

1. ΝΕΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΕΥΕΛΙΚΤΕΣ , « ΠΡΑΣΙΝΕΣ » ΚΑΙ « ΕΞΥΠΝΕΣ »

Μέσο:BUILD NEWSLETTER

Ημ. Έκδοσης: ...25/09/2026 Ημ. Αποδελτίωσης: ...25/09/2026

Σελίδα:1





ΑΦΙΕΡΩΜΑ
Build

ΝΕΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ Ευέλικτες, «πράσινες» και «έξυπνες»

Οι αστικές αναπλάσεις που υλοποιούνται στην Ελλάδα είναι το θέμα του 17ου φετινού αφιερώματος του Build, το οποίο είστε τώρα έτοιμοι να διαβάσετε. Ο Χρόνης Ακριτίδης, CEO της Ανάπλαση Δημόσιων Χώρων, ο Λάζαρος Κυρίζογλου, Πρόεδρος της ΚΕΔΕ και Δήμαρχος Αμπελοκήπων-Μενεμένης και ο Ιωάννης Γεώργιζας, Γενικός Διευθυντής της Βιώσιμης Πόλης, ανέφεραν τις κυριότερες τάσεις που παρατηρούνται στις μεγάλες επεμβάσεις ανάπλασης που επί του παρόντος πραγματοποιούνται στα αστικά κέντρα στην Ελλάδα. Επίσης, με δεδομένο πως στο επίκεντρο των αστικών αναπλάσεων στην Ελλάδα υπάρχουν, μεταξύ πολλών άλλων και το πράσινο, το αφιέρωμα εστίασε στο πόσα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα χώρων πρασίνου υπόσχονται να φέρουν στις πόλεις μας οι μεγάλες αναπλάσεις που υλοποιούνται.

Τέλος, ο Μάνος Κρανίδης, Γραμματέας Ενημέρωσης της ΠΟΜΙΔΑ και ο Κωνσταντίνος Χαϊδούτης, Πρόεδρος της Ένωσης Ιδιοκτητών Ακινήτων Θεσσαλονίκης, συμφώνησαν, μιλώντας στο αφιέρωμά μας, ότι είναι συνολικά «θετική και καταλυτική» η επίδραση που έχουν στην ανάπτυξη του real estate οι μεγάλες αστικές αναπλάσεις που γίνονται στην Ελλάδα.





Πόλεις πράσινες και ανθεκτικές: Τάσεις στις αστικές αναπλάσεις στην Ελλάδα



Χρ. Ακριτίδης, CEO, Ανάπλαση Δημόσιων Χώρων ΑΕ

Τις πιο σημαντικές τάσεις στις σπουδαίες αστικές αναπλάσεις που πραγματοποιούνται στα αστικά κέντρα στην Ελλάδα μα και τις προκλήσεις στην εκτέλεση των επεμβάσεων αυτών ανέδειξαν, στο Build, ο Χρόνης Ακριτίδης, CEO της Ανάπλαση Δημόσιων Χώρων ΑΕ, ο Λάζαρος Κυρίζογλου, Πρόεδρος της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδας (ΚΕΔΕ) και Δήμαρχος Αμπελοκήπων-Μενεμένης και ο Ιωάννης Γεώργιζας, Γενικός Διευθυντής της Βιώσιμης Πόλης.

Ανθεκτικότητα, λειτουργικότητα και... πράσινο

Όπως προκύπτει, λοιπόν, οι μεγάλες αστικές αναπλάσεις στη χώρα μας έχουν πια έναν κοινό προσανατολισμό, μην παραλείποντας να τοποθετούν τον πολίτη στο επίκεντρό τους. Ειδικότερα, ο κ. Κυρίζογλου σχολιάζει πως τα έργα αυτά «κινούνται πλέον προς πιο πράσινες, ανθεκτικές και λειτουργικές πόλεις, με έμφαση στον βιοκλιματικό σχεδιασμό», με τον κ. Γεώργιζα να επιβεβαιώνει αυτή τη «σαφή» στροφή προς «την κλιματική ανθεκτικότητα, τη βιώσιμη κινητικότητα και την ποιοτική αναβάθμιση του δημόσιου χώρου».

