

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ

Εργασία πεδίου - Κωδικοποίηση της πληροφορίας σε επίπεδο κτιρίου

Υπόβαθρο : χάρτης σε κλίμακα 1:1000, ή 1:500, προερχόμενος από κτηματογράφηση, επίγεια αποτύπωση ή επεξεργασία αεροφωτογραφίας.

Χρήστος Θ. Κουσιδώνης, Σεπτέμβριος 2015

Εισαγωγή.

Η εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης ενός οικισμού, μιας 'Πολεοδομικής ενότητας' ή ενός τμήματος οικισμού, με ενδεχόμενη επέκταση του σχεδίου ή του 'οριοθετημένου' τμήματος του οικισμού, περιλαμβάνει μια αρχική φάση **αναγνώρισης - ανάλυσης της υπάρχουσας κατάστασης**. Η αρχική αυτή φάση είναι άμεσα (και αμφίδρομα) συναρτημένη με την εκπόνηση μιας αρχικής, **προκαταρκτικής μελέτης ή προμελέτης** (που, ενδεχομένως, περιλαμβάνει και τη σύνταξη εναλλακτικών σχεδίων). Πράγματι, σε τυπικό ή συμβατικό επίπεδο, η πρώτη φάση της μελέτης κατά κανόνα περιλαμβάνει και ένα στάδιο προκαταρκτικής μελέτης ή 'Προμελέτης'. Αυτό πχ. καθορίζουν οι 'τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης πολεοδομικών μελετών' (απόφ. 5731/1146 της 23.2/15.2.2000, ΦΕΚ 329 Β').

Το στάδιο της προμελέτης, ιδιαίτερα στην περίπτωση που προβλέπεται και επέκταση, επιδρά και στο στάδιο της ανάλυσης κατά το ότι συνεπάγεται τη συλλογή λεπτομερών στοιχείων για την περιοχή της επέκτασης (ή των εναλλακτικά προτεινόμενων περιοχών επέκτασης) αλλά και εισφέρει νέα δεδομένα για την ανάλυση.

Προφανώς, ένα αρχικό στάδιο της φάσης της ανάλυσης είναι η συλλογή της χρήσιμης πληροφορίας (συλλογή στοιχείων).

Η σχέση καταγραφής – ανάλυσης – πρότασης.

Η συλλογή-καταγραφή στοιχείων, σε κάθε περίπτωση, έχει σχέση με το είδος της μελέτης με το οποίο ασχολούμαστε.

Εδώ μας ενδιαφέρει η περίπτωση της μελέτης που επικεντρώνεται στη σύνταξη αυτού που ονομάζεται **Ρυμοτομικό Σχέδιο**, δηλαδή του σχεδίου που ορίζει με ακρίβεια τα όρια των δρόμων και των άλλων κοινόχρηστων χώρων, τα όρια των χώρων για τις Κοινωφελείς χρήσεις (εκπαίδευση, υγεία, πρόνοια κλπ) και τα όρια των εν γένει δομήσιμων χώρων. Στο ίδιο αυτό σχέδιο παρουσιάζονται και οι επιτρεπόμενες χρήσεις και οι λεγόμενοι 'όροι και περιορισμοί δόμησης' για όλους τους δομήσιμους χώρους (όχι μόνο για τους χώρους για τις κοινωφελείς χρήσεις).

Στο πλαίσιο του ελληνικού συστήματος χωρικού σχεδιασμού και από το 1983 και τον νόμο 1337/83 η σύνταξη του Ρυμοτομικού Σχεδίου αποτελούσε μέρος μιας ευρύτερης μελέτης που ονομαζόταν **Πολεοδομική Μελέτη**. Το ίδιο ίσχυε και με προβλεπόμενα με τον νόμο 2508/1997. Η Πολεοδομική Μελέτη ήταν εντασσόταν σε ένα γενικότερο σύστημα μελετών για τον χώρο. Το άμεσα 'υπερκείμενο' επίπεδο πολεοδομικού σχεδίου, κατά τον νόμο 2508, περιελάμβανε το λεγόμενο Γενικό

Πολεοδομικό Σχέδιο (**Γ.Π.Σ.**) ή το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (**Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.**).

