

ΔΙΕΘΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΠΟΛΕΩΝ, ΤΟ ΠΡΟΤΥΠΟ ΣΧΕΔΙΟ ΚΑΙ Ο ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Νίκος Κομνηνός, Αναπληρωτής Καθηγητής
Τ. Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης ΑΠΘ
Διεθνές Συνέδριο "Αναπλάσεις Κεντρικών Περιοχών στις Ευρωπαϊκές Πόλεις", Θεσσαλονίκη
Νοέμβριος 1995

Η ανακοίνωση αφορά την συμμετοχή του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης στην υλοποίηση του Προτύπου Σχεδίου. Περιλαμβάνει τρία μέρη:

- (1) την ανάλυση των σχέσεων ανάμεσα στις αναπλάσεις και στη διεθνοποίηση των ευρωπαϊκών πόλεων, που αποτέλεσε μεθοδολογικό πλαίσιο του συμβουλευτικού ρόλου του ΑΠΘ,
- (2) την περιγραφή της δομής και των αποτελεσμάτων των ερευνητικών ομάδων που συγκροτήθηκαν για την άσκηση του συμβουλευτικού ρόλου του ΑΠΘ, και
- (3) ορισμένα στοιχεία σχετικά με τη συμβολή των έργων του Προτύπου Σχεδίου στον μητροπολιτικό και διεθνή ρόλο της Θεσσαλονίκης.

Με την έναρξη του Προτύπου Σχεδίου, και όπως προέβλεπε η οργανωτική δομή του, ορίσθηκαν, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, μέλη του Τμήματος Αρχιτεκτόνων του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης και του ΤΕΕ-ΤΚΜ ως εξωτερικοί σύμβουλοι για την τεχνική στήριξη του Προτύπου Σχεδίου. Στο πλαίσιο αυτό ανατέθηκε στο Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, τον Ιούνιο 1993, ένα σύνθετο ερευνητικό πρόγραμμα με αντικείμενο την "Επεξεργασία Ειδικών Θεμάτων, την Εκτίμηση Επιπτώσεων, την Αξιολόγηση των Αποτελεσμάτων του Προτύπου Σχεδίου Ανάπτυξης και Αναβίωσης του Ιστορικού Εμπορικού Κέντρου Θεσσαλονίκης".

Το πρόγραμμα αποσκοπούσε στην συμβουλευτική υποστήριξη του εκτελούμενου προγράμματος ανάπλασης του ιστορικού εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης, στην αξιολόγηση των δράσεων της ανάπλασης ως προς την ανάδειξη της Θεσσαλονίκης σε μητροπολιτικό κέντρο των Βαλκανίων, αλλά και στην προετοιμασία της συνέχισης και επέκτασης του Προτύπου Σχεδίου. Η σύμβαση που υπογραφήθηκε προέβλεπε:

- να εξετασθεί η **συννοχή των δράσεων** του Προτύπου Σχεδίου,

- να **αξιολογηθούν οι δράσεις του** ως προς την προώθηση της Θεσσαλονίκης σε διεθνές επιχειρηματικό κέντρο της Βαλκανικής, και
- να **προταθούν συμπληρωματικές δράσεις** που συμβάλλουν στον στόχο αυτό, και να διατυπωθεί ένας ευρύτερος οδηγός για έργα και δράσεις συνέχισης του Σχεδίου.

Κύριο ερώτημα προς διερεύνηση ήταν η διασύνδεση των αναπλάσεων με την οικονομική λειτουργία του κέντρου της Θεσσαλονίκης, με τη διεθνοποίηση της πόλης στον Ευρωπαϊκό χώρο, και με το μετασχηματισμό της σε χρηματιστηριακό, εμπορικό, και κέντρο υπηρεσιών μιας ευρύτερης περιοχής.

1. Αναπλάσεις και διεθνοποίηση των Ευρωπαϊκών πόλεων

“Το Πρότυπο Σχέδιο Ανάπτυξης και Αναβίωσης του Ιστορικού Εμπορικού Κέντρου της Θεσσαλονίκης έχει ως άμεσο στόχο τη βελτίωση του δημόσιου φυσικού χώρου με την ανάπτυξη και διεθνοποίηση των οικονομικών λειτουργιών της πόλης. Τούτο επιδιώκεται με τη δημιουργία ενός σύγχρονου επιχειρηματικού κέντρου καινοτόμων δράσεων και λειτουργιών, το οποίο θα αποτελέσει την σχεδιασμένη υποδομή για την υποδοχή των όποιων χωροθετημένων λειτουργικών επιλογών”.

Αυτή ήταν η προγραμματική διατύπωση των στόχων του ΠΣ, που έκανε σαφές ότι το Σχέδιο όφειλε να εξασφαλίσει τη διασύνδεση των έργων ανάπλασης με τη δημιουργία ενός καινοτόμου επιχειρηματικού κέντρου, με την εγκατάσταση οικονομικών λειτουργιών, και τη διεθνοποίηση των λειτουργιών της πόλης.

