



Οι αστικές αναπλάσεις στη σύγχρονη πολεοδομική πρακτική: Το παράκτιο μέτωπο της Λεμεσού

Γιάννος Παυλίδης, Ειρήνη Κωνσταντίνου - 06/04/2022

Ερευνητική Εργασία

ΙΔΡΥΜΑ: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

ΤΜΗΜΑ: Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

ΦΟΙΤΗΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ: Γιάννος Παυλίδης, Ειρήνη Κωνσταντίνου

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΕΣ: Ειρήνη Κλαμπατσέα (αναπληρώτρια καθηγήτρια), Κωνσταντίνα Βαλεριάνου (Εργαστηριακό Διδακτικό Προσωπικό)

ΗΜΕΡΑ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ: 13/02/2020

Στην ιστορία των πόλεων, ο αστικός σχεδιασμός και τα μεγάλα έργα αστικών αναπλάσεων εμφανίζονται ως απόρροια της οικονομικής τους ανάπτυξης. Σηματοδοτώντας την εποχή της παγκοσμιοποίησης και του εντεινόμενου ανταγωνισμού μεταξύ των ευρωπαϊκών πόλεων, η διαδικασία αυτή μοιάζει να έχει αναστραφεί. Ο αστικός σχεδιασμός εμφανίζεται να λειτουργεί συνειδητά ως μέσον ανάπτυξης των οικονομιών των πόλεων, με την επιδίωξη προσέλκυσης ιδιωτικών επενδύσεων. Στην Κύπρο, ο σχεδιασμός του χώρου δεν έπαιξε τον ρόλο που θα μπορούσε και θα όφειλε να παίξει, όσον αφορά κυρίως τον συντονισμό πολιτικών σε διαφορετικούς τομείς και διοικητικά επίπεδα, και κατ' επέκταση την εύστοχη και αποτελεσματική κατεύθυνση των αστικών αναπλάσεων στον αστικό χώρο. Το πρόβλημα αυτό συνδέεται μεταξύ άλλων με την απουσία μιας αποτελεσματικής κάθετης και οριζόντιας συνεργασίας μεταξύ των τομεακών πολιτικών, καθώς επίσης με θεσμικές και διοικητικές ανεπάρκειες του συστήματος του πολεοδομικού χωρικού σχεδιασμού αντίστοιχα. Ως αποτέλεσμα, τα τελευταία χρόνια η Επαρχία Λεμεσού παρουσιάζει ένα νέο αναπτυξιακό πρότυπο, σύμφωνα με το οποίο οι αστικές αναπλάσεις φέρουν γραμμική ανάπτυξη κατά μήκος του παράκτιου μετώπου, και δεν αποτελούν κατεύθυνση ή στρατηγική προτεραιότητα ενός ευρύτερου αναπτυξιακού σχεδιασμού, ενώ παράλληλα το φαινόμενο δεν διαχέεται στον αστικό χώρο, ενισχύοντας τις χωροκοινωνικές ανισότητες και τις ασυνέχειες εκεί. Η θέση αυτή αποτελεί και τη βασική -προς διερεύνηση- υπόθεση εργασίας της παρούσας έρευνας.

Η αστική ανάπτυξη άλλαξε τη μορφή και την κλίμακά της. Στο πλαίσιο της διεθνοποίησης των οικονομικών δραστηριοτήτων, τα οικονομικά κέντρα προσείλκυσαν μεγάλα έργα αστικών αναπλάσεων, με σκοπό την ενίσχυση της συμβολικής εικόνας της πόλης και τη δημιουργία ενός επενδυτικά ελκυστικού σε παγκόσμιο επίπεδο αστικού περιβάλλοντος. Αναδύθηκε, έτσι, ένα νέο διεθνές πρότυπο που αποτυπώνει τη σχέση της αστικής οικονομικής ανάπτυξης με το αστικό τοπίο, καθιστώντας τόν αστικό και αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, μέσο προσέλκυσης του κεφαλαίου. Η παρούσα ερευνητική εργασία πραγματεύεται τις μεγάλες αστικές αναπλάσεις στη σύγχρονη πολεοδομική πρακτική και το πώς εκφράζονται στο παράκτιο μέτωπο της Λεμεσού, βάσει ευρωπαϊκών προγραμμάτων και ιδιωτικών επενδύσεων.