Κατά την ιεραρχία των σχεδίων και την ορολογία που εισήγαγε ο νόμος 4269/2014 το επίπεδο που μας ενδιαφέρει αντιστοιχεί στη μελέτη για το **Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής**. Το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής του νέου αυτού νόμου αντιστοιχεί στην Πολεοδομική μελέτη και την **Πράξη Εφαρμογής** της Πολεοδομικής Μελέτης των νόμων 1337/1983 και 2508/1997.

Το ΓΠΣ και το ΣΧΟΟΑΠ που αναφέρθηκαν παραπάνω αντιστοιχούν στο Τοπικό Χωρικό Σχέδιο του ν. 4269/2014.

Για κάθε περίπτωση μελέτης που καταλήγει σε πρόταση, πρέπει να μπορούμε να καλύψουμε **τις απαιτήσεις** για τη σύνταξη όλων των φάσεων, και ιδιαίτερα **της πρότασης**, της συγκεκριμένης μελέτης. Στην περίπτωση μιας 'Πολεοδομικής Μελέτης', όπως ορίζεται στη σύγχρονη ελληνική νομοθεσία, πρέπει να μπορούμε να καλύψουμε **τις απαιτήσεις** για τη σύνταξη όλων των φάσεων, και ιδιαίτερα **της πρότασης**, της Πολεοδομικής Μελέτης.

Η πληροφορία που απαιτείται.

Η πληροφορία που αφορά στο χώρο και ενδιαφέρει στην εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης μιας περιοχής περιλαμβάνει στοιχεία διάφορων κατηγοριών:

- Στοιχεία για τις προτάσεις - κατευθύνσεις των υπερκείμενων βαθμίδων σχεδιασμού, ιδιαίτερα του **Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ)** ή του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (**Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.**) (κατά την ορολογία του ν. 2508/1997) ή του **Τοπικού Χωρικού Σχεδίου** (ή **Τ.Χ.Σ.**, κατά την ορολογία του ν. 4269/2014). ή και του **Ρυθμιστικού Σχεδίου** (εάν υπάρχει Ρυθμιστικό Σχέδιο που αφορά την περιοχή).

- στοιχεία για τα σημαντικά έργα και προγράμματα, της Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή άλλων φορέων του δημόσιου ή του ιδιωτικού τομέα, που ήδη υλοποιούνται ή εφαρμόζονται, ή βρίσκονται στο στάδιο της μελέτης (έστω προκαταρκτικής) και επηρεάζουν την περιοχή έστω και χωρίς να υλοποιούνται ή εφαρμόζονται μέσα σε αυτήν,

- στοιχεία για το ιδιοκτησιακό καθεστώς της περιοχής,

- στοιχεία για το θεσμικό καθεστώς της περιοχής, ήτοι ήδη ισχύοντα πολεοδομικά σχέδια, **μνημεία** (κηρυγμένα ή σε διαδικασία κήρυξης) και ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, **προστατευόμενες περιοχές** άλλου χαρακτήρα, εκτάσεις που χαρακτηρίζονται ως **δασικές** ή **αναδασωτές**, **ρέματα**, γραμμές **αιγιαλού** και **παραλίας**, 'γη υψηλής παραγωγικότητας', κλπ,

- στοιχεία για τις χρήσεις και τα κτίσματα (εφ' όσον οι χρήσεις αναπτύσσονται μέσα σε κτίσματα, τα κτίσματα είναι τα **'κελύφη'** συγκεκριμένων χρήσεων),

- στοιχεία ροών (κυκλοφορίας) ανθρώπων, εμπορευμάτων και οχημάτων και των αντίστοιχων δικτύων υποδομής (οδικού, σιδηροδρομικού, πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων κλπ),

- στοιχεία τεχνικών δικτύων, ήτοι δικτύων πληροφοριών (όπως της τηλεφωνίας) και εξυπηρετήσεων (ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, αποχέτευσης κλπ),

- στοιχεία για τα εδαφολογικά χαρακτηριστικά και τη σεισμικότητα της περιοχής σε επίπεδο μικροζωνικής ανάλυσης,

κλπ.

