

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ



Διπλωματική Εργασία



*«Ολοκληρωμένη Προσέγγιση στο
Θεσμό των Αναπλάσεων. Η
περίπτωση της Ιχθυόσκαλας
Καβάλας»*



Εκπονητές :
Ροκάς Νικόλαος
Σαμουρκασίδου Ελένη

Επιβλέποντες : Λαλένης Κ., Ψυχάρης Ι.

Βόλος, Οκτώβριος 2006



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ & ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»**

Αριθ. Εισ.: 4988/1
Ημερ. Εισ.: 06-10-2006
Δωρεά: Συγγραφέα
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ - ΜΧΠΠΑ
2006
ΡΟΚ

Στους γονείς και τα αδέρφια μας

“Plans are nothing, planning is everything”
Dwight Eisenhower

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην παρούσα διπλωματική θα ασχοληθούμε με το ζήτημα των αναπλάσεων και θα εστιάσουμε σε μία ιδιαίτερα υποβαθμισμένη περιοχή της Καβάλας, η οποία αποτελεί πρώην βιομηχανική ζώνη, την «Ιχθυόσκαλα Καβάλας». Για την περιοχή μελέτης μας λοιπόν, προτείνουμε μία σειρά από δράσεις, που δεν αναφέρονται μόνο στον αισθητικό και λειτουργικό χαρακτήρα της περιοχής αλλά εμπεριέχουν και κοινωνικές – οικονομικές – περιβαλλοντικές διαστάσεις και οι οποίες προκύπτουν από τον συνδυασμό τριών παραγόντων. Δηλαδή, λαμβάνοντας υπόψη πετυχημένα παραδείγματα από τη διεθνή εμπειρία, βασιζόμενοι στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο αλλά και τις θεωρητικές προσεγγίσεις που περικλείουν το θεσμό των αναπλάσεων και συνυπολογίζοντας τη συνισταμένη των διαβουλεύσεων / απόψεων της τοπικής κοινωνίας και των εμπλεκόμενων φορέων, καταλήγουμε σε ένα μοντέλο ανάπλασης για την περιοχή. Βασικό στόχο αποτελεί η μετατροπή της εν λόγω περιοχής από θύλακα υποβάθμισης σε ένα υγιές κέλυφος πλήρως ενσωματωμένο στον υπόλοιπο πολεοδομικό ιστό της πόλης, συντελώντας στην ανανέωση της εικόνας της, στα πλαίσια της ανταγωνιστικότητας των πόλεων. Τέλος, αξίζει να σημειώσουμε ότι η όλη προσέγγιση στο θεσμό έχει στρατηγικό χαρακτήρα, δανειζόμενη στοιχεία από διαφορετικά ολοκληρωμένα μοντέλα σχεδιασμού.

Λέξεις Κλειδιά : ολοκληρωμένο μοντέλο ανάπλασης, αειφορική και βιώσιμη ανάπτυξη, διαβουλεύσεις, δίκτυα συνεργασίας, διαδικασίες ανάδρασης και επίβλεψης, φορέας ανάπλασης, πολεοδομικό κέντρο

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	σελ. 1
 Κεφάλαιο 1 : ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ	
1.1 Ιστορική Αναδρομή.....	σελ. 5
1.2 Ανάγκες που προκαλούν την ανάπλαση.....	σελ. 10
1.2.1 Ανάγκες επίλυσης προβλημάτων.....	σελ. 10
1.2.2 Ανάγκες πολιτιστικής αξιοποίησης.....	σελ. 11
1.2.3 Οικιστικές ανάγκες.....	σελ. 11
1.2.4 Δημιουργία νέων αστικών τοπίων.....	σελ. 11
1.3 Η χρησιμοποιούμενη ορολογία.....	σελ. 14
1.4 Τυπολογία των ειδών ανάπλασης.....	σελ. 17
1.5 Αρχές της ανάπλασης.....	σελ. 19
1.6 Οι επιπτώσεις των αναπλάσεων.....	σελ. 20
 Κεφάλαιο 2 : ΟΙ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	
2.1 Το θεσμικό πλαίσιο των αναπλάσεων.....	σελ. 22
2.1.1 Ιστορική Εξέλιξη.....	σελ. 22
2.1.2 Το ισχύον θεσμικό πλαίσιο.....	σελ. 24
2.2 Οι πολεοδομικές αναπλάσεις σύμφωνα με το Ν.2508/97.....	σελ. 27
2.2.1 Αντικείμενο και σκοπός ανάπλασης (άρθρο 8).....	σελ. 27
2.2.2 Περιοχές ανάπλασης (παρ. 2, 3).....	σελ. 27
2.2.3 Χαρακτηρισμός μία περιοχής ως αναπλαστέας (παρ. 4).....	σελ. 28
2.2.4 Περιεχόμενο ανάπλασης (παρ. 5).....	σελ. 28
2.2.5 Φορείς ανάπλασης- Διαδικασία ανάπλασης (άρθ.8 παρ.7,8 άρθ.10).....	σελ. 28
2.2.6 Πρόγραμμα ανάπλασης (άρθ.10 παρ.1-2).....	σελ. 30
2.2.7 Φορείς Ανάπλασης – Αρμοδιότητες (άρθ.10 παρ.3-7).....	σελ. 31
2.2.8 Μελέτη ανάπλασης (άρθ.11).....	σελ. 32
2.2.9 Μέσα πολεοδομικής επέμβασης σε περιοχές αναπλάσεων (άρθ.12, άρθ.13).....	σελ. 34
2.2.10 Ανασυγκρότηση υποβαθμισμένων περιοχών.....	σελ. 36
2.2 Κριτική στο Ν.2508/97.....	σελ. 36
2.3 Προγράμματα στον τομέα των αναπλάσεων.....	σελ. 37

Κεφάλαιο 3 : ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

3.1 Θεωρητικές βάσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού.....	σελ. 40
3.1.1 Ο σχεδιασμός ως διαδικασία.....	σελ. 40
3.1.2 Μοντέλα Σχεδιασμού.....	σελ. 42
3.1.3 Η «παραδοσιακή» και η «νεότερη» αντίληψη περί σχεδιασμού.....	σελ. 43
3.1.4 Πρόγραμμα Εφαρμογής των Μελετών.....	σελ. 45
3.2 Αστική πολιτική και σύγχρονες αναπλάσεις.....	σελ. 47
3.3 Αστική διακυβέρνηση.....	σελ. 50
3.4 Η αρχή της αειφορίας στις αναπλάσεις.....	σελ. 51
3.5 Η αρχή της συνεργασίας στις αναπλάσεις.....	σελ. 53
3.5.1 Μοντέλα Συνεργασίας.....	σελ. 54
3.5.2 Τύποι Συνεργασίας.....	σελ. 55
3.5.3 Διαδικασία Συνεργασίας.....	σελ. 55
3.5.4 Διεθνή Δίκτυα Συνεργασίας.....	σελ. 57
3.6 Στρατηγική προσέγγιση των αναπλάσεων.....	σελ. 58
3.6.1 Εισαγωγικά.....	σελ. 58
3.6.2 Περιεχόμενο.....	σελ. 59
3.6.3 Αρχές.....	σελ. 60
3.7 Πρόταση ολοκληρωμένου μοντέλου αναπλάσεων.....	σελ. 60
3.7.1 Στάδια Διαδικασίας.....	σελ. 60
3.7.2 Σύστημα Διακυβέρνησης.....	σελ. 63
3.7.3 Μέσα Πολεοδομικής Επέμβασης.....	σελ. 65

Κεφάλαιο 4 : ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

4.1 Η ανάπλαση στη Μεγάλη Βρετανία.....	σελ. 68
Η περίπτωση των Dockland's του Λονδίνου	
4.2 Η ανάπλαση στη Γαλλία.....	σελ. 71
Η περίπτωση της Lille	
4.3 Η ανάπλαση στη Γερμανία.....	σελ. 73
Η περίπτωση του Βερολίνου	
4.4 Η ανάπλαση στην Ολλανδία.....	σελ. 75
Η περίπτωση του Rotterdam	

Κεφάλαιο 5 : ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

5.1 Η γενική προσέγγιση.....	σελ. 79
5.2 Συλλογή στοιχείων.....	σελ. 80
5.2.1 Βασικές Πηγές Πληροφόρησης.....	σελ. 80
5.2.2 Μέθοδοι Επεξεργασίας των Στοιχείων.....	σελ. 82
5.3 Τα προβλήματα της έρευνας.....	σελ. 82

Κεφάλαιο 6 : ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

6.1 Η πόλη της Καβάλας.....	σελ. 84
6.1.1 Γεωγραφική Θέση.....	σελ. 84
6.1.2 Ιστορική Αναδρομή.....	σελ. 84
6.1.3 Οικονομικά Χαρακτηριστικά – Προοπτικές Ανάπτυξης.....	σελ. 88
6.1.4 Βασικά Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά.....	σελ. 89
6.1.4.1 Ιστορικό Θεσμικών Πλαισίων.....	σελ. 89
6.1.4.2 Πολεοδομικός Ιστός.....	σελ. 90
6.1.4.3 Χρήσεις Γης.....	σελ. 91
6.1.4.4 Οδικό Δίκτυο.....	σελ. 91
6.1.4.5 Υπαίθριοι Χώροι.....	σελ. 91
6.1.4.6 Περιοχές Ειδικών Παρεμβάσεων.....	σελ. 92
6.2 Περιοχή Ιχθυόσκαλας.....	σελ. 93
6.2.1 Ιστορική Εξέλιξη.....	σελ. 93
6.2.2 Υφιστάμενη Κατάσταση.....	σελ. 96
6.2.3 Τοπόσημα.....	σελ. 97
6.2.4 Ανάλυση SWOT.....	σελ. 98

Κεφάλαιο 7 : ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΠΕΔΙΟΥ

7.1 Επεξεργασία και ανάλυση συλλεχθέντων ερωτηματολογίων.....	σελ. 106
7.2 Οι θέσεις των εμπλεκόμενων φορέων.....	σελ. 112
7.3 Καταγραφή και αξιολόγηση της σχετικής αρθρογραφίας στον Τοπικό Τύπο.....	σελ. 115
7.4 Αποτελέσματα επιτόπιας έρευνας.....	σελ. 116

Κεφάλαιο 8 : ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

8.1 Εισαγωγικά.....	σελ. 118
8.2 Μοντέλο Ανάπλασης.....	σελ. 118
8.3 Περιγραφή και Ανάλυση Σχεδιαστικής Πρότασης.....	σελ. 120
8.4 Φορέας Ανάπλασης.....	σελ. 125
8.5 Μέσα Υλοποίησης.....	σελ. 125

Κεφάλαιο 9 : ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

σελ. 127

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Κατάλογος Πινάκων		
Πίνακας 1	Διαχρονικές μεταλλαγές των αναπλάσεων στον ευρωπαϊκό χώρο	σελ. 9
Πίνακας 2	Προγράμματα και θεσμοθετημένα εργαλεία αναπλάσεων	σελ. 39
Πίνακας 3	Η «παραδοσιακή» αντίληψη περί μεθοδολογίας του πολεοδομικού σχεδιασμού	σελ. 44
Πίνακας 4	Η «νεότερη» αντίληψη περί μεθοδολογίας πολεοδομικού σχεδιασμού	σελ. 44
Πίνακας 5	Βασικά χαρακτηριστικά σύγχρονης αστικής πολιτικής («αναγέννησης») και συσχέτιση με τα χαρακτηριστικά των σύγχρονων αναπλάσεων	σελ. 49

Κατάλογος Διαγραμμάτων		
Διάγραμμα 1	Εργαλεία Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού	σελ. 26
Διάγραμμα 2	Δομή ολοκληρωμένου σχεδίου ανάπτυξης	σελ. 33
Διάγραμμα 3	Διαδικασία που αναπαριστά τα βασικά στάδια μίας ολοκληρωμένης προσέγγισης στις αστικές αναπλάσεις	σελ. 62
Διάγραμμα 4	Χαρακτηριστικά συστήματος διακυβέρνησης	σελ. 64

Κατάλογος Χαρτών		
Χάρτης 6.1	Οριοθέτηση περιοχής μελέτης	μετά από σελ. 92
Χάρτης 6.2	Υφιστάμενη κατάσταση	μετά από σελ. 96
Χάρτης 6.3	Κατάσταση κτιριακού δυναμικού	μετά από σελ. 96
Χάρτης 6.4	Αριθμός ορόφων	μετά από σελ. 96
Χάρτης 6.5	Χρήσεις γης	μετά από σελ. 96
Χάρτης 6.6	Όρια περιοχής αρμοδιοτήτων εμπλεκόμενων φορέων	μετά από σελ. 96
Χάρτης 8.1	Πρόταση 1 ^{ου} Σεναρίου – Χρήσεις γης	μετά από σελ. 124
Χάρτης 8.2	Πρόταση 1 ^{ου} Σεναρίου – Πολεοδομική Διάταξη	μετά από σελ. 124
Χάρτης 8.3	Πρόταση 2 ^{ου} Σεναρίου – Χρήσεις γης	μετά από σελ. 124
Χάρτης 8.4	Πρόταση 2 ^{ου} Σεναρίου – Πολεοδομική Διάταξη	μετά από σελ. 124
Χάρτης Π.1	Ανάγλυφο ευρύτερης περιοχής μελέτης	Παράρτημα Χάρτες
Χάρτης Π.2	Πολεοδομικό Κέντρο Καβάλας	Παράρτημα Χάρτες

Συντομογραφίες / Αρκτικόλεξα	
Α.Ε.	Ανώνυμος Εταιρεία
ΒΙΟ.ΠΑ.	Βιοτεχνικό Πάρκο
ΒΙ.ΠΕ.	Βιομηχανική Περιοχή
Γ.Π.Σ.	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Δ.Ε.Η.	Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού
Δ.Ε.ΠΟ.Σ.	Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας & Στέγασης
Ε.Ε.	Ευρωπαϊκή Ένωση
Ε.Π.Α.	Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης
Ε.Π.ΠΕΡ.	Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιβάλλοντος
Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.	Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών & Πολεοδομικών Σχεδίων
Ζ.Α.Α.	Ζώνη Αστικού Αναδάσμου
Ζ.Ε.Ε.	Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης
Ζ.Ε.Κ.	Ζώνη Ειδικών Κινήτρων
Ζ.Ε.Π.	Ζώνη Ειδικών Παρεμβάσεων
Ζ.Κ.Σ.	Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστή
Κ.Π.Σ.	Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης
Κ.Υ.Α.	Κοινή Υπουργική Απόφαση
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
Ν.Μ.Λ.Κ.	Νέος Μείζων Λιμήν Καβάλας
Ο.Η.Ε.	Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών
Ο.Λ.Κ.	Οργανισμός Λιμένος Καβάλας
Ο.Τ.Α.	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Π.Δ.	Προεδρικό Διάταγμα
Π.Ε.Π.	Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων
Π.Π.Α.	Προκαταρκτική Πρόταση Ανάπλασης
Π.Σ.	Πολεοδομικό Συγκρότημα

P.Σ.	Ρυθμιστικό Σχέδιο
Σ.Δ.	Συντελεστής Δόμησης
Σ.Ο.Α.Π.	Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων
Σ.Π.Α.	Σχέδιο Περιφερειακής Ανάπτυξης
Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.	Σχέδιο Χωρικής & Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων
C.B.D.	Central Business Districts
I.BA.	Internationale Bauausstellung
L.D.D.C.	London Docklands Development Corporation
L.U.D.A.	Large Urban Distressed Areas
T.G.V.	Train a Grande Vitesse (French for “high- speed train”)

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Πρώτα-πρώτα, θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε όλους όσους συνέβαλλαν στην ολοκλήρωση της παρούσας διπλωματικής εργασίας και ιδιαίτερα τους επιβλέποντες καθηγητές μας, κ. Λαλένη Κ. και κ. Ψυχάρη Ι., για τη σημαντική συνεισφορά τους στη διαμόρφωση των βασικών κατευθύνσεών της αλλά και τη συνεχή επίβλεψη της πορείας της.

Επιπροσθέτως, ιδιαίτερες ευχαριστίες οφείλουμε στον Πεταμίδα Χ., Πολεοδόμο – Συγκοινωνιολόγο, τόσο για τις πολύτιμες συμβουλές του αναφορικά με την προσέγγιση του θέματος, όσο και για την παροχή σημαντικών πρωτογενών στοιχείων σχετικά με την περιοχή μελέτης, την Ιχθυόσκαλα Καβάλας.

Ιδιαίτερη μνεία πρέπει να γίνει επίσης, στους φίλους μας, Καλαμπαλίκη Ν., Καρίκη Δ., Κουτουλάκη Μ. και Σγούρα Τρ. για τη συμβουλευτική και ηθική υποστήριξή τους αλλά και τους Διαμαντή Κ. και Κούκου Ε. για τη σημαντική βοήθεια που προσέφεραν κατά τη διάρκεια της πρωτογενούς έρευνας και τη συλλογή των ερωτηματολογίων στην περιοχή μελέτης.

Τέλος, ιδιαίτερες ευχαριστίες θα θέλαμε να αποτείνουμε στους γονείς μας και στους φίλους μας για την ηθική τους συμπαράσταση καθ' όλη τη διάρκεια εκπόνησης της διπλωματικής εργασίας.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η έννοια και το περιεχόμενο της ανάπλασης, έχει δεχτεί πολλές αλλαγές τα τελευταία εκατό χρόνια. Αλλαγές που συνδέονται τόσο με τη θεωρητική προσέγγιση (ιδεολογικές παρεμβάσεις) όσο και με την πρακτική εφαρμογής της (τεχνικές, φορείς, θεσμικό πλαίσιο κ.ά.) (Στεφάνου κ.ά.,1995).

Με τον όρο ανάπλαση, σε γενικές γραμμές, εννοούμε τις πολεοδομικές παρεμβάσεις σε υποβαθμισμένες περιοχές με στόχο την αναβάθμιση και βελτίωση του υφιστάμενου αστικού ιστού. Οι ανάγκες που προκαλούν την ανάπλαση διακρίνονται σε τέσσερις βασικές κατηγορίες: α) ανάγκες επίλυσης προβλημάτων (προβλήματα κελύφους, προβλήματα ανθρώπινου δυναμικού, προβλήματα χρήσεων), β) ανάγκες πολιτιστικής αξιοποίησης (πολιτιστικής προβολής, αισθητικής ανάδειξης, διατήρηση της φυσιογνωμίας ενός τόπου), γ) οικιστικές ανάγκες (κάλυψη οικιστικών ελλείψεων, άσκηση κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής) και δ) οι ανάγκες που προκύπτουν από τα αναδυόμενα νέα αστικά τοπία, στα πλαίσια της παγκοσμιοποίησης και της ανταγωνιστικότητας των πόλεων.

Σήμερα, η σύγχρονη πολιτική για τις πόλεις προσδιορίζεται από την συνύπαρξη των διαφορετικών παραγόντων και αιτημάτων. Είναι έτσι κατ' ανάγκη πολυσύνθετη, και σε καμία περίπτωση δεν περιορίζεται στο φυσικό σχεδιασμό. Η συνθετότητά της δεν συνίσταται απλώς στην παράλληλη παρουσία διαφορετικών τομεακών παρεμβάσεων (οικονομικών, κοινωνικών, φυσικών, περιβαλλοντικών κ.τ.λ.) αλλά και στο ότι μεταξύ τους υπάρχουν αλληλεπιδράσεις, συνέργειες και αντιφάσεις (Οικονόμου, 2004).

Ο γενικός λοιπόν προβληματισμός, που στάθηκε η απαρχή για την επιλογή του συγκεκριμένου θέματος, εγείρεται από την ολοένα και αυξανόμενη ανάγκη των πόλεων να ανανεώσουν την εικόνα τους, μέσα στα νέα διεθνή οικονομικά δεδομένα που δημιουργούνται και μέσα στα πλαίσια της παγκοσμιοποίησης και της ανταγωνιστικότητας των πόλεων. Η ανανέωση αυτή, επιτυγχάνεται κυρίως μέσω της αναβάθμισης της ποιότητας του αστικού τους περιβάλλοντος και των υπηρεσιών που παρέχουν, δηλαδή, μέσω της ανάπλασης και εν συνεχεία αξιοποίησης των προβληματικών και υποβαθμισμένων περιοχών τους. Οι αναπλάσεις αποτελούν ένα εργαλείο για την ορθή εκμετάλλευση και αξιοποίηση περιοχών, οι οποίες αν και παρουσιάζουν κάποια συγκριτικά πλεονεκτήματα, παραμένουν αναξιοποίητες

Ο σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι διττός. Από τη μία, σκοπεύουμε στη διερεύνηση των μοντέλων και των διαδικασιών, που απαντώνται σύμφωνα με τη διεθνή εμπειρία, σε μία ολοκληρωμένη προσέγγιση, στρατηγικού χαρακτήρα, στο θεσμό των αναπλάσεων – που να καλύπτει οικονομικούς, κοινωνικούς, περιβαλλοντικούς και αισθητικούς παράγοντες –, μιας και στη χώρα μας η πλειοψηφία των παρεμβάσεων εστιάζει κυρίως στο αισθητικό τους κομμάτι. Από την άλλη, σκοπεύουμε στην αναβάθμιση και αναζωογόνηση μίας συγκεκριμένης περιοχής της Καβάλας, της Ιχθυόσκαλας, η οποία αποτελεί θύλακα υποβάθμισης της πόλης και λειτουργεί ως τροχοπέδη για την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής, αν και παρουσιάζει σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης.

Οι επιμέρους στόχοι αναφέρονται σε δύο κατηγορίες, α) κάποιιο ως προς τη θεωρητική προσέγγιση του θεσμού των αναπλάσεων και β) κάποιιο ως προς το “case study”, δηλαδή την περιοχή της Ιχθυόσκαλας Καβάλας και συνοψίζονται στους ακόλουθους:

- Διερεύνηση εις βάθος του θεσμού των αναπλάσεων αλλά και όλων των σύγχρονων μοντέλων προσέγγισής του, διεθνώς.
- Μελέτη του σχετικού θεσμικού πλαισίου και εντοπισμός τυχόν παραλείψεων και ασαφειών.
- Ανάπλαση της περιοχής μελέτης μέσω διαβουλεύσεων, ώστε η πρόταση να γίνει αποδεκτή όσο το δυνατόν από περισσότερες κοινωνικές και οικονομικές ομάδες.
- Μετατροπή της περιοχής μελέτης από θύλακα υποβάθμισης σε κομβικό και αναγνωρίσιμο σημείο της πόλης, ώστε να συντελεστεί η ομαλή και ολοκληρωμένη ενσωμάτωσής της με τον υπόλοιπο πολεοδομικό ιστό της πόλης.
- Αναβάθμιση και προβολή της εικόνας της πόλης, με βάση την αξιοποίηση της εν λόγω περιοχής.

Ως προς τη συμβολή και τη σημασία της διπλωματικής, θεωρούμε ότι δύναται να αποτελέσει την αφετηρία, για την εκπόνηση μελετών, οι οποίες θα χρησιμοποιήσουν εργαλεία και μεθόδους παρόμοιες με αυτές που παρουσιάζονται στην παρούσα εργασία. Μάλιστα, οι προτάσεις που διατυπώνουμε δύναται να θέσουν τον προβληματισμό, δεδομένου ότι προέκυψαν μετά από διαβουλεύσεις με την τοπική κοινωνία και τους εμπλεκόμενους φορείς.

Η διάρθρωση τέλος, της διπλωματικής έχει ως εξής: Στο **πρώτο κεφάλαιο**, επιχειρήσαμε να προσεγγίσουμε το θεσμό της ανάπλασης σε αμιγώς θεωρητικό επίπεδο και να παρουσιάσουμε τη διαχρονική πορεία του κατά τον τελευταίο αιώνα., παρουσιάζοντας μεταξύ άλλων την τυπολογία των ειδών ανάπλασης και τονίζοντας τις αρχές και τις επιπτώσεις τους.

Στο **δεύτερο κεφάλαιο**, παρουσιάζονται στοιχεία και αναλύσεις ως προς το θεσμικό πλαίσιο στο οποίο εμπίπτει και εντοπίζονται οι παραλείψεις, οι ασάφειες και τα αρνητικά στοιχεία του. Όπως υποστηρίζει μάλιστα η Γιαννακούρου (2004), ο νέος νόμος δεν στερείται θετικών εμπνεύσεων, εν τούτοις δεν καταφέρνει να διεκδικήσει το ρόλο ενός δυναμικού, ευέλικτου και στρατηγικού πλαισίου πολεοδομικού σχεδιασμού.

Στο **τρίτο κεφάλαιο**, αναλύονται οι βασικές θεωρητικές προσεγγίσεις του σχεδιασμού και των σύγχρονων αναπλάσεων, αλλά και οι αρχές της αστικής διακυβέρνησης και της αειφορίας, που θα πρέπει να διέπουν τις σύγχρονες αστικές αναπλάσεις. Επίσης, προτείνεται και αναλύεται αφενός μία στρατηγική προσέγγισης των αναπλάσεων, σύμφωνα πάντα με τις νέες τάσεις και επιδιώξεις, και αφετέρου ένα ολοκληρωμένο μοντέλο αναπλάσεων, το οποίο μάλιστα θα εφαρμόσουμε και στην περιοχή μελέτης μας.

Το **τέταρτο κεφάλαιο**, αποτελεί ουσιαστικά το τελευταίο κεφάλαιο της θεωρητικής προσέγγισης των αναπλάσεων, στο οποίο παραθέτουμε κάποια χαρακτηριστικά παραδείγματα αναπλάσεων από το διεθνή χώρο και πιο συγκεκριμένα από τις χώρες: Μ. Βρετανία, Γαλλία, Γερμανία και Ολλανδία . Όπως είναι λογικό, είναι ιδιαίτερα δύσκολο να βρεθούν παραδείγματα που να ταυτίζονται με τη περιοχή μελέτης της παρούσας διπλωματικής, κυρίως λόγω της αναντιστοιχίας των οικονομικών και πληθυσμιακών μεγεθών των ευρωπαϊκών πόλεων και της πόλης της Καβάλας. Έτσι, η επιλογή των περιοχών έγινε με γνώμονα την ιδιαιτερότητά, την σπουδαιότητά και την αναγνωρισιμότητά τους.

Το **πέμπτο κεφάλαιο**, αποτελεί το μεταβατικό κομμάτι της διπλωματικής, όπου μεταβαίνουμε από το θεωρητικό μέρος στο πρακτικό και εστιάζουμε από εκεί και πέρα στο “case study” μας. Στο κεφάλαιο αυτό λοιπόν, αναλύουμε τις διαδικασίες που κινήσαμε για τη διεκπεραίωση της παρούσας διπλωματικής εργασίας, παρουσιάζουμε τα προβλήματα της έρευνας και γενικά συστηματοποιούμε τις μεθόδους προσέγγισής μας.

Στο **έκτο κεφάλαιο**, παραθέτουμε κάποια γενικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα (οικονομικά- γεωγραφικά- ιστορικά στοιχεία) τόσο της ευρύτερης περιοχής της Καβάλας, όσο και ιδιαίτερα της περιοχής μελέτης μας. Ακόμη, παρουσιάζουμε την υφιστάμενη κατάσταση της περιοχής, με βάση συνοδευτικό υλικό χαρτών και φωτογραφιών, και τέλος διενεργούμε μία ανάλυση SWOT για την περιοχή μελέτης, όπου διαφαίνονται όλες οι μελλοντικές προοπτικές και οι απειλές της περιοχής.

Όπως έχει επισημανθεί και παραπάνω, αποτελεί άλλωστε και επιμέρους στόχο της εργασίας μας, εκτός από τη βιβλιογραφική ανασκόπηση και ανάλυση των αναπλάσεων, τόσο στον ελλαδικό χώρο όσο και διεθνώς, σημαντικό και αναπόσπαστο μέρος της εργασίας αποτελεί η έρευνα πεδίου, η καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής μελέτης καθώς και η διερεύνηση των θέσεων και των απόψεων της τοπικής κοινωνίας (κάτοικοι της πόλης, εμπλεκόμενοι φορείς κ.τ.λ.). Στο **έβδομο κεφάλαιο** λοιπόν, αναλύουμε τα στοιχεία που προέκυψαν από την έρευνα πεδίου, δηλαδή την καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης, τα συλλεχθέντα ερωτηματολόγια, τις συνεντεύξεις και τη σχετική αρθρογραφία του τοπικού Τύπου.

Το **όγδοο κεφάλαιο**, περιλαμβάνει όλες τις προτεινόμενες δράσεις και ενέργειες, οι οποίες αφορούν τόσο το σχεδιαστικό κομμάτι της ανάπλασης της περιοχής, όσο και το πρόγραμμα υλοποίησης των προτεινόμενων δράσεων.

Η διπλωματική εργασία ολοκληρώνεται με το **ένατο κεφάλαιο**, όπου συγκεντρώνονται όλες οι παρατηρήσεις και τα συμπεράσματα που έχουν εξαχθεί καθ' όλη τη διάρκεια ενασχόλησής μας με το συγκεκριμένο θέμα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 : ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ**1.1 Ιστορική Αναδρομή**

Η έννοια και το περιεχόμενο της ανάπλασης, όπως προαναφέρθηκε, έχει δεχτεί πολλές αλλαγές τα τελευταία εκατό χρόνια. Αλλαγές που συνδέονται τόσο με τη θεωρητική προσέγγιση (ιδεολογικές παρεμβάσεις) όσο και με την πρακτική εφαρμογή της (τεχνικές, φορείς, θεσμικό πλαίσιο κ.ά.) (Στεφάνου κ.ά., 1995).

Για την καλύτερη παρουσίαση της ιστορικής αναδρομής της ανάπλασης, τα τελευταία περίπου εκατό χρόνια χωρίζονται σε τρεις υποπεριόδους, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

➤ *Οι αρχές του προηγούμενου αιώνα*

Η περίοδος αυτή, που εκτείνεται περίπου έως το 1945, χαρακτηρίζεται κυρίως από τις απόψεις για καινοτομία και απόσπαση από το παρελθόν. Οι απόψεις αυτές διατυπώνονται στο μανιφέστο των φουτουριστών αρχιτεκτόνων το 1914. Οι φουτουριστές απορρίπτουν κάθε παραδοσιακό στυλ, δέχονται την καταστροφή του προϋπάρχοντος περιβάλλοντος, την κατασκευή κτιρίων με νέες τυπολογίες, την αρχιτεκτονική για τις μάζες και τη συνεχή ανανέωση των κτιρίων.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα ανάπλασης αυτής της εποχής αποτελεί η πρόταση του Le Corbusier, Plan Voisin (1925), για το Παρίσι. Σε αυτήν προτείνεται η κατεδάφιση ολόκληρων συνοικιών στο Παρίσι για να αντικατασταθούν με τους ομοιόμορφους ουρανοξύστες σχήματος σταυρού. Παράλληλα, προτείνεται μόνο η διατήρηση των ιστορικών μνημείων της ζώνης στην οποία επρόκειτο να παρέμβει (Στεφάνου κ.ά., 1995).

Εντούτοις, στο πρώτο CIAM, που πραγματοποιήθηκε στην Αθήνα το 1931, διατυπώθηκε για πρώτη φορά το ζήτημα της διατήρησης των ιστορικών μνημείων. Ενώ, δύο χρόνια αργότερα στη Χάρτα των Αθηνών (CIAM 1933) διατυπώθηκε ότι οι αρχιτεκτονικές αξίες πρέπει να διασωθούν είτε πρόκειται για μεμονωμένα μνημεία είτε για ολόκληρους αστικούς πυρήνες (Στεφάνου κ.ά., 1995).

➤ *Η μεταπολεμική περίοδος*

Η περίοδος αυτή, που εκτείνεται περίπου έως το 1975, χαρακτηρίζεται από πολλές αλλαγές στην ιδεολογία της ανάπλασης και εν γένει του σχεδιασμού. Στα τέλη της δεκαετίας του '40 και στη δεκαετία του '50, μετά τις καταστροφές του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, η ανοικοδόμηση στην Ευρώπη αντιμετωπίζεται σε γενικές

γραμμές σύμφωνα με δύο προσεγγίσεις. Η μία είναι η κατεδάφιση και η κατασκευή νέων κατοικιών, με παραδείγματα το Λονδίνο, το Βερολίνο και το Ρότερνταμ, ενώ η άλλη είναι η πιστή αναστήλωση, με παράδειγμα την ανοικοδόμηση του κέντρου της Βαρσοβίας.

Κατά την περίοδο αυτή, από τη μία δίνεται ιδιαίτερη βάση στην αντιμετώπιση των καταστροφών από τον πόλεμο και στην ανασυγκρότηση (reconstruction) του αστικού ιστού, ιδίως στις κεντρικές περιοχές, και από την άλλη, δίνεται ιδιαίτερη βαρύτητα στις μαζικές επεκτάσεις των πόλεων που θα υποδεχτούν το πρώτο κύμα της μεταπολεμικής αστικοποίησης. Και οι δύο αυτές κατηγορίες παρεμβάσεων καθοδηγήθηκαν κυρίως από τις κεντρικές κυβερνήσεις μέσα από συγκεντρωτικές και ταχύρυθμες διαδικασίες, με τη χρήση ενιαίων και απλουστευμένων σχεδιαστικών προτύπων, και με πολύ μικρή σημασία στα θέματα της αισθητικής. Δεν είναι περίεργο ότι πολλές ανοικοδομήσεις κέντρων εκείνης της εποχής χαρακτηρίζονται από καταθλιπτική ομοιομορφία και μορφολογική φτώχεια, και το γεγονός ότι στην Ελλάδα σε γενικές γραμμές αποφεύχθηκαν, είναι μία από τις λίγες θετικές παρενέργειες της απουσίας ενεργητικής πολεοδομικής πολιτικής στη μεταπολεμική περίοδο (Οικονόμου, 2004).

Από τα μέσα της δεκαετίας του '60 άρχισε να γίνεται φανερό ότι ορισμένες από τις «προφανείς» μεταπολεμικές πολεοδομικές επιλογές απλώς αναχωροθετούσαν και τροποποιούσαν τα πολεοδομικά προβλήματα (Gosselin, 1974). Μία από τις συνέπειες ήταν η «επαν - ανακάλυψη» της κεντρικής πόλης (όχι μόνο με την στενή έννοια του κέντρου αλλά και με αυτή των περικεντρικών ζωνών) και ο πολλαπλασιασμός, ιδίως κατά τη δεκαετία του '70, παρεμβάσεων νέου τύπου, γνωστών ως *renewal* με έμφαση στη βελτίωση και ανανέωση (σε αντιδιαστολή προς την εκ βάθρων ανακατασκευή). Οι αναπλάσεις αυτής της εποχής εξακολούθησαν να δίνουν το κύριο βάρος στη «λειτουργικότητα», όπως αυτή γινόταν αντιληπτή στο πλαίσιο του μοντερνισμού (με έμφαση σε μία περισσότερο εργαλειακή και λιγότερο κοινωνική ερμηνεία της «λειτουργίας»), αλλά τα μορφολογικά ζητήματα με την ευρύτερη έννοια του όρου άρχισαν να επανέρχονται στο προσκήνιο υπό το πρίσμα προβληματικών, όπως η αστική σημειολογία ή η περιβαλλοντική ψυχολογία (Οικονόμου, 2004).

➤ *Τα τελευταία 25 χρόνια*

Τα τελευταία χρόνια η ανάπλαση ακολούθησε, στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες, και κυρίως στις μεγαλουπόλεις τους, μία πορεία η οποία θα μπορούσε να διακριθεί σε τρία επιμέρους στάδια:

Ριζική Ανακαίνιση

Η περίοδος αυτή χαρακτηρίζεται από επιχειρήσεις μεγάλης κλίμακας και υψηλού βαθμού παρέμβασης, η οποία αλλοιώνει τον αστικό ιστό. Οι παρεμβάσεις είναι κατεξοχήν επεκτατικές, με συνέπεια το υψηλό κόστος και τη μεγάλη διάρκεια. Η προτεινόμενη λύση είναι η αστική ανανέωση ως ένα σύνολο ενεργειών που μετασχηματίζουν τον αστικό ιστό μέσω κατεδαφίσεων και ανοικοδόμησης νέων κτισμάτων (Στεφάνου κ.ά., 1995).

Ενδιαφέρον για τη διατήρηση της κτισμένης κληρονομιάς

Κατά τη διάρκεια αυτού του σταδίου, που επικαλύπτει πολλές φορές το προηγούμενο, δίνεται έμφαση στη διατήρηση της υπάρχουσας κτισμένης κληρονομιάς, της οποίας η βελτίωση θεωρείται πιο πρόσφορη οικονομικά. Η χρησιμοποιούμενη επέμβαση, κυρίως στις κεντρικές γειτονιές, είναι η μεγάλη κλίμακας κτιριακή ανακατασκευή, με γενική επισκευή του φέροντος οργανισμού (Στεφάνου κ.ά., 1995).

Διακριτική επέμβαση και έμφαση στα κοινωνικά δεδομένα

Το τρίτο και τελευταίο στάδιο διακρίνεται από έναν έντονο επαναπροσανατολισμό ως προς τις προθέσεις. Το στάδιο αυτό χαρακτηρίζεται από διακριτικές επεμβάσεις, οι οποίες επηρεάζονται και ενσωματώνονται πιο καθαρά, αν και πολλές φορές μόνο θεωρητικά, στα κοινωνικά δεδομένα. Βέβαια ο αριθμός, το μέγεθος, ο τρόπος και ο χρόνος εφαρμογής των αναπλάσεων αυτού του σταδίου, όπως άλλωστε και των δύο προηγούμενων, ποικίλλει από χώρα σε χώρα (Στεφάνου κ.ά., 1995).

Πιο αναλυτικά, η γενικότερη κρίση του σχεδιασμού που έλαβε χώρα τη δεκαετία του '80, οδήγησε σε φαινόμενα απορύθμισης και στην πολεοδομία. Αν και στην περίπτωση της τελευταίας η απορύθμιση δεν πήρε το ριζικό χαρακτήρα που θα μπορούσε, εντούτοις, συνέβησαν σημαντικές αλλαγές. Όσον αφορά ειδικότερα τις αναπλάσεις, αυτές εξακολούθησαν να είναι στο προσκήνιο, αλλά εμπλουτίστηκαν με νέα στοιχεία και άρχισαν να αντανakλούν περισσότερο τις κατά περιοχή ειδικές συνθήκες και δυνατότητες και να απορρέουν λιγότερο από έναν υπερκείμενο σχεδιασμό. Το γεγονός αυτό σήμαινε ότι οι αναπλάσεις άρχισαν να αντιμετωπίζονται

περισσότερο ως μεμονωμένες και αποσπασματικές παρεμβάσεις. Σε κάποιο βαθμό υπήρξε και ένα είδος υποκατάστασης του γενικού σχεδιασμού, αφού θεωρήθηκε ότι οι αναπλάσεις θα μπορούσαν να λειτουργήσουν καταλυτικά μέσω της αγοράς, για την προώθηση σύνθετων στόχων στην αναπροσαρμογή ευρύτερων περιοχών.

Την ίδια περίοδο, η ιδέα ότι το κεντρικό κράτος όφειλε ή μπορούσε να καλύπτει το σύνολο των αναγκαίων πόρων για τις παρεμβάσεις άρχισε να υποχωρεί και αντίστοιχα να δίνεται μεγαλύτερη έμφαση στο ρόλο των συνεργασιών είτε με την τοπική αυτοδιοίκηση είτε με τον ιδιωτικό τομέα. Οι εξελίξεις αυτές είχαν φανερές συνέπειες στο χαρακτήρα των αναπλάσεων. Η μείωση της σημασίας των οριζόντιων κεντρικών προδιαγραφών και η επίδραση των τοπικών συνθηκών ενθάρρυναν τις μορφολογικές αναζητήσεις. Οι τελευταίες απέκτησαν ιδιαίτερο βάρος στην περίπτωση ορισμένων αναπλάσεων μεγάλης κλίμακας (flagship projects), στις οποίες η υπογράμμιση της ιδιαίτερης ταυτότητάς τους και η μορφολογική πρωτοτυπία τους ήταν παράγοντες της ίδιας της επιτυχίας τους (Οικονόμου, 2004).

Κατά τη δεκαετία του '90, τα νέα στοιχεία της προηγούμενης περιόδου καθώς και μία σειρά από νεότερες εξελίξεις οδήγησαν σε ένα γενικότερο μετασχηματισμό της πολεοδομικής πολιτικής:

- Επανεκτίμηση του ρόλου των μητροπόλεων (και στη συνέχεια και σχετικά μικρότερων πόλεων) ως τόπων χωροθέτησης οικονομικών δραστηριοτήτων αιχμής και ως προϋποθέσεων της διεθνούς ανταγωνιστικότητας (στο πλαίσιο της νέας φάσης της παγκόσμιας ανάπτυξης, με τις νέες τεχνολογίες, την τριτογενοποίηση και την παγκοσμιοποίηση).
- Αυξανόμενη σημασία στην εταιρική σχέση δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, στο πεδίο της χρηματοδότησης των παρεμβάσεων αλλά και γενικότερα, στο πλαίσιο της έννοιας της διακυβέρνησης (Γετίμης, 2000).
- Είσοδο στο προσκήνιο των περιβαλλοντικών ζητημάτων και της έννοιας της αειφορίας.
- Στροφή από την εκτατική ανάπτυξη των πόλεων στην επανάχρηση των υφιστάμενων αστικών χώρων και κτιριακών κελυφών («συμπαγής πόλη») (Αραβαντινός, 2002).
- Αύξηση του ελεύθερου χρόνου και συνακόλουθα των δραστηριοτήτων αναψυχής και πολιτισμού (Δέφνερ, 2002).
- Αυξανόμενη σημασία στα κοινωνικά θέματα όπως ο κοινωνικός διαχωρισμός στην πόλη και ο κοινωνικός αποκλεισμός.

- ο Στα πλαίσια του μεταμοντερνισμού, ανάδυση νέων αισθητικών προτύπων αλλά και γενικότερα, μεγαλύτερη έμφαση στα ζητήματα εικόνας, συμβολισμού και αισθητικής.

Σήμερα, η σύγχρονη πολιτική για τις πόλεις προσδιορίζεται από την συνύπαρξη αυτών των διαφορετικών παραγόντων και αιτημάτων. Είναι έτσι κατ' ανάγκη πολυσύνθετη, και σε καμία περίπτωση δεν περιορίζεται στο φυσικό σχεδιασμό. Η συνθετότητά της δεν συνίσταται απλώς στην παράλληλη παρουσία διαφορετικών τομεακών παρεμβάσεων (οικονομικών, κοινωνικών, φυσικών, περιβαλλοντικών κ.τ.λ.) αλλά και στο ότι μεταξύ τους υπάρχουν αλληλεπιδράσεις, συνέργειες και αντιφάσεις (Οικονόμου, 2004).

Αυτή ήταν μία σύντομη ιστορική αναδρομή του θεσμού των αναπλάσεων κατά τα τελευταία εκατό χρόνια. Παρατηρούμε λοιπόν, ότι οι αναπλάσεις πέρασαν από πολλά και διαφορετικά ιδεολογικά στάδια για να πάρουν την πολυσύνθετη μορφή που έχουν σήμερα. Ωστόσο, δεν επεκταθήκαμε ιδιαίτερα στη σημερινή μορφή των αναπλάσεων καθώς αυτή θα αναλυθεί εκτενώς στις επόμενες παραγράφους και στα επόμενα κεφάλαια.

Πίνακας 1: Διαχρονικές μεταλλαγές των αναπλάσεων στον ευρωπαϊκό χώρο

Χαρακτηριστικά αναπλάσεων		Περίοδος					
		1950	1960	1970	1980	1990	2000→
Χωρική διάσταση	Κέντρα πόλεων	■	■	■	■	■	■
	Βιομηχανικές ζώνες					■	■
	Γειτονιές-περικεντρικές ζώνες			■	■	■	■
Περιεχόμενο	(Κοινωνική) Κατοικία	■	■	■	■	■	■
	Κοινωνικός εξοπλισμός		■	■	■	■	■
	Επιχειρηματικές δραστηριότητες					■	■
Βασικοί φορείς	Κεντρικό κράτος	■	■	■	■	■	■
	Τοπική αυτοδιοίκηση			■	■	■	■
	Ιδιωτικός τομέας					■	■
■		Ισχυρή παρουσία					
■		Μειωμένη παρουσία					

Πηγή: Οικονόμου, 2004

1.2 Ανάγκες που προκαλούν την ανάπλαση

Με τον όρο ανάπλαση, σε γενικές γραμμές, εννοούμε τις πολεοδομικές παρεμβάσεις σε υποβαθμισμένες περιοχές με στόχο την αναβάθμιση και βελτίωση του υφιστάμενου αστικού ιστού. Οι ανάγκες που προκαλούν την ανάπλαση διακρίνονται σε τέσσερις βασικές κατηγορίες: α) ανάγκες επίλυσης προβλημάτων (προβλήματα κελύφους, προβλήματα ανθρώπινου δυναμικού, προβλήματα χρήσεων), β) ανάγκες πολιτιστικής αξιοποίησης (πολιτιστικής προβολής, αισθητικής ανάδειξης, διατήρηση της φυσιογνωμίας ενός τόπου), γ) οικιστικές ανάγκες (κάλυψη οικιστικών ελλείψεων, άσκηση κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής) και δ) οι ανάγκες που προκύπτουν από τα αναδυόμενα νέα αστικά τοπία, στα πλαίσια της παγκοσμιοποίησης.

1.2.1 Ανάγκες επίλυσης προβλημάτων

Όπως είδαμε, οι ανάγκες επίλυσης προβλημάτων αναφέρονται σε προβλήματα κελύφους, σε προβλήματα ανθρώπινου δυναμικού και σε προβλήματα χρήσεων. Πιο αναλυτικά, τα προβλήματα κελύφους μπορεί να αφορούν στην παλαιότητα και γενικά στην άσχημη κατάσταση του κτιριακού αποθέματος, στις ανθυγιεινές συνθήκες διαβίωσης και στον περιορισμό χωρητικότητας και ανταπόκρισης σε απαιτήσεις νέων μεγεθών που υπαγορεύουν οι μεταβαλλόμενοι ρόλοι των πόλεων και τα νέα κοινωνικό-οικονομικά δεδομένα. Βέβαια, να σημειώσουμε ότι όταν αναφερόμαστε σε προβλήματα κελύφους, εννοούμε τόσο αυτά που αφορούν τα κυρτά, όσο και τα κοίλα κελύφη της πόλης, δηλαδή, τόσο τα κτισμένα κτίρια, όσο και το χώρο των δρόμων, πλατειών και γενικά μη καλυμμένων επιφανειών.

Όσον αφορά τα προβλήματα του ανθρώπινου δυναμικού, παρατηρούμε ότι αναφέρονται κυρίως σε προβλήματα κοινωνικό-οικονομικής φύσης, τα οποία προκύπτουν από την υποβάθμιση ή τη ξαφνική αναβάθμιση μίας περιοχής. Τα φαινόμενα κυρίως της αποβιομηχάνισης και της διαρθρωτικής ανεργίας χρήζουν ιδιαίτερης αντιμετώπισης και παρεμβάσεων ανάπλασης στις περιοχές όπου παρουσιάζονται.

Τέλος, η τρίτη κατηγορία προβλημάτων που καθιστούν αναγκαία μία πολεοδομική ανάπλαση σε κάποια περιοχή, είναι τα προβλήματα χρήσεων. Τα προβλήματα αυτά αφορούν είτε υποβαθμισμένες παλαιές περιοχές όπου κυριαρχούν υποβαθμισμένες και ρυπαίνουσες χρήσεις, είτε περιοχές όπου επικρατεί σύγκρουση χρήσεων γης.

1.2.2 Ανάγκες πολιτιστικής αξιοποίησης

Τα τελευταία χρόνια, εντείνεται η ανάγκη για πολιτιστική αξιοποίηση των ιδιαίτερων περιοχών των πόλεων. Στα πλαίσια της ανταγωνιστικότητας των πόλεων, αναπτύσσονται κάποιες διαδικασίες οι οποίες ενισχύουν την εικόνα της πόλης και προβάλλουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της, τα οποία αναδεικνύονται μέσα από παρεμβάσεις εξειδικευμένης μορφής. Οι ανάγκες πολιτιστικής υφής μπορούν να διακριθούν σε ανάγκες:

- Πολιτιστικής προβολής
- Αισθητικής ανάδειξης
- Διατήρησης της φυσιογνωμίας ενός τόπου.

1.2.3 Οικιστικές ανάγκες

Με την απότομη αύξηση του πληθυσμού των πόλεων, καθώς αυτές συγκεντρώνουν πλέον το μεγαλύτερο μέρος των οικονομικών και κοινωνικών δραστηριοτήτων, δημιουργείται παράλληλα και η ανάγκη για δημιουργία οικιστικών περιοχών που θα υποδεχτούν τους νέους κατοίκους. Στην κατεύθυνση αυτή, έχουμε δύο κατηγορίες οικιστικών αναγκών:

- Κάλυψη οικιστικών ελλείψεων
- Άσκηση κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής.

1.2.4 Δημιουργία νέων αστικών τοπίων

Τα τελευταία χρόνια, με την κυριαρχία των νέων οικονομικών δεδομένων, δηλαδή της οικονομικής παγκοσμιοποίησης και της κινητικότητας τόσο του κεφαλαίου όσο και του ανθρώπινου δυναμικού, δημιουργούνται νέες ανάγκες και απαιτήσεις από μέρους των πόλεων.

Στο νέο λοιπόν περιβάλλον του εντεινόμενου ανταγωνισμού, οι πόλεις επιχειρούν να προσελκύσουν το κεφάλαιο και τις επιχειρήσεις είτε ανανεώνοντας την οικονομική ελκυστικότητά τους (π.χ. μείωση φόρων, διάθεση χώρων εγκατάστασης με χαμηλό κόστος, παροχές μεταφορικών υποδομών υψηλής ποιότητας) είτε βελτιώνοντας την ποιότητα του αστικού χώρου (Bcyle και Rogerson, 2001). Το δεύτερο συνήθως περιλαμβάνει α) την ανάπτυξη των δημιουργικών, πολιτιστικών και ψυχαγωγικών πόλων έλξης και β) την αναβάθμιση της εικόνας της πόλης μέσω μετασηματισμών του τοπίου (Beriatos και Gospodini, 2004).

Σε αυτό το πλαίσιο, κατά την τελευταία δεκαετία, οι μεταμοντέρνες αστικές κοινωνίες γίνονται μάρτυρες νέων αλληλο-εξαρτώμενων κοινωνικό-οικονομικών χωρικών φαινομένων, όπως:

- Η ταχεία αλλαγή και εξέλιξη των αστικών πολιτικών και της αστικής διακυβέρνησης από τα παραδοσιακά διοικητικά σχήματα σε νέα επιχειρηματικά πρότυπα διοίκησης (Cox, 1995).
- Η μεγέθυνση των νέων αστικών οικονομιών και ανάμεσά τους η κυριαρχία των νέων βιομηχανιών πολιτισμού και αναψυχής (McNeil και While, 2001).
- Η εμφάνιση νέων τύπων αστικής ανάπτυξης και αναζωογόνησης που στηρίζονται στην ανάπτυξη νέων πολιτιστικών, ψυχαγωγικών και καταναλωτικών χώρων (Farrell, 2000).
- Η αναγκαιότητα αναβάθμισης της εικόνας των πόλεων, οποία συνδέεται με τον αγώνα των πόλεων για την εκπλήρωση δύο βασικών στόχων: α) την ενίσχυση της ταυτότητας του χώρου και β) την προώθηση της «πώλησης» της πόλης ως προϊόντος κατανάλωσης στο χρήστη (Ashworth και Voogd, 1990).

Έτσι, κατά τα τελευταία χρόνια, στην εποχή της παγκοσμιοποίησης, εμφανίζεται μια νέα ιδιαίτερη τάση: μέσα στο κέντρο της μεταβιομηχανικής πόλης, τείνουν να δημιουργούνται μεγάλες χωρικές συγκεντρώσεις α) επιχειρήσεων παροχής οικονομικών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου και εταιρειών και ιδρυμάτων υψηλής τεχνολογίας και τεχνογνωσίας και β) πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων, που αποτελούν 'δημιουργικές νησίδες' της νέας οικονομίας και σχηματίζουν εντοπισμένους χωρικούς θύλακες (clusters) μέσα στον ιστό. Η δημιουργία των clusters προωθείται και ενισχύεται από τους φορείς των πόλεων μέσω μεγάλων έργων αναδόμησης ή ανάπτυξης του αστικού χώρου με στόχο τη δημιουργία ενός συμβολικού αστικού τοπίου αίγλης, εξουσίας και ανάπτυξης (Γοσποδίνη, 2006).

Η γένεση του φαινομένου των πολιτιστικών clusters έχει τις ρίζες του στη δεκαετία του '80 και τις πρώτες αστικές πολιτικές για την αναδόμηση, ανάπτυξη και αναζωογόνηση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών σε υπολειτουργία – συνήθως πρώην βιομηχανικών περιοχών μέσα στην πόλη. Ειδικότερα, οι ταχύτατα αναπτυσσόμενες – ήδη από τη δεκαετία του '80 – πολιτιστικές δραστηριότητες χρησιμοποιήθηκαν από τους φορείς των πόλεων ως καταλύτης για την αστική

αναγέννηση. Κατά συνέπεια, δημιουργήθηκαν τα πρώτα πρώιμα πολιτιστικά clusters σε πρώην υποβαθμισμένες κεντρικές αστικές περιοχές, που αναζωογονήθηκαν κυρίως από την μετεγκατάσταση εκεί πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων (Γοσποδίνη, 2006).

Σε ορισμένες περιπτώσεις μάλιστα, η χωρική συγκέντρωση και ομαδοποίηση φαίνεται να δημιουργείται αυθόρμητα από ιδιωτική πρωτοβουλία και επενδύσεις και να διατηρείται ανεπίσημα, αλλά στις περισσότερες περιπτώσεις προγραμματίζεται και σχεδιάζεται από το δημόσιο τομέα και τους φορείς της πόλης.

Η ενίσχυση του φαινομένου των πολιτιστικών clusters από τη δεκαετία του '90 και μετά συνδέεται και με τις προσπάθειες των πόλεων να κερδίσουν στον ανταγωνισμό και να φιλοξενήσουν μεγάλα διεθνή γεγονότα όπως τους Ολυμπιακούς Αγώνες, την Πολιτιστική Πρωτεύουσα της Ευρώπης ή την Παγκόσμια Έκθεση (World Expo).

Οι ρίζες του φαινομένου των πολιτιστικών clusters στη χρήση των πολιτιστικών δραστηριοτήτων ως καταλύτη για την ανάπλαση και αναζωογόνηση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών, καθώς επίσης και η ενίσχυση του φαινομένου των πολιτιστικών clusters από τη δημιουργία εγκαταστάσεων για τη φιλοξενία μεγάλων διεθνών γεγονότων σε μία πρώην υποβαθμισμένη περιοχή, μπορούν εν μέρει να εξηγήσουν γιατί πολλά πολιτιστικά clusters συντάσσουν σήμερα ένα 'διεθνο-τοπικοποιημένο' αστικό τοπίο (glocalised urban landscape) δηλαδή, ένα νέο είδος αστικού τοπίου που συνδυάζει ως κεντρικά θέματα τον καινοτόμο σχεδιασμό με διεθνείς αναφορές και την αρχιτεκτονική κληρονομιά με τοπικές αναφορές (Beriatos και Gospodini, 2004).

Η ανάπλαση των αστικών θαλασσίων μετώπων και η δημιουργία επικέντρων πολιτισμού και αναψυχής στα χωρικά όρια της πόλης με το υδάτινο στοιχείο, αποτελούν διεθνές πολεοδομικό φαινόμενο κατά τις τελευταίες δύο δεκαετίες περίπου.

Η αναγκαιότητα ανάπλασης των αστικών θαλασσίων μετώπων και η γένεση του φαινομένου συνδέεται με την παρακμή παλιών λιμενικών εγκαταστάσεων στα κέντρα των πόλεων λόγω ελλείψεων σε χώρους για ανανέωση και εκσυγχρονισμό του τεχνολογικού εξοπλισμού τους. Η μεταφορά των λιμενικών δραστηριοτήτων σε νέες σύγχρονες εγκαταστάσεις στο περιαστικό θαλάσσιο μέτωπο, επέτρεψε σε πολλές πόλεις τον ανασχεδιασμό των παλιών κεντρικών λιμενικών προβλητών και αποθηκών ως χώρων πολιτισμού και αναψυχής (μουσεία, γκαλερί, αίθουσες συναυλιών, κλπ.).

Ταυτόχρονα, οι δράσεις ανάπλασης των λιμενικών χώρων συχνά ενεθάρρυναν και την αναζωογόνηση γειτονικών υποβαθμισμένων παλιών περιοχών κατοικίας, χονδρεμπορίου, ή βιομηχανίας σε επαφή με το θαλάσσιο μέτωπο, και τη δημιουργία clusters δημοφιλούς αναψυχής με εστιατόρια, καφετέριες, bars, clubs ζωντανής μουσικής, δισκοπωλεία, βιβλιοπωλεία, κλπ (Γοσποδίνη, 2006).

Σήμερα, το φαινόμενο της ‘πολιτιστικοποίησης’ των αστικών θαλασσιών μετώπων φαίνεται να μετασχηματίζεται ξανά και να γεννά νέα τοπία: Πρώτα-πρώτα, τα νέα παραλιακά επίκεντρα πολιτισμού και αναψυχής συνδυάζονται με νέα επιχειρηματικά επίκεντρα σε άμεση γειτνίαση. Σ’ αυτή την περίπτωση, το αναδύομενο νέο αστικό τοπίο αποτελεί ένα εκτεταμένο πολύ-επίκεντρο πολιτισμού, ψυχαγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Επίσης, η ανάπλαση και η πολιτιστικοποίηση των θαλασσιών μετώπων βρίσκει εφαρμογή όχι μόνον στα κέντρα αλλά και στις παρυφές της πόλης, όπως στην περίπτωση της Βαρκελώνης.

Από όλα όσα αναλύσαμε στην παράγραφο αυτή, συμπεραίνουμε ότι στα «παραδοσιακά» προβλήματα που παρουσιάζονται στον αστικό ιστό μίας περιοχής και χρήζουν άμεσης αντιμετώπισης (προβλήματα χρήσεων, κελύφους, οικιστικά κ.τ.λ.), έρχονται να προστεθούν και οι νέες ανάγκες που προκύπτουν από τα αναδύομενα νέα αστικά τοπία και οι οποίες καθιστούν σκόπιμη την πολεοδομική παρέμβαση και την αστική ανάπλαση και αναγέννηση σε μία περιοχή.

1.3 Η χρησιμοποιούμενη ορολογία

Είναι φανερό ότι το φάσμα των αιτιών, οι οποίες προκαλούν μία πολεοδομική παρέμβαση, υπό το γενικό τίτλο της ανάπλασης, είναι ιδιαίτερα ευρύ. Για το λόγο αυτό, σε κάθε περίπτωση ανάλογα με το κέντρο βάρους, με τον ιδιαίτερο δηλαδή εκείνο στόχο, ο οποίος διακρίνεται στην ίδια την ιδεολογία της απόφασης, αλλά και ανάλογα με τον τρόπο και τις μορφές δράσης που αυτή θα ακολουθήσει κατά τη διαδικασία της εφαρμογής της, προκύπτει μεγάλη σειρά αναπλάσεων διαφορετικού περιεχομένου. Είναι λοιπόν φυσικό, ότι μία ανάλογη ποικιλία, ονοματολογική, πασχίζει να καλύψει όλες αυτές τις περιπτώσεις, όπως είναι εξίσου φυσικό αυτή η ορολογία να παρουσιάζει και μία εξελικτική πορεία με την πάροδο του χρόνου (Στεφάνου κ.ά., 1995).

Παρακάτω, παρουσιάζονται έντεκα από τις πιο διαδεδομένες ορολογίες που χρησιμοποιούνται για να περιγράψουν τη διαδικασία μίας πολεοδομικής παρέμβασης

με στόχο την αναβάθμιση, αναζωογόνηση και επανένταξη μίας περιοχής που παρουσιάζει κάποια από τα προαναφερθέντα προβλήματα:

- *Ανάπλαση:* Αυτός καθ' εαυτός ο όρος ανάπλαση σημαίνει επαναμορφολόγηση κάποιας περιοχής, δηλαδή κατ' αρχήν παρέμβαση σε μορφολογικό επίπεδο. Κάποιος χώρος ο οποίος έχει πλαστεί μορφολογικά με κάποιον τρόπο έχει υποστεί αλλοιώσεις, υποβάθμιση, φθορές ή καταστροφές και χρειάζεται ανάπλαση. Να τονίσουμε ωστόσο, ότι στην κλίμακα μίας αστικής ανάπλασης δεν αλλάζουν μορφή μόνο τα κελύφη, αλλά η όλη διαδικασία παρέμβασης έχει πάντα επιπτώσεις και αναφέρεται αναμφίβολα και στις λειτουργίες τους.
- *Αστική Ανανέωση:* Ως αστική ανανέωση εννοούμε την κατεδάφιση ενόψει μίας νέας κατασκευής, ενός τμήματος της πόλης που καταλαμβάνεται από κατοικίες, άλλες δραστηριότητες ή μικτές χρήσεις. Η αστική ανανέωση μπορεί να έχει ως κίνητρο:
 - Τη βελτίωση της κακής ποιότητας των κτιρίων και των υποδομών
 - Την αδυναμία προσαρμογής του κελύφους σε άλλες πιο απαραίτητες χρήσεις π.χ. ανανεώνονται περιοχές παλιών βιομηχανιών ή αποθηκών έτσι ώστε να κατασκευαστούν κατοικίες, σύνολα γραφείων κ.τ.λ.
 - Την ανεπαρκή κάλυψη εδάφους, που συνεπάγεται και αραιή πυκνότητα
 - Την αδυναμία προσαρμογής του χώρου στις σύγχρονες κυκλοφοριακές απαιτήσεις.
- *Ανακατασκευή:* Αναφέρεται σε περιπτώσεις κτιρίων ή συγκροτημάτων, που έχουν ήδη γκρεμιστεί ή που γκρεμίζονται για να ξανακτισθούν.
- *Αναστήλωση:* Η αναστήλωση θεωρείται η μόνη ανεκτή παρέμβαση στα μνημεία, η οποία περιλαμβάνει την ανασύνθεση των υφιστάμενων αλλά και των διασκορπισμένων μελών των μνημείων στην αρχική τους θέση.
- *Αναπαλαίωση:* Ο όρος αναπαλαίωση, ο οποίος χρησιμοποιήθηκε κατά κόρον τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα, αφορά τη συντήρηση και αποκατάσταση κτιρίων ή συγκροτημάτων και αποβλέπει στην επεξεργασία των όψεών τους, ώστε να διατηρήσουν το παραδοσιακό τους στοιχείο.
- *Επανασχεδιασμός:* Επανασχεδιασμός είναι η εκ νέου σχεδίαση και ο εκ νέου προγραμματισμός μίας περιοχής.

Οι παραπάνω όροι αναφέρονται κυρίως στο κέλυφος, είτε σε πολεοδομικά είτε σε αρχιτεκτονική κλίμακα. Βέβαια, κάτι τέτοιο δεν σημαίνει ότι δεν

περιλαμβάνουν και διαδικασίες ή επιπτώσεις οι οποίες αφορούν το περιεχόμενο ή τις λειτουργίες της υπό μελέτη περιοχής. Οι παρακάτω όροι, οι οποίοι έπονται χρονολογικά των προηγούμενων, αναφέρονται όχι τόσο στα κελύφη που καταλαμβάνουν μία περιοχή, αλλά στην αναβίωση της περιοχής μέσω της ανάπλασης του κελύφους της.