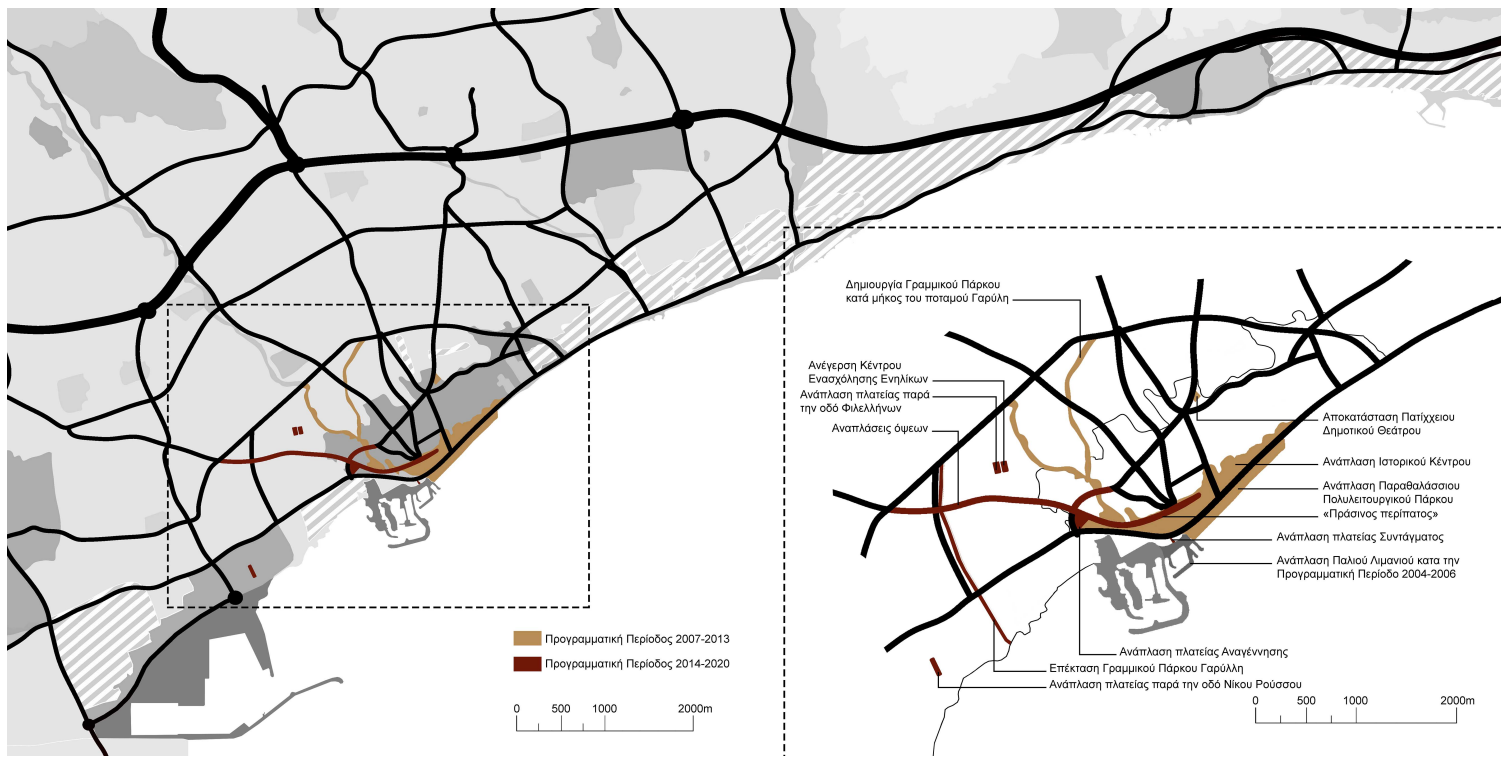
Εικόνα 1: Η υφιστάμενη εικόνα της Επαρχίας Λεμεσού (Πηγή: Φωτογραφία ερευνητικής ομάδας).

