

Σχεδιασμένη χωροθέτηση της
οικονομίας. Αδράνεις και
προσαρμοστικότητες

Θάνος Κιτσίδης.

Ζητούμενα

- Σχεδιάζοντας τη χωροθέτηση οικονομικών δραστηριοτήτων μίας «ελεύθερης οικονομίας» επιτυγχάνεται το αναμενόμενο αποτέλεσμα;
- Αν όχι, υπάρχουν τρόποι διαχείρισης αυτής της αβεβαιότητας;

**Οργανωμένοι υποδοχείς
βιομηχανίας στην
Ελλάδα. Η αδράνεια και
η εξέλιξη...**

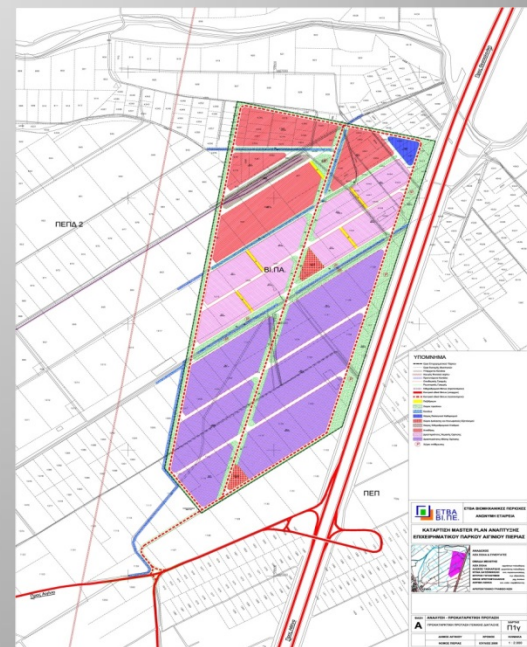
Το προφίλ ...

Δύο γενικές κατηγορίες

- Οργανωμένα Επιχειρηματικά πάρκα (πρώην βιομηχανικές περιοχές)
- Θεσμοθετημένες (σε ότι αφορά χρήσεις γης) βιομηχανικές ζώνες.
- Στόχος / προσδοκία.
 - Δημιουργία ελκυστικού και ασφαλούς περιβάλλοντος για την ανάπτυξη της Βιομηχανίας.
 - Συνδρομή στην τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη. Βασική κινητήρια δύναμη.
 - Συνέργιες μεταξύ των επιχειρήσεων και μεταξύ επιχειρήσεων και τοπικών κοινωνιών.
 - Προστασία περιβάλλοντος.

Επιχειρηματικά πάρκα (Βιομ/κες – Επιχ/κές περιοχές). Πόλεις της βιομηχανίας

- Θεσμικά χαρακτηριστικά
 - Χρήσεις γης / Ρυμοτομικό σχέδιο / Πράξεις εφαρμογής
 - Επιλογή κλάδων και βαθμού όχλησης
 - Άδειες εγκατάστασης
- Αναπτυξιακά κίνητρα
- Χώροι εγκατάστασης βιομηχανιών
 - Ειδικές τιμές.
 - Ελεγχόμενο περιβάλλον και χρήσεις
- Υποδομές.
 - Εσωτερικές Υποδομές (Οδοποιία, Η/Φ, Ύδρευση / Πυρόσβεση, Αποχέτευση, Ευρυζωνικά δίκτυα κ.α.)
 - Υποδομές συνδυασμένων μεταφορών (λιμάνι, σιδηροδρομικός σταθμός, κέντρα μεταφόρτωσης / logistics)
 - Κοινόχρηστοι χώροι / λειτουργίες (Πράσινο - Κτίρια Διοίκησης – Κοινόχρηστων εξυπηρετήσεων - Πυροσβεστικοί σταθμοί)
- Λειτουργίες.
 - Εσωτερικοί κανονισμοί λειτουργίας.
 - Διαχείριση απορριμμάτων, καθαρισμός κοινοχρήστων χώρων κ.α.
 - Περιβαλλοντική διαχείριση.
 - Ειδικές Υπηρεσίες (ασφάλεια κ.α.)
 - Τράπεζες - Κοινωνική πρόνοια - εστίαση / αναψυχή - Ταχυδρομείο - Αστυνομία ... κ.α.