- *Αναβίωση:* Με τον όρο αναβίωση νοείται η δραστηριότητα η οποία αποσκοπεί στην επαναφορά καταστραφέντων μνημείων σε αστικά ή αγροτικά σύνολα.
- *Αναζωογόνηση:* Σημαίνει την ενίσχυση των δραστηριοτήτων με επανεργοποίηση παλαιών και δημιουργία νέων για την αναβίωση και αναβάθμιση μίας περιοχής.
- *Ανανέωση:* Η ανανέωση αποτελεί οργανωμένη και χωροθετημένη διαδικασία, όποια και αν είναι η κλίμακα στην οποία αναφέρεται. Ωστόσο, η ανανέωση, ενέχει έναν αναμφισβήτητο αριθμό κινδύνων που πολλές φορές υποτιμούνται και οι οποίοι απορρέουν από τη δυσκολία σύμπτωσης μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων αλλά και από τη δυσκολία να συμφιλιωθούν οι αντίθετες απαιτήσεις της συντήρησης και της χρησιμοποίησης της κτισμένης κληρονομιάς. Ενδεικτικά, αναφέρουμε τους δύο κυριότερους:
 - Φυσικοί κίνδυνοι, αναφερόμενοι στην κατάσταση και το χαρακτήρα της αρχιτεκτονικής του κτιρίου
 - Κοινωνικοί κίνδυνοι, που σχετίζονται με τον πληθυσμό των συνόλων οι οποίοι οφείλονται σε αναπλάσεις πολύ ακριβές, με συνέπεια την απομάκρυνση του οικονομικά ασθενέστερου μέρους του τοπικού πληθυσμού.
- *Επανάχρηση:* Αναφέρεται στις διαδικασίες επανεκτίμησης της αρχιτεκτονικής και παραδοσιακής κληρονομιάς, η οποία για μεγάλο διάστημα είχε υποτιμηθεί και πρόσφατα αποτελεί αντικείμενο νέας αξιολόγησης, οικονομικής, λειτουργικής και αισθητικής. Ως επανάχρηση λοιπόν χαρακτηρίζεται ένα σύνολο εργασιών με σκοπό το μετασχηματισμό μίας περιοχής ώστε να γίνει κατάλληλο για τη χρήση που το προορίζουμε, εξασφαλίζοντας μία διάρκεια και διατηρώντας ταυτόχρονα τα κυριότερα αρχιτεκτονικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά της.

- *Βελτίωση*: Με τον όρο αυτό νοούνται οι μικρής κλίμακας παρεμβάσεις, με σκοπό την καλύτερευση της εμφάνισης, του περιεχομένου και της λειτουργίας των χώρων ή των κτιρίων.

1.4 Τυπολογία των ειδών ανάπλασης

Όπως έχει αναφερθεί και αναλυθεί και παραπάνω, η έννοια και το περιεχόμενο της ανάπλασης δέχθηκε πολλές αλλαγές και τροποποιήσεις τον τελευταίο αιώνα. Μέσω αυτών των αλλαγών και άλλων παραγόντων, έχει διαμορφωθεί σήμερα ένα σύνολο τύπων ανάπλασης, που ομαδοποιούνται σύμφωνα με ορισμένα κριτήρια. Οι τύποι ανάπλασης, ανάλογα με τα κριτήρια ομαδοποίησής τους είναι οι ακόλουθοι:

- Με βάση τη χρησιμοποιούμενη ορολογία:
 - Όροι οι οποίοι τοποθετούν το επίκεντρο ενδιαφέροντος στο κέλυφος
 - Όροι αναφερόμενοι κυρίως στην αναθεώρηση των χρήσεων
 - Όροι προσανατολισμένοι στην επανάκτηση του τόπου από το χρήστη.
- Με κριτήριο το βασικό κίνητρο της ανάπλασης:
 - Αναπλάσεις με στόχο τη βελτίωση κελυφών
 - Αναπλάσεις με στόχο την κάλυψη στεγαστικών αναγκών
 - Αναπλάσεις με στόχο την πολεοδομική επανοργάνωση μίας περιοχής
- Με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των υπό ανάπλαση περιοχών:
 - Αναπλάσεις περιοχών κατοικίας
 - Αναπλάσεις περιοχών λοιπών χρήσεων
- Τύποι περιοχών κατοικίας υπό ανάπλαση:
 - Κεντρικές περιοχές υψηλών κτιρίων
 - Περιοχές ειδικών χρήσεων με προεξέχουσες οικονομικές λειτουργίες
 - Περιοχές κατοικίας μεγάλων Συντελεστών Δόμησης
 - Περιοχές κατοικίας μέσων ΣΔ
 - Περιοχές εκτός σχεδίου
 - Περιοχές παραθεριστικής κατοικίας
 - Περιοχές εκτός σχεδίου με αυθαίρετα
- Προτεινόμενη νέα τυπολογία περιοχών κατοικίας υπό ανάπλαση:
 - Περιοχές κατοικίας σε ιστορικούς πυρήνες πόλεων
 - Κατοικία σε κεντρικές περιοχές μεγάλων πόλεων
 - Περιοχές στην περιφέρεια

- Κατοικίες ειδικού πολεοδομικού καθεστώτος
- Περιαστικές περιοχές αυθαιρέτων
- Τυπολόγηση με βάση το φορέα ανάπλασης:
 - Ανάπλαση από συγκροτημένο φορέα γενικής φύσεως
 - Ανάπλαση από φορέα ειδικά συγκροτημένο για αυτήν
 - Ανάπλαση από συνεργαζόμενους φορείς (δημόσιους και ιδιωτικούς)
 - Υποχρεωτική ανάπλαση με αποφάσεις και δεσμεύσεις χωρίς φορέα (κανονιστικοί όροι δόμησης)
 - Εθελούσια ανάπλαση βασισμένη στην ατομική ή ομαδική πρωτοβουλία
- Τύποι βαθμών παρέμβασης:
 - Ριζική ανακαίνιση
 - Περιορισμένη ανάπλαση
- Τύποι ανάπλασης ανάλογης κλίμακας παρέμβασης:
 - Ανάπλαση μικρής παρέμβασης
 - Ανάπλαση μέτριας παρέμβασης
 - Ανάπλαση μεγάλης παρέμβασης
- Τυπολόγηση με κριτήριο την υιοθετούμενη συμπεριφορά απέναντι στα κελύφη:
 - Παρέμβαση πλήρους περιφρόνησης
 - Τακτική πλήρους μίμησης
 - Τακτική ανοχής
 - Προσπάθεια δημιουργικής ένταξης
- Τύποι παρέμβασης για προστασία και ανάδειξη:
 - Μουσειακή προστασία
 - Απλή επιβεβλημένη προστασία
 - Ξενοδοχειοποίηση παραδοσιακών συνόλων
 - Τομείς υπό διάσωση
 - Ενεργός προστασία
 - Ανάδειξη ιστορικών κέντρων
 - Ανάδειξη θαλάσσιων μετώπων.

(Στεφάνου κ.ά., 1995).

1.5 Αρχές της ανάπλασης

Οι αρχές μίας ανάπλασης διατυπώνουν την ιδεολογική της προσέγγιση και εξειδικεύονται σε συγκεκριμένους στόχους και δράσεις. Η ύπαρξη πολλών τύπων ανάπλασης με διαφορετική ιδεολογική προσέγγιση, οδηγεί στη διαμόρφωση διαφορετικών αρχών για κάθε ένα από αυτούς. Παρακάτω, παρουσιάζονται οι βασικότερες αρχές που διέπουν τις αναπλάσεις σήμερα και αναφέρονται στις αναπλάσεις ήπιας μορφής.

- Η λεπτομερής ανάλυση των συνθηκών της περιοχής παρέμβασης.
- Ο ορισμός με σαφήνεια των πεδίων επέμβασης.
- Η αμφίδρομη προσαρμογή του νέου με τη φυσιογνωμία, την κοινωνική δομή, την οικονομική βάση και τις περιβαλλοντικές συνθήκες της υπό ανάπλαση περιοχής.
- Η επίτευξη της καλύτερης δυνατής χρήσης του φυσικού, οικονομικού, ανθρώπινου και άλλου δυναμικού, συμπεριλαμβανομένης της γης και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του δομημένου περιβάλλοντος.
- Η εξασφάλιση του γεγονότος ότι η στρατηγική και τα επιχειρούμενα προγράμματα είναι σε συμφωνία με τους στόχους της αειφορικής ανάπτυξης
- Η εξασφάλιση της μεγαλύτερης δυνατής συμμετοχής και συνεργασίας όλων των εμπλεκόμενων φορέων.
- Η αναγνώριση του γεγονότος ότι οι διάφοροι παράγοντες του σχεδιασμού δρουν με διαφορετική ταχύτητα και για το λόγο αυτό προβλέπονται συμπληρωματικοί μηχανισμοί υποστήριξης των αρχικών στόχων.
- Η ανανέωση μέσω της χρήσης μίας κατανοητής και ολοκληρωμένης στρατηγικής που στοχεύει στην επίλυση των προβλημάτων με ισορροπημένο, ταξινομημένο και θετικό τρόπο.
- Η αναγνώριση της σπουδαιότητας της μέτρησης της προόδου της στρατηγικής, που έχει επιλεγεί, και της επίδρασης των εσωτερικών και εξωτερικών δυνάμεων που αναπτύσσονται και δρουν στις αστικές περιοχές και που συνεχώς μεταβάλλονται.
- Η αποδοχή της ανάγκης ανανέωσης και προσαρμογής των αρχικών προγραμμάτων σχεδιασμού λόγω των συνεχών συντελούμενων αλλαγών (Roberts, 2000).

1.6 Οι επιπτώσεις των αναπλάσεων

Οι επιπτώσεις της ανάπλασης μίας περιοχής εξαρτώνται από τις αρχές της αλλά και από άλλους παράγοντες. Οι αρχές αυτές, όπως έχει ήδη αναφερθεί, διαφοροποιούνται από τύπο σε τύπο, με αποτέλεσμα να διαφοροποιούνται και οι επιπτώσεις. Παρακάτω, αναλύουμε τις επιπτώσεις που αναμένεται να προκύψουν από πολεοδομικές παρεμβάσεις σε περιοχές που παρουσιάζουν τα ίδια περίπου χαρακτηριστικά με την περιοχή μελέτης μας, δηλαδή υποβαθμισμένες πρώην βιομηχανικές/βιοτεχνικές περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα κελύφους και χρήσεων και αποτελούν ταυτόχρονα αξιόλογο μέρος του πολεοδομικού ιστού, περιοχή θαλασσίου μετώπου εν προκειμένω.

Οι επιπτώσεις που αναμένεται να παρουσιαστούν, φυσικά δεν αναφερόμαστε μόνο στο άμεσο μέλλον και τις άμεσες επιπτώσεις αλλά και στις έμμεσες επιπτώσεις οι οποίες ενδεχομένως να προκύψουν μακροπρόθεσμα, μπορούν να ταξινομηθούν σε τρεις επιμέρους κατηγορίες. Οι κατηγορίες αυτές αφορούν την πολεοδομική οργάνωση, την οικονομική οργάνωση και τον ευρύτερο ρόλο της περιοχής.

Όσον αφορά την πολεοδομική οργάνωση, απαντώνται οι προφανείς επιπτώσεις, για τα προβλήματα των οποίων άλλωστε συντελείται και η ανάπλαση στην περιοχή, οι οποίες είναι η μεταβολή των χρήσεων γης, η βελτίωση του κτιριακού αποθέματος και η βελτίωση του δημόσιου χώρου εν γένει. Μία άλλη επίπτωση εξίσου σημαντική στην κατηγορία αυτή που αναφέρεται στη λειτουργικότητα του χώρου, είναι η μεταβολή της κυκλοφορίας και της στάθμευσης στην περιοχή. Τέλος, υπάρχει άλλη μία δέσμη επιπτώσεων που σχετίζονται με το θεσμικό καθεστώς δόμησης σε μία περιοχή, οι οποίες όμως δεν απαντώνται σε όλες τις υπό ανάπλαση περιοχές με τα χαρακτηριστικά που εμείς μελετούμε.

Αναφορικά με την οικονομική οργάνωση, εκτός από τις άμεσες επιπτώσεις, δηλαδή τη μεταβολή των οικονομικών κλάδων η οποία με την σειρά της επιφέρει μεταβολή στην απασχόληση αλλά και στην κοινωνική διάρθρωση της περιοχής, προκαλούνται, έστω και μακροπρόθεσμα, μεταβολές στις αξίες γης. Είναι απολύτως φυσιολογικό, εφόσον μία περιοχή αναβαθμίζεται, αναδεικνύονται τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της γνωρίσματα και αξιοποιείται στο έπακρο, να αυξάνονται σε αυτή οι αξίες των ακινήτων. Το γεγονός αυτό ωστόσο, ενέχει κάποιο κίνδυνο κοινωνικής φύσεως και αναφερόμαστε στο φαινόμενο του κοινωνικού αποκλεισμού, το οποίο ενδέχεται να εμφανιστεί σε περιοχές όπου το βιοτικό επίπεδο και οι αξίες γης θα αυξηθούν κατακόρυφα με φυσικό επακόλουθο τον αποκλεισμό κάποιων κοινωνικών

ομάδων από την ευρύτερη περιοχή. Για το λόγο αυτό, η προσέγγιση της περιοχής θα πρέπει να είναι ολοκληρωμένη και με τρόπο όμοιο με αυτόν που προτείνεται σε επόμενο κεφάλαιο (κεφάλαιο 3).

Μία τελευταία κατηγορία επιπτώσεων είναι αυτές που σχετίζονται με τον ευρύτερο ρόλο που αποκτά μία περιοχή μετά τη διαδικασία ανάπλασης και αναγέννησής της. Για παράδειγμα, από μία εγκαταλειμμένη και υποβαθμισμένη βιομηχανική περιοχή είναι δυνατό να δημιουργηθεί ένα επιχειρησιακό κέντρο.

Στο σημείο αυτό, αξίζει να αναφέρουμε ότι όλες οι προαναφερθείσες επιπτώσεις αποτελούν δυνητικές επιπτώσεις των αναπλάσεων, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν στην περίπτωση που η όλη διαδικασία της ανάπλασης σχεδιαστεί, προγραμματιστεί και εφαρμοστεί σωστά από μέρους όλων των εμπλεκόμενων φορέων. Για αυτό το λόγο κρίνεται αναγκαία η σύσταση επιτροπών επίβλεψης και αξιολόγησης των δράσεων έτσι ώστε να επιτευχθούν τα επιθυμητά αποτελέσματα. Το ζήτημα αυτό θα αναλυθεί περαιτέρω στο κεφάλαιο 3, όπου θα παρουσιαστεί μία ολοκληρωμένη και σύγχρονη στρατηγική προσέγγισης των αναπλάσεων.

Κλείνοντας το πρώτο κεφάλαιο να επισημάνουμε ότι στο παρόν κεφάλαιο επιχειρήσαμε να προσεγγίσουμε το θεσμό της ανάπλασης σε αμιγώς θεωρητικό επίπεδο και να παρουσιάσουμε τη διαχρονική πορεία της κατά τον τελευταίο αιώνα. Στοιχεία και αναλύσεις ως προς το θεσμικό πλαίσιο στο οποίο εμπίπτει, αλλά και ως προς τις σύγχρονες προσεγγίσεις και στρατηγικές εφαρμογής της, περιλαμβάνονται στα κεφάλαια που ακολουθούν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΟΙ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

2.1 Το θεσμικό πλαίσιο των αναπλάσεων

2.1.1 Ιστορική Εξέλιξη

Στην πολεοδομική νομοθεσία, ο όρος «ανάπλαση» αναφέρεται για πρώτη φορά στη δεκαετία του 1970, εποχή κατά την οποία τέθηκαν οι βάσεις, ειδικότερα μετά την ψήφιση του Συντάγματος του 1975, της θεσμοθέτησης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και έγιναν προσπάθειες για την αναβάθμιση της οικιστικής πολιτικής.

Η νομοθεσία της εποχής εκείνης, ανταποκρίνεται και καθρεπτίζει τις αρχές και τη μεθοδολογία των αναπλάσεων που είχαν εφαρμοστεί στις Δυτικοευρωπαϊκές χώρες στη δεκαετία του 1950 έως και '60, με τον όρο «ριζικές αναπλάσεις», στο πλαίσιο των *grand projects*. Τα χαρακτηριστικά αυτών των ρυθμίσεων είναι η μεγάλη κλίμακα των παρεμβάσεων (οικισμός, οικιστικές περιοχές), η ενεργός συμμετοχή του δημοσίου τομέα στο σχεδιασμό, αλλά και στην εκτέλεση αυτών των προγραμμάτων και η ίδρυση για το σκοπό δημοσίων επιχειρήσεων. Για την εφαρμογή των προγραμμάτων χορηγούνται διευκολύνσεις απόκτησης της αναγκαίας γης (π.χ. δικαίωμα προτίμησης) όπως και διάφορα κίνητρα (π.χ. φορολογικές απαλλαγές) (Στεφάνου κ.ά., 1995).

Στην κατεύθυνση αυτή των επιδράσεων, η ανάπλαση εισάγεται ως έννοια με νομικό περιεχόμενο για πρώτη φορά από το ν.δ. 1003/ 71 «περί ενεργού πολεοδομίας». Μετά την ψήφιση του Συντάγματος του 1975, καταργείται αυτό το νομοθετικό διάταγμα και αντικαθίσταται με το Ν. 947/ 1979 «περί οικιστικών περιοχών». Στο νομοθέτημα αυτό, αν και δεν αναφέρεται κάπου ξεκάθαρα ο όρος *ανάπλαση*, εντούτοις το περιεχόμενο του όρου *αναμόρφωση* φαίνεται να είναι ταυτόσημο με αυτό της *ανάπλασης*. Παράλληλα, ο νόμος αυτός, στο πνεύμα των ριζικών παρεμβάσεων, καθιερώνει και τη δυνατότητα πολεοδομικής ενεργοποίησης μίας οικιστικής περιοχής με αστικό αναδασμό.

Το 1978, δημοσιεύεται το π.δ. 4/19/1978, το οποίο αναφέρεται στην εφαρμογή μελετών *ανάπλασης*, ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, οικισμών ή περιοχών αυτών και στον καθορισμό των υποχρεώσεων των παρόδων ιδιοκτητών.

Το διάταγμα αυτό δημιουργεί το νομοθετικό πλαίσιο των «σχεδίων άμεσης δράσης» σε περιοχές και τομείς περιορισμένης έκτασης ή κύρους. Οι επεμβάσεις γίνονται στα πλαίσια του γενικότερου σχεδιασμού και εξυπηρετούν τους στόχους του, αλλά επειδή έχουν κάποια αυτονομία, μπορούν να εκτελεστούν πριν από την ολοκλήρωση του τελικού σχεδιασμού. Πολλά σχέδια δράσης εκπονήθηκαν και εφαρμόστηκαν πριν εγκριθεί το σχέδιο-πλαίσιο της Αθήνας, το οποίο προέβλεπε τέτοιες εφαρμογές κυρίως στις πυκνοκατοικημένες περιοχές της πόλης (1978-1980). Σε γενικές γραμμές μπορούμε να πούμε ότι το διάταγμα αυτό απέβλεπε κυρίως στη διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων για πολεοδομικούς σκοπούς, με ενδεχόμενη και περιορισμένη επέμβαση στα κτίρια (Στεφάνου κ.ά., 1995).

Το 1983 ψηφίστηκε ο νέος νόμος 1337/83, «επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις». Ο εν λόγω νόμος κατήργησε μερικώς το Ν.947/79, διότι διατήρησε σε ισχύ τις διατάξεις του για την ενεργό πολεοδομία και τον αστικό αναδασμό, οι οποίες εξακολουθούν να ισχύουν με κάποιες τροποποιήσεις.

Ο νόμος αυτός, ρυθμίζει τις εντάξεις περιοχών στο σχέδιο πόλης ή επεκτάσεις του σχεδίου, όπως επίσης και τις σημαντικές τροποποιήσεις εντός του σχεδίου, εφόσον πρόκειται για προβληματικές περιοχές ή πολεοδομικά συγκροτήματα της πόλης που απαιτούν αναμόρφωση (άρθρο 13). Ο όρος αυτός χρησιμοποιείται προφανώς ως συνώνυμος του όρου ανάπλαση. Ο παρών νόμος, χωρίς να αναφέρεται ρητώς στον όρο ανάπλαση ή αναμόρφωση, προβλέπει ζώνες επεμβάσεων, όπως οι Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης και οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων με στόχο την ανάπλαση των πυρήνων των πόλεων ή των κτιρίων τους.

Πιο αναλυτικά, σύμφωνα με το Ν.1337/83, αναμόρφωση (ή ανάπλαση) είναι το έργο της ενεργούς πολεοδομίας, το οποίο με ενιαίο σχεδιασμό και την επέμβαση του Κράτους αποσκοπεί στον εκσυγχρονισμό ενός υπάρχοντος οικισμού ή οικιστικής μονάδας, στην πολεοδομική εξυγίανση και προστασία του αισθητικού και ιστορικού χαρακτήρα του. Χρησιμοποιείται συνήθως για την εξυγίανση των παλαιών οικισμών και την πολεοδομική διαμόρφωση των ιστορικών τομέων και πόλεων.

Η ιδεολογία της περιόδου αυτής φαίνεται να διχάζεται ανάμεσα σε ένα έντονο κρατικό παρεμβατισμό του τύπου των ριζικών αναπλάσεων από ευρύτερη κλίμακα παρέμβασης (Ζ.Ε.Π.) ως και σημειακές παρεμβάσεις (Ζ.Ε.Ε.) και στην ευρεία εφαρμογή των κανονιστικών όρων δόμησης και παροχής χρηματοδοτικών πολεοδομικών κινήτρων για την ανάπλαση (Ζ.Ε.Κ., ενεργό οικοδομικό τετράγωνο,

δανειοδότηση με χαμηλότοκα δάνεια για την αποκατάσταση των διατηρητέων κ.λ.π.). Παράλληλα, επιδιώκεται η συναίνεση των ενδιαφερομένων κατοίκων της περιοχής με τη θεσμοθέτηση μηχανισμών συμμετοχής τους στις διαδικασίες για τη λήψη των αποφάσεων, όπως η Πολεοδομική Επιτροπή Γειτονιάς, και η Γενική Συνέλευση του Ενεργού Οικοδομικού Τετραγώνου (Στεφάνου κ.ά., 1995).

Στην πράξη αποδείχτηκε ότι δεν υπήρχε πρόθεση εφαρμογής των διατάξεων που προέβλεπαν παρεμβατικές αναπλάσεις, ακόμα και σε μικρή κλίμακα. Αυτό αποδεικνύεται από το γεγονός ότι οι μελέτες που συντάχθηκαν στα πλαίσια της Ε.Π.Α., μέσω των οποίων έχουν επιχειρηθεί όλες οι εντάξεις ή επεκτάσεις του σχεδίου της πόλης, αγνόησαν τελείως τη φιλοσοφία των αναπλάσεων και των σχετικών διατάξεων και περιορίστηκαν στο γνωστό τρόπο σχεδιασμού από το ν.δ. του 1923, δηλαδή στις συμβατικές χαράξεις των ρυμοτομικών γραμμών, τακτοποιήσεις, προσκυρώσεις και καθορισμό κοινοχρήστων, κοινωφελών και ιδιόκτητων χώρων εφαρμόζοντας μόνο τις νέες ρυθμίσεις για την εισφορά σε γη και χρήμα (Στεφάνου κ.ά., 1995).

Γενικά, ως προς τον Ν.1337/83, μπορούμε να παρατηρήσουμε ότι τα πιο καίρια προβλήματα των αναπλάσεων σχετίζονται με το φορέα και τη χρηματοδότηση του έργου. Το βέλτιστο θα ήταν να εξυπηρετούνται οι κοινωνικοί και πολεοδομικοί στόχοι των αναπλάσεων, αλλά ταυτόχρονα να μην καθίστανται «προβληματικές επιχειρήσεις». Κάτι τέτοιο όμως είναι ιδιαίτερα δύσκολο να επιτευχθεί καθώς κατά την περίοδο αυτή επικρατεί ακόμα η γενική αντίληψη των κοινωνικοποιημένων αναπλάσεων με κύριο μοχλό τον δημόσιο τομέα.

Τέλος, το 1997 ψηφίζεται ο νέος οικιστικός νόμος, ο οποίος ισχύει μέχρι και σήμερα. Ο Ν.2508/97 με τίτλο «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», έδωσε ιδιαίτερη βαρύτητα στο θεσμό των αναπλάσεων, εισάγοντας αρκετά πολεοδομικά εργαλεία προς την κατεύθυνση αυτή. Στις επόμενες παραγράφους του κεφαλαίου αυτού, θα ασχοληθούμε εκτενέστερα με το νόμο αυτό.

2.1.2 Το ισχύον θεσμικό πλαίσιο

Ο ισχύων οικιστικός νόμος, Ν.2508/97, έχει επηρεαστεί από τους σύγχρονους προβληματισμούς στο διεθνή χώρο για την ένταξη της προστασίας του περιβάλλοντος, ως αναγκαία πλέον παράμετρο του αναπτυξιακού σχεδιασμού, αλλά και για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη, δηλαδή την επιδίωξη της ποιότητας ζωής και

την εξασφάλιση των οικολογικών πόρων, παράλληλα με τη διάσωση και ανάδειξη του αρχιτεκτονικού πλούτου, για τις παρούσες και τις μέλλουσες γενεές. Στοχεύει δηλαδή στην αειφορική ανάπτυξη των πόλεων. Επιπροσθέτως, επιδιώκει να καλύψει τα κενά και τα προβλήματα που ανέκυψαν από την ερμηνεία και την εφαρμογή του Ν.1337/83, καθώς και την ανάγκη αναβάθμισης των πόλεων και ανακοπής της άναρχης δόμησης και της σύγκρουσης των χρήσεων γης.

Μέχρι πριν τη ψήφιση του νέου οικιστικού νόμου, οι αναπλάσεις δεν υπήρχαν σαν αυτόνομο εργαλείο μέσα στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Ο Ν.2508/97, μεταξύ των άλλων στρατηγικού τύπου εργαλείων για τον τοπικό σχεδιασμό (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ρ.Σ.) εισήγαγε και ένα εργαλείο στρατηγικού τύπου για μέσα στις πόλεις. Μάλιστα, αξιοπρόσεχτο είναι το γεγονός ότι ο παρών νόμος έδωσε το μεγαλύτερο βάρος – από άποψη πολεοδομικών εργαλείων – στις αναπλάσεις, στις οποίες αφιερώνεται ικανός αριθμός άρθρων και σελίδων.

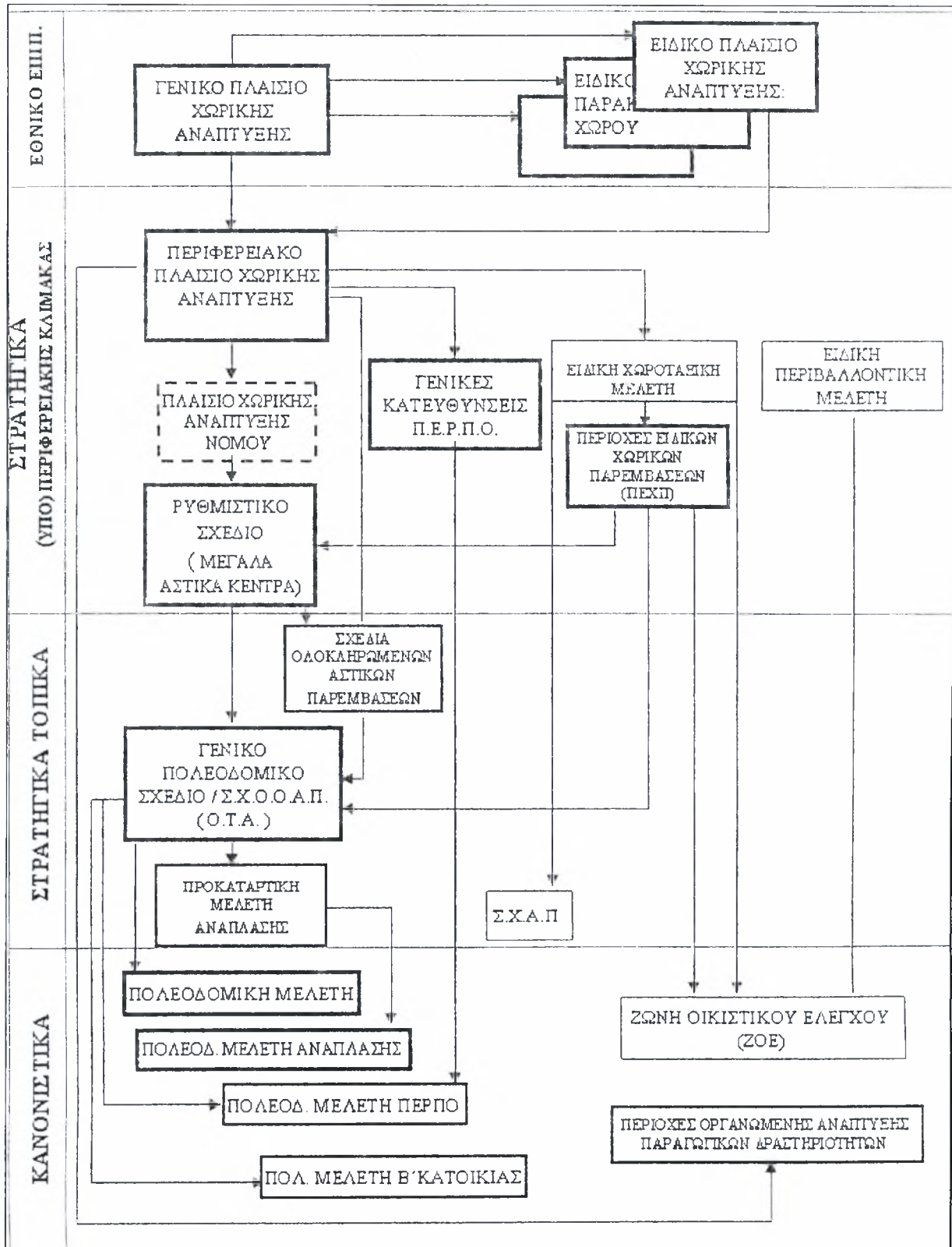
Επίσης, με τη ψήφιση του νόμου της Χωροταξίας, Ν.2742/99, θεσπίζεται ένα ακόμα εργαλείο ολοκληρωμένων αστικών παρεμβάσεων, τα *Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (Σ.Ο.Α.Π.)*. Τα σχέδια αυτά προορίζονται για πόλεις ή τμήματά τους – όπως και οι αναπλάσεις του Ν.2508/97 – αλλά και για ευρύτερες αστικές περιοχές, οι οποίες «παρουσιάζουν κρίσιμα προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, κοινωνικής και οικονομικής συνοχής, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και ποιότητας ζωής» (Αρβανιτάκη, 2005).

Τα σχέδια αυτά υπακούουν στις κατευθύνσεις του εθνικού και περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού και εγκεκριμένων Ρ.Σ. (αλλά όχι σε Γ.Π.Σ. / Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του Ν.2508/97) και «επιδιώκουν τη βελτίωση των υποδομών, κοινωνικών εξυπηρετήσεων, αντιμετώπιση της ανεργίας, την καταπολέμηση του κοινωνικού αποκλεισμού, την αρμονική διάρθρωση των χρήσεων γης, την αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών και γενικά την κοινωνική, οικονομική, περιβαλλοντική και πολιτισμική αναζωογόνηση των πόλεων και των ευρύτερων αστικών περιοχών». Η πρωτοβουλία για την κατάρτιση των Σ.Ο.Α.Π. ανήκει στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ή στην Περιφέρεια, η δε έγκρισή τους γίνεται με Κ.Υ.Α. του υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και του εκάστοτε συναρμόδιου υπουργού.

Συγκρίνοντας τα δύο εργαλεία, και παρ' ότι ακόμα δεν υπάρχουν προδιαγραφές για το Σ.Ο.Α.Π., θα λέγαμε ότι αν η ανάπλαση του Ν.2508/97 είναι ένας θεσμός που βασικά αναφέρεται στην Τ.Α., το Σ.Ο.Α.Π. αποτελεί ένα θεσμό

αστικών παρεμβάσεων μείζονος σημασίας και 'εκ των άνω', με περιεχόμενο διατομεακό και αναπτυξιακό (Αρβανιτάκη, 2005).

Διάγραμμα 1: Εργαλεία Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού



Πηγή: Αρβανιτάκη, 2005

2.2 Οι πολεοδομικές αναπλάσεις σύμφωνα με το Ν. 2508/97

2.2.1 Αντικείμενο και σκοπός ανάπλασης (άρθρο 8)

Ως «ανάπλαση» θεωρείται η επέμβαση σε μία περιοχή, που περιλαμβάνει το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα.

Σκοπός αυτής της επεμβάσεως, είναι η βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, η βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και η προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.

2.2.2 Περιοχές ανάπλασης (παρ. 2, 3)

Ως περιοχές ανάπλασης χαρακτηρίζονται εκείνες οι περιοχές εντός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών, στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος, που όμως δεν είναι δυνατόν να αντιμετωπιστούν μόνο με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου της πόλης και των όρων και περιορισμών δόμησης, δηλαδή με τους απλούς κανόνες της ρυθμιστικής πολεοδομίας, αλλά επιβάλλεται ο σχεδιασμός και προγραμματισμός συνόλου κατευθυνόμενων μέτρων για την επίτευξη του επιδιωκόμενου στόχου.

Ο νόμος ορίζει τα προβλήματα που πρέπει να συντρέχουν, προκειμένου να χαρακτηριστεί μία περιοχή ως αναπλαστέα και αναφέρει ενδεικτικά ορισμένες κατηγορίες προβλημάτων όπως:

- Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων
- Συγκρούσεις χρήσεων γης ή ριζική αναδιάρθρωσή τους, ανάλογα με τις δυνατότητες και τις προοπτικές της περιοχής
- Έλλειψη προστασίας και αναδείξεων των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων
- Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και εν γένει της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής και των φυσικών στοιχείων
- Σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα των κατοικιών.

2.2.3 Χαρακτηρισμός μία περιοχής ως αναπλαστέας (παρ. 4)

Κατά κανόνα, μία περιοχή πρέπει να ορίζεται ως αναπλαστέα από το Ρ.Σ., το Γ.Π.Σ. ή τέλος από το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

Σε περίπτωση που αυτή δεν έχει καθοριστεί από τα παραπάνω θεσμοθετημένα σχέδια, είναι δυνατός ο καθορισμός της με απόφαση του υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., υπό την προϋπόθεση ότι αυτή εναρμονίζεται με τις βασικές κατευθύνσεις των ως άνω σχεδίων που προβλέπονται στην περιοχή.

2.2.4 Περιεχόμενο ανάπλασης (παρ. 5)

Ανάλογα με τα προβλήματα της περιοχής και την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης, ο νόμος οριοθετεί τη μορφή και το περιεχόμενο που μπορούν να έχουν οι αναπλάσεις, τόσο ως προς τους οικοδομήσιμους όσο και τους κοινόχρηστους χώρους.

Η δραστικότερη μορφή είναι εκείνη που αποσκοπεί στην ανασυγκρότηση ορισμένης δομημένης περιοχής ή και μεμονωμένου οικοδομικού τετραγώνου. Αυτή συνεπάγεται την αναδόμηση του μεγαλύτερου τουλάχιστον τμήματος της περιοχής.

Ηπιότερη μορφή είναι εκείνη που αφορά στη βελτίωση των οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων με επεμβάσεις στις χρήσεις, στις όψεις ή στην εσωτερική διαρρύθμιση των κτιρίων, όπως επίσης και με συμπληρώσεις σε αναγκαίους χώρους και δίκτυα στα κτίρια, καθώς και στη διαμόρφωση και αναβάθμιση των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, τη δημιουργία ή συμπλήρωση της αναγκαίας υποδομής κ.τ.λ.

Η ακόμα πιο ήπια μορφή ανάπλασης αποσκοπεί στη βελτίωση της λειτουργίας του εξοπλισμού, της μορφής και αισθητικής των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών εγκαταστάσεων, όπως και των ακάλυπτων χώρων των Ο.Τ.Α.

Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι οι δύο ηπιότερες μορφές επεμβάσεων είναι δυνατό να συμπεριλαμβάνονται και στην πλέον δραστική, δηλαδή την ανασυγκρότηση μιας δομημένης περιοχής (αρθ. 14) (Τζίκα - Χατζοπούλου, 2000).

2.2.5 Φορείς ανάπλασης- Διαδικασία ανάπλασης (άρθ.8 παρ.7,8 άρθ.10)

Για την ανάπλαση μίας περιοχής απαιτείται:

- α. Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης
- β. Πρόγραμμα ανάπλασης
- γ. Πολεοδομική μελέτη ή σχετικές πολεοδομικές μελέτες

Οι προδιαγραφές όλων των παραπάνω καθορίζονται με υπουργική απόφαση και είναι δυνατό να διαφοροποιούνται κατά κατηγορία μελετών ή τρόπου αναπλάσεως (παρ.7,8).

Η διαδικασία κινείται με πρωτοβουλία είτε:

- Του οικείου Ο.Τ.Α. πρώτης βαθμίδα
- Της οικίας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, αν η περιοχή εμπίπτει στα όρια περισσότερων Ο.Τ.Α.
- Του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.
- Της Δ.Ε.ΠΟ.Σ.
- Του οικοδομικού συνεταιρισμού, προκειμένου για την έκτασή του.

Εφόσον η διαδικασία κινείται από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., κοινοποιείται η σχετική πρόταση στους εμπλεκόμενους, κατά περίπτωση, από τους ως άνω αναφερόμενους φορείς, καθώς και στους Οργανισμούς Κοινής Ωφέλειας των οποίων οι δραστηριότητες εκτείνονται στην περιοχή (Τζίκα - Χατζοπούλου, 2000).

Ο οικείος Ο.Τ.Α. υποχρεούται να δημοσιοποιήσει ευρύτερα την πρόταση με κάθε πρόσφορο μέσο, όπως είναι οι ανοικτές συγκεντρώσεις και οι ανακοινώσεις από τον έντυπο ή ηλεκτρονικό τύπο, και αποστέλλει την πρόταση στις δημόσιες υπηρεσίες και στους Οργανισμούς που έχουν σχέση με την προτεινόμενη ανάπλαση (Τζίκα - Χατζοπούλου, 2000).

Οι απόψεις των φορέων αυτών και του Ο.Τ.Α. πρέπει να περιέρχονται στο Υπουργείο μέσα σε δύο μήνες από την αποστολή τους, διαφορετικά συνεχίζεται η σχετική διαδικασία χωρίς αυτές.

Μετά την πάροδο αυτής της προθεσμίας, η αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., αφού εκτιμήσει τα στοιχεία του φακέλου, διαμορφώνει την τελική προκαταρκτική πρόταση, την οποία και αποστέλλει στον οικείο Ο.Τ.Α. ή στην οικεία Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση, αν η περιοχή εμπίπτει στα όρια περισσότερων Ο.Τ.Α., όπως έχει ήδη αναφερθεί.

Τα παραπάνω όργανα, μπορούν είτε να εγκρίνουν την προκαταρκτική πρόταση είτε να την απορρίψουν με αιτιολογημένη απόφαση. Μόνο στις περιπτώσεις που η περιοχή αποτελεί ή περιλαμβάνει παραδοσιακό οικισμό ή ιστορικό κέντρο πόλης, η προκαταρκτική μελέτη εγκρίνεται από τον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου και του οικείου Ο.Τ.Α. και της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού.

Η εγκριτική απόφαση συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα με τα όρια της περιοχής και περιλαμβάνει τουλάχιστο τον χαρακτήρα, τους βασικούς σκοπούς της ανάπλασης, εκτίμηση του κόστους των προβλεπόμενων παρεμβάσεων, χρονοδιάγραμμα των προβλεπόμενων εργασιών, τον φορέα ανάπλασης, όπως επίσης και οποιοδήποτε άλλο αναγκαίο στοιχείο.

Η προκαταρκτική πρόταση συνοδεύεται από τοπογραφικό σχέδιο με τα όρια της προτεινόμενης υπό ανάπλαση περιοχής και πρέπει να περιέχει τουλάχιστον τα στοιχεία τα οποία ορίζει ο νόμος ενδεικτικά, όπως:

- Συνύπαρξη των πολεοδομικών προβλημάτων για τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως αναπλαστέας, τους τρόπους επέμβασης και πρόβλεψη για τις συνέπειές τους.
- Στοιχεία ή προκαταρκτικό σχέδιο του προγράμματος της ανάπλασης, εκτίμηση του συνολικού κόστους, πρόταση για τον τρόπο της χρηματοδότησης, τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών της περιοχής και χρονοδιάγραμμα των εργασιών.

Ανάλογα με τη μορφή της επέμβασης απαιτούνται ενδεχομένως και τα κατάλληλα επιπρόσθετα στοιχεία.

2.2.6 Πρόγραμμα ανάπλασης (άρθ.10 παρ.1-2)

Ένα εξίσου σημαντικό στοιχείο για την ανάπλαση μίας περιοχής, είναι η σύνταξη ενός προγράμματος, το οποίο περιλαμβάνει κυρίως τη χρονική εκτίμηση, δηλαδή εγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα μέτρων, παρεμβάσεων, μελετών, διαδικασιών, προτεραιοτήτων, όπως και την οικονομική εκτίμηση, δηλαδή προϋπολογισμούς των επί μέρους έργων και δαπανών ανά εμπλεκόμενο φορέα, εξεύρεση και κατανομή πόρων κ.τ.λ.

Πιο αναλυτικά, αναφέρεται σε δραστηριότητες όπως είναι η κτηματογράφηση της περιοχής, σε περίπτωση που δεν έχει ήδη γίνει, η σύνταξη και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, τα έργα τεχνικής και κοινωνικής υποδομής, η απόκτηση ακινήτων, η διάθεση από τον φορέα οικοδομήσιμων χώρων ή οικοδομών σε τρίτους κ.ά.

Το πρόγραμμα είναι κυλιόμενο, ετήσιο και μεσοπρόθεσμο και τη διαχείρισή του έχει ο οικείος Ο.Τ.Α. Διευκρινίζεται μάλιστα στη συνέχεια, ότι για την αποτελεσματικότερη εφαρμογή του, το πρόγραμμα μπορεί να εξειδικεύεται και να

αναθεωρείται και μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης (Τζίκα - Χατζοπούλου, 2000).

2.2.7 Φορείς Ανάπλασης – Αρμοδιότητες (άρθ.10 παρ.3-7)

Ως φορέας ανάπλασης ορίζεται ο οικείος Ο.Τ.Α. Αν έχουν συγκροτηθεί νομικά πρόσωπα εφαρμογής του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., ο φορέας ανάπλασης μπορεί να είναι αυτό το ίδιο νομικό πρόσωπο.

Επίσης, αν η αναπλαστέα περιοχή εμπίπτει στις περιφέρειες περισσότερων από έναν Ο.Τ.Α. ή αν για οποιονδήποτε λόγο δεν είναι σκόπιμη ή εφικτή η παρακολούθηση του προγράμματος της ανάπλασης από έναν από τους παραπάνω οργανισμούς και επιχειρήσεις, φορέας ανάπλασης μπορεί να είναι η οικεία Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση.

Οι προαναφερόμενοι φορείς ανάπλασης δύναται να αναθέτουν με σχετική σύμβαση την ανάπλαση:

- Σε δημοτικές ή κοινοτικές επιχειρήσεις, σε νεοϊδρυόμενη επιχείρηση Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης ή Σύνδεσμο Δήμων και Κοινοτήτων
- Στη Δ.Ε.Π.Ο.Σ. ή σε φορείς ενεργού πολεοδομίας ή αστικού αναδασμού, εφόσον η ανάπλαση πρόκειται να πραγματοποιηθεί με έναν από αυτούς τους τρόπους παρέμβασης
- Σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς, εφόσον η ανάπλαση αφορά την περιοχή τους.

Σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 10, ο φορέας ανάπλασης έχει τις εξής αρμοδιότητες:

- *Επιτελικές*, διότι για παράδειγμα έχει την ευθύνη για την εκπόνηση των σχετικών μελετών, την προώθηση των σχετικών διαδικασιών και την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων.
- *Συντονιστικές*, διότι πρέπει να συντονίζει τους φορείς που έχουν αναλάβει την υποχρέωση να εκτελούν τα διάφορα έργα
- *Γνωμοδοτικές*, διότι γνωμοδοτεί περιεχόμενο του προγράμματος για το της αναπλάσεως, όπως και για την έκδοση των αποφάσεων των διοικητικών οργάνων αλλά και γενικά έχει την συνολικά ευθύνη για την εφαρμογή του προγράμματος.

Στις περιπτώσεις αυτές, ο φορέας αναπλάσεως ελέγχεται από το όργανο, το οποίο έχει εγκρίνει την προκαταρκτική πρόταση για την ανάπλαση και υποβάλλει σε αυτό ετήσια έκθεση. Σε αυτήν περιέχεται γενική εκτίμηση της πορείας εφαρμογής του προγράμματος, της τήρησης του χρονοδιαγράμματος, αναφέρονται κατά προτεραιότητα τα έργα που πρόκειται να εκτελεστούν τον επόμενο χρόνο, προτείνονται τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν για την έγκαιρη εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων και την τήρηση του χρονοδιαγράμματος των έργων (Τζίκα - Χατζοπούλου, 2000).

Σε περίπτωση που ο φορέας παύσει να υπάρχει για οποιονδήποτε λόγο ή δε μπορεί να συνεχίσει το έργο του, οι αρμοδιότητές του περιέχονται στον οικείο Ο.Τ.Α. Στη δε περίπτωση που η ανάπλαση έχει και κοινωνικο-στεγαστικό χαρακτήρα, ως φορέας υπεύθυνος για την ανάπλαση ορίζεται η Δ.Ε.Π.Ο.Σ. ή κάποια επιχείρηση επιχείρηση πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας αυτοδιοίκησης.

Τέλος, δίνεται νομοθετική εξουσιοδότηση στον υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. να εκδώσει διάταγμα στο οποίο θα περιλαμβάνονται όλα τα προαναφερόμενα στοιχεία αλλά και κάθε άλλο σχετικό ζήτημα αναγκαίο για τη λειτουργία αυτών των φορέων.

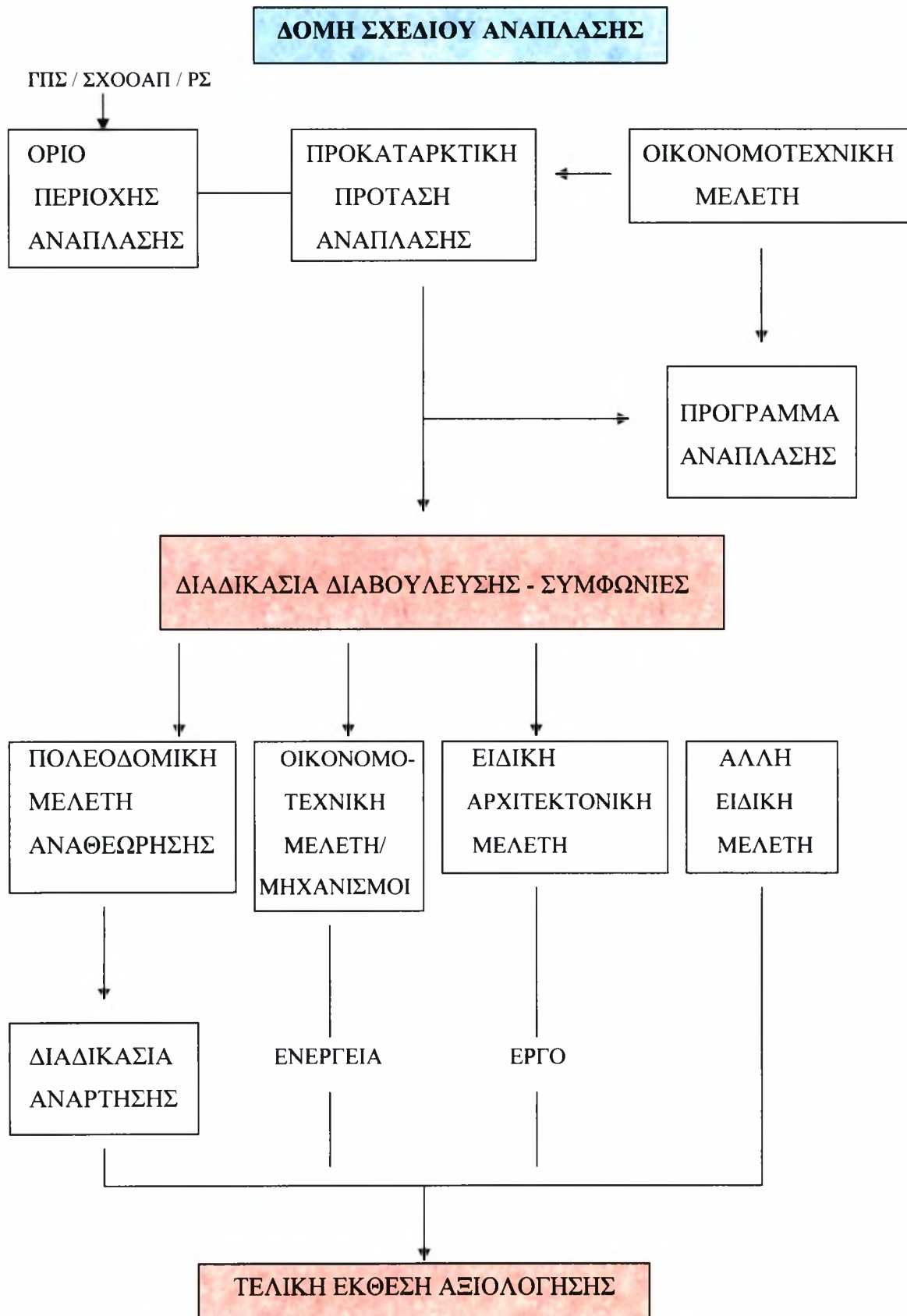
2.2.8 Μελέτη ανάπλασης (άρθ.11)

Για την ανάπλαση μίας περιοχής, απαιτείται η εκπόνηση της μελέτης αναπλάσεως, η οποία περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και τις σχετικές ειδικές μελέτες, αναγκαίες για την εφαρμογή του προγράμματος και ιδιαίτερα την οικονομοτεχνική μελέτη, τις κτιριακές μελέτες κ.τ.λ.

Η πολεοδομική μελέτη είναι δυνατόν να τροποποιεί ή να αναθεωρεί το εγκεκριμένο σχέδιο της πόλης, να καθορίζει τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, τις ζώνες, τα σημεία, τα μέσα επεμβάσεων, όπως και κάθε αναγκαίο στοιχείο για τον σκοπό της ανάπλασης. Η μελέτη αυτή εγκρίνεται με απόφαση του Νομάρχη κατά τις διατάξεις για την τροποποίηση των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως του ν.δ. 1923.

Παρακάτω, παραθέτουμε ένα σχήμα που παρουσιάζει τη δομή ενός ολοκληρωμένου σχεδίου ανάπλασης, σύμφωνα με τον Ν.2508/97:

Διάγραμμα 2: Δομή ολοκληρωμένου σχεδίου ανάπλασης



Πηγή: Αρβανιτάκη, 2005

Με βάση λοιπόν το παραπάνω σχήμα, το οποίο περιλαμβάνει διαγραμματικά τόσο τα στάδια μίας ανάπλασης όσο και τις σχέσεις που πρέπει να αναπτύσσονται μεταξύ αυτών, έχουμε να κάνουμε τις εξής συγκεντρωτικές παρατηρήσεις:

Η ανάπλαση, όπως προκύπτει από όλα τα παραπάνω, δεν είναι ένα απλό πρόγραμμα, αλλά ένα Επιχειρησιακό Σχέδιο (Project), το οποίο περιλαμβάνει «το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που προκύπτουν από σχετική μελέτη και που αποσκοπούν κυρίως στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής», όπως αναφέρεται στην παρ.1 του άρθ.8 του Ν.2508/97.

Με βάση την παραπάνω δομή, η Προκαταρκτική Πρόταση Ανάπλασης είναι η προγραμματική μελέτη της ανάπλασης η οποία περιέχει συνθετική ανάλυση της κατάστασης, τους γενικούς και ειδικούς στόχους της παρέμβασης και στην συνέχεια τις κατευθύνσεις και κύρια μέτρα για την εξυπηρέτηση των παραπάνω στόχων. Όσον αφορά το Πρόγραμμα Ανάπλασης, είναι κατ' ουσία το επιχειρησιακό σχέδιο, το οποίο για το λόγο αυτό δεν θεσμοθετείται (Αρβανιτάκη, 2005).

Συνεπώς, θα μπορούσαμε να πούμε ότι η ανάπλαση έχει δύο σκέλη, το στρατηγικό και το εφαρμοσμένο: στο μεν πρώτο ανήκει η Π.Π.Α., η οποία τροφοδοτείται με κατευθύνσεις από τον υπερκείμενο σχεδιασμό (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή Ρ.Σ.) και το Πρόγραμμα Ανάπλασης. Αλληλένδετη με την Π.Π.Α. θα έπρεπε να θεωρείται και μία γενική οικονομοτεχνική μελέτη, η οποία θα επέχει μελέτη σκοπιμότητας της ανάπλασης, η οποία ενδεχομένως θα μπορούσε να υποδεικνύει και εναλλακτικά σενάρια παρέμβασης. Ενώ, στο δεύτερο σκέλος ανήκει η Πολεοδομική Μελέτη Ανάπλασης καθώς και οι λοιπές ειδικές μελέτες. Εδώ μπορεί να περιλαμβάνεται και λεπτομερής οικονομοτεχνική μελέτη των διαφόρων μηχανισμών εφαρμογής της ανάπλασης.

2.2.9 Μέσα πολεοδομικής επέμβασης σε περιοχές αναπλάσεων (άρθ.12, άρθ.13)

Οι διατάξεις αυτές αναφέρονται στα μέσα επεμβάσεων που είναι δυνατόν να προβλέπονται από την προκαταρκτική πρόταση, το πρόγραμμα και τη μελέτη ανάπλασης, προκειμένου να επιτευχθούν οι σκοποί της σε μία περιοχή. Τα μέσα αυτά, θα μπορούσαν να διακριθούν σε τρεις επιμέρους κατηγορίες: α) στο δικαίωμα

προτιμήσεως, β) στη χορήγηση κινήτρων για ειδικές παρεμβάσεις και γ) στα χρηματοδοτικά μέσα και στα ειδικά κίνητρα.

Ως προς το πρώτο, η προκαταρκτική πρόταση είναι δυνατόν να προβλέπει δικαίωμα προτίμησης υπέρ του φορέα ανάπλασης για την αγορά όλων των ακινήτων, δομημένων ή μη, εντός της περιοχής ανάπλασης ή ύε τμήματά της, ή ορισμένων κατηγοριών ακινήτων, καθώς και τμημάτων κατ' όροφο ιδιοκτησίας ή ιδανικών μεριδίων. Αυτά καθορίζονται με ειδική πράξη του οργάνου που εγκρίνει την προκαταρκτική πράξη.

Ως προς το δεύτερο, στις περιπτώσεις ανάπλασης είναι δυνατόν να προβλέπονται ζώνες αποκατάστασης και ανανέωσης του κτιριακού πλούτου, αναβάθμισης, ανάδειξης και ενοποίησης των ελεύθερων χώρων, με σκοπό τη βελτίωση και αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος. Σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη που καθορίζει αυτές τις ζώνες και τα όριά τους, είναι δυνατόν να προβλέπεται η χορήγηση ειδικών κινήτρων και ενισχύσεων, όπως επίσης είναι δυνατόν να προβλέπεται αυξημένος Σ.Δ. για την κατασκευή κτιρίων ορισμένων χρήσεων, αναγκαίων για την ανάπλαση της περιοχής, όπως: κτίρια αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων και χώρων στάθμευσης.

Ως προς το τρίτο, οι σχετικές διατάξεις ορίζουν τρόπους συγκέντρωσης των αναγκαίων πόρων για την εφαρμογή των εγκεκριμένων προγραμμάτων αναπλάσεων και επιπροσθέτως ορίζουν τη χορήγηση κινήτρων στους ιδιώτες για τη συμμετοχή τους στα προγράμματα αυτά. Ως χρηματοδοτικές πηγές λοιπόν ορίζονται:

- Τα έσοδα των Οργανισμών Ρυθμιστικών Σχεδίων και των νομικών προσώπων για την εφαρμογή των Γ.Π.Σ. και των Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.
- Το 30% των ετήσιων εσόδων του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.
- Άλλοι πρόσθετοι πόροι όπως επιδοτήσεις και επιχορηγήσεις από ιδιωτικούς ή δημόσιους φορείς, χρηματοδοτήσεις από τον προϋπολογισμό, δανειοδοτήσεις, έσοδα από τον αυξημένο Σ.Δ., πολεοδομικά πρόστιμα κ.τ.λ.

Και ως προς το δεύτερο μέρος των διατάξεων αυτών, ορίζονται κίνητρα τα οποία χορηγούνται στους ιδιοκτήτες μίας αναπλαστέας περιοχής, προκειμένου να διευκολύνουν την εφαρμογή του προγράμματος. Ειδικότερα, ορίζεται ότι με απόφαση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου, μετά από εισήγηση του φορέα ανάπλασης, είναι δυνατόν να χορηγηθούν απαλλαγές από δημοτικά ή κοινοτικά τέλη σε ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές ακινήτων.

2.2.10 Ανασυγκρότηση υποβαθμισμένων περιοχών

Πρόκειται για την πιο δραστική μορφή ανάπλασης, η οποία επιχειρείται σε περιοχές με προβληματικές οικιστικές συνθήκες, λόγω της παλαιότητας ή της κακής κατάστασης των κτιρίων, της πληθυσμιακής πυκνότητας, όπως για παράδειγμα σύσταση παλαιών προσφυγικών ή εργατικών κατοικιών, ή της εγκατάλειψης και ερείπωσης των κτιρίων, π.χ. παλιά βιομηχανικά κτίρια.

Στις περιπτώσεις αυτές, είναι δυνατόν να διενεργηθεί η ανάπλαση της περιοχής με το σύστημα της αντιπαροχής ίσης αξίας ακινήτων ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατ' ορόφου, εφόσον ο οικείος Ο.Τ.Α. ή άλλος φορέας που κινεί τη διαδικασία της ανάπλασης, μετά από σχετική διερεύνηση, πιθανολογεί αιτιολογημένα ότι έχει εξασφαλισμένη τη συναίνεση των ιδιοκτητών που καλύπτουν τουλάχιστον τα 65% του συνολικού εμβαδού των οικοπέδων της περιοχής και τουλάχιστον τα 50% των διακεκριμένων ιδιοκτησιών, καταστημάτων, γραφείων ή κατοικιών.

2.3 Κριτική στο Ν.2508/97

Με το νέο οικιστικό νόμο, επέρχονται σημαντικές μεταβολές σε ότι αφορά τις παρεμβάσεις στις ήδη δομημένες περιοχές. Το δεύτερο κεφάλαιο του Ν.2508/97 (άρθρα 8 – 17) αφιερώνεται εξ ολοκλήρου στις αστικές αναπλάσεις και στην ανασυγκρότηση υποβαθμισμένων και προβληματικών από πολεοδομική άποψη περιοχών.

Αν και ο νέος νόμος δεν στερείται θετικών εμπνεύσεων, εν τούτοις δεν καταφέρνει να διεκδικήσει το ρόλο ενός δυναμικού, ευέλικτου και στρατηγικού πλαισίου πολεοδομικού σχεδιασμού. Αντίθετα, ο συχνά πληθωρικός του χαρακτήρας και η μεθοδολογική και ιδεολογική του εμμονή σε παραδοσιακά θεσμικά και πολεοδομικά πρότυπα της δεκαετίας του '80, τον καθιστούν επιρρεπή σε μαξιμαλιστικές αναζητήσεις, οργανωτικές δυσκαμψίες και μη εφικτές και ρεαλιστικές θεσμικές προτάσεις (Γιαννακούρου, 2004).

Πέρα πάντως από τις όποιες αδυναμίες και τα κενά που παρουσιάζει το νέο αυτό θεσμικό πλαίσιο, το μείζον έλλειμμά του φαίνεται να είναι η απουσία στρατηγικής για το σχεδιασμό και τη διαχείριση των ελληνικών πόλεων κατά τη μετάβασή τους στον 21^ο αιώνα. Ενδεικτική αυτού του ελλείμματος, είναι η αμηχανία του νέου νόμου στο θέμα των φορέων και συστημάτων διαχείρισης του πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς και η παντελής σιωπή του στο θέμα των ολοκληρωμένων

αστικών παρεμβάσεων που υπερβαίνουν το επίπεδο του παραδοσιακού φυσικού σχεδιασμού και ενσωματώνουν δράσεις οικονομικού, κοινωνικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα (με αυτές ασχολείται εν μέρει ο Ν.2742/99). Τα ελλείμματα αυτά γίνονται εμφανέστερα αν ληφθούν υπόψη οι πολλαπλές προκλήσεις που θα αντιμετωπίσουν οι ελληνικές πόλεις αλλά και οι θεσμοί άσκησης πολεοδομικής πολιτικής κατά την επόμενη περίοδο. Απέναντι λοιπόν στις προκλήσεις αυτές ο νέος νόμος αντιπαραθέτει παλαιά -και συχνά δοκιμασμένα ανεπιτυχώς- πρότυπα διαχείρισης και σχεδιασμού, ενώ ταυτόχρονα καλλιεργεί μαξιμαλιστικές σχεδιαστικές φιλοδοξίες τις οποίες δεν έχει ούτε την πρόθεση ούτε πολύ περισσότερο τα μέσα να εκπληρώσει (Γιαννακούρου, 2004).

Ενδεικτικά, αναφέρουμε κάποια κενά σημεία του νόμου ως προς το θεσμό των αναπλάσεων και τα οποία είναι: α) η αδυναμία του για ενημέρωση του κοινού και των ενδιαφερομένων / εμπλεκόμενων ομάδων και φορέων αλλά και για την υπόδειξη συγκεκριμένου πλαισίου διαβούλευσης για την επίτευξη των συναινέσεων, β) η έλλειψη εξειδίκευσης στα είδη των αναπλάσεων (π.χ. ότι δεν επεκτείνεται ο θεσμός και σε περιοχές εκτός σχεδίου π.χ. για αυθαίρετα), γ) η ίδια του η φύση, καθώς αποτελεί έναν ιδιαίτερα δυσκίνητο θεσμό.

Τέλος, εξαιτίας των τυχόν κενών, ασαφειών ή και παραλείψεων του εν λόγω νομικού πλαισίου, έχουν παρατηρηθεί, κατά την υλοποίηση των έργων ανάπλασης, κάποιες καταστάσεις με ανασταλτικό χαρακτήρα προς την όλη διαδικασία ανάπλασης. Οι ανασταλτικοί αυτοί παράγοντες είναι οι ακόλουθοι:

- Η ανεπάρκεια των φορέων ανάπλασης να προβάλλουν το έργο τους εμπλέκοντας τις τοπικές κοινωνίες.
- Η έλλειψη συντονισμού των φορέων.
- Η ατολμία των αρχών στη λήψη των αποφάσεων και ο συνυπολογισμός του πολιτικού κόστους σε όλες τις δράσεις.

2.4 Προγράμματα στον τομέα των αναπλάσεων

Στο πρόγραμμα HABITAT Agenda, που αποτελεί ένα παγκόσμιο πρόγραμμα δράσης του Ο.Η.Ε. για τους Βιώσιμους Ανθρώπινους Οικισμούς, συμμετέχει εδώ και αρκετά χρόνια το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Έτσι, από το 1998, στα πλαίσια του HABITAT II, κυκλοφορεί από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ένας Οδηγός προς τους Ο.Τ.Α. της χώρας, με τον οποίο καλούνται να εφαρμόσουν την πολιτική για τους βιώσιμους οικισμούς.

