

Χάρος αειχώρος

ΚΕΙΜΕΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΤΕΥΧΟΣ
ISSUE

13

ΕΤΟΣ
YEAR

2010



ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
*Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας
και Περιφερειακής Ανάπτυξης*

ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ
ΣΚΑΓΙΑΝΝΗΣ ΠΑΝΤΕΛΗΣ
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ
ΔΕΦΝΕΡ ΑΛΕΞΗΣ
ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΥ ΟΛΓΑ
ΨΥΧΑΡΗΣ ΓΙΑΝΝΗΣ
ΣΤΑΘΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ

Αραβαντινός Αθανάσιος	- ΕΜΠ
Ανδρικόπουλος Ανδρέας	- Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Βασενχόβεν Λουδοβίκος	- ΕΜΠ
Γιαννακούρου Τζίνα	- Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Γιαννιάς Δημήτρης	- Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Δελλαδέτσιμας Παύλος	- Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Δεμαθάς Ζαχαρίας	- Πάντειο Πανεπιστήμιο
Ιωαννίδης Γιάννης	- Tufts University, USA
Καλογήρου Νίκος	- ΑΠΘ
Καρύδης Δημήτρης	- ΕΜΠ
Κοσμόπουλος Πάνος	- ΔΠΘ
Κουκλέλη Ελένη	- University of California, USA
Λαμπριανίδης Λόης	- Πανεπιστήμιο Μακεδονίας
Λουκάκης Παύλος	- Πάντειο Πανεπιστήμιο
Λουρή Ελένη	- Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Μαλούτας Θωμάς	- Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Μαντουβάλου Μαρία	- ΕΜΠ
Μελαχροινός Κώστας	- Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Μοδινός Μιχάλης	- Εθν. Κέντρο Περιβ. και Αειφ. Ανάπτυξης (ΕΚΠΑΑ)
Μπριασούλη Ελένη	- Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Παπαθεοδώρου Ανδρέας	- Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Πρεβελάκης Γεώργιος-Στυλ.	- Universite de Paris I, France
Φωτόπουλος Γιώργος	- Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου
Χαστάογλου Βίλμα	- ΑΠΘ

Διεύθυνση:
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας
και Περιφερειακής Ανάπτυξης
Περιοδικό ΔΕΙΧΩΡΟΣ
Πεδίον Άρεως, 383 34 ΒΟΛΟΣ
<http://www.aeihoros.gr>, e-mail: aeihoros@prd.uth.gr
τηλ.: 24210 – 74456 fax: 24210 – 74388



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΕΣ ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Επιστημονικό Περιοδικό

αειχώρος

Ανακοίνωση

Από το προηγούμενο τεύχος (τ.12) άλλαξε η αρίθμηση του περιοδικού αειχώρος. Καταργείται η αναφορά σε τόμο και τεύχος τόμου, και καθιερώνεται η αναφορά σε αύξοντα αριθμό τεύχους (από την αρχή της έκδοσης του περιοδικού).

Επιμέλεια έκδοσης: Άννα Σαμαρίνα — Παναγιώτης Πανταζής

Λαγού: Παναγιώτης Πανταζής

Σχεδιασμός εξωφύλλου: Γιώργος Παρασκευάς — Παναγιώτης Πανταζής

Εκτύπωση: Ευαγγελία Ξουράφα

Κεντρική διάθεση: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Καρανίκας Γ.	4
Εμπειρικά συμπεράσματα από τα ΣΧΟΟΑΠ-ΓΠΣ σε σχέση με την ύπαιθρο χώρα. Ο σχεδιασμός αντιμέτωπος με την "εκτός σχεδίου δόμηση"	
Γιαννακού Α., Σείτανίδης Σ., Φούρκας Β.	30
Διερεύνηση της επίδρασης της Εγνατίας οδού και των καθέτων αξόνων στην πολυκεντρική χωρική ανάπτυξη της Βόρειας Ελλάδας	
Παπαγεωργίου Μ.	62
Προς νέα πρότυπα χωρικού σχεδιασμού του θερμαλιστικού τουρισμού στην Ελλάδα	
Τριανταφυλλόπουλος Ν., Κανδήλα Θ.	94
Η συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας κατά την περίοδο 2004-2007	
Ποζουκίδου Γ.	118
Μοντέλα Χρήσεων Γης: Ανασκόπηση και προοπτικές του ρόλου τους στο χωρικό σχεδιασμό	
ΚΡΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ	
Καραχάλης Ν.	142
Gregory Ashworth, Kavaratzis Mihalis (Επιμέλεια) (2010) <i>Towards Effective Place Brand Management: Branding European Cities and Regions</i>	
Μπεριάτος Η.	150
Παύλος-Μαρίνος Δελλαδέτσιμας (2009) <i>Οι Ασφαλείς Πόλεις</i>	

Καρανίκας Γ.	4
Εμπειρικά συμπεράσματα από τα ΣΧΟΟΑΠ-ΓΠΣ σε σχέση με την ύπαιθρο χώρα. Ο σχεδιασμός αντιμέτωπος με την "εκτός σχεδίου δόμηση"	
Γιαννακού Α., Σείτανίδης Σ., Φούρκας Β.	30
Διερεύνηση της επίδρασης της Εγνατίας οδού και των καθέτων αξόνων στην πολυκεντρική χωρική ανάπτυξη της Βόρειας Ελλάδας	
Παπαγεωργίου Μ.	62
Προς νέα πρότυπα χωρικού σχεδιασμού του θερμαλιστικού τουρισμού στην Ελλάδα	
Τριανταφυλλόπουλος Ν., Κανδήλα Θ.	94
Η συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας κατά την περίοδο 2004-2007	
Ποζουκίδου Γ.	118
Μοντέλα Χρήσεων Γης: Ανασκόπηση και προοπτικές του ρόλου τους στο χωρικό σχεδιασμό	
ΚΡΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ	
Καραχάλης Ν.	142
Gregory Ashworth, Kavaratzis Mihalis (Επιμέλεια) (2010) <i>Towards Effective Place Brand Management: Branding European Cities and Regions</i>	
Μπεριάτος Η.	
Παύλος-Μαρίνος Δελλαδέτσιμας (2009) <i>Οι Ασφαλείς Πόλεις</i>	

Εμπειρικά συμπεράσματα από τα ΣΧΟΟΑΠ – ΓΠΣ σε σχέση με την ύπαιθρο χώρα. Ο σχεδιασμός αντιμετώπος με την "εκτός σχεδίου δόμηση"

Γιάννης Καρανίκας

Μηχ. Αρχιτέκτων - Πολεοδομος

Περίληψη

Στο άρθρο αυτό επιχειρείται η συγκέντρωση συμπερασμάτων ως απόσταγμα από την εμπειρία μιας συγκεκριμένης ομάδας μελέτης, που με την ίδια σύνθεση και μεθοδολογία ολοκλήρωσε την εκπόνηση ενός μεγάλου σχετικά αριθμού ΣΧΟΟΑΠ – ΓΠΣ σε διάφορες γεωγραφικές περιοχές της χώρας με ποικίλα χωρικά και κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά.

Η θεώρηση εστιάζεται στον εκτός των οικισμών και πόλεων χώρο και, όπως είναι αναμενόμενο, αντιμετωπίζει το θεσμικό καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης, καθεστώς που τοποθετείται αντιδιαμετρικά σε κάθε αντίληψη σχεδιασμού, προστασίας του περιβάλλοντος και του τοπίου. Εντοπίζονται οι κυριότερες αδυναμίες των ΣΧΟΟΑΠ προς έναν ολοκληρωμένο χωρικό σχεδιασμό που ανταποκρίνεται στο σύνθετο φυσικό και κοινωνικό υπόβαθρο.

Τέλος, προτείνεται ο εμπλουτισμός του θεσμού με μηχανισμούς ρυθμίσεων που διαμορφώνουν με ευελιξία μια δυνατότητα παρέμβασης στον εκτός οικιστικών περιοχών χώρο με χρήση γνωστών μεθόδων τοπικού σχεδιασμού.

Λέξεις κλειδιά

Τοπικά χωρικά σχέδια (ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ), ύπαιθρος χώρα, εκτός σχεδίου δόμηση.

Empirical conclusions of implementing local plans in rural municipalities. The current planning effect confronting obsolete building regulation legislation

This presentation evaluates the activity of a specific team of practitioners confronted with the task of this planning process in various geographic locations and socioeconomic conditions. Although it is by no means systematic, the attempt focuses on the common methodological problems of the process itself in actual practice. The main focus of the evaluation is the real development processes met in the field in rural and small town areas and the role of local community dynamics in facing the planning process and the principles of sustainable development in specific terms.

Any effort to introduce planning methods and controls in rural areas outside "city plan limits" is bound to clash with the existing largely outdated legislative body of building rules and regulations governing uniformly the entire country. It is a rather unique body of complex regulations adapted now and then according to urbanization pressures of specific sectors of the economy based on a purely "non-planning" philosophy or better on an instrument of spatial anarchy in disguise. The process of developing and finally approving the local plans unveils a number of weaknesses in the mechanism and tools available at the planners' disposal as well as predictable and unpredictable community reactions and resistances.

An initial proposal for more effective and flexible regulation schemes for rural areas is suggested drawn from successful use of tested planning mechanisms.

Keywords

Rural development, land use regulations, municipal development planning, local plans.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΟ ΣΧΟΛΙΟ. ΟΙ ΠΡΟΘΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΛΟΓΕΣ ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΚΤΗ

Το άρθρο αυτό επιχειρεί με σχετικά συνοπτικό τρόπο να παρουσιάσει με κάποια όσο είναι δυνατόν αποστασιοποιημένη θεώρηση τα συμπεράσματα που μπορούν να διατυπωθούν για τη διαδικασία ολοκλήρωσης μια σειράς τοπικών χωρικών σχεδίων (Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων – ΓΠΣ και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης – ΣΧΟΟΑΠ) που εκπονήθηκαν από μια συγκεκριμένη ομάδα μελετητών την περίοδο 2004-2010. Σε ένα βαθμό η γενίκευση των ευρημάτων εκθέτει έστω συμπλωματικά κρίσιμες αδυναμίες και εμπόδια που χαρακτηρίζουν την προσπάθεια ρύθμισης του χώρου.

Η δραστηριότητα των ΣΧΟΟΑΠ - ΓΠΣ εντάσσεται σε μια γενικότερη προσπάθεια για τη σταδιακή κάλυψη του συνόλου της χώρας με σχέδια που αναφέρονται στη μικρότερη μονάδα διοικητικής διαίρεσης των "Καποδιστριακών" δήμων, γεγονός που επιτρέπει τα σχέδια αυτά να θεωρηθούν, από την άποψη του χωροταξικού τους χαρακτήρα, ως "τοπικά". Τα ίδια αυτά σχέδια, με βάση τις προδιαγραφές τους και το νομικό πλαίσιο που τα διέπει (Ν. 2508/1997), μπορούν να χαρακτηριστούν ως ένα πλαίσιο ρυθμίσεων πολεοδομικής φύσεως, το οποίο, στο πλαίσιο αναφοράς της εδαφικής έκτασης ενός Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ), αποκτά, από την άποψη της πολεοδομικής κλίμακας, ένα γενικό ρυθμιστικό χαρακτήρα.

Ο διττός χαρακτήρας αυτών των σχεδίων διατρέπει τις θεματικές ενότητες που πραγματεύεται η παρούσα εισήγηση, καθώς αποτελεί ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό που αναδεικνύει πλεονεκτήματα, επισύρει όμως και μειονεκτήματα και γενικά δυσχέρειες που για την αντιμετώπισή τους απαιτείται μια αντίληψη ευελιξίας και συνετές πρακτικές κατά την εκπόνηση και κυρίως κατά την εφαρμογή των σχεδίων.

Ο περιορισμένος αριθμός των σχεδίων που εξετάζονται εδώ, αλλά και ο μάλλον τυχαίος χαρακτήρας του δείγματος, δεν επιτρέπουν τη συστηματική προσέγγιση και εξαγωγή συμπερασμάτων επιχειρησιακά χρήσιμων. Για αυτό και ο τίτλος ευθύς εξ' αρχής περιλαμβάνει τον όρο "εμπειρική", χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν υπάρχει μια ευρύτερη σύμπτωση αξιολογήσεων από άλλες ομάδες μελετητών που έχουν συστηματικά ασχοληθεί με τον τομέα και με ένα ικανοποιητικό δείγμα μελετών του είδους αυτού. Η λέξη "εμπειρική" φέρει και μια διπλή σημασία που παραπέμπει τόσο στο μεθοδολογικό πρόβλημα όσο και στην συγκεκριμένη εμπειρία που οι μελετητές αποκομίζουν όταν στο τέλος της διαδικασίας αντικρίζουν το προϊόν της όλης διαδικασίας.

Στην προσπάθεια αξιολόγησης, αποτίμησης και ίσως και πρόβλεψης για την εφαρμογή των σχεδίων αυτών, υπάρχουν δύο διακριτοί –αμφότεροι χρήσιμοι– δρόμοι προσέγγισης.

Ο πρώτος δρόμος είναι αυτός που θα αποκαλούσαμε ο δρόμος της εσωστρέφειας.

Πρόκειται για την διαδικασία ανασκόπησης της μεθοδολογίας, των προδιαγραφών και των διαδικασιών, και αξιολόγησης του τρόπου σύνταξης κειμένων και χαρτών καθώς και της αποτελεσματικότητας των τεχνικών που ακολουθούνται. Η προσέγγιση αυτή αφορά λίγο – πολύ έναν εσωτερικό διάλογο εντός του κλάδου των ασχολούμενων με τα θέματα αυτά, είτε από την πλευρά των μελετητών, είτε από την πλευρά των επιβλεπόντων και των επιτελείων της Διοίκησης.

Ο δεύτερος δρόμος είναι μια εξωστρεφής διαδικασία όπου, στο φυσικό και κοινωνικό χώρο στον οποίο επιχειρείται η ρύθμιση και ο σχεδιασμός, εντοπίζεται η εμφάνιση ιδιαίτερων σημείων, διαστάσεων και αντιδράσεων απέναντι στις επιχειρούμενες ρυθμι-

στικές παρεμβάσεις. Πρόκειται για μια διαδικασία με την οποία ουσιαστικά εκκινεί η αξιολόγηση, στο πεδίο, του βαθμού ικανοποίησης των γενικών στόχων του σχεδιασμού και της συγκεκριμένης πολιτικής που αντιπροσωπεύουν οι στόχοι του Ν. 2508/97, σε μια ίσως πρώτη για την χώρα "επαφή τρίτου τύπου" με τους πραγματικούς μηχανισμούς παραγωγής του χώρου.

Ο κεντρικός κορμός διερεύνησης ακολουθεί τον δεύτερο δρόμο, χωρίς να αποφεύγει σε ορισμένα σημεία να διολισθήσει και σε θέματα του πρώτου δρόμου, του δρόμου της εσωστρέφειας. Η πρόθεση ωστόσο είναι αρκετά σαφής και αφορά το φιλόδοξο στόχο, που θα πρέπει να επικουρηθεί στη συνέχεια από διαπιστώσεις και την ανάδειξη εκείνων των κρίσιμων στοιχείων τα οποία προέκυψαν, ή στα οποία προσέκρουσε η κοινωνική διαδικασία της χωρικής ανάπτυξης που επιχειρείται με τη σύνταξη των ΣΧΟΟΑΠ – ΓΠΣ. Η συνέχιση αυτής της συζήτησης μπορεί να φέρει την προσπάθεια για την ρύθμιση του χώρου σε άλλα επίπεδα ποιότητας και κυρίως να ανοίξει δρόμους προς την πολύ ποθούμενη αποτελεσματικότητα ή και την ανάδειξη νέων καινοτόμων εργαλείων.

Ένα τελευταίο σχόλιο αφορά την αναγνώριση των ευθυνών αλλά και την απόδοση ευσήμεων στη σχέση του Συντονιστή με τα μέλη της Ομάδας Μελέτης που αντιμετώπισαν τις συγκεκριμένες περιπτώσεις. Εγχειρήματα όπως τα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια αποτέλεσαν και, εκτός απρόοπτου, θα αποτελούν πλέον αποτέλεσμα ομαδικής εργασίας.

Μολονότι στην εισήγηση αυτή δεν είναι δυνατή μια ιδιαίτερη εμβάθυνση του θέματος, θα πρέπει να αναγνωριστεί ότι η πολυπλοκότητα των διεργασιών στο χώρο απαιτεί και στοιχειώδη οργάνωση μιας διεπιστημονικής ομάδας μελέτης. Η ανάγκη αυτή διευρύνεται όσο το επίπεδο θεώρησης προσεγγίζει τα λεγόμενα "υπερκείμενα επίπεδα" του σχεδιασμού. Ο Συντονιστής εδώ είναι και ο επιστημονικός υπεύθυνος και έχει και την τελική ευθύνη. Το προϊόν παραμένει ένα σύνολο στο οποίο, ιδανικά, δεν θα μπορούσε να διακριθεί η επιμέρους συμβολή του κάθε επιστημονικού ή τεχνικού τομέα ή του αντίστοιχου επιστημονικού συνεργάτη.

Ως προς την ευθύνη σύνταξης του άρθρου αυτού θα πρέπει να ειπωθεί, αν και ηχεί κάπως κοινότοπα, ότι για κάθε αστοχία υπεύθυνος είναι ο Συντονιστής, ενώ πολλά από τα επιτυχή στοιχεία οφείλονται στα μέλη της ομάδας μελέτης, με δεδομένο μάλιστα ότι η ομάδα αυτή, διατηρώντας σχεδόν σταθερή σύνθεση, έχει παρακολουθήσει με, όσο είναι δυνατόν, ενιαία αντιμετώπιση την εξέλιξη της διαδικασίας εκπόνησης.

2. ΤΑ ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΟΥΝ ΕΝΑ ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ ΚΑΙ Η ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

Οι ίδιες οι διατυπώσεις του Ν. 2508/97 περιγράφουν με ακρίβεια τη θέση και το ρόλο του εγχειρήματος στην διαδικασία σχεδιασμού. Τα σχέδια αυτά συχνά αποκαλούνται "Τοπικά Χωροταξικά"¹ και αποτελούν "το στρατηγικό επίπεδο του Πολεοδομικού Σχεδιασμού", έχουν δε ως σκοπό και τελικό αποτέλεσμα τα εξής:

- "Προσδιορισμό των μεγεθών οικιστικής ανάπτυξης"
- "Προσδιορισμό Περιοχών Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)"
- "Να υποδεικνύουν ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων"
- "Να παρέχουν τις κατευθύνσεις για τις περιοχές αναβάθμισης ή αναπλάσεων των οικισμών"

Από τις παραπάνω επισημάνσεις φαίνεται ότι ο Ν. 2508/1997 ως προέκταση του Ν. 1337/1983 και του Ν.Δ./17.7.1923 εξακολουθεί να ρυθμίζει το χώρο με κύρια έμφαση στα στοιχεία που χαρακτηρίζουν τις περιοχές αστικοποίησης. Σε αυτή την θεσμική καταγωγή του οφείλεται και ο ισχυρός "πολεοδομικός" χαρακτήρας του Ν. 2508, πράγμα που φαίνεται και από το ίδιο το κείμενο και τη μικρή έκταση που αφιερώνεται στην έστω τοπική χωρική διάσταση.

Εξ' άλλου οι στόχοι που τίθενται καλύπτουν ένα μικρό τμήμα του χώρου, αφήνοντας τον υπόλοιπο χώρο, μεταξύ ΠΕΠ και οικισμού και της λεγόμενης περιαστικής ζώνης, κενό προσδιορισμών, χωρίς να αναγνωρίζεται ότι για τα περισσότερα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ –πλην μητροπολιτικών περιοχών και μεγάλων αστικών κέντρων– ο χώρος αυτός αποτελεί συντριπτικά τη μεγαλύτερη εδαφική έκταση της προς ρύθμιση περιοχής. Η έναρξη μιας πρώτης προσέγγισης αυτού του επίμαχου χώρου που ουσιαστικά αφορά τον εξωαστικό αγροτικό χώρο, σηματοδοτείται με την υιοθέτηση του όρου ΠΕΠΔ² (Περιοχή Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης), χωρίς όμως να δοθούν ιδιαίτερες οδηγίες και κατευθύνσεις για το χειρισμό του από τα ΣΧΟΟΑΠ που θα ακολουθήσουν μετά. Η μοναδική κατεύθυνση εντοπίζεται στις ίδιες τις διατυπώσεις του Νόμου: "*Επίσης, με το ΓΠΣ καθορίζονται περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης. Για τις περιοχές της παρούσας παραγράφου μπορεί με το ΓΠΣ να ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση των ιδιοκτησιών, και να επιβάλλονται και άλλα μέτρα ειδικής προστασίας*".

¹ Πιο συνεπής με τα καθιερωμένα επίπεδα σχεδιασμού θα ήταν ο όρος "τοπικά χωρικά", που έχει προταθεί.

² Ο όρος ΠΕΠΔ καθ' αυτός δεν υπάρχει στον Ν. 2508/97 ή τις προδιαγραφές των ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ μέχρι σήμερα δεν διαπιστώσαμε που και πότε πρωτοδιατυπώθηκε.

Φαίνεται λοιπόν και "ανάμεσα από τις γραμμές" των θεσμικών κειμένων ότι με την ενεργοποίηση το 2000 των διαδικασιών των νέων σχεδίων, ελάχιστες κατευθύνσεις δόθηκαν στους φορείς εκπόνησης και επίβλεψης για την εφαρμογή σε θέματα εξωαστικού/ αγροτικού χώρου, χωρίς να αναφερθούμε στην ανεπαρκή ενημέρωση όλων των ήδη αποκεντρωμένων φορέων (ΠΕΧΩ, ΤΥΔΚ) που έμελε να αναλάβουν το βάρος της επιχείρησης. Μόνον 8 χρόνια μετά –και με μερικές εκατοντάδες ανοιχτά σχέδια σε διάφορα στάδια μελετών φάσεων και διαδικασιών–, εκδίδεται εγκύκλιος οδηγίας³ που θεωρεί τις περιοχές ΠΕΠΔ ως περιαστικές και εμμέσως τις καθορίζει ως χώρους υποδοχής δραστηριοτήτων που δεν εντάσσονται στον αστικό ιστό, ενώ εμμέσως ή κάπως δειλά και όχι ρητά αποκλείει και τη μεμονωμένη κατοικία.

Η θεώρηση αυτή, που ερμηνεύει με αρκετή συνέπεια το Ν. 2508/97, συνεχίζει να αποφεύγει να αναφερθεί σε ένα μεγάλο τμήμα της εδαφικής έκτασης που αποτελεί τον ενδιάμεσο χώρο μεταξύ ΠΕΠ και οικιστικών και περαστικών περιοχών. Προδήλως, αυτό που φαίνεται σε πρώτη θεώρηση ως παράλειψη αποτελεί θεσμική ή και διοικητική "αμηχανία". Η εξήγηση ίσως είναι προφανής.

Το ΣΧΟΟΑΠ "αγγίζει" μια δύσκολη περιοχή, την γνώριμη πλέον ευρύτερα περιοχή "της εκτός σχεδίου δόμησης", μια ρευστή θεσμικά περιοχή εντός της οποίας οι ορθολογικές κανονιστικές ρυθμίσεις παύουν να είναι λειτουργικές και εφαρμόσιμες.

Αν μας επιτραπεί μια μεταφορά από τη σύγχρονη φυσική, έχουμε να κάνουμε με τη "μαύρη τρύπα" ή και την αρχή της "απροσδιοριστίας" ως προς τις ρυθμίσεις του χώρου αυτού και τις προθέσεις του σχεδιασμού.

3. ΤΑ ΧΩΡΙΚΑ ΦΑΙΝΟΜΕΝΑ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ ΚΑΙ ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Τα ΣΧΟΟΑΠ – ΓΠΣ συγκροτούνται με ένα μεγάλο αριθμό ρυθμίσεων που διακρίνονται σε δυο γενικές κατηγορίες: Κατευθύνσεις και στρατηγικές που αναθεωρούν στο μέλλον άλλα θεσμικά μέτρα αφενός και κανονιστικές ή υποχρεωτικές ρυθμίσεις που θεσπίζονται άμεσα με την έγκριση του σχεδίου αφετέρου.

Οι πρώτες αφορούν διατυλώσεις στοχευμένης χωρικής πολιτικής ή περιγραφής προτύπων χωρικής ανάπτυξης σε πολλά επίπεδα λεπτομέρειας, χωρίς ιδιαίτερη δυνατότητα επιβολής υποχρεωτικών όρων, τουλάχιστον με τη θέσπιση του σχεδίου.

Η δεύτερη κατηγορία αποτελεί τον "σκληρό πυρήνα" του εγχειρήματος: Χρήσεις γης και περιοχές οικιστικής ανάπτυξης (μελλοντικές πολεοδομήσεις - εντάξεις στο "σχέδιο πόλεως").

³ ΥΠΕΧΩΔΕ - Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού (13.11.2008), "Οδηγίες για την παρακολούθηση/Έγκριση μελετών ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ του Ν. 2508/97"

Το κανονιστικό αυτό σχήμα ανακύπτει και πρακτικά, στην εξέλιξη της όλης σχεδιαστικής διαδικασίας, δημιουργώντας διλήμματα τόσο στο μελετητή όσο και στον αποδέκτη του σχεδιασμού, στον τομέα των προβλέψεων και των επιλογών. Στα δύο αυτά θέματα θα παρουσιαστούν οι συγκρούσεις, οι αμφισβητήσεις και οι εγγενείς αδυναμίες κάθε επιστημονικά ανεπτυγμένης σχεδιαστικής πρακτικής που καλείται να αντιμετωπίσει την πολυπλοκότητα των σύνθετων χωρικών φαινομένων, στο βαθμό που ορισμένα μόνον στοιχεία της εμφανίζονται στο έδαφος.

Το θέμα αυτό ανήκει σε μια συζήτηση που απαιτεί ξεχωριστή διερεύνηση και αφορά στην ανάπτυξη περισσότερο προηγμένων και σύνθετων προτύπων και μεθόδων σχεδιασμού, που θα εμπλουτίζουν τον τοπικό σχεδιασμό⁴.

Ωστόσο εμπειρία από την εξελισσόμενη πρακτική στην χώρα διαφόρων πολιτικών και προγραμμάτων με γνωστά ακρωνύμια (Ειδική Χωροταξική Μελέτη – EXM, Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου – ZOE, ENVIREG⁵, Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη – ΕΠΜ) μπορούν να φωτίσουν κάποιες πλευρές των χωρικών διεργασιών, ακόμη και μέσα από την εμπειρία της σχετικής τους αποτυχίας ή αναποτελεσματικότητας.

Επικεντρώνοντας πάλι στον εξωαστικό χώρο θα πρέπει να ξεχωρίσουμε ορισμένες ενότητες που έχουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά καθώς αναπτύσσονται στο χώρο. Είναι:

- Η κατοίκηση
- Οι παραγωγικές δραστηριότητες που καθορίζονται από τομείς της οικονομίας.
- Οι τεχνικές υποδομές
- Και τελικά η "υποδομή" υποστήριξης όλων αυτών: το φυσικό περιβάλλον και οι φυσικοί πόροι.

Για τους σκοπούς της παρούσας συζήτησης παραθέτουμε χαρακτηριστικά παραδείγματα περίπτωσης, που απασχολούν τα περισσότερα ΣΧΟΟΑΠ και ειδικά τον εξωαστικό χώρο. Αφορούν χωροθετήσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων (Παραδείγματα 1 και 2, Παράρτημα) και συγκρούσεις με αυτό καθεαυτό το θεσμικό πλαίσιο (Παραδείγματα 3 και 4, Παράρτημα). Στα παρατιθέμενα παραδείγματα έχουν σκοπίμως αφαιρεθεί αναφορές περιοχών και συμβατικών στοιχείων ώστε μέσω της "αωνυμίας" να επιχειρηθεί η προσέγγιση τυπολογιών.

⁴ Η καρδιά του συστήματος αφορά μια μοναδική ουσιαστική διάσταση "διαπραγμάτευσης" του τύπου μαστίγιο/καρότο. Επεκτάσεις με αντάλλαγμα περιορισμούς στον εξωαστικό χώρο.

⁵ Πρόγραμμα χρηματοδοτούμενο από την ΕΕ – Ειδική Χωροταξική Μελέτη με νέες προδιαγραφές και στόχο την χωροταξική ρύθμιση ευαίσθητων περιοχών και νησιών και τη θέσπιση ZOE.

4. Η "ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ" ΩΣ ΕΓΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ ΨΕΥΔΟ-ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Ποιοι λοιπόν είναι οι λόγοι που το θεσμικό πλαίσιο για τον εξωαστικό χώρο χαρακτηρίζεται ως "μαύρη τρύπα" του σχεδιασμού ή ως θεσμός απροσδιοριστίας;

Πρόκειται για την εξέλιξη της πολεοδομικής νομοθεσίας τουλάχιστον από το 1923 μέχρι σήμερα, όπου η πρόσληψη του εξωαστικού χώρου και των αναγκαίων ρυθμίσεων αφορούσε στην πρωταρχική περίοδο την ελεύθερη πρόσβαση στα αγροτικά αγροτεμάχια εκτός οδικού δικτύου μέσω δικαιωμάτων δουλείας.

Αυτή η λογική για την λειτουργικότητα των γεωργικών γαιών, καθεστώς μεταφερόμενο από το 1923 μέχρι και το 2007⁶, επιτρέπει σε όλα τα λεγόμενα "τυφλά" οικόπεδα ή, όπως αλλιώς έχουν αποκληθεί, αγροτοοικόπεδα να οικοδομούνται στα αιγαιοπελαγίτικα νησιά και αλλού, βίλλες και συγκροτήματα 200 τ.μ. μετά πισίνας στα 4 στρέμματα, μέγεθος που στην κοινή γνώμη θεωρείται τετριμμένα ως "κεκτημένο" δικαίωμα κάποιας δόμησης.

Το παράδειγμα που παρατέθηκε περιγράφει ένα πλαίσιο κανονιστικό που οφείλει την καταγωγή του σε ένα παλαιότερο παραδοσιακό σύστημα χωρικής οργάνωσης, το οποίο δεν είναι δυνατόν να ανταποκριθεί στις μετέπειτα εξελίξεις και πιέσεις στον εξωαστικό χώρο. Ωστόσο το σύστημα αυτό πεισματικά εξακολουθεί να εξελίσσεται και να ισχύει μέχρι σήμερα πλέον ως μια ψευδαίσθηση ή προσποίηση τήρησης κανόνων ρύθμισης του χώρου⁷.

Το ίδιο το πλαίσιο, όπως άλλωστε και κάθε θεσμικό καθεστώς, αναγκάζεται σταδιακά και με ευκαιριακού χαρακτήρα παρεμβάσεις να προσαρμόζεται στις νέες πιέσεις. Έτσι και σε αυτό το πλαίσιο εισάγονται βασικές ρυθμίσεις για τις παραγωγικές δραστηριότητες και κυρίως για τον Τουρισμό, κλάδο στον οποίο δίδεται μια ιδιαίτερα προνομιακή θέση. Ακολουθούν αργότερα άλλες ρυθμίσεις όπως των υπεραγορών κ.λπ.

Δηλαδή έχουμε να κάνουμε με ένα κανονιστικό πλαίσιο που μένει αναλλοίωτο ως προς τη βασική του δομή προσαρμοζόμενο κάθε φορά στις άμεσες ανάγκες. Η επίμονη επιβίωση του πλαισίου αυτού προδήλως δεν μπορεί να εξηγηθεί με απλουστευμένους αφορισμούς, όπως η έλλειψη ενός ισχυρού θεσμικού πλαισίου σχεδιασμού του χώρου.

⁶ Ο Νόμος 3212/2003, λεγόμενος "Παπανδρέου" από την τότε Υπουργό Β. Παπανδρέου κατάργησε αυτή την δυνατότητα κατάτμησης στα 4 στρ. οποιαδήποτε έκτασης, όχι όμως και για προϋφιστάμενα αγροτεμάχια. Πρόσφατη Απόφαση ΣτΕ αποτελεί πλέον νομολογία και για τα προϋφιστάμενα.

⁷ Εδώ θα μπορούσε να εμβαθύνει κανείς σε άλλο τόπο και χρόνο για τους λόγους αυτού του φαινομένου, δηλαδή της διατήρησης πάσει θυσία ενός μηχανισμού που αποδεικνύεται επί σειρά δεκαετιών ότι παράγει στο χώρο ανεπιθύμητα αποτελέσματα. Βέβαια το ερώτημα παραμένει: ανεπιθύμητα από ποιους;

Η οιονεί πολιτική γης που ασκήθηκε στον ελληνικό χώρο ακολουθεί το πρότυπο της μικρής ιδιοκτησίας, η οποία οδηγεί στη διασπορά της γαιοπροσόδου⁸ σε ευρύτερα στρώματα, αλλά και διευκολύνσεις στην απόκτηση γης για παραγωγικές δραστηριότητες (βιομηχανία - τουρισμός)⁹. Δε θα πρέπει να μειώσουμε και τη σημασία που έχει η σχέση "συναλλαγής" του πολίτη με το κάθε επίπεδο της Διοίκησης και την ελαστικότητα συμπεριφοράς των εκατέρωθεν παικτών, όπως στην πράξη εφαρμόζεται τουλάχιστον στην τελευταία περίοδο "αυθαίρετης δόμησης" στο χώρο.

Πρέπει να αναγνωριστεί κατά κάποιο περιεργο ή παράδοξο τρόπο ότι, αναφορικά με το σημερινό αίτημα εισαγωγής ευελιξίας στο κανονιστικό σύστημα της χώρας, η "εκτός σχεδίου" δόμηση έχει προσφέρει ένα σημαντικό παράδειγμα ανοικτού πλαισίου, πλην όμως δεν φαίνεται να αποτελεί παράδειγμα προς μίμηση, αλλά ίσως κάτι μπορεί και αυτό να μας διδάξει.

Εκεί όμως που η "εκτός σχεδίου" δόμηση έχει παρουσιάσει πεδίο δημιουργίας λαμπρό, φτάνοντας σε παραμορφώσεις που έχουν δυστυχώς εγκατασταθεί στο χώρο με βλάβες στο τοπίο και τους φυσικούς πόρους, είναι οι "εφαρμογές" στις κάθε είδους περιοχές αστικοποίησης "στερούμενες σχεδίου". Πρόκειται για την οιονεί εκτός σχεδίου πραγματική οικιστική ανάπτυξη που περιέχει πολλές μορφές οικιστικών συγκεντρώσεων αυτοστέγασης, περιθωριακής αισθητικής και ποιότητας, μέχρι εμπορευματικού τύπου αναπτύξεις παραθεριστικής κατοικίας στρεβλά οργανωμένης μορφής, υπό το προσωπείο της επιχειρηματικής πρωτοβουλίας.

Όπου υπάρχουν τάσεις αστικοποίησης (περιαστικός χώρος, παραλιακός τουριστικός χώρος κλπ.) εκεί η "εκτός σχεδίου" μπορεί να δημιουργήσει, με τη χρήση των παρεκκλίσεων και άλλων τεχνασμάτων, άτυπες οικιστικές συγκεντρώσεις που προσομοιάζουν με περιοχές αυθαιρέτων.

Η αντίληψη της "εκτός σχεδίου" ως περιοχής μελλοντικής πολεοδόμησης, προκύπτει και από λεπτομερή κανονιστικά στοιχεία, όπως η επιβολή δεκαπεντάμετρης υποχώρησης των κτισμάτων για την εξασφάλιση ευχέρειας για μελλοντική διαπλάτυνση οδών με οικονομικότερες απαλλοτριώσεις. Το εκτός σχεδίου οικόπεδο, κτισμένο ή μη, αναμένει την ένταξή του και την απόκτηση ικανοποιητικού Συντελεστή Δόμησης (έστω 0,8)!! Δηλαδή το εκτός σχεδίου αγροτεμάχιο αποτελεί εν δυνάμει τμήμα μελλοντικής "ένταξης στο σχέδιο", όποιο σχέδιο... Η αντίληψη αυτή έχει ενσωματωθεί σε διατυπώσεις ακόμη και ορισμένων

⁸ Και αυτό γιατί οι ιδιοκτήτες και οργανωτές των οικονομικών διαδικασιών στα συγκεκριμένα κομμάτια γης, οικόπεδα ή αγροτεμάχια στην ουσία είναι είτε τα ίδια πρόσωπα είτε συνδέονται με σχέσεις αντιπαροχής στις περισσότερες περιπτώσεις με σχήματα οικιστικής ανάπτυξης με στόχο την εμπορευματοποίηση.

⁹ Ενδιαφέρον θα είχε η εμβάθυνση στο σημείο αυτό σχετικά με τη συγκυρία της τρέχουσας οικονομικής κρίσης που μπορεί να εμπεριέχει και στοιχεία ανατροπής του προτύπου και μετάλλαξης του σε ένα πιο αποδεκτό πρότυπο χωρικής ανάπτυξης.

ΣΧΟΟΑΠ που πρόσφατα έχουν θεσμοθετηθεί. Πάλι εδώ ξαναβρίσκουμε την αντίληψη του προορισμού του περιαστικού χώρου μόνον ως μελλοντικού υποδοχέα οικισμού και πολεοδόμησης.

Πως λοιπόν αυτό το σύστημα που έχει δομηθεί στην λογική του περιαστικού χώρου και ρυθμίσεων κυρίως των δυο μητροπολιτικών κέντρων μπορεί με επιτυχία να λειτουργήσει στα παράλια της Χαλκιδικής ή στο νησί της Σερίφου ή στην παραλία της Κορώνης και ακόμη και στην ενδοχώρα των περιοχών αυτών;

5. ΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΑΣ

Το όλο σύστημα εμπεριέχει στην βασική δομή του την έννοια της ανασφάλειας, σχεδόν πλήρη απουσία της έννοιας ασφάλειας δικαίου και, στις περιοχές πιέσεων, δηλαδή υψηλών τιμών γης, μπορεί να φτάσει και σε σημεία κοινού τυχερού παιγνίου (κοινώς "τζόγου").

Στις περιοχές που εμφανίζονται πιέσεις, η κτηματαγορά φαίνεται να εκτινάσσεται κυρίως από το γεγονός ότι η προ πιέσεων τιμή γης είναι πολύ χαμηλή (αγροτική γη). Η εμφάνιση και αρχική εγκατάσταση αυτής της κτηματαγοράς δημιουργεί στην ευρύτερη της περιοχή προσμονή μεγάλων υπεραξιών που όμως, δυστυχώς για τον κοινό μέσο ιδιοκτήτη μέσου μεγέθους ιδιοκτησίας γης, αφορούν ένα περιορισμένο αριθμό "τυχερών δικαιούχων". Σε αυτές τις περιπτώσεις το όνειρο της υπεραξίας πραγματοποιείται για ένα μικρό αριθμό ιδιοκτητών και η προσμονή παραμένει ανεκπλήρωτο όνειρο για τους περισσότερους¹⁰.

Το πρότυπο αυτό μπορεί να προσδιοριστεί χωρικά σε μια περιοχή με τυπικά χαρακτηριστικά τη σχέση με τη θάλασσα ως θέα και την πρόσβαση σε αυτήν, χαρακτηριστικά που συνδέονται ιδιαίτερα με τη ζήτηση όπως αυτή διαμορφώνεται στην περίοδο που διανύουμε.

6. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΩΝ ΜΙΚΡΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Ο κατοικούμενος εξωαστικός χώρος της χώρας φιλοξενεί ένα πυκνό σχετικά δίκτυο μικρών οικισμών σε τυπικά μεγέθη και ποικίλες μορφές διασποράς στο χώρο.

Πρόκειται για τα αγροτικά κέντρα ενός πλέον εγκαταλειφθέντος παραδοσιακού αγροτικού προτύπου παραγωγής. Τα κελύφη που έχουν απομείνει άλλοτε βρίσκονται ερειπωμένα, στα ορεινά κυρίως, και συγκροτούν τους εγκαταλελειμμένους κτηνοτροφικούς οικισμούς, η συνηθέστερα, σε άλλους οικισμούς της αγροτικής ενδοχώρας οι οποίοι βρίσκονται σε συνθήκες σταδιακής εγκατάλειψης, πλην ορισμένων καλοκαιρινών μηνών. Μια

¹⁰ Μεγάλο ενδιαφέρον θα είχε μια εμβάθυνση στο σημείο αυτό με έρευνα στοιχείων που θα αναδείξουν μηχανισμούς που εγκαθιστούν σε μια χωρική ενότητα συνθήκες αύξησης της ζήτησης και των τιμών γης.

τρίτη ομάδα αφορά οικισμούς που εξακολουθούν να λειτουργούν ως λειτουργικές μονάδες κατοίκησης, κυρίως στις περιοχές της χώρας όπου ασκείται συστηματικά η εντατική γεωργία με σύγχρονους όρους ή άλλες συνθήκες που έχουν συγκρατήσει τον πληθυσμό.

Τέλος, η ομάδα οικισμών που παρουσιάζει το μεγαλύτερο ενδιαφέρον και παράλληλα αποτελεί πρόκληση για το σχεδιασμό του εξωαστικού χώρου είναι εκείνοι οι οικισμοί, μαζί με την περί αυτούς οριζόμενη κτηματική περιφέρεια, που "έτυχαν" κάπως απρόοπτα να βρεθούν σε περιοχή που λόγω των πόρων και φυσικού πλούτου έγιναν τόπος στον οποίο δραστηριοποιήθηκαν τομείς της οικονομίας ξένοι προς τις αγροτικές και κτηνοτροφικές δραστηριότητες.

Οι τομείς αυτοί, καθώς και οι επενδύσεις και η απασχόληση που δημιουργεί η εκεί εγκατάστασή τους, μετασηματίζουν και τους οικισμούς. Πρόκειται για περιπτώσεις που αφορούν τομείς όπως τα μεταλλεία, ορυχεία, βιομηχανικές εγκαταστάσεις που έχουν σχέση με τον πρωτογενή τομέα.

Ο τομέας όμως που για την χώρα αποτελεί την κύρια πρόκληση στις πρόσφατες δεκαετίες, είναι αυτός του Τουρισμού, όπου ένα νέο και σύνθετο πρότυπο πλέγμα οικονομικών δραστηριοτήτων, λόγω της φύσης του, εγκαθίσταται στον εξωαστικό χώρο αναλώνοντας με αργούς ή και ακραίους ρυθμούς τους πόρους του τοπίου. Οι οικισμοί που βρίσκονται στις περιοχές αυτές υφίστανται ισχυρούς μετασηματισμούς. Προδήλως ακολουθεί και η ανάλογη κοινωνική οργάνωση της τοπικής κοινωνίας. Την ίδια εξέλιξη έχουν και οι οικισμοί που βρέθηκαν στις περιαστικές περιοχές των μητροπολιτικών και των μεγάλων αστικών κέντρων της χώρας. Εκεί οι πρώην αγροτικοί οικισμοί ενσωματώνονται προοδευτικά στο προαστιακό σύμπλεγμα του αστικού κέντρου.

Η προσεκτική ανάλυση της σχέσης οικισμού και εξωαστικού χώρου του αναδεικνύει και τις σχέσεις των κατοίκων με το σχεδιασμό που τους προτείνεται. Πρόκειται κυρίως για τη σχέση με το έδαφος ως ιδιοκτησία. Η ενότητα της παλαιάς Κοινότητας -Δημοτικό ή Τοπικό Διαμέρισμα του παλαιού πλέον Καποδιστριακού Δήμου-, διατηρεί παραδόξως μια ιδιότυπη "συνοχή συμφερόντων" στους αποδιοργανωμένους οικισμούς ή και ακόμη και στους εγκαταλειμμένους.

Περιγράφεται εδώ ο συνήθης εξωαστικός χώρος μιας περιοχής προ της αστικοποίησης, που επέρχεται με μορφές αστικής ή τουριστικής ανάπτυξης, με εν δυνάμει "προσόντα" για να γίνει αποδεκτή στην ομάδα "απογείωσης" μέσω όποιας μορφής real estate.

6.1. Οι ρυθμίσεις των οικισμών ως σύστημα "άλωσης" τμημάτων του εξωαστικού χώρου

Από τα παραπάνω εξηγείται η ανάπτυξη του θεσμικού πλαισίου των οικισμών "κάτω των 2.000 κατοίκων"¹¹ που επιχειρεί να παρακάμψει την ανάγκη συνολικού σχεδιασμού του χώρου με διάφορους προσδιορισμούς κατάταξης των οικισμών, επιτρέποντας την εξάπλωσή τους στον ευρύτερο εξωαστικό χώρο σε μια περίοδο που ο χωροταξικός σχεδιασμός έκανε τα πρώτα του βήματα στη χώρα¹².

Οι αθρόες "οριοθετήσεις" οικισμών του 1985 και μετέπειτα αποτελούν άλλο ένα κατ' ευφημισμόν πλαίσιο ρύθμισης του εξωαστικού χώρου. Σε μεγάλη έκταση της χώρας καθορίζονται όρια οικισμών με πρόχειρα κριτήρια και αποσπασματικές μεθόδους. Στην πραγματικότητα οι περιοχές που ορίζουν τα νέα όρια αποτελούν τμήματα του εξωαστικού χώρου τα οποία συλλήβδην μεταβαίνουν από τον κανονιστικό χώρο των 4 στρεμμάτων και συντελεστή δομήσεως 0,2 στο σύστημα όρων δομήσεως οικισμού με τυπικό συντελεστή 0,8 και άνω και αρτιότητα κάτω του στρέμματος. Η μεταβίβαση αυτή νέων δικαιωμάτων δόμησης είναι βέβαια ατελής και εξαρτάται από διάφορους παράγοντες, αλλά κυριότερα από την εξέλιξη του αγροτικού ή άτυπου οδικού δικτύου, που διαρκώς εξελίσσεται κατά τις ανάγκες.

Πολλές από αυτές τις οριοθετήσεις θεσμοθετούνται με τοπικά κριτήρια, ιδιαίτερα την περίοδο αρμοδιότητας Νομαρχών. Σε διάφορες περιοχές της χώρας επικρατούν και διαφορετικά κριτήρια, έτσι ομάδες οικισμών οριοθετούνται με όρια που πλησιάζουν το περίγραμμα του συμπαγούς οικιστικού ιστού που άλλωστε χαρακτηρίζει μέχρι και σήμερα τον τυπικό αγροτικό οικισμό, ενώ στο άλλο άκρο θεσμοθετούνται όρια που εξαντλούν σχεδόν την εδαφική έκταση της τότε κοινότητας εξαιρουμένων των δασικών περιοχών, των απόκρημνων περιοχών και των εκτάσεων αρχαιολογικών χώρων¹³. Ιδιαίτερο παράδειγμα μελέτης αποτελεί το θεσμικό εύρημα των "στάσιμων" οικισμών. Πρόκειται για κατ' εξαίρεση (;) παραχώρηση (;) δικαιωμάτων δόμησης οικισμού σε σημεία μέχρι και ακτίνας 800 μ. από το κέντρο του οικισμού.

Το χαλαρό αυτό πλαίσιο θεσμοθετήσεων οριοθετήσεων, αν και δεν έχει καταμετρηθεί στο σύνολο της χώρας, εκτιμάται ότι θα ξεπερνάει το δεκαπλάσιο των εκτάσεων που καλύπτουν οι λεγόμενοι προ του '23 συμπαγείς οικισμοί. Δεν απαιτείται ιδιαίτερη

¹¹ Τα τρία Προεδρικά Διατάγματα για τους οικισμούς "κάτω των 2.000 κατοίκων": Π.Δ. 24.4.85 (ΦΕΚ 181/Δ/3.5.1985), Π.Δ. 14.2.87 (ΦΕΚ 133/Δ/23.2.1987), Τροποποίηση των Π.Δ. από 24.4.85 και από 20.8.1985, Π.Δ. 25.4.89 (ΦΕΚ 293/Δ/16.5.1989).

¹² Προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης Νομού (1984) "Εξόρμηση" του ΥΠΕΧΩΔΕ – επί υπουργίας Α. Τρίτση.

¹³ Επίκαιρο παράδειγμα είναι το πλέγμα οριοθετήσεων που έχει θεσμοθετηθεί στην περιοχή του Πηλίου, Ν. Μαγνησίας και το αποτέλεσμα παραγωγής στο χώρο τις δεκαετίες 1990-2000.

εμβάθυνση στις λεπτομέρειες των επιπτώσεων του ισχύοντος Κανονιστικού Πλαισίου για να συναχθεί το συμπέρασμα ότι, στην περίπτωση που η περιοχή συγκεντρώνει μια σειρά πλεονεκτημάτων για την προσέλκυση τουρισμού και την ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας ή όταν η περιοχή δέχεται και τις επιρροές του περιαστικού χώρου δυναμικών αστικών κέντρων –δηλαδή περιοχές με πιέσεις μορφών αστικοποίησης–, έχουμε να κάνουμε με δωρεά των θεσμών του Κράτους προς ένα πλήθος μικρών ή μεγαλύτερων συμφερόντων, με ελάχιστο αντιστάθμισμα υπέρ του δημοσίου συμφέροντος.

Για όσους αξιολογούν και το μορφολογικό αποτέλεσμα αυτών των αναπτύξεων είναι προφανές –πλην ελάχιστων εξαιρέσεων– ότι το αποτέλεσμα θα είναι ένας δομημένος χώρος που απαξιώνει το τοπίο στο οποίο εγκαταστάθηκε.

6.2. Το μορφολογικό πρόβλημα των οικισμών

Με αφορμή την ένταξη των οικισμών στον εξωαστικό χώρο, και στο περιθώριο της παρούσας συζήτησης για τα ΣΧΟΟΑΠ – ΓΠΣ, αρμόζουν ορισμένες παρατηρήσεις για την γενική κατάσταση των αγροτικών οικισμών της χώρας γιατί αυτοί συμπληρώνουν το τοπίο του εξωαστικού χώρου.

Έχει διαπιστωθεί, από την εμπειρία των ΣΧΟΟΑΠ και από άλλες προσπάθειες, ότι οι περισσότεροι οικισμοί στον εξωαστικό χώρο διατηρούν τα χαρακτηριστικά της δομής τους σε συμπαγείς σχηματισμούς, γεγονός που τους εντάσσει αρμονικά στο ανάγλυφο και το τοπίο. Η παρατήρηση αφορά όλες τις βαθμίδες αξιολόγησης (παραδοσιακοί, αξιόλογοι, αδιάφοροι κ.λπ). Ωστόσο, η παρατήρηση στον εσωτερικό οικιστικό ιστό αναδεικνύει, πλην εξαιρέσεων, υποβαθμισμένες καταστάσεις τόσο των κτιρίων όσο και του δημόσιου χώρου.

Παρά το γεγονός ότι οι περισσότεροι αποδέκτες του ΣΧΟΟΑΠ είναι επιφυλακτικοί έως εχθρικοί στις χωροταξικές και πολεοδομικές ρυθμίσεις, είναι κοινή η διαπίστωση της τοπικής κοινωνίας ότι τόσο το υφιστάμενο οικιστικό περιβάλλον όσο και το δημιουργούμενο είναι προβληματικό. Αυτό ισχύει σε μεγάλο βαθμό στις περιοχές που διεκδικούν να αποκτήσουν μερίσματα στην τουριστική ανάπτυξη, είτε στα παράλια, είτε στα ορεινά.

Το αίτημα ασφαλώς είναι ενθαρρυντικό, ωστόσο πολλές φορές αποτελεί άλλοθι αντίστασης στις χωροταξικές και πολεοδομικές ρυθμίσεις. Έχει χαρακτηριστικά λεχθεί: *"Να επιτρέπεται να οικοδομούμε στα 2 στρ. εκτός σχεδίου και να μας δώσετε τύπους κατοικιών και όψεων και προδιαγραφές υλικών"*. Άλλες πάλι απόψεις που προβάλλουν την αξία ή απαξία του ύψους ή των ορόφων προτείνουν: *"Να επιτρέπεται να κτίζουμε στα 4 στρ. 'αγροικία' που αν είναι μονώροφη (ισόγεια) να επιτρέπεται προσαύξηση πλέον των ισχυρότων όρων της εκτός σχεδίου δόμησης"*.

7. ΤΟ ΑΙΤΗΜΑ ΓΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Πληροφορίες που έρχονται από πολλές πηγές, αναφέρονται στην έλλειψη αποτελεσματικότητας κατά την εξέλιξη των διαδικασιών εκπόνησης και τελικής έγκρισης –δια θεσμοθέτησης– των (κίνηση της διαδικασίας σε 376 ΟΤΑ από τους 910 της χώρας) ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ σε όλη τη χώρα. Οι πληροφορίες είναι αποσπασματικές και τα στατιστικά της παρακολούθησης μέσω ενός κατακερματισμένου άτυπου και επομένως ατελούς "συστήματος" τύπου Παρατηρητηρίου, μάλλον επισφαλή¹⁴.

Τα σχέδια και η όλη επιχείρηση που τα προωθεί έχουν αφεθεί σε ένα οιονεί "αυτόματο πιλότο" ή μάλλον πολλούς ευκαιριακούς "αυτόματους πιλότους" κατά την περίσταση.

Προδήλως δεν πρόκειται για επιχείρηση σύμφωνα με τον ορισμό του όρου ούτε καν ισάξια της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ, '82 - '84).

Δύο είναι οι πτυχές του προβλήματος:

Η πρώτη πτυχή αφορά την παρακολούθηση των διαδικασιών στην προγραμματική της πλευρά. Αφορά την Διοίκηση και ειδικότερα τα συγκεκριμένα τμήματα που απασχολούνται με το θέμα στα διάφορα επίπεδα, από το Κεντρικό Υπουργείο μέχρι τον Δήμο που διαχειρίζεται το συγκεκριμένο ΣΧΟΟΑΠ – ΓΠΣ ως Αναθέτουσα Αρχή. Με τις δυσχέρειες της πτυχής αυτής έχουν κατά καιρούς απασχοληθεί πολλοί και έχουν εξαχθεί και συμπεράσματα σε αντίστοιχες ημερίδες¹⁵. Πρόκειται για γνωστά θέματα των αδυναμιών της Δημόσιας Διοίκησης της χώρας αλλά και για αυξημένες αδυναμίες στο δύσκολο τομέα του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Θα κατατάξουμε το θέμα αυτό ως θέμα "εσωστρέφειας" για τους σκοπούς της παρούσας συζήτησης και θα το αφήσουμε για την ώρα στην άκρη, θεωρώντας ότι θα δοθεί η ευκαιρία να συζητηθεί ως κύριο θέμα σε άλλη ευκαιρία.

Η δεύτερη πτυχή αφορά τις ίδιες τις εσωτερικές διαδικασίες που διαμορφώνουν ένα ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ σε ένα συγκεκριμένο τόπο και χρόνο. Πρόκειται δηλαδή για το τμήμα της διαδικασίας που αφορά κοινωνικές πρακτικές με τη μορφή των "συμμετοχικών διαδικασιών" ή της λεγόμενης "δημόσιας διαβούλευσης".

Στην πράξη, και όσον αφορά τα συγκεκριμένα ΣΧΟΟΑΠ – ΓΠΣ που εκπονούνται, πρόκειται για τις εξής ενέργειες που παρακολουθούν το μελετητικό έργο:

- Τις δημόσιες παρουσιάσεις των Σταδίων Α και Β1, που μπορεί να είναι δυο ή και περισσότερες.

¹⁴ Ενδεχομένως το παρατηρητήριο του ΤΕΕ έχει δημιουργήσει την εγκυρότερη βάση δεδομένων.

¹⁵ Ημερίδα ΣΕΠΟΧ – ΤΕΕ (31.05.2006): "Χωρικός Σχεδιασμός και Αναπτυξιακός Προγραμματισμός των ΟΤΑ, ο ρόλος των ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ", 20/3/2010: ΤΕΕ Πελοποννήσου "ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ. Ο Σχεδιασμός του Χώρου σε Τοπική κλίμακα. Προβλήματα, Προοπτικές και Διοικητικές Μεταρρυθμίσεις", Τρίπολη.

- Τις γνωμοδοτήσεις φορέων της Διοίκησης αλλά και παρεμβάσεις/τοποθετήσεις άλλων φορέων που δραστηριοποιούνται στο Δήμο, ακόμη και ιδιωτών.

7.1. Οι συμμετοχικές διαδικασίες – δημόσιες παρουσιάσεις/συζητήσεις

Οι υποστηρικτικές αυτές διαδικασίες είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με το μελετητικό έργο και έχουν υιοθετηθεί ως μεθοδολογικό εργαλείο σχεδόν από όλα τα συστήματα σχεδιασμού. Στο επίπεδο των τοπικών σχεδίων το εργαλείο αυτό θεωρείται απαραίτητο. Αν και έχουν προηγηθεί κατά καιρούς και αποσπασματικά παρόμοιες διαδικασίες με άλλα σχέδια, για πρώτη φορά η όλη διαδικασία συντονίζεται από τον Δήμο ως αυτοτελής πράξη του ΟΤΑ και όχι ως σχεδιασμός που έχει ήδη συγκροτηθεί ως τετελεσμένο προϊόν από υπερκείμενα επίπεδα της Διοίκησης. Στο πρωτόγνωρο αυτό χαρακτηριστικό οφείλονται και οι αδυναμίες, αστοχίες και αναποτελεσματικότητες που συναντώνται. Αυτές είναι:

- Η μη κατανόηση της γλώσσας του σχεδιασμού, γεγονός που οφείλεται τόσο στην μη εξοικείωση των πολιτών, αλλά και στην ενδεχόμενη ανεπάρκεια δεξιοτήτων της μελετητικής ομάδας.
- Η αποσπασματική και συγκυριακή διενέργεια των δημοσίων συναντήσεων και η έλλειψη κανόνων λειτουργίας.
- Η εγγενής δυσπιστία απέναντι σε προτεινόμενες παρεμβάσεις και μέτρα που έχουν ληφθεί ή κυρίως προηγούμενες προσπάθειες που ναυάγησαν. Η συνολική έλλειψη αξιοπιστίας για το Δημόσιο, αλλά και η εδραιωμένη πεποίθηση ότι κάθε τοπική αντίδραση θα επιτύχει να ακυρώσει τα "ανεπιθύμητα" μέτρα πολιτικής πρακτικής της χώρας.
- Το έλλειμμα σε αξίες που περιστρέφονται γύρω από την έννοια του "κοινού συμφέροντος" και η παράλληλη υπεράσπιση του ιδιωτικού έστω και φαντασιικού συμφέροντος.
- Τέλος, σε ειδικές περιπτώσεις, ο Δήμος έχει ήδη γνωρίσει εφαρμογές του σχεδιασμού, είτε με προαναγγελθείσες ρυθμίσεις που δεν ολοκληρώθηκαν είτε με ρυθμίσεις που καταλήγουν σε περιορισμούς τύπου ΖΟΕ ή άλλες ρυθμίσεις προστασίας, χωρίς να έχει την δυνατότητα να συμμετέχει.

Πρόκειται για ένα γνωστό πρόβλημα της διαδικασίας σχεδιασμού: το δίλημμα μεταξύ του αυταρχικού μοντέλου και του ακραίου συμμετοχικού σχεδιασμού. Αναζητούνται, δηλαδή, οι πρακτικοί τρόποι εφαρμογής της αρχής της επικουρικότητας.

Η συγκεκριμένη ομάδα θεώρησε, και αυτό επιβεβαιώθηκε σε όλες τις μελέτες, ότι το Α Στάδιο του ΣΧΟΟΑΠ αφορά εν μέρει και ένα σημαντικό τμήμα εξήγησης του τι είναι και τι κάνει το ΣΧΟΟΑΠ και ποιες είναι οι λειτουργίες του χώρου, δηλαδή την εξοικείωση

του πολίτη με την διαδικασία σχεδιασμού. Αυτό μπορεί να γίνεται με μια ή περισσότερες συναντήσεις, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε Δήμου.

Το συμπέρασμα από πλευράς Α Σταδίου είναι ότι η γενική γνώση για το εγχείρημα ελάχιστα έχει αλλάξει, απλώς έχει γίνει μια αρχή. Οι περισσότεροι των πολιτών συμφωνούν με τις επισημάνσεις μιας εύστοχης ανάλυσης, καθώς και με τους στόχους για την βιώσιμη ανάπτυξη του Δήμου, πράγμα που υποστηρίζεται συνήθως και από τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου.

Η μεταβολή απόψεων στο Β1 Στάδιο είναι εντυπωσιακή. Η πρόταση οδηγεί σε σύγκρουση ήπιας ή ακραίας μορφής. Η αποδοχή της Πρότασης Β1, που πρέπει να την ορίσουμε ως "πρόταση του μελετητή" παρά το γεγονός ότι έχει ήδη διαμορφωθεί με άμεσες ή έμμεσες επιρροές, δημιουργεί μια σειρά αντιδράσεων. Ο αποδέκτης πλέον εμφανίζεται ως ένα σύνθετο διοικητικό και τοπικό σύστημα επιδιώξεων – ένα μίγμα αντιλήψεων, προκαταλήψεων, προσδοκιών και συμπερόντων.

Χωρίς να είναι ανάγκη να εμβαθύνουμε στις διαφορετικές προσεγγίσεις της μεθοδολογίας κάθε μελετητικής ομάδας, η πρακτική που ακολουθήθηκε από τη συγκεκριμένη ομάδα είναι η ανάδειξη των προβλημάτων στο χώρο, των προοπτικών, της ανάγκης σχεδιασμού και η παρουσίαση και αναγνώριση των σημαντικών στοιχείων του χώρου ως τεκμήριο σοβαρής δουλειάς της ομάδας μελέτης (Αξιοπιστία, υπόβαθρο στοιχείων, ειδικά προβλήματα, επί τόπου αποκτηθείσα γνώση κ.λπ.)

Παρά τη θετική συνήθως αντιμετώπιση του Α' Σταδίου, στο Β' Στάδιο παρουσιάζονται τα πραγματικά προβλήματα που ανατρέπουν την "ευχάριστη ατμόσφαιρα" που με κόπο δημιουργήθηκε στο Α' Στάδιο.

Πρόκειται για μια θεμελιώδη αντιφατική ή και σχιζοφρενική αντιμετώπιση που συνοψίζεται στην αβίαστη συναίνεση στους κοινούς στόχους της αειφόρου ανάπτυξης (Στάδιο Α') και στην πρόθεση επίλυσης των σημερινών αρνητικών τάσεων, αλλά με ταυτόχρονη διατήρηση των πραγματικών ή κατά φαντασίαν ευκαιριών για μελλοντικό ατομικό πλουτισμό, έστω στα πλαίσια οικογενειακής οικονομικής τακτοποίησης.

Σε αυτή την αντιπαράθεση, το δημόσιο συμφέρον, υπό την θεσμική κυριαρχία της "εκτός σχεδίου" και της γενικότερης ανοργάνωτης κατάστασης του εξωαστικού χώρου, δεν έχει δυνατότητα αντίστασης.

Οι απλές μανιχαϊστικού χαρακτήρα παραινήσεις για την αειφόρο ανάπτυξη, το περιβάλλον, τη βιώσιμη ανάπτυξη, την ανάγκη προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος ακόμη και της ρύπανσης των πόρων (νερό, απορρίμματα κλπ.) δεν επαρκούν και κυρίως δεν πείθουν. Στο βάθος υποβόσκει μια διάχυτη καχυποψία για την αποτελεσματικότητα της Διοίκησης αλλά και την ύπαρξη αξιόπιστης χωροταξικής και πολεοδομικής πολιτικής.

7.2. Η ανακάλυψη τοπικών δικτύων συμφερόντων

Η εμπειρία των ΣΧΟΟΑΠ από την αντιμετώπιση της τοπικής κοινωνίας δεν περιορίζεται στα προηγούμενα γενικά συμπεράσματα. Πίσω από αυτές τις διαπιστώσεις που φαίνονται γενικόλογες, συγκροτούνται συγκεκριμένα δίκτυα τοπικών συμφερόντων "ειδικών" που δραστηριοποιούνται στην τοπική κτηματαγορά. Το δίκτυο αυτό, που λειτουργεί τοπικά, περιλαμβάνει μηχανικούς, συμβολαιογράφους, υπαλλήλους πολεοδομικών γραφείων και επιχειρηματίες της οικοδομής. Το δίκτυο αυτό, παρά τις εσωτερικές αντιθέσεις και ανταγωνισμούς, αποτελεί ένα αρκετά κλειστό συμπαγές σύστημα συμφερόντων που έχει οργανωθεί σταδιακά και με μια εξελικτική διαδικασία που αντικατοπτρίζει με σχεδόν τέλειο τρόπο το υφιστάμενο πολύπλοκο και αντιφατικό θεσμικό πλαίσιο δόμησης. Στην περιγραφή αυτή θα μπορούσαν να προστεθούν και άλλες κοινωνιολογικού χαρακτήρα διαπιστώσεις που όμως δεν αφορούν την εισήγηση αυτή.

Στις περισσότερες περιπτώσεις υποστήριξης του Σταδίου Β1 (Πρόταση των Μελετητών), η ομάδα μελέτης βρήκε απέναντι της με διαφορετικό κάθε φορά τρόπο το δίκτυο που περιγράφηκε παραπάνω.

Το γεγονός αυτό δεν προκαλεί έκπληξη, όμως αυτό που ήταν το πιο δύσκολο σημείο της διαδικασίας ήταν η επίκληση της Δημοτικής αρχής να "καλέσει για γνώμη τους τοπικούς μηχανικούς". Σε ορισμένες περιπτώσεις συνέστησε και Επιτροπή!

Δεύτερη, απρόσμενη σε μας εξέλιξη, ήταν η απουσία κάθε είδους αντίλογου ακόμη και από τους "συνήθεις ύποπτους" των περιβαλλοντικών συλλόγων ή κινημάτων.

Είναι εκείνες οι στιγμές στην διαδικασία που ο μελετητής μένει προς στιγμήν μόνος. Η τακτική της συγκεκριμένης μελετητικής ομάδας ήταν η προσκόλληση στο σκοπό, δηλαδή την τελική θεσμοθέτηση του έργου υπό την έννοια ότι όλες οι προηγούμενες αστοχίες άλλων προσπαθειών ευθύνονται για την απαξίωση της ίδιας της διαδικασίας του σχεδιασμού με μακροχρόνιες αρνητικές επιπτώσεις.

Κάθε αποδοχή συμβιβασμών παρουσιάζει προβλήματα, όμως η μετάβαση από την πρόταση του μελετητή στην συμβιβαστική πρόταση μετά από τις συμμετοχικές διαδικασίες αποτελεί έγκυρο προϊόν κοινωνική πρακτικής εφόσον βέβαια απαλειφθούν τα ακραία αρνητικά στοιχεία.

Εδώ τίθεται το κύριο θέμα των αναγκαίων ασφαλιστικών δικλείδων του υπερκείμενου θεσμικού πλαισίου και ίσως και του ΣτΕ (γιατί όχι), αφού ο μελετητής ή ο Δήμαρχος ή η τοπική κοινωνία δεν μπορούν να αναγνωρίσουν τις ευρύτερες μη τοπικές διαστάσεις των αποφάσεών τους.

7.3. Οι γνωματεύσεις φορέων και ο "πατριωτισμός" της κάθε αρμοδιότητας

Η διαβούλευση με τους φορείς αναδεικνύει και αυτή ενδιαφέρουσες πτυχές για την τρέχουσα νοοτροπία του κάθε τομέα σε σχέση με το χωροταξικό σχεδιασμό. Όλοι με κάποια ίσως επιφύλαξη –άλλοι με απορία– επικροτούν την προσπάθεια αλλά και την αναγκαιότητά του. Αφού προβάλουν τις αδυναμίες και τις δυσλειτουργίες του τομέα που θεραπεύουν, υποδέχονται θετικά το όλο εγχείρημα. Ωστόσο στο Στάδιο Β' της Πρότασης, κατά την οποία θα υποβάλουν γραπτή γνωμοδότηση, η αντιμετώπιση γίνεται σαφέστερη. Πολλοί ανακαλύπτουν ότι δεν έχουν σχέση με το θέμα και αδιαφορούν ή υποβάλλουν ένα ανώδυνο ή αδιάφορο απαντητικό έγγραφο.

Οι υπόλοιποι, κυρίως οι θεράποντες παραγωγικών τομέων, με γνώμονα την ευχέρεια της κύριας αδειοδοτικής τους λειτουργίας διεκδικούν τα μείζονα. Κύρια παραδείγματα είναι η άποψη "τα μεταλλεύματα έχουν χωροθετηθεί από τη φύση" ως προς την εξόρυξη, τις περιοχές "αιολικής προτεραιότητας" και "το αιολικό δυναμικό" ως προς τα αιολικά πάρκα κ.λπ.¹⁶. Πρόκειται για μια φυσική τάση διόγκωσης της σχετικής σημασίας των θεμάτων αρμοδιότητάς τους. Άλλες πάλι φορές ο πατριωτισμός αυτός έχει πιο σύνθετα κίνητρα.

8. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ – ΑΝΑΓΚΑΙΟΙ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ, ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

8.1. Οι κύριες αδυναμίες των ΣΧΟΟΑΠ στο πεδίο¹⁷

Η εμπειρία ανέδειξε εκείνα τα κύρια σημεία, όπου τα αποτελέσματα του σχεδιασμού υπολείπονται των αρχικών προσδοκιών για μια ικανοποιητική τουλάχιστον ρύθμιση του εξωαστικού χώρου. Το κυριότερο στοιχείο είναι η έλλειψη της ισορροπίας μεταξύ κινήτρων αποδοχής και κατασταλτικών μέτρων. Τα ΣΧΟΟΑΠ διαθέτουν ένα και μοναδικό κίνητρο (την προσμονή οικιστικών ελεγκτάσεων) έναντι ενός πλήθους μέτρων προστασίας, πολλά από τα οποία εμπεριέχουν ακόμη και με πραγματικούς όρους αφαίρεση δικαιωμάτων δόμησης (μελλοντικής υπεραξίας) στον υπόλοιπο χώρο.