Εδώ επικεντρώθηκε ο συμβουλευτικός ρόλος του ΑΠΘ: στη διασύνδεση των αναπλάσεων με την οικονομική και λειτουργική δομή του κέντρου της πόλης, με την αναμενόμενη προσέλευση και αναδιάταξη των δραστηριοτήτων σ’ αυτή την περιοχή της πόλης, με την αντιμετώπιση του Προτύπου Σχεδίου ως πολεοδομικής παρέμβασης που υπερβαίνει το άθροισμα των έργων αποκατάστασης. Ξεκινήσαμε με μία σειρά επιστημονικών συναντήσεων, που αφορούσαν τις αναπλάσεις των ευρωπαϊκών πόλεων και στόχο να φέρουμε στην επιφάνεια τη διασύνδεση των οργανωτικών, κατασκευαστικών με τις οικονομικές και κοινωνικές πλευρές των αναπλάσεων.

Στις συναντήσεις αυτές επισημάνθηκε ότι στη δεκαετία του 1980, μια νέα ομάδα πόλεων της Ευρώπης εμφανίσθηκε ως το δυναμικό ευρωπαϊκό αστικό δίκτυο. Το Εδιμβούργο, η Γλασκώβη και οι ενδιάμεσοι τους οικισμοί στην Σκωτία, οι πόλεις της νοτιο-ανατολικής Αγγλίας, η Τουλούζη, η Γκρενόμπλ, το Μονπελιέ και η Σοφία Αντίπολις στη νότιο Γαλλία, η Βαρκελώνη και η Σεβίλλη στην Ισπανία, οι πόλεις της Βάδης-Βιτεμβέργης και της νοτίου Βαυαρίας στη Γερμανία, το Πράτο, η Μπολώνια και άλλες ενδιάμεσες πόλεις της κεντρικής Ιταλίας, σηματοδότησαν νέες διαδρομές εσωτερικής συγκρότησης και ανάπτυξης. Στο διεθνή δυναμισμό των πόλεων αυτών συνέβαλαν τόσο εσωτερικοί παράγοντες (τεχνολογικής ικανότητας και πολιτικής διαχείρισης), όσο και εξωτερικοί (σημαντικές επιχειρήσεις και οργανισμοί) που με τη μετεγκατάσταση τους μετέφεραν ικανότητες, απασχόληση, και πλούτο.

Χαρακτηριστικά παραδείγματα συμβολής εξωγενών παραγόντων στη διεθνοποίηση ευρωπαϊκών πόλεων αποτέλεσε η εγκατάσταση της IBM στο Μονπελιέ, του Κέντρου Διαστημικών Ερευνών στην Τουλούζη, του Κέντρου Ατομικής Ενέργεια στη δημιουργία του συμπλέγματος ηλεκτρονικής στην Γκρενόμπλ, η Σοφία-Αντίπολις και ο άξονας Εδιμβούργου-Γλασκώβης στη Σκωτία που αναπτύχθηκαν αποκλειστικά με τη μετεγκατάσταση μεγάλων οργανισμών και ξένων επιχειρήσεων. Ακόμη σε καθιερωμένα μητροπολιτικά κέντρα, (Λονδίνο, Βρυξέλες, Μασαλία) επιχειρήθηκε να ισχυροποιηθεί η ικανότητα προσέλκυσης διεθνών επενδύσεων, μέσω πολεοδομικών πολιτικών, κινήτρων, και δημιουργίας υποδοχών εγκατάστασης τους. Ζητούμενο ήταν να εμπλουτισθούν οι πόλεις με νέες δραστηριότητες και λειτουργίες (επιχειρήσεις Υ-Τ, έδρες πολυεθνικών επιχειρήσεων, νέες τριτογενείς δραστηριότητες, έδρες διεθνών οργανισμών), να βελτιωθεί η θέση κάθε πόλης στον ευρωπαϊκό ανταγωνισμό.

Οι εμπειρίες αυτές, επέτρεψαν τη διατύπωση ενός προγραμματικού μοντέλου που διασυνδέει την ανακατασκευή των κτισμάτων και των υποδομών με την προσέλκυση κινητών επενδύσεων και την αναδιάταξη των λειτουργιών στις περιοχές ανάπτυξης. Σημαντικές συνιστώσες του μοντέλου αυτού αφορούν την επιλογή των περιοχών προς ανάπτυξη, τους τρόπους χρηματοδότησης, την διευκόλυνση της εγκατάστασης, την οργάνωση του δημόσιου χώρου της πόλης, την προβολή της ανάπτυξης, και την συστημική διαχείριση της (βλ πιν 1).

**Πίνακας 1. Αναπλάσεις πόλεων και προσέλκυση δραστηριοτήτων:
ένα προγραμματικό μοντέλο**

1. Εντοπισμός της ανάπλασης στις κεντρικές περιοχές των πόλεων

- ζήτηση χώρων από επιχειρηματικές υπηρεσίες
- υψηλή απόλυτη και διαφορική γαιοπρόσδοος
- εγκλωβισμός γαιοπροσόδου σε απαξιωμένες χρήσεις και κτίσματα

2. Χρηματοδότηση

- δημόσια και ιδιωτική χρηματοδότηση
- δημόσια χρηματοδότηση ως καταλύτης
- προτεραιότητες δημόσιας χρηματοδότησης και μηχανισμοί υποβοήθησης

3. Θεσμική ρύθμιση της επιχειρηματικής εγκατάστασης

- εμπόδια επαγγελματικής και επιχειρηματικής εγκατάστασης
- συμπληρώνει τα κίνητρα
- επιχειρήσεις - στόχοι

4. Σχεδιασμός του δημόσιου χώρου

- ανάδειξη του ιδιαίτερου χαρακτήρα της περιοχής
- περιβάλλον ιδιωτικών χώρων, χώρων εγκατάστασης
- διακεκριμένο περιβάλλον και εικόνα
- αστικός σχεδιασμός και μηχανισμοί της αγοράς

