

ΝΕΕΣ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΟΥ ΛΙΑΝΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΙΚΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ.

Λ. Πάλλα Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος, Οργανισμός Αθήνας

ΕΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΜΕΓΑΛΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΣΤΟ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

Οι νέες μορφές λιανικού εμπορίου

Το λιανικό εμπόριο ήταν και είναι πάντα για τον πολεοδομικό σχεδιασμό κάτι πολύ περισσότερο από μια οικονομική δραστηριότητα. Είναι συνυφασμένο με την ίδια τη λειτουργία της πόλης και την καθημερινή ζωή των κατοίκων της. Καθορίζει κεντρικότητες, διαμορφώνει τη δομή της πόλης και συμβάλει στην ελκυστικότητα και τη ζωτικότητα της.

Σήμερα όμως το λιανικό εμπόριο είναι μια οικονομική δραστηριότητα σε κρίση. Οι επιχειρήσεις που κλείνουν και οι θέσεις εργασίας που χάνονται έχουν συνέπειες που βαθμιαία επηρεάζουν το σύνολο των κλάδων της οικονομίας.

Αυτά τα θέματα ξεπερνούν βέβαια το αντικείμενο του χωρικού σχεδιασμού. Όμως οι επιπτώσεις τους στη δομή της πόλης μπορεί να είναι πολύ σημαντικές. Παραδοσιακά κέντρα - που διαμορφώθηκαν ακολουθώντας την ιστορία και την ανάπτυξη των πόλεων - αποδομούνται, περιοχές που άκμαζαν φθίνουν και υποβαθμίζονται, νέες μορφές κέντρων αναδεικνύονται.

Τα φαινόμενα αυτά, ειδικότερα για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, δεν οφείλονται μόνον στην τρέχουσα οικονομική κρίση, η οποία απλώς τα επιτείνει και τα επιταχύνει. Οι αιτίες είναι πολλαπλές και σύνθετες. Έχουν να κάνουν με τη σταδιακή παρακμή και τα προβλήματα λειτουργίας των παραδοσιακών κέντρων, με τις μεταβολές στα καταναλωτικά πρότυπα κλπ. Σε μεγάλο βαθμό όμως συναρτώνται με τους δομικούς μετασχηματισμούς των παραγωγικών κλάδων στις νέες συνθήκες της διευρυμένης παγκόσμιας οικονομίας, με τη διεθνοποίηση των επιχειρήσεων και την όξυνση του διεθνούς ανταγωνισμού, οι οποίοι ευνοούν τις οικονομίες συγκέντρωσης.

Είναι λοιπόν φανερό ότι οι νέες μορφές λιανικού εμπορίου που αναδύθηκαν σε αυτό το πλαίσιο, όπως τα εμπορικά κέντρα και οι εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης οργανωμένης διανομής, που διαφοροποιούνται από το παραδοσιακό εμπόριο τόσο ως προς την οργάνωση όσο και ως προς την ανάπτυξη στο χώρο, συνιστούν δομικές μεταβολές και ως τέτοιες πρέπει να αντιμετωπιστούν από το σχεδιασμό.

Τα εμπορικά κέντρα - δυναμική και επιπτώσεις

Τα μεγάλα εμπορικά κέντρα, επωφελούμενα από τη στήριξη σημαντικών κεφαλαίων που επενδύονται στη δημιουργία και τη λειτουργία τους, έχουν κατ' αρχήν τη δυνατότητα επιλογής προνομιακών θέσεων στον αστικό ιστό (ή και στον εξωαστικό χώρο). Επίσης, μπορούν να αναπτύξουν καινοτόμα συστήματα διαχείρισης και διακίνησης καθώς και συστήματα marketing, με αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών, με συνέπεια να εμφανίζουν σημαντικό δυναμισμό και ισχυρή ανταγωνιστικότητα. Τείνουν δε να αποτελέσουν νέους πόλους οικονομικών δραστηριοτήτων, συχνά πέρα και έξω από τις προβλέψεις του αναπτυξιακού και του χωρικού σχεδιασμού.

Κατά μια οπτική, τα εμπορικά κέντρα αποτελούν αναπτυξιακές επενδύσεις με θετικές συνέπειες στην οικονομία και στην αύξηση των θέσεων εργασίας, ιδιαίτερα μάλιστα σε παρακμάζουσες και φθίνουσες περιοχές ή γειτονιές.