Η εικόνα ωστόσο των φαινομένων στον πραγματικό χώρο και οι κοινωνικο-οικονομικές διαδικασίες που ασκούνται απαιτούν ένα περισσότερο σύνθετο πλέγμα κινήτρων ή αντιμετώπισης των φαινομένων, γιατί η εμπειρία δείχνει ότι οι πραγματικές

¹⁶ Επίκαιρο είναι το πρόσφατο σχέδιο νόμου του ΥΠ.Ε.Κ.Α. "Επιτάχυνση της ανάπτυξης των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και άλλες διατάξεις σε θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής" όπου μεταξύ άλλων η εγκατάσταση Αιολικού Πάρκου επιβάλλεται εκ των άνω ακόμη και αν αντίκειται σε ισχύουσες τοπικές κανονιστικές ρυθμίσεις.

¹⁷ Η παρακάτω συζήτηση γίνεται υπό την προϋπόθεση ότι η αυτόματη δια απολύτου διοικητικής πράξης κατάργησης της "εκτός σχεδίου" στο σύνολο της εκ των άνω δεν είναι τεχνικά εφικτή ή πολιτικά προβλέψιμη.

διεργασίες στο χώρο ανταποκρίνονται στην απλουστευμένη αντίληψη δύο διακεκριμένων περιοχών: εντός σχεδίου και εκτός σχεδίου.

Αυτό σημαίνει ότι για να υπάρχει δυνατότητα πραγματικής επιβολής και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος (αγροτικό τοπίο, οικιστικό τοπίο, φυσικό τοπίο) η επέμβαση, μετά από τον γενικό προσδιορισμό χρήσεων γης και τον προσδιορισμό κατευθύνσεων για κάθε ενότητα του χώρου, θα απαιτήσει και αντίστοιχη ενεργό παρέμβαση, που θα ανταποκρίνεται στις σύνθετες αυτές τυπολογίες. Προδήλως, για κάθε περιοχή και για κάθε βαθμό μελλοντικής αστικοποίησης ή επίπεδο πυκνότητας των δραστηριοτήτων, η αντιμετώπιση απαιτεί διαφορετικό μηχανισμό, ένταση και προτεραιότητες όσο αφορά την αναγκαιότητα παρέμβασης.

Ακολουθώντας την τρέχουσα μεθοδολογία των ΣΧΟΟΑΠ διακρίνονται κατ' αρχήν τρεις περιοχές, που έχουν σχέση με τους δείκτες αστικοποίησης αλλά και την προβολή τους στο μέλλον.

Διακρίνονται επίσης δυο υποκατηγορίες για τις ΠΕΠΔ και δυο για τις ΠΕΠ:

8.1.1. ΠΕΠ απόλυτης προστασίας, ΠΕΠ σχετικής προστασίας¹⁸

Οι ΠΕΠ απόλυτης προστασίας αφορούν σε περιοχές που θα παραμείνουν αδόμητες και που σε γενικές γραμμές μελετώνται και προσδιορίζονται από άλλες διαδικασίες (ΕΠΜ, Δασική Νομοθεσία, Προστασία Αρχαιοτήτων), το δε ΣΧΟΟΑΠ τις γενικεύει στο χώρο.

Οι ΠΕΠ σχετικής προστασίας αφορούν σε περιοχές που προσεγγίζουν κατάσταση φυσικού περιβάλλοντος που πρέπει να προστατευθεί ή γεωργοκτηνοτροφικές περιοχές μη εντατικής μορφής. Η ρύθμιση για τις ζώνες αυτές αποκλείει κάθε μορφή αστικοποίησης, αλλά θα πρέπει να αντιμετωπίσει ιδιαίτερα προβλήματα παραγωγικών δραστηριοτήτων (μεταλλεία, ΑΠΕ, ειδικές υποδομές). Πως προσδιορίζονται οι ζώνες αυτές; Τα στοιχεία απαιτούν διερεύνηση σε επίπεδο ΣΧΟΟΑΠ. Αντίθετα, ο θεσμικός προσδιορισμός και η αρμοδιότητα δεν μπορεί να ασκείται στο επίπεδο αυτό, αλλά σε γενικότερο επίπεδο, δηλαδή από τον Περιφερειακό σχεδιασμό. Ήδη εισάγεται εδώ η αναγκαία από τα πράγματα ανάλυση αλληλεπίδρασης μεταξύ υπερκείμενων και υποκείμενων επιπέδων σχεδιασμού. Η διαδικασία αυτή συμπληρώνεται και με τις παράλληλες ρυθμίσεις περιοχών προστασίας περιβάλλοντος (ΕΠΜ, Δίκτυο Natura 2000, Φορείς Διαχείρισης). Με την θεσμοθέτηση των ΠΕΠ καθορίζεται και η λεγόμενη "κόκκινη γραμμή" που αναζητείται ως μια σταθερά. Αυτή η γραμμή δεν μπορεί στις περισσότερες περιπτώσεις να προσεγγιστεί από τον σχεδιασμό σε τοπικό επίπεδο.

¹⁸ Η διάκριση αυτή έγινε απαραίτητη στην πράξη με τα πρώτα παραδείγματα Σταδίων Β1. Πολύ αργότερα επιβεβαιώθηκε και τυπικά με σχετικό έγγραφο του ΥΠΕΧΩΔΕ.

8.1.2. ΠΕΠΔ 1. Εξωαστικός χώρος χαμηλών πυκνοτήτων σε απόσταση από τους άξονες ανάπτυξης

Πρόκειται για μεγάλες εκτάσεις της χώρας χαμηλών επιπέδων πυκνότητας όσον αφορά την κατοίκηση και με κύρια δραστηριότητα τον πρωτογενή τομέα και οι οποίες οργανώνονται σε ένα πλέγμα μικρών οικισμών. Οι ανάγκες ρύθμισης στον εξωαστικό χώρο αφορούν τη γενική οργάνωση χρήσεων γης και τη θεσμοθέτηση ενός σχεδίου ρύθμισης αναγκαίων δικτύων (οδικό δίκτυο, δίκτυα αποχέτευσης, σημειακές παρεμβάσεις). Το σχέδιο αυτό παραπέμπει στην αντίληψη που αποκαλέστηκε "ανοικτή πόλη"¹⁹.

Το σχέδιο αυτό χωρίς πολλές δυσχέρειες μπορεί να ενταχθεί στο ΣΧΟΟΑΠ και να αποτελεί αντικείμενο διαχείρισης του Δήμου (βέβαια προτιμότερο στο επίπεδο Δ.Δ. Καποδιστριακών Δήμων).

8.1.3. ΠΕΠΔ 2. Άμεση Περιφερειακή Περιοχή αστικοποιημένου χώρου

Οι περιοχές αυτές συγκεντρώνουν τα περισσότερα χαρακτηριστικά υποβάθρου που τις καθιστούν ενάλωτες στις πιέσεις και στη σταδιακή υποβάθμισή τους υπό το καθεστώς της "εκτός σχεδίου". Σε ποσοτικούς όρους και στην θεώρηση του εθνικού χώρου, τα μεγέθη σε έκταση δεν είναι μεγάλα, ωστόσο πρόκειται για τις πιο αξιόλογες περιοχές, όπου οι ρυθμίσεις του ΣΧΟΟΑΠ – ΓΠΣ δεν επαρκούν για την επιθυμητή ανάπτυξη ή αναμόρφωσή τους. Από τα υφιστάμενα εργαλεία – μηχανισμούς που έχουμε στην διάθεσή μας υπάρχει μόνο το εργαλείο της πολεοδόμησης (α ή β κατοικίας). Η λύση αυτή προσφέρεται σε περιοχές που ήδη έχουν μέσω αυθαίρετης δόμησης *de facto* αστικοποιηθεί. Η υπερβολική χρήση εκτάσεων προς μελλοντική πολεοδόμηση ώστε να οργανωθούν, οδηγεί σε μια σειρά ανεπιθύμητων επιπτώσεων, που έχουν χαρακτηριστεί ως *overzoning*, δηλαδή σε υπερθετικό βαθμό λήψη μέτρων πολεοδόμησης.

Εδώ ανακύπτει και το αίτημα ενός νέου πρακτικού και παρεμβατικού εργαλείου ή μηχανισμού δυναμικής ρύθμισης του χώρου που μπορούμε να το αποκαλέσουμε Ενεργό Σχέδιο Εξωαστικού Χώρου.

8.1.4. Τα στοιχεία του Ενεργού Σχεδίου Ανάπτυξης ή Αναμόρφωσης Περιοχών

Η γενική ιδέα δεν είναι διαφορετική από την δοκιμασμένη πρακτική δημιουργίας ενός γενικού σχεδίου ρύθμισης (master plan) που όμως εφαρμόζεται επί ενός πολύπλοκου και κατακερματισμένου ιδιοκτησιακού καθεστώτος με χρήση μηχανισμών εφαρμογής.

Δεύτερο χαρακτηριστικό είναι η σταδιακή χρονικά και ευέλικτη χωρικά ως προς τις χρήσεις και τη δόμηση πραγμάτωσή του.

¹⁹ Σχέδια ανοικτής πόλης επί Α. Τρίτη συνδέθηκαν και με τις προσπάθειες που κατέληξαν εκφυλιστικά κατά την άποψή μας στις οριοθετήσεις οικισμών από 1985.

Τα δυο αυτά στοιχεία, με δεδομένο το γεγονός ότι περιγράφουμε μια χαμηλής πυκνότητας ή μέσου ΣΔ περιοχή, συγκεντρώνουν και τις περισσότερες δυσχέρειες αλλά και γιατί όχι αμφισβητήσεις για τη δυνατότητα επιτυχούς εφαρμογής.

Τα στοιχεία του σχεδίου και οι διαδικασίες θέσπισης μπορούν να περιγραφούν διαγραμματικά:

1. Καθορισμός περιοχής ήπιας ανάπτυξης (όροι, προϋποθέσεις κ.λπ.)²⁰. Η αρμοδιότητα προδήλως αφορά υπερκείμενο σχεδιασμό αλλά και στήριξη με στοιχεία του ΣΧΟΟΑΠ, ενδεχομένως και με εξειδικευμένα στοιχεία του Περιφερειακού σχεδίου.
2. Δημιουργία Γενικού Σχεδίου Ρύθμισης συνοδευόμενου απαραίτητα με κτηματολογικό υπόβαθρο εφ' όσον δεν υπάρχει.
3. Δημιουργία ολοκληρωμένου γενικού οδικού δικτύου, αρτηρίες-συλλεκτήριαι²¹ και καθορισμός τομέων ανάπτυξης υπό μορφήν πολεοδομικών τομέων (super blocks) και εφαρμογή του στο χώρο.
4. Διαδικασίες γενικής διαβούλευσης σε επίπεδο ανάλογο με των ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ αλλά και σχετικής συνεννόησης των συγκεκριμένων ιδιοκτητών.
5. Άμεση εφαρμογή. Πρώτη και άμεση εφαρμογή είναι η επιβολή ρυθμίσεων που αφορούν τα δίκτυα (οδικό κ.λπ.) και τους βασικούς κοινόχρηστους χώρους που αυτοδίκαια υφίστανται (αιγιαλούς, ρέματα, δάση, κοινωφελή κ.λπ.).
6. Η μελλοντική ανάπτυξη γίνεται σταδιακά με την δημιουργία "κτηματικής ομάδας" ως υποκείμενο της μελλοντικής ανάπτυξης του τομέα με δυνατότητα εσωτερικού αναδασμού όπου χρειαστεί, εξαγορών ή μεταβίβασης ή και συγκέντρωσης ιδιοκτησιών.

Η απλή απαρίθμηση των παραπάνω βημάτων εγείρει σημαντικά ερωτήματα και ιδιαίτερα για το τελευταίο στάδιο, ζητήματα βιωσιμότητας και λειτουργικότητας της "κτηματικής ομάδας". Ωστόσο η ανοικτή μορφή του μηχανισμού που αδρά μόνο περιγράφτηκε, έχει το πλεονέκτημα ότι κάθε βήμα αφήνει στο έδαφος ίχνος σχεδιασμού, γεγονός που συμβάλει θετικά στην λειτουργικότητα του χώρου και υπό προϋποθέσεις στον περιβαλλοντικό έλεγχο του master plan, σε περιβαλλοντική αναβάθμιση.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η ευελιξία ενός πλαισίου ανάπτυξης, όπου τυπικές "μονάδες πρωτοβουλίας" μπορούν να ενεργοποιηθούν με διάφορα διαχειριστικά και χρηματοδοτικά σχήματα. Ασφαλώς το θέμα δημιουργίας του Master Plan είναι

²⁰ Ας επαναφέρουμε στην θεσμική μνήμη τον Ν. 947/79 "Περί οικιστικών περιοχών" (Άρθρα 7-16 σχετικά με την αναγνώριση περιοχής ως οικιστικής και Άρθρα 35-50 σχετικά με τις Ζώνες Αστικού Αναδασμού).

²¹ Η δημιουργία εξορθολογισμένων οδικών δικτύων σε κάποια έκταση, μπορεί από μόνη της να συμβάλει στην πλήρως άναρχη κατάσταση που επικρατεί στον τομέα αυτό σ' όλη τη χώρα εκτός ίσως από το πρωτεύον δίκτυο αυτοκινητοδρόμων.

απολύτως εντός των πλαισίων και των δυνατοτήτων τόσο του θεσμικού πλαισίου όσο και του τεχνικού δυναμικού. Η καινοτομία αναζητείται κυρίως στην εξεύρεση ενός αποτελεσματικού, οικονομικού, επιχειρηματικού και νομικού μοντέλου.

Τέλος, απαιτείται και μια διοικητική στήριξη νέου τύπου (Σχήμα 1 και Σχήμα 2).

Σχήμα 1. Τυπική απαρχή αυθόρμητης ανάπτυξης "εκτός σχεδίου" - Μεθώνη Ν. Μεσσηνίας (1999)



Σχήμα 2. Παρέμβαση για δημιουργία τομέων ενεργών σχεδίων εξωαστικών περιοχών - Μεθώνη Ν. Μεσσηνίας



Βιβλιογραφία

- Αγγελίδης κ.αλ. (1986) "Γαιοπρόσδος και Αστική Ανάπτυξη στην Αθήνα (πολυγ.)", Αθήνα: Ομάδα εργασίας ΤΕΕ.
- Αγγελίδης Ι., Γιαννάκου Α., Μαμουνή Γ. Σ. (2005) "Σχεδιασμός Ζωνών Χρήσεων Γης σε περιοχές ΓΠΣ. Πρώτη έκθεση", Αθήνα: ΤΕΕ, Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας.
- Αντωνοπούλου Σ. Ν. (1998) "Ο ιδιόμορφος χαρακτήρας της παραγωγής κατοικίας στην Ελλάδα και η ερμηνεία του", *Τεχνικά χρονικά*, 8(2): 103-24.
- Βασενχόβεν Α. (1995) "Χωροταξία και η Ύπαιθρος Χώρα (ή το απαραβίαστο της εκτός σχεδίου δόμησης)", εισήγηση στο Επιστημονικό Συνέδριο "Περιφερειακή Ανάπτυξη, Χωροταξία και Περιβάλλον στο πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης", Πρακτικά ΤΟΜΟΣ ΙΙ, ΣΕΠ.
- Βλαντού Α. (2008) "Εκτός Σχεδίου Δόμηση: η ελληνική ιδιαιτερότητα σχεδιασμού της υπαίθρου. Αιτίες της παθογένειας και προτάσεις αντιμετώπισης", *Νόμος και Φύση*.
- Δεμαθάς Ζ. (1998) "Θεωρίες της γαιοπροσόδου στους κλασικούς και στον Κ. Μαρξ ή η χρησιμότητα της γαιοπροσόδου για την κατανόηση ορισμένων ζητημάτων της

πολιτικής οικονομίας", διδακτορική διατριβή, Αθήνα: Πάντειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Δεμαθάς Ζ. (1993) "Σχήματα παραγωγής κατοικίας", στο: *Η Κοινωνική Έρευνα στην Ελλάδα σήμερα* Αθήνα: ΕΚΚΕ, Πρακτικά Συνεδρίου 1/1989, σελ. 633-48.

Οικονόμου Δ. (1995) "Χρήσεις Γης και Δόμηση Εκτός Σχεδίου: η ελληνική εκδοχή της αειφορίας", εισήγηση στο Επιστημονικό Συνέδριο "*Περιφερειακή Ανάπτυξη, Χωροταξία και Περιβάλλον στο πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης*", Πρακτικά ΤΟΜΟΣ ΙΙ, ΣΕΠ.

Οικονόμου Δ. (2002) "Εκτός σχεδίου δόμηση και πολεοδομικός – χωροταξικός σχεδιασμός", εισήγηση στην Ημερίδα με θέμα "*Το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης στην Ελλάδα: Νομικές και Πολεοδομικές Διαστάσεις*.", Συνήγορος του Πολίτη και Ελληνική Εταιρεία Δικαίου και Περιβάλλοντος.

Περπέρας Ν. (2010) "Με "βήματα χελώνας" προχωρά ο πολεοδομικός σχεδιασμός", *Ενημερωτικό Δελτίο ΤΕΕ*, 2579.

ΥΠΕΧΩΔΕ (Διεύθυνση Χωροταξίας) Πυργιώτης Γ. (1996) "Μελέτη-Έρευνα Πολιτική Γης στην Ελλάδα", Έκθεση Α' Φάσης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

ΥΠΕΧΩΔΕ (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα "Περιβάλλον") (1997) "Μελέτη-Έρευνα Πολιτική Γης στην Ελλάδα", Έκθεση Β' Φάσης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Παράδειγμα 1

Μείζον θέμα σύγκρουσης γενικών χρήσεων γης

Δήμος που στην επικράτειά του βρίσκονται σημαντικές εκτάσεις περιοχών εξόρυξης. Η σύγκρουση αφορά την επέκταση των μεταλλευτικών δραστηριοτήτων σε περιοχές αξιόλογου φυσικού πλούτου και τοπίων και την εκφρασμένη κατεύθυνση του Δήμου για ανάπτυξη ήπιων μορφών τουρισμού αναψυχής. Προδήλως η σύγκρουση ενδεχομένως να ξεπερνάει τα όρια δυνατοτήτων του ΣΧΟΟΑΠ μια και τα τρέχοντα κείμενα του υπερκείμενου θεσμικού πλαισίου δεν προσφέρουν αποφασιστικές κατευθύνσεις για μια "διαιτησία" στις αντιτιθέμενες διεκδικήσεις του χώρου. Το Περιφερειακό και τα Ειδικά Χωροταξικά Τουρισμού ή ένα Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον ορυκτό πλούτο μπορούν να δώσουν τη λύση;

Παράδειγμα 2

Καθιερωμένη τουριστική περιοχή με δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης

Δήμος με σημαντικές υποδομές τουρισμού, υψηλής ποιότητας φυσικό περιβάλλον, πιέσεις για περαιτέρω ανάπτυξη νέων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και πιέσεις για παραθεριστική κατοικία με τάσεις εμφάνισης επιχειρηματικών μορφών. Και στο παράδειγμα αυτό δεν φάνηκε να βοηθά ο υπερκείμενος σχεδιασμός (Ειδικό Χωροταξικό Τουρισμού) ή προηγούμενες προσπάθειες επιβολής Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου. Εντοπίζονται δύο μείζονα ζητήματα για τον εξωαστικό χώρο: ποια τα ανώτατα όρια αριθμού μονάδων και μεγεθών κλινών στον ορίζοντα 15ετίας και ποιο είναι το όριο όπου καθορίζονται οι ΠΕΠ και η αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας (απόλυτου προστασίας);

Στο πρώτο ερώτημα ο "κοινός χωροτάκτης" παρουσιάζεται με αδύναμο εξοπλισμό στοιχείων και μελετών (Μελέτες Τομεακές Τουρισμού, Μελέτες Φέρουσας Ικανότητας ή εκτιμήσεων για την επάρκεια νερού και αντοχή συστημάτων ΒΙΟΚΑ κλπ.).

Στο δεύτερο ερώτημα εγείρεται το δίλημμα για το που τοποθετείται η "κόκκινη γραμμή", δηλαδή η προστασία του ίδιου του τουριστικού πόρου που είναι οι περιοχές ΠΕΠ, δηλαδή περιοχές για τις οποίες το ίδιο το ΣΧΟΟΑΠ οφείλει προνομιακά να θέσει σκληρούς όρους προστασίας, δεδομένου ότι οι περιοχές αυτές μπορεί μεν να περιλαμβάνουν προστατευόμενες από άλλους φορείς εκτάσεις (δασικές περιοχές, υγροβιότοπους, αρχαιολογικούς χώρους), αυτές όμως αποτελούν ένα μικρό μόνο τμήμα του προστατευτέου αντικείμενου που τα περιλαμβάνει όλα και συγκροτεί συνολικό και ολοκληρωμένο το τοπίο.

Παράδειγμα 3

Αγροτικός και παραλιακός Δήμος εκτός υφιστάμενου τουριστικού δικτύου

Δήμος αγροτικού χαρακτήρα με εκτεταμένο θαλάσσιο μέτωπο, χωρίς ιδιαίτερα χαρακτηριστικά για την προσέλκυση τουρισμού, που περιλαμβάνει αγροτικό αστικό κέντρο μεσαίου μεγέθους.

Εκ πρώτης όψεως το εγχείρημα για ένα ΓΠΣ παρουσιάζεται "βατό". Και όμως, διάφορα σημεία της πρότασης των μελετητών φάνηκαν να αγγίζουν ευαίσθητες περιοχές παρά το γεγονός ότι η όλη προσέγγιση και τα προτεινόμενα μέτρα συγκροτούσαν ένα πλαίσιο με μεγάλες ευελιξίες στο χώρο και μόνο μικρές εκτάσεις προτεινόταν για ισχυρές παρεμβάσεις προς ένα πρότυπο ήπιας και σταδιακής τουριστικής ανάπτυξης. Και σε αυτή την περιοχή, όπου ελάχιστες πιέσεις ή συγκρούσεις χρήσεων γης είχαν διαπιστωθεί, η πρόταση των μελετητών απερρίφθη κραυγαλέα και ανετράπη με ρήξεις που ματαίωσαν τις συναινετικές προσεγγίσεις. Αφορμή για την σχεδόν απρόβλεπτη κατάρρευση κάθε επιπέδου συνεννόησης –ή έναυσμα ρήξης– ήταν η προγραμματισμένη κατασκευή ενός σκέλους του, εθνικού οδικού δικτύου με εξ' ολοκλήρου νέο άξονα ανοικτής διατομής και ισόπεδους κόμβους.

Η "καινοτόμα" πρόταση των μελετητών αφορούσε όρους χρήσεων και δομήσεως που δεν θα επέτρεπαν την ανάπτυξη παρόδιων χρήσεων και γενικά τη δόμηση κατά μήκος του νέου αυτού άξονα ο οποίος θα διέρχεται από αδόμητη περιοχή αγροτικής γης. Εδώ, ο εισηγητής-μελετητής ανακαλύπτει ότι δεν έχει την ανάλογη στήριξη από το υποκείμενο θεσμικό πλαίσιο. Αντίθετα, ο ίδιος ο προβλεπόμενος τρόπος απαλλοτρίωσης υπεραστικών οδών έρχεται να υπονομεύσει την καινοτόμο αυτή πρόταση. Οι λεπτομέρειες προσφέρουν απλές εξηγήσεις: Οι τιμές γης για τις αποζημιώσεις είναι συνήθως συμφέρουσες. Ωστόσο, μέσω του μηχανισμού αυτοαποζημίωσης που ασκείται κατά την διαδικασία απαλλοτρίωσης, προεξοφλούνται τελικά τα δικαιώματα της μελλοντικής υπεραξίας των παρόδιων ακινήτων. Με απλά λόγια, το Δημόσιο προκειμένου να ελαχιστοποιήσει το κόστος απαλλοτριώσεων, οιωνεί σχεδιάζει την πολεοδομική ανάπτυξη της λωρίδας.

Παράδειγμα 4

Προστατευόμενη περιοχή φυσικού κάλλους με αποτελεσματική τήρηση της ΖΟΕ

Δήμος, του οποίου το σύνολο της εδαφικής του έκτασης αποτελεί τμήμα ευρύτερης ΖΟΕ του άρθρου 29 του Ν. 1337/83. Η συγκεκριμένη ΖΟΕ αφορά περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και φυσικών πόρων και έχει κριθεί ότι θα πρέπει να τύχει ιδιαίτερης προστασίας. Η ΖΟΕ ισχύει από το 1991, αναθεωρείται προς το δεσμευτικότερο με αναλυτικότερες ρυθμίσεις για τον εξωαστικό χώρο το 1998 χωρίς να αφορά τους οικισμούς. Δεδομένου του περιορισμού του Ν. 2508/1997 ότι το ΣΧΟΟΑΠ δεν μπορεί να πάρει μέτρα παρά μόνο για

μεγαλύτερη προστασία, χωρίς τροποποίηση της ΖΟΕ και έχοντας ήδη γνώση διαδοχικών αποτυχιών τροποποίησής της, ο μελετητής προ πλήρους αδιεξόδου επιλέγει μια συμβιβαστική θεσμικά λύση. Απόλυτη διατήρηση της υφιστάμενης ΖΟΕ με ψηφιακή ενημέρωση και κάλυψη των αναγκών με μικρές επεκτάσεις ή οριοθετήσεις των υφιστάμενων οικισμών. Κατεύθυνση που ακολουθεί το πνεύμα της ΖΟΕ σε ανάπτυξη εντός των οικισμών και σχεδόν απόλυτη προστασία του εξωαστικού χώρου. Επικουρικά επιχειρήματα για την στρατηγική αυτή, ως περιβαλλοντικά πιο προστατευτική, αποτελούν η ανάπτυξη αποχετευτικού συστήματος ΒΙΟΚΑ και οδικών έργων τα οποία ήδη έχουν τύχει των σχετικών περιβαλλοντικών αδειοδοτήσεων και διαμορφώνουν νέες συνθήκες για την περιοχή. Η Διοίκηση δεν επέλεξε να εγκρίνει το σχεδιασμό του ΣΧΟΟΑΠ και να τον δοκιμάσει στην πράξη σε συνδυασμό με την ισχύουσα ΖΟΕ, ως παράλληλα νομοθετήματα ρύθμισης του χώρου, με λειτουργία φορέα διαχείρισης των προστατευόμενων περιοχών Natura του Ν. 1650/86 όσο και του άρθρου 6 του Ν. 2508/97. Επιλέχτηκε ως στρατηγική να επιχειρηθεί για μια ακόμη ίσως τρίτη φορά η τροποποίηση της ΖΟΕ – διαδικασία προελέγχου από το ΣτΕ – ενδεχομένως με στόχο την τροποποίηση και άλλων θεμάτων που έχουν σχέση με τη "χαλάρωση" των περιορισμών στον εκτός οικισμών χώρο. Η διαδικασία αυτή έχει εύστοχα χαρακτηριστεί ως ένα παράδειγμα "αυτιστικών" φαινομένων που περιπλέκουν τα θέματα ρύθμισης του χώρου όπως αρχικά έχει εμφανιστεί ο χαρακτηρισμός "θεσμικός αυτισμός" από τον Καθηγητή Γιώργο Παπαδημητρίου (Ημερίδα "Πολεοδομικές Αρμοδιότητες και Σύνταγμα", ΚΕΔΚΕ-ΤΕΕ-ΙΤΑ, 7 Μαρτίου 2006).

Γιάννης Καρανίκας
· *Μαυροματαίων 19, 104 34, Αθήνα,*
e-mail: fra@otenet.gr

Διερεύνηση της επίδρασης της Εγνατίας οδού και των καθέτων αξόνων στην πολυκεντρική χωρική ανάπτυξη της Βόρειας Ελλάδας

Αθηνά Γιαννακού

Εντεταλμένη διδασκαλίας (407/80), ΑΠΘ

Σωκράτης Σεϊτανίδης

Χωροτάκτης-Πολεοδόμος MSc, Εγνατία Οδός Α.Ε.

Βασίλης Φούρκας

Δρ. Χωροτάκτης-Πολεοδόμος, Εγνατία Οδός Α.Ε.

Περίληψη

Ο αυτοκινητόδρομος Εγνατία Οδός αποτελεί πλέον το βασικό διάδρομο μεταφορών και επικοινωνίας στη Βόρεια Ελλάδα, καθώς και μεταξύ Ευρώπης και Ανατολής, ενώ σε συνδυασμό με τους Κάθετους Άξονες συνδέεται με τις χώρες της Νότιο-Ανατολικής Ευρώπης. Αναμφίβολα, οι επιδράσεις του συστήματος Εγνατία Οδός-Κάθετοι Άξονες στη χωρική οργάνωση αποτελούν κρίσιμη συνισταμένη για την προοπτική διαμόρφωσης νέων χωρικών προτύπων, κυρίως με βάση τη διασύνδεση, τη δικτύωση και την πολυκεντρική ανάπτυξη. Οι σύγχρονοι στόχοι χωρικής ανάπτυξης σε Ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο επιδιώκουν την πολυκεντρική δομή του χώρου. Η πολυκεντρικότητα έχει αποκτήσει βαρύνουσα σημασία ως στόχος-πρότυπο χωρικής ανάπτυξης και αρκετές έρευνες έχουν επιχειρήσει την ποσοτικοποιημένη διερεύνησή της με τη βοήθεια συγκεκριμένων μεθοδολογιών και δεικτών μέτρησης. Στο παρόν άρθρο δομείται μια μεθοδολογία εκτίμησης της επίδρασης του συστήματος Εγνατία Οδός-Κάθετοι Άξονες στη χωρική δομή της Βόρειας Ελλάδας με επίκεντρο το ερώτημα της πολυκεντρικής ανάπτυξης. Η μεθοδολογία βασίζεται σε ανάλογες έρευνες από τον Ευρωπαϊκό χώρο και στοιχειοθετείται γύρω από τη διαπίστωση πως η πολυκεντρικότητα είναι μια κατάσταση που αφορά τόσο στο μέγεθος και στη θέση των αστικών κέντρων (μορφολογική πολυκεντρικότητα), όσο και στις σχέσεις μεταξύ τους (λειτουργική πολυκεντρικότητα). Βασικό συμπέρασμα της εργασίας είναι ότι το σύστημα Εγνατία Οδός-Κάθετοι

Άξονες, αν και δεν μπορεί από μόνον του να επηρεάσει τη μορφολογική πολυκεντρικότητα, συμβάλλει σημαντικά στη λειτουργική πολυκεντρικότητα.

Λέξεις κλειδιά

Πολυκεντρικότητα, Εγνατία Οδός–Κάθετοι Άξονες, δείκτες, προσπελασιμότητα, διασύνδεση, δικτύωση.

A study of the impacts of Egnatia odos and the vertical axes upon polycentric spatial structure in Northern Greece

The Egnatia Odos motorway is the basic transport and communication corridor in Northern Greece, as well as between Europe and East, whereas it is connected with the countries of South-East Europe through the Vertical Axes. Undoubtedly, the impacts of the system Egnatia Odos–Vertical Axes upon spatial structure constitutes a critical parameter regarding the potential for new spatial patterns based on connectivity, networking and polycentricity. Contemporary spatial development objectives, both at the European and national level, aim at polycentric spatial structures. Polycentricity has a special significance as a target-pattern of spatial development, while several studies have attempted to define it quantitatively with the help of specific methods and indicators. This article proposes a methodology to assess the impacts of the system Egnatia Odos-Vertical Axes on the spatial structure of Northern Greece giving special emphasis to the question of polycentricity. The proposed methodology, based on relevant European research, is articulated upon the assumption that polycentricity is a condition that concerns, on the one hand, the size and classification of urban centres (morphological polycentricity) and, on the other, the relations between urban centres (functional polycentricity). The main finding of this paper is that, although the system Egnatia Odos-Vertical Axes cannot affect on its own the morphological polycentricity, it contributes considerably to the functional polycentricity.

Keywords

Polycentricity, Egnatia Odos–Vertical Axes, indicators, accessibility, connectivity, networking.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι σύγχρονες πολιτικές και στόχοι χωρικής ανάπτυξης υιοθετούν την ιδέα ότι ορισμένες μορφές χωρικής οργάνωσης είναι προτιμότερες και συγκεκριμένα ότι η πολυκεντρική κατανομή ανθρώπων, δραστηριοτήτων και υποδομών είναι καλύτερη από τη μονοκεντρική

κατανομή. Αυτή η άποψη διέπει το Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου (ΣΑΚΧ, ΕC, 1999), σύμφωνα με το οποίο η πολυκεντρικότητα επιδιώκεται με τη δικτύωση των πόλεων και με την ανάπτυξη της συμπληρωματικότητάς τους. Σήμερα, η έννοια της πολυκεντρικότητας κατέχει σημαντική θέση στις Ευρωπαϊκές χωρικές πολιτικές και αποτελεί προτεραιότητα για τη χωρική ανάπτυξη στην Ευρώπη (ΕU, 2007: 4). Η πολιτική μεταφορών και οι μεταφορικές υποδομές, θεωρούνται βασικά εργαλεία για την επίτευξη της πολυκεντρικής δομής στο χώρο.

Σε εθνικό επίπεδο, ο χωρικός σχεδιασμός, όπως εκφράζεται μέσα από το εγκεκριμένο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ), επιχειρεί τη δημιουργία πολυκεντρικών δομών μέσω των μεταφορικών υποδομών. Ένας από τους "άξονες ανάπτυξης" που ορίζει το ΓΠΧΣΑΑ είναι η Εγνατία Οδός. Η Εγνατία Οδός άρχισε ουσιαστικά να κατασκευάζεται ως ενιαίο έργο το 1997, έτος ίδρυσης της εταιρείας Εγνατία Οδός Α.Ε. που ανέλαβε την ευθύνη του έργου. Η κατασκευή της ολοκληρώθηκε το 2009, έτος κατά το οποίο το σύνολο του αυτοκινητόδρομου, μήκους 670 χλμ., τέθηκε σε πλήρη λειτουργία. Ο άξονας της Εγνατίας Οδού ολοκληρώνεται σε συνδυασμό με το σύστημα των Κάθετων Αξόνων που είναι υπό κατασκευή ή σχεδιάζεται να κατασκευαστούν και των οποίων το συνολικό μήκος φθάνει τα 627 χλμ. Οι κάθετοι άξονες από δυτικά προς ανατολικά είναι οι εξής: Ιωάννινα–Κακκαβιά, Σιάτιστα–Κρυσταλλοπηγή, Κοζάνη–Φλώρινα – Νίκη, Θεσσαλονίκη – Σέρρες – Προμαχώνας, Καβάλα–Δράμα–Νευροκόπι–Εξοχή, Ξάνθη–Εχίνος, Κομοτηνή–Νυμφέα, Αρδάνιο–Ορμένιο.

Το σύστημα Εγνατία Οδός–Κάθετοι Άξονες διατρέχει το σύνολο του βορειοελλαδικού χώρου και διέρχεται από 5 Περιφέρειες: Ανατολική Μακεδονία και Θράκη, Κεντρική Μακεδονία, Δυτική Μακεδονία, Θεσσαλία και Ήπειρο. Στη ζώνη αυτή βρίσκονται 28 αστικά κέντρα. Από την άποψη της πληθυσμιακής ταξινόμησης, ένα κέντρο έχει χαρακτηριστικά μητροπολιτικής περιοχής, η Θεσσαλονίκη, με πληθυσμό πάνω από 1 εκ. κατοίκους, δύο κέντρα, η Λάρισα και ο Βόλος, είναι μεσαίου μεγέθους, άνω των 100 χιλ. κατοίκων, πέντε έχουν 50-100 χιλ. κατ., επτά έχουν 30-50 χιλ. κατ., ενώ τα υπόλοιπα δεκατρία έχουν λιγότερο από 30 χιλ. κατ. (Παρατηρητήριο–Εγνατία Οδός Α.Ε., 2009).

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να διερευνήσει την επίδραση του συστήματος Εγνατία Οδός–Κάθετοι Άξονες στην πολυκεντρική χωρική ανάπτυξη. Το ευρύτερο επιστημονικό ερώτημα στο οποίο εντάσσεται αυτή η εργασία είναι "πώς γίνεται η εκτίμηση της επίδρασης των μεταφορικών υποδομών στην πολυκεντρικότητα;". Προκειμένου να απαντηθεί το ερώτημα αυτό διαμορφώνεται μια μεθοδολογία ποσοτικής εκτίμησης της πολυκεντρικότητας πριν και μετά την Εγνατία Οδό (και τους Κάθετους Άξονες) στη ζώνη διέλευσής τους, παίρνοντας μεθοδολογικά στοιχεία από τη βιβλιογραφία και προσαρμόζοντάς τα ώστε να δίνεται μεγαλύτερη έμφαση στο ρόλο των οδικών υποδομών. Τα

βασικά δεδομένα της εργασίας προέρχονται από τους δείκτες που παρακολουθεί το Παρατηρητήριο της Εγνατίας Οδού Α.Ε. και περιλαμβάνονται συνολικά στις ετήσιες Εκθέσεις Αποτελεσμάτων (πιο πρόσφατη στο: Παρατηρητήριο–Εγνατία Οδός Α.Ε., 2009)¹.

Παρακάτω γίνεται αρχικά μια θεωρητική διερεύνηση σχέσης της πολυκεντρικής χωρικής ανάπτυξης με τις μεταφορικές υποδομές. Κατόπιν, γίνεται μια επισκόπηση της βιβλιογραφίας σε σχέση την έννοια, το μεθοδολογικό πλαίσιο και τους δείκτες εκτίμησης της πολυκεντρικότητας. Στη συνέχεια, δομείται η μεθοδολογία με την οποία εξετάζεται η πολυκεντρικότητα στην περιοχή διέλευσης της Εγνατίας Οδού και των Καθέτων Αξόνων και γίνεται εφαρμογή αυτής της μεθοδολογίας με την ανάλυση των σχετικών δεικτών. Με βάση τα αποτελέσματα αυτών των δεικτών και τη στατιστική τους χωρική επεξεργασία, εξάγονται συμπεράσματα για το ρόλο της Εγνατίας Οδού και των Καθέτων Αξόνων στην πολυκεντρική χωρική ανάπτυξη στη ζώνη επιρροής τους.

2. Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΟΛΥΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΟΙ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

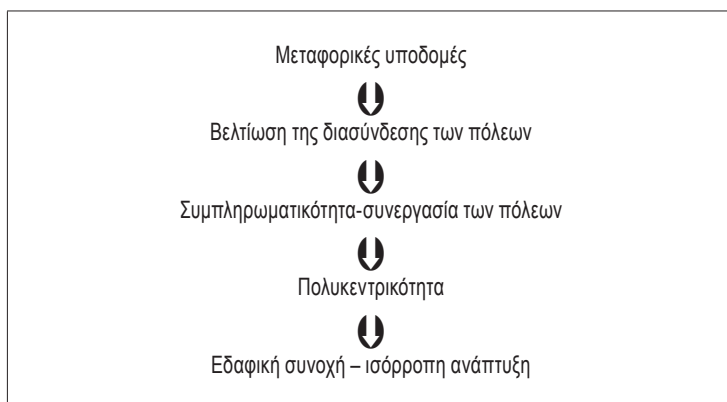
Η πολυκεντρική χωρική ανάπτυξη δεν αποτελεί η ίδια στόχο πολιτικής, αλλά ένα από τα μέσα που επιστρατεύονται για την επίτευξη πολιτικών στόχων. Θεωρείται ότι μπορεί να συμβάλει στην οικονομική, κοινωνική και εδαφική συνοχή (ΕC, 2006b: 20 και ΕC, 2007: 56), η οποία αποτελεί στόχο στη Συνθήκη της Λισσαβώνας (ΕU, 2007: 86) και στο μη θεσμοθετημένο ακόμα Ευρωπαϊκό Σύνταγμα (ΕΕ 2004: 99 και 374). Συμβάλλει ακόμη στην οικονομική ανταγωνιστικότητα, την κοινωνική δικαιοσύνη και τη βιώσιμη ανάπτυξη (ΕSPON, 2005: 8· ΕSPON, 2006 Part I: 12 και Part II: 138). Ειδικά για τη Νοτιοανατολική Ευρώπη, θεωρείται ότι οι υπάρχουσες ή αναδυόμενες πολυκεντρικές δομές θα πρέπει να ενδυναμωθούν, βελτιώνοντας την προσπελασιμότητα των κέντρων μεσαίου μεγέθους και αντισταθμίζοντας το έλλειμμα προσπελασιμότητας των αγροτικών και απομονωμένων περιφερειών (Spiekermann και Wegener, 2006: 60). Η πολυκεντρικότητα έχει υιοθετηθεί και από τις εθνικές πολιτικές. Σύμφωνα με έρευνα του ΕSPON που έγινε για τις πολιτικές και το σχεδιασμό 29 χωρών της Ευρώπης (ΕΕ27, Νορβηγία και Ελβετία), οι 18 από αυτές έχουν πρόθεση να ακολουθήσουν πολιτικές πολυκεντρικής χωρικής ανάπτυξης (ΕSPON, 2005: 19). Σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης η πολυκεντρική χωρική ανάπτυξη δεν συσχετίζεται ρητά με τις πολιτικές για τις μεταφορικές υποδομές. Χαρακτηριστικό είναι ότι τα σημαντικότερα έγγραφα που αναφέρονται στην πολιτική της ΕΕ για τις μεταφορές, όπως η Δευκή Βίβλος για τις μεταφορές (ΕΕ, 2002) και οι Εκθέσεις των Διευρωπαϊκών

¹ Όλοι οι δείκτες του παρακολουθεί το Παρατηρητήριο της Εγνατίας Οδός Α.Ε. και τα αποτελέσματά τους περιλαμβάνονται, επίσης, στο http://observatory.egnatia.gr/02_indicators/02_1_indicators.htm.

Δικτύων Μεταφορών (ΕC, 2002, 2003, 2005 και 2006α) δεν έχουν καμία αναφορά στην πολυκεντρικότητα. Το ΣΑΚΧ θεωρεί τη βελτίωση των διασυνδέσεων εθνικών/διακρατικών δικτύων, καθώς και περιφερειακών/τοπικών δικτύων, μία από τις επιλογές πολιτικής για τη συμπληρωματικότητα και τη συνεργασία των πόλεων (ΕC, 1999: 66). Το ΣΑΚΧ συνδέει την πολυκεντρικότητα με τους αναπτυξιακούς διαδρόμους θεωρώντας πως "αστικά δίκτυα μπορεί να δημιουργηθούν σε περιφέρειες οι οποίες βρίσκονται σε σημαντικούς αναπτυξιακούς διαδρόμους, με σκοπό την προώθηση ενός ολοκληρωμένου και αειφόρου σχεδιασμού" (ιδ.: 65).

Σε επίπεδο πολιτικής για το σύνολο του χώρου της Ε.Ε., η σύνδεση μεταφορικών υποδομών και πολυκεντρικότητας μπορεί να απεικονιστεί σχηματικά όπως φαίνεται στο Σχήμα 1.

Σχήμα 1. Σύνδεση της πολυκεντρικότητας με τις μεταφορικές υποδομές



Επομένως, παρότι οι δύο όροι δεν συσχετίζονται ρητά στα επίσημα Ευρωπαϊκά έγγραφα που χαράζουν πολιτικές, αναδεικνύεται σαφώς μια σχέση αλληλεξάρτησης μεταξύ πολυκεντρικής χωρικής ανάπτυξης και δικτύων μεταφορών. Σε οποιαδήποτε περίπτωση, η πολυκεντρικότητα είναι "κεντρικό δίδυμο θέμα" (twin core theme) με την κινητικότητα και κατ' επέκταση με τις μεταφορικές πολιτικές και υποδομές (Richardson και Jensen, 2000: 503). Η κινητικότητα και οι πόλεις ως κόμβοι σε ένα πολυκεντρικό χωρικό πρότυπο ανάπτυξης είναι δύο πλευρές του ίδιου νομίσματος (Richardson και Jensen, 2000: 503). Επιπλέον, είναι κοινή η άποψη ότι η ενίσχυση της πολυκεντρικότητας με βάση τις μεταφορικές υποδομές δεν είναι δεδομένη: οι μεταφορικές υποδομές μπορεί να ενισχύουν την πολυκεντρικότητα σε μια συγκεκριμένη κλίμακα του χώρου, ενώ ταυτόχρονα τη μειώνουν σε μια άλλη, με φαινόμενα όπως οι "επιδράσεις άντλησης ή σήραγγας" (rumping and tunnel effects, Λαμπριανίδης, 2000: 67) ή με συγκέντρωση των θετικών αποτελεσμάτων

στις ήδη ανεπτυγμένες περιφέρειες (Vickerman κ.ά, 1999). Παρότι η πολυκεντρικότητα επιδιώκεται ως πρότυπο χωρικής οργάνωσης των οικιστικών δικτύων, υπάρχει και η κριτική άποψη ότι συγκεκριμένες μορφές της μπορεί να οδηγήσουν σε προβλήματα αυξημένης κίνησης και ζήτησης στις μεταφορές με συνεπακόλουθες περιβαλλοντικές επιπτώσεις και δαπάνες (ESPON, 2004b: 25· Vickerman, 2004: 11).

Στην Ελλάδα, η μείωση της ανισότητας μεταξύ της Αθήνας και της λοιπής χώρας αποτελεί βασικό στόχο της χωρικής πολιτικής από τη δεκαετία του '60 (Angelidis, 2005: 114). Επομένως, η χωρική πολιτική στην Ελλάδα είχε πάντα κάποια συσχέτιση με την πολυκεντρικότητα, γιατί εκδήλωνε την πρόθεση άμβλυνσης της ανισότητας μεταξύ του κέντρου και της υπόλοιπης χώρας. Κατά την τελευταία δεκαεπταετία, οπότε παγιώνεται ο χωροταξικός σχεδιασμός με επιδράσεις μάλιστα από τις Ευρωπαϊκές χωρικές πολιτικές (Coccosis κ.ά., 2005), οι σημαντικότερες σχεδιαστικές και πολιτικές ρυθμίσεις που προσβλέπουν στην πολυκεντρικότητα εκφράζονται από τα Περιφερειακά και τα Εθνικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Στα Περιφερειακά Πλαίσια επισημαίνεται η ανάγκη συγκρότησης ενός ισόρροπου και πολυκεντρικού δικτύου αστικών κέντρων, η ενδυνάμωση και βελτίωση των αστικών κέντρων των Περιφερειών και, σε συνδυασμό με την ανάπτυξη ολοκληρωμένων συστημάτων μεταφορών, η βελτίωση της προσπελασιμότητας και της συνοχής, είτε άμεσα (με τους γενικούς στόχους που καθορίζουν το πρότυπο χωρικής οργάνωσης της εκάστοτε Περιφέρειας), είτε έμμεσα, υιοθετώντας τις αρχές του ΣΑΚΧ. Στο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) επιδιώκεται η δημιουργία πολυκεντρικής δομής με ένα οικιστικό δίκτυο πόλων ανάπτυξης το οποίο εντάσσεται σε ένα πλέγμα αξόνων ανάπτυξης (ΥΠΕΧΩΔΕ, 2008). Χωρίς να υπάρχει σαφής αναφορά στη συσχέτιση μεταξύ μεταφορικών υποδομών και πολυκεντρικότητας, το ΓΠΧΣΑΑ θεωρεί πως η ολοκλήρωση του πλέγματος των αξόνων ανάπτυξης προϋποθέτει την κατασκευή και ολοκλήρωση των σχετικών με αυτό έργων υποδομής στα οποία συγκαταλέγονται και οι μεγάλοι οδικοί άξονες (αυτοκινητόδρομοι), οι οποίοι ταυτίζονται χωρικά με τους άξονες ανάπτυξης (ιδ.: 31). Επί της ουσίας, με το ΓΠΧΣΑΑ ο θεσμοθετημένος σχεδιασμός εστιάζει στην ενίσχυση της πολυκεντρικότητας μέσω των οδικών μεταφορικών υποδομών, περισσότερο από οποιαδήποτε προηγούμενη περίοδο μετά το 1995, γεγονός που χωρίς αμφιβολία σχετίζεται με την ίδια την προώθηση και κατασκευή των μεγάλων οδικών αξόνων.

Παράλληλα, έχει τεθεί πλέον σε συζήτηση η μεταστροφή του ελληνικού χώρου από το παραδοσιακό πρότυπο χωρικής ανάπτυξης με βάση τον άξονα Πάτρα-Αθήνα-Θεσσαλονίκη προς ένα σύγχρονο σύμπλεγμα περιοχών ανάπτυξης που βασίζεται και πάλι στους (σχεδιαζόμενους σε μεγάλο βαθμό) άξονες (Σκάγιανης, 2009) και προς ένα πρότυπο με υψηλότερο βαθμό διαπεριφερειακής δικτύωσης (Yiannakou και Tasoulou, 2007). Για

τους λόγους αυτούς είναι χρήσιμο να αναπτυχθεί περαιτέρω η έρευνα των επιδράσεων των μεταφορικών υποδομών στην χωρική ανάπτυξη με την εξειδίκευση συγκεκριμένων εννοιών και την εφαρμογή συγκεκριμένων εργαλείων.

3. ΠΟΛΥΚΕΝΤΡΙΚΟΤΗΤΑ: ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΝΝΟΙΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ

3.1. Επισκόπηση της έννοιας

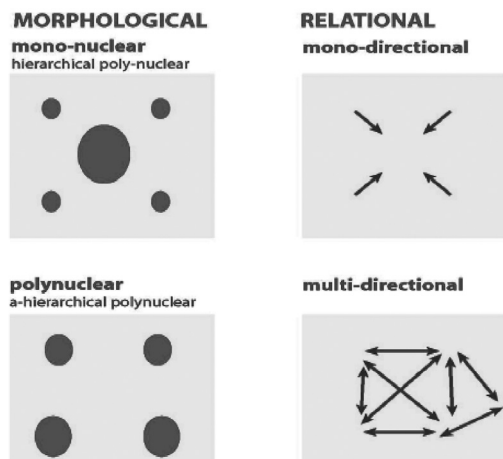
Σύμφωνα με τη Davoudi (2003: 979) η πολυκεντρικότητα είναι έννοια παλιά. Εντοπίζεται με διαφορετικές παραλλαγές στη βιβλιογραφία των αρχών του εικοστού αιώνα, ιδιαίτερα στην εργασία των αστικών κοινωνιολόγων της σχολής του Σικάγου, και αφορά τη σύλληψη της χωρικής δομής των οικιστικών δικτύων. Παρά τη διάδοσή της, η έννοια δεν υποστηρίζεται από σαφή καθορισμό, συμπαγές θεωρητικό πλαίσιο και αυστηρή εμπειρική ανάλυση. Αντίθετα, η πολυκεντρικότητα είναι αμφιλεγόμενη και ανεπαρκώς ορισμένη έννοια (ESPON, 2007a: 10) και ως εκ τούτου, σημαίνει διαφορετικά πράγματα για διαφορετικούς ανθρώπους (Davoudi, 2003: 979). Από τους Gløersen κ.ά. (2007: 418) θεωρείται όρος με πολλαπλά αποτελέσματα όταν εφαρμόζεται σε επίπεδο πολιτικής. Οι απόψεις αυτές συγκλίνουν με την έρευνα των Waterhout κ.ά. (2003), που δείχνει τις διαφορές στην ερμηνεία και στη χρήση της έννοιας της πολυκεντρικότητας σε διάφορες εθνικές χωρικές πολιτικές.

Ο Gløersen (2005) ορίζει την πολυκεντρικότητα ως εξής: α) Με τον κανονιστικό ορισμό, ο οποίος αφορά την προαγωγή ισορροπημένων τύπων οικιστικών δικτύων σε διάφορα χωρικά επίπεδα. Οι συγκεκριμένοι τύποι οικιστικών δικτύων είναι ευεργετικότεροι από κοινωνική και οικονομική άποψη τόσο για το κέντρο όσο και για την περιφέρεια. β) Με τον αναλυτικό ορισμό, σύμφωνα με τον οποίο πολυκεντρικότητα είναι εκείνη η χωρική οργάνωση των πόλεων η οποία χαρακτηρίζεται από λειτουργικό καταμερισμό της εργασίας, οικονομική και θεσμική ολοκλήρωση και πολιτική συνεργασία. Ο Krätke (2001: 107) ορίζει το πολυκεντρικό σύστημα ως: "*σύστημα στο οποίο μια ολόκληρη σειρά κέντρων υψηλής βαθμίδας γειτνιάζει με έναν μεγάλο αριθμό μικρού και μεσαίου μεγέθους κωμωπόλεων και πόλεων*".

Από μια άλλη σκοπιά, "πολυκεντρικότητα" σημαίνει διαφορετικά πράγματα όταν εφαρμόζεται σε διαφορετικές χωρικές κλίμακες. Η Davoudi (2003), διαχωρίζει τρεις διαφορετικές κλίμακες στις οποίες αναφέρεται η έννοια της πολυκεντρικότητας: α) στην εσωτερική δομή μιας πόλης (intra-urban scale), β) σε μια αστική περιφέρεια με περισσότερους από έναν οικισμούς (inter-urban scale) και γ) σε διαπεριφερειακό επίπεδο (inter-region scale), οι οποίες ορίζονται και ως μικρο-, μεσο- και μακρο-επίπεδο σύμφωνα με το ESPON (2005: 4).

Στα πλαίσια του ESPON, ειδικότερα, επιχειρήθηκε η τυποποίηση της πολυκεντρικότητας μέσα από δύο συμπληρωματικές πτυχές: η μία αφορά τη μορφολογία, δηλαδή την κατανομή των αστικών κέντρων σε μια δεδομένη περιοχή (αριθμός πόλεων, ιεραρχία και κατανομή στο χώρο), και η άλλη αφορά τις σχέσεις μεταξύ των αστικών περιοχών, δηλ. τα δίκτυα των ροών και της συνεργασίας (ESPON, 2005, Σχήμα 2).

Σχήμα 2. Διαστάσεις πολυκεντρικότητας

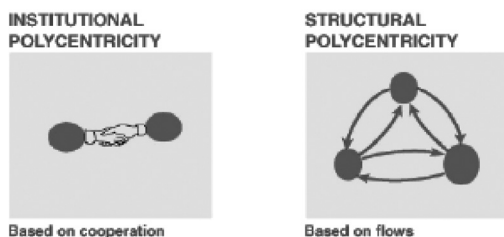


Πηγή: ESPON (2005): 45

Όσον αφορά την πρώτη πτυχή, αναφερόμενη ως "μορφολογική πολυκεντρικότητα", το ESPON (2005: 45) διαχωρίζει δύο ακραία σχήματα στα οικιστικά δίκτυα, το μονο-πυρηνικό, όπου υπάρχει μία κυρίαρχη πόλη και διάφορα περιφερειακά/εξαρτώμενα κέντρα, και το πολυπυρηνικό, όπου δεν υπάρχει κυρίαρχη πόλη και όλες οι πόλεις έχουν παρόμοιο μέγεθος. Οι Sandberg και Meijers (2006) μάλιστα θεωρούν ότι, σε ό,τι αφορά τα μορφολογικά χαρακτηριστικά, θα πρέπει να αποφεύγεται μια διχοτομική προσέγγιση και ότι είναι περισσότερο κατάλληλη η κατάταξη σε μια κλίμακα από (πολύ) πολυκεντρική έως (πολύ) μονοκεντρική. Η πολυκεντρικότητα σχέσεων, από την άλλη μεριά, διακρίνεται σε μονής κατεύθυνσης και σε πολλαπλών κατευθύνσεων (mono-directional και multi-directional). Στην πρώτη, οι σχέσεις έχουν την τάση να κατευθύνονται προς ένα κέντρο, ενώ στη δεύτερη οι σχέσεις δεν έχουν συγκεκριμένο προσανατολισμό. Αυτή η πλευρά των σχέσεων και ροών καλύπτεται από άλλους συγγραφείς με τον όρο "λειτουργική πολυκεντρικότητα" (Green, 2004 και 2007) όρος που χρησιμοποιείται και στην παρούσα εργασία σε ό,τι αφορά την μελέτη των ροών.

Επιπλέον, το ESPON (2005) κάνει διάκριση της πολυκεντρικότητας με βάση τις διαδικασίες ανάπτυξης ως εξής (Σχήμα 3): στη θεσμική, βασισμένη στην εθελοντική συνεργασία, και στη δομική που είναι αποτέλεσμα της "αυθόρμητης" χωρικής ανάπτυξης. Η θεσμική πολυκεντρικότητα αφορά τις διοικητικές/πολιτικές ή τις κατευθυνόμενες από τους θεσμούς συνεργασίες μεταξύ των πόλεων, ενώ στη δομική υπάγονται οι ροές αγαθών, ανθρώπων, δεδομένων κ.λπ. μεταξύ των πόλεων. Σε αυτή την κατηγορία υπάγονται και οι ανάλογες ροές μέσω των οδικών αξόνων.

Σχήμα 3. Διαδικασίες επίτευξης της πολυκεντρικότητας



Πηγή: ESPON (2005): 45

3.2. Μελέτες εκτίμησης της πολυκεντρικότητας

Οι παλαιότερες έρευνες εκτίμησης της πολυκεντρικότητας είναι των Steward (1959), Hagggett, (1965) και Chorley και Hagggett, (1967). Οι έρευνες αυτές εστιάζουν στη μέτρηση της πολυκεντρικότητας με βάση το μέγεθος των πόλεων και χρησιμοποιούν ως δείκτη μέτρησης τον αντίστοιχο πληθυσμό. Την τελευταία δεκαετία σε Ευρωπαϊκό επίπεδο, συστηματική διερεύνηση της πολυκεντρικότητας γίνεται από το Ευρωπαϊκό Παρατηρητήριο Χωροταξίας (ESPON) με την ανάπτυξη μεθοδολογιών και δεικτών μέτρησης της πολυκεντρικότητας. Πέρα από αυτό μετρά τις επιδράσεις ειδικότερα των Διευρωπαϊκών Δικτύων στην πολυκεντρικότητα ως διασύνδεση μεταξύ των οριζόμενων ως λειτουργικές αστικές περιοχές (Functional Urban Areas, FUAs).

Πιο συγκεκριμένα, η Έκθεση 1.1.1 "Προοπτικές για Πολυκεντρική Ανάπτυξη στην Ευρώπη" (ESPON, 2005) εισήγαγε τον υπολογισμό της πολυκεντρικότητας σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης. Στην Έκθεση αυτή η πολυκεντρικότητα του Ευρωπαϊκού χώρου εκτιμήθηκε χρησιμοποιώντας έναν σύνθετο δείκτη που λαμβάνει υπόψιν τρεις διαστάσεις: μέγεθος, θέση και διασύνδεση. Σύμφωνα με την Έκθεση η διασύνδεση των αστικών κέντρων μπορεί να υπολογιστεί με δύο τρόπους υπολογίζοντας είτε τις πραγματικές αλληλεπιδράσεις (όπως ροές αγαθών, υπηρεσιών, ανθρώπων, τηλεπικοινωνίες κ.λπ.) είτε τη δυναμική του συστήματος για αλληλεπιδράσεις (όπως δυναμική προσπελασιμότητα,

επίπεδο οδικών/αεροπορικών συνδέσεων κλπ.). Η Έκθεση 1.1.1 δέχθηκε κριτική από μεταγενέστερη Έκθεση του ESPON, πρώτον, λόγω της έμφασης που δίνει στη μορφολογική διάσταση έναντι της σχέσης μεταξύ των πόλεων, δεύτερον, επειδή συσχετίζει σε μεγάλο βαθμό την πολυκεντρικότητα με τη χωρική γειτνίαση και το commuting και, τρίτον, επειδή ακολουθεί μια αρκετά παραδοσιακή προσέγγιση, τύπου Christaller (ESPON, 2007a: 216-231).

Στην Έκθεση 2.1.1 *"Εδαφικές Επιδράσεις των Διευρωπαϊκών Δικτύων και των Πολιτικών Μεταφορών της Ευρωπαϊκής Ένωσης"* (ESPON, 2004a) η μέθοδος μέτρησης της πολυκεντρικότητας του ESPON 1.1.1 ενσωματώθηκε στο μοντέλο SASI (μοντέλο προσομοίωσης των κοινωνικοοικονομικών και χωρικών επιδράσεων των συστημάτων μεταφορών της Ευρώπης) προκειμένου να εκτιμηθούν οι επιδράσεις που θα είχαν διάφορα σενάρια για τις μεταφορές, στην πολυκεντρικότητα των οικιστικών δικτύων κάθε κράτους-μέλους. Αρχικά η ανάλυση προβαίνει σε μια συστηματική και δομημένη επιλογή των συνδέσεων μεταξύ πόλεων μέσα στο ιεραρχημένο πολυκεντρικό οικιστικό δίκτυο των FUAs της Ευρώπης και στη συνέχεια μετρά την επίδραση στην πολυκεντρικότητα εξετάζοντας κατά πόσο η πολιτική των TENs συνέβαλε στη διασύνδεση μεταξύ των FUA (ESPON, 2004a: 102). Τα βασικά συμπεράσματα της Έκθεσης αυτής για την πολυκεντρικότητα ως επίδραση των Διευρωπαϊκών Δικτύων είναι ότι, αν και τα έργα αυτά συμβάλλουν στην προσπελασιμότητα και την ανάπτυξη των περιφερειακών περιοχών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, βελτιώνουν ακόμα περισσότερο την προσπελασιμότητα στις κεντρικές περιοχές που έχουν ήδη ένα σχετικά υψηλό εισόδημα (ESPON, 2004a: 30).

Παρόμοια συμπεράσματα εξάγονται από την Έκθεση 1.1.3 *"Διεύρυνση της Ευρωπαϊκής Ένωσης και η ευρύτερη Ευρωπαϊκή Προοπτική όσον αφορά στην Πολυκεντρική Χωρική Δομή"* (ESPON, 2006), η οποία επικεντρώνεται στις επιδράσεις της μεγέθυνσης της ΕΕ στην πολυκεντρική χωρική ανάπτυξη. Στην Έκθεση αυτή μάλιστα γίνεται ειδικότερη αναφορά για την πολυκεντρικότητα στην Ελλάδα και επισημαίνονται τα ακόλουθα:

- α. Αν και διάφορα σημαντικά έργα μεταφορών υλοποιήθηκαν στις περιφερειακές περιοχές της χώρας, υπήρξε μικρή επίδραση του συνολικού συστήματος μεταφορών στην αναδιάρθρωση του οικιστικού δικτύου.
- β. Το ποσοστό του πληθυσμού της περιφέρειας Αττικής στο συνολικό πληθυσμό παραμένει πολύ υψηλό, οι δε δυναμικότερες λειτουργίες/ δραστηριότητες παραμένουν στην Αθήνα (και στη Θεσσαλονίκη).
- γ. Τα περιφερειακά κέντρα ωφελούνται από μια περιορισμένη αποσυγκέντρωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων και από τις αλλαγές στη διοικητική αναδιάρθρωση.

- δ. Τα περιφερειακά οικιστικά δίκτυα δεν έχουν ενισχυθεί αρκετά. Επομένως, η πρόοδος προς ένα πιο πολυκεντρικό εδαφικό σύστημα είναι σχετικά μικρή (ESPON, 2006, Part II: 24-25).

Η Έκθεση 1.4.4 "*Μελέτη για την δυνατότητα ανάλυσης ροών*" (ESPON, 2007b), η οποία αποσκοπεί στη διερεύνηση των διαθέσιμων δεδομένων, μεθόδων και πλαισίων ανάλυσης όσον αφορά τις κάθε είδους ροές, τονίζει ότι η μελέτη της πολυκεντρικότητας πρέπει να λαμβάνει απαραίτητα υπόψη τις ροές (ESPON, 2007b: 22). Εκτός από τους δείκτες μέτρησης της πολυκεντρικότητας που χρησιμοποιούνται και από άλλες εκθέσεις του ESPON, η Έκθεση 1.4.4, αναφέρει ως δείκτη μέτρησης των ροών, το συνολικό αριθμό γένεσης και προσέλευσης μετακινήσεων ανά σκοπό και μέσο μετακίνησης (ιδ.: 67).

Σε ό,τι αφορά ειδικότερα τους δείκτες, στις εκθέσεις του ESPON τα κύρια μεγέθη που χρησιμοποιούνται για την παραγωγή των διαφόρων δεικτών εκτίμησης της πολυκεντρικότητας είναι η δυνητική προσπελασιμότητα, ο πληθυσμός, το ΑΕΠ και η έκταση των περιοχών εξυπηρέτησης των FUAs. Στην Έκθεση 2.1.1 του ESPON (2004b) η εκτίμηση της επίδρασης των Διευρωπαϊκών Δικτύων στην πολυκεντρικότητα έγινε συνδυάζοντας δείκτες που αφορούν στο μέγεθος, στην ανταγωνιστικότητα, στη διασύνδεση και στις τάσεις ανάπτυξης των αστικών περιοχών FUAs και εκτιμώντας έναν σύνθετο δείκτη "δυνητικής ανάπτυξης".

Παράλληλα με τις μελέτες του ESPON, την τελευταία δεκαετία έχει παρατηρηθεί αυξημένο ενδιαφέρον για μια πιο σύνθετη και ολοκληρωμένη προσέγγιση του φαινομένου της πολυκεντρικότητας από διάφορους ερευνητές. Για παράδειγμα, ο Green (2004) προσεγγίζει την πολυκεντρικότητα με βάση έναν δείκτη που βασίζεται στις ροές από και προς κάθε FUA. Ο δείκτης αυτός (general and special functional polycentricity indicator) λαμβάνει υπόψη την πυκνότητα των ροών (που εκφράζει τον αριθμό των ροών που υπάρχουν μεταξύ των "κέντρων" ως προς ένα μέγιστο δυνατό αριθμό ροών που θα μπορούσε να υπάρξει μεταξύ τους). Ο δείκτης αυτός χρησιμοποιήθηκε για τις ανάγκες του προγράμματος Polynet, όπου εκτιμάται η πολυκεντρικότητα μιας ομάδας περιφερειών της Βορειοδυτικής Ευρώπης.

Οι Limtanakool κ.ά. (2007) λαμβάνουν υπόψη περισσότερο την κατανομή των ροών στο χώρο και προτείνουν ένα πλαίσιο ανάλυσης των ροών που εξετάζει τρεις διαστάσεις της αλληλεπίδρασης: τη δύναμη της αλληλεπίδρασης, τη συμμετρία της αλληλεπίδρασης και τη δομή του δικτύου. Με βάση αυτές τις τρεις διαστάσεις διαμορφώνουν ένα πλαίσιο ανάλυσης των οικιστικών δικτύων. Οι Hall και Pain (2006) εξετάζουν την πολυκεντρικότητα μιας δικτυωμένης πολυκεντρικής αστικής υπερ-περιφέρειας (networked polycentric mega-city-region), η οποία εκτείνεται σε 8 διαφορετικές Περιφέρειες της Ευρώπης, οι περισσότερες στην περιοχή του Πενταγώνου. Οι Περιφέρειες αυτές εξετάζονται ως ένα

ενιαίο πολυκεντρικό σύστημα παρότι δεν εμφανίζουν χωρική συνέχεια. Η έρευνα στοχεύει περισσότερο στην ανάδειξη της "mega-city region" ως αστικό φαινόμενο του 21ου αιώνα και στην διαμόρφωση πολιτικών για τέτοιου είδους περιοχές και όχι στην εκτίμηση της πολυκεντρικότητας. Ωστόσο, προκειμένου να γίνει αυτό εξετάζει την πολυκεντρικότητα σε διάφορα χωρικά επίπεδα. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην εξειδίκευση που εμφανίζει χωρικά η κλαδική διάρθρωση της εργασίας και στο πώς συσχετίζονται και επικοινωνούν οι επιχειρήσεις. Οι Hall και Pain (2006), αλλά και ο Green (2004), καταγράφουν ως δείκτες:

- α. τις καθημερινές μετακινήσεις για εργασία (daily commuting) μεταξύ επαρχιών,
- β. τον αριθμό θέσεων εργασίας σε κάθε επαρχία και
- γ. τον αριθμό απασχολούμενων ανά κλάδο σε κάθε επαρχία.

Από μια διαφορετική σκοπιά, το Χωρικό Παρατηρητήριο της Νοτιοανατολικής Μεσογείου (SEMSON) διερευνά την πολυκεντρικότητα στη Νοτιοανατολική Μεσόγειο (SEMSON, 2007) κάνοντας μια εμπειρική ανάλυση στα εξής πεδία:

- α. τάσεις εγκατάλειψης των γεωγραφικών περιοχών, όπως οι ορεινές, οι αγροτικές και οι παραμεθόριες περιοχές,
- β. προσπελασιμότητα μεταξύ των σημαντικότερων αστικών δικτύων και του αστικού - αγροτικού χώρου σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο,
- γ. υπάρχοντα αστικά συστήματα διακυβέρνησης σε σχέση με τη διαδικασία διοικητικής αποκέντρωσης,
- δ. ρόλος των μητροπολιτικών περιοχών και άλλων σημαντικών αστικών κέντρων σε σχέση με το υπάρχον δίκτυο μεταφορών και τις προοπτικές του, και
- ε. ιεραρχίες του αστικού συστήματος και της αστικής χωρικής συγκέντρωσης (ιδ.: 21).

