

Ψηλά κτίρια στην Κύπρο – Μόδα, Κερδοσκοπία ή Αναγκαιότητα;

ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ-ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ

1. Εισαγωγή

Το θέμα των ψηλών κτιρίων αποτελεί αντικείμενο δημόσιας συζήτησης ανάμεσα στους ειδικούς και όχι μόνον, οι οποίοι επιχειρηματολογούν για τα θετικά και τα αρνητικά της τάσης για ψηλά κτήρια, που γνωρίζει άνθηση τα τελευταία χρόνια. Τα κίνητρα που παραχωρούν τα κράτη (πόλεις διεθνώς) για προσέλκυση επενδυτών, προκειμένου να μειώσουν τις συνέπειες της οικονομικής κρίσης, λειτουργούν αποτελεσματικά σαν μαγνήτες επενδύσεων σε μια σειρά από μεγαλουπόλεις όπως το Λονδίνο, το Ντουμπάι, ή την Μόσχα. Η συζήτηση αυτή αναπτύσσεται και στην Κύπρο, όπου τα τελευταία χρόνια άρχισαν να εμφανίζονται τα πρώτα ψηλά κτίρια στο αστικό τοπίο, με τους φορείς, επαγγελματικές οργανώσεις κ.λπ. να συμφωνούν ότι η ανάπτυξη με τη μορφή της ανέγερσης ψηλών κτηρίων στη χώρα μας σε μεγάλο βαθμό έχει βρει την κοινωνία ακόμα και το Κράτος απροετοίμαστους ως προς την ορθή οριοθέτηση του θέματος στα πλαίσια τόσο του περιβάλλοντος των πόλεων μας, των πολεοδομικών κανονισμών, ή της κοινωνικο-πολιτιστικής τοποθέτησης του φαινομένου στον τοπικό δημόσιο διάλογο.

Οι προβληματισμοί εντοπίζονται σε τρία επίπεδα: Ο πρώτος έχει να κάνει με θέματα πολεοδόμησης της πόλης, τις αναπτύξεις αυτές καθ' αυτές, σε ποιο βαθμό δηλαδή επηρεάζουν το ευρύτερο αστικό τοπίο της πόλης με παρεμβάσεις που αλλάζουν αποφασιστικά την μορφή της πόλης όσον αφορά την κορυφογραμμή της αλλά και την φύση και περιβαλλοντικές ποιότητες του δημόσιου χώρου. Ο δεύτερος έχει να κάνει με τις δυνατότητες πιο συχνών συναλλαγών και κοινωνικοποίησης του χώρου όπου οι ψηλές αναπτύξεις μεταξύ άλλων παρουσιάζουν συχνά το «σύνδρομο του σκοτεινού παραθύρου», δηλαδή το φαινόμενο των ακατοίκητων, αναξιοποίητων ίσως και εγκαταλειμμένων ακινήτων που αγοράζονται από επενδυτές, για οποιονδήποτε άλλο λόγο εκτός από το να ζήσουν σε αυτά και να ενταχθούν στην τοπική κοινωνία, φανερό σε πολλούς από τους ουρανοξύστες του εξωτερικού, αλλά και σε κάποιες αναπτύξεις στην Κύπρο. Ο τρίτος προβληματισμός αναφέρεται σε θέματα οικονομικά και στο κατά πόσο όντως τα ψηλά κτίρια δημιουργούν σημαντική και βιώσιμη οικονομική δραστηριότητα σε σχέση τόσο με την κατασκευή και πώληση τους όσο και με θέματα υποστήριξης της οικονομίας λόγω πυκνότερης κατοίκησης. Σε σχέση με την μακροχρόνια βιωσιμότητα τέτοιων κατασκευών, παράγοντες όπως η συντήρηση, πιθανή επανάχρηση ή κατεδάφιση τους είναι ιδιαιτερότητες και δυσκολίες που παρουσιάζονται σε αντιδιαστολή με τις αντίστοιχες συμβατικές κατασκευές.

Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι σε κάποιες περιπτώσεις τα ψηλά κτίρια μπορεί να αποτελέσουν ένα ισχυρό εργαλείο αστικής ανάπτυξης και ανάπλασης. Διαθέτουν τη δυναμική να κινητοποιήσουν-όπως ένας νέος δρόμος ή μια νέα υποδομή-μηχανισμούς και δυνάμεις που θα ολοκληρώνουν μια επιδιωκόμενη αστική ισχυροποίηση ή, κατά περίπτωση, αστική αναγέννηση. Αυτό βέβαια σε αστικά τοπία και περιβάλλοντα τα οποία είναι έτοιμα να δεχτούν τέτοιου είδους αναπτύξεις. Δεν μπορούμε όμως να παραβλέπουμε ότι η επιλογή προώθησης άλλου τύπου ψηλής ποιότητας αναπτύξεων για την προσέλκυση επενδυτών δεν είναι μόνο τα

ψηλά κτίρια. Η Κύπρος πέτυχε τον ίδιο στόχο με τις golf course αναπτύξεις, ή υψηλής ποιότητας τουριστικές εγκαταστάσεις, ενώ το Malmö (τρίτη μεγαλύτερη καινούργια πόλη στην Σουηδία) και το Δουβλίνο (Docklands Development) κάνουν το ίδιο με την παραγωγή πρωτοποριακών γειτονιών με βάση σύγχρονα δεδομένα βιωσιμότητας με κατασκευές που χαρακτηρίζονται από συμβατικά ύψη για τα ευρωπαϊκά δεδομένα των 6-8 ορόφων και με πυκνότητες για περιοχές κατοικίας που φτάνουν ψηλούς συντελεστές μέχρι και 1:4 και με πολύ ευρύτερο φάσμα επενδυτικών προϊόντων.