Αναφορικά με τις αναπλάσεις, οι Ο.Τ.Α. παροτρύνονται να αναλάβουν πρωτοβουλίες «για τον σχεδιασμό και υλοποίηση προγραμμάτων αναπλάσεων στα πλαίσια των νέων θεσμών που εισήγαγε ο νέος οικιστικός νόμος Ν.2508/97». Στα πλαίσια λοιπόν αυτού του προγράμματος, οι δήμοι κλήθηκαν να υποβάλλουν προτάσεις για χρηματοδότηση δράσεων βιώσιμης ανάπτυξης, μέσω ενός Ολοκληρωμένου Πλάνου Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Εδώ θα πρέπει να επισημανθεί ότι το παραπάνω Πλάνο, βάσει των προδιαγραφών του, έχει μία μεγάλη επικάλυψη με το Γ.Π.Σ. / Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του Ν.2508/97. Το στοιχείο αυτό υπογραμμίζει την αναγκαιότητα να προωθείται η συνέργια μεταξύ του παραπάνω προγράμματος (μέτρο 7.2 του Ε.Π.ΠΕΡ.) και του προγράμματος εκπόνησης μελετών του Ν.2508/97 (μέτρο 7.1 του Ε.Π.ΠΕΡ.), τόσο από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. που χρηματοδοτεί όσο και από τους Δήμους που υλοποιούν τις αντίστοιχες δράσεις (Αρβανιτάκη, 2005).

Το πρόγραμμα URBAN αποτέλεσε το κατ' εξοχήν ευρωπαϊκό πρόγραμμα που καθιέρωσε τη λογική των ολοκληρωμένων αστικών παρεμβάσεων. Στην πραγματικότητα μάλιστα προέκυψε μετά τη διαπίστωση ότι οι μεμονωμένες παρεμβάσεις και δράσεις πολεοδομικής υφής δεν φέρουν τα επιθυμητά αποτελέσματα και συνεπώς δεν αρκούν για να αναστρέψουν την πορεία υποβάθμισης και παρακμής των αστικών θυλάκων που για κάποιους λόγους κάνουν την εμφάνισή τους τα τελευταία χρόνια σε διάφορες πόλεις, ανεξαρτήτως μεγέθους, της Ευρώπης.

Μετά το URBAN I και κάτω από την επίδραση της Ευρωπαϊκής ατζέντας για τις πόλεις (Urban Agenda) και του Σχεδίου Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου, εντάσσονται για πρώτη φορά στο Κ.Π.Σ. «οριζόντιες» δράσεις για χωρικές ενότητες μεταξύ των οποίων και για τις πόλεις υπό τον τίτλο *Ολοκληρωμένες Αστικές Παρεμβάσεις*. Και αυτό το πρόγραμμα, όπως και το προηγούμενο, δεν αποτελεί θεσμοθετημένο εργαλείο σχεδιασμού, το οποίο να υπακούει στις γενικές κατευθύνσεις του Σ.Π.Α. και στις εξειδικευμένες κατευθύνσεις του εκάστοτε Π.Ε.Π. (Αρβανιτάκη, 2005).

Πίνακας 2: Προγράμματα και θεσμοθετημένα εργαλεία αναπλάσεων

Εμβέλεια Αστικής Παρέμβασης Θεσμικός χαρακτήρας εργαλείου	Αστικές Παρεμβάσεις Πολεοδομικού Χαρακτήρα	Διατομεακές / Αναπτυξιακές Αστικές Παρεμβάσεις
Θεσμοθετημένα εργαλεία σχεδιασμού Αστικών Παρεμβάσεων	Ανάπλαση Ν.2508/97	Σ.Ο.Α.Π. του Ν.2742/99
Προγράμματα και Έργα Ανάπλασης	<ul style="list-style-type: none"> • Σχέδιο/ δράσεις HABITAT • Έργα ανάπλασης Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Δήμων 	<ul style="list-style-type: none"> • Πρόγραμμα URBAN • Ολοκληρωμένες Αστικές Παρεμβάσεις, Γ' Κ.Π.Σ.

Πηγή: Αρβανιτάκη, 2005

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

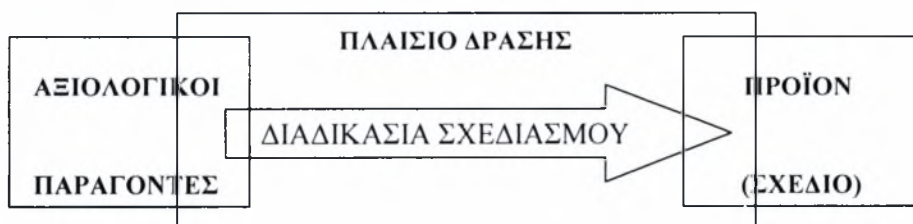
3.1 Θεωρητικές Βάσεις του Πολεοδομικού Σχεδιασμού

3.1.1 Ο σχεδιασμός ως διαδικασία

Ο σχεδιασμός, και δη ο πολεοδομικός, είναι μία εξαιρετικά πολύπλοκη και πολυσήμαντη διαδικασία. Αρχικά θα πρέπει να διευκρινίσουμε τη διαφορά μεταξύ του *design* και του *planning*. Με τον όρο *design* αναφερόμαστε στον εικαστικό σχεδιασμό κάποιας λειτουργικής μορφής, ενώ με τον όρο *planning* εννοούμε την επίτευξη μίας κατάστασης, που παρουσιάζει ορισμένα επιθυμητά χαρακτηριστικά. Στο εξής, όποτε αναφερόμαστε στην έννοια του σχεδιασμού και ιδιαίτερα όσον αφορά το σημείο των προτεινόμενων ενεργειών, εννοούμε πάντα την δεύτερη διάστασή του, δηλαδή το *planning*.

Παλαιότερα, όταν επικρατούσε μία καθαρά αρχιτεκτονική αντίληψη του πολεοδομικού σχεδιασμού, το προϊόν του αντιμετωπιζόταν σαν να ανήκε στην κατηγορία αυτή των συγκεκριμένων και στατικών αντικειμένων και το πολεοδομικό σχέδιο παρουσίαζε μορφές ολοκληρωμένες στο χώρο και το χρόνο. Με τις νέες απόψεις όμως, η πολεοδομική μελέτη αντιμετωπίζεται όλο και περισσότερο σαν ένα πρόγραμμα δράσης ανοιχτό, ελαστικό και ατέρμονο (Αραβαντινός, 1997).

Οι τρεις συνιστώσες του σχεδιασμού, η αξιολογική διάσταση, το πλαίσιο δράσης και το προϊόν, συνδέονται μεταξύ τους με τη *διαδικασία* του σχεδιασμού, που διαμορφώνεται μέσα από το πλαίσιο δράσης συσχετίζοντας τις επιδιώξεις με το προϊόν, όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα:



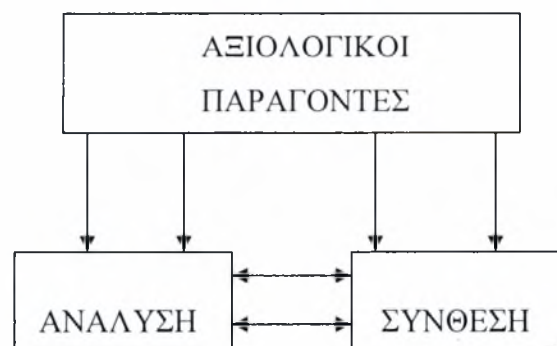
Πηγή: Αραβαντινός, 1997

Όπως φαίνεται και από το παραπάνω σχήμα, οι επιδιώξεις και οι στόχοι, το πλαίσιο δράσης, η διαδικασία και το προϊόν του σχεδιασμού, παρουσιάζονται να είναι άρρηκτα συνδεδεμένα μεταξύ τους. Στις περιοχές επικάλυψης μάλιστα, παρουσιάζονται τα λεγόμενα φαινόμενα ανάδρασης (feedback) (Αραβαντινός, 1997).

Ωστόσο, σε κάθε διαδικασία σχεδιασμού, όσο απλή ή πολύπλοκη, θεωρητική ή πρακτική αυτή είναι, συναντούμε δύο φάσεις, τη φάση της ανάλυσης και τη φάση της σύνθεσης. Η ανάλυση, αναφέρεται στη γνώση και κατανόηση του προβλήματος που πρέπει να λυθεί, περιλαμβάνει δηλαδή την εξέταση των δεδομένων του προβλήματος σε συνάρτηση και με την εκτίμηση των μέσων που υπάρχουν για την επίλυσή του. Στη φάση της σύνθεσης χρησιμοποιείται η γνώση που αποκτήθηκε με την ανάλυση, για την εύρεση μίας λύσης που να είναι βιώσιμη.

Είναι φανερό ότι η σύνθεση, ενώ κτίζεται πάνω στα δεδομένα της ανάλυσης, καθοδηγείται από τις επιδιώξεις, τους στόχους και τα κριτήρια που απαρτίζουν την αξιολογική συνισταμένη του σχεδιασμού. Αυτό που είναι λιγότερο γνωστό όμως, είναι ότι και η ανάλυση θα πρέπει να εντάσσεται στο ίδιο αξιολογικό πλαίσιο, ώστε τα στοιχεία που συγκεντρώνονται να μην είναι τυχαία, αλλά να εξυπηρετούν άμεσα τους σκοπούς του σχεδιασμού (Αραβαντινός, 1997).

Στις νέες αντιλήψεις για τη διαδικασία του σχεδιασμού μάλιστα, καταργείται ο σκληρός διαχωρισμός ανάμεσα στην ανάλυση και τη σύνθεση και αναγνωρίζονται οι πολλαπλές και αμφίροπες διασυνδέσεις μεταξύ τους. Και πραγματικά, τόσο λογικά όσο και χρονικά δεν ισχύει η αυστηρή σειρά προτεραιότητας: πρώτα ανάλυση και μετά σύνθεση, αλλά παρατηρούνται συνεχείς αλληλεξαρτήσεις μεταξύ των δύο φάσεων.



Τέλος, η όλη διαδικασία του σχεδιασμού περιλαμβάνει 4 επιμέρους στάδια, σύμφωνα πάντα με το «λογικό πρότυπο σχεδιασμού», τα οποία είναι τα ακόλουθα (Αραβαντινός, 1997):

1. Περιγραφή του συστήματος και διατύπωση του προβλήματος
2. Διαμόρφωση και ανάλυση εναλλακτικών λύσεων
3. Αξιολόγηση και επιλογή
4. Εφαρμογή και παρακολούθηση

Εκείνο που παρατηρούμε από τα παραπάνω είναι ότι η εφαρμογή και παρακολούθηση εμφανίζονται σαν αναπόσπαστο τέταρτο στάδιο και αυτό γιατί μόνο η διαπίστωση ότι το σχέδιο μπορεί πραγματικά να εφαρμοστεί σωστά και να αποφέρει τα επιθυμητά αποτελέσματα, δικαιώνει την όλη προσπάθεια. Εάν και όταν παρουσιάζονται ασυμφωνίες ανάμεσα στο πλαίσιο δράσης και στην πραγματικότητα, τότε επανερχόμαστε στο 1^ο στάδιο και επαναλαμβάνουμε την διαδικασία με τα νέα δεδομένα («κυκλικός σχεδιασμός»).

3.1.2 Μοντέλα Σχεδιασμού

Πρώτα – πρώτα, έχουμε το *τομεακό μοντέλο σχεδιασμού* όπου η όλη διαδικασία αναφέρεται σε έναν συγκεκριμένο τομέα και αντικείμενο, όπως για παράδειγμα τη βιομηχανία ή τον τουρισμό. Ωστόσο, οι μονόπλευρες προσεγγίσεις του τομεακού σχεδιασμού δεν αποτελούν καθολικό και ολοκληρωμένο σχεδιασμό, που καλύπτει μία περιοχή στο σύνολό της, με ό,τι αυτό συνεπάγεται.

Ένα άλλο μοντέλο, το οποίο χρησιμοποιήθηκε αρκετά, είναι το *μοντέλο του παράλληλου σχεδιασμού*, ο οποίος ενσωματώνει όλους του τομεακούς σχεδιασμούς. Συγκεκριμένα, στον παράλληλο σχεδιασμό επισημαίνονται οι βασικές λειτουργίες του οικισμού (κατοικία, βιομηχανία, εμπόριο, κυκλοφορία, αναψυχή κ.τ.λ.) και για κάθε μία από αυτές εφαρμόζεται η συνηθισμένη διαδικασία: περιγραφή – ανάλυση τάσεων – αξιολόγηση – προτάσεις, σαν να επρόκειτο για ισάριθμες περιπτώσεις τομεακού σχεδιασμού. Στο τέλος, αυτές οι παράλληλες θεωρήσεις συνδυάζονται μεταξύ τους σε μία σύνθετη πρόταση, που αποτελεί το ρυθμιστικό σχέδιο (Αραβαντινός, 1997).

Επιπροσθέτως, έχουμε το *μοντέλο του καθολικού σχεδιασμού*, ο οποίος έχει επικρατήσει στη θέση του παράλληλου σχεδιασμού και βασίζεται στην αναγνώριση της ενότητας του οικισμού σαν σύνολο και των πολλαπλών αλληλεξαρτήσεων ανάμεσα στα στοιχεία του. Η καθολικότητα στην οποία αναφέρεται η μορφή αυτή του σχεδιασμού, αφορά το σύνολο των απόψεων του οικισμού, που έχουν σχέση με τη φυσική του δομή, είτε αυτές εκφράζονται άμεσα στο χώρο, είτε όχι. Δεν περιορίζεται δηλαδή στην συνδυασμένη θεώρηση της χωρικής οργάνωσης των

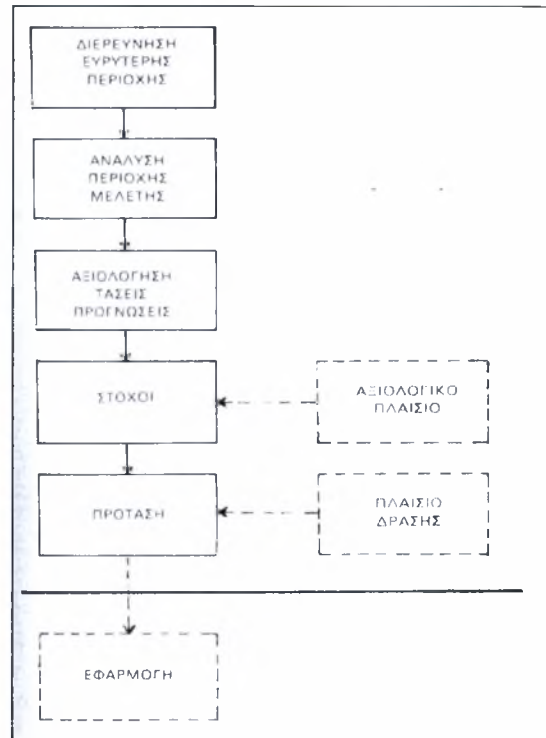
πολεοδομικών λειτουργιών αλλά επεκτείνεται και σε άλλους ζωτικούς παράγοντες, όπως για παράδειγμα κοινωνικούς, περιβαλλοντικούς, οικονομικούς, θεσμικούς κ.τ.λ.

Τέλος, το πιο ολοκληρωμένο μοντέλο σχεδιασμού, το οποίο σταδιακά αρχίζει να κερδίζει έδαφος, είναι το *στρατηγικό μοντέλο*. Παρουσιάζεται ως η πιο ολοκληρωμένη προσέγγιση στο σχεδιασμό, η οποία εστιάζει στις γενικές κατευθύνσεις, στους στόχους και στο γενικό πνεύμα που θα πρέπει να διέπει το εκάστοτε σχέδιο, και προτείνει ευέλικτες στρατηγικές, οικονομικούς μηχανισμούς, συστήματα κινήτρων – αντικινήτρων, και δεν αναλώνεται σε επιμέρους και εξειδικευμένες δράσεις, για τις οποίες προτείνει ειδικές, κατά περίπτωση, μελέτες ή μόνο σε κανονιστικές ρυθμίσεις και δημόσια έργα. Σε αυτό το μοντέλο έρχονται να προστεθούν νέες εναλλακτικές κατευθύνσεις και να εμπλουτίσουν το υπάρχον μοντέλο. Οι σύγχρονες αυτές αντιλήψεις είναι η αστική διαχείριση, ο εταιρικός σχεδιασμός, ο συμμετοχικός σχεδιασμός, η μέθοδος των μικροβελτιώσεων, οι διαπραγματεύσεις και οι μεσολαβήσεις κ.τ.λ. Το μοντέλο αυτό θα υιοθετήσουμε και εμείς στην παρούσα εργασία, διότι το θεωρήσαμε το πιο ολοκληρωμένο και άρτιο από όλα τα προαναφερόμενα.

3.1.3 Η «παραδοσιακή» και η «νεότερη» αντίληψη περί σχεδιασμού

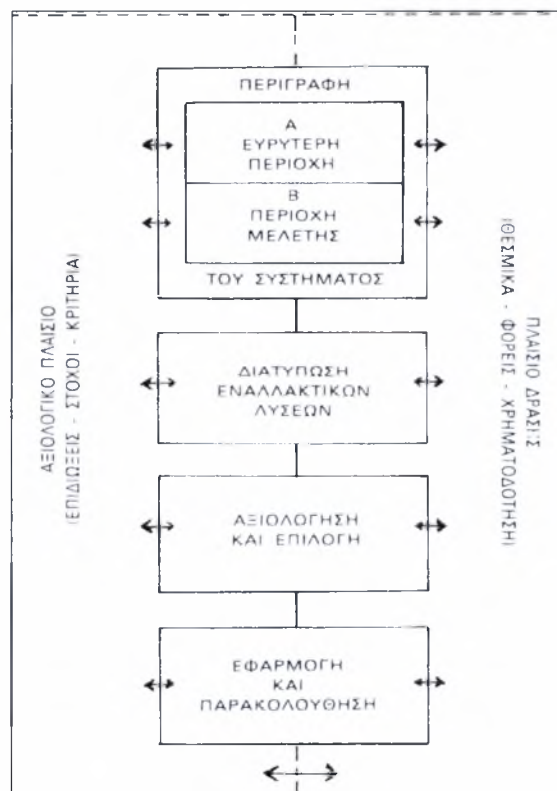
Σήμερα, στον πολεοδομικό σχεδιασμό έχει καθιερωθεί το «Λογικό Πρότυπο» και γενικότερα η συστηματική μελέτη καθ' όλη τη διάρκεια της διαδικασίας. Ωστόσο, η προσέγγιση αυτή δεν ίσχυε ανέκαθεν. Μέχρι πρότινος, ίσχυε η παραδοσιακή αντίληψη περί σχεδιασμού, η οποία περιλαμβάνει τα γνωστά στάδια: συλλογής στοιχείων – ανάλυση – στόχοι – πρόταση. Πριν προχωρήσουμε σε μία σύντομη περιγραφή των δύο αντιλήψεων, παραθέτουμε δύο πίνακες που παρουσιάζουν τα στάδια πολεοδομικού σχεδιασμού σε κάθε προσέγγιση:

Πίνακας 3: Η «παραδοσιακή» αντίληψη περί μεθοδολογίας του πολεοδομικού σχεδιασμού



Πηγή: Αραβαντινός, 1997

Πίνακας 4: Η «νεότερη» αντίληψη περί μεθοδολογίας πολεοδομικού σχεδιασμού



Πηγή: Αραβαντινός, 1997

Παρατηρούμε λοιπόν ότι η βασική διαφορά μεταξύ των δύο αντιλήψεων εντοπίζεται στη λογική σύνδεση των διαφόρων φάσεων /σταδίων και όχι τόσο στο περιεχόμενό τους. Η βασική διαφορά δηλαδή βρίσκεται στη θεώρηση και όχι στα μέσα του σχεδιασμού.

Πιο συγκεκριμένα, διαπιστώνουμε ότι στο δεύτερο πίνακα, η καθαυτό διαδικασία του σχεδιασμού, η οποία αποτελείται από τα τέσσερα στάδια που αναφέραμε στην προηγούμενη παράγραφο, διαμορφώνεται μέσα από ένα πλαίσιο το οποίο συνθέτουν οι αξιολογικοί παράγοντες από τη μία και οι θεσμικοί, οργανωτικοί και οικονομικοί περιορισμοί από την άλλη. Το πλαίσιο αυτό δίνει στο σχεδιασμό μία νέα διάσταση, πιο ολοκληρωμένη.

Από την άλλη, σύμφωνα με τον πρώτο πίνακα, η διαδικασία του σχεδιασμού αποτελεί μία ουδέτερη, αντικειμενική αλλά και στατική διαδικασία, όπου οι μεν στόχοι ανακαλύπτονται μέσα από τα δεδομένα της ανάλυσης και των τάσεων, η δε πρόταση παρουσιάζεται ως η αντικειμενικά ιδανική λύση. Αναφορικά με την εφαρμογή της μελέτης τέλος, αποτελεί χωριστή υπόθεση που ουδόλως απασχολεί το μελετητή παρά μόνο τη διοίκηση.

Τέλος, αξίζει να επισημάνουμε τη «θέση» των στόχων στις δύο προσεγγίσεις. Σύμφωνα με την πρώτη, οι στόχοι προκύπτουν στην πορεία των εργασιών αφού αναλυθεί το αντικείμενο και καταγραφούν οι προοπτικές του. Σύμφωνα όμως με τη δεύτερη, οι στόχοι οριοθετούνται από την αρχή και η όλη πορεία της μελέτης καθορίζεται λίγο ή πολύ από αυτούς.

3.1.4 Πρόγραμμα Εφαρμογής των Μελετών

Μία αρκετά διαδεδομένη αντίληψη γύρω από το θέμα αυτό, υπαγορεύει ότι το επιστημονικό, μέρος μίας μελέτης και γενικότερα της διαδικασίας του πολεοδομικού σχεδιασμού, τελειώνει με τη φάση της αξιολόγησης και της επιλογής του καταλληλότερου σεναρίου. Από εκεί και έπειτα αρχίζει η άχαρη και γραφειοκρατική διαδικασία της εφαρμογής ενός σχεδίου.

Οι προδιαγραφές των εν λόγω μελετών απαιτούν συνήθως από τον εκάστοτε μελετητή ένα πρόγραμμα εφαρμογής, στο οποίο η λύση που τελικά επιλέγεται για να εφαρμοστεί μεταφράζεται σε μία σειρά από συγκεκριμένες προτάσεις για τεχνικά έργα, ρυθμίσεις και άλλες ενέργειες που θα χρειαστούν για την υλοποίησή της. Το πρόγραμμα εφαρμογής ουσιαστικά προσπαθεί να γεφυρώσει το χάσμα που υπάρχει μεταξύ των προτεινόμενων δράσεων μίας μελέτης και της πραγματικότητας. Οι

δραστηριότητες που σχετίζονται με το στάδιο της εφαρμογής είναι: η οργάνωση, ο έλεγχος, η προτροπή και η παρακολούθηση.

Οργάνωση της εφαρμογής είναι η διάρθρωση του πλέγματος των δραστηριοτήτων που απαιτούνται για την υλοποίηση του σχεδίου, έτσι, που κάθε αναγκαία ενέργεια να γίνεται από τον πιο αρμόδιο φορέα, την κατάλληλη στιγμή, στη σωστή σειρά σε σχέση με άλλες συναφείς ενέργειες και χρονικά συντονισμένη με αυτές. Πολύ συχνά μάλιστα, το πρόγραμμα εφαρμογής προτείνει τη σύσταση ενός ειδικού φορέα που προορίζεται να αναλάβει όλες τις αρμοδιότητες τις σχετικές με την εφαρμογή της μελέτης, επομένως και την οργάνωση της εφαρμογής. Έτσι, στην ουσία ο μελετητής απαλλάσσεται από την ευθύνη για την οργάνωση της διαδικασίας της εφαρμογής (Αραβαντινός, 1997).

Ωστόσο, η λύση του ειδικού φορέα εφαρμογής μπορεί να φαντάζει ιδεώδης αλλά η υλοποίησή της συναντά συχνά ανυπέβλητα εμπόδια στην πράξη, καθώς σε ένα τυπικό αστικό περιβάλλον, οι άμεσες και έμμεσες αρμοδιότητες για την πολεοδομική ανάπτυξη μίας περιοχής εμπλέκει μία πληθώρα τόσο δημόσιων όσο και ιδιωτικών φορέων. Για αυτό το λόγο, επικρατεί η πιο εφικτή λύση ενός φορέα εφαρμογής, ο οποίος έχει καθαρά συντονιστικό ρόλο χωρίς να αποσπά ουσιαστικές αρμοδιότητες από τους εμπλεκόμενους φορείς.

Ο **έλεγχος** που συνδέεται με την εφαρμογή των πολεοδομικών μελετών (με την ευρεία έννοια του όρου), ενδέχεται να είναι είτε ενεργητικός, είτε παθητικός. Ενεργητικός έλεγχος είναι η υλοποίηση των νέων πολεοδομικών καταστάσεων, που προβλέπει η μελέτη με την άμεση συμμετοχή των ίδιων των φορέων εφαρμογής. Γενικά, για την επίτευξη ενεργητικού ελέγχου απαιτείται ένα ισχυρό υπόβαθρο δυνατοτήτων παρέμβασης πάνω στην αστική γη, έτσι που η απόκτησή της, η απαλλοτρίωση, ο αναδασμός, η διευθέτηση ορίων και άλλα μέτρα, απαραίτητα για την πραγματοποίηση σημαντικών έργων πολεοδομικής ανάπτυξης, να μπορούν να εφαρμόζονται με σχετική άνεση (Αραβαντινός, 1997).

Από την άλλη, σκοπός του παθητικού ελέγχου στην εφαρμογή της μελέτης είναι η αποτροπή ενεργειών τρίτων, που αντιβαίνουν είτε σε κάποια συγκεκριμένη ενέργεια, είτε στο πνεύμα της γενικότερα. Ο παθητικός έλεγχος θα πρέπει ουσιαστικά να αρχίζει από τη στιγμή που οριστικοποιείται η εκπόνηση της μελέτης.

Όσο ισχυρός και αν είναι ο άμεσος έλεγχος της πολιτείας σε θέματα εφαρμογής ρυθμιστικών μελετών, σχεδόν ποτέ δεν είναι αρκετός χωρίς τη συμπαράσταση των κοινωνικών ομάδων που εμπλέκονται με την υπό μελέτη περιοχή.

Άλλωστε, το μεγαλύτερο μέρος των επενδύσεων για την αστική ανάπτυξη προέρχεται από την ιδιωτική πρωτοβουλία. Η αποδοχή αυτή, έρχεται μετά από **προτροπή**, η οποία με τη σειρά της επιτυγχάνεται μέσω κάποιων συγκεκριμένων εργαλείων και μηχανισμών.

Ο πιο εύκολος τρόπος για να γίνουν αποδεκτές από τρίτους οι προτάσεις της μελέτης είναι να πεισθούν οι ενδιαφερόμενοι, ότι έχουν συμφέρον να συμμορφωθούν. Φυσικά, το συμφέρον παρουσιάζεται πολύ αμεσότερο όταν είναι οικονομικό. Γι' αυτό και στην πολεοδομία, τα οικονομικά κίνητρα, όταν εντάσσονται σε μία συντονισμένη και συνεπή πολιτική, είναι ισχυρά εργαλεία στα χέρια των φορέων εφαρμογής. Έτσι, για να γίνουν οι στόχοι της μελέτης οικονομικά ελκυστικοί για τους ιδιώτες, θεσπίζονται από το κράτος κίνητρα, όπως είναι για παράδειγμα οι φορολογικές απαλλαγές και οι δανειοδοτικές διευκολύνσεις, που ευνοούν ορισμένα είδη ανάπτυξης σε επιλεγμένες περιοχές (Αραβαντινός, 1997).

Παρόμοια αποτελέσματα μπορούν να επιτευχθούν και με πιο άμεσα πολεοδομικά μέσα. Γνωστή είναι άλλωστε, η έλξη που ασκούν σε μία περιοχή οι ενδεδειγμένοι όροι δόμησης αλλά και η άρτια αστική υποδομή, για παράδειγμα, δημιουργία χώρων κατάλληλα εξοπλισμένων με δίκτυα και άλλες βοηθητικές εγκαταστάσεις με στόχο την προσέλκυση συγκεκριμένων χρήσεων όπως βιομηχανία ή τουρισμό).

Η **παρακολούθηση**, πρέπει να είναι μία δυναμική και δημιουργική διαδικασία, για να μπορεί να συμβαδίζει με τη διαλεκτική εξέλιξη της εκάστοτε περιοχής. Η θεώρηση αυτή απέχει πολύ από την συμβατική αντίληψη εφαρμογής ενός σχεδίου, ωστόσο τα τελευταία χρόνια έχει διαδοθεί και απαντάται όλο και συχνότερα. Εξαιτίας αυτής της διαδικασίας μάλιστα, σήμερα κάνουμε λόγο για *ανάδραση, συνεχιζόμενη αναθεώρηση, κυκλικό σχεδιασμό κ.τ.λ.*

3.2 Αστική Πολιτική και Σύγχρονες Αναπλάσεις

Είναι γνωστό ότι οι θετικές ή οι αρνητικές εξωτερικές οικονομίες της κάθε περιοχής παρουσιάζουν μεγάλες διακυμάνσεις και ευνοούν ή απωθούν αντίστοιχα την εγκατάσταση νέων ή την ανάπτυξη παλαιών οικονομικών δραστηριοτήτων. Έτσι, η σταδιακή παρακμή μίας περιοχής δημιουργεί ένα ευρύ φάσμα αρνητικών οικονομιών, των οποίων έκφραση είναι ο *αστικός μαρασμός* της περιοχής. Για να αποφευχθεί αυτή η αρνητική κατάσταση, θεσπίστηκε η αστική πολιτική, η οποία καλύπτει ένα ευρύ

φάσμα παραμέτρων (πολεοδομικούς, οικονομικούς, κοινωνικούς, περιβαλλοντικούς κ.ά.).

Σταδιακά, η αστική πολιτική μεταλλάσσεται συνεχώς, έτσι ώστε να προσαρμόζεται στα νέα δεδομένα για να καταλήξει σήμερα σε μία μορφή «αστικής αναγέννησης». Η αστική αναγέννηση περιλαμβάνει παρεμβάσεις πολλών ειδών, όπως: οικονομικές και χρηματοδοτικές, αστική σύνθεση, περιβάλλον, κοινωνικές και «κοινοτικές» διαστάσεις, απασχόληση, εκπαίδευση και κατάρτιση, στέγαση. Επίσης, περιλαμβάνει οριζόντιους άξονες: νομικές και θεσμικές διαστάσεις της γης και της ανάπτυξής της, παρακολούθηση και αξιολόγηση των προγραμμάτων αναγέννησης, θέματα οργάνωσης και διαχείρισης – λειτουργίας. Οι παρεμβάσεις στον υφιστάμενο αστικό χώρο, που εστιάζονται στο φυσικό σχεδιασμό, προφανώς δεν εξαντλούν το φάσμα των συνιστωσών της αστικής αναγέννησης, έχουν όμως κεντρικό ρόλο σε αυτή (Οικονόμου, 2004).

Στο πλαίσιο της αστικής αναγέννησης, οι αναπλάσεις, που από τη φύση τους συνδέονται στενά με τη φυσιογνωμία του δημόσιου χώρου της πόλης, παίζουν πολλαπλούς ρόλους, δεδομένου ότι σχεδόν το σύνολο των προσδιοριστικών παραγόντων και επιδιώξεων των τελευταίων συνδέονται με τα χαρακτηριστικά του δημόσιου χώρου. Καταλήγουμε στο συμπέρασμα λοιπόν ότι η αστική αναγέννηση και οι αναπλάσεις συνδέονται μεταξύ τους με αμφίδρομη σχέση, διότι η μεν πρώτη δε μπορεί να υλοποιηθεί χωρίς τις δεύτερες, ο δε σχεδιασμός των δεύτερων θα πρέπει να ενσωματώνει τους στόχους και τις επιδιώξεις της αστικής αναγέννησης.

Συνεπώς, για να στεφτεί με επιτυχία μία διαδικασία ανάπλασης θα πρέπει να δοθεί βαρύτητα τόσο σε εξωγενείς όσο και σε ενδογενείς παράγοντες. Οι εξωγενείς παράγοντες καθορίζονται και αντιμετωπίζονται μέσω της αστικής αναγέννησης, ενώ για τους ενδογενείς, έχουμε να παρατηρήσουμε τα εξής: Ο πρώτος καθοριστικός παράγοντας είναι η ποιότητα της αστικής σύνθεσης. Η παραμέληση αυτής της πτυχής καταδίκασε ολόκληρες γενιές αναπλάσεων σε αποτυχία, είτε με την εκδοχή της μονοτονίας, είτε με την εκδοχή του κίτς, που αποτελεί στη σημερινή περίοδο μόνιμη απειλή. Ο δεύτερος, και εξίσου σημαντικός, είναι η αποτελεσματική διαχείριση του δημόσιου χώρου. Η σημασία της είναι ιδιαίτερα προφανής στις ελληνικές συνθήκες, όπου η αποφυγή της παραβατικότητας και των αντικοινωνικών συμπεριφορών δεν είναι δεδομένη, με αποτέλεσμα γνωστά προβλήματα μορφής και λειτουργίας να υποβαθμίζουν έντονα το δημόσιο χώρο της πόλης (Οικονόμου, 2004).

Κλείνοντας την παράγραφο αυτή, παραθέτουμε ένα διάγραμμα που παρουσιάζει τα βασικά χαρακτηριστικά της σύγχρονης αστικής πολιτικής (αστικής αναγέννησης) και τη συσχέτιση με τα χαρακτηριστικά των σύγχρονων αναπλάσεων:

Πίνακας 5: Βασικά χαρακτηριστικά σύγχρονης αστικής πολιτικής («αναγέννησης») και συσχέτιση με τα χαρακτηριστικά των σύγχρονων αναπλάσεων

Αειφορία και «Συμπαγής πόλη»	⇔	Έμφαση στον υφιστάμενο αστικό χώρο και τη βελτίωσή του
	⇔	Δυνατότητα βελτίωσης «περιβαλλοντικού ίχνους» των ελεύθερων χώρων της πόλης από άποψη υλικών και λειτουργίας
Ανανέωση του ενδιαφέροντος για θέματα εικόνας και μορφής	⇔	Αισθητικές παρεμβάσεις
Ελεύθερος χρόνος και αναψυχή	⇔	Αύξηση σημασίας κοινόχρηστου και ελεύθερου χώρου στην πόλη
Οικονομικός ρόλος της πόλης	⇔	Ποιότητα του φυσικού χώρου της πόλης ως τουριστικού πόρου
Ρόλος της πόλης ως μηχανισμού υπερτοπικής/διεθνούς ανταγωνιστικότητας	⇔	Η «ορατότητα» της πόλης στο διεθνή χώρο, μέσω της ύπαρξης εμβληματικών στοιχείων, είναι παράγοντας προσέλκυσης της έδρας διεθνών επιχειρήσεων → αισθητική της πόλης
	⇔	Ρόλος της ποιότητας του αστικού χώρου ως παράγοντα προσέλκυσης εξειδικευμένου ανθρώπινου δυναμικού που κινείται στο διεθνή χώρο, αναγκαίου για δραστηριότητες αιχμής
Κοινωνικός διαχωρισμός	⇔	Αμφίσημος ρόλος των αναπλάσεων (βελτίωση υποβαθμισμένων περιοχών/ πιέσεις εξόδου παλαιού πληθυσμού και δραστηριοτήτων από αναβαθμισμένες περιοχές)
Διακυβέρνηση και εταιρική σχέση με ιδιωτικό τομέα Οι αναπλάσεις μηχανισμός δημιουργίας διαφορικής γαιοπροσόδου	⇔	Δυνατότητα προσέλκυσης ιδιωτικών πόρων

Πηγή: Οικονόμου, 2004

3.3 Αστική Διακυβέρνηση

Όπως είναι γνωστό, στις ανεπτυγμένες χώρες, η οικονομία της αγοράς είναι ο πρωταρχικός παράγων ανάπτυξης, άρα και ευημερίας. Στις ίδιες αυτές χώρες όμως, οι κινήσεις των πολιτών με τη μορφή μη κερδοσκοπικών οργανισμών ή απλών ομάδων πληθυσμού αποκτούν ολοένα και μεγαλύτερη σημασία. Έτσι, σε συνδυασμό και με την επικράτηση νέων μεθοδολογιών και μοντέλων γενικότερα στο σχεδιασμό, γεννήθηκε τα τελευταία χρόνια η διαδικασία της αστικής διακυβέρνησης (urban governance). Στην ουσία πρόκειται για μία σε μόνιμη βάση επικοινωνία σε όλες τις φάσεις του σχεδιασμού και της διαμόρφωσης μίας πολιτικής από τη μεριά του φορέα που έχει την ευθύνη του πολεοδομικού σχεδιασμού και από την άλλη οργανώσεων ή ομάδων πληθυσμού που συνδέονται με το αποτέλεσμα του σχεδιασμού. Τα όλο σκεπτικό στηρίζεται στη θεώρηση ότι ο σχεδιασμός θα πρέπει να είναι δημοκρατικός (Αραβαντινός, 2002).

Σε κάθε περίπτωση πάντως, και αναλόγως με τις επικρατούσες συνθήκες της κάθε περιοχής, είναι αναγκαίο να προσδιορίζονται με σαφήνεια τα «κανάλια» επικοινωνίας ανάμεσα στο φορέα του πολεοδομικού σχεδιασμού και των διαφόρων εμπλεκόμενων οι οποίοι μπορεί να είναι (Αραβαντινός, 2002):

- φορείς σχεδιασμού ανωτέρου επιπέδου
- φορείς κλαδικού ή τομεακού σχεδιασμού
- φορείς τομέων της ιδιωτικής επιχειρηματικής δραστηριότητας
- μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί
- πολίτες ως άτομα

Ειδικά στα κέντρα των πόλεων, το πλήθος των εμπλεκόμενων είναι εξαιρετικά μεγάλο, γεγονός που καθιστά ακόμα δυσκολότερη την έγκαιρη ενημέρωση όλων. Ωστόσο, η ενεργοποίηση αυτή των εμπλεκόμενων δε σημαίνει μόνο κάποιες παραδοσιακές διαδικασίες που καταλήγουν είτε σε συμφωνία είτε σε διαφωνία. Σημαίνει, έναν *συνσχεδιασμό* χώρου και δραστηριοτήτων, ώστε το τελικό αποτέλεσμα να προκύψει ως άθροισμα συμβατών δράσεων είτε αυτές ανήκουν στο δημόσιο, είτε στον ιδιωτικό τομέα. Εξάλλου, ο ίδιος ο όρος «διακυβέρνηση» υποδηλώνει ακριβώς αυτή τη νέα διαπλοκή σχέσεων οικονομίας και πολιτικής δημοσίου-ιδιωτικού.

Στο πλαίσιο του εντεινόμενου ανταγωνισμού ανάμεσα στις πόλεις, οι στρατηγικές αστικής διακυβέρνησης δε μπορούν παρά να συμβαδίζουν με τις νέες τάσεις. Πιο συγκεκριμένα, προβάλλεται ως αναγκαιότητα η υιοθέτηση των αρχών της αγοράς από τους ίδιους τους πολιτικούς θεσμούς. Οι πολιτικοί θεσμοί δηλαδή

καλούνται να υιοθετήσουν τις αρχές της επιχειρηματικότητας και της αποτελεσματικότητας. Αυτό σημαίνει είτε ανάληψη πρωτοβουλιών συνεργασίας δημοσίου-ιδιωτικού τομέα σε κοινές δράσεις επιχειρηματικού τύπου, με ό,τι αυτό συνεπάγεται π.χ. κερδοφορία, ρίσκο, ανταγωνισμός, αποτυχία, είτε ιδιωτικοποίηση και εμπορευματοποίηση δημόσιων αγαθών και υπηρεσιών (Γετίμης, 2000).

Επιπροσθέτως, μία άλλη έκφραση της διακυβέρνησης στο νέο αναπτυξιακό πλαίσιο είναι η δημιουργία δικτύων συνεργασίας και αναπτυξιακών συμμαχιών, η οποία παίρνει διάφορες μορφές που εξαρτώνται από το συσχετισμό των δυνάμεων που συνδέουν τα συμφέροντά τους με την εκάστοτε περιοχή. «Έτσι, τα πολιτικά κόμματα, η Τοπική Αυτοδιοίκηση, τα τοπικά οικονομικά συμφέροντα (κατασκευαστικές και αναπτυξιακές εταιρείες, επενδυτές, ιδιοκτήτες γης κ.ά.)τα μέσα ενημέρωσης, οι μη κυβερνητικές οργανώσεις, τα κοινωνικά κινήματα και τα πανεπιστήμια, αποτελούν τις βασικές συνιστώσες που μπορούν να ευνοούν ή και να αντιτίθενται στη δημιουργία συνεργασιών αναπτυξιακής και επιχειρηματικής στρατηγικής» (Γετίμης, 2000).

Κλείνοντας την παράγραφο αυτή, να σημειώσουμε ότι το ζήτημα της αστικής διακυβέρνησης είναι πολύ σημαντικό και θα πρέπει να αντιμετωπίζεται με τη δέουσα σοβαρότητα. Οι νέες μορφές αστικής διακυβέρνησης δημιουργούν αναμφίβολα συνθήκες συνεργασίας και ενεργοποιούν τοπικούς και υπερτοπικούς πόρους, συμβάλλοντας με τον τρόπο αυτό στην τοπική αναπτυξιακή δυναμική. Ταυτόχρονα όμως, στο βαθμό που καθορίζονται από τα κριτήρια της επιχειρηματικότητας και της κερδοφορίας ενέχουν τον κίνδυνο αφ' ενός του ρίσκου και της αποτυχίας και αφ' ετέρου της εμπορευματοποίησης των προϊόντων και των υπηρεσιών που παράγουν.

3.4 Η Αρχή της Αειφορίας στις Αναπλάσεις

Η υποβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και η σταδιακή εξάντληση των φυσικών πόρων, αποτελεί ένα διαρκές και πολυσήμαντο θέμα έρευνας τα τελευταία χρόνια, με αποτέλεσμα η Ε.Ε. να έχει τοποθετήσει το ζήτημα της αειφορικής ανάπτυξης στον πυρήνα όλων των πολιτικών. Η βασική πρόκληση εμπεριέχεται στην ανάγκη για εγγύηση ότι θα υπάρξει οικονομική, κοινωνική και οικολογική αειφορία τόσο σε βραχυπρόθεσμο, όσο και σε μακροπρόθεσμο επίπεδο.

Οι τοπικές κοινωνίες και οικονομίες έχουν διαβρώσει σε τόσο μεγάλο βαθμό την ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος τις προηγούμενες δεκαετίες, ώστε να

απαιτούνται σήμερα πολλές και κυρίως συντονισμένες ενέργειες και δράσεις με σκοπό την επίτευξη μίας βέλτιστης λύσης, η οποία να εξυπηρετεί εξίσου τους περιβαλλοντικούς και τους οικονομικούς στόχους μίας περιοχής.

Η βέλτιστη αυτή λύση δύναται να προέλθει μέσα από τη διαδικασία της αειφορικής αστικής ανάπτυξης. Πιο αναλυτικά, σύμφωνα με την αειφορική ανάπτυξη, η αστική ανάπτυξη θα πρέπει να προάγει την ισόρροπη ανάπτυξη και διαχείριση της οικονομίας, της κοινωνίας και του περιβάλλοντος. Επιπροσθέτως, εφόσον η αειφορική ανάπτυξη δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη διαφύλαξη όλων των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής, για τις επόμενες γενιές, έτσι και η αστική ανάπτυξη θα πρέπει με τη σειρά της να δίνει έμφαση στην προώθηση νέων οικονομικών δραστηριοτήτων που διασφαλίζουν και προάγουν την ποιότητα του περιβάλλοντος. Κάτι τέτοιο επιτυγχάνεται μέσω της υιοθέτησης μίας οικολογικής μοντέρνας προσέγγισης κατά τη διαδικασία του σχεδιασμού (Roberts and Sykes, 2000).

Με στόχο τη διασφάλιση της αειφορίας σε μία αστική ανάπτυξη, κρίνεται σκόπιμο, όλες οι προτεινόμενες ενέργειες και δραστηριότητες να υπόκεινται σε επίβλεψη και αξιολόγηση. Ωστόσο, αξίζει να σημειωθεί ότι υπό την προϋπόθεση ότι επικρατεί η στρατηγική προσέγγιση, με ό,τι αυτή συνεπάγεται (π.χ. συνεργασία μεταξύ των φορέων, διαβουλεύσεις, ανάδραση κ.τ.λ.), είναι προφανές ότι η αστική ανάπτυξη θα περιλαμβάνει όλες τις απαιτούμενες παραμέτρους για την αειφορική ανάπτυξη της περιοχής. Άλλωστε, ένας σημαντικός αριθμός στόχων και προτεραιοτήτων διαφόρων πολιτικών που ορίζει ο ΟΕCD σε σχέση με την προώθηση της αειφορικής ανάπτυξης στις αστικές περιοχές της Ε.Ε., είναι πλήρως συνυφασμένος με τους στόχους και τις προτεραιότητες των αστικών αναπλάσεων.

Στις περισσότερες ευρωπαϊκές πόλεις, πάντως, που ο κύριος όγκος των υποδομών έχει δημιουργηθεί, η αειφορική αστική ανάπτυξη αντιμετωπίζεται ως μία διαδικασία σταδιακής αλλαγής, όπου οι υπάρχουσες υποδομές των πόλεων βελτιώνονται με τέτοιο τρόπο ώστε να παρέχουν υψηλό βιοτικό επίπεδο στους κατοίκους της πόλης, το οποίο μεταφράζεται σε:

- Μείωση της κατασπατάλησης των φυσικών πόρων
- Μείωση των βλαβερών περιβαλλοντικών επιπτώσεων
- Διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς

Το ερώτημα εάν ένα σχέδιο αστικής ανάπτυξης θα εξυπηρετήσει το διττό στόχο της βιωσιμότητας και της αειφορίας, καλούνται να απαντήσουν οι μελετητές, οι οποίοι αναλύουν και στοχοθετούν τις επιδιώξεις των διαφόρων μελών της κοινωνίας, και μέσω της διαδικασίας του σχεδιασμού και των συστημάτων και μεθοδολογιών που αυτοί επιλέγουν, καταλήγουν σε ένα ολοκληρωμένο μοντέλο / πρόταση που να εξυπηρετεί όλους τους απαιτούμενους στόχους.

Τέλος, να επισημανθεί ότι στον αστικό σχεδιασμό, και αναφορικά με την αειφορική ανάπτυξη, η πολυπλοκότητα της τελικής πρότασης έγκειται στο γεγονός της έλλειψης σύμπνοιας και συμφωνίας μεταξύ των διαφόρων φορέων ως προς το περιεχόμενο των επιδιώξεων και των στόχων που προωθούνται.

3.5 Η Αρχή της Συνεργασίας στις Αναπλάσεις

Η αστική ανάπτυξη συνέβαλε αισθητά στην ανάπτυξη της συνεργασίας, γενικά. Το πρώτο βήμα έγινε με τη μεταφορά αρμοδιοτήτων από την Κεντρική Κυβέρνηση προς κατώτερα επίπεδα διοίκησης, όπως την Τοπική Αυτοδιοίκηση, τους φορείς ανάπτυξης ή ακόμα και τον ιδιωτικό τομέα. Το γεγονός αυτό βέβαια, πυροδότησε αρχικά αντιδράσεις, συγχύσεις και συγκρούσεις. Ταυτόχρονα, οι σχέσεις μεταξύ κεντρικής – τοπικής διοίκησης υπόκεινται σε μία σειρά νέων προσαρμογών και αλληλεξαρτήσεων, κυρίως σχετικά με τα ζητήματα του ελέγχου και της διαχείρισης τόσο των πολιτικών όσο και των πόρων. Κάτω λοιπόν από αυτές τις συνθήκες, αναδύεται το μοντέλο της συνεργασίας γύρω από τις αστικές αναπλάσεις (Roberts and Sykes, 2000).

Οι τρεις κυριότεροι λόγοι που καθιστούν αναγκαία προϋπόθεση για την επιτυχή έκβαση μίας πολεοδομικής παρέμβασης, την υιοθέτηση της αρχής της συνεργασίας, παρουσιάζονται παρακάτω. Πρώτον, η σύγχρονη πολιτική ατζέντα υπαγορεύει, αν όχι αναγκάζει, όλων των ειδών τις συνεργασίες στην κατεύθυνση των αστικών παρεμβάσεων.

Δεύτερον, η πολυδιάστατη και πολύπλοκη φύση των αστικών προβλημάτων απαιτούν συλλογικές, συντονισμένες και πολυπρόσωπες στρατηγικές που να εμπλέκουν πληθώρα παραγόντων. Τα νέα δεδομένα σχετικά με το αστικό περιβάλλον και με τις πολιτικές για τις αστικές περιοχές, θέτουν την αναγκαιότητα για μία μακροχρόνια, ολοκληρωμένη, στρατηγική και αειφορική προσέγγιση των αστικών αναπλάσεων, η οποία προϋποθέτει ένα ευρύ φάσμα προγραμμάτων περί οικονομίας,

εκπαίδευσης, επιχειρηματικότητας και κοινωνικής μέριμνας. Οι συνεργασίες λοιπόν, θεωρούνται πως είναι το πιο επιτυχημένο μέσο για την επίτευξη των παραπάνω στόχων. Οι υποστηρικτές των συνεργασιών μάλιστα, υποστηρίζουν ότι επειδή αυτές περιλαμβάνουν μεγάλη εμπλοκή όλων των τομέων στις διαδικασίες λήψης των αποφάσεων, αποτελούν τον πιο ενδεδειγμένο και αξιόπιστο τρόπο αξιοποίησης των δημοσίων πόρων (Carter, 2000).

Τρίτον, με την ανάπτυξη συνεργασιών αντιμετωπίζονται οι δυσκολίες της υπερσυγκέντρωσης της εξουσίας και του διαχωρισμού των αρμοδιοτήτων που σχετίζονται με τις αστικές περιοχές. Οι συνεργασίες που περιλαμβάνουν μεγάλο αριθμό οργανισμών και πρακτόρων, βοηθούν στη διαχείριση και το συντονισμό των ενεργειών που εκτείνονται πέρα από τα παραδοσιακά όρια των πολιτικών.

3.5.1 Μοντέλα Συνεργασίας

Υπάρχουν πολλών ειδών συνεργασίες, οι οποίες αναφέρονται κυρίως στο στάδιο λήψης των αποφάσεων. Όσον αφορά τις αστικές αναπλάσεις, διακρίνουμε τρία βασικά θεωρητικά μοντέλα συνεργασίας:

Το μοντέλο συνέργιας, υπαγορεύει ότι συνδυάζοντας τη γνώση, τις πηγές, τις προσεγγίσεις και την κουλτούρα, οι συνεργαζόμενοι οργανισμοί θα είναι σε θέση να επιτύχουν μαζί πολλά περισσότερα από όσα θα ήταν σε θέση να επιτύχει ο καθένας ξεχωριστά.

Το μοντέλο επέκτασης προϋπολογισμού, στηρίζεται στη γενική αντίληψη ότι συνεργαζόμενοι μεταξύ τους οι εταίροι, θα αποκτήσουν πρόσβαση σε εναλλακτικές πηγές χρηματοδότησης, τις οποίες ενδεχομένως να μην προσέγγιζαν ο καθένας μόνος του.

Το μεταμορφωτικό μοντέλο, το οποίο υποστηρίζει ότι υπάρχουν πολλά πολλαπλασιαστικά οφέλη από την προβολή των διαφορετικών προσεγγίσεων και μεθόδων του κάθε οργανισμού στον άλλο, με αποτέλεσμα τη δημιουργία καινοτόμων ενεργειών και διαδικασιών, οι οποίες προκύπτουν από τη συνεχή ανάπτυξη και εξέλιξη.

Αφού παρουσιάσαμε τα μοντέλα συνεργασίας που αναφέρονται στην προσέγγιση των αναπλάσεων, θα αναφερθούμε τώρα στα μοντέλα συνεργασίας που αναφέρονται στα στάδια της διαδικασίας της ανάπλασης και τα οποία είναι α)το στάδιο των αρχικών διαβουλεύσεων, β)το στάδιο του σχεδιασμού και γ)το στάδιο της υλοποίησης και της εφαρμογής της επικρατέστερης πρότασης. Σε κάθε ένα από

τα στάδια αυτά, παρουσιάζονται οι κατάλληλες συνεργασίες με στόχο την πληρέστερη και πιο ολοκληρωμένη κάθε φορά λύση. Να τονίσουμε ότι σε αυτά τα στάδια της διαδικασίας, οι συνεργασίες αναφέρονται κυρίως στον τομέα της διαχείρισης και της εύρυθμης λειτουργίας των δράσεων.

3.5.2 Τύποι Συνεργασίας

Τα τελευταία χρόνια, ο αριθμός και η ποικιλία των συνεργασιών έχει αυξηθεί κατακόρυφα. Οι συνεργασίες συχνά αναπτύσσονται κάτω από δύσκολες πολιτικές και κοινωνικές συνθήκες, με αποτέλεσμα τη δημιουργία πολλών και διαφορετικών τύπων συνεργασιών. Οι τύποι λοιπόν των συνεργασιών, καθορίζονται από τις τοπικές συνθήκες μίας περιοχής, την τοπική πολιτική και την κουλτούρα όλων των εμπλεκομένων, σε μία ανάπλαση.

Οι συνεργασίες περιλαμβάνουν είτε οργανωτική δομή, όπου συνδέουν φορείς με διαφορετικές προοπτικές και στόχους για μία περιοχή, με στόχο την ανταλλαγή απόψεων μεταξύ τους, είτε δομή καθορισμού πολιτικής και δράσεων. Οι τρεις κυριότεροι τύποι συνεργασιών που συντονίζουν σημαντικό αριθμό ενεργειών, είναι οι ακόλουθες (Carter, 2000):

- Οι συστηματικές συνεργασίες, οι οποίες περιλαμβάνουν έμπειρους “policy-makers” και οι οποίες είναι πιο αποτελεσματικές στην επίλυση σοβαρών προβλημάτων που επηρεάζουν μακροπρόθεσμα την ευρύτερη περιοχή.
- Οι προγραμματικές συνεργασίες, οι οποίες συχνά χειρίζονται θέματα όπως η στρατηγική εφαρμογή μίας αστικής ανάπλασης σε μία περιοχή.
- Οι τεχνικές συνεργασίες, οι οποίες συνήθως είναι βραχυπρόθεσμες συμφωνίες που έχουν ως στόχο την εκπλήρωση συγκεκριμένων τεχνικών στόχων.

3.5.3 Διαδικασία Συνεργασίας

Στάδιο 1

Οι συνέταιροι συνέρχονται υπό το κοινό αίσθημα ανάγκης για αναβάθμιση και ανάπλαση μίας περιοχής. Στην περίπτωση που δεν έχουν συνεργαστεί ξανά στο παρελθόν, ξεκινούν τη διαδικασία υπερπήδησης των όποιων διαφορών σχετικά με το υπόβαθρο και τις προσεγγιστικές μεθόδους του καθένα, με απώτερο σκοπό την ανάπτυξη εμπιστοσύνης και αλληλοσεβασμού μεταξύ των εταίρων.

Στάδιο 2

Μέσω της διαδικασίας του διαλόγου και της συζήτησης, οι συνέταιροι εισάγουν ένα κοινό κώδικα επικοινωνίας μεταξύ τους. Στο σημείο αυτό, το αρχικό σώμα των συνεταίρων ίσως κρίνει ότι πρέπει να προσαρτηθούν και άλλοι φορείς, οργανισμοί ή ακόμα και μεμονωμένα άτομα στην όλη διαδικασία. Στη συνέχεια, οι συνέταιροι αναπτύσσουν μηχανισμούς καθορισμού των αναγκών και ποσοτικοποίησης των καθηκόντων τα οποία πρόκειται να αναλάβει ο καθένας. Στο τέλος της διαδικασίας αυτής, δημιουργείται μία ατζέντα δράσεων και καθηκόντων.

Στάδιο 3

Η οργανωτική δομή και το περιεχόμενο των συνεργασιών σχεδιάζεται και τίθεται σε εφαρμογή. Οι συνέταιροι θέτουν συγκεκριμένους στόχους και τους συμπληρώνουν στην ατζέντα των δράσεων. Μερικές φορές, συντάσσεται στο σημείο αυτό, συντονιστική ομάδα που ελέγχει και διευθύνει τις ενέργειες.

Στάδιο 4

Η συνεργασία οδηγείται στο πλαίσιο δράσης, είτε στον τομέα της επίβλεψης, είτε σε κάποια άλλη λειτουργία. Το ζητούμενο από εδώ και πέρα είναι, η διατήρηση των συνεργασιών στα εναπομείναντα στάδια της ανάπλασης και η ουσιαστική εμπλοκή της στις διαδικασίες της εφαρμογής, αξιολόγησης και της γενικής επίβλεψης.

Στάδιο 5

Όπου κρίνεται αναγκαίο, οι συνέταιροι σχεδιάζουν την επικείμενη στρατηγική δράση τους. Κάτι τέτοιο περιλαμβάνει την ανάπτυξη νέων στόχων για την επιβίωση και συνέχιση της αρχικής σύλληψης, η οποία για κάποιους λόγους στην πορεία μετατράπηκε και υποβαθμίστηκε.

Κλείνοντας την παράγραφο αυτή, θεωρήσαμε σκόπιμο να αναφερθούμε λίγο στις συνεργασίες που αναπτύσσονται κατά τη διάρκεια λήψης των αποφάσεων, οι οποίες δεν παρουσιάζονται κάπου ως μεμονωμένο στάδιο, αλλά αντίθετα εμπεριέχονται σε όλα τα στάδια και τις φάσεις μίας ανάπλασης.

Οι συνεργασίες λοιπόν κατά τη διάρκεια λήψης αποφάσεων ενισχύουν τόσο τους μηχανισμούς της αγοράς, όσο και τις ανάγκες των χρηστών και των κατοίκων της εκάστοτε περιοχής μελέτης. Οι μηχανισμοί της αγοράς προωθούν την ανταγωνιστικότητα, την επιχειρηματικότητα, τη μεγιστοποίηση των κερδών κ.τ.λ. και έτσι με γνώμονα αυτά σε συνδυασμό με τις ανάγκες και τις επιθυμίες των χρηστών της περιοχής, και στα πλαίσια πάντα της συνεργασίας, λαμβάνονται οι αποφάσεις για τις αστικές παρεμβάσεις και αναπλάσεις περιοχών.

3.5.4 Διεθνή Δίκτυα Συνεργασίας

Οι σύγχρονες συνθήκες εντείνουν την ανάγκη για ενίσχυση τόσο της διαδικασίας της συλλογικής μάθησης, στους τομείς που κάτι τέτοιο μπορεί να εφαρμοστεί, όσο και της διαδικασίας των δικτύωσης μεταξύ των επιχειρήσεων, των οργανισμών, των policy-makers, ακόμα και ολόκληρων των πόλεων, με στόχο την ανταλλαγή ιδεών, τη διεύρυνση και τον εμπλουτισμό των επιστημονικών προτύπων και τη βελτιστοποίηση των παραγόμενων υπηρεσιών και προϊόντων εν γένει. Μάλιστα, η πλειοψηφία των προγραμμάτων και των πολιτικών που προωθεί η Ε.Ε., ενισχύουν τη συλλογική μάθηση και τα διεθνή δίκτυα γύρω από τον τομέα των αστικών αναπλάσεων, και όχι μόνο.

Η ανάπτυξη της ικανότητας για συλλογική μάθηση περιλαμβάνει αφενός μία σειρά από προϋποθέσεις, όπως κάποιους κανόνες συμπεριφοράς, δέσμευσης και συνεργασίας μεταξύ των εμπλεκόμενων ομάδων και φορέων σε μία αστική ανάπλαση, και αφετέρου κάποιες διαδικασίες δικτύωσης και διάχυσης της γνώσης μεταξύ τους. Έτσι, μέσω της διαδικασίας της συλλογικής μάθησης, καθορίζονται μηχανισμοί για την όσο το δυνατόν πληρέστερη και ολοκληρωμένη ανταλλαγή γνώσεων μεταξύ των μελών.

Ωστόσο, να σημειώσουμε ότι σε καμία περίπτωση δεν ενισχύεται η ταύτιση και η απόλυτη σύγκριση μεταξύ των περιπτώσεων –case studies–, διότι κάθε περίπτωση έχει τις ιδιαιτερότητές της και δεν είναι δυνατόν να θεσπιστεί μία προσέγγιση ή ένα σύνολο κανόνων, τα οποία θα λειτουργήσουν ως πανάκεια για όλες τις περιπτώσεις και τα προβλήματα, αλλά θα πρέπει η όλη διαδικασία να προσαρμόζεται και να μεταβάλλεται κατά περίπτωση έτσι ώστε να αρμόζει με τα δεδομένα, τις ανάγκες και τις προοπτικές της εκάστοτε περιοχής μελέτης. Οπότε, από ένα σύνολο προσεγγίσεων και μεθόδων, κάθε περιοχή επιλέγει εκείνες που προσομοιάζουν στα δικά τους χαρακτηριστικά και ζητούμενα και τα τροποποιεί ανάλογα.

Για να λειτουργήσει επιτυχημένα η όλη διαδικασία της συλλογικής μάθησης και της διάχυσης της γνώσης, θα πρέπει να συνδυαστεί με τη δημιουργία δικτύων συνεργασίας παγκοσμίως. Καθώς λοιπόν διανύουμε μία «απρόβλεπτη» εποχή, όπου η τεχνολογία και οι συνθήκες εν γένει, μεταβάλλονται συνεχώς, οι επιρροές ενός τοπικού περιβάλλοντος έρευνας, γνώσης, τεχνολογίας και γενικότερα επιστημονικής προσέγγισης έχουν κάποια όρια. Τα όρια αυτά δύνανται να αρθούν μέσω της δημιουργίας δικτύων μεταξύ των πόλεων, των φορέων, των policy-makers, των

σχεδιαστών κ.ο.κ. Στα δίκτυα αυτά, οι αποφάσεις δε λαμβάνονται μόνο, σύμφωνα με τους μηχανισμούς της αγοράς, αλλά μελετώνται επιτυχημένες παρεμβάσεις σε περιοχές ανάλογες με την εκάστοτε περιοχή, από τις οποίες αντλούνται χρήσιμες πληροφορίες και γνώσεις.

3.6 Στρατηγική Προσέγγιση των Αναπλάσεων

Αφού παρουσιάσαμε στις προηγούμενες παραγράφους του κεφαλαίου αυτού, τις βασικές θεωρητικές προσεγγίσεις του σχεδιασμού και των σύγχρονων αναπλάσεων, και αναλύσαμε τις αρχές της αστικής διακυβέρνησης και της αειφορίας, που θα πρέπει να διέπουν τις σύγχρονες αστικές αναπλάσεις, στο υπόλοιπο μέρος του 3^{ου} κεφαλαίου, θα προτείνουμε και θα αναλύσουμε αφενός μία στρατηγική προσέγγισης των αναπλάσεων, σύμφωνα πάντα με τις νέες τάσεις και επιδιώξεις, και αφετέρου ένα ολοκληρωμένο μοντέλο αναπλάσεων, το οποίο θα εφαρμόσουμε και στην περιοχή μελέτης μας.

3.6.1 Εισαγωγικά

Τα τελευταία χρόνια, ολοένα και περισσότερο, οι αστικές αναπλάσεις αντιμετωπίζονται ως ολοκληρωμένες στρατηγικές παρεμβάσεις. Έτσι, για την επιτυχή διεκπεραίωση ενός τέτοιου εγχειρήματος, απαιτείται μία συντονισμένη και ξεκάθαρη στρατηγική προσέγγισης που να περιλαμβάνει και να λαμβάνει υπόψη όλες τις παραμέτρους, τους παράγοντες, τις σχέσεις και τις ροές που παρουσιάζονται στην περιοχή μελέτης.