Η εν λόγω εργασία διαρθρώνεται σε τέσσερις άξονες διερεύνησης, παράλληλους, αλληλοτροφοδοτούμενους και αλληλοεξαρτώμενους.

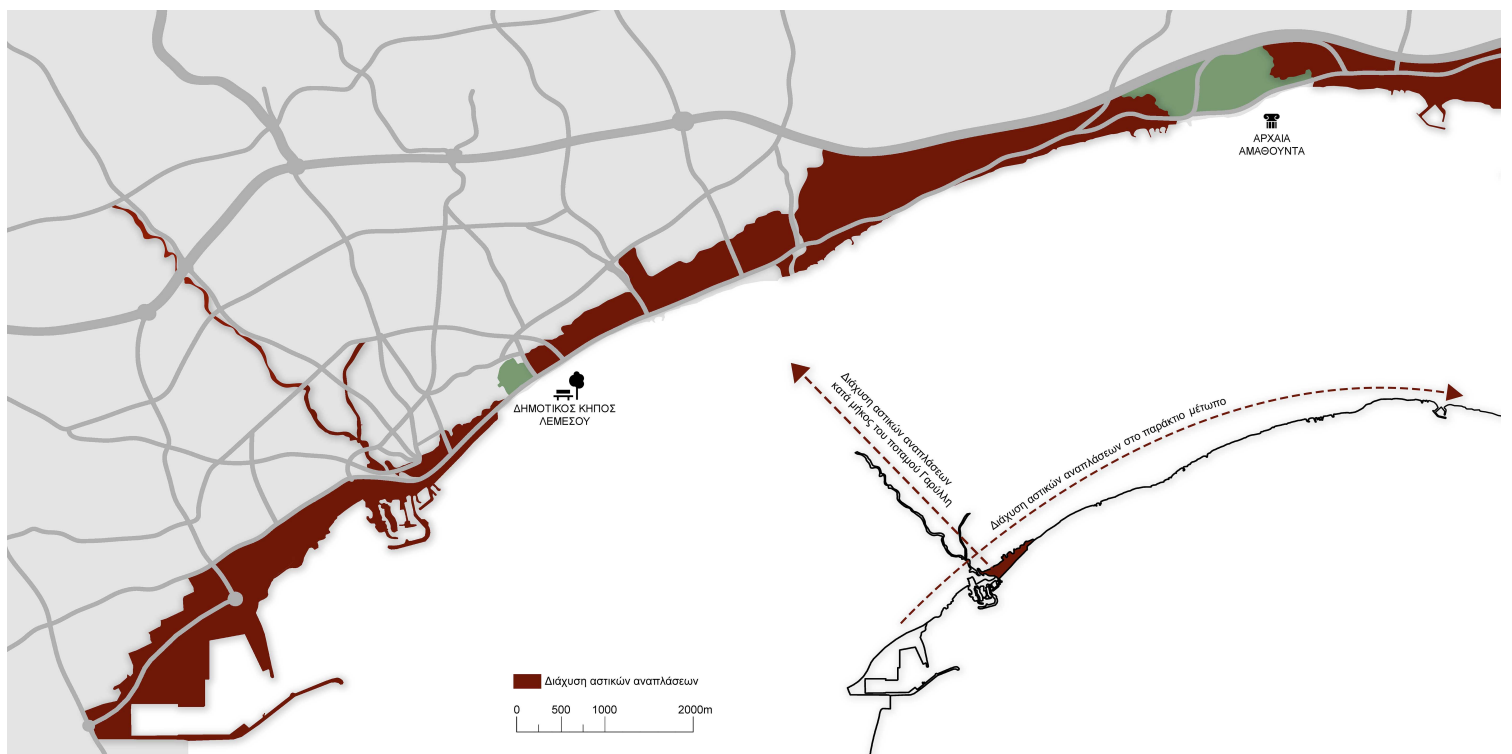
Στο πρώτο επίπεδο διερεύνησης, προσεγγίζεται η έννοια της αστικής ανάπλασης τόσο θεωρητικά όσο και ως προς τις πρακτικές εφαρμογές της, μέσα από δύο χρονικές περιόδους, αυτή των πρώτων μεταπολεμικών χρόνων και εκείνη της σύγχρονης περιόδου. Εξετάζεται ο όρος της αστικής ανάπλασης ως ένας πολυδιάστατος, πολύπλοκος και συχνά αμφιλεγόμενος όρος, που παρουσιάζει πληθώρα εκφάνσεων και

