προγράμματος προτείνονται:

- Η άρση των εσωτερικών περιφράξεων και η άμεση απομάκρυνση αυθαίρετων εκθεσιακών λυόμενων κατασκευών στον προαύλιο χώρο του πρώην ανατολικού αερολιμένα.
- Η εγκατάλειψη του ιδιαίτερα δαπανηρού σχεδίου δόμησης νέων πολεοδομικών ενοτήτων και η ακύρωση του προγράμματος πώλησης τμημάτων του χώρου.
- Η ακύρωση των επίσης πολυδάπανων προτεινόμενων οδικών έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ 2009) στα σκέλη των λεωφόρων Ποσειδώνος και Αλίμου (υπογειοποιήσεις, διαπλατύσεις και ανισόπεδοι κόμβοι).
- Σε ό,τι αφορά τη δημιουργία του μητροπολιτικού πάρκου, υπάρχει άμεσα η δυνατότητα σταδιακής υλοποίησης έργων πρασίνου με βάση το ευρωπαϊκό κόστος, και συγκεκριμένα:
- Η άμεση απόδοση σε δημόσια χρήση πάρκου, του νότιου τμήματος έκτασης 1.705 στρεμμάτων.
- Η άρση των περιφράξεων του Ολυμπιακού Πόλου και η άμεση απόδοση του αντίστοιχου βόρειου τμήματος έκτασης 1.801 στρεμμάτων σε δημόσια χρήση πάρκου και αθλητισμού.
- Η σταδιακή απόδοση των υπολοίπων τμημάτων μετά από τις απαιτούμενες θεσμικές ρυθμίσεις με τους εμπλεκόμενους φορείς (Υπουργείο Εθνικής Άμυνας, Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας κ.α.).
- Η εξαίρεση από την ανοικτή χρήση των τμημάτων με χρήση μεταφορών (Τραμ, ΕΘΕΛ, ΚΤΕΟ, Αττικό Μετρό) έκτασης 189 στρεμμάτων με έλεγχο της δόμησης.
- Η σταδιακή αξιοποίηση του υπάρχοντος κτιριακού δυναμικού με αποκλειστική διάθεση των εσόδων στη δημιουργία, λειτουργία και συντήρηση του πάρκου. Η παράλληλη εκπόνηση επιχειρησιακού σχεδίου και μελέτης βιωσιμότητας με βάση τα νέα δεδομένα και τη σημερινή συγκυρία.
- Τέλος, στην παράκτια ζώνη προτείνεται η άμεση εφαρμογή της υπάρχουσας νομοθεσίας περί ακτών και περί λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος με παράλληλη ανάκληση διοικητικών αποφάσεων «εξαιρέσεων» οι οποίες έχουν εκδοθεί από το πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ.