

Πολεοδομική Ανάπτυξη της Περιοχής Λαχανόκηπων: Μεθοδολογία Εκπόνησης Εργασίας Πεδίου

**ΠΑΝΟΣ
ΑΣΗΜΟΣ**
Αρχιτέκτων –
Πολεοδόμος ΑΠΘ

**ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ**
Καθηγητής
Πολεοδομίας ΑΠΘ

**ΔΗΜΗΤΡΗΣ
ΔΡΑΚΟΥΛΗΣ**
Δρ Αρχιτέκτων –
Πολεοδόμος ΑΠΘ

**ΠΑΝΟΣ
ΣΤΑΘΑΚΟΠΟΥΛΟΣ**
Καθηγητής
Πολεοδομίας ΑΠΘ

Περίληψη

Στις σύγχρονες κοινωνίες, εφόσον διαπιστωθεί ότι ο αστικός πολεοδομικός χώρος δεν καλύπτει τις κοινωνικές ανάγκες, προκύπτει το ζήτημα του εκσυγχρονισμού του με τη μορφή της χωρικής πολεοδομικής επέμβασης. Η τελευταία προϋποθέτει μια θεωρία για το χώρο η οποία δεσμεύεται από κοινωνικούς παράγοντες (π.χ., γενικό / ειδικό πλαίσιο) και λοιπούς παράγοντες (όπως οικονομία, πολιτική, ιδεολογία) αλλά ιδιαίτερα και από το οικολογικό περιβάλλον. Με αφορμή την πολεοδομική ανάπτυξη στην περιοχή Λαχανόκηπων Θεσσαλονίκης (μελέτη περίπτωσης) διατυπώνεται μια μεθοδολογία εκπόνησης της εργασίας πεδίου, ιδιαίτερα της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης, στο πλαίσιο του ευρύτερου προγραμματισμού / σχεδιασμού αυτής της περιοχής που εμπίπτει στα όρια των Δήμων Θεσσαλονίκης και Μενεμένης. Η περιοχή βρίσκεται στα δυτικά όρια της εκτός του ιστορικού πυρήνα πόλης, γειτνιάζει με το λιμάνι, είναι εμφανώς επιβαρημένη περιβαλλοντικά, ενώ διέρχονται από αυτήν σημαντικοί υπερτοπικοί οδικοί και σιδηροδρομικοί άξονες. Από την άλλη, η περιοχή είναι σχετικά αδόμητη και εμφανίζεται ως ένας σημαντικός αναπτυξιακός οικονομικός πόλος για το σύνολο του βορειοελλαδικού οικονομικού χώρου που μπορεί να δεχτεί τριτογενείς δραστηριότητες επιπέδου πόλης και όχι μόνο.

Στην προκειμένη περίπτωση η πολεοδομική ομάδα (που συμπληρώνεται και από συνεργαζόμενες υπο-ομάδες οικονομολόγων και νομικών) αποφάσισε να προβάλλει την αναλυτική εξέλιξη της διαδικασίας αποτύπωσης της υφιστάμενης κατατάστασης συμβάλλοντας έτσι στη θεωρητική καταγραφή μιάς σημαντικότητας φάσης της εργασίας πεδίου, η οποία συνήθως βιβλιογραφικά περνάει ασχολίαστη ή ακόμη και απαρατήρητη.

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο οικισμός ως μια εκδήλωση της κοινωνίας είναι το χωρικό φαινόμενο που αποτελείται από ένα σύνολο χωροθετημένων πολεοδομικών λειτουργιών (χρήσεων γης) και των κελυφών που τις καλύπτουν ή όχι.¹ Εμφανίζει έτσι ο οικισμός ως υποσύστημα μια συνθετική ή εμπειρική λειτουργικο-κατασκευαστική δομή, σε άμεση συσχέτιση με ένα κοινωνιο-πολιτισμικό υποσύστημα, το οποίο περιέχει όλα τα υπόλοιπα συστατικά επίπεδα της συνολικής κοινωνικής δομής του (π.χ. οικονομικό, πολιτικό, ιδεολογικό, κ.ά.), εκτός του ήδη αναφερθέντος κοινωνιο-χωρικού.² Η κοινωνιο-χωρική δομή του οικισμού ολοκληρώνεται με το σύνολο των σχέσεων που υφίστανται μεταξύ των πολεοδομικών λειτουργιών (κελυφών), οι οποίες αποκαθίστανται με τις ροές των ατόμων, αγαθών, πληροφοριών ή άλλων άυλων ή υλικών επαφών μεταξύ των λειτουργιών.³ Οι χωρικές σχέσεις των λειτουργιών και των δικτύων τους οδηγούν στη νομοτέλεια οργάνωσής του οικισμού και υπακούουν και αυτές σε κοινωνικούς – οικονομικούς περιορισμούς, αλλά και οικολογικές δεσμεύσεις. Έτσι παράγεται ο τεχνητός χώρος του οικισμού που αποκαλείται και “λειτουργικά οργανωμένος κατασκευασμένος χώρος” (Λ.Ο.Κ.Χ.). Το μοντέλο αυτό έχει διαχρονική ισχύ και στο επίπεδο της ιστορικής εξέλιξης ενός οικισμού.⁴

¹ Λαγόπουλος Α.-Φ., «Πολεοδομία, Πολεολογία και Χρήσεις Γης», στο Καζάκι Γ. (επιμ.), Ο Κωνσταντίνος Δοξιάδης και το έργο του. 2^{ος} τόμος, ΤΕΕ, 2009, 135-57.

² Δημητριάδης Ε., Δρακούλης Δ., Πισσούριος Γ., «Βιώσιμη ανάπτυξη και πολεοδομικός προγραμματισμός στον οικισμό βορειοελλαδικής «λαϊκής» αρχιτεκτονικής Γαλάτιστα Νομού Χαλκιδικής», στο Ανανιάδου – Τζημοπούλου Μ. (επιμ.), Πρακτικά 3ου Πανελλήνιου Συνεδρίου Συμβουλίου Περιβάλλοντος Α.Π.Θ., Εκδόσεις Ζήτη 2009, 290-93.

³ Λαγόπουλος Α. - Φ., Δομική Πολεοδομία, Τ.Ε.Ε. 1973, 15-18, 26-29.

⁴ Δημητριάδης Ε.Π., Ιστορικός Λειτουργικά Οργανωμένος και Κατασκευασμένος Χώρος, University Studio Press 1992, 27-38.

Ο μετασχηματισμός της κοινωνίας είναι ταχύτερος του ΛΟΚΧ που εμφανίζει χρονική αδράνεια. Έτσι υπάρχουν ορισμένα τμήματα, κυρίως του αστικού χώρου (ή και του αγροτικού) που χρήζουν εκσυγχρονισμού, ανάπτυξης ή εξυγίανσης, δηλαδή ποσοτική και ποιοτική αναβάθμιση των χρήσεων / κελυφών και δικτύων τους για να παρακολουθήσουν την κοινωνική εξέλιξη. Στη φάση αυτή απαιτείται μια επιστημονική παρέμβαση πολεοδομικού προγραμματισμού – σχεδιασμού για να μετασχηματίσει το συνολικό χωρικό υποσύστημα σε μια νέα κοινωνικά επιθυμητή μορφή.

Η επέμβαση στο γεωγραφικό χώρο του οικισμού ή τμήματος αυτού προϋποθέτει την κατάλληλη Πολεοδομική Ομάδα, η οποία πρέπει να κάνει χρήση μιας θεωρίας επέμβασης στο χώρο, ώστε να προβληθεί η πολιτιστική, κοινωνική, οικονομική και ιδεολογική φυσιογνωμία του, στη νέα επιζητούμενη οικιστική ταυτότητα. Στη φάση αυτή σημαντικοί παράγοντες είναι α) το Γενικό Πλαίσιο και β) το Ειδικό Πλαίσιο της επέμβασης που δεσμεύουν τη μορφή επέμβασης ανάλογα με το είδος της κρατικής διακυβέρνησης. Για παράδειγμα είναι διαφορετικά τα δεδομένα σε ένα κεφαλαιοκρατικό (i) και σε ένα σοσιαλιστικό (ii) πολιτικό σύστημα. Ανάλογα με το πού ανήκει η κοινωνία εμφανίζονται τα αντιτιθέμενα ζεύγη εννοιών (i) / (ii), όπως: έλλειψη προγραμματισμού (i) / συστηματικός προγραμματισμός (ii), ατομική (i) / δημόσια ιδιοκτησία (ii), ιδιωτική (i) / κρατική παρέμβαση (ii), συγκέντρωση (i) / αποκέντρωση (ii), κ.ά.. Βέβαια αυτή η αυστηρή κάθετη ιεράρχηση των κοινωνικών αξιών μετά τη δεκαετία του '90 υπέστη την αναμενόμενη οριζόντια όσμωση μεταξύ των δυο αυτών πολιτικών μοντέλων. Αναφορικά με το Ειδικό Πλαίσιο διακρίνουμε τους βασικούς παράγοντες που έχουν άποψη για την επέμβαση, όπως: χρήστες της περιοχής, δημόσιες υπηρεσίες, φορείς, οργανώσεις, κ.ά..⁵

Μετά τη λήψη της απόφασης επέμβασης στο πλαίσιο του φυσικού προγραμματισμού – σχεδιασμού (physical planning), ο οποίος βρίσκεται σε διαλεκτική σχέση και με άλλα είδη προγραμματισμού (οικονομικού, δημογραφικού, οικολογικού, κ.ά.) ακολουθεί η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης (Υ.Κ.) και στη συνέχεια μια σειρά φάσεων που αναλύονται στην εργασία, έως το σχεδιασμό (design) της μελλοντικής κατάστασης του οικισμού. Με βάση κείμενα, πίνακες, διαγράμματα, φωτογραφίες και χάρτες κ.ά. διατυπώνονται α) η χωροθέτηση των πολεοδομικών λειτουργιών (ποσοτικά, ποιοτικά) και β) η σχεδιαστική μορφοποίηση των κελυφών.

Στην συνολική διαδικασία του προγραμματισμού - σχεδιασμού θεμελιώδη αξία έχει η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης (Υ.Κ.): το είδος της ανάλυσης της Υ.Κ. δεσμεύει την επέμβαση και τους σκοπούς για τους οποίους γίνεται αυτή. Η ανάλυση της Υ.Κ. είναι μια επιστημονική διαδικα-

α που υπόκειται σε κάποιες γενικές στρατηγικές ή σκοπούς / αντικείμενα / στόχους (π.χ. προγράμματα / υποπρογράμματα / δράσεις) που θέτει ο φορέας που έχει την ευθύνη της επέμβασης για να κατευθύνει την επέμβαση προς την επιθυμητή οργάνωση του χώρου. Οι σκοποί / αντικείμενα / στόχοι πρέπει να έχουν: α) μια συγκεκριμένη μορφή (βλέπε στο Σχήμα 1 το κατευθυντήριο μεθοδολογικό διάγραμμα) και β) ένα περιεχόμενο, δηλαδή ιδεολογικές θέσεις. Επίσης, ως προς την μεθοδολογία της πολεοδομικής επέμβασης διακρίνουμε τις ακόλουθες περιπτώσεις πλαισίου:⁶ 1) την παραδοσιακή, 2) την σύγχρονη και 3) τη μαρξιστική. Στη συγκεκριμένη εφαρμοσμένη έρευνα (case study) των Λαχανόκηπων Θεσσαλονίκης επικεντρώναστε στην επιστημονική διαδικασία της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης.

2 ΣΥΜΒΟΛΙΣΜΟΙ

Υ.Κ.:	Υφιστάμενη Κατάσταση
Π.Ε.:	Περιοχή Επέμβασης
Π.Σ.Θ.:	Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης
Γ.Π.Σ.:	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Δ.Ε.Θ.:	Διεθνής Έκθεση Θεσσαλονίκης
Ε.Π.:	Επιχειρηματικό Πάρκο
Ο.Τ.	Οικοδομικό Τετράγωνο
ΒΙ.ΠΕ.Θ.:	Βιομηχανική Περιοχή Θεσσαλονίκης
Ο.Σ.Ε.:	Οργανισμός Σιδηροδρόμων Ελλάδος
Ε.Σ.Υ.Ε.:	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος
Λ.Ο.Κ.Χ.:	Λειτουργικά Οργανωμένος Κατασκευασμένος Χώρος
Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ.:	Στατιστική Ταξινόμηση Κλάδων Οικονομικής Δραστηριότητας

3 ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΑΠΟ ΤΟΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟ ΣΤΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙ- ΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

Σύμφωνα με την παραδοσιακή μεθοδολογία πολεοδομικού προγραμματισμού υπάρχουν τρεις επάλληλες φάσεις, συνδεδεμένες κατά γραμμικό τρόπο: α) αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης (survey). β) επεξεργασία των στοιχείων πεδίου και εξαγωγή συμπερασμάτων (analysis) και γ) προτάσεις (plan).⁷ Αντίθετα, μια σύγχρονη μεθοδολογία πολεοδομικής επέμβασης δεν είναι γραμμική και μηχανική αλλά κυκλική και αποτελείται από σειρά φάσεων (βλ. Σχήμα 1). Οι κυριότερες από αυτές τις φάσεις του πολεοδομικού προγραμματισμού είναι οι ακόλουθες:

⁵ Λαγόπουλος Α.Φ., Εγχειρίδιο Πολεοδομίας, Τόμος Ι, Μέρος Β': Πολεοδομική Επέμβαση, Υπηρεσία Δημοσιευμάτων Α.Π.Θ. 1977, 7-8.