Βιομηχανικές ζώνες (εν δυνάμει περιοχές «εξυγίανσης»)

- Χρήσεις γης.
- Αναπτυξιακά κίνητρα.
- Κατά περίπτωση
 - Πρόσβαση σε υποδομές / υπηρεσίες του ευρύτερου οικιστικού οικιστικού.
 - Πολεοδομικές ρυθμίσεις του ευρύτερου οικιστικού ιστού.
 - Πλαίσιο περιβαλλοντικής λειτουργίας του ευρύτερου οικιστικού ιστού.

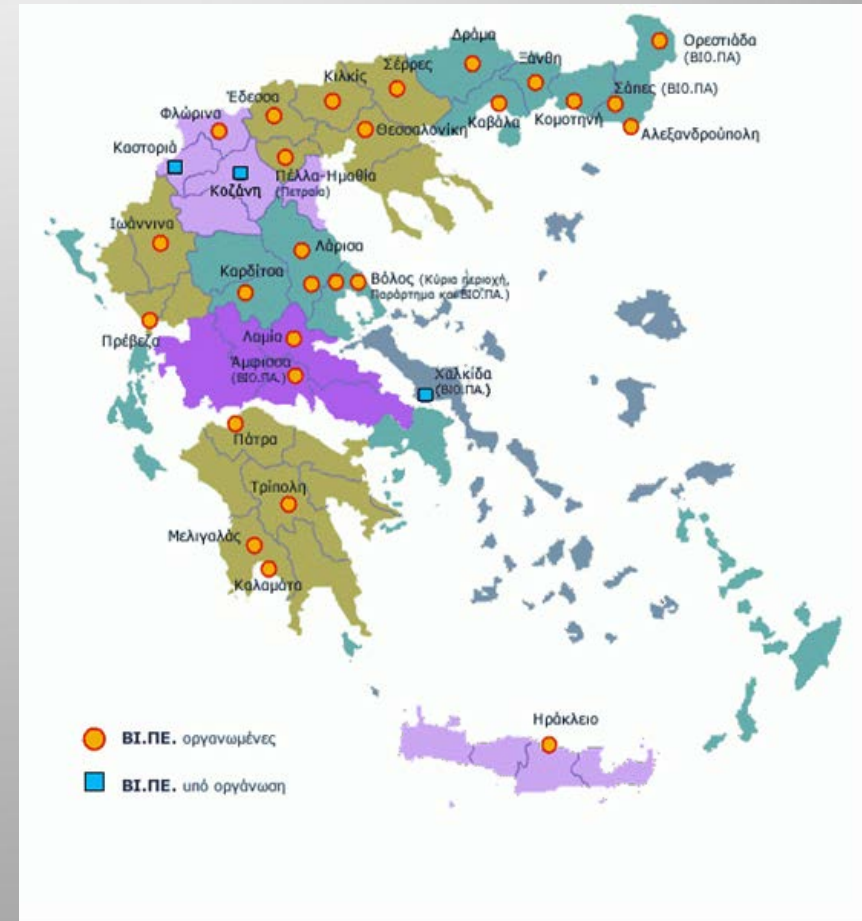
Στην Ελλάδα

- Θεσμός Βιομηχανικών περιοχών ... Δεκαετία '60 – '70.
Πρωτοποριακή σύλληψη για την εποχή
- Ευθύνη Κρατικής Αναπτυξιακής Τράπεζας (ΕΤΒΑ)
- Σταδιακή Ανάπτυξη 29 ΒΙΠΕ σε διαφορετικές χρονικές περιόδους
- Ιδιωτικοποίηση το 2003, με συμμετοχή του Ελληνικού δημοσίου (35%)
- Ανάπτυξη και άλλων ιδιωτικών ΒΙΠΕ / Επιχειρηματικών Πάρκων από ιδιωτικές εταιρείες, περιορισμένης έκτασης.