Άλλα στοιχεία αναφέρονται:

- στην ιστορία της περιοχής

- σε κοινωνικά, οικονομικά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά και

- πρότυπα, αξίες και επιθυμίες ομάδων που χρησιμοποιούν ή πρόκειται να χρησιμοποιήσουν την περιοχή,

κλπ.

Για ορισμένες κατηγορίες στοιχείων η συλλογή της πληροφορίας γίνεται εξετάζοντας άλλες μελέτες (ιδιαίτερα το Γ.Π.Σ. ή το Τ.Χ.Σ.), διοικητικές αποφάσεις ή πράξεις χαρακτηρισμού, ή προγράμματα ή μελέτες (ή μετρήσεις κλπ). Προφανώς, πρέπει να γίνει μια διερευνητική επαφή με τους φορείς που συντάσσουν, εκδίδουν, παρακολουθούν ή εφαρμόζουν τα σχετικά, και, κατά περίπτωση επίσημη αίτηση για παροχή των στοιχείων.

Για άλλες κατηγορίες στοιχείων, όπως το ιδιοκτησιακό καθεστώς για όλη την έκταση της περιοχής, απαιτούνται ειδικές μελέτες (όπως η μελέτη κτηματογράφησης) που μπορεί να έχουν προηγηθεί της πολεοδομικής μελέτης, ή να διεξάγονται εν μέρει παράλληλα με την πολεοδομική μελέτη, ή και να ανατίθενται με την ίδια σύμβαση.

Άλλα στοιχεία συλλέγονται με τη χρήση ερωτηματολογίων, συνεντεύξεων και άτυπων ή επίσημα οργανωμένων συζητήσεων ή συσκέψεων.

Τέλος, και ακριβώς για στοιχεία του χώρου που ενδιαφέρουν έντονα και ειδικά την μελέτη που μας αφορά, απαιτείται διεξοδική περιήγηση του χώρου και καταγραφή ορισμένων εμφανών χαρακτηριστικών που αφορούν στις χρήσεις και τα κτίσματα, ή τις εν γένει εγκαταστάσεις - κατασκευές, αλλά και στο φυσικό τοπίο της περιοχής.

Σε κάθε περίπτωση, ο πολεοδόμος οφείλει να επισκέπτεται την περιοχή και να αποκτά άμεση αντίληψη για τον πραγματικό χώρο που αφορά η μελέτη. Η απαίτηση για επαφή με τον πραγματικό χώρο παραμένει ισχυρή ακόμα και για την (προς το παρόν, εξαιρετικά απίθανη) περίπτωση που όλη η πληροφορία βρίσκεται ήδη αποθηκευμένη σε διεξοδικά ενημερωμένα αρχεία και χάρτες γεωγραφικών συστημάτων πληροφοριών (GIS).

Η επεξεργασία της πληροφορίας και η παρουσίασή της σε χάρτες, διαγράμματα κλπ είναι επόμενο στάδιο της φάσης της Ανάλυσης.

Ακολουθεί η παρουσίαση ενός τρόπου επιχειρησιακής συλλογής της πολεοδομικά ενδιαφέρουσας πληροφορίας στο πρώτο στάδιο της Αναγνώρισης-Ανάλυσης στα πλαίσια μιας πολεοδομικής μελέτης που φτάνει σε Ρυμοτομικό Σχέδιο. Πρόκειται για τυποποίηση και διευκόλυνση της δουλειάς πεδίου.