⁶ Λαγόπουλος Α.Φ., Εγχειρίδιο Πολεοδομίας, Τόμος Ι, Μέρος Β': Πολεοδομική Επέμβαση, ό.π., 15-20.⁷ Βλ. π.χ. Geddes P., Social Theories of a City, Τόμος 5, Routledge 2004 (1915), 339-58. Για μια κριτική επισκόπηση των επιμέρους θεωριών και μεθοδολογιών βλ. Taylor N., Urban Planning Theory since 1945, Sage Publications 1998, 59-74.

Α) Η Λήψη Απόφασης έχει πολιτική και ιδεολογική προέλευση για την πολεοδομική επέμβαση στη συγκεκριμένη περιοχή και σχετίζεται με τις δημόσιες υπηρεσίες, τις κοινωνικές ομάδες κ.ά. που αντιμετωπίζουν τα τοπικά προβλήματα. Ένας πρόσφατος νεωτερισμός που δεν έχει ακόμη γενικευθεί είναι και η υιοθέτηση από την κυβέρνηση μηχανισμών δημόσιας διαβούλευσης και δημόσιας άμεσης συμμετοχής σε καίρια σημεία της προγραμματικής διαδικασίας.⁸

Β) Ακολουθεί η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης (Υ.Κ.) που βασίζεται σε μια ή περισσότερες κοινωνικές θεωρίες για τον χώρο. Στην φάση αυτή αναφέρεται κυρίως η συγκεκριμένη παρουσίασή μας. Η φάση μπορεί να υποδιαιρεθεί στις ακόλουθες κατηγορίες: i) Θεωρήσεις ή δεσμεύσεις κοινωνικού χαρακτήρα για την περιοχή επέμβασης (Π.Ε.). Τέτοιες είναι π.χ. η ιστορική εξέλιξη της, η δημογραφία, η κοινωνική δομή, η διαστρωμάτωση των κατοίκων της Π.Ε. κ.ά. ii) Χωρικές δεσμεύσεις της Π.Ε., όπως π.χ. η αποτύπωση των χρήσεων και των κελυφών στην Π.Ε. Τόσο το πρώτο σκέλος όσο και το δεύτερο απαιτεί συγκεκριμένες μεθοδολογικές πρακτικές, π.χ. κατηγορίες και υποκατηγορίες χρήσεων ως τα μοναδιαία στοιχεία τους, ή και αποτύπωση κελυφών που θα οδηγούν σε χαρτογραφική αποτύπωση (χρονολόγηση, κατάσταση, ύψος, υλικά κατασκευής, τυπολογία).⁹

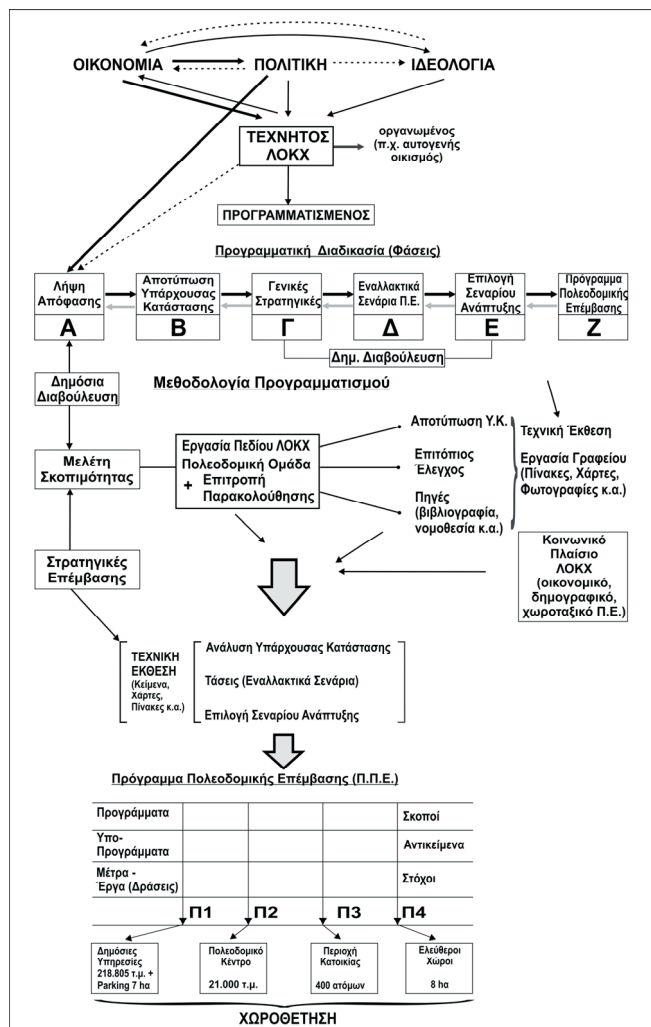
Με την αποτύπωση των χρήσεων / κελυφών της Π.Ε. σχετίζονται και οι γενικότερες θεωρήσεις όπως η μορφολογία της Π.Ε., οι όροι δόμησης κ.ά. Στο σκέλος των χωρικών δεσμεύσεων θεωρούμε ότι ανήκει και η γενικότερη επισκόπηση της Π.Ε., όπως οι χρήσεις γης των γειτονικών περιοχών, η οριοθέτηση της Π.Ε. (φυσικά ή τεχνητά εμπόδια), τα κυκλοφοριακά δεδομένα εντός και στην περιφέρεια της Π.Ε., τα περιβαλλοντικά στοιχεία κ.ά.

Τέλος, για την φάση της ανάλυσης της υπάρχουσας κατάστασης απαιτούνται και ορισμένα κυρίως α-χωρικά στοιχεία, όπως το νομικό θεσμικό πλαίσιο της Π.Ε. και των γειτονικών της περιοχών, το ιδιοκτησιακό καθεστώς (ιδιωτικό ή δημόσιο), η έρευνα αγοράς κ.ά. Σημαντικό ρόλο παίζει επίσης και η συλλογή των πηγών αναφοράς της Π.Ε., όπως συναφείς βιβλιογραφικά μελέτες για την περιοχή καθώς και η ρυμοτομημένη χαρτογράφησης της, απαραίτητο εργαλείο στην όλη διαδικασία. Με συνεκτίμηση των κοινωνικών και χωρικών δεσμεύσεων της Π.Ε. καθώς και των α-χωρικών δεσμεύσεων, η πολεοδομική ομάδα συντάσσει την λεγόμενη Τεχνική Έκθεση ανάλυσης της Π.Ε., η οποία πλαισιώνεται από κείμενα, σχέδια, φωτογραφίες, μετρήσεις κ.ά.

Γ) Ο προγραμματισμός πολεοδομικής επέμβασης συνεχίζεται με την σύντομη φάση Γ' της διατύπωσης των γενικών στρατηγικών επέμβασης. Αφορά κυρίως τη δυναμική διαλεκτική σχέση ανάμεσα στην πολεοδομική ομάδα και στην επιτροπή παρακολούθησης και παραλαβής της μελέτης

από την πλευρά του υπεύθυνου ιδιωτικού ή δημόσιου φορέα που πρέπει να δώσει και τις κατευθυντήριες γραμμές. Η τελική απόφαση δεν είναι δεσμευτική και μπορεί να αναθεωρηθεί ως το τέλος της επόμενης φάσης. Άλλη ονομασία της φάσης αυτής είναι: διαμόρφωση και διατύπωση Σκοπών, Αντικειμένων και Στόχων της Π.Ε. και έχει έντονο ιδεολογικό πολιτικό χαρακτήρα.

Οι επόμενες φάσεις που ακολουθούν κινούνται από την προγραμματική προς τη σχεδιαστική διαδικασία του χωρικού προγραμματισμού.



Σχήμα 1: Μοντέλο Οργάνωσης Προγράμματος Πολεοδομικής Επέμβασης στους Λαχανόκηπους Θεσσαλονίκης

Δ) Κατά την φάση αυτή πραγματοποιείται από την πολεοδομική ομάδα η διατύπωση των εναλλακτικών σεναρίων πολεοδομικής ανάπτυξης της Π.Ε. Τα σεναρία αυτά βασίζονται στις κατευθυντήριες στρατηγικές του προγραμματι-

⁸ Allmendinger Ph., Planning Theory, Palgrave Macmillan 2002, 133-54. Βλ. και Λαδής Σ., «Δημόσια Διαβούλευση, Συμμετοχικότητα και Διοικητική Μεταρρύθμιση», στο Ξενάκης Δ. (επιμ.) Πολιτικές Αλλαγής για την Ελλάδα του Αύριο, Παπαζήσης 2010.

⁹ Λαγόπουλος Α.Φ., Εγχειρίδιο Πολεοδομίας, Τόμος Ι, Μέρος Β': Πολεοδομική Επέμβαση, ό.π., 19-32.

σμού, οι οποίες διατυπώνονται με πλαίσιο τις γενικές στρατηγικές που οριοθετήσε ο φορέας ανάθεσης της μελέτης. Τα σενάρια αυτά προέρχονται από τις υπάρχουσες ιστορικές, χωρικές και κοινωνικές δεσμεύσεις, τις υπάρχουσες προτάσεις για την Π.Ε. και τις παρεμβάσεις Ειδικού Πλαισίου. Με βάση αυτά τα σενάρια η πολεοδομική ομάδα διατυπώνει τα προγράμματα χρήσεων και εκπονεί τα διαγραμματικά σχέδια χρήσεων / κελυφών. Κάθε σενάριο πρέπει να συνδέεται και με τα απαιτούμενα νομοθετικά μέτρα, την κλίμακα επένδυσης – χρηματοδότησης, τις επιπτώσεις στον χαρακτήρα της πόλης κ.ά.

Στις δύο τελευταίες φάσεις (Ε' και Ζ') προχωρούμε προς τη διαδικασία εκπόνησης του προγράμματος πολεοδομικής επέμβασης. Έτσι κατά τη σύντομη φάση Ε' γίνεται η επιλογή του σεναρίου ανάπτυξης με τη συνεργασία της αναθέτουσας αρχής και της διεπιστημονικής ομάδας μελέτης (πολεοδόμοι, αρχιτέκτονες, συγκοινωνιολόγοι, οικονομολόγοι, νομικοί, κ.ά.). Ακολουθεί η φάση Ζ' της τελικής επεξεργασίας του σεναρίου που επιλέχτηκε. Το τελικό σενάριο περιλαμβάνει το χωροταξικό και πολεοδομικό πλαίσιο της Π.Ε., τη σημερινή πολεοδομική διάρθρωση της Π.Ε. (με βάση τη φάση Β'), το τελικό πρόγραμμα χρήσεων (ποιοτικά – ποσοτικά), το διαγραμματικό σχέδιο γενικής διάταξης / διάρθρωσης χρήσεων / κελυφών. Ακολουθείται επίσης από τις κατευθυντήριες στρατηγικές εφαρμογής της επέμβασης (βλ. φάση Γ'), τη μορφή και κλίμακα επένδυσης – χρηματοδότησης, τη νομική διαδικασία καθώς και τη διαχρονική εξέλιξη της υλοποίησης του συνολικού έργου.

