



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
& ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ



ΠΜΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ, ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
& ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μεταπτυχιακή εργασία

Ανάπλαση της πρώην Βιομηχανίας Αλλατίνη και επανάχρηση ως
Επίκεντρο Πολιτισμού, Καινοτομίας και Επιχειρηματικότητας



ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΒΑΣΙΛΑΚΟΥ ANNA

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ: ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ

ΒΟΛΟΣ, 2025

Δήλωση

Βεβαιώνω ότι η παρούσα εργασία είναι δική μου, δεν έχει εγγραφεί από άλλο πρόσωπο με ή χωρίς αμοιβή, δεν έχει αντιγραφεί από δημοσιευμένη ή αδημοσίευτη εργασία άλλου και δεν έχει προηγουμένως υποβληθεί για βαθμολόγηση στο πανεπιστήμιο Θεσσαλίας ή άλλου. Βεβαιώνω ότι είμαι εν γνώση των κανόνων περί λογοκλοπής του ΤΜΧΠΠΑ και ότι στο πλαίσιο αυτού έχουν τηρηθεί όλοι οι κανόνες κατά την ακαδημαϊκή δεοντολογία, σχετικά με αναφορές, βιβλιογραφία, κ.λ.π., τόσο από έντυπες όσο και από ηλεκτρονικές πηγές. Σε περίπτωση λογοκλοπής αποδέχομαι όλες ανεξαρτήτως τις ποινές που προβλέπουν οι εκάστοτε κανονισμοί του Π.Θ. ή και του ΤΜΧΠΠΑ.

Ημερομηνία: 21/02/2025

Ονοματεπώνυμο: ΒΑΣΙΛΑΚΟΥ ANNA

Υπογραφή:

Ευχαριστίες

Η παρούσα διπλωματική εργασία πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια μου παρακολούθησης του μεταπτυχιακού προγράμματος «αστικές αναπλάσεις αστική ανάπτυξη και αγορά ακινήτων» του τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.

Δεδομένου ότι η επιστημονική μελέτη αυτής της εργασίας δεν θα μπορούσε να ολοκληρωθεί από ένα μόνο άτομο, αισθάνομαι την ανάγκη να εκφράσω τις ευχαριστίες μου σε όλους όσους με τον δικό τους τρόπο συνέβαλαν στην ολοκλήρωσή της και υποστήριξαν την προσπάθειά μου.

Αρχικά θα ήθελα να ευχαριστήσω τους διδάσκοντες του Μεταπτυχιακού Προγράμματος, οι οποίοι μέσα από τις πολύτιμες διαλέξεις τους με καθοδήγησαν στην εύρεση του κατάλληλου θέματος και να εξετάσω εις βάθος τη σκέψη μου ωθώντας με στην ολοκλήρωση της παρούσας εργασίας.

Η ολοκλήρωση της διπλωματικής εργασίας θα ήταν αδύνατη χωρίς την πολύτιμη υποστήριξη της κυρίας Γοσποδίνη Αναστασία Ασπασία, μέλος ΔΕΠ, διευθύντρια του Μεταπτυχιακού Προγράμματος, καθηγήτρια και επιβλέπουσα της Διπλωματικής μου Εργασίας. Της οφείλω ένα μεγάλο ευχαριστώ για την πολύτιμη επιστημονική και συμβουλευτική καθοδήγηση που μου προσέφερε σε κάθε στάδιο της εκπόνησης της διπλωματικής αυτής εργασίας. Οι εποικοδομητικές και εύστοχες παρατηρήσεις της υπήρξαν καθοριστικές για την εξέλιξη της έρευνάς μου. Επιπρόσθετα επιθυμώ να την ευχαριστήσω για τις χρήσιμες συμβουλές και υποδείξεις της, καθώς και για την προθυμία της να μοιραστεί τις γνώσεις της, τις οποίες αποκόμισα καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου.

Τέλος, το μεγαλύτερο ευχαριστώ το οφείλω στους πιο σημαντικούς ανθρώπους της ζωής μου, στην οικογένεια μου, τους γονείς μου, Γιώργο και Στέλλα, τις αδερφές μου, Ηρώ και Χριστίνα, οι οποίοι πιστεύουν σε εμένα και στις ικανότητές μου και βρίσκονται πάντα ένα ανεκτίμητο στήριγμα δίπλα μου θυσιάζοντας πολλά. Τους οφείλω τη διαδρομή των σπουδών μου μέχρι και σήμερα.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Οι δομές της βιομηχανικής κληρονομιάς διακρίνονται για την ιστορική, αρχιτεκτονική, κοινωνική και τεχνολογική αξία τους. Συχνά αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα του αστικού περιβάλλοντος λειτουργώντας ως ιστορικά τοπόσημα. Παρ' όλα αυτά, η έλλειψη επαρκούς προσοχής στα στάδια της καταγραφής, προστασίας και ανάδειξής τους μπορεί να οδηγήσει σε σταδιακή τους εξαφάνιση. Η προστασία και επαναχρησιμοποίηση των δομών βιομηχανικής κληρονομιάς συνδέονται άμεσα με την βιώσιμη ανάπτυξη, καθώς διατηρούνται οι πολιτιστικές αξίες, αποφεύγεται η σπατάλη ενέργειας και διευκολύνεται η οικονομική αναζωογόνηση των περιοχών αυτών. Με αυτόν τον τρόπο, η προστασία της βιομηχανικής κληρονομιάς αποκτά τόσο οικολογική όσο και κοινωνική διάσταση, προάγοντας άμεσα τις αρχές της αειφορίας και της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης.

Η παρούσα διπλωματική εργασία εστιάζει στη μελέτη του φαινομένου των εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών συγκροτημάτων έχοντας ως αφετηρία τη θεωρητική διεύρυνση της έννοιας της πολιτιστικής και εν συνεχεία της βιομηχανικής κληρονομιάς, καθώς και η έννοια των «καφέ πεδίων». Παρουσιάζονται επίσης, παραδείγματα επιτυχημένων επαναχρήσεων βιομηχανικών συγκροτημάτων τόσο στην Ευρώπη, όσο και στην Ελλάδα, με τελικό σημείο αναφοράς η πόλη της Θεσσαλονίκης.

Η εργασία επικεντρώνεται στην εγκαταλελειμμένη πρώην βιομηχανία των κεραμείων Αλλατίνη, όπου για το συγκεκριμένο ακίνητο, έκτασης 81 περίπου στρεμμάτων, προτείνεται ένα σχέδιο αστικής ανάπλασης και επανάχρησης της περιοχής. Η πρόταση αυτή αποσκοπεί στην μετατροπή του ανενεργού εργοστασίου σε έναν κόμβο τεχνολογίας, επιχειρηματικότητας, εκπαίδευσης και πολιτισμού, το οποίο θα ανταποκρίνεται στις σύγχρονες ανάγκες της πόλης και θα ενσωματώνει χρήσεις κατάλληλες και εναρμονισμένες με τη γύρω περιοχή. Τέλος, θα βασιστεί και θα υιοθετήσει τις αρχές του βιοκλιματικού και ενεργειακού σχεδιασμού στα κτήρια αλλά και στον υπαίθριο χώρο στοχεύοντας στη δημιουργία ενός ουδέτερου κλιματικά κόμβου. Σκοπός του σχεδίου ανάπλασης αποτελεί η μετάβαση από την εγκατάλειψη στη δημιουργική αξιοποίηση, αναδεικνύοντας τον χώρο ως ζωντανό πυρήνα δραστηριοτήτων.

Λέξεις κλειδιά: βιομηχανική κληρονομιά, brownfield, επανάχρηση, κόμβος τεχνολογίας, κεραμεία Αλλατίνη

ABSTRACT

Industrial heritage structures are distinguished by their historical, architectural, social and technological value. They often form an integral part of the urban environment, functioning as historical landmarks. However, the lack of sufficient attention to their recording, protection and promotion stages can lead to their gradual disappearance. The protection and reuse of industrial heritage structures are directly linked to sustainable development, as cultural values are preserved, energy waste is avoided and the economic revitalization of these areas is facilitated. In this way, the protection of industrial heritage acquires both an ecological and social dimension, directly promoting the principles of sustainability and sustainable development policy.

This thesis focuses on the study of the phenomenon of abandoned industrial complexes, starting from the theoretical expansion of the concept of cultural and then industrial heritage, as well as the concept of "brownfields". Examples of successful reuse of industrial complexes in both Europe and Greece are also presented, with the final point of reference being the city of Thessaloniki.

The work focuses on the abandoned former Allatini ceramics industry, where for the specific property, covering an area of approximately 81 acres, an urban regeneration and reuse plan for the area is proposed. This proposal aims to transform the inactive factory into a hub of technology, entrepreneurship, education and culture, which will respond to the modern needs of the city and will incorporate uses appropriate and harmonized with the surrounding area. Finally, it will be based on and adopt the principles of bioclimatic and energy design in the buildings and in the outdoor space, aiming to create a climate-neutral hub. The purpose of the regeneration plan is the transition from abandonment to creative utilization, highlighting the space as a living core of activities.

Keywords: industrial heritage, brownfield, reuse, technology hub, Allatini ceramics

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	5
ABSTRACT.....	6
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	15
ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ - ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ – ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ..	18
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1°. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ.....	18
1.1. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ.....	18
1.2. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΤΟΠΙΟ	19
1.3. Η ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΩΣ ΚΟΜΜΑΤΙ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	23
1.4 ΦΟΡΕΙΣ ΠΟΥ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΣΕ ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ	24
1.4.1. UNESCO.....	24
1.4.2. ICOMOS	26
1.4.3. TICCIH	27
1.4.4. ISCIH	29
1.4.5. EUROPEAN UNION	30
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2°. BROWNFIELDS, SMART ΚΑΙ GREEN ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ	32
2.1. ΤΑ ΕΔΑΦΗ BROWNFIELD	32
2.2. ΟΙ ΑΡΝΗΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΔΑΦΩΝ BROWNFIELD	36
2.3. ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΩΝ ΕΔΑΦΩΝ BROWNFIELD.....	37
2.4. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΘΕΤΙΚΕΣ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΩΝ ΕΔΑΦΩΝ BROWNFIELD	44
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3°. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΕΛΥΦΩΝ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΙ ΤΟΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΧΩΡΟ	47
3.1. ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΛΑΥΡΙΟΥ, ΤΡΙΠΛ, ΑΘΗΝΑ.....	47
3.2. ΖΥΘΟΠΟΙΑ ΦΙΞ, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ.....	54
3.3. WESTERGASFABRIEK AMSTERDAM.....	60
3.4. FIAT’S LINGOTTO FACTORY, TURIN	67
ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ – ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	71
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4ο. ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ	71
4.1. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ	71