«Στόχος ένα μοντέλο Αστικού Μεταβολισμού»

Σύμφωνα, δε, με τον κ. Ακριτίδη, η τάση που θα πρέπει να επικρατήσει για τις μεγάλες ελληνικές πόλεις



Λ. Κυρίζογλου, Πρόεδρος, ΚΕΔΕ

είναι «η μετάβαση από τη λογική των “απομονωμένων έργων” σε ένα μοντέλο Αστικού Μεταβολισμού, το οποίο θα επαναπροσδιορίζει το μητροπολιτικό τοπίο σύμφωνα με τις αρχές της ανθεκτικότητας, δημιουργώντας ένα οικοσύστημα αστικής συμβίωσης που ικανοποιεί τις ανάγκες παραγωγής και κατοίκησης και επαναπροσδιορίζει τον δημόσιο χώρο».

Μάλιστα, ο ίδιος υπενθύμισε ότι, στο πλαίσιο αυτό, η Ανάπλαση Δημόσιων Χώρων διεξήγε πρόσφατα δύο αρχιτεκτονικούς διαγωνισμούς ιδεών για την ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων της Θεσσαλονίκης και τη στρατηγική διαχείριση της περιοχής του Ελαιώνα στην Αθήνα.

Κύριες προκλήσεις στις αναπλάσεις

Πάντως, οι προκλήσεις στην υλοποίηση των μεγάλων αστικών αναπλάσεων στην Ελλάδα για την Αυτοδιοίκηση παραμένουν σημαντικές. Λέει ο κ. Κυρίζογλου: «Σταθερή χρηματοδότηση, ταχύτερη ωρίμανση και υλοποίηση των έργων και καλύτερος συντονισμός μεταξύ κεντρικού κράτους και Δήμων. Επιπλέον πρόκληση αποτελεί και η διατήρηση της ιδιαίτερης ταυτότητας κάθε πόλης, ώστε ο εκσυγχρονισμός του αστικού χώρου να συμβαδίζει με την ιστορική και πολιτιστική του φυσιογνωμία. Στόχος είναι κάθε ανάπλαση να ενισχύει ακόμα περισσότερο τη λειτουργικότητα και την



Ι. Γεώργιζας, Γενικός Διευθυντής, Βιώσιμη Πόλη

προσβασιμότητα των πόλεων και να συμβάλλει ουσιαστικά στη βελτίωση της καθημερινότητας, της κοινωνικής συνοχής και της ποιότητας ζωής των πολιτών».

«Για τους Δήμους», τονίζει ο κ. Γεώργιζας, «το κρίσιμο είναι οι τάσεις που προαναφέρθηκαν να μετατρέπονται σε ώριμα και εφαρμόσιμα έργα, με σαφή σχεδιασμό και σταθερή χρηματοδότηση. Οι βασικές προκλήσεις είναι ο κατακερματισμός αρμοδιοτήτων, οι σύνθετες διαδικασίες και η περιορισμένη τεχνική ή διοικητική επάρκεια πολλών ΟΤΑ. Χρειαζόμαστε, επομένως, πιο ολοκληρωμένο και καινοτόμο σχεδιασμό, καλύτερο συντονισμό μεταξύ φορέων και πιο ουσιαστική συμμετοχή των πολιτών (που συχνά αμελείται), ώστε κάθε ανάπλαση να αφήνει πραγματικό και μακροπρόθεσμο αποτύπωμα στην πόλη και την τοπική κοινωνία».

Ο κ. Ακριτίδης υπογραμμίζει: «Η σημαντική πρόκληση που καλούμαστε να αντιμετωπίσουμε είναι η παραγωγή νέων οραμάτων αστικής αναγέννησης και η ανάπτυξη ολοκληρωμένων προτάσεων που πρέπει να συνδυάσουν όχι μόνο τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό αλλά και την πολεοδομική στρατηγική, προς ενίσχυση της σχέσης μεταξύ αστικής ανάπτυξης, κοινωνικής συνοχής και βιώσιμης ανάπτυξης».