5. Προβολή της περιοχής ανάπλασης

- γνωστοποίηση τη ανάπλασης
- επιλογή, στόχευση χρήσεων και επενδύσεων
- ανατροπή προεικόνων που δεσμεύουν το νέο χαρακτήρα της περιοχής
- μηχανισμός προβολής: ορόσημα, αρχιτεκτονικοί διαγωνισμοί, έντυπα

6. Συστημική στρατηγική και η τοπική ικανότητα διαχείρισης

- συστημική λειτουργία των παραπάνω
- συνεχής παρακολούθηση και αξιολόγηση
- προσαρμογή, συμπληρωματικές ρυθμίσεις

(1) Εντοπισμός της ανάπλασης στις κεντρικές περιοχές των πόλεων

Η προτεραιότητα των κεντρικών περιοχών των πόλεων ως προνομιακών τόπων των αναπλάσεων προκύπτει από δύο παράγοντες. Ο πρώτος παράγοντας σχετίζεται με τη ζήτηση για χώρους που δημιουργεί ο νέος τριτογενής των επιχειρηματικών υπηρεσιών. Οι επιχειρηματικές υπηρεσίες περιλαμβάνουν τις δραστηριότητες επικοινωνίας, διαχείρισης, των τραπεζών και ασφαλειών, των συμβούλων επενδύσεων, τις χρηματιστηριακές υπηρεσίες, τη διαφήμιση και τις ποικίλλες επαγγελματικές υπηρεσίες μηχανικών, δικηγόρων, κλπ. Οι δραστηριότητες αυτές εγκαθίστανται κατά προτεραιότητα στα κέντρα των πόλεων, όπου απολαμβάνουν πλήθος εξωτερικών οικονομιών καθώς και τη μέγιστη προσπελασιμότητα και δημιουργούν ζήτηση για γραφεία και άλλους χώρους στέγασης. Ο δεύτερος παράγοντας είναι η γαιοπρόσδοος. Τα κέντρα των πόλεων είναι περιοχές όπου η απόλυτη γαιοπρόσδοος έχει τη μέγιστη τιμή, αλλά και η διαφορική γαιοπρόσδοος είναι υψηλή εξαιτίας των μεγάλων επενδύσεων σε υποδομές. Σε πολλές περιπτώσεις, η γαιοπρόσδοος αυτή είναι εγκλωβισμένη σε απαξιωμένες περιοχές και χρήσεις. Βρίσκεται σε παλιές εγκαταστάσεις, μεγάλες υποδομές μεταφορών, αποθήκες και προβλήτες λιμανιών, που η επέκταση της πόλης τις έφερε στο κέντρο. Η υψηλή γαιοπρόσδοος του κέντρου διευκολύνει την συγκέντρωση επενδυτών, που προσβλέπουν στη δημιουργία χώρων με υψηλή απόδοση.

(2) Χρηματοδότηση

Οι περισσότερες αναπλάσεις στηρίχθηκαν σε συμπληρωματικές δημόσιες και ιδιωτικές χρηματοδοτήσεις. Η συμπληρωματικότητα ιδιωτικού και δημοσίου βρίσκεται στη δημιουργία, μέσω των παρεμβάσεων του δημοσίου, ενός ευνοϊκού περιβάλλοντος για την εγκατάσταση, ίδρυση και δραστηριοποίηση ιδιωτικών επιχειρήσεων. Οι τελευταίες προσδίδουν τον τελικό χαρακτήρα της ανάπλασης. Η συμπληρωματικότητα αυτή είναι εύκολα μετρήσιμη, από την ποσοτική σχέση δημοσίων και ιδιωτικών επενδύσεων. Σε μια επιτυχή ανάπλαση, σε κάθε δραχμή χρηματοδότησης από πόρους του δημοσίου αντιστοιχούν περισσότερες δραχμές ιδιωτικών επενδύσεων. Η χρηματοδότηση του δημοσίου κατευθύνεται προς: (1) τη διευκόλυνση της εγκατάστασης των επιχειρήσεων στην περιοχή της ανάπλασης, (2) τη διαμόρφωση του δημοσίου χώρου και των βασικών υποδομών, και (3) στη προβολή και γνωστοποίηση της ανάπλασης.

(3) Θεσμική ρύθμιση της επιχειρηματικής εγκατάστασης

Έχει στόχο να αποσύρει θεσμικά εμπόδια που δυσκολεύουν την επαγγελματική και επιχειρηματική εγκατάσταση, τα οποία σχετίζονται με την ιδιοκτησία της γης (υψηλές τιμές, κατατεμαχισμός), την έλλειψη βασικών υποδομών μεταφοράς, τους πολεοδομικούς ή οικοδομικούς κανονισμούς (χρήσεις γης, περιορισμοί δόμησης). Οι θεσμικές ρυθμίσεις περιορίζουν το κόστος εγκατάστασης των επιχειρήσεων και αποτελούν ισχυρό κίνητρο επιλογής της περιοχής. Θα τις συναντήσουμε σε κάθε μεγάλο πρόγραμμα ρύθμισης της προσέλευσης να συνοδεύουν και να συμπληρώνουν τα χρηματικόοικονομικά κίνητρα.