4.1.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	71
4.1.2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ	73
4.1.3. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ.....	78
4.1.4. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	81
4.1.5. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ.....	82
4.1.6. ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.....	83
4.1.7. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ	93
4.1.8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	94
4.2. ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ.....	96
4.2.1. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	97
4.2.2. ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	99
4.2.3. ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ Η ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΖΑΕ.....	101
4.2.4. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΕΝΑ ΚΑΙ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΟΔΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ	102
4.2.5. ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΙΕΣΕΙΣ	104
4.2.6. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΔΟΜΗ	105
4.2.7. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ.....	105
4.2.8. ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ	107
4.3. ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ	108
4.3.1. ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ.....	109
4.3.2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΤΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	110
4.3.2. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	114
4.3.3. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	116
4.3.4. ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	118
4.3.5. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ...	119
4.3.6. ΖΩΝΗ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ	120
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5ο. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	126

5.1. ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΠΥΛΗ (2006)	126
5.2. ΕΙΔΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	131
5.3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	136
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6°. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ.....	138
6.1 ΓΕΝΙΚΗ ΙΔΕΑ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	138
6.2. ΠΡΟΤΑΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ	142
6.2.1. ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΝΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	144
6.2.2. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΑΠΟΔΟΤΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ	155
6.2.3. ΥΠΑΙΘΡΙΟΣ ΧΩΡΟΣ.....	160
6.3. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ..	168
6.3.1. ΚΟΣΤΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΕΡΓΩΝ	168
6.3.2. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ.....	170
6.3.3. ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΟΥ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΝΑ ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	171
6.3.4. ΠΛΑΝΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΤΗΣΙΑ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΟΡΩΝ ...	172
6.3.5. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΜΕ ΣΤΑΘΕΡΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	173
6.3.6. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ	177
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	181
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	186
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1.....	193
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2.....	205
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3.....	208

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Taj Mahal: Μνημείο Πολιτιστικής Κληρονομιάς	18
Εικόνα 2: Οι εναπομείνουσες καμινάδες στον πρώην μεταβιομηχανικό κτήριο στο Αλγκάρβε της Πορτογαλίας.....	22
Εικόνα 3: Το λογότυπο του ICOMOS	26
Εικόνα 4: Το λογότυπο του TICCIH	27
Εικόνα 5: Η πρωτοβουλία «European Capitals of Culture» (ECOC).....	30
Εικόνα 6: Το πρόγραμμα «Creative Europe»	31
Εικόνα 7: Το πρόγραμμα «European Route of Industrial Heritage»	31
Εικόνα 8: Το πρόγραμμα CLARINET.....	35
Εικόνα 9: Πράσινες στέγες	42
Εικόνα 10: Το Τεχνικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου	48
Εικόνα 11: Η θέση του Τεχνικού Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου	48
Εικόνα 12: Το Τεχνικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου	48
Εικόνα 13: Κάποιες από τις εγκαταστάσεις του ΤΠΠΑ.....	49
Εικόνα 14: Οι χρήσεις γης της περιοχής.....	51
Εικόνα 15: Γενικός Χάρτης των υφιστάμενων κτηριακών εγκαταστάσεων	51
Εικόνα 16: Οι εκδηλώσεις στον προαύλιο χώρο των εγκαταστάσεων (Δεξιά), οι αίθουσες διδασκαλίας (Αριστερά)	52
Εικόνα 17: Το συγκρότημα του Τεχνολογικού Πάρκου Λαυρίου.....	53
Εικόνα 18: Τα σημάδια εγκατάλειψης της βιομηχανίας ΦΙΕ.....	54
Εικόνα 19: Τα σημάδια εγκατάλειψης της βιομηχανίας ΦΙΕ.....	54
Εικόνα 20: Γεωγραφική θέση του ΦΙΕ στον αστικό ιστό	54
Εικόνα 21: Τα εμφιαλωτήρια του ΦΙΕ	54
Εικόνα 22: Πανοραμική όψη του ΦΙΕ.....	55
Εικόνα 23: Στιγμιότυπο από την εκδήλωση για την παρουσίαση του έργου αστικής ανάπλασης από την DIMAND.....	57
Εικόνα 24: Το τούβλο πρωταρχικό υλικό της ανάπλασης.....	58
Εικόνα 25: Οι καμάρες στο ισόγειο των ανακαινισμένων κτηρίων	58
Εικόνα 26: Η μεγάλη πλατεία μεικτών χρήσεων στην είσοδο της περιοχής.....	59
Εικόνα 27 Η πρόσοψη του νέου συγκροτήματος	59
Εικόνα 28: Η θέση του Westergasfabriek στο Δυτικό Άμστερνταμ (Δεξιά) και η περιοχή παλαιότερα.....	60
Εικόνα 29: Χάρτης με τις τοποθεσίες του Westergasfabriek στο Amsterdam	63
Εικόνα 30: Ο υπόγειος χώρος κάτω από το Gashoude	65
Εικόνα 31: Η εφαρμογή BouwApp.....	65
Εικόνα 32: Οι πέντε πυλώνες του Westergas	65
Εικόνα 33: Γεωγραφική θέση του Lingotto στον αστικό ιστό	67
Εικόνα 34: Απεικόνιση της έκτασης του Lingotto	67
Εικόνα 35: Πανοραμική όψη του Lingotto.....	68

Εικόνα 36: Το εσωτερικό κέλυφος του εργοστασίου	68
Εικόνα 37: Πίστα δοκιμών.....	69
Εικόνα 38: Η σημερινή μορφή της κορυφής του κτηρίου	70
Εικόνα 39: Η σημερινή μορφή του Fiat's Lingotto Factory	70
Εικόνα 40: Η Τοποθεσία της Περιοχής Μελέτης	71
Εικόνα 41: Η Περιοχή Μελέτης	72
Εικόνα 42: Η αναμενόμενη θέση του νέου σταθμού «Νέα Ελβετία»	73
Εικόνα 43: Διαφήμιση των κεραμείων 1957	74
Εικόνα 44: Ένα από τα υλικά που παρήγαγε το εργοστάσιο	75
Εικόνα 45: Η περιοχή μελέτης την περίοδο του εμφυλίου	75
Εικόνα 46: Το πρώην βιομηχανικό συγκρότημα Αλλατίνη.....	77
Εικόνα 47: Η σημερινή κατάσταση των πρώην κεραμείων Αλλατίνη	78
Εικόνα 48: Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος.....	78
Εικόνα 49: Τοπογραφικό Διάγραμμα Οικοπέδου	83
Εικόνα 50: Φωτογραφίες των ιστορικών κατεδαφισμένων κτηρίων της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη	86
Εικόνα 51: Τα σύνολο των Κτηρίων 1,2,3,9 και 10	87
Εικόνα 52: Η κάτοψη του ισογείου των κτηρίων 1,2,3,9 και 10	87
Εικόνα 53: Κτήριο 1	88
Εικόνα 54: Η χαρακτηριστική κόκκινη οπτοπλινθοδομή των κτηρίων.....	88
Εικόνα 55: Τα κτήρια 1, 2 & 3 της περιοχής μελέτης	89
Εικόνα 56: Το κτήριο 2 αριστερά και το κτήριο 3 δεξιά.....	89
Εικόνα 57: Το Κτήριο 9 αριστερά και το Κτήριο 10 δεξιά	90
Εικόνα 58: Το κτήριο 16.....	90
Εικόνα 59: Το Κτήριο 20.....	91
Εικόνα 60: Το κτήριο 18.....	91
Εικόνα 61: Ο τοίχος από κεραμίδια στις οδούς Οιδίποδος και Καθηγητού Ευρυγένη	92
Εικόνα 62: Τα παράτυπα παρκαρισμένα οχήματα στην κεντρική είσοδο των πρώην κεραμείων	92
Εικόνα 63: Οι πινακίδες απαγόρευσης και οι βανδαλισμοί των κτηρίων	93
Εικόνα 64: Υφιστάμενοι Οδικοί Άξονες	93
Εικόνα 65: Το υφιστάμενο οδικό δίκτυο της ΖΑΕ	102
Εικόνα 66: Η υφιστάμενη και οι προγραμματισμένες γραμμές του μετρό	103
Εικόνα 67: Τα έργα που προγραμματίζονται να υλοποιηθούν κοντά στην περιοχή μελέτης.....	104
Εικόνα 68: Το 1907 λειτουργούν τα ελληνικής ιδιοκτησίας βυρσοδεψείς των αδελφών Νούσια	110
Εικόνα 69: Οι μύλοι Αλλατίνη	110
Εικόνα 70: Η παραλιακή οδός με τις γραμμές του τραμ	111

Εικόνα 71: Τα μακαρονοποία ABEZ Πηγή: https://vidarchives.gr/reports/2021_01_371	111
Εικόνα 72: Το χαλβαδοποιείο των αδελφών Χαϊτογλου	112
Εικόνα 73: Τα ψυγεία Θεσσαλονίκης του Ε. Χαριλάου	113
Εικόνα 74: Το Πάρκο της ΧΑΝΘ	115
Εικόνα 75: Το γραμμικό πάρκο της νέας παραλίας	115
Εικόνα 76: Η Άνω Πόλη	116
Εικόνα 77: Η Οικία Αχμέτ Καπαντζή	117
Εικόνα 78: Η χωροθέτηση του Κέντρου Ψηφιακής Καινοτομίας για την Αγροδιατροφή	121
Εικόνα 79: Το διεθνούς τεχνολογικού πάρκου 4ης γενιάς Thess-INTEC	121
Εικόνα 80: Το κτήριο της νέας κοιτίδας στήριξης νεοφυούς επιχειρήσεων	122
Εικόνα 81: Η αρχική σελίδα της OK!Thess.	122
Εικόνα 82: Το λογότυπο του Thessaloniki Innovation Friendly Destination (TIFD)	122
Εικόνα 83: Τα 3 Βραβεία του διαγωνισμού	128
Εικόνα 84: Αξονομετρική απεικόνιση του ψηλού κτηρίου στο ακίνητο των κεραμείων Αλλατίνη	132
Εικόνα 85: Η φωτορεαλιστική απεικόνιση της περιοχής μελέτης	136
Εικόνα 86: Το νέο Αρχαιολογικό Μουσείο της ακαδημίας Πλάτωνος	148
Εικόνα 87: Ο σταθμός West Kowloon του Χονγκ Κονγκ	151
Εικόνα 88: Χρήσεις γης της ανάπλασης της πρώην βιομηχανικής περιοχής	154
Εικόνα 89: Το masterplan της ανάπλασης της πρώην βιομηχανικής περιοχής	155
Εικόνα 90: Μία από τις τεχνικές διαχείρισης των όμβριων υδάτων	161
Εικόνα 91: Κάθετη φύτευση	161
Εικόνα 92: Τα είδη φυτών που θα ενσωματωθούν στην περιοχή μελέτης: α. Κουτσουπιά, β. Λεύκα, γ. Ακακία δ. Πυξός	162
Εικόνα 93: Υπαίθριοι αστικοί λαχανόκηποι	163
Εικόνα 94: Υπαίθριοι χώροι άθλησης	163
Εικόνα 95: Υπαίθριοι χώροι άθλησης	163
Εικόνα 96: Φωτοβολταϊκά πάνελ στις ταράτσες	166
Εικόνα 97: Τα φωτοβολταϊκά δέντρα (solar trees), που βρίσκονται στο εμβληματικό πάρκο της Σιγκαπούρης	167