Γιώργος Σέργης



Πόσο... πράσινο φέρνουν οι μεγάλες αστικές αναπλάσεις στην Ελλάδα

Είναι, πλέον, σαφές, ότι στο επίκεντρο της μετάβασης των ελληνικών (και όχι μόνο) πόλεων προς τη βιωσιμότητα βρίσκονται οι μεγάλες αστικές αναπλάσεις. Κομμάτι αναπόσπαστο των αναπλάσεων αυτών είναι, με τη σειρά του, το πράσινο.

Από το έργο του Ελληνικού και τη Διπλή Ανάπλαση στον Βοτανικό, έως τις εκτεταμένες παρεμβάσεις στη Θεσσαλονίκη και άλλες πολλές αναπλάσεις στην υπόλοιπη Ελλάδα, τα εν εξελίξει και τα μελλοντικά έργα αστικών αναπλάσεων προβλέπουν αρκετά τετραγωνικά μέτρα πρασίνου, ώστε να κάνουν πιο... πράσινα τα γκρίζα αστικά μας κέντρα, να θωρακίσουν το μικροκλίμα τους, να μειώσουν το θερμικό τους αποτύπωμα και να τους δίνουν ανάσες δροσιάς.

Το πράσινο σε μεγάλες αναπλάσεις στην Αττική

Λόγου χάρι το Ελληνικό, το μεγαλύτερο έργο αστικής ανάπλασης στην Ευρώπη, εξελίσσεται και προβλέπει 2.600 στρέμματα συνολικής πράσινης επιφάνειας. Ακόμη, το νέο μητροπολιτικό πάρκο «Αέλιον», η υλοποίηση του οποίου ξεκίνησε προ ημερών, θα έχει συνολική έκταση 741 στρέμματα, το 75% της οποίας θα καλύπτεται από πράσινο.

Παράλληλα, ένα άλλο μεγάλο εν εξελίξει έργο, η Διπλή Ανάπλαση Βοτανικού-Λεωφόρου Αλεξάνδρας, περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τη δημιουργία χώρου πρασίνου 215 στρεμμάτων στον Ελαιώνα – θα πρόκειται για το μεγαλύτερο πάρκο που έχει δημιουργηθεί στην Αθήνα τα τελευταία 100 χρόνια περίπου. Εκτεταμένους χώρους πρασίνου θα διαθέτει και το Κυβερνητικό Πάρκο «Ανδρέας Λεντάκης» στο πρώην εργοστάσιο της ΠΥΡΚΑΛ, στον Δήμο Δάφνης-Υμηπτού. Το υπερτοπικό αυτό πάρκο θα αναπτύσσεται σε 154 στρέμματα, με το 70% της έκτασης να περιλαμβάνει κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους πρασίνου.



Το έργο του Ελληνικού



Πώς θα είναι η ΔΕΘ μετά την ανάπλασή της



Η μορφή του αστικού πάρκου στον Ελαιώνα

Οι «πράσινες» αναπλάσεις στη Θεσσαλονίκη

Στη Θεσσαλονίκη, τώρα, το πράσινο επίσης πρωταγωνιστεί, σε υλοποιούμενες και μελλοντικές αναπλάσεις.

Το πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα δεν είναι άλλο από την ανάπλαση της ΔΕΘ, ο διαγωνισμός για την οποία εκκίνησε προ μερικών εβδομάδων. Το έργο (προϋπολογισμού 204,6 εκατομμυρίων ευρώ) αφορά σε ανάπλαση μίας έκτασης 120 στρεμμάτων που θα

φέρει χαρακτηριστικά Μητροπολιτικού Πάρκου, ο σχεδιασμός του οποίου δίνει έμφαση στην «επανάταξη της φύσης» στο αστικό τοπίο.

