

Πολοδομία σε κρίση

Η Κύπρος βρίσκεται σε βαθύτατη οικονομική κρίση, η οποία συνοδεύεται από σοβαρή αβεβαιότητα για την πορεία της ανάπτυξης. Ανάμεσα στα πολλά θέματα και ανησυχίες που προβάλλονται σε σχέση με αυτήν την κρίση, είναι και ο ρόλος της πολοδομίας και η συμβολή της στην όλη προσπάθεια επανεκκίνησης της ανάπτυξης. Η πολοδομία έχει ένα ιδιαίτερο αντικείμενο, που είναι η χωρική διάσταση της ανάπτυξης που εκφράζεται με τον καθορισμό πλαισίων και προτύπων ανάπτυξης, τη δημιουργία τάσεων και κατευθύνσεων ανάπτυξης, και την πρόβλεψη αναγκών και ευκαιριών σταδιακά και σε βάθος χρόνου. Η πολοδομία προσφέρει από τρία μέτωπα με τα ανάλογα αποτελέσματα και οφέλη για την πόλη:

- Το βασικό και λιγότερο ενεργό μέτωπο του ελέγχου της ανάπτυξης.
- Το πιο ουσιαστικό της οργάνωσης της ανάπτυξης στην πόλη.
- Το πιο άμεσο και δημιουργικό για την ανάπτυξη, που είναι η διαμόρφωση τάσεων και προώθηση αποτελεσμάτων ανάπτυξης.

Η πολοδομία έχει σήμερα μοναδική ευκαιρία να ανασυνταχτεί και να ξεφύγει από τον εγκλωβισμό μέσα στις διαδικασίες μιας κανονιστικής πολοδομίας. Οι ζώνες και ρυθμίσεις λειτουργούν περισσότερο ως μητρώα δικαιωμάτων ανάπτυξης, παρά ως πλαίσια

χρονολογημένων δράσεων για την πόλη. Εφόσον οι ζώνες επηρεάζουν δικαιώματα ανάπτυξης, προκύπτουν κερδοζημιές και νομικές διεκδικήσεις που αποπροσανατολίζουν το όλο σύστημα. Η έλλειψη μηχανισμών καταβολής μέρους της αξίας που δημιουργούν οι ζώνες και οι πρόνοιές τους κάνει την αναθεώρηση Ζωνών να παρουσιάζει περισσότερο ενδιαφέρον για τις αξίες ακινήτων και λιγότερο μέχρι ελάχιστο για τις ανάγκες της ίδιας της πόλης, τη διαχείριση της ανάπτυξης ως σύνολο και την αξιοποίηση ευκαιριών.

Περιορισμένη αποτελεσματικότητα

Ενδεικτικό της περιορισμένης αποτελεσματικότητας του Πολοδομικού Συστήματος να κατευθύνει την ανάπτυξη είναι το σπάταλο σε πόρους σκόρπισμα της ανάπτυξης, σε όλη σχεδόν την έκταση των αστικών συμπλεγμάτων. Για παράδειγμα, η έκταση της ευρύτερης αστικής πλέον περιφέρειας της Λευκωσίας είναι περίπου 400 τετραγωνικά χιλιόμετρα, εξοπλισμένη με δίκτυο αστικής υποδομής το οποίο πρέπει να συντηρείται, με τον έναν ή τον άλλον τρόπο, από έναν πληθυσμό περίπου 250.000 και περίπου 100.000 θέσεις εργασίας. Αναλογούν δηλαδή κατά μέσον όρο περίπου 2 μ2 ανά άτομο ή 4 μ2 ανά θέση εργασίας.

Για να μπορέσει η πολοδομία να συμ-

βάλει καθοριστικά στη δημιουργία και προώθηση ανάπτυξης, θα πρέπει τουλάχιστον δυο πολύ βασικά πράγματα να αλλάξουν:

- Πρώτον, η πολοδομία να γίνει πραγματικά αναπτυξιακή και προωθητική αναπτυξιακών δράσεων, με στροφή του πολοδομικού σχεδιασμού στην ίδια την πόλη, στην οργάνωση και στην υποδομή της. Με «οργάνωση της πόλης» εννοούμε την υποδομή, διακίνηση, στάθμευση, δικτύωση και προσβασιμότητα ανοικτών δημόσιων χώρων και ανέσεων στην πόλη, στοιχεία που ως σύνολο καθορίζουν και τις ανέσεις, την ποιότητα, την ελκυστικότητα και την αποδοτικότητα της πόλης ως κέντρο προσέλκυσης πληθυσμού, θέσεων εργασίας και παραγωγής εισοδήματος.

- Δεύτερον, εφαρμογή ενός μοντέλου ανάπτυξης για την ανάπτυξη, που να περιλαμβάνει το σύνολο των κύριων ομάδων και συντελεστών ανάπτυξης. Ανάπτυξη δεν σημαίνει μόνο αξιοποίηση τεμαχίων γης για τα οποία ενδιαφέρονται πρωτίστως οι ιδιοκτήτες και οι επιχειρηματίες ανάπτυξης, αλλά ακόμη άλλες τρεις ομάδες με ιδιαίτερα συμφέροντα: (α) Το κράτος ως φορέας δημόσιας οικονομίας με κύριο ενδιαφέρον το κόστος και όφελος της γενικής πορείας και δομής της ανάπτυξης, (β) το κοινωνικό σύνολο που δημιουργεί αγορά και καταναλωτική δύναμη αλλά και που ζει, διακινείται, και

εργάζεται στην πόλη, και διαβιώνει τις ανέσεις ή την έλλειψή τους στην πόλη, (γ) τις μελλοντικές γενιές που έχουν δικαίωμα να ζήσουν σε ένα φιλικό και υγιεινό περιβάλλον, και να μπορούν να ασκήσουν τις δικές τους επιλογές ανάπτυξης.

Η μεγαλύτερη όμως συμβολή της πολοδομίας στην επανεκκίνηση της ανάπτυξης είναι η συμβολή που πρέπει να κάνει στη δική της αναβάθμιση και στην ανάδειξη των δικών της θεμάτων και περιοχών πολιτικής και δράσεων.

Σημείωση: Περίληψη της παρουσίασης στην Ημερίδα «Η Πολοδομία σε Κρίση», που συνδιοργάνωσε ο Σύνδεσμος Πολοδόμων Κύπρου και το ΕΤΕΚ στις 14 Δεκεμβρίου 2013.



Γ. ΓΑΛΑΓΚΟΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ
Πολοδόμος,
Μέλος ΕΤΕΚ

ΣΗΜΕΡΙΝΗ BUSINESS WEEKLY

Κυρ, 26 Ιανουάριος 2014, p.7

Αποδεκτικότητα: 26/01/2014