Στην περίπτωση του νησιού μας, θα ήταν σκόπιμο κάποιος να εξετάσει το τι είδους πιέσεις δημιουργούν την ανάγκη για τα ψηλά κτίρια στις κυπριακές πόλεις και ποιά τα πραγματικά οφέλη και κίνδυνοι που υπάρχουν ειδικά χωρίς την υποστήριξη συγκεκριμένων πολεοδομικών πλαισίων. Κάτι τέτοιο θα ήταν η αφετηρία σε μια συζήτηση που θα απαντήσει το ερώτημα κατά πόσο η σημερινή τάση είναι 'παροδική μόδα' ή 'μόνιμη πίεση' στο κυπριακό τοπίο. Υπάρχει ο κίνδυνος ότι η τάση αυτή θα είναι μόνιμη αν δεν υπάρχουν κανονισμοί που είτε να απαγορεύουν είτε να κάνουν αυτά τα κτίρια πολύ ακριβά στην υλοποίηση τους ώστε να τα κάνουν την εξαίρεση αντί τον κανόνα - π.χ. με ρυθμίσεις όπως το planning gain με στόχο την περιβαλλοντική αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής ή πόλης, συνδρομή στην αναβάθμιση των δημόσιων μεταφορών και άλλων δημόσιων υποδομών, εξεζητημένων συστημάτων σε περίπτωση πυρκαγιάς, πρόνοια για τριπλά τζάμια και προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης όπως παραγωγή πράσινης ενέργειας, χωροθέτηση σε μεγαλύτερα οικόπεδα που να μπορούν να απορροφούν τις επιπτώσεις των ψηλών κτιρίων σε γειτονικά οικόπεδα κ.λπ. Προς το παρόν είναι απλά πολύ κερδοφόρα για να εγκαταλειφθούν σαν επενδύσεις από τους επιχειρηματίες της. Τέτοια εκτεταμένη πρακτική χωρίς την καθιέρωση συγκεκριμένων πολεοδομικών παραμέτρων, την εξέταση των πολλαπλών επιπτώσεων τους σε όλα τα επίπεδα (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και οικονομικά) και χωρίς την 'έγκριση' πληθυσμών και ενδιαφερομένων μερών μέσα από εμπειριστατωμένες διαβουλεύσεις, θα χαρακτήριζε πολεοδομικές πρακτικές πόλεων με πολύ λιγότερο αναπτυγμένα συστήματα διαχείρισης παραγωγής του αστικού περιβάλλοντος.

Σχετικές μελέτες θα μπορούσαν να επισημάνουν τόσο τις τοπικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις (θετικές και αρνητικές) όσο και θέματα στρατηγικής στην μορφή των αστικών κέντρων. Κατ' επέκταση δεν μπορούμε να απαντήσουμε στην ερώτηση σχετικά με την καταλληλότητα των ψηλών κτιρίων για τις Κυπριακές πόλεις πριν έχουμε αντιμετωπίσει την πρόκληση σε σχέση με τις τάσεις στην εξάπλωση των πόλεων. Έτσι, θα πρέπει να εξετάσουμε το θέμα των πυκνοτήτων καθώς και του placemaking (χαρακτήρας και περιβαλλοντική ποιότητα στην παραγωγή του αστικού χώρου), όσο και προστασία και διαχείριση σε σχέση με αστικές περιοχές, Πράσινων Ζωνών (Green Belts), υπαρχόντων τοπογραφικών στοιχείων (ρέματα, ακτογραμμές, περιοχών Natura) κ.λπ. Με την οριοθέτηση τέτοιων στρατηγικών θεμάτων και όταν θα τα έχουμε βάλει αυτά σε μια τάξη, θα είμαστε σε θέση να απαντήσουμε ικανοποιητικά στο ερώτημα σχετικά με την λογική ή και αναγκαιότητα των ψηλών κτιρίων στις κυπριακές πόλεις.

Οι ασαφείς τοποθετήσεις όσον αφορά την δυνατότητα των ψηλών κτιρίων να υποστηρίζουν αστική πυκνότητα, αναβίωση περιοχών και την προβολή πόλεων είναι συχνά αυθαίρετες και προτείνονται χωρίς αναφορά στις προϋποθέσεις που κάνουν διαφορετικές συνθετικές και επιχειρηματικές προσελκύνσεις. Από την άλλη πλευρά, κτιριακά συγκροτήματα μεταξύ 6-8

ορόφων μπορούν να επιφέρουν άνετα πυκνότητες μέχρι και συντελεστή 2.5 για βορειο-ευρωπαϊκές κλιματικές ζώνες και ενδεχομένως πέραν του 3.5 για τις δικές μας με αυξημένες δυνατότητες ηλιακής πρόσβασης και φωτισμού. Πληθώρα μελετών σε επίπεδο Ευρωπαϊκών πόλεων δείχνουν ότι μέσα από θέματα αστικού χαρακτήρα και διατήρηση της τοπικής ταυτότητας, μεγαλύτεροι συντελεστές δόμησης δεν μπορούν να υποστηριχτούν από τις υποδομές των παραδοσιακών ευρωπαϊκών πόλεων ούτως ή άλλως. Άρα τα μεμονωμένα ψηλά κτήρια μπορούν να εντατικοποιήσουν τις πυκνότητες μόνο σημειακά (οικοπέδου) και όχι στρατηγικά σε επίπεδο της πόλης ή και περιοχής, με πιθανές αρνητικές επιπτώσεις τοπικά στην δυνατότητα επιβάρυνσης σε υπάρχουσες υποδομές. Από την άλλη πλευρά η οργάνωση ψηλών κτιρίων σε συστοιχίες (clusters) σε σημεία της πόλης με διαθέσιμη χωρητικότητα υποδομών θα μπορούσε πιο εποικοδομητικά να εκμεταλλευτεί τις λανθάνουσες δυνατότητες αυτών των ιδιαίτερων και ελκυστικών αρχιτεκτονικών στοιχείων. Τέτοιες ομαδοποιήσεις ψηλών κτηρίων πέραν από το ότι μπορούν να εκμεταλλευτούν τα οφέλη της αστικής πυκνότητας, συλλογικά σχεδιασμένες μπορούν να επενδύσουν σημαντικά ποσά σε νέες ψηλής ποιότητας υποδομές (συστήματα μεταφορών, πάρκα, κοινωνικές υπηρεσίες) αλλά και ιδιαίτερους σε χαρακτήρα και ποιότητα ανοικτούς χώρους σαν το υπόβαθρο εποικοδομητικών κοινωνικών σχέσεων (Canary Wharf).

Συμπερασματικά και σε σχέση με την βελτιστοποίηση των λειτουργικών δυνατοτήτων της υπάρχουσας πόλης, νομοθεσία που θα αντιμετώπιζε το θέμα των άδειων οικοπέδων και γηραιών κτιρίων θα ήταν πολύ πιο εποικοδομητική όπως και πιθανά η αλλαγή σε κεντρικές περιοχές ψηλής πυκνότητας, προς ένα σύστημα με συνεχή δόμηση (και πιο σωστή διαχείριση τοπικά των κωδικών του συντελεστή και κάλυψης οικοπέδων), με ουσιαστικές θετικές επιπτώσεις σε σχέση με την 'ευκαιριακή' υλοποίηση ψηλότερων κτιρίων σε τυχαία και ασυνάρτητα πολεοδομικά σημεία της πόλης.