Ενδεικτικά μεγέθη ΕΤΒΑ (2011)

- 26 Ενεργά πάρκα σε όλη την Ελλάδα.
- Έκταση 48.000 στρέμματα.
- 2.200 επιχειρήσεις.
- 40.000 εργαζόμενοι.
- Μεγέθη πάρκων ...
 - Από 8.000 στρ.
 - Της τάξης των 1.000 – 3.000 στρ.
 - Μικρότερες της τάξης των 300, 500 στρ.
- Στο σύνολο της Ελληνικής Βιομηχανίας (ενδεικτική εκτίμηση)
 - Συγκέντρωση του 10 % της απασχόλησης.
 - Παραγωγή > 10 % αξίας της Ελληνικής βιομηχανίας.
 - Συγκέντρωση > 10% της μεταποίησης



Χρονολογίες ίδρυσης

A/A	Όνομα Βιομηχανικής Περιοχής (θέση)	Έτος ίδρυσης	Συνολική έκταση (στρ)
1	Θεσσαλονίκης	1965	9400
2	Βόλου-Κόρφα	1966	2759
3	Ηρακλείου	1969	1723
4	Πατρών	1972	4104
5	Βόλου-Παράρτημα	1972	1734
6	Φλώρινας	1975	1105
7	Δράμας	1975	2155
8	Ξάνθης	1975	1542
9	Ιωαννίνων	1976	2058
10	Κομοτηνής	1976	4342
11	Καβάλας	1977	2080
12	Πρέβεζας	1978	2012
13	Σερρών	1978	1239
14	Λάρισας	1979	2415
15	Κυκλίας	1979	1612
16	Λαμίας	1979	1625
17	Αλεξανδρούπολης	1980	1072
18	Τρίπολης	1981	1600
19	Καλαμάτας-Σ	1983	251
20	Καλαμάτας-Μ	1983	1061
21	Αστακού	1984	1722
22	Έδεσσας	1984	572
23	Αργοστολίου	1986	120
24	Πετραίας	1986	1931
25	Θιάβης	1987	3987
26	Καρδίτσας	1990	660
27	Κοζάνης	1997	709

Πηγή
(Κ. Μουρτσιάδης)

Ενδεικτικά μεγέθη υποδομών.

- 7 Ανεξάρτητες Μονάδες Καθαρισμού αποβλήτων
- 12 ανεξάρτητα συστήματα υδροδότησης (65 γεωτρήσεις + αντλιοστάσια, 15 δεξαμενές)
- 320 χλμ (περίπου) εσωτερικής οδοποιίας, δικτύων ύδρευσης, αποχέτευσης Η/Φ και πυροσβεστικής αρωγής.
- 1 πλήρως ανεξάρτητο δίκτυο πυρόσβεσης.
- 7 Πυροσβεστικοί σταθμοί.
- 15 Κέντρα security
- 17 κέντρα περιβαλλοντικής επιτήρησης



Η καθημερινή διαχείριση

- Κανονισμοί και πρωτόκολλα
 - Εσωτερικής λειτουργίας
 - Περιβαλλοντικής διαχείρισης
 - Λειτουργία / συντήρηση υποδομών και κοινόχρηστων εξυπηρετήσεων
 - Διαχείρισης κρίσεων, έκτακτων συνθηκών, ασφαλείας, sevezo κ.α.
- Πολεοδομική διαχείριση.
- Οικονομική διαχείριση κοινόχρηστων δαπανών



Η Διεθνής εμπειρία

- Κατηγορίες
 - Επιχειρηματικά, Βιομηχανικά πάρκα
 - Τεχνοπόλεις
 - Ελεύθερες ζώνες
 - Eco parks
 - Oiko parks
- Τύποι
 - Από μικρά μεγέθη έως εκτεταμένα χωρικά και οικονομικά σύνθετα συστήματα (πχ Ρότερνταμ)
 - Κλαδικές εξειδικεύσεις (κυρίως σε βαριά βιομηχανία). Μεγάλες βιομηχανίες + δορυφορικές επιχειρήσεις
 - Περιβαλλοντικός προσανατολισμός
- Υπηρεσίες
 - Συνήθειες ...
 - Ειδικές υποδομές πράσινης ενέργειας, διαχείρισης απορριμμάτων κ.α.
 - Έντονη διασύνδεση με τοπικές / περιφερειακές κοινωνίες (έρευνα / ανάπτυξη / στάδια παραγωγικής διαδικασίες / εκπαίδευση / πολιτισμός / αναψυχή κλπ.
- Κίνητρα (ποσοτικά και ποιοτικά) στις επιχειρήσεις , από τοπικές και περιφερειακές αρχές
 - Ειδικές τιμολογήσεις
 - Ειδική φορολογική μεταχείριση
 - Διασύνδεση με κέντρα έρευνας
 - Εξειδικευμένο και ποιοτικά αναβαθμισμένο δυναμικό
 - Πρόσβαση σε μεταφορικά δίκτυα
 - κ.α.