Αντιθέτως λοιπόν με τις παλαιότερες ad hoc προσπάθειες για την ανάπτυξη και αναβάθμιση αστικών περιοχών, οι σύγχρονες αστικές αναπλάσεις είναι διαδικασίες που έχουν ως στόχο ολοκληρωμένες, περιεκτικές και μακροχρόνιες λύσεις στα αυξανόμενα αστικά προβλήματα. Όλα αυτά υποδηλώνουν ότι *οι αστικές αναπλάσεις πλέον, παρέχουν μία ολοκληρωμένη στρατηγική προσέγγιση και όχι απλά μία συνένωση κάποιων ασύνδετων δράσεων και επεμβάσεων.*

Η στρατηγική είναι απαραίτητη στις αστικές αναπλάσεις, και ένα ξεκάθαρο στρατηγικό όραμα επιταχύνει κατά πολύ τις μετέπειτα εργασίες. Επιπροσθέτως, ένα σύστημα για μία στρατηγική διαχείριση και συντονισμό της ανάπτυξης, θα πρέπει να δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στην ανάγκη για δημιουργία ενός ολοκληρωμένου πλάνου όπου να περιέχονται οι στόχοι, το όραμα, οι πηγές και τα μέσα υλοποίησης της

πρότασης, οι προοπτικές και οι απειλές του όλου εγχειρήματος κ.τ.λ. Ωστόσο, είναι πολύ σημαντική η σύνδεση και η ένταξη κάποιων δράσεων και σε άλλες αστικές πολιτικές και προγράμματα, όπου βέβαια είναι δυνατό κάτι τέτοιο. Τέλος, στα πλαίσια αυτής της στρατηγικής προσέγγισης, όχι μόνο θα πρέπει να γίνεται λόγος για κατανομή αρμοδιοτήτων, για καθορισμό φορέων και οργανισμών αλλά να προωθείται και η μεταξύ τους συνεργασία (Roberts and Sykes, 2000).

3.6.2 Περιεχόμενο

Σύμφωνα με τον Parkinson (1996), μία στρατηγική προσέγγιση των αστικών αναπλάσεων θα πρέπει να:

- περιλαμβάνει μία «ξεκάθαρη» στρατηγική και ένα σαφές όραμα
- αποσαφηνίζει πώς οι επιλεγμένοι μηχανισμοί και πηγές, θα συνδράμουν στην υλοποίηση του οράματος μακροπρόθεσμα
- ενσωματώνει τους διάφορους οικονομικούς, περιβαλλοντικούς και κοινωνικούς παράγοντες
- καθορίζει το επίπεδο των ιδιωτικών, δημόσιων και δημοτικών πόρων που θα προκύψουν κατά τη διάρκεια των εργασιών
- ορίζει το βαθμό εμπλοκής και συνεισφοράς των εταίρων του ιδιωτικού τομέα, του δημόσιου τομέα και της τοπικής αυτοδιοίκησης
- περιλαμβάνει τις πολιτικές, τις δραστηριότητες και τους πόρους όλων των οριζόντιων και κάθετων εταίρων
- ενσωματώνει τις πολιτικές για τις αναπλάσεις σε ευρύτερα και πολυσήμαντα προγράμματα σχετικά με τη στέγαση, την εκπαίδευση, τις μεταφορές, την υγεία κ.τ.λ., συντελώντας έτσι στη δημιουργία ολοκληρωμένων αστικών πολιτικών
- ορίζει ξεκάθαρα τη σχέση μεταξύ βραχυπρόθεσμων, μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων
- έχει καθορίσει τα ορόσημα της διαδικασίας προόδου
- εισαγάγει κάποια οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά στάνταρ έτσι ώστε να μπορεί να γίνεται έλεγχος της όλης διαδικασίας ανά διαστήματα, με ενδεχόμενες αναπροσαρμογές
- επιβλέπει την απόδοση και τα αποτελέσματα της όλης διαδικασίας και να τα αξιολογεί

(Parkinson, 1996).

3.6.3 Αρχές

Σύμφωνα με τον Hausner (1993), μία στρατηγική προσέγγιση αναπλάσεων θα πρέπει να διέπεται από τις ακόλουθες αρχές:

- Να γεφυρώνει το χάσμα μεταξύ των «από κάτω προς τα πάνω» και των «εκ των άνω προς τα κάτω» προσεγγίσεων.
- Να είναι βιώσιμη και λειτουργική και να δύναται να ενσωματωθεί σε συγκεκριμένες πολιτικές, στόχους και δράσεις.
- Να σχεδιάζεται μέσω ουσιαστικών συνεργασιών, οι οποίες θα περιλαμβάνουν όλους τους σημαντικούς “stakeholders” της περιοχής, τους κατοίκους και τους χρήστες της.
- Να ενισχύει την αειφορική ανάπτυξη, την ευημερία και την ανταγωνιστικότητα της περιοχής μελέτης.
- Να ελαχιστοποιεί τα μειονεκτήματα και τις απειλές της περιοχής και ταυτόχρονα να προωθεί και να στηρίζει τις ευκαιρίες και τις προοπτικές της.
- Να καθιστά τις περιοχές θύλακες ανάπτυξης, πολιτισμού, καινοτομίας, ευκαιριών και επιχειρηματικότητας

(Hausner, 1993).

3.7 Πρόταση Ολοκληρωμένου Μοντέλου Ανάπλασης

Από όλα όσα παρουσιάσαμε σε προηγούμενα κεφάλαια και παραγράφους για τις αστικές αναπλάσεις και κυρίως για τις σύγχρονες απαιτήσεις των αστικών παρεμβάσεων εν γένει, καταλήγουμε στην παράγραφο αυτή σε ένα προτεινόμενο μοντέλο προσέγγισης των αναπλάσεων, το οποίο περιλαμβάνει μία στρατηγική προσέγγιση του ζητήματος και το οποίο θα ακολουθήσουμε και στο 8^ο κεφάλαιο, όπου θα διατυπώσουμε την πρότασή μας για την περιοχή μελέτης μας, την Ιχθυόσκαλα Καβάλας.

3.7.1 Στάδια Διαδικασίας

Ως μέθοδος, θεωρείται η διαδικασία που ακολουθείται με σκοπό την εκπλήρωση ενός στόχου. Η διαδικασία αυτή έχει καθορισμένο τρόπο και σειρά δράσεων, οι οποίες στηρίζονται σε κάποιες συγκεκριμένες θεωρίες. Η στρατηγική μέθοδος που προτείνουμε εμείς για μία επιτυχημένη και ολοκληρωμένη προσέγγιση στις αστικές αναπλάσεις, περιλαμβάνει τα εξής 5 βήματα:

1. **Διάγνωση** (Ανάλυση υφιστάμενης κατάστασης και ανάλυση των προβλημάτων και προοπτικών της περιοχής. Περιλαμβάνει και ανάλυση SWOT)
2. **Όραμα** (Ανάλυση των στόχων και των εναλλακτικών)
3. **Πρόβλεψη** (Πρόγραμμα δράσεων και διαπραγματεύσεων. Περιλαμβάνει τη στρατηγική, τους στόχους, τις προοπτικές, τα μέσα, τις δράσεις, τους εμπλεκόμενους φορείς, τις δυσκολίες, τις συνέπειες κ.τ.λ.)
4. **Εφαρμογή** (Περιλαμβάνει το πρόγραμμα δράσης, διαδικασία ανάδρασης και ex-ante αξιολόγηση)
5. **Επίβλεψη** (Περιλαμβάνει το πρόγραμμα δράσης, διαδικασία ανάδρασης και ex-ante αξιολόγηση)

Τα 5 προαναφερθέντα βήματα, εάν θέλουμε να τα συμπεριλάβουμε σε επιμέρους στάδια μίας ολοκληρωμένης διαδικασίας, θα προκύψει το ακόλουθο μοντέλο:

1^ο Στάδιο : Διάγνωση

Περιλαμβάνει χάρτες, φωτογραφίες, λίστα φορέων και εταιρών, στοιχεία της περιοχής μελέτης, στοιχεία για την περιοχή από άλλες σχετικές μελέτες, σχετικές βιβλιογραφικές αναφορές κ.τ.λ.

2^ο Στάδιο: Ανάλυση

Περιλαμβάνει ανάλυση SWOT , οργανόγραμμα και χρονοδιάγραμμα δράσεων, σχέδιο διαχείρισης, ανάλυση των stakeholders

3^ο Στάδιο: Πρόγραμμα Δράσης

Περιλαμβάνει τη στρατηγική, τα προτεινόμενα σενάρια, τους στόχους και τις προοπτικές, τις δυνητικές επιπτώσεις, τις εναλλακτικές, την αξιολόγηση των εναλλακτικών και την επικράτηση της πιο κατάλληλης και την τελική πρόταση

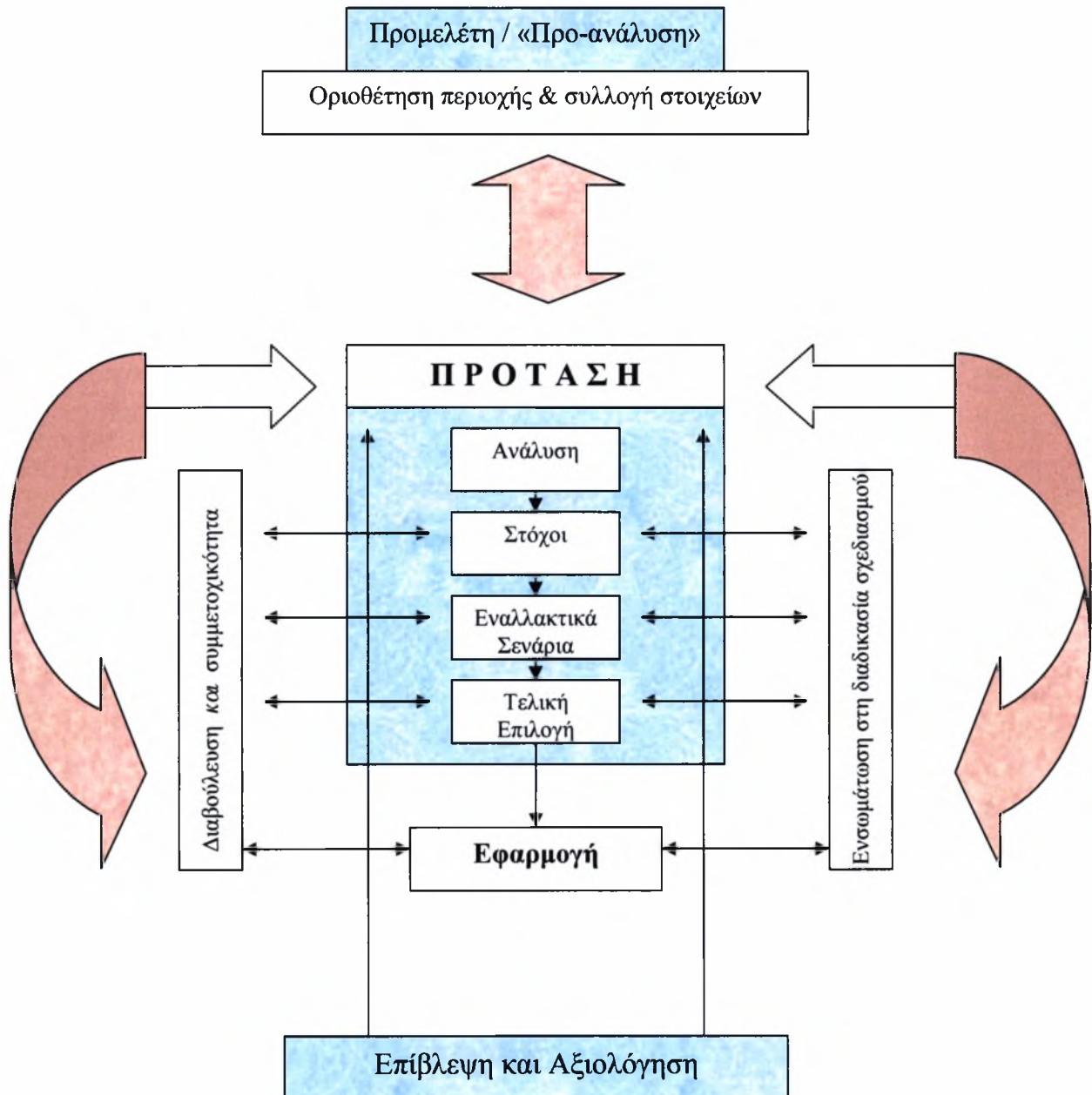
4^ο Στάδιο: Εφαρμογή

Περιλαμβάνει τις μεθόδους εφαρμογής

5^ο Στάδιο: Επίβλεψη και Επαναξιολόγηση

Περιλαμβάνει μεθόδους επίβλεψης και ex -ante αξιολόγηση

Διάγραμμα 3: Διαδικασία που αναπαριστά τα βασικά στάδια μίας ολοκληρωμένης προσέγγισης στις αστικές αναπλάσεις



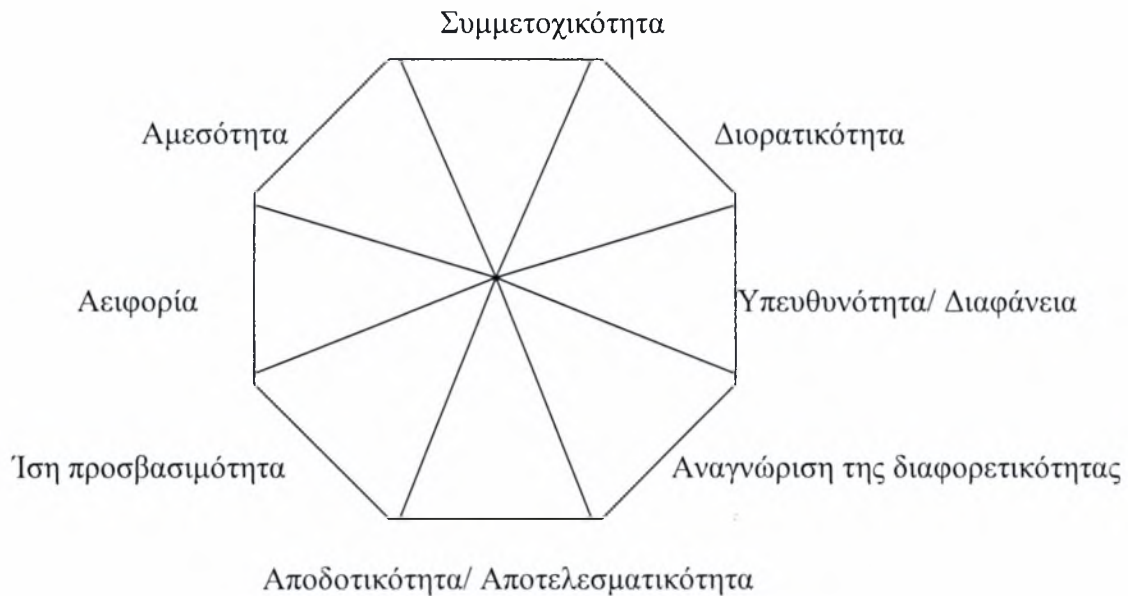
Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

3.7.2 Σύστημα Διακυβέρνησης

Ένα ολοκληρωμένο σύστημα διακυβέρνησης θα πρέπει να παρουσιάζει τα εξής χαρακτηριστικά /αρχές:

- *Συμμετοχικότητα*, θα πρέπει να αναζητείται συνεχώς η μεγαλύτερη συμμετοχή ιδιωτικών μερών (εταιρείες, οργανισμοί, ιδιώτες, κ.τ.λ.) είτε άμεσα, είτε μέσω άλλων φορέων τόσο στην ανάπτυξη κάποιων πολιτικών, όσο και κατά τη διάρκεια εφαρμογής.
- *Αμεσότητα*, η οποία επιτυγχάνεται μέσω της αποκέντρωσης και της μετάθεσης αρμοδιοτήτων προς τα κατώτερα επίπεδα διοίκησης.
- *Αναγνώριση της διαφορετικότητας*, με στόχο τη βελτίωση της ευημερίας της περιοχής και την επίτευξη σημαντικού βαθμού κοινωνικής συνοχής.
- *Υπευθυνότητα / Διαφάνεια*, από μέρους των αρμοδίων για τη λήψη των αποφάσεων τόσο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, όσο και των δημόσιων φορέων και του ιδιωτικού τομέα, η οποία επιτυγχάνεται μέσω της δημοσιοποίησης των σχεδίων και των προγραμμάτων, των δράσεων και των συνεπειών.
- *Αειφορία*, σε όλες τις διαστάσεις, τις παραμέτρους και τις εκφάνσεις της ανάπτυξης.
- *Τση προσβασιμότητα*, όλων των εμπλεκόμενων μερών κατά τις διαδικασίες λήψης των αποφάσεων αλλά και στις διαθέσιμες πηγές.
- *Διορατικότητα*, προς σύγχρονες και καινοτόμες μεθόδους δημόσιας διοίκησης και διαχείρισης αστικών προβλημάτων.
- *Αποδοτικότητα / Αποτελεσματικότητα*, τόσο στη διανομή των υπηρεσιών και των υποδομών, όσο και στις πολιτικές οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης των περιοχών.

Διάγραμμα 4: Χαρακτηριστικά συστήματος διακυβέρνησης



Πηγή: Πρόγραμμα LUDA, 2005

Σε περίπτωση πλήρους εφαρμογής όλων των παραπάνω, απορρέουν οι ιδιαίτερα σημαντικοί μηχανισμοί της διάχυσης της γνώσης και της συλλογικής μάθησης, των διαπραγματεύσεων, της σωστής διαχείρισης και καταμερισμού του χρόνου, της από κοινού στοχοθέτησης, της αποφυγής άσκοπων ενεργειών, των διαδικασιών E & A κ.ά.

Παρακάτω, παρουσιάζονται οι 8 αρχές του συστήματος διακυβέρνησης, με τους αντίστοιχους στόχους που συνδέεται η κάθε μία από αυτές.

<u>ΑΡΧΕΣ</u>	→	<u>ΣΤΟΧΟΙ</u>
1. Συμμετοχικότητα	→	1. Μεγαλύτερη συμμετοχή και εμπλοκή πολιτών, εταιρειών και φορέων
2. Αμεσότητα	→	2. Αποκέντρωση και μετάθεση αρμοδιοτήτων και υπηρεσιών
3. Αναγνώριση της διαφορετικότητας	→	3. Κοινωνική αποδοχή των ομάδων, των φυλών, των φύλων και των ηλικιακών ομάδων
4. Αειφορία	→	4. Αύξηση επιπέδου βιωσιμότητας και αειφορίας

5. Υπευθυνότητα / Διαφάνεια	→	5. Υπευθυνότητα και διαφάνεια κατά τη λήψη των αποφάσεων
6. Ίση προσβασιμότητα	→	6. Διάχυση γνώσης, εύκολη και φτηνή πρόσβαση στη λήψη αποφάσεων
7. Διορατικότητα	→	7. Βελτίωση της ικανότητας για δημόσια διαχείριση των προβλημάτων
8. Αποδοτικότητα / Αποτελεσματικότητα	→	8. Αποδοτική Αστική Διαχείριση

Για την πραγματοποίηση του παραπάνω μοντέλου, με τις αρχές, τα στάδια και τους στόχους που αυτό περιλαμβάνει, αντλήσαμε στοιχεία από δύο προτεινόμενα μοντέλα που προωθούνται στην Ε.Ε. στην κατεύθυνση αυτή και τα οποία είναι α) το Ο.Μ.Σ. (Open Method Coordination) και β) το Co.S.G.O.P. (Collaborative Strategic Goal Oriented Programming). Και τα δύο αυτά μοντέλα λοιπόν, προτείνονται από την Ε.Ε. ως μοντέλα αστικής διακυβέρνησης.

3.7.3 Μέσα Πολεοδομικής Επέμβασης

Τα μέσα πολεοδομικής επέμβασης σε περιπτώσεις αστικών αναπλάσεων, τα οποία εντάσσουμε και στο παρόν μοντέλο αναπλάσεων, είναι τα εξής:

- Δικαίωμα προτίμησης υπέρ του φορέα ανάπλασης για την αγορά ακινήτων, δομημένων ή αδόμητων εντός της περιοχής ανάπλασης ή τμήματός της.
- Καθορισμός ζωνών αποκατάστασης και ανανέωσης του κτιριακού πλούτου και αναβάθμισης, ανάδειξης και ενοποίησης των ελεύθερων χώρων, στις οποίες επιτρέπεται η χορήγηση ειδικών κινήτρων και ενισχύσεων των Ζ.Ε.Ε. και Ζ.Ε.Κ.
- Καθορισμός αυξημένου Σ.Δ. για ακίνητα εντός ή και εκτός της περιοχής ανάπλασης, για την κατασκευή κοινόχρηστων και κοινωφελών εγκαταστάσεων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη.
- Χορήγηση δικαιώματος μεταφοράς Σ.Δ. σε ιδιοκτήτες αδόμητων οικοπέδων, στα οποία καθορίζεται πολιτιστική χρήση ή χώρος στάθμευσης.
- Ανταλλαγή ακινήτων εντός της περιοχής ανάπλασης προς όφελος του φορέα ανάπλασης, μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις.

- Απαλλοτρίωση ακινήτων που βρίσκονται στην περιοχή ανάπλασης υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. ή του φορέα ανάπλασης
(Αραβαντινός, 1997)

Στο σημείο αυτό να αναφέρουμε ότι κατά το τελευταίο στάδιο της ανάπλασης, όπου εκπονείται και η πολεοδομική μελέτη, εντάσσονται και εκπονούνται και όλες οι σχετικές ειδικές μελέτες, που απαιτούνται για την υλοποίηση του προγράμματος της ανάπλασης, όπως για παράδειγμα η οικονομοτεχνική μελέτη, ειδικές αρχιτεκτονικές μελέτες κ.τ.λ. Συνεπώς, όσα από τα παραπάνω μέσα κρίνονται κατάλληλα για την περιοχή μελέτης μας, είμαστε σε θέση να τα χρησιμοποιήσουμε.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η ανάπλαση στις Ευρωπαϊκές χώρες διανύει σήμερα το τρίτο στάδιο. Μετά τη ριζική ανακαίνιση των ετών '50 – '70 με τις σαρωτικές και μεγάλης κλίμακας παρεμβάσεις, και μετά από τις οργανωμένες μεγάλες επιχειρήσεις αναπλάσεων και ανακατασκευών των ετών '70 – '80, σήμερα η πολιτική που ακολουθείται από όλα τα ευρωπαϊκά κράτη είναι των «μικρών βημάτων». Βέβαια, αξίζει να σημειώσουμε ότι τόσο η σειρά εμφάνισης των νέων τάσεων όσο και ο χρόνος υιοθέτησης και εφαρμογής τους, ποικίλλει από χώρα σε χώρα.

Στο κεφάλαιο αυτό λοιπόν, παραθέτουμε κάποια χαρακτηριστικά παραδείγματα αναπλάσεων από το διεθνή χώρο και πιο συγκεκριμένα από τις χώρες: Μ. Βρετανία, Γαλλία, Γερμανία και Ολλανδία. Όπως είναι λογικό, είναι ιδιαίτερα δύσκολο να βρεθούν παραδείγματα που να ταυτίζονται με τη περιοχή μελέτης της παρούσας διπλωματικής, κυρίως λόγω της αναντιστοιχίας των οικονομικών και πληθυσμιακών μεγεθών των ευρωπαϊκών πόλεων και της πόλης της Καβάλας. Έτσι, η επιλογή των περιοχών έγινε με γνώμονα την ιδιαιτερότητά, την σπουδαιότητά και την αναγνωρισιμότητά τους. Από τη βρετανική εμπειρία επιλέξαμε την ανάπλαση των Dockland's, από τη γαλλική επιλέξαμε την ανάπλαση της Euralille και από τη γερμανική αυτή του Βερολίνου, ως αναπλάσεις επιχειρηματικών κέντρων και τέλος από την ολλανδική εμπειρία επιλέξαμε την ανάπλαση του Rotterdam, ως ανάπλαση θαλασσιού μετώπου. Οι τέσσερις προαναφερθείσες περιοχές, όπως είναι γνωστό, αποτελούν αντιπροσωπευτικά παραδείγματα της πολιτικής ανάπλασης της εκάστοτε χώρας και γι' αυτό επιλέχθηκαν.

Από τη σύντομη περιγραφή του ιστορικού της κάθε περιοχής ανάπλασης που θα ακολουθήσει, συμπεραίνουμε ότι παρ' όλες τις ιδιαιτερότητες της κάθε περίπτωσης, οι οποίες ενδεχομένως να πηγάζουν και από τις ιδιαιτερότητες της αντίστοιχης χώρας (κοινωνικές – οικονομικές – πολιτικές), αλλά και από τον διαφορετικό τρόπο προσέγγισης της κάθε περιοχής, υπάρχουν κάποια κοινά σημεία και αρχές που παρουσιάζονται σε όλες τις περιπτώσεις. Τα κοινά αυτά σημεία περιλαμβάνουν αφενός την ολοκληρωμένη και βιώσιμη ανάπτυξη της υπό ανάπλαση περιοχής, δηλαδή δεν επιζητούν μόνο την αρχιτεκτονική και αισθητική αναβάθμιση της περιοχής αλλά και την κοινωνικο-οικονομική εξέλιξή της, και αφετέρου την

ουσιαστική συνεργασία τόσο του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, όσο και των αρμόδιων φορέων με τους κατοίκους της περιοχής.

4.1 Η Ανάπλαση στη Μ. Βρετανία

Στη Μ. Βρετανία, έγιναν μεγάλες κρατικές οργανωμένες παρεμβάσεις ριζικής ανακαίνισης, οι οποίες άρχισαν να παραχωρούν τη θέση τους σε μικρές, ιδιωτικής πρωτοβουλίας επιχειρήσεις, με βαρύτητα στην επανάχρηση του παλιού κελύφους. Πράγματι, μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1960 περίπου, η ανάπλαση στη Μ. Βρετανία πραγματοποιήθηκε μέσω συνολικών ολοκληρωμένων παρεμβάσεων. Την εποχή αυτή, πολλές συνοικίες δέχθηκαν παρεμβάσεις ριζικής ανακαίνισης κατά ζώνες και κατά φάσεις. Σύντομα όμως η μέθοδος της ριζικής ανακαίνισης υπέστη έντονη κριτική τόσο από την ίδια την κοινή γνώμη όσο και από τον επιστημονικό κόσμο. Υπό την πίεση της κριτικής αυτής υιοθετήθηκε μία νέα πολιτική πιο ευαίσθητη και συγχρόνως πιο ευέλικτη και ελαστική. Η νέα πολιτική στηρίζεται σε ορισμένες γενικές κατευθυντήριες γραμμές ανάπλασης και ρίχνει το βάρος του ενδιαφέροντός της στις μικρές τοπικές παρεμβάσεις (Στεφάνου κ.ά., 1995).

Η περίπτωση των Dockland's του Λονδίνου

Η ανάπλαση των Dockland's, μίας περιοχής που βρίσκεται στην ανατολική πλευρά της πόλης του Λονδίνου, ως εγχείρημα προκάλεσε τεράστιο ενδιαφέρον σε παγκόσμιο επίπεδο, τόσο λόγω του πρότερου χαρακτήρα της περιοχής όσο και εξαιτίας του βαθμού δυσκολίας της προγραμματισμένης παρέμβασης. Το ενδιαφέρον γίνεται ακόμα μεγαλύτερο αν ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι η συγκεκριμένη παρέμβαση αποτελεί πρότυπο «πολεοδομικής αναγέννησης», και γενικότερα πολεοδομικής παρέμβασης, που δεν στόχευε μόνο στην φυσική ανάπλαση αλλά και στην οικονομική και κοινωνική αναβάθμιση της περιοχής (Θάκα και Μαυρογονάτου, 2002).

Η περιοχή των Docks αποτελεί μία παράκτια επιφάνεια περίπου 12 χιλιόμετρα κατά μήκος του Τάμεση, ανατολικά του Πύργου του Λονδίνου. Τα Docks υπήρξαν σε παγκόσμια κλίμακα το μεγαλύτερο εμπορικό λιμάνι πριν τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο. Στην περίοδο αυτή ήταν τόπος διαπραγματεύσεων των εταιρειών μεταφορών και των οικονομικών εταιρειών του γειτονικού City και είχαν αναπτυχθεί ως χώρος για αποθήκευση ή μεταποίηση προϊόντων που εισάγονταν από όλο τον κόσμο και

προορίζονταν να διανεμηθούν σε μεγάλη γεωγραφική κλίμακα. Με τους βομβαρδισμούς του πολέμου όμως, ολόκληρη η περιοχή καταστράφηκε και παρόλο που μέσα στο ρεύμα της ανοικοδόμησης ο πολεοδομικός της ιστός αποκαταστάθηκε, δεν έγινε δυνατό να ξαναβρεί την παλιά της δραστηριότητα και ζωντάνια. Και τούτου διότι οι οικονομικές δυνάμεις που ένωναν τα Docks με το City σε μία ενιαία γεωγραφική οντότητα διασπάστηκαν όταν η χρήση των containers υποβάθμισε το ρόλο του ποταμού και οι ναυτιλιακές επιχειρήσεις μεταφέρθηκαν στο Tilbury. Έτσι, σε μία περίοδο 15 περίπου χρόνων, από το 1965 έως το 1980 τα παλιά Docks εγκαταλείφθηκαν με αποτέλεσμα τα χρόνια του 1970 η κοινωνικό-οικονομική κρίση να οξυνθεί σε μεγάλο βαθμό (Στεφάνου κ.ά., 1995).

Πιο αναλυτικά, τα βασικότερα προβλήματα που ενέτειναν την εικόνα της υποβάθμισης και της εγκατάλειψης της συγκεκριμένης περιοχής ήταν τα ακόλουθα: η έλλειψη υποδομών, η φυσική εγκατάλειψη εξαιτίας της ρύπανσης του εδάφους και του υψηλού, επομένως, κόστους επανάπτυξης της περιοχής, καθώς και οι φτωχές στεγαστικές συνθήκες, η κοινωνική υποβάθμιση και οι ελάχιστες προοπτικές εκπαίδευσης και μόρφωσης που συνέτειναν σε μία κατάσταση χρόνιας υποβάθμισης και απομόνωσης από τον υπόλοιπο αστικό ιστό. Ήταν λοιπόν φυσικό επακόλουθο να ανακύψει το ζήτημα σχετικά με τη μελλοντική αξιοποίηση της περιοχής των Dockland's.

Η επιχείρηση ανάπλασης λοιπόν των Dockland's, που έρχεται να απαντήσει σε αυτό το μεγάλο πρόβλημα της αγγλικής μητρόπολης, είναι αποτέλεσμα μίας πολιτικής ελεύθερης παρέμβασης στην οποία η ιδιωτική πρωτοβουλία θα έχει ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο. Το 1981 ιδρύεται η Εταιρεία ανάπτυξης των Docks η L.D.D.C. (London Docklands Development Corporation) με στόχο την αναζωογόνηση αυτής της ζώνης, η οποία μοιράζεται σε τρεις περιοχές: την Tower Hamlets, τη Southwark και τη Newham, που ήταν και οι θεσμικά αρμόδιοι για το συνολικό σχεδιασμό της περιοχής μετά το 1980.

Η Επιχείρηση Ανάπλασης, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι η περιοχή συγκροτούνταν από επιμέρους χωρικές ενότητες, υιοθέτησε μία πολιτική ανάπτυξης, βάσει της οποίας κάθε ενότητα θα έπρεπε να έχει τη δική της στρατηγική ανάπλασης. Σε αυτό το πλαίσιο ετοιμάστηκαν, συνολικά, 15 στρατηγικές ανάπτυξης, με συμμετοχή τόσο εξωτερικών όσο και εσωτερικών παραγόντων. Αυτά τα σχέδια, σε αντίθεση με παλαιότερες μελέτες, έθεσαν ως στόχο τη δημιουργία χωρικών ενοτήτων που θα ακολουθούν τα ιστορικά και γεωγραφικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης

περιοχής. Η οργάνωση των Docks λοιπόν αφορούσε κύρια την επέμβαση με νέες κατασκευές, αλλά δεν πρέπει να παραβλεφθεί και η σημασία των παλιών κτισμάτων. Γι' αυτό το λόγο, κατά την υλοποίηση του έργου, διατηρήθηκαν όσα κτίρια διέθεταν κάποιο ξεχωριστό χαρακτήρα.

Σε γενικές γραμμές, οι εν λόγω στρατηγικές υποδείκνυαν, ως αναγκαιότητα για την περιοχή, την οικιστική ανάπτυξη, την απασχόληση και σημαντικές παρεμβάσεις ή έργα σε επίπεδο μεταφορών. Βασικό κομμάτι του σχεδιασμού αποτέλεσε η Επιχειρηματική Ζώνη, η οποία καταλαμβάνει περίπου το 11%, της συνολικής έκτασης και μέχρι στιγμής έχει αναδειχθεί σε κύριο παράγοντα αναζωογόνησης της περιοχής (Θάκα και Μαυρογονάτου, 2002).

Σύμφωνα με στοιχεία του 1997, στην περιοχή απαντώνται οι παρακάτω κατηγορίες χρήσεων γης: κατοικία, επιχειρήσεις, λιανικό εμπόριο, ψυχαγωγία/ αναψυχή και άλλες χρήσεις.

Η αναζωογόνηση των Docks πραγματοποιήθηκε σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα και δε μπορεί ακόμα να αξιολογηθεί με ακρίβεια το αποτέλεσμα της δράσης, καθώς η περιοχή είναι πολύ μεγάλη και η ανάπτυξή της δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμα (για την ολοκλήρωση του συγκεκριμένου έργου απαιτείται τουλάχιστο μία ακόμα δεκαετία). Ωστόσο, αφενός η έλξη της περιοχής σήμερα είναι αναμφισβήτητη και αφετέρου, η επιχείρηση «Ανάπλαση των Docklands» αποτελεί σήμερα υπόδειγμα τρόπου και μορφής ανάπτυξης σε παγκόσμια κλίμακα.

Εικόνες 4.1 και 4.2: Η περιοχή Dockland's στο Λονδίνο



Πηγή : <http://www.dockland.co.uk>

4.2 Η Ανάπλαση στη Γαλλία

Η γαλλική πορεία των αναπλάσεων χωρίζεται σε τρεις υποπεριόδους: η περίοδος της ανασυγκρότησης, η περίοδος της «κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής» και η περίοδος της «επανακατάκτησης των αστικών κέντρων». Κατά την πρώτη περίοδο, η αστική ανάπλαση έχει συλληφθεί ως τρόπος συνολικής επέμβασης, εξονυχιστικός και επιστημονικός. Η διαδικασία λοιπόν ρυθμίζεται νομοθετικά, διοικητικά και οικονομικά για να εξασφαλιστεί η ανανέωση και βελτίωση της κτισμένης κληρονομιάς. Υπακούοντας κατά προτεραιότητα σε κοινωνικούς στόχους, χρησιμοποιείται για να αναδημιουργήσει σε ένα υποβαθμισμένο κτισμένο περιβάλλον κτίρια κατοικίας και να βελτιώσει τις συνθήκες ζωής των κατοίκων σε γειτονίες κεντρικές ή περικεντρικές, διατηρώντας κατά το δυνατόν τους κατοίκους στη θέση τους. «Στο σύνολό τους οι αναπλάσεις αυτής της περιόδου παρουσίασαν οικονομικά προβλήματα, υπέρμετρες καθυστερήσεις και οργανωτικές αδυναμίες» (Στεφάνου κ.ά., 1995).

Κατά τη δεύτερη περίοδο, δόθηκε προτεραιότητα στις μεγάλες επεμβάσεις, σε προγράμματα καθαρά προσανατολισμένα προς οικονομικούς στόχους και στην κάλυψη στεγαστικών αναγκών. Εδώ, το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στο ίδιο το περιεχόμενο των ανανεωμένων γειτονιών. Οι επεμβάσεις δεν αναφέρονται μόνο στο κέλυφος αλλά και στις ίδιες τις λειτουργίες. Επίσης, η αποδέσμευση του δημοσίου τομέα γίνεται όλο και πιο έντονη, κυρίως στο οικονομικό επίπεδο. Η χρηματοδότηση του δημοσίου περιορίζεται και αναλαμβάνουν την σκυτάλη ιδιώτες χρηματοδότες.

Τέλος, στις αρχές της δεκαετίας του '70, η τάση της αποδέσμευσης του δημοσίου τομέα στις επιχειρήσεις αστικής ανανέωσης αυξάνεται. Οι νέες επεμβάσεις γίνονται υπό το καθεστώς των ζωνών συντονισμένης διευθέτησης, ένα συμβατικό πλαίσιο μέσα στο οποίο μετέχουν και διαπραγματεύονται με ίσους όρους οι ιδιώτες και το Δημόσιο. Παράλληλα, αναζωογονήθηκε το ενδιαφέρον για την υπάρχουσα κτισμένη παραδοσιακή κληρονομιά.

Η περίπτωση της Lille

Η πόλη της Lille αποτελεί, ακόμα και σήμερα, το δεύτερο μεγαλύτερο ποτάμιο λιμάνι της Ευρώπης. Από μία σύντομη επισκόπηση της σύγχρονης ιστορίας της, διαπιστώνουμε ότι η πόλη έφτασε στο απόγειό της λίγο πριν από τον Α' Παγκόσμιο Πόλεμο, κατά την διάρκεια του οποίου καταλήφθηκε από τους Γερμανούς και υπέστη πολλές καταστροφές. Από τότε δεν κατόρθωσε να ορθοποδήσει πλήρως και όπως οι

περισσότερες βιομηχανικές περιοχές γνωρίζει την παρακμή μετά την οικονομική κρίση του 1929. Σημειώνονται κάποια αισιόδοξα βήματα μέχρι όμως τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, όπου η κρίση στη βιομηχανία ήταν έντονη και η οικονομική και κοινωνική παρακμή ορατή.

Από τα τέλη της δεκαετίας του '60 άρχισε η διαδικασία αναστροφής της υπάρχουσας αρνητικής κατάστασης. Το πρώτο βήμα έγινε από τη γαλλική κεντρική κυβέρνηση, η οποία έσπευσε να διοχετεύσει την ανάπτυξη από το Παρίσι σε άλλα κέντρα της Γαλλίας. Αν και γενικά επιλέγονταν περιοχές με έντονη δραστηριότητα σε υπηρεσίες έρευνας και υψηλής τεχνολογίας, όπως η Γκρενόμπλ και το Στρασβούργο, η Lille επιλέχτηκε λόγω της ιδιαίτερης γεωγραφικής της θέσης, καθώς βρίσκεται μεταξύ Λονδίνου – Παρισιού – Βρυξελλών.

Η πόλη της Lille αποτελεί μία μητροπολιτική περιοχή. Εμείς θα εστιάσουμε στην περιοχή της Euralille, η οποία θεωρείται ο κινητήριος μοχλός της ανάπτυξης και της αναγέννησης του μητροπολιτικού κέντρου της Lille και η οποία οδήγησε την τοπική οικονομία στη μετα-βιομηχανική εποχή. Αρχικός λοιπόν στόχος ήταν η προσέλκυση βιομηχανιών με επιστημονική βάση με παράλληλη ανάπτυξη και των επιχειρήσεων του ίδιου τομέα, έτσι ώστε να λυθούν τα προβλήματα της ανεργίας και της οικονομικής παρακμής. Σε αυτή την κατεύθυνση, καθοριστική είναι και η συμβολή του Πανεπιστημίου της Lille.

Έτσι, τέθηκε σε εφαρμογή το σχέδιο για την βελτίωση των υποδομών και των μεταφορικών δικτύων στην περιοχή. Επίσης, οι υποβαθμισμένες γειτονίες αναβαθμίστηκαν σε αισθητικό – κοινωνικό – οικονομικό επίπεδο με το πέρας των διαφόρων παρεμβάσεων. Επιπροσθέτως, αναδείχτηκαν τα 3 χαρακτηριστικά σημεία της περιοχής (το εμπορικό κέντρο, ο σιδηροδρομικός σταθμός τρένων υψηλής ταχύτητας (T.G.V.) και το συγκρότημα γραφείων) και αποτελούν σήμερα σύμβολα της ευρύτερης περιοχής. Ιδιαίτερη σημασία τέλος δόθηκε στις πλατείες της περιοχής όπου η Grand Place μετατράπηκε από αχανές χώρο στάθμευσης σε μία από τις πιο «ζωτικές» και όμορφες πλατείες στη Γαλλία, που περιβάλλεται από ιστορικά διατηρημένα κτίρια (Fraser and Baert, 2003).

Η Euralille αποτελεί μία από τις πιο αναζωογονητικές περιπτώσεις ανάπτυξης που σημείωσε ιδιαίτερη επιτυχία. Σημαντικό ρόλο σε αυτό έπαιξε η έλλειψη προβλημάτων σχετικά με τη γη, καθώς η πλειοψηφία της ανήκε στο δημόσιο. Το αποτέλεσμα ήταν η αгаστή συνεργασία του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα με τα σημερινά αποτελέσματα. Τέλος, οι φορείς που εμπλέκονται στην επιχείρηση

ανάπλασης είναι η Central Government και το Department du Nord ενώ το όλο σχέδιο διαχειριζόταν το L' Agence de Developpement et d' Urbanisme du Lille Metropole που συστάθηκε το 1990 (Fraser and Baert, 2003).

Εικόνες 4.3 και 4.4: Η περιοχή Eurallille στη Lille



Πηγή : <http://www.saem-eurallille.fr>

4.3 Η Ανάπλαση στη Γερμανία

Οι τακτικές που ακόμα και σήμερα ακολουθούνται περισσότερο στη Γερμανία, είναι κυρίως αυτές που στοχεύουν σε αστική ανανέωση με μεγάλη παρέμβαση δια σημαντικών κατεδαφίσεων. Εν τούτοις ήδη από το 1971 ένας Νόμος για τον εκσυγχρονισμό, με μερικά οικονομικά μέτρα άρχισε να ενδιαφέρεται περισσότερο για τη βελτίωση της υπάρχουσας κατοικίας. Έτσι, παρόλο που οι προβλεπόμενοι κανονισμοί είναι ιδιαίτερα αυστηροί, μπορεί κανείς να καταγράψει μερικές προσπάθειες για να αντιμετωπιστεί η αστική ανακαίνιση με ηπιότερους τρόπους (Στεφάνου κ.ά., 1995).

Η περίπτωση του Βερολίνου

Το Βερολίνο είναι χωρίς αμφιβολία η ευρωπαϊκή πρωτεύουσα που παρουσιάζει τις σημαντικότερες ιδιαιτερότητες. Το ιδιαίτερο πολιτικό και κοινωνικό πλαίσιο αυτής της πόλης, κομμένης στα δύο και εγκλεισμένης πριν επανενωθεί το 1989, απαιτούσε πραγματικά μία ειδική μεταχείριση. Κατά τη δεκαετία του '80, η πόλη και η

Γερουσία υποστήριξαν την εφαρμογή των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης για την ανάπλαση των κενών χώρων μεταξύ των κατοικιών και των βιομηχανικών χέρσων τμημάτων, καθώς και την πραγματοποίηση της νέας επιχειρηματικής συνοικίας Potsdamer Platz, και των δημόσιων κτιρίων της νέας γερμανικής πρωτεύουσας κατά την επόμενη δεκαετία. Έτσι, στο Βερολίνο, στο πλαίσιο της Διεθνούς Έκθεσης Αρχιτεκτονικής IBA (Internationale Bauausstellung) η Stern (εταιρεία αστικής ανάπλασης) εργάστηκε για μία «ήπια» βιώσιμη ανάπλαση των αστικών χέρσων χώρων. Μετά την πτώση του τείχους η Stern ιδιωτικοποιήθηκε (Gauzin- Muller, 2003).

Το σημαντικότερο πρόβλημα που ανακύπτει λοιπόν είναι η σύνδεση των δύο πόλεων, του ανατολικού και του Δυτικού Βερολίνου, η οποία επιτυγχάνεται με την κάλυψη των κενών χώρων του κέντρου πάνω στην τοποθεσία του Τείχους. Πριν από την πραγματοποίηση οποιουδήποτε έργου, προηγήθηκαν θεωρητικές δημόσιες συζητήσεις πάνω στο ρόλο της πολεοδομίας και της αρχιτεκτονικής που κράτησαν σχεδόν 10 χρόνια.

Έτσι, αρχίζει μία διαδικασία πολεοδομικών και αρχιτεκτονικών παρεμβάσεων στην ευρύτερη περιοχή, με πιο σημαντική την πολεοδομική παρέμβαση στην Potsdamer Platz, που καλύπτει μία έκταση 200 περίπου στρεμμάτων. Η περιοχή λοιπόν, σχεδιάστηκε αποκλειστικά με αρχιτεκτονικούς και πολεοδομικούς διαγωνισμούς. Σε πρώτη φάση, προκηρύχτηκε ένας πολεοδομικός διαγωνισμός, του οποίου τα αποτελέσματα αποτέλεσαν τη βάση για τον Ειδικό Οικοδομικό Κανονισμό που ακολούθησε. Η ιδιαιτερότητα εδώ είναι ότι, σε αντίθεση με τη συνηθισμένη διαδικασία, οι νέοι ιδιοκτήτες συνεργάστηκαν στη δημιουργία του κανονισμού αντί να προσαρμοστούν σε έναν ήδη υπάρχοντα. Υπήρξε δηλαδή μία από κοινού απόφαση στην οποία συμμετείχε η πόλη, οι ιδιοκτήτες και άλλοι ειδικοί (Καλαντίδης, 2003).

Τέλος, για να τονιστεί η ιδιαιτερότητα και η σπουδαιότητα του εγχειρήματος στο Βερολίνο, αξίζει να σημειώσουμε τους στόχους του φορέα της ανάπλασης, οι οποίοι είναι οι ακόλουθοι (Στεφάνου κ.ά., 1995):

- Στον τομέα των κατασκευών, προβλέπεται η ανοικοδόμηση με βάση την πολεοδομική παράδοση της περιοχής αλλά και των σύγχρονων απαιτήσεων.
- Στο σχεδιασμό πρέπει να λάβουν μέρος οι κάτοικοι και οι υπάρχοντες οικονομικοί φορείς και να διατηρηθεί το υπάρχον κτιριακό απόθεμα.



- Μελετητές, κάτοικοι, οικονομικοί φορείς πρέπει να συμφωνήσουν για τους στόχους και το βαθμό της ανάκτησης.
- Η ανάπτυξη και επέκταση των κοινόχρηστων χώρων.
- Δικαιώματα και υποχρεώσεις των φορέων και ιδιοκτητών πρέπει να διασαφηνιστούν κατά την διάρκεια του κοινωνικού σχεδιασμού.
- Η εξασφάλιση της συμμετοχής των ενδιαφερομένων και κατά τη λήψη των αποφάσεων.

Εικόνα 4.5 και 4.6: Η περιοχή Potsdamer – Platz στο Βερολίνο



Πηγή : <http://www.potsdamer-platz.com>

4.4 Η Ανάπλαση στην Ολλανδία

Αμέσως μετά τον πόλεμο και κατά την εικοσαετία '50 – '70, η αστική ανανέωση στην Ολλανδία στόχευε στο να ξαναβρεθεί και να καλυτερεύσει η οικονομική αστική βάση. Πράγματι, τα προγράμματα προσπάθησαν να ανασκευάσουν την καρδιά των πόλεων σε περιοχές επιχειρήσεων (C.B.D. Central Business Districts). Τα χαρακτηριστικά αυτών των προγραμμάτων ήταν τα ακόλουθα (Στεφάνου κ.ά., 1995):

- Να επιτρέψουν την προσπέλαση των ιδιωτικών αυτοκινήτων στο κέντρο της πόλης.
- Να χαρακτηρίσουν τις ζώνες κατοικίας στις παλιές γειτονιές ως ζώνες επέκτασης των C.B.D.
- Έλλειψη προσοχής των αναγκών και των επιθυμιών των κατοίκων, που οι περισσότεροι είχαν μικρά εισοδήματα και ζούσαν σε ανθυγιεινές κατοικίες.

Στα χρόνια του '70, η νοοτροπία άλλαξε τελείως και μία καινούρια σύλληψη σχεδιασμού εμφανίστηκε, με τα εξής χαρακτηριστικά:

- Προτεραιότητα στην κοινωνική κατοικία δια της επανάχρησης και της επανακατασκευής κατοικιών.
- Διατήρηση των υφιστάμενων παραδοσιακών δομών, των γραφικών τόπων και καλυτέρευση των δημόσιων χώρων.
- Επανεκτίμηση των βιομηχανικών ζωνών ή των ζωνών των λιμένων σε ζώνες επαγγελματικές και ζώνες κατοικίας, με την επανάχρηση των παλαιών εργοστασίων, στρατιωτικών εγκαταστάσεων, μαγαζιών ή γραφείων.
- Μικρά σχέδια γειτονιάς.
- Συμμετοχή των κατοίκων.

Από το 1984, μπορεί να πιστοποιηθεί η γέννηση μίας νέας τάσης στην ιστορία της πολιτικής της αστικής ανανέωσης (renovation) στην Ολλανδία. Οι τοπικές αρχές βρίσκονται αντιμέτωπες με το πρόβλημα της ανεργίας που φαίνεται άλυτο. Η νέα αντίληψη λοιπόν προσβλέπει προς την αστική αναζωογόνηση (revitalization). Το marketing της πόλης και η συμμετοχή δημοσίου/ ιδιωτών, θεωρούνται απαραίτητα στοιχεία της νέας πολιτικής, η οποία οφείλει να στοχεύει στην έλξη της πόλης. Σε γενικές γραμμές η πολιτική αυτή προβλέπει:

- Συνέχεια της πολιτικής της αστικής ανανέωσης που εφαρμόζεται στο κέντρο της πόλης, ως τις συνοικίες με χαμηλά εισοδήματα.
- Δημιουργία ενός ολοκληρωμένου κέντρου- πόλης.
- Τονισμό της ανάπτυξης τουριστικής και πολιτιστικής λειτουργίας χωρίς να παραβλέπονται τα προγράμματα κατοικίας και τα προγράμματα γραφείων.
- Επενδύσεις σε προγράμματα υποδομής οδικού εξοπλισμού και ηλεκτρονικών επικοινωνιών.
- Ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος, με τη βελτίωση κυρίως της εικόνας της γειτονιάς.

Η περίπτωση του Rotterdam

Οι δύο βασικοί λόγοι που κίνησαν την κεντρική ολλανδική κυβέρνηση αλλά και διάφορα γραφεία τοπικής αυτοδιοίκησης σε παρεμβάσεις για την αναβάθμιση της περιοχής ήταν α) ο βομβαρδισμός της κεντρικής πόλης του Ρότερνταμ, το 1940 και β) κοινωνική και οικονομική παρακμή στην οποία περιέπεσε η πόλη τη δεκαετία του

'70. Έτσι λοιπόν και εδώ, όπως και στις υπόλοιπες πόλεις της Ολλανδίας, οι τοπικές αρχές προσέγγισαν το πρόβλημα και επεδίωξαν τη βελτίωση της κατάστασης μέσω της εκκαθάρισης και εξυγίανσης των περιοχών κατοικίας με την εξάλειψη των «γκέτο» περιοχών. Από τα μέσα της δεκαετίας του '70 όμως κατάλαβαν ότι αυτή η προσέγγιση δεν θα επέφερε τα επιθυμητά αποτελέσματα και έτσι προχώρησαν σε μία πιο ολοκληρωμένη μορφή παρέμβασης για την αναβάθμιση της πόλης (Couch, 2003).

Με παρεμβάσεις που αφορούσαν τη βελτίωση της οικονομίας της πόλης, το Ρότερνταμ κατατάσσεται τέταρτο ανάμεσα στις πόλεις του Randstad. Ωστόσο, υπήρξαν σχεδιαστικά προβλήματα που καθυστερούσαν την ανάπτυξη καθώς οι παρεμβάσεις αρχικά ήταν αποσπασματικές. Στη συνέχεια δόθηκε ιδιαίτερη βαρύτητα στον σχεδιασμό του χώρου, στις υποδομές και στην ποιότητα του περιβάλλοντος τα αποτελέσματα των οποίων ήταν άμεσα ορατά και συνέβαλαν στη προώθηση της εικόνας της πόλης διεθνώς.

Πιο συγκεκριμένα, οι βασικότερες παρεμβάσεις, οι οποίες αφορούσαν κυρίως την ανάπτυξη των λιμενικών εγκαταστάσεων είναι οι ακόλουθες (Gauzin-Muller, 2003):

- Βελτίωση του δικτύου κυκλοφορίας γύρω από τη ζώνη του λιμένα και προς τη διεύθυνση της ενδοχώρας.
- Απαγόρευση των ρυπαίνουσων βιομηχανιών κοντά στις ζώνες κατοικίας.
- Ανάπλαση των βιομηχανικών χέρσων περιοχών που ελευθερώθηκαν από τη διευθέτηση του λιμένα στο μέτωπο της θάλασσας.
- Σωτηρία της φυσικής παράδοσης, των υφιστάμενων χώρων πρασίνου και των ζωνών αναψυχής.

Αξίζει ωστόσο να σημειωθεί, ότι στην όλη διαδικασία ανάπτυξης της περιοχής του Ρότερνταμ, παρουσιάζεται χαμηλή συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα και συνεπώς και των ιδιωτικών επενδύσεων.

Εκτός όμως από τις λιμενικές εγκαταστάσεις, ιδιαίτερη βαρύτητα δόθηκε στη διαμόρφωση του ιστορικού κέντρου της πόλης, με πιο χαρακτηριστική παρέμβαση τη δημιουργία της «συνοικίας μουσείων» που αποτελείται από 10 μουσεία και εκθεσιακούς χώρους, τα οποία είναι χωροθετημένα μέσα και γύρω από το νέο Εκθεσιακό Πάρκο Γλυπτικής.

Εικόνα 4.7: Η περιοχή του λιμανιού του Rotterdam



Πηγή : <http://www.port.rotterdam.nl>

Εικόνα 4.8: Η Συνοικία των Μουσείων στο Rotterdam – Το Εκθεσιακό Πάρκο Γλυπτικής



Πηγή: Γοσποδίνη, 2006

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**5.1 Η Γενική Προσέγγιση**

Η παρούσα διπλωματική πραγματεύεται το ζήτημα των αναπλάσεων και εστιάζει σε μία συγκεκριμένη περιοχή του πολεοδομικού ιστού της Καβάλας, η οποία χρήζει πολεοδομικής επεμβάσεως. Το γεγονός αυτό πρακτικά σημαίνει ότι εκτός από τη βιβλιογραφική ανασκόπηση και ανάλυση των αναπλάσεων, τόσο στον ελλαδικό χώρο όσο και διεθνώς, σημαντικό και αναπόσπαστο μέρος της εργασίας αποτελεί η έρευνα πεδίου, η καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής μελέτης καθώς και η διερεύνηση των θέσεων και των απόψεων της τοπικής κοινωνίας (κάτοικοι της πόλης, εμπλεκόμενοι φορείς κ.τ.λ.).

Σε κάθε έρευνα, ο προσδιορισμός της βασικής περιοχής μελέτης συνιστά ένα από τα πρωταρχικά στάδια της ερευνητικής διαδικασίας. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, τη περιοχή μελέτης αποτελεί η περιοχή της Ιχθυόσκαλας και πιο συγκεκριμένα μία περιοχή που εκτείνεται από το Δικαστικό Μέγαρο ως την ΑΓΕΤ Ηρακλής και από την ακτογραμμή έως τα όρια του άλσους της Παναγούδας. Η επιλογή της περιοχής αυτής δεν είναι τυχαία καθώς από την μία η εν λόγω περιοχή χαρακτηρίστηκε ως ζώνη ανάπτυξης από το Γ.Π.Σ. του 1987 και από την άλλη, στην περιοχή παρατηρείται το φαινόμενο της σύγκρουσης χρήσεων γης. Έτσι, αυτή η μη αρμονική συνύπαρξη των χρήσεων γης καθιστά αναγκαία την πολεοδομική παρέμβαση αναβάθμισης και εξυγίανσης της περιοχής.

Έχει ήδη αναφερθεί ότι στη διαδικασία ανάπτυξης, κάθε χώρος είναι μοναδικός, με τη φυσιογνωμία και τις ιδιαιτερότητές του, και σαν τέτοιος πρέπει να αντιμετωπίζεται, όχι δηλαδή με γενικεύσεις αλλά μετά από ανάλυση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του, τα οποία θα προκύψουν από κάποιες συγκεκριμένες διαδικασίες, οι οποίες θα αναφερθούν και θα αναλυθούν παρακάτω.

Επειδή λοιπόν ο βασικός στόχος της παρούσας έρευνας δεν είναι ο φυσικός σχεδιασμός της περιοχής αλλά η σύνταξη ενός σύγχρονου στρατηγικού μοντέλου ανάπτυξης για την περιοχή, επηρεασμένο από άλλα διεθνή επιτυχημένα παραδείγματα αλλά προσαρμοσμένο στα ελληνικά δεδομένα, θεωρούμε ιδιαίτερα σημαντικά και καθοριστικά τα στοιχεία που προκύπτουν από την έρευνα πεδίου. Άλλωστε, η διαβούλευση αυτή, παρόλο που δεν είναι θεσμοθετημένη θεωρείται υποχρεωτική συνιστώσα στη διαδικασία ανάπτυξης. Τα συλλεχθέντα στοιχεία

μπορούν να διακριθούν σε τρεις βασικές κατηγορίες: α) τα στοιχεία που προκύπτουν από την ανάλυση και επεξεργασία ερωτηματολογίων, β) τα στοιχεία που προκύπτουν από συνεντεύξεις με εκπροσώπους των τοπικών αρχών, φορέων κ.τ.λ. και γ) τα στοιχεία που προκύπτουν από την καταγραφή και αξιολόγηση της σχετικής αρθρογραφίας στον Τοπικό Τύπο.

5.2 Συλλογή Στοιχείων

Η συλλογή των κατάλληλων στοιχείων αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα βήματα της μεθοδολογικής προσέγγισης. Καθώς το τελικό αποτέλεσμα της έρευνας εξαρτάται άμεσα από την ποιότητα και το χαρακτήρα των στοιχείων, που έχουν επιλεγεί και χρησιμοποιηθεί, η όλη διαδικασία απαιτεί κατάλληλο και συστηματικό σχεδιασμό. Κάθε επιλογή πρέπει να σχετίζεται με το θέμα και να γίνει, όσο είναι δυνατό, φερέγγυα και αντικειμενική ή αμερόληπτη, ώστε τα αποτελέσματα που θα προκύψουν να έχουν ερμηνευτική αξία. Στην παρούσα εργασία, για τη συλλογή των απαιτούμενων στοιχείων, ακολουθήθηκε η παρακάτω ερευνητική διαδικασία.

5.2.1 Βασικές Πηγές Πληροφόρησης

Έχοντας ως δεδομένο ότι το αντικείμενο της διπλωματικής αφορά τις αστικές αναπλάσεις, αρχικά, έπρεπε να προσδιοριστούν όλες οι πιθανές πηγές πληροφόρησης σχετικά με αστικές αναπλάσεις, πολεοδομικές παρεμβάσεις εξυγίανσης ή αναβάθμισης του πολεοδομικού ιστού κ.τ.λ., μέσω των οποίων παρέχεται η καλύτερη δυνατή ποιότητα πληροφορίας.

Επιπροσθέτως, η φύση του αντικειμένου έρευνας είναι τέτοιο που απαιτεί τόσο την δευτερογενή όσο και την πρωτογενή έρευνα. Εκτός λοιπόν από τα στοιχεία που συλλέξαμε από διάφορες μελέτες που εκπονήθηκαν και αναφέρονταν στην εν λόγω περιοχή – όπως για παράδειγμα το Γ.Π.Σ. Καβάλας και η Αναπτυξιακή Στρατηγική Καβάλας – θεωρήσαμε, πως θα πρέπει να πραγματοποιήσουμε και μία έρευνα πεδίου για να καταγράψουμε και να αποτυπώσουμε τόσο την υφιστάμενη κατάσταση, τα προβλήματα αλλά και τις προοπτικές που ενδεχομένως να παρουσιάζει η περιοχή, όσο και τις απόψεις των κατοίκων της πόλης αλλά και των “stakeholders” που εμπλέκονται στην όλη διαδικασία.

Όσον αφορά την αρθρογραφία στον Τοπικό Τύπο, συγκεντρώσαμε όλα τα δημοσιεύματα που αφορούν την περιοχή μελέτης μας, δηλαδή την ευρύτερη περιοχή

της Ιχθυόσκαλας, κατά την διάρκεια του τελευταίου χρόνου. Ο αριθμός των δημοσιευμάτων ήταν ιδιαίτερα ικανοποιητικός καθώς υπάρχει μία σειρά από ζητήματα που σχετίζονται με την περιοχή και προβληματίζουν την τοπική κοινωνία. Κάποια από τα ζητήματα αυτά είναι η εκμετάλλευση του μόλου από ιδιώτη, η σύγκρουση των χρήσεων γης στην περιοχή η οποία εντείνεται με την επικείμενη λειτουργία του Δικαστικού Μεγάρου, η αναγκαιότητα κυκλοφοριακής μελέτης στην περιοχή κ.ά. Οι κύριες πηγές μας στην κατεύθυνση αυτή ήταν οι τοπικές εφημερίδες «Πρωινή», «Εβδόμη», «Ταχυδρόμος» και «Νέα Εγνατία».

Σχετικά με τις συνεντεύξεις, θεωρήσαμε ότι ήταν αναγκαίο να διερευνήσουμε τις γνώμες, τις επιθυμίες και τις απόψεις ατόμων οι οποίοι έχουν κάποιο θεσμικό ρόλο στην τοπική κοινωνία και καλύπτουν κάποια νευραλγική θέση, πριν προχωρήσουμε στην διαδικασία της πρότασης. Άλλωστε, όπως αναλύθηκε και στο 3^ο κεφάλαιο, οι σύγχρονες ανάγκες επιτείνουν την αναγκαιότητα και την σπουδαιότητα της διαδικασίας αυτής, δηλαδή των διαβουλεύσεων μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων, των αρχών, των χρηστών που θίγονται κ.τ.λ. Έτσι, απευθυνθήκαμε σε υποψήφιους δημοτικούς συμβούλους, στο Διευθυντή της Ιχθυόσκαλας, στη Διεύθυνση Πολεοδομίας, στον Ο.Λ.Κ., στον προϊστάμενο της ΑΓΕΤ Ηρακλής και τέλος σε κάποιους μεσίτες.

Τέλος, αναφορικά με τα ερωτηματολόγια έχουμε να παρατηρήσουμε τα εξής: αρχικά καταλήξαμε ποιες είναι οι ομάδες-στόχοι στις οποίες θέλουμε να απευθυνθούμε και θεωρούμε ότι η άποψη τους θα συμβάλλει επιτυχώς στην σκιαγράφηση της τελικής πρότασης για την περιοχή μελέτης μας. Οι ομάδες-στόχοι που απευθυνθήκαμε τελικά, είναι α) οι κάτοικοι της ευρύτερης περιοχής οι οποίοι θίγονται άμεσα από τις όποιες εξελίξεις, β) οι επιχειρηματίες που έχουν την επιχείρησή τους στην περιοχή μελέτης και γενικότερα οι εργαζόμενοι σε αυτήν και γ) οι εργαζόμενοι σε υπηρεσίες του δήμου ή της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης που είτε το επιστημονικό τους αντικείμενο συνάδει με το αντικείμενο της παρούσας έρευνας, είτε έχουν κάποια αρμοδιότητα στην περιοχή.

Ως προς το περιεχόμενο του ερωτηματολογίου, αποτελείται από δύο μέρη. Το πρώτο, περιλαμβάνει ερωτήσεις ανοιχτού τύπου, οι οποίες δεν απαντώνται δηλαδή με ένα απλό ναι ή όχι. Οι ερωτήσεις αυτές (π.χ. «Τι σημαίνει για σας η λέξη ανάπλαση;»), αποτέλεσαν έναν καλό τρόπο ελέγχου της αξιοπιστίας των ερωτηθέντων και κατ' επέκταση των απαντήσεών τους. Το δεύτερο μέρος, έχει ως στόχο την αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης, η οποία παρουσιάζεται υπό

μορφή πίνακα, για να δοθεί αναλόγως κάπου βαρύτητα, όπου δηλαδή κρίνεται επιτακτικό και σκόπιμο.

