****

Αγία Παρασκευή, 7 Απριλίου 2017

Προς: ΔΗΜΟ ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ
Υπόψη: ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΚΟΝΤΑΞΗ, Eντεταλμένου δημοτικού συμβούλου

**Θέμα: Γνωμοδότηση για την αξιοποίηση του ακινήτου επί της οδού Ασημακοπούλου 32.**

Στην διαπαραταξιακή επιτροπή της απόφασης ΔΣ 17/2017 ανατέθηκε να μελετήσει το θέμα της αξιοποίησης του Ασημακοπούλειου, του Γιαβάσειου και του ζητήματος της Βίλας Ιόλα, και να υποβάλει προτάσεις με την μορφή της γνωμοδότησης προς το Δημοτικό Συμβούλιο. Στην επιτροπή αυτή, εκ μέρους της παράταξης «Αγία Παρασκευή η Πόλη μας» συμμετέχει ο Κώστας Κουρούνης.

Η παρούσα αποστέλλεται στα πλαίσια του θέματος σχετικά με την αξιοποίηση του **Ασημακοπούλειου**. Στις συσκέψεις που έγιναν, υπήρξε παραγωγική συνεργασία από όλα τα μέλη και αναπτύχθηκαν ενδιαφέρουσες απόψεις. Όμως, όπως εξηγήσαμε από την πρώτη κιόλας συνεδρίαση, η Παράταξή μας θεωρεί ότι το ζητούμενο και τα δεδομένα για την αξιοποίηση του ακινήτου πρέπει να τοποθετηθούν και να σταθμιστούν με διαφορετικό τρόπο.

# Τεχνικά – πολεοδομικά – συγκοινωνιακά δεδομένα

Σύμφωνα με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία, τους περιορισμούς του ισχύοντος ΡΣ και τους όρους δόμησης, το ακίνητο επί της οδού Ασημακόπουλου 32 στην Αγία Παρασκευή, είναι οικοδομήσιμο με συντελεστή δόμησης 1,0 και ποσοστό κάλυψης 33%. Οι συντελεστές αυτοί οδηγούν σε δυνατότητα κάλυψης 800 τετραγωνικών και δόμησης σε ορόφους συνολικής κύριας επιφάνειας δυόμιση στρεμμάτων (για την ακρίβεια κάλυψη = 796,3 τμ και δόμηση = 2.412,90 τμ).

Στα πλαίσια μιας άλλης **λεπτομερέστερης** προσέγγισης, οφείλουν να σταθμιστούν με ακρίβεια **προμελέτης** ορισμένα κρίσιμα δεδομένα όπως:

* ότι η ανέγερση ενός κτιρίου (ή συγκροτήματος κτιρίων) τέτοιων διαστάσεων είναι επένδυση **μεγάλης κλίμακας** με επιπτώσεις στα οικονομικά του Δήμου, στην τοπική οικονομία, στον πολεοδομικό ιστό και στην ποιότητα ζωής των περιοίκων,
* ότι ένα κτιριολογικό πρόγραμμα και ένας προϋπολογισμός οικοδομικών εργασιών όσο ακριβείς και αν είναι, δεν επαρκούν για να τεκμηριωθεί η βιωσιμότητα της επένδυσης, ότι δηλαδή **δεν θα χρεωθεί η επόμενη γενιά δημοτών** τυχόν αστοχίες και τυχόν περιττά οικονομικά βάρη,
* ότι η αξία και η έκταση του οικοπέδου είναι μεγάλη και ότι ακόμα και υπό κανονικές συνθήκες κτηματαγοράς, ένα τέτοιο ακίνητο δύσκολα θα μπορούσε να περιέλθει στην ιδιοκτησία του Δήμου με αγορά ή απαλλοτρίωση, παράμετρος που οφείλει να σταθμιστεί με την ανάλογη **προσοχή**,
* ότι το κόστος των έργων διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου θα είναι μεγάλο αφού η υψομετρική διαφορά από την βόρεια όψη επί της οδού Ασημακοπούλου μέχρι την πίσω πλευρά προς τον Υμηττό είναι σχεδόν όσο μια τριώροφη πολυκατοικία (8,0 μέτρα),
* το παραπάνω, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι το οικόπεδο βρίσκεται ακριβώς πάνω στον υδροκρίτη των λεκανών απορροής του ρέματος Τσακού και του συστήματος ρεμάτων Πεντέλης (λεκάνες MA1KI01110700 και MA1KI01110799) επιτρέπει μεγάλους υπόγειους χώρους κάτι που αποτελεί **κρίσιμο παράγοντα** για τις επιλογές αξιοποίησης του ακινήτου,
* ότι πρέπει να συνεκτιμηθούν τα λειτουργικά και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της οδού **Ασημακοπούλου** από συγκοινωνιακής πλευράς καθώς και οι ζητούμενες – διαθέσιμες θέσεις στάθμευσης βάσει πληθυσμού, πυκνοτήτων κατοίκησης και όγκου επισκεψιμότητας,
* ότι το οικόπεδο γειτνιάζει με **υπερτοπικές χρήσεις** (Αθλητικά κέντρα, Κολλέγια, Χώρους αναψυχής κ.λπ.) που περιβάλλουν το οικόπεδο σε απόσταση μικρότερη του χιλιομέτρου,
* το γεγονός ότι οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης σήμερα διέπονται **προσωρινά** από το π.δ/γμα του 1987 και ότι ήδη βρίσκεται σε διαβούλευση νέο σχέδιο χρήσεων γης. Άρα **δεν γνωρίζουμε** (α) τι θα επιτρέπεται στην αποκλειστική ή αμιγή κατοικία μετά την δημοσίευσή του, (β) ποιες θα είναι οι μεταβατικές διατάξεις του οι οποίες θα δεσμεύουν περιοχές με εγκεκριμένο ΓΠΣ και ΡΣ βάσει παλαιότερων διαταγμάτων χρήσεων γης.
* το γεγονός ότι το ισχύον ΓΠΣ Δ. Αγίας Παρασκευής είναι ήδη ώριμο για **αναθεώρηση** για πολλούς λόγους με σημαντικότερους (α) την αλλαγή του Π.Δ. προστασίας του Υμηττού και (β) την έγκριση του νέου ΡΣΑ.