2. Γιατί σε άλλες χώρες κτίζουν ψηλά κτίρια; Η εμπειρία του εξωτερικού

Τα ψηλά κτίρια εκφράζουν την μεγάλη οικονομική δύναμη των κατόχων τους, κυρίως λόγω του εντυπωσιακού μεγέθους και προφίλ τους και του υψηλού κόστους τους. Λειτουργούν ως εταιρικά σύμβολα που βοηθούν στη διάδοση του ονόματος των εταιριών στον επιχειρηματικό κόσμο και στο αγοραστικό κοινό. Το εμπορικά πετυχημένο μοντέλο του ουρανοξύστη, είτε ως αρχιτεκτονικό είτε ως οικονομικό στοιχείο, χρησιμοποιείται στις σύγχρονες πόλεις του εξωτερικού και καθορίζει σε μεγάλο βαθμό την οργάνωση, τη συμπεριφορά και την όψη του αστικού τοπίου. Είναι πλέον δεδομένος ο προσανατολισμός των πόλεων προς μια κατεύθυνση προβολής τους (place branding) για την προσέλκυση κεφαλαίων, μέσω επενδύσεων μεγάλων πολυεθνικών εταιριών.

Οι πόλεις της Ευρώπης που έχουν συνειδητά επιλέξει αυτό το μοντέλο κτιρίου σαν χαρακτηριστικό της προβολής τους είναι το Ρόττερνταμ, η Φρανκφούρτη, το Λονδίνο και εν μέρει το Παρίσι και έχουν συγκεκριμένες προθέσεις προβολής σαν οικονομίες στην διεθνή αγορά (διεθνείς οικονομικούς τομείς, επανατοποθέτηση μετά την καταστροφή του κέντρου πόλης μετά τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο κ.λπ.). Οι τρεις πόλεις εκτός από το Λονδίνο έχουν καθορισμένη ζώνη ψηλών κτηρίων έξω από την οποία δεν είναι δυνατή η εφαρμογή τους και με αυστηρό κανονισμό διατήρησης των παραδοσιακών κέντρων (Παρίσι, Φρανκφούρτη). Το

Λονδίνο και άλλες Αγγλικές πόλεις που δεν εφαρμόζουν συστήματα ζωνών φαίνεται να αντιμετωπίζουν το θέμα πιο περιστασιακά με συστήματα κριτηρίων να καθορίζουν τις θέσεις των ψηλών κτιρίων κυρίως μέσα στα όρια των κέντρων πόλεων ή συγκεκριμένες περιοχές αναδόμησης όπως τα docklands. Στην περίπτωση της Φρανκφούρτης ή του Παρισιού, τα ψηλά κτίρια αποτελούν 'λύση' για την προστασία των ιστορικών πυρήνων των ευρωπαϊκών πόλεων, για την παραγωγή σύγχρονου χώρου γραφείων που απαιτείται για την ανάπτυξη των υπηρεσιών του τριτογενούς τομέα (Canary Wharf, La Defence, Frankfurt Financial Centre). Τέτοιες χωροθετήσεις αφορούν τα εμπορικά κτίρια και έχουν πάντα 'προτίμηση' σε εμπορικά κέντρα πόλεων, παραδοσιακά και καινούργια. Από την άλλη, τα ψηλά κτίρια κατοικίας προτείνονται ευκαιριακά και με προτίμηση σε τοποθεσίες με ανοικτές θέες χωρίς απαραίτητες ανάγκες για ιδιαίτερες υποδομές εξυπηρέτησης των πελατών τους (συστήματα δημοσίων μεταφορών, εμπορικές χρήσεις και υπηρεσίες). Από αυτήν την άποψη είναι λιγότερο προβλέψιμη η επιλογή χωροθέτησης τους και κατ' επέκταση χρειάζονται πιο συγκεκριμένα και αυστηρά κριτήρια ρύθμισης τους.

Τα ψηλά κτίρια είναι συνυφασμένα πέραν από την οικονομική ευμάρεια και με τις κατασκευαστικές/τεχνολογικές κατακτήσεις και καινοτομία. Δεν νοείται για παράδειγμα η κατασκευή ενός ουρανοξύστη χωρίς την λειτουργική υποστήριξη της τεχνολογίας των ανελκυστήρων.

Αυτοί οι παράγοντες που χαρακτηρίζουν τα ψηλά κτίρια προσδίδουν διαφορετικές προδιαγραφές βιωσιμότητας και ποιοτικής αρχιτεκτονικής ανάλογα με τυπολογικά χαρακτηριστικά. Η καινούργια γενιά ψηλών κτιρίων (σε αντίθεση με ψηλά κτίρια κατοικίας του '60 και '70 ή περιοχές ψηλής κοινωνικής κατοικίας ή σε άλλες ηπείρους – Αμερική, Καναδά και χώρες του τρίτου κόσμου) αναφέρονται σε ψηλά εισοδηματικά στρώματα και επενδυτικές αγορές. Πόλεις όπως το Brighton και το Δουβλίνο με ενδιαφέρον για 'συλλεκτικά' ψηλά κτίρια πολύ ψηλών προδιαγραφών τεχνολογίας και αρχιτεκτονικής, δεν κατάφεραν να τα υλοποιήσουν λόγω του μεγέθους της αγοράς τους και τις σχετικά χαμηλές αξίες γης.