(4) Σχεδιασμός του δημόσιου χώρου

Συνήθως αφορά το μεγαλύτερο μέρος της δημόσιας χρηματοδότησης. Οι επενδύσεις αυτές αναδεικνύουν την περιοχή και προσφέρουν το πλαίσιο μέσα στο οποίο θα ενταχθούν οι ιδιωτικές επενδύσεις. Ο επανασχεδιασμός των δημοσίων και κοινοχρήστων χώρων, των δρόμων, των πεζοδρόμων, των πλατειών, του πράσινου, των μνημείων, του κοινόχρηστου εξοπλισμού, η ανάδειξη της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας της περιοχής, αποσκοπούν στη δημιουργία διακεκριμένου περιβάλλοντος και μιας ελκυστικής εικόνας της ανάπλασης ως τόπου εγκατάστασης. Με τις αναπλάσεις συγκροτήθηκε μια εκδοχή πολεοδομικής μεθοδολογίας που αναδεικνύει την επικαιρότητα του αστικού σχεδιασμού και εστιάζεται στη λογική της αγοράς. Παίρνει ως δεδομένο τον ανταγωνισμό των περιοχών και οικοδομεί ελκυστικές καταστάσεις για τον ιδιωτικό τομέα και τους επενδυτές μέσω παρεμβάσεων στο δημόσιο χώρο.

(5) Προβολή της περιοχής ανάπλασης

Προκύπτει από τον μεταξύ των περιοχών ανταγωνισμό. Η εικόνα της προς ανάπλαση περιοχής είναι εργαλείο, τόσο για την ίδια την ανάπλαση, καθώς μετασηματίζει ένα αδιάφορο χώρο σε τόπο προσέλευσης δραστηριοτήτων, όσο και για τη γενικότερη προβολή της πόλης ως τόπου συγκέντρωσης νέων δραστηριοτήτων. Στις πρώτες φάσεις της ανάπλασης είναι το κρίσιμο εργαλείο που μπορεί να εξασφαλίσει την επιτυχία του προγράμματος. Γνωστοποιούνται στον επιχειρηματικό κόσμο τα ισχυρά σημεία της τοπικής οικονομίας και ο προσφερόμενος χώρος για την εγκατάσταση των επιχειρήσεων. Σε πολλές περιπτώσεις, η ανάπλαση εισάγει ένα "ορόσημο", ένα κτίριο αναφοράς, ένα αρχιτεκτονικό διαγωνισμό, που την κάνει ευρύτερα γνωστή. Μαυτή την

έννοια, εμπεριέχεται στις αναπλάσεις μια "στρατηγική εικόνας", οργανωμένης προβολής και εξάσκησης γοητείας.

(6) Συστημική στρατηγική και η τοπική ικανότητα διαχείρισης

Οι παραπάνω κατευθύνσεις ως προς τον τόπο της ανάπλασης, τη χρηματοδότηση, την επιχειρηματική εγκατάσταση, τη διαμόρφωση του δημόσιου χώρου, και την προβολή του προγράμματος έχουν συστημικό χαρακτήρα. Οι δράσεις σε κάθε μια κατεύθυνση συμπληρώνουν και επεκτείνουν τις δράσεις των άλλων κατευθύνσεων. Χρειάζεται μια σαφώς προσδιορισμένη ομάδα στόχος επιχειρήσεων, ιδιωτικών επενδύσεων, οργανισμών τους οποίους η περιοχή προσπαθεί να προσελκύσει. Χρειάζεται επίσης μια τοπικά εγκατεστημένη διαχειριστική ικανότητα που να εξασφαλίσει το συστημικό χαρακτήρα της στρατηγικής, τη συνεχή παρακολούθηση και αξιολόγηση της ανάπλασης.

2. Η πρόταση και συμβολή του ΑΠΘ

Στο μοντέλο στηρίχθηκε η προσέγγιση των ερευνητικών ομάδων του ΑΠΘ. Υπενθυμίζω ότι κύριο πρόβλημα ήταν η διασύνδεση της ανάπλασης με την οικονομική λειτουργία του κέντρου της Θεσσαλονίκης, η αναδιάταξη των λειτουργιών και χρήσεων γης στο κέντρο, η συμβολή του ΠΣ στη διεθνοποίηση της πόλης. Συγκροτήσαμε 6 ερευνητικές ομάδες που επεξεργάστηκαν επιμέρους θέματα της ζητούμενης διασύνδεσης του Προτύπου Σχεδίου με τον εμπλουτισμό και διεθνοποίηση των λειτουργιών του κέντρου της πόλης. Επιμέρους θέματα αποτέλεσαν (βλ πιν. 2):

"Οι αναπλάσεις στο κέντρο και η διεθνοποίηση της Θεσσαλονίκης", με αντικείμενο την ανάλυση του χαρακτήρα των οικονομικών δραστηριοτήτων του κέντρου της πόλης, τη διερεύνηση των δυνατοτήτων προσέλκυσης δραστηριοτήτων, και την επισήμανση περιοχών και διατηρητέων κτισμάτων του κέντρου που μπορούν να υποδεχθούν νέες δραστηριότητες διεθνούς εμβέλειας.