Η πλειοψηφία τέλος, των ερωτήσεων δεν είναι ανοιχτού τύπου, αλλά προκατασκευασμένες, δηλαδή υπάρχει ένας περιορισμένος αριθμός «έτοιμων» απαντήσεων από τις οποίες ο ερωτώμενος καλείται να επιλέξει εκείνες που τον εκφράζουν.

5.2.2 Μέθοδοι Επεξεργασίας των Στοιχείων

Τα στοιχεία που συλλέξαμε συνολικά θα τα επεξεργαστούμε με τη βοήθεια στατιστικού πακέτου (excel) έτσι ώστε να προκύψουν αριθμητικά αποτελέσματα τα οποία και θα χρησιμοποιήσουμε στη συνέχεια στην πρόταση που θα κάνουμε για την περιοχή. Ιδιαίτερα για τα ερωτηματολόγια, στα οποία θα δοθεί αυξημένη βαρύτητα στο κεφάλαιο της επεξεργασίας, θα γίνουν ομαδοποιήσεις και συνδυασμοί κυρίως σχετικά με τις ομάδες που απευθύνονται τα ερωτηματολόγια, με στόχο την καλύτερη και πληρέστερη αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης.

Στο σημείο αυτό, να τονίσουμε ότι το κεφάλαιο αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό καθώς στα αποτελέσματα αυτού θα στηριχτούμε για να εξαγάγουμε κάποια συμπεράσματα, τα οποία θα χρησιμοποιήσουμε σε συνδυασμό με τις προοπτικές και τις απειλές της περιοχής για να στοχοθετήσουμε τις προτάσεις μας και να θέσουμε κάποιες κατευθυντήριες στρατηγικές προτάσεις για την περιοχή.

5.3 Τα προβλήματα της Έρευνας

Τα προβλήματα που παρουσιάστηκαν κατά τη διάρκεια εκπόνησης της έρευνας δεν είχαν ιδιαίτερα ανασταλτικό χαρακτήρα και δεν αποτέλεσαν ουσιαστικό εμπόδιο στην επιτυχή διεκπεραίωσή της. Ωστόσο, παρουσιάστηκαν κάποια προβλήματα, τα οποία σχετίζονται με το στάδιο της πρωτογενούς έρευνας και της συλλογής στοιχείων για την περιοχή μελέτης.

Πιο συγκεκριμένα, αντιμετωπίσαμε δυσκολία στην εύρεση στοιχείων σχετικά με την περιοχή της Ιχθυόσκαλας από άλλες μελέτες διότι δεν υπήρχε διαθέσιμο υλικό στο οποίο να εμπεριέχεται η εν λόγω περιοχή, πέραν από μία Αναπτυξιακή Μελέτη. Οι λόγοι είναι προφανείς, διότι το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. της πόλης, που χρονολογείται από το 1987, καθιστά αδύνατη την άντληση σημαντικού μεγέθους πληροφορίας από αυτό, πέραν από τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης στην περιοχή. Επιπροσθέτως, μία

Μελέτη Ανάπλασης που είχε προκηρυχτεί από τον Δήμο Καβάλας, δεν ολοκληρώθηκε ποτέ.

Σχετικά με τη μέθοδο του ερωτηματολογίου, λειτούργησε μεν ικανοποιητικά αλλά παρουσιάστηκαν αρκετές δυσκολίες, ιδιαίτερα κατά τη διάρκεια συλλογής τους και στον τρόπο προσέγγισης των ερωτηθέντων και κυρίως των επιχειρηματιών της περιοχής. Οι ερωτηθέντες είτε υπέδειξαν απροθυμία να συμμετάσχουν στην έρευνα είτε αντιμετώπισαν μια καχυποψία τις ερωτήσεις.

Η συλλογή της σχετικής αρθρογραφίας στον τοπικό Τύπο αποδείχτηκε επίπονη διαδικασία μόνο σε σχέση με το χρόνο που έπρεπε να διατεθεί, κατά την συγκέντρωση και επεξεργασία των δεδομένων.

Τέλος, ένα ιδιαίτερα σημαντικό πρόβλημα, το οποίο θα αναλυθεί εκτενέστερα παρακάτω, είναι η ύπαρξη πέντε εμπλεκόμενων φορέων στην περιοχή μελέτης. Το γεγονός αυτό, δε δημιουργεί προβλήματα μόνο στη διεκπεραίωση της δικής μας έρευνας αλλά και σε όλες τις πιθανές επεμβάσεις που θα δρομολογηθούν στην περιοχή. Ο λόγος της προφανούς σύγχυσης που επικρατεί στην περιοχή είναι αφενός η έλλειψη σαφήνειας των αρμοδιοτήτων του κάθε φορέα και αφετέρου, η σύγκρουση μεταξύ τους. Οι εμπλεκόμενοι φορείς είναι ο Ο.Λ.Κ., ο Δήμος Καβάλας, η ΘΕΜΙΣ Α.Ε., η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Καβάλας με τη Διεύθυνση Έργων και Συγκοινωνιών και η Εθνική Τράπεζα. Το γεγονός της ύπαρξης αρμοδιοτήτων πέντε φορέων για μία τόσο μικρή περιοχή δημιουργεί, όπως είναι φυσικό, ένα δυσκίνητο μηχανισμό. Για το λόγο αυτό, σε επόμενο κεφάλαιο, προτείνεται η δημιουργία ενός ενιαίου φορέα, πιο ευέλικτου, που θα συντονίζει και θα κατευθύνει τις εργασίες της ανάπλασης της περιοχής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ**6.1 Η πόλη της Καβάλας****6.1.1 Γεωγραφική Θέση**

Η πόλη της Καβάλας, πρωτεύουσα του ομώνυμου νομού της περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, είναι μία παραθαλάσσια πόλη με πληθυσμό περίπου 65.000 κατοίκων, κτισμένη αμφιθεατρικά στις παρυφές του όρους Σύμβολο, που την περιβάλλει από βορρά ενώ προς το νότο απλώνεται ο κόλπος της Καβάλας με το νησί της Θάσου. Η Καβάλα υπήρξε ανέκαθεν σημαντικό λιμάνι της Μεσογείου και πόλη με στρατηγική οχυρωματική θέση λόγω του απότομου ανάγλυφου. Επιπροσθέτως, βρίσκεται στη βορειοανατολική απόληξη του αναπτυξιακού άξονα “S” της χώρας (Πάτρα – Αθήνα – Βόλος – Λάρισα – Θεσσαλονίκη – Καβάλα) ενώ ο ρόλος της ξεπερνάει τα όρια του νομού του οποίου αποτελεί το διοικητικό κέντρο.

Ο υπό κατασκευή άξονας της Εγνατίας οδού (Ηγουμενίτσα – Θεσσαλονίκη – Καβάλα – Αλεξανδρούπολη) που ανήκει οργανικά στα Διευρωπαϊκά Οδικά Δίκτυα καθώς και ο κάθετος οδικός άξονας Καβάλας – Δράμας – Βουλγαρίας δημιουργούν προϋποθέσεις ώστε η Καβάλα να γίνει συνδυασμένος κόμβος διεθνών μεταφορών και κέντρο υπηρεσιών διεθνούς ακτινοβολίας. Το λιμάνι της Καβάλας ενώ κατ’ αρχήν απέβλεπε στην εξυπηρέτηση της εθνικής ενδοχώρας, με τις πρόσφατες γεωπολιτικές ανακατατάξεις στο χώρο των Βαλκανίων και ανεξάρτητα από τις προσωρινές αναστολές, θεωρείται βέβαιον ότι θα επεκτείνει το χώρο εξυπηρέτησης και πέραν των προς βορρά εθνικών συνόρων. Η Παρευξείνια συνεργασία επίσης δίνει μακροπρόθεσμη αναπτυξιακή προοπτική λειτουργίας της πόλης με προϋποθέσεις ανάλογες με αυτές των αστικών κέντρων της Κεντρικής και Βορειοδυτικής Ευρώπης (Αναπτυξιακή Στρατηγική Καβάλας, 1999).

6.1.2 Ιστορική Αναδρομή

Ο αρχαιότερος οικισμός στον χώρο της σύγχρονης πόλης είναι ένας μικρός οικισμός Πρώιμης εποχής χαλκού (2800-2000 π.Χ.) που εντοπίστηκε σε χαμηλό λόφο στη θέση «Περιγιάλι» ανατολικά της Καβάλας.

Νεάπολη

Στην περιοχή της σημερινής πόλης, η ζωή εμφανίζεται πολύ αργότερα, όταν στα 650 π.Χ. άποικοι από τη Θάσο ιδρύουν στην οχυρή χερσόνησο της παναγίας την αποικία Νεάπολη.

Η αποικία ελέγχει το πέρασμα που συνδέει την Μακεδονία με την Ασία και τα παράλια του Αιγαίου με την θρακική ενδοχώρα. Πλούσια, χάρις στα μεταλλεία χρυσού και αργύρου της περιοχής και στην κίνηση του λιμανιού της, ήδη από το 500 π.Χ. κόβει νομίσματα και ανεξαρτητοποιείται από τη Θάσο. Η ακμή της υποχωρεί μετά την ίδρυση της θασιακής αποικίας των Κρηνίδων και την ανάδειξη της στο ισχυρό Μακεδονικό φρούριο των Φιλίππων.

Στα ρωμαϊκά χρόνια εκτός από επίνειο των Φιλίππων, είναι και αξιόλογος σταθμός της Εγνατίας.

Χριστούπολη

Τον 9^ο μ.Χ. το όνομα αλλάζει σε *Χριστούπολη*.

Η πόλη είναι ισχυρό φρούριο. Νορμανδοί και Λομβαρδοί την κατακτούν για λίγο και σε περιόδους εμφυλίων ταραχών βυζαντινοί αυτοκράτορες και πρίγκιπες την διεκδικούν. Η οχυρότητα του φρουρίου της έχει ενισχυθεί από το μακρό τείχος, κτίσμα του Ανδρόνικου Β' Παλαιολόγου στα 1306 μ.Χ. που έκλεισε το στενό πέρασμα ανάμεσα στον ορεινό όγκο και το φρούριο της Χριστούπολης. (Υψωμα Σανατορίου.)

Στα 1391, η πόλη καταστρέφεται από τους Τούρκους και ερημώνεται.

Καβάλα 1470–1864

Το σημερινό όνομα εμφανίζεται στα 1470 ως τοπωνύμιο. Ως πόλη, αναφέρεται από τις αρχές του 16^{ου} μ.Χ. αιώνα. Πρώτοι κάτοικοι της είναι Έλληνες και Τούρκοι από τα περίχωρα και Εβραίοι έποικοι από την Ουγγαρία. Γύρω στα 1530, στα χρόνια του Σουλεϊμάν του Μεγαλοπρεπούς, επεκτείνονται τα τείχη της πόλης προς το λιμάνι, από το βεζίρη Ιμπραήμ Πασά και κτίζεται το μεγάλο τζαμί του Ιμπραήμ πασά (σημερινός ναός του Αγ. Νικόλαου). Ο ίδιος Σουλτάνος επισκευάζει το ήδη υπάρχον Υδραγωγείο (Καμάρες), το οποίο πρέπει να είναι Ρωμαϊκό ή Παλαιοβυζαντινό μνημείο.

Τον 17^ο αιώνα, η πόλη δοκιμάζεται από τους πειρατές. Στο πρώτο μισό του 18^{ου} αιώνα, το λιμάνι εμφανίζεται αξιόλογο. Η πόλη είναι τόπος αποθήκευσης

αγαθών που έρχονται τόσο από τη Θράκη, όσο και από τη Σμύρνη, την Αίγυπτο και τα νησιά του Αιγαίου. Οι δεσμοί με τη Θάσο είναι στενοί.

Με την αύξηση του εμπορίου, το ελληνικό στοιχείο ενισχύεται. Τον 18^ο αιώνα, αρχίζουν και οι πρώτες συστηματικές εμπορικές επαφές της πόλης με τη Δύση. Στα 1796, υπάρχουν στην πόλη γαλλικό υποπροξενείο και Βενετικό προξενείο. Τον 19^ο αιώνα, ο πληθυσμός φτάνει στις 4.000 – 5.000 κατοίκους. Η πόλη είναι κτισμένη αμφιθεατρικά στην χερσόνησο της Παναγίας. Οι δρόμοι χαράζονται κάθετα και παράλληλα στις κλίσεις του εδάφους, στενοί και συχνά αδιέξοδοι. Τα σπίτια είναι διώροφα και τριώροφα κτισμένα από πέτρα και ξύλο. Οι Έλληνες ασχολούνται με το εμπόριο. Έχουν οργανωμένη Ελληνορθόδοξη Κοινότητα που υπάγεται στη Μητρόπολη Ξάνθης. Η Κοινότητα συντηρεί αλληλοδιδασκτική Σχολή και είναι συσπειρωμένη γύρω από την Εκκλησία της Παναγίας, κτίριο μεταβυζαντινό, του 18^{ου} αιώνα, το οποίο δυστυχώς κατεδαφίστηκε.

Καβάλα 1864–1922

Με την αύξηση του εμπορίου, η Καβάλα ασφυκτιά μέσα στα τείχη. Οι Χριστιανοί ζητούν την έξοδο τους από τα τείχη και την εξασφαλίζουν στα 1864, την ίδια χρονιά που στην Οθωμανική Αυτοκρατορία ισχύει ο νέος οικοδομικός κανονισμός, που επιτρέπει την επέκταση των οικισμών. Στα 1866, κτίζεται η εκκλησία του Αγ. Ιωάννη έξω από τα τείχη και εμφανίζονται τα πρώτα σπίτια της νέας συνοικίας.

Στις αρχές του 20^{ου} αιώνα, η πόλη δοκιμάζεται καθώς αρχίζει ο Μακεδονικός Αγώνας με κέντρο το Ελληνικό Προξενείο της πόλης. Στις 27-10-1912, οι Βούλγαροι καταλαμβάνουν την Καβάλα, αλλά στις 26-6-1913, ο Ελληνικός στόλος την ελευθερώνει. Με τον Α' παγκόσμιο πόλεμο, οι Βούλγαροι επανέρχονται, εκδιώκονται όμως οριστικά, το 1928.

Ωστόσο, παρ' όλες τις περιπέτειες, η ανάπτυξη της πόλης είναι αλματώδης. Η επεξεργασία και το εμπόριο του καπνού και η παρά την έλλειψη τεχνητού λιμανιού καθιέρωση τακτικής θαλάσσιας επικοινωνίας και συναλλαγής με τα μεγάλα εμπορικά κέντρα της Ευρώπης, αλλά και με την Αλεξάνδρεια, την Οδησό και την Πόλη, συντελούν στην εισροή κεφαλαίων και πληθυσμού, αστικού και εργατικού, από τα νησιά, την Ήπειρο και τη Δυτική Μακεδονία. Η πόλη σφύζει από ζωή.

Αμέσως μετά την έξοδο από τα τείχη, τα μεγάλα κέρδη των εμπόρων, τους δίνουν τη δυνατότητα να κτίσουν μεγάλες καπναποθήκες και σπίτια. Από τις

καπναποθήκες, πολλές είναι παραθαλάσσιες για να διευκολύνεται η μεταφορά του καπνού με τις μαούνες ως τα ατμόπλοια. Η παραθαλάσσια σειρά των καπναποθηκών, είναι ήδη διαμορφωμένη στο τέλος του 19^{ου} αιώνα οι καπναποθήκες όμως κυριαρχούν και στο εσωτερικό της πόλης, όπου υψώνονται πολυώροφες. Είναι κτισμένες με πέτρα και ξύλο, αναπτύσσονται σε συγκροτήματα δύο αλλά και περισσότερων κτιρίων και στεγάζονται με ξύλινες στέγες.

Σύντομα η αύξηση του πληθυσμού της πόλης, που το 1913 αριθμεί 23.500 κατοίκους, και η οικονομική άνθηση, οδηγεί στην επικράτηση της μορφολογίας των σπιτιών αυτών, που οικοδομούνται από ξένους και από Έλληνες μηχανικούς. Οι ξένοι έμποροι κτίζουν σπίτια με στοιχεία νεογοτθικού ρυθμού, όπως το σημερινό Ωδείο και Δημαρχείο, το κτίριο της Εταιρείας Βηξ, το σπίτι του Εφραίμ Μπακιρτζή.

Χαρακτηριστικό της ραγδαίας οικονομικής και πνευματικής ανάπτυξης της πόλης την εποχή αυτή, είναι η δημιουργία προξενείων και υποπροξενείων όλων των ισχυρών χωρών της εποχής όπως η Γαλλία, η Αγγλία, η Βενετία, η Πρωσία, η Ρωσία, οι Κάτω Χώρες και η Ισπανία. Τη διεύθυνση των ξένων προξενείων αναλάμβαναν συνήθως Έλληνες έμποροι, οι οποίοι αποκτούσαν προνόμια ξένου υπηκόου. Όλα αυτά, είχαν σαν αποτέλεσμα τη δημιουργία μίας εύρωστης οικονομικά τάξης.

Η καταστροφή του 1922, έφερε μεγάλο αριθμό προσφύγων στην πόλη, για την ακρίβεια 27.500 πρόσφυγες, οι οποίοι όμως υπήρξαν καθοριστικός παράγοντας της οικονομικής και βιομηχανικής ανάπτυξης του τόπου.

Καβάλα 1923 – 1940

Ο πληθυσμός της πόλης διπλασιάζεται. Οι πρόσφυγες κατοικούν προσωρινά κάτω από άθλιες συνθήκες σε παράγκες και σε καπναποθήκες. Οι συνθήκες διαβίωσης θα βελτιωθούν για πολλούς, γύρω στα 1928, όταν κτίζονται από το Υπουργείο Πρόνοιας με οργανωμένη δόμηση, οι νέοι Προσφυγικοί οικισμοί *Χίλια*, *Πεντακόσια*, *Δεκαοχτώ* και *Γκιρτζή*.

Παρά τη διεθνή κρίση, το μεσοπόλεμο διάστημα είναι δημιουργικό για την πόλη. Οι πρόσφυγες, εργατικοί και με πολιτιστική παράδοση, απορροφούνται στην καλλιέργεια αλλά και στην επεξεργασία του καπνού, που στα χρόνια αυτά εμφανίζει μεγάλη πρόοδο. Η κυβέρνηση Βενιζέλου, κατασκευάζει το λιμάνι της πόλης που θεμελιώνεται το 1929 από τον ίδιο τον Βενιζέλο και συγχρόνως κτίζει νέα μοντέρνα σχολεία. Οι καπνεργάτες συσπειρώνονται για δίκαιες διεκδικήσεις. Οξύτητα κυριαρχεί στον πολιτικό χώρο, όπου εμφανίζεται δυναμικά, το Κομμουνιστικό

Κόμμα. Η πόλη μάλιστα την εποχή αυτή, αποκτά μία ιδιαίτερη φυσιογνωμία, μοναδική στον ελληνικό και βαλκανικό χώρο : η σύνθεση του πληθυσμού της είναι μόνο αστική (καπνέμποροι) και εργατική (καπνεργάτες).

Καβάλα 1941 – σήμερα

Μετά τον πόλεμο του 1940-'41, η πόλη γνωρίζει τη βάνουση γερμανική-βουλγαρική κατοχή. Ο λαός της, οργανώνεται στην Εθνική Αντίσταση και δοκιμάζεται σκληρά. Τον ενθουσιασμό της απελευθέρωσης του 1944, διαδέχονται τα φοβερά χρόνια του Εμφυλίου. Στην δεκαετία του '40, οι διαρθρωτικές αλλαγές στην οικονομία της Καβάλας σηματοδοτούνται κυρίως από τη μείωση της ζήτησης των ανατολικών καπνών στις διεθνείς αγορές. Οι ποσότητες επεξεργασίας καπνού μειώνονται, οι καπνεμπορικές εταιρείες μετακινούνται στη Θεσσαλονίκη, ενώ η εισαγωγή μηχανών στην επεξεργασία του καπνού, αυξάνει την ανεργία. Η κρίση του καπνού θίγει καπνεργάτες και καπνοπαραγωγούς και οδηγεί στην οικονομική εξαθλίωση και στη μετανάστευση.

Οι επόμενες δεκαετίες με την ίδρυση του εργοστασίου φωσφορικών Λιπασμάτων, την κατασκευή των μεγάλων Λιμενικών έργων, την άντληση πετρελαίου στον Πρίνο, την ανάπτυξη του τουρισμού και του εμπορίου, ορίζει νέους δρόμους ανάπτυξης, που θα φέρουν και τους αντίστοιχους κοινωνικούς μετασχηματισμούς στον πληθυσμό της.

6.1.3 Οικονομικά Χαρακτηριστικά – Προοπτικές Ανάπτυξης

Σε εθνικό επίπεδο, η πόλη και η ευρύτερη περιοχή της κατέχει ρόλο περιφερειακού – οικονομικού κέντρου για την περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και αντιπροσωπεύει το μεγαλύτερο εμπορικό και βιομηχανικό κέντρο, καθώς και το σπουδαιότερο λιμάνι της Ανατολικής Μακεδονίας, έχοντας δημιουργήσει ισχυρούς δεσμούς με τις γύρω πόλεις. Επίσης, σημαντικό πλεονέκτημα αποτελεί το γεγονός ότι βρίσκεται σε μικρή σχετικά απόσταση από τη Θεσσαλονίκη που αναπτύσσεται ως μητροπολιτικό κέντρο της Νότιας Βαλκανικής (Κοντομάρκος, 2000).

Η Καβάλα, με κεκτημένη τη λιμενική παράδοση και τεχνογνωσία, καθίσταται, από άποψη φυσικής γεωγραφίας, σημαντικός συγκοινωνιακός κόμβος. Η αποπεράτωση των προβλεπόμενων λιμενικών έργων θεωρείται ότι θα δώσει τη δυνατότητα ανάπτυξης σημαντικών τάσεων έλξης ροών επιβατών και εμπορευμάτων

σε πολύ μεγάλη εμβέλεια., δικαιολογώντας έτσι και το χαρακτηρισμό του λιμανιού στο παρελθόν με διυπουργική απόφαση ως λιμένα *εθνικής σημασίας*.

Σε διεθνές επίπεδο, η πόλη απέχει μικρή απόσταση από τα δύο σημαντικότερα οικονομικά και πληθυσμιακά κέντρα της Βουλγαρίας με τα οποία υπάρχει ισχυρή διασυνοριακή οικονομική σχέση (Σόφια και Πλόβντιβ). Επιπροσθέτως, η ολοκλήρωση του διεθνούς οδικού άξονα Καβάλας – Δράμας – Βουλγαρίας, που μέσω της Εγνατίας επιτρέπει στην περιοχή της Καβάλας εύκολη πρόσβαση από την ενδοχώρα και εντάσσεται στους 8 οδικούς άξονες, αναμένεται να εξασφαλίσει τη διασύνδεση της Καβάλας και κατ' επέκταση της Ελλάδας με τις χώρες των Βαλκανίων (Αναπτυξιακή Στρατηγική Καβάλας, 1999).

Τα παραπάνω έργα σε συνδυασμό με την εκπαίδευση/ επιμόρφωση του εργατικού δυναμικού, τη βελτίωση της εικόνας της πόλης και την ταυτόχρονη προβολή και προώθησή της και την εφαρμογή ολοκληρωμένων διαδικασιών σχεδιασμού του χώρου, προσδίδουν στην πόλη μία δυναμική και έναν ιδιαίτερο ρόλο. Ο νέος αυτός χαρακτήρας, την καθιστά ελκυστική για τους τομείς τόσο της βιομηχανίας και του εμπορίου, όσο και τουρισμού και γενικά των υπηρεσιών.

6.1.4 Βασικά Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Η Καβάλα, σαν πολεοδομικό συγκρότημα είναι σαφώς αναγνώσιμη στη μεγάλη κλίμακα, από σημαντικά σημεία αναφοράς: τη μορφολογία του εδάφους με τις έντονες κλίσεις και πτυχώσεις, το ευρύ θαλάσσιο μέτωπο, τη χερσόνησο της Παναγίας με την Παλιά Πόλη κτλ.

Ωστόσο, και στη μικρότερη κλίμακα του αστικού τοπίου η Καβάλα έχει να επιδείξει αξιόλογα κομβικά σημεία, με σύστημα αναφοράς το πλέγμα μνημείων αρχαίων Βυζαντινών, Ρωμαϊκών και Νεοκλασικών τόσο στην περιοχή του κέντρου όσο και στις γειτονιές.

6.1.4.1 Ιστορικό Θεσμικών Πλαισίων

Σαν πρώτο πολεοδομικό θεσμικό πλαίσιο για την Καβάλα, μπορεί να θεωρηθεί το φερμάνι του Σουλτάνου που αφορούσε την πρώτη επέκτασή της. Η πόλη, με βασικό πυρήνα την παλιά συνοικία της Παναγίας, επεκτάθηκε κυρίως προς την δυτική πλευρά. Η επόμενη μεγάλη επέκταση της Καβάλας έγινε με την άφιξη των προσφύγων το 1923. Οι πρόσφυγες εγκαταστάθηκαν γύρω από την υπάρχουσα πόλη, καταλαμβάνοντας τα γύρω άγονα υψώματα που ήταν ιδιοκτησία του Δημοσίου.

Το πρώτο σχέδιο πόλης της Καβάλας εκπονήθηκε το 1929 από τον Ρώσο υπομηχανικό Ρουδομέτωφ, σε επιφάνεια 4500 στρεμμάτων. Με την αύξηση του πληθυσμού και την άνθηση του καπνεμπορίου η Καβάλα αποκτά μορφή αστικού κέντρου, ο ιστός της αποκτά συνέχεια και επεκτείνεται προς τις υπώρειες του Συμβόλου όρους και της Λεκάνης. Έτσι, το 1936 καθορίζονται νέα όρια της πόλης και το 1939 εγκρίνεται σχέδιο πόλης. (Αναπτυξιακή Στρατηγική Καβάλας, 1999).

Το 1980 άρχισε αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου αλλά δεν πρόλαβε να εγκριθεί, διότι η έξαρση της οικοδομικής δραστηριότητας στο τέλος της 10ετίας του '70 σε συνδυασμό με τη μή αναστολή οικοδομικών εργασιών, άλλαξε τα αρχικά δεδομένα σε τέτοιο βαθμό, ώστε να χρειάζεται επανεξέταση.

Σαν τελευταία -και σύγχρονη- φάση στην πολεοδομική εξέλιξη της Καβάλας θεωρείται η εποχή της ΕΠΑ, όπου προκηρύχθηκαν το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Καβάλας και η Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης – Αναθεώρησης. Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Καβάλας εγκρίθηκε το 1986, και παραμένει μέχρι σήμερα χωρίς καμία τροποποίηση.

6.1.4.2 Πολεοδομικός Ιστός

Η σημερινή εικόνα της Καβάλας έχει τα εξής χαρακτηριστικά: η μορφολογία του εδάφους και η στενή γειτνίαση βουνού και θάλασσας ανάγκασαν το πολεοδομικό συγκρότημα να απλωθεί σε σχήμα ταινίας κατά μήκος της παραλίας με 15 χλμ. μήκος και 1 περίπου χλμ. βάθος. Στην πόλη, οι μισές περίπου περιοχές κατοικίας είναι αποτέλεσμα αυθαίρετης δόμησης χωρίς σχεδιασμό και ορθολογική δομή (Γ.Π.Σ., 1987).

Η άναρχη και αυθαίρετη δόμηση που συντελέστηκε στην πόλη έχει τις ρίζες της στη μαζική εγκατάσταση των προσφύγων του 1922, οι οποίοι εγκαταστάθηκαν σε περιορισμένο χώρο (λόγω του ανάγλυφου), με αποτέλεσμα την αύξηση των πυκνοτήτων δόμησης στις περιοχές κατοικίας. Στην άναρχη αυτή δόμηση οφείλεται και η πολυμορφία των οικοδομικών τετραγώνων του ιστού, ο οποίος εμφανίζει χαρακτηριστικά ιπποδάμειου ιστού μόνο στην περιοχή του Διοικητηρίου.

6.1.4.3 Χρήσεις Γης

Όπως φαίνεται από τους αντίστοιχους χάρτες του Γ.Π.Σ. του 1987 περί θεσμοθετημένων χρήσεων γης, παρατηρούμε αφενός ότι η κυρίαρχη χρήση, η οποία καλύπτει το μεγαλύτερο ποσοστό του αστικού ιστού, είναι η γενική κατοικία, και αφετέρου ότι η περιοχή μελέτης μας αποτελεί ζώνη βιοτεχνίας – χοντρεμπορίου.

6.1.4.4 Οδικό Δίκτυο

Το ποσοστό οδικού δικτύου στην περιοχή του συμπαγούς οικιστικού δικτύου αγγίζει το ποσοστό του 40%, ένα ποσοστό κατά πολύ υψηλότερο του μέσου όρου των ελληνικών πόλεων με πληθυσμό άνω των 20.000 κατοίκων. Το γεγονός οφείλεται αφενός στον κατακερματισμό του χώρου με τη δημιουργία πολλών μικρού μεγέθους ιδιοκτησιών και αφετέρου στη μορφολογία του εδάφους με τις έντονες εδαφικές κλίσεις και την αμφιθεατρική διάταξη του ιστού σε σχέση με το κέντρο.

Το παραπάνω κυκλοφοριακό πρόβλημα της πόλης, αποδεικνύει ότι το υψηλό ποσοστό οδικού δικτύου δεν προϋποθέτει πάντα και τη σωστή εξυπηρέτηση και λειτουργικότητά του. Στην προκειμένη περίπτωση μάλιστα δημιουργεί μία σειρά σημαντικών κυκλοφοριακών προβλημάτων.

Τα προβλήματα αυτά, συνοψίζονται στην κακής ποιότητας εξυπηρέτηση των χρηστών και στην επικινδυνότητα του οδικού δικτύου. Το βασικό πρόβλημα του οδικού δικτύου είναι ποιοτικό καθώς η πλειοψηφία των δρόμων εμφανίζουν αρνητικά γεωμετρικά χαρακτηριστικά όπως έντονες κλίσεις, πολύ μικρό πλάτος και ακτίνες καμπυλότητας.

Τέλος, εξίσου οξύ με το κυκλοφοριακό είναι το πρόβλημα της στάθμευσης, το οποίο είναι περισσότερο έντονο – λόγω της υπέρμετρης συγκέντρωσης των δραστηριοτήτων- στο κέντρο της πόλης (Αναπτυξιακή Στρατηγική Καβάλας, 1999).

6.1.4.5 Υπαίθριοι Χώροι

Η εξαιρετικά πυκνή δόμηση στην κεντρική περιοχή είχε ως αποτέλεσμα την εξαφάνιση σχεδόν των υπαίθριων χώρων. Συνυπολογίζοντας τον άναρχο τρόπο δόμησης και το σχήμα του αστικού ιστού θεωρείται ιδιαίτερα δύσκολο να εξασφαλιστούν σημαντικής έκτασης κοινόχρηστοι χώροι και χώροι πρασίνου μέσα στον ιστό του δομημένου χώρου.

6.1.4.6 Περιοχές Ειδικών Παρεμβάσεων

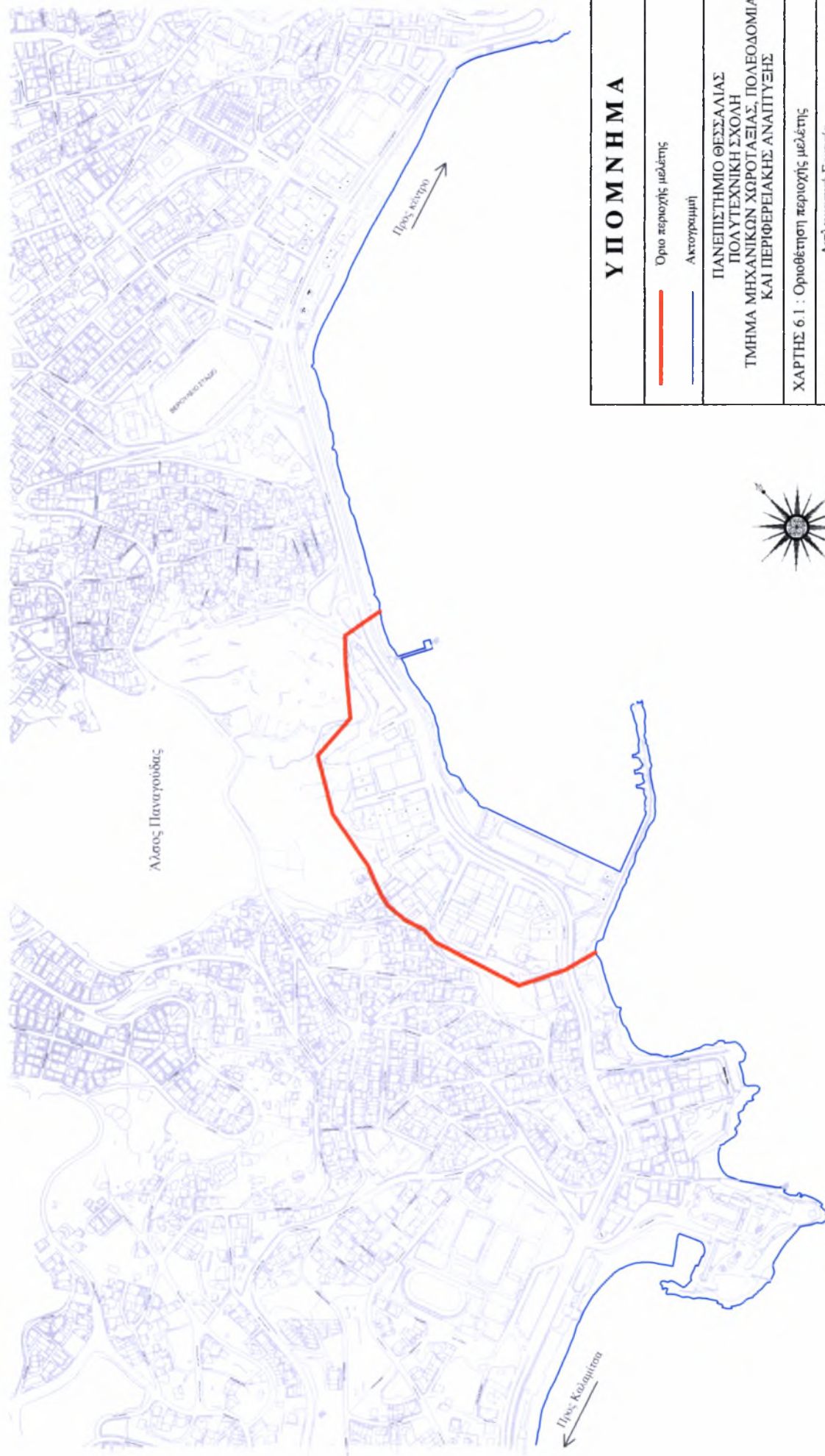
Το Γ.Π.Σ. της Καβάλας πρότεινε κάποιες αναπτυξιακές ζώνες, ζώνες οικονομικών και θεσμικών κινήτρων, και ζώνες πολεοδομικών μηχανισμών για ολόκληρο το υπό εξέταση πολεοδομικό συγκρότημα. Εμείς θα εστιάσουμε στην πρόταση που αναφέρεται στην υπό μελέτη περιοχή της Ιχθυόσκαλας και η οποία περιλαμβάνει τα εξής:

Η περιοχή της Ιχθυόσκαλας, έχει κηρυχθεί Ζώνη Ανάπλασης από το Γ.Π.Σ. όπου μέχρι πρόσφατα υπήρχαν αποθήκες, συνεργεία αυτοκινήτων και κυρίως, παλιές μονάδες επεξεργασίας αλιψάστων. Οι χρήσεις αυτές, με προφανείς αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, ήταν πλήρως ασύμβατες με την προοπτική ανάπτυξης της όλης παραλιακής δυτικής περιοχής προς τις κατευθύνσεις τουρισμού – αναψυχής (Αναπτυξιακή Στρατηγική Καβάλας, 1999).

Στην περιοχή, άρχισαν ήδη να εμφανίζονται χρήσεις πολεοδομικού κέντρου, με την λειτουργία των κεντρικών γραφείων της Δ.Ε.Η., την μετατροπή παλιών αποθηκών σε ταβέρνες και κέντρα διασκέδασης (κατά το πρότυπο των Λαδάδικων στη Θεσ/νικη), τη δημιουργία εμπορικών καταστημάτων, την ανέγερση γραφείων επιχειρήσεων και την κατασκευή εκεί του νέου Δικαστικού Μεγάρου.

Η πολεοδομική μελέτη επέκτασης – αναθεώρησης της Καβάλας άφησε την περιοχή αυτή κενή, χωρίς σχέδιο, με την προοπτική εκπόνησης της ειδικής μελέτης. Για τον ίδιο λόγο, είχαν επιβληθεί και διαδοχικές αναστολές οικοδομικών εργασιών. Πριν δέκα, περίπου, χρόνια, και κάτω από την πίεση για άρση της αναστολής οικοδομικών εργασιών στην περιοχή και τον φόβο για ανεξέλεγκτη οικοδομική δραστηριότητα – κυρίως από την πλευρά της τσιμεντοβιομηχανίας Ηρακλής που ζητούσε να προσθέσει και νέες εγκαταστάσεις στις ήδη υπάρχουσες – ο Δήμος Καβάλας προκήρυξε μελέτη ανάπλασης της περιοχής (Αναπτυξιακή Στρατηγική Καβάλας, 1999).

Στην περιοχή τέλος, προτείνεται από το Γ.Π.Σ. του 1987, Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστή (Ζ.Κ.Σ.), Ζώνη Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.) και υπαγωγή στο άρθρο 13 του Ν. 1337/82 που επιβάλλει εισφορά σε γη στις εντός σχεδίου περιοχές για κοινωνική υποδομή.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Όριο περιοχής μελέτης

Ακτογραμμή

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
 ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ 6.1 : Οριοθετητή περιοχή μελέτης

Διαθέσιμη Έρευνα

"Ολοκληρωμένη Προσέγγιση στο θέμα των Αναστάσεων. Η περίπτωση της Γλυφισκάδας Καβάλας"

Εκπαιδευτής : Ροκός Νίκος, Σχολοφρακτικού Ελάτη
 Επιβλέποντες : Λαλάκης Κ., Ψυζάκης Ι.

Βόλος, Οκτώβριος 2006

6.2 Η περιοχή της Ιχθυόσκαλας

Η περιοχή της Ιχθυόσκαλας, η οποία αποτελεί και την περιοχή μελέτης μας, περιλαμβάνει το μικρό όρμο του Αγίου Γεωργίου, το λιμάνι της Ιχθυόσκαλας και την ακτή στην περιοχή των μύλων «Νικολετόπουλου» μέχρι την αρχή της παραλίας της Ραψάνης. Ο χερσαίος χώρος είναι επίπεδος και οριοθετείται δυτικά από τα βραχώδη πρανή του άλσους της Παναγούδας και ανατολικά από την ακτογραμμή. Εκτός από ένα μικρού μήκους τμήμα στο νότιο άκρο της, η ακτή αυτή είναι τεχνητή και προσβάλλεται συνήθως από νότιους και νοτιοανατολικούς ανέμους.

Στη θέση της ιχθυόσκαλας υπάρχουν λιμενικές εγκαταστάσεις και η υπόλοιπη ακτογραμμή αποτελείται από επιχωματώσεις και φυσικούς ογκόλιθους προστασίας. Το λιμάνι της ιχθυόσκαλας προστατεύεται με μόλο από φυσικούς ογκόλιθους και η χερσαία ζώνη των εγκαταστάσεών της είναι καθορισμένη λιμενική ζώνη. Μάλιστα, με τα κατάλληλα τεχνικά έργα (ολοκλήρωση της λιμενολεκάνης με υπήνεμο μόλο και επέκτασή της) μπορεί να εξετασθεί και ο ελλιμενισμός σε διακριτή θέση της, σκαφών αναψυχής (Αναπτυξιακή Στρατηγική Καβάλας, 1999).

6.2.1 Ιστορική Εξέλιξη

Η ανάπτυξη της Ιχθυόσκαλας άρχισε ουσιαστικά μετά το 1924. Μέχρι τότε στην περιοχή υπήρχαν διάφορες καπναποθήκες και παράγκες κατά μήκος ενός χωματόδρομου, ο οποίος ήταν παράλληλος προς την ακτογραμμή. Το 1924, η περιοχή μετατράπηκε σε λατομείο και η εξόρυξη πέτρας από το λόφο τροφοδότησε με ογκόλιθους τις εργασίες κατασκευής του λιμανιού της Καβάλας. Στη θέση της Ιχθυόσκαλας μετά τα μέσα της δεκαετίας του '30 - όταν σταμάτησε η εξόρυξη είχε δημιουργηθεί μία επίπεδη έκταση - ανεγέρθηκαν οι μύλοι Νικολετόπουλου (σιλό) από τον επιχειρηματία Νικολετόπουλο, ο οποίος εισήγαγε τεχνολογία από τη Γερμανία για την κατασκευή τους. Η επιχείρηση του Νικολετόπουλου έδωσε εργασία σε περίπου 400 ανθρώπους σε μία εποχή οικονομικών δυσκολιών για πολλούς κατοίκους. Αργότερα, το 1968, και ενώ η εταιρεία είχε σταδιακά παρακμάσει, το σύμπλεγμα των μύλων πέρασε στην ιδιοκτησία της Εθνικής Τράπεζας.

Στο διάστημα μεταξύ 1940-1951, η δραστηριότητα στην περιοχή σχεδόν απουσίαζε εξαιτίας του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, της Βουλγαρικής Κατοχής και του Εμφυλίου. Στη συνέχεια εγκαταστάθηκαν στην περιοχή όλες οι λειτουργίες που σχετίζονταν με την αλιεία (ιχθυόσκαλα, βιοτεχνίες επεξεργασίας και συσκευασίας των αλιευμάτων, βιομηχανίες αλίπαστων κτλ.). Η περιοχή πήρε το χαρακτήρα βιομηχανικής

ζώνης με κυρίαρχη χρήση την αλιεία, αφού σταδιακά επικράτησαν οι αλιευτικές δραστηριότητες εκτοπίζοντας τις αντίστοιχες της αποθήκευσης και επεξεργασίας καπνού. Έτσι, στις αρχές της δεκαετίας του '60, τέθηκαν σε εφαρμογή τα πρώτα σχέδια για τη δημιουργία κατάλληλων λιμενικών έργων και εγκαταστάσεων στην Ιχθυόσκαλα.

Μετά από τις απαραίτητες επιχωματώσεις που αύξησαν το μέγεθος του χερσαίου χώρου, κτίζεται το 1969 το επίμηκες κτίριο των εγκαταστάσεων της ιχθυόσκαλας και κατασκευάζεται ο μόλος του μικρού λιμανιού που θα εξυπηρετούσε τις εγκαταστάσεις. Την ευθύνη της κατασκευής και διαχείρισης των εγκαταστάσεων έχει από τότε η ΕΤΑΝΑΛ. Οι εγκαταστάσεις της Ιχθυόσκαλας αποτελούν μία από τις επτά θεσμοθετημένες Ιχθυόσκαλες της χώρας, όλες κατασκευασμένες με πρωτοβουλία του κράτους. Η Ιχθυόσκαλα Καβάλας αποφέρει κέρδη από την πώληση πάγου, του ποσοστού που δικαιούται επί των πωλήσεων των αλιευμάτων και από την ενοικίαση των θέσεων στις εγκαταστάσεις και το μόλο. Η περιοχή διαθέτει και αποθηκευτικούς χώρους ψύξης (Κοντομάρκος, 2000).

Το τελευταίο κτίσμα σημαντικών διαστάσεων κατασκευάστηκε στην περιοχή το 1970 και είναι οι εγκαταστάσεις αποθήκευσης και συσκευασίας τσιμέντου της εταιρείας ΑΓΕΤ Ηρακλής, στο νότιο άκρο της περιοχής μελέτης. Η κατασκευή αυτή και η λειτουργία της μετέτρεψε ακόμη περισσότερο την περιοχή σε ζώνη βιομηχανικών / βιοτεχνικών δραστηριοτήτων. Το τσιμέντο μεταφέρουν μέχρι και σήμερα πλοία της εταιρείας στην άκρη του μόλου και το διοχετεύουν στις εγκαταστάσεις μέσω ενός μεγάλου αγωγού, και για το λόγο αυτό δημιουργήθηκε εναέρια μεταλλική γέφυρα πάνω από το δρόμο, η οποία στηρίζει τον αγωγό (Κοντομάρκος, 2000).

Κατά τη διάρκεια της ίδιας δεκαετίας, πολλές από τις βιοτεχνίες/ βιομηχανίες που σχετίζονταν με τη μεταποίηση των αλιευτικών προϊόντων εγκατέλειψαν την περιοχή της Ιχθυόσκαλας και μετεγκαταστάθηκαν στη ΒΙ.ΠΕ., ελευθερώνοντας χώρους στον ιστό της Ιχθυόσκαλας, οι οποίοι γρήγορα και χωρίς προγραμματισμό καλύφθηκαν από άλλες οχλούσες δραστηριότητες όπως για παράδειγμα συνεργεία αυτοκινήτων, αποθήκες τροφίμων και άλλων προϊόντων κτλ. Η εφήμερη αυτή εγκατάσταση μετατράπηκε με την πάροδο των ετών σε μονιμότητα, με αποτέλεσμα την υποβάθμιση της περιοχής λόγω της σύγκρουσης χρήσεων γης που επικρατεί στην ευρύτερη περιοχή.

Στην ενίσχυση της αρνητικής κατάστασης που παρουσιάστηκε, συνετέλεσε και η δραματική αύξηση του πληθυσμού της Καβάλας την περίοδο του 1965-1980, λόγω της έντονης αστικοποίησης που παρατηρήθηκε σε όλη τη χώρα και στη συγκεκριμένη περίπτωση προσέκλυσε το ανθρώπινο δυναμικό της ενδοχώρας της Καβάλας,

μετατρέποντας την πόλη σε μεγάλο αστικό κέντρο. Απόρροια αυτού του γεγονότος ήταν η σταδιακή επέκταση του ιστού της πόλης προς τα ανατολικά παράλια και κυρίως προς τις περιοχές δυτικά και νότια του κέντρου της πόλης, δηλαδή προς την κατεύθυνση της Ιχθυόσκαλας.

Έτσι, οι περιοχές περιμετρικά της Ιχθυόσκαλας, με δεδομένο ότι η ίδια απωθούσε την εγκατάσταση κατοίκων για ευνόητους λόγους καθώς στην περιοχή κυριαρχούσαν χρήσεις με προφανείς αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, που ήταν πλήρως ασύμβατες με την προοπτική ανάπτυξης και δη οικιστικής, μετατράπηκαν σε πυκνοκατοικημένες περιοχές κατοικίας. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα τη μετατροπή της περιοχής της Ιχθυόσκαλας από περιοχή στα όρια της πόλης σε περιοχή σχετικά κεντρική. Και μάλιστα με την πάροδο των χρόνων, η περιοχή θα βρεθεί στο κέντρο του πολεοδομικού ιστού της πόλης καθιστώντας αναγκαία την άμεση πολεοδομική παρέμβαση για την ενσωμάτωση του συγκεκριμένου θύλακα υποβάθμισης στον υπόλοιπο υγιή ιστό της πόλης αλλά και την ομαλή σύνδεση του κέντρου της πόλης με τις δυτικές περιοχές κατοικίας.

Παρακάτω, παρουσιάζουμε δύο φωτογραφίες που αναπαριστούν την περιοχή μελέτης στις αρχές του 20^{ου} αιώνα. Πιο συγκεκριμένα, στην πρώτη φαίνεται συνολικά η περιοχή της Ιχθυόσκαλας, ενώ στη δεύτερη, ξεχωρίζουμε το σύμπλεγμα των Μύλων Νικολετόπουλου, το κύριο κτίριο και τα σιλό, τα οποία σήμερα έχουν κατεδαφιστεί.

Εικόνα 6.1: Η περιοχή της Ιχθυόσκαλας στις αρχές του 20^{ου} αιώνα



Πηγή: Δημοτικό Μουσείο Καβάλας

Εικόνα 6.2: Το σύμπλεγμα των Μύλων Νικολετόπουλου από την παραλία της Ραψάνης



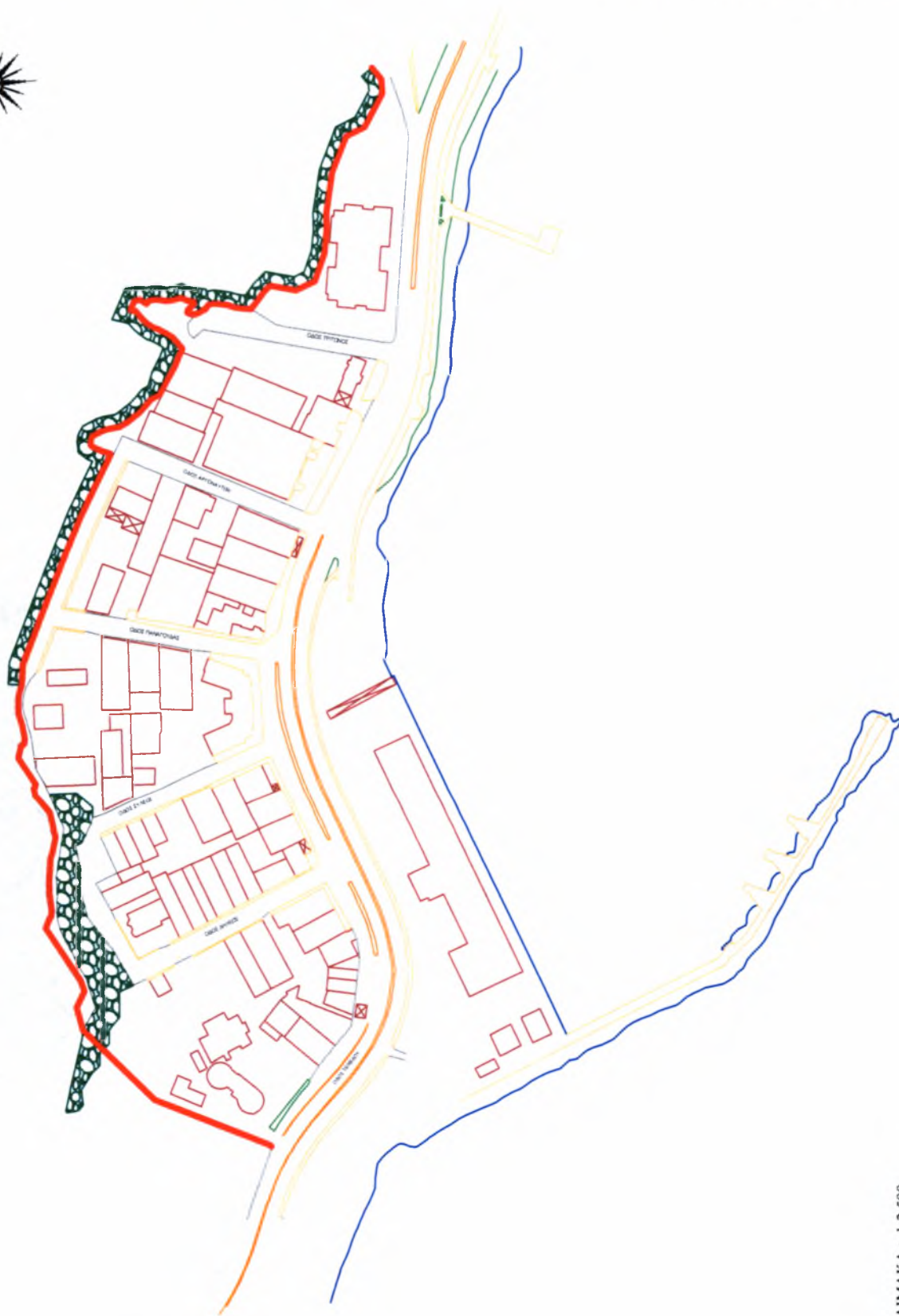
Πηγή: Δημοτικό Μουσείο Καβάλας

6.2.2 Υφιστάμενη Κατάσταση

Στους παρακάτω χάρτες παρουσιάζεται η υφιστάμενη κατάσταση της περιοχής, όπως προέκυψε από την επιτόπια έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή και την καταγραφή των υφιστάμενων χρήσεων και κτιρίων.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Ακτογραμμή
- Νησίδια
- Οδικό δίκτυο
- Πεζοδρόμια
- Χώροι πρασίνου
- Όριο περιοχής μελέτης
- Πρανές (ύψους 10 μέτρων)
- Κτίρια
- Υπόστρατα



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ 6.2 : Υφιστάμενη Κατάσταση

Διπλωματική Εργασία

"Ολοκληρωμένη Προσέγγιση στο θεσμό των Αναπλάσεων. Η περίπτωση της Ιχθυόσκαλας Καβάλας"

Εκπαιδευτής : Ροκάς Νίκος, Σχοληγικού Ελένη
Επιβλέπωντας : Λαλιάνης Κ., Ψυχάρης Ι.

Βόλος, Οκτώβριος 2006

ΚΑΙΜΑΚΑ : 1:2.500

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Κτίρια σε καλή κατάσταση
- Κτίρια σε μέτρια κατάσταση
- Κτίρια σε κακή κατάσταση
- Κτίρια υπό ανέγερση
- Όριο περιοχής μελέτης
- Ακτογραμμή
- Οικοδομικά Τετράγωνα
- Βασικό οδικό δίκτυο

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ 6.3 : Κατάσταση Κτιριακού
Δυναμικού

Διπλωματική Εργασία
"Ολοκληρωμένη Προσέγγιση στο θεσμό των
Αναπλάσεων. Η περίπτωση της Ιχθυόσκαλας
Καβάλας"

Εκπονητές : Ροκός Νίκος, Σαμουρασιδίου Ελένη
Επιβλέποντες : Λαλένης Κ., Ψυχάρης Ι.

Βόλος, Οκτώβριος 2006



ΚΛΙΜΑΚΑ : 1:2.500

ΥΠΟΜΝΗΜΑ



1 όροφος



2 όροφοι



3 όροφοι



4 όροφοι και άνω



Όριο περιοχής μελέτης



Ακτογραμμή



Οικοδομικά Τετράγωνα



Βασικό οδικό δίκτυο

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ 6.4 : Αριθμός ορόφων

Διπλωματική Εργασία
"Ολοκληρωμένη Προσέγγιση στο θεσμό των
Αναπλάσεων. Η περίπτωση της Ιχθυόσκαλας
Καβάλας"


















Εκπαιδευτές : Ροκάς Νίκος, Σαμουράσιδου Ελένη
Επιβλέπωνες : Ασλάνης Κ., Ψυχάρης Ι.

Βόλος, Οκτώβριος 2006



ΚΛΙΜΑΚΑ : 1:2.500

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Αλίταστα
-  Αποθήκες
-  Ακατοίκητα-Εγκαταλελειμμένα
-  Δημόσια Κτίρια
-  Εγκαταστάσεις Αγερ Ηρακλής
-  Εγκαταστάσεις Ιχθυοσκαλας
-  Εγκαταστάσεις Μαρινόπουλος
-  Εμπόριο
-  Εστιατόρια - αναψυκτήρια
-  Κέντρα διασκέδασης
-  Κτίρια υπό ανέγερση
-  Πρατήρια καυσίμων
-  Συνεργεία
-  Όριο περιοχής μελέτης
-  Ακτογραμμική
-  Οικοδομικά Τετράγωνα
-  Βασικό οδικό δίκτυο

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
 ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ 6.5 : Χρήσεις γης

Διαλυματική Εργασία
 "Ολοκληρωμένη Προσέγγιση στο θεσμό των
 Αναπλάσεων. Η περίπτωση της Ιχθυοσκαλας
 Καβάλας"






Εκπονητές : Ροκάς Νίκος, Σαμουρακασίδου Ελένη
 Επιβλέποντες : Λαλένης Κ., Ψυχάρης Ι.

Βίαιος, Οκτώβριος 2006



ΚΑΙΜΑΚΑ : 1:2.500

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Δήμος Καβάλας
-  Οργανισμός Λιμένος Καβάλας
-  Θέμις Κατασκευαστική ΑΕ
-  Εθνική Τράπεζα
-  Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Καβάλας

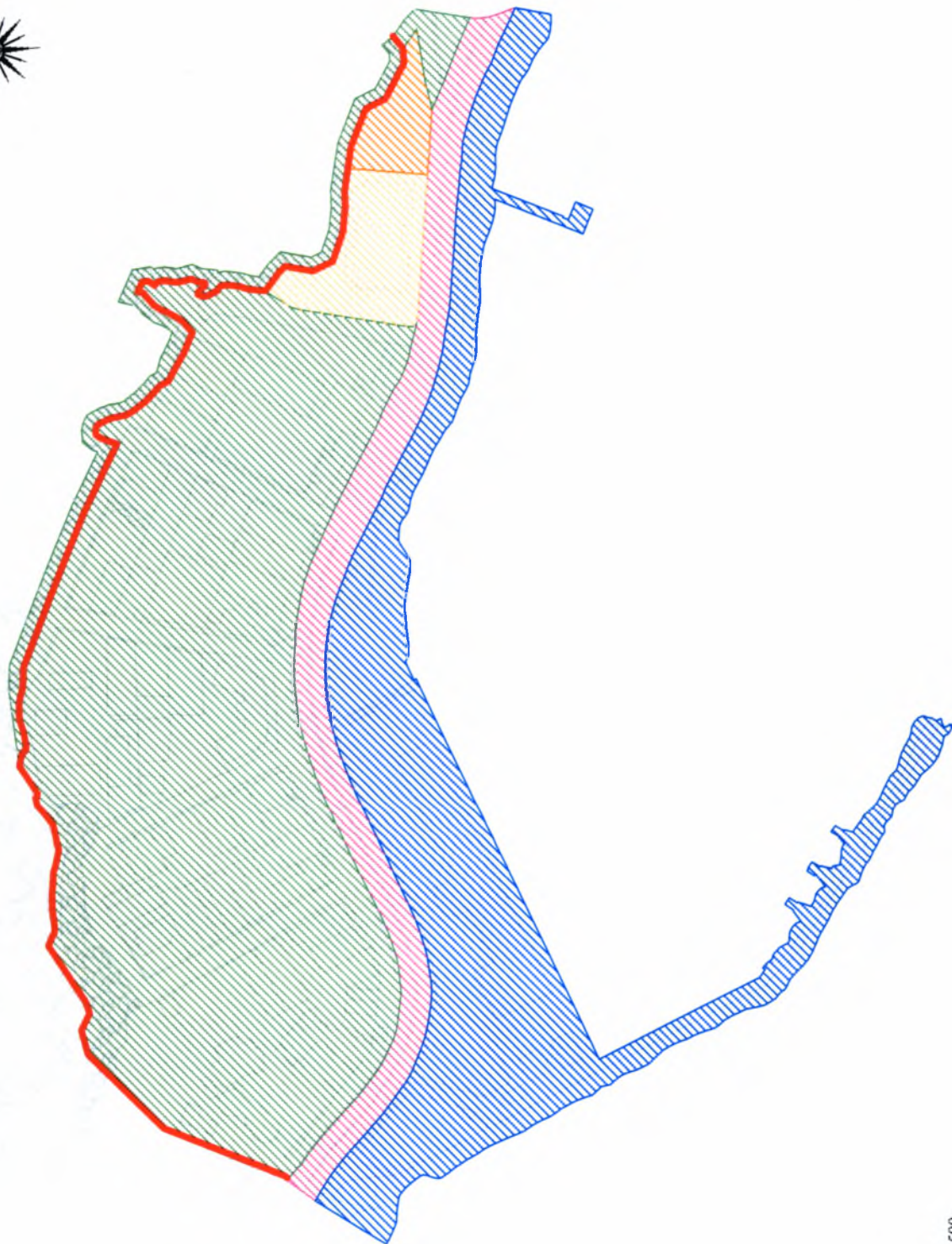
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ 6.6 : Ορια περιοχής
αρμοδιοτήτων εμπλεκόμενων φορέων

Διπλωματική Εργασία
"Ολοκληρωμένη Προσέγγιση στο θεσμό των
Αναπλάσεων. Η περίπτωση της Ιχθυόσκαλας
Καβάλας"

Εκπονητές : Ροκάς Νίκος, Σαμουραϊσίδου Ελένη
Επιβλέποντες : Ααλένης Κ., Ψυχάρης Ι.

Βόλος, Οκτώβριος 2006



6.2.2 Τοπόσημα

Τα τοπόσημα είναι ευδιάκριτα, εντυπωσιακά ή /και μοναδικά αντικείμενα που λειτουργούν ως σημεία προσανατολισμού. Στη μικρή κλίμακα, με σύστημα αναφοράς ένα τμήμα του ιστού, στην οποία συγκαταλέγεται και η περιοχή μελέτης μας, μπορεί να έχουν τη μορφή ενός μνημείου, ενός χαρακτηριστικού κτιρίου κτλ (Γοσποδίνη, 1998).

Υπάρχουν δύο τοπόσημα που διακρίνονται ιδιαίτερα έντονα ανάμεσα στα χαμηλά κτίρια του ενός ή των δύο ορόφων που αποτελούν την συντριπτική πλειοψηφία των κτιρίων της περιοχής. Τα δύο αυτά κτίρια που δεσπόζουν στην περιοχή μελέτης και την χαρακτηρίζουν, είναι οι εγκαταστάσεις της ιχθυόσκαλας και η βιομηχανία συσκευασίας τσιμέντου της ΑΓΕΤ Ηρακλής.

Ωστόσο, αξίζει να σημειώσουμε ότι μέχρι πριν λίγους μήνες στην περιοχή υπήρχε άλλο ένα σημαντικό σημείο αναφοράς, το σύμπλεγμα των μύλων Νικολετόπουλου, το οποίο κατεδαφίστηκε για τις ανάγκες της ανέγερσης του Δικαστικού Μεγάρου στην ευρύτερη περιοχή.

Θεωρήσαμε λοιπόν σκόπιμο, να αναφέρουμε κάποια στοιχεία σχετικά με το σύμπλεγμα μύλων Νικολετόπουλου, έστω και αν αυτό έχει κατεδαφιστεί και δεν σηματοδοτεί πλέον την ευρύτερη περιοχή. Ο αλευρόμυλος Νικολετόπουλου, λοιπόν, η κατασκευή του οποίου ολοκληρώθηκε το 1937, λειτούργησε ως το 1967 και συνδέθηκε με την οικονομική ζωή, την ιστορία και τη φυσιογνωμία της πόλης. Αναμφίβολα σηματοδότησε τη βιομηχανική ζώνη της Καβάλας, καλύπτοντας με την παραγωγή του την ευρύτερη περιοχή της Μακεδονίας και της Θράκης και απασχολώντας εκατοντάδες εργαζομένους.

Σε παλαιότερη φάση, η σημασία του για την πόλη και την κοινωνία της οδήγησε σε προτάσεις και μελέτες διάσωσης και αξιοποίησής του (μελέτη Δ.Ε.Π.Ο.Σ.). Ωστόσο, σε μεταγενέστερη φάση, ο οικοπεδικός του χώρος των 3.770μ² διαμελίστηκε και κατεδαφίστηκαν με τη σειρά, πρώτα το κτίσμα του εργοστασίου και έπειτα τα σιλό, τα οποία αποτελούσαν αξιόλογες τεχνικές κατασκευές και προφανώς θα έπρεπε να διασωθούν και να αναδειχθούν.

Πιο αναλυτικά, ως προς τα δύο υπάρχοντα τοπόσημα της περιοχής, οι εγκαταστάσεις της ιχθυόσκαλας είναι ένα επίμηκες τσιμεντένιο κτίριο δύο ορόφων, με τη στέγη να αποτελείται από αετώματα, δίνοντας με αυτό τον τρόπο μία χαρακτηριστική εικόνα στο κτίριο. Το συγκεκριμένο κτίριο μαζί με το λιμενίσκο του

αποτελεί βασικό τμήμα της τοπικής αλιείας και γίνεται πόλος συγκέντρωσης πολλών δραστηριοτήτων που σχετίζονται με την αλιεία.