Συνεχίζοντας την όλη διαδικασία του προγραμματισμού – σχεδιασμού (ανάλυση – τάσεις και προβολές της υπάρχουσας κατάστασης στο γήπεδο επέμβασης – σενάριο ανάπτυξης) καταλήγουμε στους βασικούς άξονες επέμβασης π.χ. κεντρικές χρήσεις (Π1), πολεοδομικό κέντρο (Π2) κατοικία (Π3), οδικά δίκτυα, ελεύθεροι χώροι (πεζόδρομοι, πράσινο) (Π4). Κάθε ένας κατακόρυφος άξονας αποτελείται από τρία οριζόντια μέρη αυξανόμενης εξειδίκευσης (από το γενικό προς το ειδικό), όπως: πρόγραμμα, υποπρόγραμμα και μέτρα ή έργα (δράσεις). Τα προγράμματα αυτά εκκινούν από τους γενικούς σκοπούς επέμβασης, διευκρινίζουν τα αντικείμενα επέμβασης και καταλήγουν στους επιθυμητούς στόχους. Με αυτόν τον τρόπο, μέσα από την εκπόνηση του προγράμματος πολεοδομικής επέμβασης, η σχεδιαστική ομάδα πλέον μπορεί να αναλάβει την περαιτέρω προβολή του προγράμματος στον γεωγραφικό χώρο (χωροθέτηση), ήτοι την σχεδιαστική (πολεοδομική) πρόταση, η οποία σημειώνουμε ότι πρέπει να περιέχει σχεδιαστικά πλέον σενάρια.

Φυσικά η υλοποίηση της όλης προγραμματικής διαδικασίας επιτυγχάνεται με την δραστηριοποίηση τόσο των εμπλεκόμενων δημόσιων όσο και ιδιωτικών φορέων (δράση και εφαρμογή) και ακολουθεί η παρακολούθηση / έλεγχος και αναθεώρηση που μπορεί να οφείλεται στην εσωτερική μεταβολή των σκοπών, των αντικειμένων και των στόχων.

4 ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟ- ΔΟΜΙΚΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΩΝ ΛΑΧΑΝΟΚΗΠΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Στην οργάνωση του προγράμματος επέμβασης που αναπτύξαμε, έγινε χρήση της συστημικής θεωρίας προγραμματισμού¹⁰, από την οποία προκύπτει η θεωρητική άποψη για τη διαδικασία του πολεοδομικού προγραμματισμού και τις επιμέρους φάσεις που ακολουθούν. Είναι αναμφισβήτητη η χρησιμότητα αυτής της θέσης στο επίπεδο της ενασχόλησης των πολεοδόμων στην πράξη, δηλαδή κατά την εκπόνηση συγκεκριμένων μελετών.

Η ειδικότερη αναφορά γίνεται με αφορμή μία μελέτη περίπτωσης (case study) που αφορά την πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης για την ανάπτυξη της περιοχής των Λαχανόκηπων της Θεσσαλονίκης. Η προσέγγιση αυτή ειδικότερα θα εστιαστεί, σε επίπεδο μεθοδολογίας, όσον αφορά στην αξία που έχει η καταγραφή και αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης για την πραγματοποίηση των επόμενων φάσεων του προγραμματισμού/ σχεδιασμού, δηλαδή τόσο στη διαμόρφωση απόψεων όσο και στη διατύπωση και λήψη αποφάσεων για τη χάραξη της επιθυμητής πολιτικής από τον φορέα που θα υλοποιήσει την προτεινόμενη επέμβαση.

4.1 Χαρακτηριστικά δεδομένα της μελέτης “περίπτωσης”

Το ερευνητικό υλικό που σχολιάζεται προέρχεται από εφαρμοσμένη Έρευνα που είχε τίτλο “Διερεύνηση δυνατοτήτων για τη βέλτιστη πολεοδομική ανάπτυξη και αξιοποίηση περιοχής Λαχανόκηπων”. Ανατέθηκε από τους Δήμους Θεσσαλονίκης και Μενεμένης, στα διοικητικά όρια των οποίων ανήκουν οι Λαχανόκηποι και εκπονήθηκε στο χρονικό διάστημα 2007-2009.¹¹

¹⁰ McLoughlin J. B., Urban and Regional Planning. A Systems Approach, Faber & Faber 1969.

¹¹ Συμμετείχε το Εργαστήριο Πολεοδομικού και Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Τομέα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Τμήματος Αρχιτεκτόνων της Πολυτεχνικής Σχολής του Α.Π.Θ. με επιστ. υπεύθυνο τον καθ. Π. Σταθακόπουλο, συντονιστή έρευνας τον ομότ. καθ. Α.-Φ. Λαγόπουλο και μέλη τον καθ. Ε.Π. Δημητριάδη, τον Δρ Δ. Δρακούλη και τους υπ. Δρ Π. Ασήμο και Γ. Πισσούριο. Συμμετείχε επίσης το Εργαστήριο Οικονομικής Ανάλυσης και Πολιτικής του Τμήματος Οικονομικών Επιστημών Α.Π.Θ. με συντονιστή τον αν. καθ. Ν. Βαρσακέλη. Την ευθύνη της νομικής ομάδας είχαν η Δρ Κλ. Γεράρδη και ο Δ. Μέλισσας, αν. καθ. Ε.Μ.Π.

Μια βασική ιδιαιτερότητα οφείλεται στο ότι δεν υπήρχε διατυπωμένη άποψη των δημοτικών αρχών για τον χαρακτήρα – ταυτότητα που θα έπρεπε να αποκτήσει η περιοχή επέμβασης (Π.Ε.), ώστε να αναπτυχθεί μελλοντικά. Προς αυτήν την κατεύθυνση έπρεπε να συμβάλλουν οι προτάσεις της Έρευνας, ώστε να ληφθούν οι σχετικές τελικές πολιτικές αποφάσεις. Πρόκειται ουσιαστικά για μια φάση που είναι πρωθύστερη της λήψης απόφασης (φάση Α' της διαδικασίας του προγραμματισμού) και αφορά τη λεγόμενη “μελέτη σκοπιμότητας”.

Μια δεύτερη ιδιαιτερότητα αφορά στη συγκρότηση της Ερευνητικής Ομάδας. Λόγω της φύσης του έργου κρίθηκε αναγκαία η συμμετοχή σε αυτή μελών από διαφορετικά επιστημονικά πεδία, ώστε με την εμπειρία τους να συμβάλλουν στην ολοκληρωμένη προσέγγιση του θέματος. Η τελική σύνθεση αποτελείται από τρεις επιμέρους ομάδες, όπου αυτή των πολεοδόμων-αρχιτεκτόνων είχε ρόλο συντονιστή. Οι άλλες δύο είναι αντίστοιχα των οικονομολόγων και των νομικών.

Επίσης, χρησιμοποιήθηκαν μεμονωμένοι εξωτερικοί επιστήμονες για τα ιδιαίτερα ζητήματα που εντάσσονται στο αντικείμενο της Έρευνας, όπως ήταν τα συγκοινωνιακά, περιβαλλοντικά και λιμενικά θέματα.

4.2 Η περιοχή των Λαχανόκηπων

Η περιοχή των Λαχανόκηπων Θεσσαλονίκης βρίσκεται στο δυτικό όριο του Δήμου Θεσσαλονίκης εκτός των τειχών της πόλης και διακρίνεται σε σχέση με τα λοιπά αστικά τμήματά του γιατί διαθέτει ακόμα σε σημαντικό ποσοστό μεγάλες αδόμητες δημόσιες και ιδιωτικές εκτάσεις. Αποτελεί την πύλη εισόδου για την πόλη από την πλευρά αυτή, καθώς εκτείνεται εκατέρωθεν του οδικού άξονα της Νέας Δυτικής Εισόδου, η οποία καταλήγει στο ιστορικό-εμπορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης.

Πρόκειται για μία ιστορική περιοχή της πόλης με πολλά όμως σύγχρονα πολεοδομικά προβλήματα, η οποία είναι σημαντικά επιβαρημένη περιβαλλοντικά λόγω της γειτνίασής της με βιομηχανικές μονάδες υψηλής όχλησης. Προς την κατεύθυνση αυτή συνέβαλε διαχρονικά και η λειτουργία εντός των ορίων της περιοχής ρυπογόνων εγκαταστάσεων, όπως τα παλιά βυρσοδεψεία και αρκετές βιοτεχνικές μονάδες.

Χωρολειτουργικά η περιοχή χαρακτηρίζεται από την παρουσία πολλών και ασύμβατων μεταξύ τους χρήσεων, για τη γνώση των οποίων απαιτήθηκε διεξοδική πρωτογενής καταγραφή. Επίσης, η περιοχή λειτουργεί και σαν “ενδο-χώρα” του λιμένα της Θεσσαλονίκης, καθώς εκτείνεται στα βόρεια της έκτασής που κατέχει αυτός, ενώ η σχέση της με το Θερμαϊκό Κόλπο είναι σχεδόν έμμεση, αν και βρίσκεται σε μεγάλη εγγύτητα με αυτόν.

Επίσης, την περιοχή διατρέχουν σημαντικοί υπερτοπικοί οδικοί άξονες, καθώς και το σιδηροδρομικό δίκτυο (επιβατικό και εμπορικό) που, σε συνδυασμό με την παρουσία του λιμένα, της αποδίδει το χαρακτήρα του συγκοινωνιακού κόμβου.

4.3 Τα προαπαιτούμενα της εργασίας πεδίου για την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης

Από την περιγραφή των γενικών χαρακτηριστικών των Λαχανόκηπων, γίνεται κατανοητό ότι η περιοχή αποτελεί τη μοναδική ευκαιρία για ουσιαστικές παρεμβάσεις θεσμικού χαρακτήρα και την υλοποίηση έργων μεγάλης κλίμακας που θα στοχεύουν στη ριζική αλλαγή της εικόνας της δυτικής Θεσσαλονίκης.

Βασικό ρόλο προς αυτήν την κατεύθυνση για τη διατύπωση συγκεκριμένων προτάσεων, παίζει η όσο το δυνατόν καλύτερη κατανόηση του πολεοδομικού χαρακτήρα των Λαχανόκηπων από τον φορέα επέμβασης. Με βάση τον τελευταίο, θα γίνει η αξιολόγηση των δυνατοτήτων και των προβλημάτων της περιοχής. Στα πλαίσια αυτά η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης (φάση Β' της διαδικασίας) πρέπει να στηρίζεται σε κάποιους αρχικά διατυπωμένους σκοπούς από τις αναθέτουσες αρχές, ώστε με βάση αυτούς να οργανωθεί κατάλληλα και η συλλογή των στοιχείων για την καταγραφή της υπάρχουσας κατάστασης της περιοχής. Στη συγκεκριμένη όμως περίπτωση, οι Δήμοι που ανέθεσαν την Έρευνα δεν είχαν διαμορφωμένη άποψη για τη στρατηγική επέμβασης στην περιοχή.

Έχοντας αυτά υπόψη, η Ερευνητική Ομάδα έθεσε συγκεκριμένες θεωρητικές προτεραιότητες με σκοπό τη βέλτιστη διερεύνηση, καταγραφή και αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής. Αυτές ήταν οι ακόλουθες:

α) Η πρωτογενής έρευνα με την εργασία πεδίου χρησιμοποιεί μια συστηματική καταγραφή για το χώρο, ήτοι: i) Ο λειτουργικά οργανωμένος χώρος αφορά στη χωροθέτηση των χρήσεων γης, καθώς και των συγκοινωνιακών - μεταφορικών δικτύων της περιοχής, που αποδίδουν τον πολεοδομικό χαρακτήρα της. ii) Ο κατασκευασμένος χώρος αφορά στα χαρακτηριστικά των κελυφών των υπαρχουσών χρήσεων, που αποδίδουν το μορφολογικό χαρακτήρα και την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία της περιοχής.

β) Δευτερογενείς πηγές για την περιοχή (π.χ., βιβλιογραφική έρευνα, έρευνα μέσω διαδικτύου) και αφορούν: i) Διερεύνηση της ένταξης της περιοχής των Λαχανόκηπων στην πόλη, καθώς του ρόλου της πόλης ως προς τα ευρύτερα διοικητικά ή χωρικά πλαίσια (π.χ., νομός, περιφέρεια, σύνολο χώρας, Βαλκάνια).

Με τον τρόπο αυτόν εντοπίζονται οι μεταξύ τους συσχετίσεις και εξάγονται συμπεράσματα για τις τάσεις, τις εξαρτήσεις και τις προοπτικές που προκύπτουν σε αναπτυξιακό επίπεδο. ii) Επισκόπηση παλαιότερων μελετών, καθώς και της ισχύουσας νομοθεσίας που αφορούν τη συγκεκριμένη περιοχή των Λαχανόκηπων, ώστε να καταγραφούν τα ήδη διατυπωμένα προγραμματικά δεδομένα. iii) Καταγραφή της τοπικής ιστορίας της περιοχής, της τοπογραφίας, των περιβαλλοντικών και κυκλοφοριακών δεδομένων, των δικτύων αστικής υποδομής καθώς και τη διερεύνηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

5 ΕΡΓΑΣΙΑ ΠΕΔΙΟΥ: Η ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΗΣ Π.Ε.