Επιπλέον, η βιοκλιματική ανάπλαση της Πλατείας Ελευθερίας, για την πλήρη αναμόρφωση μιας έκτασης περίπου 11 στρεμμάτων, προβλέπει, μεταξύ άλλων, ενίσχυση της φύτευσης με νέα δένδρα και υδάτινα στοιχεία για βελτίωση του μικροκλίματος.

Το πράσινο είναι κεντρικό στοιχείο και στην ανάπλαση του παραλιακού μετώπου της Θεσσαλονίκης (από Καλοχώρι έως Αγγελοχώρι, 40 χιλιόμετρα), με το πέρας της οποίας αναμένεται θεαματική αύξηση του αστικού πρασίνου.

Τέλος, αρκετές ζώνες φύτευσης προβλέπει και το έργο της ανάπλασης της Πλατείας Αριστοτέλους, ενώ εκείνο της ανάπλασης του αρχαιολογικού χώρου της Τούμπας (σ.σ. είναι σε τροχιά δημοπράτησης) θα αποδώσει έναν μεγάλο, οργανωμένο χώρο πρασίνου στους κατοίκους.

Παραδείγματα «πράσινων» αναπλάσεων στην υπόλοιπη Ελλάδα

Τέλος, όσον αφορά στην υπόλοιπη Ελλάδα, π.χ., ενίσχυση του αστικού πρασίνου σε έκταση περίπου 5.000 τετραγωνικών μέτρων επιτυγχάνει το (εν εξελίξει) έργο της ανάπλασης της Άνω Πόλης Πάτρας, ενώ η (προς υλοποίηση) ανάπλαση του βόρειου τμήματος του Πεδίου του Άρεως στον Βόλο προβλέπει την ανάπλαση του οικοπέδου ως ενιαίου αστικού πάρκου, που θα περιέχει αρκετές ζώνες πρασίνου.

Ακόμη, στο πλαίσιο της (υλοποιούμενης) ανάπλασης της παραλίας Αυλίδας στη Χαλκίδα αναμένεται η δημιουργία «πράσινων» νησίδων, καθώς και η προμήθεια και εγκατάσταση δένδρων, θάμνων, ποωδών φυτών και αυτόματου συστήματος άρδευσης με αισθητήρα βροχής.

Γιώργος Σέρρης



Πώς οι αστικές αναπλάσεις ωθούν το real estate

«Η επίδραση των μεγάλων αστικών αναπλάσεων που υλοποιούνται στην Ελλάδα στην ανάπτυξη του real estate είναι, συνολικά, θετική όσο και καταλυτική», λένε, στο Build, ο Μάνος Κρανίδης, Γραμματέας Ενημέρωσης της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) και ο Κωνσταντίνος Χαϊδούτης, Πρόεδρος της Ένωσης Ιδιοκτητών Ακινήτων Θεσσαλονίκης (ΕΝΙΑΘ).

«Πρώτον», αναφέρει ο κ. Κρανίδης, «τέτοιου είδους έργα αναβαθμίζουν το αστικό περιβάλλον με νέες υποδομές, χώρους πρασίνου, ενεργειακές παρεμβάσεις, ολική προσβασιμότητα, καλύτερες μετακινήσεις και σύγχρονες κοινόχρηστες λειτουργίες, αυξάνοντας την ελκυστικότητα ολόκληρων περιοχών». Δεύτερον, συνεχίζει, «κινητοποιούν ιδιωτικά κεφάλαια και νέες επενδύσεις σε κατοικίες, επαγγελματικά ακίνητα, τουρισμό και υπηρεσίες». Τρίτον, «λειτουργούν ως καταλύτης για την αξιοποίηση παλαιών, κενών ή υποβαθμισμένων ακινήτων, ενισχύοντας τις εμπορικές και μισθωτικές αξίες». Παράλληλα, σύμφωνα με τον ίδιο, «η βελτίωση της εικόνας και της λειτουργικότητας μιας περιοχής αυξάνει τη ζήτηση, προσελκύει επιχειρήσεις, συμβάλλει στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας. Αλλά, απαιτείται προσοχή ώστε η ανατίμηση να μη συνοδεύεται από υπέρμετρη αύξηση του κόστους στέγασης, εκτόπιση κατοίκων ή νέες επιβαρύνσεις των ιδιοκτητών».