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι υπάρχει μια τάση μετάβασης από τη μορφολογική διάσταση θεώρησης της πολυκεντρικότητας στη λειτουργική. Δηλαδή η πολυκεντρικότητα εξετάζεται όλο και λιγότερο ως συνάρτηση του μεγέθους και της θέσης των "κέντρων" και όλο περισσότερο ως συνάρτηση της μεταξύ τους δικτύωσης. Η μορφολογική πολυκεντρικότητα είναι κατά βάθος διαφορετική από τη λειτουργική θεώρηση της πολυκεντρικότητας. Εάν ένα κέντρο διαθέτει πολλές λειτουργίες και δημιουργούνται πυκνές και ισχυρές ροές από αυτό προς άλλα πολύ μικρά κέντρα, το σύστημα αυτό είναι μονοκεντρικό με βάση την πολυκεντρικότητα μεγέθους, αλλά πολυκεντρικό με βάση την πολυκεντρικότητα σχέσεων. Ακόμα, προβληματική φαίνεται να είναι η μέτρηση της πολυκεντρικότητας με βάση τις καθημερινές μετακινήσεις. Όσο περισσότερες είναι αυτές οι μετακινήσεις, τόσο περισσότερο η περιοχή που εξάγει εργατικό δυναμικό δεν διαθέτει τις απαραίτητες θέσεις εργασίας ή οικονομικές λειτουργίες ώστε να χαρακτηριστεί ως κέντρο. Επιπλέον, ο αριθμός των

ατόμων που μετακινούνται καθημερινά για εργασία, δεν εκφράζει απαραίτητα το βαθμό συμπληρωματικότητας μεταξύ δύο κέντρων. Μπορεί π.χ. να μετακινείται καθημερινά ένας μεγάλος αριθμός εργαζομένων ενός εργοστασίου από μία πόλη σε μία άλλη για εργασία και αυτό να μην οδηγήσει σε συμπληρωματικότητα των λειτουργιών των δύο πόλεων, όσο η μετακίνηση πολύ λιγότερων ατόμων π.χ. δύο επιχειρηματιών που θα συνάψουν μία συμφωνία συνεργασίας μεταξύ των δύο πόλεων. Όπως τονίζεται στην πρόσφατη βιβλιογραφία (Meijers, 2008: 1319), η δικτύωση μεταξύ των πόλεων δεν σημαίνει απαραίτητα βελτίωση της πολυκεντρικότητας και η μονοσήμαντη προτίμηση της διασύνδεσης οικισμών και δημιουργίας διαδρόμων ανάπτυξης, ενέχει το ρίσκο της δημιουργίας περαιτέρω χωρικών ανισοτήτων (Σύκορα κ.ά., 2009: 238). Συνεπώς, η εξέταση και των δύο διαστάσεων της πολυκεντρικότητας κρίνεται απαραίτητη. Μια τέτοια προσέγγιση υιοθετείται γενικά από την παρούσα εργασία, τα μεθοδολογικά στοιχεία της οποίας παρουσιάζονται στο επόμενο μέρος.

4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΥΚΕΝΤΡΙΚΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΔΙΕΛΕΥΣΗΣ ΤΗΣ ΕΓΝΑΤΙΑΣ ΟΔΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΚΑΘΕΤΩΝ ΑΞΟΝΩΝ

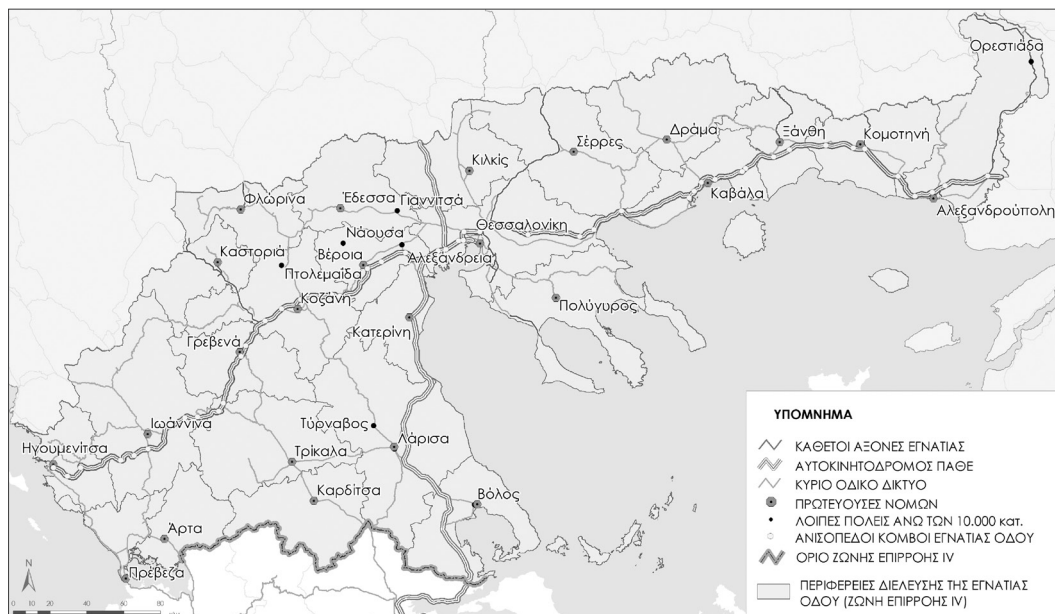
4.1. Μεθοδολογία

Η περιοχή για την οποία εκτιμάται η πολυκεντρικότητα είναι η εδαφική ενότητα των περιφερειών διέλευσης της Εγνατίας Οδού και των Καθέτων Αξόνων (Ανατολική Μακεδονία & Θράκη, Κεντρική Μακεδονία, Δυτική Μακεδονία, Ήπειρος και Θεσσαλία, Σχήμα 4). Επομένως, αφορά την πολυκεντρικότητα στο λεγόμενο διαπεριφερειακό επίπεδο (meso-level σύμφωνα με το ESPON 2005: 4, ή inter-region scale σύμφωνα με τη Davoudi, 2003: 987). Η πολυκεντρικότητα εκτιμάται για το δίκτυο των πόλεων της παραπάνω εδαφικής ενότητας, το οποίο περιλαμβάνει όλα τα αστικά κέντρα με πληθυσμό άνω των 10.000 κατοίκων καθώς και τις πόλεις Ηγουμενίτσα και Πολύγυρο, οι οποίες αν και έχουν μικρότερο πληθυσμό είναι πρωτεύουσες νομών, αποτελούν δηλαδή διοικητικά και λειτουργικά κέντρα της ευρύτερης περιοχής τους. Προκαταβολικά πρέπει να ειπωθεί ότι πρόκειται για ένα οικιστικό δίκτυο που προσεγγίζει πιο πολύ το "μονοπυρηνικό πρότυπο" (ESPON, 2005: 45-46) με κέντρο τη Θεσσαλονίκη.

Προκειμένου να γίνει εκτίμηση της επίδρασης της Εγνατίας Οδού και των καθέτων αξόνων στην πολυκεντρικότητα υπολογίζονται δείκτες που εκφράζουν την πολυκεντρικότητα του υπό μελέτη οικιστικού δικτύου σε δύο χρονικές στιγμές: πριν την έναρξη κατασκευής της οδού και σήμερα. Συνολικά υπολογίζονται πέντε δείκτες επιμερισμένοι ως εξής:

- *Δείκτες μεγέθους* : ΑΕΠ και Πληθυσμός.
- *Δείκτης θέσης* : Πληθυσμός σε απόσταση 50 χλμ.
- *Δείκτες διασύνδεσης*: Προσπελασιμότητα και Μετακινήσεις.

Σχήμα 4. Ζώνη διέλευσης της Εγνατίας οδού και των καθέτων αξόνων



Πηγή: Παρατηρητήριο - Εγνατία Οδός Α.Ε., 2009

Η μεθοδολογία που ακολουθείται για τον υπολογισμό καθενός από τους δείκτες έχει ως εξής:

Δείκτες μεγέθους (size index): Πληθυσμός και ΑΕΠ

Ο πληθυσμός και το ΑΕΠ είναι τα δύο βασικά μεγέθη που χαρακτηρίζουν ένα οικιστικό δίκτυο. Επειδή δεν υπάρχουν δεδομένα για το ΑΕΠ των πόλεων, λαμβάνονται υπόψη τα δεδομένα του ΑΕΠ της μικρότερης εδαφικής ενότητας στην οποία υπάγονται οι πόλεις και για την οποία υπάρχουν δεδομένα, δηλαδή των νομών. Παρομοίως και τα πληθυσμιακά δεδομένα αναφέρονται σε επίπεδο νομού, διότι τα στοιχεία που δημοσιεύονται από την Eurostat σε ετήσια βάση αναφέρονται σε επίπεδο νομού και όχι πόλης. Αν και θα ήταν ασφαλέστερο τα στοιχεία τόσο του ΑΕΠ όσο και του πληθυσμού να ληφθούν σε επίπεδο πόλης, εφόσον υπήρχαν τέτοια, επισημαίνεται ότι η εξέλιξη του πληθυσμού και του ΑΕΠ σε ένα νομό επηρεάζεται καθοριστικά από τις ανάλογες εξελίξεις στο ή στα αστικά του κέντρα. Εξάλλου, η ίδια μεθοδολογική προσέγγιση υιοθετείται και από άλλες μελέτες εκτίμησης της πολυκεντρικότητας στον Ευρωπαϊκό χώρο (ESPON, 2004α και SEMSON, 2007). Για τους δύο δείκτες υπολογίζεται η γραμμική παλινδρόμηση της απόλυτης τιμής του μεγέθους που έχει ο κάθε νομός και της αντίστοιχης θέσης του νομού στην κατάταξη του μεγέ-

θους. Από την παλινδρόμηση αυτή εξαιρείται η πρώτη στην κατάταξη πόλη, εν προκειμένω η Θεσσαλονίκη, για την οποία υπολογίζεται ο "βαθμός υπεροχής" (primacy rate), διαιρώντας το μέγεθος (ΑΕΠ ή πληθυσμού) της Θεσσαλονίκης με την υποθετική τιμή που θα είχε αυτό το μέγεθος αν ακολουθούσε τη γραμμική παλινδρόμηση. Στην υποθετική κατάσταση ενός απόλυτα πολυκεντρικού συστήματος, η γραμμική παλινδρόμησης θα είχε κλίση 0, που θα σήμαινε ότι όλα τα κέντρα έχουν το ίδιο ΑΕΠ και τον ίδιο πληθυσμό. Όσο αυξάνει η κλίση της γραμμής παλινδρόμησης, τόσο πιο εξαρτημένα είναι τα μεγέθη από τη θέση στην κατάταξη και τόσο μεγαλύτερες είναι οι ανισότητες μεταξύ τους.

Δείκτης θέσης (location index): Πληθυσμός σε απόσταση 50 χλμ.

Η πολυκεντρικότητα ενός οικιστικού δικτύου είναι εκτός των άλλων συνάρτηση της θέσης των οικισμών στο χώρο. Με τη λειτουργία της Εγνατίας Οδού και των καθέτων αξόνων, μεταβάλλονται το οδικό δίκτυο και οι χιλιομετρικές αποστάσεις μεταξύ των οικισμών. Αλλάζουν δηλαδή κατά κάποιον τρόπο και οι "θέσεις" των αστικών κέντρων, γιατί αλλάζουν οι μεταξύ τους αποστάσεις, καθώς και οι ενδοχώρες τις οποίες εξυπηρετούν. Για να μετρηθούν αυτές οι αλλαγές χρησιμοποιείται ένας δείκτης πληθυσμού που ζει στα αστικά κέντρα ή γύρω από αυτά, σε μια περιοχή με δυνατότητα καθημερινής μετακίνησης από και προς αυτά τα αστικά κέντρα. Στην παρούσα εργασία ακολουθείται η μεθοδολογία του δείκτη "ωφελούμενος πληθυσμός" που παρακολουθείται από το Παρατηρητήριο της Εγνατία Οδός Α.Ε. (Παρατηρητήριο–Εγνατία Οδός Α.Ε., 2009: 17). Ο πληθυσμός αυτός για κάθε κέντρο περιλαμβάνει το μόνιμο πληθυσμό εκείνων των Δ.Δ., τα οποία για να συνδεθούν με το αστικό κέντρο πρέπει να διανυθεί απόσταση επί του κύριου οδικού δικτύου μικρότερη των 50 χλμ. Ως κύριο οδικό δίκτυο λαμβάνεται το εθνικό και το επαρχιακό δίκτυο, ενώ η απόσταση 50 χλμ. επί του δικτύου αυτού θεωρείται ότι εκφράζει μια μέση χρονοαπόσταση μετακίνησης 30 με 45 λεπτών. Αυτή χρονοαπόσταση εκφράζει μια ζώνη εντός της οποίας μπορούν να γίνονται καθημερινές μετακινήσεις και, επομένως, εκφράζει μια χωρο-λειτουργική ενότητα. Η βελτίωση της προσπελασιμότητας λόγω λειτουργίας της Εγνατίας Οδού, αυξάνει τον "ωφελούμενο πληθυσμό" των αστικών κέντρων και ισχυροποιεί τη λειτουργική τους θέση στο οικιστικό δίκτυο επηρεάζοντας την πολυκεντρικότητα. Σε μια ιδανική μορφή πολυκεντρικότητας όλα τα αστικά κέντρα θα είχαν τον ίδιο "ωφελούμενο πληθυσμό", δηλαδή θα εξυπηρετούσαν ενδοχώρα ίδιου πληθυσμιακού μεγέθους. Ο δείκτης $gini$ coefficient του "ωφελούμενου πληθυσμού" εκφράζει πόσο απέχει το δείγμα των σημερινών "ωφελούμενων πληθυσμών" από αυτή την ιδανική κατάσταση.

Δείκτης διασύνδεσης (connectivity index): Προσπελασιμότητα και Μετακινήσεις

Ως προς την παράμετρο της διασύνδεσης, η πολυκεντρική χωρική ανάπτυξη εκφράζεται με τη δυνητική προσπελασιμότητα των πόλεων. Για τον υπολογισμό της χρησιμοποιείται η μέθοδος που ακολουθείται από τους Shürmann κ.ά. (1997) για το μοντέλο SASI,

η οποία χρησιμοποιήθηκε και από άλλη μελέτη για την εκτίμηση της προσπελασιμότητας ως αποτέλεσμα της Εγνατίας οδού (Τρανός, 2005), όπου ως συνάρτηση δραστηριότητας (activity function) χρησιμοποιείται ο πληθυσμός και ως συνάρτηση αντίστασης (impedance function) η χρονοαπόσταση. Οι χρονοαποστάσεις μεταξύ των εξεταζόμενων πόλεων επί του εθνικού οδικού δικτύου προέρχονται από το μητρώο προέλευσης-προορισμού του κυκλοφοριακού μοντέλου της ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ Α.Ε. Η μεταβολή της προσπελασιμότητας αποτελεί άμεση επίδραση της Εγνατίας Οδού και σημαντικό δείκτη για τη μέτρηση της "διασύνδεσης" (connectivity). Ο δείκτης Gini coefficient εκφράζει πόσο απέχει η προσπελασιμότητα των αστικών κέντρων από την ίση κατανομή.

Η διάσταση της διασύνδεσης, επιπλέον, αφορά και στις πραγματικές ροές μεταξύ των πόλεων, οι οποίες εκφράζουν τη δικτύωση και τη συνεργασία μεταξύ τους. Επισημαίνεται εδώ ότι οι ροές μεταξύ των πόλεων μπορεί να αφορούν τηλεφωνικές και ηλεκτρονικές επικοινωνίες, επιχειρηματικές συνεργασίες, κλαδική ειδίκευση της εργασίας κ.ά. (Hall και Pain, 2006). Στη συγκεκριμένη εργασία μελετώνται οι ετήσιες μέσες ημερήσιες μετακινήσεις οχημάτων, επιλογή η οποία γίνεται για δύο λόγους:

- α. η μεταβολή του αριθμού μετακινήσεων οφείλεται σε σημαντικό βαθμό στη λειτουργία των νέων οδικών αξόνων και κατά συνέπεια η μεταβολή της πολυκεντρικότητας που θα προκύψει από την ανάλυση αυτή αποτελεί βασικό δείκτη επίδρασης της Εγνατίας Οδού, και
- β. δεν υπάρχουν άλλου είδους διαθέσιμα πρωτογενή δεδομένα ροών (τηλεπικοινωνίες, επιχειρηματικές σχέσεις, μετακινήσεις ανθρώπων και αγαθών) μεταξύ των πόλεων της χώρας. Λόγω των διαθέσιμων στοιχείων οι μετακινήσεις μελετώνται μόνον για τις επαρχίες διέλευσης της Εγνατίας Οδού.

Σε ό,τι αφορά την κατάσταση "χωρίς" την Εγνατία Οδό, τα δεδομένα των μετακινήσεων προέρχονται από την Εθνική Έρευνα Προέλευσης-Προορισμού του 1993, δηλαδή τρία χρόνια πριν την επίσημη έναρξη της κατασκευής του έργου. Ελλείπει στοιχείων για τις μετακινήσεις με την ολοκλήρωση των έργων, τα δεδομένα των ροών σε ό,τι αφορά στην κατάσταση "με" την Εγνατία Οδό αφορούν το έτος 2006 και προέρχονται από μοντέλο που έχει δομηθεί από το Τμήμα Κυκλοφορίας-Διεύθυνση Λειτουργίας του Τομέα Λειτουργίας και Συντήρησης της Εγνατία Οδός Α.Ε. κάνοντας ανάλογες προσαρμογές στις ζώνες προέλευσης-προορισμού, καθώς και ξεκαθαρίζοντας τα μητρώα προέλευσης-προορισμού από αναξιόπιστες και μη συγκρίσιμες τιμές μεταξύ των δύο ετών². Τα δεδομένα των μετακινήσεων χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό του δείκτη ειδικής λειτουργικής πολυκεντρικότητας (special functional polycentricity indicator) που αναφέρεται στην παραπάνω

² Η μεθοδολογία δημιουργίας των συγκρίσιμων μητρώων αναπτύσσεται αναλυτικά στο δείκτη TRA14 που παρακολουθεί το Παρατηρητήριο της Εγνατίας Οδού (http://observatory.egnatia.gr/factsheets/fs_2009/TRA14_factsheet_2009.pdf)

επισκόπηση, ο οποίος προτάθηκε από το Green (2004 και 2007) και έχει βρει εφαρμογή σε έρευνες μέτρησης της πολυκεντρικότητας (πρόγραμμα Polynet, Hall και Pain 2006· Pain 2006· Dewar και Epstein 2007· OECD 2007). Με βάση τη μέθοδο αυτή υπολογίζεται η πυκνότητα μετακινήσεων Δ του εξεταζόμενου οικιστικού δικτύου, η οποία για τη συγκεκριμένη περίπτωση είναι:

$$\Delta = L/L_{max}$$

όπου:

L: ο συνολικός αριθμός των μετακινήσεων μεταξύ των πόλεων και
 L_{max} : ο θεωρητικά μέγιστος αριθμός μετακινήσεων.

Ως L_{max} θεωρείται στην παρούσα εργασία το άθροισμα του πληθυσμού όλων των νομών διέλευσης του άξονα. Θεωρητικά, η ποσότητα Δ παίρνει τιμές από 0,001 έως 1, όπου η τιμή 1 θα σήμαινε ότι μετακινούνται όλοι οι κάτοικοι της υπό μελέτη περιοχής. Έπειτα υπολογίζεται η ειδική λειτουργική πολυκεντρικότητα με βάση τον τύπο:

$$P_{sp}(N) = (1 - \sigma_{\theta}/\sigma_{\theta max}) \times \Delta$$

όπου:

$P_{sp}(N)$: η ειδική λειτουργική πολυκεντρικότητα του οικιστικού δικτύου N,
 σ_{θ} : η τυπική απόκλιση του δείγματος των μετακινήσεων,
 $\sigma_{\theta max}$: η τυπική απόκλιση ενός οικιστικού δικτύου δύο πόλεων, που η μία εμφανίζει μηδενικές μετακινήσεις και η άλλη το μέγιστο αριθμό μετακινήσεων του δείγματος.
 Δ : η πυκνότητα μετακινήσεων του οικιστικού δικτύου.

Από τη μαθηματική έκφραση της ειδικής λειτουργικής πολυκεντρικότητας φαίνεται ότι, με τη μέθοδο αυτή, η πολυκεντρικότητα ενός οικιστικού συστήματος θεωρείται γινόμενο δύο παραγόντων, της διασποράς των ροών μεταξύ των ζευγών προέλευσης-προορισμού (παράγοντας $1 - \sigma_{\theta}/\sigma_{\theta max}$) και της πυκνότητας (παράγοντας Δ) των ροών.

4.2. Αποτελέσματα

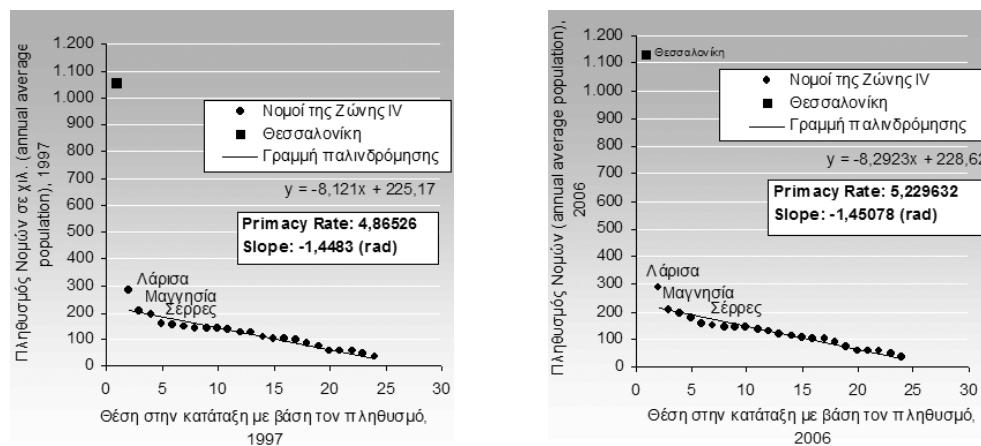
Τα αποτελέσματα παρουσιάζονται παρακάτω ομαδοποιημένα στις τρεις κατηγορίες δεικτών.

Δείκτες μεγέθους (size index): Πληθυσμός και ΑΕΠ

Προφανώς, η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται από εμφανή υπεροχή της Θεσσαλονίκης σε ό,τι αφορά το πληθυσμιακό μέγεθος, ενώ παραμένει ίδια η θέση του κάθε νομού στην κατάταξη και δεν υπάρχουν μεγάλες αλλαγές στα πληθυσμιακά δεδομένα. Έτσι στην εξέταση του πληθυσμού, αυτό που έχει ενδιαφέρον είναι αν παρατηρείται κάποια τάση, έστω και

μικρή, προς μια λιγότερο μονοκεντρική οργάνωση ή το αντίστροφο. Ο δείκτης "primacy rate" που εκφράζει το βαθμό υπεροχής της Θεσσαλονίκης έχει τιμή για το 1997 4,86 και αυξάνεται σε 5,23 το 2006. Δηλαδή, η πληθυσμιακή υπεροχή του Νομού Θεσσαλονίκης έναντι των άλλων νομών αυξάνεται κατά την περίοδο 1997-2006. Η κλίση της γραμμής παλινδρόμησης μεταξύ του πληθυσμού των νομών και της θέσης τους στην κατάταξη εμφανίζει μικρή μείωση κατά την περίοδο 1997-2006 (Σχήμα 5), που σημαίνει ότι στους νομούς εκτός της Θεσσαλονίκης, εμφανίζεται πληθυσμιακή μεταβολή η οποία μεταβάλλει κατά μικρό βαθμό το σύστημα προς μια πιο πολυκεντρική μορφή.

Σχήμα 5. Γραμμική παλινδρόμηση μεταξύ πληθυσμού και θέσης στην κατάταξη, 1997 & 2006



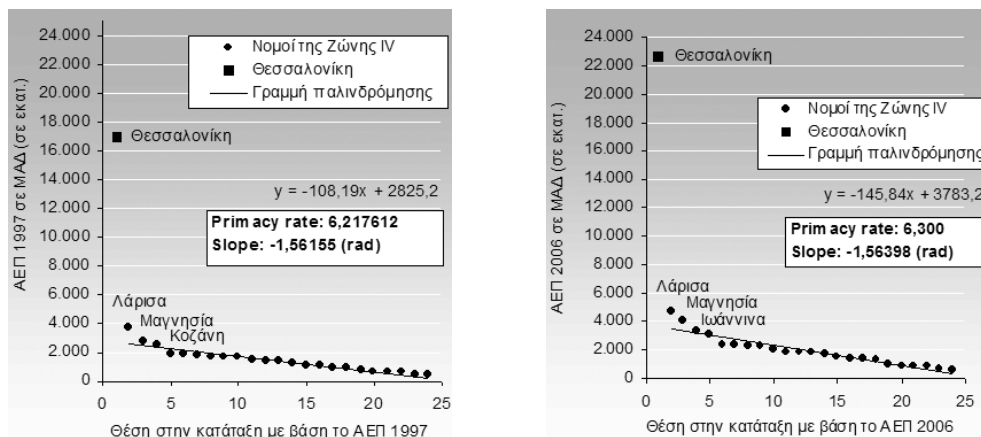
Πηγή: Πρωτογενή δεδομένα, Eurostat 02/2009

Η τάση αυτή οφείλεται κυρίως στις πληθυσμιακές αυξήσεις που εμφάνισαν οι νομοί με σχετικά μικρότερο αλλά όχι πολύ μικρό μέγεθος, δηλαδή αυτούς που βρίσκονται στη μέση της κατάταξης από τη θέση 6 έως τη θέση 18 (π.χ. νομοί Ξάνθης, Χαλκιδικής και Πιερίας). Ωστόσο, πρέπει να επισημανθεί ότι συνολικά 6 νομοί εμφανίζουν μείωση του πληθυσμού τους κατά την περίοδο 1997-2006, ενώ μεγαλύτερη πληθυσμιακή αύξηση εμφανίζει ο Ν. Ιωαννίνων (9,9%) ο οποίος κατατάσσεται στην πρώτη πεντάδα από την άποψη του μεγέθους και ακολουθεί ο Ν. Θεσσαλονίκης (7%).

Σε ό,τι αφορά το ΑΕΠ, ο δείκτης "primacy rate" για τη Θεσσαλονίκη έχει τιμή 6,217 το 1997 και αυξάνεται σε 6,30 το 2006. Δηλαδή, όπως συμβαίνει και με τον πληθυσμό, η υπεροχή του Ν. Θεσσαλονίκης σε ό,τι αφορά το μέγεθος της αγοράς έναντι των άλλων νομών αυξάνεται κατά την περίοδο 1997-2006. Η κλίση της γραμμής παλινδρόμησης μεταξύ του ΑΕΠ των νομών και της θέσης τους στην κατάταξη (Σχήμα 6) μειώνεται από

-1,56155 rad το 1997 σε -1,56398 rad το 2006, που σημαίνει ότι στους υπόλοιπους νομούς (δηλαδή με εξαίρεση το Ν. Θεσσαλονίκης) η κατανομή του ΑΕΠ βελτιώνεται. Μεγάλες αυξήσεις του ΑΕΠ παρατηρούνται σε περιφερειακούς νομούς (Ν. Θεσπρωτίας και Ν. Ιωαννίνων), οι οποίοι έχουν και τη θεαματικότερη βελτίωση της σχετικής προσπελασιμότητας λόγω της Εγνατίας Οδού. Για τους μικρότερους πληθυσμιακά νομούς η αύξηση του ΑΕΠ είναι σημαντικά μεγαλύτερη από τις αυξήσεις του πληθυσμού, γεγονός που αποτελεί ένδειξη ότι βελτιώνονται περισσότερο ως "οικονομικά κέντρα", παρά την πληθυσμιακή τους υστέρηση.

Σχήμα 6. Γραμμική παλινδρόμηση μεταξύ ΑΕΠ των νομών και θέσης στην κατάταξη, 1997 και 2006



Πηγή: Πρωτογενή δεδομένα, Eurostat 02/2009

Δείκτης θέσης (location index): (γ) πληθυσμός σε απόσταση 50km

Με τη λειτουργία του συστήματος Εγνατία Οδός–Κάθετοι Άξονες μεταβάλλεται ο πληθυσμός που κατοικεί σε απόσταση 50 χλμ. επί του εθνικού και επαρχιακού δικτύου από τις έδρες των Νομών (μέση χρονοαπόσταση: 30' -45') με σημαντικές ποσοστιαίες αυξήσεις σε πόλεις της περιφέρειας. Ο δείκτης gini coefficient, που εκφράζει πόσο απέχουν οι πληθυσμοί αυτοί από την ίση κατανομή εμφανίζει μείωση από 0,449 σε 0,438, γεγονός που δείχνει ότι με τη λειτουργία του συστήματος Εγνατία Οδός–Κάθετοι Άξονες υπάρχει τάση εξισορρόπησης των πληθυσμών που κατοικούν σε απόσταση 50 χλμ. από τις πόλεις. Σημαντικότερες μεταβολές εμφανίζονται στις πόλεις Αλεξανδρούπολη (αύξηση 50,9%), Κομοτηνή, Γρεβενά, Ηγουμενίτσα και Καστοριά (Πίνακας 1). Οι μεταβολές αυτές δείχνουν ότι αυξάνεται η δυνατότητα να αναπτυχθούν τα μικρά και περιφερειακά αστικά κέντρα, παρέχοντας υπηρεσίες προς μεγαλύτερες πληθυσμιακά ενδοχώρες.

Πίνακας 1. Μόνιμος πληθυσμός (2001) σε απόσταση 50 χλμ. από τα αστικά κέντρα

Αστικό κέντρο	Μόνιμος πληθυσμός (2001) σε απόσταση 50 χλμ. από τα αστικά κέντρα		Μεταβολή (%)
	Πριν τη λειτουργία της Ε.Ο. και των Καθέτων Αξόνων	Μετά τη λειτουργία της Ε.Ο. και των Καθέτων Αξόνων	
Ορεστιάδα	73.769	73.769	0
Αλεξανδρούπολη	94.502	142.591	50,89
Κομοτηνή	170.321	226.199	32,81
Ξάνθη	258.756	259.416	0,26
Καβάλα	328.549	334.791	1,90
Δράμα	272.988	273.454	0,17
Σέρρες	208.255	210.186	0,93
Θεσσαλονίκη (ΕΠΘ)	1.249.242	1.258.631	0,75
Πολύγυρος	135.803	137.075	0,94
Κιλκίς	958.374	993.052	3,62
Παννισά	1.055.815	1.056.151	0,03
Αλεξάνδρεια	1.196.049	1.197.694	0,14
Βέροια	428.999	436.566	1,76
Νάουσα	281.344	281.344	0
Έδεσσα	294.732	294.614	-0,04
Κατερίνη (ΠΣ)	336.309	336.309	0,00
Κοζάνη	206.620	210.147	1,71
Πτολεμαΐδα	196.056	196.811	0,39
Φλώρινα	119.877	120.997	0,93
Καστοριά	95.375	103.838	8,87
Γρεβενά	105.203	119.638	13,72
Ιωάννινα (ΠΣ)	158.687	163.504	3,04
Άρτα	124.915	124.915	0,00
Πρέβεζα	91.175	91.175	0,00
Ηγουμενίτσα	48.399	54.032	11,64
Τύρναβος	303.606	303.606	0,00
Λάρισα	346.367	346.367	0,00
Τρίκαλα	257.257	266.484	3,59
Καρδίτσα	266.484	266.484	0
Βόλος (ΠΣ)	218.982	218.982	0
Gini coefficient	0,449	0,438	

Πηγή: Πρωτογενή δεδομένα ΕΛΣΤΑΤ (ΕΣΥΕ), 2001

Δείκτες διασύνδεσης (connectivity index): προσπελασιμότητα και μετακινήσεις

Προσπελασιμότητα

Η προσπελασιμότητα αφορά το μέγεθος που δυνητικά μπορούν να πάρουν οι πληθυσμιακές ροές μεταξύ των αστικών κέντρων και εκφράζει τη διάσταση της διασύνδεσης

που έχει η πολυκεντρικότητα. Με τη λειτουργία του συστήματος Εγνατία Οδός–Κάθετοι Άξονες, ο Gini coefficient της προσπελασιμότητας των αστικών κέντρων μειώνεται από 0,3 σε 0,2, που σημαίνει ότι η λειτουργία της Εγνατίας Οδού και των Καθέτων Άξόνων αμβλύνει τις αντιθέσεις μεταξύ των αστικών κέντρων όσον αφορά την προσπελασιμότητά τους (Πίνακας 2).

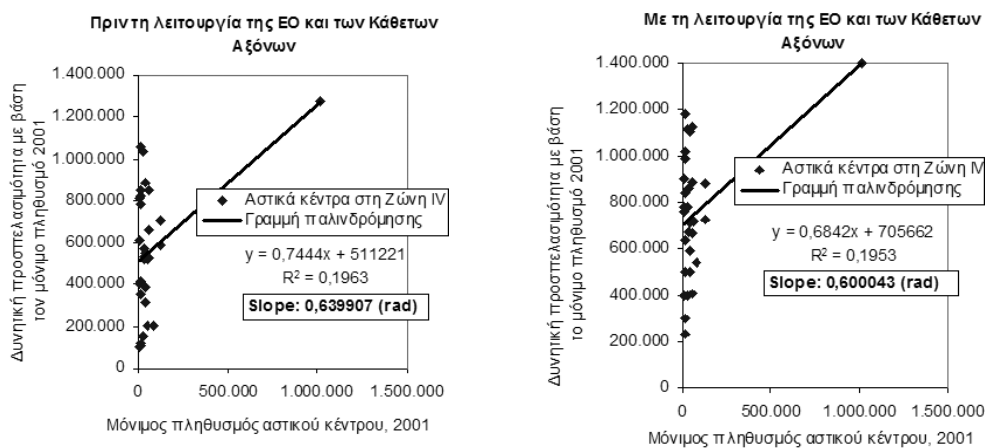
Πίνακας 2. Δυνητική προσπελασιμότητα αστικών κέντρων

Αστικό κέντρο	Δυνητική προσπελασιμότητα αστικών κέντρων	
	"χωρίς" την Ε.Ο. και τους Κάθετους Άξονες	"με" την Ε.Ο. και τους Καθετους Άξονες
Θεσσαλονίκη (ΕΠΘ)	1.276.936	1.401.747
Αλεξάνδρεια	1.052.857	1.179.049
Κατερίνη (ΠΣ)	848.158	1.123.727
Γιαννιτσά	1.032.366	1.113.695
Βέροια	885.070	1.105.322
Νάουσα	819.378	1.016.826
Κιλκίς	853.152	984.562
Πολύγυρος	816.301	896.745
Σέρρες	658.017	889.115
Λάρισα	700.244	882.546
Κοζάνη	522.747	859.673
Έδεσσα	781.169	843.229
Γρεβενά	406.543	782.456
Πτολεμαίδα	574.919	782.278
Τύρναβος	607.080	760.493
Βόλος (ΠΣ)	587.803	725.625
Καβάλα	524.329	720.557
Δράμα	552.788	711.159
Καρδίτσα	533.163	673.775
Τρίκαλα	519.276	667.455
Καστοριά	348.461	636.692
Ξάνθη	389.648	590.531
Ιωάννινα (ΠΣ)	202.978	538.416
Κομοτηνή	312.538	499.551
Φλώρινα	418.826	498.624
Αλεξανδρούπολη	208.267	408.306
Άρτα	154.913	402.160
Ηγουμενίτσα	103.038	401.156
Πρέβεζα	120.828	297.035
Ορεσιτιάδα	110.958	235.214
Gini coefficient	0,300	0,207
Συντελεστής γραμμικής συσχέτισης (ρ) με το μόνιμο πληθυσμό	0,4431	0,4419

Πηγή: Πρωτογενή δεδομένα ΕΛΣΤΑΤ (ΕΣΥΕ)

Η εξέταση της γραμμικής παλινδρόμησης (Σχήμα 7) δείχνει ότι με τη λειτουργία της Εγνατίας Οδού και των Καθέτων Αξόνων παρατηρείται μείωση της κλίσης από 0,64 rad σε 0,6 rad, που σημαίνει ότι, με τη λειτουργία της Εγνατίας Οδού και των Καθέτων Αξόνων, η προσπελασιμότητα των αστικών κέντρων είναι λιγότερο εξαρτημένη από το πληθυσμιακό μέγεθός τους. Αυτό φαίνεται και από τη μείωση του συντελεστή συσχέτισης (ρ) μεταξύ προσπελασιμότητας και πληθυσμιακού μεγέθους. Επισημαίνεται ότι στο δείκτη αυτόν η Θεσσαλονίκη δεν εξαιρείται από τη γραμμική παλινδρόμηση, προκειμένου να εξεταστεί η μεταβολή της προσπελασιμότητας των υπόλοιπων, μικρότερων, πόλεων σε σχέση με την ίδια τη Θεσσαλονίκη, λόγω της κεντροβαρικής της θέσης στη ζώνη μελέτης σε συνδυασμό με το μεγάλο μέγεθός της.

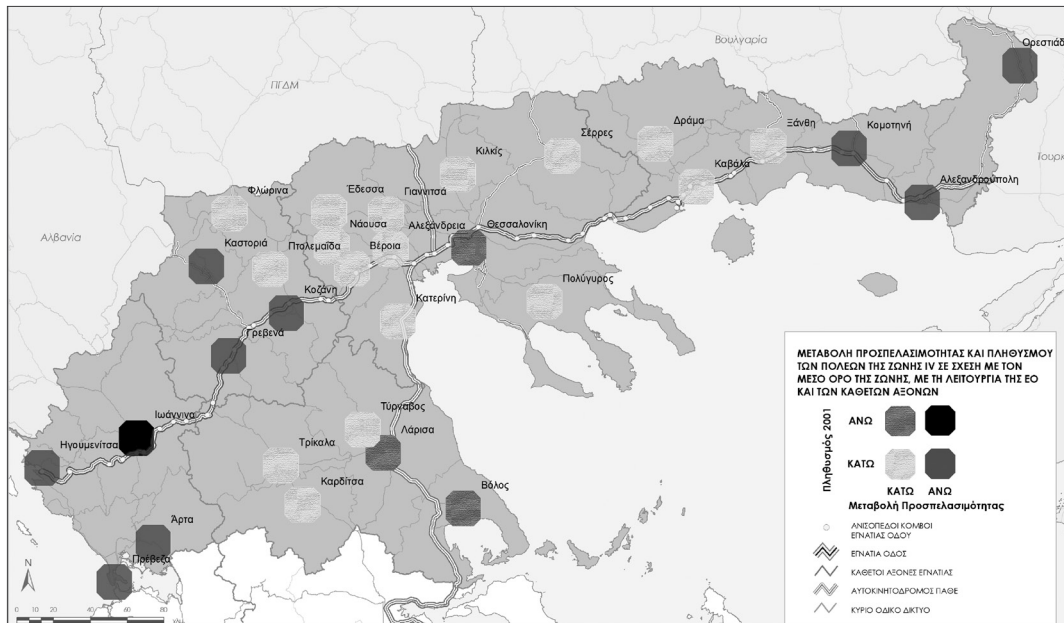
Σχήμα 7. Γραμμή παλινδρόμησης μεταξύ προσπελασιμότητας και πληθυσμού 2001



Πηγή: Πρωτογενή δεδομένα ΕΛΣΤΑΤ (ΕΣΥΕ), 2001

Από τη χαρτογραφική απεικόνιση των αλλαγών στη σχέση μεταξύ προσπελασιμότητας και πληθυσμού των αστικών κέντρων (Σχήμα 8), τα μεγαλύτερα κέντρα (Θεσσαλονίκη, Λάρισα και Βόλος), τα οποία σημειώνονται στο Σχήμα 8 με σκούρο διαγραμισμένο χρώμα, βρίσκονται στο πάνω τεταρτημόριο (quartile) σε ό,τι αφορά τον πληθυσμό, αλλά στο κάτω σε ό,τι αφορά τη μεταβολή προσπελασιμότητας. Με τη λειτουργία της Εγνατίας Οδού και των καθέτων αξόνων επωφελούνται περισσότερο τα κέντρα τα οποία είναι γεωγραφικά απομακρυσμένα από τον παραδοσιακό άξονα ανάπτυξης ΠΑΘΕ και τα οποία (με εξαίρεση τα Ιωάννινα που σημειώνονται με μαύρο) βρίσκονται στο κάτω τεταρτημόριο σε ό,τι αφορά τον πληθυσμό και στο πάνω τεταρτημόριο σε ό,τι αφορά τη μεταβολή προσπελασιμότητας (γκρι χρώμα).

Σχήμα 8. Μεταβολή προπελασιμότητας και πληθυσμιακό μέγεθος των αστικών κέντρων



Πηγή: Παρατηρητήριο - Εγνατία Οδός Α.Ε., 2009

Μετακινήσεις και ειδική λειτουργική πολυκεντρικότητα

Ο συνολικός αριθμός των μέσων ετήσιων ημερήσιων μετακινήσεων μεταξύ των επαρχιών της διέλευσης της Εγνατίας Οδού που έχουν αστικά κέντρα, εκτιμήθηκε σε 49.113 για το 2006. Ο ίδιος δείκτης για τις ίδιες επαρχίες στην Εθνική Έρευνα Προέλευσης - Προορισμού του 1993 ήταν 22.381. Με βάση τα μητρώα προέλευσης-προορισμού των ετών 1993 και 2006, στον Πίνακα 3 υπολογίζονται τα μεγέθη με τα οποία γίνεται εκτίμηση της ειδικής λειτουργικής πολυκεντρικότητας του εξεταζόμενου οικιστικού δικτύου για τα έτη 1993 και 2006.

Το 2006, το δείγμα των μετακινήσεων παρουσιάζει ελαφρώς μικρότερη διασπορά από ότι το 1993. Υπάρχουν δηλαδή μεγαλύτερες αντιθέσεις στις τιμές που παίρνουν οι μετακινήσεις για τις διάφορες ζώνες προέλευσης-προορισμού. Το 2006, οι μετακινήσεις είναι πιο συγκεντρωμένες μεταξύ συγκεκριμένων ζωνών προέλευσης προορισμού σε μεγαλύτερο βαθμό από ότι το 1993. Εξετάζοντας τα μητρώα προέλευσης-προορισμού, προκύπτει ότι η μεταβολή αυτή οφείλεται σε μεγάλες αυξήσεις των απόλυτων τιμών από και προς τη Θεσσαλονίκη. Ωστόσο, τα παραπάνω δε σημαίνουν ότι η κινητικότητα έχει μεταφερθεί

προς "το κέντρο" της περιοχής διέλευσης της Εγνατίας Οδού, δηλαδή προς τη Θεσσαλονίκη και την Κεντρική Μακεδονία. Επισημαίνεται ότι τα μεγαλύτερα ποσοστά αύξησης των μετακινήσεων εμφανίζονται σε διαπεριφερειακές μετακινήσεις και μάλιστα σε μετακινήσεις μεταξύ Θεσσαλονίκης και πόλεων της Θράκης και Ηπείρου (Παρατηρητήριο-Εγνατία Οδός Α.Ε., 2009: 302-316). Όσον αφορά την πυκνότητα των μετακινήσεων, αυξήθηκε σε μεγάλο βαθμό την περίοδο 1993-2006, με αποτέλεσμα ο δείκτης της ειδικής λειτουργικής πολυκεντρικότητας) να αυξάνεται παρά τη μείωση της διασποράς των μετακινήσεων.

Πίνακας 3. Εκτίμηση της ειδικής λειτουργικής πολυκεντρικότητας, 1993 και 2006

Μέγεθος	Περιγραφή	1993	2006
$\sigma\delta$	Τυπική απόκλιση μετακινήσεων	1.224	2.187
L	Σύνολο μετακινήσεων	22.381	49.113
Max	Μέγιστος αριθμός μετακινήσεων	7.637	13.540
$\sigma_{\delta max}$	Τυπική απόκλιση μεταξύ Max και 0	5.400	9.574
$1 - \sigma_{\delta} / \sigma_{\delta max}$	Ποσότητα που εκφράζει τη διασπορά των μετακινήσεων	0,77328	0,77153
L_{max}	Πληθυσμός Ζώνης II σε χιλ.	2.224,62	2.374,40
$\Delta = L / L_{max}$	Ποσότητα που εκφράζει την πυκνότητα των μετακινήσεων	$10,06 \times 10^{-3}$	$20,68 \times 10^{-3}$
$Psp(N) = (1 - \sigma_{\delta} / \sigma_{\delta max}) \times \Delta$	Ειδική λειτουργική πολυκεντρικότητα	$7,78 \times 10^{-3}$	$15,96 \times 10^{-3}$

Από τα δεδομένα των μετακινήσεων προκύπτουν σημαντικά συμπεράσματα που αφορούν τη δικτύωση αστικών κέντρων. Από τις δικτυώσεις αυτές ξεχωρίζουν:

Η δικτύωση των πόλεων της Θράκης: Οι μετακινήσεις μεταξύ των πόλεων Ξάνθη-Κομοτηνή-Αλεξανδρούπολη, αυξήθηκαν σε μεγάλο βαθμό τόσο σε απόλυτες όσο και σε ποσοστιαίες τιμές. Έτσι αύξηση των ετήσιων μέσων ημερήσιων μετακινήσεων κατά 370% (310 μετακινήσεις ημερησίως) παρατηρείται μεταξύ Αλεξανδρούπολης και Ξάνθης, κατά 270% (980 μετακινήσεις ημερησίως) μεταξύ Αλεξανδρούπολης και Κομοτηνής και κατά 81% (798 μετακινήσεις ημερησίως) μεταξύ Κομοτηνής και Ξάνθης.

Η διαπεριφερειακή δικτύωση της Θεσσαλονίκης: Οι μετακινήσεις μεταξύ Θεσσαλονίκης και των αστικών κέντρων Ηγουμενίτσα, Ιωάννινα, Γρεβενά, Κοζάνη, Καβάλα, Ξάνθη και Αλεξανδρούπολη, υπερδιπλασιάζονται κατά την εξεταζόμενη περίοδο.

Η δικτύωση της Βέροιας τόσο προς τα δυτικά με την Κοζάνη (229% ποσοστιαία αύξηση 495 μετακινήσεις ημερησίως) και με τα Γρεβενά (258% ποσοστιαία αύξηση και 59 μετακινήσεις ημερησίως) όσο και προς ανατολικά με την Καβάλα (195% ποσοστιαία αύξηση και 21 μετακινήσεις ημερησίως).

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Οι σύγχρονες πολιτικές σε ευρωπαϊκό και σε εθνικό επίπεδο επιδιώκουν την πολυκεντρική δομή στην ανάπτυξη του χώρου και ένα από τα εργαλεία που επιστρατεύονται για αυτό το σκοπό είναι οι μεταφορικές υποδομές. Στην Ελλάδα ο ρόλος των μεταφορικών και, κυρίως, των οδικών υποδομών στη χωρική ανάπτυξη έλαβε και συνεχίζει να λαμβάνει ιδιαίτερη βαρύτητα, γεγονός που διατυπώνεται ρητά σε όλα τα επίσημα χωρικά σχέδια. Λαμβάνοντας υπόψη μεθοδολογικές προσεγγίσεις από προγενέστερες έρευνες με κύριο κορμό τις έρευνες του ESPON σχετικά με την πολυκεντρικότητα, διαμορφώνεται μια μέθοδος εκτίμησης της πολυκεντρικότητας, προσαρμοσμένη στο βασικό ζητούμενο της εργασίας, δηλαδή την εκτίμηση της πολυκεντρικότητας στη Βόρεια Ελλάδα ως επίδραση του συστήματος Εγνατία Οδός Κάθετοι Άξονες. Έτσι επιλέχθηκαν δείκτες που καταγράφουν τις δύο βασικές διαστάσεις οι οποίες, με βάση τη θεωρία, εκφράζουν την πολυκεντρικότητα: μορφολογική πολυκεντρικότητα (μέγεθος και θέση των κέντρων) και λειτουργική πολυκεντρικότητα (διασύνδεση των κέντρων), δίνοντας ιδιαίτερο βάρος στη δεύτερη διάσταση με την οποία σχετίζεται άμεσα το υπό μελέτη θέμα.

Οι αλλαγές που επιφέρει το σύστημα Εγνατία Οδός - Κάθετοι Άξονες σε ό,τι αφορά τη μορφολογική πολυκεντρικότητα, που εκφράζεται από το μέγεθος και τη θέση των κέντρων και είναι γενικά δυσμετάβλητη, είναι μικρές σε σημασία μη δυνάμενες να χαρακτηριστούν θετικές ή αρνητικές στο πλαίσιο του εξεταζόμενου χρονικού διαστήματος (1997-2006). Άλλωστε, έχει διαπιστωθεί ότι, ο μετασχηματισμός της αστικής και πολύ περισσότερο της χωροταξικής δομής ως αποτέλεσμα της μεταβολής της προσπελασιμότητας, απαιτεί σημαντικό χρονικό διάστημα μετά την κατασκευή του συγκοινωνιακού έργου (Πιτσιάβα - Λατινοπούλου, 1984), αφού οι αλλαγές στις χρήσεις γης που εν τέλει προσδιορίζουν τη χωρική δομή συμβαίνουν με πολύ πιο αργούς ρυθμούς σε σχέση με τις αλλαγές στη συμπεριφορά των μετακινήσεων Wegener και Fürst, 1999: 36-38). Αντιθέτως, ιδιαίτερα σημαντικές εμφανίζονται οι επιδράσεις του συστήματος Εγνατία Οδός-Κάθετοι Άξονες στη λειτουργική πολυκεντρικότητα του δικτύου των αστικών κέντρων της Ζώνης IV.

Ειδικότερα σε σχέση με τη μορφολογική πολυκεντρικότητα, και σε ό,τι αφορά το μέγεθος των κέντρων που εκφράζεται από τον πληθυσμό και το ΑΕΠ, στις πόλεις εκτός Θεσσαλονίκης εμφανίζονται μεταβολές που βελτιώνουν ελαφρά το επίπεδο πολυκεντρικότητας του λοιπού –πλην της Θεσσαλονίκης– οικιστικού δικτύου. Ωστόσο, αυτό που ξεχωρίζει είναι η τάση μεγέθυνσης της Θεσσαλονίκης και η αύξηση της υπεροχής της έναντι του συνόλου των άλλων πόλεων τόσο ως προς τον πληθυσμό όσο και ως προς το μέγεθος αγοράς. Αν εξαιρεθεί η Θεσσαλονίκη, η πολυκεντρικότητα στο υπόλοιπο σύστημα μοιάζει να βελτιώνεται, με σημαντικές αυξήσεις στους σχετικά μικρότερους πληθυσμιακά νομούς, αλλά όχι στους πολύ μικρούς. Ωστόσο, στους πέντε μικρότερους πληθυσμιακά νομούς η

αύξηση του ΑΕΠ είναι σημαντικά μεγαλύτερη από την αύξηση του πληθυσμού, γεγονός που αποτελεί ένδειξη ότι βελτιώνονται ως "οικονομικά κέντρα", παρά την πληθυσμιακή τους υστέρηση. Επισημαίνεται εδώ ότι τα δεδομένα πληθυσμού και ΑΕΠ αφορούν την περίοδο 1997-2006, δηλαδή μια περίοδο κατά την οποία το σύστημα Εγνατία Οδός - Κάθετοι Άξονες δεν είχε ολοκληρωθεί κατασκευαστικά και κατά συνέπεια οι δείκτες του πληθυσμού και του ΑΕΠ δε δίνουν πλήρη εικόνα των ενδεχόμενων επιδράσεων. Σε ό,τι αφορά τη μορφολογική πολυκεντρικότητα, πιο ξεκάθαρα είναι τα αποτελέσματα που αφορούν την επίδραση του συστήματος Εγνατία Οδός-Κάθετοι Άξονες στον "ωφελούμενο πληθυσμό", που επιλέχθηκε ως δείκτης θέσης. Με τη λειτουργία του συστήματος παρατηρείται μεγαλύτερη ισοκατανομή των "ωφελούμενων πληθυσμών" μεταξύ των αστικών κέντρων και βελτιώνεται σε μεγάλο βαθμό η δυνατότητα των μικρότερων κέντρων να εξυπηρετήσουν τις γύρω περιοχές.

Το πιο σημαντικό συμπέρασμα της μελέτης προκύπτει από τη δυναμική της συμβολής του εξεταζόμενου μεταφορικού συστήματος σε σχέση με την παρατηρούμενη λειτουργική πολυκεντρικότητα. Όπως αναλύθηκε στη βιβλιογραφική επισκόπηση, στις σύγχρονες αντιλήψεις του χωρικού σχεδιασμού η πολυκεντρικότητα είναι σε σημαντικό βαθμό συνάρτηση της διασύνδεσης, δηλαδή της συχνότητας και της μορφής των ροών μεταξύ των "κέντρων". Εκτιμώντας αυτές τις παραμέτρους, προκύπτει ότι η Εγνατία Οδός (με τους κάθετους άξονες) βελτιώνει την προσπελασιμότητα και αυξάνει την κινητικότητα μεταξύ των αστικών κέντρων συμβάλλοντας έτσι με άμεσο τρόπο στη λειτουργική πολυκεντρικότητα, γεγονός που αναδεικνύεται στην παρούσα έρευνα με δύο τρόπους: Πρώτον, με τη βελτίωση της δυνατότητας διασύνδεσης αυξάνεται η προσπελασιμότητα αισθητά για όλες τις πόλεις και εμφανίζει μάλιστα μεγάλες ποσοστιαίες αυξήσεις στις μικρότερες από αυτές. Ως αποτέλεσμα, αμβλύνεται η απόσταση μεταξύ των αστικών κέντρων όσον αφορά την προσπελασιμότητά τους. Δεύτερον, αυξάνεται το μέγεθος των ροών μεταξύ των αστικών κέντρων (που καταρχήν εκφράζεται με την αύξηση της μέσης ετήσιας ημερήσιας κίνησης) κατά τέτοιο τρόπο ώστε, παρότι δεν βελτιώνεται η ισοκατανομή των ροών στο χώρο, να επηρεάζεται ιδιαίτερα θετικά η ειδική λειτουργική πολυκεντρικότητα, εν προκειμένω ως συνάρτηση του μεγέθους των μετακινήσεων των οποίων η αύξηση είναι ιδιαίτερα μεγάλη. Βεβαίως, η περαιτέρω διερεύνηση της λειτουργικής αλληλεπίδρασης μεταξύ των πόλεων και τελικά της πολυκεντρικότητας απαιτεί λεπτομερέστερη ανάλυση των μετακινήσεων, τόσο ως προς τη χωρική τους κατανομή όσο και ως προς το σκοπό των μετακινήσεων. Μια τέτοια ανάλυση θα μπορούσε να δώσει απαντήσεις στο εάν η Εγνατία Οδός απλώς απελευθέρωσε μια δυνητική ζήτηση για μετακινήσεις προς διάφορα κέντρα (π.χ. για αναψυχή) ή ενίσχυσε ροές που υποδηλώνουν περισσότερο δομικούς μετασχηματισμούς (π.χ. δομή παραγωγής, εξειδίκευση εργασίας κ.λπ.).

Λαμβάνοντας υπόψη αυτές τις παραμέτρους, η παρούσα εργασία αποτελεί κατά πρώτο λόγο μια απόπειρα να αναπτυχθεί ένα μεθοδολογικό πλαίσιο εκτίμησης των επιδράσεων των νέων μεταφορικών υποδομών σε κρίσιμα χωρικά φαινόμενα, όπως είναι η πολυκεντρικότητα, που απασχολούν τη σύγχρονη χωρική πολιτική τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε εθνικό επίπεδο. Καθώς τα δεδομένα που μελετήθηκαν για την εφαρμογή αυτού του μεθοδολογικού εργαλείου αφορούν μια περίοδο κατά την οποία το εξεταζόμενο σύστημα μεταφορικών αξόνων ήταν υπό κατασκευή και όχι σε πλήρη λειτουργία, προφανώς, τα ακριβή αποτελέσματα έχουν μόνον σχετική σημασία. Ωστόσο αναδεικνύουν, στο μεν επίπεδο της έρευνας, την αναγκαιότητα ποιοτικών δεδομένων για τη μελέτη της αλληλεπίδρασης μεταφορικών υποδομών και χωρικής δομής, στο δε επίπεδο της πολιτικής, την αναγκαιότητα σύνδεσης του σχεδιασμού των μεταφορών με το χωρικό σχεδιασμό. Η έρευνα δείχνει με καθαρό τρόπο ότι αυτές υποδομές βελτιώνουν τη διασύνδεση των κέντρων, ενδοπεριφερειακά και διαπεριφερειακά, στοιχείο που συνδέεται με την πολυκεντρικότητα, όταν αυτή εξετάζεται από λειτουργική άποψη, άποψη που είναι κρίσιμη για την χωρική ανάπτυξη αφού εκφράζει την ίδια τη δυναμική των αστικών κέντρων.

Ο εντοπισμός ενός συστήματος κέντρων που έχουν τη δυναμική διασύνδεσης και ανάπτυξης λειτουργικών σχέσεων και καλύπτουν όλη τη ζώνη της Βόρειας Ελλάδας, άλλοτε ανάμεσα στα κέντρα που γειτνιάζουν μεταξύ τους (π.χ. Ιωάννινα–Ηγουμενίτσα, Κοζάνη–Βέροια, Ξάνθη–Κομοτηνή–Αλεξανδρούπολη) και άλλοτε ανάμεσα στο κύριο αστικό κέντρο της βορειοελλαδικής ζώνης, τη Θεσσαλονίκη, και τα περισσότερο απομακρυσμένα από αυτό δυναμικά αστικά κέντρα (των περιφερειών Ηπείρου και Ανατολικής Μακεδονίας–Θράκης) καταδεικνύει ότι οι νέες υποδομές μπορούν συμβάλλουν στη διαμόρφωση προϋποθέσεων για νέες μορφές χωρικής οργάνωσης. Ο βαθμός συμβολής ωστόσο εξαρτάται από το σύνολο των χωρικών πολιτικών και το πώς αυτές εφαρμόζονται στο σύνολο του Ελλαδικού χώρου και όχι μόνον από τις μεταφορικές υποδομές. Οι αλλαγές που μπορεί να επιφέρει η βελτιωμένη διασύνδεση μπορούν να επηρεάσουν επιπλέον και το πρότυπο πολυκεντρικότητας ανάμεσα στα μεγαλύτερα και στα μικρότερα (εξαρτώμενα από τα μεγαλύτερα) κέντρα μιας περιφέρειας, φέρνοντας στο προσκήνιο του χωρικού σχεδιασμού διασυνδέσεις ενδιάμεσων οικισμών 3^{ου} επιπέδου, που σημαίνει δυνατότητα νέας οργάνωσης και χωροθέτησης δραστηριοτήτων και υπηρεσιών. Η αύξηση της λειτουργικής πολυκεντρικότητας λόγω του συστήματος Εγνατία Οδός–Κάθετοι Άξονες μπορεί να οδηγήσει στην αναβάθμιση της σχετικής θέσης των μικρότερων και των περισσότερο πιο περιφερειακών πόλεων και οικισμών.

Πέραν των παραπάνω, είναι ιδιαίτερα σημαντικό να εξεταστεί στο μέλλον η συμβολή των νέων οδικών αξόνων στην πολυκεντρικότητα στο διασυνοριακό χώρο της ΝΑ Ευρώπης, μια παράμετρος που μπορεί να συμβάλει καθοριστικά στην ισόρροπη ανάπτυξη της περι-

οχής της ΝΑ Ευρώπης και στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητά της και της συνοχής με το λοιπό Ευρωπαϊκό χώρο. Κρίσιμα δεδομένα για τη συνέχιση της οποιασδήποτε έρευνας σχετικά με την πολυκεντρικότητα σε όλα τα χωρικά επίπεδα πρέπει να προέλθουν από έγκυρες έρευνες Προέλευσης-Προορισμού, όπου θα καταγράφονται η συχνότητα και τα χαρακτηριστικά μετακινήσεων-ροών, τα οποία θα συσχετιστούν με ζητήματα οργάνωσης του χώρου για να προκύψουν με περισσότερη ακρίβεια οι βασικές τάσεις.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

- ΕΕ (2002) *Λευκή Βίβλος – Η Ευρωπαϊκή Πολιτική Μεταφορών με Ορίζοντα το Έτος 2010: η ώρα των επιλογών*, Λουξεμβούργο: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Υπηρεσία Επίσημων Εκδόσεων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.
- ΕΕ (2004) *Διάσκεψη των αντιπροσώπων των κυβερνήσεων των κρατών μελών: Η Συνθήκη για την ίδρυση συντάγματος στην Ευρώπη*, (CIG 87/2/04) Βρυξέλλες.
- Λαμπριανίδης Λ. (2002) *Οικονομική γεωγραφία. Στοιχεία θεωρίας και εμπειρικά παραδείγματα*, Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Πατάκη.
- Παρατηρητήριο-Εγνατία Οδός Α.Ε. (2009) *6^η Ετήσια Έκθεση Αποτελεσμάτων Δεικτών*, Εγνατία Οδός Α.Ε.
- Πιτσιάβα-Λατινοπούλου Μ. (1984) "Αλληλεπίδραση Μεταφορών και Χρήσεων Γης σε Αστικές Περιοχές", Διδακτορική Διατριβή, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.
- Σκάγιαννης Π. (2009) "Από το S στο σίγμα: Προς μια νέα ανάπτυξη του Ελληνικού χώρου", στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας-ΤΜΧΠΠΑ, *25 Κείμενα για το Σχεδιασμό και την Ανάπτυξη του Χώρου*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
- Τρανός Μ. (2005) "Οδικοί Άξονες και Περιφερειακοί Ανάπτυξη. Οι αναπτυξιακές επιπτώσεις της Εγνατία Οδού με τη χρήση δεικτών προσπελασιμότητας", Διπλωματική εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.
- ΥΠΕΧΩΔΕ (2008) *Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης*, ΦΕΚ128Α/3.07.08.

Ξενόγλωσση

- Angelidis M. (2005) "Polycentricity in Policies: The Greek Case", *Built Environment*, 31(2): 122-32.
- Chorley R.J. και Haggett P. (1967) *Models in Geography*, London: Methuen.

- Coccosis H., Economou D., Petrakos G. (2005) "The ESDP relevance to a distant partner: Greece", *European Planning Studies*, 13 (2): 253-64.
- Davoudi S. (2003) "Polycentricity in European spatial planning: from an analytical tool to a normative agenda", *European Planning Studies*, 11(8): 979-99.
- Dewar M. και Epstein D. (2007) "Planning for "Megaregions" in the United States", *Journal of Planning Literature*, 22: 108-124.
- EC (1999) *European Spatial Development Perspective - Towards Balanced and Sustainable Development of the Territory of the European Union*, Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- EC (2002) Trans-European Transport Network TEN-T Priority projects, Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- EC (2003) Priority projects for the trans-European transport network up to 2020, Directorate-General for Energy and Transport, European Commission.
- EC (2005) Trans European Transport Network - Ten-T Priority Axes and projects 2005, Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- EC (2006a) Strategic Evaluation on Transport Investment Priorities under Structural and Cohesion Funds for the Programming - Period 2007-2013, Rotterdam: ECORYS Nederland BV.
- EC (2006b) Community Strategic Guidelines for Cohesion policy adopted COUNCIL DECISION of 6 October 2006 on Community strategic guidelines on cohesion (2006/702/EC) Official Journal of the European Union, http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docoffic/2007/osc/index_en.htm (πρόσβαση: 10/2/2009).
- EC (2007) Growing Regions, growing Europe - Fourth Report on Economic and Social Cohesion, Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- ESPON (2004a) ESPON Project 2.1.1: Territorial Impact of EU Transport and TEN Policies, Luxembourg: ESPON Monitoring Committee, http://www.espon.eu/mmp/online/website/content/projects/243/239/file_374/fr2.1.1_revised.pdf (πρόσβαση: 28/1/2010)
- ESPON (2004b) ESPON Project 1.2.1: Transport Services and Networks: Territorial Trends and Supply, Luxembourg: ESPON Monitoring Committee. http://www.espon.eu/mmp/online/website/content/projects/259/652/file_2202/fr-1.2.1-full.pdf (πρόσβαση: 29/1/2010)
- ESPON (2005) ESPON Project 1.1.1: Potentials for Polycentric Development in Europe, Luxembourg: ESPON Monitoring Committee, <http://www.espon.eu/mmp/online/>

- [website/content/projects/259/648/file_1174/fr-1.1.1_revised-full.pdf](http://www.espon.eu/mmp/online/website/content/projects/259/648/file_1174/fr-1.1.1_revised-full.pdf) (πρόσβαση: 28/1/2010)
- ESPON (2006) ESPON Project 1.1.3: Enlargement of the EU and its Polycentric Spatial Structure, Luxembourg: ESPON Monitoring Committee, http://www.espon.eu/mmp/online/website/content/projects/259/650/file_1190/full_revised_version_113.pdf (πρόσβαση: 28/1/2010)
- ESPON (2007a) ESPON Project 1.4.3: Study on Urban Functions, Luxembourg: ESPON Monitoring Committee. http://www.espon.eu/mmp/online/website/content/projects/261/420/index_EN.html (πρόσβαση: 29/1/2010)
- ESPON (2007b) ESPON Project 1.4.4: Study on Feasibility on Flows Analysis, Luxembourg: ESPON Monitoring Committee. http://www.espon.eu/mmp/online/website/content/projects/261/425/file_2607/fr-1.4.4_revised_23-3-2007.pdf (πρόσβαση: 29/1/2010)
- EU (2007) Informal Ministerial Meeting on Urban Development and Territorial Cohesion: Territorial Agenda of the European Union – Towards a more competitive and sustainable Europe of diverse regions, Agreed on the occasion of the Informal Ministerial Meeting on Urban Development and Territorial Cohesion, Leipzig, 24/25 May 2007
- Gløersen E. (2005) "European Typologies of Urban Systems", ESPON Conference on European Territorial Research, http://www.espon.eu/mmp/online/website/content/seminars/121/file_936/erik_gloersen.pdf (πρόσβαση: 22/11/2009).
- Gløersen E. Lahteenmaki-Smith K. και Dubois A. (2007) "Polycentricity in transnational planning initiatives: ESDP Applied or ESDP Reinvented?", *Planning, Practice & Research*, 22(3): 417-37.
- Green N. (2004) "General Functional Polycentricity: A definition", Polynet-working paper <http://128.40.111.250/cupum/searchpapers/papers/paper134.pdf> (πρόσβαση: 28/1/2010)
- Green N. (2007) "Functional polycentricity: a formal definition in terms of social network analysis", *Urban Studies*, 44(11): 2077-103.
- Haggett P. (1965) *Locational Analysis in Human Geography*, London: Edward Arnold.
- Hall P. και Pain K. (επ.) (2006) *The Polycentric Metropolis Learning from Mega-City Regions in Europe*, London: Earthscan.
- Krätke S. (2001) "Strengthening the polycentric urban system in Europe: conclusions from the ESDP", *European Planning Studies*, 9(1): 105–16.

- Limtanakool N., Dijst M. και Schwanen T. (2007) "A theoretical framework and methodology for characterising national urban systems on the basis of flows of people: empirical evidence for France and Germany", *Urban Studies*, 44(11): 2123-45.
- Meijers E. (2008) "Measuring Polycentricity and its Promises", *European Planning Studies*, 16(9): 1313-23.
- OECD (2007) OECD Territorial Reviews: Randstad, The Netherlands. http://www.verkeerenwaterstaat.nl/Images/Oeso%20Review_tcm195-187920.pdf (πρόσβαση: 9/10/2009).
- Pain K. (2006) "Policy Challenges of Functional Polycentricity in a Global Mega-City Region, South East England", *Built Environment*, 32(2): 194-205.
- Richardson T. και Jensen O. (2000) "Discourses of mobility and polycentric development: a contested view of European spatial planning", *European Planning Studies*, 8(4): 503-20.
- Sandberg K. και Meijers E. (2006) "Polycentric development: panacea for regional disparities in European countries?", 10th UNECE Conference on Urban and Regional Research, Bratislava.
http://www.unece.org/hlm/Conference/10%20Bratislava/Response%20Papers/Topic%202/4_polycentricity%20versus%20regional%20disparities%20paper%20UNECE%20KSEM.pdf (πρόσβαση: 19-11-2009).
- SEMSON (2007) *Thematic Study on Polycentricity – Urban Networks*, <http://www.uehr.panteion.gr/semson/images/semsonMeeting2/ThematicReports/polycentricity%20thematic%20report.pdf> (πρόσβαση: 21-7-2009).
- Shürmann C., Spiekermann K. και Wegener M. (1997). "Accessibility Indicators: Model and Report. SASI Deliverable D5", *Report to the European Commission*, Dortmund: Institut für Raumplanung, Universität Dortmund.
- Spiekermann K. και Wegener M. (2006) "The role of transport infrastructure for regional development in Southeast Europe", *SEER South-East Europe Review for Labour and Social Affairs*, 1: 51-61.
- Steward J.Q. (1959) "Physics of Population Distribution", *Journal of Regional Science*, 1: 99-123.
- Sýkora S., Mulícek O. και Maier K. (2009) "City regions and polycentric territorial development: concepts and practice", *Urban Research & Practice*, 2(3): 233-39.
- Vickerman K., Spiekermann K. και Wegener M. (1999) "Accessibility and economic development in Europe", *Regional Studies*, 33: 1-15.

- Vickerman R. (2004) "Conflicts between transport policies and spatial development policies: perspectives on regional cohesion in European Union", *Paper for the 44th European Congress of the Regional Science Association*, Porto.
- Waterhout B., Meijers E.J. και Zonneveld W.A.M. (2003) "The application of polycentricity in spatial development policies in Europe: One concept serving multiple objectives", στο: Metropolitan Research Institute, EURA/EUROCITIES, *European Urban Development, Research and Policy The future of European Cohesion Policy*, Πρακτικά Συνεδρίου, 1-22, <http://www.mri.hu/downloads/EURA/paper-Waterhout.doc> (πρόσβαση: 2/7/2008).
- Wegener M. και Fürst F. (1999) "Land-Use Transport Interaction: State of the Art", Deliverable 2a of the project TRANSLAND (Integration of Transport and Land Use Planning) 4th RTD Framework Programme of the European Commission.
- Υιαννακού Α. και Τασοπούλου Α. (2007) "The spatial impacts of transport: main components and policy relevance", SIMCODE-IGT Final Conference, Thessaloniki.