Όμως παράλληλα, αυτές οι μορφές λιανικού εμπορίου, όπως δείχνει η εμπειρία από τις ευρωπαϊκές και αμερικανικές πόλεις όπου έχουν εμφανιστεί εδώ και πολλές δεκαετίες, προκαλούν σειρά αρνητικών επιπτώσεων όχι μόνον στην τοπική οικονομία και στο τοπικό περιβάλλον αλλά και στην οικονομία, τη λειτουργία και τις περιβαλλοντικές συνθήκες της ευρύτερης περιοχής ή και ολόκληρης της Περιφέρειας.

Οι επιπτώσεις αυτές αφορούν στη βιωσιμότητα των υφιστάμενων αγορών, στην άνοδο των τιμών γης, στους υψηλούς φόρτους που προκαλούν.

- Τα εμπορικά κέντρα κατ' αρχήν συντελούν στη συρρίκνωση της παρακείμενης τοπικής αγοράς και στο μαρασμό του τοπικού μικρού εμπορίου, τόσο στο κέντρο όσο και στις γειτονιές.

Όμως επειδή έχουν πολύ μεγαλύτερη εμβέλεια από την άμεση περιοχή τους, συχνά λειτουργούν ανταγωνιστικά και προς το ίδιο το εμπορικό κέντρο του μητροπολιτικού συγκροτήματος.

- Η εγκατάσταση ενός μεγάλου εμπορικού κέντρου συνιστά χωροθέτηση μείζονος σημασίας που μπορεί να έχει επιπτώσεις όχι μόνον στη διάρθρωση των εμπορικών δραστηριοτήτων αλλά και στη χωρική διάρθρωση της άμεσης ή και της ευρύτερης περιοχής.

Η δυναμική από την υψηλή συγκέντρωση δραστηριοτήτων και πληθυσμού μπορεί να προσελκύσει άλλες συναφείς δραστηριότητες στην παρακείμενη περιοχή, με συνέπεια την εκ των πραγμάτων συγκρότηση ενός νέου πόλου οικονομικών δραστηριοτήτων, όπως αναφέρθηκε.

Η αύξηση των τιμών γης μπορεί να οδηγήσει στην απομάκρυνση ή στον αποκλεισμό άλλων λιγότερο ανταγωνιστικών χρήσεων, όπως η κατοικία, οι πολιτιστικές δραστηριότητες και οι κοινωνικές εξυπηρετήσεις, καθώς και η βιομηχανία-βιοτεχνία (ιδιαίτερα μάλιστα στα υπό θεσμοθέτηση επιχειρηματικά πάρκα όπου προβλέπεται η συνύπαρξη δευτερογενούς και τριτογενούς).

- Η αύξηση των κυκλοφοριακών φόρτων μπορεί, ανάλογα με την εμβέλεια των μεγάλων εμπορικών κέντρων, να επηρεάσει πολύ ευρύτερη περιοχή από την άμεσα προσκείμενη στην εγκατάσταση, με συνέπεια την επιδείνωση των συνθηκών κυκλοφορίας στο μητροπολιτικό συγκρότημα, καθώς και στην αύξηση της κατανάλωσης ενέργειας και των εκπομπών ρύπων.

Τα εμπορικά κέντρα τύπου Malls συγκεντρώνουν σήμερα στην Αττική το μεγαλύτερο ενδιαφέρον για ιδιωτικές επενδύσεις από οποιαδήποτε άλλη μορφή αστικής ανάπτυξης. Συνολικά, τα ήδη πραγματοποιημένα καθώς και τα προωθούμενα projects συνιστούν στην παρούσα φάση τη μεγαλύτερη σε εύρος και σημασία αστική παρέμβαση που χρηματοδοτείται από τον ιδιωτικό τομέα.

Δεδομένου ότι τα διάφορα επενδυτικά σχήματα χαράσσουν τη δική τους επιχειρηματική στρατηγική για την επιλογή της χωροθέτησης και του μεγέθους της εγκατάστασης, τη σύνθεση των χρήσεων και την οργάνωση της διακίνησης εμπορευμάτων, και λαμβάνοντας υπ' όψη σωρευτικά τις σημαντικές επιπτώσεις που προαναφέρθηκαν, γίνεται φανερό ότι οι αυτές οι επενδυτικές πρωτοβουλίες συμμετέχουν ουσιαστικά στη διαμόρφωση της δομής του χώρου της Αττικής, και μάλιστα με κριτήρια και επιλογές που μπορεί να αφίστανται σε μεγάλο βαθμό από εκείνα του χωρικού και περιφερειακού σχεδιασμού.

Πολεοδομική πολιτική και νομοθεσία

Παρά την μεγάλη σημασία αυτών των μορφών λιανικού εμπορίου, η πολεοδομική πολιτική δεν έχει ακόμη διαμορφώσει ένα πλαίσιο κατευθύνσεων, κριτηρίων και κανόνων για την χωροθέτηση και τις προϋποθέσεις λειτουργίας των μεγάλων εμπορικών κέντρων. Τυπικά, -εκτός από την περίπτωση των επιχειρηματικών ζωνών- δεν αντιμετωπίζονται ως ενιαία λειτουργική ενότητα μεγάλης κλίμακας αλλά ως σύνολο καταστημάτων με χρήση εμπορίου ή ως υπεραγορές.