εξαρτάται τόσο από τον χρόνο όσο και από τη χώρα που πραγματοποιείται, αποσκοπώντας στην αποσαφήνιση των χωροκοινωνικών επιπτώσεων που επέφεραν τα έργα αστικών αναπλάσεων στο διάβα του χρόνου. Παράλληλα, διερευνήσαμε τις αστικές αναπλάσεις στο πλαίσιο των ευρωπαϊκών πολιτικών, εντοπίζοντας τις προτεραιότητες που θέτουν τα στρατηγικά πλαίσια και έγγραφα που εκπονεί η ΕΕ, ώστε να διακρίνουμε τους βασικούς άξονες προτεραιότητας που προωθεί μέσα από τη συγχρηματοδότηση έργων αστικής ανάπλασης στις ευρωπαϊκές περιφέρειες. Ακολούθως, καταγράψαμε τις χωροκοινωνικές ανισότητες και ασυνέχειες των διαρθρωτικών ενισχύσεων στον ευρωπαϊκό χώρο. Εν συνεχεία, εντοπίσαμε τις χωροκοινωνικές επιπτώσεις που προκλήθηκαν από τις πολιτικές αστικών αναπλάσεων των προηγούμενων χρόνων και εντατικοποιήθηκαν λόγω του ενιαίου αστικού συστήματος και της ενοποίησης της εσωτερικής ευρωπαϊκής αγοράς.

Σε δεύτερο επίπεδο, αρχικά αναλύσαμε την υφιστάμενη κοινωνικοοικονομική κατάσταση της Κύπρου, μέσα από την ιστορική αναδρομή και τα πληθυσμιακά και αναπτυξιακά δεδομένα, με στόχο την αποτύπωση της σημερινής της εικόνας. Η γεωπολιτική σπουδαιότητα και η στρατηγική της θέση ανέκαθεν αποτέλεσαν πόλο έλξης διαφόρων κατακτητών, ενώ η εύρεση ενεργειακών κοιτασμάτων στην Αποκλειστική Οικονομική Ζώνη της Κύπρου συνιστά δυναμική συνθήκη για τον επαναπροσδιορισμό των διεθνών της σχέσεων. Έπειτα, αναφερόμαστε στο πολεοδομικό σύστημα της Κύπρου, αποσαφηνίζοντας το περιεχόμενο των αναπτυξιακών σχεδίων και τον ρόλο που διαδραματίζουν στην πολεοδομική πρακτική του νησιού. Παράλληλα, επικεντρωθήκαμε στην πολιτική που ακολουθείται αναφορικά με τις αστικές αναπλάσεις, βάσει των ευρωπαϊκών προγραμμάτων. Δόθηκε έμφαση στους θεματικούς στόχους που καθορίζει η Συμφωνία Εταιρικής Σχέσης, το ευρύτερο στρατηγικό πρόγραμμα της Κύπρου στο πλαίσιο της αξιοποίησης των Ευρωπαϊκών Διαρθρωτικών και Επενδυτικών Ταμείων, ενώ, σύμφωνα με τους άξονες προτεραιότητας που θέτει το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα και Αειφόρος Ανάπτυξη», διερευνήθηκαν τα έργα αστικών αναπλάσεων ως προς το πλήθος τους ανά Επαρχία, καθώς και ως προς την οικονομική βαρύτητα που δίνεται, με στόχο την εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τους τομείς που προωθούνται και την χωρική κατανομή των ευρωπαϊκών ενισχύσεων στο νησί. Ωστόσο, η σταδιακή εγκατάλειψη του μακροπρόθεσμου σχεδιασμού και η ανάγκη για ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του νησιού, σύμφωνα με τις ευρωπαϊκές κατευθύνσεις, έχει ως αποτέλεσμα ο αστικός σχεδιασμός να χρησιμοποιείται συνειδητά ως «καταλύτης» και «εργαλείο» ανάπτυξης των οικονομιών, αστικών και περιφερειακών, υλοποιώντας μεγάλα έργα αστικών αναπλάσεων (LUDs). Η φιλοσοφία τους έγκειται στη γρήγορη υλοποίηση έργων, ως την κύρια προτεραιότητα για τη σύγχρονη αστική ανάπτυξη και ως μέσο προσέλκυσης ξένων επενδυτών. Εντοπίσαμε, επίσης, παραδείγματα μεγάλων αστικών αναπλάσεων που πραγματοποιήθηκαν το τελευταίο διάστημα στην Κύπρο, με στόχο τον εντοπισμό των χωροκοινωνικών επιπτώσεων και ασυνεχειών, που προκλήθηκαν από τις διαρθρωτικές ενισχύσεις σε εθνικό επίπεδο. Ακολούθως, αναλύσαμε τα κριτήρια επιλογής της Επαρχίας Λεμεσού ως χαρακτηριστικό παράδειγμα για την απαρχή του φαινομένου των μεγάλων αστικών αναπλάσεων στην Κύπρο.