Αθηνά Γιαννακού
· Κοσμά Αιτωλού 11, 546 42, Θεσσαλονίκη
e-mail: athena@geochoros.gr

Σωκράτης Σεϊτανίδης
· Πιττακού 5, 546 42, Θεσσαλονίκη
e-mail: sseitavidis@egnatia.gr

Βασίλης Φούρκας
· Εγνατία Οδός Α.Ε., 6^ο χιλιόμετρο Θεσ/νίκης – Θέρμης, 570 01
e-mail: vfourkas@egnatia.gr

Προς νέα πρότυπα χωρικού σχεδιασμού του θερμαλιστικού τουρισμού στην Ελλάδα

Μαριλένα Παπαγεωργίου

Εντεταλμένη Διδασκαλίας (Π.Δ. 407/80), Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Περίληψη

Ο θερμαλιστικός τουρισμός αποτέλεσε και θα εξακολουθήσει να αποτελεί και στο μέλλον, μια αρκετά δημοφιλή κοινωνική δραστηριότητα, λόγω της άρρηκτης σχέσης του με την υπόθεση της υγείας και της αναψυχής. Συνεπώς, ο χώρος στον οποίο αναπτύσσεται θα πρέπει να χαρακτηρίζεται από την κατάλληλη χωρική οργάνωση, προκειμένου να εξασφαλίζεται η ελκυστικότητα και η λειτουργικότητά του στο άμεσο και απώτερο μέλλον. Στην Ελλάδα, αν και η συγκεκριμένη μορφή τουρισμού διήνυσε μια ιδιαίτερα σπουδαία περίοδο άνθησης κατά το παρελθόν (δεκαετίες '50, '60 και '70), σήμερα οι περιοχές που αναπτύσσεται "υποφέρουν" από έντονα χωρικά (και όχι μόνον) προβλήματα. Η εγκατάλειψη και η υποβάθμιση -οικονομική, χωρική, περιβαλλοντική- αποτελούν τα κυριότερα στοιχεία που συνθέτουν τη σύγχρονη εικόνα των ελληνικών λουτροπόλεων αλλά και των υπολοίπων θερμαλιστικών πόλων.

Στο πλαίσιο αυτό, το παρόν άρθρο επιχειρεί –με βάση τα ευρήματα μιας εμπειρικής διερεύνησης και την εφαρμογή μιας απλής μεθοδολογίας– να προσεγγίσει τη μορφή της χωρικής οργάνωσης και σχεδιασμού που ενδείκνυται για τις περιοχές θερμαλιστικού τουρισμού στην Ελλάδα, ώστε να επιτευχθεί ο στόχος της βιώσιμης-ολοκληρωμένης ανάπτυξής τους, υπό το πρίσμα των νέων κοινωνικο-οικονομικών συνθηκών και του πάντοτε επίκαιρου αιτήματος του εκσυγχρονισμού τους.

Λέξεις κλειδιά

Θερμαλιστικός τουρισμός, λουτροπόλεις, χωρικός σχεδιασμός.

Towards new spatial planning patterns of spa tourism in Greece

Spa tourism has always been and will continue to be in the future, a popular social activity since it is inextricably related to human health. As a consequence the places, in which spa tourism is flourished, must be characterized by the appropriate spatial organization in order to become attractive and functional in the near and far future. In Greece, even if spa tourism prevailed in the resent past (50's, 60's and 70's), nowadays spa destinations are suffering from intense and crucial spatial problems. The abandonment and the degradation (economic, environmental and spatial) are today the main features which compose the contemporary aspects of Greek spa towns as well as the rest of the regions where spa tourism is traditionally developed.

Within this framework, and according to the results of a field research, the paper attempts to approaching the kind of spatial planning which is the most appropriate for places of spa tourism in Greece, in order to achieve the goal of their integrated-sustainable development, in the light of the current socio-economic conditions and the demand of their modernization.

Keywords

Spa tourism, spa towns, spatial planning.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ: ΠΕΡΙ ΘΕΡΜΑΛΙΣΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΤΑΣΕΩΝ

Ο θερμαλισμός αποτελεί μια δραστηριότητα η οποία ξεκίνησε να αναπτύσσεται δεκάδες αιώνες πριν, όταν ο άνθρωπος άρχισε να χρησιμοποιεί το φυσικό πόρο των ιαματικών πηγών για θεραπευτικούς σκοπούς και για τη βελτίωση της υγείας του γενικότερα (Gerbod, 2004). Έχοντας διανύσει μια ιδιαίτερα μεγάλη διαδρομή χρονικά, η δραστηριότητα του θερμαλισμού κατάφερε να διατηρηθεί σχεδόν αναλλοίωτη έως και σήμερα, αποτελώντας πλέον μια ειδική μορφή τουρισμού (θερμαλιστικός τουρισμός), μέρος της ευρύτερης μορφής τουρισμού που προσδιορίζεται σήμερα με τον όρο "τουρισμός υγείας" (Παπαγεωργίου, 2009).

Όμως, όσο αδιάκοπη κι αν είναι η πορεία του θερμαλισμού στο πέρασμα των αιώνων, αυτό δεν σημαίνει ότι η συγκεκριμένη δραστηριότητα είχε πάντοτε τα ίδια χαρακτηριστικά και εξυπηρετούσε πάντοτε τις ίδιες ανάγκες. Αντίθετα μάλιστα, η χρήση των θερμών-ιαματικών νερών διαχρονικά διήλθε από αρκετές διακυμάνσεις. Συγκεκριμένα, ενώ κατά την αρχαία εποχή (λόγω και της συστηματικής ενασχόλησης του πατέρα της ιατρικής, Ιπποκράτη) η χρήση των θερμών νερών εξυπηρετούσε σκοπούς θεραπείας (Σωτηριάδης και Σαραφίδης, 193-), κατά τη ρωμαϊκή εποχή ο θερμαλισμός μετατράπηκε σε δραστηρι-

ότητα με σκοπό την αναζωογόνηση και την κοινωνική συναναστροφή (Douglas, Douglas και Derrett, 2001). Ακολουθώς, γράφοντας τις πιο μελανές σελίδες της ιστορίας του κατά τη διάρκεια των Σκοτεινών Χρόνων –που δαιμονοποιήθηκε και αργότερα συνδέθηκε με παρεκκλίνουσες συμπεριφορές (Σκαρπιά-Χόιπελ, 1996)– αποκαταστάθηκε και πάλι στη νεότερη εποχή, αποτελώντας μια δραστηριότητα η οποία ήταν επιθυμητή μέχρι και από τις ανώτερες και ανώτατες κοινωνικές τάξεις (ευγενείς, αριστοκράτες κ.λπ.) (Jaltet, 1985· Jamot, 1988). Τελικά, σήμερα πια, ο θερμαλισμός στρέφεται περισσότερο γύρω από την υγεία, την αναζωογόνηση και την ευεξία, παραγκωνίζοντας αισθητά τη διάσταση της θεραπείας που κυριαρχούσε κατά τους δύο τελευταίους αιώνες (19^{ος} και 20^{ος}) (FEDERTERME, 2004).

Παρά όμως τις όποιες συγκυριακές διακυμάνσεις ως προς τους στόχους που εξυπηρετούσε διαχρονικά ο θερμαλισμός -και εσχάτως ο θερμαλιστικός τουρισμός- δεν μπορεί παρά να παραδεχθεί κανείς ότι η συγκεκριμένη δραστηριότητα χαρακτηρίζεται από μεγάλη αντοχή και παρουσία στο χρόνο. Επομένως, δεν θα ήταν καθόλου παρακινδυνυμένο να ειπωθεί ότι ο θερμαλισμός, όπως ακριβώς κατάφερε να επιβιώσει ανά τους αιώνες έως και σήμερα, έτσι ακριβώς θα εξακολουθήσει και στο μέλλον να αποτελεί μια δραστηριότητα ιδιαίτερα προσφιλή στον άνθρωπο. Αυτό σημαίνει ότι ο χώρος των ιαματικών πηγών –δηλαδή ο χώρος του κατ'έξοχην φυσικού πόρου που χρησιμοποιεί η δραστηριότητα του θερμαλισμού– όπως ακριβώς αδιάκοπα έως τώρα "επιβαρυνόταν" από τις ανθρώπινες παρεμβάσεις, έτσι ακριβώς θα συνεχίσει και στο μέλλον να δέχεται ακόμη περισσότερες πιέσεις, λόγω και της μετεξέλιξης της δραστηριότητας σε μορφή τουρισμού. Για το λόγο αυτό, οι τόποι των ιαματικών πηγών και συγκεκριμένα όσων αναπτύσσουν το θερμαλιστικό τουρισμό, θα πρέπει να αντιμετωπίζονται και να οργανώνονται με τον κατάλληλο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται η ελκυστικότητα και η λειτουργικότητά τους τόσο στο άμεσο όσο και στο απώτερο μέλλον. Παράλληλα, οι τόποι αυτοί, θα πρέπει να αναπροσαρμόζουν το σχεδιασμό τους αρκετά συχνά, ώστε να είναι παραμένουν σύμφωνοι με τις σύγχρονες τάσεις και στόχους που συνοδεύουν την εν λόγω μορφή τουρισμού, δηλαδή να ικανοποιούν τις ανάγκες και απαιτήσεις όπως αυτές διαμορφώνονται σε κάθε χρονική περίοδο.

Στο πλαίσιο αυτό, το παρόν άρθρο, αξιοποιώντας τα ευρήματα μιας εκτεταμένης εμπειρικής έρευνας και εφαρμόζοντας μια απλή μεθοδολογία, επιχειρεί να διαμορφώσει ένα σύστημα χωρικού σχεδιασμού, το οποίο θα ανταποκρίνεται σε κάθε δυνατό τύπο θερμαλιστικού προορισμού, ειδικά για την περίπτωση της Ελλάδας. Παράλληλα, με αφορμή το προτεινόμενο σύστημα, το άρθρο προχωρά στη διατύπωση κατευθύνσεων σχεδιασμού στην τοπική κλίμακα, με στόχο την επίτευξη βιώσιμης –τουριστικής και όχι μόνο– ανάπτυξης στις εν λόγω περιοχές, υπό το πρίσμα πάντοτε των σύγχρονων κοινωνικο-οικονομικών συνθηκών.

2. Ο ΘΕΡΜΑΛΙΣΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ Η ΑΝΑΓΚΗ "ΑΝΑΣΥΝΤΑΞΗΣ" ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΤΟΥ

Στην Ελλάδα, ο θερμαλισμός αποτελεί μια δραστηριότητα με μεγάλη παράδοση ήδη από την κλασική αρχαιότητα. Μάλιστα, η χώρα έχει το προνόμιο να αποτελεί τη γενέτειρα του θερμαλισμού, με τα Ασκληπιεία να αποτελούν τις πρώτες οργανωμένες χωρικές δομές στους τόπους των ιαματικών πηγών, εξυπηρετώντας ως επί το πλείστον σκοπούς θεραπείας και λατρείας (Εμμανουήλ, 1935). Στη νεότερη εποχή, ο θερμαλισμός και ο θερμαλιστικός τουρισμός θα ξεκινήσει να αναπτύσσεται στην χώρα κάπου στα μέσα του 19^{ου} αιώνα, δηλαδή σχεδόν αμέσως μετά την απελευθέρωση του Ελληνικού Κράτους (Λέκκας, 1938). Στην αρχή σε λίγες περιοχές, ενώ στην πορεία σε ακόμη περισσότερες.

Η βαθιά παράδοση του θερμαλισμού στην Ελλάδα δεν πρέπει να προκαλεί εντύπωση. Και αυτό, καθώς το σύνολο της επικράτειας εντοπίζεται σε μια περιοχή πλούσια σε θερμομεταλλικές πηγές. Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του ΙΓΜΕ (Γκιώνη-Σταυροπούλου, 1983· Ορφανός, 1985· Σφέτσος, 1988), η Ελλάδα διαθέτει 470 συνολικά θερμομεταλλικές πηγές. Συγκεκριμένα, το μεγαλύτερο μέρος αυτών εντοπίζεται στον παράκτιο χώρο και τα νησιά, ένα μικρότερο μέρος στην πεδινή ενδοχώρα και ένα ακόμη πιο μικρό στις ορεινές περιοχές της Ελλάδας (ΣΔΚΙΠΕ, 2006). Βέβαια, από το παραπάνω σύνολο, δεν ήταν όλες οι πηγές που κατάφεραν να αναπτύξουν το θερμαλιστικό τουρισμό. Αντίθετα, μόνον το 20% (περίπου 93)¹ είναι χαρακτηρισμένες σήμερα ως ιαματικές² και αναπτύσσουν –άλλοτε λιγότερο και άλλοτε περισσότερο– τη συγκεκριμένη μορφή τουρισμού (Σχήμα 1).

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία (ΕΟΤ, 1954, 1966· Σπαθή, 2000), ο θερμαλιστικός τουρισμός της Ελλάδας, ξεκινώντας κάπου στα μέσα του 19ου αιώνα και διανύοντας μια σταθερά ανοδική πορεία από τις αρχές του 20ου αιώνα, θα ακμάσει και θα γράψει τις πιο σημαντικές σελίδες της ιστορίας του αμέσως μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο. Πράγματι, τις δεκαετίες του '50, του '60 και του '70, οι ελληνικές λουτροπόλεις θα αποτελέσουν τόπο έλξης και αγαπημένο προορισμό πλήθους προσωπικοτήτων του πολιτικού, καλλιτεχνικού και επιχειρηματικού κόσμου, τόσο της χώρας όσο και του εξωτερικού (Ζαχαρόπουλος και Μπαρμπίκας, 2001). Ωστόσο, η περίοδος αυτή θα διαρκέσει μόλις έως τα μέσα της δεκαετίας του '80. Έκτοτε, σύμφωνα και πάλι με τα διαθέσιμα στοιχεία

1 Αν και πλήρες αρχείο με τον ακριβή αριθμό των θερμομεταλλικών πηγών που αναγνωρίστηκαν ως "ιαματικές" δεν υπάρχει, σύμφωνα με τη διαθέσιμη λίστα του Τμήματος Ιαματικών Πηγών του ΕΟΤ (2008), αυτές ανέρχονται σε περίπου 93. Παρ' όλα αυτά, αξίζει να σημειωθεί ότι σε εφαρμογή των διατάξεων του νέου Ν.3498/06, προβλέπεται η εκ του μηδενός σύσταση Μητρώου Ιαματικών Πηγών, γεγονός που σημαίνει ότι όλες οι ιαματικές πηγές της χώρας (ακόμη και αυτές που ήδη ήταν χαρακτηρισμένες ως τέτοιες) θα πρέπει να επανεξεταστούν (χημική σύσταση) και να επαν-υποβάλλουν αίτημα προκειμένου να ενταχθούν στο Μητρώο.

2 Ως ιαματική πηγή ορίζεται η φυσική ανάβλυση (ή και άντληση) νερού, το οποίο λόγω των φυσικών ή χημικών του ιδιοτήτων έχει θεραπευτικές (ιαματικές) ιδιότητες (ΣΔΚΙΠΕ, 2006).

(Σπαθή, 2000), θα ξεκινήσει μια αρνητική πορεία, που έως και το 1997 (που τηρήθηκαν τα τελευταία στοιχεία για το σύνολο της χώρας) θα οδηγήσει σε απώλειες της τάξης του 25%. Με βάση δε τα αποσπασματικά στοιχεία που τηρεί πλέον το αρμόδιο Τμήμα του ΕΟΤ για περιορισμένες περιπτώσεις εγκαταστάσεων (εκμετάλλευσης ΕΟΤ και μόνον), εκτιμάται ότι η καθοδική αυτή πορεία συνεχίζεται έως και σήμερα³.

Σήμερα, ύστερα από δύο και πλέον δεκαετίες από την έναρξη της πτωτικής πορείας, η εικόνα στις ελληνικές λουτροπόλεις και θερμαλιστικούς προορισμούς έχει υποστεί σημαντικές αλλοιώσεις σε σχέση με το παρελθόν (Γοσποδίνη, 2005). Οι λουτροπόλεις, από τόποι που άλλοτε προσέλκυαν άτομα όλων των κοινωνικών, οικονομικών και ηλικιακών τάξεων, σήμερα έχουν μετατραπεί σε "γεροντοπόλεις", ενώ ο θερμαλιστικός τουρισμός φαίνεται να "συντηρείται" σχεδόν αποκλειστικά από την κοινωνική πολιτική του κράτους (και τα ασφαλιστικά ταμεία) και να έχει απήχηση κυρίως σε άτομα που αποσκοπούν αποκλειστικά στη θεραπεία τους. Παράλληλα, σύμφωνα με πρόσφατη εμπειρική έρευνα (βλ. επόμενο κεφάλαιο) που πραγματοποιήθηκε στους σπουδαιότερους θερμαλιστικούς προορισμούς της Ελλάδας, τα στοιχεία που συνθέτουν τη σημερινή εικόνα των εν λόγω περιοχών –πλην ελαχίστων εξαιρέσεων– συνοψίζονται στα ακόλουθα: υποβαθμισμένες εγκαταστάσεις, αναχρονιστικές υπηρεσίες, εγκαταλελειμμένα κτίρια, υποβάθμιση περιβάλλοντος, έλλειψη υποδομών και υπηρεσιών ελεύθερου χρόνου, αλλοίωση ταυτότητας τόπου, απαξίωση, μαρασμός, παρακμή.

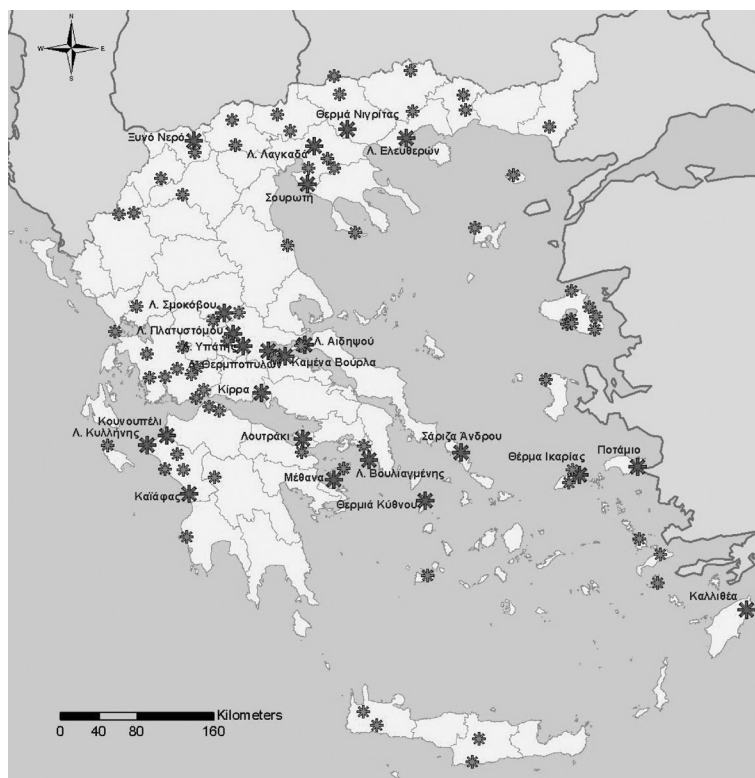
Ως βασικές αιτίες για αυτή την αρνητική εξέλιξη στις εν λόγω περιοχές, δεν μπορεί παρά να αναφερθούν, από τη μια πλευρά η διαρκής καθοδική πορεία της θερμαλιστικής κίνησης σε επίπεδο χώρας και από την άλλη η έλλειψη σχεδιασμού και προγραμματισμού από το κεντρικό επίπεδο διοίκησης για παρατεταμένο χρονικό διάστημα έως και σήμερα. Πράγματι, μετά τη δεκαετία του '60, που εφαρμόστηκε από την ελληνική πολιτεία ειδικό και γενικευμένο πρόγραμμα αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού των περιοχών με εγκαταστάσεις θερμαλισμού (ΕΟΤ, 1966), εκτός από το ότι ελάχιστες ήταν οι παρεμβάσεις που ακολούθησαν, δεν επέφεραν καμία ουσιαστική αλλαγή και αποτέλεσμα. Συγκεκριμένα, οι μόνες πρωτοβουλίες μετά τη δεκαετία του '60 ήταν:

- α. η ανάθεση μελέτης από το ΥΠΕΧΩΔΕ με τίτλο: *"Στρατηγικό πλαίσιο χωρικών κατευθύνσεων για την ανάπτυξη του ιαματικού τουρισμού στην Ελλάδα"*,

³ Μέχρι και τη δεκαετία του '60, ο ΕΟΤ τηρούσε αναλυτικά στατιστικά στοιχεία για το σύνολο των ελληνικών λουτροτόπων-λουτροπόλεων. Έκτοτε, μέχρι και τη δεκαετία του '90, η ΕΣΥΕ (σε συνεργασία με τον ΕΟΤ) συνέχισε να τηρεί στατιστικά στοιχεία, σε ειδικό μάλιστα κεφάλαιο των Επετηρίδων της με τίτλο "Ιαματικά Πηγάι – Λουτροπόλεις" (αλλά μόνο για τις σημαντικότερες ιαματικές πηγές -τουριστικής σημασίας- της χώρας). Όμως, όταν τη δεκαετία του '90 η θερμαλιστική κίνηση βρισκόταν ήδη σε πολύ χαμηλά επίπεδα, η ΕΣΥΕ σταμάτησε εντελώς να δημοσιεύει στοιχεία. Ωστόσο έκτοτε, ο ΕΟΤ και η ΕΤΑ –οι οποίες ήταν οι αμέσως επόμενες αρμόδιες υπηρεσίες- δεν επέδειξαν το ανάλογο ενδιαφέρον, κι έτσι από το 1997 και μετά τα στατιστικά στοιχεία για τις ιαματικές πηγές είναι αποσπασματικά και ελλιπή.

- η οποία όμως μετά την ολοκλήρωσή της (το 2000) "έμεινε στα συρτάρια" του Υπουργείου,
- β. η ψήφιση του Ν. 3498/06, που όμως σε καμία περίπτωση δεν υπεισήλθε σε θέματα οργάνωσης και ανασυγκρότησης των τόπων θερμολιστικού τουρισμού και τέλος,
 - γ. η ψήφιση του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) για τον Τουρισμό.

Σχήμα 1. Οι θερμολιστικοί προορισμοί της Ελλάδας



Πηγή: ίδια επεξεργασία από στοιχεία ΣΔΚΙΠΕ, 2006

Σημείωση: με σκούρο χρώμα απεικονίζονται οι ιαματικές πηγές (θερμολιστικοί προορισμοί) τουριστικής σημασίας και με πιο ανοιχτόχρωμο οι ιαματικές πηγές (θερμολιστικοί προορισμοί) τοπικής σημασίας.

Ακόμη και το ΕΠΧΣΑΑ όμως, επειδή από τη φύση του περιορίζεται στο να δώσει γενικές-στρατηγικές κατευθύνσεις σχεδιασμού, δεν προέβλεπε συγκεκριμένες παρεμ-

βάσεις, πλην της αναφοράς ότι η ανάπτυξη του θερμαλιστικού (θεραπευτικού όπως τον ονομάζει) τουρισμού αποτελεί προτεραιότητα του χωρικού σχεδιασμού της χώρας και ότι η εν λόγω μορφή τουρισμού θα πρέπει να προωθηθεί σε έντεκα (11) περιοχές⁴ της Ελλάδας.

Ύστερα από τα παραπάνω, ένα βασικό συμπέρασμα που προκύπτει είναι ότι ο χώρος του θερμαλιστικού τουρισμού στην Ελλάδα, από τη στιγμή που έπαψε να αποτελεί πεδίο συστηματικών παρεμβάσεων από την κεντρική πολιτεία, ξεκίνησε η αντίστροφη/αρνητική πορεία της θερμαλιστικής κίνησης, που οδήγησε στην εμφάνιση των έντονων χωρικών -και όχι μόνο- προβλημάτων που παρατηρούνται σήμερα. Επομένως, ειδικά στη σημερινή εποχή, η ανάγκη "ανασύνταξης" και επανασχεδιασμού των περιοχών που αναπτύσσεται η συγκεκριμένη μορφή τουρισμού κρίνεται απαραίτητη και επιβεβλημένη. Φυσικά, στόχος του σχεδιασμού που θα πρέπει να εφαρμοστεί στις περιοχές αυτές δεν θα πρέπει να είναι μοναδικά η άρση της προβληματικής εικόνας και λειτουργίας που παρουσιάζουν. Αντίθετα, στόχος θα πρέπει να είναι επίσης η αποκατάσταση και αναβάθμισή τους βάσει των σύγχρονων τάσεων και αντιλήψεων περί θερμαλισμού καθώς επίσης και η εξασφάλιση της αειφορίας του πόρου των ιαματικών πηγών που θα επιτρέψει την αξιοποίησή τους στο άμεσο και απώτερο μέλλον.

3. Η ΧΩΡΙΚΗ ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΘΕΡΜΑΛΙΣΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

3.1. Η μεθοδολογία διερεύνησης και αποτύπωσης των χωρικών χαρακτηριστικών

Με απώτερο σκοπό τον προσδιορισμό του κατάλληλου χωρικού σχεδιασμού που αρμόζει ειδικά για την περίπτωση της Ελλάδας, απαραίτητη κρίθηκε η προηγούμενη αποτύπωση της υπάρχουσας χωρικής δομής των θερμαλιστικών πόλων της χώρας. Συγκεκριμένα, και ελλείψει σχετικών βιβλιογραφικών πηγών για την περίπτωση της Ελλάδας⁵, η προσπάθεια για την αποτύπωση των χωρικών χαρακτηριστικών των θερμαλιστικών πόλων, αναγκαστικά στράφηκε στην υλοποίηση επιτόπιας - εμπειρικής έρευνας, με σκοπό τη συλλογή και κωδικοποίηση των απαραίτητων στοιχείων (βλ. και Πίνακα 2).

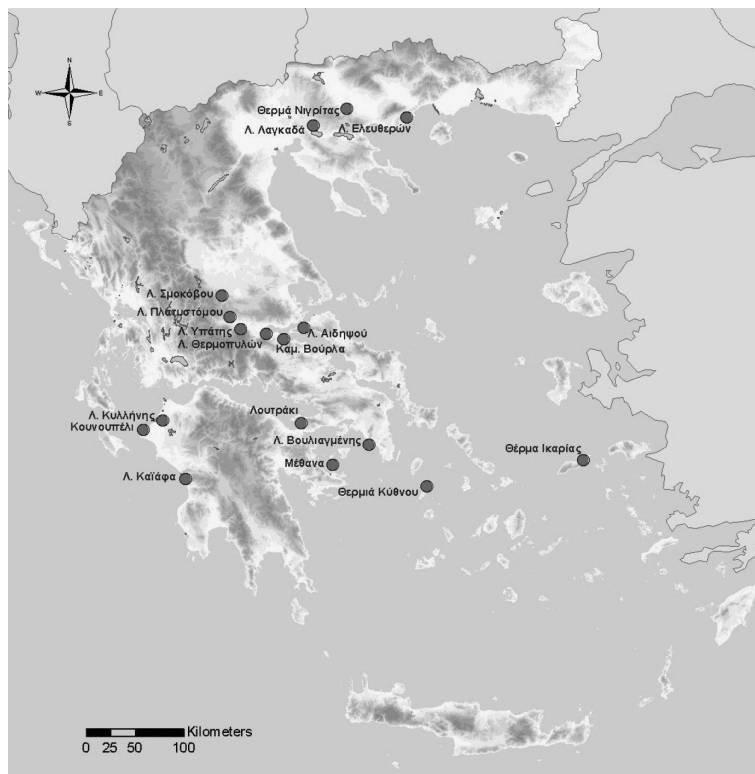
Ειδικότερα, όσον αφορά στην έρευνα που υλοποιήθηκε, περιλάμβανε συνολικά δεκαεπτά (17) θερμαλιστικούς προορισμούς (Σχήμα 2), η επιλογή των οποίων έγινε με βάση

⁴ Οι περιοχές που προσδιορίστηκαν από το ΕΠΣΧΑΑ τουρισμού, ως καταλληλότερες για την ανάπτυξη του θερμαλιστικού τουρισμού στην Ελλάδα ήταν: Αιδηψός-Καμένα Βούρλα-Θερμοπύλες -Υπάτη-Σμόκοβο, Κυλλήνη-Καϊάφας, Κύθνος, Μέθανα, Λουτράκι, Νιγρίτα, Κως-Ρόδος-Νίσυρος, Σάμος-Ικαρία, Χίος-Μυτιλήνη, Λουτράκι Πέλλας, Σιδηρόκαστρο.

⁵ Αν και εντοπίστηκαν αρκετά συγγράμματα που εξέταζαν τις ιαματικές πηγές και το θερμαλιστικό-ιαματικό-θεραπευτικό τουρισμό στην Ελλάδα, το σύνολο αυτών πραγματεύονταν την οικονομική-τουριστική, υδρολογική-χημική και ιατρική διάστασή τους και όχι τη χωρική διάσταση.

τη σπουδαιότητά τους. Συγκεκριμένα, οι περιοχές που επιλέχθηκαν να εξεταστούν, αποτελούν σχεδόν το σύνολο αυτών, των οποίων οι ιαματικές πηγές έως και πρόσφατα (2006) χαρακτηρίζονταν ως τουριστικής σημασίας για τη χώρα (σύμφωνα με το Ν.4088/60)⁶. Επίσης, αξίζει να σημειωθεί ότι το πλήθος των συγκεκριμένων περιοχών που υλοποιήθηκε η έρευνα, αντιστοιχεί στο 20% περίπου των υπαρχόντων θερμαλιστικών πόλων της χώρας.

Σχήμα 2. Οι περιοχές επιτόπιας έρευνας-αυτοψίας στην Ελλάδα



Πηγή: ίδια επεξεργασία

Κατά τη διάρκεια της έρευνας, η οποία υλοποιήθηκε τα έτη 2007-2008, λήφθηκαν φωτογραφικά ντοκουμέντα, συνεντεύξεις με τους διαχειριστές των ιαματικών πηγών, ενώ

⁶ Από το 1960 έως και την ψήφιση του Ν.3498/2006, συνολικά 23 ιαματικές πηγές χαρακτηρίζονταν ως τουριστικής σημασίας στην Ελλάδα. Το γεγονός ότι η έρευνα περιορίστηκε σε 17 από αυτές και όχι στο σύνολό τους έγινε μόνο και μόνο επειδή οι υπόλοιπες έξι (6) είτε δεν λειτουργούν σήμερα και έχουν εγκαταλειφθεί πλήρως (Κίρρα, Καλλιθέα Ρόδου) είτε γιατί δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον λόγω του ότι προορίζονται μόνο για εμφιάλωση νερού (Σουρωτή, Σάριζα Άνδρου, Ξινό Νερό, Ποτάμιο Σάμου).

συλλέχθηκαν διάφορα ντοκουμέντα (διαφημιστικά φυλλάδια, παλιές φωτογραφίες, ιστορικά αρχεία) και πληροφορίες που θα επέτρεπαν την αναγνώριση των εν λόγω θερμαλιστικών πόλων σχεδόν από τη πρώτη στιγμή δημιουργίας τους.

Με βάση τα στοιχεία που προέκυψαν από την έρευνα, στη συνέχεια παρουσιάζονται κωδικοποιημένα (υπό μορφή τυπολογίας) η χωρική δομή και τα χαρακτηριστικά των τόπων που αναπτύσσουν το θερμαλιστικό τουρισμό στην Ελλάδα.

3.2. Η χωρική δομή σε μικρή/κτιριακή κλίμακα – τυπολογία σε επίπεδο εγκαταστάσεων

Ύστερα από την παραπάνω εκτεταμένη επιτόπια έρευνα, ένα πρώτο συμπέρασμα που προέκυψε αναφορικά με τη χωρική δομή σε μικρή -σχεδόν κτιριακή- κλίμακα, είναι ότι οι θερμαλιστικές εγκαταστάσεις-υποδομές στην Ελλάδα υπάγονται σε δύο βασικούς (πρωτογενείς) τύπους:

- απλή κτιριακή κατασκευή / απλή εγκατάσταση θερμαλισμού και
- κτιριακό συγκρότημα / Θερμαλιστικό Πάρκο (Θ.Π.)

Ειδικότερα, ως "απλή κτιριακή κατασκευή - απλή εγκατάσταση θερμαλισμού" εννοείται κάποιο μεμονωμένο κτίριο-εγκατάσταση (υδροθεραπευτήριο όπως αποκαλείται έως και σήμερα) του οποίου η βασική λειτουργία είναι η προσφορά υπηρεσιών θερμαλισμού και στο οποίο ενίοτε λειτουργεί και ξενοδοχειακό κατάλυμα. Από την άλλη πλευρά, ως "κτιριακό συγκρότημα - Θερμαλιστικό Πάρκο" εννοείται μια μεγάλη έκταση στην οποία εντοπίζονται διάφορες κτιριακές κατασκευές και υποδομές, διαφόρων χρήσεων, όλες όμως προορισμένες στο να εξυπηρετήσουν τη θερμαλιστική δραστηριότητα και τουρισμό. Ειδικότερα, ανάμεσα στις χρήσεις των διαφόρων κτιρίων που εντοπίζονται στα Θερμαλιστικά Πάρκα συγκαταλέγονται: Κέντρα Θερμαλισμού⁷, ξενοδοχεία, εστιατόρια, εμφιαλωτήρια, ποσιθεραπευτήρια κ.λπ., αλλά και άλλες υποδομές όπως εξωτερικές δεξαμενές, αθλητικές εγκαταστάσεις κ.λπ.

Διευκρινιστικά, αξίζει να σημειωθεί στο σημείο αυτό ότι, οι εγκαταστάσεις τύπου απλής κτιριακής κατασκευής, ιδιοκτησιακά συνήθως ανήκουν σε ιδιώτες, σε αντίθεση με τα Θερμαλιστικά Πάρκα τα οποία στο σύνολό τους ανήκουν στο Κράτος⁸.

⁷ Έως και σήμερα, ο όρος που χρησιμοποιείται ευρέως για τις εγκαταστάσεις που προσφέρουν υπηρεσίες θερμαλισμού είναι "υδροθεραπευτήριο". Όμως ο όρος αυτός, κρίνεται ιδιαίτερα παρωχημένος σήμερα, αφού: πρώτον δεν κάνει διάκριση για το είδος των νερών που χρησιμοποιούνται και δεύτερον, σε μια τέτοια εγκατάσταση πλέον δεν προσφέρονται αποκλειστικά και μόνον θεραπευτικές υπηρεσίες. Γι' αυτό και στο άρθρο, αντί του έως σήμερα χρησιμοποιούμενου όρου "υδροθεραπευτήριο", χρησιμοποιούνται όροι όπως: Κέντρο Θερμαλισμού και εγκατάσταση θερμαλισμού (ή θερμαλιστική εγκατάσταση).

⁸ Με τον Ν. 2188/1920 "περί ανακηρύξεως μιας πηγής υδάτων μεταλλικών ή μη εις ιαματικήν πηγήν και αδείας εκμεταλλεύσεως αυτής" καθορίστηκε για πρώτη φορά η κυριότητα και το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ιαματικών πηγών της Ελλάδας. Συγκεκριμένα με τον εν λόγω Νόμο προβλέφθηκε ότι: α) όλες οι αναβλύζουσες ια-

3.3. Η χωρική δομή σε τοπική/πολεοδομική κλίμακα – τυπολογία σε επίπεδο θερμαλιστικού προορισμού/τόπου

Έχοντας αποτυπώσει τη χωρική δομή σε μικρή-κτιριακή κλίμακα, δηλαδή τους δύο βασικούς (πρωτογενείς) τύπους εγκαταστάσεων θερμαλισμού που απαντώνται στην Ελλάδα, επόμενο βήμα αποτελεί η διερεύνηση της χωρικής δομής του θερμαλιστικού τουρισμού σε επίπεδο προορισμού-πόλου, δηλαδή σε μια ελαφρώς μεγαλύτερη (πολεοδομική – τοπική) κλίμακα.

Σ' αυτή την κλίμακα, σύμφωνα και πάλι με την ίδια επιτόπια έρευνα, προέκυψε κατ' αρχήν ότι στην ευρύτερη περιοχή μιας ιαματικής πηγής (ή συμπλέγματος πηγών), από άποψη εγκαταστάσεων και μόνον, στην περίπτωση της Ελλάδας απαντώνται οι εξής περιπτώσεις-συνδυασμοί:

- μεμονωμένη απλή εγκατάσταση θερμαλισμού,
- μεμονωμένο Θερμαλιστικό Πάρκο,
- πολλές απλές εγκαταστάσεις θερμαλισμού μαζί,
- πολλές απλές εγκαταστάσεις θερμαλισμού σε συνδυασμό με Θερμαλιστικό Πάρκο.

Παράλληλα, παραμένοντας στην ίδια κλίμακα (τοπική) και συσχετίζοντας τις παραπάνω δυνατές περιπτώσεις-συνδυασμούς εγκαταστάσεων που απαντώνται σε έναν θερμαλιστικό τόπο με την οικιστική δομή και ανάπτυξη, δηλαδή την ύπαρξη -ή μη- λουτρόπολης, διαπιστώθηκαν τα εξής (σύμφωνα και πάλι με την επιτόπια έρευνα) (Πίνακας 1): οι δύο πρώτες περιπτώσεις (ήτοι μεμονωμένη απλή εγκατάσταση θερμαλισμού και μεμονωμένο Θερμαλιστικό Πάρκο) απαντώνται και απομονωμένες στην ύπαιθρο αλλά και στο χώρο ενός οικισμού (λουτρόπολης), ενώ οι δύο τελευταίες (ήτοι πολλές απλές θερμαλιστικές εγκαταστάσεις και πολλές απλές θερμαλιστικές εγκαταστάσεις σε συνδυασμό με Θ.Π.) απαντώνται αποκλειστικά και μόνον στο χώρο ενός οικισμού (λουτρόπολης)⁹.

ματικές πηγές που δεν τελούσαν υπό εκμετάλλευση μέχρι την 1/1/1920, περνούσαν στην ιδιοκτησία του κράτους, ανεξάρτητα από την κυριότητα του εδάφους στο οποίο ανάβλυζαν οι πηγές και β) όσες ιαματικές πηγές βρίσκονταν σε εκμετάλλευση πριν την 1/1/1920, παρέμεναν στον ιδιοκτήτη του εδάφους που ανάβλυζαν οι πηγές (Σπαθή, 2000). Στο πλαίσιο αυτό, στην Ελλάδα υπάρχουν λίγες μόνον ιαματικές πηγές που ανήκουν σε ιδιώτες. Παράλληλα, το σύνολο των ιδιωτών που κατείχε μια ιαματική πηγή, για την εκμετάλλευσή της, εκ των πραγμάτων, περιοριζόταν στην κατασκευή περιορισμένης κλίμακας κτιρίου (υδροθεραπευτήριο), το οποίο συχνά περιλάμβανε και ξενοδοχείο. Αντίθετα, η απόκτηση από το κράτος της κυριότητας μιας ιαματικής πηγής, συνήθως συνοδεύονταν από αναγκαστικές απαλλοτριώσεις μεγάλων εκτάσεων (συνήθως εκατοντάδων στρεμμάτων) γύρω από την πηγή (Χαριτάκης, 1935), με αποτέλεσμα σήμερα η συντριπτική πλειονότητα των κρατικών ιαματικών πηγών που αξιοποιούνται να εμφανίζει χωρική δομή τύπου Θερμαλιστικού Πάρκου.

⁹ Γενικότερα, αξίζει να επισημανθεί ότι στην Ελλάδα δεν εντοπίστηκε πουθενά η συνύπαρξη δύο Θερμαλιστικών Πάρκων στο περιβάλλον μιας ιαματικής πηγής (ή συμπλέγματος ιαματικών πηγών), προφανώς επειδή τα Πάρκα αυτά -λόγω μεγάλης έκτασης- έχουν τη δυνατότητα να υποστηρίξουν ιδιαίτερα υψηλή τουριστική κίνηση και δεν έχουν ανάγκη την ύπαρξη δευτέρου Πάρκου. Επίσης, άλλη εκδοχή που δεν απαντήθηκε στην

Πίνακας 1. Δυνατές χωροθετήσεις θερμοαισθητικών εγκαταστάσεων

	Ύπαιθρος	Οικισμός/ Λουτρόπολη
Μεμονωμένη απλή εγκατάσταση θερμοαισθητικού	✓	✓
Μεμονωμένο Θερμοαισθητικό Πάρκο (Θ.Π.)	✓	✓
Πολλές απλές εγκαταστάσεις θερμοαισθητικού μαζί	-	✓
Πολλές απλές εγκαταστάσεις θερμοαισθητικού σε συνδυασμό με Θ.Π.	-	✓

Πηγή: ίδια επεξεργασία

Επομένως, σύμφωνα με τα παραπάνω, στην Ελλάδα η χωρική δομή του θερμοαισθητικού τουρισμού σε επίπεδο τόπου-προορισμού (τοπική κλίμακα) παρουσιάζει τους ακόλουθους τύπους:

- α. μεμονωμένη απλή εγκατάσταση θερμοαισθητικού απομονωμένη στην ύπαιθρο,
- β. μεμονωμένη απλή εγκατάσταση θερμοαισθητικού στο περιβάλλον λουτρόπολης,
- γ. μεμονωμένο Θερμοαισθητικό Πάρκο απομονωμένο στην ύπαιθρο,
- δ. μεμονωμένο Θερμοαισθητικό Πάρκο στο περιβάλλον λουτρόπολης,
- ε. πολλές απλές εγκαταστάσεις θερμοαισθητικού στο περιβάλλον λουτρόπολης,
- στ. πολλές απλές εγκαταστάσεις θερμοαισθητικού σε συνδυασμό με Θερμοαισθητικό Πάρκο στο περιβάλλον λουτρόπολης.

Κοντολογίς, η χωρική δομή του θερμοαισθητικού τουρισμού σε επίπεδο προορισμού (μεσαία-τοπική κλίμακα), όπως αυτή αποτυπώθηκε στον ελληνικό χώρο, παρουσιάζει αρκετές εναλλαγές και συνθετότητα. Σε κάθε περίπτωση όμως, το σύνθετο της δομής αυτής προκύπτει αποκλειστικά από δύο βασικούς παράγοντες:

- α. το είδος και την ποσότητα των εγκαταστάσεων θερμοαισθητικού που εντοπίζονται στην περιοχή μιας ιαματικής πηγής (ή συμπλέγματος ιαματικών πηγών),
- β. την παρουσία ή όχι οικιστικής ανάπτυξης, δηλαδή τη συνύπαρξη των θερμοαισθητικών εγκαταστάσεων με λουτρόπολη.

Ελλάδα είναι ο συνδυασμός ενός Θ.Π. με μια και μόνο απλή εγκατάσταση θερμοαισθητικού.

Σχημα 4. Τυπολογία θερμιαστικών προορισμών στην Ελλάδα

Τύπος α

μεμονωμένη απλή εγκατάσταση θερμιασμού απομονωμένη στην ύπαιθρο



Κουνουπέλι (Google Earth, 2010)

Τύπος β

μεμονωμένη απλή εγκατάσταση θερμιασμού στο περιβάλλον λουτρόπολης



Θερμιά Κύθνου (ΓΥΣ, 2006)

Τύπος γ

μεμονωμένο Θερμιαστικό Πάρκο απομονωμένο στην ύπαιθρο



Λουτρά Σμοκόβου (ΓΥΣ, 2006)

Τύπος δ

μεμονωμένο Θερμιαστικό Πάρκο στο περιβάλλον λουτρόπολης



Καμένα Βούβρα (ΓΥΣ, 2005)

Τύπος ε

πολλές απλές εγκαταστάσεις θερμιασμού στο περιβάλλον λουτρόπολης



Λουτράκι (ΓΥΣ, 1998)

Τύπος στ

πολλές απλές εγκαταστάσεις θερμιασμού σε συνδυασμό με Θ.Π. στο περιβάλλον λουτρόπολης



Λουτρά Αΐδηψου (ΓΥΣ, 2003)

Πίνακας 2. Βασικά χωρικά χαρακτηριστικά των εμπειρικά εξετασθέντων θερμαλιστικών προορισμών της Ελλάδας

Θερμαλιστικός Προορισμός	Πλήθος και είδος εγκαταστάσεων θερμαλισμού	Πόλη εξάρτησης θερμαλιστικού προορισμού	Απόσταση θερμαλιστικού προορισμού από πόλη εξάρτησης	Πληθυσμός πόλης εξάρτησης	Τύπος θερμ. προορισμού
Λ. Αιδηψού	Θ.Π. και 23 απλές εγκαταστάσεις	Λ. Αιδηψού	0 χλμ	2.697	στ
Καμ. Βούρλα	Θερμ. Πάρκο	Καμ. Βούλα	0 χλμ	2.591	δ
Λ. Υπάτης	Θερμ. Πάρκο	Λ. Υπάτης	0 χλμ	525	δ
Λ. Θερμοπυλών	Θερμ. Πάρκο	Θερμοπύλες	1,5 χλμ	292	δ
Λ. Πλατυστόμου	Θερμ. Πάρκο	Πλατύστομο	2 χλμ	314	δ
Λ. Σμοκόβου	Θερμ. Πάρκο	Σμόκοβο	15 χλμ	423	γ
Λουτράκι	6 απλές εγκαταστάσεις	Λουτράκι	0 χλμ	10.673	ε
Λίμνη Βουλιαγμένης	Θερμ. Πάρκο	Βουλιαγμένη	1 χλμ	5.778	δ
Μέθανα	3 απλές εγκαταστάσεις	Μέθανα	0 χλμ	1.218	ε
Λ. Καϊάφα	Θερμ. Πάρκο	-	-	-	γ
Λ. Κυλλήνης	Θερμ. Πάρκο	Κυλλήνη	12 χλμ	781	δ
Κουνουπέλι	1 απλή εγκατάσταση	-	-	-	α
Λ. Λαγκαδά	Θερμ. Πάρκο	Λαγκαδάς	2 χλμ	7.259	δ
Θερμά Νιγρίτας	Θερμ. Πάρκο	Θ. Νιγρίτας	0 χλμ	541	δ
Λ. Ελευθερών	Θερμ. Πάρκο	-	-	-	γ
Θερμιά Κύθνου	1 απλή εγκατάσταση	Θ. Κύθνου	0 χλμ	51	β
Θέρμα Ικαρίας	4 απλές εγκαταστάσεις	Θ. Ικαρίας	0 χλμ	124	ε

Πηγή: επεξεργασία στοιχείων προσωπικής επιτόπιας έρευνας (πληθυσμός βάσει ΕΣΥΕ, 2001)

4. ΠΡΟΣ ΕΝΑ ΝΕΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΕΙΔΙΚΑ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

4.1. Η δομή του συστήματος

Έχοντας αποτυπώσει τη χωρική δομή που εμφανίζουν οι τόποι θερμαλιστικού τουρισμού στην Ελλάδα, στο σημείο αυτό, με την εφαρμογή μιας απλής μεθοδολογίας, γίνεται προσπάθεια μετατροπής της τυπολογίας που δημιουργήθηκε παραπάνω σε σύστημα χωρικού σχεδιασμού, κατάλληλα προσαρμοσμένο ειδικά για την περίπτωση της χώρας.

Πριν όμως ξεκινήσει η διαμόρφωση του συστήματος, θα πρέπει να γίνει υπενθύμιση/διευκρίνιση ότι η τυπολογία της χωρικής δομής που παρουσιάστηκε προηγουμένως αφορά αποκλειστικά τις θερμομεταλλικές πηγές που διαχρονικά κατάφεραν να αναπτύξουν –άλλοτε λιγότερο και άλλοτε περισσότερο– το θερμολιστικό τουρισμό. Ωστόσο, όπως αναφέρθηκε και στο κεφ.2, στην Ελλάδα το ποσοστό των θερμομεταλλικών πηγών που χαρακτηρίζονται ως ιαματικές και αξιοποιούνται προσφέροντας υπηρεσίες θερμολιστικού τουρισμού ανέρχεται μόλις στο 20% περίπου. Δηλαδή απομένει ένας ιδιαίτερα σημαντικός αριθμός ανεκμετάλλευτων θερμομεταλλικών πηγών, δυνητικά ιαματικών και άρα δυνητικά αξιοποιήσιμων.

Επομένως, στο πρώτο στάδιο διαμόρφωσης του συστήματος, θα πρέπει κατ'αρχήν να γίνει διαχωρισμός των θερμομεταλλικών/ιαματικών πηγών σε δύο βασικές κατηγορίες:

- **Κατηγορία I: αναξιοποίητες ιαματικές πηγές:** δηλαδή "παρθένες" θερμομεταλλικές πηγές που δεν διαθέτουν εγκαταστάσεις, αλλά ενδεχομένως στο μέλλον να χαρακτηριστούν ως ιαματικές και να επιδιωχθεί η αξιοποίησή τους για την ανάπτυξη του θερμολιστικού τουρισμού.
- **Κατηγορία II: αξιοποιημένες ιαματικές πηγές:** δηλαδή ιαματικές πηγές που διαθέτουν ήδη διαμορφωμένα ανθρωπογενή χωρικά χαρακτηριστικά και δομές και επομένως θεωρητικά τίθενται περισσότεροι περιορισμοί στο χωρικό σχεδιασμό τους.

Με δεδομένες τις δύο παραπάνω βασικές κατηγορίες ιαματικών πηγών, επόμενο στάδιο στη διαμόρφωση του συστήματος είναι ο συνυπολογισμός –για κάθε κατηγορία– των διαφόρων εκδοχών χωρικής δομής που απαντώνται στη χώρα. Έτσι, στο στάδιο αυτό και λαμβάνοντας υπόψη ειδικά για τις ιαματικές πηγές της Κατηγορίας II την τυπολογία που παρουσιάστηκε προηγουμένως, διακρίνονται εδώ οι ακόλουθες περιπτώσεις -Πρότυπα χωρικού σχεδιασμού- που συνάγονται ως λογική συνέπεια:

Κατηγορία I: αναξιοποίητες ιαματικές πηγές (I.Π.)

- **Πρότυπο Ια:** αναξιοποίητες ιαματικές πηγές απομονωμένες στην ύπαιθρο
- **Πρότυπο Ιβ:** αναξιοποίητες ιαματικές πηγές στο περιβάλλον οικισμού (δυνητικά λουτρόπολης)

Κατηγορία II: αξιοποιημένες ιαματικές πηγές (I.Π.)

- **Πρότυπο IIα:** μεμονωμένη απλή εγκατάσταση θερμολισμού απομονωμένη στην ύπαιθρο.
- **Πρότυπο IIβ:** μεμονωμένη απλή εγκατάσταση θερμολισμού στο περιβάλλον λουτρόπολης.
- **Πρότυπο IIγ:** μεμονωμένο Θερμολιστικό Πάρκο απομονωμένο στην ύπαιθρο.

- **Πρότυπο Πδ:** μεμονωμένο Θερμαλιστικό Πάρκο στο περιβάλλον λουτρόπολης.
- **Πρότυπο Πε:** πολλές απλές εγκαταστάσεις θερμαλισμού στο περιβάλλον λουτρόπολης.
- **Πρότυπο Πστ:** πολλές απλές εγκαταστάσεις θερμαλισμού σε συνδυασμό με Θ.Π. στο περιβάλλον λουτρόπολης.

Επιπλέον και για να είναι πιο διεισδυτικό και ολοκληρωμένο το σύστημα, εξαντλώντας όλο το εύρος της τοπικής κλίμακας, στο σημείο αυτό εισάγονται και τρία κλιμακούμενα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού:

1^ο επίπεδο: καθεαυτό περιοχή θερμαλιστικών εγκαταστάσεων

2^ο επίπεδο: οικιστική περιοχή - λουτρόπολη

3^ο επίπεδο: ευρύτερη περιοχή θερμαλιστικής δραστηριότητας

Πίνακας 3. Κωδικοποίηση συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην τοπική κλίμακα. Μήτρα προτεινόμενων παρεμβάσεων ανάλογα με το πρότυπο και το επίπεδο σχεδιασμού

Επίπεδο σχεδιασμού	Κατηγορία I		Κατηγορία II					
	Πρότυπο Ia	Πρότυπο Ib	Πρότυπο IIa	Πρότυπο IIβ	Πρότυπο IIγ	Πρότυπο IIδ	Πρότυπο IIε	Πρότυπο IIστ
1ο επίπεδο	√	√	√	√	√	√	√	√
2ο επίπεδο	-	√	-	√	-	√	√	√
3ο επίπεδο	√	√	√	√	√	√	√	√

Σημείωση: Ειδικά για τις περιπτώσεις εγκαταστάσεων που βρίσκονται απομονωμένες στην ύπαιθρο (Πρότυπα Ia, IIa και IIγ) το 2^ο επίπεδο -του οικισμού/λουτρόπολης- δεν υφίσταται.

Αναλυτικότερα, ως 1^ο επίπεδο σχεδιασμού (καθεαυτό περιοχή θερμαλιστικών εγκαταστάσεων) ορίζεται το Θερμαλιστικό Πάρκο ή σε περίπτωση πολλών απλών εγκαταστάσεων μαζί η περιοχή/τμήμα της λουτρόπολης στο οποίο αυτές εντοπίζονται, ως 2^ο επίπεδο σχεδιασμού (οικιστική περιοχή-λουτρόπολη) ορίζεται ο οικισμός-πόλη που βρίσκεται είτε σε συνέχεια είτε σε μικρή απόσταση από τις θερμαλιστικές εγκαταστάσεις, δηλαδή ο οικισμός από τον οποίο υπάρχει σχέση εξάρτησης με τις εγκαταστάσεις και τέλος, ως 3^ο επίπεδο σχεδιασμού (ευρύτερη περιοχή θερμαλιστικής δραστηριότητας), ορίζεται η ενδοχώρα των εγκαταστάσεων ή της λουτρόπολης (περιμετρικοί-όμοροι Δήμοι).

4.2. Διασφάλιση της ανταπόκρισης του συστήματος στις εκάστοτε αναπτυξιακές δυνατότητες των θερμαλιστικών προορισμών

Δεδομένου ότι, γενικά, οι αναπτυξιακές προοπτικές μεταξύ των θερμαλιστικών πόλων δεν είναι δυνατόν να είναι πάντοτε οι ίδιες για διάφορους λόγους (οικονομικούς, χωροταξικούς κ.λπ.), ενώ επίσης σε άλλες περιπτώσεις η θερμαλιστική δραστηριότητα αποτελεί κύρια λειτουργία και σε άλλες δευτερεύουσα, το σύστημα που διαμορφώθηκε παραπάνω θα πρέπει να προσαρμοστεί καταλλήλως, ώστε να υπεισέρχεται σε αυτό και η παράμετρος της αναπτυξιακής δυνατότητας. Στο πλαίσιο αυτό, απαραίτητη θεωρείται η "αναπαραγωγή" του συστήματος προκειμένου να προκύψουν τα εξής δύο σενάρια έντασης ανάπτυξης:

- α. σενάριο ήπιας ανάπτυξης του θερμαλιστικού τουρισμού, και
- β. σενάριο έντονης ανάπτυξης του θερμαλιστικού τουρισμού.

Ειδικότερα, όσον αφορά στο σενάριο ήπιας ανάπτυξης, στόχος είναι οι χωρικές παρεμβάσεις που θα λάβουν χώρα στην περιοχή μιας ιαματικής πηγής να είναι μεσαιας κλίμακας έντασης, δηλαδή ο χωρικός σχεδιασμός να μην εντείνεται ή εντατικοποιείται τόσο στην ιαματική πηγή αλλά να κατανέμεται και στον ευρύτερο χώρο (αστικό και εξωαστικό), ο οποίος θα καλείται να συμπληρώσει και να υποστηρίξει τη λειτουργία και τη δραστηριότητα του θερμαλισμού-θερμαλιστικού τουρισμού. Ειδικότερα, επιδίωξη στο σενάριο αυτό είναι οι πόλοι ήπιας ανάπτυξης να αξιοποιούν σε μικρή ένταση τους υπάρχοντες ιαματικούς πόρους, συμβάλλοντας στη διάχυση του τουρισμού και των τουριστών σε περιοχές διαφορετικές από τις έως τώρα καθιερωμένες.

Από την άλλη πλευρά, όσον αφορά στο σενάριο της έντονης ανάπτυξης, στόχος είναι η δημιουργία συνθηκών αυτονομίας του θερμαλιστικού πόλου και γι' αυτό, ο χωρικός σχεδιασμός οφείλει να είναι πιο εκτεταμένος. Στην ουσία, στους θερμαλιστικούς πόλους έντονης ανάπτυξης επιδίωξη δεν είναι απλώς η έντονη εκμετάλλευση του φυσικού πόρου και η υπερπροσφορά εγκαταστάσεων και υποδομών θερμαλιστικού τουρισμού, αλλά η μετατροπή τους σε ένα διευρυμένο, ποικιλόμορφο και ισχυρό πόλο τουριστικής έλξης, που θα μπορεί να ικανοποιήσει όλες τις κοινωνικές, οικονομικές και ηλικιακές ομάδες, σε αντίθεση με ό,τι ισχύει σήμερα. Επίσης, σκεπτικό του χωρικού σχεδιασμού στις περιοχές αυτές πρέπει να είναι η δημιουργία οικονομίας κλίμακας τουριστικών υπηρεσιών, με αφορμή την παρουσία ενός φυσικού πόρου (ιαματικές πηγές), που από τη φύση και μόνο προεπιλέγεται η χωροθέτησή του.

Με βάση την παραπάνω λογική, τα κριτήρια επιλογής μιας περιοχής (ιαματικής πηγής) για την προώθηση του ενός ή του άλλου σεναρίου αναγκαστικά διαφέρουν. Ειδικότερα, όσον αφορά στα κριτήρια επιλογής για την προώθηση του σεναρίου της ήπιας ανάπτυξης του θερμαλιστικού τουρισμού, αυτά είναι:

- περιορισμένος όγκος (ποσότητα) ιαματικών νερών,

- ικανή ποιότητα ιαματικών νερών,
- μέτρια αναγνωρισιμότητα και επισκεψιμότητα από θερμαλιστές,
- υπαγωγή στην ορεινή ζώνη ή σε δυσπρόσιτες περιοχές (νησιά κ.λπ.),
- ικανοποιητικός βαθμός προσβασιμότητας,
- ικανού μεγέθους πληθυσμός (στην ευρύτερη περιοχή),
- γειτνίαση με τουριστικούς πόλους μεσαίας δυναμικότητας,
- εντοπισμός σε περιοχή του δικτύου Natura, ή εν γένει εντός προστατευόμενων περιοχών (ΤΙΦΚ, Περιοχές Οικοανάπτυξης κ.λπ.).

Από την άλλη πλευρά, τα κριτήρια για την επιλογή του σεναρίου της έντονης ανάπτυξης του θερμαλιστικού τουρισμού, είναι:

- ικανή ποιότητα και ποσότητα ιαματικών νερών,
- ήδη διαμορφωμένη προτίμηση από τους θερμαλιστές,
- γειτνίαση με κύρια δίκτυα μεταφοράς (οδικά, σιδηροδρομικά κ.λπ.),
- γειτνίαση με περιοχές/πόλους υψηλού τουριστικού ενδιαφέροντος και ανάπτυξης
- υψηλής ποιότητας φυσικό περιβάλλον,
- ύπαρξη ικανού μεγέθους λουτρόπολης (σε συνέχεια ή ως δορυφόρος οικισμός),
- ικανή έκταση Θερμαλιστικού Πάρκου ή γενικότερα χώρου για την ανάπτυξη του θερμαλιστικού τουρισμού.

5. Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΤΟΥ ΘΕΡΜΑΛΙΣΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Έχοντας διαμορφώσει το σύστημα χωρικού σχεδιασμού ειδικά για την περίπτωση της Ελλάδας, επόμενο και ακόμη πιο καθοριστικό βήμα αποτελεί η επιλογή των κατάλληλων κατευθύνσεων χωρικού σχεδιασμού για τη χώρα, λαμβάνοντας υπόψη τις σύγχρονες τάσεις που επικρατούν στον τομέα του θερμαλιστικού τουρισμού (υποχώρηση της διάστασης της θεραπείας έναντι της αναζωογόνησης και της ψυχικής-σωματικής υγείας και ευεξίας).

Για τη διερεύνηση των σύγχρονων τάσεων που επικρατούν στο χωρικό σχεδιασμό των θερμαλιστικών προορισμών, αρχικά η έρευνα στράφηκε στην προσπάθεια εντοπισμού συγγραμμάτων που θα εξέταζαν την εν λόγω ειδική μορφή τουρισμού από τη χωρική της διάσταση. Ωστόσο, παρά την εκτεταμένη βιβλιογραφική έρευνα¹⁰, μόλις ένα γερμανόγλωσσο βιβλίο εντοπίστηκε από το συγγραφέα Otto Glaus ("*Planen und bauen moderner*

¹⁰ Η έρευνα για τον εντοπισμό ξένης/διεθνούς βιβλιογραφίας πραγματοποιήθηκε στην αγγλική, γαλλική, ισπανική και ιταλική γλώσσα, ύστερα από σχετικό γλωσσάρι που δημιουργήθηκε με την απαραίτητη ορολογία ειδικά για το σκοπό αυτό.

heilbaeder"), το οποίο εξέταζε το είδος χωρικού σχεδιασμού που ενδείκνυται για τους θερμαλιστικούς πόλους. Όμως, το βιβλίο αυτό, τελικά ελάχιστα χρήσιμο αποδείχθηκε καθώς ήταν αρκετά παλιό (δεκαετία '70), γεγονός που σήμαινε ότι δεν λάμβανε υπόψη του τις τάσεις σχεδιασμού που επικρατούν στη σύγχρονη εποχή. Παράλληλα, ακόμη κι αν παρέκαμπτε κανείς την παλαιότητά του, το εν λόγω σύγγραμμα αδυνατούσε να αποδειχθεί χρήσιμο για την περίπτωση της Ελλάδας, καθώς: α) περιλάμβανε πρότυπα χωρικού σχεδιασμού με βάση μόνον τοπογραφικά, γεωλογικά και υδρολογικά κριτήρια (κλίσεις εδάφους, ροή υδάτων των πηγών, ευαισθησία εδάφους γύρω από τις ιαματικές πηγές κ.λπ.) και β) οι προτάσεις σχεδιασμού, αφορούσαν κυρίως περιπτώσεις ιαματικών πηγών στην ύπαιθρο (εκτός αστικών περιοχών) και μάλιστα χωρίς πρότερη αξιοποίηση, δηλαδή περιπτώσεις τόπων που δεν προβάλλουν κανέναν περιορισμό στην υλοποίηση του όποιου χωρικού σχεδιασμού (σχεδιασμός από μηδενική βάση).

Με δεδομένη την αδυναμία εντοπισμού κάποιου σύγχρονου συγγράμματος που να πραγματεύεται τη χωρική διάσταση και σχεδιασμό των θερμαλιστικών πόλων λαμβάνοντας υπόψη τις σύγχρονες τάσεις, επόμενο -αναγκαστικό- βήμα της έρευνας ήταν η υλοποίηση επιτόπιας έρευνας σε περιοχές του εξωτερικού και συγκεκριμένα θερμαλιστικών πόλων που θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ως πρότυπα καλής πρακτικής για την περίπτωση της Ελλάδας.

Συγκεκριμένα, η επιτόπια έρευνα, έλαβε χώρα το έτος 2008 και περιλάμβανε την επίσκεψη και αυτοψία συνολικά δέκα (10) θερμαλιστικών προορισμών στην Ιταλία, τη Γαλλία και την Ισπανία (βλ. Πίνακα 4). Όσον αφορά τα κριτήρια βάσει των οποίων επιλέχθηκαν οι συγκεκριμένες περιοχές, αυτά ήταν η σπουδαιότητά τους στις αντίστοιχες χώρες καθώς και οι σχετικές χωρικές ομοιότητες που παρουσίαζαν με τις αντίστοιχες ελληνικές (όλες οι περιοχές ανήκουν στη ευρωπαϊκή Μεσόγειο). Στο σημείο αυτό, αξίζει επίσης να αναφερθεί ότι βασική υπόθεση εργασίας αποτέλεσε η παραδοχή ότι, εφ' όσον οι εν λόγω θερμαλιστικοί πόλοι αναφέρονται από τους αρμόδιους φορείς των χωρών τους (ENIT, France-Thermale, ANBAL) στη λίστα των σπουδαιότερων και διαρκώς αναπτυσσόμενων θερμαλιστικών προορισμών τους, τότε ο χωρικός σχεδιασμός που εφαρμόζεται στις περιοχές αυτές, μπορεί να θεωρηθεί ως πρότυπο καλής πρακτικής και για την περίπτωση της γειτονικής Ελλάδας.

Σύμφωνα λοιπόν με την επιτόπια έρευνα στο εξωτερικό, τα συμπεράσματα που προέκυψαν και θεωρήθηκαν ως καλές πρακτικές χωρικού σχεδιασμού θερμαλιστικών προορισμών ήταν συνοπτικά τα ακόλουθα:

- α. στο άμεσο περιβάλλον που εντοπίζονταν οι εγκαταστάσεις θερμαλισμού υπήρχε πρόνοια για τη χωροθέτηση αρκετών υποδομών για την ανάπτυξη επιπλέον ειδικών μορφών τουρισμού, όπως: καζίνο, συνεδριακά κέντρα κ.λπ.,

- β. στις περιπτώσεις λουτροπόλεων, ο σχεδιασμός προέβλεπε διάφορες υποδομές ελεύθερου χρόνου όπως: βιβλιοθήκες, κινηματογράφους, θέατρα κ.ο.κ., ενώ επίσης ειδικός σχεδιασμός προβλεπόταν και για την αναβάθμιση της κινητικότητας, όπως: υποδομές ΑΜΕΑ, θέσεις πάρκινγκ, ποδηλατόδρομοι, πεζόδρομοι κ.ο.κ. και
- γ. σχεδόν πάντοτε υπήρχε σχετικός σχεδιασμός για δραστηριότητες και υποδομές που θα αξιοποιούσαν και θα αναδείκνυαν τα φυσικά και πολιτιστικά κοιτάσματα της ευρύτερης περιοχής των θερμολιστικών πόλων.

Πίνακας 4. Βασικά χωρικά χαρακτηριστικά των εμπειρικά εξετασθέντων θερμολιστικών προορισμών του εξωτερικού

Θερμολιστικός Προορισμός	Περιφέρεια	Νομός	Υψόμετρο	Εγκαταστάσεις θερμολισμού	Χαρακτήρας περιοχής/λουτρόπολης	Πληθυσμός
ΙΤΑΛΙΑ						
Fiugi Terme	Lazio	Frosinone	747 μ.	2 Θ.Π.	Ορεινή	9.047
Tivoli Terme	Lazio	Roma	33 μ.	1 Θ.Π.	Πεδινή	-
Telese Terme	Campania	Benevento	55 μ.	2 Θ.Π.	Πεδινή παραποτάμια	5.740
Terme di San Teodoro	Campania	Avellino	480 μ.	1 Θ.Π.	Ορεινή	-
ΓΑΛΛΙΑ						
Balaruc-les-Bains	Languedoc-Roussillon	Hérault	0 μ.	1 απλή εγκατ/ση και 1 Θ.Π.	Παραθαλάσσια	6.517
Amélie-les-Bains	Languedoc-Roussillon	Pyrénées Orientales	230 μ.	1 απλή εγκατ/ση	Παραποτάμια	3.500
Le Boulou	Languedoc-Roussillon	Pyrénées Orientales	80 μ.	1 Θ.Π.	Παραποτάμια	4.858
ΙΣΠΑΝΙΑ						
Caldes de Montbui	Cataluña	Barcelona	203 μ.	3 απλές εγκατ/σεις	Ημιορεινή	16.200
Olmedo	Castilla y León	Valladolid	780 μ.	1 Θ.Π.	Ορο-πεδινή παραποτάμια	3.714
Palacio de las Salinas	Castilla y León	Valladolid	767 μ.	1 Θ.Π.	Ορο-πεδινή	-

Πηγή: Ϊδια επεξεργασία στοιχείων επιτόπιας έρευνας και στοιχείων από ιστοσελίδες των σχετικών Δήμων

6. ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΡΜΑΛΙΣΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

6.1. Αρχές σχεδιασμού

Πριν από κάθε προσπάθεια προσδιορισμού και διατύπωσης κατευθύνσεων χωρικού σχεδιασμού για τους τόπους θερμαλιστικού τουρισμού, στο σημείο αυτό χρήσιμο θα ήταν να τεθούν ορισμένες αρχές σχεδιασμού. Ειδικότερα, οι αρχές που παρατίθενται παρακάτω, δεν αποτελούν προϊόν εμπλουτισμού κάποιων ήδη διατυπωθέντων για την περίπτωση του θερμαλιστικού τουρισμού, αφού όπως ήδη έχει αναφερθεί (κεφ. 5), εξειδικευμένο σύγγραμμα που να εξετάζει τη συγκεκριμένη μορφή τουρισμού από τη χωρική διάσταση δεν κατέστη δυνατόν να εντοπιστεί. Ούτε όμως αποτελούν προϊόν παρθενογένεσης. Αντίθετα, οι αρχές που παρουσιάζονται αποτελούν μια επιλεκτική αναφορά στις βασικότερες που συνοδεύουν το χωρικό σχεδιασμό γενικά, σε συνδυασμό με άλλες που συνοδεύουν συνήθως τον τουριστικό σχεδιασμό. Παράλληλα, έγινε προσπάθεια οι αρχές αυτές να εμπλουτιστούν και από την εμπειρία που αποκτήθηκε κατά την επιτόπια έρευνα στο εξωτερικό.