5.1 Ο καθορισμός του γεωγραφικού πεδίου της πρωτογενούς αποτύπωσης

Η προς διερεύνηση “περιοχή των Λαχανόκηπων”, όπως οριοθετήθηκε από τους αναθέτοντες Δήμους, αποτελείται από 66 οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) συνολικής επιφάνειας 213 ha (Περιοχή Α). Η Ερευνητική Ομάδα διεύρυνε την περιοχή κατά 34 Ο.Τ., επιφάνειας 38 ha (Περιοχή Β), ώστε να αποτελεί ένα τμήμα μιας ευρύτερης ενοποιημένης αστικής περιοχής (Περιοχή Α+Β: “διευρυμένη περιοχή Λαχανόκηπων”). Η τελευταία αποτελείται από 100 Ο.Τ. και έχει συνολική επιφάνεια 251 ha. Μία νέα διεύρυνση κατά 45 ha (Περιοχή Γ), δημιουργεί τελικά τον Α+Β+Γ: “τομέα Λαχανόκηπων”, συνολικής έκτασης 296 ha. Στην έκταση αυτή περιλαμβάνονται συνολικά 152 Ο.Τ., στα οποία και έγινε η πρωτογενής αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης. (Βλ. Σχήμα 2)



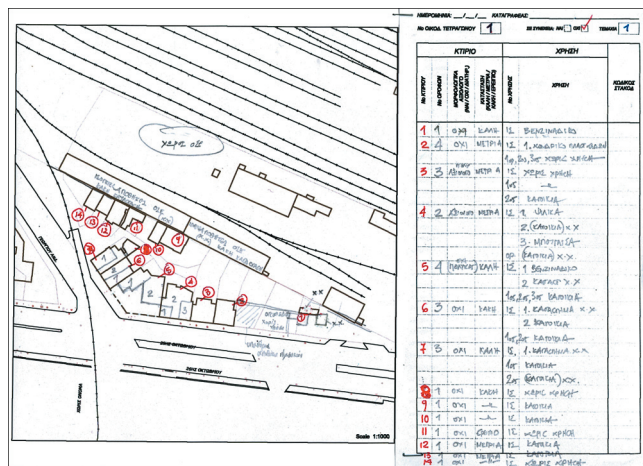
Σχήμα 2: Οι Λαχανόκηποι και οι επιμέρους γεωγραφικές περιοχές αποτύπωσης

Η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης στα 100 Ο.Τ. (των δύο πρώτων υποπεριοχών Α και Β) έγινε με διεξοδική καταγραφή και αναλυτική επεξεργασία των χαρακτηριστικών τους, ενώ στα υπόλοιπα 52 Ο.Τ. (της τρίτης υποπεριοχής Γ) έγινε με ανάλογη καταγραφή, αλλά πιο απλουστευμένη ανάλυση, όπως περιγράφεται στη συνέχεια. Στα πλαίσια αυτά και για τις ανάγκες της πρωτογενούς εργασίας πεδίου ο Δήμος Θεσσαλονίκης διέθεσε στους ερευνητές υπόβαθρα, στα οποία στηρίχθηκαν οι καταγραφές και οι αντίστοιχες χαρτογραφήσεις που είναι τα ακόλουθα: α) πρόσφατα ενημερωμένο ψηφιακό υπόβαθρο (μορφής, dwg), στο οποίο απεικονίζεται ο δομημένος χώρος, δηλαδή τα περιγράμματα των υφιστάμενων κτιρίων σε κάθε Ο.Τ. και

β) δορυφορική εικόνα της ευρύτερης περιοχής της δυτικής Θεσσαλονίκης (χρονολογία λήψης 2007) που προσαρτήθηκε στο παραπάνω τοπογραφικό διάγραμμα προκειμένου αυτό να ενημερωθεί και να αποτελέσει τη βάση για τις πολεοδομικές καταγραφές.

Με βάση το τελικά ενημερωμένο υπόβαθρο δημιουργήθηκαν ειδικά διαμορφωμένες απογραφικές καρτέλες (Βλ. Σχήμα 3).

Καθεμία περιλαμβάνει απόσπασμα χάρτη της “διευρυμένης” περιοχής, στο οποίο κατά περίπτωση απεικονίζονται σε κλίμακα 1: 1.000 κάποια συγκεκριμένα Ο.Τ. (με τα κτίρια τους). Για την αποτύπωση των χαρακτηριστικών του λειτουργικά οργανωμένου και κατασκευασμένου χώρου του Ο.Τ. δίπλα στο χάρτη υπάρχει ειδικά διαμορφωμένος χώρος με επιμέρους στήλες στις οποίες καταγράφονται κατά σειρά για κάθε κτίριο οι ακόλουθες μεταβλητές:



Σχήμα 3: Ενδεικτική Απογραφική Καρτέλα

i) ο κωδικός αριθμός του κτιρίου, ανά αριθμημένο Ο.Τ., ii) ο αριθμός των ορόφων του, iii) η μορφολογική αξιολόγησή του, iv) η αξιολόγηση της κατάστασής του και v) ανά όροφο: ο κωδικός αριθμός των μοναδιαίων πολεοδομικών χρήσεων (βλ. επεξήγηση στην επόμενη παράγραφο) στο εσωτερικό του κελύφους και η αντίστοιχη κωδικοποίησή των λειτουργιών, σύμφωνα με την Ε.Σ.Υ.Ε.. Μετά την συμπλήρωση των μεταβλητών για κάθε κτίριο, τα στοιχεία εισάγονται σε Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών προκειμένου να πραγματοποιηθεί η πολεοδομική ανάλυση του συνόλου της “διευρυμένης” περιοχής που καταγράφηκε, ώστε να προκύψει η επιμέρους εικόνα της υφιστάμενης κατάστασης.

5.1.1 Η καταγραφή και ανάλυση του λειτουργικά οργανωμένου χώρου της Π.Ε.

Η γνώση και κατανόηση του αστικού χώρου προϋποθέτει την αναλυτική καταγραφή των στοιχείων του. Σύμφωνα με την πολεολογία (θεωρία χρήσεων γης), μοναδιαία στοιχεία του αστικού χώρου είναι οι πολεοδομικές χρήσεις ή λειτουργ-

γίες, τα κελύφη τους και τα δίκτυα επικοινωνίας τους.¹²

Για τις ανάγκες της Έρευνας έγινε συστηματική ανάλυση και ομαδοποίηση των χρήσεων, με σκοπό τον καθορισμό λειτουργικών υποπεριοχών (ζωνών) όπου κατά περίπτωση κυριαρχεί μία ή περισσότερες κεντρικές λειτουργίες, η κατοικία, άλλες χρήσεις ή ακόμα και οι χώροι χωρίς χρήση (π.χ. άδεια καταστήματα). Αυτή η επιστημονική προσέγγιση, σε συνδυασμό με τη ανάλυση των κυκλοφοριακών δεδομένων (οχημάτων και πεζών), επιτρέπει καταρχήν τον εντοπισμό και τη διάγνωση των βασικών προβλημάτων του λειτουργικά οργανωμένου χώρου της περιοχής των Λαχανόκηπων. Απώτερος στόχος της ζωνοποίησης είναι η δημιουργία γεωγραφικών (προγραμματικών) μονάδων με ανάλογο (λειτουργικά ομοιογενή) ή διαφορετικό χαρακτήρα, οι οποίες θα αλληλοσυμπληρώνονται και θα αποτελούν ένα συνεργαζόμενο και συνεκτικό σύνολο. Αυτό το προγραμματικό στάδιο της ανάλυσης, στα πλαίσια της μελέτης σκοπιμότητας, αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για τον προσδιορισμό της νέας φυσιογνωμίας ως προς την ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντός της.

Για την καταγραφή των χρήσεων γης (μοναδιαίων λειτουργιών) υπάρχουν τρεις διαφορετικοί τρόποι προσέγγισης: α) η χρήση ως μονάδα, β) η χρήση ως επιφάνεια και γ) η χρήση ως μονάδα, πολλαπλασιαζόμενη με ένα μέσο μέγεθος που εντοπίζεται δειγματοληπτικά. Στη συγκεκριμένη περίπτωση η καταγραφή έγινε κατά το δεύτερο τρόπο.

Οι μοναδιαίες πολεοδομικές χρήσεις αναλύθηκαν με βάση την απογραφική καρτέλα που έχει ήδη περιγραφεί. Η ανάλυση αφορούσε τη γεωγραφική θέση (χωροθέτηση) τους, το είδος της μοναδιαίας χρήσης (π.χ., κέντρο διασκέδασης, ξενοδοχείο, αντιπροσωπεία αυτοκινήτων, αποθήκη, βιοτεχνία, βυρσοδεψείο), καθώς και την επιφάνεια (σε τ.μ.) που καταλαμβάνει. Με τον τρόπο αυτό καταγράφηκε κάθε χρήση σε κάθε όροφο κτιρίου / κελύφους, στο σύνολο των 1.864 κτιρίων που υπάρχουν στα 100 Ο.Τ. της “περιοχής” και της “διευρυμένης περιοχής” Λαχανόκηπων.

Από τα συμπεράσματα της ανάλυσης για το χαρακτήρα της παραπάνω ενότητας (Α+Β) των Λαχανόκηπων διαφαίνεται ότι το κύριο λειτουργικό χαρακτηριστικό της είναι η ανάμειξη πολλών ετερογενών χρήσεων. Ειδικότερα, διαπιστώνεται κυριαρχία των χώρων χωρίς χρήση (29% της συνολικής δομημένης επιφάνειας) και ακολουθεί η κατοικία (συνολικά 21% της δόμησης), η οποία διακρίνεται στην υφιστάμενη (16%) και σε αυτήν που κατασκευάζεται και καταγράφεται στις νεοαναγειρόμενες οικοδομές (5%). Αρκετά σημαντική είναι η ποσοστιαία παρουσία βιοτεχνιών και επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης (13%) και έπονται αρκετές άλλες χρήσεις με πολύ μικρότερα ποσοστά. Σύμφωνα με τα παραπάνω προκύπτει ξεκάθαρα ο πολυλειτουργικός χαρακτήρας της περιοχής των Λαχανόκηπων, διαπίστωση που θεωρείται ισχυρή δέσμευση, ιδιαίτερα για την προγραμματική διαδικασία.

Ανάλογη καταγραφή χρήσεων έγινε και στα υπόλοιπα

52 Ο.Τ., όμως σε επίπεδο κυρίαρχης χρήσης, αφενός λόγω του υπερβολικά μεγάλου αριθμού μοναδιαίων χρήσεων που καταγράφηκαν και αφετέρου της επιλογής μίας πιο απλοποιημένης επεξεργασίας των δεδομένων, καθώς η περιοχή είναι αρκετά απομακρυσμένη από την Π.Ε.. Τέλος, έγινε μακροσκοπικά καταγραφή των σημαντικών υπερτοπικών χρήσεων που καταγράφονται στο ευρύτερο αστικό περιβάλλον των Λαχανόκηπων και αφορούν είτε τα δομικά συστατικά του αστικού και υπεραστικού πλέγματος Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (π.χ., τερματικός σταθμός υπεραστικών λεωφορείων) ή τις χρήσεις με σημαντική ακτινοβολία που αποδίδουν μια δυναμική φυσιογνωμία στην πολεοδομική οργάνωση των Λαχανόκηπων (π.χ., Δικαστικό Μέγαρο, Λαχαναγορά, ΒΙ.ΠΕ.Θ., μονάδες διυλιστηρίων).

Η χαρτογράφηση των χρήσεων έγινε με βάση την τυπολογία τους που βασίζεται στην Στατιστική Ταξινόμηση των Κλάδων Οικονομικής Δραστηριότητας (Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ.) της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (2003). Η τελευταία, παρά το γεγονός ότι είναι προσανατολισμένη στην οικονομική οπτική των χρήσεων, κρίθηκε καταλληλότερη, μετά από τροποποιήσεις, λόγω της κοινής, λογικής συγγένειάς της με την πολεολογική οπτική.