Αναφερόμενοι σε ψηλά κτίρια στην Κύπρο οπωσδήποτε δεν εννοούμε τους ουρανοξύστες του εξωτερικού αλλά κτίρια της τάξης των 15-30 ορόφων περίπου. Κι αυτό γιατί στην Κύπρο δεν θα μπορούσαμε ποτέ να κτίσουμε πολλούς αξιολόγους 'ουρανοξύστες' (ιδιαίτερα ψηλά κτίρια με κατασκευαστικό/τεχνολογικό ενδιαφέρον), πολύ απλά λόγω της κλίμακας της χώρας και της οικονομίας της. Για παράδειγμα, τα δύο νέα ψηλά κτήρια στην Λευκωσία, σε μια πόλη με πρόσφατα σχετικά χαμηλή αναπτυξιακή δραστηριότητα (Λεβέντειος Πινακοθήκη και το γνωστό κτίριο του αρχιτέκτονα Jan Nouvell), δεν έχουν κτιστεί για εμπορική εκμετάλλευση (και τα δύο ιδιοκτητών με σοβαρή οικονομική επιφάνεια) και δεν προσφέρονται σαν δεδομένο της βιωσιμότητας τέτοιας ποιότητας κτιρίων στην Κυπριακή αγορά. Από την άλλη πλευρά προτάσεις για ψηλά κτίρια στην Λεμεσό, που είναι όσον αφορά το σχεδιασμό τους πιο συμβατικά ή λιγότερο ποιοτικά στην αρχιτεκτονική τους έκφραση (με τον κίνδυνο να φανούν σε λίγο χρονικό διάστημα απαρχαιωμένα/παλιομοδίτικα και 'κουρασμένα' σαν κατασκευές), απορρέουν από την σχέση τους με την ακτογραμμή (κοινωνικό αγαθό που πολλοί οικειοποιούνται λόγω της θέσης τους στο παραλιακό μέτωπο).

Σαν τελικό αλλά ιδιαίτερα σημαντικό θέμα διερεύνησης είναι οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις των ψηλών κτιρίων σε συνάρτηση με πολλαπλά αντίστοιχα συμβατικά κτίρια καλύτερα

διαχειρίσιμα και από την φύση τους πιο φιλικά προς το περιβάλλον. Είναι διεθνώς υπό συζήτηση και αμφισβήτηση το θέμα της ενεργειακής συμπεριφοράς των ψηλών κτιρίων κυρίως λόγω της έλλειψης δεδομένων υπαρχόντων κτιρίων ιδιαίτερα της πιο σύγχρονης γενιάς. Γίνεται αναφορά στη δυνατότητα των ψηλών κτιρίων να είναι φιλικά προς το περιβάλλον όπως για παράδειγμα το Empire State Building στη Νέα Υόρκη, που ολοκληρώθηκε το 1931 και είναι ακόμα σε ενεργό χρήση το οποίο είναι το ψηλότερο πιστοποιημένο LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) κτίριο στις Ηνωμένες Πολιτείες. Στην πράξη και στις πλείστες των περιπτώσεων δεν επιβεβαιώνονται αυτοί οι ισχυρισμοί από λειτουργικά δεδομένα υλοποιημένων κατασκευών. Υπάρχει ωστόσο σχεδόν παντελής έλλειψη δεδομένων όσον αφορά την ενεργειακή συμπεριφορά των ψηλών κτιρίων, γιατί οι ιδιοκτήτες και επιχειρηματίες γης αρνούνται κατηγορηματικά να δημοσιεύσουν δεδομένα. Μόνο με βάση το γεγονός ότι το ποσοστό ωφέλιμου χώρου είναι μέχρι και 20% δυσμενέστερο από το συμβατικό κτίριο (σε περίπτωση κτιρίου γραφείων), τα θέτει σε πιο μειονεκτική θέση.

Όσον αφορά νέες τεχνολογίες, δεν έχουν φτάσει ακόμη σε επίπεδο εφαρμογής λόγω κυρίως της έλλειψης ενδιαφέροντος από developers και χρήστες που έχουν δεχθεί ότι αυτά τα κτίρια είναι ακριβότερα και ενεργοβόρα σε σχέση με κτίρια συμβατικού ύψους! Στο St Marys Axe δεν λειτούργησε ποτέ το σύστημα αυτόματου εξαερισμού (ανοίγματα των αίθριων) και λειτουργεί τώρα σαν συμβατικό κλιματιζόμενο κτίριο. Οι ανεμιστήρες στην οροφή του κτιρίου στο Elephant and Castle είναι μόνο διακοσμητικοί (απλά λένε οι σχεδιαστές για να διαφημίσει την ιδέα του ενεργειακού σχεδιασμού) γιατί το επίπεδο κραδασμών στο κτίριο δεν ήταν επιτρεπτό σε περίπτωση λειτουργίας τους. Στο Vauxhall Towner οι ηλιακοί αισθητήρες των τζαμιών παράγουν αρκετό ηλεκτρισμό απλά για τον φωτισμό των κλιμακοστασίων!.. Άλλο ένα θέμα που απασχολεί στην περίπτωση των ψηλών κτιρίων είναι η εκτεταμένη χρήση γυαλιού που επιβάλλεται σε αυτά τα κτίρια για την προβολή της θέας, παρά το ότι είναι εντελώς ακατάλληλο υλικό για την δική μας κλιματική ζώνη και ειδικά με τις δυσκολίες σκίασης που παρουσιάζονται.

3. Η Κυπριακή εμπειρία και πραγματικότητα

Στην Κύπρο οι λόγοι για τους οποίους ένας φορέας επιζητά να ανεγείρει ένα ψηλό κτίριο μπορεί να συναρτώνται ενδεχομένως με το ότι κάποιος δεν μπορεί να εξαντλήσει τον τελικό συντελεστή δόμησης της ανάπτυξής του, και συνεπώς του είναι αναγκαίο να επεκτείνει το κτίριο του καθ' ύψος και σε αριθμό ορόφων μεγαλύτερα των προβλεπόμενων. Πέραν τούτου μια ανάπτυξη που προσφέρει θέα, είναι πιο εμπορεύσιμη έστω και αν αυτή απευθύνεται σε ειδικό πελατολόγιο και οπωσδήποτε ένα ψηλό κτίριο ξεχωρίζει, προβάλλεται και συνεπώς διαφημίζεται από μόνο του. Πρόσθετα, αρκετά ψηλά κτίρια θεωρούνται πετυχημένα από διάφορες απόψεις και εκτός αυτών το αναπτυξιακό πλαίσιο και οι υφιστάμενες πρόνοιες επιτρέπουν την ανέγερση τέτοιων κτιρίων ή απλά, δεν την απαγορεύουν. Η έλλειψη επίσης 'απαιτητικού' οικοδομικού και πολεοδομικού κανονισμού τα καθιστά οικονομικά βιώσιμα σε σχέση με άλλες μικρότερες οικονομίες και σε σχέση με την ζήτηση ιδιαίτερα ψηλής κατοικίας σαν μοναδικό επενδυτικό προϊόν.