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 1: Οι αξίες στην Βιομηχανική Κληρονομιά	20
Σχήμα 2: Η σύνθεση της πολιτιστικής και βιομηχανικής κληρονομιάς σε κάθε ήπειρο..	26
Σχήμα 3: Στόχοι του TICCI	28

Σχήμα 4: Οι στόχοι του ISCIIH	29
Σχήμα 5: Τα Χαρακτηριστικά των Brownfields	33
Σχήμα 6: Παράγοντες που επηρεάζουν την ανάπτυξη των Brownfields.....	36
Σχήμα 7: Το μοντέλο τετραέδρου	36
Σχήμα 8: Οι σημαντικές φάσεις του έργου ανάπλασης.....	50
Σχήμα 9: Οι κύριες αποβλέψεις του Διεθνούς Διαγωνισμού Θεσσαλονίκης για τη Νοτιοανατολική Πύλη (2006).....	127
Σχήμα 10: Προτάσεις των 3 Βραβευμένων Διαγωνιζόμενων.....	129
Σχήμα 11: Κατανομή του προϋπολογισμού ανά έτος κατασκευής	172

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1: Τα μνημεία Πολιτιστικής Κληρονομιάς της Ελλάδας.....	25
Χάρτης 2: Οικοδομικές φάσεις των κτηρίων.....	76
Χάρτης 3: Χάρτης αποτύπωσης των κτηρίων προς κατεδάφιση και διατήρηση.....	79
Χάρτης 4: Το Τοπογραφικό Διάγραμμα της περιοχής μελέτης.....	80
Χάρτης 5: Απόσπασμα περιοχής μελέτης.....	81
Χάρτης 6: Τοπογραφικό Διάγραμμα Εφαρμογής	82
Χάρτης 7: Χάρτης κτηρίων προς κατεδάφιση και διατήρηση.....	84
Χάρτης 8: Η διοικητική διάρθρωση της Ζώνης Άμεσης Επιρροής.....	96
Χάρτης 9: Οι υφιστάμενες χρήσεις γης του Δήμου Θεσσαλονίκης	98
Χάρτης 10: Θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης του Δήμου Θεσσαλονίκης.....	100
Χάρτης 11: Θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης του Δήμου Καλαμαριάς	100
Χάρτης 12: Θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης του Δήμου Πυλαίας - Χορτιάτη	101
Χάρτης 13: Τα σημεία ενδιαφέροντος που γειτνιάζουν με την περιοχή μελέτης.....	106
Χάρτης 14: Διασωθέντα Βιομηχανικά Κτήρια – Συγκροτήματα στον Δήμο Θεσσαλονίκης	114
Χάρτης 15: Τα 15 Μνημεία Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς της UNESCO ...	118
Χάρτης 16: Υφιστάμενες και προγραμματισμένες γραμμές μετρό	119
Χάρτης 17: Ζώνη Καινοτομίας Θεσσαλονίκης	120
Χάρτης 18: Χάρτης με τα σημεία επένδυσης στη Ζώνη Καινοτομία Θεσσαλονίκη.....	124
Χάρτης 19: Συγκεντρωτικός Χάρτης της ευρύτερης περιοχής.....	125
Χάρτης 20: Χάρτης περιοχής μελέτης.....	127
Χάρτης 21: Χάρτες αλλαγής αρίθμησης των διατηρητέων κτηρίων.....	145

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Κάλυψη και Δόμηση της περιοχής μελέτης.....	79
Πίνακας 2: Πληθυσμός Δήμου Θεσσαλονίκης.....	109
Πίνακας 3: Πληθυσμοί των Δήμων της Π.Ε. Θεσσαλονίκης	109

Πίνακας 4: Κοστολόγηση νέων κτηρίων	168
Πίνακας 5: Κοστολόγηση των φωτοβολταϊκών	168
Πίνακας 6: Κοστολόγηση κτηρίων προς ανακαίνιση	169
Πίνακας 7: Κοστολόγηση του υπαίθριου χώρου	169
Πίνακας 8: Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των παρεμβάσεων.....	170
Πίνακας 9: Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των παρεμβάσεων.....	170
Πίνακας 10: Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των παρεμβάσεων	171
Πίνακας 11: Κατανομή του προϋπολογισμού ανά έτος κατασκευής	171
Πίνακας 12: Ποσά μετά την επιδότηση	172
Πίνακας 13: Πλάνο χρηματοδότησης και ετήσια κατανομή πόρων.....	173
Πίνακας 14: 1ο Εναλλακτικό Σενάριο Αποπληρωμής του δανείου	173
Πίνακας 15: 2ο Εναλλακτικό Σενάριο Αποπληρωμής του δανείου	174
Πίνακας 16: 3ο Εναλλακτικό Σενάριο Αποπληρωμής του δανείου	175
Πίνακας 17: 4ο Εναλλακτικό Σενάριο Αποπληρωμής του δανείου	176
Πίνακας 18: Εκτίμηση ετήσιων εσόδων μετά την ολοκλήρωση του έργου	177
Πίνακας 19: Εκτίμηση ετήσιων εξόδων μετά την ολοκλήρωση του έργου	178
Πίνακας 20: Εκτίμηση ετήσιων εξόδων ανά έτος	179

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε στα πλαίσια του μεταπτυχιακού προγράμματος «Αστικές Αναπλάσεις, Αστική Ανάπτυξη και Αγορά Ακινήτων» του τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Η εργασία πραγματεύεται το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών περιοχών που ρημάζουν στον χρόνο, με στόχο την διαφύλαξη και ανάδειξη της αξίας της βιομηχανικής κληρονομιάς. Το αντικείμενο της εργασίας αποτελεί η εξέταση του φαινομένου brownfield, αναλύοντας τις αρνητικές επιπτώσεις και τις πολιτικές των φορέων διαχείρισης κι έπειτα η εκπόνηση πρότασης ανάπλασης και επανάχρησης των πρώην κεραμείων Αλλατίνη στη Θεσσαλονίκη.

Στην σύγχρονη εποχή, οι ανάγκες ολοένα και αυξάνονται σε πολλούς τομείς της καθημερινότητας των ανθρώπων, με αποτέλεσμα η επανάχρηση και ανάπλαση να θεωρούνται σημαντικά μέσα για την εξυπηρέτηση αυτών των αναγκών. Η ανάπλαση των Brownfields είναι ευρέως αναγνωρισμένη ως ένα από τα κύρια εργαλεία για την επίτευξη βιώσιμης ανάπτυξης. Ο κύριος λόγος για την εμφάνιση εγκαταλελειμμένης γης είναι οι οικονομικές διαρθρωτικές αλλαγές και η παρακμή των παραδοσιακών βιομηχανιών, η εγκαταλελειμμένη γη συχνά συνδυάζεται με σοβαρή απώλεια θέσεων εργασίας και, ως άμεση συνέπεια, την παρακμή των γειτονιών γύρω από εγκαταλελειμμένες τοποθεσίες ή ακόμα και ολόκληρες πόλεις.

Οι βιομηχανικοί χώροι συχνά αφήνονται να υποβαθμιστούν, καθώς η διατήρησή τους δεν θεωρείται τόσο σημαντική όσο άλλα είδη δομών πολιτιστικής κληρονομιάς. Παρόλα αυτά, χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά και τεχνικά χαρακτηριστικά καθώς και από τεράστιους χώρους κατάλληλους για ανάπλαση για νέες χρήσεις.

Η περιοχή της Θεσσαλονίκης υπήρξε μια πόλη με έντονη βιομηχανική δραστηριότητα, φιλοξενώντας σημαντικές βιομηχανίες ευρωπαϊκού και πανελλήνιου βεληνεκούς. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η «ΥΦΑΝΕΤ» η οποία για αρκετές δεκαετίες παρήγαγε υφάσματα και είδη ιματισμού, εξυπηρετώντας όχι μόνο την ελληνική αγορά, αλλά και τις αγορές των Βαλκάνιων και της Μ. Ασίας.

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει επίκεντρο μελέτης την πρώην βιομηχανική περιοχή των κεραμείων Αλλατίνη στη Θεσσαλονίκη. Η περιοχή μελέτης αποτελεί κομμάτι της περιοχής που αναφέρεται ως «Νοτιοανατολική Πύλη» της Θεσσαλονίκης, η οποία εντοπίζεται στο νότιο και ανατολικό άκρο της πόλης στην περιοχή όπου τα διοικητικά όρια 3 Δήμων τέμνονται (Δήμος Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς και Πυλαίας – Χορτιάτη). Έχει έκταση 81,2 στρέμματα και αποτελεί το εκτός σχεδίου τμήμα της Νοτιοανατολικής Πύλης.

Η μεθοδολογία της παρούσας εργασίας βασίζεται στον συνδυασμό της βιβλιογραφικής και αρχειακής ανασκόπησης, αλλά και στην αναζήτηση πληροφοριών μέσω διαδικτύου. Στη βιβλιογραφική έρευνα περιλαμβάνονται επιστημονικά άρθρα, συγγράμματα, βιβλία,

καθώς και διπλωματικές και ερευνητικές εργασίες, τόσο από την ελληνική όσο και από την διεθνή βιβλιογραφία. Επίσης, ενσωματώθηκαν και νομοθετικές ρυθμίσεις, νόμοι και κανονισμοί. Τέλος, σημαντικός άξονας για την διατύπωση της πρότασης μελέτης διαδραμάτισε η επιτόπια έρευνα στην περιοχή μελέτης και η συλλογή φωτογραφικού υλικού το οποίο συνέβαλε στην οπτική και πρακτική κατανόηση της περιοχής μελέτης.