Η σύνδεση με το στεγαστικό ζήτημα

«Οι μεγάλες αστικές αναπλάσεις επιδρούν, κατά κανόνα, θετικά στην αξία της γης και της ακίνητης περιουσίας – η βελτίωση των υποδομών έχει αντίκτυπο στην ποιότητα ζωής, καθώς συνεπάγεται αναβάθμιση του δημόσιου χώρου και κάνει πιο ελκυστικές τις περιοχές για κατοίκους, επιχειρήσεις και σημαντικές επενδύσεις. Λειτουργούν, δηλαδή, ως καταλύτης για ιδιωτικές επενδύσεις, ανακαινίσεις και αξιοποίηση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος», λέει ο κ.



Μ. Κρανίδης, Γραμματέας Ενημέρωσης, ΠΟΜΙΔΑ



Κ. Χαϊδούτης, Πρόεδρος, ΕΝΙΑΘ

Χαϊδούτης, συμπληρώνοντας: «Όμως, θα τις συνέδεα ιδιαίτερα και με το στεγαστικό πρόβλημα, καθώς οι αναπλάσεις αυξάνουν μεν την αξία της γης, αλλά η Πολιτεία πρέπει παράλληλα να δημιουργεί τις προϋποθέσεις ώστε να αυξάνεται και η προσφορά κατοικίας, ώστε η υπεραξία να μη μεταφράζεται μόνο σε υψηλότερες τιμές και να επιβαρύνει περαιτέρω το ήδη αυξημένο στεγαστικό ζήτημα».

Πώς οι νέες αναπλάσεις θα ωφελήσουν τους ιδιοκτήτες

Κατά την άποψη των ΠΟΜΙΔΑ και ΕΝΙΑΘ, οι επόμενες μεγάλες αναπλάσεις θα πρέπει να έχουν ορισμένα κύρια χαρακτηριστικά, ώστε οι ιδιοκτήτες ακινήτων να αποκομίσουν ακόμη μεγαλύτερα οφέλη από αυτές. Θα πρέπει να διαθέτουν, κατ' αρχάς, ολοκληρωμένο, μακροπρόθεσμο πολεοδομικό σχεδιασμό, με σαφείς χρήσεις γης, όρους δόμησης και ορθές όσο και ταχείες ψηφιακές αδειοδοτήσεις. Απαιτείται, επίσης, «η ουσιαστική σύνδεσή τους με τις δημόσιες μεταφορές, εναλλακτικούς τρόπους πρόσβασης, επαρκείς νόμιμους χώρους στάθμευσης, δίκτυα κοινής ωφέλειας, πράσινο, ενεργειακή αναβάθμιση των περιοχών και ανθεκτικότητα απέναντι στην κλιματική κρίση», εξηγεί ο κ. Κρανίδης, με τον κ. Χαϊδούτη να

προσθέτει: «Χρειάζεται και ταχύτητα και συνέπεια στην υλοποίησή τους, για τον περιορισμό της μακράς επιβάρυνσης κατοίκων και επιχειρήσεων».

Οι κ.κ. Κρανίδης και Χαϊδούτης τονίζουν, επίσης, την ανάγκη ισχυρών κινήτρων, φορολογικών και χρηματοδοτικών, για ανακαινίσεις, ενεργειακές αναβαθμίσεις και επανάχρηση κενών κτιρίων, ιδιωτικών και δημόσιων, ώστε οι ιδιοκτήτες να μπορούν να αξιοποιήσουν τα ακίνητά τους («χωρίς νέες φορολογικές επιβαρύνσεις στην ακίνητη περιουσία», προσθέτει ο κ. Κρανίδης). Καταλήγοντας, ο κ. Κρανίδης επισημαίνει: «Απαιτείται και ενεργή συμμετοχή των ιδιοκτητών ήδη από το στάδιο του σχεδιασμού, με διαφάνεια, ασφάλεια δικαίου και δίκαιη κατανομή του οφέλους. Κρίσιμη είναι, ακόμη, η πρόβλεψη διαδικασιών που θα περιορίζουν τη γραφειοκρατία».