Πίνακας 2: Συμβουλευτικός ρόλος ΑΠΘ, επιμέρους αντικείμενα έρευνας

ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Επιστημονικός υπεύθυνος: Ν. Κομνηνός, Αναπληρωτής Καθηγητής ΑΠΘ

Ερευνητές:

Σ. Μάνος, Αρχιτέκτων Μηχανικός ΑΠΘ, Ρ. Παπαγεωργίου, Λέκτορας ΑΠΘ, Ν. Σπυριδωνίδης, Λέκτορας ΑΠΘ, Α. Τσουλουβής, Επίκουρος Καθηγητής ΑΠΘ

Συνεργάτες φοιτητές αρχιτεκτονικής ΑΠΘ: Γ. Γεωργίου, Τ. Ζέκα, Γ. Ζεπίδου, Α. Καλεμίδου, Φ. Κατσαβουνίδου, Γ. Μαντζούκης, Δ. Νένος, Σ. Σταματίου, Φ. Τράμπαρη, Γ. Χατζηνούνας

ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΟΧΗ ΔΡΑΣΕΩΝ ΣΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

Επιστημονικός υπεύθυνος: Α.-Φ. Λαγόπουλος, Καθηγητής ΑΠΘ

Ερευνητές: Α. Αναστασιάδης, Επίκουρος Καθηγητής ΑΠΘ, Ε. Δημητριάδης, Επίκ. Καθηγητής ΑΠΘ, Μ. Μαλινδρέτος, Λέκτορας ΑΠΘ, Β. Νόττας, Βοηθός ΑΠΘ, Π. Παπαδοπούλου-Συμεωνίδου, Αναπλ. Καθηγήτρια ΑΠΘ, Π. Σταθακόπουλος, Αναπληρωτής Καθηγητής ΑΠΘ

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Επιστημονικός υπεύθυνος: Γ. Κονταξάκης, Καθηγητής ΑΠΘ

Ερευνητές: Μ. Ανανιάδου-Τζιμοπούλου, Αναπλ. Καθηγήτρια ΑΠΘ, Γ. Χατζηγώγας, Επίκουρος Καθηγητής ΑΠΘ, Κ. Οικονόμου, Λέκτορας ΑΠΘ, Γ. Μιχαήλ, Αρχιτέκτων σχεδιαστής, Σ. Δελιαλής, Σχεδιαστής

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ

Επιστημονικός υπεύθυνος: Ε. Τζεκάκης, Καθηγητής ΑΠΘ

Ερευνητές: Φ. Βαβύλη, Επίκουρη Καθηγήτρια ΑΠΘ, Ν. Καλογήρου, Επίκουρος Καθηγητής ΑΠΘ, Α. Λάμπρου, Αμισθος Επίκουρος Καθηγητής ΑΠΘ, Μ. Μαλινδρέτος, Λέκτορας ΑΠΘ, Ν. Σπιτάλας, Αρχιτέκτων Πολεοδόμος, Ν. Τσινίκας, Αναπληρωτής Καθηγητής ΑΠΘ

ΘΕΣΜΟΙ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΣΕ ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΑ

Επιστημονικός υπεύθυνος: Ε. Ανδρικοπούλου, Επίκουρη Καθηγήτρια ΑΠΘ

Ερευνητές: Π. Γετίμης, Καθηγητής Παντείου Πανεπιστημίου, Τ. Γιαννακούρου, Νομικός
Δ. Ξυθάλη, Νομικός, Ν. Σπυριδωνίδης, Λέκτορας ΑΠΘ

ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ ΤΟΥ ΠΡΟΤΥΠΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Επιστημονικός υπεύθυνος: Π. Τζώνος, Καθηγητής ΑΠΘ

Ερευνητές: Σ. Ζαφειρόπουλος, Επίκουρος Καθηγητής ΑΠΘ, Ε. Κάστρο, Επίκουρος Καθηγητής ΑΠΘ, Α. Κωτσιόπουλος, Καθηγητής ΑΠΘ, Ν. Νικονάνος, Καθηγητής ΑΠΘ, Α. Παπαδοπούλου, Λέκτορας ΑΠΘ, Μ. Σκαλτσά, Επίκουρη Καθηγήτρια ΑΠΘ, Β. Τεντοκάλη, Λέκτορας ΑΠΘ

"Η οριοθέτηση και συνοχή των δομικών παρεμβάσεων στο κέντρο της Θεσσαλονίκης", με αντικείμενο την σύγκριση της συμβατότητας των προτάσεων του Προτύπου Σχεδίου με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Θεσσαλονίκης, και την κατανόηση της διαπλοκής του Προτύπου Σχεδίου με το λειτουργικό χαρακτήρα του ιστορικού εμπορικού κέντρου.

"Ο σχεδιασμός στοιχείων του δημόσιου εξοπλισμού στο κέντρο της Θεσσαλονίκης", με αντικείμενο την αναβάθμιση του δημόσιου χώρου του κέντρου της πόλης (είσοδοι στο ιστορικό κέντρο, φωτισμός δημοσίων χώρων και διατηρητέων, οργάνωση της δενδροφύτευσης και του πρασίνου, σχεδιασμός στοιχείων δημοσίου εξοπλισμού).

"Ο σχεδιασμός νέων υποδομών τοπικής καλωδίωσης και επικοινωνίας στο κέντρο της πόλης", με αντικείμενο το σχεδιασμό υποδομών και υπηρεσιών ηλεκτρονικής επικοινωνίας και ψηφιακής υποδομής στην κεντρική Θεσσαλονίκη.

"Η διερεύνηση των θεσμικών δυνατοτήτων παρέμβασης σε ιστορικά κτίσματα και σύνολα", με αντικείμενο τη διερεύνηση των θεσμικών δυνατοτήτων παρέμβασης σε ιστορικά κτίσματα, την τυπολόγηση των τρόπων παρέμβασης για την αξιοποίηση των κτισμάτων στο ιστορικό κέντρο και την εξειδίκευση των μηχανισμών και των μορφών συνεργασίας δημοσίου και ιδιωτικού τομέα για την αναβάθμιση του ιστορικού κέντρου.