Εικόνα 2: Χάρτης αστικών αναπλάσεων βάσει ευρωπαϊκών πολιτικών (Πηγή: Δήμος Λεμεσού, 2020 - Ιδία Επεξεργασία).



Εικόνα 3: Χάρτης διάχυσης αστικών αναπλάσεων (Πηγή: Δήμος Λεμεσού, 2020 - Ιδία Επεξεργασία).

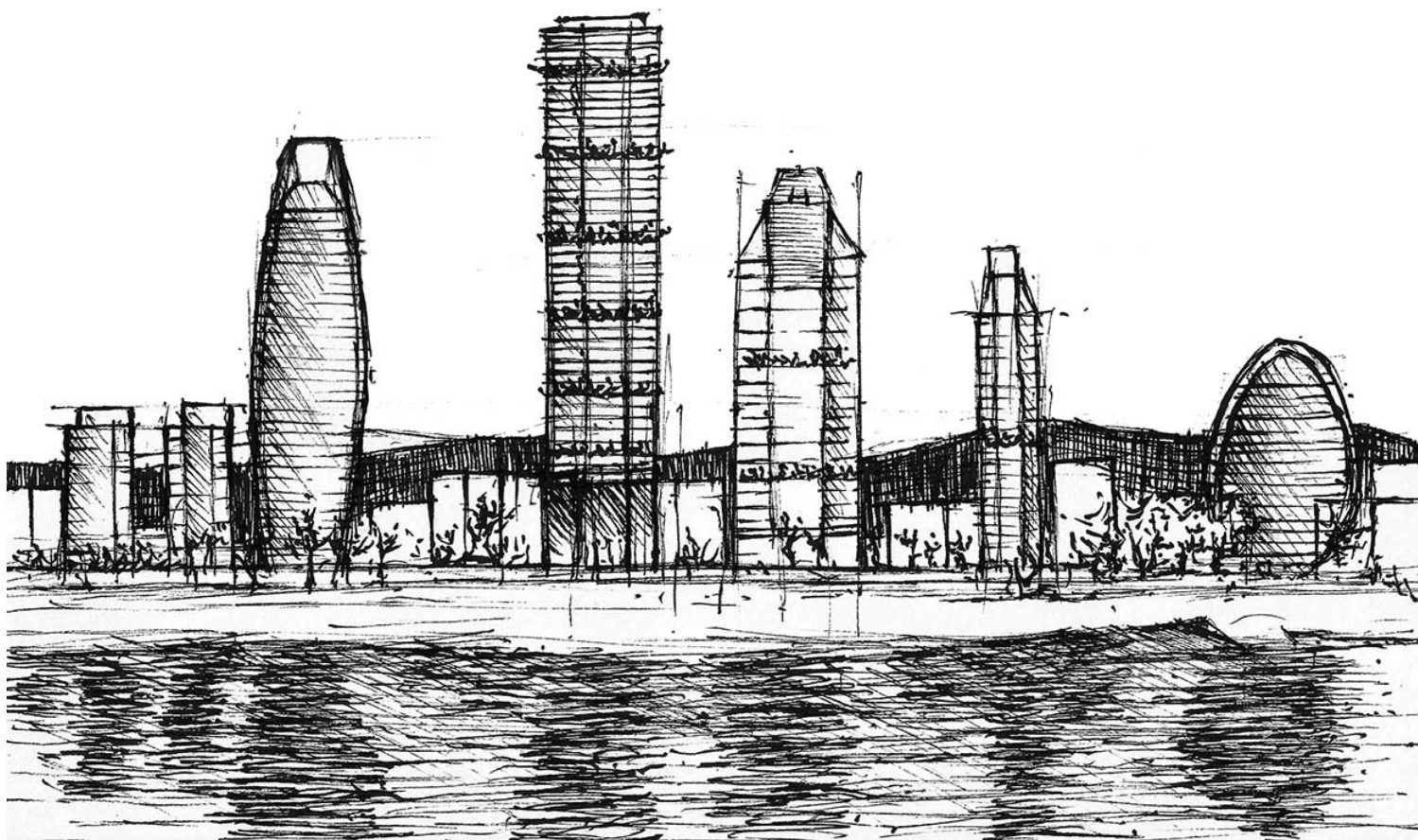
Σε τρίτο επίπεδο, εμβαθύνουμε στην κοινωνικοοικονομική κατάσταση της Επαρχίας Λεμεσού, μέσα από την ιστορική και πολεοδομική της εξέλιξη και μέσα από στατιστικά στοιχεία. Η εικόνα της Επαρχίας παρουσιάζει ανάκαμψη από την οικονομική κρίση των προηγούμενων χρόνων, αφού διαδραματίζει σημαντικό ρόλο ως πυλώνας οικονομικής ανάπτυξης του νησιού. Το λιμάνι της Επαρχίας Λεμεσού αποτελεί το κεντρικό λιμάνι της χώρας από το 1974 και μετά, γεγονός που, σε συνάρτηση με τη γεωστρατηγική της θέση, την καθιστά διεθνές επιχειρηματικό και ναυτιλιακό κέντρο. Διερευνήσαμε το χαρτογραφικό υλικό, δηλαδή τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, τις πολεοδομικές