Αποτέλεσμα των χαρτογραφήσεων είναι η παραγωγή Πολεοδομικών Χαρτών Υφιστάμενων Χρήσεων Γης, οι οποίοι συντάσσονται για κάθε όροφο (οριζοντιογραφίες). Με τον τρόπο αυτό παρουσιάζεται με ακρίβεια η γεωγραφική κατανομή των χρήσεων γης σε επίπεδο Ο.Τ. και διευκολύνεται η δημιουργία χαρτών τυπολογίας Ο.Τ.. Στους χάρτες αυτούς απεικονίζεται η ποσοστιαία σύνθεση (%) των κυριότερων κατηγοριών χρήσεων σε κάθε Ο.Τ.. Σε επόμενο στάδιο χαρτογράφησης, επιδιώκεται η ανάδειξη των κυρίαρχων χρήσεων, οπότε προκύπτει “μικρο-ζωνοποίηση” των Ο.Τ., για να καταλήξει μετά από γενίκευση στην επιδιωκόμενη “μάκρο-ζωνοποίηση”, η οποία και αποδίδει τον πολεοδομικό χαρακτήρα των Λαχανόκηπων. Αυτός διαμορφώνεται τελικά σε συνδυασμό με την ανάλυση και των άλλων παραμέτρων, όπως είναι τα κυκλοφοριακά δεδομένα, τα περιβαλλοντικά ζητήματα, η διερεύνηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και της οικονομικής δραστηριότητας στην περιοχή.

5.1.2 Η καταγραφή και ανάλυση του κατασκευασμένου χώρου της Π.Ε.

Με την ίδια λογική, οι χρήσεις αναλύθηκαν και ως προς τα κελύφη (κατασκευή) που τις φέρουν, με απογραφική μονάδα το μοναδιαίο κτίριο (κελύφος). Έγινε καταγραφή των κτιριολογικών χαρακτηριστικών σε 1.864 κτίρια που καταγράφηκαν συνολικά στα 100 Ο.Τ. της “διευρυμένης περιοχής” των Λαχανόκηπων.

Η καταγραφή και η αντίστοιχη ανάλυση αφορούσε τις ακόλουθες μεταβλητές του κελύφους: α) τον αριθμό των

¹² Λαγόπουλος 1973, ό.π., 20-21.

ορόφων, β) το αρχιτεκτονικό - αισθητικό - μορφολογικό ενδιαφέρον του και γ) την εξωτερική κατάσταση και στατική επάρκειά του.¹³



Σχήμα 4: Κατάσταση κτιρίων περιοχής μελέτης

Οι χαρτογραφήσεις που προκύπτουν για τις τρεις παραπάνω κατηγορίες παρουσίασαν απτά τα δεδομένα της τυπολογίας του κάθε κτιρίου. Αντίθετα, η ζωνοποίηση της περιοχής των Λαχανόκηπων, με βάση την ίδια λογική που εφαρμόστηκε στην απόδοση των χρήσεων γης, θεωρήθηκε ότι θα είχε ενδιαφέρον μόνο για τα δεδομένα της μεταβλητής (α). Σε αυτήν εντάσσονται και τα υπόλοιπα 52 Ο.Τ. του “τομέα” Λαχανόκηπων, όπου οι καταγραφές δεν έγιναν ανά κτίριο, αλλά με βάση την κυρίαρχη κατηγορία ύψους κελυφών (π.χ. ισόγεια) ανά Ο.Τ. (Βλ. Σχήμα 4).

5.2 Δευτερογενείς πηγές πληροφόρησης για την Π.Ε.

5.2.1 Η επισκόπηση υφιστάμενων μελετών και νομοθεσίας

Στα πλαίσια των δευτερογενών πηγών πληροφόρησης επισκοπήθηκαν από την πολεοδομική ομάδα οι έρευνες -μελέτες πολεοδομικής φύσης, που έχουν εκπονηθεί αναφορικά με την περιοχή των Λαχανόκηπων. Από την αξιολόγησή τους προέκυψαν σημαντικά δεδομένα τόσο σε αναλυτικό όσο και σε προγραμματικό επίπεδο. Παράλληλα και με βάση την ίδια λογική, η νομική ομάδα ασχολήθηκε με τη συλλογή και επεξεργασία του ισχύοντος στην περιοχή νομοθετικού

πλαίσιου.

Η σύνθετη αναδρομή είχε τους ακόλουθους τρεις επιχειρησιακούς σκοπούς: α) τη συστηματική παρουσίαση των νομοθετημένων ή των υπό νομοθέτηση προτάσεων για την περιοχή, β) τον εμπλουτισμό του πεδίου των προτάσεων με προηγούμενες τεκμηριωμένες προτάσεις και γ) με βάση τα (α) και (β), η εξαγωγή συμπερασμάτων για την περιοχή των Λαχανόκηπων σχετικά με τη μελλοντική μορφή ανάπτυξής τους.

Ως αποτέλεσμα της παραπάνω διεργασίας κατά το πρώτο σημείο, καταγράφεται διαχρονικά σημαντική μεταβολή στις διατυπωμένες απόψεις σχετικά με τον επιθυμητό χαρακτήρα της περιοχής. Έτσι, ενώ στη δεκαετία του '80 η περιοχή προτείνεται ως περιοχή κατοικίας, στη δεκαετία του '90 η μελέτη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου προδιαγράφει την περιοχή με έναν μικτό λειτουργικό χαρακτήρα κυρίως με τρία είδη χρήσεων (κατοικία, βιοτεχνία, πράσινο). Αντίθετα, στις μελέτες της τρέχουσας δεκαετίας προτείνεται η αξιοποίηση της περιοχής ως πόλου τριτογενών δραστηριοτήτων, ώστε να υποδεχθεί σημαντικές επιχειρήσεις, καθώς και άλλες χρήσεις ακτινοβολίας επιπέδου πόλης, όπως εμπορικό κέντρο, αναψυχή, πολιτισμός και πράσινο. Ο προτεινόμενος αυτός πόλος, που δεν προσδιορίζεται λεπτομερειακά ως προς το είδος και τη διάρθρωσή του, εντάσσεται σ' ένα πλαίσιο ευρύτερης πολεοδομικής αναδιάρθρωσης, αναφορικά με την πολεοδομική ανάπτυξη της περιοχής, με στόχο τη δημιουργία μιας “νέας πόλης”, με υψηλή αισθητική, αλλά και έντονο συμβολισμό, που σηματοδοτεί την «Επιχειρηματική Θεσσαλονίκη». Ταυτόχρονα, αυτή η νέα αναπτυξιακή εκδοχή συνδέεται με την αξιοποίηση των δυνατοτήτων του λιμένα της Θεσσαλονίκης, καθώς και με τη μετατροπή της περιοχής σε μεταφορικό κόμβο της πόλης, αλλά και γενικότερα της περιφέρειας. Υπό αυτήν την έννοια, φαίνεται ότι οι Λαχανόκηποι στο άμεσο μέλλον θεωρούνται ως ένας πολύ σημαντικός αναπτυξιακός πόλος ακόμα και για το σύνολο του βορειοελλαδικού χώρου.

5.2.2 Τα επιμέρους ζητήματα της περιοχής

Αφορούν πολύ σημαντικά ζητήματα που δεσμεύουν κοινωνικά και χωρικά την περιοχή των Λαχανόκηπων και διερευνήθηκαν από τα μέλη της Ερευνητικής Ομάδας:

α) Η ιστορική πολεοδομική εξέλιξη της πρώην αγροτικής περιοχής (όπως υποδηλώνεται και από το τοπωνύμιο της), η οποία μεταλλάσσεται προοδευτικά σε περιοχή στρατηγικής σημασίας στο ευρύτερο χωροταξικό επίπεδο.

β) Τα οικολογικά δεδομένα, με τις περιβαλλοντικές παραμέτρους και τις σχετικές με αυτές νομοθετικές δεσμεύσεις.

γ) Η κυκλοφοριακή-συγκοινωνιακή θεώρηση, που εστιάστηκε στις κυκλοφοριακές ανάγκες και στους παράγοντες που επηρεάζουν το βαθμό ζήτησης των μετακινήσεων. Στα πλαίσια αυτά κρίθηκε επίσης αναγκαία η καταγραφή και ανάλυση

¹³ Κομνηνός Ν., Αστική Ανάλυση, Υπηρεσία Δημοσιευμάτων Α.Π.Θ. 1984, 12-17.

των υπό υλοποίηση, καθώς και των προγραμματιζόμενων συγκοινωνιακών έργων στην ευρύτερη αστική περιοχή. Τέλος, εξετάστηκε το επίπεδο εξυπηρέτησης της περιοχής από τα δίκτυα των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, καθώς και η δυνατότητα να υπάρξει κάλυψη των μελλοντικών αναγκών.

δ) Το ιδιοκτησιακό καθεστώς, θεωρήθηκε σημαντικός παράγοντας στα πλαίσια της συνολικής επέμβασης. Από αυτό θα προκύψουν οι απαιτούμενες επιφάνειες που σε προγραμματικό επίπεδο μπορεί να αποτελέσουν τους πολεοδομικούς “θύλακες” για τη χωροθέτηση και υλοποίηση των προτεινόμενων παρεμβάσεων.

ε) Τα δίκτυα αστικής υποδομής, τόσο για τη γνώση της υφιστάμενης κατάστασης στην περιοχή όσο και για τον υπολογισμό των μελλοντικών αναγκών. Η διερεύνηση αφορούσε τις ακόλουθες αστικές λειτουργίες υποδομών: i) παροχή ενέργειας (δίκτυο Δ.Ε.Η., φυσικό αέριο, θερμική ενέργεια), ii) παροχή πληροφοριών και σημάτων (εικόνα, δεδομένα, φωνή), iii) παροχή υλικών μέσων (π.χ. νερό), iv) συλλογή αποβλήτων (όμβριων υδάτων, αστικών, βιοτεχνικών) και v) εξυγίανση και καθαριότητα (επεξεργασία λυμάτων, αποκομιδή και διαχείριση απορριμμάτων).

5.2.3 Η οικονομική ανάλυση

Η ανάλυση, που έγινε από την οικονομική ομάδα, εξετάζει σε οικονομικό και αναπτυξιακό επίπεδο τις συσχετίσεις της Θεσσαλονίκης και του Π.Σ.Θ. με το νομό Θεσσαλονίκης, την περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, τον βορειοελλαδικό και τον εθνικό χώρο, καθώς και με τις χώρες των Βαλκανίων και σε μικρότερο βαθμό τις σχέσεις τους με τον ευρωπαϊκό και το διεθνή χώρο, αφού είναι λογικό ότι όσο αυξάνει το εξεταζόμενο γεωγραφικό εύρος τόσο περισσότερο μειώνονται οι επιπτώσεις της μικρότερης χωρικής κλίμακας.

Παράλληλα με την παραπάνω διερεύνηση εξετάστηκε και η υπάρχουσα οικονομική δραστηριότητα σε καθαρά τοπικό επίπεδο. Στόχος ήταν η αναγνώριση της τάσης παραγωγικότητας στη Θεσσαλονίκη και ειδικότερα στην περιοχή των Λαχανόκηπων, προκειμένου αυτή να αποτελέσει εισροή κατά τη διαμόρφωση των επόμενων σταδίων του στρατηγικού σχεδιασμού για την προτεινόμενη επέμβαση. Η επικαιροποιημένη καταγραφή των οικονομικών δεδομένων έγινε παράλληλα με την αντίστοιχη πολεοδομική έρευνα πεδίου, είτε γιατί τα στοιχεία ήταν πολύ παλιά (π.χ., στοιχεία απογραφών Ε.Σ.Υ.Ε.), είτε γιατί ήταν πολύ εξειδικευμένα και δεν προσφέρονταν από κανένα στατιστικό οργανισμό για το συγκεκριμένο χωρικό επίπεδο. Η έρευνα πεδίου για την οικονομία έγινε σε στατιστικό δείγμα επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή των Λαχανόκηπων. Ως συμπεράσματα προκύπτουν τα ακόλουθα:

α) Μεγάλος αριθμός επιχειρήσεων που στεγάζονταν σε πολύ παλιά κτίρια έχουν μετακινηθεί σε άλλες περιοχές, είτε

διακόπτουν την οικονομική (επαγγελματική) τους δραστηριότητα.

β) Στα σχετικά παλαιότερα κτίρια εξακολουθούν να δραστηριοποιούνται παραδοσιακές παραγωγικές δραστηριότητες της περιοχής (π.χ., μηχανουργεία, βιοτεχνίες, συνεργεία αυτοκινήτων).

γ) Στα νεότερα κτιριακά συγκροτήματα, που αρχίζουν να κτίζονται την τελευταία δεκαετία, δραστηριοποιούνται οι πιο σύγχρονες και καινοτόμες παραγωγικές δραστηριότητες (π.χ., ναυτιλιακές εταιρείες, επιχειρησιακές υπηρεσίες).