Ο νόμος 3377/2005 του Υπουργείου Ανάπτυξης, που αντιμετωπίζει το θέμα των εμπορικών κέντρων και θεσπίζει ορισμένους κανόνες και κριτήρια για την ίδρυση τους, εξαίρεσε την Αττική από τις διατάξεις του, δηλαδή εξαίρεσε την Περιφέρεια της χώρας που είναι ο δέκτης των μεγαλύτερων πιέσεων για τη δημιουργία τέτοιων κέντρων. Έτσι, τα εμπορικά κέντρα στην Αττική δεν υπόκεινται σε ειδική αδειοδότηση, ανεξαρτήτως μεγέθους, και δεν εξετάζονται οι σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και λειτουργία της ευρύτερης περιοχής τους.

Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι η σχεδόν ανεξέλεγκτη διασπορά στο χώρο, κυρίως στο Λεκανοπέδιο αλλά και στην Ανατολική και Δυτική Αττική, τεράστιων επιφανειών με υψηλή ένταση χρήσης, σε θέσεις που έχουν επιλεγεί με ιδιωτικά επιχειρηματικά κριτήρια, χωρίς οι εγκαταστάσεις αυτές να

εντάσσονται σε κάποια αναπτυξιακή ή χωροταξική στρατηγική και χωρίς να υπόκεινται σε κάποιο ρυθμιστικό πλαίσιο.

Ο πολλαπλασιασμός των εμπορικών κέντρων τα τελευταία μόλις χρόνια δεν έχει επιτρέψει την πραγματική αποτίμηση σε κάποιο βάθος χρόνου του ρόλου τους και των επιπτώσεων τους. Ήδη διατυπώνονται ανησυχίες για κίνδυνο κορεσμού, και είναι όντως δύσκολο να εκτιμηθεί κατά πόσον η αγορά της Αττικής μπορεί να στηρίξει τέτοια μεγέθη και μάλιστα στην παρούσα συγκυρία, και ειδικότερα κατά πόσον αυτό μπορεί να γίνει χωρίς καταλυτικές αρνητικές επιπτώσεις στα παραδοσιακά κέντρα και στο "κλασσικό" λιανικό εμπόριο.

ΡΣΑ και νέες πολιτικές

Η νέα πολιτική στο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας- Αττικής 2020 αντιμετωπίζει τα μεγάλα εμπορικά κέντρα ως ξεχωριστή χρήση, με σημαντικές επιπτώσεις στη λειτουργία της πόλης και στη διάρθρωση του χώρου, και αποβλέπει στην ένταξη τους σε μια συνολική στρατηγική για την οργάνωση του λιανικού εμπορίου, εναρμονισμένη με τους στόχους και τις κατευθύνσεις του.

Η πολιτική αυτή δεν μπορεί, σύμφωνα με τις ευρωπαϊκές αρχές της *ελευθερίας εγκατάστασης* και της *ελευθερίας παροχής υπηρεσιών*, να διέπεται από οικονομικά κριτήρια (όπως π.χ. την προστασία του μικρού εμπορίου ή των υφιστάμενων αγορών), αλλά βασίζεται αποκλειστικά σε κριτήρια σχετικά με τη βιώσιμη ανάπτυξη, την περιβαλλοντική προστασία και τη χωροταξική οργάνωση.

Η στρατηγική για την οργάνωση και ανάπτυξη του λιανικού εμπορίου ακολουθεί τις βασικές αρχές του ΡΣΑ:

- Περιβαλλοντικά βιώσιμη χωρική ανάπτυξη – ανάσχεση της κλιματικής αλλαγής
- Συμπαγής πόλη και αποτροπή νέων επεκτάσεων
- Πολυκεντρικότητα
- Συμπληρωματικότητα
- Ισόρροπη ανάπτυξη

Σύμφωνα με αυτές τις αρχές διατυπώνονται οι παρακάτω βασικοί άξονες πολιτικής:

- ❖ Η αναδιάρθρωση και ανάπτυξη του πλέγματος των εμπορικών δραστηριοτήτων γίνεται μέσα στην πόλη και όχι στις παρυφές της ή έξω από αυτήν.
- ❖ Γίνεται σε συνάρτηση με τα υφιστάμενα κέντρα πόλεων όλων των βαθμίδων, με γνώμονα την ισόρροπη ανάπτυξη της Περιφέρειας και την υποστήριξη της πολυκεντρικότητας.