Αναφορικά με τα κεφάλαια της εργασίας, η διπλωματική εργασία χωρίζεται σε δύο κύριους άξονες. Ο πρώτος αφορά το θεωρητικό πλαίσιο με τις εννοιολογικές προσεγγίσεις, ενώ ο δεύτερος αφορά την μελέτη περίπτωσης. Αναλυτικότερα, το Πρώτο Μέρος χωρίζεται σε τρία κεφάλαια. Το Πρώτο Κεφάλαιο αναφέρεται στην πολιτιστική και βιομηχανική κληρονομιά, καθώς και στο βιομηχανικό τοπίο τονίζοντας την ιστορική, κοινωνική, τεχνολογική, επιστημονική και αισθητική αξία της βιομηχανικής κληρονομιάς καθώς και τη σπανιότητά της. Στη συνέχεια, αναφέρεται ο τρόπος με τον οποίο η βιομηχανική κληρονομιά αποτελεί κομμάτι της πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς έχει αναγνωριστεί ότι η κληρονομιά ανεξαρτήτως μορφής, αρχιτεκτονική, βιομηχανική κλπ. είναι μια αναντικατάστατη έκφραση του πλούτου και της διαφορετικότητας του πολιτισμού του κάθε λαού. Τέλος, αναφέρονται κάποιοι από τους φορείς που δραστηριοποιούνται σε θέματα που αφορούν την βιομηχανική αλλά και πολιτιστική κληρονομιά, όπως είναι η UNESCO, το ICOMOS, το Διεθνές Συμβούλιο Μνημείων και Τοποθεσιών, που αποτελεί έναν μη κυβερνητικό παγκόσμιο οργανισμό που συνδέεται με την UNESCO, το TICCIH που αποτελεί έναν παγκόσμιο μη κερδοσκοπικό οργανισμό που εκπροσωπεί τη βιομηχανική κληρονομιά, το ISC Industrial Heritage (International Scientific Committee on Industrial Heritage) η Διεθνής Επιστημονική Επιτροπή για τη Βιομηχανική Κληρονομιά, αποτελεί επίσης εξειδικευμένο τμήμα του ICOMOS και η Ευρωπαϊκή Ένωση, η οποία στοχεύει στην προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς χρηματοδοτώντας μεγάλα προγράμματα και δράσεις ώστε να πετύχει τον συγκεκριμένο στόχο.

Στο Δεύτερο Κεφάλαιο του Πρώτου Μέρους, γίνεται αναφορά στα εδάφη brownfields, τα οποία αποτελούν εγκαταλελειμμένες ή υποχρησιμοποιημένες πρώην βιομηχανικές περιοχές, έχουν αξιοσημείωτα προβλήματα μόλυνσης, εντοπίζονται κυρίως σε ανεπτυγμένες αστικές περιοχές και χρήζουν μεγάλης παρέμβασης ώστε να επαναφερθούν σε ωφέλιμη χρήση. Επίσης, αναφέρονται οι αρνητικές επιπτώσεις που επιφέρουν τα εδάφη brownfields στην οικονομία, στην κοινωνία και στο περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής. Ακόμα, αναλύεται η χρησιμότητα της ανάπλασης των εδαφών brownfield, καθώς μέσω αυτής μειώνονται οι αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις και προωθείται η αστική βιωσιμότητα. Τέλος, αναλύονται οι οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές θετικές επιδράσεις που επιφέρει η ανάπλαση και η επανάχρηση των εδαφών brownfield.

Στο Τρίτο Κεφάλαιο του Πρώτου Μέρους, πραγματοποιείται η ανάλυση μερικών επιτυχημένων χαρακτηριστικών παραδειγμάτων ανάπλασης και επανάχρησης εγκαταλελειμμένων πρώην βιομηχανικών εκτάσεων τόσο της Ελλάδας όσο και του

εξωτερικού. Αρχικά, αναλύεται ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα της Ελλάδας που αφορά το Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου (ΤΗΠΛ) και η Ζυθοποιία Φιξ της Θεσσαλονίκης, και στη συνέχεια δύο παραδείγματα από τον Ευρωπαϊκό χώρο, το Westergasfabriek που βρίσκεται στο Άμστερνταμ της Ολλανδίας και το FIAT'S LINGOTO FACTORY της Ιταλίας.

Το Δεύτερο Μέρος αποτελείται από τρία κεφάλαια. Το Τέταρτο Κεφάλαιο, γίνεται η αναγνώριση της περιοχής μελέτης και η περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης. Πιο συγκεκριμένα, αναλύεται η περιοχή μελέτης, που αφορά το ακίνητο των πρώην κεραμείων Αλλατίνη, η Ζώνη Άμεσης Επιρροής (ΖΑΕ), καθώς και τον Δήμο Θεσσαλονίκης που αποτελεί την Ευρύτερη Περιοχή. Περιγράφεται η θέση της κάθε περιοχής, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς, οι υφιστάμενες χρήσεις γης, το δομημένο περιβάλλον καθώς και οι υφιστάμενες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις.

Στο Πέμπτο Κεφάλαιο, αναλύονται οι διαχρονικές προτάσεις ανάπλασης που έχουν θεσπιστεί για την περιοχή μελέτης. Οι προτάσεις αφορούν τον Διαγωνισμό Δήμου Θεσσαλονίκης για την Νοτιοανατολική Πύλη, που έλαβε μέρος το 2006 και το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο που θεσπίστηκε το 2021.

Στο Έκτο Κεφάλαιο, πραγματοποιείται η πρόταση ανάπλασης για την περιοχή. Στόχος αποτελεί η μεταβολή της περιοχής σε έναν κόμβο βιώσιμο και «πράσινο», δημιουργικό και πολυλειτουργικό, ο οποίος θα συνδυάζει την προστασία και ανάδειξη της βιομηχανικής κληρονομιάς, την προώθηση της επιχειρηματικότητας, δημιουργικότητας και καινοτομίας προσφέροντας χώρους πρασίνου και αναψυχής υψηλής ποιότητας στοχεύοντας στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και της εικόνας της πόλης.

Το Έβδομο Κεφάλαιο, περιλαμβάνει τα Συμπεράσματα, στα οποία συνοψίζεται το περιεχόμενο της παρούσας εργασίας συνδυάζοντας το θεωρητικό υπόβαθρο με την ανάλυση και την πρόταση της περιοχής μελέτης.

Τέλος, εντοπίζονται το Παράρτημα 1, το Παράρτημα 2 και το Παράρτημα 3, στα οποία έχει ενσωματωθεί φωτογραφικό υλικό, το οποίο έχει αποκτηθεί ύστερα από την επιτόπια περιπλάνηση στην περιοχή, καθώς και φωτογραφικό υλικό από τον διασωθέντα εξοπλισμό και εσωτερικό της περιβάλλον, προερχόμενα από διαδικτυακή πηγή.

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ - ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ – ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1°. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

1.1. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

Η κληρονομιά αποτελεί τη σύνδεση του παρελθόντος με το παρόν και το μέλλον, καθώς μεταβιβάζεται από γενιά σε γενιά η πολιτιστική και φυσική κληρονομιά αποτελεί πολύτιμη πηγή έμπνευσης και διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση της ταυτότητας μιας κοινωνίας. Μπορεί να περιλαμβάνει τόσο υλικά στοιχεία όπως μνημεία και έργα τέχνης, όσο και άλλες παραδόσεις, συνήθειες και γνώσεις. Η έννοια της πολιτιστικής κληρονομιάς έχει εξελιχθεί μέσα από ιστορικές διαδικασίες και αντανακλά τις αξίες που κάθε εποχή και κοινωνία αποδίδει σε αυτήν. Οι διαφορετικές ομάδες ανθρώπων διαμορφώνουν ποικίλες κατηγορίες κληρονομιάς, όπως η παγκόσμια ή η εθνική. Σύμφωνα με τις δικές τους αντιλήψεις και προτεραιότητες. Τα πολιτιστικά αγαθά φέρουν συμβολικό χαρακτήρα, καθώς εκφράζουν την ταυτότητα ενός τόπου και των ανθρώπων. Η πρακτικές που αναπτύσσονται γύρω από αυτά ενισχύουν το αίσθημα του ανήκειν σε μια κοινότητα. Επιπλέον, η επιλογή των στοιχείων που διατηρούνται ή αναδεικνύονται επηρεάζει τη διαμόρφωση της συλλογικής μνήμης και την ερμηνεία της ιστορίας τόσο στο παρόν όσο και στο μέλλον (*The Concept and History of Cultural Heritage | Cultural Heritage Studies*, n.d.).

Σύμφωνα με την επίσημη διατύπωση της UNESCO που αφορά την προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς, η πολιτιστική κληρονομιά ορίζεται ως: «αντικείμενα, μνημεία, μια ομάδα κτιρίων και τοποθεσιών, μουσεία που έχουν ποικίλες αξίες, συμπεριλαμβανομένων συμβολικής, ιστορικής, καλλιτεχνικής, αισθητικής, εθνολογικής ή ανθρωπολογικής, επιστημονικής και κοινωνικής σημασίας. Περιλαμβάνει την υλική κληρονομιά (κινητή, ακίνητη και υποβρύχια), την άυλη πολιτιστική κληρονομιά (ICH) που είναι ενσωματωμένη σε αντικείμενα, τοποθεσίες ή μνημεία πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς. Ο ορισμός εξαιρεί το ICH που σχετίζεται με άλλους πολιτιστικούς τομείς, όπως φεστιβάλ, εορτασμούς κ.λπ. Καλύπτει τη βιομηχανική κληρονομιά και τις ζωγραφιές των σπηλαίων» (UNESCO World Heritage Centre, n.d.).



Εικόνα 1: Taj Mahal: Μνημείο Πολιτιστικής Κληρονομιάς
Πηγή: <https://www.travelandleisure.com/attractions/landmarks-monuments/taj-mahal-unique-facts-history>