Καταγραφή πληροφορίας σε επίπεδο κελύφους (κτιρίου): Εργασία πεδίου.

Η συστηματική συλλογή της πληροφορίας για την οργάνωση του χώρου μιας περιοχής αντιστοιχεί στην καταγραφή των τιμών που παίρνουν διάφορα χαρακτηριστικά ή μεταβλητές (όπως η χρήση) για κάθε μονάδα του χώρου. Ως βασική μονάδα χρησιμοποιείται το οικόπεδο ή, κυρίως, το **κέλυφος**. Ο όρος 'κέλυφος' αναφέρεται στη στέγαση των δραστηριοτήτων: Υπάρχουν δραστηριότητες όπως ορισμένες μορφές φυσικής αναψυχής ή παιχνιδιού που διεξάγονται σε χώρους ανοιχτούς (μη στεγασμένους) και χωρίς ειδική διαμόρφωση. Άλλες, όπως π.χ. η κατοικία ή η περιθάλψη, κατά κανόνα, καλύπτονται από κελύφη. Η τυπική περίπτωση κελύφους είναι το κτίριο. Άλλες περιπτώσεις μπορεί να είναι ημιμόνιμες, πρόχειρες ή μεταβλητές και μεταφερόμενες κατασκευές όπως οι σκηνές των νομάδων, καλύβες, κλπ.

Πρέπει να τονιστεί ότι η ιδιαίτερη προσέγγιση, ή 'οπτική', μιας αποτύπωσης, άρα και το ειδικότερο περιεχόμενο της (τα συγκεκριμένα στοιχεία, χαρακτηριστικά ή μεταβλητές, και η κατηγοριοποίηση των τιμών των χαρακτηριστικών που καταγράφονται) είναι συνάρτηση (α) των στόχων της μελέτης στην οποία εντάσσεται η αποτύπωση και (β) του ειδικότερου χαρακτήρα της περιοχής.

Η συγκεκριμένη κωδικοποίηση που παρουσιάζεται παρακάτω στηρίζεται σε εκείνη που έγινε για την πολεοδομική αποτύπωση των Γιαννιτών στα πλαίσια μελέτης της ΕΠΑ (ειδικότερα της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης - Αναθεώρησης) και (α) κάλυπτε τις συμβατικές απαιτήσεις των σχετικών χαρτών ανάλυσης ενώ (β) ήταν προσαρμοσμένη στις ειδικές συνθήκες της περιοχής, που περιελάμβανε ευρείες ζώνες με πυκνή δόμηση σε ένα ακανόνιστο μωσαϊκό γηπέδων (ιδιοκτησιών), ενίοτε χωρίς άμεση πρόσβαση σε κοινόχρηστο χώρο (δρόμο, κλπ). Πρόκειται κυρίως για αποτύπωση των χρήσεων του χώρου σε επίπεδο κτιρίου. Η αποτύπωση των χρήσεων έχει κρίσιμη σημασία για τον σχεδιασμό από λειτουργική άποψη. Γίνεται όμως αναφορά και σε άλλα στοιχεία που ενδιαφέρουν τον σχεδιασμό από αισθητική ή σημειολογική ή αντιληπτική άποψη.

Η κωδικοποίηση που παρουσιάζεται έχει το επιχειρησιακό πλεονέκτημα ότι επιτρέπει την πλήρη καταγραφή της πληροφορίας που θέλουμε να συλλέξουμε πάνω στους χάρτες των υποβάθρων. Σε αντιδιαστολή με την εναλλακτική λύση της συμπλήρωσης μιας καρτέλας με την πληροφορία για κάθε κτίριο, η τεχνική που παρουσιάζεται προσφέρει οικονομία χρόνου τόσο στο πεδίο όσο και στο γραφείο, αποφυγή ασαφειών για τη θέση του κτιρίου που αφορά η συγκεκριμένη πληροφορία ή 'καρτέλα' (ιδιαίτερα στην περίπτωση περιοχών που η οργάνωσή τους απέχει πολύ από το ιπποδάμειο πρότυπο), αλλά και τη δυνατότητα να πάρουμε μια συνοπτική - πρόχειρη εικόνα της περιοχής ακόμα και πριν από τη σύνταξη των χαρτών της ανάλυσης που προορίζονται για παρουσίαση - παράδοση.