Το θέμα των ψηλών κτιρίων απασχόλησε τις Αρχές για πρώτη φορά πριν μερικά χρόνια. Ειδικότερα, όσον αφορά στον προγραμματισμό για τη χωροθέτηση ψηλών κτιρίων σε

συσχετισμό με τα τέσσερα μεγάλα Τοπικά Σχέδια και την τακτική αναθεώρηση τους το διάστημα 2011-13, οι συνεδρίες των τότε Κοινών Συμβουλίων διεξήχθησαν εντός του 2009 όπως και κάποιες προμελέτες για τα ψηλά κτίρια οι οποίες ολοκληρώθηκαν τέλος του 2009. Το θέμα συζητήθηκε στο Πολεοδομικό Συμβούλιο και τέθηκε σε διαβούλευση στα πλαίσια μελέτης της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης. Η σχετική πολιτική ενσωματώθηκε στα Τοπικά Σχέδια (29.7.2011) και μετά από τετράμηνη περίοδο ενστάσεων αυτή τελικά οριστικοποιήθηκε τον Δεκέμβριο 2012 και Ιανουάριο 2013. Ακολούθησαν η Εντολή 1/2014 για τη χρήση ΑΠΕ, τα Κίνητρα του Υπουργικού Συμβουλίου για ανάκαμψη της οικονομίας καθώς και τα Κίνητρα του Υπουργικού Συμβουλίου για οργανωμένους χώρους στάθμευσης για δημόσια χρήση, με βάση τα οποία αναπτύξεις προμοδοτούνται με πρόσθετο συντελεστή δόμησης και κατά συνέπεια υπάρχει η τάση και η ανάγκη για επαυξημένο ύψος και αριθμό ορόφων των οικοδομών.

Οι υφιστάμενες θεσμικές πρόνοιες πολιτικής και συγκεκριμένα οι πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων (π.χ. Τοπικά Σχέδια Λεμεσού και Πάφου κ.λπ.) παραπέμπουν, πέραν της διακριτικής ευχέρειας των Πολεοδομικών Αρχών για έγκριση πρόσθετου του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, σε περιοχές χωροθέτησης και προϋποθέσεις για ανέγερση ψηλών κτιρίων στοχεύοντας:

- ο Στην ενδυνάμωση του ρόλου του Κέντρου ως του πρωτεύοντος κέντρου για τη χωροθέτηση διοικητικών, εμπορικών, γραφειακών, πολιτιστικών και άλλων διευκολύνσεων, με σφαίρα επιρροής την πόλη και επαρχία.
- ο Στην ενθάρρυνση παραδειγματικής ανανέωσης και ανάπλασης υποπεριοχών κέντρου και απόσυρσης παλαιότερων κτιρίων.
- ο Στην υποβοήθηση/ενίσχυση της σημειολογίας της πόλης σε επιλεγμένα κομβικά σημεία με την ένταξη κτιρίων που θα ενισχύσουν/βελτιώσουν την ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος.

Για την υλοποίηση των πιο πάνω στόχων έχουν καθοριστεί περιοχές χωροθέτησης ψηλών κτιρίων (5 για το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού και 3 για το Τοπικό Σχέδιο Πάφου) στις οποίες η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης υπό προϋποθέσεις. Ανάλογη δυνατότητα υπάρχει σε καθορισμένους οδικούς άξονες στο Αστικό Κέντρο του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας και στην περιοχή του Αστικού Κέντρου της πρωτεύουσας με βάση τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λευκωσίας.

Βασικότερη παράμετρος στην ενίσχυση του φαινομένου της ανέγερσης ψηλών κτιρίων είναι η δυνατότητα που παρέχεται για αύξηση συντελεστή δόμησης η οποία προκύπτει κυρίως από τα ακόλουθα:

- ο Πρόνοιες στα Τοπικά Σχέδια (2011–2013): Μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα κτίρια, ενθάρρυνση επιθυμητών χρήσεων (μεγάλες εμπορικές αναπτύξεις, γραφεία, αναψυχή, πολιτιστικές χρήσεις κ.α.), ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης και οργανωμένη οικιστική δόμηση.
- ο Αποφάσεις Υπουργικού Συμβουλίου (29.5.13 - 29.7.15): Κίνητρα αναθέρμανσης της Ανάπτυξης.
- ο Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου (25.1.2016): Κίνητρα για δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης (2016-2019).
- ο Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λευκωσίας (11.4.2016): Δυνατότητα αγοράς πρόσθετου συντελεστή δόμησης.

Στα Τοπικά Σχέδια υπάρχει μια σειρά από βασικές προϋποθέσεις για την ανέγερση ψηλών κτιρίων (π.χ. Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού). Για την υλοποίηση των στόχων του Σχεδίου έχουν καθοριστεί πέντε (5) περιοχές χωροθέτησης ψηλών κτιρίων, στις οποίες η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης μέχρι ποσοστού 70% του καθορισμένου (που θα μπορούσε να προκύψει από το συνδυασμό διαφόρων κινήτρων που επιτρέπονται στα οικεία Κεφάλαια), τον αριθμό ορόφων και το ύψος που καθορίζονται για την Πολεοδομική Ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, νοουμένου ότι ικανοποιούνται όλες οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- Το ελάχιστο εμβαδόν του τεμαχίου θα είναι 2.000 τ.μ., ενώ ικανοποιητικό ποσοστό αυτού θα εφάπτεται σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας ή σε δευτερεύον οδικό δίκτυο.
- Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1, ούτως ώστε να αυξάνεται ο ελεύθερος χώρος στο ισόγειο.
- Ο ανώτατος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων δεν μπορεί να ξεπεράσει τους δεκατρείς (13).
- Ο δημόσιος ανοικτός χώρος πρασίνου θα είναι έκταση γης ποσοστού 20% της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.
- Θα υπάρχει ικανοποιητική διευθέτηση των οδικών προσβάσεων από και προς το τεμάχιο από δύο τουλάχιστον δρόμους.
- Το μεγαλύτερο μέρος των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης θα πρέπει να διευθετείται σε υπόγεια.
- Κατά την υποβολή αιτήσεων θα πρέπει να υποβάλλεται πρόσθετα και σχετική κυκλοφοριακή μελέτη, καθώς και προκαταρκτική περιβαλλοντική μελέτη.
- Η οικοδομή θα ανεγείρεται σε μεγαλύτερη απόσταση από τα σύνορα σε σχέση με τις αποστάσεις που καθορίζονται στις «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής» του Παραρτήματος Β και σύμφωνα με τη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.
- Ποσοστό των ενεργειακών αναγκών του κτιρίου θα ικανοποιείται με τη χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας σύμφωνα με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.
- Η ανάπτυξη θα πρέπει να είναι πολύ υψηλής αισθητικής στάθμης. Θα λαμβάνεται υπόψη η γνωμοδότηση της αντίστοιχης Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου προς την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή.