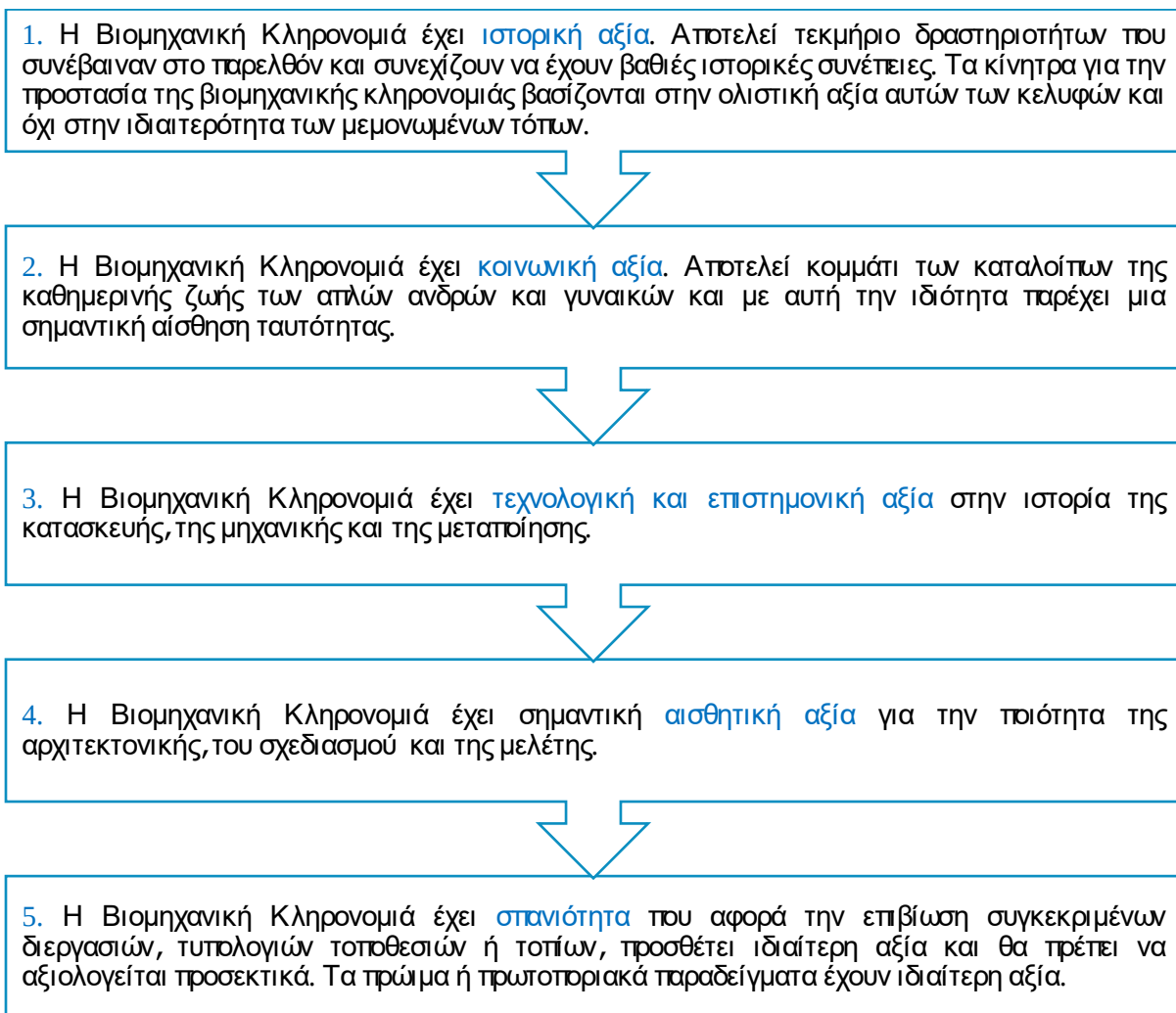
Τέλος, η έννοια της πολιτιστικής κληρονομιάς σημαίνει σαφώς διαφορετικά πράγματα για διαφορετικές ομάδες μελετητών και για το κοινό που ενδιαφέρεται για την ανάκτηση

παραδόσεων – και τοπίων – που παρουσιάζονται ως μέρος κοινών, απομνημονευμένων παρελθόντων (Carr E., 2003). Το 1949, το Καταστατικό του Συμβουλίου της Ευρώπης, που εγκρίθηκε στο Λονδίνο, αναφέρει ότι: «Για να επιτευχθεί μεγαλύτερη ενότητα, είναι επιτακτική η διαφύλαξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και η διευκόλυνση της οικονομικής και κοινωνικής προόδου». Τα επόμενα χρόνια απέδειξαν ότι η διατήρηση και η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (κοινή κληρονομιά των ανθρώπων) ήταν ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα που αντιμετωπίζει η κοινωνία. Έκτοτε, πολλά βασικά νομικά μέσα υιοθετήθηκαν για την προστασία αυτής της κληρονομιάς: οι συμβάσεις της Βέρνης, της Γρανάδας, της Βαλέτας, του Λουγκάνο, του Στρασβούργου και της Φλωρεντίας είναι καλά παραδείγματα αυτού του σκοπού (O'Donnell P., 2004).

1.2. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΤΟΠΙΟ

Σύμφωνα με τη Χάρτα του Nizhny Tagil ως βιομηχανική κληρονομιά ορίζονται «τα υπολείμματα του βιομηχανικού πολιτισμού που έχουν ιστορική, τεχνολογική, κοινωνική, αρχιτεκτονική ή επιστημονική αξία. Αυτά τα υπολείμματα αποτελούνται από κτίρια και μηχανήματα, εργαστήρια, μύλους και εργοστάσια, ορυχεία και χώρους επεξεργασίας και διύλισης, αποθήκες, χώρους παραγωγής, μεταφοράς και χρήσης ενέργειας, μεταφορές και όλες τις υποδομές της, καθώς και χώρους που χρησιμοποιούνται για κοινωνικές δραστηριότητες που σχετίζονται με τη βιομηχανία όπως η στέγαση, η θρησκευτική λατρεία ή η εκπαίδευση» (TICCIH, 2003).

Εμπεριέχονται κάποιες αξίες στην Βιομηχανική Κληρονομιά οι οποίες είναι άξιες αναφοράς. Αυτές είναι οι εξής (TICCIH, 2003):



Σχήμα 1: Οι αξίες στην Βιομηχανική Κληρονομιά

Όλες οι παραπάνω αξίες είναι εγγενείς στον ίδιο τον τόπο, στον ιστό, τα μηχανήματα και το περιβάλλον του, στο βιομηχανικό τοπίο, στα γραπτά τεκμήρια, καθώς και στα άυλα ίχνη της βιομηχανίας που περιέχονται στις ανθρώπινες αναμνήσεις, τις βιωματικές εμπειρίες, τις κοινωνικές σχέσεις καθώς και στα τοπικά έθιμα και συνήθειες.

Αναφορικά με το βιομηχανικό τοπίο, η εκβιομηχάνιση προώθησε σημαντικές αλλαγές στο τοπίο οι οποίες αφορούσαν στις μεγαλύτερες πυκνότητες στις αστικές περιοχές και στην αστικοποίηση του φυσικού και αγροτικού περιβάλλοντος. Η πόλη απέκτησε νέο – βιομηχανικό – πρόσωπο και νέα τάξη πραγμάτων (Aguilar Civera I., 1990). Αυτό το νέο τοπίο ορίστηκε από τη συγκέντρωση των βιομηχανιών και από τις ανάγκες ενός αυξανόμενου πληθυσμού, συχνά νέων εργαζομένων σε μια νέα κοινωνία που απαιτούσε νέες δημόσιες υπηρεσίες και υποδομές, συμβάλλοντας έτσι στην εικόνα του τυπικού οικισμού του 20ού αιώνα (Loures L., 2008).

Ωστόσο, τις τελευταίες δεκαετίες η παγκοσμιοποίηση, η αποβιομηχάνιση, η βιομηχανική μετεγκατάσταση και η οικονομική (επανα)μετατροπή είχαν μια βαθιά επίδραση στις παραδοσιακές βιομηχανικές περιοχές σε όλο τον κόσμο και παρήγαγαν ένα τεράστιο φάσμα απαρχαιωμένων βιομηχανικών εγκαταστάσεων και τις διάφορες επιπτώσεις που προκαλούνται από αυτές (Loures L. & Panagopoulos T., 2007). Τα επίσημα προϊόντα του μοντερνιστικού κινήματος έχουν καταστεί παρωχημένα, αναγκάζοντας αυτή τη γενιά να αποφασίσει για τη διάθεση του βιομηχανικού περιβάλλοντος της τελευταίας γενιάς (Loures L. & Panagopoulos T., 2007).

Τα τελευταία χρόνια, αρκετοί ερευνητές έχουν συμβάλει στην αξιολόγηση, την τεκμηρίωση και την ανάπτυξη υπολειμμάτων της βιομηχανικής κοινωνίας (Bergeron L., 1996), προκειμένου να τονίσουν την ανάγκη να ληφθούν υπόψη τα μεταβιομηχανικά τοπία στο σχεδιασμό της πόλης, θεωρώντας τη βιομηχανική κληρονομιά ως πόρο και ως αναπόσπαστο μέρος της συλλογικής ταυτότητας (Tandy, 1979).

Η ταξινόμηση του τοπίου ως βιομηχανικού υπονοούσε μια ποιοτική αντίληψη στην οποία η περιοχή και οι βιομηχανικές υποδομές αναλύονταν από λειτουργική, πολιτιστική και ιστορική προοπτική (Tandy, 1979).

Με αυτή την έννοια, και σύμφωνα με τον Borsi (1975), το βιομηχανικό τοπίο μπορεί να οριστεί ως *«το τοπίο που προκύπτει από μια στοχαστική και συστηματική δραστηριότητα του ανθρώπου στο φυσικό ή γεωργικό τοπίο με στόχο την ανάπτυξη βιομηχανικών δραστηριοτήτων»* (Borsi F., 1975).

Η έννοια του βιομηχανικού τοπίου χρησιμοποιείται και για να περιγράψει και να ταξινομήσει τα «απομεινάρια» υλικά της βιομηχανικής κουλτούρας προκειμένου να τους αποδοθεί ένα νέο νόημα (Hudson, 1964; Hudson K., 1979), με στόχο τη δημιουργία μιας θεωρητικής βάσης και μιας πρακτικής μεθοδολογία τόσο για τη μελέτη όσο και για την παρέμβαση σε αυτά τα τοπία, για την προσαρμογή τους σε νέα συστήματα παραγωγής και νέες πολιτιστικές χρήσεις (Loures L., 2008).

Εν αντιθέσει, οι χώροι που έχουν αναγνωριστεί και οριστεί ως βιομηχανική κληρονομιά, εξακολουθούν να αντιμετωπίζουν ακατάλληλη αξιολόγηση των υλικών και πολιτιστικών πόρων, εφόσον ο τρόπος με τον οποίο σχεδιάστηκαν δεν ικανοποιεί τις αισθητικές, οικολογικές και λειτουργικές απαιτήσεις και πρότυπα. (Alanen & Melnick, 2000). Η εμφάνιση ήταν και συνεχίζει να είναι σχεδόν τα πάντα, δεδομένου ότι η αξιολόγηση της βιομηχανικής κληρονομιάς συχνά βασίζεται σε οπτικές αξίες παρά σε οποιαδήποτε άλλη θεώρηση λειτουργίας ή ιστορίας (Smith D., 1974). Επιπλέον, οι επεμβάσεις που αναπτύσσονται σε μεταβιομηχανικά τοπία είναι συχνά κατακριτέες, συμβάλλοντας στην εξοφάνιση διαφόρων κτηρίων με σημαντικό νόημα. Εκτός αυτού, συχνά πραγματοποιούνται σε μεμονωμένα κτίρια, πράγμα που είναι λάθος, καθώς η ανάλυση και η παρέμβαση σε αυτά τα τοπία δεν πρέπει ποτέ να κατευθύνεται σε ένα μόνο κτίριο, αλλά σε ολόκληρο το βιομηχανικό τοπίο (Loures L., 2008).

Στις παρακάτω φωτογραφίες απεικονίζεται ένα καλό παράδειγμα παρεμβάσεων που έχουν λάβει χώρα σε μεταβιομηχανικό κτήριο στο Αλγκάρβε που βρίσκεται στο νότιο τμήμα της Πορτογαλίας. Σε αυτό το παράδειγμα οι σχεδιαστές της ανάπλασης επέλεξαν να καταστρέψουν ολοσχερώς τα παλιά βιομηχανικά κτήρια και να διατηρήσουν τις καμινάδες οι οποίες πλέον θα αντιπροσωπεύουν την αξία του παλιού κτηρίου.