Το υπόβαθρο που χρησιμοποιήθηκε στη μελέτη των Γιαννιτών ήταν χάρτες που προέκυψαν από επεξεργασία αεροφωτογραφιών. Τέτοιο υπόβαθρο μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο σε προκαταρκτικό στάδιο μιας πολεοδομικής μελέτης, κυρίως επειδή δεν παρέχει ασφαλή κτηματογραφικά δεδομένα: Δεν παρέχει ούτε τα όρια των ιδιοκτησιών (ούτε τις διαστάσεις, την επιφάνεια ή την ακριβή θέση), ούτε την κατανομή των ιδιοκτησιών στους διάφορους ιδιοκτήτες (ούτε, προφανώς, τον κατάλογο των ιδιοκτησιών κάθε ιδιοκτήτη). Επί πλέον, στην περίπτωση υποβάθρων που προέρχονται από επεξεργασία αεροφωτογραφιών είναι πιθανόν να έχουν ερμηνευθεί σαν κτίσματα διάφορα άλλα στοιχεία, όπως θημωνιές ή μεγάλα οχήματα. Στην περίπτωση υποβάθρων που προέρχονται από επίγεια τοπογραφική αποτύπωση συνήθως σημειώνεται και ο αριθμός των ορόφων και ο τρόπος επικάλυψης των κτισμάτων, όπως και η χρήση των κύριων δημοσίων κτιρίων. Τα πλήρη κτηματογραφικά - κτηματολογικά δεδομένα της

περιοχής είναι, βεβαίως, απολύτως απαραίτητα για την σύνταξη της Πράξης Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης.

Σε κάθε μείζον κτίσμα (γενικότερα: **κέλυφος**) καταγράφονται, με την ίδια πάντα σειρά (0,1,2,...,7), τα στοιχεία που αναγράφονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Π.χ. η σημείωση " **α4ΛΚΟ↑ΒΔ** " σημαίνει κτίριο με (ημι)υπόγειο¹ και 4 ορόφους, που το (ημι)υπόγειο χρησιμοποιείται ως αποθήκη, το ισόγειο (κυρίως) για λιανικό εμπόριο και οι τρεις επόμενοι όροφοι έχουν ως κύρια ή αποκλειστική χρήση την κατοικία. Το κτίριο κατασκευάστηκε μετά το 1980, βρίσκεται σε καλή κατάσταση, έχει φέρουσα κατασκευή (σκελετό) από οπλισμένο σκυρόδεμα και επίπεδο δώμα.

Τα στοιχεία αυτά επιτρέπουν να σχηματίσουμε άποψη για τις χρήσεις, αλλά και την ένταση και ποιότητα της δόμησης σε επίπεδο οικοπέδου, οικοδομικού τετραγώνου, περιοχής.

Στις περιπτώσεις μικρών βοηθητικών κτισμάτων, ιδίως όταν πρόκειται για πρόχειρες κατασκευές, συνήθως αρκεί μια γενική σημείωση για τα κτίσματα αυτά σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου ή περιοχής.

Όπως σημειώθηκε ήδη, οι διάφορες τιμές, ή κατηγορίες τιμών, κάθε χαρακτηριστικού μπορούν να προσαρμόζονται ανάλογα με τις συνθήκες της συγκεκριμένης περιοχής αλλά και τις απαιτήσεις και ειδικότερους στόχους της μελέτης στην οποία και εντάσσεται η αποτύπωση.