# Νομικά δεδομένα

Εάν και εφόσον το ακίνητο μπορεί να αξιοποιηθεί με τρόπο διαφορετικό από την βούληση του διαθέτη (και σε ποιο βαθμό) οι διαθέσιμες επιλογές αποτελούν νομικό ζήτημα επί του οποίου αποδεχόμαστε μεν σαν ακριβή την νομική γνωμοδότηση που τέθηκε υπόψη της επιτροπής, **όμως** το φάσμα των διαθέσιμων επιλογών μετά την παραπάνω γνωμοδότηση είναι τόσο ευρύ και μπορεί να οδηγήσει σε αποφάσεις, άλλες από τις οποίες μπορούν να διατυπωθούν με τα σημερινά δεδομένα (όπως βρεφονηπιακός σταθμός, ΚΑΠΗ, Δημοτικά ιατρεία, Δημοτικό Γηροκομείο κ.λπ.) και άλλες θα αναφανούν όταν η οικονομία ισορροπήσει και αποκτήσει αναπτυξιακό πρόσημο.

Άρα, μετά την λήψη οποιασδήποτε απόφασης για την αξιοποίηση του ακινήτου εκ μέρους του Δημοτικού Συμβουλίου, κατά πάσα βεβαιότητα **θα απαιτηθεί εκ νέου νομική γνωμοδότηση** που θα εστιάζει πλέον όχι γενικά και αόριστα στις εναλλακτικές δυνατότητες αξιοποίησης του ακινήτου με βάση την βούληση του διαθέτη, αλλά **στο νόμιμο ή μη** **μίας** **συγκεκριμένης απόφασης** του ΔΣ. Διαφορετικά, μια προσφυγή οιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον, θα μπορούσε να διακόψει ή και να ακυρώσει την επένδυση προκαλώντας σοβαρή ζημία στο Δήμο.

# Οικονομικά δεδομένα

Στα πλαίσια της Επιτροπής, δεν ήταν δυνατό να συνεκτιμηθούν οι οικονομικές επιπτώσεις, ούτε να προβλεφθούν εναλλακτικές μορφές αξιοποίησης με επαρκή βαθμό ευελιξίας της επένδυσης, έτσι ώστε να διασφαλιστούν οι βασικές αρχές προστασίας της τοπικής οικονομίας και της ιδιωτικής πρωτοβουλίας.

Ο Δήμος οφείλει να αναζητήσει λύσεις μέσα από ένα εύρος επιλογών που να εναρμονίζεται με το οικιστικό και το οικονομικό περιβάλλον, τις υπάρχουσες και τις αναμενόμενες χρήσεις και βεβαίως να περάσει την βάσανο της λεπτομερούς και ειλικρινούς **διαβούλευσης** προκειμένου η επένδυση να αποτελέσει πράγματι μοχλό οικονομικής και κοινωνικής ευημερίας, με ικανοποιητικό βαθμό **ανταποδοτικότητας** και πάνω απ’ όλα να διασφαλίσει την **βιωσιμότητά** της.

Σύμφωνα με παρόμοιες καλές πρακτικές, οι δημόσιες και δημοτικές επενδύσεις αυτού του είδους αποτελούν τμήμα (κρίκο) ενός συγκεκριμένου **Αναπτυξιακού Στόχου** μέσα σε έναν συγκεκριμένο **Χρονικό Ορίζοντα**, παράμετροι που αποτελούν συνάρτηση του τύπου και του μεγέθους της παρέμβασης.

Τέτοιος **Στόχος** και τέτοιος **Ορίζοντας** δεν τέθηκε υπόψη της επιτροπής.

# Συμπέρασμα

Σύμφωνα με τα παραπάνω, και αφού η πρόκληση συνίσταται όχι στην πρόκριση μιας οιασδήποτε παραδοσιακής επιλογής αξιοποίησης, αλλά στην εξεύρεση σύγχρονης λύσης με το βλέμμα στο μέλλον προκειμένου να διασφαλίζεται η βιωσιμότητά της και άρα η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, θεωρούμε ότι μόνον μια **Αναλυτική, Τεκμηριωμένη και Κοστολογημένη Προμελέτη Αξιοποίησης** μπορεί να προσδιορίσει με την απαιτούμενη ασφάλεια και ακρίβεια (α) το είδος, (β) τον προϋπολογισμό, (γ) την βιωσιμότητα και (δ) τις νομικές διαστάσεις του εγχειρήματος, **σύμφωνα πάντα με την βούληση του διαθέτη**.

Για την Παράταξη «Αγία Παρασκευή η Πόλη μας»

Κώστας Κουρούνης
πολεοδόμος πολιτικός μηχανικός