Ο κ. Χαϊδούτης σχολιάζει: «Χρειάζεται ισόρροπη ανάπτυξη, ώστε οι υπεραξίες που δημιουργεί η δημόσια επένδυση να διαχέονται στην τοπική οικονομία και στην κοινωνία. Στόχος πρέπει να είναι, όχι απλώς μία ομορφότερη πόλη, αλλά μία πόλη με υψηλότερη λειτουργικότητα, ανταγωνιστικότητα και αξία για όλους τους πολίτες και τους ιδιοκτήτες ακινήτων».

Γιώργος Σέργης



Κυβερνείο, Voria, Tae Kwon Do: Η νέα γενιά αξιοποίησης των δημόσιων ακινήτων

Για πολλά χρόνια, ένα σημαντικό μέρος της ακίνητης περιουσίας με δημόσιο χαρακτήρα στην Ελλάδα παρέμενε κυριολεκτικά και μεταφορικά «ακίνητη»: κτίρια χωρίς χρήση, εκτάσεις με αναξιοποίητες δυνατότητες, ιστορικά ακίνητα που έχαναν σταδιακά τη σύνδεσή τους με την οικονομική και κοινωνική ζωή των πόλεων. Η εικόνα αυτή έχει αρχίσει να αλλάζει. Η αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας συνδέεται πλέον περισσότερο με έννοιες, όπως η αστική αναζωογόνηση, η προσέλκυση επενδύσεων, η επανάχρηση ιστορικών κτιρίων, η δημιουργία νέων οικονομικών και κοινωνικών λειτουργιών απαντώντας στο ερώτημα «τι μπορεί να σημαίνει η ενεργοποίησή της για μια ολόκληρη περιοχή».

Το σχέδιο της ΕΤΑΔ για έργα με κοινωνικό αποτύπωμα

Σε αυτή την κατεύθυνση κινείται τα τελευταία χρόνια και η διοίκηση της ΕΤΑΔ, επιχειρώντας να συνδέσει τον μετασχηματισμό της ίδιας της εταιρείας με την επιτάχυνση της αξιοποίησης των ακινήτων που έχει στην κυριότητα και διαχείρισή της. Παράλληλα με τη χαρτογράφηση και ωρίμανση του χαρτοφυλακίου, την ενίσχυση της διαφάνειας και των διαδικασιών και την ψηφιακή αναβάθμιση της εταιρείας, προωθούνται σημαντικά έργα αξιοποίησης σε διαφορετικές περιοχές της χώρας, τα οποία δεν περιορίζονται στην οικονομική ενεργοποίηση ενός μεμονωμένου ακινήτου, αλλά σε αρκετές περιπτώσεις μπορούν να αποκτήσουν ευρύτερο αποτύπωμα για την περιοχή στην οποία εντάσσονται, όπως έχει επισημάνει και η CEO της εταιρείας, Ηρώ Χατζηγεωργίου.

Νέα σελίδα για το Κυβερνείο

Στη Θεσσαλονίκη, για παράδειγμα, η σχεδιαζόμενη αποκατάσταση και επανενεργοποίηση του Κυβερνείου επιχειρεί να επαναφέρει στη ζωή



της πόλης ένα εμβληματικό, αλλά επί χρόνια ανενεργό τοπίο με υπερτοπικό χαρακτήρα. Στο πλαίσιο αυτό, έχουν προχωρήσει οι απαραίτητες τεχνικές και λειτουργικές μελέτες, έχει ολοκληρωθεί το Master Plan και το κτηριολογικό πρόγραμμα, ενώ τον προηγούμενο μήνα παραλήφθηκε το δεύτερο στάδιο των μελετών για να ακολουθήσει την επόμενη χρονιά ο διαγωνισμός για την ανάδειξη αναδόχου που θα αναλάβει την αποκατάσταση του ακινήτου.