Χρήσεις (/καλύψεις) **ανοιχτών χώρων**, ιδιωτικών οικοπέδων ή κοινόχρηστων χώρων του οικισμού, σημειώνονται κατά περίπτωση (π.χ. εκθέσεις /εμπόριο υλικών ή μηχανημάτων, περιοδικές αγορές). Ομοίως σημειώνονται οι ιδιωτικοί ή δημόσιοι χώροι πρασίνου, ιδιαίτερα **οι χώροι με δέντρα** (και το είδος /άλλα χαρακτηριστικά των δέντρων).

Στους δρόμους σημειώνονται το είδος (ή η έλλειψη) και η κατάσταση του οδοστρώματος και οι **περιοχές έντονων κλίσεων**. Με παρόμοιο τρόπο αντιμετωπίζονται και οι τυχόν πεζόδρομοι, στους οποίους σημειώνονται και **σκάλες**, ιδιαίτερα στην περίπτωση που καταλαμβάνουν όλο το πλάτος του κοινόχρηστου χώρου.

Στην περίπτωση δρόμων που οδηγούν έξω από την περιοχή μελέτης σημειώνεται και ο **προορισμός** του καθενός.

Σημειώνονται οι περιοχές (ή σημεία) που προφέρουν **καλή θέα**, όπως και η κατεύθυνση προς την οποία βρίσκεται η θέα.

Επίσης σημειώνονται στοιχεία που λειτουργούν (ή μπορούν να λειτουργήσουν) ως **ορόσημα** ή σημεία αναφοράς (κτίρια ή τμήματα κτιρίων -π.χ. καμπαναριά-, μεγάλα δέντρα, δημόσιες βρύσες, κλπ).

Σε περίπτωση λήψης **φωτογραφιών** σημειώνονται στο χάρτη τα σημεία από τα οποία πάρθηκαν οι φωτογραφίες, με τη γωνία και τον αύξοντα αριθμό της λήψης.

Αντίστοιχα, σε περίπτωση κινηματογράφησης (**βιντεοσκόπησης**) πρέπει να σημειώνονται η **διαδρομή** και οι γωνίες λήψης.

Προφανώς, κατά τη διάρκεια της πολεοδομικής αποτύπωσης ενημερώνουμε το υπόβαθρο και με τις μεταβολές που ενδεχομένως ακολούθησαν την τοπογραφική αποτύπωση (ανέγερση νέων κτισμάτων, προσθήκη ορόφου ή επεκτάσεις σε κτίσματα που περιλαμβάνονται στο υπόβαθρο, κλπ).

¹ Ο όρος 'ημιυπόγειο', που εδώ χρησιμοποιείται για να περιγράψει μια εμπειρική εντύπωση, δεν συναντιέται στον ΓΟΚ (Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό) του 1985 ή τον ΝΟΚ (Νέο Οικοδομικό Κανονισμό) του 2012 που διακρίνουν μόνο την έννοια του υπογείου. Κατά τον ΝΟΚ "υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει την απόσταση 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους." (κατά τον ΓΟΚ του 1985 ήταν ως 1,50 μ).

Η σύνοψη της πληροφορίας.

Ο αριθμός και το περιεχόμενο των τελικών, ή 'επίσημων', χαρτών στους οποίους παρουσιάζεται η πληροφορία που συλλέξαμε, εξαρτώνται από τις συμβατικές υποχρεώσεις αλλά και από τη φυσιογνωμία της περιοχής μελέτης (ή τα ευρήματα της ανάλυσης).

Σε κάθε περίπτωση, η φάση της ανάλυσης είναι χρήσιμο να περιλαμβάνει και έναν χάρτη που συνοψίζει τα βασικά συμπεράσματα της διαδικασίας που προηγήθηκε (δουλειά πεδίου αλλά και ανάλυση των δεδομένων). Ο χάρτης αυτός μπορεί να ονομάζεται **γενική διάγνωση** (όπως ονομαζόταν στις προδιαγραφές της *Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης*, γνωστής και ως ΕΠΑ) ή **προβλήματα - δυνατότητες**. Ένα σημαντικό στοιχείο του εν λόγω χάρτη είναι η αποκάλυψη των περιοχών που ενδεχομένως μένουν έξω από τις αποδεκτές ακτίνες εξυπηρέτησης των σημαντικότερων λειτουργιών (μεταξύ των οποίων οπωσδήποτε περιλαμβάνονται τα δημοτικά σχολεία, τα νηπιαγωγεία και τα γυμνάσια).