Οι εγκαταστάσεις της τσιμεντοβιομηχανίας ΑΓΕΤ είναι το πιο ψηλό κτίσμα, τη δεδομένη χρονική στιγμή, της περιοχής (το Δικαστικό Μέγαρο βρίσκεται ακόμα στη διαδικασία της ανέγερσης). Η θέση τους βρίσκεται στο νότιο άκρο της εν λόγω περιοχής, καθιστώντας τες το πρώτο από τα τοπόσημα που διακρίνει κάποιος που εισέρχεται στην πόλη της Καβάλας από το νότο. Η ανάγκη της άμεσης διοχέτευσης τσιμέντου, που ξεφορτώνουν τα πλοία της εταιρείας στην άκρη του μόλου, μέσα στις εγκαταστάσεις επέβαλε τη δημιουργία μίας μεταλλικής κατασκευής που αποτελεί το στήριγμα του αγωγού διοχέτευσης του τσιμέντου και η οποία υπερίπταται του δρόμου δημιουργώντας ένα ιδιότυπο είδος καμάρας, επιτείνοντας έτσι το χαρακτήρα τους ως αξιοπρόσεκτο κτίσμα (Κοντομάρκος, 2000).

6.2.4 Ανάλυση SWOT

Αν και στην περιοχή μελέτης επικρατούν ιδιαίτερα αρνητικές συνθήκες και βρίθκει μειονεκτημάτων, διαπιστώσαμε ωστόσο, ότι διαφαίνονται σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης, εάν αξιοποιηθούν κατάλληλα τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής. Παρακάτω αναλύουμε τα πλεονεκτήματα-μειονεκτήματα και τις προοπτικές-απειλές που παρουσιάζει η εν λόγω περιοχή.

Ως προς τα πλεονεκτήματα, η περιοχή μελέτης οριοθετείται σε ιδιαίτερα κομβική θέση στον πολεοδομικό ιστό της πόλης της Καβάλας, καθώς γειτνιάζει τόσο με το άλσος της Παναγούδας όσο και με τις δυτικές ακτές της πόλης. Επιπροσθέτως, η άμεση και εύκολη προσβασιμότητα της περιοχής δημιουργεί ένα ευνοϊκό περιβάλλον εγκατάστασης και ανάπτυξης διαφόρων λειτουργιών, καθώς αφενός η περιοχή διασχίζεται από οδό ταχείας κυκλοφορίας και αφετέρου συνδέεται με το κέντρο της πόλης με συχνή αστική συγκοινωνία. Τέλος, η κατάτμηση της περιοχής αποτελεί θετικό στοιχείο για τη μελλοντική ανάπτυξή της, καθώς κυριαρχούν τα μεγάλα οικοπέδα, τα οποία είναι πιο εκμεταλλεύσιμα και αξιοποιήσιμα, δεδομένου ότι η περιοχή έχει κηρυχθεί και ως ζώνη αστικού αναδασμού από το Γ.Π.Σ.

Ως προς τα μειονεκτήματα, έχουμε αρχικά να παρατηρήσουμε τη σύγκρουση χρήσεων γης που συντελείται στην περιοχή, μιας και η περιοχή ήταν χαρακτηρισμένη στο παρελθόν ως βιομηχανική ζώνη και ακόμα βρίσκεται σε ένα μεταβατικό στάδιο. Η απομάκρυνση κάποιων βιομηχανικών λειτουργιών και εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου, π.χ. η πλειοψηφία των αλίπαστων, είχε ως αποτέλεσμα τη

δημιουργία χώρων αναψυχής και εμπορικών καταστημάτων στις εγκαταστάσεις όπου λειτουργούσαν οι πρώτες. Επιπροσθέτως, προκαλεί σχετική σύγχυση η σταδιακή ανάπτυξη της περιοχής, μετά την επικείμενη λειτουργία του Δικαστικού Μεγάρου με το cluster που θα δημιουργηθεί (γραφεία, εμπορικά πολυκαταστήματα, χώροι αναψυχής) και τα πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα που αυτό θα επιφέρει στην περιοχή, σε συνδυασμό με τη λειτουργία της βιομηχανικής μονάδας της ΑΓΕΤ Ηρακλής, της Ιχθυόσκαλας και των συνεργείων και αποθηκών που έχουν απομείνει. Το εύλογο λοιπόν ερώτημα που εγείρεται είναι κατά πόσον μπορούν να συνυπάρξουν αρμονικά οι παραπάνω λειτουργικές μονάδες.

Ένας ακόμα σημαντικός παράγοντας που δρα ανασταλτικά για την ανάπτυξη της περιοχής είναι η εμπλοκή 5 διαφορετικών φορέων σε μία σχετικά μικρή έκταση. Το γεγονός αυτό προκαλεί κατακερματισμό αρμοδιοτήτων, έλλειψη συντονισμού και σύμπτωσης, ακόμα και αντικρουόμενα οικονομικά συμφέροντα για την περιοχή. Οι εμπλεκόμενοι φορείς είναι ο Ο.Λ.Κ., ο Δήμος Καβάλας, η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Καβάλας, η ΘΕΜΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε. και η Εθνική Τράπεζα. Στο χάρτη 6.6 μάλιστα, φαίνεται η περιοχή όπου εκτείνονται οι αρμοδιότητες του καθενός.

Επίσης, εξαιτίας του χαρακτηρισμού της οδού Τενέδου, η οποία διασχίζει ως γνωστόν την περιοχή μελέτης, ως δρόμο ταχείας κυκλοφορίας, στην περιοχή παρατηρούνται πολλά ατυχήματα. Με τη λειτουργία δε των πολυκαταστημάτων και του Δικαστικού Μεγάρου, ο κίνδυνος και ο αριθμός των ατυχημάτων αναμένεται να αυξηθεί. Την όλη κατάσταση επιβαρύνει και η διέλευση των μεγάλων φορτηγών οχημάτων που κατευθύνονται προς τις εγκαταστάσεις της Ιχθυόσκαλας και της ΑΓΕΤ. Όπως είναι λοιπόν φυσικό, η εκπόνηση κυκλοφοριακής μελέτης στην περιοχή και η αποσυμφόρηση της οδού Τενέδου προς άλλες οδούς, κρίνεται σκόπιμη και επιτακτική.

Τέλος, στην περιοχή επικρατεί μία σειρά μειονεκτημάτων πολεοδομικής φύσεως, τα οποία είναι: το κακής ποιότητας κτιριακό απόθεμα, η έλλειψη ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου και η έλλειψη χώρων στάθμευσης. Όλα αυτά μπορούν εν μέρει να εξηγηθούν λόγω του πρότερου χαρακτήρα που είχε η περιοχή, ως βιομηχανική. Δεδομένων όμως των νέων συνθηκών και προοπτικών που αναπτύσσονται, θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα στην επίλυση των προαναφερθέντων προβλημάτων.

Πιο συγκεκριμένα, το κτιριακό απόθεμα αποτελείται κυρίως από παλιές αποθήκες, οι περισσότερες από τις οποίες είναι εγκαταλελειμμένες και σε άσχημη κατάσταση. Ελεύθεροι χώροι και χώροι πρασίνου δεν απαντώνται καθόλου στην περιοχή, η οποία είναι πυκνοδομημένη, πολεοδομικά κορεσμένη, με αυξημένα ποσοστά κάλυψης λόγω του πρότερου χαρακτήρα της (βιομηχανική ζώνη). Τέλος, παρατηρείται παντελής έλλειψη χώρων στάθμευσης σε όλη την περιοχή μελέτης. Στο σημείο αυτό να σημειώσουμε ότι αν και έχει δρομολογηθεί η δημιουργία ενός χώρου στάθμευσης από τον Ο.Λ.Κ., ο οποίος πρόκειται να κατασκευαστεί μέσω επίχωσης θαλασσιού τμήματος 7 στρεμμάτων δυτικά του Μόλου και να εξυπηρετεί περίπου 300 οχήματα, υπάρχει μία σημαντική μερίδα των κατοίκων της πόλης που διαφωνούν με το όλο εγχείρημα και υποστηρίζουν ότι αφενός θα αλλοιωθεί η φυσιογνωμία της περιοχής και αφετέρου θα καταστραφεί ένα ιστορικό μνημείο της πόλης.

Όπως διαπιστώσαμε από τη μέχρι τώρα ανάλυση, η περιοχή βρίθκει μειονεκτημάτων. Ωστόσο, εάν δρομολογηθούν και συντελεστούν οι κατάλληλες ενέργειες, η περιοχή δύναται να αποτελέσει ζωτικό και νευραλγικό κομμάτι της ζωής και της οικονομίας της πόλης, λόγω των προοπτικών που παρουσιάζει. Πρώτα-πρώτα, εξαιτίας της κομβικής της θέσης (βρίσκεται στο κέντρο της πόλης και προσφέρει θέα προς το ιστορικό κέντρο της πόλης, δηλαδή τη Χερσόνησο της Παναγίας) και της άμεσης γειτνιάσής της τόσο με θαλάσσια, όσο και με δασική περιοχή, μπορεί να αποτελέσει θύλακα ανάπτυξης για την ευρύτερη περιοχή αλλά και για ολόκληρη την πόλη. Σε περίπτωση μάλιστα που δημιουργηθούν και αρκετοί χώροι πρασίνου σε αυτή, θα αποτελεί παράλληλα και «πνεύμονα πρασίνου» της πόλης.

Επιπροσθέτως, στην περίπτωση που συντελεστεί ολοκληρωμένος και όχι αποσπασματικός σχεδιασμός, η περιοχή μελέτης είναι δυνατόν να εξελιχθεί σε αστικό και οικιστικό περιβάλλον υψηλών προδιαγραφών, πρώτον, λόγω των φυσικών χαρακτηριστικών της και δεύτερον, λόγω των μεγάλων οικοπέδων της. Η θέση της επίσης, προσφέρεται για τη δημιουργία νέου «πολεοδομικού κέντρου», το οποίο θα εξυπηρετεί τις δυτικές συνοικίες της πόλης (Δ.Ε.ΠΟ.Σ., Καλαμίτσα, Άγιος Λουκάς κ.τ.λ.), οι οποίες θεωρούνται και οι πιο ακριβές.

Τέλος, με την κατάλληλη αξιοποίηση της περιοχής και την εγκατάσταση νέων και σύγχρονων λειτουργιών, δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας που θα δράσουν πολλαπλασιαστικά για την ανάπτυξη της περιοχής. Σήμερα, η πλειοψηφία των επιχειρήσεων που χωροθετούνται στην περιοχή είτε υπολειτουργούν, είτε

απασχολούν μικρό εργατικό δυναμικό, οπότε η δημιουργία νέων επιχειρήσεων με σύγχρονα πρότυπα θα αναζωογονήσει και θα ενισχύσει την τοπική οικονομία.

Οι απειλές που διαφαίνονται στην περιοχή σχετίζονται κυρίως με τη σταδιακή υποβάθμισή της και με το χαρακτήρα της παρακμάζουσας βιομηχανικής ζώνης που κατέχει. Σε περίπτωση δηλαδή που δεν πραγματοποιηθεί κάποια μελέτη ανάπλασης, η οποία θα προβάλλει συντονισμένες και ολοκληρωμένες ενέργειες για την ανάπτυξη και προβολή της, η περιοχή θα υποβαθμίζεται ολοένα και περισσότερο, θα εμφανισθούν αρνητικά φαινόμενα, όπως ο οικονομικός μαρασμός, η ανεργία, η περιβαλλοντική υποβάθμιση – καταστροφή (καταπάτηση και ρύπανση του άλσους της Παναγούδας) και η σταδιακή ερήμωση, τα οποία θα δυσχεραίνουν την ομαλή ενσωμάτωσή της με τον υπόλοιπο πολεοδομικό ιστό της πόλης.

Το πολεοδομικό κενό που παρατηρείται στην περιοχή λόγω του ιστορικού της, δεν επιτρέπει την ισόρροπη και βιώσιμη ανάπτυξη της. Από το 1950 έως το 1962, θεωρούνταν βιομηχανική περιοχή, το 1987, το Γ.Π.Σ. την χαρακτήρισε ως ζώνη αστικού αναδασμού, πρότεινε μελέτη πολεοδομικής ανάπλασης για την ευρύτερη περιοχή – η οποία για κάποιους λόγους δεν ολοκληρώθηκε ποτέ – και προέβλεπε την απομάκρυνση της ΑΓΕΤ από την περιοχή. Όπως γνωρίζουμε τίποτα από τα παραπάνω δεν έχει εφαρμοστεί, με αποτέλεσμα να γίνονται ορατά φαινόμενα άναρχης δόμησης, μη αξιοποίησης της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς της πόλης π.χ. κατεδάφιση των Μύλων Νικολετόπουλου κ.ά. Μία λοιπόν από τις σημαντικότερες απειλές για την περιοχή, είναι η αλλοίωση της φυσιογνωμίας της, την οποία μέσω της παρούσας διπλωματικής, στοχεύουμε, όσο είναι δυνατόν, να διαφυλάξουμε.

Παρακάτω, παρουσιάζεται ένας συγκεντρωτικός πίνακας των όσων αναλύσαμε παραπάνω, καθώς και κάποιες χαρακτηριστικές φωτογραφίες που παρουσιάζουν την υφιστάμενη κατάσταση της περιοχής και εμπεριέχουν τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματά της.

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
<ul style="list-style-type: none"> • Κομβική θέση στον πολεοδομικό ιστό • Προσβασιμότητα περιοχής • Άλσος Παναγούδας • Παραθαλάσσια περιοχή • Μεγάλα οικόπεδα 	<ul style="list-style-type: none"> • Αντικρουόμενα οικονομικά συμφέροντα • Ιδιοκτησιακό καθεστώς • Εμπλοκή πολλών φορέων • Σύγκρουση χρήσεων • Κυκλοφοριακά προβλήματα • Κακής ποιότητας κτιριακό απόθεμα • Έλλειψη ελεύθερων χώρων / χώρων πρασίνου • Έλλειψη χώρων στάθμευσης
Προοπτικές	Απειλές
<ul style="list-style-type: none"> • Δημιουργία νέου «πολεοδομικού κέντρου» • Θύλακας ανάπτυξης της πόλης • Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας • Αστικό περιβάλλον υψηλών προδιαγραφών • Πνεύμονας πρασίνου της πόλης 	<ul style="list-style-type: none"> • Συνεχιζόμενη υποβάθμιση • Παρακμάζουσα βιομηχανική ζώνη • Ερήμωση περιοχής • Περιβαλλοντική υποβάθμιση • Άναρχη δόμηση • Ανεργία • Πολεοδομικό Κενό • Απειλή του άλσους της Παναγούδας • Αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής

Εικόνες 6.3 και 6.4: Σύγκρουση χρήσεων γης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Εικόνες 6.5, 6.6, 6.7 και 6.8: Κατάσταση Κτιρίων



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Εικόνες 6.9 και 6.10: Εγκαταστάσεις ΑΓΕΤ Ηρακλής



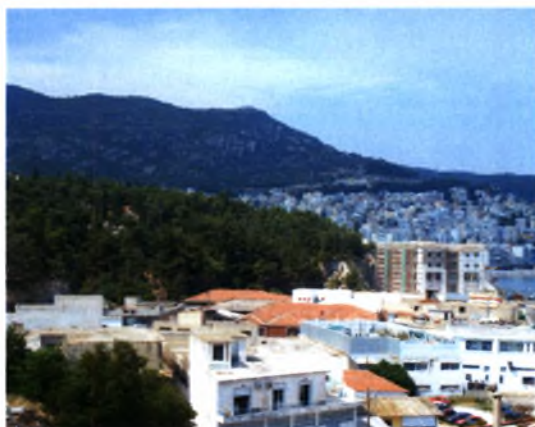
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Εικόνα 6.11: Εγκαταστάσεις Ιχθυόσκαλας



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Εικόνες 6.12 και 6.13: Άλσος Παναγούδας – Το «φυσικό όριο» της περιοχής μελέτης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Εικόνα 6.14: Η περιοχή μελέτης από το Φάληρο



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Εικόνα 6.15: Η περιοχή μελέτης από την Καλαμίτσα

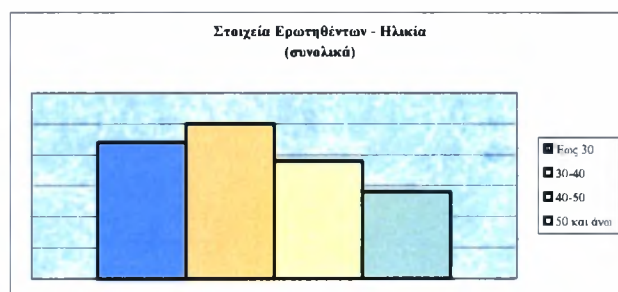


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΠΕΔΙΟΥ**7.1 Επεξεργασία και ανάλυση συλλεχθέντων ερωτηματολογίων**

Πριν προχωρήσουμε στο κεφάλαιο των προτάσεων, θεωρήσαμε σκόπιμο να καταγράψουμε τις απόψεις τόσο της τοπικής κοινωνίας και των εμπλεκόμενων φορέων, όσο και των χρηστών της περιοχής. Τα νέα δεδομένα του αστικού ολοκληρωμένου σχεδιασμού καθιστούν βασική προϋπόθεση στην όλη διαδικασία, το στάδιο της διαβούλευσης. Για αυτό το λόγο, συλλέξαμε ερωτηματολόγια από τρεις διαφορετικές ομάδες πληθυσμού, όπως έχει αναφερθεί και παραπάνω, στο 5^ο κεφάλαιο, που σχετίζονται με την περιοχή και οι οποίες είναι: α) οι κάτοικοι της ευρύτερης περιοχής οι οποίοι θίγονται άμεσα από τις όποιες εξελίξεις, β) οι επιχειρηματίες που έχουν την επιχείρησή τους στην περιοχή μελέτης και γενικότερα οι εργαζόμενοι σε αυτήν και γ) οι εργαζόμενοι σε υπηρεσίες του δήμου ή της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης που είτε το επιστημονικό τους αντικείμενο συνάδει με το αντικείμενο της παρούσας έρευνας, είτε έχουν κάποια αρμοδιότητα στην περιοχή (“policy makers”).

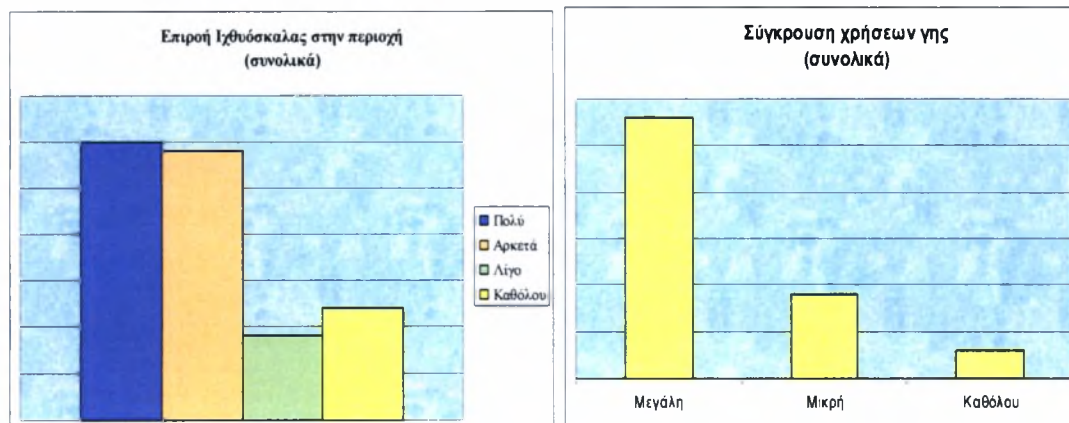
Η αυστηρή αυτή επιλογή του δείγματος ενισχύει την εγκυρότητα και την αντιπροσωπευτικότητα του ερωτηματολογίου. Επιπροσθέτως, η συνθήκη της αντιπροσωπευτικότητας καλύπτεται και από τον αριθμό των συλλεχθέντων ερωτηματολογίων, 40 από την πρώτη κατηγορία των κατοίκων και από 20 από τις άλλες δύο κατηγορίες. Είναι γνωστό ότι για να είναι αντιπροσωπευτικό το δείγμα θα πρέπει να καλύπτει το 1% του συνολικού πληθυσμού, ένα ποσοστό που εν προκειμένω καλύπτεται. Τέλος, για να προκύψουν όσο το δυνατόν πιο αντικειμενικά και αντιπροσωπευτικά αποτελέσματα, απευθυνθήκαμε σε πολλές και διαφορετικές ηλικιακές ομάδες, δίνοντας έμφαση στις πλέον παραγωγικές ηλικίες, δηλαδή σε άτομα μέχρι 40 ετών. Στο ακόλουθο γράφημα φαίνεται η κατανομή των ηλικιών των ερωτηθέντων, πιστοποιώντας ουσιαστικά τα όσα προαναφέραμε.



Παρακάτω, παρουσιάζονται κάποια από τα πιο ενδιαφέροντα γραφήματα όπως προέκυψαν από την επεξεργασία των ερωτηματολογίων μέσω του στατιστικού προγράμματος excel (η φόρμα του ερωτηματολογίου όπως και όλα τα προκύπτοντα γραφήματα παρουσιάζονται αναλυτικά στο παράρτημα της εργασίας).

Όπως θα δούμε και παρακάτω, δεν σημειώθηκε σημαντική διαφοροποίηση στις απαντήσεις των τριών διαφορετικών ομάδων πλην ορισμένων εξαιρέσεων. Το γεγονός αυτό είναι ιδιαίτερα θετικό, διότι υπάρχει σύμπνοια απόψεων, την οποία μπορούμε να εκμεταλλευτούμε σε πρώτο στάδιο εμείς που θα διατυπώσουμε τις προτάσεις μας, και σε δεύτερο στάδιο οι αρμόδιοι που ασκούν τις πολιτικές (“policy makers”).

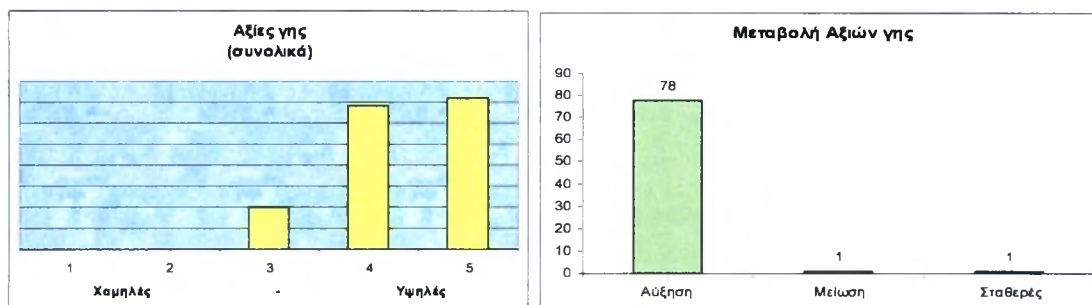
Στο πρώτο γράφημα παρατηρούμε ότι η συντριπτική πλειοψηφία των ερωτηθέντων, σε ποσοστό 74% περίπου, υποστηρίζουν ότι η Ιχθυόσκαλα επηρεάζει είτε πολύ είτε αρκετά την αειφορική και βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής και ότι θα πρέπει να μεταφερθεί σε νέα τοποθεσία εκτός του πολεοδομικού ιστού της πόλης. Αξίζει να σημειωθεί ότι την ίδια αντίληψη έχουν και οι τρεις επιμέρους κατηγορίες ερωτηθέντων. Μάλιστα λόγω της ύπαρξης της Ιχθυόσκαλας αλλά και της τσιμεντοβιομηχανίας ΑΓΕΤ θεωρούν ότι επικρατεί σύγκρουση χρήσεων γης στην περιοχή, καθώς οι τελευταίες λειτουργούν ως τροχοπέδη στην ανάπτυξη της περιοχής και στην εύρυθμη λειτουργία των κεντρικών λειτουργιών και των εμπορικών καταστημάτων της. Το 70% λοιπόν του συνόλου των ερωτηθέντων θεωρούν ότι δεν δύναται να υπάρξει αρμονική συνύπαρξη των επιχειρήσεων της περιοχής λόγω της σύγκρουσης των χρήσεων.



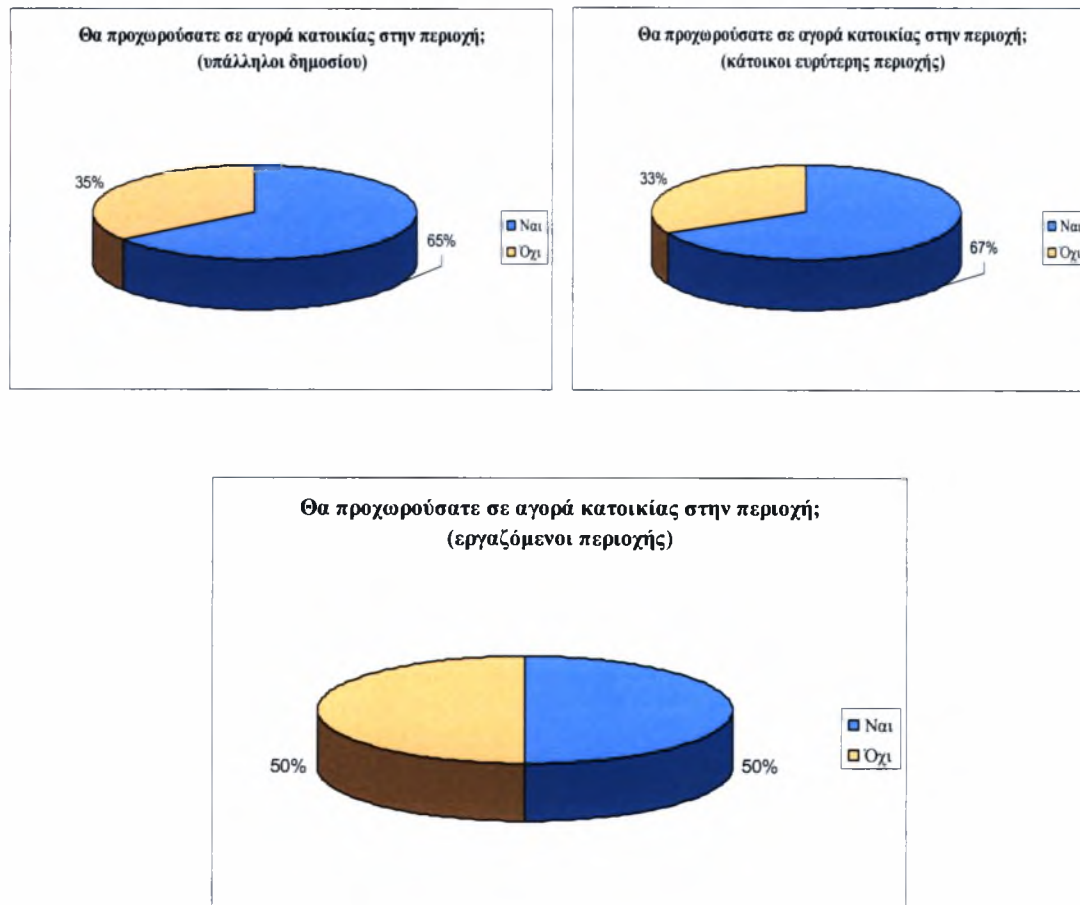
Ως προς την κατηγορία χρήσεων γης που προτείνουν για την περιοχή, αν εξαιρέσουμε την κατηγορία αναψυχή/ τουρισμός που επικρατεί με ποσοστό 45%, οι υπόλοιπες απαντήσεις σχεδόν ισομοιράζονται στις κατηγορίες κατοικία, κεντρικές λειτουργίες και χώρους πρασίνου, όπως φαίνεται και στο παρακάτω γράφημα. Αξίζει ωστόσο να σημειώσουμε ότι αν και η τέταρτη επιλογή ήταν επιλογή ανοιχτού τύπου και όχι προκαθορισμένη, η απόλυτη πλειοψηφία των ερωτηθέντων σημείωσε χώρους πρασίνου. Τις απόψεις αυτές ενισχύουν και οι απαντήσεις της τέταρτης ερώτησης, ως προς το είδος των υποδομών που επιθυμούν να δημιουργηθούν στην περιοχή, καθώς το 85%, απάντησε αθροιστικά τουριστικές και πολιτιστικές.



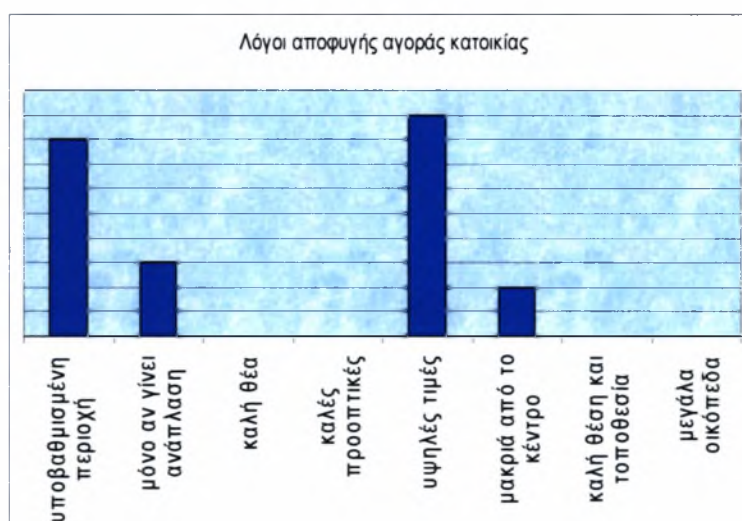
Οι απαντήσεις που λάβαμε αναφορικά με τις αξίες γης στην περιοχή μελέτης αλλά και με την προβλεπόμενη μεταβολή τους μετά την επικείμενη ανάπτυξη της περιοχής, ήταν αναμενόμενες και προφανείς, όπως φαίνεται και από τα παρακάτω γραφήματα. Πράγματι, οι αξίες γης στην περιοχή κυμαίνονται σε ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα, όπως και σε όλη την περιοχή της Καβάλας άλλωστε, αν και η περιοχή θεωρείται υποβαθμισμένη, με σημαντικά προβλήματα. Ο λόγος είναι τα φυσικά χαρακτηριστικά και η θέση της περιοχής, που ενισχύουν τις προοπτικές ανάπτυξής της.



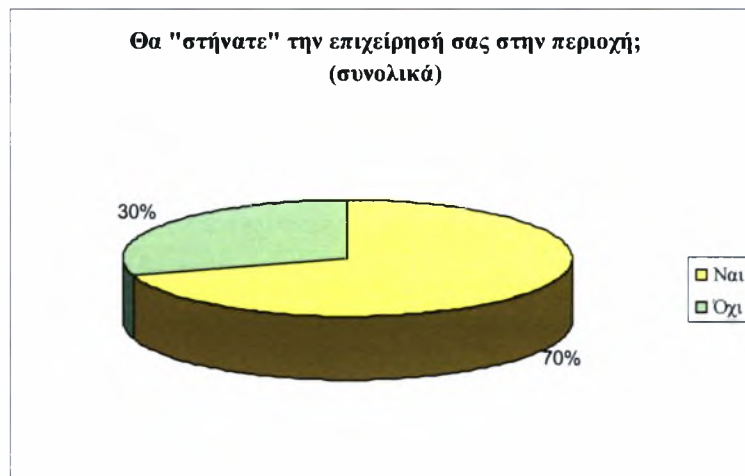
Ως προς την ερώτηση αν θα προβαίνανε σε αγορά κατοικίας στην περιοχή, παρατηρούνται διαφοροποιήσεις ως προς τις απαντήσεις των ατόμων που βιώνουν καθημερινά την περιοχή και εργάζονται εκεί, και ως προς τις δύο άλλες κατηγορίες, των οποίων οι απαντήσεις σχεδόν ταυτίζονται. Οι μεν πρώτοι δηλαδή παρουσιάζονται διχασμένοι, καθώς προσμετρούν και τα πλεονεκτήματα αλλά μειονεκτήματα της περιοχής, ενώ στους δεύτερους φαίνεται να υπερισχύουν οι προοπτικές της περιοχής και παρουσιάζονται πιο αισιόδοξοι ως προς την έκβαση των διαδικασιών ανάπλασης, εφόσον η πλειοψηφία τους θα προχωρούσε σε αγορά κατοικίας στην περιοχή.



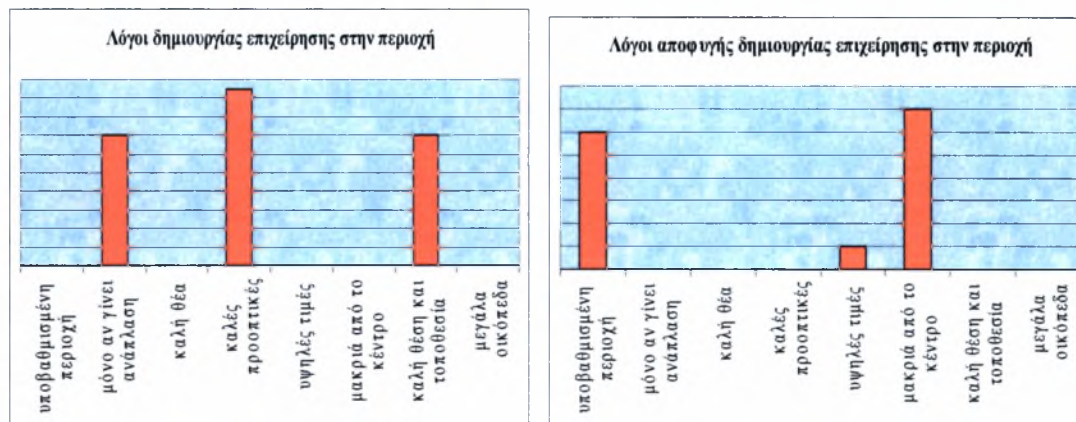
Οι κυριότεροι λόγοι που είτε θα προέβαιναν σε αγορά κατοικίας στην περιοχή είτε όχι, όπως παρουσιάζονται και στα ακόλουθα γραφήματα είναι στην μεν πρώτη περίπτωση οι διαφαινόμενες προοπτικές που παρουσιάζει η περιοχή και η θέα που έχει, ενώ στη δεύτερη, οι υψηλές τιμές της, που για πολλούς κρίνονται απαγορευτικές και ο χαρακτήρας της περιοχής εν γένει, δηλαδή μία υποβαθμισμένη πρώην βιομηχανική περιοχή.



Σε μία ανάλογη ερώτηση, δηλαδή αν θα δημιουργούσαν την επιχείρησή τους στην περιοχή, δεν παρατηρούνται διαφοροποιήσεις ως προς τις απαντήσεις των ομάδων των ερωτηθέντων, και σε ποσοστό 70% αναγνωρίζουν τις ευκαιρίες που παρουσιάζονται στην περιοχή, ιδιαίτερα μετά από τις ενδεχόμενες ομαδοποιήσεις (“clusters”) που θα δημιουργηθούν και τις οικονομίες συγκέντρωσης, και απαντούν θετικά στο ενδεχόμενο δημιουργίας επιχείρησης στην περιοχή μελέτης.

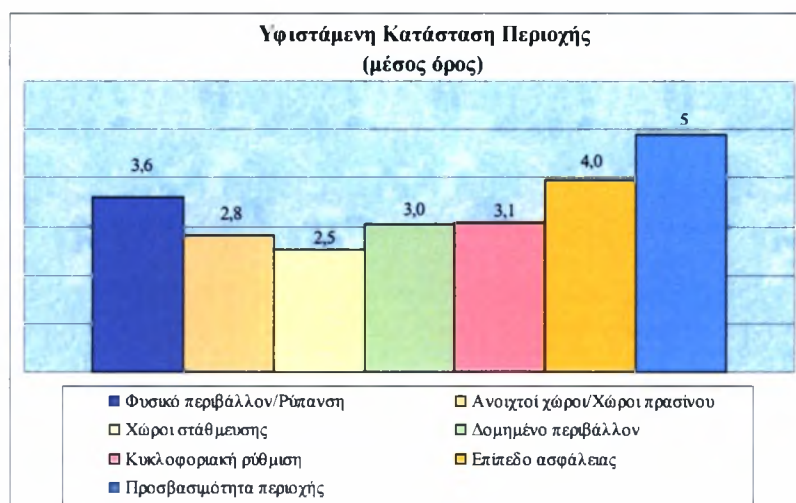


Οι κυριότεροι λόγοι δημιουργίας κάποιας επιχείρησης στην περιοχή ή αποφυγής αυτής, είναι στην πρώτη περίπτωση οι προοπτικές και η θέση της περιοχής, ενώ στη δεύτερη, η μεγάλη της απόσταση από το κέντρο της πόλης και όπως και στην προηγούμενη ερώτηση περί αγοράς κατοικίας, ο χαρακτήρας της περιοχής.



Το επόμενο και τελευταίο γράφημα παρουσιάζει την υφιστάμενη κατάσταση της περιοχής σε κάποιους νευραλγικούς τομείς, σύμφωνα πάντα με τους ερωτηθέντες. Οι απαντήσεις τους ποσοτικοποιούνται στην κλίμακα του 0 - 10 και στο εν λόγω γράφημα φαίνεται ο μέσος όρος των απαντήσεων για κάθε κατηγορία. Το γεγονός που χρήζει παρατήρησης εδώ είναι οι ιδιαίτερα χαμηλές αξιολογήσεις που έγιναν για όλες τις κατηγορίες. Μοναδική κατηγορία που βρίσκεται στο μέσο της κλίμακας είναι η προσβασιμότητα της περιοχής, καθώς ως γνωστόν αφενός την διατρέχει δρόμος ταχείας κυκλοφορίας και αφετέρου συνδέεται με πολλά και τακτά δρομολόγια

αστικής συγκοινωνίας. Όλες οι υπόλοιπες κατηγορίες κυμαίνονται σε πολύ χαμηλά και αρνητικά επίπεδα, με τις κατηγορίες των χώρων στάθμευσης και πρασίνου να συγκεντρώνουν τη χαμηλότερη αξιολόγηση.



7.2 Οι θέσεις των εμπλεκόμενων φορέων

Εξίσου σημαντικό και αναπόσπαστο τμήμα της έρευνας πεδίου, αποτελούν και οι συνεντεύξεις με τους εμπλεκόμενους φορείς. Θεωρήσαμε λοιπόν σκόπιμο να καταγράψουμε τις θέσεις και τις απόψεις τους, προτού προχωρήσουμε στις προτάσεις μας ως προς την ανάπτυξη και αναβάθμιση της περιοχής μελέτης. Ο λόγος είναι προφανής: επιδιώκεται, η πλειοψηφία, αν όχι η ολότητα, των προτάσεων να είναι ρεαλιστικές και εφαρμόσιμες, συνθήκες που επιτυγχάνονται μέσω της ανταλλαγής απόψεων με τους αρμόδιους φορείς που εμπλέκονται στην περιοχή.

Εφόσον λοιπόν θέσαμε ζήτημα μεταφοράς και μετεγκατάστασης της Ιχθυόσκαλας, σε νέα περιοχή εκτός του πολεοδομικού ιστού της πόλης, θα έπρεπε να ζητηθεί η άποψη των αρμοδίων της Ιχθυόσκαλας. Σύμφωνα λοιπόν με τον κ. Καραβοκύρη Μ., Διευθυντή της Ιχθυόσκαλας Α.Ε., μία τέτοια κίνηση φαντάζει ιδιαίτερα δύσκολη και δαπανηρή, καθώς παρουσιάζονται πολλά προβλήματα στην εύρεση κατάλληλης τοποθεσίας μετεγκατάστασης και χωροθέτησης της Ιχθυόσκαλας. Πρώτα από όλα, είναι ιδιαίτερα υψηλό το κόστος της γης, εφόσον απαιτούνται περί τα 30 στρέμματα παραθαλάσσιας περιοχής και δεύτερον, η πλειοψηφία των ακτών του νομού, και κυρίως των ανατολικών, βρίσκονται υπό το καθεστώς της Συνθήκης Ramsar, γεγονός που ελαχιστοποιεί τις πιθανές τοποθεσίες βέλτιστης χωροθέτησης.

Ωστόσο, τονίζει ότι λόγω των προβλημάτων που αντιμετωπίζει η επιχείρηση στην παρούσα περιοχή, δηλαδή στενότητα χώρου, έλλειψη χώρων στάθμευσης και κυκλοφοριακά προβλήματα, και υπό την προϋπόθεση ότι οι νέες εγκαταστάσεις θα δέχονται όλο τον όγκο των αλιευμάτων της ευρύτερης περιοχής, θα δεχόταν να μεταφερθεί σε άλλη περιοχή, σε κοντινή όμως απόσταση με το Π.Σ. Καβάλας. Κάτι τέτοιο είναι απολύτως λογικό, εάν αναλογιστούμε ότι αν και η Ιχθυόσκαλα Α.Ε. απασχολεί μόλις 20 άτομα, μόνιμους υπαλλήλους, ωστόσο, εξυπηρετεί καθημερινά γύρω στους 1000 συναλλασσόμενους.

Την παραπάνω άποψη ασπάζεται και η κα. Λαζαρίδου, υπεύθυνη των Τεχνικών Έργων του Ο.Λ.Κ., η οποία επίσης θεωρεί, ιδιαιτέρως δύσκολη μία ενδεχόμενη μεταφορά της Ιχθυόσκαλας, αν και θεωρείται επιτακτική. Η ύπαρξή της στην περιοχή δημιουργεί τόσο κυκλοφοριακά προβλήματα, όσο και προβλήματα ως προς τη σύγκρουση των χρήσεων γης, καθώς δρα ως τροχοπέδη στην ανάπτυξη και αναβάθμιση της περιοχής. Τέλος, σημειώνει ότι για την επίλυση του προβλήματος της έλλειψης χώρων στάθμευσης στην περιοχή μελέτης, ο Ο.Λ.Κ. έχει δρομολογήσει την κατασκευή χώρου στάθμευσης, στο θαλάσσιο χώρο μεταξύ του Μόλου και της Ιχθυόσκαλας. Η επιλογή του συγκεκριμένου χώρου δεν έγινε τυχαία, καθώς κύριο μέλημα των υπευθύνων ήταν η κάλυψη των αναγκών που δημιουργούνται από την επικείμενη λειτουργία του Δικαστικού Μεγάρου.

Αντιθέτως, σύμφωνα με τον κ. Χατζηχρήστου Δ., προϊστάμενο της επιχείρησης ΑΓΕΤ Ηρακλής Α.Ε., η εν λόγω επιχείρηση δεν επηρεάζει την ανάπτυξη και την εύρυθμη λειτουργία της περιοχής. Μάλιστα θεωρεί πλήγμα για τη τοπική οικονομία της περιοχής, κάποια ενδεχόμενη μετεγκατάσταση της εταιρείας, καθώς αφενός σε μία τέτοια περίπτωση, η εταιρεία θα μεταφερθεί εκτός ορίων του νομού Καβάλας, και αφετέρου η εταιρεία απασχολεί ένα εργατικό δυναμικό της τάξης των 70 ατόμων.

Ο ρόλος της Εθνικής Τράπεζας στην περιοχή μελέτης αναμένεται να ελαχιστοποιηθεί, καθώς δρομολογείται η πώληση του τμήματος οικοπέδου που έχει στην ιδιοκτησία της, πλησίον του Δικαστικού Μεγάρου, σε ιδιώτη, ο οποίος θα προχωρήσει στην άμεση εκμετάλλευσή του.

Εκτός όμως από τους παραπάνω εμπλεκόμενους φορείς, συλλέξαμε πληροφορίες και καταγράψαμε τις απόψεις ατόμων που έχουν κάποιο θεσμικό ρόλο στην πόλη της Καβάλας, όπως τον κ. Λιόγκα Β., υποψήφιο δήμαρχο της πόλης, τον κ. Μαυρίδη, πρόεδρο του Δημοτικού Συμβουλίου της πόλης κ.τ.λ. Κατά τον κ. Μαυρίδη

λοιπόν, αφενός πρέπει να μεταφερθεί η Ιχθυόσκαλα από την περιοχή διότι όχι μόνο λειτουργεί ως μονάδα ρύπανσής της, αλλά παρεμποδίζει και τη βιώσιμη ανάπτυξή της, και αφετέρου θα πρέπει να μεταφερθούν όλες οι οχλούσες δραστηριότητες από την περιοχή – αποθήκες, συνεργεία, βαφεία, αλίπαστα κ.τ.λ.- που επίσης δρουν ανασταλτικά στην ανάπτυξη της περιοχής. Για τη μεν πρώτη, θα πρέπει να βρεθεί μία βέλτιστη τοποθεσία ώστε να μεταφερθεί, για τις δε δεύτερες, προτείνεται η μεταφορά τους στο ΒΙΟ.ΠΑ. που βρίσκεται στα ανατολικά της πόλης, και προσφέρεται για τέτοιου είδους δραστηριότητες. Υποστηρίζει επίσης, ότι η περιοχή παρουσιάζει ένα σημαντικό πλεονέκτημα, την ύπαρξη δηλαδή μεγάλων οικοπέδων λόγω του πρότερου χαρακτήρα της, το οποίο όμως δεν μπορεί να εκμεταλλευτεί κατάλληλα λόγω των μικρών Σ.Δ. (0.8) που επικρατούν στην περιοχή, και που δεν αφήνουν πολλά περιθώρια αξιοποίησης.

Κατά τον κ. Λιόγκα τέλος, επικρατεί μεγάλη σύγκρουση χρήσεων γης στην περιοχή, και εν όψει των νέων συνθηκών και των εξελίξεων που προδιαγράφονται για την περιοχή, θα πρέπει οι οχλούσες δραστηριότητες να μεταφερθούν είτε στη ΒΙ.ΠΕ., είτε στο ΒΙΟ.ΠΑ. της πόλης. Η μετατόπιση αυτή δύναται να πραγματοποιηθεί είτε μέσω της μη ανανέωσης των αδειών λειτουργίας, είτε παραχωρώντας κάποια κίνητρα στους επιχειρηματίες. Επίσης, ως προς το ζήτημα της μετεγκατάστασής της ΑΓΕΤ Ηρακλής, τίθεται υπέρ της μεταφοράς της, όπως άλλωστε ορίζει και το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της πόλης, σε περιοχή μάλιστα καθορισμένη από σχετικές μελέτες που έχουν εκπονηθεί για το σκοπό αυτό, στο Νέο Μείζων Λιμένα Καβάλας (Ν.Μ.Λ.Κ.).

Εκτός όμως από το πρόβλημα της σύγκρουσης χρήσεων που παρατηρείται στην περιοχή και αναλύθηκε παραπάνω, εντοπίζει και το κυκλοφοριακό πρόβλημα που παρεμποδίζει την ομαλή λειτουργία και ανάπτυξή της. Το πρόβλημα αυτό ωστόσο είναι δυνατόν να λυθεί με την υλοποίηση της Δυτικής Περιμετρικής Οδού, όπως ορίζει και το Γ.Π.Σ., που θα ξεκινάει από το Γηροκομείο και θα καταλήγει στην περιοχή του Μπάτη. Με τον τρόπο αυτό εικάζει ότι θα αποσυμφορηθεί κατά πολύ η οδός Τενέδου και θα ελαχιστοποιηθούν τα κυκλοφοριακά ατυχήματα.

Ερωτηθείς πάντως για τη σημερινή κατάσταση της περιοχής γενικά, και για τα μέτρα που θα πρέπει να ληφθούν, απάντησε χαρακτηριστικά: «κατά τη γνώμη μου, επειδή τώρα δημιουργούνται νέα πολεοδομικά δεδομένα – δημιουργείται νέο πολεοδομικό κέντρο – με την ανέγερση του Δικαστικού Μεγάρου, με το πολυκατάστημα που λειτουργεί δίπλα και με τη Δ.Ε.Η., με κτίρια γραφείων που θα

γίνουν κ.λ.π., προκειμένου οι λειτουργίες του να γίνουν άναρχα, αποσπασματικά και επιπόλαια, είναι καλύτερα να εφαρμοστεί αυτό που προβλέπει το Γ.Π.Σ. για την περιοχή, δηλαδή μία συνολική μελέτη ανάπτυξης». Θεωρεί τέλος, ότι τα αντικρουόμενα οικονομικά συμφέροντα όμως, δυστυχώς, δεν επιτρέπουν την απρόσκοπτη ανάπτυξη της περιοχής.

7.3 Καταγραφή και αξιολόγηση της σχετικής αρθρογραφίας στον τοπικό Τύπο

Μετά από επισταμένη μελέτη και έρευνα των δημοσιευμάτων που αναφέρονται στην περιοχή μελέτης μας, σε τρεις από τις κυριότερες και μεγαλύτερης κυκλοφορίας τοπικές εφημερίδες, δηλαδή την Πρωινή, τη Νέα Εγνατία και την Εβδόμη, καταλήξαμε ότι τα ζητήματα που απασχολούν την τοπική κοινωνία σχετικά με την περιοχή της Ιχθυόσκαλας, είναι τα ακόλουθα πέντε:

Πρώτα- πρώτα, πολλοί αντιτίθενται στην αξιοποίηση του Μόλου από κάποιον ιδιώτη, υπό τη μορφή καφετέριας. Θεωρούν ότι αποτελεί το τελευταίο υπόλειμμα του βιομηχανικού παρελθόντος εκείνης της εποχής στην περιοχή και ότι θα πρέπει να αξιοποιηθεί και να αναδειχθεί κατάλληλα, με τέτοιο τρόπο ώστε να επιτρέπεται η ελεύθερη πρόσβαση σε όλους, για παράδειγμα με τη δημιουργία ενός δικτύου πεζοδρόμων στην παράλια ζώνη. Σε συνδυασμό με το παραπάνω, αντιτίθενται και στην επικείμενη κατασκευή χώρου στάθμευσης στη θαλάσσια περιοχή μεταξύ του Μόλου και της Ιχθυόσκαλας, διότι θεωρείται ότι αλλοιώνουν και καταστρέφουν το φυσικό τοπίο της περιοχής.

Ένα εξίσου σημαντικό ζήτημα που απασχολεί την τοπική κοινωνία, είναι η ραγδαία αύξηση των κυκλοφοριακών προβλημάτων και κατ' επέκταση και ατυχημάτων στην περιοχή. Με την παράλληλη λειτουργία της Ιχθυόσκαλας και της ΑΓΕΤ από τη μία και της Δ.Ε.Η., του πολυκαταστήματος και σύντομα και του Δικαστικού Μεγάρου από την άλλη, σε ένα δρόμο χαρακτηρισμένο «ταχείας κυκλοφορίας», κρίνεται επιτακτική η εκπόνηση κυκλοφοριακής μελέτης. Σύμφωνα μάλιστα με τον αντιδήμαρχο Τεχνικών Υπηρεσιών, Βαγγέλη Παπά, «η κυκλοφοριακή μελέτη θα υποδείξει που θα διοχετευτεί η κίνηση, πως θα επιτευχθεί η καλύτερη κυκλοφορία και που θα δημιουργηθούν χώροι στάθμευσης».

Η κατεδάφιση των ιστορικών για την περιοχή Μύλων Νικολετόπουλου, ανέγειρε κύμα αντιδράσεων στην κοινωνία της πόλης. Ο Μύλος ήταν ένα βιομηχανικό μνημείο της Καβάλας του μεσοπολέμου και οικονομικός πνεύμονας της

τότε Βιομηχανικής Ζώνης της, απασχολώντας εκατοντάδες εργαζόμενους. Μετά την αδρανοποίηση και την πτώχευση της ιδιοκτήτριας εταιρείας πέρασε στην ιδιοκτησία της Εθνικής Τράπεζας. Η κατεδάφιση λοιπόν ενός τέτοιου ιστορικού μνημείου, δίχως μάλιστα την άμεση εκμετάλλευση του χώρου που δημιουργήθηκε, της περιοχής θέτει τον προβληματισμό σε ένα σημαντικό μέρος της τοπικής κοινωνίας που είναι άλλωστε και ο άμεσος αποδέκτης των όποιων ενεργειών.

Τέλος, πολλά δημοσιεύματα επικεντρώνουν το ενδιαφέρον τους στο «πολεοδομικό κενό» που δημιουργείται στην περιοχή λόγω απουσίας συγκεκριμένου θεσμικού πλαισίου και μελετών για την περιοχή. Παρατηρείται έλλειψη κυκλοφοριακής μελέτης που να μεριμνά για τα νέα δεδομένα στην περιοχή, έλλειψη μελέτης ανάπλασης που να περιλαμβάνει συγκεκριμένες δράσεις και κατευθύνσεις για την ανάπτυξη της περιοχής, και έλλειψη ενός επικαιροποιημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, που να προσαρμόζεται στις υπάρχουσες συνθήκες, απειλές και προοπτικές της περιοχής. Όλα αυτά έχουν ως φυσικό επακόλουθο, την άναρχη και ανισόρροπη ανάπτυξη της περιοχής, η οποία μοιραία οδηγεί στην υποβάθμισή της.

7.4 Αποτελέσματα Επιτόπιας Έρευνας

Από την επιτόπια έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή μελέτης, και τη μετέπειτα επεξεργασία και ανάλυση των στοιχείων που συλλέξαμε, προέκυψαν κάποια αποτελέσματα, τα οποία παρουσιάζονται συγκεντρωτικά στην παράγραφο αυτή, και από τα οποία θα αντλήσουμε στοιχεία για τις δράσεις και τις ενέργειες που θα προτείνουμε. Τα αποτελέσματα αυτά είναι τα ακόλουθα:

- Ύπαρξη σύγκρουσης χρήσεων στην περιοχή και ανάγκη εξυγίανσης της κατάστασης.
- Μεταφορά τόσο της Ιχθυόσκαλας όσο και της τσιμεντοβιομηχανίας ΑΓΕΤ Ηρακλής σε άλλη περιοχή κοντά στο Π.Σ. Καβάλας.
- Αναγνώριση των αναμφισβήτητων προβλημάτων της περιοχής, τα οποία παρουσιάστηκαν και στην ανάλυση SWOT (έλλειψη χώρων πρασίνου και στάθμευσης, κακής ποιότητας κτιριακό δυναμικό, κυκλοφοριακά προβλήματα κ.τ.λ.).
- Οι αξίες γης κυμαίνονται σε υψηλά επίπεδα και αναμένεται να αυξηθούν και άλλο μετά τις όποιες αστικές παρεμβάσεις.

- Οι περισσότεροι επιθυμούν τη δημιουργία τουριστικών και πολιτιστικών υποδομών στην περιοχή.
- Η πλειοψηφία των ερωτηθέντων θα προχωρούσε τόσο σε αγορά κατοικίας, όσο και σε δημιουργία μίας επιχείρησης, ενώ θα επιθυμούσε περισσότερους χώρους πρασίνου.
- Πολλοί αντιτίθενται τόσο στο ενδεχόμενο εκμετάλλευσης του Μόλου από ιδιώτη και τη μετατροπή του σε καφετέρια, όσο και στη δημιουργία χώρου στάθμευσης στη θαλάσσια περιοχή μεταξύ Μόλου και Ιχθυόσκαλας.
- Δημιουργία νέων δεδομένων, πολεοδομικών και οικονομικών, στην περιοχή με τη σταδιακή λειτουργία εμπορικών και κεντρικών λειτουργιών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ**8.1 Εισαγωγικά**

Λαμβάνοντας υπόψη όσα αναλύθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια περί ολοκληρωμένων πολεοδομικών παρεμβάσεων, επιτυχημένων εγχειρημάτων σε άλλες περιοχές της Ευρώπης, αλλά και όσα στοιχεία και πληροφορίες συλλέξαμε από την επιτόπια έρευνα που πραγματοποιήσαμε, μέσω των ερωτηματολογίων, των συνεντεύξεων, των δημοσιευμάτων και της επιτόπιας καταγραφής της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής μελέτης, καταλήγουμε στο παρών κεφάλαιο σε μία σειρά από προτάσεις, οι οποίες αφορούν τόσο το σχεδιαστικό κομμάτι της ανάπλασης της περιοχής, όσο και το πρόγραμμα υλοποίησης των προτεινόμενων δράσεων.

Το όραμα που έχουμε για την περιοχή είναι, με το πέρας των διαδικασιών ανάπλασης, να μετατραπεί από ανεπιθύμητο και απομονωμένο θύλακα υποβάθμισης σε ένα υγιές κέλυφος του πολεοδομικού ιστού της πόλης, πλήρως ενσωματωμένο σε αυτήν, και ιδιαίτερα ελκυστικό τόσο για τους κατοίκους της πόλης, όσο και για τους επισκέπτες και τους μελλοντικούς επενδυτές.

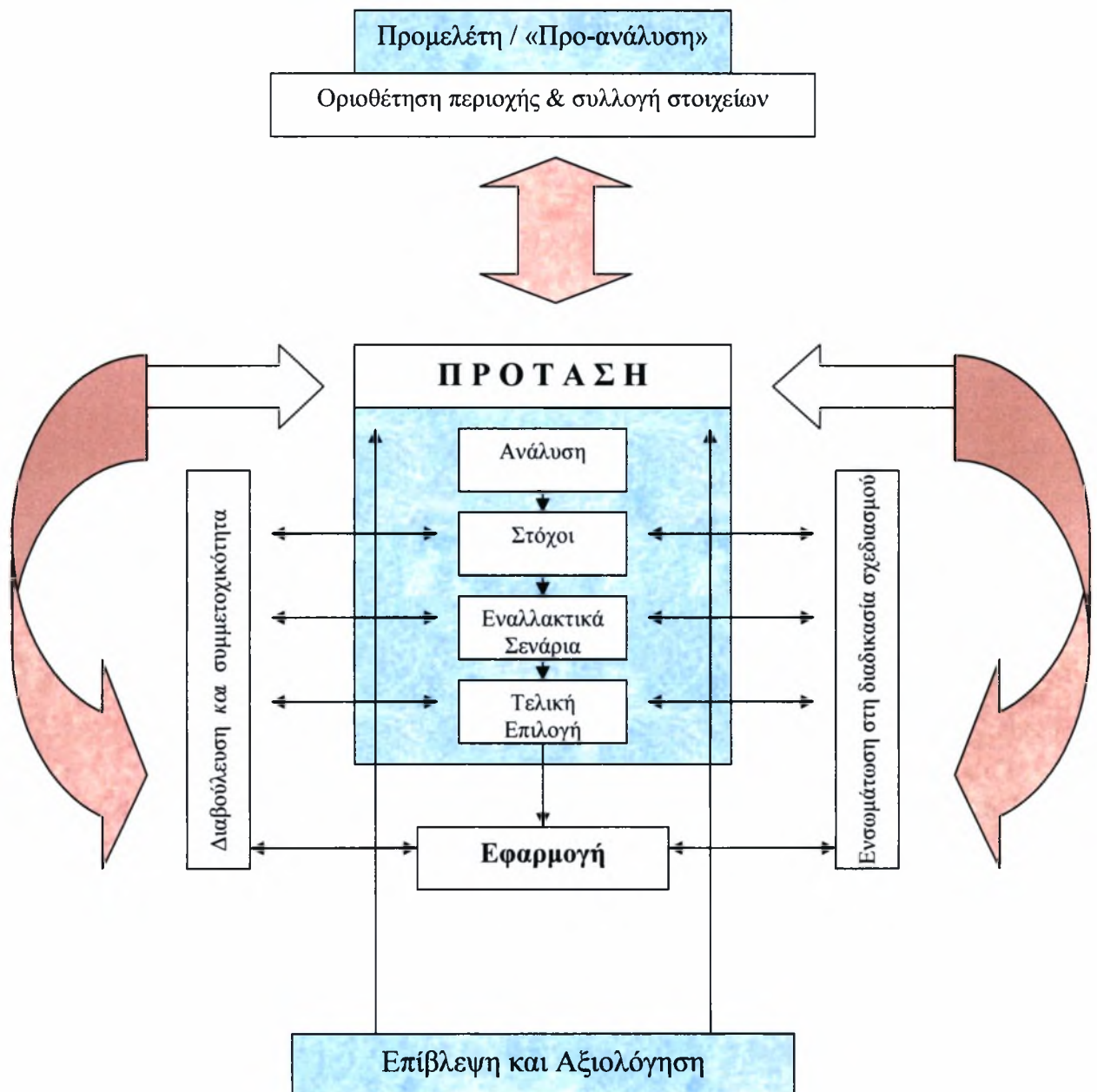
Οι κύριοι άξονες στρατηγικής για την υλοποίηση του παραπάνω οράματος, είναι οι ακόλουθοι τρεις: α) η ανάδειξη της φυσιογνωμίας της περιοχής, β) η αειφορική και βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής, δηλαδή να προάγεται η ισόρροπη ανάπτυξη και διαχείριση της οικονομίας, της κοινωνίας και του περιβάλλοντος της περιοχής και γ) η ρεαλιστικότητα και η βιωσιμότητα των προτεινόμενων δράσεων και έργων.

Έτσι λοιπόν, καλούμαστε να στοχοθετήσουμε και να αναλύσουμε τις επιδιώξεις των διαφόρων μελών της κοινωνίας και μέσω της διαδικασίας του σχεδιασμού να καταλήξουμε σε ένα μοντέλο ανάπλασης που να εξυπηρετεί όλους τους απαιτούμενους στόχους, να ενσωματώνει τους επιμέρους άξονες που θέσαμε και να οδηγεί εν τέλει, στην υλοποίηση του οράματος που ορίσαμε για την περιοχή.

8.2 Μοντέλο Ανάπλασης

Το μοντέλο ανάπλασης που υιοθετούμε για την αναβάθμιση της περιοχής μελέτης προσομοιάζει αφενός με εκείνο που προτείνει ο Αραβαντινός (1997) και αναλύθηκε στο 3^ο κεφάλαιο και αφετέρου με εκείνο που προτείνεται και αναλύεται μέσω του

προγράμματος LUDA περί ανάπλασης υποβαθμισμένων αστικών περιοχών, και το οποίο επίσης αναλύθηκε στο 3^ο κεφάλαιο. Παραθέτουμε λοιπόν το προτεινόμενο μοντέλο που θα ακολουθήσουμε, δίχως περαιτέρω ανάλυση.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία

Πράγματι, στην παρούσα εργασία έχουμε εφαρμόσει όλα τα προαπαιτούμενα στάδια ενός ολοκληρωμένου μοντέλου ανάπτυξης. Ωστόσο, πρέπει να τονίσουμε ότι η πρότασή μας έχει στρατηγικό και όχι κανονιστικό χαρακτήρα. Λαμβάνουμε βέβαια υπόψη μας τον υπερκείμενο σχεδιασμό και αυτά που προβλέπει, ως ένα βαθμό φυσικά, δεδομένου ότι το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της περιοχής χρονολογείται από το 1987. Προτείνουμε κάποιες χρήσεις γης για την περιοχή σε δύο εναλλακτικά σενάρια, οι οποίες προέκυψαν μέσα από επιτόπια έρευνα και διαβουλεύσεις, δεν προτείνουμε όμως κανονιστικούς όρους δόμησης, τους οποίους θα θέσει η πολεοδομική μελέτη ανάπτυξης. Η πολεοδομική μελέτη επίσης, που θα εκπονηθεί, θα ορίζει τους όρους δόμησης στα κτίρια ειδικών χρήσεων, π.χ. για το Συνεδριακό ή το Εμπορικό Κέντρο. Έτσι, όπως θα επισημανθεί και στη συνέχεια, η σχεδιαστική πρόταση είναι καθαρά ενδεικτική, καθώς για όλα, προτείνουμε ειδικές αρχιτεκτονικές και τεχνικο-οικονομικές μελέτες, όπως άλλωστε ορίζει και ένα ολοκληρωμένο σχέδιο ανάπτυξης.