"Η επικοινωνία του προτύπου σχεδίου", που αφορά θέματα σχετικά με την προβολή του Προτύπου Σχεδίου, όπως η προετοιμασία του υλικού για τη σύνταξη και έκδοση συνοπτικού οδηγού προβολής των χαρακτηριστικών του κέντρου και του πολιτιστικού και οικονομικού προφίλ της πόλης, και η προετοιμασία ευρωπαϊκού διαγωνισμού, με αντικείμενο την ανάδειξη ειδικών περιοχών και κτισμάτων του κέντρου της Θεσσαλονίκης.

Οι επεξεργασίες αυτές είχαν αναλυτικό χαρακτήρα. Αφορούν την περιοχή του Προτύπου Σχεδίου και το άμεσο περιβάλλον της και μελετούν ένα μεγάλο φάσμα λύσεων για τα έργα ανάπλασης και συνοδευτικές δράσεις. Η ανάλυση και οι προτάσεις δίνουν την ευκαιρία να διατυπωθεί μια συνεκτική λογική διαχείρισης του κέντρου πόλης, που αντιμετωπίζει το Πρότυπο Σχέδιο ως ένα βήμα σε μία πορεία ανάδειξης της Θεσσαλονίκης σε διεθνές κέντρο

οικονομικών υπηρεσιών και εμπορίου. Οι προτάσεις που επεξεργασθήκαμε ανήκουν σε 4 κατηγορίες και απεικονίζονται στον πίνακα 3.

Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει έργα και δράσεις που αφορούν χώρους για την εγκατάσταση επιχειρήσεων και οργανισμών διεθνούς εμβέλειας. Προσανατολίζει τη διαμόρφωση υποδοχών για διαστηριότητες αυτού του τύπου σε τρία πεδία: (1) εντός των σημερινών ορίων του ΠΣ, στην περιοχή της Πλατείας Χρηματιστηρίου και των Λαδάδικων, (2) σε μία σειρά διατηρητέων κτισμάτων στο παλιό εμπορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης, και (3) σε ένα νέο σύμπλεγμα χώρων γραφείων στη δυτική επέκταση του κέντρου της πόλης. Ειδικά για τη δυτική επέκταση του κέντρου, θεωρήθηκε ότι η πραγμάτωση ενός διεθνούς μητροπολιτικού ρόλου της Θεσσαλονίκης συνεπάγεται μια έκρηξη των εμπορικών και τριτογενών χρήσεων και του κέντρου της πόλης. Η δυτική επέκταση του κέντρου προσφέρει διεξόδους και ήδη απορροφά σημαντικό μέρος της ζήτησης για χώρους επαγγελματικής εγκατάστασης και εμπορίου.

Η δεύτερη ενότητα προτάσεων αφορά την αναβάθμιση των υποδομών και της εικόνας της πόλης. Για την εικόνα της πόλης το πρόγραμμα επεξεργάστηκε ένα σύνολο παραδειγματικών εικαστικών παρεμβάσεων που αφορούν τις εισόδους στο ιστορικό κέντρο, δενδροφυτεύσεις και πεζοδρομήσεις, καθώς και τον κινητό εξοπλισμό της πόλης. Οι υποδομές αυτές συνοδεύουν τα έργα ανάπλασης, με στόχο να προσδώσουν πρόσθετη ποιότητα στα κτιριακά έργα. Επιπλέον όμως περιλαμβάνονται έργα συνέχειας που σχετίζονται με τη νέα δυτική είσοδο, τον κόμβο των δικαστηρίων, τη μετεγκατάσταση του παλιού σιδηροδρομικού σταθμού και τη διαμόρφωση του πάρκου.

Η τρίτη ενότητα προτάσεων αφορά θεσμικές ρυθμίσεις που διευκολύνουν την επιχειρηματική εγκατάσταση και τη συνεργασία ιδιωτικού και δημόσιου τομέα. Οι προτάσεις επικεντρώνονται στη συστηματική διατύπωση των θεσμικών δυνατοτήτων παρέμβασης σε αστικές περιοχές (εμπορικά κέντρα, ιστορικούς τόπους, κλπ.). Ιδιαίτερη προσοχή δίνεται στις δημόσιες παρεμβάσεις κανονιστικού χαρακτήρα στις χρήσεις γης και στα περιθώρια ενεργοποίησης του ιδιωτικού τομέα.

A. ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΕΜΒΕΛΕΙΑΣ

- (1) Η περιοχή της πλατείας Χρηματιστηρίου και των Λαδάδικων.
- (2) Η ανάπλαση διατηρητέων κτισμάτων για την υποδοχή εδρών επιχειρήσεων, τραπεζών και διεθνών οργανισμών.
- (3) Η διαμόρφωση περιοχής φεστιβαλικών εκδηλώσεων, δραστηριοτήτων κινηματογράφου και τηλεόρασης σε διατηρητέα της δυτικής επέκτασης του κέντρου.
- (4) Αντιμετώπιση νέας ζήτησης γραφείων και εμπορίου στη δυτική επέκταση του κέντρου της πόλης.

B. ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΕΙΚΟΝΑΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

- (5) Οριοθέτηση και οπτική ανάδειξη των εισόδων του ιστορικού κέντρου.
- (6) Διαμόρφωση αρχαιολογικών περιπάτων.
- (7) Εκτεταμένες πεζοδρομήσεις, δενδροφυτεύσεις και εξοπλισμός του κέντρου.
- (8) Διαμόρφωση πάρκου, νέας δυτικής εισόδου και του κόμβου δικαστηρίων.
- (9) Επαναπροσδιορισμός της οπτικής σχέσης του λιμανιού με την περιβάλλουσα περιοχή.
- (10) Ανάπτυξη νέων υποδομών επικοινωνίας και μεταφοράς πληροφορίας με τεχνολογία οπτικών ινών στο κέντρο.

Γ. ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΗΣ ΤΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

- (11) Ίδρυση Οργανισμού αποκατάστασης και αξιοποίησης διατηρητέων κτισμάτων.
- (12) Ίδρυση Οργανισμού συνεργασίας ιδιωτικών-δημοσίων επενδύσεων και συναφείς δράσεις προσέλκυσης ιδιωτικών επενδύσεων.

Δ. ΕΡΓΑ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΚΑΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΩΝ

- (13) Εκδοση οδηγού προβολής του εμπορικού κέντρου.
- (14) Προκήρυξη εθνικών και διεθνών αρχιτεκτονικών διαγωνισμών.
- (15) Συστηματική ενημέρωση επενδυτών (κατασκευαστικών εταιρειών, μεγάλων επιχειρήσεων, διεθνών οργανισμών).

Η πληροφορία αυτή αποτελεί το πλαίσιο για τη διατύπωση λύσεων για τρόπους απεμπλοκής από θεσμικά αδιέξοδα ή επικαλύψεις αρμοδιοτήτων ανάμεσα σε φορείς (πχ. δημιουργία ειδικών φορέων ή εταιριών, κλπ.) με ειδική μνεία στην περίπτωση των φορέων και των έργων του Προτύπου Σχεδίου. Ακόμα, εντοπίστηκαν ειδικά ζητήματα για τους τρόπους συνεργασίας δημοσίου και ιδιωτικού τομέα στα πλαίσια αστικών αναπλάσεων. Εξετάστηκε η δυνατότητα ίδρυσης ειδικού φορέα για την προστασία και αξιοποίηση της πολιτιστικής κληρονομιάς καθώς και τις δυνατότητες παροχής κινήτρων για την συντήρηση και προστασία των παραδοσιακών κτισμάτων, αλλά και συμπληρωματικές δράσεις, όπως είναι η ρύθμιση της στάθμευσης αυτοκινήτων και των οδικών σημάνσεων.

Η τέταρτη ενότητα προτάσεων αφορά την προβολή του ΠΣ και της πόλης. Εδώ η προσέγγιση επικεντρώνεται στην επιλογή αποδεκτών, τα μέσα προβολής, και τον χαρακτήρα του υλικού για την προβολή της ανάπλασης και της πόλης. Στόχος της προβολής είναι να καταστήσει στους επιλεγόμενους αποδέκτες γνωστές τις ποιότητες της Θεσσαλονίκης ως τόπου εγκατάστασης. Σε ένα δεύτερο επίπεδο, η προβολή αποκτά έμμεσο χαρακτήρα και διοχετεύεται μέσω εθνικών και ευρωπαϊκών αρχιτεκτονικών διαγωνισμών και εκθέσεων. Οι προτάσεις αφορούν την παραδειγματική επεξεργασία και προκήρυξη τριών αρχιτεκτονικών διαγωνισμών, με την περιγραφή του αντικειμένου, το κτιριολογικό πρόγραμμα, τον τρόπο παρουσίασης, τη διαδικασία κρίσης, κλπ.

Τα 4 επίπεδα παρεμβάσεων και ρυθμίσεων οριοθετούν τη διασύνδεση του ΠΣ και των έργων ανάπλασης με τον εμπλουτισμό των λειτουργιών του κέντρου της Θεσσαλονίκης: υποδοχείς δραστηριοτήτων, εικόνα της πόλης, συνεργασία ιδιωτικού και δημόσιου τομέα, προβολή, είναι συμπληρωματικά στοιχεία μιας συνολικής στρατηγικής που ξεκινάει από το ΠΣ και ορίζει προεκτάσεις και μορφές συνέχειας για άλλες τοπικές, κοινοτικές, και εθνικές δράσεις.

3. Το Πρότυπο Σχέδιο και ο μητροπολιτικός ρόλος της Θεσσαλονίκης

Με λίγες εξαιρέσεις, η προβληματική αυτή έμεινε στο περιθώριο του ΠΣ. Η συμμετοχή του ΑΠΘ στο πρόγραμμα διεκόπη. Τα προβλήματα της προσέκλυσης, της διαχείρισης των χρήσεων γης, οι θεσμικές παρεμβάσεις στην επιχειρηματική εγκατάσταση, η προβολή ως δράση επικοινωνίας που προσδιορίζει τους χρήστες και τον τελικό χαρακτήρα της ανάπτυξης, η διαπλοκή του ΠΣ με τη γενικότερη στρατηγική για την ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης, η εμβάθυνση στις κοινωνικές και οικονομικές διαστάσεις των έργων ανάπτυξης, όλα αυτά έμειναν στο περιθώριο της ανάπτυξης.