ζώνες και τα κίνητρα που δίνονται στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού, καθώς και τα διατηρητέα κτήρια που εμφανίζονται στο Σχέδιο Περιοχής Κέντρου, που αφορά το ιστορικό κέντρο. Αναλύθηκαν οι τροποποιήσεις που πραγματοποιήθηκαν στο υφιστάμενο ΤΣΛ, ως απόρροια ενός ευέλικτου αστικού σχεδιασμού, με στόχο την ανέγερση έργων και την προσέλκυση ξένου κεφαλαίου.

Εκπονήθηκαν, λοιπόν, με αφορμή τις μεγάλες αστικές αναπλάσεις της Λεμεσού, διάφορα υποστηρικτικά Πλαίσια για να καλύψουν το κενό από τη μη σύνταξη νέου ΤΣΛ, σχετικά με το νέο αναπτυξιακό πρότυπο αστικών αναπλάσεων που εφαρμόζεται στο σύνολο της χώρας. Το σύνολο των έργων που υλοποιήθηκαν την προηγούμενη προγραμματική περίοδο, καθώς και αυτά που προγραμματίζονται και συγχρηματοδοτούνται από ευρωπαϊκά κονδύλια, εντοπίστηκαν στο παράκτιο μέτωπο του Δήμου Λεμεσού, ομοίως και οι μεγάλες αστικές αναπλάσεις ιδιωτικών επενδύσεων.