Να σημειώσουμε ωστόσο, ότι ιδιαίτερη έμφαση θα πρέπει να δοθεί στο στάδιο των διαβουλεύσεων, όπου λαμβάνοντας υπόψη την συνισταμένη των βουλήσεων και των επιδιώξεων όλων των εμπλεκόμενων μερών, καταλήγουμε σε μία τελική ενδεικτική πρόταση. Η πρόταση θα είναι ενδεικτική, διότι από τη μία, προτείνουμε δύο εναλλακτικά σενάρια για την ανάπτυξη της περιοχής και από τα οποία τελικώς θα επιλεγεί το ένα μέσω του διαλόγου και των απαιτούμενων διαβουλεύσεων και από την άλλη, μέσω των διαδικασιών της ανάδρασης και της επίβλεψης, όπου κρίνεται αναγκαίο και σκόπιμο, θα υπάρχουν τροποποιήσεις και προσαρμογές, με στόχο την καλύτερη δυνατή εναρμόνιση της πρότασης με τα νέα δεδομένα και συνθήκες, τα οποία συνεχώς μεταβάλλονται, αλλά και την θετικότερη και πληρέστερη έκβαση του όλου εγχειρήματος.

8.3 Περιγραφή και Ανάλυση Σχεδιαστικής Πρότασης

Όπως έχει ήδη αναλυθεί, στο νέο περιβάλλον του εντεινόμενου ανταγωνισμού, οι πόλεις προσπαθούν να ανανεώσουν τις εικόνες τους, βελτιώνοντας κυρίως την ποιότητα του αστικού τους χώρου. Σε συνδυασμό με αυτό, οι νέες συνθήκες που επικρατούν, επιτάσσουν την κυριαρχία νέων μορφών βιομηχανίας, όπως είναι για παράδειγμα οι βιομηχανίες του πολιτισμού και της αναψυχής, αλλά και του

τουρισμού, η οποία εμφανίζεται πλέον με νέες εναλλακτικές μορφές, για παράδειγμα το συνεδριακό τουρισμό, τον πολιτιστικό, τον αθλητικό, το θρησκευτικό κλπ.

Για το λόγο αυτό, συχνά επιχειρείται η δημιουργία πολιτιστικών και ψυχαγωγικών πόλων έλξης, οι οποίοι με τη σειρά τους δημιουργούν χωρικές συγκεντρώσεις, τα clusters, που δρουν καταλυτικά στην αναζωογόνηση και στην αναγέννηση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών, λειτουργώντας ως θύλακες ανάπτυξης.

Συνοπολογίζοντας με τα παραπάνω και τα αποτελέσματα της επιτόπιας έρευνας – ερωτηματολόγια και συνεντεύξεις –, τα οποία ως προς τις επιθυμητές χρήσεις για την περιοχή, ορίζουν κατά σειρά προτίμησης τουριστική χρήση και μετά πολιτιστικές χρήσεις, καταλήγουμε στη διατύπωση των δύο εναλλακτικών σεναρίων που προτείνουμε για την ανάπλαση και αναβάθμιση της περιοχής της Ιχθυόσκαλας.

Η περιοχή λοιπόν προτείνουμε να λάβει το χαρακτήρα ενός νέου πολεοδομικού κέντρου για την πόλη και να εξυπηρετεί τις δυτικές και βόρειες συνοικίες της πόλης, οι οποίες μάλιστα φιλοξενούν και τα ανώτερα οικονομικά και κοινωνικά στρώματα, εξοικονομώντας τους χρόνο και ελαχιστοποιώντας το κόστος μεταφοράς προς το υπάρχον κέντρο της πόλης.

Έτσι λοιπόν, τα δύο εναλλακτικά σενάρια διαφοροποιούνται μόνο ως προς τις χρήσεις του πολιτισμού και του τουρισμού, ενώ όλες οι υπόλοιπες παραμένουν ίδιες και στα δύο σενάρια. Οι χρήσεις αυτές είναι οι κεντρικές λειτουργίες και τα γραφεία, οι οποίες προτείνονται για το λόγο που αναλύσαμε παραπάνω ως προς το νέο κέντρο πόλης. Τα γραφεία μάλιστα προτείνονται για να εξυπηρετήσουν τις ανάγκες της επικείμενης λειτουργίας του Δικαστικού Μεγάρου. Επίσης, η κατοικία, την οποία προτείνουμε αφενός διότι η συντριπτική πλειοψηφία των ερωτηθέντων θα ήθελε ζώνη κατοικίας στην περιοχή λόγω των ευνοϊκών φυσικών χαρακτηριστικών που παρουσιάζει, και αφετέρου διότι έτσι θα επιτευχθεί και η ομαλή ενσωμάτωση με τον υπόλοιπο πολεοδομικό ιστό της πόλης, εφόσον όλες οι όμορες περιοχές αποτελούν περιοχές γενικής κατοικίας. Επιπροσθέτως, προτείνονται οι χρήσεις εμπορίου και αναψυχής, για να αποφευχθεί ενδεχόμενη απομόνωση (γκετοποίηση), η οποία συχνά παρατηρείται σε περιοχές εργασίας ή κατοικίας. Αναφορικά με αυτό, προτείνεται η δημιουργία ενός εμπορικού κέντρου όπου θα στεγάζεται πολυ-κινηματογράφος, με ό,τι αυτό συνεπάγεται, καθώς μία ανάλογη λειτουργία δεν απαντάται πουθενά σε όλη την πόλη της Καβάλας. Τέλος, επειδή τόσο από την καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης, όσο και από την επεξεργασία των ερωτηματολογίων, διαπιστώθηκε

παντελής έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και χώρων στάθμευσης, προτείνεται η δημιουργία τους σε αρκετά σημεία της περιοχής μελέτης.

Ως προς τα σημεία διαφοροποίησης, το 1^ο Σενάριο δίνει ιδιαίτερη έμφαση στον τουρισμό και προτείνεται η δημιουργία ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, επιμήκυνση του μόλου της ιχθυόσκαλας για ελλιμενισμό σκαφών αναψυχής και επιπλέον εγκαταστάσεις και λειτουργίες αναψυχής. Στους χάρτες της πρότασης, φαίνεται πού ακριβώς ορίζεται η κάθε χρήση και λειτουργία που προτείνεται. Στο σημείο αυτό, θα πρέπει να τονίσουμε ότι πέραν από τον ορισμό των χρήσεων γης, η περαιτέρω σχεδιαστική πρόταση είναι καθαρά ενδεικτική, για πιο πλήρη και ολοκληρωμένη παρουσίαση της πρότασής μας. Ως προς τους όρους δόμησης, θα προκύψουν από την πολεοδομική μελέτη που θα εκπονηθεί και ως προς τα κτίρια, και κυρίως ως προς τα ιδιαίτερα κτίρια π.χ. το εμπορικό κέντρο, το συνεδριακό κέντρο, το ξενοδοχείο, το ναυτικό μουσείο κτλ, θα προκύψουν από ειδικές αρχιτεκτονικές και οικονομο-τεχνικές μελέτες. Μάλιστα, η τελική επιλογή των αμιγώς αρχιτεκτονικών προτάσεων προτείνεται να γίνει μέσω διεθνών αρχιτεκτονικών διαγωνισμών, όπου θα ενισχύεται και ως ένα βαθμό το στοιχείο της καινοτομίας στο σχεδιασμό. Κάτι ανάλογο προτείνεται και για το σχεδιασμό και την αστική σύνθεση των ανοιχτών και κοινόχρηστων χώρων.

Το 2^ο Σενάριο δίνει έμφαση στις πολιτιστικές χρήσεις και λειτουργίες και στις περιοχές, οι οποίες φαίνονται όπως προείπαμε, στους χάρτες της πρότασης, προτείνονται ένα Συνεδριακό και Εκθεσιακό Κέντρο, το οποίο θα συντελέσει τα μέγιστα στην ανάπτυξη όχι μόνο της περιοχής μελέτης αλλά και ολόκληρης της πόλης της Καβάλας. Ενδεικτική της διαπίστωσης αυτής, είναι η αναζήτηση κατάλληλης θέσης στα όρια του πολεοδομικού ιστού της πόλης, για τη χωροθέτηση Συνεδριακού Κέντρου. Δεδομένης λοιπόν της απομάκρυνσης των αντικρουόμενων χρήσεων γης από την περιοχή, θεωρούμε ότι αυτή προσφέρεται για τέτοιου είδους χρήση. Επίσης, στα πλαίσια της ενίσχυσης των πολιτιστικών λειτουργιών, προτείνεται η ίδρυση ενός Ναυτικού Μουσείου, το οποίο μάλιστα θα εκθέτει φωτογραφικό υλικό, και όχι μόνο, με την ιστορία της περιοχής αλλά κυρίως με την ιστορία των τριών τοπόσημων της περιοχής, δηλαδή των εγκαταστάσεων της Ιχθυόσκαλας, της ΑΓΕΤ Ηρακλής και των Μύλων Νικολετόπουλου, έτσι ώστε να διατηρηθεί και να προβληθεί με κάποιο τρόπο τα πλούσια και ενδιαφέροντα ιστορικά χαρακτηριστικά της περιοχής. Ομοίως, προτείνεται να αξιοποιηθεί και να προβληθεί

και ο Μόλος των παλιών μύλων, ο οποίος αποτελεί βιομηχανικό μνημείο. Με τον τρόπο αυτό επιδιώκεται όσο το δυνατόν η διατήρηση της φυσιογνωμίας της περιοχής.

Ωστόσο, η ύπαρξη των δύο εναλλακτικών σεναρίων δε σημαίνει ότι θα πρέπει να επιλεγεί είτε το ένα, είτε το άλλο. Ύστερα από διαβουλεύσεις μεταξύ όλων των εμπλεκόμενων μερών, αλλά και μετά από τις διαδικασίες ανάδρασης, ενδέχεται να προωθηθεί ένα νέο σενάριο πρότασης, το οποίο ουσιαστικά να αποτελεί έναν συνδυασμό των δύο παραπάνω, επιλέγοντας από το κάθε ένα τα στοιχεία εκείνα που ικανοποιούν τις προσδοκίες των περισσοτέρων για την ανάπλαση και αναβάθμιση της περιοχής.
















Όλες οι παραπάνω προτάσεις βέβαια, προϋποθέτουν πως είναι διαθέσιμη όλη η περιοχή και ότι θα σχεδιαστεί εξ' ολοκλήρου, από σχεδόν μηδενικό στάδιο (παρατηρώντας μάλιστα τον Χάρτη 6.3, όπου αναπαρίσταται η υφιστάμενη κατάσταση του κτιριακού δυναμικού της περιοχής, αιτιολογείται απόλυτα η απόφασή μας αυτή). Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι θα συναινέσουν όλοι οι ιδιοκτήτες στην παραχώρηση των ιδιοκτησιών τους. Κάτι τέτοιο σε πρώτο στάδιο φαντάζει αδύνατο, δεδομένου όμως του χαρακτηρισμού όλης της περιοχής μελέτης ως ζώνη αστικού αναδασμού, το οποίο θα αναλυθεί εκτενέστερα παρακάτω, επισπεύδει τις διαδικασίες. Οπότε, είτε οι ιδιοκτήτες θα παραχωρήσουν τις ιδιοκτησίες τους και θα τους επιστραφεί ιδιοκτησία ίσης αξίας με την αρχική αφαιρούμενης της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη στη νέα πολεοδομημένη περιοχή, είτε θα τους δοθεί ισάξια ιδιοκτησία σε άλλη περιοχή. Για παράδειγμα, για ειδικές οχλούσες ή ρυπαίνουσες χρήσεις, προτείνεται η μεταφορά τους στο ΒΙΟ.ΠΑ. της πόλης. Σε ανάλογες περιπτώσεις προτείνονται μέτρα όπως οι φοροαπαλλαγές, κίνητρα και ειδικές επιχορηγήσεις ώστε να πειστούν κάποιοι από τους ιδιοκτήτες και να μετεγκατασταθούν σε άλλη τοποθεσία. Με τον τρόπο αυτό, επιτυγχάνεται ο ολοκληρωμένος και όχι ο αποσπασματικός σχεδιασμός της περιοχής.

Όπως είναι φυσικό, όλες οι προτάσεις πραγματοποιήθηκαν ύστερα από εμπεριστατωμένη μελέτη και προσεκτική ανάλυση της περιοχής και μετά από διαβουλεύσεις με την τοπική κοινωνία και τους εμπλεκόμενους φορείς. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι περιπτώσεις της ΑΓΕΤ και της Ιχθυόσκαλας. Επίσης, ελήφθησαν σοβαρά υπόψη οι αρχές που διέπουν μία σύγχρονη ολοκληρωμένη πρόταση ανάπλασης, και είναι η εκπλήρωση του διττού στόχου της αειφορίας και της βιωσιμότητας μέσω των προτεινόμενων δράσεων για την περιοχή. Επιπροσθέτως, μη θέλοντας να αποκλείσουμε κάποια κοινωνικά στρώματα από την

περιοχή, σχετικά με την αγορά κατοικίας, κάναμε μία επιτόπια έρευνα μέσω μεσιτών, αναφορικά με το πού κυμαίνονται οι αξίες γης στην περιοχή. Καταλήξαμε στο ότι επειδή οι αξίες γης κυμαίνονται ήδη σε ασυνήθιστα υψηλά επίπεδα, δεδομένης της υπάρχουσας αρνητικής κατάστασης στην περιοχή, αλλά και επειδή οι όμορες συνοικίες απευθύνονται σε ανώτερα οικονομικά στρώματα, στοχεύουμε στη δημιουργία ενός οικιστικού περιβάλλοντος υψηλών προδιαγραφών. Τέλος, να παρατηρήσουμε ότι με την ενδεχόμενη δημιουργία όλων των προαναφερθέντων προτεινόμενων λειτουργιών, αυξάνονται κατακόρυφα τα επίπεδα απασχόλησης σε αντίθεση με τις υπάρχουσες λειτουργίες της περιοχής, η πλειοψηφία των οποίων υπολειτουργεί και απασχολεί μικρό εργατικό δυναμικό.

Απώτερος στόχος της σχεδιαστικής πρότασης τόσο για την περιοχή της Ιχθυόσκαλας, όσο και για την πόλη της Καβάλας είναι η αναβάθμιση και ο εμπλουτισμός της εικόνας της πόλης. Αυτό επιτυγχάνεται αφενός μέσω της αναζωογόνησης και ανάπλασης όλων των θυλάκων υποβάθμισης της πόλης, και αφετέρου με την εισαγωγή νέων και καινοτόμων χαρακτηριστικών στην πόλη. Και επειδή, οι προσφερόμενες εκτάσεις αξιοποίησης είναι ιδιαίτερα περιορισμένες μέσα στα στενά πολεοδομικά όρια μίας πόλης, οι περιοχές οι οποίες αναπλάθονται και μάλιστα σε τόσο σημαντικό βαθμό, όπως η περιοχή της Ιχθυόσκαλας, προσφέρονται για μεγαλόπνοα και αναγνωρίσιμα έργα. Εκείνο λοιπόν που θέλουμε να επιτευχθεί κυρίως μέσω των αρχιτεκτονημάτων της περιοχής είναι ο συνδυασμός των ιστορικών κτιρίων της πόλης, τα οποία είναι πολυάριθμα, με τα σύγχρονα που προτείνουμε να δημιουργηθούν στην περιοχή και ουσιαστικά θα σηματοδοτούν το θαλάσσιο μέτωπο αλλά και την εικόνα της πόλης που θέλουμε να προωθηθεί στις αγορές-στόχους, δηλαδή στους κατοίκους, στους τουρίστες και στους επενδυτές. Κάτι ανάλογο εφαρμόστηκε, με μεγάλη επιτυχία μάλιστα, στην πόλη του Δουβλίνου.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Πεζόδρομος
-  Ποδηλατόδρομος
-  Υδάτινο Στοιχείο
-  Χώροι Στάθμευσης
-  Πλατεία
-  Χώροι Πρασίνου
-  Κατοικία
-  Εμπορικές Δραστηριότητες
-  Αναψυχή
-  Τουριστικές Εγκαταστάσεις
-  Διοίκηση
-  Κεντρικές Λειτουργίες (Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες)
-  Όριο περιοχής μελέτης
-  Ακτογραμμή
-  Νησίδια

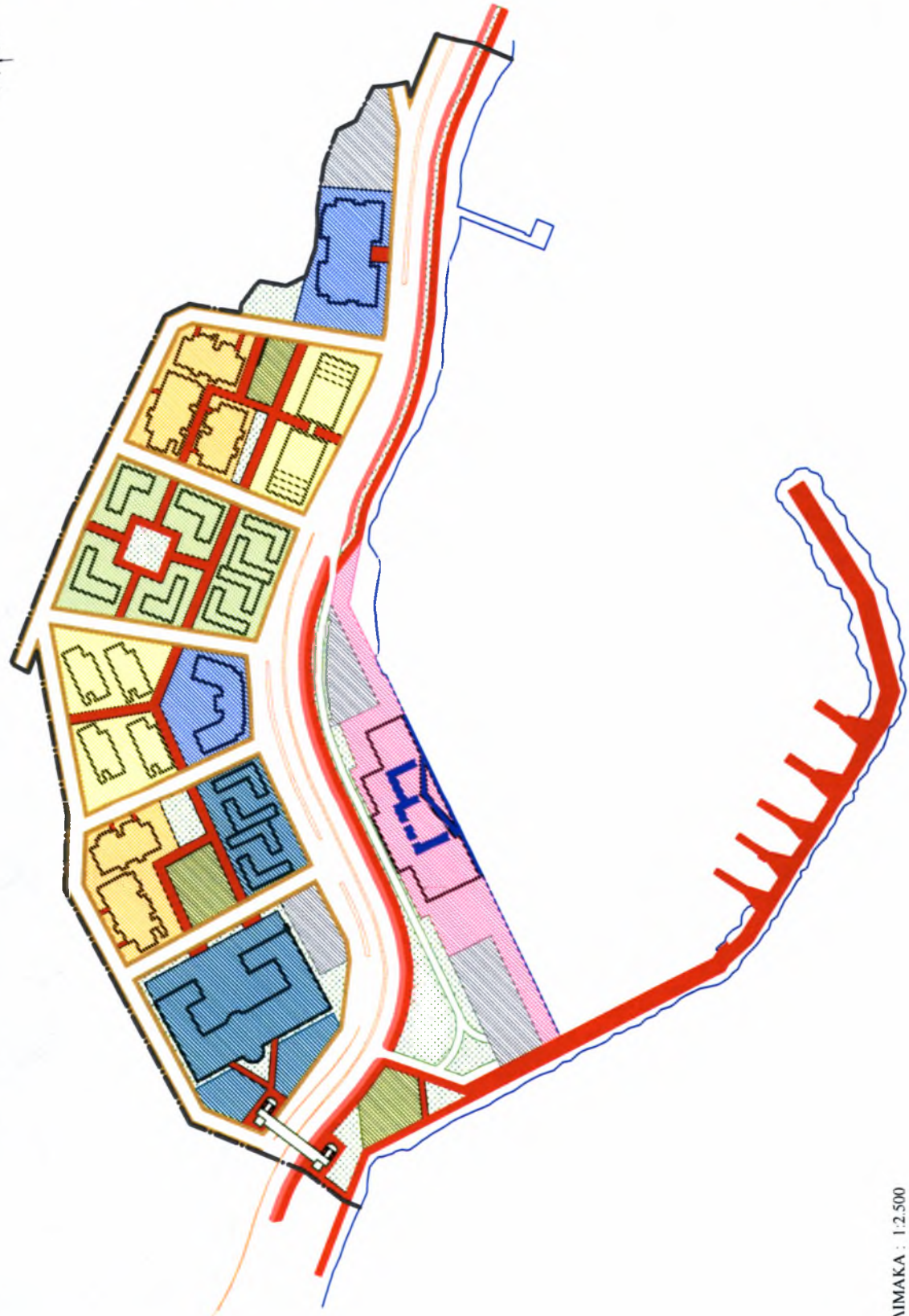
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
 ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ 8.1 : Πρόταση 1ου Σεναρίου -
 Χρήσεις γης

Διπλωματική Εργασία
 "Ολοκληρωμένη Προσέγγιση στο θεαμό των
 Αναλάσων. Η περίπτωση της Ιχθυοκαλας
 Καβάλας"





















Εκπονητές : Ροκάς Νίκος, Σαμουρακισίδου Ελένη
 Επιβλέποντες : Λαλιάνης Κ., Ψυχάρης Ι.

Βίος, Οκτώβριος 2006



ΚΛΙΜΑΚΑ : 1:2.500

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Πεζόδρομος
-  Ποδηλατόδρομος
-  Χώροι Πρασίνου
-  Χώροι Στάθμευσης
-  Πλατεία
-  Περιβάλλοντας Χώρος
-  Υδάτινο Στοιχείο
-  1
-  2
-  3
-  4
-  5
-  6
-  7
-  8
-  9
-  10
-  Οριο περιοχής μελέτης
-  Ακτογραμμή
-  Νησιδα

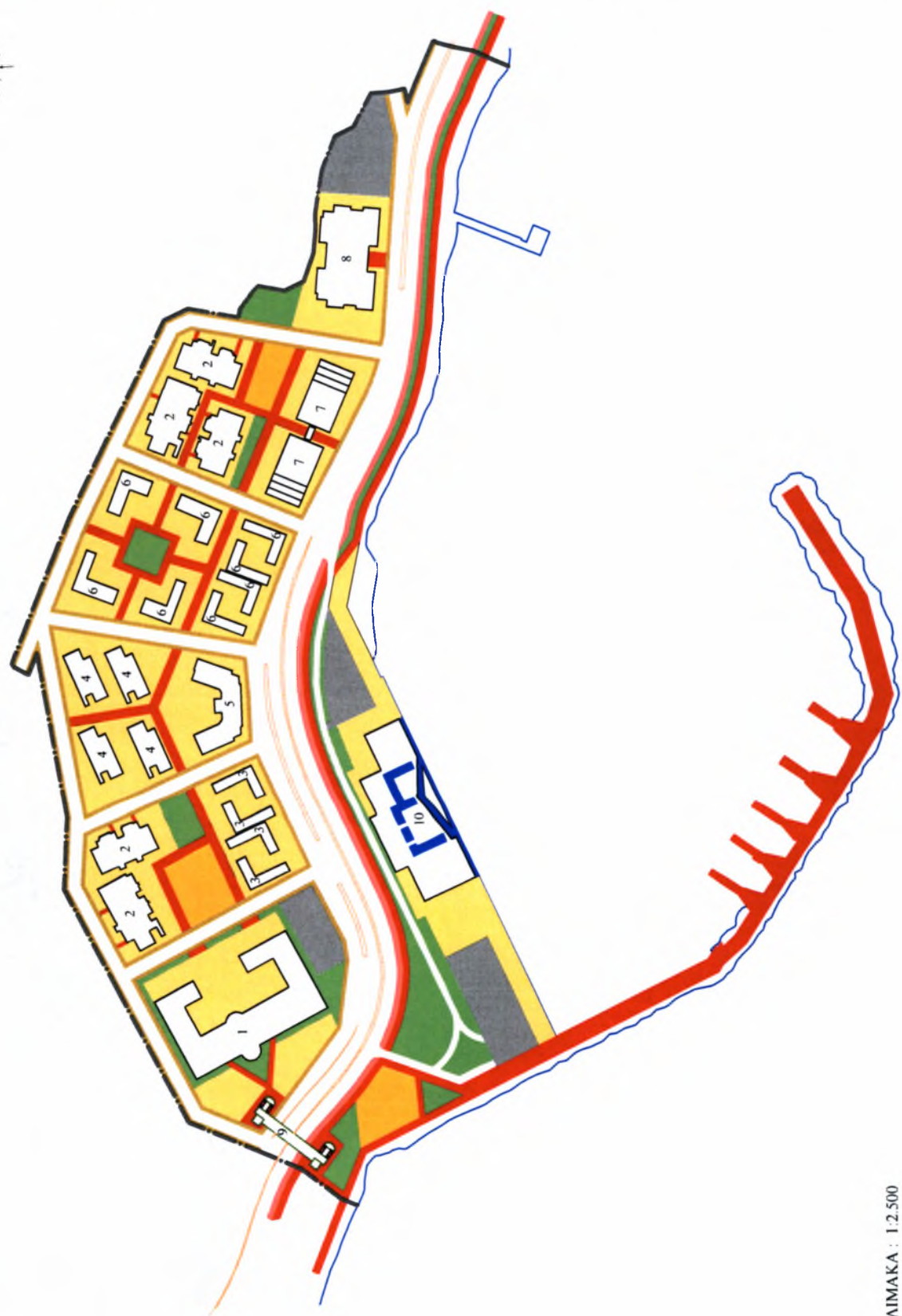
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
 ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ 8.2 : Πρόταση 1ου Σεναρίου -
 Πολεοδομική Διάταξη

Διπλωματική Εργασία
 "Ολοκληρωμένη Προσέγγιση στο θεσμό των
 Αναλάσεων. Η περίπτωση της Ιχθυοκαλας
 Καβάλας"
















Εκπονητές : Ροκίος Νίκος, Σαμουράσιδου Ελένη
 Επιβλέποντες : Λαλένης Κ., Ψυχάρης Γ.

Βόλος, Οκτώβριος 2006



ΚΛΙΜΑΚΑ : 1:2.500

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

	Πεζόδρομος
	Ποδηλατόδρομος
	Χώροι Πρασίνου
	Χώροι Στάθμευσης
	Πλατεία
	Κατοικία
	Εμπορικές Δραστηριότητες
	Αναψυχή
	Πολιτιστικές Λειτουργίες
	Συνεδριακό-Εκθεσιακό Κέντρο
	Διοίκηση
	Κεντρικές Λειτουργίες (Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες)
	Όριο περιοχής μελέτης
	Ακτογραμμική
	Νησίδα

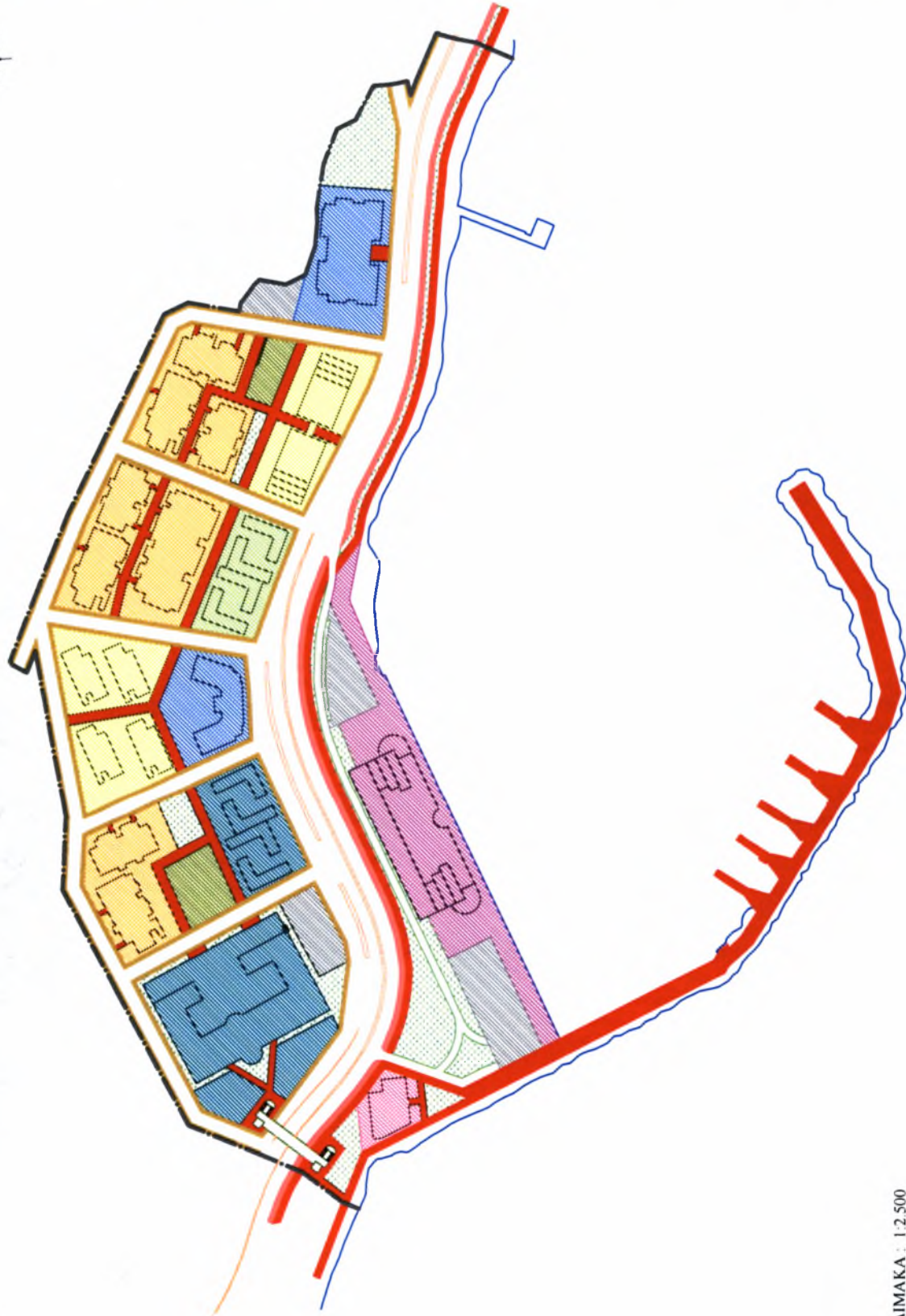
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΩΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ 8.3 : Πρόταση 2ου Σεναρίου -
Χρήσεις γης





















Διπλωματική Εργασία
"Ολοκληρωμένη Προσέγγιση στο θεματό των
Αναλάσεων. Η περίπτωση της Ιχθυοσκαλίας
Καβάλας"

Εκπαιδευτές : Ροκάς Νίκος, Σαμουράκας Ελένη
Επιβλέποντες : Ααλένης Κ., Ψυχάρης Γ.

Βάρος, Οκτώβριος 2006



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Πεζόδρομος
-  Ποδηλατόδρομος
-  Χώροι Πρασίνου
-  Χώροι Στάθμευσης
-  Πλατεία
-  Περιβάλλοντας Χώρος
-  1
-  2
-  3
-  4
-  5
-  6
-  7
-  8
-  9
-  10
-  11
-  Οριο περιοχής μελέτης
-  Ακτογραμμή
-  Νησιδα

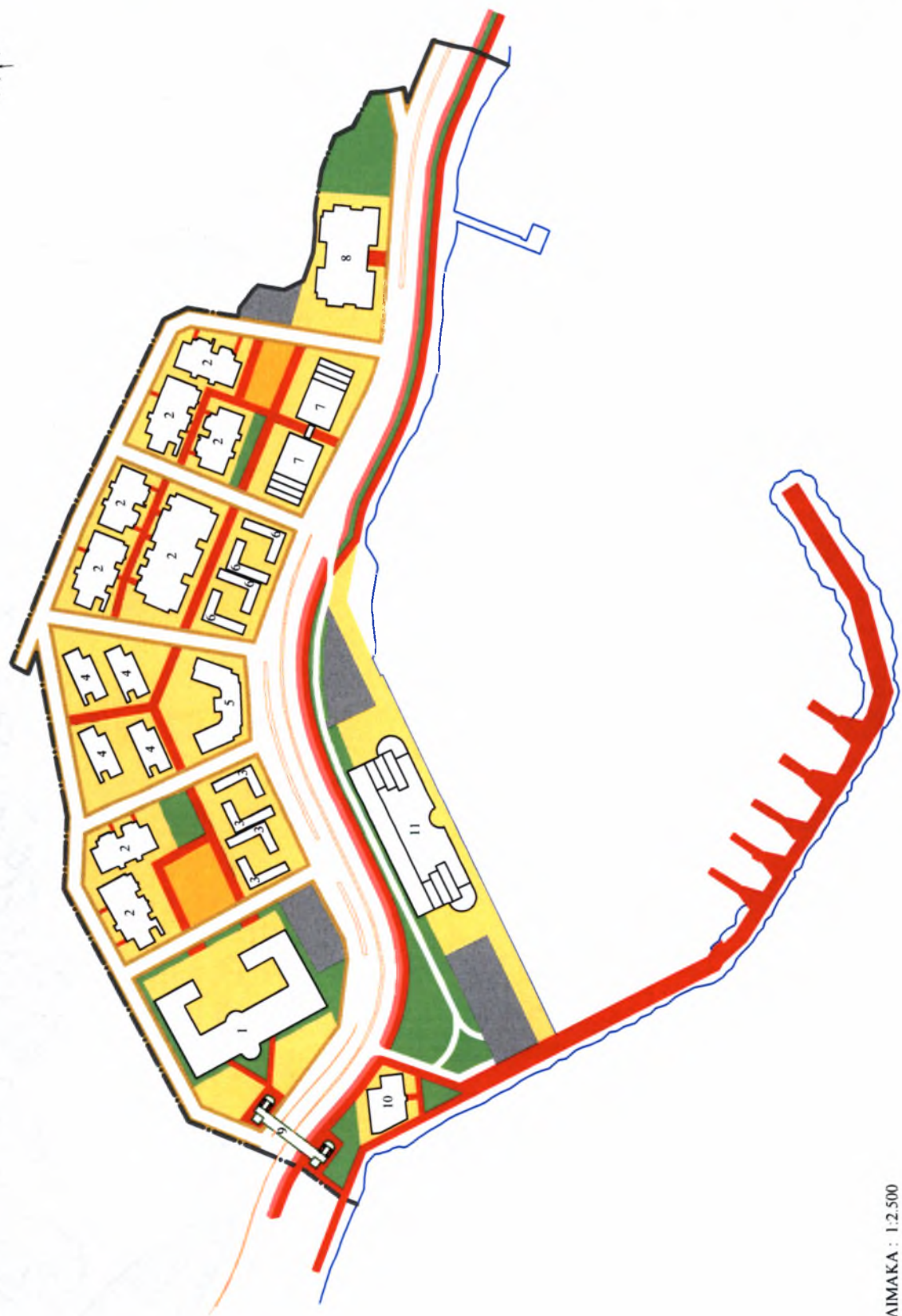
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
 ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ 8.4 : Πρόταση 2ου Σεναρίου -
 Πολεοδομική Διάταξη

Διπλωματική Εργασία
 "Ολοκληρωμένη Προσέγγιση στο θεσμό των
 Αναπλάσεων. Η περίπτωση της Ιχθυοσκαλας
 Καβάλας"

Εκπαιδευτής : Ροκός Νίκος, Σαμουρακασίδου Ελένη
 Επιβλέποντες : Λαλένης Κ., Ψυχάρης Γ.

Βόλος, Οκτώβριος 2006



ΚΑΙΜΑΚΑ : 1:2.500

8.4 Φορέας Ανάπλασης

Όπως προαναφέρθηκε στο κεφάλαιο 2, και σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν. 2508/97, ως φορέας ανάπλασης δύναται να οριστεί ο οικείος Ο.Τ.Α. Στην περίπτωση της περιοχής μελέτης μας όμως, προτείνουμε τη σύσταση ενός επιπλέον φορέα / οργανισμό ανάπλασης, ο οποίος θα έχει κυρίως συντονιστικές και εποπτικές αρμοδιότητες. Πιο αναλυτικά, ο εν λόγω φορέας θα έχει τη δυνατότητα συλλογικής και συντονισμένης δράσης σε διαρκή βάση και θα αποτελείται από μέλη όλων των επιμέρους φορέων που εμπλέκονται στην περιοχή, δηλαδή το Δήμο Καβάλας, τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Καβάλας, τον Ο.Λ.Κ., τη Θέμις Κατασκευαστική και κάποιους από τους ιδιοκτήτες της περιοχής. Η Εθνική Τράπεζα δεν αναφέρεται στον παρών φορέα, για το λόγο ότι αναμένεται να «αποχωρήσει» από την περιοχή.

Έτσι, εκτός από τους εμπλεκόμενους φορείς της περιοχής, που θα έχουν επιτελικές και γνωμοδοτικές αρμοδιότητες – για παράδειγμα θα έχουν την ευθύνη για την εκπόνηση των σχετικών μελετών, την προώθηση των σχετικών διαδικασιών και την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων, αλλά και την ευθύνη τόσο για το περιεχόμενο του προγράμματος της αναπλάσεως, όσο και για την έκδοση των αποφάσεων των διοικητικών οργάνων –, θα δραστηριοποιείται στην περιοχή και ο εν λόγω φορέας.

Ο φορέας αυτός, που θα έχει την ευθύνη να συντονίζει και να κατευθύνει τους υπόλοιπους φορείς που έχουν αναλάβει τις προαναφερθείσες αρμοδιότητες, θα έχει τη μορφή ενός άτυπου οργανισμού και θα έχει ουσιαστικά τη μορφή του οργανισμού ρυθμιστικού για την περιοχή όπου πραγματοποιείται η ανάπλαση. Συνεπώς, θα εξακολουθεί να υφίσταται και μετά την ολοκλήρωση των έργων, καθώς θα έχει τη λειτουργική εποπτεία της περιοχής, θα αναλάβει την επίβλεψη και αξιολόγηση των διαδικασιών αλλά και τη συντήρηση των εγκαταστάσεων. Η επίβλεψη άλλωστε είναι μία δυναμική και δημιουργική διαδικασία και απαιτεί την ύπαρξη κάποιου φορέα ή οργανισμού που να ασχολείται αποκλειστικά με αυτή.

8.5 Μέσα Υλοποίησης

Στο ισχύον Γ.Π.Σ., η περιοχή μελέτης αφενός προτείνεται ως αναπλαστέα και αφετέρου χαρακτηρίζεται ως Ζώνη Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.). Σύμφωνα με τον ορισμό της Ζ.Α.Α., *ο αστικός αναδασμός είναι το σύνολο των διαδικασιών, οι οποίες αποσκοπούν στην πολεοδομική ενεργοποίηση μίας περιοχής, με συνένωση όλων των*

ιδιοκτησιών για τη διαμόρφωση των οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων με βάση τις προβλεπόμενες χρήσεις γης, παραχωρώντας στους σχετικούς ιδιοκτήτες οικόπεδα κατά το δυνατόν ίσης αξίας με αυτά που συνεισέφεραν, αφαιρούμενης της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη. Ο Ν.2508/97, επεκτείνει τις δυνατότητες εφαρμογής μίας Ζ.Α.Α., πέρα από την ανάπτυξη ή αναμόρφωση και στην ανάπλαση μίας περιοχής.

Για να πραγματοποιηθεί αστικός αναδασμός θα πρέπει οι δεσμεύσεις από κτίρια και άλλες δαπανηρές εγκαταστάσεις να είναι οι λιγότερο δυνατές. Και τούτο επειδή μόνο όταν τα οικόπεδα είναι ακάλυπτα μπορούν να πειστούν οι ιδιοκτήτες τους να τα ανταλλάξουν με άλλα, τα οποία μάλιστα, λόγω της εισφοράς σε γη, θα είναι και μικρότερα. Βέβαια, αν στα οικόπεδα υπάρχουν κτίσματα παλιά ή χωρίς αξία, κάτι το οποίο συμβαίνει στην περιοχή της Ιχθυόσκαλας, τότε εφαρμόζεται και εκεί αστικός αναδασμός. Έτσι, ο αστικός αναδασμός σχετίζεται με την ανάπλαση, αφού την προλαμβάνει (Αραβαντινός, 1997).

Όλα αυτά περί αστικού αναδασμού, πρακτικά σημαίνουν ότι θα υπάρχει μία σχετική ελευθερία κινήσεων εφόσον η περιοχή έχει χαρακτηριστεί ως Ζ.Α.Α. και σε συνδυασμό με την ύπαρξη μεγάλων οικοπέδων στην περιοχή, δημιουργείται ένα ευνοϊκό περιβάλλον για τις όποιες παρεμβάσεις. Τα δύο βασικά πλεονεκτήματα που προκύπτουν για το σχεδιασμό της περιοχής, είναι α) η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων σε κομβικά σημεία και β) η δημιουργία κατάλληλου σχήματος στα οικόπεδα ώστε να ανταποκρίνονται καλύτερα στις προβλεπόμενη χρήση που προορίζονται.

Η χρηματοδότηση του σχεδίου ανάπλασης προτείνεται να καλυφτεί κατά ένα μέρος από τους ιδιοκτήτες και τις άλλες ενδιαφερόμενες ομάδες που σχετίζονται με την περιοχή. Το κύριο μέρος της, ωστόσο, να βασίζεται στην ευνοϊκή δανειοδότηση ή επιχορήγηση του φορέα / οργανισμού ανάπλασης από άλλους δημόσιους φορείς. Με τον τρόπο αυτό, ο φορέας ανάπλασης θα είναι σε θέση να συνάπτει ευνοϊκά χαμηλότοκα δάνεια με Τράπεζες του Δημοσίου. Παράλληλα, προτείνεται η χορήγηση ειδικών κονδυλίων για κάποιες συγκεκριμένες δράσεις. Η συμμετοχή των ιδιοκτητών, στη χρηματοδότηση των αναπλάσεων μπορεί να γίνεται είτε με εισφορές, είτε με τέλη και ανταποδοτικούς φόρους που θα αποδίδονται αποκλειστικά για σκοπούς που εξυπηρετούν την ανάπλαση. Η προσέλκυση τέλος επενδύσεων, αλλά και η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα αποτελεί βασική προτεραιότητα του φορέα/ οργανισμού ανάπλασης. Στους επενδυτές σημαντικών έργων, θα υπάρχουν φοροαπαλλαγές και θα δίνεται η επικαρπία του έργου για κάποιο καθορισμένο χρονικό διάστημα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Τα συμπεράσματα τα οποία απορρέουν μετά την ολοκλήρωση της παρούσας διπλωματικής και με το πέρας της ενασχόλησης μας με το θεσμό των αναπλάσεων, μπορούν να διακριθούν σε δύο μεγάλες κατηγορίες: α) σε αυτά που σχετίζονται με το θεωρητικό μέρος των αναπλάσεων και β) σε αυτά που αναφέρονται στη μελέτη περίπτωσης, την Ιχθυόσκαλα Καβάλας και προκύπτουν κυρίως μετά την έρευνα πεδίου που πραγματοποιήσαμε στην εν λόγω περιοχή.

Ως προς την πρώτη κατηγορία λοιπόν, εντοπίσαμε τα ακόλουθα:

- ❖ Εξελισσόμενο ιστορικά, το θέμα των αναπλάσεων που αρχικά αφορούσε στην επανάχρηση παλιών κτιρίων, πέρασε στην προβληματική των χρήσεων των χώρων και στη συνέχεια προσπάθησε να αντιμετωπίσει το θέμα των χρηστών αφού πολλές φορές, παρουσιάστηκε το πρόβλημα μία ανάπλαση να έχει σαν αποτέλεσμα την εξαίρεση από το χώρο χρηστών που αρχικά υπήρχαν.
- ❖ Σήμερα η έννοια της ανάπλασης συνδυάζει όλα τα παραπάνω, δηλαδή κελύφη – χρήσεις – χρήστες με σκοπό να οδηγηθούν και οι τρεις αυτοί παράγοντες στο ζητούμενο εκείνο σημείο που ορίζουν οι στόχοι του προγράμματος.
- ❖ Στη διαδικασία της ανάπλασης, και γενικότερα του χωρικού σχεδιασμού, κάθε χώρος είναι μοναδικός με τη φυσιογνωμία και τις ιδιαιτερότητές του και σαν τέτοιος πρέπει να αντιμετωπίζεται, όχι δηλαδή με γενικεύσεις αλλά μετά από ανάλυση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και των συγκριτικών πλεονεκτημάτων του.
- ❖ Η ανάπλαση είναι ένα πλήρες επιχειρησιακό σχέδιο που περιλαμβάνει:
 - Μελέτη εφικτότητας
 - Πρόγραμμα ενεργειών / επιμέρους μελέτες (ειδικές αρχιτεκτονικές, τεχνικο-οικονομικές κτλ)
 - Χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης έργων
 - Πηγές χρηματοδότησης

Η αποσπασματική εκτέλεση των έργων με αποσπασματική χρηματοδότηση και απροσδιόριστο χρόνο, αντιβαίνουν στον ίδιο τον ορισμό της ανάπλασης κατά το Ν.2508/97.

- ❖ Ο ρόλος και η επάρκεια του φορέα ανάπλασης είναι καταλυτική, δεδομένου ότι ο εν λόγω φορέας διαχειρίζεται συνολικά το ζήτημα του προγράμματος ανάπλασης, λαμβάνει πρωτοβουλίες διαβούλευσης, είναι αρμόδιος για τον οριζόντιο συντονισμό των τοπικών φορέων, όπως επίσης και για την επίβλεψη και αξιολόγηση της υλοποίησης.
- ❖ Η διαδικασία της διαβούλευσης αποτελεί υποχρεωτική συνιστώσα στην όλη διαδικασία της ανάπλασης, αν και δεν είναι θεσμοθετημένη με τέτοιο τρόπο ώστε να διευκολύνει και να κατευθύνει τους φορείς της ανάπλασης και αυτό είναι κάτι που πρέπει να οριστεί άμεσα και για λόγους εναρμόνισης με τις Ευρωπαϊκές οδηγίες.
- ❖ Οι πόλεις πλέον καλούνται να συνεργαστούν και για θέματα αναπλάσεων και δημιουργούν δίκτυα ανταλλαγής και διάχυσης της γνώσης.
- ❖ Στην Ελλάδα, σημαντικό ανασταλτικό παράγοντα κατά την υλοποίηση των έργων ανάπλασης, αποτελούν:
 - η ανεπάρκεια των φορέων ανάπλασης να προβάλλουν το έργο τους, εμπλέκοντας τις τοπικές κοινωνίες
 - η έλλειψη συντονισμού των φορέων
 - η ατολμία των αρχών στη λήψη των αποφάσεων και ο συνυπολογισμός του πολιτικού κόστους κατά την υλοποίηση των έργων.
- ❖ Μείζον έλλειμμα του Ν.2508/97, φαίνεται να είναι η απουσία στρατηγικής για το σχεδιασμό και τη διαχείριση των ελληνικών πόλεων κατά τη μετάβασή τους στον 21^ο αιώνα (Γιαννακούρου,2004).
- ❖ Μελετώντας τη διεθνή εμπειρία και χαρακτηριστικά παραδείγματα αναπλάσεων από άλλες χώρες, παρατηρούμε ότι κοινό χαρακτηριστικό όλων αποτελεί ουσιαστική συνεργασία τόσο του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, όσο και των αρμόδιων φορέων με τους κατοίκους της περιοχής.

Ως προς τη δεύτερη κατηγορία, παρατηρήσαμε τα ακόλουθα:

- ❖ Η ύπαρξη μεγάλου αριθμού εμπλεκόμενων φορέων σε μία περιοχή, δρουν ανασταλτικά, δημιουργώντας ένα δυσκίνητο μηχανισμό που δυσκολεύει τη λήψη αποφάσεων. Κάτι ανάλογο συμβαίνει και με την περιοχή μελέτης της, όπου εμπλέκονται πέντε φορείς.

- ❖ Αν και στην περιοχή μελέτης επικρατούν ιδιαίτερα αρνητικές συνθήκες και βρίθει μειονεκτημάτων, ωστόσο, διαφαίνονται σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης, εάν αξιοποιηθούν κατάλληλα τα συγκριτικά πλεονεκτήματά της.
- ❖ Η διαδικασία των διαβουλεύσεων και η καταγραφή της γνώμης της τοπικής κοινωνίας, αποτελεί πράγματι πολύ σημαντικό τμήμα της όλης προσέγγισης και καθοριστικό για τη μετέπειτα διατύπωση των προτεινόμενων δράσεων.
- ❖ Η περιοχή προσφέρεται για ανάπτυξη τουριστικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων και δύναται να αποτελέσει αναγνωρίσιμο σημείο της πόλης, συντελώντας έτσι και στην ανανέωση της εικόνας της.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνόγλωσση βιβλιογραφία

Αντωνιάδου, Ε. και Αγγελίδης, Δ. (2003) «Θαλάσσια μέτωπα στον ελληνικό χώρο», *Κτίριο*, **150**

Αντωνιάδου, Ε. και Αγγελίδης, Δ. (2003) «Αναπλάσεις θαλασσίων μετώπων», *Κτίριο*, **157**

Αρβανιτάκη, Α. (2003) «Η θέση της ανάπλασης στο σημερινό σύστημα σχεδιασμού του χώρου», άρθρο που παρουσιάστηκε στο συνέδριο : Ανάπλαση Αστικών Κέντρων, Αστική Διακυβέρνηση, Ηράκλειο

Αρβανιτάκη, Α. (2005) «Οι αναπλάσεις επτά χρόνια μετά τον Ν. 2508/97», άρθρο που παρουσιάστηκε στο συνέδριο : Πολιτεία – Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Κέρκυρα

Αραβαντινός, Α. (1997) *Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Για Μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου*, Αθήνα : Εκδόσεις Συμμετρία

Αραβαντινός, Α. (2002) «Δυναμικές και σχεδιασμός κέντρων στην πόλη των επόμενων δεκαετιών – προς συγκεντρωτικά ή αποκεντρωτικά σχήματα;», *Αειχώρος*, **1**

Βασενχόβεν, Λ.Κ. (1993) «Αστικές Αναπλάσεις σε μία σύγχρονη μεγαλούπολη : Η περίπτωση του Ελαιώνα» στο Γεωργούλης, Δ. (επ.) *Κείμενα στη Θεωρία και στην Εφαρμογή του Πολεοδομικού και του Χωροταξικού Σχεδιασμού*, Αθήνα : Εκδόσεις Παπαζήση

Βασενχόβεν, Λ.Κ. (1993) «Η δημοκρατικότητα του σχεδιασμού του χώρου και η αμφισβήτηση του ορθολογικού μοντέλου», *Αειχώρος*, **1**

Γετίμης, Π. (2000) «Εναλλακτικές μορφές Αστικής Διακυβέρνησης στην Ευρώπη» στο Ανδρικοπούλου, Ε. και Καυκαλάς, Γ. (επ.) *Ο Νέος Ευρωπαϊκός Χώρος*, Αθήνα : Εκδόσεις Θεμέλιο

Γετίμης, Π., Καυκαλάς, Γ. και Μαραβέγιας, Ν. (2000) *Αστική και Περιφερειακή Ανάπτυξη. Θεωρία – Ανάλυση – Πολιτική*, Αθήνα : Εκδόσεις Θεμέλιο

Γετίμης, Π. (2004) «Αστικές Πολιτικές και Κοινωνικά Κινήματα στις πόλεις» στο Οικονόμου, Δ. και Πετράκος, Γ. (επ.) *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων : Διεπιστημονικές Προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής*, Βόλος : Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg

Γιαννακούρου, Γ. (2004) «Το θεσμικό πλαίσιο σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα» στο Οικονόμου, Δ. και Πετράκος, Γ. (επ.) *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων : Διεπιστημονικές Προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής*, Βόλος : Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg

Γοσποδίνη, Α. (1998) «Πολεοδομία Ι : Αστικός Σχεδιασμός», *Διδακτικές Σημειώσεις*, Τμήμα ΜΧΠΠΑ, Βόλος : Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Γοσποδίνη, Α. (2006) «Σκιαγραφώντας, ερμηνεύοντας και ταξινομώντας τα νέα τοπία της μεταβιομηχανικής πόλης» στο Γοσποδίνη, Α. και Μπεριάτος, Η. (επ.) *Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη*, Αθήνα : Εκδόσεις Κριτική

Γοσποδίνη, Α. και Μπεριάτος, Η. (2006) *Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη*, Αθήνα : Εκδόσεις Κριτική

Δέφνερ, Α. (2002) «Σχεδιασμός για τον Ελεύθερο Χρόνο (Τουρισμός – Πολιτισμός – Αθλητισμός)», *Διδακτικές Σημειώσεις*, Τμήμα ΜΧΠΠΑ, Βόλος : Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Ενημερωτικό Δελτίο ΤΕΕ (1997) *Τεύχος 1961*

Ενημερωτικό Δελτίο ΤΕΕ (1999) *Τεύχος 2051*

Θάκα, Ε. και Μαυρογονάτου, Α. (2002) «Μοντέλο Προσομοίωσης Επιπτώσεων μεγάλης πολεοδομικής παρέμβασης στην αγορά κατοικίας : Η περίπτωση του Ελληνικού», *Διπλωματική Εργασία*, Τμήμα ΜΧΠΠΑ, Βόλος

Καλαντίδης, Α. (2003) «Βερολίνο : Τρεις προτάσεις για μία νέα πόλη», άρθρο που παρουσιάστηκε στο συνέδριο : Η αισθητική των πόλεων και η πολιτική των παρεμβάσεων, συμβολή στην αναγέννηση του αστικού χώρου, Αθήνα

Καλογήρου, Α. (2004) «Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας και επιπτώσεις στην Πολεοδομική Οργάνωση. Η περίπτωση της περιοχής Ψυρρή», *Διπλωματική Εργασία*, Τμήμα ΜΧΠΠΑ, Βόλος

Καρύδης, Δ. και Cassia, C.M. (1997) *Δέκα σχέδια για την ελληνική πόλη*, Πρόγραμμα Ηρακλής, Αθήνα

Κοντομάρκος, Δ. (2000) «Ανάδειξη θαλασσίου μετώπου Καβάλας – Ανάπλαση Ιχθυόσκαλας», *Διπλωματική Εργασία*, Τμήμα ΜΧΠΠΑ, Βόλος

Κοτζαμάνης, Β. (2002) «Εισαγωγή στις Μεθόδους Κοινωνικής Έρευνας», *Διδακτικές Σημειώσεις*, Τμήμα ΜΧΠΠΑ, Βόλος : Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Λαλένης, Κ. (2004) «Πολεοδομικός Σχεδιασμός – Σχέδια Πόλεων», *Διδακτικές Σημειώσεις*, ΜΠΣ του ΤΜΧΠΠΑ, Βόλος : Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Λουκάκης, Π. (1999) «Αναπτυξιακή Στρατηγική Δήμου Καβάλας», *Μελέτη*, Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης, Καβάλα

Μπαγιάτης, Ν., Μουσιάδης, Χ., Τσάντας, Ν. και Χατζηπαντελής, Θ. (1999) *Ανάλυση Δεδομένων με τη βοήθεια Στατιστικών Πακέτων : SPSS – Excel – S – Plus*, Θεσσαλονίκη : Εκδόσεις ΖΗΤΗ

Μουσιάδη, Θ. (1996) «Οργάνωση των χρήσεων γης και αλληλεπιδράσεις με την κοινωνικο-οικονομική δομή του Δήμου Αθήνας», *Διπλωματική Εργασία*, Τμήμα ΜΧΠΠΑ, Βόλος

Νικολαΐδου, Σ. (1993) *Κοινωνική Οργάνωση του Αστικού Χώρου*, Αθήνα : Εκδόσεις Παπαζήση

Ν. 1337/83 «*Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις*»

Ν. 2508/97 «*Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις*»

Οικονόμου, Δ. (2003) «*Αστική Αναγέννηση και αισθητικές παρεμβάσεις στις πόλεις : Μία αναγκαστική σχέση*», άρθρο που παρουσιάστηκε στο συνέδριο : *Η αισθητική των πόλεων και η πολιτική των παρεμβάσεων, συμβολή στην αναγέννηση του αστικού χώρου*, Αθήνα

Οικονόμου, Δ. (2004) «*Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις*», *Τεχνικά Χρονικά*, 3

Οικονόμου, Δ. (2004) «*Εισαγωγή στη Χωροταξική Πολιτική*», *Διδακτικές Σημειώσεις*, Τμήμα ΜΧΠΠΑ, Βόλος : Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Παπαγιάννης, (1987) «*Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Καβάλας*», *Μελέτη*, Φάση Δ', Θεσσαλονίκη

Σαββίδης, Ι. (2002) «*Πολεοδομικό Πληροφοριακό Σύστημα για το Εγκεκριμένο Σχέδιο πόλεως της Καβάλας*», *Διπλωματική Εργασία*, Τμήμα ΜΧΠΠΑ, Βόλος

Στεφάνου, Ι., Χατζοπούλου, Α. και Νικολαΐδου, Σ. (1995) *Αστική Ανάπλαση, Πολεοδομία – Δίκαιο – Κοινωνιολογία*, Αθήνα : Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος

Στεφάνου, Ι. (2003) «*Η Αστική Ανάπλαση, Θέσεις και Πρακτικές Σήμερα*», άρθρο που παρουσιάστηκε στο συνέδριο : *Ανάπλαση Αστικών Κέντρων, Αστική Διακυβέρνηση*, Ηράκλειο

Τζίκα – Χατζοπούλου, Α. (2000) *Πολεοδομικό Δίκαιο*, Αθήνα : Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ

Τυρολόγος, Κ. (2006) «Μελέτη κόμβου οδών Τενέδου και Αργοναυτών», *Μελέτη*, Καβάλα

Φίλιας, Β. (2003) *Εισαγωγή στη Μεθοδολογία και τις Τεχνικές των Κοινωνικών Ερευνών*, Αθήνα : Εκδόσεις Gutenberg

Χριστοφιλόπουλος, Δ. (1997) «Το νομοθετικό και οργανωτικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα» στο Αραβαντινός, Α. (επ.) *Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Για Μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου*, Αθήνα : Εκδόσεις Συμμετρία

Gauzin-Muller, D. (2003) *Οικολογική Αρχιτεκτονική*, Θεσσαλονίκη : Εκδόσεις Κτίριο

Ξερόγλωσση βιβλιογραφία

Asworth, G. and Voogd, H. (1990) *Selling the City*, London : Belhaven

Bentivegna, V. (2005) “Decision making process in LUDA : a governance approach”, paper presented at the Improving the quality of life in Large Urban Distressed Areas Conference, Florence

Beriatos, E. and Gospodini, A. (2004) “Glocalizing Urban Landscapes – Athens and the 2004 Olympics”, *Cities*, **21** (3)

Berni, M. (2005) “The Open Method of Coordination in LUDA development”, paper presented at the Improving the quality of life in Large Urban Distressed Areas Conference, Florence

Berry, J., Debbs, B. and Mcgreal, S. (1995) *Urban Regeneration, Property investment and development*, London : E & FN SPON

Boyle, M. and Rogerson, R.J. (2001) “Power, Discourses and City Trajectories” in Paddison, R. (ed) *Handbook of Urban Studies*, London : SAGE Publications

Carter, A. (2000) “Strategy and Partnership in Urban Regeneration” in Roberts, P. and Sykes, H. (eds) *Urban Regeneration, A Handbook*, London : SAGE Publications

Couch, C., Fraser, C. and Percy, S. (2003) *Urban Regeneration in Europe*, London : Blackwell Publishing

Cox, K. (1995) “Globalization, Competition and the politics of local economic development”, *Urban Studies*, **32**

Dowall, D. E. (1995) "The Land Market Assessment, A new tool for Urban Management", paper publishes for the Urban Management Programme by the World Bank

Farrell, T. (2000) "Urban Regeneration through cultural master planning" in Benson, J. and Rose, M. (eds) *Urban Lifestyles : spaces, places, people*, Rotterdam : A. T. Balkema

Fraser, C. and Baert, T. (2003) "Lille: from Textile Giant to Tertiary Turbine" in Couch, C., Fraser, C. and Percy, S. (eds) *Urban Regeneration in Europe*, London: Blackwell Publishing

Hausner, V. (1993) "The Future of Urban Development", *Royal Society of Arts Journal*, **141** (5441)

Joder, T. E., Mumphrey, Jr. and Wagner, F. W. (1995) *Urban Revitalization, Policies and Programs*, London : SAGE Publications

Jones, C. and Watkins, C. (1996) "Urban Regeneration and Sustainable Markets", *Urban Studies*, **33** (7)

McNeil, D. and While, A. (2001) "The New Urban Economies" in Paddison, R. (ed) *Handbook of Urban Studies*, London : SAGE Publications

Ombuen, S. (2005) "LUDA : nodes of the European networks for a multilevel governance", paper presented at the Improving the quality of life in Large Urban Distressed Areas Conference, Florence

Parkinson, M. (1996) "Strategic Approaches for area regeneration : a review and a research agenda", paper prepared for the Area Regeneration Programme

Potter, P. (2004) "Transnational learning in urban regeneration : methodologies of knowledge transfer in EU thematic networks", paper presented at the ENHR Conference, Cambridge

Roberts, P. and Sykes, H. (2000) "Current Challenges and Future Prospects" in Roberts, P. and Sykes, H. (eds) *Urban Regeneration, A Handbook*, London : SAGE Publications

Roberts, P. (2000) "The evolution, definition and purpose of urban regeneration" in Roberts, P. and Sykes, H. (eds) *Urban Regeneration, A Handbook*, London : SAGE Publications

Διαδικτυακοί τόποι

[http : // www.airphotos.gr](http://www.airphotos.gr)
[http : // www.aviewoncities.com](http://www.aviewoncities.com)
[http : // www.berlin.citysam.de](http://www.berlin.citysam.de)
[http : // www.bistoule.net](http://www.bistoule.net)
[http : // www.bvg.de](http://www.bvg.de)
[http : // www.dockland.co.uk](http://www.dockland.co.uk)
[http : // www.ece.de](http://www.ece.de)
[http : // www.evdomi.gr](http://www.evdomi.gr)
[http : // www.faberis.com](http://www.faberis.com)
[http : // www.gobst.de](http://www.gobst.de)
[http : // www.inforegio.ccc.eu](http://www.inforegio.ccc.eu)
[http : // www.info.sciencedirect.com](http://www.info.sciencedirect.com)
[http : // www.kavala.gr](http://www.kavala.gr)
[http : // www.ktirio.gr](http://www.ktirio.gr)
[http : // www.luda-project.org](http://www.luda-project.org)
[http : // www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)
[http : // www.neaegnatia.gr](http://www.neaegnatia.gr)
[http : // www.port.rotterdam.nl](http://www.port.rotterdam.nl)
[http : // www.potsdamer-platz.com](http://www.potsdamer-platz.com)
[http : // www.rics.org](http://www.rics.org)
[http : // www.saem-uralille.fr](http://www.saem-uralille.fr)
[http : // www.socgeo.org](http://www.socgeo.org)
[http : // www.statistics.gr](http://www.statistics.gr)
[http : // www.taxvdromos.gr](http://www.taxvdromos.gr)
[http : // www.tee.gr](http://www.tee.gr)
[http : // www.tee_lib.gr](http://www.tee_lib.gr)
[http : // www.world66.com](http://www.world66.com)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1. Ερωτηματολόγιο
2. Επεξεργασία ερωτηματολογίων (πίνακες, διαγράμματα)
3. Χάρτες
4. Φωτογραφίες περιοχής μελέτης
5. Όψεις προτεινόμενων κτιρίων

1. Ερωτηματολόγιο

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Ολοκληρωμένη προσέγγιση στο θεσμό των αναπλάσεων. Η περίπτωση της Ιχθυόσκαλας Καβάλας.

Η έρευνα αυτή γίνεται στα πλαίσια της διπλωματικής μας εργασίας. Το ερωτηματολόγιο αυτό αποτελεί σημαντικό κομμάτι της έρευνάς μας και στοχεύει να καταγράψει την άποψη των κατοίκων της πόλης για την προσπάθεια αναβάθμισης της περιοχής μελέτης μέσω συγκεκριμένων παρεμβάσεων. Τα συμπεράσματα που θα προκύψουν θα ληφθούν υπόψη στην πρόταση ανάπλασης που θα παρουσιάσουμε.

Το ερωτηματολόγιο συμπληρώνεται ανώνυμα και οι πληροφορίες που θα συλλεχθούν είναι εμπιστευτικές. Τα ερωτηματολόγια θα ομαδοποιηθούν και θα ανακοινωθούν μόνο τα συμπεράσματα που θα προκύψουν μετά την στατιστική τους επεξεργασία.

Σας ευχαριστούμε εκ των προτέρων για τη διάθεση του χρόνου σας και τη συμβολή σας στην επιτυχή διεκπεραίωση της έρευνας.

1. Τι σημαίνει για σας η λέξη «ανάπλαση»;

.....
.....

2. Μπορείτε να μας αναφέρετε αναπλάσεις που έχουν γίνει σε άλλες περιοχές της Ελλάδας ή του εξωτερικού ;

.....
.....