Project Voria:

Τι φέρνει στο Μαρούσι

Στο Μαρούσι, η αξιοποίηση του Κτήματος Δηλαβέρη μέσω του Project Voria για την μετεγκατάσταση του καζίνο Πάρνηθας θα αναδιαμορφώσει συνολικά μια από τις πιο κομβικές περιοχές των βορείων προαστίων, δημιουργώντας έναν νέο πόλο φιλοξενίας, ψυχαγωγίας, συνεδριακής δραστηριότητας και αστικής αναβάθμισης. Με μια επένδυση που αναμένεται να ξεπεράσει τα 380 εκατ. ευρώ, το έργο στη συμβολή της Λεωφόρου Κηφισίας με τη Σπύρου Λούη, αποκτά χαρακτηριστικά παρέμβασης που αγγίζει όχι μόνο το Μαρούσι, αλλά και την ευρύτερη Αττική. Η ανάπτυξη υλοποιείται από τη North Star Entertainment, στην οποία το 51% ανήκει στην Athens Resort Casino,

ενώ το υπόλοιπο 49% ελέγχεται από το ελληνικό Δημόσιο μέσω της ΕΤΑΔ. Από τη συνολική έκταση των περίπου 52 στρμ., τα 25 στρμ. παραχωρούνται στον Δήμο Αμαρουσίου για κοινωφελείς χρήσεις, ενώ άλλα 17 στρμ. προορίζονται για κοινόχρηστους χώρους πρασίνου. Συνολικά, περίπου 30.000 τ.μ. θα αφορούν ανοικτούς χώρους, στοιχείο που προβάλλεται ως αντιστάθμισμα στην ένταση της δόμησης.

Tae Kwon Do: «Πνεύμονας» πολιτισμού και πρασίνου

Διαφορετικό είναι το παράδειγμα του Tae Kwon Do στο Φάληρο. Η μακροχρόνια παραχώρησή του από την ΕΤΑΔ στην Περιφέρεια Αττικής και η προοπτική μετατροπής του σε μητροπολιτικό συνεδριακό κέντρο εντάσσουν την αξιοποίηση του ακινήτου σε μια μεγαλύτερη συζήτηση για το παραλιακό μέτωπο και τη θέση της Αθήνας στον διεθνή συνεδριακό τουρισμό. Η προς ανάπλαση και αξιοποίηση έκταση ανέρχεται σε 153.207,51 τ.μ., η οποία περιλαμβάνει τον χώρο του γηπέδου Tae Kwon Do, την Πλατεία Νερού, παραλιακά τμήματα, τον αιγιαλό, το θαλάσσιο μέτωπο και τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις, συμβάλλοντας στη δημιουργία ενός νέου, ανοικτού Μητροπολιτικού Πάρκου.

Γιώργος Σέργης



Η υψηλής ποιότητας «Baukultur» ως στρατηγική στις αναπλάσεις

Τι είναι η υψηλής ποιότητας «Baukultur» («Κουλτούρα δόμησης»); Ξεκίνησε, ως έννοια, από την Ελβετία, αλλά πλέον έχει παγκόσμια δυναμική. Περιλαμβάνει ένα ολιστικό σύνολο παραγόντων που διαμορφώνουν το περιβάλλον διαβίωσής μας. Υπό το πρίσμα αυτό, η ποιότητα δεν αποτελεί πολυτέλεια αλλά στρατηγική επιλογή, ενώ μετριέται βάσει του πόσο αποτελεσματικά κτίρια, χώροι και υποδομές παράγουν συνδυαστική οικονομική, κοινωνική και περιβαλλοντική αξία σε όλον τον κύκλο ζωής τους.