6 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ – ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ

Η Ερευνητική Ομάδα μέσα από την έκθεση σκοπιμότητας εξέτασε και εναλλακτικά σενάρια για την μελλοντική ανάπτυξη και πολεοδόμηση της περιοχής (φάση Δ' της διαδικασίας του προγραμματισμού). Πρόκειται για ήδη διατυπωμένες προτάσεις παλαιότερων μελετών για την περιοχή που θεωρήθηκε ότι καλύπτουν σε ικανοποιητικό βαθμό τις αναπτυξιακές προοπτικές της.

6.1 Τα εναλλακτικά σενάρια

Για την περιοχή επέμβασης προτείνονται διαχρονικά πέντε εναλλακτικά σενάρια πολεοδομικής και κατ' επέκταση οικονομικής ανάπτυξης. Στη συνέχεια παρουσιάζονται αυτά συνοπτικά ως προς το περιεχόμενο και την αξιολόγηση τους:

α) Οι Λαχανόκηποι ως περιοχή προσανατολισμένη προς την κατοικία: Πρόκειται για πρόταση του Ρυθμιστικού Σχεδίου και του Γ.Π.Σ. Θεσσαλονίκης. Αποδεικνύεται ότι η χρήση κατοικίας είναι ασύμβατη με τις τάσεις ανάπτυξης και τον χαρακτήρα της περιοχής λόγω των περιβαλλοντικών προβλημάτων και των άλλων σχετικών δεσμεύσεων της περιοχής (π.χ. κέντρο μεταφορών και συγκοινωνιακός κόμβος).

β) Δημιουργία δικτύου ελεύθερων χώρων: Βασική ιδέα του σεναρίου είναι η δημιουργία εκτεταμένου δικτύου ελεύθερων χώρων, ακτινοβολίας επιπέδου Π.Σ.Θ., το οποίο διεισδύει και στην περιοχή.¹⁴ Αποδεικνύεται όμως ότι σε τοπικό επίπεδο η ωφέλεια θα είναι περιορισμένη, ενώ διαπιστώνεται ο κίνδυνος να μετατραπεί η περιοχή σε χώρο αυθαίρετης δόμησης ή σε χώρο που θα συμβάλλει στην αύξηση της παραβατικότητας.

γ) Μεταφορά και μετεγκατάσταση της Δ.Ε.Θ.: Πρόκειται για εξαγγελία σε κυβερνητικό επίπεδο, καθώς ο ιστορικός χώρος της Διεθνούς Έκθεσης οριακά καλύπτει τις σύγχρονες ανάγκες της. Το σενάριο μεταφοράς στους Λαχανόκηπους θεωρείται δόκιμο προσκρούει όμως σε περιβαλλοντικές

¹⁴ Ανανιάδου – Τζημοπούλου Μ., Διαμαντόπουλος Σ., Ζάγκας Θ., Παπαμίχος Ν., Στρατηγικό και Επιχειρησιακό Σχέδιο για το Πράσινο στη Θεσσαλονίκη. Α' Στάδιο: Τεκμηρίωση – Αναγνώριση. Α.Π.Θ., Οργανισμός Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης 2005.

δεσμεύσεις που απαγορεύουν τη χωροθέτηση αντίστοιχων εγκαταστάσεων και χώρων συνάθροισης κοινού.

δ) Χωροθέτηση της EXPO 2016: Αφορά τη χωροθέτηση και υποδοχή των εγκαταστάσεων για τη διεκδίκηση της EXPO 2016 και συνδυάζεται με τη μετεγκατάσταση της Δ.Ε.Θ.. Το σενάριο αξιολογείται επίσης θετικά, πολεοδομικά και κυκλοφοριακά, παρουσιάζει όμως πρόβλημα εξεύρεσης ικανοποιητικής δημόσιας έκτασης, που αποτελεί προδιαγραφή χωροθέτησης της EXPO, ενώ προσκρούει και στις ίδιες περιβαλλοντικές δεσμεύσεις που απαγορεύουν αυτή τη χωροθέτηση.

ε) Επιχειρηματικό Πάρκο. Η πολεοδομική επεξεργασία και η οικονομικοτεχνική διερεύνηση της Έρευνας έδειξε ότι η επιλογή χωροθέτησης ενός ισχυρού τριτογενούς πόλου διεθνούς οικονομικής ανάπτυξης υπό την μορφή ενός Επιχειρηματικού Πάρκου (Ε.Π.) υψηλών προδιαγραφών, είναι η πλέον αποδοτική πρόταση για την περιοχή. Τα σενάρια αυτά επιλέχτηκαν από τους αναθέτοντες Δήμους ως το επικρατέστερο.

6.2 Η τελική πρόταση του Επιχειρηματικού Πάρκου

Η υιοθέτηση της πρότασης για τη χωροθέτηση και ανάπτυξη του Ε.Π. σηματοδοτεί την ολοκλήρωση της μελέτης σκοπιμότητας και την πορεία της Έρευνας στην τυπική διαδικασία προγραμματισμού με βάση τη δεδομένη θεωρία. Ήδη έχει υλοποιηθεί τόσο η ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης (μέσω της μελέτης σκοπιμότητας) όσο και η διατύπωση της γενικής στρατηγικής επέμβασης (φάση Γ' διαδικασίας). Η τελευταία καλύπτεται μέσω της διατύπωσης των διεθνών προδιαγραφών για τη δημιουργία Ε.Π. Για το λόγο αυτό πραγματοποιήθηκε συμπληρωματική δευτερογενής έρευνα με βάση παρόμοιες πολεοδομικές επεμβάσεις μεγάλης κλίμακας υλοποιημένων Ε.Π. (π.χ., Orco - Βουδαπέστη, East Point Business Park - Δουβλίνο, Shanghai Business Park, Arlington - Βαρκελώνη, Central Park - Μάντσεστερ και Business Park Σόφιας). Επίσης εξετάστηκαν παραδείγματα διεθνών επεμβάσεων σε λιμενικές ενδοχώρες (π.χ., Aker Brygge - Όσλο, Eastern Docklands - Άμστερνταμ και Port Vell - Βαρκελώνη).¹⁵

Η εξέλιξη της Έρευνας στις επόμενες φάσεις (Ε' και Ζ' της διαδικασίας) απαιτήσε την εκπόνηση του προγράμματος πολεοδομικής επέμβασης. Στο στάδιο αυτό απαιτήθηκε επακριβής προσδιορισμός της εδαφικής έκτασης όπου θα πραγματοποιηθεί η πολεοδομική επέμβαση. Για το λόγο αυτό προτείνεται η κατασκευή δίδυμης επίχωσης σε συνέχεια της έκτασης της 6ης προβλήτας του λιμένα. Η επίχωση αυτή προσφέρει στην αύξηση της δημόσιας γης και στη δημιουργία ενός αξιόλογου συνόλου από οικολογική και αισθητική άποψη. Η παραπάνω έκταση, σε συνδυασμό με έκταση ιδιοκτησίας Ο.Σ.Ε. δημιουργεί ενιαία επιφάνεια δημόσιας ιδιοκτησίας 41 ha, όπου θα αναπτυχθούν οι προβλεπόμενες

χρήσεις γης για τη λειτουργία του Ε.Π..

Εντός της περιοχής επέμβασης θα αναπτυχθεί ευρύ φάσμα χρήσεων γης, σύμφωνα με τους προγραμματικούς άξονες, συνολικής δομημένης επιφάνειας 218.865 τ.μ. (Βλ. Σχήματα 1 και 5). Κυρίαρχες είναι οι χρήσεις των υπηρεσιών (Π₁), δηλαδή για ιδιωτικά γραφεία που καταλαμβάνουν τα 2/3 της προκύπτουσας δομημένης επιφάνειας, καθώς και οι δημόσιες υπηρεσίες και καινοτομικές δραστηριότητες (π.χ., κλάδοι έντασης γνώσης και υψηλής τεχνολογίας, τηλεπικοινωνίες). Τελικά οι γραφειακοί χώροι καταλαμβάνουν αθροιστικά τα 3/4 της συνολικής δομημένης επιφάνειας. Για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων και των επισκεπτών προβλέπεται η δημιουργία χώρων οργανωμένης στάθμευσης 7 ha.

Επίσης προτείνεται ένα πολεοδομικό κέντρο (Π₂) επιφάνειας 21.000 τ.μ. που προορίζεται για την εξυπηρέτηση των αναγκών των εργαζομένων στους γραφειακούς χώρους, αλλά και των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής. Για την εξυπηρέτηση του κέντρου προβλέπεται και η δημιουργία χώρων στάθμευσης, έκτασης 1,8 ha.

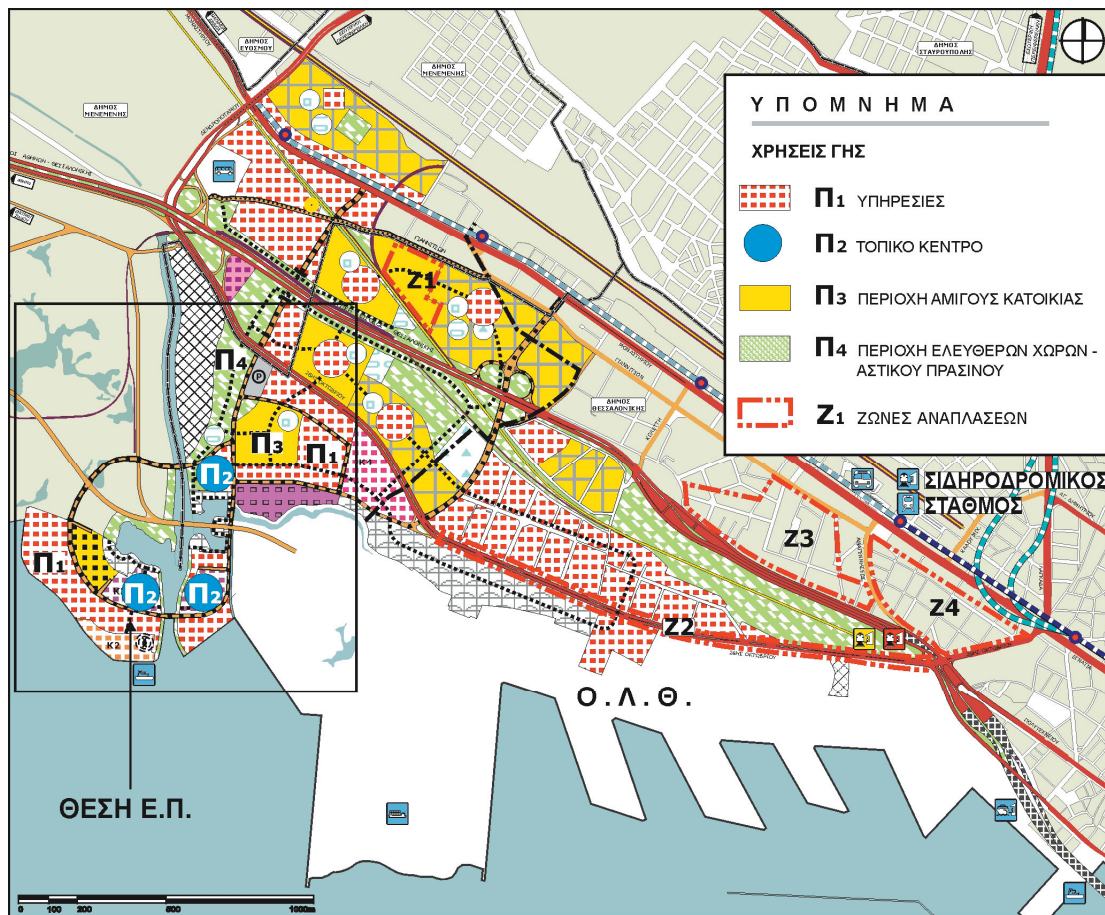
Στο Επιχειρηματικό Πάρκο θεωρήθηκε σκόπιμο να ενταχθεί και μια περιοχή αμιγούς κατοικίας (Π₃) που θα προσφέρει στην πολυλειτουργικότητά του, αλλά και θα βοηθήσει στην αποφυγή της ερημοποίησής του κατά τις βραδινές ώρες. Προτείνεται περιορισμένη ανάπτυξή της, λόγω των περιβαλλοντικών δεσμεύσεων και αφορά την εγκατάσταση μέχρι 400 κατοίκων.