Ελλάδα. Αναντιστοιχίες με αρχικό σχεδιασμό.

- Δημιουργία ΒΙΠΕ πολλών ταχυτήτων (Ταχεία ανάπτυξη, Σχετικά αργή ανάπτυξη, Αδρανούσες)
- Διαχρονικές δεσμεύσεις κεφαλαίων σε υποδομές που δεν λειτούργησαν και απαξιώθηκαν. Ελλείψεις σε υποδομές εξυπηρέτησης καθημερινών αναγκών
- Δυσκολίες ανανέωσης κανονιστικού πλαισίου ανάπτυξης και λειτουργίας.
- Δυσκαμψίες προσαρμογής υπαρχουσών επιχειρήσεων.
- Συσσώρευση σχεδιαστικών, πολεοδομικών, τεχνικών και οικονομικών εκκρεμοτήτων.
- Περιορισμένη αναγνωρίσιμη αλληλεπίδραση με τοπικές κοινωνίες.
Δυσκολίες
 - Ανάδειξης πραγματικών ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων κάθε ΒΙΠΕ
 - Λήψης θετικών στοιχείων από το άμεσο περιβάλλον. (παραγωγή, έρευνα, εξειδικευμένο δυναμικό κλπ).
 - Εξαίρεση, τα πλεονεκτήματα του τόπου εγκατάστασης, οι όροι δόμησης, οι τιμές γης και τα επενδυτικά κίνητρα.
- Παρακμή και φυγή επιχειρήσεων (σε συνθήκες κρίσης, ή προ κρίσης).
- Αδυναμία διαχείρισης αποθέματος ακινήτων που δεν αξιοποιήθηκαν, η ερήμωσαν (Πχ ΒΙΠΕ Αλεξανδρούπολης)

Ανιχνεύοντας τις σημαντικές
αγκυλώσεις

Υποκειμενικές

- Ιδιαιτερότητες των φορέων ανάπτυξης ΕΤΒΑ ΑΕ, ΕΤΒΑbank, Τράπεζα Πειραιώς, Ελληνικό Δημόσιο / Υπ Ανάπτυξης.
- 40ετής ανάπτυξη σύνθετων συστημάτων τοπικού / περιφερειακού ενδιαφέροντος, υπό κεντρική διοίκηση και υπό το ίδιο ανελαστικό μοντέλο. Περιορισμένη δυνατότητα διαδραστικότητας με τοπικές / περιφερειακές κοινωνίες και το «επιχειρείν»
- Σε πολλές περιπτώσεις, μη ορθολογικά κριτήρια χωροθέτησης (μελλοντικής ζήτησης, ιδιομορφιών εδάφους, προσπελασιμότητας κ.α.) Ενδεικτικά: Κοζάνη, Πετραία, Χαλκίδα.
- Απουσία ενδιάμεσου σταδίου ριζικής επαναθεώρησης της στρατηγικής. Επιχειρήθηκε μεταξύ του 2007 – 2010 με το 70% της συνολικής έκτασης ήδη δεσμευμένο και τη βιομηχανία υπό κρίση.
- Ανεπαρκής διαχρονική διαχείριση φαινομένων αλλοίωσης του ειδικού χαρακτήρα των ΒΙΠΕ, αποδομούν την σύνθεση κουλτούρας «οργανωμένης κοινότητας» Ενδεικτικά:
 - Δημιουργία οικισμών ΡΟΜΑ,
 - Αντιδράσεις σε έλεγχο κυκλοφορίας,
 - Μη αδειοδότηση και ολοκλήρωση συστημάτων διαχείρισης αποβλήτων,
 - Μη συμμόρφωση επιχειρήσεων σε κανονισμούς λειτουργίας κ.α.

ΣΤΟΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ...