- Εξασφάλιση βιωσιμότητας του φυσικού πόρου των ιαματικών πηγών: οι ιαματικές πηγές -όπως και κάθε φυσικός πόρος- θα πρέπει να διαχειρίζονται με σύνεση και σεβασμό, ώστε να δύναται να επωφεληθούν από αυτές και οι μελλοντικές γενιές (αρχή της αειφορίας)
- Εξασφάλιση αναβαθμισμένου οικιστικού (δομημένου) και φυσικού περιβάλλοντος: με δεδομένο ότι γενικότερα οι προορισμοί θερμαλιστικού τουρισμού αποτελούν πλέον περιοχές που αποσκοπούν εκτός από τη θεραπεία, στην ψυχική και πνευματική ανάταση και ευεξία, σημαντικό ρόλο διαδραματίζει τόσο η ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος (άμεσου και ευρύτερου) όσο και η ποιότητα του οικιστικού περιβάλλοντος (στις περιπτώσεις λουτροπόλεων) (Gosrodini, 2001 · Μπεριάτος, 2002).
- Ανάδειξη ταυτότητας τόπου (place identity): σήμερα, που οι σύγχρονες τάσεις όσον αφορά στον τουρισμό απαιτούν νέους, διαφοροποιημένους και αυθεντικούς προορισμούς, η απόκτηση "ταυτότητας" αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την οικονομική βιωσιμότητα και ελκυστικότητά τους (Δέφνερ και Μεταξάς, 2006).
- Εξασφάλιση ελκυστικότητας τουριστικού-θερμαλιστικού προορισμού: αναμφισβήτητα, η εξασφάλιση της ελκυστικότητας από ένα θερμαλιστικό προορισμό προβάλλει ως απαραίτητη και αναγκαία σήμερα, προκειμένου ο προορισμός αυτός να παραμείνει ανταγωνιστικός. Επομένως, δεδομένης και της

παρατεταμένης διαμονής στους τόπους θερμαλιστικού τουρισμού (που ο κύκλος της υδροθεραπείας προϋποθέτει), απαραίτητος κρίνεται ο σχεδιασμός δραστηριοτήτων και υποδομών ελεύθερου χρόνου, με στόχο την εξασφάλιση της προσφοράς αναβαθμισμένων -τουριστικών και μη- υποδομών και υπηρεσιών (Δέφνερ, 1999).

- Εξασφάλιση αναβαθμισμένων υποδομών και δικτύων κοινής ωφέλειας: είναι λογικό ότι οι θερμαλιστικοί προορισμοί, αλλά και κάθε τουριστικός προορισμός στον οποίο παρατηρείται υψηλή συγκέντρωση πληθυσμού σε συγκεκριμένες περιόδους, θα πρέπει να διαθέτουν επαρκείς υποδομές, υπηρεσίες και δίκτυα κοινής ωφέλειας (π.χ. δίκτυο ύδρευσης-αποχέτευσης, συλλογή σκουπιδιών), με στόχο τη διατήρηση της ποιότητας του περιβάλλοντος και την προσφορά ικανοποιητικών τουριστικών υπηρεσιών στους επισκέπτες (Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001).
- Εξασφάλιση προσβασιμότητας: είναι δεδομένο ότι οι πόλοι θερμαλιστικού τουρισμού –όπως και όλοι οι τουριστικοί πόλοι– θα πρέπει να υποστηρίζονται από άρτιες μεταφορικές υποδομές (οδικό-σιδηροδρομικό δίκτυο, λιμάνια κ.λπ.), οι οποίες θα διευκολύνουν την πρόσβαση από και προς αυτούς, τόσο για τους ίδιους τους θερμαλιστές όσο ακόμη και για καταστάσεις έκτακτης ανάγκης.

Με βάση τις παραπάνω αρχές, στη συνέχεια επιχειρείται η διατύπωση κατευθύνσεων χωρικού σχεδιασμού με στόχο την άρση της προβληματικής εικόνας που παρουσιάζει σήμερα η συντριπτική πλειονότητα των θερμαλιστικών προορισμών της χώρας, το συγχρονισμό τους με τις σύγχρονες τάσεις στο πεδίο του θερμαλιστικού τουρισμού και κατ'επέκταση την επίτευξη της ολοκληρωμένης ανάπτυξής τους.

6.2. Κατευθύνσεις σχεδιασμού στην τοπική κλίμακα (προσαρμοσμένες στο προτεινόμενο σύστημα)

Με βάση το σύστημα χωρικού σχεδιασμού που διαμορφώθηκε στο κεφ. 4.1 και συνδυάζοντας: α) τις αρχές που διατυπώθηκαν προηγουμένως και β) τα συμπεράσματα για το χωρικό σχεδιασμό που προέκυψαν ύστερα από την εμπειρική έρευνα στο εξωτερικό, στο σημείο αυτό παρατίθενται συγκεντρωτικά οι βασικές κατευθύνσεις σχεδιασμού ειδικά για την περίπτωση της Ελλάδας. Πιο συγκεκριμένα, η παρουσίαση των κατευθύνσεων που ακολουθεί, γίνεται ανά επίπεδο σχεδιασμού στην τοπική κλίμακα, δηλαδή για καθένα από τα τρία (3) επίπεδα που προτάθηκαν στο σύστημα που διαμορφώθηκε.

Κατ' αρχήν όσον αφορά στο **1^ο επίπεδο** (καθεαυτό περιοχή θερμαλιστικών εγκαταστάσεων), η λογική που κατά κύριο λόγο υιοθετείται, είναι αυτή της ζωνοποίησης.

Συγκεκριμένα, ανάλογα την περίπτωση-πρότυπο, ο σχεδιασμός προβλέπει τη χρήση του συνόλου ή συνδυασμού των ακόλουθων ζωνών:

- ζώνη προστασίας του φυσικού πόρου (ιαματικής πηγής), ακτίνας τουλάχιστον ενός (1) χιλιομέτρου, όπως άλλωστε προβλέπεται και από την ελληνική νομοθεσία (Ν.4086/60 και Ν.3498/06),
- ζώνη θερμαλισμού, η οποία θα περιλαμβάνει τις απαραίτητες θερμαλιστικές εγκαταστάσεις (υπαίθριες ή/και στεγασμένες για την περίοδο του χειμώνα) και η οποία θα χωροθετείται στην προσφορότερη πλησιέστερη θέση εκτός της ζώνης προστασίας (για να βρίσκονται οι εγκαταστάσεις κοντά στην ιαματική πηγή),
- ζώνη ξενοδοχειακού/ων καταλύματος/ων σε συνέχεια και κατά το δυνατόν σε σύνδεση με τις θερμαλιστικές εγκαταστάσεις, προκειμένου να είναι εφικτή η προσφορά των αντίστοιχων υπηρεσιών και κατά την περίοδο του χειμώνα,
- ζώνη αναψυχής-ψυχαγωγίας, η οποία μπορεί να περιλαμβάνει υποδομές εστίασης, τουριστικό περίπτερο, αίθουσες πολιτιστικών εκδηλώσεων, λαογραφικό μουσείο κ.λπ., προκειμένου ο χώρος να εμπλουτιστεί με υπηρεσίες και υποδομές ελεύθερου χρόνου,
- ζώνη πρασίνου, η οποία θα περιβάλλει τουλάχιστον τις προηγούμενες ζώνες και θα είναι κατάλληλα διαμορφωμένη ώστε να προσφέρεται και για δραστηριότητες ξεκούρασης-αναψυχής (κιόσκια, διάδρομοι περιπάτου, ποδηλατόδρομοι κ.λπ.),
- ζώνη αθλητικών δραστηριοτήτων, η οποία θα βρίσκεται σε σχετική απόσταση από τις ξενοδοχειακές και θερμαλιστικές εγκαταστάσεις και η οποία θα περιλαμβάνει αθλητικές εγκαταστάσεις που θα συμπληρώνουν τις ήδη προσφερόμενες από τον πλησιέστερο οικισμό-λουτρόπολη (σε περίπτωση που υπάρχει),
- ζώνη ανάπτυξης (επιπλέον) ειδικών μορφών τουρισμού, (αποκλειστικά στο σενάριο έντονης ανάπτυξης), όπως για παράδειγμα συνεδριακός τουρισμός, εκθεσιακός τουρισμός, τουρισμός τυχερών παιχνιδιών (καζίνο) κ.λπ.

Επιπλέον, ειδικά για τις περιπτώσεις θερμαλιστικών προορισμών που περιλαμβάνουν πολλές απλές εγκαταστάσεις (θερμαλισμού) εντός οικιστικού ιστού – λουτρόπολης (Πρότυπο Πε και Πρότυπο Πστ), στο 1ο επίπεδο σχεδιασμού, αντί του συστήματος ζωνοποίησης που αναφέρθηκε παραπάνω, προτείνεται η λογική της ενοποίησης των εν λόγω διάσπαρτων εγκαταστάσεων (κατά το πρότυπο/μέθοδο της ενοποίησης αρχαιολογικών χώρων στην Αθήνα), μέσω πεζοδρομήσεων, δενδροφυτεύσεων κ.ο.κ.

Από την άλλη πλευρά, στο **2^ο επίπεδο** (οικιστική περιοχή–λουτρόπολη) όπου αυτό υπάρχει, ο χωρικός σχεδιασμός που προτείνεται περιλαμβάνει συγκεκριμένες προτάσεις, οι οποίες ανάλογα με τη περίπτωση ποικίλουν ανάμεσα σε:

- αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος (μέσω κτιριοδομικών κανονισμών, αστικών αναπλάσεων, χώρων πρασίνου κ.λπ.)
- δημιουργία υποδομών ελεύθερου χρόνου (π.χ. μουσεία, βιβλιοθήκες, αίθουσες πολιτιστικών εκδηλώσεων, αίθουσες εκθέσεων, κινηματογράφοι κ.λπ.)
- αξιοποίηση εγκαταλελειμμένου θερμαλιστικού κτιριακού δυναμικού για ψυχαγωγική-πολιτιστική χρήση (αποκλειστικά στα Πρότυπα της Κατηγορίας II)
- σχεδιασμός ειδικών υποδομών (πεζοδρομήσεις, ποδηλατόδρομοι, parking, υποδομές για ΑΜΕΑ κ.λπ.)

Τέλος, όσον αφορά στο **3^ο επίπεδο** (ευρύτερη περιοχή–ενδοχώρα), ο σχεδιασμός που προτείνεται, κατά κύριο λόγο περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- σχεδιασμό ήπιων και εναλλακτικών μορφών τουρισμού βάσει των φυσικών και πολιτιστικών κοιτασμάτων της ενδοχώρας
- ανάδειξη-αξιοποίηση ιστορικών, αρχαιολογικών κ.λπ. πόρων που διαθέτει η εκάστοτε ευρύτερη περιοχή
- σχεδιασμό επαρκών μεταφορικών υποδομών για τη διευκόλυνση της πρόσβασης
- σχεδιασμό ειδικών μορφών τουρισμού (αποκλειστικά στο σενάριο έντονης ανάπτυξης), όπως για παράδειγμα τουρισμό χειμερινών σπορ, θεματικά πάρκα κ.ο.κ.

7. ΟΠΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΥΠΑ

Σε μια προσπάθεια οπτικοποίησης και εύληπτης κατανόησης του χωρικού σχεδιασμού που προτείνεται στην τοπική κλίμακα, στη συνέχεια παρουσιάζεται με περιεκτικό και σύντομο τρόπο το περιεχόμενο και οι κατευθύνσεις σχεδιασμού για κάθε Πρότυπο -με τη χρήση αφαιρετικών σχεδίων- ειδικά για το 1ο και 2ο επίπεδο σχεδιασμού.

Πρότυπο Ια και Πρότυπο Ιβ

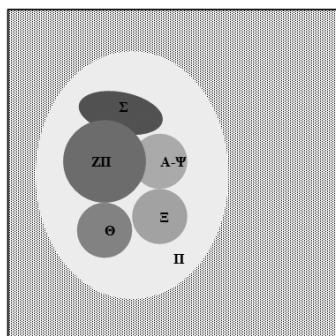
Στην ουσία τα Πρότυπα Ια (Αναξιοποίητες ιαματικές πηγές απομονωμένες στην ύπαιθρο) και Ιβ (Αναξιοποίητες ιαματικές πηγές στο περιβάλλον οικισμού) διαφέρουν ελάχιστα μεταξύ τους ως προς το σχεδιασμό που προτείνεται, εκτός κάποιων παραλλαγών που ισχύουν λόγω της ύπαρξης οικισμού στο περιβάλλον της ιαματικής πηγής στην περίπτωση

του Ιβ. Συγκεκριμένα, στον σενάριο ήπιας ανάπτυξης, τόσο στο Πρότυπο Ια όσο και στο Πρότυπο Ιβ, προτείνεται η λογική της ζωνοποίησης και συγκεκριμένα η δημιουργία των ακόλουθων ζωνών: ζώνη προστασίας, ζώνη θερμαλισμού, ζώνη αναψυχής και ψυχαγωγίας και ζώνη αθλητισμού. Μόνη διαφορά στο σχεδιασμό για το σενάριο αυτό είναι ότι στη μεν περίπτωση που η ιαματική πηγή είναι απομονωμένη στην ύπαιθρο (Ια), θα πρέπει να προβλέπεται ζώνη για την υποδοχή μικρού ξενοδοχειακού καταλύματος στο περιβάλλον της ιαματικής πηγής, σε αντίθεση με την περίπτωση που η πηγή εντοπίζεται στο περιβάλλον ενός οικισμού (Ιβ), οπότε η συγκεκριμένη υποδομή (ξενοδοχείο/α) ενδεικνύεται να φιλοξενείται στο περιβάλλον του οικισμού.

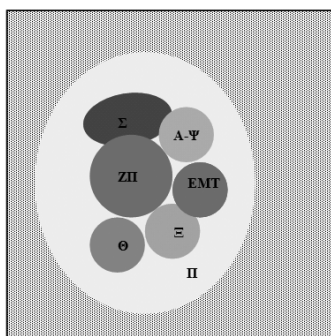
Πρότυπο Ι α

Αναξιοποίητες ιαματικές πηγές απομονωμένες στην ύπαιθρο

Σενάριο ήπιας ανάπτυξης



Σενάριο έντονης ανάπτυξης



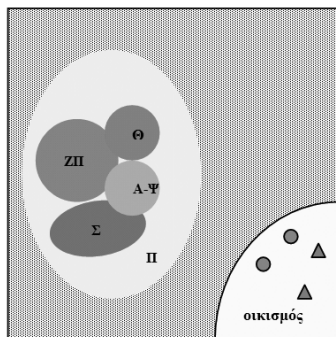
- Ζ.Π. Ζώνη Προστασίας
- Θ Ζώνη Θερμαλισμού
- Ξ Ζώνη ξενοδοχειακών καταλυμάτων
- Α-Ψ Ζώνη αναψυχής - ψυχαγωγίας
- Σ Ζώνη αθλητικών δραστηριοτήτων
- ΕΜΤ Ζώνη ειδικών μορφών τουρισμού

- Ξενοδοχειακή υποδομή
- ▲ Υποδομή ελεύθερου χρόνου

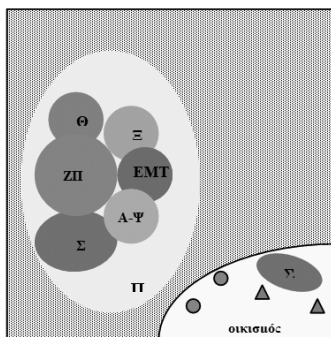
Πρότυπο Ι β

Αναξιοποίητες ιαματικές πηγές στο περιβάλλον λουτρόπολης

Σενάριο ήπιας ανάπτυξης



Σενάριο έντονης ανάπτυξης



Από την άλλη πλευρά, όσον αφορά στο σενάριο έντονης ανάπτυξης, αυτό παραμένει ακριβώς το ίδιο μεταξύ των Προτύπων Ια και Ιβ (αφού σε αυτή την περίπτωση επιδιώκεται

η αυτονομία του θερμαλιστικού πόλου), με τη διαφορά ότι στην περίπτωση που υπάρχει οικισμός στο περιβάλλον της ιαματικής πηγής (Ιβ), ο σχεδιασμός θα πρέπει να επεκτείνεται και στο γειτονικό οικισμό, περιλαμβάνοντας σχεδόν το σύνολο των προτάσεων που διατυπώθηκαν για το δεύτερο επίπεδο σχεδιασμού (οικιστική περιοχή–λουτρόπολη) στο κεφ. 6.2.

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι βασική διαφορά μεταξύ του σεναρίου ήπιας ανάπτυξης και του σεναρίου έντονης ανάπτυξης είναι η πρόβλεψη, στο δεύτερο σενάριο, ζώνης για τη δημιουργία επιπλέον ειδικής ή ειδικών μορφών τουρισμού (εντός του Θερμαλιστικού Πάρκου που θα δημιουργηθεί) για την περαιτέρω υποστήριξη της θερμαλιστικής δραστηριότητας.

Πρότυπο Πα και Πρότυπο Πβ

Η λογική του σχεδιασμού που προτείνεται στην περίπτωση των Προτύπων Πα (μεμονωμένη απλή εγκατάσταση απομονωμένη στην ύπαιθρο) και Πβ (μεμονωμένη θερμαλιστική εγκατάσταση στο περιβάλλον λουτρόπολης), στην ουσία παραμένει ακριβώς η ίδια με τα Πρότυπα Ια και Ιβ αντίστοιχα, αφού η χωρική δομή μεταξύ τους είναι η ίδια, με μόνη διαφορά την πρότερη αξιοποίηση των ιαματικών πηγών. Ωστόσο, λόγω της διαφοράς αυτής (δηλαδή την προηγούμενη ύπαρξη υποδομών), όπου διαπιστωθεί η ανάγκη δημιουργίας νέων υποδομών θερμαλισμού στα Πρότυπα Πα και Πβ (λόγω αδυναμίας των υπάρχουσών να υποστηρίξουν τις σύγχρονες απαιτήσεις σε χώρους και υπηρεσίες), τότε προτείνεται η αξιοποίηση (αλλαγή χρήσης) των παλιών εγκαταστάσεων και η χωροθέτηση σε αυτές υπηρεσιών και λειτουργιών αναψυχής και ψυχαγωγίας.

Πρότυπο Πγ και Πρότυπο Πδ

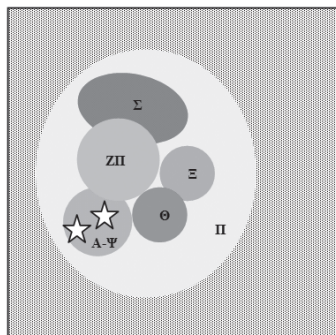
Όπως έχει φανεί και σε όλες τις προηγούμενες περιπτώσεις, βασική επιλογή σχεδιασμού αποτελεί η μετατροπή του χώρου της/ων θερμαλιστικής/ών εγκατάστασης/ων σε Θερμαλιστικό Πάρκο με διάφορες λειτουργίες και υποδομές. Επομένως, όπως είναι λογικό, στις περιπτώσεις των Προτύπων Πγ (Θερμαλιστικό Πάρκο απομονωμένο στην ύπαιθρο) και Πδ (Θερμαλιστικό Πάρκο στο περιβάλλον λουτρόπολης) που προϋπάρχει η δομή του Θερμαλιστικού Πάρκου με τις διάφορες υποδομές του, ο σχεδιασμός δεν διαφοροποιείται στη βασική του λογική, παρά μόνο στο ότι αυτή τη φορά λαμβάνεται υπόψη και το ήδη υπάρχον –συνήθως ανενεργό/εγκαταλελειμμένο– κτιριακό απόθεμα, το οποίο εν προκειμένω προτείνεται να αξιοποιηθεί για τη δημιουργία των απαραίτητων υποδομών αναψυχής και ψυχαγωγίας (όπως και στα Πρότυπα Πα και Πβ).

Παράλληλα, στο Πρότυπο Πδ ειδικά, που στο περιβάλλον του Θερμαλιστικού Πάρκου εντοπίζεται οικισμός, επιβάλλεται να υπάρξει ειδικός σχεδιασμός, όπως αυτός προτάθηκε στο κεφ. 6.3 για το 2^ο επίπεδο σχεδιασμού.

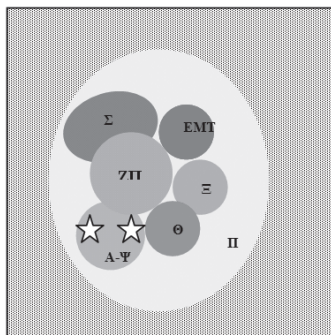
Πρότυπο II γ

Θερμαλιστικό Πάρκο απομονωμένο στην ύπαιθρο

Σενάριο ήπιας ανάπτυξης



Σενάριο έντονης ανάπτυξης



Ζ.Π. Ζώνη Προστασίας
Θ Ζώνη Θερμαλισμού
Ξ Ζώνη ξενοδοχειακών καταλυμάτων
Α-Ψ Ζώνη αναψυχής - ψυχαγωγίας
Σ Ζώνη αθλητικών δραστηριοτήτων
ΕΜΤ Ζώνη ειδικών μορφών τουρισμού

☆ Ανενεργή εγκατάσταση
θερμαλισμού

● Ξενοδοχειακή υποδομή

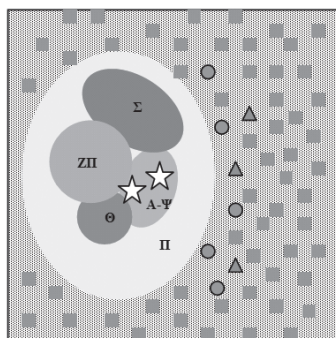
▲ Υποδομή ελεύθερου χρόνου

■ Κατοικία

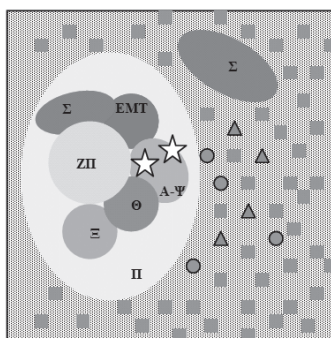
Πρότυπο II δ

Θερμαλιστικό Πάρκο στο περιβάλλον λουτρόπολης

Σενάριο ήπιας ανάπτυξης



Σενάριο έντονης ανάπτυξης



Πρότυπο IIε και Πρότυπο IIστ

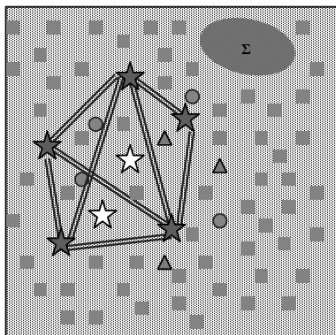
Τα Πρότυπα IIε (Πολλές απλές εγκαταστάσεις θερμαλισμού στο περιβάλλον λουτρόπολης) και IIστ (Πολλές απλές εγκαταστάσεις θερμαλισμού σε συνδυασμό με Θ.Π. στο περιβάλλον λουτρόπολης) αποτελούν αρκετά ενδιαφέρουσες περιπτώσεις από άποψη σχεδιασμού και αυτό καθώς το δύσκολο του εγχειρήματος είναι η κατά το δυνατόν ομαλή ένταξη και συνεργασία της θερμαλιστικής δραστηριότητας με τις υπάρχουσες δομές και λειτουργίες του οικισμού. Στο πλαίσιο αυτό, η βασική λογική που χρησιμοποιείται είναι αυτή της ενοποίησης των θερμαλιστικών εγκαταστάσεων (κατά το πρότυπο της ενοποίησης αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας) με τη δημιουργία πεζοδρομημένων αξόνων που θα συνδέουν τις εν λειτουργία υποδομές θερμαλισμού μεταξύ τους ή και με το Θερμαλιστικό Πάρκο (περίπτωση IIστ). Παράλληλα, σημαντικό ρόλο στην

προσπάθεια του σχεδιαστικού εγχειρήματος των συγκεκριμένων Προτύπων καλούνται να διαδραματίσουν και οι τυχόν ανενεργές και εγκαταλελειμμένες εγκαταστάσεις θερμαλισμού, οι οποίες προτείνεται να αλλάξουν χρήση και να χρησιμοποιηθούν ως υποδομές ελεύθερου χρόνου και πολιτισμού (αίθουσες εκδηλώσεων, πινακοθήκες κ.λπ.).

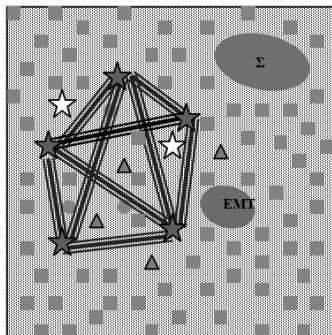
Πρότυπο II ε

Πολλές απλές εγκαταστάσεις θερμαλισμού στο περιβάλλον οικισμού

Σενάριο ήπιας ανάπτυξης



Σενάριο έντονης ανάπτυξης



- Ζ.Π. Ζώνη Προστασίας
- Θ Ζώνη Θερμαλισμού
- Ξ Ζώνη ξενοδοχειακών καταλυμάτων
- Α-Ψ Ζώνη αναψυχής - ψυχαγωγίας
- Σ Ζώνη αθλητικών δραστηριοτήτων
- EMT Ζώνη ειδικών μορφών τουρισμού

— Ισχυρός άξονας σύνδεσης

— Ήπιος άξονας σύνδεσης

★ Ενεργή εγκατάσταση θερμαλισμού

☆ Ανενεργή εγκατάσταση θερμαλισμού

● Ξενοδοχειακή υποδομή

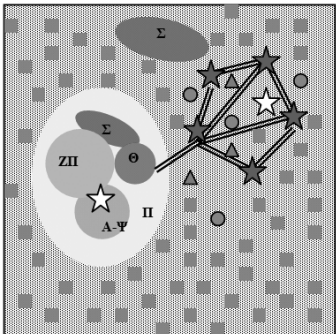
▲ Υποδομή ελεύθερου χρόνου

■ Κατοικία

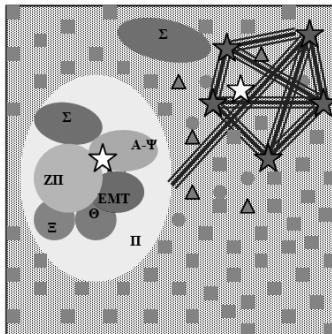
Πρότυπο II στ

Πολλές απλές εγκαταστάσεις θερμαλισμού σε συνδυασμό με Θ.Π. στο περιβάλλον οικισμού

Σενάριο ήπιας ανάπτυξης



Σενάριο έντονης ανάπτυξης



Επιπλέον, ο σχεδιασμός και στις δύο περιπτώσεις αυτές, θα πρέπει υποχρεωτικά να εκτείνεται και στο υπόλοιπο τμήμα της λουτρόπολης, σύμφωνα με όσα προτάθηκαν για το 2ο επίπεδο σχεδιασμού στο κεφ. 6.2.

Τέλος, υπενθυμίζεται στο σημείο αυτό, ότι όσον αφορά στο 3^ο επίπεδο σχεδιασμού (ευρύτερη περιοχή-ενδοχώρα) που αναφέρεται στο σύστημα που διαμορφώθηκε, αυτό παραμένει κοινό για όλα τα παραπάνω Πρότυπα, διαφέροντας μόνο μεταξύ σεναρίου ήπιας και έντονης ανάπτυξης. Συγκεκριμένα, για όλα τα Πρότυπα, στο σενάριο ήπιας ανάπτυξης,

ο σχεδιασμός στην ευρύτερη περιοχή οφείλει να περιλαμβάνει: την ανάπτυξη ήπιων και εναλλακτικών μορφών τουρισμού βάσει των φυσικών και πολιτιστικών κοιτασμάτων της ενδοχώρας, την ανάδειξη-αξιοποίηση των ιστορικών, αρχαιολογικών κ.λπ. πόρων που διαθέτει η εκάστοτε ευρύτερη περιοχή και τη δημιουργία επαρκών μεταφορικών υποδομών για τη διευκόλυνση της πρόσβασης. Αντίστοιχα, για όλα τα Πρότυπα στο σενάριο έντονης ανάπτυξης, ο σχεδιασμός στο 3^ο επίπεδο της ευρύτερη περιοχής ενδοχώρας οφείλει να περιλαμβάνει όλα τα παραπάνω, καθώς και επιπλέον την ανάπτυξη πρόσθετων ειδικών μορφών τουρισμού, που θα συμπληρώνουν τη λειτουργία του εγγύς θερμαλιστικού πόλου.

8. ΕΠΙΛΟΓΟΣ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην Ελλάδα, ο θερμαλισμός –και εσχάτως ο θερμαλιστικός τουρισμός– αποτελεί μια δραστηριότητα με μεγάλη παράδοση. Όμως, παρά τη διαρκή άνθιση της εν λόγω μορφής τουρισμού στη χώρα σχεδόν καθ' όλη τη διάρκεια του 20ου αιώνα, κατά τις δύο τελευταίες δεκαετίες, οι ελληνικές λουτροπόλεις αλλά και γενικά οι περιοχές που αναπτύσσεται ο θερμαλιστικός τουρισμός χαρακτηρίζονται από μια αλλοιωμένη εικόνα της οποίας κύρια χαρακτηριστικά είναι η εγκατάλειψη και η παρακμή. Για το λόγο αυτό, η ανάγκη ανασυγκρότησης των περιοχών αυτών, προβάλλει επιτακτική, αφού ειδικά η Ελλάδα στηρίζει σημαντικό μέρος της οικονομίας της και στον τουρισμό.

Όμως, η ανάγκη για την "ανασύνταξη" του χώρου του θερμαλιστικού τουρισμού στην Ελλάδα, δεν πηγάζει μοναδικά από το γεγονός ότι η χώρα οφείλει να αναβαθμίσει το τουριστικό προϊόν της και να διευρύνει την ποικιλία των μορφών τουρισμού που προσφέρει, προκειμένου να παραμείνει τουριστικά ανταγωνιστική. Ο λόγος για τον οποίο πρωτίστως κρίνεται απαραίτητη η ανασυγκρότηση και ο επανασχεδιασμός των περιοχών αυτών, είναι γιατί ο τόπος των ιαματικών πηγών δε θα πάψει ποτέ να προσελκύει την ανθρώπινη/τουριστική δραστηριότητα, λόγω της άρρηκτης σύνδεσής του με την υπόθεση της υγείας και αναψυχής. Γι' αυτό και θα πρέπει να χαρακτηρίζεται από την κατάλληλη χωρική οργάνωση και σχεδιασμό, προκειμένου να καταφέρει να προσελκύει επισκέπτες όχι μόνο αναγκαστικά (λόγω της σχέσης του με την υπόθεσή της υγείας), αλλά από επιλογή (λόγω ελκυστικότητας-γοητείας του προορισμού), τόσο στο παρόν όσο και στο μέλλον.

Στο πλαίσιο αυτό, απαραίτητη κρίνεται η εφαρμογή ενός σύγχρονου χωρικού σχεδιασμού και οργάνωσης των θερμαλιστικών προορισμών, που θα συμβάλλει στην άρση της προβληματικής εικόνας που οι περιοχές αυτές παρουσιάζουν σήμερα και θα τις "επανεπιδιώξει" επιτυχώς στο σύγχρονο τουριστικό σύστημα. Ειδικότερα, αυτό που πρέπει να γίνει κατανοητό είναι ότι ο χωρικός σχεδιασμός για τις περιοχές θερμαλιστικού τουρισμού, θα πρέπει να είναι αποτελεί ένα πολυεπίπεδο σύστημα/σχήμα, για να υπάρξει η επιδιωκόμενη αποτελεσματικότητα σε κάθε επίπεδο στις ευαίσθητες περιοχές των ιαματικών πηγών.

Ένα σύστημα χωρικού σχεδιασμού, το οποίο σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη του και να στηρίζεται σε τρεις (3) βασικές παραμέτρους:

1. την υφιστάμενη χωρική δομή του εκάστοτε θερμοαισθητικού τόπου-πόρου, η οποία θα ληφθεί υπόψη κατά τη διαδικασία διαμόρφωσης της σχεδιαστικής πρότασης,
2. την επιλογή-προσδιορισμό των κατάλληλων χωρικών επιπέδων σχεδιασμού, προκειμένου να υπάρχει η δυνατότητα και τα περιθώρια ολοκλήρωσης της δραστηριότητας, όχι μόνο στα όρια της κτιριακής εγκατάστασης αλλά της πολεοδομικής-οικιστικής ενότητας και ακόμη και της ευρύτερης περιοχής που υποστηρίζει λειτουργικά τη δραστηριότητα και τέλος,
3. την επιλογή των κατάλληλων σεναρίων έντασης (διαβάθμιση) της ανάπτυξης, ώστε κάθε προορισμός να αναπτύσσεται ανάλογα με τις αναπτυξιακές του δυνατότητες, που καθορίζονται από το στενό και το ευρύτερο περιβάλλον του, την ιστορία του και την ιδιαίτερη φυσιογνωμία του.

Από εκεί και πέρα, όσον αφορά στις χωρικές παρεμβάσεις (δηλαδή τις προτεινόμενες κάθε φορά λειτουργίες, χρήσεις, υποδομές), ανεξάρτητα από την περίπτωση, αυτές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τις σύγχρονες τάσεις που αφορούν στην εν λόγω μορφή τουρισμού, να είναι σύμφωνες με τις σύγχρονες αντιλήψεις και αρχές περί βιωσιμότητας και ελκυστικότητας ενός τουριστικού προορισμού (οικονομικές, περιβαλλοντικές κ.λπ.) και να εξασφαλίζουν την προσφορά επαρκών τουριστικών υπηρεσιών υψηλών προδιαγραφών.

Κλείνοντας, αυτό που έχει σημασία να ειπωθεί είναι ότι στην Ελλάδα, ο θερμοαισθητικός τουρισμός αποτελεί μια ειδική μορφή τουρισμού με ξεχωριστό ειδικό βάρος και διαχρονική αξία. Για το λόγο αυτό, υπάρχει ανάγκη σοβαρής αντιμετώπισής του, με λεπτομερή σχεδιασμό των τόπων που αυτός αναπτύσσεται, που θα λαμβάνει υπόψη του πολλές παραμέτρους, ο συνυπολογισμός των οποίων θα εξασφαλίσει την επιτυχία του σχεδιαστικού εγχειρήματος.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

- Γκιώνη-Σταυροπούλου Γ. (1983) *Απογραφή θερμομεταλλικών πηγών Ελλάδος I: Αιγαίο Πέλαγος*, Υδρολογικές και Υδρογεωλογικές Έρευνες - Αρ.39, Αθήνα: ΙΓΜΕ.
- Γοσποδίνη Α. (2005) "Χωρικές πολιτικές για τη βιώσιμη ανάπτυξη των μικρών ελληνικών Πόλεων", *Αειχώρος*, 4(1): 136-161.
- Δέφνερ Α. και Μεταξάς Θ. (2006) "Ταυτότητα, εικόνα και μάρκετινγκ των πόλεων: η περίπτωση της Νέας Ιωνίας στο Νομό Μαγνησίας", στο: Χ. Κοκκώσης και Γ. Φώτης (επιμ.), *Περιφερειακή επιστήμη και πολιτική: Ελλάδα και Βαλκάνια*, 70

- Εθνικό Συνέδριο του Ελληνικού Τμήματος της Διεθνούς Εταιρείας Περιφερειακής Επιστήμης, Αθήνα: Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης, 143-165.
- Δέφνερ Α. (1999) "Πολιτιστικός τουρισμός και δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου: η επίδραση στις λειτουργίες των πόλεων", στο: Δ. Οικονόμου και Γ. Πετράκος, *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων: διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*, Αθήνα-Βόλος: Gutenberg/Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 113-152.
- Εμμανουήλ Ε. (1935) *Λουτρά και ιαματικά ύδατα εν τη αρχαιότητι*, Εν Αθήναις: χ.ε.
- ΕΟΤ (2008) έρευνα στα αρχεία του Τμήματος Ιαματικών Πηγών, Αθήνα.
- ΕΟΤ (1966) *Λουτροπόλεις και ιαματικές πηγές*, Αθήνα: ΕΟΤ.
- ΕΟΤ (1954) *Λουτροπόλεις και ιαματικά πηγαί 1951-1952-1953*, Αθήνα: ΕΟΤ.
- ΕΣΥΕ (2001) *Απογραφή μόνιμου πληθυσμού Ελλάδας*, (διαθέσιμο στο www.statistics.gr).
- Ζαχαρόπουλος Κ. και Μπαρμπίκας Η. (2001) *Τα Λουτρά της Ελλάδας – Περιγηγητικός Οδηγός*, Β' Έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη.
- ΚΕΠΑΜΕ - Κέντρο Χωροταξικών-Πολεοδομικών-Αρχιτεκτονικών Μελετών και Ερευνών (2000) *Στρατηγικό πλαίσιο χωρικών κατευθύνσεων για την ανάπτυξη του ιαματικού τουρισμού στην Ελλάδα*, Αθήνα: ΚΕΠΑΜΕ – ΥΠΕΧΩΔΕ.
- Κοκκόσης Χ. και Τσάρτας Π. (2001) *Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και περιβάλλον*, Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική.
- Λέκκας Ν. (1938) *Αι επτακόσια πενήντα μεταλλικά πηγαί της Ελλάδος*, Αθήνα: ΙΓΜΕ.
- Μπεριάτος Η. (2002) "Νέες προσεγγίσεις στον σχεδιασμό και την πολιτική προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος", *Τόπος*, τεύχος 18-19: 177-195.
- Ορφανός Γ. (1985) "Απογραφή θερμομεταλλικών πηγών Ελλάδος II: Πελοπόννησος", *Υδρολογικές και Υδρογεωλογικές Έρευνες* Αρ.39, Αθήνα: ΙΓΜΕ.
- Παπαγεωργίου Μ. (2009) *Χωρική οργάνωση, ανάπτυξη και σχεδιασμός του θερμολιστικού τουρισμού στην Ελλάδα*, - Διδακτορική Διατριβή, Βόλος: Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης – Παν. Θεσσαλίας.
- Σκαρπιά-Χόιτελ Ξ. (1996) *Λουτροθεραπεία και αναψυχή: ιστορική εξέλιξη των λουτρών*, Θεσσαλονίκη: University Studio Press.
- Σπαθή Σ. (2000) *Ο ιαματικός τουρισμός και η ανάπτυξη του τουρισμού υγείας στην Ελλάδα*, Αθήνα: ΚΕΠΕ.
- Σύνδεσμος Δήμων και Κοινοτήτων Ιαματικών Πηγών Ελλάδος – Ελληνική Θερμολιστική Εταιρεία (2006) *Ιαματικές πηγές και λουτροπόλεις – ελληνικός θερμολισμός*, Θεσσαλονίκη: Σ.Δ.Κ.Ι.Π.Ε. – Ε.Θ.Ε.
- Σφέτσος Κ.Σ. (επ.) (1988) "Απογραφή θερμομεταλλικών πηγών Ελλάδος III: Ηπειρωτική Ελλάς", *Υδρολογικές και Υδρογεωλογικές Έρευνες*, 39, Αθήνα: ΙΓΜΕ.
- Σωτηριάδης Δ. και Σαραφίδης Ε. (193-) *Ιαματικά ύδατα της Ελλάδας: 1930*, (χ.τ.): (χ.ε.).

- ΦΕΚ 1138B/11-06-2009, *Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού.*
- ΦΕΚ 230/A/06 (N. 3498/2006) *περί ανάπτυξης του ιαματικού τουρισμού και άλλες διατάξεις.*
- ΦΕΚ Α/112/60 (N. 4086/1960) *περί τροποποίησης και συμπλήρωσης διατάξεων των περί ιαματικών πηγών.*
- Χαριτάκης Κ. (1935) *Αι ιαματικάί πηγαί και λουτροπόλεις της Ελλάδας*, Ιατρική Εγκυκλοπαίδεια, Εκδόσεις Εφημερίδας *Ανεξάρτητος*, Αθήνα.

Ξενόγλωσση

- Douglas N., Douglas N. και Derrett R. (2001) *Special interest tourism*, Milton, Australia: John Wiley & Sons.
- Federazione Italiana delle Industrie Termali e delle Acque Minerali Curative [FEDERTERME] (2004) "Rapporto sul sistema termale in Italia", (Rapporto di ricerca, coordinatore della ricerca: Emilio Becheri) Roma: Federterme.
- Gerbod P. (2004) *Loisirs et santé: les thermalismes en Europe des origines à nos jours*, Paris: Honoré Champion.
- Glaus O. (1975) *Planen und bauen moderner heilbaeder*, Zürich: Verlag Karl Krämer und Co.
- Gospodini A. (2001) "Urban design, urban space morphology, urban tourism; an emerging new paradigm concerning their relationship", *European Planning Studies*,9(7): 925-929.
- Jaltet M. (1985) *La santé par les eaux: 2000 ans de thermalisme*, Paris: L'instant durable.
- Jamot C. (1988) *Thermalisme et villes thermales en France*, Clermont Ferrand: Publications de l'Institut d'Etudes du Massif Central.

Διαδίκτυο

- www.enit.it, Agenzia Nazionale del Turismo
- www.france-thermale.org, Conseil National des Exploitants Thermaux
- www.anbal.es, Asociación Nacional de Balnearios (España)
- www.fluggiterme.it, guida de la cittadina
- www.comune.tivoli.rm.it, Κοινότητα Tivoli
- www.comune.teleseterme.bn.it, Κοινότητα Telese Terme
- www.comunedivillamaina.it, Κοινότητα Villamaina
- www.ville-balaruc-les-bains.com, Δήμος Balaruc-les-Bains

www.mairie-leboulou.fr, Δήμος Le Boulou

www.amelie-les-bains.com, Δήμος Amélie-les-Bains Palalda

www.caldesdemontbui.cat, Δήμος Caldes de Montbui

www.ayto-medinadelcampo.es, Δήμος Medina del Campo (Palacio de las Salinas)

www.olmedo.ayuntamientosdevalladolid.es, Δήμος Olmedo

Μαρίλένα Παπαγεωργίου

· Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμ. Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης,

Πεδίον Άρεως, 38334, Βόλος

e-mail: mpapageorgiou95@hotmail.com

Η συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας κατά την περίοδο 2004-2007

Νίκος Τριανταφυλλόπουλος

Εντεταλμένος διδασκαλίας (407/80), Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Θωμαή Κανδήλα

Επιστημονικός συνεργάτης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Περίληψη

Κατά την περίοδο 2004-2007 σημειώθηκε κορύφωση της παραγωγής κατοικίας στα αστικά κέντρα της χώρας. Η κατασκευή νέων κατοικιών, καθώς και οι τιμές τους, έφθασαν σε ιστορικά υψηλά επίπεδα. Το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον εννόησε την εξέλιξη αυτή: τα επιτόκια στεγαστικής πίστης κινήθηκαν σε χαμηλά επίπεδα, και υπήρχε η απαραίτητη ρευστότητα για τη δανειοδότηση των ενδιαφερομένων αγοραστών. Κατά την περίοδο αυτή, προαναγγέλθηκαν δύο σημαντικές αλλαγές στη φορολογία των ακινήτων, οι οποίες προβλήθηκαν ιδιαίτερα από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης και τους επαγγελματίες της αγοράς και προεξοφλούσαν σημαντικές αυξήσεις στις τιμές των κατοικιών: η επιβολή ΦΠΑ στα ακίνητα και η δραστική αύξηση των αντικειμενικών αξιών τους από τις αρχές του 2006. Το ερώτημα που τίθεται και διερευνάται στην εργασία αυτή είναι το εξής: με δεδομένο το ευνοϊκό μακροοικονομικό περιβάλλον, σε ποιο βαθμό και με ποιο τρόπο, οι αγοραστές κατοικίας επηρεάστηκαν από τις απόψεις που προβλήθηκαν από τα ΜΜΕ προκειμένου να προχωρήσουν στην απόκτηση στέγης; Για τη διερεύνηση του ερωτήματος αυτού διενεργήθηκε μικρής έκτασης έρευνα με ερωτηματολόγιο στο οποίο απάντησαν άτομα που αγόρασαν κατοικία κατά την περίοδο μελέτης σε δύο επαρχιακές πόλεις της Ελλάδας. Από την έρευνα προέκυψε ότι πράγματι, ένα σημαντικό ποσοστό, ικανό να επηρεάσει το ισοζύγιο της προσφοράς με τη ζήτηση, επηρεάστηκε από τις φορολογικές αλλαγές.

Η εργασία αυτή αποτελεί μια από τις πρώτες προσπάθειες αξιοποίησης των προσεγγίσεων της κοινωνικής ψυχολογίας και του οικονομικού συμπεριφορισμού στην κατανόηση της αγοράς κατοικίας.

Λέξεις κλειδιά

Αγορά κατοικίας, κοινωνική ψυχολογία, οικονομικός συμπεριφορισμός.

House buyers' behaviour in Greece during 2004-2007

During the period 2004-2007, there was a peak in both housing construction and house prices in Greece. Two important changes in the real estate tax regime were early announced, which were extensively promoted by the mass media and real estate professionals, in a way that anticipated significant increases in real estate prices: the imposition of VAT on real estate and the drastic tax increases on real estate transfers from the beginning of 2006. The question posed and investigated in this work is the following: given the favourable economic environment, this work investigates to what degree and in which ways, were home-buyers influenced by the views presented by the mass media, in order to proceed to the acquisition of a privately-owned dwelling?

Based on both social psychology and behavioural economics approach, a survey was performed with a questionnaire, which was answered by people who had bought their home during the study period, in two Greek cities.

Home-buyers were informed about the imposition of new tax regulations and considered that house prices would continue to rise. They were not directly influenced by the messages received from the mass media, but through discussion with members of their family, they reached the pessimistic conclusion that the acquisition of a privately-owned home would be more difficult in the future and, therefore, they felt they had to proceed with buying a dwelling as soon as possible.

Keywords

Housing market, social psychology, behavioural economics.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Κατά τα έτη 2000-2007 ο κλάδος παραγωγής κατοικίας στην Ελλάδα ήταν ιδιαίτερα δραστήριος. Η κορύφωση ωστόσο στην παραγωγή νέων κατοικιών και στις τιμές τους σημειώθηκε κατά την περίοδο 2004-2007. Ήδη από τα μέσα του 2008, πριν την εκδήλωση της παγκόσμιας χρηματοοικονομικής κρίσης και των προβλημάτων της ελληνικής

οικονομίας, παρατηρούνταν σημαντική μείωση στην παραγωγή κατοικιών¹, και αρνητικές τάσεις μεταβολής των αγοραίων αξιών τους, όπως επισημαίνεται και από την Τράπεζα της Ελλάδος (2010: 78). Πλήθος δημοσιευμάτων στον τύπο βεβαιώνουν ότι ο αριθμός των αδιάθετων διαμερισμάτων είναι μεγάλος.

Τα μακροοικονομικά δεδομένα που χαρακτηρίζαν την οικονομία της χώρας, τουλάχιστον από το 2001, ευνόησαν την ανάπτυξη της αγοράς κατοικίας, στοιχεία της οποίας παρουσιάζονται παρακάτω. Εν τούτοις, η ιδιαίτερη συγκυρία της περιόδου 2004-2007, προβληματίζει σχετικά με την πιθανή ύπαρξη και άλλων παραγόντων που λειτούργησαν στην αγορά, πλέον των μακροοικονομικών.

Η εργασία αυτή εμπνέεται από την πρωτοπόρο έρευνα που διενεργήθηκε από τους Karl Case και Robert Shiller (1988) στα τέλη της δεκαετίας του 1980, και στην οποία διερευνούνταν η συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας σε τέσσερις πόλεις των ΗΠΑ (Anaheim, San Francisco, Boston και Milwaukee). Στις πόλεις αυτές είχε σημειωθεί σημαντική αύξηση στις τιμές των κατοικιών κατά την περίοδο 1983-1987². Οι ερευνητές παρατήρησαν ότι, στα περισσότερα μοντέλα, η μελέτη της μεταβολής των τιμών εστιάζονταν σε μακροοικονομικούς παράγοντες, όπως τα επιτόκια δανεισμού, το εισόδημα και τις δημογραφικές μεταβολές. Εν τούτοις, κατά την περίοδο εκείνη, οι τιμές των κατοικιών είχαν αυξηθεί μόνο σε συγκεκριμένες πόλεις των ΗΠΑ. Για το λόγο αυτόν, υπέθεσαν ότι αυτή η διαφοροποίηση θα έπρεπε να οφείλεται και σε άλλους παράγοντες, πλέον των μακροοικονομικών και των θεμελιωδών μεγεθών της αγοράς, και εστίασαν την έρευνά τους στη διερεύνηση της ψυχολογίας των αγοραστών κατοικίας.

Την έρευνα των Case και Shiller δεν ακολούθησαν και νέες μελέτες με την ίδια προβληματική για την αγορά κατοικίας, απ' όσο είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε. Η έκρηξη που σημειώθηκε στις τιμές των ακινήτων από τα μέσα της δεκαετίας του 1980 σε ορισμένες αγορές, θεωρούνταν για σημαντικό χρονικό διάστημα ως ένα μάλλον ανεξήγητο και συγκυριακό φαινόμενο (Case και Shiller, 1988· Renaud, 1997). Εν τούτοις, από τη δεκαετία του '90 σε πολλές αγορές ακινήτων χωρών της ελεύθερης αγοράς εμφανίζονται τέτοια φαινόμενα, καθώς και μια άρρυθμη, κυκλική πορεία. Σήμερα, είναι γνωστό ότι τόσο η κυκλική πορεία των κτηματαγορών όσο και η εκδήλωση φουσκών (*bubbles*) οφείλονται στην πλήρη απελευθέρωση του χρηματοοικονομικού συστήματος και της κίνησης κεφαλαίων, καθώς

¹ Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ, ήδη από τις αρχές του 2008 παρατηρήθηκε μείωση κατά 17% των εκδόσεων νέων αδειών κατασκευής κατοικιών, σε σχέση με το αντίστοιχο χρονικό διάστημα του 2007. Κατά τα επόμενα έτη η μείωση ήταν πολύ μεγαλύτερη. Βλ. ενδεικτικά τα άρθρα των Κ. Σιωμόπουλου στο Το Βήμα, 4/5/2008, Δ. Κοντογιάννη στην Ελευθεροτυπία 6/10/2008, Γ. Φιντικάκη, Τα Νέα, 21/10/2008.

² Οι αυξήσεις των τιμών των κατοικιών ήταν πάνω από 10% ετησίως. Χαρακτηριστικά αναφέρουμε ότι στη Βοστόνη η αύξηση μεταξύ 1984 και 1985 ήταν 37%.

και ότι αποτελούν ένα εγγενές στοιχείο των κτηματαγορών στις χώρες ελεύθερης οικονομίας (Dehesh A. και Pugh C., 2000 · Pugh και Dehesh, 2001 · Τριανταφυλλόπουλος, 2005).

Με αναφορά την έρευνα των Case και Shiller, στόχος της παρούσας εργασίας είναι η διερεύνηση της ύπαρξης ψυχολογικών παραγόντων που πιθανόν προέτρεψαν έναν αριθμό αγοραστών να σπεύσουν να αποκτήσουν κατοικία στην Ελλάδα, με αποτέλεσμα να καταγραφεί υπερβάλλουσα ζήτηση, η οποία οδήγησε στην σημαντική αύξηση των τιμών των κατοικιών, και κατά συνέπεια στην αύξηση των ετήσιων όγκων παραγωγής τους. Σε θεωρητικό επίπεδο στην εργασία αυτή, επιδιώκεται η ανάδειξη της χρησιμότητας και ο συνδυασμός όχι μόνο του οικονομικού συμπεριφορισμού στην ανάλυση και κατανόηση της κτηματαγοράς, που προωθούν οι Case και Shiller, αλλά και των προσεγγίσεων της κοινωνικής ψυχολογίας, που έως τώρα έχουν αγνοηθεί. Έτσι, αν και η συγκεκριμένη εργασία έχει κοινή αφετηρία διερεύνησης με εκείνη των δύο αμερικανών ερευνητών –τον εντοπισμό πιθανών ψυχολογικών αιτιών στη συμπεριφορά των αγοραστών– διαφοροποιείται στο ότι διερευνά την επίδραση συγκεκριμένων γεγονότων που επέδρασαν πιθανότατα στη συμπεριφορά τους, και διευρύνει το θεωρητικό υπόβαθρο του ερωτήματος.

Συγκεκριμένα, στην εργασία αυτή διερευνάται:

- A. Η επίδραση που πιθανότατα είχε στη συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας η προαναγγελία δύο φορολογικών ρυθμίσεων που προβλήθηκαν ιδιαίτερα από τα ΜΜΕ:
 - Της επιβολής του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας στις οικοδομές (Ν. 3427/2005) από 1.1.2006, και
 - Της σημαντικής αύξησης των αντικειμενικών αξιών –που αποτελούσε και την προϋπόθεση για την εφαρμογή του ΦΠΑ– σε δύο δόσεις. Η πρώτη τέθηκε σε ισχύ από 1.1.2006 και η δεύτερη από 1.3.2007.
- B. Ο τρόπος με τον οποίο οι εν δυνάμει αγοραστές κατοικίας προσέλαβαν και επεξεργάστηκαν νοητικά τις πληροφορίες σχετικά με τις νέες ρυθμίσεις.

Η εργασία περιλαμβάνει τα εξής κύρια μέρη: αρχικά γίνεται μια σύντομη επισκόπηση του θεωρητικού πλαισίου που υποστηρίζει την εργασία, και στη συνέχεια παρουσιάζεται η εξέλιξη της αγοράς κατοικίας με βάση επίσημα δημοσιευμένα στοιχεία. Ακολουθεί η παρουσίαση και η ερμηνεία των αποτελεσμάτων έρευνας πεδίου που διενεργήθηκε με την αξιοποίηση των σχετικών θεωρητικών προσεγγίσεων.

2. ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Σύμφωνα με πολυάριθμες έρευνες, ψυχολογικοί παράγοντες του ατόμου καθώς και το περιβάλλον του, έχουν μεγάλο βάρος στη λήψη επενδυτικών αποφάσεων (Kent κ.ά., 2002). Κατά τον Keynes (1936/2001) μεταξύ ανθρώπων που έρχονται σε επαφή αναπτύσσονται

αλληλεπιδράσεις, σε τέτοιο βαθμό ώστε αυτοί να τείνουν να σκέφτονται και να συμπεριφέρονται παρόμοια και συνήθως ανορθολογικά, ακολουθώντας τα "ζώδη ένστικτά" τους (Akerlof και Shiller, 2009). Έτσι, όταν οι τιμές αυξάνονται, σπεύδουν μαζικά να αποκτήσουν τα περιουσιακά στοιχεία που επιθυμούν θεωρώντας ότι στο μέλλον αυτό θα είναι δυσκολότερο, ή θεωρώντας ότι η πρόσοδος που θα έχουν από μια επένδυση θα είναι σημαντική. Αντίθετα, όταν οι τιμές μειώνονται, σπεύδουν να εκποιήσουν την περιουσία τους προκειμένου να μετριάσουν τις απώλειες. Κατ' ανάλογο τρόπο λειτουργεί και η αγορά ακινήτων, με αποτέλεσμα να εντείνονται εν γένει τα χαρακτηριστικά της κυκλικής της πορείας. Έτσι, η ζήτηση και οι τιμές των ακινήτων αυξάνονται σε περιόδους ευφορίας και ανόδου του κύκλου. Το αντίστροφο συμβαίνει σε περιόδους κρίσης. Ειδικά σε ότι αφορά τις περιόδους επέκτασης της αγοράς ακινήτων, ο χρόνος εκδήλωσης και η ένταση του παραπάνω φαινομένου επιτείνονται λόγω της βραδύτητας παραγωγής νέων κτιρίων, αφού από τη στιγμή που θα εκδηλωθεί η ζήτηση, και έως αυτή να ικανοποιηθεί, μεσολαβεί χρονικό διάστημα περίπου δύο ετών. Δηλαδή η προσφορά αναγκαστικά υπολείπεται της ζήτησης για κάποιο διάστημα, με προφανείς επιπτώσεις στις τιμές. Σε ότι αφορά τον αριθμό των μεταβιβάσεων ακινήτων και τις τιμές τους, ο Renard (1993) υπογραμμίζει ότι αυτοί αυξάνονται με γοργούς ρυθμούς σε περιόδους επέκτασης της αγοράς (*effet de levier*), ενώ αντίθετα σε περιόδους συρρίκνωσης μειώνονται με βραδύτητα, επειδή οι ιδιοκτήτες τους αρνούνται να δεχθούν τη μείωση της αξίας των ακινήτων τους, και να τα εκποιήσουν σε χαμηλότερη τιμή από τη μέγιστη που αυτά είχαν αγγίξει σε κάποια δεδομένη χρονική στιγμή (*effet de cliquet*).

Σύμφωνα με προσεγγίσεις του οικονομικού συμπεριφορισμού (*behavioral economics*), οι περισσότεροι επενδυτές ενεργούν όπως πράττει το πλήθος, υπακούοντας στο "ένστικτο της αγέλης" (*herd instinct*), προκαλώντας με τη συμπεριφορά τους την "υπερθέρμανση" των αγορών, και συχνά εκδήλωση "φουσκών" στις αγορές (Shiller, 1995· Beltratti, 2004). Το φαινόμενο της "συμπεριφοράς αγέλης" (*herd behavior*) προσέληκε το ενδιαφέρον αρχικά της ψυχολογίας και στη συνέχεια της οικονομίας. Οι πρώτοι από τους οικονομολόγους που ενδιαφέρθηκαν για το φαινόμενο είναι ο Thorstein Veblen (1899, 1900) και ο Harvey Leibenstein (1950, 1966) που θεωρείται από τους πρωτοπόρους του οικονομικού συμπεριφορισμού, ενώ από τους κοινωνικούς ψυχολόγους πρωτεργάτες θεωρούνται ο Gabriel Tarde (1898/1989, 1903) και ο Gustave Le Bon (1895/2003). Οι προσεγγίσεις των δύο επιστημών είναι διαφορετικές. Την οικονομία, και ιδιαίτερα τον οικονομικό συμπεριφορισμό, απασχολούν κυρίως τα μακροπρόθεσμα αποτελέσματα του φαινομένου, καθώς και οι δυναμικές ωφέλειες που μπορούν να προκύψουν, από επενδυτική άποψη. Με μονάδα αναφοράς το άτομο, η ψυχολογία ερευνά το πώς και το γιατί οι άνθρωποι εκδηλώνουν αυτού του τύπου την κοινωνική συμπεριφορά. Το ενδιαφέρον των

οικονομικών αναλύσεων επικεντρώνεται κυρίως στο μακρο-επίπεδο ανάλυσης του φαινομένου της "συμπεριφοράς αγέλης", θεωρώντας τα ατομικά κίνητρα δεδομένα, σταθερά και κατά βάση ορθολογικά. Στις μελέτες ψυχολογίας το ενδιαφέρον εστιάζεται στις διαδικασίες που αναπτύσσονται στη μικροκλίμακα, ενώ αγνοεί τα αποτελέσματά τους σε μακροοικονομικό και θεσμικό επίπεδο (Lie, 1997· Daniel κ.ά., 2002· Wurgler, 2002). Και οι δύο προσεγγίσεις παρουσιάζουν κάποια μειονεκτήματα: κατά τον Rook (2006), βασική αδυναμία της οικονομικής ανάλυσης αποτελεί η αποσιώπηση των κινήτρων που προκαλούν τη "συμπεριφορά αγέλης", ενώ κύρια αδυναμία της έρευνας της ψυχολογίας είναι η αγνόηση του ρόλου των δομικών χαρακτηριστικών του ευρύτερου θεσμικού περιβάλλοντος στη διαμόρφωση των κινήτρων και των δράσεων των ατόμων που συμπεριφέρονται ως αγέλη (Van Ginneken, 2003, σημειώνεται στο Rook, 2006).

Ο Tarde (1903) στο έργο του "*Οι Νόμοι της Μίμησης*" θεωρεί ότι η μίμηση είναι συστατικό της κοινωνίας, καθώς και ότι μίμηση σημαίνει υπνοβασία. Επίσης υποστηρίζει ότι η δημιουργία του πλήθους συνδέεται στενά με στοιχεία αστικής κοινωνικότητας, άποψη που φαίνεται ότι ασπάζονται και νεότεροι επιστήμονες, όπως ο Borch (2005). Ο Tarde (1890, 2007· Towns, 2003· Blackman, 2007· Barry και Thrift, 2007) πιστεύει ιδιαίτερα στη σημασία των μιμητικών συμπεριφορών, αφού θεωρεί ότι η μίμηση πραγματοποιείται *ab interioribus ad exteriora*, δηλαδή η μίμηση των ιδεών εμφανίζεται, πριν ακόμη αυτές αποκτήσουν υπόσταση. Εκτός από τους ψυχολόγους, σημαντικοί οικονομολόγοι ερευνητές αναγνωρίζουν επίσης ότι, ο μιμητισμός είναι το βασικό στοιχείο που προκαλεί τη "συμπεριφορά αγέλης" (Shiller, 1995· Beltratti, 2004).

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι είναι χρήσιμη –αν όχι επιτακτική– η διεπιστημονική προσέγγιση του φαινομένου της "συμπεριφοράς αγέλης", που θα αναλύσει τόσο τα αίτια όσο και τα αποτελέσματά του, σε μικρο και μακρο-κλίμακα. Προϋπόθεση γι' αυτό αποτελεί ο μετριασμός του βάρους της νεοκλασικής κυρίως υπόθεσης της αποτελεσματικότητας της αγοράς (*efficient market hypothesis*), και της ορθολογικότητας του ατόμου και του *homo oeconomicus*, που κυριαρχούν στις περισσότερες οικονομικές προσεγγίσεις, αλλά και σε ορισμένες ψυχολογικές, αφού υπάρχουν και κοινωνικοί ψυχολόγοι που δεν αναγνωρίζουν ανορθολογισμό στη συμπεριφορά του πλήθους, όπως για παράδειγμα οι Turner και Killian (1957). Οι τελευταίοι μάλιστα θεωρούν ότι ο μιμητισμός, η μετάδοση και η υποβολή –ως έννοιες της ψυχολογίας– θα πρέπει να υπαχθούν κατά κύριο λόγο σε μια κοινωνιολογική προσέγγιση (Borch, 2006).

Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί η έννοια της "περιορισμένης ορθολογικότητας" (*bounded rationality*) που εισήγαγε ο οικονομολόγος Herbert Simon στη δεκαετία του '50 (Simon, 1986). Η έννοια αυτή γίνεται πλέον αποδεκτή και από κύκλους ψυχολόγων και συνδράμει σε μια προσπάθεια γεφύρωσης του χάσματος των προσεγγίσεων μεταξύ

της ψυχολογίας και της οικονομίας. Σύμφωνα με την έννοια της "περιορισμένης ορθολογικότητας", παράγοντες που ενυπάρχουν στην ανθρώπινη φύση, καθώς και στο ευρύτερο θεσμικό περιβάλλον, οδηγούν τα άτομα στο να προχωρήσουν όχι στη βέλτιστη, αλλά στην περισσότερο ικανοποιητική επιλογή και δράση.

3. ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

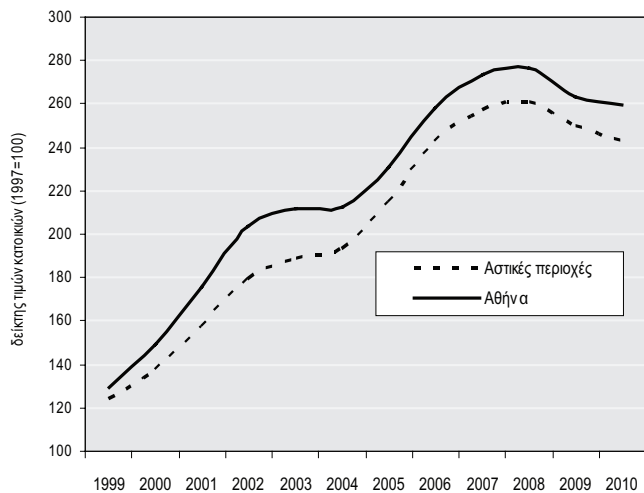
Στο μέρος αυτό της εργασίας παραθέτονται εν συντομία κάποια βασικά "αντικειμενικά" δεδομένα της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα, και επισημαίνονται οι κύριες μακροοικονομικές προϋποθέσεις που οδήγησαν στην πρωτόγνωρη ανάπτυξη της αγοράς κατά την περίοδο μετά το 2000.

Σύμφωνα με δημοσιευμένα στοιχεία στα *Στατιστικά Δελτία Οικονομικής Συγκυρίας* της Τράπεζας της Ελλάδος, ο ρυθμός μεταβολής του ετήσιου δείκτη των τιμών των κατοικιών τόσο στην Αθήνα όσο και στα υπόλοιπα αστικά κέντρα ήταν ήδη υψηλός από το 2000, και παρουσιάζεται υψηλότερος κατά τις περιόδους 2000-2002, και 2004-2006 (Σχήμα 1). Θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο δείκτης αφορά το σύνολο του αποθέματος που μεταβιβάζεται, δηλαδή νεόκτιστες και μεταχειρισμένες κατοικίες. Κατά κανόνα, η τάση αύξησης των τιμών παρατηρείται αρχικά στις νέες κατοικίες, ενώ προοδευτικά μεταδίδεται και στις παλαιές, επειδή η αύξηση των τιμών νέων κατοικιών στρέφει μέρος των αγοραστών κατοικίας στην αγορά μεταχειρισμένων. Ως εκ τούτου, οι αυξήσεις των τιμών νέων κατοικιών ήταν πιθανότατα μεγαλύτερες εκείνων που αντιπροσωπεύει ο δείκτης. Έκρηξη παρατηρείται και στην έκδοση νέων οικοδομικών αδειών, όπου σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ η παραγωγή νέων κατοικιών στη χώρα γνώρισε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης κατά τις περιόδους 2000-2002, 2004-2006, και κορυφώθηκε κατά το 2005 (Σχήμα 2)³.

Η απελευθέρωση της αγοράς κεφαλαίων και του χρηματοπιστωτικού συστήματος στην Ελλάδα ολοκληρώθηκε όταν η χώρα υιοθέτησε την ενιαία νομισματική πολιτική με την είσοδό της στην ΟΝΕ το 2001, και αδιαμφισβήτητα επηρέασε την αγορά κατοικίας, αφού επέφερε σημαντικές μεταβολές στην τραπεζική χρηματοδότησή της. Από τις σπουδαιότερες επιπτώσεις της είναι η μείωση των επιτοκίων στεγαστικής πίστης (Σχήμα 3), τα οποία κατά την περίοδο 2004-2007 ήταν σημαντικά χαμηλότερα του ρυθμού αύξησης των τιμών των κατοικιών, καθώς και η άρση του περιορισμού στην τραπεζική χρηματοδότηση του τομέα ήδη από το 1988 και η κατάργηση του ορίου που ίσχυε έως τότε για την τραπεζική χρηματοδότηση μέχρι το 70% της συνολικής αξίας ενός ακινήτου.

³ Στην αξιολόγηση αυτών των δεδομένων θα πρέπει να ληφθούν υπόψη τα εξής: α) η έκδοση νέας άδειας κατασκευής δε συνεπάγεται και την κατασκευή του κτιρίου, και β) από την έκδοση μιας άδειας κατασκευής έως την κατασκευή της μεσολαβεί ελάχιστο χρονικό διάστημα δώδεκα μηνών. Εν τούτοις, κατά την περίοδο μελέτης (2004-καλοκαίρι 2007), θεωρείται ότι σχεδόν το σύνολο των νέων αδειών υλοποιήθηκαν.

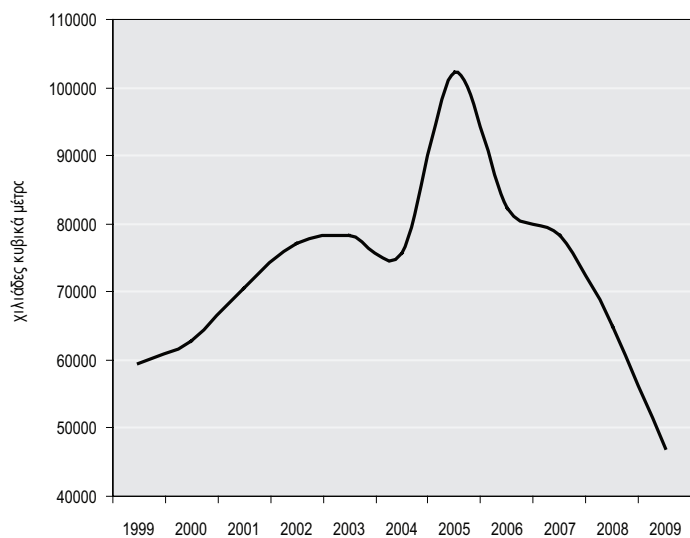
Σχήμα 1. Ρυθμός μεταβολής ετήσιου δείκτη των τιμών των κατοικιών



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Στατιστικά Δελτία Οικονομικής Συγκυρίας

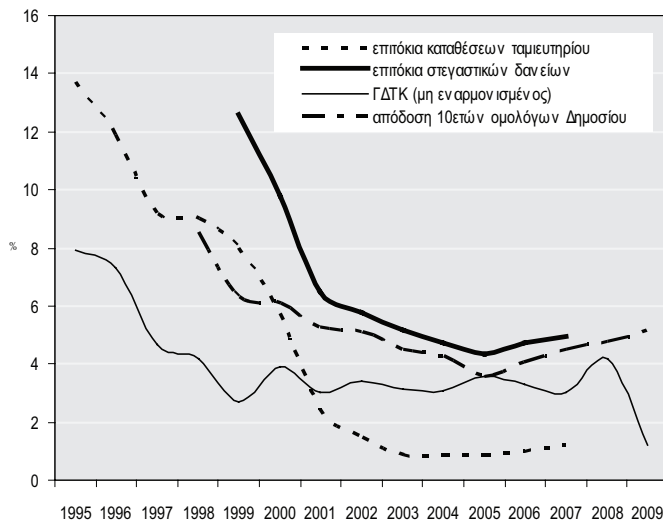
Σημείωση: για το έτος 2010: στοιχεία μόνο για τα τρίμηνα I και II

Σχήμα 2. Μεταβολή του όγκου νέων κατοικιών, με βάση τις εκδοθείσες άδειες οικοδομών



Πηγή: ΕΣΥΕ

Σχήμα 3. Μεταβολή βασικών τιμών επιτοκίων, ΔΤΚ και απόδοσης 10ετών ομολόγων του δημοσίου



Πηγή στοιχείων: Τράπεζα της Ελλάδας

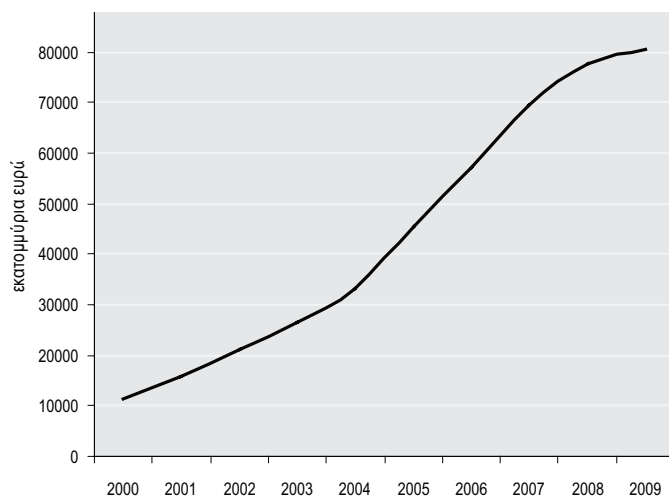
Είναι γνωστό ότι όταν το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον είναι ευνοϊκό για επενδύσεις σε ακίνητα, ψυχολογικοί παράγοντες υποστηρίζουν την αύξηση των τιμών, επειδή οι επενδυτές πιστεύουν ότι η αξία των περιουσιακών στοιχείων θα είναι μεγαλύτερη στο μέλλον, ενώ αντικειμενικοί παράγοντες δε συνηγορούν πάντα σε αυτή την αντίληψη (Stiglitz, 1990´ Flood και Hodrick, 1990´ Renaud, 1997´ Schiller, 1990, 1995, 2001 και 2006).