Η δημιουργία του Ε.Π. συνεισφέρει επίσης στην οικολογική αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής. Προγραμματίζεται διαμόρφωση και αξιοποίηση του φυσικού τοπίου κατά μήκος της κοίτης του γειτονικού ρέματος (Δενδροπόταμος) και του θαλάσσιου μετώπου, καθώς και η περιβαλλοντική εξυγίανση του εδάφους στην περιοχή. Επίσης θεωρήθηκε απαραίτητο να ενταχθεί στην προτεινόμενη επέμβαση ένα πάρκο - δίκτυο ελεύθερων χώρων και περιοχή τουρισμού - αναψυχής (Π₄) έκτασης 8 ha. Τέλος, η όλη επέμβαση συνδυάζεται με εκτεταμένες αστικές αναπλάσεις σε επιλεγμένες αστικές ενότητες (Ζ₁-Ζ₄). Αυτές οι ζώνες αναπλάσεων συνδέουν τους Λαχανόκηπους με το ιστορικό - εμπορικό κέντρο της πόλης, καθώς με τους γειτονικούς Δήμους.

7 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ: Η ΝΟΜΟΤΕΛΕΙΑΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Συνοψίζοντας, σύμφωνα με την θεωρητική προσέγγιση η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης στοχεύει αφενός στην περιγραφή κάθε χωρικού συστήματος μέσω συγκεκριμένων δεδομένων, παραμέτρων και μεταβλητών, αφετέρου

¹⁵ Remesar A., Costa P. J., "Multifunctional Land Use in the Renewal of Harbour Areas: Patterns of Physical Distribution of the Urban Functions", On the Waterfront 6, September 2004, 35-56.



Σχήμα 5: Ενδεικτική Οργάνωση Χρήσεων Γης και Δικτύων Περιοχής Λαχανόκηπων

στην καταγραφή των αναγκών των χρηστών του (ατόμων ή κοινωνικών ομάδων). Οι τελευταίες διατυπώνονται με βάση συγκεκριμένες κοινωνικές προθέσεις, αξίες ή και συμφέροντα, θέτοντας τα ζητήματα της δημόσιας διαβούλευσης και της συμμετοχικής διαδικασίας, τα οποία αποτελούν πλέον βασικά συστατικά της σύγχρονης πολεοδομικής πρακτικής.

Η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης έγινε στα πλαίσια της σύνταξης της μελέτης σκοπιμότητας που απαιτήθηκε στη συγκεκριμένη Έρευνα. Η ιδιαιτερότητα της έγκειται στο ότι ουσιαστικά προηγήθηκε της Α' φάσης της προγραμματικής διαδικασίας, προκειμένου οι αναθέτοντες Δήμοι να μπορέσουν να διατυπώσουν την πολιτική που εκφράζεται στην απόφασή τους για επέμβαση στην περιοχή των Λαχανόκηπων. Όλα όσα αναλυτικά αναφέρθηκαν παραπάνω, αναδεικνύουν ως προαπαιτούμενο τη φάση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης στη συγκεκριμένη περίπτωση, η οποία εστιάζεται στις παρακάτω κατευθύνσεις που ειδικότερα επιβοήθησε το έργο της Ερευνητικής Ομάδας ώστε:

α) Να κατανοήσει τον πολεοδομικό χαρακτήρα και τη λειτουργική διάρθρωση της περιοχής, όπως επίσης τις αναπτυξιακές τάσεις της και τις δυνατότητες αξιοποίησής τους, ώστε να προτείνει το είδος και τον τύπο της επέμβασης για να μπορέσει να επιτευχθεί μελλοντικά η αλλαγή της φυσιο-

γνωμίας και του χαρακτήρα της.

β) Να κατανοήσει τις όποιες δεσμεύσεις ή θεσμικές κανονιστικές απαγορεύσεις ισχύουν στην περιοχή και θέτουν αντίστοιχους περιορισμούς, για την εφαρμογή των προς υλοποίηση προτάσεων, όπως είναι για παράδειγμα η απαγόρευση χωροθέτησης συγκεκριμένων χρήσεων, λόγω των "ζωνών" προστασίας που τίθενται για την προστασία του πληθυσμού σε περίπτωση βιομηχανικού ατυχήματος.

γ) Να διατυπώσει συγκεκριμένες προτεραιότητες από οικονομικής απόψεως για την εφαρμογή των προτάσεων, όπως για παράδειγμα ο προσανατολισμός της επέμβασης προς τον τριτογενή τομέα και η επιλογή των διαθέσιμων ιδιοκτητών γης που μπορούν να συμμετέχουν ως εταίροι στην επέμβαση.

δ) Να διαμορφώσει πολεοδομικές επιλογές που θα συμβάλλουν στην όσο το δυνατόν πιο απρόσκοπτη υλοποίηση των προτάσεων, όπως για παράδειγμα η χρήση δημόσιων εκτάσεων, ώστε να αποφευχθεί η ακριβότερη και χρονοβόρα διαδικασία των απαλλοτριώσεων ιδιωτικών εκτάσεων. Στην ίδια λογική εντάσσεται και η πρόταση για τη δημιουργία της δίδυμης επίχωσης στη συνέχεια της 6^{ης} προβλήτας του λιμένα, η οποία εξασφαλίζει ενιαία δημόσια γη για τη χωροθέτηση του Ε.Π., σε αντίθεση με τις εκτεταμένες, αλλά

μη συνεχόμενες, δημόσιες εκτάσεις που υπάρχουν όπως προέκυψε ως αποτέλεσμα της ανάλυσης του τυπικού ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

8 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Allmendinger Ph., Planning Theory, Palgrave Macmillan 2002.
- Ανανιάδου – Τζημοπούλου Μ., Διαμαντόπουλος Σ., Ζάγκας Θ., Παπαμίχος Ν., Στρατηγικό και Επιχειρησιακό Σχέδιο για το Πράσινο στη Θεσσαλονίκη. Α' Στάδιο: Τεκμηρίωση – Αναγνώριση. Α.Π.Θ., Οργανισμός Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης 2005.
- Δημητριάδης Ε., Δρακούλης Δ., Πισσούριος Γ., “Βιώσιμη ανάπτυξη και πολεοδομικός προγραμματισμός στον οικισμό βορειοελλαδικής «λαϊκής» αρχιτεκτονικής Γαλάτιστα Νομού Χαλκιδικής”, Πρακτικά 3ου Πανελλήνιου Συνεδρίου Συμβουλίου Περιβάλλοντος Α.Π.Θ., Εκδόσεις Ζήτη 2009, 289-301.
- Δημητριάδης Ε.Π., Ιστορικός Λειτουργικά Οργανωμένος και Κατασκευασμένος Χώρος, University Studio Press 1992.
- Geddes P., Social Theories of a City, Τόμος 5, Routledge 2004 (1915).
- Κομνηνός Ν., Αστική Ανάλυση, Υπηρεσία Δημοσιευμάτων Α.Π.Θ. 1984.
- Λαδής Σ., «Δημόσια Διαβούλευση, Συμμετοχικότητα και Διοικητική Μεταρρύθμιση», στο Ξενάκης Δ. (επιμ.), Πολιτικές Αλλαγής για την Ελλάδα του Αύριο, Παπαζήσης 2010.
- Λαγόπουλος Α.-Φ. (2009), «Πολεοδομία, Πολεολογία και Χρήσεις Γης, στο Καζάκης Γ. (επιμ.), Ο Κωνσταντίνος Δοξιάδης και το έργο του. 2^{ος} τόμος, Τ.Ε.Ε., 135-57.
- Λαγόπουλος Α. - Φ., Εγχειρίδιο Πολεοδομίας, Μέρος Β': Πολεοδομική Επέμβαση, Α.Π.Θ. Υπηρεσία Δημοσιευμάτων Α.Π.Θ. 1977.
- Λαγόπουλος Α. - Φ., Δομική Πολεοδομία, Τ.Ε.Ε. 1973.
- McLoughlin J. B., Urban and Regional Planning. A Systems Approach, Faber & Faber 1969.
- Remesar A., Costa P. J., “Multifunctional Land Use in the Renewal of Harbour Areas: Patterns of Physical Distribution of the Urban Functions”, On the Waterfront 6, September 2004, 35-56.
- Taylor N., Urban Planning Theory since 1945, Sage Publications 1998.

Πάνος Ασήμος, panos.asimos@gmail.com

Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος, Διδάσκων Π.Δ. 407, Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Πολυτεχνική Σχολή, ΤΚ 54124, Θεσσαλονίκη

Ευάγγελος Δημητριάδης, dimitria@arch.auth.gr

Καθηγητής Πολεοδομίας Α.Π.Θ., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Πολυτεχνική Σχολή, ΤΚ 54124, Θεσσαλονίκη

Δημήτρης Δρακούλης, drak@arch.auth.gr

Δρ Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος, Αγίου Στεφάνου 85, Εξοχή, ΤΚ 57010, Θεσσαλονίκη

Πάνος Σταθακόπουλος, stathap@arch.auth.gr

Καθηγητής Πολεοδομίας Α.Π.Θ., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Πολυτεχνική Σχολή, ΤΚ 54124, Θεσσαλονίκη

Expanded Summary

Urban Planning Development of the Area of Lachanokipi: The Methodology for a Fieldwork Study

**PANOS
ASIMOS**

Architect – Urban
Planner, AUTH

**EVAGGELOS
DIMITRIADIS**

Professor of Urban
Planning, AUTH

**DIMITRIS
DRAKOULIS**

Dr. Architect – Urban
Planner, AUTH

**PANOS
STATHAKOPOULOS**

Professor of Urban
Planning, AUTH

Abstract

In modern societies, once it is made certain that the urban space does not cater for the social needs, the question of its modernization via spatial and urban planning intervention arises. The latter presupposes a space theory which is bound to social factors (i.e. a general/ specific framework) and other factors (like economy, politics, ideology), but especially to the ecological environment.

On account of the urban planning development in the area of Lachanokipi in Thessaloniki (case study), a methodology for the fieldwork study is presented, and more specifically for the survey of the current situation, within the framework of the broader planning/ design of this particular area that is part of the Municipality of Thessaloniki and of Menemeni. The area is located in the western borders of the city – as that extends beyond its historical centre – adjoins the port, and the environment there is evidently burdened, while important non-local motor and rail axes traverse it. On the other hand, there is a relatively small number of buildings in the area, and it appears to be an important developmental financial pole for the whole northern-Greek financial sector, which can accommodate tertiary activities, and not just those, at the city level.

The urban planning team, which in this case also includes economists, lawyers and other technical scientists, has decided to present the detailed course of the survey of the current situation, contributing, thus, to the theoretical recording of a highly significant stage in fieldwork study, which often goes unmentioned upon or even unnoticed in the pertinent bibliography.

1. INTRODUCTION

As a manifestation of society, the settlement is the spatial phenomenon that comprises a sum of locational urban planning functions (land uses) and of the shells that may cover those. Thus, as a subsystem, the settlement presents a composite or experiential functional-constructing structure (a socio-spatial subsystem), directly correlated to a socio-cultural subsystem which, apart from the aforementioned socio-spatial aspect, includes the rest of the component levels of its overall social structure (i.e. financial, political, ideological, et al.). The socio-spatial structure of the settlement is, finally, completed with the sum of the relations among the urban planning functions (shells). These relations are reinstated by

the flow of people, goods, information, or other immaterial or material contact among the functions. Thus, the artificial space of the settlement, also called “functionally organized structured space” (F.O.S.S.), is created.

Social change is more rapid than that of the F.O.S.S., which appears to be inert in terms of time. Therefore, there are specific sections, especially in the urban (or even in the rural) space which call for modernization, rehabilitation or reform, that is for quantitative and qualitative upgrading of the uses/shells and their networks, in order to keep up with social development. At that stage, a scientific intervention of urban planning and design is required, so as to remodel the whole spatial subsystem, giving it a new, socially desired form.

Intervening in the geographical space of the settlement or part of it presupposes the existence of an appropriate Urban Planning Team, which has to employ a theory for spatial intervention, so as to foreground the cultural, social, financial and ideological character of space within its desirable new residential identity. In this case, there are important factors at play, like a. the General Framework, and b. the Special Framework of the intervention, which constrain the type of intervention, based on the type of state governance. As far as the Special Framework is concerned, we can detect the agents that have a say in the intervention, like the people who use the area, public services, use-vehicles, organizations, et al. Moreover, as far as the methodology adopted for the urban planning intervention is concerned, we can detect the following theoretical frameworks: 1. traditional, 2. contemporary, and 3. Marxist. In this specific case study, we have adopted the contemporary methodology for surveying the current situation.

2 CONTEMPORARY METHODOLOGY: FROM PLANNING TO URBAN PLANNING

The methodology for urban planning intervention that we employ is not linear and mechanical, but cyclical, and it consists of a number of stages (Figure 1).