- Μακροχρόνιες προβλέψεις εξέλιξης βιομηχανίας
 - κλάδων
 - χωρικού προσανατολισμού
 - Απασχόλησης κλπ
- Επιλογή
 - χώρων, κλάδων και δυναμικότητας του υποδοχέα.
 - Παρεχόμενων εξυπηρετήσεων
 - Κινήτρων.
- **Ταχύτητες εξελίξεων και αλληλεπιδράσεις, προκαλούν μείωση της αξιοπιστίας προβλέψεων**
- **Ανάγκη διαρκών αναπροσαρμογών**

Στη δημιουργία ...

- Απόκτηση γης.
- Χωροταξικός πολεοδομικός σχεδιασμός.
- Κατασκευή υποδομών / οργάνωση λειτουργιών
- *Δεσμεύσεις σημαντικών κεφαλαίων.*
- *Δυσκολία σε μελλοντικές προσαρμογές τεχνικών υποδομών.*
- *Τεχνικές αστάθειες / αυξημένο κόστος λειτουργίας ΜΚΑ, ΗΦ και άλλων, κάτω της optimum δυναμικότητας.*
- *Απαξίωση μη χρησιμοποιούμενων υποδομών.*
- *Σχετικά γρήγορες αλλαγές στις τεχνολογίες, την οργάνωση και τα μοντέλα παραγωγής που θα διαφοροποιήσουν τις ανάγκες των εγκατεστημένων επιχειρήσεων*

Στην εγκατάσταση των επιχειρήσεων και τη λειτουργία

- Πωλήσεις οικοπέδων και λειτουργία επιχειρήσεων.
 - *Ο φορέας σχεδιασμού και ανάπτυξης, δεν επιλέγει. Επιλέγεται.*
 - *Ιδιωτική ζήτηση απρόβλεπτη ως προς: τον χρόνο, τη χρήση, το μέγεθος τις απαιτήσεις*
 - *Μειωμένη βαρύτητα του τόπου και των συνθηκών παραγωγής του προϊόντος / υπηρεσίας, στις επιλογές των καταναλωτών*
 - *Πολυκερματισμός λειτουργιών επιχειρήσεων και αλλαγή κριτηρίων χωροθέτησης*
 - *Δυνατότητα κινητικότητας των επιχειρήσεων για αναζήτηση καλύτερου περιβάλλοντος λειτουργίας και ανταγωνιστικών συνθηκών κόστους / απόδοσης*
- Παρακμή / φυγή εγκατεστημένων επιχειρήσεων.
 - *Δυσκολίες αναπροσαρμογής / επαναδημιουργίας θέσεων εργασίας. Μειωμένη δυνατότητα πρακτικής κινητικότητας ανθρώπινου δυναμικού σε συνθήκες κρίσης*
- Ανταγωνισμός άλλων γεωγραφικών συστημάτων.
 - *Δυσκολία Διαχείρισης ακινήτων σε αδράνεια (Μεταπώληση, από ιδιοκτήτη, Παρέμβαση φορέα διαχείρισης)*
 - *Δυσκολία παροχής υπο-αξιοποιούμενων κοινόχρηστων / κοινωφελών εξυπηρετήσεων*
 - *Δυσκολία διαχείρισης φαινομένων domino σε τοπικές κοινωνίες*

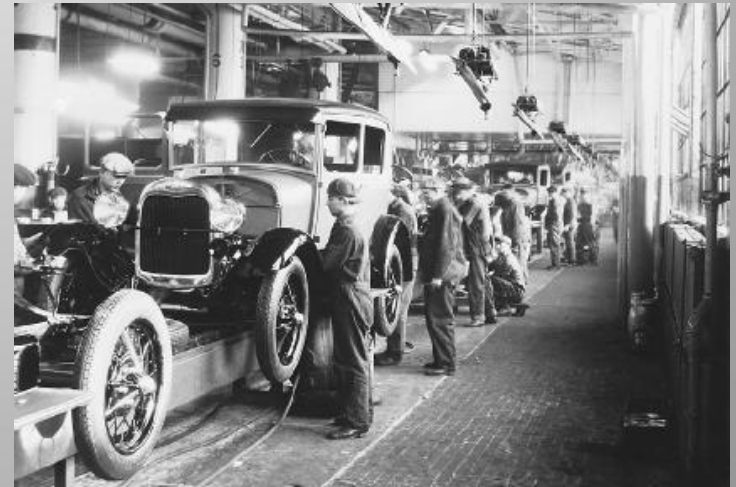
Οι αντοχές και οι ευελιξίες.