Ως αποτέλεσμα των μεταβολών του μακροοικονομικού περιβάλλοντος η αγορά των στεγαστικών δανείων παρουσίασε άνθηση κατά τα τελευταία χρόνια. Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2000 τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα ανέρχονταν σε περίπου 11,3 δις ευρώ, το 2004 έφθασαν τα 26,5 δις ευρώ, και το 2008 τα 77,7 δις ευρώ (Σχήμα 4), χωρίς να υπολογίζονται τα τιτλοποιημένα ποσά δανείων.

Ήδη από το 2004, οι προαναγγελθείσες από την κυβέρνηση φορολογικές ρυθμίσεις, δηλαδή η επιβολή του ΦΠΑ και η αύξηση των αντικειμενικών αξιών, θεωρήθηκε ότι είχαν άμεσες επιπτώσεις στην αγορά κατοικίας. Η πρώτη αύξηση των αντικειμενικών αξιών ίσχυσε ταυτόχρονα με την επιβολή του ΦΠΑ, και ήταν της τάξης του 30% για τα εντός σχεδίου πόλεως ακίνητα, ενώ για τα εκτός σχεδίου πόλεως οι αυξήσεις ήταν πολύ μεγαλύτερες, και έφθασαν έως και το 90%. Η δεύτερη αύξηση που είχε επίσης προαναγγελθεί, επέβαλε αύξηση των αντικειμενικών αξιών των εντός σχεδίου πόλεως ακινήτων κατά

20-25%. Δημοσιεύματα στον τύπο φανερώνουν την ανησυχία της αγοράς⁴. Παράλληλα, καμία επίσημη και τεκμηριωμένη μελέτη δεν είδε το φως της δημοσιότητας σχετικά με τις πραγματικές αναμενόμενες επιπτώσεις που θα επέφεραν οι νέες φορολογικές ρυθμίσεις στην αγορά ακινήτων.

Σχήμα 4. Υπόλοιπα Στεγαστικών Δανείων (Εμπορικές Τράπεζες και Ειδικό Πιστωτικό Οργανισμό)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Στατιστικά Δελτία Οικονομικής Συγκυρίας

Από τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει το συμπέρασμα ότι, το ευνοϊκό οικονομικό περιβάλλον καθιστούσε το δανεισμό για αγορά κατοικίας ευχερή, και η ζήτηση προκάλεσε την άμεση αύξηση της προσφοράς κατοικίας. Όμως, όταν οι αγοραστές/επενδυτές έχουν τη δυνατότητα να δανείζονται με ευκολία έως και το 100% του κεφαλαίου μιας επένδυσης σε ακίνητα, οι τιμές των ακινήτων εύκολα αυξάνονται (Τριανταφυλλόπουλος, 2005). Δεδομένου του ότι υπάρχει σημαντική "διαφορά φάσεως" μεταξύ της εκδήλωσης της ζήτησης και της ικανοποίησής της, καθώς και του γεγονότος ότι η ζήτηση διατηρούνταν σε υψηλά επίπεδα κατά το σχετικά μικρό –τριετές– χρονικό διάστημα, οι τιμές συνέχιζαν τη δυναμική αυξητική τους πορεία.

⁴ Ενδεικτικά: "Κανείς δεν έχασε αγοράζοντας γη" (Το Βήμα, 03/09/2006), "Στα ύψη οι φόροι των ακινήτων-Αυξάνονται 25% οι αντικειμενικές, 87% οι αμοιβές μηχανικών" (Το Βήμα, 04/02/2007), "Μεγάλες ευκαιρίες στην αγορά ακινήτων" (Το Βήμα, 07/01/2007), "Φόβοι για νέα έκρηξη τιμών στα ακίνητα" (Καθημερινή, 21/09/2004), "Οι νέες ισορροπίες της κτηματαγοράς. Η αύξηση των αντικειμενικών αξιών, η επιβολή του ΦΠΑ στις νεόδμητες οικοδομές και η καθιέρωση από 1.1.2006 του Φόρου Αυτομάτου Υπερτιμήματος συνθέτουν ένα εκρηκτικό μείγμα για την ελληνική αγορά ακινήτων"

4. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΠΕΔΙΟΥ

Η έρευνα πεδίου πραγματοποιήθηκε το καλοκαίρι του 2007. Χρησιμοποιήθηκε δομημένο ερωτηματολόγιο, που απαντήθηκε από άτομα που αγόρασαν νεόκτιστη κατοικία κατά την περίοδο από το 2004 έως τον Αύγουστο του 2007 στις πόλεις Βόλο και Καρδίτσα. Απαντήθηκαν 174 ερωτηματολόγια, τα 34 εκ των οποίων κρίθηκαν αναξιόπιστα και δεν συμπεριλήφθηκαν στο δείγμα. Από την επεξεργασία των 140 ερωτηματολογίων, τα 74 αφορούσαν αγοραστές κατοικίες στο Βόλο, και τα 93 στην Καρδίτσα. Κατά έτος, τα ερωτηματολόγια κατανέμονται ως εξής: 2004: 15 ερωτηματολόγια, 2005: 54, 2006: 47, 2007: 24. Ιδιαίτεροι λόγοι ή ιδιαιτερότητες των τοπικών κτηματαγορών, που να καθιστούν τα δείγματα στις δύο πόλεις ανομοιογενή, δεν εντοπίστηκαν. Άλλωστε, όπως επισημαίνεται και από την Τράπεζα της Ελλάδος (2010: 80), η εξέλιξη των τιμών των κατοικιών δεν διαφοροποιείται μεταξύ όλων σχεδόν των πόλεων στη χώρα, και κατά συνέπεια δεν θα μπορούσε κανείς να ισχυρισθεί ότι στις συγκεκριμένες πόλεις, οι αγοραστές αντέδρασαν διαφορετικά σε σχέση με εκείνους άλλων πόλεων.

Ο περιορισμένος αριθμός ποσοτικών δεδομένων δεν επέτρεψε μια περισσότερο προωθημένη στατιστική επεξεργασία τους, και κατά συνέπεια οριοθετεί τόσο τις επιμέρους ερμηνευτικές υποθέσεις που μπορούν να διατυπωθούν, όσο και την στατιστική εγκυρότητα των αποτελεσμάτων της έρευνας. Ως εκ τούτου, η έρευνα αυτή θα μπορούσε να χαρακτηριστεί προκαταρκτική, αν και πλέον μια πιθανή επανάληψή της δεν θεωρείται πιθανή στο ορατό μέλλον, λόγω της ιδιαιτερότητας των συνθηκών κατά την εξεταζόμενη χρονική περίοδο.

Οι σημαντικότερες δυσκολίες που απαντήθηκαν στη διαδικασία συλλογής δεδομένων αφορούν:

- A. Την ανυπαρξία αρχείων με τα πλήρη στοιχεία των αγοραστών κατοικίας, έτσι ώστε να είναι δυνατόν αυτοί να εντοπισθούν. Δυνητική πηγή στοιχείων αποτελούν οπωσδήποτε τα συμβολαιογραφεία και οι οικονομικές εφορίες των υπό εξέταση περιοχών, αλλά ο τρόπος καταχώρησης των συμβολαίων ή των φύλων φορολογίας δεν επιτρέπει τον ευχερή εντοπισμό τόσο του τύπου των πράξεων μεταβίβασης, όσο και των συμβαλλόμενων. Για το λόγο αυτό, στην έρευνα αναζητήθηκαν απευθείας, ιδιοκτήτες-ένοικοι διαμερισμάτων σε νεόκτιστες οικοδομές.
- B. Η έρευνα πραγματοποιήθηκε κατά τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο του 2007, περίοδο κατά την οποία οι περισσότεροι έλληνες συνηθίζουν να απουσιάζουν σε διακοπές. Πλέον αυτού όμως, ακόμη και όταν βρίσκονταν στην οικία τους, ήταν συχνά απρόθυμοι να απαντήσουν στις ερωτήσεις που τους τέθηκαν σχε-

τικά με την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων τους, κάτι που αποτελεί σύνθη-
θες φαινόμενο.

5. Η ΑΝΤΙΛΗΨΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Αρχικά, θα πρέπει να αναφερθούν ορισμένα δεδομένα σχετικά με τις μεταβιβάσεις κατοικιών κατά την εξεταζόμενη περίοδο 2004-2007, που προέκυψαν από την επεξεργασία των ερωτηματολογίων:

- Το 72% των κατοικιών του δείγματος αγοράσθηκαν κατά τα έτη 2005 και 2006⁵.
- Το 87% των κατοικιών που μεταβιβάσθηκαν προορίζονταν για ιδιοχρηση, εκ των οποίων το 71% αγοράσθηκε με δάνειο, που μάλιστα για το 90% των κατοικιών αντιπροσώπευε πάνω από το 50% της αξίας τους (για το 37,4% το 100% της αξίας του ακινήτου).
- Το 83% των κατοικιών ήταν του επιθυμητού εμβαδού και το 70% βρίσκονταν στην επιθυμητή περιοχή.
- Το 87% των αγοραστών απάντησαν ότι άμεσες οικογενειακές ή προσωπικές τους ανάγκες επέβαλαν την αγορά κατοικίας, καθώς επίσης και η επιθυμία τους να απαλλαγθούν από την καταβολή ενοικίου με την απόκτηση δικής τους στέγης, να απολαύσουν καλύτερη ποιότητα ζωής και να μεταβιβάσουν ένα περιουσιακό στοιχείο στους απογόνους τους.
- Η συντριπτική πλειοψηφία των αγοραστών κατοικίας στις δύο πόλεις αφορούσε οικογένειες (80%) που θεωρούν την αγορά τους ως μια καλή επένδυση (90%), και πιστεύουν ότι ορθά προέβηκαν σε αγορά κατά τη συγκεκριμένη στιγμή, επειδή πίστευαν ότι οι τιμές θα αυξάνονταν, ενώ το 10% θεωρεί ότι θα έπρεπε να προβεί στην αγορά νωρίτερα.
- Το 52% των αγοραστών ήταν πτυχιούχοι τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, το 41% δευτεροβάθμιας, και οι υπόλοιποι πρωτοβάθμιας.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι άξιες αναφοράς γεωγραφικές διαφοροποιήσεις στις δύο πόλεις δεν παρατηρήθηκαν από τα ερωτηματολόγια που απαντήθηκαν.

5.1. Επίσπευση αγοράς κατοικίας

Σε αυτή την ενότητα διερευνάται η αντίληψη του περιβάλλοντος που είχαν διαμορφώσει οι αγοραστές και η οποία τους επηρέασε στην απόφασή τους για αγορά κατοικίας.

⁵ Σημειώνεται ότι κατά κανόνα, και οι οικοδομές που περατώθηκαν το 2006, αλλά και το 2007 δεν βαρύνονταν με ΦΠΑ, αφού οι άδειες τους είχαν ολοκληρωθεί εκδοθεί πριν την επιβολή του.

Ένα από τα καίρια θέματα που τέθηκε και από τους Case και Shiller (1988) ήταν το εξής: οι αγοραστές λειτούργησαν υπό πίεση, σκεπτόμενοι ότι έπρεπε να αγοράσουν άμεσα κατοικία γιατί θα ήταν δύσκολο να αποκτήσουν στο μέλλον; Το ερώτημα αυτό αποτέλεσε βασική υπόθεση εργασίας και στην παρούσα έρευνα.

Παρόλο που 71,4% απάντησε ότι δε λειτούργησε υπό πίεση, μια περαιτέρω διερεύνηση των απαντήσεών τους σε συναφείς ερωτήσεις αποδεικνύει το αντίθετο:

- Η συντριπτική πλειοψηφία των αγοραστών είχαν άποψη για την πορεία των τιμών των κατοικιών, πίστευαν ότι οι τιμές θα αυξάνονταν πολύ ή έστω θα αυξάνονταν, και μάλιστα θεωρούσαν ότι στο μέλλον θα αντιμετώπιζαν σημαντικές δυσκολίες στην απόκτηση στέγης. Για το λόγο αυτό, πίστευαν ότι θα έπρεπε να προχωρήσουν σε αγορά εγκαίρως (Πίνακες 1 και 2).
- Τα 2/3 των αγοραστών κατοικίας συνδύασαν τη δυνατότητα απόκτησης κατοικίας με τη μεταβολή των τιμών (Πίνακας 2)⁶.
- Αδιαμφισβήτητα κάθε χρόνο ένας αριθμός κατοικιών αποτελεί αντικείμενο αγοραπωλησίας. Νέες κατοικίες κατασκευάζονται, έτσι ώστε να διαμορφώνεται μια σχετική ισορροπία μεταξύ της προσφοράς και της ζήτησης.

Πίνακας 1. Συσχέτιση της γνώμης για την πορεία των τιμών με το αν θα είναι δύσκολη η απόκτηση κατοικίας στο μέλλον

Γνώμη για πορεία των τιμών	Δυσκολία στην απόκτηση κατοικίας στο μέλλον		Σύνολο
	Ναι	Όχι	
Θα αυξάνονταν πολύ	34 49,3%	23 32,4%	57 40,7%
Θα αυξάνονταν λίγο	27 39,1%	31 43,7%	58 41,4%
Θα παρέμεναν σταθερές	4 5,8%	4 5,6%	8 5,7%
Δεν είχα γνώμη	4 5,8%	13 18,3%	17 12,1%
Σύνολο	69 100,0%	71 100,0%	140 100,0%

⁶ Επισημαίνεται ότι οι δύο ερωτήσεις εμφανίζουν σημαντική εξάρτηση: Pearson Chi-square =41,380 με α=0,000.

Πίνακας 2. Συσχέτιση της αντίληψης που επέβαλε την έγκαιρη αγορά κατοικίας επειδή εκτιμούνταν αύξηση της δυσκολίας απόκτησής της στο μέλλον

Έγκαιρη αγορά	Δυσκολία στο μέλλον		Σύνολο
	Ναι	Όχι	
Ναι	63 91,3%	28 39,4%	91 65,0%
Όχι	6 8,7%	43 60,6%	49 35,0%
Σύνολο	69 100,0%	71 100,0%	140 100,0%

Η αγορά κατοικίας είναι συνήθως για τα περισσότερα νοικοκυριά περίπου προγραμματισμένη, ανεξάρτητα από τη μεταβολή των τιμών και άλλους ίσως οικονομικούς παράγοντες, που αξιολογούνται κάθε φορά από τους αγοραστής, και είναι προβλέψιμοι. Εντούτοις, **το 28,6% των αγοραστών απάντησαν ότι επισπεύσανε την αγορά τους. Το ποσοστό αυτό είναι εξαιρετικά σημαντικό, αφού αντιπροσωπεύει εκείνους τους αγοραστής που προκάλεσαν την υπερβάλλουσα ζήτηση**, σε σχέση με τη "συνήθη" ζήτηση για νέες κατοικίες, και είχε ως συνέπεια την αύξηση των τιμών και την εντατικοποίηση της παραγωγής νέων κατοικιών αλλά με κάποια διαφορά φάσεως, αφού για την παραγωγή κατοικιών απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα. Η αγορά κατοικιών υπό κατασκευή ικανοποίησε σε σημαντικό βαθμό την άμεση ζήτηση, αφού μόνο το 16% αγόρασε την κατοικία του αποπερατωμένη, και το 35,6% πριν ακόμη αρχίσει η κατασκευή της⁷ οπωσδήποτε όμως, δεν μεταβάλλει το συνολικό μέγεθος της ζήτησης, η οποία και αποτελούσε το κίνητρο για την έναρξη κατασκευής νέων κατοικιών, αφού στην παραγωγή κατοικίας πρωταρχικό ρόλο παίζει η ζήτηση στην αγορά των τελικών χρηστών. Επιπλέον, τα υψηλά ποσοστά αγοράς κατοικίας ενώ η οικοδομή βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο κατασκευής ή δεν έχει ακόμη αρχίσει, πιθανόν αποδεικνύει τη σπουδή για απόκτηση κατοικίας και αποτυπώνει την αίσθηση των αγοραστών ότι οι τιμές θα αυξάνονταν σημαντικά. Εδώ θα πρέπει να υπογραμμισθεί, αντίθετα με μια άποψη που συνήθως εκφράζεται, το εξής: οι τιμές των κατοικιών καθορίζονται βραχυπρόθεσμα στην αγορά των τελικών χρηστών, δηλαδή με βάση τα επίπεδα της ζήτησης από τους χρήστες και την προσφορά, και όχι με βάση τις μεταβολές των συντελεστών της παραγωγής τους όπως οι τιμές των πρώτων υλών,

⁷ Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα στοιχεία της έρευνας, το 35,6% αγόρασε από τα σχέδια, το 22,7% όταν είχε μόλις κατασκευασθεί ο φέρων οργανισμός, το 25,8% στη φάση της οπτοπλινθοδομής, και το 15,9% αποπερατωμένη. Τα υψηλότερα ποσοστά αγοράς κατοικίας στο στάδιο της κατασκευής καταγράφονται το 2005 (86,3%, εκ των οποίων 45,1% στα σχέδια) και το 2006 (83,4%, εκ των οποίων το 35,6% στα σχέδια).

το κόστος εργασίας, τα επιτόκια, τους νέους φόρους, κ.λπ. (DiPasquale και Wheaton, 1992· Renard, 1993, 1996). Οποσδήποτε βέβαια, σε περιόδους επέκτασης της κτηματαγοράς οι τυχόν αυξήσεις στους συντελεστές αυτούς επιβαρύνουν τους αγοραστές, ενώ αντίθετα σε περιόδους συρρίκνωσης, τους πωλητές. Αυτό ενισχύει την άποψη ότι οι τιμές αυξήθηκαν λόγω της αύξησης της ζήτησης.

Δηλαδή συμπερασματικά, από τα στοιχεία της έρευνας συμπεραίνεται ότι, η υπερβάλλουσα ζήτηση προέκυψε από τη σπουδή για απόκτηση κατοικίας που επέδειξε ένα σημαντικό ποσοστό ενημερωμένων αγοραστών, που θεωρούσαν ότι η ανοδική πορεία των τιμών θα καθιστούσε την αγορά κατοικίας δυσκολότερη στο μέλλον.

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι σχεδόν ανάλογη συμπεριφορά των αγοραστών κατέγραψαν και οι Case και Shiller (1988) στην έρευνά τους, αφού: μόνο το 15% παραδέχθηκε ότι επηρεάστηκε ψυχολογικά από τη γενικότερη πορεία της αγοράς, το 98% των αγοραστών θεωρούσε ότι οι τιμές θα αυξάνονταν, και μάλιστα το 87% θεωρούσε ότι οι τιμές θα αυξάνονταν γρήγορα, το 11% ότι θα αυξάνονταν αργά, και σχεδόν κανείς δεν θεωρούσε ότι οι τιμές θα παρέμεναν σταθερές ή θα μειώνονταν⁸, περίπου το 94% των αγοραστών θεωρούσαν ότι ήταν καλή η περίοδος που αγόρασαν κατοικία, και τέλος, το 75% των αγοραστών κατοικίας θεωρούσαν ότι η απόκτησή της θα ήταν δυσκολότερη στο μέλλον.

5.2. Η προαναγγελία των νέων φορολογικών ρυθμίσεων επηρέασε τους αγοραστές κατοικίας

Τρεις στους τέσσερις αγοραστές κατοικίας από εκείνους που θεωρούσαν ότι οι τιμές των κατοικιών θα αυξάνονταν, ήταν ενήμεροι για την επιβολή ΦΠΑ στις οικοδομές και για την αύξηση των αντικειμενικών αξιών, αλλά ήταν απαισιόδοξοι σχετικά με τη δυνατότητα αγοράς κατοικίας στο μέλλον. Από την έρευνα προκύπτει ότι επηρεάστηκαν σε σημαντικό βαθμό στην απόφασή τους να αγοράσουν κατοικία από την ενημέρωση που είχαν σχετικά με την επιβολή των νέων φόρων (Πίνακας 3)⁹.

⁸ Τα ποσοστά που δίδονται αφορούν τους μέσους όρους των ποσοστών για κάθε πόλη.

⁹ Σε σχέση με τις περιπτώσεις που μελετήθηκαν από τους Case και Shiller (1988), υπάρχουν οι εξής διαφορές: στην ελληνική περίπτωση, οι αγοραστές κατοικίας ήταν βέβαιοι ότι τα ακίνητα θα επιβαρυνθούν με υψηλότερη φορολογία, χωρίς όμως να γνωρίζουν ότι οι μηχανισμοί της αγοράς υπακούουν στο νόμο της προσφοράς και της ζήτησης στη διαμόρφωση των τιμών του τελικού προϊόντος. Στην περίπτωση των αμερικανών αγοραστών, ως λόγοι αύξησης των τιμών προσδιορίστηκαν, η ανεπάρκεια προσφοράς κατοικιών, η μεταβολή των επιτοκίων, η αίσθηση που είχαν ότι "πολλοί άνθρωποι θέλουν να κατοικήσουν στη συγκεκριμένη πόλη" και οι συνθήκες της τοπικής οικονομίας. Δηλαδή, και στην έρευνα στις ΗΠΑ και στην παρούσα, εντοπίζεται ατελής γνώση της αγοράς.

Πίνακας 3. Συσχέτιση του βαθμού επιρροής της ενημέρωσης των αγοραστών κατοικίας σχετικά με τα νέα φορολογικά μέτρα, στην απόφασή τους για απόκτηση στέγης

Ενημέρωση	Βαθμός επιρροής				Σύνολο
	πολύ σημαντικός	σημαντικός	μικρός	μηδενικός	
Ναι	49 98,0%	22 100,0%	18 90,0%	17 35,4%	106 75,7%
Όχι	1 2,0%	0 0,0%	2 10,0%	31 64,6%	34 24,3%
Σύνολο	50 100,0%	22 100,0%	20 100,0%	48 100,0%	140 100,0%

5.3. Ο τρόπος επηρεασμού των αγοραστών κατοικίας

Μόνο το 36,4% των ερωτώμενων στην έρευνα δήλωσε ότι επηρεάστηκε από την προβολή των νέων ρυθμίσεων από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης. Σύμφωνα με μελέτες, τα ΜΜΕ είναι λιγότερο αποτελεσματικά στην αφομοίωση πληροφοριών και απόψεων σε σχέση με τον κοινό διαπροσωπικό διάλογο, επειδή δεν προκαλούν ερέθισμα σε όλες τις λειτουργίες του εγκεφάλου που εμπλέκονται στη διαπροσωπική επικοινωνία των ανθρώπων (Shiller, 1995· Chang κ.ά., 2000). Όμως τα ΜΜΕ ασκούν έμμεση επιρροή στα άτομα, αφού εκείνα εξετάζουν τα μηνύματα που δέχονται, και επιλεκτικά τα διοχετεύουν στους οικείους τους (Katz, 2006). Ο Tarde (1898/1989) αποδίδει στη διαπροσωπική επαφή και στη συνομιλία κεφαλαιώδη σημασία, και θεωρεί χαρακτηριστικά ότι η γνώμη σχηματίζεται από τη "συνομιλία" μεταξύ του ατόμου και της εφημερίδας του, διυλίζεται στο καφενείο συζητώντας με τους άλλους, και έτσι σχηματίζεται η "κοινή γνώμη".

Σύμφωνα με τα στοιχεία της έρευνας, στο περιβάλλον ενός σημαντικού ποσοστού των αγοραστών κατοικίας (περίπου 50%) συζητούνταν το θέμα της αύξησης των τιμών και της απόκτησης στέγης, τόσο πριν την κρίσιμη ημερομηνία της 1.1.2006, όσο και έπειτα¹⁰ (Πίνακας 4).

Το ποσοστό αυτό αποκτά βαρύνουσα σημασία, εάν ληφθεί υπόψη ότι, εκείνοι που επισπεύσαν την αγορά τους αντιπροσωπεύουν περίπου το 30% του συνόλου των αγοραστών –όπως προαναφέρθηκε– και είναι εκείνοι που προκάλεσαν την υπερβάλλουσα ζήτηση. Δεδομένου του υψηλού ποσοστού των ενημερωμένων αγοραστών, μπορεί να

¹⁰ Σημειώνουμε ότι κατά το 2006 και το 2007, οι κατοικίες που προσφέρονταν προς αγορά βρίσκονταν στη μεγάλη τους πλειοψηφία σε οικοδομές που κατασκευάζονταν με άδειες που είχαν εκδοθεί πριν το 2006, και έτσι θεωρούνταν ότι οι τιμές τους ήταν χαμηλότερες από εκείνες που θα κατασκευάζονταν με άδειες του 2006 και μεταγενέστερες.

θεωρηθεί ότι τα προσλαμβανόμενα μηνύματα από τα ΜΜΕ μετατρέπονταν σε άποψη, μέσα από τις συζητήσεις με άλλα πρόσωπα, τα οποία όμως είχαν προσλάβει και εκείνα ανάλογα μηνύματα.

Πίνακας 4. Συσχέτιση της συχνότητας των συζητήσεων των αγοραστών κατοικίας με άλλους, σε σχέση με το χρόνο ισχύος των νέων φορολογικών ρυθμίσεων

Χρονική περίοδος	Ύπαρξη συζητήσεων			
	Συχνά	Σπάνια	Ποτέ	Σύνολο
πριν το 2006	34	27	8	69
	51,5%	51,9%	36,4%	49,3%
μετά το 2006	32	25	14	71
	48,5%	48,1%	63,6%	50,7%
Σύνολο	66	52	22	140
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Οι συζητήσεις σχετικά με την αγορά κατοικίας κατέληγαν στο απαισιόδοξο συμπέρασμα ότι, η αγορά της στο μέλλον θα είναι αδύνατη, ή σχεδόν αδύνατη (Πίνακας 5). Είναι επίσης αξιοσημείωτο το γεγονός ότι το μεγαλύτερο ποσοστό εκείνων που αγόρασαν κατοικία συζητούσαν το θέμα συχνά με άλλους που είχαν ήδη προβεί σε αγορά κατά την ίδια περίοδο (Πίνακας 6). Λογικά, οι τελευταίοι υποστήριζαν την απόφασή τους για αγορά κατοικίας. Έτσι, οι αγοραστές λειτούργησαν πιθανότατα σε συμφωνία με φίλους και γνωστούς τους, θέλοντας να βρουν στήριξη στην απόφασή τους, καθώς και μέσα στο γενικότερο κλίμα που επικρατούσε, πολλοί ήταν εκείνοι που αγόραζαν κατοικία¹¹.

Πίνακας 5. Συσχέτιση της συχνότητας των συζητήσεων με τη δυσκολία απόκτησης κατοικίας στο μέλλον

Πιθανότητα απόκτησης κατοικίας	Συχνότητα συζητήσεων							
	Συχνά		Σπάνια		Ποτέ		Σύνολο	
Αδύνατη	35	55,6%	25	39,7%	3	4,8%	63	100,0%
Μάλλον αδύνατη	14	41,2%	14	41,2%	6	17,6%	34	100,0%
Δυνατή	17	39,5%	13	30,2%	13	30,2%	43	100,0%
Σύνολο	66	47,1%	52	37,1%	22	15,7%	140	100,0%

¹¹ Ανάλογη ήταν και η συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας στην έρευνα των Case και Shiller, αφού το 50% δήλωσε ότι συζητούσε συχνά με φίλους και γνωστούς το θέμα της εξέλιξης της αγοράς κατοικίας, ενώ το 38% δήλωσε "μερικές φορές".

Η συμπεριφορά που επέδειξαν οι αγοραστές κατοικίας και αποτυπώθηκε στην έρευνα, υποστηρίζεται από θεωρητικές προσεγγίσεις που έχουν αναπτυχθεί, και συγκεκριμένα από έρευνες της ψυχολογίας σχετικά με την κοινωνική επιρροή. Οι έρευνες αυτές έχουν δείξει ότι το μέγεθος της πλειοψηφίας δεν είναι τόσο σημαντικό, ενώ αντίθετα, βαρύνουσας σημασίας είναι ο βαθμός συμφωνίας με ένα σύνολο ατόμων που αποτελεί "ομάδα αναφοράς" (Asch, 1952, 1956). Εάν οι άνθρωποι ενστερνίζονται σε κάποιο βαθμό τις αντιλήψεις μιας "ομάδας αναφοράς", τότε είναι περισσότερο πιθανό να ταυτιστούν με αυτή, άσχετα με το εάν αυτή η ομάδα αυτή είναι μικρή ή μεγάλη (Festinger, 1954). Όταν οι άνθρωποι αποφασίζουν να ταυτιστούν με μια μικρή "ομάδα αναφοράς", το κάνουν μετά από προσεκτική και ορθολογική ανάλυση των επιχειρημάτων της. Αντίθετα, όταν αποφασίζουν να συνταχθούν με μια μεγάλη "ομάδα αναφοράς", το κάνουν διαισθητικά.

Δηλαδή, κύριας σημασίας είναι τόσο κάποια βασικά χαρακτηριστικά των ομάδων, όσο και το σχετικό μέγεθός τους (Moscovici, 1976· Martin και Hewstone, 2001). Στην περίπτωση μελέτης της παρούσας εργασίας, το κύριο χαρακτηριστικό της "ομάδας αναφοράς" ήταν κυρίως η πρόθεση, ή η ήδη υλοποιημένη αγορά κατοικίας. Το σχετικό μέγεθος της ομάδας ήταν σημαντικό, ή έτσι τουλάχιστον γινόταν αντιληπτό εντός των κοινωνικών κύκλων εκείνων που είχαν πρόθεση να αγοράσουν κατοικία, ή είχαν ήδη αγοράσει (Πίνακας 6).

Πίνακας 6. Συσχέτιση συζητήσεων για την πορεία της αγοράς με άτομα που αγόρασαν κατοικία κατά την ίδια περίοδο

Υπαρξη ατόμων	Υπαρξη συζητήσεων			
	Συχνά	Σπάνια	Ποτέ	Σύνολο
Ναι	47 71,2%	18 34,6%	4 18,2%	69 49,3%
Όχι	19 28,8%	34 65,4%	18 81,8%	71 50,7%
Σύνολο	66 100,0%	52 100,0%	22 100,0%	140 100,0%

Τέλος, η θεωρία της γνωστικής ψυχολογίας περί των "νοητικών πλαισίων" (*mental frames*) βοηθά επίσης στην κατανόηση της συμπεριφοράς των αγοραστών/επενδυτών, δεδομένου ότι η οπτική της είναι κοινή με τη θεωρία της "συμπεριφοράς της αγέλης". Σύμφωνα με τη θεωρία των "νοητικών πλαισίων" οι άνθρωποι τείνουν να επηρεάζονται από τα "νοητικά πλαίσιά" τους και να ενεργούν όπως οι οικείοι τους. Τα "νοητικά πλαίσια" αφορούν το συγκεκριμένο τρόπο αντίληψης και κατανόησης της πληροφορίας, που οδηγεί στη λήψη αποφάσεων. Ένας από τους πιο σημαντικούς παράγοντες που μπορεί να επηρε-

άσει τα "νοητικά πλαίσια" είναι οι άνθρωποι γύρω μας, ενώ έχει παρατηρηθεί ότι τείνουμε να συγχρονίζουμε τα πλαίσιά μας με τους φίλους μας, την οικογένειά μας και όσους άλλους συναναστρεφόμαστε (De Bondt, 1998). Σύμφωνα δε με τη θεωρία της "λύπης και της γνωστικής ασυμφωνίας" (*regret and cognitive dissonance*), τα άτομα/επενδυτές αισθάνονται "λύπη" όταν δεν παίρνουν τη σωστή απόφαση. Θέλοντας όμως να αποφύγουν τη "λύπη", τείνουν να εναρμονίσουν τη δράση τους με άλλους, θεωρώντας ότι έτσι ελαχιστοποιούν την πιθανότητα λανθασμένης απόφασης, και άρα το ενδεχόμενο "λύπης" (Shiller, 2001; Beltratti, 2004).

6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η παρούσα έρευνα αποτελεί μια προσπάθεια διερεύνησης του τρόπου με τον οποίο αντέδρασαν οι αγοραστές κατοικίας στα ερεθίσματα που δέχονταν από τα ΜΜΕ και το περιβάλλον τους, και σχετιζονταν με ένα κεφαλαιώδους σημασίας στοιχείο της προσωπικής και οικογενειακής τους ζωής, την απόκτηση στέγης.

Υπό το φως της ανάλυσης των διαθέσιμων δεδομένων προέκυψε ότι κατά την περίοδο μελέτης 2004-2007, όσοι αγόρασαν κατοικία ήταν ενημερωμένοι για την επιβολή των νέων φορολογικών ρυθμίσεων και θεωρούσαν ότι οι τιμές των κατοικιών θα συνέχιζαν την αυξητική τους πορεία. Τα μηνύματα που λάμβαναν από τα ΜΜΕ, τα επεξεργάζονταν σε συζητήσεις με τους οικείους τους, και κατέληγαν στην απαισιόδοξη άποψη ότι η απόκτηση κατοικίας θα ήταν περισσότερο δύσκολη στο μέλλον, και για το λόγο αυτό θεώρησαν ότι θα έπρεπε να προβούν έγκαιρα στην αγορά κατοικίας. Την υπερβάλλουσα ζήτηση πιθανότατα δημιούργησε ένα σημαντικό ποσοστό αγοραστών κατοικίας που επίσπευσε την αγορά κατοικίας. Αυτοί οι αγοραστές ήταν αρκετά πολυάριθμοι ώστε να ανατρέψουν το διαμορφωμένο ισοζύγιο προσφοράς-ζήτησης κατά τα προηγούμενα έτη, και με δεδομένη την ανελαστικότητα της προσφοράς νέων κατοικιών, είχαν ως αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών.

Από την παρούσα εργασία αναδεικνύονται ορισμένα θέματα που απαιτούν περαιτέρω προβληματισμό. Ένα από αυτά αφορά το ρόλο της πληροφόρησης του κοινού από τα ΜΜΕ και τις ρυθμιστικές αρχές της αγοράς, εάν υποθέσουμε πως υπάρχουν. Η πληροφόρηση που είχαν οι αγοραστές κατοικίας κατά την περίοδο μελέτης σχετικά με τις επιπτώσεις των νέων φορολογικών ρυθμίσεων στην αγορά ήταν εξαιρετικά ατελής. Κανείς επίσημος παράγοντας δεν προέβη σε δηλώσεις σχετικά με τις επιπτώσεις αυτές, και απ' όσο γνωρίζουμε, καμία έγκυρη μελέτη δεν εκπονήθηκε και δημοσιεύθηκε. Η ύπαρξη "πλήρους" πληροφόρησης βοηθά τα άτομα να πάρουν τις ορθολογικές και βέλτιστες αποφάσεις, ενώ αντίθετα, η "ατελής" ή αμφίβολη πληροφόρηση προκαλεί αβεβαιότητα που οδηγεί τα άτομα να στρέφονται στην παρατήρηση των πράξεων των άλλων, και να τείνουν να εναρ-

μονίζονται με αυτά, ιδιαίτερα σε δύσκολες περιστάσεις (Nemeth, 1986· Hogg, 2000). Αυτό συμβαίνει σε μεγαλύτερο βαθμό όταν ο Τύπος συμμετέχει στο όλο παιχνίδι της εσφαλμένης ενημέρωσης που του παρέχεται από όλες τις ενδιαφερόμενες πλευρές, που λειτουργούν με λογική βραχυπρόθεσμου κέρδους. Οι επαγγελματίες της αγοράς ακινήτων (μεσίτες, σύμβουλοι, κατασκευαστές) έχουν βραχυπρόθεσμο συμφέρον από την αύξηση των αξιών των κατοικιών. Οι τράπεζες επιδιώκουν περισσότερα κέρδη από την ευχερή χορήγηση υψηλότερων και περισσότερων δανείων. Όσο οι τιμές αυξάνονται, όλοι είναι ικανοποιημένοι από αυτή την εξέλιξη, ακόμη και οι αγοραστές κατοικίας που βλέπουν την αξία του ακινήτου που μόλις απέκτησαν να αυξάνεται. Τα έσοδα του κράτους επίσης, αυξάνονται βραχυπρόθεσμα από την καταβολή των φόρων μεταβίβασης, ενώ μακροπρόθεσμα αυξάνεται η σχετικά εύκολα προσδιορίσιμη φορολογική βάση, που αποτελούν τα ακίνητα.

Οι δραστικές αυξήσεις των τιμών στην αγορά κατοικίας επιφέρουν σημαντικές οικονομικές, κοινωνικές και χωρικές επιπτώσεις στις πόλεις όπου εκδηλώνονται. Από την οικονομική επιστήμη έχουν αναπτυχθεί μεθοδολογίες που διερευνούν τα αίτια της αύξησης των αξιών ακινήτων. Ας σημειωθεί όμως ότι, σχεδόν ποτέ οι οικονομικές αυτές αναλύσεις δεν εξετάζουν τις επιπτώσεις της βραχυπρόθεσμης αύξησης των τιμών κατοικίας στον αστικό χώρο και στην αστική διαχείριση. Οι αυξήσεις των τιμών στην αγορά κατοικίας προκαλούν συχνά σημαντική αναδιανομή του πλούτου και εντείνουν τον κοινωνικό διαχωρισμό, αφού όσοι κατέχουν ακίνητα καθίστανται περισσότερο εύποροι, ενώ για τους υπόλοιπους, η απόκτηση κατοικίας απαιτεί πλέον την επένδυση περισσότερης εργασίας. Επιπλέον, οι αυξήσεις τιμών εκδηλώνονται στις αγορές κατοικίας αστικών περιοχών, εντείνοντας τις ανισότητες μεταξύ κέντρου και περιφέρειας, μεταξύ της πόλης και του αγροτικού χώρου, και θα πρέπει να διερευνηθεί εάν πιθανόν προκαλούν αναπτυξιακές υστερήσεις.

Η παρούσα εργασία αποτελεί μια από τις πρώτες προσπάθειες εισαγωγής της προβληματικής της κοινωνικής ψυχολογίας και του οικονομικού συμπεριφορισμού στην ανάλυση της αγοράς κατοικίας. Η βασική αδυναμία της εργασίας είναι οπωσδήποτε ο περιορισμένος αριθμός των ποσοτικών δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν. Εντούτοις, η ταύτιση σχεδόν των βασικών συμπερασμάτων της σχετικά με την ψυχολογία των αγοραστών κατοικίας που διαμορφώθηκε στην Ελλάδα κατά την περίοδο μελέτης και εκείνης που ταυτοποίησαν στην έρευνά τους οι Case και Shiller (1988) εκτιμούμε ότι έχει διττή σημασία: πρώτον, υποδηλώνει ότι η ανθρώπινη φύση τους οδηγεί τα άτομα στο να λειτουργούν με τον ίδιο τρόπο, σε ανάλογες καταστάσεις, και δεύτερον, καθιστά ενισχύει τα αποτελέσματα της έρευνας που διενεργήθηκε, παρά την περιορισμένη εμβέλειά της.

Παρά τις αδυναμίες της, θεωρούμε ότι η εργασία υπηρετεί το στόχο της, δηλαδή τη προβολή της σημασίας και άλλων "εναλλακτικών" προσεγγίσεων στην ανάλυση της κτηματαγοράς, πλέον και πέρα των επικρατούντων νεοκλασικών και θεσμικών οικονομικών και

κοινωνικών προσεγγίσεων. Για το λόγο αυτό ελπίζουμε ότι θα συμπληρώσει και να προωθήσει περαιτέρω την έρευνα και την κατανόηση των ψυχολογικών παραγόντων που επηρεάζουν την αγορά κατοικίας, αλλά και των αστικών δυναμικών στην Ελλάδα, με δεδομένο το σύγχρονο ευμετάβλητο κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

- Keynes J. (1936/2001) *Η Γενική Θεωρία της Απασχόλησης, του Τόκου και του Χρήματος*, Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
- Τράπεζα της Ελλάδος, *Στατιστικά Δελτία Οικονομικής Συγκυρίας*, (διμηνιαία έκδοση).
- Τράπεζα της Ελλάδος (2009) "Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2008", Απρίλιος, Πλαίσιο V.I., σελ. 88-92.
- Τράπεζα της Ελλάδος (2010) "Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2009", Απρίλιος, Κεφ. 5, Ενότητα 3, σελ. 78-85.
- Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2005) "Η Κρίση της Αγοράς Γραφείων της Αθήνας: Μια Ερμηνευτική Προσέγγιση", *Αειχώρος*, 4(2): 4-33.

Ξενόγλωσση

- Akerlof G. and R. Shiller (2009) *Animal Spirits*, Princeton and Oxford: Princeton University Press.
- Asch, S. (1952) *Social Psychology*, Prentice Hall.
- Asch S. (1956) "Studies on Independence and Conformity: A minority of one against a Unanimous Majority", *Psychological Monographs: General and Applied*, 70: 1-70.
- Barry A. και Thrift N. (2007) "Gabriel Tarde: imitation, invention and economy", *Economy and Society*, 36(4): 509-525.
- Beltratti A. (2004) *Behavioural Finance and Speculative Bubble*, Milano: Università Commerciale Luigi Bocconi.
- Blackman L. (2007) "Reinventing psychological matters: the importance of the suggestive realm of Tarde's ontology", *Economy and Society*, 36(4): 574-596.
- Borch C. (2005) "Urban Imitations. Tarde's Sociology Revisited", *Theory, Culture and Society*, 22(3): 81-100.
- Borch C. (2006) "The exclusion of the Crowd. The Destiny of a Sociological Figure of the Irrational", *European Journal of Social Theory*, 9(1): 83-102.
- Borch C. (2007) "Crowds and economic life: bringing an old figure back", *Economy and Society*, 36(4): 549-573.

- Chang E., Cheng, J. και Khorana, A. (2000) "An examination of herd behavior in equity markets: An international perspective", *Journal of Banking and Finance*, 24: 1651-1679.
- Dehesh A. και Pugh C. (2000) "Property cycles in a global economy", *Urban Studies*, 37(13): 2581-2602.
- Daniel, K., Hirshleifer, D και Hong Teoh S. (2002) "Investor psychology in capital markets: evidence and policy implications", *Journal of Monetary Economics*, 49: 139-209.
- De Bondt W. (1998) "A portrait of the individual investor", *European Economic Review*, 42, pp. 831-844.
- DiPasquale D. και Wheaton W. (1992) "The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework", *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 20(1): 181-197.
- Flood R. και Hodrick R. (1990) "On Testing for Speculative Bubbles", *Journal of Economic Perspectives*, 4(2): 85-101.
- Hogg M. και Turner J. (1987) "Social identity and Conformity: A Theory of Referent Information Influence", *Current issues in European Social Psychology*, 2, edited by William Doise and Serge Moscovici, p. 139-182. Cambridge and Paris: Cambridge University Press και Editions de La Maison des Sciences de l'Homme.
- Kahneman D. και Tversky A. (1979) "Prospect Theory: An Analysis of Decision under Risk", *Econometrica*, XLVII: 263-291.
- Katz E. (2006) "Rediscovering Tarde", *Political Communication*, 23(3): 263-270.
- Knorr C. K. και Bruegger U. (2002) ""Traders" Engagement with Markets. A Postsocial Relationship", *Theory, Culture and Society*, 19(5/6): 161-185.
- Kent, D., Hirshleifer, D. και Hong Teoh, S. (2002) "Investor psychology in capital markets: evidence and policy implications", *Journal of Monetary Economics*, 49(2): 139-209.
- Le Bon, G. (1895/2003) *Psychologie des foules*, Paris : Presses Universitaires de France.
- Leibenstein H. (1950) "Bandwagon, Snob and Veblen Effects in the Theory of Consumer Demand" *Quarterly Journal of Economics*, 64(2): 183-207.
- Leibenstein H. (1966) "Allocative Efficiency vs. X-Efficiency", *American Economic Review*, 56 (3) pp. 392-415.
- Lie J. (1997) "Sociology of Markets", *Annual Review of Sociology*, 23: 341-360.
- Loewenstein M. και Willard, G. (2006) "The limits of Investor Behavior", *Journal of Finance*, LXI(1): 231-258.
- Pugh C. και Dehesh A. (2001) "Theory and explanation in international property cycles since 1980", *Property Management*, 19(4): 265-297.

- Renard V. (1993) "Bulles spéculatives, prix immobiliers, prix fonciers", στο: Granelle J.-J. και Vilmin T. (επ.) *L'articulation du foncier et de l'immobilier*, Paris: ADEF.
- Renard V. (1996) "Quelques caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers", *Economie et Statistique*, 294/295: 89-97.
- Renaud B. (1997) "The 1985 to 1994 Global Real Estate Cycle: An Overview", *Journal of Real Estate Literature*, 5(1): 13-44.
- Rook L. (2006) "An Economic Psychological Approach to Herd Behavior", *Journal of Economic Issues*, 40(1): 75-95.
- Seabrook W. και Kent P. (2004) *International Real Estate. An Institutional Approach*, Blackwell Publishing.
- Simon H. (1986) "Rationality in Psychology and Economics", *The Journal of Business*, 59, The Behavioral Foundations of Economic Theory: 209-224.
- Shiller R. (1988) The behavior of Home Buyers in Boom and Post-boom Markets, *New England Economic Review*: 29-46.
- Shiller R. (1989) *Market Volatility*, Massachusetts Institute of Technology.
- Shiller R. (1990) "Speculative Prices and Popular Models", *Journal of Economic Perspectives*, 4(1): 55-65.
- Shiller R. (1995) "Conversation, Information, and Herd Behaviour", *Cowles Foundation Paper* 909.
- Shiller, R. (2001) "Human Behavior and the Efficiency of the Financial System", *Cowles Foundation Paper* 1025, Cowles Foundation for Research in Economics at Yale University.
- Shiller R. (2006) *Irrational Exuberance*, 2^η έκδοση, Princeton University Press.
- Stiglitz J. (1990) "Symposium on bubbles", *Journal of Economic Perspectives*, 4(1): 13-18.
- Tarde G. (1890) *Les lois de l'imitation*, 2^η έκδοση, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: http://classiques.uqac.ca/classiques/tarde_gabriel/lois_imitation/tarde_lois_imitation_1.doc
- Tarde G. (1898/1989) *L'opinion et la foule*, Paris: Presses Universitaires de France.
- Tarde G. (2007) "Economic Psychology", *Economy and Society*, 36(4): 614-643.
- Towens, D. (2003) "The New Tarde. Sociology after the End of the Social", *Theory, Culture and Society*, 20(5): 81-98.
- Turner R. H. και Killian L.M (1957) *Collective Behavior*, Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.
- Veblen Th. (1899) *The Theory of Leisure Class: an economic study of institutions*, διαθέσιμο στη ιστοσελίδα: <http://socserv2.mcmaster.ca/%7Eecon/ugcm/3l3/veblen/leisure/index.html>.

Veblen Th. (1900) "The Preconceptions of Economic Science", *The Quarterly Journal of Economics*, 14: 240-269, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://socserv2.mcmaster.ca/%7Eecon/ugcm/3ll3/veblen/prec1.txt>

Wurgler J. (2002) "Comment on: "Investor psychology in capital markets", *Journal of Monetary Economics*, 49: 211-214.

Νίκος Τριανταφυλόπουλος

·Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμ. Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης,
Πεδίον Άρεως, 38334, Βόλος
e-mail: ntriant@uth.gr

Θωμάη Κανδύλα

·Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμ. Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης,
Πεδίον Άρεως, 38334, Βόλος
e-mail:

Μοντέλα Χρήσεων Γης: Ανασκόπηση και προοπτικές του ρόλου τους στο χωρικό σχεδιασμό

Γεωργία Ποζουκίδου

Εντεταλμένη Διδασκαλίας (Π.Δ. 407/80), ΑΠΘ

Περίληψη

Η διάρθρωση των χρήσεων γης επιδρά σημαντικά στη λειτουργική δομή του χώρου. Η μελέτη του τρόπου με τον οποίο αυτές μεταβάλλονται και διαμορφώνουν το χώρο πραγματοποιείται με τη βοήθεια των μοντέλων χρήσεων γης. Ως εκ τούτου, τα μοντέλα χρήσεων γης αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της χωρικής ανάλυσης και του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Το παρόν άρθρο αποτελεί μια ανασκόπηση του ρόλου των μοντέλων χρήσεων γης στο χωρικό σχεδιασμό κατά την τελευταία πενήνταετία. Ταυτόχρονα πραγματοποιείται μια διερεύνηση των αναδυόμενων φιλοσοφικών αναζητήσεων και θεωριών στο επιστημονικό πεδίο του χωρικού σχεδιασμού. Σκοπός αυτής της διερεύνησης αποτελεί η εδραίωση ενός θεωρητικού υπόβαθρου που θα μας βοηθήσει να προσδιορίσουμε εκ νέου το ρόλο των μοντέλων χρήσεων γης στη διαδικασία και τις πρακτικές του σχεδιασμού.

Τέλος το άρθρο καταλήγει στο συμπέρασμα ότι ο παραδοσιακός ρόλος των μοντέλων χρήσεων γης έχει αλλάξει. Νέες αντιλήψεις που πηγάζουν από τον επαναπροσδιορισμό της διαδικασίας του σχεδιασμού, τα απελευθερώνουν από την παρωχημένη θεώρηση ότι αποτελούν μονοδιάστατα εργαλεία πρόγνωσης και πρεσβευτές του ορθολογικού σχεδιασμού. Αντιθέτως, τα μοντέλα χρήσεων γης μπορούν να λειτουργήσουν «συμμετοχικά» στη διαδικασία του σχεδιασμού και να αποτελέσουν τον πυρήνα για την ανάπτυξη και υποστήριξη της διεπιστημονικότητας και δημοκρατικότητας που πρέπει

να διακρίνουν το σύγχρονο τρόπο σχεδιασμού.

Λέξεις κλειδιά

Μοντέλα χρήσεων γης, χωρικός σχεδιασμός, εργαλεία υποστήριξης σχεδιασμού, θεωρίες χωρικής ανάπτυξης.

Land Use Models: Retrospect and Prospects of their role in spatial planning

Land use patterns affect functionality of space. The way in which land uses influence and reshape space can be studied with the help of land use models. Under this notion land use models are an integral part of planning and decision making processes.

This article is a retrospect of the role of land use models in spatial planning over the last five decades. At the same time there is an exploration of the emerging philosophical needs and theories in planning. The purpose of this exploration is to set the theoretical background that will help us redefine the role of land use models in the context of the new planning processes.

Finally, the article comes to the conclusion that traditional role of land use models has changed. Conceptual changes in the field of planning raised serious questions in regard to the purpose, objectives and functionality of urban models. The new planning approach rejects the rationality concept that these tools represent and embraces the multidimensional nature of planning. Under this notion, land use models can have a participatory role in the planning process and be the core for developing interdisciplinary and democratic planning tools that should prevail in contemporary planning.

Keywords

Land use models, spatial planning, planning support systems, planning theories.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ: ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΜΟΝΤΕΛΑ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Η χρήση των ηλεκτρονικών υπολογιστών (Η/Υ) στον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό ξεκίνησε το 1950, σε μια περίοδο όπου επικρατούσε αισιοδοξία σχετικά με τη χρήση νέων τεχνολογιών στο σχεδιασμό. Ο σχεδιασμός αποτελούσε «επιστήμη εφαρμογής» και οι υπολογιστές προσέφεραν πρωτοποριακές και επαναστατικές προοπτικές, οι οποίες θα μπορούσαν ακόμη και να επαναπροσδιορίσουν τη διαδικασία του σχεδιασμού (Harris, 1960).

Η χρήση των τεχνολογιών πληροφορικής στο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό πραγματοποιήθηκε αρχικά μέσω των εννοιών της «προσβασιμότητας» και της "βαρύτητας" (βλ. Hoover, Weber, Launhardt, Isard, Richardson, Thunen κ.ά.). Μάλιστα, στα πλαίσια εκπόνησης συγκοινωνιακών μελετών δημιουργήθηκαν από πολύ νωρίς μοντέλα προσομοίωσης μεταφορών, τα οποία λειτουργούσαν βάσει της τυποποιημένης σήμερα διαδικασίας των τεσσάρων βημάτων της γέννησης και κατανομής των μετακινήσεων (Klosterman, 1992)¹.

Τα αστικά μοντέλα προσομοίωσης² ήταν ο τρόπος με τον οποίο οι πολεοδόμοι ξεκίνησαν να χρησιμοποιούν τις δυνατότητες των H/Y να επεξεργάζονται γρήγορα, αξιόπιστα και με ακρίβεια μεγάλο όγκο χωρικών δεδομένων. Φιλόδοξα κρατικά προγράμματα³ προώθησαν την ανάπτυξη ολοκληρωμένων πληροφοριακών συστημάτων που απευθύνονταν σε δήμους αλλά και άλλους φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης, υπόλογοι για την ανάπτυξη και το χωρικό σχεδιασμό. Τα συστήματα αυτά είχαν ως σκοπό να βοηθήσουν το έργο των εν λόγω φορέων όσο αφορά στην παρακολούθηση της χωρικής ανάπτυξης και εν τέλει στη λήψη αποφάσεων και εφαρμογή κατάλληλων δημόσιων πολιτικών. Παρόλα ταύτα, ο ενθουσιασμός και η πεποίθηση ότι τα μοντέλα προσομοίωσης αποτελούν όχι μόνο σημαντικά αλλά αντικειμενικά και ουδέτερα εργαλεία χωρικής ανάλυσης, αμφισβητήθηκε κατά την περίοδο 1970. Μέχρι τότε, πολύς χρόνος αλλά και κρατικά κονδύλια είχαν επενδυθεί στην ανάπτυξη πολύπλοκων μοντέλων και πληροφοριακών συστημάτων τα οποία προσδοκούσαν να μετατρέψουν την ακαδημαϊκή, έως τότε, έρευνα σε πρακτικές σχεδιασμού.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, η πρώτη γενιά των μοντέλων χρήσεων γης εμφανίστηκε στη Β. Αμερική (ΗΠΑ) τη δεκαετία του '50. Η έντονη οικονομική ανάπτυξη και η ανάγκη συστηματικής μελέτης της αλληλεπίδρασης μεταξύ των μεταφορικών υποδομών⁴ και χρήσεων γης, δημιούργησε τις προϋποθέσεις για τη δημιουργία και αξιοποίηση των πρώτων αστικών μοντέλων.

Όμως τι ακριβώς είναι και τι πραγματεύεται ένα μοντέλο χρήσεων γης; Το παρακάτω σχεδιάγραμμα (Σχήμα 1) απεικονίζει, σε αφαιρετικό επίπεδο, ένα τυπικό μοντέλο

¹ Πιο αναλυτικά η διαδικασία των τεσσάρων βημάτων περιλαμβάνει τη γέννηση των μετακινήσεων, την κατανομή των μετακινήσεων, τον καταμερισμό των μετακινήσεων στα μέσα μεταφοράς και τέλος τον καταμερισμό των μετακινήσεων στο δίκτυο μεταφορών.

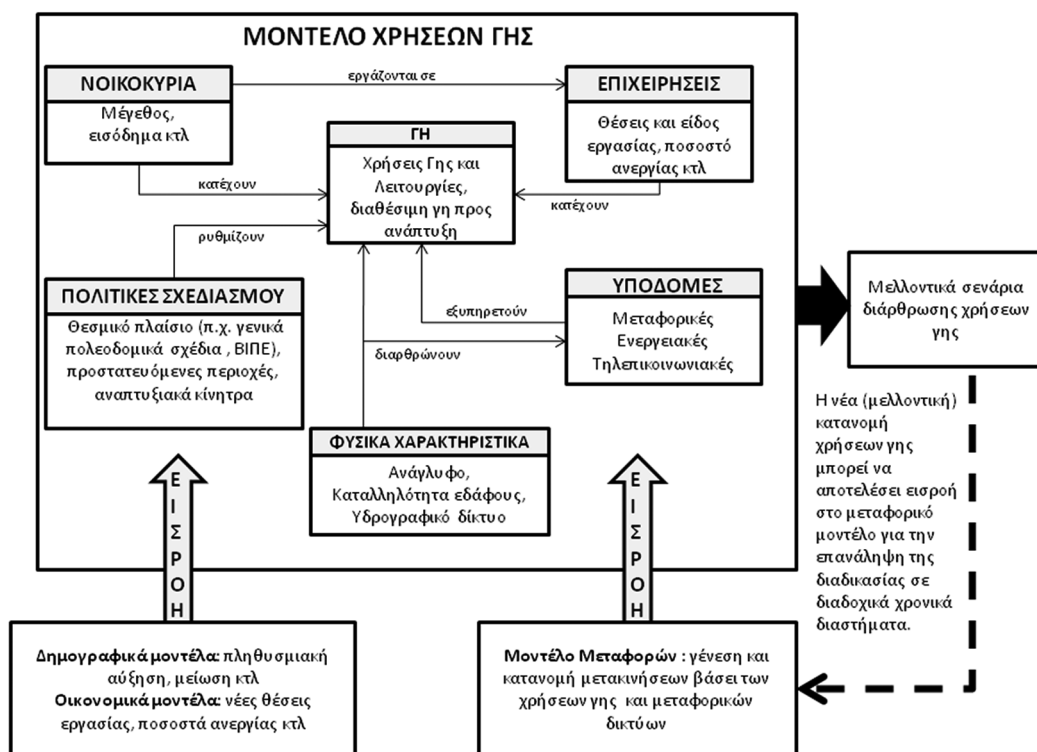
² Οι όροι αστικά μοντέλα προσομοίωσης, μοντέλα προσομοίωσης, μοντέλα χρήσεων γης ή απλώς μοντέλα θα χρησιμοποιούνται εναλλακτικά στο κείμενο του παρόντος άρθρου

³ Να σημειωθεί ότι η παρούσα έρευνα, αν και εξετάζει το θέμα των μοντέλων χρήσεων γης σε παγκόσμια κλίμακα, τις περισσότερες φορές αναφέρεται σε εξελίξεις που λαμβάνουν χώρα στις ΗΠΑ από όπου ξεκίνησαν και οι πρώτες αξιολογικές προσπάθειες κατασκευής και χρήσης τέτοιων μοντέλων.

⁴ Αξίζει να σημειωθεί ότι εκείνη την περίοδο και στα πλαίσια του Federal Highway Act που ψηφίστηκε το 1956, κατασκευάστηκαν 41.000 μίλια διαπολιτειακοί αυτοκινητόδρομοι, το μεγαλύτερο έως σήμερα πρόγραμμα κατασκευής αυτοκινητοδρόμων στις ΗΠΑ.

χρήσεων γης. Σε αυτό αναπαρίστανται οι αλληλεπιδράσεις μεταξύ τριών βασικών συντελεστών: των νοικοκυριών, των επιχειρήσεων και της διοίκησης. Σκοπός του σχεδιαγράμματος δεν αποτελεί η εξαντλητική παρουσίαση των διαδικασιών και αλληλεπιδράσεων που λαμβάνουν χώρα σε ένα τέτοιο μοντέλο, αλλά η παροχή στον αναγνώστη ενός πλαισίου μέσα στο οποίο θα μπορέσει να κατανοήσει τη διαδικασία της προσομοίωσης καθώς και των επιπτώσεων και αλληλεξαρτήσεων καθενός από τους τρεις παραπάνω συντελεστές.

Σχήμα 1. Συσχετίσεις και αλληλεξαρτήσεις σε ένα τυπικό μοντέλο χρήσεων γης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Ένα τυπικό μοντέλο χρήσεων γης προσομοιώνει τον τρόπο με τον οποίο οι επιλογές χωροθέτησης ενός συντελεστή π.χ. των επιχειρήσεων επηρεάζουν τη μελλοντική χωροθέτηση ενός άλλου συντελεστή π.χ. των νοικοκυριών και άρα τη γενικότερη διάρθρωση των χρήσεων γης σε μια περιοχή. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο οι υποδομές, τα φυσικά χαρακτηριστικά μιας περιοχής αλλά και οι πολιτικές σχεδιασμού ρυθμίζουν ως ένα μεγάλο βαθμό τις επιλογές χωροθέτησης τόσο των νοικοκυριών όσο και των επιχειρήσεων. Έτσι λ.χ. τα νοικο-

κυριά επιλέγουν τον τόπο εγκατάστασης τους βάσει κριτηρίων που έχουν να κάνουν με το είδος του σπιτιού που θα ήθελαν να ζήσουν (μονοκατοικία, πολυκατοικία κ.λπ.), το εισόδημά τους, τη δυνατότητα να έχουν αυτοκίνητο ή όχι κ.λπ. Επίσης τα άτομα ενός νοικοκυριού θα αποφασίσουν για τις καθημερινές τους δραστηριότητες (δουλειά, αναψυχή κ.λπ.), καθώς και για τον τρόπο μετακίνησης τους από και προς αυτές. Από την άλλη πλευρά οι επιχειρήσεις θα εγκατασταθούν εκεί όπου υπάρχει διαθέσιμο αλλά και κατάλληλο εργατικό δυναμικό. Ο ρόλος της πολιτείας είναι εξίσου σημαντικός, αφού θέτει κανόνες και περιορισμούς που επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό τις επιλογές τόσο των νοικοκυριών όσο και των επιχειρήσεων. Τέλος η πολιτεία είναι αυτή που καθορίζει τις προοπτικές ανάπτυξης μιας περιοχής βάσει του τύπου, μεγέθους και θέσης των υποδομών που προγραμματίζει.

Τα μοντέλα χρήσεων γης προσπαθούν να προσομοιώσουν τις συμπεριφορές και αλληλεπιδράσεις των συντελεστών που διαμορφώνουν το χώρο καθώς και να καταγράψουν τις επιπτώσεις τους με συστηματικό τρόπο όπως π.χ. με τη βοήθεια αλγορίθμων. Κατά αυτό τον τρόπο είναι δυνατή η προβολή της συμπεριφοράς των παραπάνω συντελεστών στο μέλλον, λαμβάνοντας υπ' όψη εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης (π.χ. αύξηση πληθυσμού, νέα έργα υποδομής κ.λπ.).

Είναι προφανές ότι η "κωδικοποίηση" των σχέσεων και αλληλεξαρτήσεων, οποιονδήποτε συντελεστών σε έναν αλγόριθμο δεν είναι ούτε εύκολη ούτε απλή διαδικασία. Άλλωστε όπως προκύπτει και από την ιστορική ανασκόπηση που παρατίθεται παρακάτω, τα μοντέλα χρήσεων γης έχουν αμφισβητηθεί αρκετές φορές λόγω ακριβώς αυτής της πολυπλοκότητας που τα διακρίνει.

2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ

2.1 Περίοδος 1950-1960: Οι πρώτες προσπάθειες

Βασικές οικονομικές θεωρίες σε συνδυασμό με την επιστήμη της εφαρμοσμένης φυσικής σε γεωγραφικά προβλήματα (π.χ. η έννοια της βαρύτητας και γεωγραφικής προσβασιμότητας) αποτέλεσαν το εννοιολογικό υπόβαθρο για την πρώτη γενιά των μοντέλων χρήσεων γης. Το μέγεθος των πόλεων αυξανόταν με γοργούς ρυθμούς και τα μοντέλα χρήσεων γης αποτέλεσαν τον τρόπο ή καλύτερα το εργαλείο με το οποίο θα μπορούσαν οι επιστήμονες να διαχειριστούν την πολυπλοκότητα των ζητημάτων του χώρου. Άλλωστε ο σχεδιασμός νοούνταν ως μια «επιστήμη εφαρμογής», και τα μοντέλα χρήσεων γης ήταν τα εργαλεία που προσέφεραν σημαντικές δυνατότητες για τη μελέτη των πόλεων ως «συστήματα». Γραμμικά οικονομετρικά μοντέλα, όπως το EMPIRIC, καθώς και μη γραμμικά μοντέλα, όπως του Lowry, δημιούργησαν δυο κύριες ομάδες μοντέλων χρήσεων γης που επιχειρήσαν να προσομοιώσουν και να επεξηγήσουν τις λειτουργικές αλληλεξαρτήσεις των δραστηρι-

οτήτων στο χώρο. Κατά την ίδια περίοδο αναπτύχθηκε και μια τρίτη ομάδα μοντέλων που αντί να προσομοιώσει τις συσχετίσεις του υπάρχοντος συστήματος μιας πόλης προσπαθούσε να τις βελτιστοποιήσει σε σχέση με κάποιους προκαθορισμένους σκοπούς και στόχους. Εν τέλει, λίγα τέτοια μοντέλα αναπτύχθηκαν ενώ οι προσπάθειες επικεντρώθηκαν στους δύο πρώτους τύπους μοντέλων (Klosterman, 1994).

Αξίζει να σημειωθεί ότι στην ουσία όλα τα παραπάνω μοντέλα βασίζονται σε μια κοινή παραδοχή, θεωρούν ότι οι πόλεις προσπαθούν να επέλθουν σε κατάσταση ισορροπίας. Ως εκ τούτου τα μοντέλα προσπαθούν να προσομοιώσουν τον τρόπο με τον οποίο οι διάφορες δραστηριότητες-λειτουργίες που λαμβάνουν χώρα μέσα σε μια πόλη χωροθετούνται και ισορροπούν σε σχέση με τις υπόλοιπες, σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Η «προσβασιμότητα» αποτελεί τον παράγοντα κλειδί για τον προσδιορισμό της σχέσης μεταξύ των δραστηριοτήτων-λειτουργιών και των χωρικών τους αλληλεξαρτήσεων. Ως εκ τούτου, τα μοντέλα παρήγαγαν μια μελλοντική εικόνα της πόλης σε κατάσταση ισορροπίας για μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή, βάσει των στοιχείων του παρόντος. Από την άλλη πλευρά κάποια μοντέλα προσπάθησαν να προσομοιώσουν τον τρόπο συμπεριφοράς μόνο εκείνων των δραστηριοτήτων-λειτουργιών που προκαλούν αλλαγές στην ισορροπία του αστικού περιβάλλοντος. Υπό αυτή την προϋπόθεση και θεωρώντας ότι οι πόλεις βρίσκονται σε κατάσταση ισορροπίας (ή είναι πολύ κοντά σε αυτή), η προσομοίωση της δυναμικής των παραγόντων που προκαλούν τις αλλαγές θα οδηγούσε και πάλι την πόλη ισορροπία.

Οι πρώτες προσπάθειες δημιουργίας μοντέλων χρήσεων γης συνοδεύτηκαν από σημαντικά και πολλές φορές ανυπέρβλητα προβλήματα, όπως ο μεγάλος όγκος δεδομένων που ήταν απαραίτητος για τη λειτουργία τους, η μειωμένη λειτουργικότητα και χρηστικότητα των Η/Υ της εποχής και το σημαντικότερο, η έλλειψη σαφούς θεωρητικής βάσης των μοντέλων. Ο Douglas Lee το 1973 σε ένα ιδιαίτερα επικριτικό άρθρο του με τίτλο «*Requiem for Large Scale Models*»⁵, αναφέρεται στα "επτά αμαρτήματα" που κατά την άποψη του καταδικάζουν εκ των προτέρων σε αποτυχία την πρακτική εφαρμογή των μοντέλων χρήσεων γης⁶. Έτσι μέσα σε ένα κλίμα αντιπαράθεσης και αμφισβήτησης σχετικά με το ρόλο, τη λειτουργικότητα και τη δυνατότητα εφαρμογής των αστικών μοντέλων στο χωρικό σχεδιασμό κλείνει και η πρώτη περίοδος της ανάδυσης και περιορισμένης χρήσης αυτών.