3. Θεωρείτε ότι η Ιχθυόσκαλα επηρεάζει αρνητικά την ανάπτυξη της περιοχής και θα πρέπει να μεταφερθεί :

ΠΟΛΥ
ΑΡΚΕΤΑ
ΛΙΓΟ
ΚΑΘΟΛΟΥ

4. Στα πλαίσια ανάπλασης της περιοχής, τι είδους υποδομές θα πρέπει κατά τη γνώμη σας να δημιουργηθούν :

Τουριστικές (ξενοδοχεία, εστιατόρια, καφετέριες κλπ.)
Αθλητικές
Πολιτιστικές (κινηματογράφοι, θέατρα, ωδεία κλπ.)
Κοινωνικές (μονάδες πρόνοιας, ΚΑΠΗ, παιδικό σταθμοί κλπ.)

5. Θεωρείτε ότι υπάρχει σύγκρουση χρήσεων γης στην περιοχή ;

ΜΕΓΑΛΗ
ΜΙΚΡΗ
ΚΑΘΟΛΟΥ

Αιτιολογείστε την απάντησή σας

.....

6. Ποια πιστεύετε ότι θα ήταν η καταλληλότερη χρήση για την περιοχή ;

Κατοικία
Αναψυχή / Τουρισμός
Κεντρικές Λειτουργίες
Άλλο (αναφέρετε ποια).....

ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΡΩΤΗΘΕΝΤΑ

ΗΛΙΚΙΑ :

ΦΥΛΟ : ΑΡΡΕΝ
ΘΗΛΥ

ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ :

Α' ΒΑΘΜΙΑ

Β' ΒΑΘΜΙΑ

Γ' ΒΑΘΜΙΑ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΕΣ ΣΠΟΥΔΕΣ

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ :

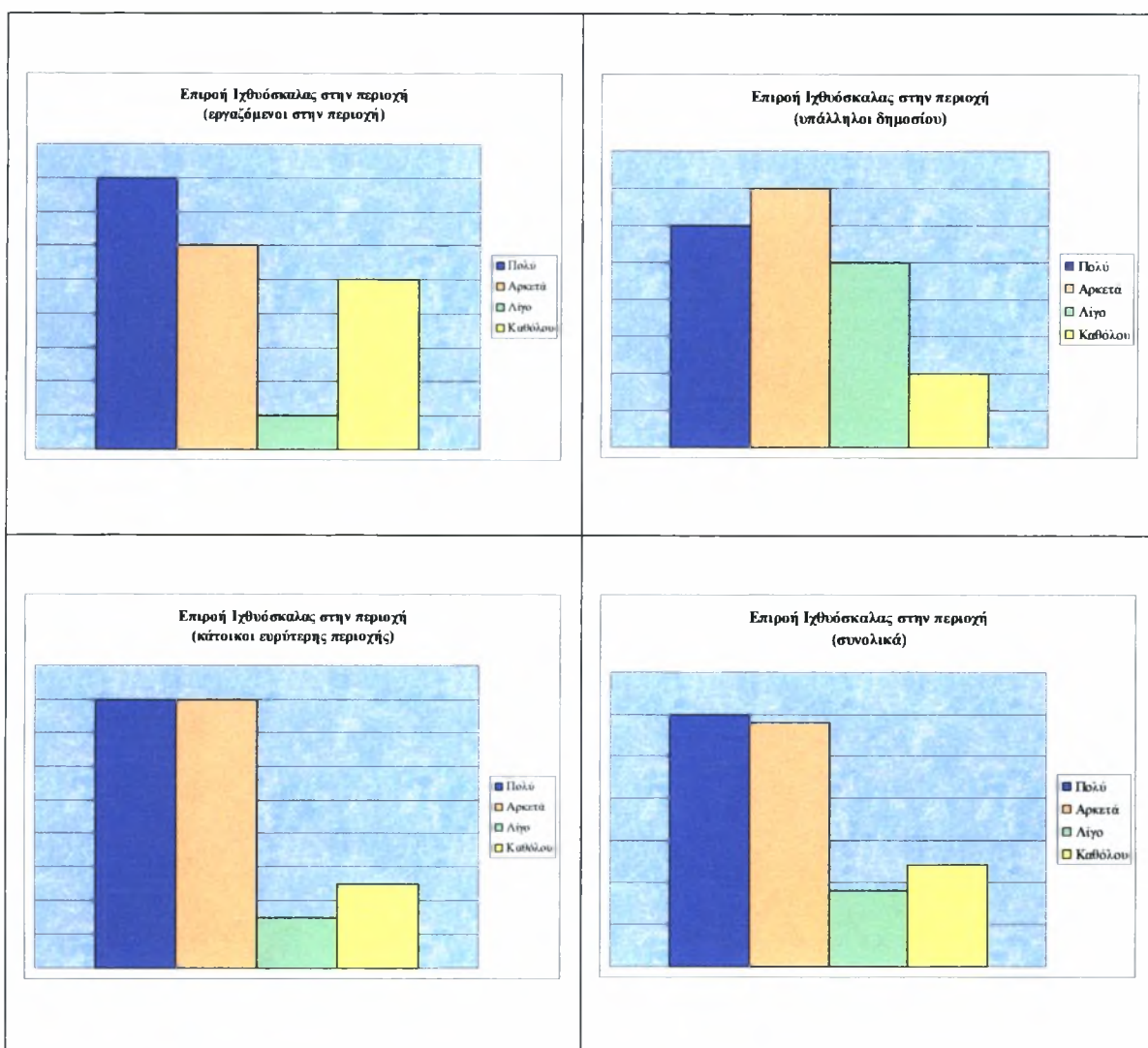
Σε ποια περιοχή κατοικείτε ;

*Ευχαριστούμε θερμά για
την συμμετοχή σας !*

**2. Επεξεργασία ερωτηματολογίων
(πίνακες, διαγράμματα)**

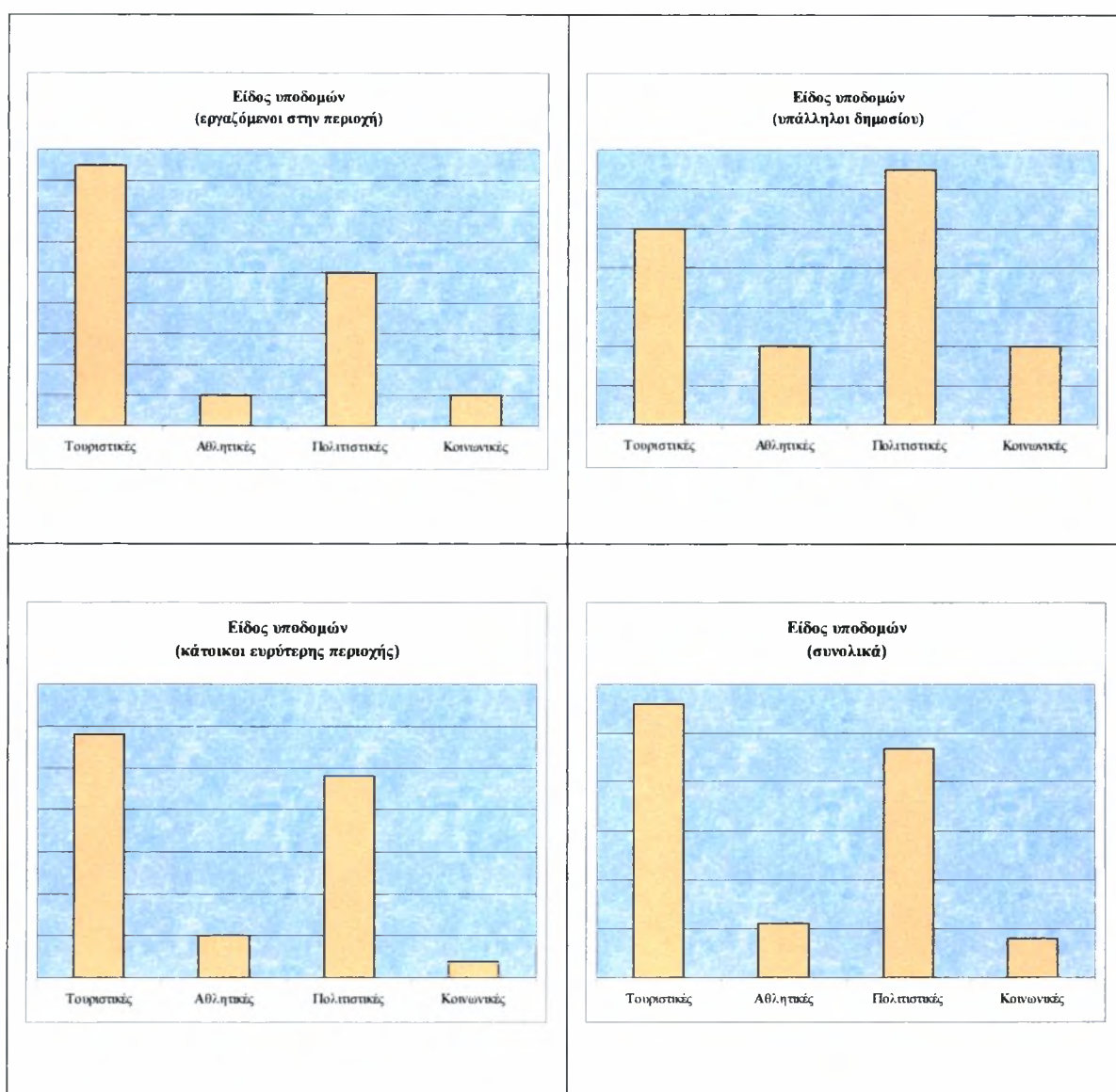
1. Θεωρείτε ότι η Ιχθυόσκαλα επηρεάζει αρνητικά την ανάπτυξη της περιοχής και θα πρέπει να μεταφερθεί ;

	Πολύ	Αρκετά	Λίγο	Καθόλου
Εργαζόμενοι στην περιοχή	8	6	1	5
Υπάλληλοι δημοσίου	6	7	5	2
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	16	16	3	5
Σύνολο	30	29	9	12



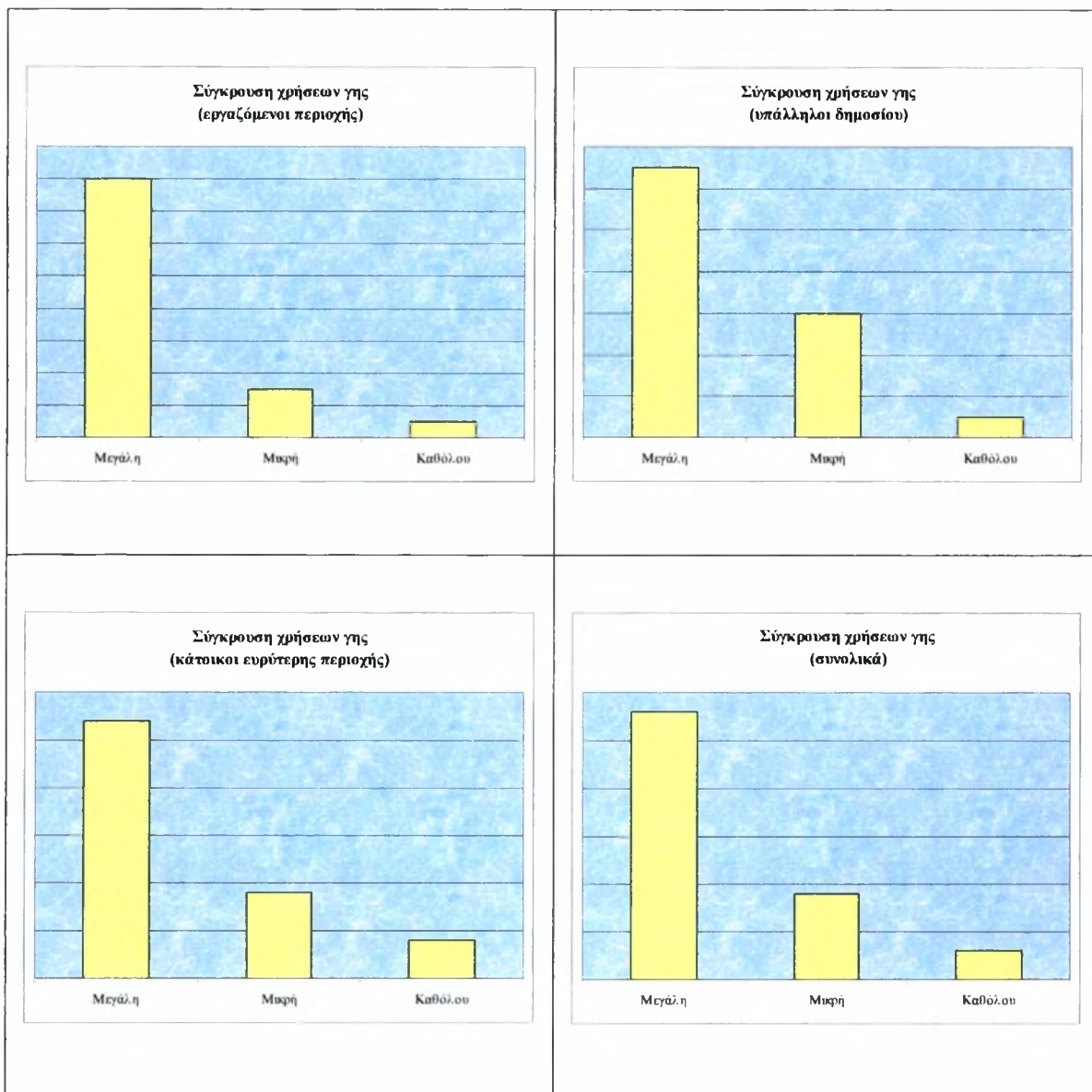
2. Στα πλαίσια ανάπλασης της περιοχής, τι είδους υποδομές θα πρέπει κατά τη γνώμη σας να δημιουργηθούν ;

	Τουριστικές	Αθλητικές	Πολιτιστικές	Κοινωνικές
Εργαζόμενοι στην περιοχή	17	2	10	2
Υπάλληλοι δημοσίου	10	4	13	4
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	29	5	24	2
Σύνολο	56	11	47	8



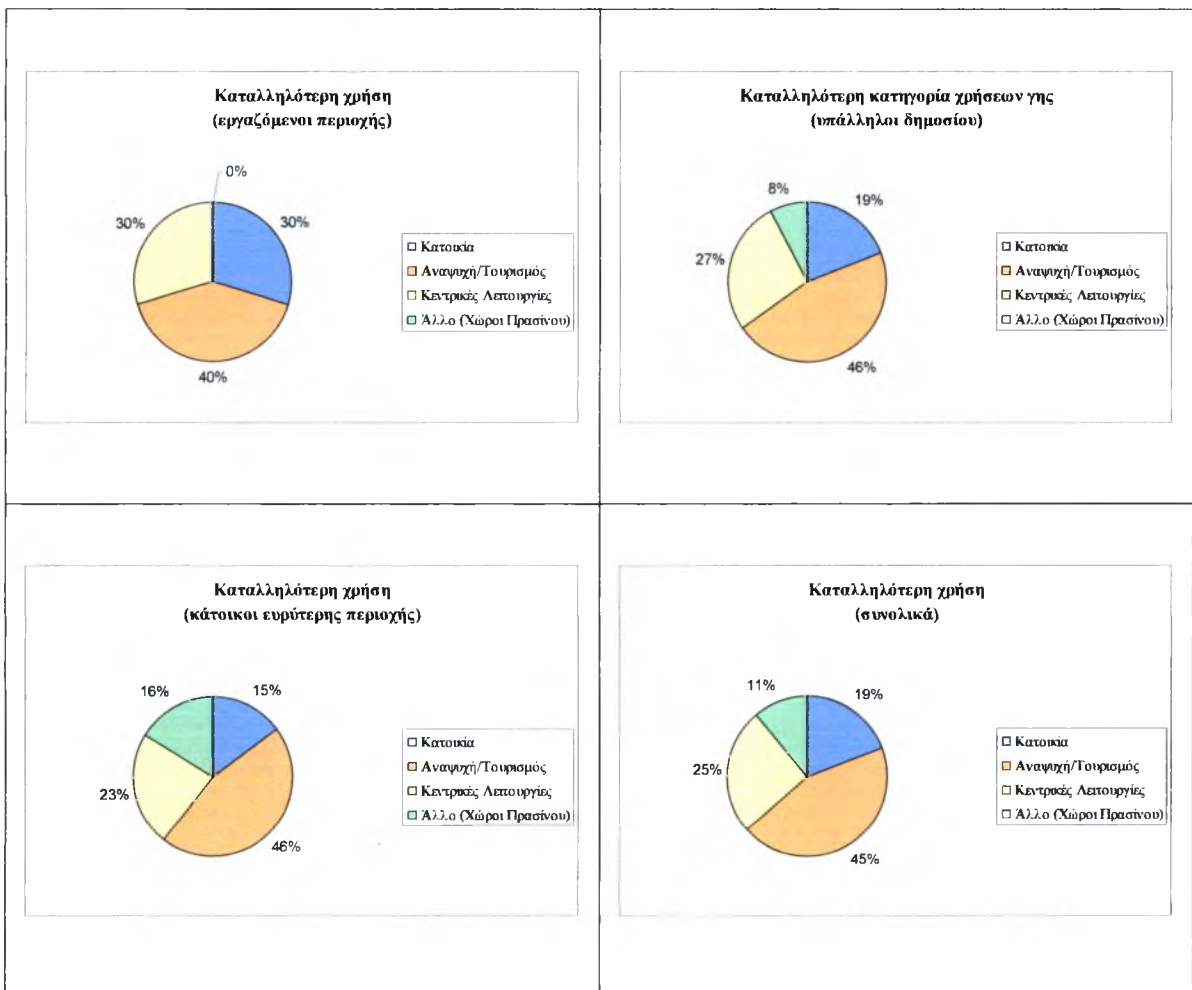
3. Θεωρείτε ότι υπάρχει σύγκρουση χρήσεων γης στην περιοχή ;

	Μεγάλη	Μικρή	Καθόλου
Εργαζόμενοι στην περιοχή	16	3	1
Υπάλληλοι δημοσίου	13	6	1
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	27	9	4
Σύνολο	56	18	6



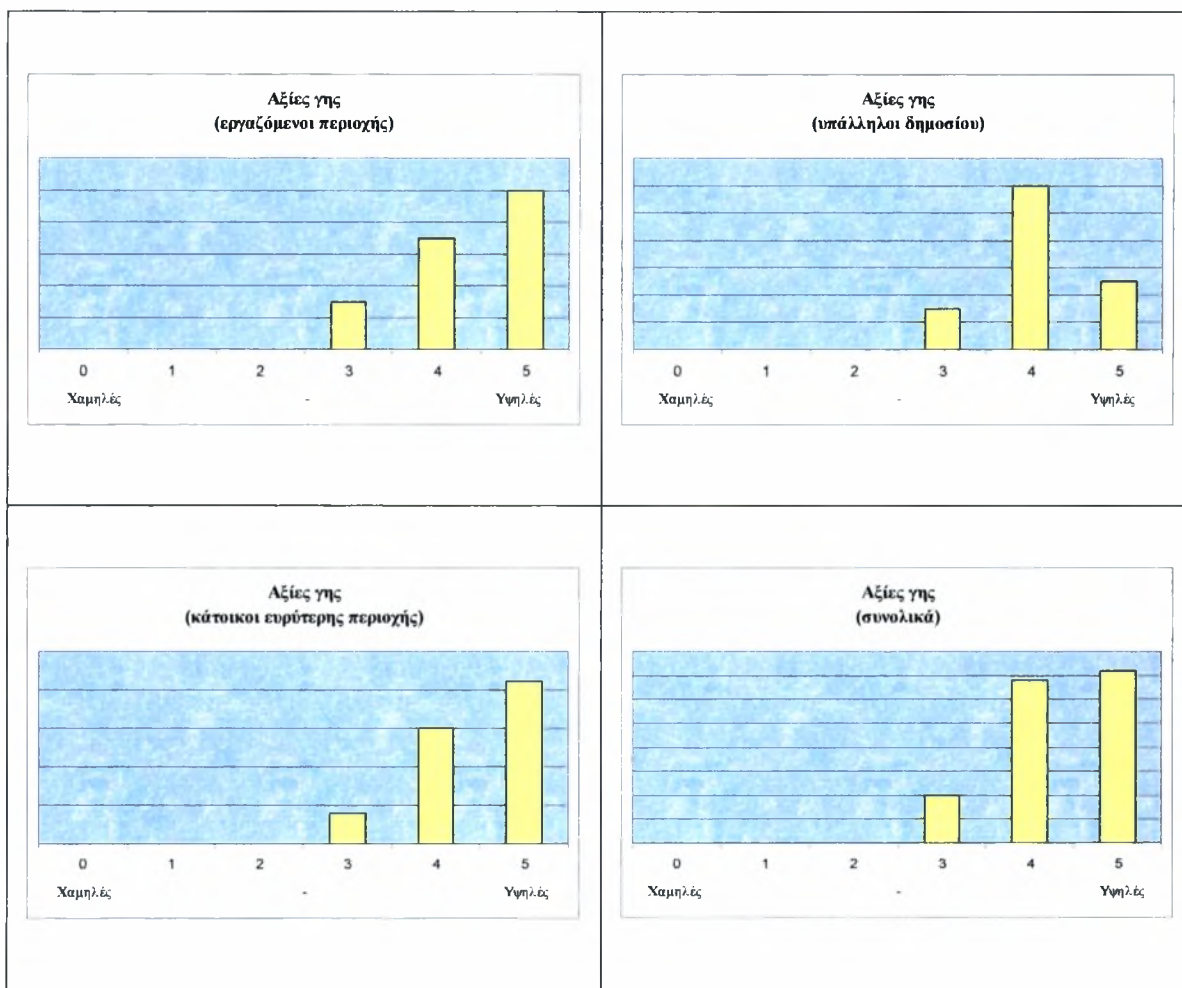
4. Ποια πιστεύετε ότι θα ήταν η καταλληλότερη χρήση για την περιοχή ;

	Κατοικία	Αναψυχή/Τουρισμός	Κεντρικές Λειτουργίες	Άλλο (Χώροι Πρασίνου)
Εργαζόμενοι στην περιοχή	8	11	8	0
Υπάλληλοι δημοσίου	5	12	7	2
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	11	33	17	12
Σύνολο	24	56	32	14



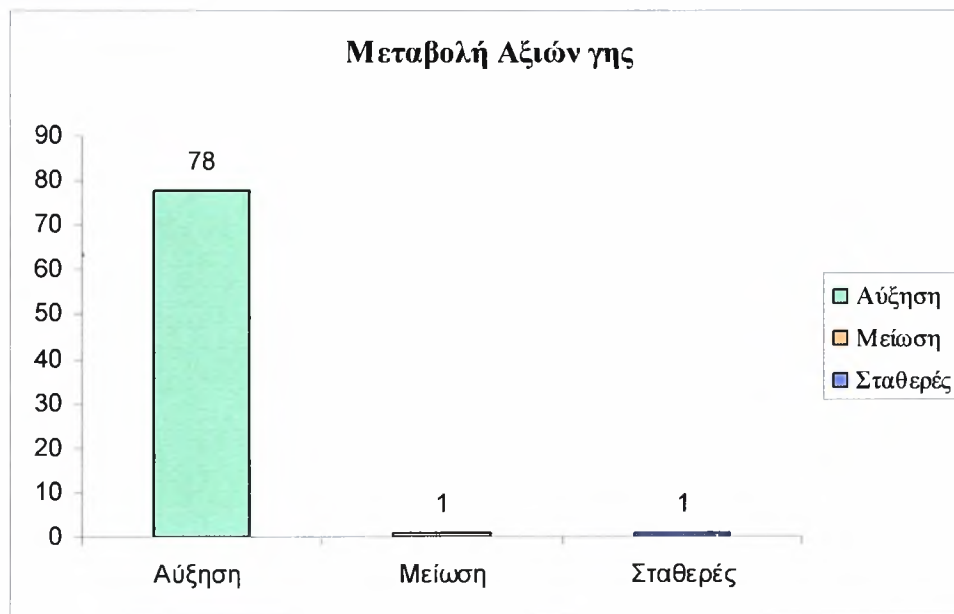
5. Πώς κρίνετε τις τιμές αγοράς (αξίες γης) στην περιοχή ; (από 0 έως 5)

	0	1	2	3	4	5
Εργαζόμενοι στην περιοχή	0	0	0	3	7	10
Υπάλληλοι δημοσίου	0	0	0	3	12	5
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	0	0	0	4	15	21
Σύνολο	0	0	0	10	34	36



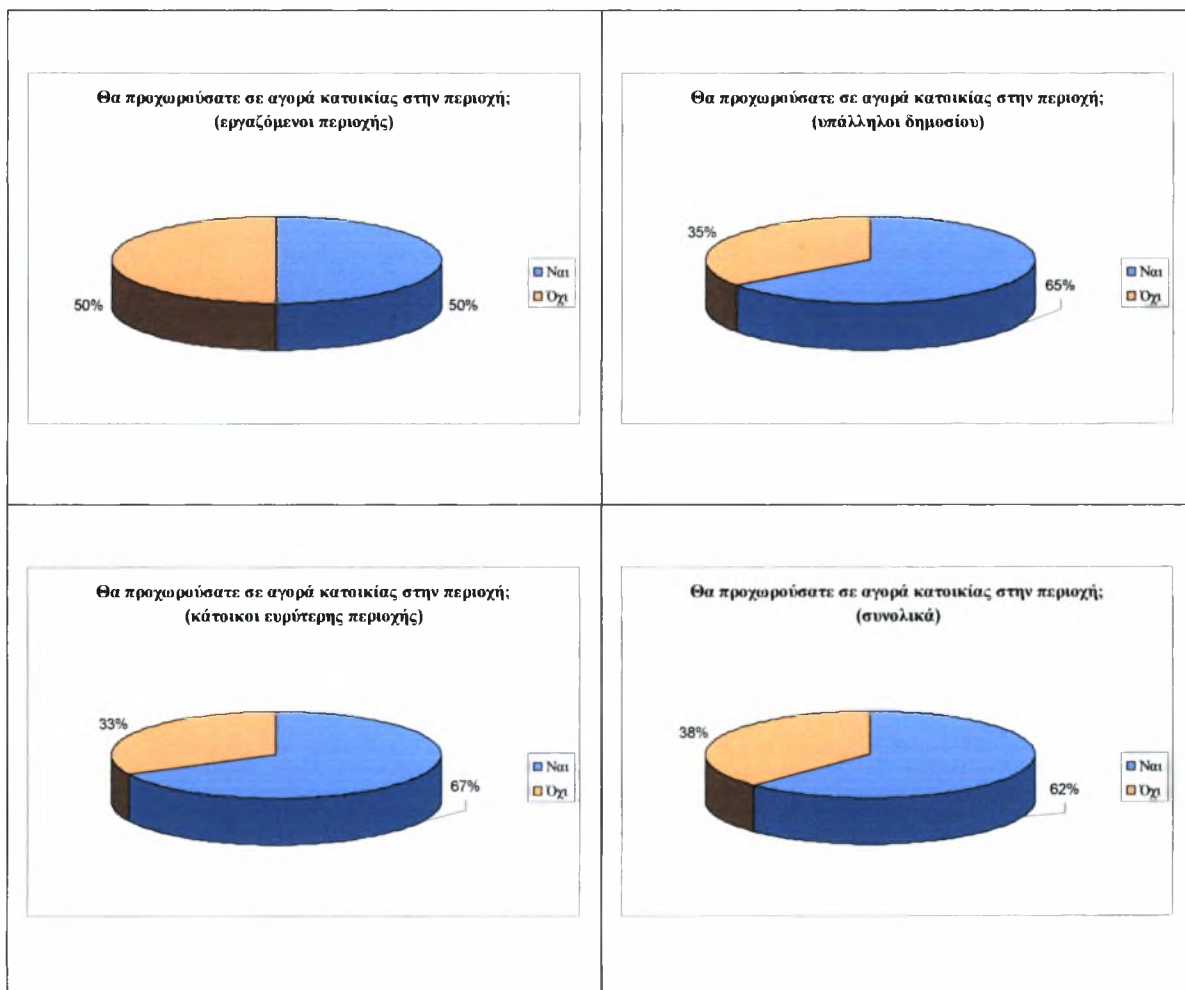
6. Πώς πιστεύετε ότι θα μεταβληθούν οι αξίες γης στην περιοχή τα επόμενα χρόνια ;

	Αύξηση	Μείωση	Σταθερές
Εργαζόμενοι στην περιοχή	19	1	0
Υπάλληλοι δημοσίου	20	0	0
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	39	0	1
Σύνολο	78	1	1



7. Θα προχωρούσατε σε αγορά κατοικίας στην ευρύτερη περιοχή και γιατί ;

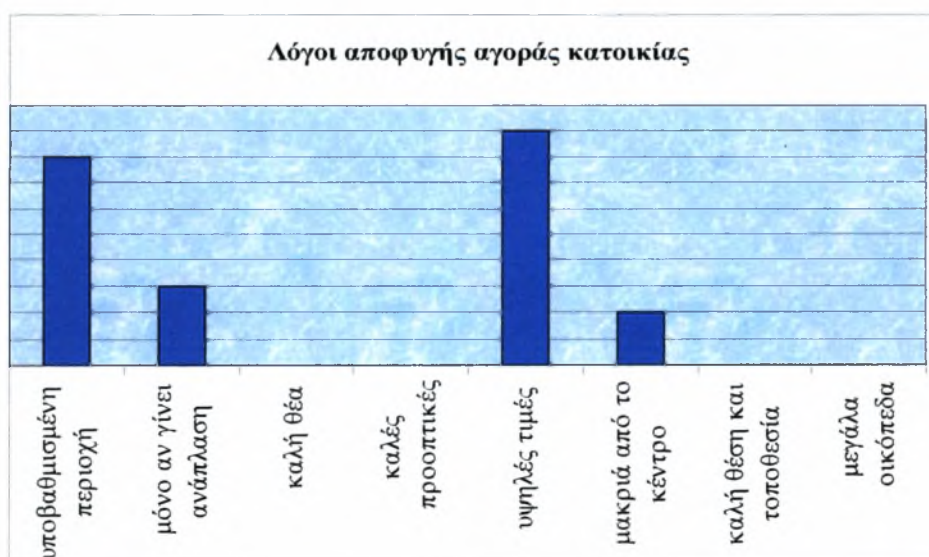
	Ναι	Όχι
Εργαζόμενοι στην περιοχή	10	10
Υπάλληλοι δημοσίου	13	7
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	27	13
Σύνολο	50	30



Λόγοι αγοράς κατοικίας	υποβαθμισμένη περιοχή	μόνο αν γίνει ανάπλαση	καλή θέα	καλές προοπτικές	υψηλές τιμές	μακριά από το κέντρο	καλή θέση και τοποθεσία	μεγάλα οικόπεδα
Εργαζόμενοι στην περιοχή	0	3	1	0	0	0	5	0
Υπάλληλοι δημοσίου	0	2	2	2	0	0	4	2
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	0	3	11	1	0	1	7	3
Σύνολο	0	8	14	3	0	1	16	5

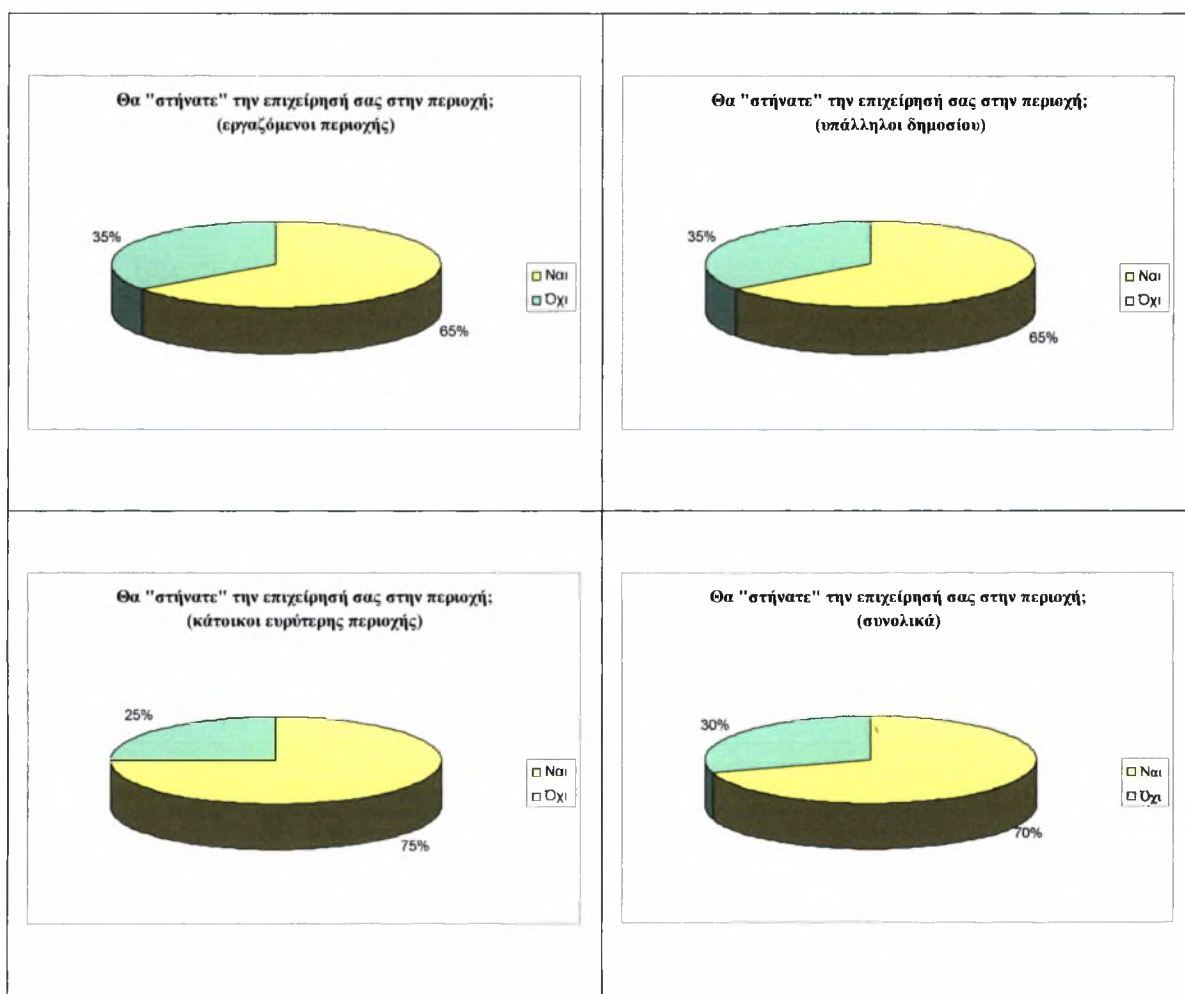


Λόγοι αποφυγής αγοράς κατοικίας	υποβαθμισμένη περιοχή	μόνο αν γίνει ανάπλαση	καλή θέα	καλές προοπτικές	υψηλές τιμές	μακριά από το κέντρο	καλή θέση και τοποθεσία	μεγάλα οικόπεδα
Εργαζόμενοι στην περιοχή	0	1	0	2	0	0	3	0
Υπάλληλοι δημοσίου	0	2	0	7	0	0	4	0
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	0	11	0	10	0	0	7	0
Σύνολο	0	14	0	19	0	0	14	0

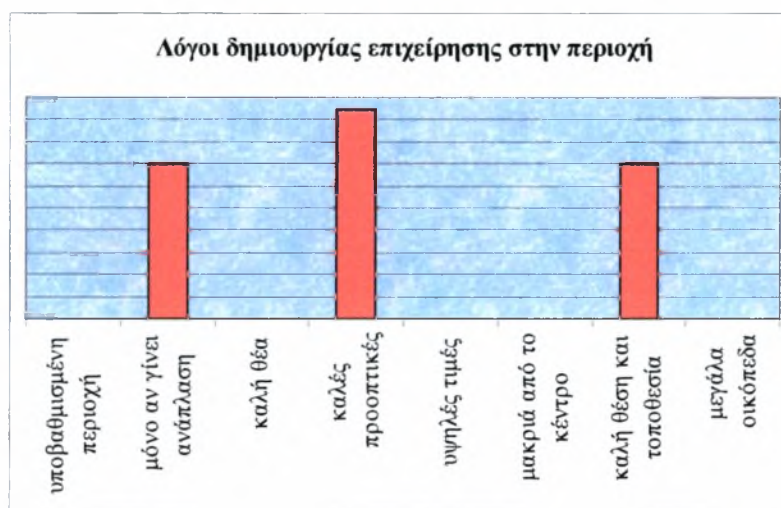


8. Εάν ήσασταν επιχειρηματίας θα «στήνατε» την επιχείρησή σας στην περιοχή και γιατί ;

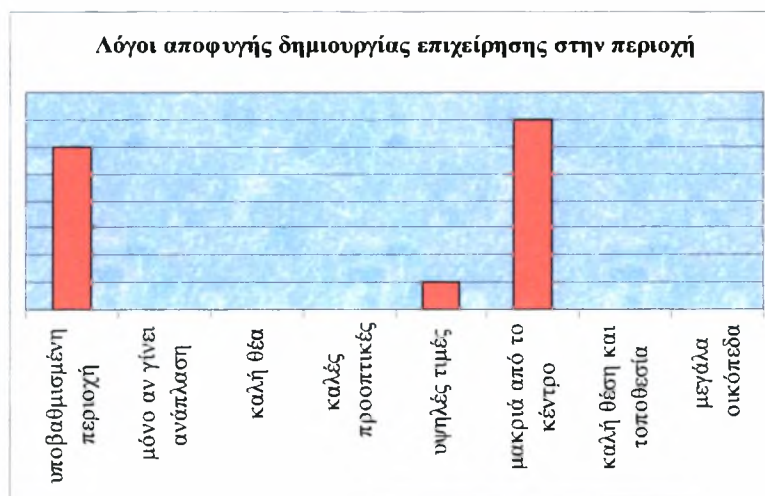
	Ναι	Όχι
Εργαζόμενοι στην περιοχή	13	7
Υπάλληλοι δημοσίου	13	7
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	30	10
Σύνολο	56	24



Λόγοι δημιουργίας επιχείρησης	υποβαθμισμένη περιοχή	μόνο αν γίνει ανάπτυξη	καλή θέα	καλές προοπτικές	υψηλές τιμές	μακριά από το κέντρο	καλή θέση και τοποθεσία	μεγάλα οικόπεδα
Έργαζόμενοι στην περιοχή	0	1	0	2	0	0	3	0
Υπάλληλοι δημοσίου	0	2	0	7	0	0	4	0
Ζάτοικοι ευρύτερης περιοχής	0	11	0	10	0	0	7	0
Σύνολο	0	14	0	19	0	0	14	0

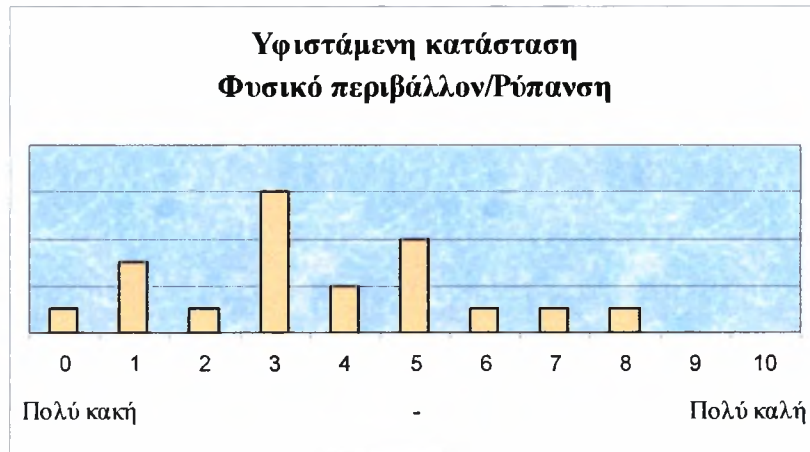


Λόγοι αποφυγής δημιουργίας επιχείρησης	υποβαθμισμένη περιοχή	μόνο αν γίνει ανάπτυξη	καλή θέα	καλές προοπτικές	υψηλές τιμές	μακριά από το κέντρο	καλή θέση και τοποθεσία	μεγάλα οικόπεδα
Έργαζόμενοι στην περιοχή	1	0	0	0	0	1	0	0
Υπάλληλοι δημοσίου	2	0	0	0	0	2	0	0
Ζάτοικοι ευρύτερης περιοχής	3	0	0	0	1	4	0	0
Σύνολο	6	0	0	0	1	7	0	0



9. Αξιολογείστε την υφιστάμενη κατάσταση των παρακάτω κατηγοριών.
(από 0 έως 10)

Φυσικό περιβάλλον/Ρύπανση	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Εργαζόμενοι στην περιοχή	1	3	1	6	2	4	1	1	1	0	0
Υπάλληλοι δημοσίου	2	1	3	5	3	5	1	0	0	0	0
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	2	2	7	9	3	10	4	1	2	0	0
Σύνολο	5	6	11	20	8	19	6	2	3	0	0



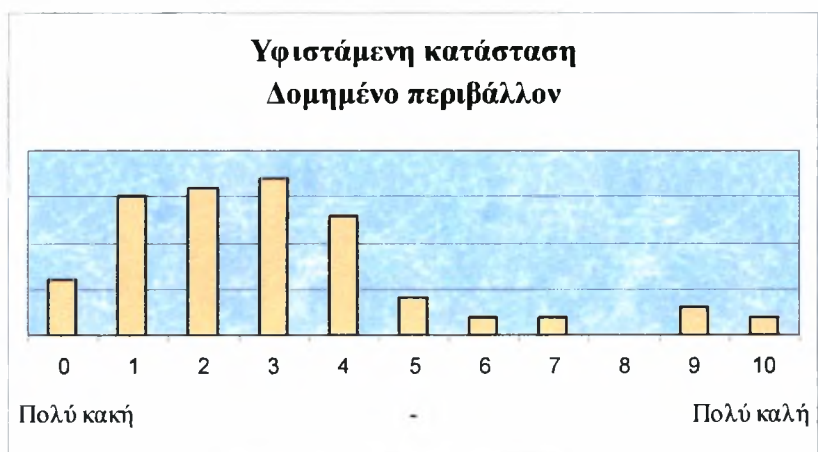
Ανοιχτοί χώροι/Χώροι πρασίνου	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Εργαζόμενοι στην περιοχή	6	5	4	1	2	0	1	0	1	0	0
Υπάλληλοι δημοσίου	4	2	3	2	3	2	0	1	0	2	1
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	3	10	8	6	6	2	3	0	0	1	1
Σύνολο	13	17	15	9	11	4	4	1	1	3	2



Χώροι στάθμευσης	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Εργαζόμενοι στην περιοχή	5	5	2	5	2	1	0	0	0	0	0
Υπάλληλοι δημοσίου	6	2	2	3	1	1	1	2	1	1	0
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	3	13	7	6	5	3	1	0	1	1	0
Σύνολο	14	20	11	14	8	5	2	2	2	2	0



Δομημένο περιβάλλον	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Εργαζόμενοι στην περιοχή	2	7	3	3	3	0	0	1	0	0	1
Υπάλληλοι δημοσίου	3	4	2	4	2	1	2	0	0	2	0
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	1	4	11	10	8	3	0	1	0	1	1
Σύνολο	6	15	16	17	13	4	2	2	0	3	2



Κυκλοφοριακή ρύθμιση	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Εργαζόμενοι στην περιοχή	3	6	2	3	2	4	0	0	0	0	0
Υπάλληλοι δημοσίου	5	2	1	4	2	3	1	0	2	0	0
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	2	5	9	7	5	5	2	3	1	1	0
Σύνολο	10	13	12	14	9	12	3	3	3	1	0



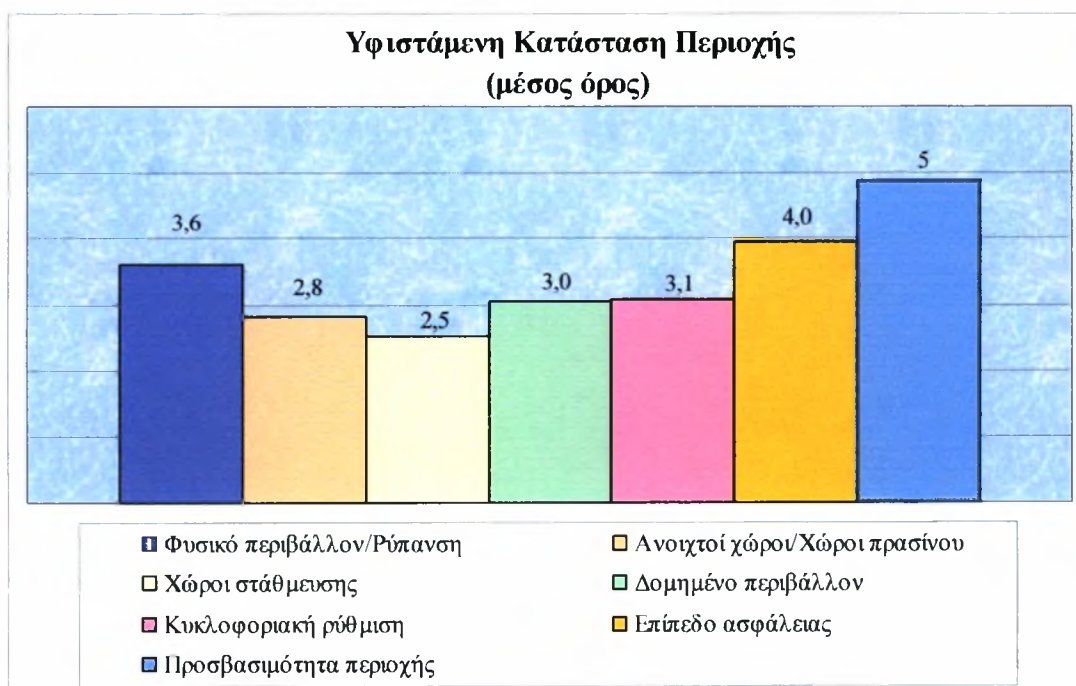
Επίπεδο ασφαλείας	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Εργαζόμενοι στην περιοχή	4	4	0	3	3	1	3	2	0	0	0
Υπάλληλοι δημοσίου	4	1	4	0	2	3	1	2	1	2	0
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	2	1	2	9	9	8	2	3	2	1	1
Σύνολο	10	6	6	12	14	12	6	7	3	3	1



Προβασιμότητα περιοχής	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Εργαζόμενοι στην περιοχή	2	2	4	1	2	6	2	1	0	0	0
Υπάλληλοι δημοσίου	4	1	1	4	2	0	3	1	1	3	0
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	1	0	1	4	2	9	8	1	10	3	1
Σύνολο	7	3	6	9	6	15	13	3	11	6	1

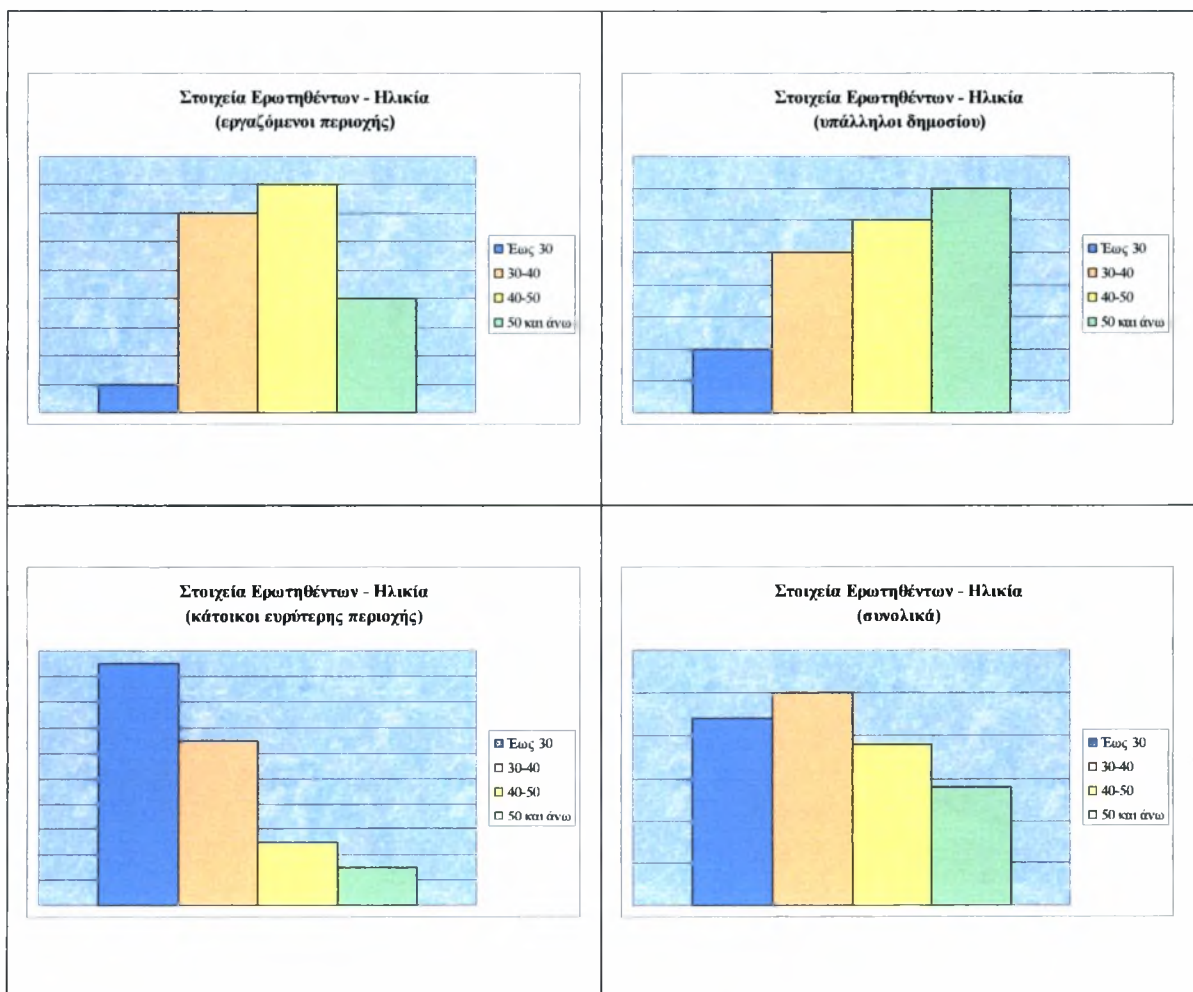


Υφιστάμενη Κατάσταση Περιοχής	Φυσικό περιβάλλον/Ρύπανση	Ανοιχτοί χώροι/Χώροι πρασίνου	Χώροι στάθμευσης	Δομημένο περιβάλλον	Κυκλοφοριακή ρύθμιση	Επίπεδο ασφάλειας	Προβασιμότητα περιοχής
Μέσος όρος	3,6	2,8	2,5	3,0	3,1	4,0	5,0

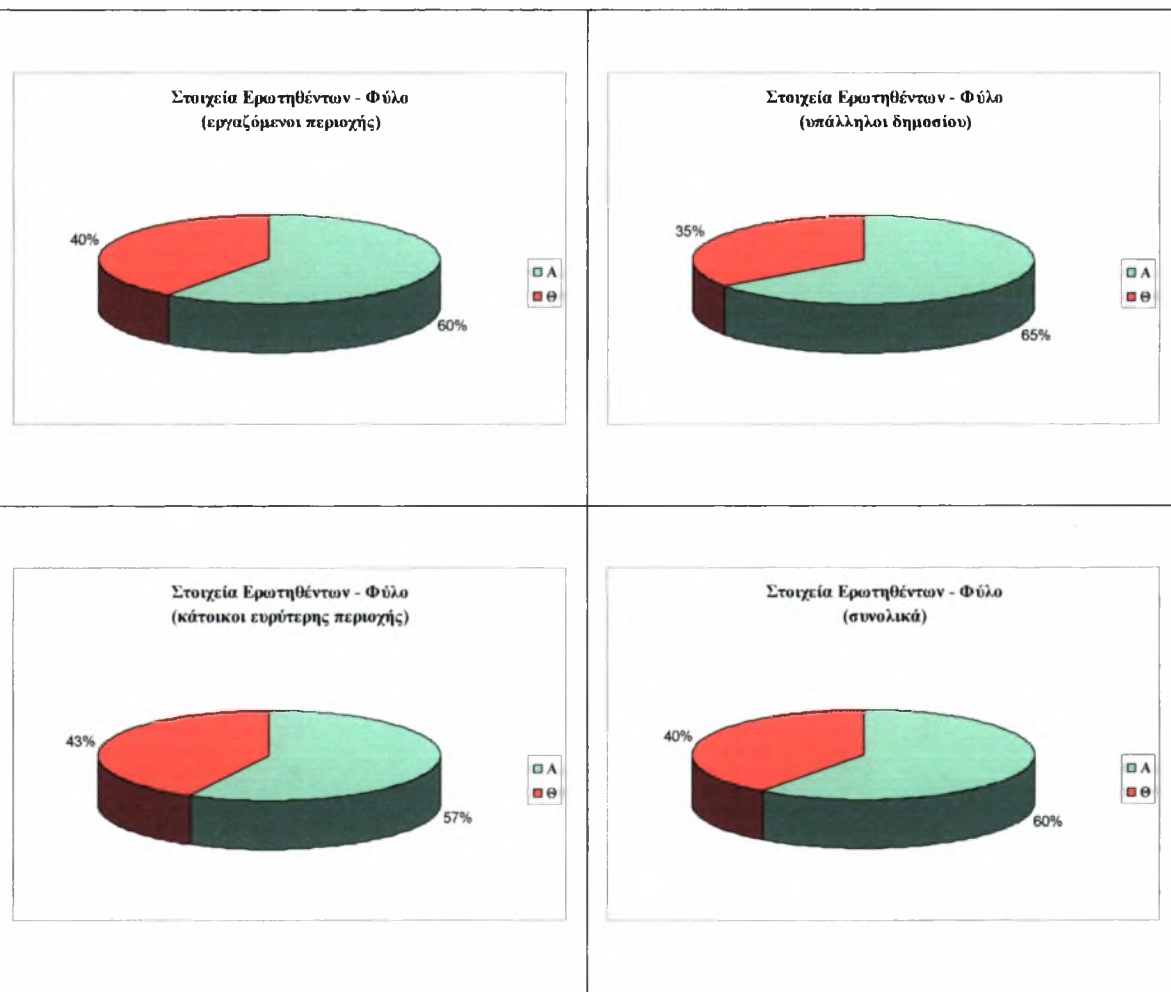


Προσωπικά Στοιχεία Ερωτηθέντων

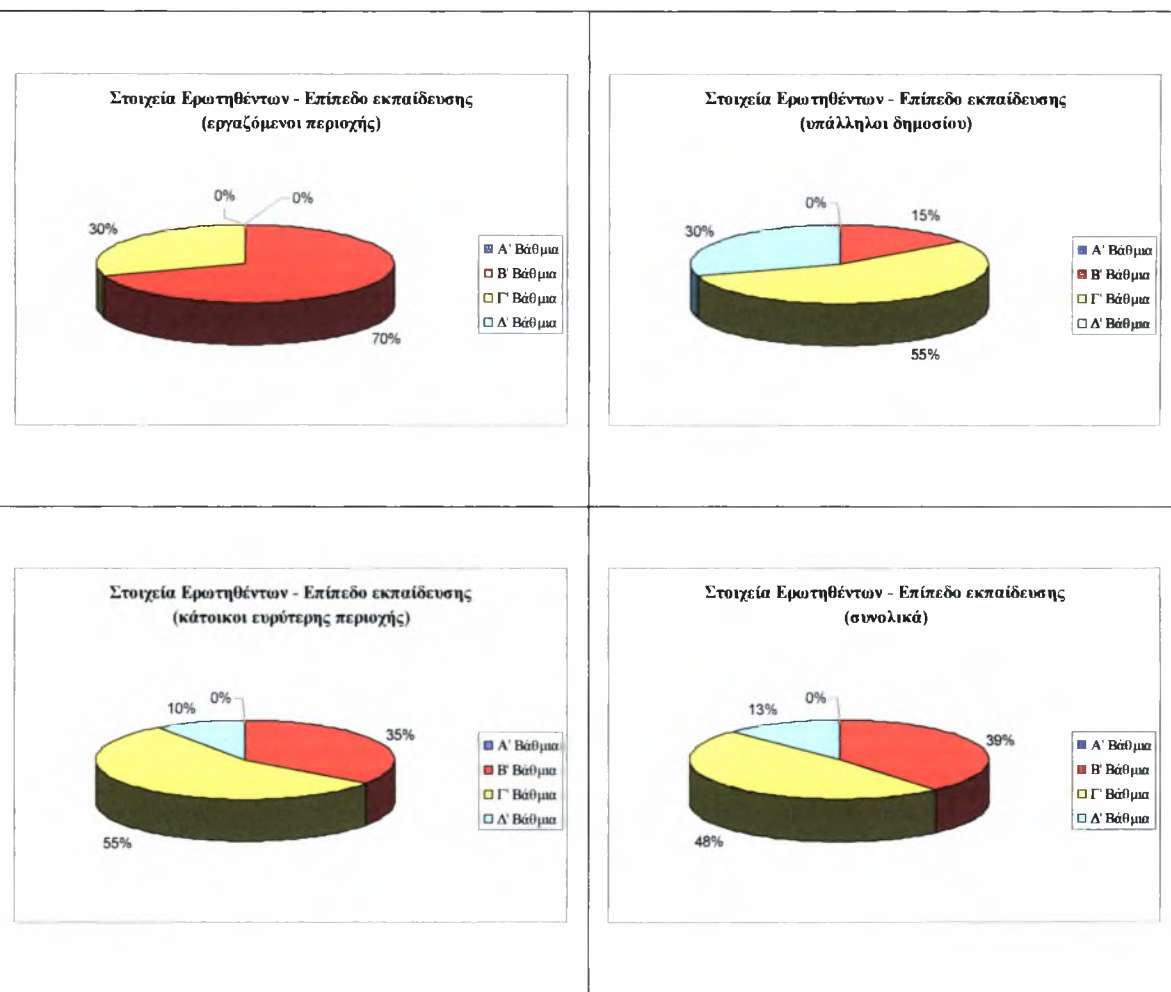
Προσωπικά στοιχεία ερωτηθέντων (ηλικία)	Έως 30	30 - 40	40 - 50	50 και άνω
Εργαζόμενοι στην περιοχή	1	7	8	4
Υπάλληλοι δημοσίου	2	5	6	7
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	19	13	5	3
Σύνολο	22	25	19	14



Προσωπικά στοιχεία ερωτηθέντων (Φύλο)	A	Θ
Εργαζόμενοι στην περιοχή	12	8
Υπάλληλοι δημοσίου	13	7
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	23	17
Σύνολο	48	32

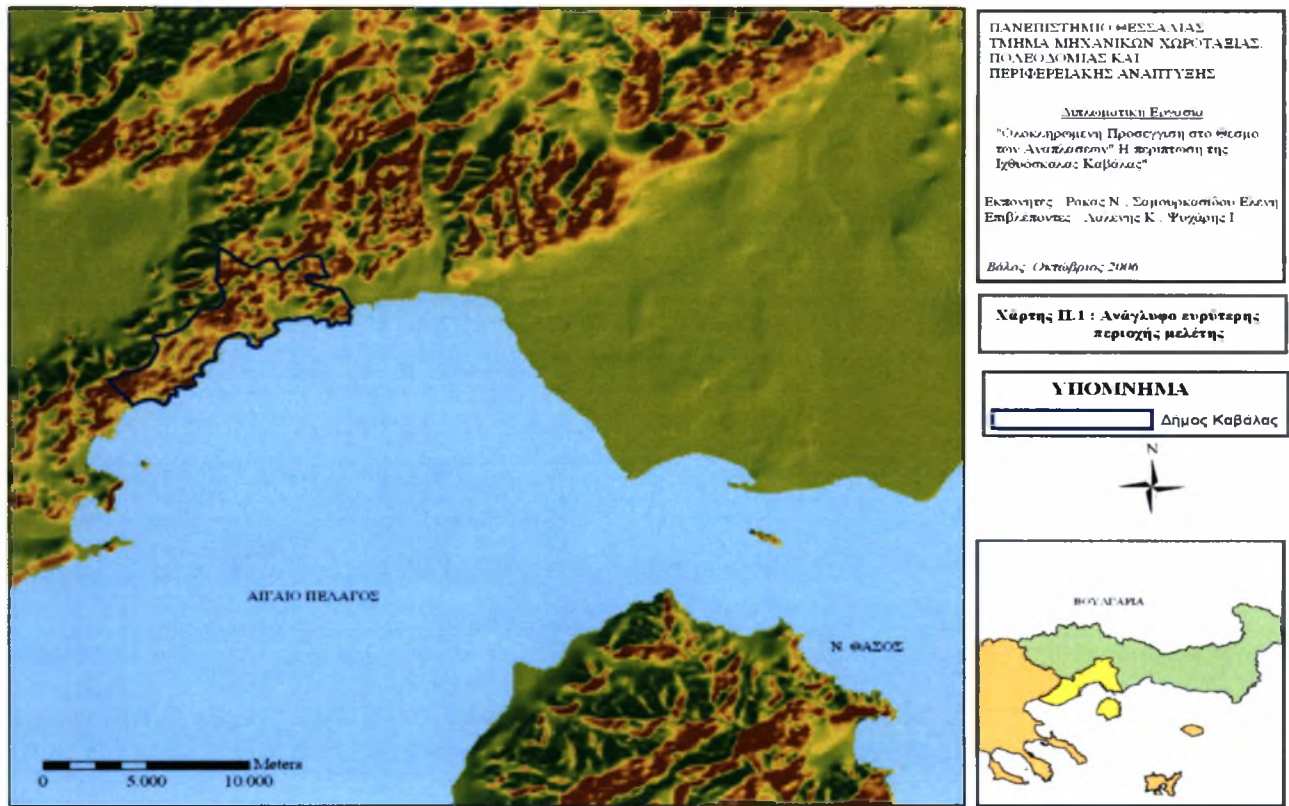


Προσωπικά στοιχεία ερωτηθέντων (Επίπεδο εκπαίδευσης)	Α' Βάθμιο	Β' Βάθμιο	Γ' Βάθμιο	Δ' Βάθμιο
Εργαζόμενοι στην περιοχή	0	14	6	0
Υπάλληλοι δημοσίου	0	3	11	6
Κάτοικοι ευρύτερης περιοχής	0	14	22	4
Σύνολο	0	31	39	10



3. Χάρτες

Χάρτης Π.1 : Ανάγλυφο ευρύτερης περιοχής μελέτης



Πηγή : Ιδία επεξεργασία

Χάρτης Π.2 : Πολεοδομικό Κέντρο Καβάλας



Πηγή : Ιδία επεξεργασία

4. Φωτογραφίες περιοχής μελέτης





5. Όψεις προτεινόμενων κτιρίων

Κτίριο γραφείων



Κτίριο γραφείων



Ναυτικό Μουσείο



Ναυτικό Μουσείο



Εμπορικό Κέντρο



Εμπορικό Κέντρο



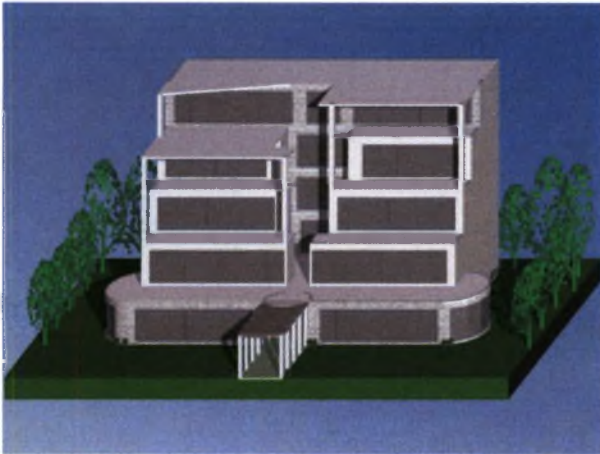
Ξενοδοχείο



Ξενοδοχείο



Συνεδριακό Κέντρο



Συνεδριακό Κέντρο



Πεζογέφυρα

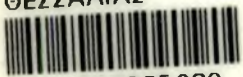


Κατοικίες





ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



004000085680