Εικόνα 2: Οι εναπομείνουσες καμινάδες στον πρώην μεταβιομηχανικό κτήριο στο Αλγκάρβε της Πορτογαλίας
Πηγή: (Loures L., 2008)

Στην Ελλάδα, σύμφωνα με το Υπουργείο Πολιτισμού υπάρχουν 33 βιομηχανικά κτήρια και βιοτεχνίες που βρίσκονται ενσωματωμένα στον Κατάλογο των Βιομηχανικών Μνημείων και Εργαστηρίων. Κάποια από αυτά είναι τα εξής (Υπουργείο Πολιτισμού Και Αθλητισμού | Μνημεία, n.d.):

1. Βιοτεχνία κατασκευής καμπανών στο Εμπορείο (Σύμη)
2. Γκάζι (Αθήνα)
3. Δημοτική Αγορά Λέρου (Λέρος)
4. Κτήρια εγκαταστάσεων εταιρείας Κωπαΐδας (Αλίατρος)
5. Παλαιό Πιλοποιείο Πουλόπουλου (Αθήνα)
6. Χαρουπόμυλος Πανόρμου (Πάνορμο)
7. Βιομηχανικό συγκρότημα της πρώην ζυθοποιίας ΦΙΞ (Θεσσαλονίκη)
8. Βιομηχανικό κτήριο και εργαστήριο του γλύπτη Γεωργίου Λάππα (Ν. Ιωνία Αθήνα)

1.3. Η ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΩΣ ΚΟΜΜΑΤΙ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Η βιομηχανική κληρονομιά αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι του πολιτισμού μας πλέον. Τα κράτη μέλη του Συμβουλίου της Ευρώπης που έχουν προσχωρήσει στην Ευρωπαϊκή Πολιτιστική Σύμβαση της 19^{ης} Δεκεμβρίου 1954 είχαν δεσμευτεί, με βάση το άρθρο 1 της εν λόγω Σύμβασης, να λάβουν τα κατάλληλα μέτρα για τη διαφύλαξη και την ενθάρρυνση της ανάπτυξης της εθνικής συνεισφοράς τους στην κοινή πολιτιστική κληρονομιά της Ευρώπης. Επίσης, αναγνώρισαν ότι η κληρονομιά, ανεξαρτήτως του ότι είναι αρχιτεκτονική, δημοτική, βιομηχανική κ.λπ., είναι μια αναντικατάστατη έκφραση του πλούτου και της διαφορετικότητας του πολιτισμού. Είναι μια «οντότητα» που μοιράζονται πολλοί άνθρωποι, στην οποία κάθε χώρα πρέπει να δείξει πραγματική αλληλεγγύη για τη διατήρηση της (Loures L., 2008).

Παράλληλα, τα βιομηχανικά τοπία αποτελούν τμήμα της πολιτιστικής, οικονομικής και κοινωνικής αντίληψης και εξέλιξης, που ερμηνεύει και τεκμηριώνει δηλωτικές αξίες για την αστική κληρονομιά, καθώς αναπαριστούν ένα πολύ αξιόλογο κομμάτι της ιστορίας ενός τόπου. Ακόμα, η αποκατάσταση και η μελέτη αυτών των τοπίων αποτελεί μια ευκαιρία που κινδυνεύει να χαθεί με την πάροδο του χρόνου, λόγω της αυξανόμενης αστικής ανάπτυξης. Ιδιαίτερα σε πολύτιμα και ελκυστικά τοπία, η αστική πίεση αυτή οδηγεί σε εξαφάνιση βιομηχανικών εγκαταστάσεων, κάποιες από τις οποίες έχουν υψηλή ιστορική και κληρονομική αξία (Loures L., 2008).

Τα τελευταία χρόνια η δημιουργία κληρονομιάς θεωρείται σημαντική λόγω των μεγάλων δυνατοτήτων της, κυρίως στην προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης των πόλεων, ιδιαίτερα την ανάπτυξη του αστικού τουρισμού. Έτσι, στο πλαίσιο του ανταγωνισμού μεταξύ των πόλεων και της νέας αστικής πολιτικής, τα έργα αστικής διακυβέρνησης έχουν γίνει όλο και περισσότερα, με στόχο τη δημιουργία αστικών συνθηκών για την προσέλκυση επενδύσεων. Σε αυτό το πλαίσιο, πολύ σημαντική θεωρήθηκε η εικόνα της πόλης για τη φυσιογνωμία του τοπίου της και ειδικότερα η οικοδόμηση της κληρονομιάς, ξεχωρίζοντάς την από τις υπόλοιπες πόλεις. Τα τεκμήρια που υποστηρίζουν αυτή τη θέση εντοπίζονται στα πολυάριθμα έργα αστικής ανανέωσης, μέσω των οποίων διατηρήθηκαν και επανασχεδιάστηκαν πρώην βιομηχανίες, παλιές αποθήκες, ιστορικά κτίρια, πρώην σιδηροδρομικοί σταθμοί και άλλες υποβαθμισμένες δομές πολιτιστικής κληρονομιάς προκειμένου να φιλοξενήσουν νέες και λειτουργικές χρήσεις, όπως είναι κυρίως η χρήση του πολιτισμού και της αναψυχής (Gospodini A., 2004).

1.4 ΦΟΡΕΙΣ ΠΟΥ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΣΕ ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

1.4.1. UNESCO

Η Σύμβαση της UNESCO για την Παγκόσμια Κληρονομιά εγκρίθηκε μετά τη Διάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών για το Ανθρώπινο Περιβάλλον που πραγματοποιήθηκε το 1972 στην Στοκχόλμη της Σουηδίας. Συγκεντρώνει τη διατήρηση της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς στο πλαίσιο ενός ενιαίου νομικού πλαισίου (Michael Falser, 2001).

Προβλέπει την προστασία εκείνων των πολιτιστικών και φυσικών περιουσιών που θεωρούνται εξαιρετικού ενδιαφέροντος και εξαιρετικής παγκόσμιας αξίας. Η Σύμβαση ορίζει το είδος των φυσικών ή πολιτιστικών χώρων που μπορούν να ληφθούν υπόψη για την εγγραφή στον Κατάλογο Παγκόσμιας Κληρονομιάς και καθορίζει τα καθήκοντα των Κρατών Μερών τον ρόλο τους στην προστασία και τη διατήρησή τους (Michael Falser, 2001).

Κάθε Κράτος Μέρος υποβάλλει κατάλογο περιουσίας που αποτελεί μέρος της κληρονομιάς στην επικράτειά του ως Δοκιμαστικό Κατάλογο Κράτους Μέρους. Οι τοποθεσίες που είναι κατάλληλες για συμπερίληψη στον Κατάλογο Παγκόσμιας Κληρονομιάς διαβιβάζονται στην Επιτροπή ως υποψηφιότητες (Michael Falser, 2001).

Είναι σημαντικό, οι τοποθεσίες αυτές να ικανοποιούν κάποια κριτήρια επιλογής ώστε να μπορέσουν να ενταχθούν στον Κατάλογο Παγκόσμιας Κληρονομιάς. Τα κριτήρια αυτά είναι σαφή και διαφέρουν ως προς τους πολιτιστικούς και φυσικούς χώρους καθώς και μικτές τοποθεσίες και αναθεωρούνται συχνά από την Επιτροπή ώστε να μπορούν να προσαρμόζονται στις αλλαγές και στις προόδους που επιφέρει η ίδια η Παγκόσμια Κληρονομιά. (Michael Falser, 2001)

Μαζί με τα προαναφερθέντα κριτήρια επίσης αξιοσημείωτες αποτελούν η ακεραιότητα, η αυθεντικότητα, η διαχείριση και η προστασία του τόπου. Στις παρακάτω εικόνες απεικονίζονται τα μνημεία Πολιτιστικής Κληρονομιάς που εντοπίζονται στην Ελλάδα. Όπως φαίνεται, η Ελλάδα περιλαμβάνει 17 μνημεία Πολιτιστικής Κληρονομιάς και 2 μνημεία που βρίσκονται σε μικτή τοποθεσία όπως είναι τα Μετέωρα και το Άγιον Όρος.



Cultural 17

- Acropolis, Athens (1987)
- Archaeological Site of Aigai (modern name Vergina) (1996)
- Archaeological Site of Delphi (1987)
- Archaeological Site of Mystras (1989)
- Archaeological Site of Olympia (1989)
- Archaeological Site of Philippi (2016)
- Archaeological Sites of Mycenae and Tiryns (1999)
- Delos (1990)
- Medieval City of Rhodes (1988)
- Monasteries of Daphni, Hosios Loukas and Nea Moni of Chios (1990)
- Old Town of Corfu (2007)
- Paleochristian and Byzantine Monuments of Thessalonika (1988)
- Pythagoreion and Heraion of Samos (1992)
- Sanctuary of Asklepios at Epidaurus (1988)
- Temple of Apollo Epicurius at Bassae (1986)
- The Historic Centre (Chora) with the Monastery of Saint-John the Theologian and the Cave of the Apocalypse on the Island of Pátmos (1999)
- Zagori Cultural Landscape (2023)

Mixed 2

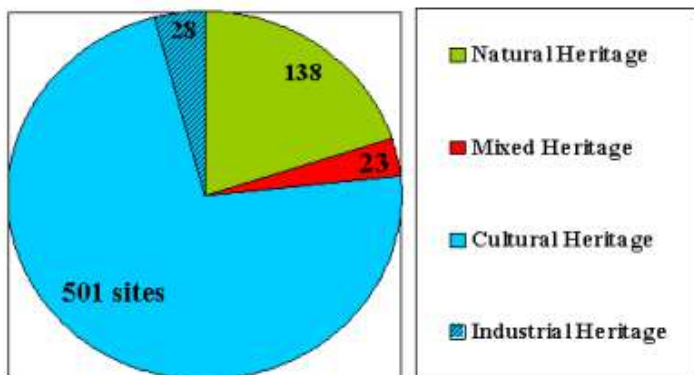
- Meteora (1988)
- Mount Athos (1988)