- ❖ Σε αυτό το πλέγμα εξασφαλίζονται οι προϋποθέσεις για την διατήρηση και ανάπτυξη όλων των μορφών λιανικού εμπορίου και για την παροχή πολλαπλών επιλογών στους κατοίκους.
- ❖ Η οργάνωση των εμπορικών δραστηριοτήτων στο χώρο, και ιδιαίτερα η χωροθέτηση και κατασκευή των μεγάλων εμπορικών επιφανειών, εναρμονίζεται με τις επιταγές της βιώσιμης ανάπτυξης, με ιδιαίτερη μέριμνα για τον περιορισμό των μετακινήσεων και για τα θέματα εξοικονόμησης ενέργειας.

Η χωροθέτηση των εμπορικών κέντρων ακολουθεί την κατεύθυνση του ΡΣΑ για την αναδιάρθρωση και αξιοποίηση της ήδη πολεοδομημένης γης και την ανάσχεση της εξάπλωσης της πόλης.

Οι μεγάλες εμπορικές επιφάνειες/εμπορικά κέντρα χωροθετούνται εντός του αστικού ιστού και ειδικότερα στις περιοχές των πολεοδομικών κέντρων, με ενθάρρυνση της επανάχρησης υφιστάμενων κελυφών.

Επίσης μπορούν να χωροθετούνται, στα πλαίσια προγραμμάτων αστικής ανασυγκρότησης σε περιοχές ανενεργών χρήσεων (brownfields) ή σε φθίνουσες και υποβαθμισμένες περιοχές όπου μπορούν να λειτουργήσουν ως καταλύτης για την αναβάθμιση τους.

Η μορφή των εμπορικών πάρκων (retail parks) δεν θεωρείται επιθυμητή για την Αττική διότι αποτελεί εκτατική ανάπτυξη που καταλαμβάνει νέους αδόμητους χώρους, και μάλιστα με χαμηλή αναλογία εμπορικών επιφανειών ως προς την εδαφική επιφάνεια που αλλάζει χρήση, και συντελεί στην αύξηση των μετακινήσεων.

Για τη χωροθέτηση των νέων εμπορικών κέντρων, συσχετίζεται η κλίμακα και η εμβέλεια τους με το μέγεθος, το ρόλο και την ακτίνα επιρροής του πολεοδομικού κέντρου όπου ζητείται η εγκατάσταση τους, σύμφωνα με την ιεράρχηση του οικιστικού δικτύου της Περιφέρειας.

Για τον περιορισμό της χρήσης του ΙΧ, τα νέα εμπορικά κέντρα χωροθετούνται σε συνάρτηση με το δίκτυο μαζικών μεταφορών, κοντά σε σταθμούς των μέσων σταθερής τροχιάς, με παράλληλη διασφάλιση της άνετης και ασφαλούς πρόσβασης των επιβατών από τους σταθμούς.

Για τη χωροθέτηση τους εξετάζονται οι επιπτώσεις στο σύνολο του κυκλοφοριακού δικτύου της ευρύτερης περιοχής τους. Για τις μεγάλες εμπορικές επιφάνειες περιφερειακής εμβέλειας εξετάζεται και η επίπτωση στους μεγάλους άξονες υπερτοπικής κυκλοφορίας.

Τέλος βασικό κριτήριο αποτελεί η περιβαλλοντική ένταξη των εγκαταστάσεων, η εναρμόνιση με τον περιβάλλοντα αστικό ιστό, η χρήση ανανεώσιμων πηγών

ενέργειας και γενικά ο σχεδιασμός των κατασκευών με μέριμνα για τη μείωση του οικολογικού αποτυπώματος.

Το λιανικό εμπόριο αποτελεί καθοριστικό παράγοντα για την ελκυστικότητα της Πρωτεύουσας ως ευρωπαϊκής μητρόπολης, και ιδιαίτερα του κέντρου της. Επίσης αποτελεί καθοριστικό στοιχείο για τη διατήρηση και τη βελτίωση της ζωτικότητας των άλλων πόλεων της Αττικής και των κέντρων τους, και για την ικανότητα τους να παρέχουν ένα ευρύ φάσμα επιλογών στους κατοίκους κοντά στον τόπο κατοικίας τους.

Η νέα πρόκληση είναι πλέον η ένταξη του μεγάλου οργανωμένου εμπορίου στην καρδιά των πόλεων, και το να μπορέσει αυτή η συνύπαρξη να λειτουργήσει ως συνέργια που θα συμβάλει στην αναζωογόνηση και την ανάκτηση του δυναμισμού των πολεοδομικών κέντρων.