Δεν έχει επαρκώς τονισθεί ότι το Πρότυπο Σχέδιο χρηματοδοτήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 10 του κανονισμού του Ευρωπαϊκού Ταμείου Περιφερειακής Ανάπτυξης, χρηματοδότηση που είναι μέρος των διαρθρωτικών ταμείων. Αποτελεί επομένως μία δράση κοινωνικής και οικονομικής συνοχής στο πεδίο των πόλεων, με στόχο να εγκαταστήσει μηχανισμούς αστικής αναβάθμισης και να εκπαιδεύσει στη διαχείριση της οικονομικής και τεχνολογικής αναδιάρθρωσης των πόλεων. Αυτό το νόημα είχε η προγραμματική σύνδεση των έργων ανάπτυξης που προέβλεπε το Σχέδιο με τη δημιουργία ενός σύγχρονου επιχειρηματικού περιβάλλοντος στο κέντρο της πόλης. Το Πρότυπο Σχέδιο, ως έργο πολεοδομικής αναβάθμισης, οφείλει να κριθεί από το είδος του περιβάλλοντος και του αστικού χώρου που έχει διαμορφώσει.

Παρά τους διατυπωμένους στόχους, δεν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι δράσεις του Σχεδίου συνέβαλαν ώστε να κερδίσει η πόλη κινητές επενδύσεις στο τομέα των επιχειρηματικών υπηρεσιών (έρευνας αγοράς, διαφήμιση, γραφικές τέχνες, λογιστική, επαγγελματική επιμόρφωση, προγραμματισμός παραγωγής, χρηματιστηριακές υπηρεσίες, τράπεζες, ασφάλειες, κπλ), που αποτελούν πάνω από το 60% του συνόλου των διεθνών κινητών επενδύσεων στον ευρωπαϊκό χώρο. Αντίθετα, με την ανάπτυξη τα Λαδάδικα και άλλες περιοχές μετασηματίστηκαν γρήγορα σε ζώνες διασκέδασης και αναψυχής.

Σήμερα έχει επιβεβαιωθεί η βασική υπόθεση που διατυπώσαμε, ότι το ΠΣ θα θέσει σε λειτουργία ένα μηχανισμό προσέλκυσης και αναδιάταξης των λειτουργιών και χρήσεων γης του κέντρου. Τα Λαδάδικα μαρτυρούν την διασύνδεση των ιδιωτικών με τις δημόσιες επενδύσεις, το μοχλό που

προσφέρουν οι δημόσιες παρεμβάσεις στην κινητοποίηση ιδιωτικών επενδύσεων και στην επιχειρηματική δραστηριότητα. Η διασύνδεση αυτή πραγματοποιήθηκε χωρίς σχεδιασμό, χωρίς θεσμική ρύθμιση, από την αγορά, τους μηχανισμούς της γαιοπροσόδου και του ανταγωνισμού. Εστιατόρια, μπάρ, κέντρα διασκέδασης είναι οι χρήσεις που κυριαρχούν στο πιά ολοκληρωμένο τμήμα της ανάπλασης. Είναι τοπικές λειτουργίες, απευθύνονται στον πληθυσμό της πόλης και προσεκλύονται σε κάθε περιοχή μόλις ολοκληρώνεται η αποκατάσταση των κτισμάτων και του δημόσιου χώρου.

Η σύγκριση των δραστηριοτήτων πριν και μετά την ανάπλαση μεταφέρει αρκετά αρνητικά στοιχεία. Αντικαταστάθηκαν δραστηριότητες χονδρεμπορίου και βιοτεχνίας, που τις χαρακτήριζε το χαμηλό κόστος λειτουργίας, από δραστηριότητες υπηρεσιών πολυτελείας, πληθωριστικές, που συνέβαλαν στην άνοδο του κόστους λειτουργίας της περιοχής. Αυτές είναι αρνητικές εξελίξεις για την οικονομική δυναμική του κέντρου της πόλης. Πολύ περισσότερο καθώς οι μελέτες για την κινητικότητα των διεθνών επενδύσεων δείχνουν ότι τα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα της Βόρειας Ελλάδας εξακολουθούν να σχετίζονται με το σχετικά χαμηλό κόστος λειτουργίας των οικονομικών δραστηριοτήτων.

Το ΠΣ και η ανάπλαση έθεσαν σε λειτουργία ένα μηχανισμό προσέλκυσης νέων δραστηριοτήτων. Διαμορφώθηκε μια νέα πραγματικότητα στο κέντρο που απέχει από τον στόχο του αναβαθμισμένου επιχειρηματικού περιβάλλοντος. Πιστεύω ότι η εκ των υστέρων αξιολόγηση πρέπει να φέρει στην επιφάνεια αναλυτικά στοιχεία για αυτές τις πλευρές της λειτουργίας του Προτύπου Σχεδίου. Οι εμπειρίες από την ανάπλαση και τα ορατά πλέον αποτελέσματα της θα επιτρέψουν ένα πιά σύνθετο χειρισμό μελλοντικών παρεμβάσεων, όπου ανακατασκευή κτισμάτων, χρήσεις γης και μηχανισμοί προσέλκυσης θα αποτελέσουν συνδεδεμένα αντικείμενα πολεοδομικής ρύθμισης. Το αίτημα για ένα σύγχρονο επιχειρηματικό περιβάλλον στο κέντρο της πόλης παραμένει επίκαιρο και το ΠΣ έχει προσφέρει σημαντικές θετικές και αρνητικές εμπειρίες για το τρόπο που μπορούμε να επιτύχουμε αυτό το στόχο.