Παρά το ότι φαίνεται να υπήρχε πρόθεση ελέγχου του μέγιστου ύψους και αριθμού ορόφων μέσα από τις διάφορες πολιτικές σε σχέση με τα ψηλά κτίρια, εντούτοις σε ότι αφορά τα Κίνητρα του Υπουργικού Συμβουλίου για ενθάρρυνση της ανάπτυξης και αναζωογόνηση της κυπριακής οικονομίας και με βάση τη δυνατότητα της Ειδικής Επιτροπής Κινήτρων να εξετάζει κατ' αξία και με ευελιξία και να εγκρίνει αναπτύξεις για τις οποίες έχουν εφαρμογή τα Κίνητρα, ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος της ανάπτυξης, είναι δυνατόν, σε περίπτωση συνδυασμού των διαφόρων κινήτρων, να ξεπερνούν τις οροφές που τίθενται στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης.

Πέραν τούτου, το κανονιστικό πλαίσιο δεν έχει αναβαθμιστεί/εμπλουτιστεί ή προεκταθεί για να περιλάβει ειδικές πρόνοιες σε σχέση με τα ψηλά κτίρια. Συγκεκριμένα, και σε ότι αφορά την κυπριακή πολεοδομική πρακτική και ποιότητα υπάρχοντος πολεοδομικού πλαισίου:

- δεν υπάρχει σαφής πολιτική και κωδικοί σχεδιασμού κατάλληλοι να προσδιορίσουν τοποθέτηση και σχεδιασμό ψηλών κτιρίων,
- δεν υπάρχει αναβαθμισμένος οικοδομικός κανονισμός και standards που να διασφαλίζουν την ασφάλεια και περιβαλλοντική απόδοση των ψηλών κτιρίων,
- δεν υπάρχει σαφήνεια και διαφάνεια στην διαδικασία έγκρισης των σχεδίων,
- παρατηρείται έλλειψη επαρκούς διαβούλευσης τόσο στη διαδικασία παραγωγής πολεοδομικών πλαισίων όσο και τόσο σημαντικών αναπτύξεων,
- υπάρχει έλλειψη έρευνας όσον αφορά τα ψηλά κτίρια στον Κυπριακό χώρο που όχι μόνο χρειάζεται για να πληροφορήσει την πολεοδομική πολιτική αλλά και την διαδικασία αξιολόγησης και έγκρισης,
- εντοπίζεται ασάφεια όσον αφορά το planning gain.

Σε επίπεδο επάρκειας εφαρμογής του υπάρχοντος έστω ανεπαρκούς πολεοδομικού πλαισίου (θεσμοί, διαδικασίες, γνωστικό υπόβαθρο):

- παρατηρείται έλλειψη συνοχής και καθαρότητας του κανονισμού (βασισμένη σε γενικευμένα κριτήρια) που αφορά τα ψηλά κτήρια,
- επιπρόσθετος συντελεστής απορρέει από μηχανισμούς που σχετίζονται με πολιτικοοικονομικά αντί περιβαλλοντικά κίνητρα/κριτήρια,
- η λήψη αποφάσεων είναι πολλές φορές καθαρά πολιτική,
- υπάρχουν πλαίσια που αν και ελλιπή/αδύναμα δεν εφαρμόζονται (σχέδιο περιοχής Λεμεσού και έγκριση κτιρίων έξω από αυτό το πλαίσιο),
- τα κριτήρια καταλληλότητας είναι πολύ γενικά και εφαρμόζονται 'κατά βούληση',
- παρατηρείται έλλειψη αποτελεσματικών μηχανισμών προστασίας γειτονικών περιουσιών από αρνητικές επιπτώσεις.

Εν κατακλείδι, η έλλειψη αποτελεσματικότητας του πολεοδομικού πλαισίου στην Κύπρο είναι ήδη εμφανής από την απλή παρακολούθηση της υλοποίησης των τελευταίων ψηλών αναπτύξεων στην Λευκωσία και Λεμεσό. Τα ψηλά κτίρια στην Κύπρο φαίνεται αποφασίζονται περισσότερο για οικονομικούς (κερδοσκοπία) και πολιτικούς λόγους (έλξη επενδύσεων από το εξωτερικό), παρά με βάση αναγκαιότητα ή πολεοδομική/περιβαλλοντική λογική και αιτιολογημένη ανάγκη. Ενώ τα οικονομικά κριτήρια είναι σημαντικά και πρέπει να πληροφορήσουν αποφάσεις στο θέμα, η ανεξέλεγκτη η/και εκτεταμένη εφαρμογή τους πολύ πιθανόν αντί να επιλύει προβλήματα να δημιουργεί περισσότερα. Η πράξη καταδεικνύει ότι:

- Τα ψηλά κτίρια δεν χωροθετούνται μελετημένα αλλά σχεδόν τυχαία.
- Δεν σέβονται τον τοπικό χαρακτήρα ούτε εντάσσονται σωστά και οπωσδήποτε είναι ξένα με το κυπριακό αστικό τοπίο.
- Δεν αποδεικνύεται με οποιοδήποτε τρόπο ότι τηρούνται κάποια βασικά πολεοδομικά κριτήρια για την αξιολόγηση/αδειοδότηση τους.
- Οι περίοικοι και γενικά οι κάτοικοι της περιοχής δεν φαίνεται να έχουν λόγο στις περιπτώσεις όπου χωροθετούνται τα ψηλά κτίρια.
- Παρουσιάζεται παντελής έλλειψη πολεοδομικής στρατηγικής και οράματος.
- Τα ψηλά κτίρια προωθούνται χωρίς να έχει αξιολογηθεί η οικονομική τους αξία.
- Επιτρέπονται χωρίς να υπάρχουν οι αναγκαίες υποδομές ελέγχου/προγραμματισμού (στα τεχνικά Τμήματα π.χ. Πολεοδομίας) και οι κατάλληλοι Κανονισμοί (ειδικός οικοδομικός Κανονισμός, πυρασφάλεια, GIS συστήματα και τρισδιάστατα μοντέλα πόλεων κ.λπ.).