Παρόλα ταύτα είναι σημαντικό να αναφέρουμε ότι αυτές οι πρώτες προσπάθειες κατασκευής μοντέλων χρήσεων γης, με όποια προβλήματα μπορεί να είχαν, ήταν εξαι-

⁵ Σε ελεύθερη μετάφραση «Επικήδειος Μοντέλων Χρήσεων Γης»

⁶ Εν συντομία τα επτά αμαρτήματα των αστικών μοντέλων έτσι όπως αυτά αναφέρονται στο άρθρο του Lee είναι τα εξής: υπέρ-περιεκτικότητα, μη εκλεπτυσμένη ανάλυση, μεγάλος όγκος απαιτούμενων δεδομένων, πολυπλοκότητα, υπέρ-αυτοματοποίηση της διαδικασίας, επιφανειακή ανάλυση και υψηλό κόστος. Εκτενής αναφορά για κάθε ένα από αυτά μπορεί να βρεθεί στο άρθρο του Douglass B. Lee Jr. (1973) "Requiem for Large Scale Models", *Journal of the American Planning Association*, 39(3): 163-178.

ρετικά ουσιαστικές και αποτέλεσαν τη βάση για την εξέλιξη των μοντέλων στη σημερινή τους μορφή (Batty, 1991· Harris, 1994). Η σχετική βιβλιογραφία αναφέρει ότι σε παγκόσμιο επίπεδο δύο ήταν οι πιο σημαντικές προσπάθειες που ξεκίνησαν εκείνη την περίοδο και συνεχίζουν να χρησιμοποιούνται, με διαφοροποιημένη ίσως μορφή, ακόμη και σήμερα. Αυτά ήταν τα μοντέλα DRAM και EMPAL που αναπτύχθηκαν από τον καθηγητή Stephen Putman του Πανεπιστημίου της Πεννσυλβάνια και τα οποία χρησιμοποιούνται μέχρι και σήμερα στις ΗΠΑ και το μοντέλο MEPLAN που αναπτύχθηκε από τον καθηγητή Marcial Echenique του Πανεπιστημίου του Cambridge, το οποίο εφαρμόστηκε ευρέως στην Ευρώπη και τη Λατινική Αμερική (Brail και Klosterman, 2001).

2.2 Περίοδος 1960-1980: Απαξίωση και στασιμότητα

Η συγκρατημένη αισιοδοξία της περιόδου 1950-1960 ακολουθήθηκε από τη θεαματική θα λέγαμε αποτυχία των αστικών μοντέλων κατά τη δεκαετία του '70, η οποία όμως συνοδευόταν από μια γενικότερη δυσπιστία προς τους Η/Υ και τα πληροφοριακά συστήματα. Πολύπλοκα εργαλεία ανάλυσης που κάποτε αποτελούσαν τη βάση για την επιστήμη του σχεδιασμού τώρα θεωρούνται ακατάλληλα. Τα διάφορα πληροφοριακά συστήματα, συμπεριλαμβανομένου και των μοντέλων, θεωρήθηκαν εξαιρετικά πολύπλοκα και φτωχά όσο αφορά στο σχεδιασμό τους και ακριβά όσο αφορά στην αγορά και συντήρησή τους (Klosterman, 1992 και 1994). Αυτή η αυστηρή κριτική που ασκήθηκε στα αστικά μοντέλα αποτελούσε στην ουσία μια επίθεση όχι στα μοντέλα αυτού καθαυτού, αλλά στο τι αυτά πρεσβεύουν, δηλαδή τον ορθολογικό τρόπο σχεδιασμού που επικρατούσε τόσο στις θεωρίες όσο και στις πρακτικές σχεδιασμού την περίοδο εκείνη (Alexander, 2000).

Ωστόσο, αυτό δεν σήμαινε ότι εγκαταλείφθηκε πλήρως η χρήση των ηλεκτρονικών υπολογιστών και των μοντέλων προσομοίωσης στο επιστημονικό πεδίο του σχεδιασμού. Στον ακαδημαϊκό χώρο συνεχίστηκαν οι προσπάθειες για την ανάπτυξη πολύπλοκων οικονομικών μοντέλων. Ταυτοχρόνως, η ακαδημαϊκή έρευνα που αφορούσε στα μοντέλα χρήσεων γης και στην ανάλυση συστημάτων γενικότερα είχε ως πρωταρχικό στόχο την κατανόηση των συστημάτων που λειτουργούν στον αστικό χώρο καθώς και τις αλληλεξαρτήσεις τους (Openshaw, 1997). Με εξαίρεση τα εργαλεία που αφορούσαν το σχεδιασμό των μεταφορών, οι περισσότεροι δημόσιοι φορείς υπεύθυνοι για το σχεδιασμό, δεν είχαν πρόσβαση αλλά ούτε και αντιλαμβάνονταν την ανάγκη, για τη χρήση των κατά τα άλλα δαπανηρών, εύθραυστων και δύσκολων στη λειτουργία μοντέλων χωρικής ανάλυσης της περιόδου του 1970 (Klosterman, 1992). Ως αποτέλεσμα, η χρήση των αστικών μοντέλων ήταν εξαιρετικά περιορισμένη.

2.3 Περίοδος 1980-2000: Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών και επανεμφάνιση των μοντέλων

Το ενδιαφέρον για τη χρήση τεχνολογίας υπολογιστών στο σχεδιασμό αναγεννήθηκε στα τέλη της δεκαετίας του 1980 αρχές 1990. Σημαντικές αλλαγές στην τεχνολογία των υπολογιστών (μικροϋπολογιστές) τους κατέστησε διαθέσιμους όχι μόνο στον ακαδημαϊκό αλλά και στον επαγγελματικό χώρο. Βέβαια η χρήση των ηλεκτρονικών υπολογιστών μπορεί να ήταν ευρεία σε σχέση με το παρελθόν αλλά ταυτοχρόνως ήταν και αρκετά επιφανειακή αφού χρησιμοποιούνταν κατά βάση για γενικούς σκοπούς, όπως συγγραφή κειμένων, διαχείριση δεδομένων και διατήρηση αρχείων (Brail και Klosterman, 2001). Οι παραπάνω διεργασίες ήταν σίγουρα σημαντικές και βελτίωσαν ως ένα βαθμό την αποδοτικότητα της δημόσιας διοίκησης, αλλά οι δυνατότητες που είχε η νέα γενιά των Η/Υ όσο αφορά εργασίες που άπτονται θεμάτων χωρικού σχεδιασμού, μόλις είχαν αρχίσει να γίνονται αντιληπτές. Ταυτόχρονα οικονομικές και αναπτυξιακές πολιτικές στις ΗΠΑ αύξησαν την ανάγκη για συστηματική αξιολόγηση και πρόβλεψη των επιπτώσεων πολιτικών σχεδιασμού και ανάπτυξης στο χώρο. Έτσι παραδοσιακά μοντέλα, όπως αυτά των Putman και Echenique, επανέρχονται στο επίκεντρο και χρησιμοποιούνται, σε περιορισμένο βαθμό, για την αξιολόγηση προτεινόμενων χωρικών πολιτικών (U.S. Environmental Protection Agency, 2000).

Έτσι λοιπόν θα μπορούσε να πει κανείς ότι κατά τη δεκαετία 1980-1990 υπήρξε μια σχετική στασιμότητα όσο αφορά τα μοντέλα χρήσεων γης. Εντούτοις υπήρξαν δύο «τύποι» προγραμμάτων που προσέδκυσαν αρκετό ενδιαφέρον, τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (ΓΣΠ) και τα Intelligent Knowledge Based Systems. Τα ΓΣΠ προσέφεραν νέους και καινοτόμους τρόπους αποθήκευσης, ανάλυσης και απεικόνισης δεδομένων με γεωγραφική αναφορά. Η βιβλιογραφία αλλά και η πρακτική έδειξε ότι τα ΓΣΠ αποτέλεσαν ένα εξαιρετικά χρήσιμο εργαλείο σχεδιασμού όσο αφορά στην επεξεργασία χωρικών δεδομένων και χαρτογράφηση αυτών, καθώς και στην επίλυση προβλημάτων χωροθέτησης δραστηριοτήτων. Θα πρέπει όμως να πούμε ότι στην περίπτωση που αναφερόμαστε στη δυνατότητα των ΓΣΠ να επιτελέσουν λειτουργίες προσομοίωσης κατά τρόπο ανάλογο με αυτό των μοντέλων χρήσεων γης, αυτά είχαν (και συνεχίζουν να έχουν) περιορισμένες δυνατότητες. Έτσι τα ΓΣΠ χρησιμοποιήθηκαν κυρίως για εργασίες ανάλυσης, απεικόνισης, και εναπόθεσης δεδομένων και πληροφοριών, που μπορεί μάλιστα να αποτελούσαν (τα δεδομένα και οι πληροφορίες) παράγωγα κάποιου μοντέλου χρήσεων γης, εξωγενή βεβαίως του ΓΣΠ.

Είναι επίσης σημαντικό να σημειωθεί ότι η λειτουργία των ΓΣΠ και ακόμη περισσότερο των μοντέλων χρήσεων γης απαιτούσε σημαντικές τεχνικές και θεωρητικές γνώσεις που πολλές φορές ξεπερνούσαν το εύρος των γνώσεων ενός χωροτάκτη-πολεοδόμου. Σε μερικές μάλιστα περιπτώσεις ήταν προαπαιτούμενο ο χρήστης τέτοιων συστημάτων να

κατείχε εξειδικευμένες γνώσεις σε θέματα στατιστικής, ανάλυσης και διαχείρισης δεδομένων, ενώ δεν θα ήταν υπερβολή εάν λέγαμε ότι λίγοι ήταν οι επαγγελματίες χωροτάκτες-πολεοδόμοι που θα μπορούσαν να ανταποκριθούν στις παραπάνω απαιτήσεις. Ως εκ τούτου, παρά την ύπαρξη χρήσιμων εργαλείων όπως αυτά των ΓΣΠ, η ουσιαστική και πλήρης αξιοποίηση των δυνατοτήτων τους ήταν άμεση εξαρτημένη των δυνατοτήτων του ίδιου του χρήστη.

Τα ΓΣΠ αποτέλεσαν ίσως το κύριο εργαλείο μέσω του οποίου ένα μεγάλο μέρος χωροτακτών και πολεοδόμων εξοικειώθηκε με το ψηφιακό περιβάλλον του σχεδιασμού. Παρόλα ταύτα, ως εργαλεία σχεδιασμού δεν κατάφεραν να επιληφθούν ζητημάτων "παραδοσιακών" του χωρικού σχεδιασμού, αφού έννοιες όπως αυτές της ανάλυσης, της πρόβλεψης, της εφαρμογής και της αξιολόγησης, που αποτελούν τα τέσσερα στάδια της διαδικασίας του σχεδιασμού (Harris, 1960, 1989 και 1999), δεν ενσωματώθηκαν ποτέ σε ένα ΓΣΠ. Μέχρι τα τέλη του 1990 είχε γίνει κατανοητό ότι τα ΓΣΠ δεν είχαν τη δυνατότητα να ανταπεξέλθουν στις προκλήσεις, τις ανάγκες και τις ποικίλες απαιτήσεις του σχεδιασμού (Fisher, 1994). Το γεγονός αυτό οδήγησε σε εκτεταμένες προσπάθειες για προσαρμογή και ενσωμάτωση των ΓΣΠ σε ευρύτερα συστήματα υποστήριξης λήψης αποφάσεων, τα οποία αργότερα ονομάστηκαν Planning Support Systems ή Decision Support Systems δηλαδή Συστήματα Υποστήριξης Σχεδιασμού (ΣΥΣ).

Κατά την ίδια περίοδο, υπήρξε έντονη ερευνητική δραστηριότητα όσο αφορά την εφαρμογή των Expert Systems, γνωστά και ως Intelligence Knowledge Based Systems (IKBS) για την επίλυση προβλημάτων χωρικής ανάλυσης. Τα IKBS αποτελούν λογισμικό επίλυσης προβλημάτων προσομοιώνοντας τη λογική διαδικασία που μπορεί να ακολουθήσει ένας ειδικός, εάν είχε να επιλύσει ένα παρόμοιο πρόβλημα. Τέτοια συστήματα είχαν εκτεταμένη εφαρμογή κυρίως στην ιατρική και χημεία αλλά και σε άλλα επιστημονικά πεδία όπως γεωλογία και ηλεκτρονική. Στο πεδίο του χωρικού σχεδιασμού και σε ερευνητικό επίπεδο χρησιμοποιήθηκαν κυρίως για την επίλυση προβλημάτων χωροθέτησης δραστηριοτήτων (Kim κ.ά., 1989 και 1990), ενώ μικρός αριθμός τέτοιων εφαρμογών χρησιμοποιήθηκε στην πράξη (Brail και Klosterman, 1994). Το υψηλό κόστος κατασκευής τους αποτέλεσε ίσως τον κυριότερο ανασταλτικό παράγοντα διάδοσης αυτών, αφού οι πιο πιθανοί χρήστες δηλαδή οι δημόσιοι οργανισμοί, δεν διέθεταν τα ανάλογα κονδύλια για την ανάπτυξη τέτοιων συστημάτων (Shepherd και Ortolano, 1994). Επιπλέον, η διαθέσιμη τότε τεχνολογία δεν επέτρεπε την ανάπτυξη συστημάτων IKBS σε ένα επικοινωνιακό και φιλικό προς το χρήστη περιβάλλον. Ως αποτέλεσμα, περιορισμένος αριθμός IKBS εφαρμογών αναπτύχθηκε και ακόμη μικρότερος χρησιμοποιήθηκε στις πρακτικές χωρικού σχεδιασμού.

2.4. Περίοδος 2000- σήμερα: Αναγέννηση και επαναπροσδιορισμός του ρόλου των μοντέλων

Οι συνεχείς εξελίξεις της τεχνολογίας των Η/Υ καθώς και η πρόσβαση σε μεγαλύτερο εύρος χωρικών δεδομένων (ψηφιοποίηση και τυποποίηση δεδομένων, δορυφορικές εικόνες κ.λπ.) έδωσε μια νέα πνοή στα αστικά μοντέλα. Αν και η νέα γενιά μοντέλων αποτελεί ως ένα βαθμό εξέλιξη των παλαιότερων θα μπορούσαμε να πούμε ότι υπάρχουν σημαντικές και αρκετά ουσιαστικές διαφορές.

Βασικό χαρακτηριστικό της νέας γενιάς μοντέλων, που στη διεθνή βιβλιογραφία τα συναντά κανείς με το όνομα *microanalytic simulation* ή *microsimulation models* είναι ότι προσομοιώνουν, όπως άλλωστε δηλώνει και το ίδιο το όνομα τους, τη συμπεριφορά μιας οντότητας ή αλλιώς μιας μονάδας π.χ. ενός ατόμου, ενός νοικοκυριού ή μιας επιχείρησης. Ουσιαστικά τα μοντέλα αυτά χρησιμοποιούν ως βάση την «ατομική» συμπεριφορά για την προσομοίωση της συμπεριφοράς μεγαλύτερων αντιπροσωπευτικών πληθυσμών (προσέγγιση *bottom-up*). Αντιθέτως, τα μοντέλα παλαιότερων γενεών (*aggregate models*) προσομοιώνουν συλλογικές ιδιότητες και συμπεριφορές μιας ομάδας οντοτήτων όπως λ.χ. νοικοκυριά χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων, θεωρώντας ότι βάσει της συλλογικής συμπεριφοράς μπορούν να ερμηνεύσουν τις αλλαγές που συμβαίνουν στη μικροκλίμακα (προσέγγιση *top-down*). Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει συνοπτικά τα βασικά χαρακτηριστικά της κάθε προσέγγισης.

Πίνακας 2. Παραδοσιακά Μοντέλα και Μοντέλα Μικροπροσομοίωσης

Παραδοσιακά Μοντέλα (Aggregate models)	Μοντέλα Μικροπροσομοίωσης (Microsimulation models)
Μονάδα ανάλυσης: ομάδες	Μονάδα ανάλυσης: μονάδες
Τρόπος προσομοίωσης: συναρτήσεις	Τρόπος προσομοίωσης: προσαρμογή συντελεστών
Προσέγγιση : top-down	Προσέγγιση : bottom-up
Ντετερμανιστικά (ένα μελλοντικό σενάριο)	Στοχαστικά (πολλαπλά μελλοντικά σενάρια)
Λίγες παράμετροι	Πληθώρα παραμέτρων
Γενικός χωρικός προσδιορισμός	Ακριβής χωρικός προσδιορισμός

Πηγή: ίδια επεξεργασία

Ένα άλλο ιδιαίτερο χαρακτηριστικό που συναντάται συχνά στα μοντέλα μικροπροσομοίωσης αποτελεί ο τρόπος απεικόνισης του γεωγραφικού χώρου, όπου αυτός θεωρείται ότι έχει τη μορφή καννάβου ή μήτρας μικρών κελιών (*raster*). Θα μπορούσε κανείς να φανταστεί το χώρο ως μια σκακιέρα όπου κάθε τετράγωνο αντιπροσωπεύει το βαθμό έντασης μιας ιδιότητας ή ενός συντελεστή στο χώρο. Με αυτό τον τρόπο λ.χ. μπορούμε να

απεικονίσουμε χρήσεις γης και ιδιότητες τους (π.χ. καταλληλότητα για ανάπτυξη δραστηριοτήτων), ή κοινωνικό-οικονομικά δεδομένα (πληθυσμός, εισόδημα, απασχόληση κ.λπ.) ή ακόμη και δεδομένα όπως θεσμικό καθεστώς ανάπτυξης δραστηριοτήτων, προσβασιμότητα κ.λπ. Ο τρόπος με το οποίο μεταβάλλονται, εξελίσσονται ή προσαρμόζονται τα κελιά (και οι ιδιότητες αυτών) βασίζεται σε προκαθορισμένους κανόνες-αλγορίθμους που έχουν σχέση τόσο με τις ιδιότητες των ίδιων των κελιών όσο και με των γειτονικών τους. Αυτός ο τρόπος προσομοίωσης των αλληλεξαρτήσεων μεταξύ χωρικών και α-χωρικών μεταβλητών ονομάζεται Cellular Automata.

Το Urban Sim είναι ένα από τα πιο γνωστά μοντέλα μικροπροσομοίωσης με εφαρμογή σε πολλές αμερικάνικες πόλεις (Waddell, 2002). Αποτελεί λογισμικό ολοκληρωμένου σχεδιασμού και ανάλυσης του αστικού χώρου, ενσωματώνοντας τις αλληλεπιδράσεις μεταξύ χρήσεων γης, μεταφορών και δημόσιας πολιτικής. Η κατασκευή του ξεκίνησε στις αρχές της δεκαετίας 2000, με σκοπό να χρησιμοποιηθεί από τους Μητροπολιτικούς Οργανισμούς Σχεδιασμού των ΗΠΑ καθώς και άλλους φορείς που χρειαζόντουσαν ποσοτικά εργαλεία ανάλυσης και σχεδιασμού.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα μοντέλου που χρησιμοποιεί την τεχνική της Cellular Automata αποτελεί το Moland, που κατασκευάστηκε από Directorate General Joint Research Centre (DG-JRC) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής με σκοπό την ανάπτυξη ενός ολοκληρωμένου πλαισίου αξιολόγησης καθώς και εισήγησης νέων στρατηγικών αειφορικής ανάπτυξης. Το μοντέλο χρησιμοποιεί ως εισροή, δεδομένα όπως τύπο χρήσεων γης, καταλληλότητα εδάφους για ανάπτυξη δραστηριοτήτων, προσβασιμότητα σε δίκτυα μεταφορών, θεσμικό πλαίσιο ανάπτυξης δραστηριοτήτων καθώς και κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά (DG-JRC, 2004).

Ολοκληρώνοντας την ιστορική ανασκόπηση θα μπορούσαμε να πούμε ότι κατά την τελευταία πεντηκονταετία έχουν επέλθει σημαντικές αλλαγές στην τεχνολογία των Η/Υ όπως επίσης έχουν αναπτυχθεί σημαντικά εργαλεία χωρικού σχεδιασμού τα οποία είναι ευέλικτα και φιλικά προς το χρήστη. Παρόλα ταύτα η χρήση των αστικών μοντέλων στις καθημερινές πρακτικές σχεδιασμού είναι εξαιρετικά περιορισμένη. Στοιχεία από σχετικές έρευνες δείχνουν ότι στην πλειοψηφία τους οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές στα γραφεία των χωροτακών-πολεοδόμων χρησιμοποιούνται κυρίως για τη συγγραφή κειμένων, διαχείριση προϋπολογισμών, αποθήκευση και απεικόνιση δεδομένων και όχι για την εκτέλεση γνήσιων εργασιών χωρικού σχεδιασμού⁷ (Klosterman, 2001).

Αξιοσημείωτα είναι τα αποτελέσματα έρευνας που πραγματοποιήθηκε το 2009 από το U.S. Government Accountability Office, σχετικά με την αποτελεσματικότητα των

⁷ Οι γνήσιες εργασίες χωρικού σχεδιασμού όπως αναφέρθηκε και παραπάνω περιλαμβάνουν τις έννοιες και διαδικασίες της ανάλυσης, πρόγνωσης, εφαρμογής και αξιολόγησης.

Μητροπολιτικών Οργανισμών Σχεδιασμού (ΜΟΣ)⁸ όσο αφορά στην άσκηση χωροταξικής πολιτικής, όπου εξετάστηκε η χρήση συστημάτων υποστήριξης σχεδιασμού όπως αυτά των μοντέλων χρήσεων γης. Η έρευνα έδειξε ότι μόνο ένα μικρό ποσοστό αυτών, το 30%, χρησιμοποιούσαν κάποιο είδος μοντέλου χρήσεων γης. Αν και το ποσοστό είναι αυξημένο σε σχέση με αντίστοιχα ποσοστά του παρελθόντος,⁹ θεωρείται ότι είναι σχετικά χαμηλό. Η ίδια έρευνα καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η λανθασμένη αντίληψη ή ίσως η άγνοια σχετικά με τη χρησιμότητα των μοντέλων, το σκοπό που εξυπηρετούν και γενικότερα το ρόλο που μπορεί να έχουν στη διαδικασία του σχεδιασμού και λήψης αποφάσεων, αποτελούν τους κύριους λόγους μειωμένης χρήσης τους στις πρακτικές σχεδιασμού.

Εάν λοιπόν θεωρήσουμε ότι τα περισσότερα και σοβαρότερα, από τεχνικής απόψεως, προβλήματα έχουν λυθεί, θα πρέπει να αναζητηθεί το θεωρητικό πλαίσιο μέσα στο οποίο τα μοντέλα αυτά δύνανται να ενταχθούν έτσι ώστε να ενσωματωθούν στη διαδικασία σχεδιασμού και λήψης αποφάσεων.

3. ΤΑ ΜΟΝΤΕΛΑ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΩΝ ΘΕΩΡΙΩΝ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, ένας από τους λόγους για τους οποίους τα μοντέλα χρήσεων γης δεν χρησιμοποιήθηκαν εκτενώς στις πρακτικές σχεδιασμού είναι ότι πιθανόν δεν έχει γίνει κατανοητός ο ρόλος και η σημασία τους στα πλαίσια της διαδικασίας του χωρικού σχεδιασμού. Άρα λοιπόν το ερώτημα που τίθεται είναι: ποιος θα μπορούσε να είναι ο ρόλος των μοντέλων χρήσεων γης δεδομένου των αναγκών του χωρικού σχεδιασμού;

Οι "ανάγκες του χωρικού σχεδιασμού" δεν είναι μια σταθερή έννοια, αντιθέτως, είναι μια έννοια που συνεχώς εξελίσσεται και διαμορφώνεται από τις επικρατούσες κάθε φορά θεωρίες στο επιστημονικό πεδίο του σχεδιασμού. Για να μπορέσουμε λοιπόν να απαντήσουμε στο ερώτημα που τέθηκε παραπάνω θεωρήθηκε αναγκαία η συνοπτική παρουσίαση των θεωριών σχεδιασμού την τελευταία πεντηκονταετία καθώς και η διερεύνηση των αναδυόμενων φιλοσοφικών αναζητήσεων και σύγχρονων θεωριών στο πεδίο του σχεδιασμού.

⁸ Οι Μητροπολιτικοί Οργανισμοί Σχεδιασμού ή Metropolitan Planning Organizations συνιστούν αστικές περιοχές με πληθυσμό άνω των 50.000 κατοίκων, και το 2005 αριθμούσαν τους 280 στην επικράτεια των ΗΠΑ. Τα όρια των περιοχών αυτών καθορίζονται από μια υπάρχουσα αστική περιοχή και την περιοχή επέκτασης της με χρονικό ορίζοντα 20 ετών. Οι ΜΟΣ αποτελούν σήμερα τους κύριους φορείς σχεδιασμού μεταφορών και χρήσεων γης σε μητροπολιτικό επίπεδο.

⁹ Αντίστοιχη μελέτη είχε πραγματοποιηθεί από το περιοδικό Urban Transportation Monitor το 1996, στην οποία αναφέρεται ότι το 20% των Μητροπολιτικών Οργανισμών Σχεδιασμού χρησιμοποιούσαν κάποιο μοντέλο χρήσεων γης.

Η ανασκόπηση αυτή είναι εξαιρετικά σημαντική αφού θα μας επιτρέψει να αποσαφηνίσουμε το ρόλο των αστικών μοντέλων στα πλαίσια των επικρατέστερων, κάθε φορά, θεωριών σχεδιασμού αλλά και να θέσουμε το θεωρητικό πλαίσιο που θα προσδιορίζει το ρόλο των εργαλείων και συστημάτων υποστήριξης σχεδιασμού στο μέλλον. Άλλωστε, κατά την άποψη μας, η αναζήτηση για νέα εργαλεία υποστήριξης σχεδιασμού θα πρέπει να ξεκινά πρώτα από τις θεωρίες σχεδιασμού και τις επικρατούσες στο επιστημονικό πεδίο εννοιολογικές και φιλοσοφικές αναζητήσεις.

3.1. Από τον ορθολογικό στο συμμετοχικό σχεδιασμό

Ιστορικά πάντοτε υπήρξε μια επικείμενη σχέση μεταξύ των θεωριών χωρικού σχεδιασμού και των νέων τεχνολογιών. Ξεκινώντας από το 1950 έχουμε σημαντικές αλλαγές στις αντιλήψεις σχετικά με το τι εστί χωρικός σχεδιασμός και την μετάλλαξη του από "το σχεδιασμό ως μέρος της επιστήμης της αρχιτεκτονικής" στο «σχεδιασμό ως μια επιστήμη εφαρμογής». Αυτή είναι και η περίοδος που εμφανίζονται τα πρώτα αστικά μοντέλα ως εργαλεία σχεδιασμού και λήψης αποφάσεων, που στην ουσία εξέφραζαν την αισιοδοξία καθώς και την πίστη των επιστημόνων της εποχής στην αποτελεσματικότητα της επιστήμης και της τεχνολογίας. Η επικρατούσα αισιοδοξία ενισχύθηκε και από την αλλαγή που επήλθε στον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζονταν ο αστικός σχεδιασμός δηλαδή από μια αντίληψη καθαρά "σχεδιαστική" καθοδηγούμενη κυρίως από αισθητικά κριτήρια σε μια αντίληψη ορθολογική και συστημική (Althuler, 1965). Αυτή ακριβώς η αλλαγή οδήγησε και στον "ορθολογικό" τρόπο σχεδιασμού.

Αργότερα, τη δεκαετία 1960, οι θεωρίες σχεδιασμού επηρεάζονται από τις μεγάλες πολιτικές και κοινωνικές αλλαγές απορρίπτοντας τη θεώρηση ότι ο σχεδιασμός αποτελεί μια στατική και ορθολογική διαδικασία, αλλά ότι είναι μια καθαρά «πολιτική διαδικασία». Ταυτοχρόνως η αντίληψη ότι ένα πρόσωπο, ο ειδικός επιστήμονας (χωροτάκτης- πολεοδόμος εν προκειμένω), είναι ο μόνος ο οποίος διαθέτει τα απαιτούμενα προσόντα για να λάβει «καλύτερες αποφάσεις» για το σύνολο μιας κοινωνίας, απορρίφθηκε παντελώς (Alexander, 2000). Μέσα σε αυτό το πλαίσιο προέκυψαν ουσιαστικά ερωτήματα σχετικά με το σκοπό, το στόχο, το ρόλο και τη λειτουργικότητα των μοντέλων χρήσεων γης, ως εκπρόσωποι μιας παρωχημένης πλέον ορθολογικής διαδικασίας σχεδιασμού.

Στη συνέχεια και στα τέλη της δεκαετίας του '60, οι θεωρίες σχεδιασμού εξελίχθηκαν για να ενστερνισθούν τις έννοιες του συμμετοχικού σχεδιασμού. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο ο ρόλος του χωροτάκτη πολεοδόμου μεταβάλλεται από έναν ορθολογικό ειδικό επιστήμονα σε έναν διαμεσολαβητή, για την επίτευξη κοινωνικά δίκαιων αποφάσεων (Davidoff και Renier, 1962). Η θεώρηση του σχεδιασμού ως μια διαδικασία συναίνεσης μεταξύ διαφόρων φορέων, απορρίπτει την επιστημολογική βάση του σχεδιασμού και τις αξίες που

προκύπτουν από τις κανονιστικές θεωρίες, και συμβάλει στη μεταστροφή του σε μια πιο ανθρωποκεντρική προσέγγιση. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο η "εμπειρική γνώση" του χώρου αποκτά ιδιαίτερη αξία σε σχέση με την "επιστημονική γνώση" του χώρου. Ως εκ τούτου σε μια μεταμοντέρνα θεώρηση πραγμάτων ο διαπραγματευτικός, πολιτικός, και διαμεσολαβητικός τύπος σχεδιασμού αποτελεί το επικρατέστερο μοντέλο, που έρχεται να αντικαταστήσει τον καθολικό, ολοκληρωμένο και συντονισμένο σχεδιασμό.

3.2. Το νέο θεωρητικό πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού

Η προσέγγιση του χωρικού σχεδιασμού μέσα από μια μεταμοντέρνα θεώρηση πραγμάτων έχει πλέον εδραιωθεί. Κύριο χαρακτηριστικό αυτής της θεώρησης είναι ότι ο σχεδιασμός αποτελεί μια επιστήμη επικοινωνίας και διαβούλευσης καθώς και μια διαδικασία διαμεσολάβησης μεταξύ διαφορετικών και πολλές φορές αντικρουόμενων συμφερόντων. Άτομα ή ομάδες ατόμων που έχουν άμεσο ή έμμεσο ενδιαφέρον για θέματα σχεδιασμού, αποτελούν μέρος της διαδικασίας, αφού μπορούν να συμμετέχουν δημιουργικά, λέγοντας τη «δική τους ιστορία». Ο ρόλος του "ειδικού" και του επιστήμονα είναι κατά βάση επιτελικός και διαμεσολαβητικός ενώ, όπως πολύ χαρακτηριστικά αναφέρει ο John Forester, είναι πολύ πιθανό ότι οι ειδήμονες μπορούν να μάθουν πολύ περισσότερα από εμπειρικές ιστορίες παρά από επιστημονικά πειράματα (Forester, 1999: 39).

Για παράδειγμα, οι περιβαλλοντικές αλλαγές, τις οποίες η επιστήμη του χωρικού σχεδιασμού προσπαθεί να ρυθμίσει αλλά και να διαμορφώσει, τις περισσότερες φορές επηρεάζουν ομάδες ατόμων που έχουν διαφορετικές και ίσως αντικρουόμενες αξίες και συμφέροντα. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, αποστολή των πολεοδόμων-χωροτακτών αποτελεί η διαμεσολάβηση ανάμεσα σε αυτές τις ομάδες με σκοπό την κατάληξη σε αποφάσεις και συμφωνίες που θα είναι, όχι μόνο βέλτιστες αλλά κυρίως κοινωνικά δίκαιες. Επιπλέον, σε μια εποχή όπου η διαδικασία του σχεδιασμού μεταβάλλεται συνεχώς, αποτελεί υποχρέωση του πολεοδόμου-διαμεσολαβητή, η διασφάλιση της ισότιμης εξυπακοής όλων των εμπλεκόμενων συμφερόντων. Συνεπώς, ο σχεδιασμός δεν εμπεριέχει μόνο την έννοια του φυσικού σχεδιασμού αλλά και του σχεδιασμού χώρων "διαβούλευσης" και "αντιπαράθεσης".

Ο John Forester στο βιβλίο του *"The Deliberative Practitioner"* περιγράφει τη διαδικασία του σχεδιασμού και σκιαγραφεί το ρόλο του ειδικού σε ένα διαβουλευτικό και διαμεσολαβητικό σχήμα:

"Ο σχεδιασμός στην πράξη αποτελεί άσκηση στην πρακτική του ορθολογισμού. Άλλωστε, ο σχεδιασμός δεν είναι τίποτε άλλο από το να καταλήγουμε σε λογικές αποφάσεις σχετικά με το τι είναι καλύτερο να πράξουμε σε πολύπλοκες καταστάσεις, στις οποίες η πολυπλοκότητα περιβάλλεται από δημοκρατικές διαφωνίες...."

....ο καλός και κοινωνικά δίκαιος σχεδιασμός είναι διαβουλευτικός, και η διαβούλευση σε μια κοινωνία που ισχυρίζεται ότι είναι δημοκρατική προϋποθέτει ευαισθησία στις διάφορες ανάγκες και θέσεις που τυχόν υπάρχουν.

Η διαβούλευση θα πρέπει να υπερβαίνει διαπραγματεύσεις που μπορεί να γίνονται στη βάση συγκεκριμένων συμφερόντων και να αποσκοπεί σε μια κατάσταση ισορροπίας, όπου όλοι οι εμπλεκόμενοι στη διαδικασία του σχεδιασμού κατανοούν την αμοιβαία αλληλεξάρτηση τους και μέσα από αυτή διαμορφώνονται νέες αντιλήψεις και αξίες. Δεν υπάρχει ουδέτερη συμμετοχική διαδικασία και για αυτόν ακριβώς το λόγο αυτοί που ασκούν τη διαδικασία της διαβούλευσης αποκτούν τον ρόλο του «ενεργού διαμεσολαβητή» (Forester, 1999)

Η παραπάνω αντίληψη, που επικράτησε τη δεκαετία του '80, ότι ο σχεδιασμός αποτελεί μια "ανοικτή" διαδικασία καθώς και μια διαδικασία "διαβούλευσης", μετεξελίχτηκε στη σημερινή ιδέα του συλλογικού και συνεργατικού σχεδιασμού (community planning). Επιπλέον η αντίληψη του σχεδιασμού ως μια διαδικασία επικοινωνίας και συνεργασίας υποδηλώνει ότι αυτός δεν θα πρέπει να νοείται ως μια ορθολογική και αφαιρετική διαδικασία, με κύριο σκοπό τη βελτιστοποίηση ενός γενικού στόχου όπως λ.χ. περιβαλλοντική προστασία. Αντί αυτού θα πρέπει να θεωρείται ως μια συνεχής, διαδραστική και ανοικτή διαδικασία διεπιστημονικής επικοινωνίας και συλλογικού σχεδιασμού. Αυτό βέβαια προϋποθέτει συλλογική και συνεργατική λήψη αποφάσεων, όπου οι διαπροσωπικές και διεπιστημονικές γνώσεις ενσωματώνονται στη διαδικασία.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, η τεχνολογία μπορεί να προσφέρει τόσο στον τομέα της ανάλυσης και επεξεργασίας πληροφοριών όσο και στη δημιουργία "χώρων διαβούλευσης". Η δημιουργία τέτοιων χώρων θα διευκολύνει τις κοινωνικές αλληλεπιδράσεις καθώς και τη διαπροσωπική και διεπιστημονική επικοινωνία και αντιπαράθεση, με απώτερο σκοπό την επίτευξη συλλογικών στόχων και την αντιμετώπιση κοινών προβλημάτων (Forester, 1990). Επομένως τα νέα εργαλεία σχεδιασμού θα έχουν διττό ρόλο:

- α. την παροχή γνώσης και δεδομένων που είναι απαραίτητα για τη λήψη αποφάσεων, και
- β.την προώθηση και διευκόλυνση του συλλογικού σχεδιασμού, της κοινωνικής συνεργασίας, της διαπροσωπικής επικοινωνίας καθώς και της διεπιστημονικής συνεργασίας και αντιπαράθεσης.

Τέλος απώτερος σκοπός τους θα πρέπει να αποτελεί η επίτευξη συλλογικών και διεπιστημονικών στόχων που εν τέλει θα μετατραπούν σε κοινούς και κοινωνικά δίκαιους στόχους.

Αν και βρισκόμαστε στο ξεκίνημα τέτοιων εγχειρημάτων μπορεί να ακούγετε ιδεώδες, αλλά όχι και αδύνατο, ο σχεδιασμός και ανάπτυξη εργαλείων, ικανών να υποστη-

ρίξουν τις ανάγκες της σύγχρονης προσέγγισης του σχεδιασμού. Ωστόσο, αυτό σημαίνει ότι τα μελλοντικά συστήματα υποστήριξης σχεδιασμού θα πρέπει να σχεδιάζονται κατά τέτοιο τρόπο ώστε να υποστηρίζουν τη συλλογική, συνεργατική, και διεπιστημονική λήψη αποφάσεων.

4. ΠΡΟΣ ΔΙΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΑ, ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΑ ΚΑΙ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Η αυτού καθ' αυτού φύση του χωρικού σχεδιασμού είναι πολυδιάστατη, που σημαίνει ότι απαιτείται μια σειρά από διάφορα εργαλεία σχεδιασμού που θα καλύπτουν τις ποικίλες πλευρές του. Από μόνο του ένα συγκοινωνιακό, οικονομικό ή περιβαλλοντικό μοντέλο προσομοίωσης δεν θα μπορούσε να αποτυπώσει τη δυναμική και πολυδιάστατη φύση του σχεδιασμού.

Ένα πρώτο βήμα θα ήταν η κατανόηση της δυναμικής των συστημάτων που συνιστούν το χώρο καθώς και των αλληλεπιδράσεων τους. Αυτή η δυναμική θα πρέπει να αποτυπωθεί και να ενσωματωθεί στις διαδικασίες προσομοίωσης ανάμεσα στα οικονομικά, περιβαλλοντικά, κοινωνικά και συγκοινωνιακά συστήματα. Μέχρι σήμερα αποτελούσε κοινή πρακτική η απομόνωση ενός συστήματος π.χ. του οικονομικού ή του συγκοινωνιακού προς χάριν απλοποίησης της διαδικασίας προσομοίωσης. Μολαταύτα, η πραγματικότητα είναι ότι υπάρχουν πολλές και διαφορετικές συνιστώσες που συνθέτουν το χώρο οι οποίες και αλληλοσχετίζονται. Αυτό ακριβώς το γεγονός προκάλεσε στο παρελθόν έντονη κριτική απέναντι στα μοντέλα προσομοίωσης ως προς την ορθότητα και ακρίβεια των αποτελεσμάτων τους. Παραδοσιακά τα αστικά μοντέλα είναι μονοδιάστατα και αντιπροσωπεύουν συνήθως ένα επιστημονικό πεδίο όπως π.χ. οικονομικό, περιβαλλοντικό, συγκοινωνιακό κ.ά. Στο παρελθόν έχουν γίνει αξιόλογες προσπάθειες σύνδεσης μοντέλων χρήσεων γης με αυτά των συγκοινωνιακών, αλλά ακόμη και σήμερα υπάρχει, σκόπιμα ίσως, αδιαφορία σχετικά με τις υπόλοιπες χωρικές συνιστώσες (Constanza κ.ά., 1995).

Η προσομοίωση της λειτουργίας ενός χωρικού συστήματος π.χ. του αστικού χώρου απαιτεί τη σύνθεση και συνέργια πολλών εννοιολογικών πλαισίων όπως αυτού του οικονομικού, κοινωνικού, δημογραφικού, συγκοινωνιακού, χρήσεων γης κ.ά. Από αυτή την πολυδιάστατη φύση του χώρου προκύπτει και η ανάγκη για διεπιστημονική προσέγγιση στο πεδίο της προσομοίωσης και των μοντέλων. Η έρευνα προς αυτή τη κατεύθυνση θα πρέπει να ξεκινήσει με την επανεκτίμηση του σκοπού και της λειτουργίας των μοντέλων ως εργαλεία σχεδιασμού. Έτσι λοιπόν η λειτουργία των μοντέλων θα πρέπει να αλλάξει και να επαναπροσδιορισθεί ο κύριος σκοπός τους, που εκτός όλων των άλλων θα πρέπει να είναι διδακτικός για τους χρήστες του. Αυτή η νέα διάσταση των μοντέλων μπορεί να υλοποιηθεί φέρνοντας διάφορα μοντέλα μαζί κάτω από ένα κοινό πλαίσιο, όπου θα μπορούν να

συνεργάζονται και να "συνομιλούν" μεταξύ τους (Klosterman, 2001). Συνεπώς, ένα σύνολο αυτόνομων μοντέλων τα οποία θα μπορούσαν να συνεργαστούν μεταξύ τους, μπορούν να αντικαταστήσουν τα μεγάλα και δύσκαμπτα ολοκληρωμένα μοντέλα που χρησιμοποιούνταν μέχρι σήμερα. Αυτό θα μας επέτρεπε να ασχοληθούμε με "μη-δομημένα" προβλήματα, να συνειδητοποιήσουμε τις αθέατες πλευρές ενός προβλήματος, και να είμαστε σε θέση να επικοινωνούμε δια μέσω "ιστοριών" με την αναπαράσταση γεγονότων, συνθηκών, και διαδικασιών που θα παρουσιάζονται από κάποιον αφηγητή (χωροτάκτη-πολεοδόμο, πολίτη, φορέα). Ακαδημαϊκοί στο χώρο του σχεδιασμού υιοθέτησαν την έννοια των Συστημάτων Υποστήριξης Σχεδιασμού (ΣΥΣ) ως κατάλληλο πλαίσιο για το συνδυασμό και τη σύνθεση μιας σειράς μοντέλων και εργαλείων διαχείρισης και απεικόνισης δεδομένων, ικανό να υποστηρίξει τις διεργασίες που λαμβάνουν χώρα κατά τη διαδικασία του σχεδιασμού.

Έτσι λοιπόν ένα ΣΥΣ θα πρέπει να περιλαμβάνει μια σειρά παραδοσιακών εργαλείων αστικού και περιφερειακού σχεδιασμού, οικονομικής και δημογραφικής ανάλυσης, περιβαλλοντικού και συγκοινωνιακού σχεδιασμού και τέλος εργαλεία πρόβλεψης μελλοντικής ανάπτυξης (Putman και Chan, 2001). Τα ΓΣΠ αποτελούν σημαντικό κομμάτι τέτοιων συστημάτων, αλλά τα ΣΥΣ δεν μπορεί να αποτελούνται μόνο από αυτά. Τα ΣΥΣ δεν αποτελούν μια διαφορετική μορφή τεχνολογίας η οποία έρχεται να αντικαταστήσει τα εργαλεία που μέχρι σήμερα χρησιμοποιούνται στο πεδίο του σχεδιασμού. Αντί αυτού, αποτελούν μια "πλατφόρμα" στο πλαίσιο της οποίας εντάσσεται ένα σύνολο υπαρχόντων αλλά και μελλοντικών τεχνολογιών πληροφορίας (λογισμικό) σχετικές με το σχεδιασμό.

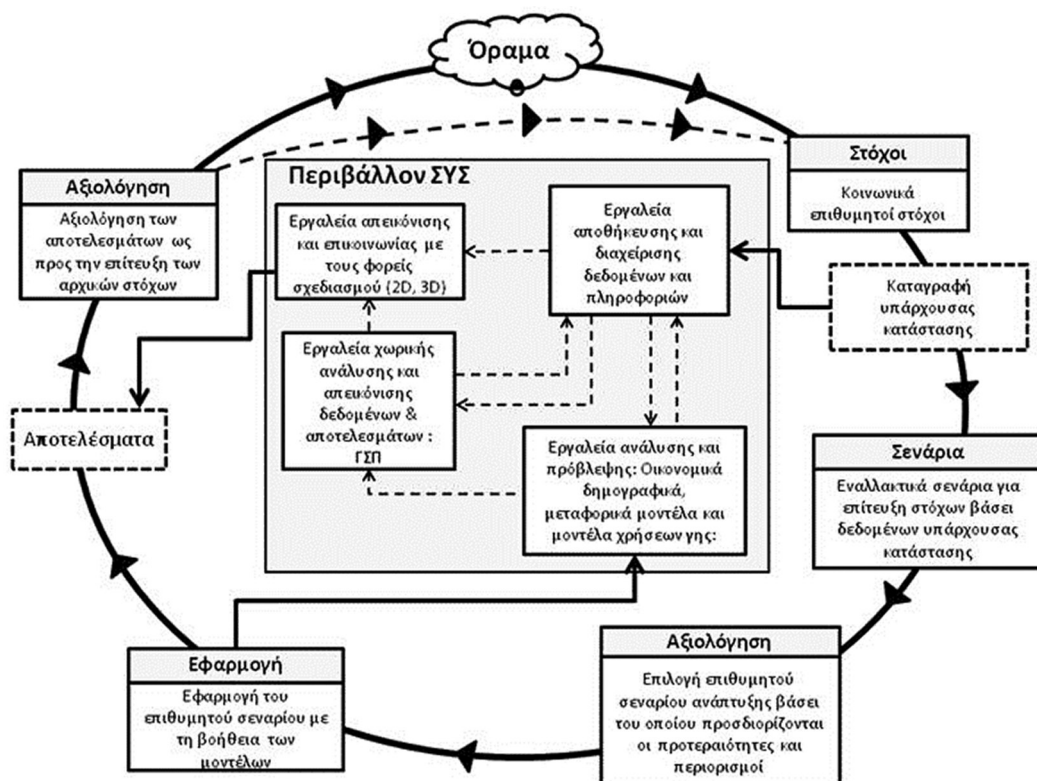
Ένα ΣΥΣ δεν θα πρέπει να αποτελεί ένα μαύρο κουτί (data in – data out), αλλά μια συνεχής διαδραστική διαδικασία ανάλυσης, σχεδιασμού, και αξιολόγησης που συνεχώς ενσωματώνει νέα πληροφορία. Μέχρι σήμερα τα αστικά μοντέλα σχεδιάζονταν ως "μαύρα κουτιά", δηλαδή η διαδικασία και ο τρόπος λειτουργίας τους ήταν κατανοητός μόνο από λίγους ειδικούς ή από αυτούς για τους οποίους προοριζόταν η χρήση τους. Μέρος της φιλοσοφίας των ΣΥΣ είναι ο επανασχεδιασμός των αστικών μοντέλων σε μια προσπάθεια να ανοίξει το μαύρο κουτί, όχι μόνο στους λίγους ειδικούς οι οποίοι ούτως ή άλλως τα χρησιμοποιούν, αλλά και σε άλλους ενδιαφερόμενους που σχετίζονται με το σχεδιασμό. Με αυτή τη λογική, οι χρήστες θα έχουν την ικανότητα να αντιλαμβάνονται το σκοπό και τρόπο λειτουργίας των μοντέλων, αλλά ίσως το πιο σημαντικό είναι ότι θα έχουν τη δυνατότητα να επικοινωνούν με αυτά δια-δραστικά και να είναι σε θέση να επεξηγήσουν και να αξιολογήσουν τα αποτελέσματά τους.

Το παρακάτω σχεδιάγραμμα (Σχήμα 2) απεικονίζει την τυπική διαδικασία χωρικού σχεδιασμού και τη σχέση της με ένα ΣΥΣ. Όπως είναι γνωστό η διαδικασία σχεδιασμού έχει κατά βάση έξι (6) στάδια:

1. προσδιορισμό του οράματος,

2. καθορισμό των κοινωνικά επιθυμητών και δίκαιων στόχων για την επίτευξη του οράματος,
3. προσδιορισμό εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης για την επίτευξη των στόχων,
4. αξιολόγηση και επιλογή του επιθυμητού σεναρίου,
5. εφαρμογή του επιθυμητού σεναρίου και,
6. αξιολόγηση των αποτελεσμάτων και επαναπροσδιορισμό (ή όχι) των στόχων.

Σχήμα 2. Τα ΣΥΣ στη διαδικασία του σχεδιασμού



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Ένα ΣΥΣ είναι απαραίτητο και καλείται να εκπληρώσει διαφορετικό ρόλο σε κάθε ένα από τα παραπάνω στάδια. Η λειτουργία όμως που το κάνει να ξεχωρίζει από οποιοδήποτε άλλο λογισμικό είναι ο ρόλος του στα στάδια της εφαρμογής και αξιολόγησης αφού οι πολιτικές επιλογές (σενάρια) καθώς και η εφαρμογή τους (αποτελέσματα) μπορούν να

αξιολογηθούν με συστηματικό τρόπο, βάση δεικτών που απορρέουν από τους κοινωνικά επιθυμητούς στόχους.

Πολλά από τα επιμέρους εργαλεία που μπορεί να έχει ένα τέτοιο σύστημα όπως π.χ. εργαλεία ανάλυσης και απεικόνισης έχουν ήδη αναπτυχθεί και βρίσκονται κάπου σε πρωτότυπη μορφή. Η σημαντική και δύσκολη εργασία είναι αυτή της ενοποίησης και συνεργασίας των επιμέρους εργαλείων σε ένα συνεκτικό σύστημα που θα εξυπηρετεί τις ανάγκες του σχεδιασμού. Το λογισμικό που αφορά εργασίες σχεδιασμού (ανάλυση, πρόβλεψη κ.λπ.) θα πρέπει να αναπτύσσεται βάσει συγκεκριμένων πρωτότυπων έτσι ώστε να είναι δυνατή η επικοινωνία μεταξύ των διαφόρων μοντέλων του συστήματος. Τα εργαλεία ανάλυσης και απεικόνισης θα πρέπει να συνδυάζονται σε ένα ολοκληρωμένο πακέτο και νέα εργαλεία ανταλλαγής δεδομένων θα πρέπει να αναπτυχθούν, τα οποία θα μεταφέρουν δεδομένα από το ένα λογισμικό στο άλλο (Klosterman, 2002). Οι Harris και Batty (2001), αφού περιγράφουν πως θα πρέπει να σχεδιαστεί ένα ΣΥΣ καταλήγουν στο ότι θα πρέπει να είναι "....όσο περισσότερο γίνεται διδακτικού χαρακτήρα" και ότι "....τα μοντέλα και οι μέθοδοι που εμπεριέχονται σε αυτά θα πρέπει να είναι κατανοητά από το χρήστη".

Συμφώνα με τους Batty και Klosterman (2001), το ιδανικό ΣΥΣ είναι εύκολο να προσδιοριστεί θεωρητικά αλλά δύσκολο να κατασκευασθεί. Το ιδανικό ΣΥΣ θα ήταν ένα σύστημα ενιαίο, ευέλικτο, φιλικό προς το χρήστη όπου θα του επιτρέπει να επιλέγει τα επιθυμητά εργαλεία ανάλυσης και πρόβλεψης έτσι ώστε να είναι σε θέση να προσδιορίζει τις επιπτώσεις των εναλλακτικών σεναρίων σχεδιασμού και ανάπτυξης αλλά και να χαρτογραφεί αμέσως τα αποτελέσματα, συνοδευόμενα από βίντεο και ήχο.

Ωστόσο, η δημιουργία και υλοποίηση τέτοιων ΣΥΣ είναι αρκετά αισιόδοξη δεδομένου αυτών που έχουμε στα χέρια μας σήμερα. Δεν αποτελεί ακατόρθωτο εγχείρημα, αλλά για να μπορέσουμε να δημιουργήσουμε τέτοιου είδους συστήματα θα χρειαστούν πολλά, μικρά και επίπονα βήματα προόδου, τόσο στο πεδίο των μοντέλων προσομοίωσης όσο και στον τρόπο επικοινωνίας και διάδρασης του χρήστη με τον Η/Υ.

4.1. Ο ρόλος των μοντέλων στη νέα γενιά των συστημάτων υποστήριξης σχεδιασμού

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, τα θέματα που καλείται να πραγματευθεί κανείς στο χωρικό σχεδιασμό είναι πολυδιάστατα και άπτονται διαφόρων επιστημονικών πεδίων. Για την υποστήριξη κάθε μιας επιστημονικής περιοχής απαιτούνται εξειδικευμένα εργαλεία σχεδιασμού και κατάλληλη τεχνολογία. Ως εκ τούτου, ένα πλαίσιο που θα ενσωματώνει διαφορετικές τεχνολογίες και θεωρητικά πεδία είναι απαραίτητο.

Ταυτοχρόνως, επειδή κάθε μοντέλο προσομοίωσης καλύπτει μια συγκεκριμένη συνιστώσα του σχεδιασμού, ο συνδυασμός μοντέλων που καλύπτουν την ίδια επιστημο-

νική περιοχή μπορεί να είναι εξαιρετικά χρήσιμος. Για το λόγο αυτό, ένα διεπιστημονικό σύστημα υποστήριξης σχεδιασμού, θα πρέπει να ενθαρρύνει τη χρήση περισσότερων από ένα μοντέλων για κάθε περιοχή προβλήματος. Είναι χαρακτηριστικό ότι ακόμη και εάν χρησιμοποιούμε τα ίδια ακριβώς στοιχεία ως εισροή σε ένα σύστημα, διαφορετικά μοντέλα θα δώσουν διαφορετικά αποτελέσματα. Αυτό συμβαίνει γιατί κάθε μοντέλο λειτουργεί στη βάση συγκεκριμένων υποθέσεων εργασίας και χρησιμοποιεί διαφορετική διαδικασία προσομοίωσης. Μερικά από αυτά επιζητούν την ισορροπία του συστήματος, άλλα είναι δυναμικά, άλλα περιλαμβάνουν τη μεταφορά αγαθών άλλα όχι. Τα διαφορετικά αποτελέσματα που μπορεί να προκύψουν, εγείρουν ερωτήματα σχετικά με τους λόγους της διαφοροποίησης καθώς και τη σχέση των μοντέλων μεταξύ τους. Συνεπώς, χρησιμοποιώντας μια σειρά από διαφορετικά μοντέλα για την ίδια επιστημονική περιοχή, θα μπορούσαν να προκύψουν συγκλίνοντα ή αποκλίνοντα αποτελέσματα που πολύ πιθανόν να είναι χρήσιμα στη διαδικασία του σχεδιασμού. Το μειονέκτημα μιας τέτοιας προσέγγισης είναι ότι τα αποκλίνοντα αποτελέσματα θα μπορούσαν να καθυστερήσουν τη διαδικασία του σχεδιασμού λόγω αντικρουόμενων συμφερόντων των εμπλεκόμενων φορέων. Συνεπώς, μια από τις επικείμενες προκλήσεις όσο αφορά στο σχεδιασμό των ΣΥΣ, είναι να δημιουργηθεί ένα πλαίσιο που θα επιτρέπει τη συνεργασία διαφορετικών μοντέλων προσομοίωσης καθώς και "μεταφραστές" που θα υποστηρίζουν τη μεταξύ των μοντέλων επικοινωνία.

Η χρήση πολλών και διαφορετικών μοντέλων (του ίδιου ή διαφορετικού επιστημονικού πεδίου) έχει ένα ακόμη σημαντικό πλεονέκτημα, διατηρεί σε μεγάλο βαθμό την αριτιότητα των επιμέρους μοντέλων. Άρα, κάθε μοντέλο μπορεί να είναι ανεξάρτητο και ταυτοχρόνως να επικοινωνεί με τα υπόλοιπα μοντέλα. Αυτό σημαίνει ότι όταν σχεδιάζουμε ένα ΣΥΣ θα χρειαστεί να κάνουμε λιγότερους συμβιβασμούς σχετικά με τη λειτουργικότητα και την αξιοπιστία των επιμέρους μοντέλων προκειμένου να χρησιμοποιηθούν μέσα στο σύστημα. Κατά αυτό τον τρόπο είναι δυνατό να αντιληφθούμε την ενσωματωμένη λογική και λειτουργία του κάθε μοντέλου, τον τρόπο με τον οποίο επηρεάζει τα υπόλοιπα καθώς και τη συνοχή ολόκληρου του συστήματος.

Από ότι φαίνεται μέσα σε τέτοια συστήματα η σημασία και ο ρόλος των μοντέλων μεταβάλλεται, αφού αυτά αποτελούν τον τρόπο κατανόησης, αναγνώρισης και διάγνωσης των δράσεων, αντιδράσεων και επιπτώσεων που μπορεί να έχουν συγκεκριμένες πολιτικές σχεδιασμού. Ένα ΣΥΣ που συνδυάζει διάφορα μοντέλα επιδεικνύει στο χρήστη ότι κάθε πολιτική απόφαση έχει άμεσες (ή όχι) επιπτώσεις που θα πρέπει κατ' αρχάς να κατανοηθούν και εν τέλει να αντιμετωπισθούν. Αυτός ο τύπος των συστημάτων υποστήριξης σχεδιασμού προωθεί και βελτιώνει την ικανότητα για διάλογο, αντιπαραθέσεις και διαφωνίες, ενώ όχι μόνο αποκαλύπτει τη λειτουργική πολυπλοκότητα του κόσμου γύρω μας αλλά βοηθά και στην κατανόηση του.

Συνεπώς, τα νέα ΣΥΣ θα πρέπει πρωτίστως να αποτελέσουν εργαλεία μάθησης ως προς τη λειτουργία και δομή του χώρου και όχι αποκλειστικά εργαλεία πρόβλεψης όπως συνηθίζονταν μέχρι σήμερα. Επίσης ένα ολοκληρωμένο σύστημα μοντέλων θα πρέπει να επιτρέπει τη διερεύνηση αλληλεπιδράσεων μεταξύ των μοντέλων, πυροδοτώντας συζητήσεις, διαφωνίες και αντιπαραθέσεις. Αυτή ακριβώς η λειτουργία θα αναβαθμίσει την γνώση όσο αφορά στον τρόπο με τον οποίο τα χωρικά συστήματα λειτουργούν και θα αποτελέσει κίνητρο για τη χρήση νέων τεχνολογιών στη διαδικασία λήψης αποφάσεων και στις πρακτικές σχεδιασμού. Τέλος, δεν θα πρέπει να ξεχνάμε ότι τα μοντέλα που εμπειρεύονται σε ένα ΣΥΣ θα πρέπει να είναι απολύτως κατανοητά από το χρήστη. Πάνω από όλα, ο σκοπός αυτών των εργαλείων είναι να βοηθήσει τους επαγγελματίες να αντεπεξέλθουν στις εργασίες τους στον πραγματικό κόσμο. Έτσι λοιπόν η επανεφεύρεση των μοντέλων προσομοίωσης μέσα από τα ΣΥΣ θα πρέπει να επικεντρώνεται εκτός των άλλων στην εξάλειψη της νοοτροπίας του "μαύρου κουτιού", την κατανόηση του τρόπου λειτουργίας τους και την διάθεση τους σε μεγάλο εύρος μη εξειδικευμένων χρηστών.

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην παρούσα εργασία πραγματοποιήθηκε μια σύντομη ιστορική αναδρομή του ρόλου των μοντέλων χρήσεων γης και της τεχνολογίας στο επιστημονικό πεδίο του χωρικού σχεδιασμού, κατά την τελευταία πενήνταετία. Επιπλέον πραγματοποιήθηκε μια διερεύνηση των αναδυόμενων φιλοσοφικών αντιλήψεων και των σύγχρονων θεωριών σχεδιασμού, με απώτερο σκοπό την αναζήτηση νέων προοπτικών και ρόλων για τα αστικά μοντέλα.

Οι θεωρίες χωρικού σχεδιασμού εξελίχθηκαν και νέες φιλοσοφικές αντιλήψεις σχετικά με την εννοιολογική βάση του σχεδιασμού έχουν εδραιωθεί. Ο χωρικός σχεδιασμός θεωρείται πλέον μια επιστήμη επικοινωνίας, διαβούλευσης και συμβιβασμού μεταξύ διαφορετικών και πολλές φορές αντικρουόμενων απόψεων και συμφερόντων. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο τα αστικά μοντέλα παύουν να αντιπροσωπεύουν τον ορθολογικό τρόπο σκέψης και σχεδιασμού, και αποτελούν πλέον μέρος μιας διεπιστημονικής, συμμετοχικής και διαδραστικής διαδικασίας.

Ως εκ τούτου, τα συστήματα υποστήριξης σχεδιασμού, συμπεριλαμβανομένου των μοντέλων, χρησιμοποιούνται ως τρόπος διαχείρισης της πολυπλοκότητας των χωρικών προβλημάτων, τα οποία είναι γεμάτα ασυμβατότητες, συγκρούσεις, και διαφωνίες σε σχέση με ένα συνολικό κύριο όραμα και στόχους. Τα μοντέλα προσομοίωσης αποτελούν εργαλεία παροχής γνώσης, που είναι απαραίτητη για την κατανόηση σχέσεων τύπου "αιτίου-αιτιατού" και "δράσεων-αντιδράσεων", συμβάλλοντας στην κατανόηση της λειτουργίας των χωρικών συστημάτων. Τέλος, τα μοντέλα ξεπερνούν τον παραδοσιακό τους ρόλο ως εργαλεία φυσικού σχεδιασμού και χρησιμοποιούνται για το σχεδιασμό χώρων διαβού-

λευσης, αντιπαράθεσης και επιχειρηματολογίας των εμπλεκομένων φορέων. Κατά αυτό τον τρόπο διευκολύνουν την κοινωνική αλληλεπίδραση, τη διαπροσωπική και διεπιστημονική συνεργασία και συμβάλουν στην επίτευξη των στόχων της σύγχρονης αντίληψης του σχεδιασμού για συλλογική συνεργατική και δημοκρατική λήψη αποφάσεων.

Βιβλιογραφία

- Alexander R. (2000) "Rationality Revisited. Planning paradigms in a Post Modernist Perspective", *Journal of Planning Education and Research*, 19(3): 242-256.
- Altshuler A. (1965) "The Goals of Comprehensive Planning", *Journal of American Institute of Planners*, 31(3): 186-195.
- Batty M. και Yeh T. (1991) "The Promise of Expert Systems for Urban Planning", *Computer Environment and Urban Systems*, 15(3): 101-108.
- Brail R. και Klosterman R. (επιμ.) (2001) *Planning Support Systems. Integrating geographical information systems models and visualization tools*, California: ESRI.
- Constanza R., Wainger και Bockstael (1995) "Integrated ecological economic systems modeling: Theoretical issues and practical applications" in Milon W. and Shogren F. (eds.) (1995) *Integrating economic and ecological indicators*, Westport, CN: Praeger.
- Davidoff P. και Renier T. (1962) "A choice Theory of Planning", *Journal of American Institute of Planners*, 28(2): 103-115.
- Directorate General- Joint Research Centre [DG-JRC] (2004) The MOLAND model for urban and regional growth forecast. A tool for definition of sustainable development paths, EUR21480EN
- Douglass B. και Lee Jr. (1973) "Requiem for Large Scale Models", *Journal of the American Planning Association*, 39(3):163 - 178
- Fisher M.(1994) "From Conventional to Knowledge-Based Geographic Information Systems", *Computers, Environment and Urban Systems*, 18(4): 233-242.
- Forester J. (1999) *The Deliberative Practitioner: Encouraging Participatory Planning Processes*, Cambridge, MA: MIT Press.
- Harris B. (1994) "The Real Issues Concerning Lee's «Requiem»", *Journal of American Planning Association*, 60(1): 31-34.
- Harris B. (1999) "Computing in Planning. Professional and Institutional Requirements", *Environment and Planning B: Planning and Design*, 26(3): 321-331.
- Harris B. (1960) "Plan or Projection. An Examination of the use of Models in Planning", *Journal of American Institute of Planners*, 26(4): 265-272.

- Harris B. (1989) "Beyond Geographic Information Systems. Computers and the Planning Professional", *Journal of American Planning Association*, 55 (3): 85-90.
- Kim J., Wiggins L. και Wright R. (eds.) (1990) *Expert Systems: An Application to Urban Planning*, New York: Springer-Verlag.
- Kim T.J. (1989) *Integrated Urban Systems Modeling: Theory and Applications*, Netherlands: Kluwer Academic Publishers.
- Kolsterman R. (1994) "Large Scale Urban Models: Retrospect and Prospect", *Journal of American Planning Association*, 60(1): 3-40.
- Kolsterman R. (1994) "An Introduction to the Literature on Large-Scale Urban Models", *Journal of American Planning Association*, 60(1):41-44.
- Kolsterman R. (1994) "International Support for computers in Planning" Editorial, *Environment and Planning B: Planning and Design*, 21(4):387-391.
- Kolsterman R. (1992) "Evolving Views of Computer-Aided Planning", *Journal of Planning Literature*, 6(3): 249-260.
- Openshaw S. and Openshaw C. (1997) *Artificial Intelligence in Geography*, New York: John Wiley & Sons.
- Putman S. και Liang C. (2001) "The METROPILUS Planning Support System: Urban Models and GIS", στο: R. Brail and R. Klosterman (επιμ.) *Planning Support Systems. Integrating geographical information systems models and visualization tools*, California: ESRI Press, 99-128
- Shepherd A. και Ortonalo L. (1994) "Critiquing Expert Systems for Planning and Management", *Computers, Environment and Urban Systems*, 18(5): 305-314.
- U.S. EPA, (2000) Projecting Land-Use Change: A Summary of Models for Assessing the Effects of Community Growth and Change on Land-Use Patterns. EPA/600/R-00/098. U.S. Environmental Protection Agency, Office of Research and Development, Cincinnati, OH. 260 pp.
- U.S. Government Accountability Office (2009) Metropolitan Planning Organizations. Options Exist to Enhance Transportation Planning Capacity and Federal Oversight, Report to the Ranking Member, Committee on Environment and Public Works, U.S. Senate.
- Wadell P. (2002) "Modeling Urban Development for Land Use, Transportation, and Environmental Planning", *Journal of American Planning Association*, 68: 297-314.

Γεωργία Ποζουκίδου
 ·Χολομώντος 10, 54 351 Θεσσαλονίκη
 e-mail: pozoukid@gmail.com

Gregory Ashworth, Kavartzis Mihalis
(Επιμέλεια), 2010

Towards Effective Place Brand Management: Branding European Cities and Regions

Edward Elgar Publishing, Cheltenham (UK)

Νικόλαος Καραχάλης

Εντεταλμένος Διδασκαλίας (ΠΔ 407/80), ΤΜΧΠΠΑ,
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας



Στο πλαίσιο των αλλαγών που συνδέονται με τη λειτουργία της παγκόσμιας οικονομίας και την πίεση που ασκεί ο αυξανόμενος χωρικός ανταγωνισμός, για πολλές πόλεις και περιφέρειες η κατάρτιση και εφαρμογή μιας στρατηγικής που σχετίζεται με τη διαχείριση της εικόνας και της φήμης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της χωρικής διαχείρισης (Ashworth και Voogd, 1990· Ward, 1998· Dayan, 2004· Δέφνερ και Μεταξάς, 2006· Kotler και Armstrong, 2009). Η υψηλή θέση μιας πόλης ή μιας περιφέρειας στις παγκόσμιες τομεακές ιεραρχήσεις –από την ποιότητα ζωής και τον αριθμό των εδρών επιχειρήσεων μέχρι τον αριθμό και την ποιότητα των πολιτιστικών υποδομών– αποτελεί στοιχείο οικονομικής επιτυχίας και υπερηφάνειας. Στην προσπάθεια τους αυτή χρησιμοποιούν εργαλεία του branding, επιδιώκοντας να δημιουργήσουν μια αναγνωρίσιμη εταιρική ταυτότητα με σκοπό την προσέλκυση επισκεπτών, κατοίκων και επενδυτών (Jensen Butler κ.ά., 1998· Florida, 2002· Anholt, 2010). Κυρίαρχο ρόλο διαδραματίζουν η πολιτιστική οικονομία και οικονομία του ελεύθερου χρόνου, όπου η τάση των πόλεων να χρησιμοποιούν τις εικόνες των μουσείων, των γεγονότων και της σύγχρονης πολιτιστικής παραγωγής ως κυρίαρχο στοιχείο της προβολής συσχετίζεται με την ανάγκη βίωσης πρωτότυπων εμπειριών (O'Connor και Wynne, 1996· Evans, 2003· Γοσποδίνη και Μπεριάτος, 2006). Διαφημιστικές εταιρίες, σύμβουλοι, ειδικοί στο graphic design, διοργανωτές εκδηλώσεων, διάσημοι αρχιτέκτονες, κ.ά. επιστρατεύονται προκειμένου να δημιουργηθούν τα εργαλεία αυτά. Πρόκειται άλλωστε για πολυδιάστατες στρατηγικές: η επικοινωνιακή αντιμετώπιση κρίσεων (Avraham and Ketter, 2008), οι διαδικασίες re-branding με αφορμή ένα μεγάλο

πολιτιστικό ή αθλητικό γεγονός (Evans, 2003· Addis και Fumagalli, 2005· Deffner κ.ά., 2006), το branding τουριστικού προορισμού (Kolb, 2006), το nation branding (Φωλά, 2009), το e-marketing και η χρήση των κοινωνικών δικτύων (Kotler και Armstrong, 2009) αποτελούν ορισμένες μόνο θεματικές που σχετίζονται άμεσα με τις στρατηγικές branding. Παρά τη δημοτικότητα των πρακτικών αυτών μόλις τώρα αρχίζει να διαμορφώνεται ένας ικανός αριθμός επιστημονικών δημοσιεύσεων στο αντικείμενο.