«Θυσιάζοντας την ποιότητα για χάρη της ταχύτητας ή του χαμηλού αρχικού κόστους, δημιουργούνται μακροπρόθεσμες οικονομικές και κοινωνικές υποχρεώσεις (λ.χ., ακριβές ανακατασκευές). Αντίθετα, η υιοθέτηση της υψηλής ποιότητας “Baukultur” παράγει διαρκή αξία σε όλο τον κύκλο ζωής των έργων», τονίζει, σε σχετικό του άρθρο, το Παγκόσμιο Οικονομικό Φόρουμ.

Παρουσιάζει, κατόπιν, παραδείγματα αστικών αναπλάσεων που αποδεικνύουν πώς η ποιότητα μεταφράζεται σε απτά οφέλη. Δύο από τα παραδείγματα αυτά αφορούν στη Βηρυτό και στην Ουτρέχτη.

Βηρυτός: Πώς διασώθηκε η κοινοτική ταυτότητα

Το 2020, μετά την καταστροφική



έκρηξη στο λιμάνι της πρωτεύουσας του Λιβάνου, οι ιστορικές γειτονιές της πόλης κινδύνευσαν από κερδοσκοπικές κατεδαφίσεις και τον εκτοπισμό των κατοίκων.

Τότε, η Beirut Heritage Initiative συνεργάστηκε με τοπικούς φορείς και ιδιώτες για μία ανοικοδόμηση με την κοινότητα στο επίκεντρο. Ενώ, αρχικά, ο προϋπολογισμός προοριζόταν για τη διάσωση δέκα ιστορικών κτιρίων, η πρωτοβουλία ολοκλήρωσε (σ.σ. με το ίδιο μπάζετ) 22 παρεμβάσεις. Οι κάτοικοι έμειναν στα σπίτια τους, διατηρώντας ζωντανό τον κοινωνικό ιστό και την πολιτιστική ταυτότητα των περιοχών Mar Mikhael και Gemmayzeh. «Οι άνθρωποι επενδύουν κοινωνικά και οικονομικά στους χώρους όπου ζουν, όταν αντικατοπτρίζεται σε αυτούς ο εαυτός τους», αναφέρει το άρθρο.

Ουτρέχτη: Η ποιότητα ως ανταγωνιστικό πλεονέκτημα

Η Ουτρέχτη, από την άλλη, μετέτρεψε μία πρώην βιομηχανική ζώνη στη νέα οικιστική περιοχή «Cartesius» (άνω των 3.000 κατοικιών) με βάση τις αρχές της «Μπλε Ζώνης» («Blue Zone») – το εν λόγω πλαίσιο, αναγνωρισμένο και από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας, προτεραιοποιεί την ανθρώπινη μακροζωία και ευημερία τοποθετώντας, στον αστικό πυρήνα, την ενεργητική κινητικότητα και τους πράσινους χώρους, θέτοντας παράλληλα εκτός αυτού το αυτοκίνητο. Έτσι, το 30% της επιφάνειας της περιοχής «Cartesius» είναι πράσινο (το οποίο υπάρχει άφθονο και στις προσόψεις των κτιρίων της). Κάθε κάτοικος έχει συνδρομή κοινής ηλεκτρικής κινητικότητας. Επιπλέον, ο σχεδιασμός των δημόσιων χώρων και των κτιρίων απάντησε σε προβλήματα που παραδοσιακά αντιμετωπίζει η Ολλανδία, όπως η αποθήκευση νερού και η θερμική καταπόνηση. Η ενέργεια, τέλος, αντλείται από συστήματα ηλιακά και γεωθερμίας. Τα αποτελέσματα ήταν εντυπωσιακά. Το 2023, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατέταξε την Ουτρέχτη ως την πιο ανταγωνιστική περιφέρεια στην ΕΕ (επάνω και από το Παρίσι, το Λονδίνο και τη Στοκχόλμη), με την υψηλότερη βαθμολογία σε καινοτομία, εκπαίδευση και ευκαιρίες στην αγορά εργασίας.