- ο Αδειοδοτούνται χωρίς να υπάρχει νομικό πλαίσιο που να διέπει την μακροχρόνια συντήρηση κοινόχρηστων κτιρίων και την κατεδάφιση τους στο τέλος της ζωής τους (μέσω trusts – δέσμευση κεφαλαίων, εταιριών διαχείρισης κ.λπ.).

Μέσα από την ανασκόπηση της Ευρωπαϊκής πρακτικής όσον αφορά το θέμα του πολεοδομικού κανονισμού για ψηλά κτίρια και θεσμών που διέπουν την εφαρμογή του και θα μπορούσαν να πληροφορήσουν την Κυπριακή πρακτική δείχνουν ότι:

- 1 Ο συγκεκριμένος καθορισμός του 'γιατί' η αλλαγή πολεοδομικού πλαισίου με σκοπό να επιτραπεί η υλοποίηση ψηλών κτιρίων είναι απαραίτητη, είναι βασικό σημείο εκκίνησης της εκπόνησης ενός νέου πλαισίου. Θετική απάντηση στο 'γιατί' η αλλαγή είναι απαραίτητη, θα πρέπει ουσιαστικά να οδηγεί στην προώθηση τέτοιων νέων αναπτύξεων περισσότερο από την αμυντική στάση (defensive attitude) όσον αφορά τον έλεγχο και την υλοποίηση τους.
- 2 Πολεοδομικά πλαίσια που προσπάθησαν να διαχειριστούν το θέμα των ψηλών κτιρίων μέσα από το υπάρχον συμβατικό πολεοδομικό πλαίσιο (τοπικά σχέδια και σχεδιασμό στη βάση κριτηρίων) απέτυχαν να προσδιορίσουν αυτήν την καινούργια μορφολογία στα πλαίσια της υπάρχουσας παραδοσιακής Ευρωπαϊκής πόλης. Το Ρόττερνταμ και η Φρανκφούρτη κατέληξαν με την σύνταξη 'ειδικού διαχειριστικού πλαισίου' (tall buildings strategies) παράλληλα με συμβατικές πολεοδομικές πρακτικές κατά την διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας, μετά από αποτυχημένες τακτικές κατά τις δεκαετίες του '50 και '60.
- 3 Εναλλακτικά και εφόσον έχουν αποφασιστεί περιοχές επέμβασης, συγκεκριμένα πλαίσια όπως masterplans και σχέδια περιοχής (La Defence, Canary Wharf) είναι ιδιαίτερα αποτελεσματικά. Οι κλίμακες των Κυπριακών πόλεων καθιστούν αυτό το εργαλείο ιδιαίτερα κατάλληλο. Masterplans επιτρέπουν την λεπτομερειακή μελέτη επιπτώσεων που δεν είναι δυνατή με την εφαρμογή κριτηρίων ή κωδικών σχεδιασμού.
- 4 Η αναβάθμιση του κανονισμού και η συγκεκριμενοποίηση των μελετών για την υποστήριξη προτάσεων (αρχιτεκτονικές, περιβαλλοντικές μελέτες κ.λπ.) όπως και η δυνατότητα τοπικών κυβερνήσεων και πολεοδομικών τμημάτων να αναγνωρίσουν και να αξιολογήσουν τα δεδομένα, είναι απαραίτητη προϋπόθεση.
- 5 Η απόφαση πόλεων για την εφαρμογή ψηλών κτιρίων σε clusters οδηγούν πιο γρήγορα στην δημιουργία περιοχών χαρακτήρα που εποικοδομητικά προσθέτουν επενδυτική αξία σε γειτονίες της πόλης και διαχείριση των ορίων μεταξύ ψηλών και συμβατικών κτιριακών συγκροτημάτων.

Συμπερασματικά αναφέρεται ότι, ενώ η καταλληλότητα των ψηλών κτιρίων είναι θέμα μελέτης και συζήτησης και δεν μπορεί να απαντηθεί, η υλοποίησή τους είναι αναμφισβήτητη πρώιμη με σίγουρες αρνητικές επιπτώσεις ακριβώς για αυτό τον λόγο και όχι απαραίτητα λόγω της φύσης των ίδιων των κτιρίων!

4. Εισηγήσεις – Συμπεράσματα

Η πυκνότητα στα αστικά κέντρα και η ανάγκη δημιουργίας βιώσιμων πόλεων όσο και η προβολή τους αποτελούν μια βάση κοινής αποδοχής, όμως οι προϋποθέσεις κάτω από τις

οποίες μπορεί να επιτευχθούν, με κύριο άξονα την ανάπτυξη καθ' ύψος, δημιουργεί προβληματισμούς για την ορθότητα ή όχι της καθιέρωσης πολιτικής χωροθέτησης ψηλών κτηρίων στις πόλεις της Κύπρου και η εξεύρεση του κατάλληλου πλαισίου μέσα από το οποίο ο νέος τύπος κτηρίων θα μπορεί να προσθέτει αξία, τόσο στο κυπριακό αστικό τοπίο, όσο και στην ποιότητα ζωής των κατοίκων.

Στη συζήτηση τίθεται η παράμετρος της ενιαίας και ολιστικής προσέγγισης του πολεοδομικού σχεδιασμού, που να υπηρετεί τρεις βασικούς πυλώνες: Τον περιορισμό της αστικής διάχυσης, την εμπλοκή των τοπικών κοινωνιών στον σχεδιασμό και την προώθηση της βιώσιμης κινητικότητας. Το ερώτημα που τίθεται είναι κατά πόσο τα ψηλά κτήρια μπορούν να συνεισφέρουν σε αυτή την κατεύθυνση και, αν ναι, με ποιούς όρους και προϋποθέσεις, σε επίπεδο περιβαλλοντικής πολιτικής και χωροθέτησης. Το θέμα είναι αρκετά σύνθετο, απαιτεί ορθή ρύθμιση και διαχείριση και μπορεί να επιφέρει πλεονεκτήματα και οφέλη αλλά και προβλήματα. Βασικά ερωτήματα που θα πρέπει να τύχουν απάντησης πριν τον καθορισμό περιοχών ψηλών κτηρίων είναι: Σε ποιές περιοχές της πόλης, για ποιούς λόγους, πόσο ψηλά, σε ποιούς τύπους οικοδομών, πόσες οικοδομές και με ποιές προϋποθέσεις.