Having reached the decision for the intervention within the framework of physical planning (Stage A), there follows the survey of the current situation (Stage B), and after that another series of stages (Stages C to F) which are analysed in this paper, until we reach the stage of the final design of the future situation of the settlement. Based on texts, tables, charts, photographs, et al., we can put forward a. the location of the urban functions (in terms of quantity and quality), and b. the design formulation of the shells.

In the overall process of planning – design, the survey of the current situation is of utmost importance. Analyzing the current situation is a scientific process that is subject to certain general strategies or aims/ objects/ targets (i.e. programmes / sub-programmes / actions) that the agent that is responsible for the intervention sets, in order to lead the intervention to the desired spatial organization. Aims/ objects/ targets should: a. be specific, and b. make a point, that is have an ideological position.

Later, after the whole process of planning-design (analysis – trends and projections of the current situation in the area of intervention – development scenario), we reach the basic axes of the intervention of the intervention programme, i.e. central uses (P_1), urban planning centre (P_2), residence (P_3), traffic networks, open space (pedestrian ways, green areas) (P_4). Each vertical axis consists of three horizontal parts with increasing specialization (from general to specialized), like: programme, sub-programme, and measures or projects (actions). In this way, and by working on the programme for the urban planning intervention, the designing team may then undertake to project the programme further onto the geographical space (spatial location). Naturally, in order to materialize the whole programmatic process, the pertinent public, as well as private agents need to be activated. The next step includes monitoring/checking and revising, which may be caused by internal changes in the aims, objects, and targets.

3 SOCIAL AND SPATIAL CONSTRAINTS ON THE URBAN PLANNING INTERVENTION IN THE AREA OF LACHANOKIPI, IN THESSALONIKI

3.1 Typical data of the case study

The research material that is commented upon in this paper is part of the applied research entitled “Surveying the potential for the optimum urban planning development and utilization of the area of Lachanokipi.” This study was assigned by the Municipalities of Thessaloniki and Menemeni, and it was carried out between 2007 and 2009. The area of Lachanokipi lies within the administrative borders of these two municipalities.

The municipality authorities did not put forward an outlook on the character-identity that the intervention area

(I.A.) should acquire, so as for the area to develop in the future. The proposals of the study had to work towards that direction, so as for the pertinent final political decisions to be reached. In essence, this is the so-called “advisability study.”

Due to the nature of the project, the participation of team-members from different disciplines was regarded as necessary. Thus, the final composition of the scientific team includes three sub-groups and other external researchers. The team of the architects-planners acted as a coordinator. The other two teams included one of economists and one of law scientists.

3.2 The area of Lachanokipi

The area of Lachanokipi in Thessaloniki is located in the western borders of the Municipality of Thessaloniki, outside the Walls of the city, and it stands out among the rest of the urban sectors of the city, because it retains a high percentage of broad unconstructed public and private land. It forms the entrance gate to the city from that particular side, as it stretches from both sides of the New Western Entrance, which leads to the historical commercial centre of Thessaloniki.

In effect, it is a historical part of the city, facing, however, many current urban planning problems. It is an area which carries heavy environmental burden, because of adjoining industrial units of high annoyance. The operation of polluting plants within the area limits, like tanneries and several small industries, has contributed to this situation over the years.

In terms of space and function, the area is characterized by many and inconsistent uses, and, in order to detect these, a thorough primary record was required. Moreover, the area serves as the “inland” of the port of Thessaloniki, as it stretches north of the port area, while it is almost indirectly connected to the Thermaikos Gulf, even though it is very close to it. Important non-local motor and rail (passenger and trade) axes traverse the area. This fact, in addition to the adjacent location of the port gives to the area the character of a transport hub.

4 FIELDWORK STUDY: SURVEYING THE CURRENT SITUATION OF THE INTERVENTION AREA (I.A.)

4.1 Defining the geographical field of the primary survey

The area to be examined, the area of Lachanokipi, as this was demarcated by the municipalities that assigned the study, consists of 66 blocks of 213 ha in total (Area A - Figure 2). The Study Team expanded the area by 34 blocks of 38 ha (Area B), so as for it to form part of an wider integrated urban area (Area A+B: “expanded area of Lachanokipi”). Fi-

nally, a new expansion by 45 ha (Area C) creates the A+B+C “section of Lachanokipi” of 296 ha in total. All in all, 152 blocks are included in this stretch of land, and it was on this number of blocks that the primary survey of the current situation was conducted.

The survey of the current situation in the 100 blocks (of sub-sections A and B) was thoroughly carried out, by recording and meticulously processing their characteristics, whereas the rest 52 blocks (in sub-section C) were recorded, but, as described later, they were analyzed in less detail.

Within this framework, and due to the requirements of the primary fieldwork study, the Municipality of Thessaloniki supported the work of the researchers by offering a. a digital background, and b. satellite pictures (2007).

Based on the background, as that was finally informed by the study, specially designed survey cards (Figure 3) were created. The card for each building includes the following variables, in the way these are listed below: i. the code number of the building, according to the numbered block it belongs to, ii. the number of floors, iii. its morphological evaluation, iv. the evaluation of its condition, and v. for each floor: the code number of the unitary urban planning uses in its internal shell, according to the National Statistical Service of Greece. Having completed the variables for each building, that data informs the Geographical System of Information, so as for the urban planning analysis of the overall “expanded” area to proceed (Figure 4).

4.2 Secondary Sources of Information about the Intervention Area

4.2.1 Review of previous studies and legislation

With respect to the secondary sources of information, the team reviewed the pertinent researches-studies that were carried out about the area of Lachanokipi. At the same time, and on the same grounds, the legal team worked on collecting and processing the pertinent current legal framework.

The composite review had the three following operational aims: a. to present systematically the statutory proposals or of those which were to become statutory, b. to enrich the range of proposals with previous documented ones, and c. (based on aims a and b) to reach conclusions about the future form of development of the area of Lachanokipi.

As a result of the aforementioned elaboration, one can note a diachronically important shift in the viewpoints about the desired character of the area that have been put forward. Thus, while in the 1980s the area is recommended as a residential area, in the 1990s the study of the General Urban Plan specifies an area of a mixed-use character, mainly with three types of use (residence, small industry, green area). On the other hand, in the studies of the current decade, the utilization of the area as a pole for tertiary activities is suggested, so as to accommodate important businesses, as well as other uses at the level of the city,

like that of a shopping centre, of recreation, culture and of green area. This proposed pole for tertiary activities, whose structure is not thoroughly defined, is placed within a framework related to urban planning reconstruction – consolidation of the area, aiming at creating a “new city” of high aesthetics and with strong symbolism, which launches “Business Thessaloniki” which will shine all over northern Greece. At the same time, this new developmental version is linked to the utilization of the potential of the port of Thessaloniki, as well as to transforming the area into a transport hub of the city and of the region, in general.

4.2.2 The financial analysis

The analysis that was carried out by the financial team studies, at a financial and developmental level, the correlations of Thessaloniki and the Urban Area of Thessaloniki, with the Prefecture of Thessaloniki, the region of Central Macedonia, the northern-Greek area and the national region, as well as with the Balkan states and, to a smaller extent, with the European and international region.

Along with the aforementioned study, the current financial activity at a purely local level was also studied. The aim was to detect the productivity tendency in Thessaloniki, and especially in the area of Lachanokipi, so as for it to turn into an influx during the following stages of the strategic design for the proposed intervention. The fieldwork study about the financial aspect was carried out on a statistical sample of businesses that operate in the area of Lachanokipi. The following conclusions are reached:

- a. a big number of businesses that were accommodated in very old buildings have either moved to other areas or stopped their business (professional) activity.
- b. in the relatively older buildings, traditional productive activities of the area (like turneries, small industries, car mechanics) are still running.
- c. the most modern and innovative productive activities (like shipping companies, corporate services) are accommodated in the more recently constructed complexes, which began being built over the last decade.

5 THE PROGRAMME OF THE URBAN PLANNING INTERVENTION

After formulating the strategic intervention (Stage C) and following the aforementioned programming process (Figure 1), we propose five alternative scenarios (Stage D). Their evaluation according to spatio-functional, financial, social, and other criteria leads us to the option of the development scenario of a “Business Park” (Stage E). This scenario is supplemented with the international specifications that are put forward based on high-scale interventions of business parks (B.P.) that have already materialized. Moreover, examples of international

interventions in port inlands have also been examined. In the course of the following stages of the study, E and F, precise delimitation of the land stretch where the urban planning intervention will take place was required. For this reason, we propose the construction of a twin embankment fill as a continuation of the stretch of land of the port pier. This embankment fill will contribute to the expansion of the public land and to the creation of a remarkable ecological and aesthetic ensemble. This stretch of land, combined with the land owned by the rail company (O.S.E.) creates a unified stretch of land of 41 ha, owned by the state, where the proposed land uses concerning the Business Park will proliferate (Figure 5).

According to the programmatic axes, apart from the intervention area (Figure 1 – Stage E), a wide range of land uses will emerge, a total of 218,865 sq.m. of built space. The uses of services (P_1) prevail, that is private offices that take up 2/3 of the resulting built space. Public services and innovative activities also prevail (i.e. the sectors of intensive industry, knowledge and high technology, telecommunications). Provision has been made for the construction of organised parking space of 7 ha to serve employees and visitors.

Furthermore, we propose the construction of an urban centre of 21,000 sq.m. (P_2), which is designed to cater for the needs for office space of employees, as well as of residents of the wider region. Provision has been made for the construction of parking space of 1.8 ha to support the urban centre.

It was considered expedient to include a purely residential area (P_3) in the Business Park, with the capacity to accommodate 400 residents, which will contribute to the multi-functionality of the park, but will also help prevent it from being deserted at night.

The construction of the Business Park also contributes to the ecological improvement of the natural environment of the area. The landscaping and utilization of the area along the nearby riverbed (Dendropotamos) and of the seafront have been planned, as well as the environmental consolidation of the soil in the area. In addition, including a park-network of open space and a tourist-recreation area of 8 ha (P_4) in the intervention was considered necessary. Finally, the whole intervention is combined with large-scale urban reconstruction in selected urban units (E_1 - E_4).

6 CONCLUSIONS

To sum up, according to our theoretical approach surveying the current situation aims, on the one hand, at describing every spatial system via specific data, parameters, and variables, and, on the other hand, at recording the needs of its users (individuals or social groups). These needs are recorded on the basis of specific social intentions, values or even interests. This raises the point of a participation process, which is the basic ingredient of the modern urban planning practice. The distinct character of the survey of the current situation lies in that fact that it actually preceded the first stage of the programmatic process, in order for the municipalities that assigned the study to be able to put forward their policy which is expressed in their decision to intervene. Thus, stage B, that is surveying the current situation, emerges as a prerequisite, which assisted the work of the Study Team by focusing on the following directions:

a. in comprehending the urban character and the functional structure of the area, as well as their development tendencies and utilization potential, so as for the Study Team to suggest the kind and type of the intervention which will contribute to changing the appearance and the character of the intervention area.

b. in comprehending any statutory constraints or normative prohibitions which may apply to the area, and which set corresponding restrictions on implementing the proposals. An example of this is prohibiting the regional planning of specific uses, due to security zones for the protection of the population in case an industrial accident occurs.

c. in surveying specific priorities, in terms of finance, when putting the proposals into practice, like, for example, the orientation of the intervention towards the tertiary sector, and the attitude of the land owners towards participating in the intervention as partners.

d. in formulating urban planning options which will contribute to the – as much as possible – unobstructed implementation of the specific proposals, like, for example, the use of public land, so as to avoid the more expensive and time-consuming process of expropriating private stretches of land. Similarly, the proposal for the twin embankment fill as a continuation of the 6th port pier provides us with a unified stretch of public land for locating the Business Park. As it was made evident by the analysis of the formal proprietary situation, there are no wide stretches of public land on offer in the area.

Panos Asimos panos.asimos@gmail.com

Architect – Urban Planner, Instructor, Dept of Architecture, School of Engineering, AUTH, P.O. 54124, Thessaloniki

Evaggelos P. Dimitriadis dimitria@arch.auth.gr

Professor of Urban Planning, Dept of Architecture, School of Engineering, AUTH, P.O. 54124, Thessaloniki

Dimitris P. Drakoulis drak@arch.auth.gr

Dr. Architect – Urban Planner, 85 Agiou Stephanou Street, Exochi, P.O. 57010, Thessaloniki

Panos Stathakopoulos

Professor of Urban Planning, Dept of Architecture, School of Engineering, AUTH, P.O. 54124, Thessaloniki