Χάρτης 1: Τα μνημεία Πολιτιστικής Κληρονομιάς της Ελλάδας

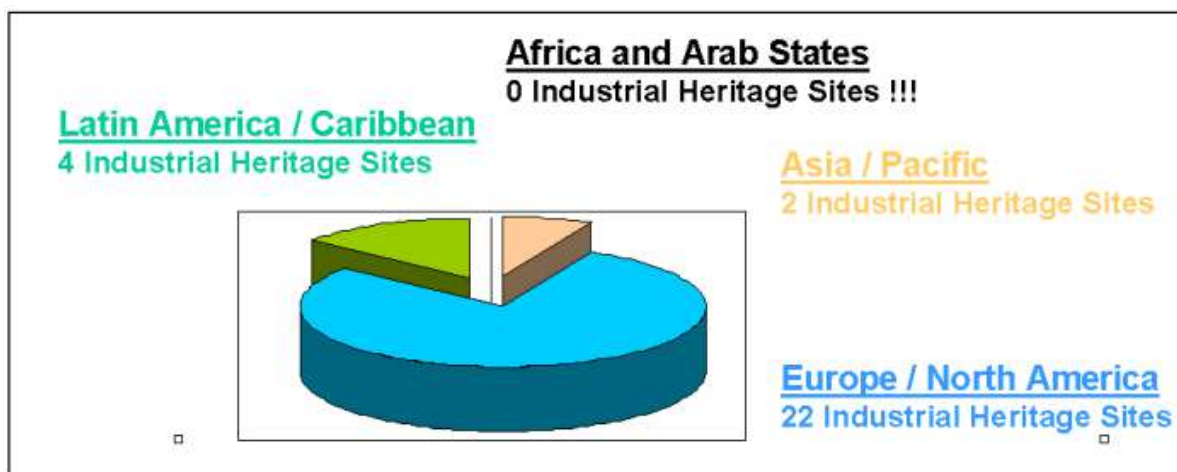
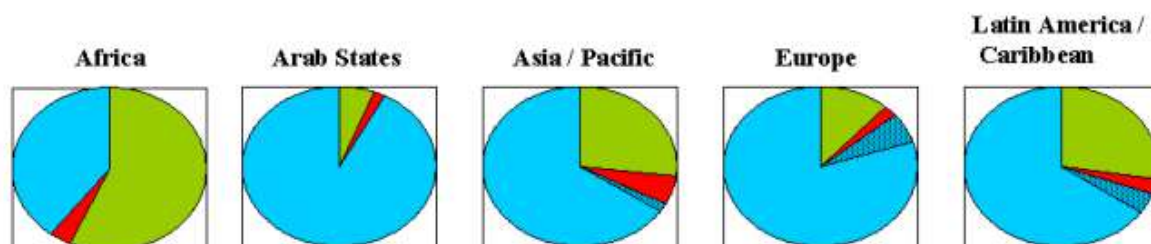
Πηγή: <https://whc.unesco.org/en/statesparties/gr>

Αναφορικά με την βιομηχανική κληρονομιά, εξαιτίας της ταχύτατα αναπτυσσόμενης τεχνολογικής προόδου και άλλα φαινόμενα, οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις έχουν χαρακτηριστεί πλέον παρωχημένες. Για να αποφευχθεί η καταστροφή ή εγκατάλειψή τους έχουν εγγραφεί στον Κατάλογο Παγκόσμιας Κληρονομιάς. Τέτοιες βιομηχανικές εγκαταστάσεις αφορούν τα εργοστάσια, σφυρηλατήρια, ορυχεία και άλλες κατασκευές (Michael Falser, 2001).

Από το σύνολο των μνημείων που εντοπίζονται στον κατάλογο της UNESCO, 690 τοποθεσίες, οι 28 μόνο θεωρούνται «Βιομηχανική Κληρονομιά» (δεδομένα του 2002). Πιο συγκεκριμένα η Βιομηχανική Κληρονομιά περιλαμβάνει το 5,3% όλων των πολιτιστικών χώρων και το 4% όλων των Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς. Στο παρακάτω σχήμα απεικονίζεται η σύνθεση της πολιτιστικής και βιομηχανικής κληρονομιάς σε κάθε ήπειρο (Michael Falser, 2001). Είναι εμφανές ότι οι 28 τοποθεσίες βιομηχανικής κληρονομιάς εντοπίζονται στην Ευρώπη, στην Β. Αμερική, στην Λατινική Αμερική και Καραϊβική, αλλά και στην Ασία/Ειρηνικό. Άξιο αναφοράς αποτελεί η Αφρική και τα Αραβικά κράτη στα οποία δεν εντοπίζεται καθόλου ίχνος βιομηχανικής κληρονομιάς.



Industrial Heritage embraces 5.3 % of all Cultural Sites and 4 % of all World Heritage Sites.



Σχήμα 2: Η σύνθεση της πολιτιστικής και βιομηχανικής κληρονομιάς σε κάθε ήπειρο

1.4.2. ICOMOS

Το ICOMOS, το Διεθνές Συμβούλιο Μνημείων και Τοποθεσιών, αποτελεί έναν μη κυβερνητικό παγκόσμιο οργανισμό που συνδέεται με την UNESCO.

Στόχος του είναι η διατήρηση, η προώθηση, η προστασία, η ανάδειξη καθώς και η χρήση των μνημείων, των χώρων αλλά και των κτηριακών συγκροτημάτων. Το ICOMOS είναι ένα συμβουλευτικό όργανο της Επιτροπής Παγκόσμιας Κληρονομιάς για την εφαρμογή της Σύμβασης Παγκόσμιας

ICOMOS
international council on monuments and sites

Εικόνα 3: Το λογότυπο του ICOMOS

Πηγή: <https://panorama.solutions/en/organisation/international-council-monuments-and-sites-icomos>

Κληρονομιάς της UNESCO. Ως εκ τούτου, εξετάζει τις υποψηφιότητες της πολιτιστικής παγκόσμιας κληρονομιάς και διασφαλίζει την κατάσταση διατήρησης των ακινήτων (ICOMOS Mission - International Council on Monuments and Sites, n.d.).

Ιδρύθηκε το 1965 από αρχιτέκτονες, διεθνών εμπειρογνώμων και ιστορικούς. Ο οργανισμός αυτός δημιουργήθηκε στοχεύοντας στη διατήρηση της παγκόσμιας κληρονομιάς. Το 1964 το ICOMOS υιοθέτησε τη Χάρτα της Βενετίας, η οποία αποτελεί κείμενο υψίστης σημασίας αφού ο ρόλος της είναι να καθορίζει τις πρωταρχικές αρχές και τις κατευθυντήριες γραμμές που αφορούν την αποκατάσταση και τη συντήρηση των μνημείων (ΤΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΝΗΜΕΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΘΕΣΙΩΝ-ICOMOS, n.d.).

Στην Ελλάδα, το ελληνικό τμήμα του ICOMOS ιδρύθηκε το 1972 αρχικά ως Επιστημονική Επιτροπή του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας. Από το 1992 συνεχίζει τις δράσεις του ως ανεξάρτητο και αναγνωρισμένο επιστημονικό σωματείο (ΤΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΝΗΜΕΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΘΕΣΙΩΝ-ICOMOS, n.d.).

1.4.3. TICCIIH

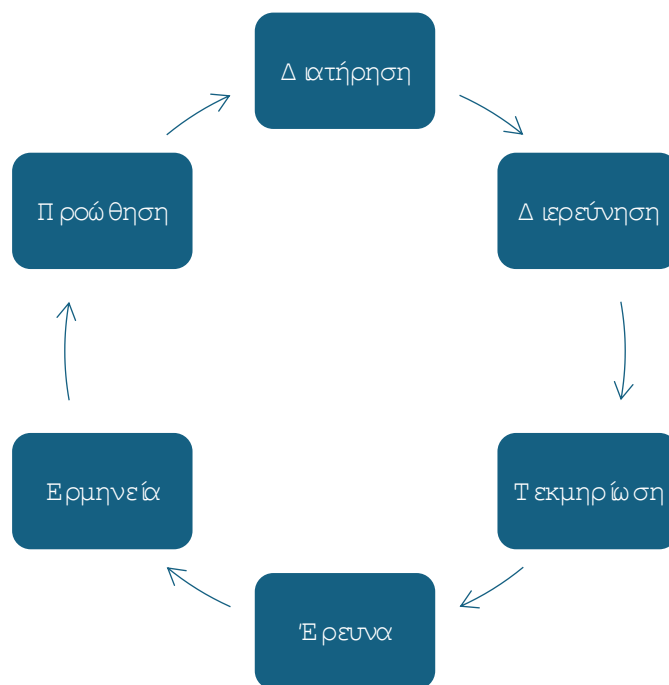
Το TICCIIH είναι ο παγκόσμιος μη κερδοσκοπικός οργανισμός που εκπροσωπεί τη βιομηχανική κληρονομιά και είναι ειδικός σύμβουλος του ICOMOS για τη βιομηχανική κληρονομιά. Ιδρύθηκε τον Μάιο του 1973 στην ιστορική



Εικόνα 4: Το λογότυπο του TICCIIH

Πηγή: <https://ticih.org/>

περιοχή των ορυχείων Ironbridge της Μεγάλης Βρετανίας. Μέλη του αποτελούν χώρες. Το TICCIIH στοχεύει στην προώθηση της παγκόσμιας συνεργασίας για τη:



Σχήμα 3: Στόχοι του TICCIH

Πηγή: (Ticcih | Διεθνής Επιτροπή Για Τη Διατήρηση Της Βιομηχανικής Κληρονομιάς, n.d.)

της εκπαίδευσης της βιομηχανικής κληρονομιάς.

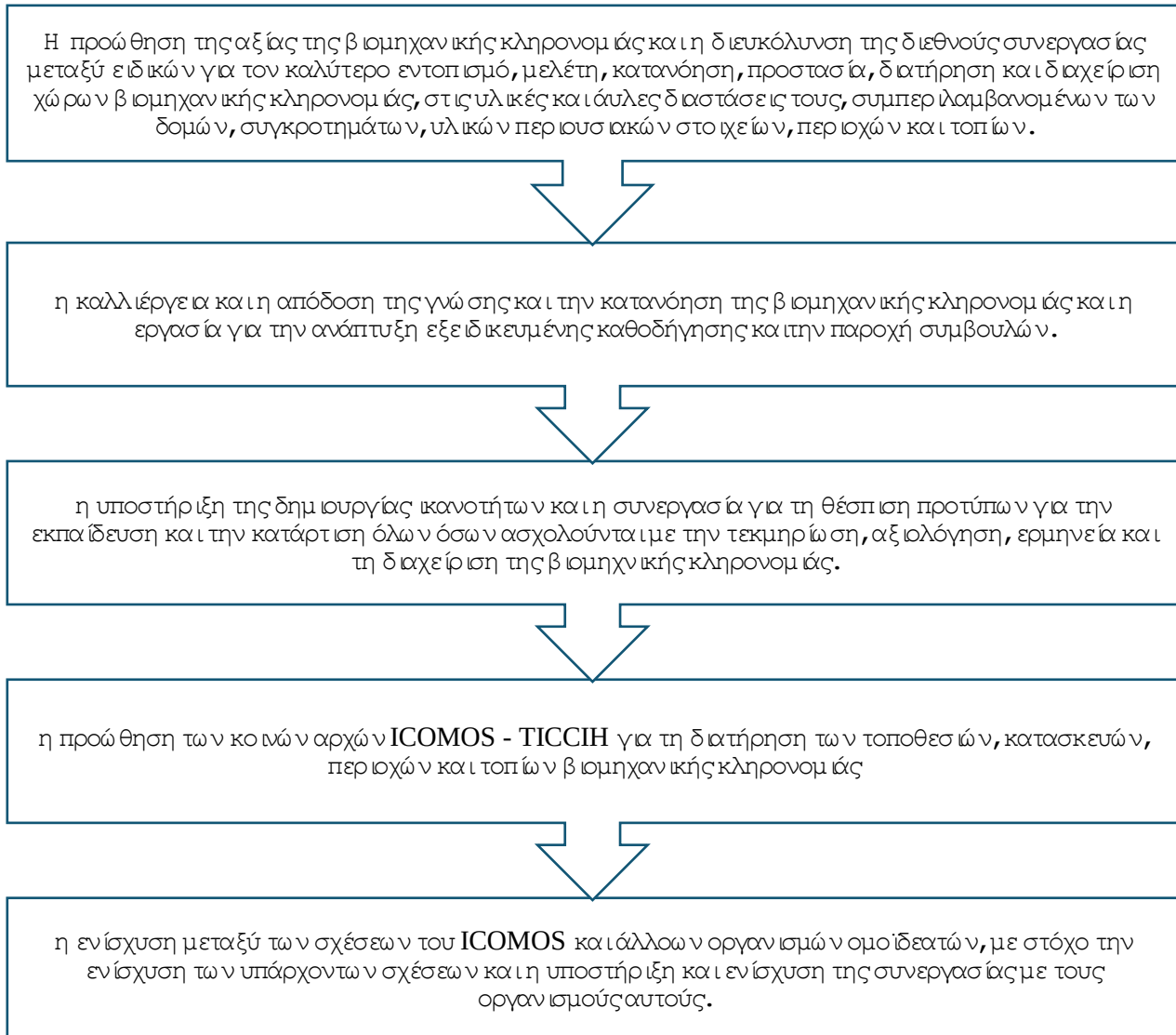
Αυτό το ευρύ πεδίο επικεντρώνεται στα υπολείμματα της βιομηχανίας των βιομηχανικών εγκαταστάσεων, των δομών και υποδομών, στα μηχανήματα και στον εξοπλισμό, στην στέγαση, στους οικισμούς, στα τοπία, προϊόντα, διαδικασίες, στις ενσωματωμένες γνώσεις και δεξιότητες, στα έγγραφα και αρχεία, καθώς και στη χρήση και επεξεργασία αυτής της κληρονομιάς στο παρόν.