Είναι κοινή πεποίθηση ότι η αστική εξάπλωση είναι η μεγάλη πρόκληση σε σχέση με το δομημένο περιβάλλον στην Κύπρο. Τα ψηλά κτίρια δεν φαίνεται να είναι η λύση που θα βοηθήσει να σταματήσει η άναρχη δόμηση. Στην πραγματικότητα, ακριβώς το αντίθετο μπορεί να συμβεί επειδή γαιοκτήμονες στο κέντρο της πόλης, με την ελπίδα ότι τα οικόπεδα τους θα μπορούσαν να φιλοξενήσουν ένα πύργο μια μέρα, θα καθυστερήσουν την ανάπτυξη και θα επιλέξουν να χρησιμοποιήσουν τη γη τους για τη στάθμευση αντ' αυτού. Το τελικό αποτέλεσμα είναι ότι οι περισσότεροι άνθρωποι θα θέλουν να χτίσουν έξω από το κέντρο της πόλης, ενθαρρύνοντας έτσι την αστική εξάπλωση. Πέραν τούτου, μια άλλη παράμετρος είναι ότι τα ψηλά κτίρια θα προορίζονται για το ακριβό τμήμα της αγοράς, ενώ η πλειοψηφία της ανάπτυξης είναι απαραίτητη για την μεσαία τάξη. Έτσι, αντί των ψηλών κτιρίων θα πρέπει να ενθαρρύνονται ο έλεγχος των αστικών ορίων και η διευκόλυνση της συμπαγούς ανάπτυξης και πυκνωσης/πλήρωσης των κενών τεμαχίων εντός των αστικών περιοχών.

Όπως γίνεται κατανοητό, υπάρχουν σοβαροί ενδοιασμοί και επιφυλάξεις όσον αφορά στο 'άνοιγμα των πυλών' στα ψηλά κτίρια στην Κύπρο. Είναι παραδεκτό ότι τα ψηλά κτίρια είναι ένα σημάδι τόλμης και ευημερίας που μπορεί όμως να καταλήξουν μελλοντικά σαν ένα σημάδι εγκατάλειψης και φτώχειας (κτίρια του 1970 και πιο σύγχρονα πολλών άλλων πόλεων, κυρίως αναπτυσσόμενων χωρών (όπως εμείς!..), με λιγότερο ανεπτυγμένα συστήματα διαχείρισης αστικού χώρου). Ως εκ τούτου, θα ήταν πιθανή μια θετική προσθήκη σε κυπριακές πόλεις, αλλά μόνο εάν:

- ο Έχουν θετικά προγραμματιστεί: επιτρέπονται μόνο σε συγκεκριμένες και καθορισμένες εκ των προτέρων περιοχές οι οποίες εξυπηρετούνται πολύ καλά από τις δημόσιες συγκοινωνίες, το περπάτημα και το ποδήλατο και άλλες κοινωνικές υποδομές και παροχές.
- ο Υπάρχει δέσμευση για αειφόρο μετακίνηση που όχι απλά φημολογείται αλλά έχει εξασφαλιστεί ή υλοποιηθεί – επί του παρόντος το σύστημα λειτουργεί προς την αντίθετη κατεύθυνση (όσο περισσότερους χώρους στάθμευσης παρέχει κάποιος τόσο πιο ψηλά μπορεί να χτίσει)!

- Επιτρέπονται μόνο αν συνδέονται με πραγματικά δημόσια οφέλη (όσον αφορά τη δημόσια σφαίρα, τις δημόσιες μεταφορές, κ.λπ.).
- Θα προσθέσουν στην εικόνα της πόλης και θα είναι άριστης αρχιτεκτονικής ποιότητας.
- Η μακροχρόνια συντήρηση θα είναι μέρος της οικοδομικής άδειας και συνεχής υποχρέωση των ιδιοκτητών.
- Περιβαλλοντικές μελέτες θα αποτελούν μέρος της οικοδομικής άδειας (επί του παρόντος δεν υπάρχει υποχρέωση για υποβολή λεπτομερών μελετών σε σχέση με περιβαλλοντικές ή άλλες απαιτήσεις για ένα κτίριο).
- Να είναι αναπόσπαστο μέρος συνολικής πρόθεσης και οράματος της πόλης στην οποία υλοποιούνται.

Οι κυπριακές πόλεις είναι σε μεγάλο βαθμό παράγωγα του μοντερνισμού με τα γνωστά χαρακτηριστικά του και υστερούν όσον αφορά τον χαρακτήρα τους από τις μεσαιωνικές και αναγεννησιακές πόλεις της Ευρώπης. Κάτι όμως που τις χαρακτηρίζει θετικά είναι η κλίμακα τους, η οικειότητα των ανοικτών χώρων και η συνοχή της κορυφογραμμής τους που επιτρέπει την ανάδειξη της ιστορικότητας τους. Με τις καινούργιες τάσεις ανάπλασης του ανοικτού δημόσιου χώρου που παρατηρούνται σε όλες τις πόλεις, με πολύ γρήγορο ρυθμό μπορούμε να αισιοδοξούμε ότι οι νέες γενιές θα μπορούν να απολαμβάνουν θετικά αστικά περιβάλλοντα. Η τάση υπέρμετρης αλλοίωσης της κλίμακας και η προσθήκη ασυνέπειας και ακαταστασίας στην κορυφογραμμή της πόλης, αποτελεί μια τελεσίδικη επέμβαση, μη αναστρέψιμη χωρίς εμφανή οφέλη. Αυτά αποσπούν και αποπροσανατολίζουν από την προσήλωση στην προσπάθεια για την αναβάθμιση των πόλεων μας.

5. Τοποθέτηση και ενέργειες του ΕΤΕΚ

Στη βάση των πιο πάνω το ΕΤΕΚ θα ήταν δυνατό να διαμορφώσει τη δική του θέση την οποία σε πρώτο στάδιο να δημοσιοποιήσει. Στη συνέχεια και μέσα από μια στοχευμένη καμπάνια να κάνει κοινωνούς αυτής της θέσης, πολιτικούς, δημάρχους, λειτουργούς πολεοδομίας, δημόσιες υπηρεσίες κ.λπ. Η δημόσια συζήτηση (μέσω συζητήσεων, εκθέσεων, σεμιναρίων, επιστημονικών συνεδρίων κ.λπ.) θα πρέπει να συνεχιστεί ώστε οι συνθήκες να ωριμάσουν μέσα και από την καλύτερη ενημέρωση σχετικών οργανισμών και θεσμών που θα μπορούσαν να πιέσουν προς μια ορθολογική διαμόρφωση ορθότερων πολιτικών αποφάσεων.