Ο συλλογικός τόμος με τίτλο *Towards Effective Place Brand Management: Branding European Cities and Regions* τον οποίο έχουν επιμεληθεί οι Gregory Ashworth και Μιχάλης Καβαράτζης παρουσιάζει και προσεγγίζει τις διαδικασίες branding του τόπου και τα αποτελέσματα τους με κριτικό τρόπο, δίνοντας έμφαση στην ευρωπαϊκή εμπειρία. Η ποικιλομορφία των προσεγγίσεων και των παραδειγμάτων που καταγράφονται στον τόμο σκιαγραφεί τις διαφορετικές συνιστώσες και τα χαρακτηριστικά που επιλέγονται να προβληθούν. Το βιβλίο καλύπτει ένα μεγάλο μέρος των θεωρητικών αναζητήσεων που σχετίζονται με το θέμα και χαρακτηρίζεται από το γεγονός ότι οι συγγραφείς που συμμετέχουν τηρούν κριτική στάση σχολιάζοντας και τις παρερμηνείες που συνδέονται με το αντικείμενο, ενώ σε αρκετά σημεία γίνεται αναφορά σε μη πετυχημένες περιπτώσεις. Όπως άλλωστε γράφουν οι επιμελητές (σ. 238), οι υποστηρικτές του place branding δεν έχουν καταφέρει να αποκρούσουν μέχρι σήμερα την κατηγορία ότι κύριος στόχος του είναι η προσέλκυση επιχειρηματικού κεφαλαίου στη διεθνή αγορά, αγνοώντας την τοπική ζήτηση και ταυτότητα. Βεβαίως το θέμα της ταυτότητας ενός τόπου έχει ευρύτερες αναφορές και απαιτεί ιδιαίτερη προσοχή λόγω των πολλαπλών επιστημονικών προσεγγίσεων με τις οποίες συνδέεται. Σημαντικό ζήτημα αποτελεί, για παράδειγμα, η σύγκρουση μεταξύ επιθυμητής και μη επιθυμητής κληρονομιάς: πόσο εύκολο θα ήταν να βασιστεί η εικόνα της Θεσσαλονίκης στην εβραϊκή ή οθωμανική κληρονομιά της στο πλαίσιο μιας στρατηγικής city branding; Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι στον τομέα του μάρκετινγκ γενικότερα διαφοροποιείται η κερδοσκοπική προσέγγιση από τη μη κερδοσκοπική (χρησιμοποιείται και ο όρος "κοινωνικό μάρκετινγκ"): στη δεύτερη περίπτωση γίνεται εργαλείο προώθησης διαπροσωπικών και κοινωνικών σχέσεων όπου προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι εξετάζονται οι οικονομικές, κοινωνιολογικές, ψυχολογικές, νομικές και συμπεριφορικές διαστάσεις και λιγότερο οι επιχειρηματικές (βλ. Kalantides και Lange, 2007· Γκαντζιάς, 2010).

Στην εισαγωγή οι επιμελητές σκιαγραφούν το πλαίσιο μέσα στο οποίο κινείται το αντικείμενο σήμερα και τις διαφορετικές ερμηνείες και διαφοροποιήσεις που το συνοδεύουν. Μία καταγραφή της ιστορίας και της πλούσιας πρόσφατης βιβλιογραφίας πάνω στα θέματα branding και μάρκετινγκ του τόπου επιχειρεί στο άρθρο του ο Hankinson.

Στις πρώτες αυτές σελίδες, αλλά και σε άλλα τμήματα του βιβλίου, γίνεται συχνή αναφορά στις κριτικές στάσεις. Η ολοένα και πιο συχνή αναφορά στα στρατηγικά κείμενα των πόλεων και περιφερειών σε όρους του μάρκετινγκ όπως το positioning, οι ομάδες στόχοι, κλπ. επιβεβαιώνει εν μέρει τις κριτικές που συνδέουν τις στρατηγικές αυτές με μια νεοφιλελεύθερη οικονομική οπτική (Hackworth, 2007). Επίσης, η γενίκευση που χαρακτηρίζει την προσπάθεια αποτύπωσης αξιών και τοπικών χαρακτηριστικών στο brand ενός τόπου και η υπερβολική αξία που δίνεται σε παγκόσμιες καταναλωτικές αξίες –οι διαδικασίες αυτές περιγράφονται στο πλαίσιο της διεθνο-τοπικοποίησης ή glocalisation– ισοπεδώνει τις διαφορετικές πολιτιστικές εκφράσεις και ταυτότητες μιας περιοχής (Mommaas, 2002· Γοσποδίνη και Μπεριάτος, 2006). Τέλος υπάρχουν και οι κριτικές για τη σημαντική υπεραξία που δημιουργεί το branding, εκμεταλλευόμενο τις κοινωνικές και ψυχολογικές συνιστώσες που χαρακτηρίζουν την κατανάλωση (βλ. Klein, 2006). Ο Καβαράτζης στο άρθρο που ακολουθεί σχολιάζει τα παραπάνω χαρακτηριστικά και εξετάζει με κριτική ματιά την εφαρμογή των επιχειρηματικών πρακτικών του μάρκετινγκ και του branding στο χώρο.

Γίνεται σαφές ότι μία πόλη, μία περιφέρεια ή μια ευρύτερη γεωγραφική περιοχή χαρακτηρίζονται από πολυπλοκότητα και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που δεν επιτρέπουν τη σύγκρισή τους με ένα καταναλωτικό προϊόν. Είναι επίσης λανθασμένο να ταυτίζεται μια στρατηγική branding τόπου μόνο με την επίτευξη οικονομικών στόχων, αφού η ανάπτυξη της συμβολικής οικονομίας, της κοινωνικής ευθύνης, της τοπικής υπερηφάνειας, της σύμπνοιας μεταξύ κοινωνικών ομάδων κ.ά. είναι εξίσου σημαντικοί στόχοι. Η παράθεση περιπτώσεων μελέτης στο βιβλίο επιβεβαιώνει την παραπάνω διαπίστωση. Ορισμένα άρθρα αναφέρονται σε πόλεις ενώ άλλα σε περιφέρειες. Παρουσιάζοντας δύο παραδείγματα πιλοτικών σχεδίων μάρκετινγκ στην Ελλάδα και την Κύπρο, οι Δέφνερ και Μεταξάς θέτουν το θέμα της επιθυμητής ταυτότητας ενός τόπου. Στο παράδειγμα της Νέας Ιωνίας Μαγνησίας αναφέρονται στις πολλαπλές εικόνες –παραδοσιακές και σύγχρονες– που συνδέονται με μία πόλη και τον ισορροπητικό ρόλο που καλείται να διαδραματίσει η στρατηγική branding. Η περίπτωση της Πάφου διαφέρει από αυτή της Ν. Ιωνίας σε αρκετά σημεία αφού δόθηκε λιγότερη σημασία στην κληρονομιά και επιλέχθηκε η επένδυση σε ειδικά γεγονότα. Οι Mateo και Seisedos αναφέρονται στην περίπτωση της στρατηγικής branding της πόλης της Μαδρίτης και, ειδικότερα, στις κριτικές απόψεις που αναφέρονται στην υπερβολική έμφαση στα θετικά σημεία της πόλης. Η διεθνής τοποθέτηση της Μαδρίτης στον παγκόσμιο ανταγωνισμό στηρίζεται στην δικτύωση, τη στοχευόμενη προβολή και την παγκόσμια απήχηση της ισπανικής γλώσσας. Οι συγγραφείς αν και παρουσιάζουν ως θετική την προσπάθεια της πόλης να καθιερώσει τη νέα αυτή εικόνα, αναφέρονται κριτικά στα αποτελέσματα. Με αφορμή την περίπτωση του Aalborg της Δανίας οι

Therkelsen, Halkier και Jensen παρουσιάζουν την ανάγκη σύνδεσης του branding με την τοπική κοινότητα. Το branding άλλωστε απευθύνεται παράλληλα στην εξωτερική αλλά και στην εσωτερική αγορά, προσπαθώντας να δημιουργήσει αισθήματα ταύτισης και υπερηφάνειας (Kotler κ.ά., 1999). Στην περίπτωση της πόλης που παρουσιάζουν, η σύνδεση αυτή με τον τοπικό πληθυσμό θεωρούν ότι δεν επιτεύχθηκε.

Τα επόμενα άρθρα αναφέρονται σε περιφέρειες με ετερογενή χαρακτηριστικά. Την περίπτωση της διαχείρισης της εικόνας μιας εκτεταμένης και τουριστικά καθιερωμένης περιοχής, της Τοσκάνης, παρουσιάζουν οι Bellini, Loffredo και Pasquinelli. Με αναφορά στις πολιτικές και κοινωνικές προεκτάσεις της στρατηγικής branding ενός τόπου, αναφέρονται κριτικά στη νομιμοποίηση που παρέχεται από την τοπική κοινωνία σε οποιασδήποτε μορφής αλλαγή της εικόνας ενός τόπου είτε μέσω της διαβούλευσης είτε μέσω της άσκησης πίεσης προς συγκεκριμένες κατευθύνσεις. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η διαπίστωση ότι η ισχυρή εικόνα της Τοσκάνης μπορεί να γίνει τροχοπέδη στη διαδικασία προώθησης της περιοχής. Οι Roig, Pritchard και Morgan συγκρίνουν δύο περιφέρειες, την Καταλονία και την Ουαλία, ως προς την ταυτότητά τους στο πλαίσιο στρατηγικών branding. Ο ρόλος των ιστορικών αναφορών κάθε περιφέρειας και ο τρόπος με τον οποίο προσλαμβάνουν οι κάτοικοι τις στρατηγικές προώθησης βρίσκονται στο επίκεντρο. Η σχέση και οι ενδεχόμενες συγκρούσεις με τις αντίστοιχες εθνικές στρατηγικές μάρκετινγκ αλλά και τις εξειδικευμένες στρατηγικές των πρωτευουσών των δύο περιφερειών βρίσκονται στο επίκεντρο, αφού τόσο η Βαρκελώνη όσο και το Κάρντιφ επενδύουν στην προώθηση ενός ξεχωριστού brand.

Ένα από τα πλέον δύσκολα ζητήματα στη διαδικασία του place branding είναι να συμπεριληφθεί η "πολυπολιτισμική" διάσταση με τρόπο ώστε να μην αποκλείονται συγκεκριμένα τμήματα του πληθυσμού. Τη διάσταση αυτή διερευνούν οι Trueman, Cornelius, Ali Baig και Liddle στη πόλη του Bradford, η οποία είναι γνωστή για το μεγάλο πληθυσμό Ασιατών αλλά και τις συχνές αναταραχές. Ο τρόπος με τον οποίο προσεγγίζουν το θέμα βασίζεται στα κανάλια επικοινωνίας μεταξύ των κατοίκων, τους τρόπους διαμόρφωσης της κοινής γνώμης σε τοπικό επίπεδο και τους τρόπους δημιουργίας αμοιβαίας εμπιστοσύνης μεταξύ των κατοίκων. Ορισμένα άρθρα δίνουν έμφαση σε συγκεκριμένες διαστάσεις των στρατηγικών. Τις ιδιαιτερότητες της πόλης του Βερολίνου και τις στρατηγικές branding που ακολούθησε μετά την πτώση του Τείχους παρουσιάζουν οι Colomb και Καλαντίδης, με ιδιαίτερη αναφορά στην καμπάνια με τίτλο "Be Berlin". Η έμφαση δίνεται από τους συγγραφείς στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων που εφαρμόστηκαν, όπου οι συμμετοχικές διαδικασίες παρουσιάζονται ως βέλτιστες πρακτικές, χωρίς να λείπουν όμως και τα κριτικά σχόλια. Αντίστοιχα, με αναφορά στην περίπτωση μελέτης μιας μικρής πόλης στη Νέα Ζηλανδία, οι Insch και Florek εξετάζουν τον τρόπο με τον οποίο οι κάτοικοι ταυτίζο-

νται με το brand της πόλης, αντλώντας στοιχεία από την ψυχανάλυση, την κοινωνιολογία και τις σύγχρονες πρακτικές του μάρκετινγκ.

Οι πρακτικές δυσκολίες και ιδιαιτερότητες αποτελούν το επίκεντρο στα επόμενα άρθρα. Το πρώτο αναφέρεται στο σημαντικό ρόλο που διαδραματίζει σε κάθε στρατηγική branding ο σχεδιασμός των λογότυπων, των σλόγκαν και των εικόνων που προβάλλονται σε σχέση με ένα τόπο ή μία πόλη. Ορισμένα σλόγκαν πόλεων όπως τα "I love NY", "Iamsterdam", "Be berlin", "Only Lyon" κá. θεωρούνται πετυχημένα επειδή είναι αξιοσημείωτα και κατανοητά (Ashworth και Kavatzis, 2005, Anholt, 2010). Οι Warnaby και Medway εμβαθύνουν στο θέμα του σχεδιασμού, παρουσιάζοντας στοιχεία που σχετίζονται με τη σημειολογία των επιλεγόμενων λύσεων. Παράλληλα δημιουργούν μια ιδιαίτερα χρήσιμη κατηγοριοποίηση των λογότυπων ανάλογα με τη αναγνωρισιμότητα, την ταύτιση και την εύκολη απομνημόνευση. Το δεύτερο αναφέρεται στη συσχέτιση τόπων η πόλεων με προσωπικότητες είναι μία από τις κυρίαρχες θεματικές τις διαδικασίες του branding μιας πόλης ή ενός τόπου. Οι προσωπικότητες αυτές μπορεί να ιστορικές ή σύγχρονες, πραγματικές ή επινοημένες. Συχνά μάλιστα περιοχές ερίζουν για την καταγωγή ή "οικειοποίηση" μιας ιστορικής προσωπικότητας όπως συμβαίνει π.χ. με τον Όμηρο. Ο Gregory Ashworth αναλύει διεξοδικά τα θέμα αναφέροντας αρκετά παραδείγματα πετυχημένης προβολής, αλλά εντοπίζοντας παράλληλα και τους πιθανούς κινδύνους. Καταρχήν αναφέρεται στους αρχιτέκτονες οι οποίοι λόγω των κτιρίων τους ταυτίζονται με μία πόλη, π.χ. ο Γκαουντί με τη Βαρκελώνη ή ο Γκέρυ με το Μπιλμπάο. Όταν αναφέρεται σε γνωστές ιστορικές προσωπικότητες διερωτάται εάν μία παγκόσμια προσωπικότητα όπως ο Σωκράτης μπορεί να ταυτιστεί μόνο με την Αθήνα. Στον επίλογο, οι επιμελητές κάνουν μία προσπάθεια να καταγράψουν τα κύρια συμπεράσματα του τόμου και να δώσουν κατευθύνσεις για περαιτέρω έρευνα (σ. 236-9)

Ολοκληρώνοντας κανείς την ανάγνωση διαπιστώνει ότι πρόκειται για ένα ιδιαίτερα ενδιαφέρον βιβλίο το οποίο δεν περιορίζεται στην ακαδημαϊκή θεώρηση του αντικειμένου του branding τόπου, αλλά προχωράει και στη συζήτηση συγκεκριμένων πρακτικών ζητημάτων και δυσκολιών. Περιλαμβάνοντας πλήθος βιβλιογραφικών αναφορών αλλά και κριτικών απόψεων, μπορεί να διαβαστεί με εξίσου μεγάλο ενδιαφέρον από το μη ειδικευμένο κοινό το οποίο ενδιαφέρεται για τα θέματα τοπικής αυτοδιοίκησης και ανάπτυξης. Αποτελεί ιδιαίτερα χρήσιμο βοήθημα για όσους ασχολούνται με τα ζητήματα σχεδιασμού του χώρου και την τοπική ανάπτυξη, παρουσιάζοντας παραδείγματα, στρατηγικές και συγκρίσεις. Τα στοιχεία που επιλέγουν να παρουσιάσουν οι συγγραφείς που συμμετέχουν στον τόμο δεν περιορίζονται στην οικονομική διάσταση του branding ή στην επιτυχημένη ή

αποτυχημένη εφαρμογή ενός σχεδίου branding σε μια πόλη, μια περιοχή ή μία περιφέρεια, αλλά αφορούν ένα ευρύτερο πλαίσιο προβληματισμού.

Πώς μπορεί να φανεί χρήσιμη η συζήτηση αυτή για τις ελληνικές πόλεις; Στην Ελλάδα είναι δύσκολο να εντοπίσει κανείς αντίστοιχη εξέλιξη με άλλες περιοχές όπου η πρώτη ανάπτυξη πρακτικών μάρκετινγκ τόπου μπορούν να εντοπιστεί ιστορικά την εποχή της βιομηχανικής επανάστασης και της μετανάστευσης σε νέες ηπείρους (Ward, 1998· Hall, 2005). Ακόμα και σήμερα, οι ολοκληρωμένες προσπάθειες είναι ελάχιστες και η απουσία σχετικών μελετών (ελάχιστες είναι οι εξαιρέσεις όπως αυτή του Δ. Ν. Ιωνίας η οποία παρουσιάζεται στον τόμο) δεν διευκολύνει τη συγκριτική παρουσίαση σχετικών πρακτικών, ενώ και στον επιχειρησιακό σχεδιασμό που επιβλήθηκε στους Δήμους δεν προβλεπόταν η σχετική έννοια. Σε εθνικό επίπεδο το μάρκετινγκ τόπου βρίσκει εφαρμογή στις καμπάνιες επικοινωνιακής προβολής σε επίπεδο τομεακών κρατικών πολιτικών (π.χ., από το Υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού, τον Εθνικό Οργανισμό Τουρισμού, τον Οργανισμό Προώθησης Εμπορίου, κ.ά.). Πιο συνηθισμένη είναι η κατάρτιση και εφαρμογή στρατηγικών μάρκετινγκ από Δήμους που αποτελούν καθιερωμένους τουριστικούς προορισμούς και επενδύουν στην τουριστική προβολή – χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν η Κέρκυρα, η Ρόδος, η Κως, κ.λπ. (Konsola και Karachalis, 2010). Για τις ελληνικές πόλεις και περιφέρειες η εφαρμογή του place branding και σχετική συζήτηση είναι ακόμα σε νηπιακό στάδιο και οι βέλτιστες πρακτικές που εντοπίζονται στο βιβλίο και αφορούν τη διαβούλευση, την αντιπροσωπευτικότητα, κ.ά. μπορούν να φανούν πολύ χρήσιμες.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

- Hall T. (2005) *Αστική Γεωγραφία*, Αθήνα: Κριτική.
- Klein N. (2006) *No Logo*, Αθήνα: Λιβάνης.
- Kotler P., Armstrong G. (2009) *Εισαγωγή στο Μάρκετινγκ*, Θεσσαλονίκη: Επίκεντρο.
- Γκαντζιάς Γ. (2010) *Πολιτιστική Πολιτική, Χορηγία και Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη*, Αθήνα: Παπασωτηρίου.
- Γοσποδίνη Α., Μπεριάτος Η. (2006) "Τα αναδυόμενα διεθνο-τοπικο-πονημένα αστικά τοπία: Η περίπτωση της Αθήνας 2004", στο: Γοσποδίνη, Α., Μπεριάτος, Η.(επιμ.) *Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη*, Εκδ. Κριτική: Αθήνα, σελ. 26-51.
- Δέφνερ Α. και Μεταξάς, Θ. (2006) "Ταυτότητα, Εικόνα και Μάρκετινγκ των Πόλεων: Η Περίπτωση της Νέας Ιωνίας στο Νομό Μαγνησίας", στο: Κοκκώσης Χ., Ψυχάρης Γ., Φώτης Γ. (επιμ.) *Περιφερειακή Επιστήμη και Πολιτική: Ελλάδα και Βαλκάνια.*, 7^ο Εθνικό Συνέδριο του Ελληνικού Τμήματος της Διεθνούς Εταιρείας Περιφερειακής Επιστήμης, Αθήνα: Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης, σελ. 143-165.

- Μεταξάς Θ. και Αυγερινού Β. (2004) "Ανταγωνιστικότητα και μάρκετινγκ της πόλης: η περίπτωση των Ολυμπιακών Αγώνων ως 'mega' γεγονότα", *Σειρά Ερευνητικών Εργασιών*, 10 (15) ΤΜΧΠΠΑ Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, σελ. 375-406.
- Φωλά Μ. (2009) "Η Ελλάδα ως Brand: Το παρελθόν, το παρόν και το μέλλον", *Διεθνής και Ευρωπαϊκή Διπλωματία*, 16, Αθήνα: Παπαζήσης

Ξενόγλωσση

- Addis M., Fumagalli M. (2005) "What makes cities' marketing policies successful in sustaining contemporary arts and creating social value?", paper at the 8th Conference of Arts and Cultural Management, 2-4 July, Montreal.
- Anholt S. (2010) *Places, Identity and Reputation*, Hampshire: Palgrave MacMillan.
- Ashworth G. J. and Voogd H. (1990) *Selling the City: Marketing Approaches in Public Sector Urban Planning*, London: Belhaven Press.
- Avraham E., Ketter E. (2008) *Media Strategies for Marketing Places in Crisis: Improving the Image of Cities, Countries and Tourist Destinations*, Oxford: Butterworth-Heinemann.
- Deffner A., Metaxas T. and Arvanitidis P. (2006) "Cultural development and the determinants of the satisfaction of the vision of a city/place: Some empirical evidence from European cases", *Discussion Paper Series*, 12(3):39-56, Volos.
- Evans G. (2003) "Hard-Branding the Cultural Cities: From Prado to Prada", *International Journal of Urban and Regional Research*, 27(2): 417-440.
- Florida R. (2004) *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*, New York: Basic Books.
- Gold J.R και Ward S.V. (επιμ.) (1994) *Place Promotion: The use of Publicity and Marketing to Sell Towns and Regions*, Chichester: Wiley.
- Gospodini A. (2006) "Portraying, Classifying and Understanding the emerging landscapes in the Post-industrial city", *Cities*, 23(5): 311-331.
- Hackworth J., (2007) *The Neoliberal City, Governance, Ideology and Development in American Urbanism*, New York: Cornell University Press.
- Jensen Butler C., Schachar A, Van Wessep J. (επιμ.) (1997) *European Cities in Competition*, Strasbourg: Routledge.
- Kalantides A., Lange B. (2007) "Creativity as a synecdoche of the city – Marketing the Creative Berlin", paper presented at the conference: *When creative industries crossover with cities*, HKIP USPCHong Kong 2-3 April.
- Kavaratzis M. and Ashworth G. J (2005) "City branding: an effective assertion of identity or a transitory marketing trick?", *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 96(5): 506-514.

- Kolb B. (2006) *Tourism Marketing for Cities and Towns: Using Branding and Events to Attract Tourists*, Amsterdam: Elsevier.
- Konsola D., Karachalis N. (2010) "The creative potential of medium-sized greek cities: critical reflections on contemporary cultural strategies", *International Journal of Sustainable Development*, 13(1): 84-96 (special issue: Innovation and Creativity in Urban Management", ed. Luigi Fusco Girard, Andrea De Montis and Peter Nijkamp).
- Kotler P., Asplund C., Rein I., Haider H.D. (1999) *Marketing Places Europe: Attracting Investments, Industries and Visitors to European Cities, Communities, Regions and Nations*, Harlow: Financial Times Prentice Hall.
- Mommaas H. (2002) "City Branding: The Necessity of Socio-Cultural Goals", στο: Florian B., Mommaas H., Speaks M., Synghel Van K., Vermeulen M. (2002) *City Branding, Image Building and Building Images*, Rotterdam: NAI Publishers.
- O'Connor J., Wynne D. (1996) *From the Margins to the Centre: Cultural Production and Consumption in the Post-Industrial City*, Manchester: Aldershot/Arena.
- Ward S. (1998) *Selling Places: The Marketing and Promotion of Towns and Cities 1850-2000*, London: E. & F. N. Spon/Routledge.

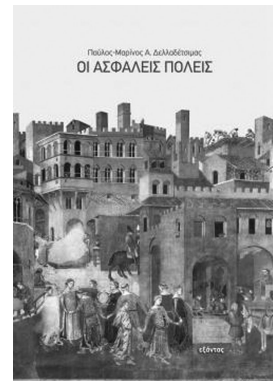
Παύλος-Μαρίνος Δελλαδέτσιμας, 2009

Οι Ασφαλείς Πόλεις

Εκδόσεις ΕΞΑΝΤΑΣ, Αθήνα

Ηλίας Μπεριάτος

Καθηγητής, ΤΜΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας



Ο μεγάλος αρχαίος έλληνας φιλόσοφος Αριστοτέλης, ουσιαστικά ο πρώτος θεωρητικός πολεοδόμος, δίδασκε ότι οι πόλεις πρέπει να πληρούν τρεις βασικές αρχές - απαιτήσεις: Να είναι ασφαλείς, υγιείς και ισόνομες! Κι' αν για την εποχή εκείνη ασφάλεια εθεωρείτο η προσπάθεια άμυνας και προστασίας από τους "εκτός των τειχών" εχθρούς (κινδύνους), στις μέρες μας, η ασφάλεια αφορά κάθε απειλή φυσική και τεχνολογική, που караδοκει εκτός αλλά και εντός των σημερινών "ανοχύρωτων" πόλεων. Η αρχή επομένως παραμένει η ίδια, αλλά τα είδη των απειλών και οι τρόποι ή τα μέσα αντιμετώπισής τους έχουν αλλάξει.

Ο καθηγητής Παύλος-Μαρίνος Δελλαδέτσιμας, στο βιβλίο του αυτό, πραγματεύεται ένα πολύ παλιό όσο και πολύ σύγχρονο ζήτημα: Το κρίσιμο πρόβλημα της ασφάλειας των πόλεων, των πολεοδομικών συγκροτημάτων και των μητροπολιτικών περιοχών που γιγαντώνονται συνεχώς στην εποχή της ραγδαίας αστικοποίησης (ο μισός και πλέον πληθυσμός του πλανήτη ζει στις πόλεις) και της κλιματικής αλλαγής -δύο φαινομένων των οποίων ο συνδυασμός αυξάνει δραματικά το βαθμό διακινδύνευσης στις σύγχρονες ανθρώπινες κοινωνίες.

Το βιβλίο, εκτός από την εισαγωγή, περιλαμβάνει έξι κεφάλαια που κατανέμονται σε τρία μέρη. Στην εισαγωγή γίνεται μια διεξοδική αναφορά στον ορισμό και τη σημασία της ασφάλειας και της ασφαλούς πόλης σήμερα και δίνεται μια συνοπτική και γενική εικόνα των φυσικών ή ανθρωπογενών απειλών, κινδύνων και καταστροφών στον αστικό χώρο, τεκμηριωμένη με έγκυρα στοιχεία από διεθνείς τράπεζες δεδομένων. Επί πλέον αναλύει

την διττή διάσταση της έννοιας της ασφάλειας σε σχέση με τις συναφείς έννοιες της πολιτικής προστασίας και της πολιτικής άμυνας τονίζοντας την ειδοποιό διαφορά τους που αναφέρεται κυρίως στις διαδικασίες ανοικτής ενημέρωσης και κοινωνικής συμμετοχής. Τέλος τονίζεται η σχετικότητα της έννοιας της ασφάλειας ως ανθρώπινου δικαιώματος και η προσέγγισή της μέσω των εννοιών της διακινδύνευσης και της τρωτότητας της πόλης.

Στο πρώτο μέρος (κεφ. 1) περιλαμβάνεται μια γενικότερη θεώρηση και κατηγοριοποίηση των απειλών/καταστροφών και των επιπτώσεών τους στις πόλεις και η διατύπωση μιας χρήσιμης τυπολογίας που συνδυάζει την χωρική και χρονική διάσταση. Με την ίδια λογική αναλύεται και κατηγοριοποιείται στο κεφ 2, η τρωτότητα της πόλης καθώς και οι παράγοντες και οι δυνατότητες μείωσής της και η οργανική συσχέτισή της με την αστικοποίηση και ειδικότερα το βαθμό και το είδος της αστικής ανάπτυξης.

Στο δεύτερο μέρος (κεφ. 3 και 4) αναπτύσσεται ο ρόλος του κράτους και της κρατικής πολιτικής ως προς την ασφάλεια από τους φυσικούς κινδύνους καθώς και η σχέση της ασφάλειας με τα διάφορα πεδία τόσο του κανονικού χωρικού σχεδιασμού (κανονιστικοί όροι, φυσικός σχεδιασμός, πολιτική γης κ.λπ.) όσο και του ειδικού σχεδιασμού ασφαλείας για την αντιμετώπιση καταστροφών (τύποι, διαδικασίες, δίκτυα και συστήματα οργάνωσης που εφαρμόζονται σήμερα διεθνώς).

Τέλος, στο τρίτο μέρος (κεφ. 5 και 6) εξετάζεται η περίπτωση των ελληνικών πόλεων, σε σχέση με την τρωτότητα του δομημένου περιβάλλοντος καθώς και σε σχέση με την εμπειρία από την εφαρμογή των πολιτικών και των μηχανισμών σχεδιασμού έκτακτης ανάγκης, ανάκαμψης (αποκατάστασης/ανασυγκρότησης) και πρόληψης-προστασίας και προτείνεται η αναζήτηση ενός τρόπου για την εισαγωγή του στοιχείου της ασφάλειας στην ελληνική πολεοδομική πραγματικότητα με ταυτόχρονη αναβάθμιση του συστήματος σχεδιασμού του χώρου –και της κουλτούρας που αυτό συνεπάγεται– σε όλα τα επίπεδα προγραμματισμού και διοίκησης.

Συμπερασματικά το βιβλίο του Π-Μ Δελλαδέτσιμα αποτελεί ένα πρωτότυπο και μοναδικό, θα λέγαμε, επιστημονικό σύγγραμμα στην ελληνική βιβλιογραφία, το οποίο συνδυάζει με αρμονικό και εύληπτο τρόπο τις θεωρητικές γνώσεις με συγκεκριμένα παραδείγματα και πρακτικές εφαρμογές σε εθνικό και διεθνές επίπεδο. Για το λόγο αυτό, οι "Ασφαλείς Πόλεις" αποτελούν απαραίτητο βοήθημα για κάθε φοιτητή και σπουδαστή των σχολών αρχιτεκτονικής, πολεοδομίας, χωροταξίας, γεωγραφίας αλλά και εξειδικευμένων προγραμμάτων σπουδών διαχείρισης καταστροφών, όπως επίσης και ένα χρήσιμο γνωστικό υπόβαθρο και ένα βασικό ντοκουμέντο αναφοράς για κάθε ειδικό επιστήμονα και εμπειρογνώμονα που ασχολείται με συναφή ζητήματα.

ΟΔΗΓΙΕΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΚΕΙΜΕΝΩΝ ΓΙΑ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ

1. Σκοπός του περιοδικού *Αειχώρος* είναι η προώθηση του διαλόγου και του προβληματισμού για ζητήματα που αφορούν την πολεοδομία, τη χωροταξία και την ανάπτυξη και σχετίζονται τόσο με την ελληνική όσο και με τη διεθνή εμπειρία. Το περιοδικό δέχεται για δημοσίευση πρωτότυπα επιστημονικά άρθρα. Επίσης δέχεται κείμενα για ζητήματα πολιτικής, κριτικούς σχολιασμούς για συνέδρια, συνεντεύξεις με ξένους και Έλληνες επιστήμονες, θεματικές κριτικές (review articles), καθώς και κριτικές/παρουσιάσεις για σχετικά βιβλία, οπτικοακουστικά προϊόντα και προϊόντα/υπηρεσίες των νέων τεχνολογιών που αναφέρονται στην προηγούμενη θεματολογία (κινηματογραφικές ταινίες, τηλεοπτικά προγράμματα, βιντεοκασέτες, DVD, CD-ROM, δικτυακούς ιστοχώρους, κ.ά.). Τα άρθρα κρίνονται από δυο ανώνυμους κριτές και τα υπόλοιπα κείμενα από τη Συντακτική Επιτροπή.

2. Τα πρωτότυπα επιστημονικά άρθρα πρέπει, κατά κανόνα, να μην υπερβαίνουν τις 8.000 λέξεις, να είναι τυπωμένα στη μια όψη του χαρτιού, σε διπλό διάστημα, με περιθώριο 2,5 εκατοστά, και να περιλαμβάνουν τον αριθμό της σελίδας (στο δεξιό άκρο της επικεφαλίδας). Στέλνεται ένα αντίτυπο (το οποίο δεν επιστρέφεται) καθώς και μια ακριβώς ίδια ηλεκτρονική εκδοχή (σε μορφή MS-Word.doc με ηλεκτρονική υποβολή). Η πρώτη σελίδα πρέπει να περιλαμβάνει τον τίτλο, τα ονόματα των συγγραφέων, την επαγγελματική τους ιδιότητα, την ταχυδρομική και ηλεκτρονική τους διεύθυνση, τα τηλέφωνα και φαξ. Η δεύτερη σελίδα πρέπει να περιλαμβάνει με τη σειρά: τον τίτλο, μικρή περίληψη (abstract) 100-200 λέξεων η οποία θα αναφέρει το σκοπό και τα αποτελέσματα του άρθρου, καθώς και έως 7 λέξεις κλειδιά, στα ελληνικά και στα αγγλικά. Οι υποσημειώσεις πρέπει να περιορίζονται στις απολύτως απαραίτητες, να αριθμούνται με 1, 2, 3 κ.λπ. και να τοποθετούνται στο τέλος της σελίδας. Οι συγγραφείς πρέπει να δηλώνουν ότι τα κείμενα δεν έχουν υποβληθεί αλλού ή αν έχουν δημοσιευθεί σε άλλη γλώσσα. Η Συντακτική Επιτροπή δεσμεύεται ότι θα τους απαντήσει μέσα σε 6 μήνες.

3. Οι πίνακες και τα σχήματα τοποθετούνται με τίτλους και αύξοντα αριθμό μέσα στο κείμενο. Οι πίνακες αναφέρονται με τις πιθανές πηγές τους, όπως και όλες οι απεικονίσεις (χάρτες, γραφήματα, διαγράμματα, φωτογραφίες κ.ά.) οι οποίες ονομάζονται Σχήματα. Τα έγχρωμα σχήματα θα δημοσιεύονται σε ασπρόμαυρη έκδοση. Αν το άρθρο επιλεγεί για δημοσίευση θα ζητηθούν οι πρωτότυπες μορφές των σχημάτων.

4. Οι βιβλιογραφικές αναφορές πρέπει να υπάρχουν μέσα στο κείμενο με πρώτο το επίθετο των συγγραφέων (στην πρωτότυπη γλώσσα) ακολουθούμενο από το έτος δημοσίευσης και, όπου είναι απαραίτητο, τις σελίδες σε παρένθεση. Για παράδειγμα:

(Smith και Jones, 1995: 25-9· Smith, 1992α και 1992β).

Στην περίπτωση τριών ή περισσότερων συγγραφέων αναφέρεται το πρώτο επίθετο ακολουθούμενο από το κ.ά. Οι πλήρεις βιβλιογραφικές αναφορές τοποθετούνται (σε διπλό διάστημα) σε ξεχωριστή σελίδα στο τέλος του κειμένου. Πρέπει να περιλαμβάνουν τα επίθετα και τα αρχικά όλων των συγγραφέων (στην πρωτότυπη γλώσσα), το έτος δημοσίευσης (σε παρένθεση), τον τίτλο του άρθρου ή του βιβλίου, τον πλήρη τίτλο του περιοδικού, τον τόμο και τις σελίδες, καθώς και, στην περίπτωση βιβλίων και άλλων ντοκουμέντων, τον τόπο έκδοσης και τον εκδοτικό οίκο. Για παράδειγμα:

Allmendinger P., Prior A. και Raemaekers J. (επ.) (2000) *Introduction to Planning Practice*, Chichester: John Wiley & Sons.

Olmsted F. L. (1996) "Public parks and the enlargement of towns", στο: R. T. LeGates και F. Stout (επ.), *The City Reader*, London: Routledge, 337-44.

Cullingworth J. B. (1994) "Alternate planning systems", *Journal of the American Planning Association*, 60(2): 162-72.

Αραβαντινός Α., Βλαστός Θ., Γκόλιας Ι. και Πετράκης Κ. (1995) "Διαδημοτικό Τραμ: Σύνδεση του Κέντρου Αθήνας με Παραλιακούς Δήμους", Αθήνα: Δήμος Αθηναίων.

5. Αν το επιτρέπουν οι προθεσμίες τα κείμενα θα αποστέλλονται στους συγγραφείς πριν από την τελική εκτύπωση για διορθώσεις (μόνο τυπογραφικά λάθη και όχι σημαντικές αλλαγές ή αναθεωρήσεις). Τα κείμενα θα πρέπει να διορθώνονται αμέσως και να επιστρέφονται στη γραμματεία του περιοδικού.

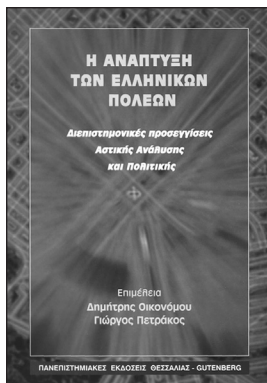
6. Τα κείμενα για ζητήματα πολιτικής και οι κριτικοί σχολιασμοί των συνεδρίων πρέπει, κατά κανόνα, να μην υπερβαίνουν τις 4.000 λέξεις, οι θεματικές κριτικές τις 3.000 λέξεις, ενώ οι κριτικές για βιβλία και οπτικοακουστικά προϊόντα τις 2.000 λέξεις. Όλα τα κείμενα θα αποστέλλονται ταχυδρομικά και ηλεκτρονικά στη διεύθυνση του περιοδικού.

7. Ο κάθε συγγραφέας θα λαμβάνει ταχυδρομικά δυο τεύχη του περιοδικού δωρεάν.

8. Τα βιβλία για βιβλιοκριτική αποστέλλονται σε δυο αντίτυπα στη διεύθυνση του περιοδικού.

9. Όλες οι συνεργασίες υποβάλλονται ηλεκτρονικά στον ηλεκτρονικό σύνδεσμο του περιοδικού <http://www.aeihoros.gr>, με την επιλογή "υποβολή άρθρου" εφόσον ολοκληρωθεί η διαδικασία εγγραφής μέλους στον δικτυακό τόπο. Επίσης είναι υποχρεωτική η ταχυδρομική αποστολή του άρθρου στη διεύθυνση:

Περιοδικό Αειχώρος, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Πεδίον Άρεως, 383 34 Βόλος, (υπ. κας Άννας Σαμαρίνα).



Επιμέλεια έκδοσης
Δημήτρης Οικονόμου,
Γιώργος Πετράκος
Γλώσσα Ελληνική

Έτος έκδοσης 1999
Συνέκδοση με εκδόσεις
GUTENBERG

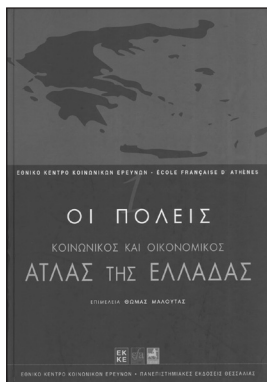
ISBN 960-8029-00-7

Τιμή 24,00 ευρώ

Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων

Το βιβλίο αυτό θέτει τις ελληνικές πόλεις στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος του. Αποτελεί ένα σημαντικό βοήθημα για τον φοιτητή, τον ερευνητή, το στέλεχος του ευρύτερου δημοσίου τομέα (και ειδικά της τοπικής αυτοδιοίκησης) και τον επαγγελματία που έχει ως κύριο αντικείμενο ή δραστηριότητα την μελέτη των τάσεων και χαρακτηριστικών των πόλεων, καθώς επίσης και τον σχεδιασμό πολιτικών σε ένα ευρύ φάσμα κατευθύνσεων για την ανάπτυξή τους.

Περιλαμβάνει αναλύσεις που αφορούν τις σύγχρονες τάσεις στα οικονομικά, διαρθρωτικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά των πόλεων, τις υποδομές τους, τα δίκτυα συνεργασίας τους, την οικιστική ανάπτυξη, την προστασία του αστικού περιβάλλοντος, τις σχέσεις πόλης-υπαιθρου, τις ασκούμενες πολιτικές σε εθνικό και Ευρωπαϊκό επίπεδο, καθώς και σύγχρονες τεχνικές ανάπτυξης της δομής και εξέλιξης των πόλεων.



Τόμος 1ος: Οι Πόλεις
Επιμέλεια έκδοσης
Θωμάς Μαλούτας
Γλώσσα Ελληνική

Έτος έκδοσης 2000
Συνέκδοση με ΕΚΚΕ
Συμπαραγωγή efa

2^η έκδοση

ISBN 960-7093-71-2

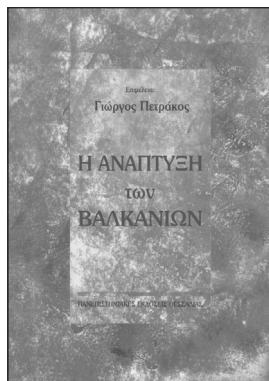
Τιμή 30,00 ευρώ

Κοινωνικός και οικονομικός άτλας της Ελλάδας

Ο πρώτος τόμος του Κοινωνικού και Οικονομικού Άτλαντα της Ελλάδας παρουσιάζει χαρτογραφικά, και παράλληλα επιχειρεί να ερμηνεύσει, σημαντικά φαινόμενα και μεγέθη που χαρακτηρίζουν τις ελληνικές πόλεις και την ανάπτυξή τους κατά τη μεταπολεμική περίοδο. Τα φαινόμενα αυτά παρουσιάζονται αναλυτικά στις θεματικές ενότητες που αναφέρονται στα περιεχόμενα και οι οποίες εντάσσονται στα πέντε ακόλουθα κεφάλαια:

- αστικοποίηση και αστικό δίκτυο
- το δομημένο περιβάλλον της αστικής μεγέθυνσης
- κοινωνικοδημογραφικές δομές και απασχόληση
- κοινωνικός εξοπλισμός και υποδομές
- στοιχεία εκλογικής γεωγραφίας των πόλεων

Κάθε θεματική ενότητα επιχειρεί να εικονογραφήσει και να ερμηνεύσει ένα επιμέρους φαινόμενο στο πλαίσιο της ενιαίας ερμηνευτικής αντίληψης που διέπει το κεφάλαιο στο οποίο εντάσσεται, αλλά και το σύνολο του τόμου. Τα εργαλεία παρουσίασης είναι οι χάρτες, τα διαγράμματα και τα κείμενα, τα οποία, με στόχο την ευχρηστία και το ενιαίο ύφος, οργανώνονται σε δισέλιδες συνθέσεις.



Επιμέλεια έκδοσης
Γιώργος Πετράκος
Γλώσσα Ελληνική

Έτος έκδοσης 2000

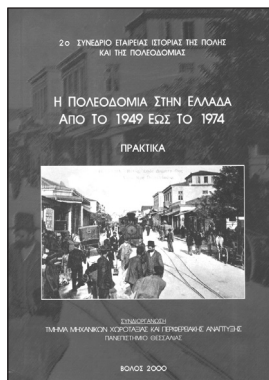
ISBN 960-8029-09-0

Τιμή 20,00 ευρώ

Η ανάπτυξη των Βαλκανίων

Σκοπός αυτού του βιβλίου είναι να παρουσιάσει τα βασικά οικονομικά, δημογραφικά και αναπτυξιακά χαρακτηριστικά των Βαλκανικών χωρών σε μετάβαση, να εξηγήσει – στο βαθμό που αυτό είναι εφικτό – τους παράγοντες που έχουν συμβάλει στη συνολικά απογοητευτική πορεία αυτών των χωρών και να προτείνει τις βασικές αρχές ενός σχεδίου ανάπτυξης με αποδέκτες τόσο τις ίδιες τις χώρες, όσο και την διεθνή κοινότητα και ειδικά την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Το βιβλίο αυτό απευθύνεται σε τρία ειδικά και ένα γενικό κοινό. Κατ' αρχήν απευθύνεται στην ακαδημαϊκή κοινότητα: σε πανεπιστημιακούς δασκάλους και ερευνητές και σε προπτυχιακούς και μεταπτυχιακούς φοιτητές που ασχολούνται με κάποιες από τις πτυχές του αναπτυξιακού προβλήματος στα Βαλκάνια. Κατά δεύτερον, απευθύνεται στους επιστήμονες και μελετητές του ιδιωτικού τομέα που, πέρα από την τρέχουσα ενημέρωση, χρειάζονται μια πιο σαφή εικόνα των βασικών χαρακτηριστικών των Βαλκανικών οικονομιών, προκειμένου να εκτελέσουν ειδικές μελέτες, να αξιολογήσουν προγράμματα ή και να παρέχουν επιχειρηματικές ή επενδυτικές συμβουλές. Κατά τρίτον, απευθύνεται στα στελέχη του Δημόσιου τομέα που συμμετέχουν στη διαμόρφωση και την εφαρμογή των επιμέρους πολιτικών που αφορούν τις διεθνείς ή διμερείς σχέσεις της χώρας (ή της ΕΕ) με τις υπόλοιπες Βαλκανικές, σε σημαντικούς τομείς. Τέλος, απευθύνεται στον πολίτη που προβληματίζεται και επιδιώκει πληρέστερη ενημέρωση για τα σημαντικά ζητήματα που τον αφορούν.



Επιμέλεια έκδοσης
Αλέξης Δέφνερ
Φίλιππος Λουκίσσας
Μανόλης Μαρμαράς
Σάββας Τσιλένης
Βίλμα Χαστάουλου
Γλώσσα Ελληνική

Έτος έκδοσης 2000

ISBN 960-85978-6-2

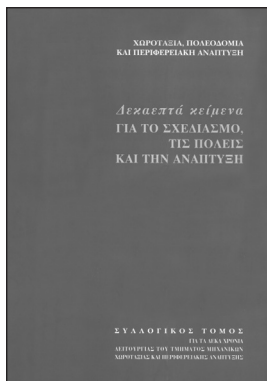
Τιμή 15,00 ευρώ

Η πολεοδομία στην Ελλάδα από το 1949 έως 1974

Η Εταιρεία Ιστορίας της Πόλης και της Πολεοδομίας αφιέρωσε το 2^ο Συνέδριό της στην επέτειο της συμπλήρωσης πενήντα χρόνων από την έναρξη των μεταπολεμικών προσπαθειών που αναλήφθηκαν στην Ελλάδα για την πολεοδομική ανασυγκρότησή της. Το θέμα, λοιπόν, του Συνεδρίου καθορίστηκε ως: "Η Πολεοδομία στην Ελλάδα από το 1949 έως το 1974". Ο τόμος αυτός περιέχει τα κείμενα των εισηγήσεων και τη συζήτηση που επακολούθησε στο Στρογγυλό Τραπέζι.

Το Συνέδριο πραγματοποιήθηκε στο Βόλο από τις 3 έως τις 4 Δεκεμβρίου 1999 με συνδιοργανωτή το Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, στις εγκαταστάσεις του οποίου έλαβαν χώρα οι εργασίες του, με την ευγενή χορηγία της ΓΓΕΤ και του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.

Οι εισηγήσεις που ανακοινώθηκαν και οι τοποθετήσεις που έγιναν στο Στρογγυλό Τραπέζι που ακολούθησε, συνιστούν τη συμβολή του Συνεδρίου στη διερεύνηση ενός κρίσιμου ζητήματος της Νεοελληνικής Ιστορίας. Εκτιμάται ότι καλύφθηκε με επάρκεια το φάσμα της θεματολογίας που είχε τεθεί από την Επιστημονική Επιτροπή του Συνεδρίου.

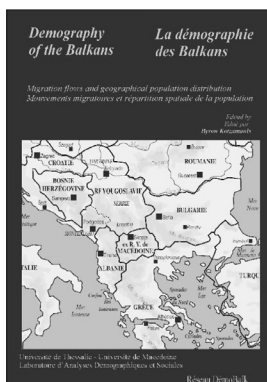


Έκδοση για τα 10 χρόνια λειτουργίας του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
Γλώσσα Ελληνική

Έτος έκδοσης 2000

ISBN 960-85978-5-4

Τιμή 15,00 ευρώ



Éditeur
Byron Kotzamanis
Γλώσσα Γαλλική

Έτος έκδοσης 2000

ISBN 960-8029-08-2

Τιμή 20,00 ευρώ

Δεκαεπτά κείμενα για το Σχεδιασμό, τις Πόλεις και την Ανάπτυξη

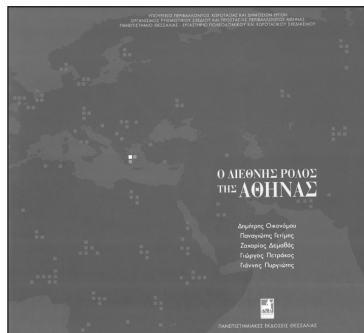
Ο συλλογικός αυτός τόμος εκδόθηκε με την ευκαιρία των εκδηλώσεων για τα δέκα χρόνια λειτουργίας του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Περιλαμβάνει 17 κείμενα γραμμένα από τα μέλη ΔΕΠ του Τμήματος ειδικά για το σκοπό αυτό. Ο τόμος περιλαμβάνει ένα σύντομο σημείωμα του προέδρου για την ιστορία και τη διαδρομή του Τμήματος, τρία κείμενα χωροταξίας, γεωγραφίας και περιβάλλοντος, τρία κείμενα αστικού σχεδιασμού και αστικής ανάπτυξης, δύο κείμενα για τις πολιτιστικές και κοινωνικές διαστάσεις του αστικού χώρου, τέσσερα κείμενα για την οικονομία, το χώρο και τις νέες τεχνολογίες και τέσσερα κείμενα για τις τεχνικές σχεδιασμού και αναπαράστασης του χώρου.

La démographie des Balkans

Mouvements migratoires et répartition spatiale de la population

Cette publication reprend les textes présentés lors d'une Conférence Internationale co-organisée en 1996 par l'Université des Sciences Economiques et Sociales de Macédoine, l'Association Internationale des Démographes de Langue Française (AIDELF) le Centre National de Recherches Sociales (EKKE, Athènes) et l'Association des Statisticiens des Balkans. Elle reprend largement les textes présentés lors de la quatrième séance ("Mouvements migratoires et répartition spatiale de la population"), séance axée en premier lieu sur l'évolution de la répartition spatiale de la population de 1945 à 1995. Une place toute particulière est toutefois faite aux modifications de peuplement observées sur la période d'immédiat après-guerre, pendant laquelle furent organisés les premiers recensements, puis sur l'évolution des mouvements migratoires internes et internationaux (provenance et destination des flux; principales caractéristiques démographiques des migrants nets), et accessoirement sur les politiques migratoires et de peuplement.

Les présentes "Actes" consistent-en à une présentation sommaire des objectifs et des principaux acquis de la Conférence et à une publication des 8 textes édités par le signataire de l'avant-propos à partir des communications présentées lors de cette séance.



Επιστημονική Ευθύνη
Δημήτρης Οικονόμου
Κείμενα
Δημήτρης Οικονόμου
Παναγιώτης Γετίμης
Ζαχαρίας Δεμαθάς
Γιώργος Πετράκος
Γιάννης Πυργιώτης
Γλώσσα Ελληνική

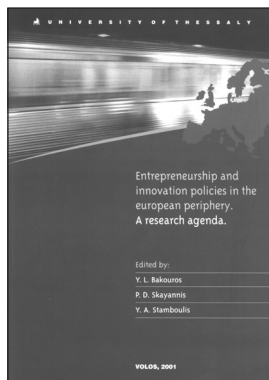
Έτος έκδοσης 2001

ISBN 960-85978-7-0

Τμή 15,00 ευρώ

Ο διεθνής ρόλος της Αθήνας

Ο σημερινός διεθνής ρόλος της Αθήνας είναι ασθενής, σε σύγκριση με το μέγεθός της, και χαρακτηρίζεται από προβλήματα που απορρέουν τόσο από γεωγραφικούς, γεωπολιτικούς και οικονομικούς παράγοντες όσο και από αδυναμίες της εσωτερικής χωρικής οργάνωσης της Αθήνας και της Αττικής. Οι διαπιστώσεις αυτές σημαίνουν ότι η αναγκαία, τόσο για την ίδια την πρωτεύουσα όσο και για τη χώρα γενικότερα, ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας προϋποθέτει σοβαρές παρεμβάσεις, ριζική βελτίωση της αποτελεσματικότητας των χωρικών πολιτικών στην Ελλάδα και ανατροπές κατεστημένων πρακτικών. Από την άλλη πλευρά, πρόκειται για εγχείρημα που δεν είναι ανέφικτο: η βελτίωση του μακρο-οικονομικού περιβάλλοντος στη χώρα μας, η ύπαρξη πόρων τόσο ενδογενών όσο και εξωγενών, η αναβάθμιση της εικόνας της Ελλάδας στο διεθνή χώρο (τόσο στην Ευρωπαϊκή Ένωση όσο και στα Βαλκάνια), οι Ολυμπιακοί Αγώνες, τα μεγάλα έργα και οι παρεμβάσεις σε τομείς όπως οι τηλεπικοινωνίες, οι μεταφορές και το περιβάλλον, βελτιώνουν τους όρους του παιχνιδιού και επιτρέπουν λελογισμένη αισιοδοξία. Η τελική έκβαση παραμένει, ωστόσο, ανοικτή και πολλά θα εξαρτηθούν από τις πρωτοβουλίες που θα αναληφθούν κατά τα επόμενα δύο-τρία χρόνια.



Editors
Y. L. Bakouros
P. D. Skayannis
Y. A. Stamboulis
Γλώσσα Αγγλική

Έτος έκδοσης 2001

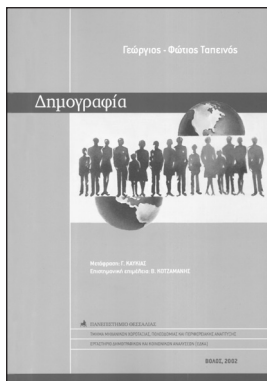
ISBN 960-8029-18-X

Entrepreneurship and innovation policies in the european periphery- A research agenda

Innovation is a complex phenomenon, embracing both new processes (technological and organizational) and new products (goods and services). Similarly, the processes through which innovations emerge are extremely complex. These processes concern the emergence, diffusion and combination of knowledge elements, but also the transformation of these into new products and production processes. This transformation from basic research to applied research and to the development and implementation of new processes and new products does not follow a linear path. Instead, it is characterised by complicated feedback mechanisms and interactive relations involving science, technology, learning, production, institutions, organizations and above all policies.

Innovation policies, defined as those elements of public and institutional actions that directly or indirectly affect the creation and diffusion of new products and processes, aim at learning, at how to do new things in new ways. During the last decade, the European Regions invested in a wide variety of policies and initiatives in order to enhance their innovative capabilities and competitive scope.

This document refers to those important elements of the innovative actions and is the outcome of an important scientific Conference that took place in the framework of the initiatives for the development of a comprehensive Regional Innovation Strategy in the region of Thessaly. The conference drew from the accumulated experience and contributed to the articulation of a research agenda for the emerging socio-economic and policy milieu.

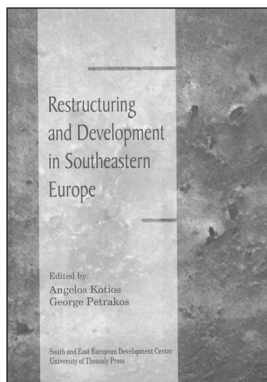


Συγγραφείς
Γεώργιος – Φώτιος Ταπεινός
Μετάφραση
Ι. Κανυκιάς – Β. Κοτζαμάνης
Επιστημονική Επιμέλεια
Βύρων Κοτζαμάνης
Γλώσσα Ελληνική

Έτος έκδοσης 2002

ISBN 960-8026-11-2

Τιμή 20,00 ευρώ



Editors
Angelos Kotios
George Petrakos
Γλώσσα Αγγλική

Έτος έκδοσης 2002

ISBN 960-8029-16-3

Τιμή 15,00 ευρώ

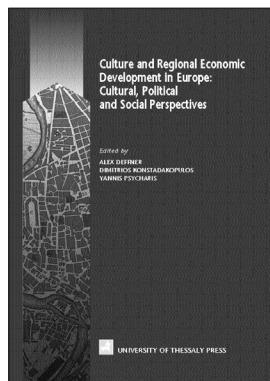
Δημογραφία

Η δημογραφία ή στατιστική μελέτη των πληθυσμών και των μεταβολών τους αναδύθηκε στα μέσα του XVIIIου αιώνα. Σε λίγες δεκαετίες κατέκτησε μία εξέχουσα θέση ανάμεσα στις κοινωνικές επιστήμες. Αποτελεί στο εξής την βάση κάθε οικονομικού και κοινωνικού προβληματισμού που παραπέμπει στο χρόνο, επομένως και πολιτικής. Ήδη παρούσα στις πιο καινοτόμες πολιτικές θεωρίες του XIXου αιώνα (Malthus, Marx), ενσωματώνει σήμερα δύο μείζονα στοιχεία που διαπλάθουν το παρόν και το μέλλον των κοινωνιών μας: την επιμήκυνση της ανθρώπινης ζωής και τον έλεγχο της γονιμότητας. Ποια είναι η ιστορία αυτής της επιστήμης, η καταστατική της επιστημονική θέση, το "χρέος" της έναντι της στατιστικής, έναντι της οικονομίας; Σε ποιο βαθμό ακρίβειας και βεβαιότητας μπορεί να αξιώσει να φτάσει; Τι επιτρέπει να μάθουμε και να προβλέψουμε σχετικά με την εξέλιξη των εθνικών και περιφερειακών συνόλων, τα μεταναστευτικά ρεύματα και τις τάσεις των ποσοστών γονιμότητας ή θνησιμότητας; Αυτά είναι τα ερωτήματα, με τα οποία καταπιάνεται το παρόν έργο. Το παρόν βιβλίο μεταφρασμένο από τα γαλλικά (G. Tapinos, Demographie, Population, economie et societies, Editions de Fallois, Col. Le livre de Poche-references, Inedit-Sciences Sociales, Paris, 1996) καλύπτει ένα βασικό κενό στην υπάρχουσα ελληνική βιβλιογραφία, εκπληρώνοντας μερικώς την επιτακτική για τη χώρα μας ανάγκη προσέγγισης, με υπεύθυνο και αντικειμενικό τρόπο, τόσο των θεμάτων που άπτονται του πληθυσμού όσο και των επιπτώσεων των πρόσφατων δημογραφικών μας εξελίξεων.

Restructuring and development in Southeastern Europe

The process of transition in Southeastern Europe (SEE) has received increasing attention in recent years due to remarkable failures and the political tensions and conflicts in Western Balkans. After more than ten years of economic transformation in SEE there are still many questions that need to be answered by the scientific community. This volume is an attempt to address some of the issues and problems faced by the region and especially the issues of restructuring and development. Its purpose is to contribute to the understanding of the transition processes in SEE and to provide policy recommendations to domestic and international actors with respect to reconstruction strategies and policies.

The 15 papers collected in this volume cover important issues and policy dilemmas concerning restructuring and development in SEE. They provide analysis and policy recommendations in relation to transition prospects, development policies, and structural change, and include several country studies on stabilization, privatization and integration. They suggest that, despite shortcomings, limitations and setbacks, policy failures or market failures, eventually the SEE countries will have to follow more or less similar policy routes with their more successful predecessors in Central Europe.



Editors
Alex Deffner
Dimitrios Konstadakopoulos
Yannis Psycharis
Γλώσσα Αγγλική

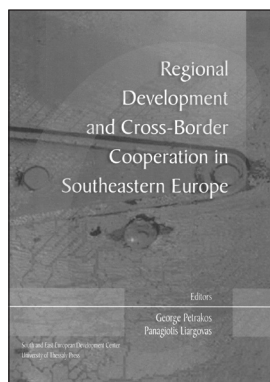
Έτος έκδοσης 2003

ISBN 960-8029-21-X

Τιμή 25,00 ευρώ

Culture and regional economic development in Europe: Cultural, political and social perspectives

This book constitutes a selection of the papers presented to the conference that was organised by the European Consortium for Political Research (ECPR) Standing Group on Regionalism and took place at the University of Thessaly, Volos (Greece) in September 2000. This conference was organised in cooperation with the Department of Planning and Regional Development (University of Thessaly), the Centre for European Studies (University of the West of England, Bristol) and the School of European Studies (Cardiff University, Wales). The main theme is the worldwide growing importance of culture (both in its general sense, i. e. including tourism and sports, and its specific sense, i.e. cultural heritage) in the process of regional economic development. In addition, the cultural, political and social perspectives of regional development are examined. The sub-themes of the book, which reflect the specificities of culture, are: i) integration, globalisation and local development, ii) the socio-political, economic and cultural evolution of European regions, iii) transregional groupings and cooperation, iv) regional attitudes to multiculturalism, v) entrepreneurship, innovation and regional development, vi) aspects of tourism, vii) the urban dimension of cultural planning, and viii) the management of cultural heritage.



Editors
George Petrakos
Panagiotis Liargovas
Γλώσσα Αγγλική

Έτος έκδοσης 2003

ISBN: 960-8029-25-3

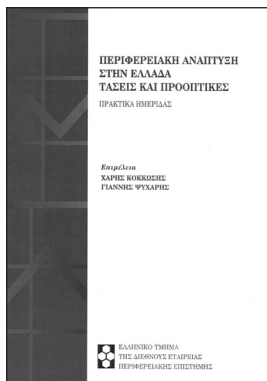
Τιμή 15,00 ευρώ

Regional development and cross-border cooperation in Southeastern Europe

This volume brings together contributions of academics and researchers from Southeastern European countries dealing with the issue of regional development and cross-border cooperation. Southeastern European states are characterized by intense regional disparities with respect to welfare levels, unemployment, economic and social infrastructure and various forms of business performance. In several countries disparities have increased considerably, leaving behind rural, peripheral and border regions. This development deteriorates the existing asymmetries of the Balkans, which is the least developed and most fragmented macro-region in Europe, with the poorest transition performance and the weaker economic structure.

In many cases, less advanced regions are located in border areas, requiring a combination of regional and cross-border cooperation policies in order to achieve economic development. Cross-border cooperation is a multi-dimensional process, enveloping cooperative activities in many spheres and among many different actors, which is a critical condition for most Balkan countries for their development and their accession to the European Union.

The volume consists of two parts. The first part is dealing with issues of regional development. It analyzes the type and degree of the problem and discusses policy issues at the local or regional level. The second part focuses on cross border co-operation in Southeastern Europe, which was very limited in the recent past, due to institutional, cultural, political and economic constraints.



Επιμέλεια
Χάρης Κοκκώσης
Γιάννης Ψυχάρης
Γλώσσα Ελληνική

Έτος έκδοσης 2005

ISBN 960-8029-35-X

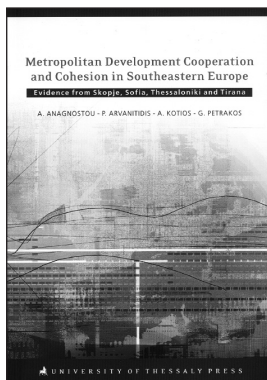
Τιμή 20,00 ευρώ

Περιφερειακή Ανάπτυξη στην Ελλάδα – Τάσεις και Προοπτικές

Το βιβλίο αυτό περιλαμβάνει τα κείμενα των εισηγήσεων που παρουσιάστηκαν στην ημερίδα του Ελληνικού Τμήματος της Ευρωπαϊκής Εταιρείας Περιφερειακής Επιστήμης που πραγματοποιήθηκε στις 29 Νοεμβρίου 2003 στην Αθήνα.

Σκοπός της Ημερίδας ήταν να καταγράψει τις πρόσφατες τάσεις της Περιφερειακής Επιστήμης καθώς και τις εξελίξεις της περιφερειακής πολιτικής στην Ευρώπη και να εξετάσει τις περιφερειακές και χωρικές ανισότητες στην Ελλάδα και την πολιτική για την αντιμετώπισή τους.

Τα κείμενα αυτά απευθύνονται στην επιστημονική κοινότητα στον ακαδημαϊκό, ερευνητικό, μελετητικό χώρο καθώς και στη δημόσια διοίκηση και τοπική αυτοδιοίκηση με στόχο την ανταλλαγή εμπειριών και ιδεών στα σύγχρονα προβλήματα περιφερειακής επιστήμης και ανάπτυξης στη χώρα.



Editors
A. Anagnostou
P. Arvanitidis
A. Kotios
G. Petrakos
Γλώσσα Αγγλική

Έτος έκδοσης 2006

ISBN 960-8029-46-5

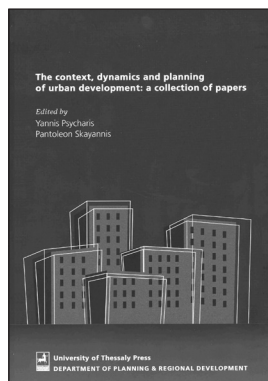
Τιμή 15,00 ευρώ

Metropolitan Development Cooperation and Cohesion in Southeastern Europe Evidence from Skopje, Sofia, Thessaloniki and Tirana

This Book presents the findings of the INTERREG III B CADSES project titled "Regional Integration and Metropolitan Development in Southeastern Europe", known with the acronym RIMED. The project has a case study focus on the metropolitan regions of Skopje, Sofia, Thessaloniki and Tirana. The Report serves dissemination and communication purposes and is available in printed form and electronic form in the site of the project:
http://www.seed-center.org/rimed/en_index.html

The project attempts to deal with three serious and interacting problems of Southeastern Europe: increasing spatial inequality, serious geographical and economic fragmentation and unbalanced or even anarchic growth leading to further spatial concentration of activities. The later may lead to congestion, pollution, environmental degradation and social segregation, threatening to undermine the prospects of large cities for sustainable development.

Summarizing, the region of SEE is characterized by low economic dynamism due to the impact of transition, high fragmentation, limited number of large or medium sized cities and increasing spatial inequalities. The real challenge in this problematic situation is how to promote development, reducing at the same time fragmentation and increasing integration, reducing spatial inequalities and increasing cohesion.



Editors
Yannis Psycharis
Pantoleon Skayannis
Γλώσσα Αγγλική

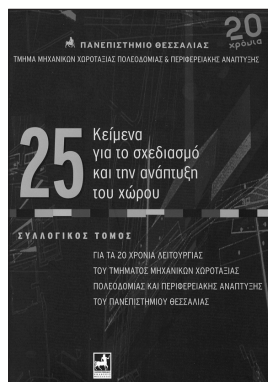
Έτος έκδοσης 2008

ISBN 978-960-8029-77-4

The context, Dynamics and planning of urban development: a collection of papers

This volume constitutes a collection of papers which were presented to the annual conference of the European Regional Science Association that took place in Volos, Greece, from 27th August to 3rd September 2006. This conference was organized by the Greek section of the European Regional Science Association, in cooperation with the Department of Planning and Regional Development of the University of Thessaly. The papers that are included in this volume are written by the staff of the Department of Planning and Regional Development.

The main theme of the volume is urban development, an issue that has been at the forefront of the worldwide academic debate for years. The papers that are presented cover a large spectrum of issues on the theory and practice of urban development, methods and decision support tools in urban planning as well as economic, social, ecological, political and cultural processes that underlie urban development. A large part of the papers are relevant to Greece. The sub-themes of the volume are: i) The dynamics of economic integration in the world economy ii) Urban planning, information technology and decision-support systems, iii) Urban infrastructures and urban competitiveness, iv) Real estate and the property market, and v) Socio-political aspects of urban development



Έκδοση για τα 20 χρόνια λειτουργίας του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
Γλώσσα Ελληνική

Έτος έκδοσης 2009

ISBN 978-960-8029-95-8

25 Κείμενα για τον Σχεδιασμό και την Ανάπτυξη του Χώρου

Ο συλλογικός τόμος: "25 Κείμενα για τον Σχεδιασμό και την Ανάπτυξη του Χώρου" περιλαμβάνει επιστημονικές εργασίες των μελών ΔΕΠ του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, της Πολυτεχνικής Σχολής του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και εκδίδεται στο πλαίσιο των εκδηλώσεων για τα 20 χρόνια λειτουργίας του. Το Τμήμα λειτουργεί από το 1989 και προσφέρει ένα πενταετές πρόγραμμα προπτυχιακών σπουδών και πέντε Προγράμματα Μεταπτυχιακών Σπουδών. Οι σπουδές περιλαμβάνουν ένα σύνολο επιμέρους θεμάτων με κυριότερα την οργάνωση του χώρου, τις αναπτυξιακές διαδικασίες, τα περιβαλλοντικά θέματα και τις κοινωνικές διεργασίες, αξιοποιώντας ένα ευρύ φάσμα προσεγγίσεων που αντλούν από την παράδοση του σχεδιασμού, της γεωγραφίας, των κοινωνικών και οικονομικών επιστημών, των επιστημών του περιβάλλοντος και των σύγχρονων τεχνικών ανά λυσης. Οι σπουδές στο Τμήμα είναι προσανατολισμένες στο σχεδιασμό και στην παρέμβαση από την οπτική γωνία του μηχανικού. Έχουν ως στόχο τη δημιουργία επιστημόνων με ισχυρή τεχνική κατάρτιση για την αντιμετώπιση χωρικών προβλημάτων μέσω διαδικασιών που περιλαμβάνουν την ανάλυση, την ερμηνεία και την κατάθεση συγκεκριμένων προτάσεων για την αντιμετώπισή τους.

4 **Καρανίκας Γ.**

Εμπειρικά συμπεράσματα από τα ΣΧΟΟΑΠ-ΓΠΣ σε σχέση με την ύπαιθρο χώρα. Ο σχεδιασμός αντιμέτωπος με την "εκτός σχεδίου δόμηση"

30 **Γιαννακού Α., Σείτανίδης Σ., Φούρκας Β.**

Διερεύνηση της επίδρασης της Εγνατίας οδού και των καθέτων αξόνων στην πολυκεντρική χωρική ανάπτυξη της Βόρειας Ελλάδας

62 **Παπαγεωργίου Μ.**

Προς νέα πρότυπα χωρικού σχεδιασμού του θερμαλιστικού τουρισμού στην Ελλάδα

94 **Τριανταφυλλόπουλος Ν., Κανδήλα Θ.**

Η συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας κατά την περίοδο 2004-2007

118 **Ποζουκίδου Γ.**

Μοντέλα Χρήσεων Γης: Ανασκόπηση και προοπτικές του ρόλου τους στο χωρικό σχεδιασμό

ΚΡΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ

142 **Καραχάλης Ν.**

Gregory Ashworth, Kavaratzis Mihalis (Επιμέλεια) (2010)
Towards Effective Place Brand Management: Branding European Cities and Regions

150 **Μπεριάτος Η.**

Παύλος-Μαρίνος Δελλαδέτσιμας (2009)
Οι Ασφαλείς Πόλεις