Επίσης, καλό είναι να γίνονται και μικροί χάρτες διαγραμματικού χαρακτήρα (σκίτσα) που αναφέρονται σε βασικές διαπιστώσεις της ανάλυσης. Π.χ., συνήθως είναι χρήσιμο ένα τέτοιο σκίτσο που αποδίδει τη **δομή του οικισμού**. Σε περιπτώσεις μεγάλων οικισμών μπορεί να γίνονται και άλλα ανάλογα σκίτσα που παριστάνουν τη 'δομή του οδικού δικτύου', την 'κατανομή των κέντρων του οικισμού', κ.ο.κ.

Τέλος, επισημαίνεται ότι **πολύ χρήσιμο είναι να γίνονται σκίτσα που συνοψίζουν και τα βασικά χαρακτηριστικά της πρότασης**. Η χρησιμότητα τέτοιων σκίτσων έγκειται όχι μόνο στην προφανή σημασία της **εποπτικότερης παρουσίασης** της πρότασης, αλλά και στον έλεγχο της ποιότητας της πρότασης εκ μέρους του ίδιου του μελετητή.

Μεθοδολογικές παρατηρήσεις

Τονίζεται ξανά ότι η πληροφορία που συλλέγουμε εξαρτάται οπωσδήποτε και

- από το είδος της μελέτης που μας απασχολεί (και ακόμα ειδικότερα από το στόχο της μελέτης ή το είδος του σχεδίου ή της πρότασης που πρέπει να καταλήξει η μελέτη) και
- από τις συγκεκριμένες συνθήκες που επικρατούν στην περιοχή της μελέτης.

Στην περίπτωσή μας, αυτό μπορεί να αφορά στις χρήσεις που συναντώνται στην περιοχή, τις ηλικίες των κτισμάτων, κλπ.

Επομένως, πριν προχωρήσουμε στην τελική κωδικοποίηση των στοιχείων του πίνακα για την αποτύπωση μιας συγκεκριμένης περιοχής, κάνουμε μια επίσκεψη στις διάφορες και διαφορετικές επί μέρους περιοχές της περιοχής που μας ενδιαφέρει και αποφασίζουμε την κωδικοποίηση βάσει αυτής της αρχικής, επιτόπιας, αναγνώρισης.

Από σημειωτική άποψη, η κωδικοποίηση της πληροφορίας που παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί έγινε με βάση τους εξής άξονες:

Επιλέγονται τα **χαρακτηριστικά** ή μεταβλητές που θα καταγραφούν για κάθε κτίριο (θυμηθείτε τους πίνακες 'ατόμων' x 'χαρακτηριστικά' της στατιστικής).

Για κάθε μεταβλητή ή χαρακτηριστικό χρησιμοποιείται μια ιδιαίτερη και κατάλληλη **μορφή συμβόλου**, όσο το δυνατόν πιο ενιαία, για τις τιμές της μεταβλητής (π.χ. στρογγυλό σύμβολο για την ηλικία, βέλος για την κατάσταση, κλπ).

Επειδή για διαφορετικές μεταβλητές μπορεί να χρησιμοποιείται παρόμοια καταγραφή των τομών (π.χ. με γράμματα ή αριθμούς) αποφασίζεται μια **συγκεκριμένη σειρά** με την οποία καταγράφεται η πληροφορία για κάθε κτίσμα, ακριβώς όπως γίνεται σε έναν πίνακα 'ατόμων' x 'χαρακτηριστικά' της στατιστικής.