- Επέκταση και διεύρυνση χρήσεων. Από τις περιοχές, τα πάρκα και τις ζώνες, στα οικοσυστήματα. Συνύπαρξη αλληλοσυμπληρούμενων δραστηριοτήτων παραγωγής, έρευνας, εκπαίδευσης, αναψυχής και κατοικίας.
- Ο «τόπος» στοιχείο αναγνωρισιμότητας και επιλογής του προϊόντος / υπηρεσίας. Πχ Τυποποίηση προϊόντων ευρύτερης περιοχής.
- Διασπορά πυρήνων ανάπτυξης. Όχι υποχρεωτική συγκέντρωση σε μία ενιαία έκταση.
- Κέλυφος αντί των βαρέων και εκτεταμένων υποδομών.
- Άρση διαχωρισμού από τα γειτνιάζοντα αστικά συστήματα. Βελτίωση των όρων αλληλεξάρτησής τους στην παραγωγή, έρευνα, ανθρώπινους πόρους, λειτουργία υποδομών.

**Η «άλλη διάσταση»
Ανοδος, Πτώση,
Αναγέννηση (;;;) του
Detroit.**

Η αρχή.

- 1900 – 1910. Μέση βιοτεχνική πόλη του Αμερικανικού Βορρά. Ο Henry Ford εφαρμόζει την γραμμή παραγωγής. Επανάσταση στη Βιομηχανική παραγωγή. Αύξηση παραγωγής, νέες θέσεις εργασίας...
- Έως το 1929 μετατρέπεται στην «πόλη της αυτοκινητοβιομηχανίας» Εκτόξευση παραγωγής, θέσεων εργασίας, προσέλευσης πληθυσμού, επέκτασης του κέντρου της πόλης.
- Πληθυσμός
 - 1900: 500.000
 - 1930: 1.500.000



Από την κρίση του 1929 στη χρυσή εποχή του '50 - 60

- Πλήττεται η αυτοκινητοβιομηχανία. Από τις 18 σημαντικές αυτοκινητοβιομηχανίες μένουν τρεις. Ford, GM, Chrysler. Κλείσιμο / φυγή «συμπληρωματικών» βιοτεχνιών - βιομηχανιών. Πρώτα σημάδια ανεργίας, ερήμωσης κτηρίων, παρακμής.
- Ανάκαμψη της παραγωγής και της απασχόλησης, με την παραγωγή πολεμικού υλικού για τον Β' Παγκόσμιο πόλεμο.
- Μετά τον πόλεμο, υλοποιείται το American dream.
- Πληθυσμός
 - 1930: 1.500.000
 - 1950: 2.000.000



1950 – 1965 Η αποκορύφωση. Αλλοιώσεις του πυρήνα της πόλης

- Άνθηση μαζικής παραγωγής, προσανατολισμένης, κυρίως, στην αμερικανική αγορά. Ανάπτυξη υπηρεσιών, τέχνης πολιτισμού κ.α.
- Εξακολουθεί η προσέλευση νέου εργατικού δυναμικού, κυρίως από τον αγροτικό Αμερικανικό Νότο και κυρίως έγχρωμων Αμερικανών.
- Εκτεταμένο rotation στην αγορά εργασίας, μεταξύ διαφορετικών εργοδοτών, οδηγούσε σε βελτίωση του εισοδήματος και της θέσης των εργαζομένων. Έντονη ζήτηση εργασίας. Ισχυροποίηση εργατικών ενώσεων.
- Δημιουργία αυτοκινητόδρομων. Εκτεταμένη χρήση «IX» Μετεγκατάσταση κατοίκων και μονάδων παραγωγής από το κέντρο στα προάστια, κατά μήκος των οδικών αξόνων (leap frog location system). Οριακό αδυνάτισμα του κέντρου.
- Πρώτα σημάδια φυλετικών εμπλοκών