Σε τέταρτο και τελευταίο επίπεδο, αναλύσαμε τα έργα που υλοποιήθηκαν βάσει ευρωπαϊκών πολιτικών, κατά την προηγούμενη, την υφιστάμενη και την επερχόμενη προγραμματική περίοδο. Επίσης, αναλύσαμε την αρχή της διαδικασίας των μεγάλων αστικών αναπλάσεων, με την εμφάνιση του πρώτου ψηλού κτηρίου, που αποτέλεσε το έναυσμα για την υιοθέτηση του νέου αναπτυξιακού προτύπου στον Δήμο Λεμεσού, καθώς και την κοινωνικοοικονομική κατάσταση της περιόδου. Ακολούθως, διερευνήσαμε την επιλογή της χωροθέτησης των ψηλών κτηρίων στον Δήμο, παρατηρώντας την ένταση που παρουσιάζει το φαινόμενο κυρίως επί του παράκτιου μετώπου. Διακρίναμε τις χωροκοινωνικές επιπτώσεις και ασυνέχειες των αστικών αναπλάσεων στα χαμηλά οικονομικά στρώματα, και την κυριαρχία του ιδιωτικού τομέα στην πολεοδομική πρακτική στο σύνολο του Δήμου, και κατ' επέκταση της Επαρχίας.



Εικόνα 4: Αποψη της υφιστάμενης κατάστασης μέσα από την πόλη (Πηγή: Σκίτσο ερευνητικής ομάδας).



Εικόνα 5: Αποψη της επερχόμενης εικόνας του παράκτιου μετώπου (Πηγή: Σκίτσο ερευνητικής ομάδας).

Τέλος, συνθέτοντας τα πορίσματα και τις διαπιστώσεις των επιμέρους θεματικών ενοτήτων της έρευνας, εξάγουμε τις προϋποθέσεις των διαδικασιών μεγάλων αστικών αναπλάσεων στο παράκτιο μέτωπο. Η κατάρτιση ενός στρατηγικού σχεδίου, που θα ιεραρχεί τα βασικά ζητήματα που εντοπίστηκαν μέσα από την ανάλυση των διαδικασιών των μεγάλων αστικών αναπλάσεων -που υλοποιούνται είτε με τη συγχρηματοδότηση της ΕΕ είτε μέσω ιδιωτικού κεφαλαίου και θα θέτει χρονικές προτεραιότητες-, αποτελεί πρωταρχική ανάγκη της πολεοδομικής πρακτικής στην Επαρχία Λεμεσού. Το στρατηγικό σχέδιο θα υλοποιείται δίνοντας έμφαση αρχικά στη ρύθμιση των ιδιωτικών επενδύσεων, που επηρεάζουν άμεσα τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ακολούθως στη δημιουργία περιβάλλοντος συνεργασίας ανάμεσα στους Δήμους και στους φορείς σχεδιασμού, και τέλος θα ανασύρει κατάλληλα σχεδιαστικά εργαλεία, όπως διαδικασίες διαβούλευσης για τη δημιουργία και τεκμηρίωση master plan. Τα τρία επίπεδα εφαρμογής του στρατηγικού σχεδίου θα πρέπει να βασίζονται σε μηχανισμούς και δομές παρατήρησης και αξιολόγησης της πολιτικής αστικών αναπλάσεων. Οι μηχανισμοί αυτοί θα αποτελούν μια συνεχή διαδικασία, μέσω της οποίας θα ελέγχεται η πρόοδος σε σχέση με τους στόχους και τα επιθυμητά αποτελέσματα, τα οποία συχνά τροφοδοτούν τη διαδικασία και τις μελλοντικές τους πρακτικές.

Για την κατανόηση και ερμηνεία της έκφρασης των αστικών αναπλάσεων στην Επαρχία Λεμεσού, πραγματοποιήθηκε εκτεταμένη πρωτογενής και δευτερογενής έρευνα. Συνθέτοντας το υλικό της πρωτογενούς έρευνας με αυτό της δευτερογενούς, αναγνωρίσαμε τις χωροκοινωνικές επιπτώσεις και χωρικές ασυνέχειες που επέφερε το φαινόμενο των αστικών αναπλάσεων στον Δήμο Λεμεσού, καθώς και την τόνωσή του στο σύνολο της Επαρχίας με την εξάπλωση του φαινομένου.

Εικόνα Εξυφύλλου: Η υφιστάμενη εικόνα της Επαρχίας Λεμεσού από την ακρόπολη της αρχαίας Αμαθούνας (Πηγή: Φωτογραφία ερευνητικής ομάδας).