Στοιχεία αποτύπωσης σε επίπεδο κελύφους (συνήθως κτιρίου) :

0	ΧΡΗΣΗ (ημι-)ΥΠΟΓΕΙΟΥ, όταν υπάρχει (βλ. 2)	
1	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ (περιλαμβάνοντας το ισόγειο) : 1, 2, 3, ...	
2	ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	Κ Κατοικία
		k Μη μόνιμη κατοικία (παραθεριστική ή άλλου τύπου, που ενδέχεται να διακρίνεται σε κατηγορίες) *
		P pilotis
		Ξ Ξενοδοχείο
		ξ Ξενώνας ή ενοικιαζόμενα δωμάτια
		Λ λιανικό εμπόριο
		S super market (μεγάλου μεγέθους), υπεραγορές
		Χ χοντρικό εμπόριο
		Π προσωπικές υπηρεσίες (φωτογραφεία, κομμωτήρια, ραφεία, κλπ)
		A Αναψυχή (εστιατόρια, ταβέρνες, αναψυκτήρια, κλπ)
		Γ γραφεία
		B βιομηχανία
		β βιοτεχνία
		a αποθήκη
		Σ στάβλος
Ο Κέλυφος κατοικίας που δεν χρησιμοποιείται **		
M Κέλ. 'επαγγελματικό' που δεν χρησιμοποιείται ***		
	άλλο, κατά περίπτωση	
3	ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΟΡΟΦΩΝ (όπως για τη χρήση ισογείου)	
4	ΗΛΙΚΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ (χρονολογία ανέγερσης)	● προ του 1985
		◐ 1985 – 2.000
		○ 2.001 ως σήμερα
		γ Σε φάση κατασκευής (γιατί)
5	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ	↑ καλή
		— μέτρια
		↓ κακή
		× ερείπιο
6	ΥΛΙΚΟ φέρουσας ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (χωρίς τη στέγη)	B μπετόν
		T τούβλο (ή τσιμεντόλιθοι, κλπ)
		Π πέτρα
		Ξ ξύλο
		Λ λαμαρίνα
		M μικτή κατασκευή άλλο, κατά περίπτωση Π.χ. τέντες, σκηνές, πνευματικές (φουσκωτές) κατασκευές κλπ
7	ΣΤΕΓΑΣΗ	Δ δώμα επίπεδο
		Λ λαμαρίνα (ή φύλλα αμιάντου, κλπ)
		Κ κεραμίδι
8	ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝ (κατά περίπτωση)	ε ιστορικό ή αρχιτεκτονικό μνημείο, ορόσημο, κλπ / αναφορά ολογράφως

Σημειώνονται οπωσδήποτε με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια για τη χρήση, την ονομασία (π.χ. **2° Δημ. Σχολείο**), τη θέση και το μέγεθος:

Συνεργεία αυτοκινήτων, βενζινάδικα, νυχτερινά κέντρα, (άλλες) οχλούσες χρήσεις,

- * Εφ' όσον μπορούμε να ξέρουμε ή εκτιμούμε με αρκετή ασφάλεια ότι η περιοδικότητα ισχύει και για συγκεκριμένες άλλες χρήσεις /κελύφη μπορούμε να ακολουθήσουμε την ίδια λεπτομερή σήμανση της περιοδικότητας
- ** Εφ' όσον μπορούμε να ξέρουμε ή εκτιμούμε με αρκετή ασφάλεια ότι πράγματι η κατοικία (το κέλυφος που προορίζεται για κατοικία) δεν χρησιμοποιείται. Δεν πρέπει να συγχέεται με την περίπτωση (k)της μη μόνιμης κατοικίας.
- *** Πρόκειται για την περίπτωση κελυφών που δεν χρησιμοποιούνται και είναι φανερό ότι προορίζονταν να στεγάσουν, ή στέγαζαν παλαιότερα, 'εμπορική' χρήση.