Μετά το 65 .. Η παρακμή

- 1967 Ένοπλες φυλετικές συγκρούσεις με 40 νεκρούς.
Κίνημα Black power
- Μετά το 1970. Κρίση πετρελαίου. Στροφή παγκόσμιας αγοράς σε μικρότερα και χαμηλής κατανάλωσης αυτοκίνητα.
- Οι big 3ς δεν προσαρμόστηκαν. Το American dream της αυτοκινητοβιομηχανίας δεν διεθνοποιήθηκε.
 - Δυναμική είσοδος Ευρωπαϊκών και Ιαπωνικών αυτοκινητοβιομηχανιών στη διεθνή αγορά με μικρότερα, ποιοτικά και φθηνά αυτοκίνητα.
 - Εμπορικός ανταγωνισμός άλλων χωρών προς τις ΗΠΑ (υποτίμηση νομισμάτων κ.α.)
- Αλλαγή παραγωγικού Μοντέλου των big 3s
 - Τα κέντρα διοίκησης παρέμειναν στο Detroit.
 - Κλείσιμο ή μετεγκατάσταση λειτουργικών παραγωγής.
 - Χρήση εξαρτημάτων δορυφορικών βιομηχανιών από άλλες χώρες, με «χαλαρό» πλαίσιο προστασίας εργαζομένων, περιορισμένη δύναμη συνδικάτων, τήρησης περιβαλλοντικών κανονισμών κ.α.



Μετά το 65 .. Η παρακμή

- Εκδηλώσεις κρίσης
 - Ανεργία σε επίπεδα 30% ακόμα και 50%. Φτώχεια. Εγκληματικότητα.
 - Ερείπωση κτιρίων και ολόκληρων περιοχών του κέντρου.
 - Φυγή πληθυσμού.
 - Προσπάθειες κεντρικής κυβέρνησης και γειτνιαζουσών πολιτειών να «οχυρωθούν» έναντι των επιπτώσεων της κρίσης.
 - Νέες δραστηριότητες scrap.
 - Χρεωκοπία Δήμου.
- Πληθυσμός:
 - 1950: 2.000.000
 - 1970: 1.500.000
 - 1980: 1.250.000
 - 1990: 1.000.000
 - 2010: 750.0000



Οι προσπάθειες χωροταξικής / οικονομικής διαχείρισης

- Δεκαετία 60 – 70. Ο Κ. Δοξιάδης, προτείνει δημιουργία περιφερειακών οικιστικών πυρήνων (κατοικία, υπηρεσίες, παραγωγή) με στόχο:
 - Ανακοπή της ανεξέλικτης φυγής (fly).
 - Παροχή πλέγματος προστασίας στο κέντρο.
- Δεν απέδωσε τα αναμενόμενα.
 - Απαίτηση τεράστιου ύψους δημοσίων και δημοτικών επενδύσεων, συμπληρωματικών του πολεοδομικού σχεδιασμού, που δεν μπορούσαν να γίνουν.
 - Η κρίση παραγωγικού μοντέλου και ανταπόκρισης στον διεθνή ανταγωνισμό δεν μπορούσε να περιοριστεί με πολεοδομικές ρυθμίσεις. Οι επιχειρήσεις έκλεισαν,
 - όχι λόγω του σχεδιασμού και της δομής της πόλης
 - αλλά λόγω της «αδυναμίας» προσαρμογής τους, από την προστατευμένη αμερικανική αγορά, στη διεθνοποιημένη.

Για περαιτέρω σκέψη..

Σχεδιάζοντας ...

- Τεχνικά στατικά στοιχεία.
 - Πολύ αυξημένη προβλεπτική δυνατότητα.
 - Σχεδόν απόλυτη αντιστοιχία με τελικό προϊόν.
 - Πειράματα – Prototyping σε συνθήκες πραγματικότητας.
- Σύνθετα στοιχεία, κοινωνικές, οικονομικές και ανθρώπινες δραστηριότητες.
 - Εξαιρετικά μειωμένη προβλεπτική δυνατότητα.
 - Περιορισμένη χρησιμότητα πειραμάτων και prototyping.
 - Διαχείριση αβεβαιότητας.

Ταχύτητες εξελίξεων.

Κινητικότητα.

- Ανάγκες.
- Ενημέρωση / πληροφορία.
- Περιορισμοί (θεσμικοί, τεχνικοί, οικονομικοί, χωροταξικοί, πολιτισμικοί κ.α.)

Ο φυσικός χώρος δεν κινείται, ούτε εύκολα αλλάζει. Φιλοξενεί ανθρώπους και δραστηριότητες που ολοένα και πιο γρήγορα μετακινούνται κινούνται αλλάζουν.

.....Με τις ευχαριστίες
για την προσοχή σας....