Στην Ελλάδα, το ελληνικό τμήμα του TICCIH ιδρύθηκε τον Μάρτιο του 1992. Από τότε μέχρι και σήμερα, συνεργάζεται με επιστημονικούς αλλά και κρατικούς φορείς με στόχο την προώθηση δηλωτικών έργων ανάδειξης και διάσωσης των μνημείων της βιομηχανικής κληρονομιάς της Ελλάδας (Ticcih | Διεθνής Επιτροπή Για Τη Διατήρηση Της Βιομηχανικής Κληρονομιάς, n.d.).

Πλέον η προστασία των μνημείων αντιμετωπίζει σοβαρές απειλές, καθώς ο πολιτισμός τείνει να αξιολογείται κυρίως με κριτήριο την εμπορική του αξία, αλλοιώνοντας την αξία του ως δημόσιο αγαθό. Γι' αυτό τον λόγο το ελληνικό τμήμα του TICCIH σε συνεργασία με το διεθνές TICCIH και το ICOMOS στοχεύει να ευαισθητοποιήσει τους ανθρώπους ως προς τα θέματα που αφορούν την ανάδειξη ως πολιτιστικό αγαθό στο πλαίσιο της Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς, αλλά και την προστασία της (Ticcih | Διεθνής Επιτροπή Για Τη Διατήρηση Της Βιομηχανικής Κληρονομιάς, n.d.).

1.4.4. ISCIH

Το ISC Industrial Heritage (International Scientific Committee on Industrial Heritage) η Διεθνής Επιστημονική Επιτροπή για τη Βιομηχανική Κληρονομιά, αποτελεί εξειδικευμένο τμήμα του ICOMOS. Οι στόχοι του ISCIH είναι οι εξής (*International Council on Monuments and Sites - International Council on Monuments and Sites*, n.d.):



Σχήμα 4: Οι στόχοι του ISCIH

1.4.5. EUROPEAN UNION

Η Ευρωπαϊκή Ένωση στοχεύει στην προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς χρηματοδοτώντας μεγάλα προγράμματα και δράσεις ώστε να πετύχει τον συγκεκριμένο στόχο.

Κάποια από τα προγράμματα που χρηματοδοτήθηκαν ήταν η πρωτοβουλία «European Capitals of Culture» (ECOC), Πολιτιστικές Πρωτεύουσες της Ευρώπης, στοχεύει στην επισήμανση της ύπαρξης του πολιτισμού στην Ευρώπη, στην ενίσχυση της συμβολής του πολιτισμού στην ανάπτυξη των πόλεων και στην επισήμανση του πλούτου και της ποικιλομορφίας των πολιτισμών της Ευρώπης. Κατά την πρωτοβουλία αυτή, κάθε χρόνο μία ή και περισσότερες πρωτεύουσες της Ευρώπης ξεχωρίζουν σκοπεύοντας στην ανάδειξη της πολιτιστικής τους κληρονομιάς. Κάποιες από αυτές τις πρωτεύουσες θέτουν ως κεντρικό θέμα την διατήρηση και προβολή της βιομηχανικής κληρονομιάς τους. Αξιόλογο παράδειγμα αποτελεί το Essen της Γερμανίας, κατά το οποίο πραγματοποιήθηκε ανάδειξη της πλούσιας βιομηχανικής ιστορίας του (*European Capitals of Culture - Culture and Creativity*, n.d.).



Εικόνα 5: Η πρωτοβουλία «European Capitals of Culture» (ECOC)
Πηγή: https://x.com/europe_creative/status/866247206004719619

Επίσης, το πρόγραμμα «Creative Europe» Δημιουργική Ευρώπη, από το 2014, υποστηρίζει έργα για την προώθηση της πολιτιστικής ποικιλομορφίας, την προώθηση της καλλιτεχνικής έκφρασης και την ενίσχυση του οικονομικού δυναμικού των δημιουργικών βιομηχανιών. Στοχεύει στην ανάδειξη και διαφύλαξη της πολιτιστικής κληρονομιάς καθώς και των βιομηχανικών μνημείων. Ακόμα χρηματοδοτεί μεγάλα και διασυνοριακά έργα που αφορούν την πολιτιστική κληρονομιά καθώς και δράσεις που ενισχύουν τη βιωσιμότητα

και την καινοτομία. Ακόμα, το πρόγραμμα Δημιουργική Ευρώπη 2021 - 2027 έχει προϋπολογισμό 2,44 δις. ευρώ. Κατά την προηγούμενη προγραμματική περίοδο είχε προϋπολογισμό 1,47 δις (About the Creative Europe Programme - Culture and Creativity, n.d.).



Εικόνα 6: Το πρόγραμμα «Creative Europe»

Πηγή: <https://www.ecsite.eu/activities-and-services/news-and-publications/creative-europe-open-public-consultation>

Επιπλέον, το πρόγραμμα «European Route of Industrial Heritage» (ERIH) Ευρωπαϊκή Διαδρομή Βιομηχανικής Κληρονομιάς, αφορά μία τουριστική διαδρομή από τις πιο σημαντικές τοποθεσίες βιομηχανικής κληρονομιάς της Ευρώπης. Στοχεύει στη δημιουργία προσοχής και συμπάθειας προς την βιομηχανική κληρονομιά και την εκβιομηχάνισή της. Επίσης, στοχεύει στην προώθηση τοποθεσιών, πόλεων και περιοχών που εμφανίζουν βιομηχανική ιστορία και στην προώθησή τους ως πόλο έλξης επισκεπτών από όλο τον κόσμο. Το ERIH αποτελείται από 16 Θεματικές Διαδρομές, που αντιπροσωπεύουν κλάδους της βιομηχανίας και απεικονίζουν το ευρωπαϊκό πλαίσιο εκβιομηχάνισης.



Εικόνα 7: Το πρόγραμμα «European Route of Industrial Heritage»

Πηγή: <https://www.coe.int/en/web/cultural-routes/european-route-of-industrial-heritage>

Τέλος, κύρια στοιχεία της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας αποτελεί η δράση για το κλίμα, την καθαρή ενέργεια, την αειφόρο βιομηχανία, τα φιλικά προς το περιβάλλον κτίρια και ανακαινίσεις, τη βιώσιμη κινητικότητα, την εξάλειψη της ρύπανσης, τη διατήρηση της βιοποικιλότητας κι άλλα πολλά. Αναφορικά με τη σφαίρα της βιώσιμης βιομηχανίας, η βιομηχανία αντιπροσωπεύει το 20% των εκπομπών αερίων θερμοκηπίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2020a). Η ανάπλάσή της είναι απαραίτητη για τη βιώσιμη διαχείριση της βιομηχανίας. Οι μεγάλες περιοχές που χρησιμοποιήθηκαν στο παρελθόν για βιομηχανικούς, εμπορικούς ή εξορυκτικούς σκοπούς πλήττονται συχνά από υψηλά επίπεδα σύνθετης μόλυνσης, θεωρούνται ως προβληματικές και πολλές έχουν μετατραπεί σε εγκαταλελειμμένη γη βλάπτοντας την ανάπτυξη της γύρω περιοχής. Η ευρωπαϊκή πράσινη συμφωνία προσφέρει την ευκαιρία να μελετηθούν αυτές οι περιοχές εξετάζοντας τη μακροπρόθεσμη αναγέννησή τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2°. BROWNFIELDS, SMART ΚΑΙ GREEN ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ

2.1. ΤΑ ΕΔΑΦΗ BROWNFIELD

Η διαδικασία της βιομηχανικής αλλαγής στην Ευρώπη, επιφέρει τον σχηματισμό των «καφέ πεδίων», κυρίως στις αστικές περιοχές και στα βιομηχανικά τμήματα της πόλης. Σύμφωνα με το CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network) (Συντονισμένη δράση στο Brownfield και το Δίκτυο Οικονομικής Αναγέννησης), τα brownfields είναι τοποθεσίες που *«έχουν επηρεαστεί από τις προηγούμενες χρήσεις της τοποθεσίας και της γύρω γης, είναι εγκαταλελειμμένα και υποχρησιμοποιημένα, μπορεί να έχουν πραγματικά ή αντιληπτά προβλήματα μόλυνσης, βρίσκονται κυρίως σε ανεπτυγμένες αστικές περιοχές και απαιτούν παρέμβαση για την επαναφορά τους σε ωφέλιμη χρήση»* (Oliver L et al., 2005).

Η Υπηρεσία Προστασίας του Περιβάλλοντος των ΗΠΑ (Environmental Protection Agency EPA) ορίζει τα brownfields ως «τα καφέ πεδία είναι ακίνητη περιουσία, η επέκταση, η ανάπλαση ή η επαναχρησιμοποίηση της οποίας μπορεί να περιπλέκεται από την παρουσία ή πιθανή παρουσία επικίνδυνης ουσίας και ρύπων» (Paull, 2008).

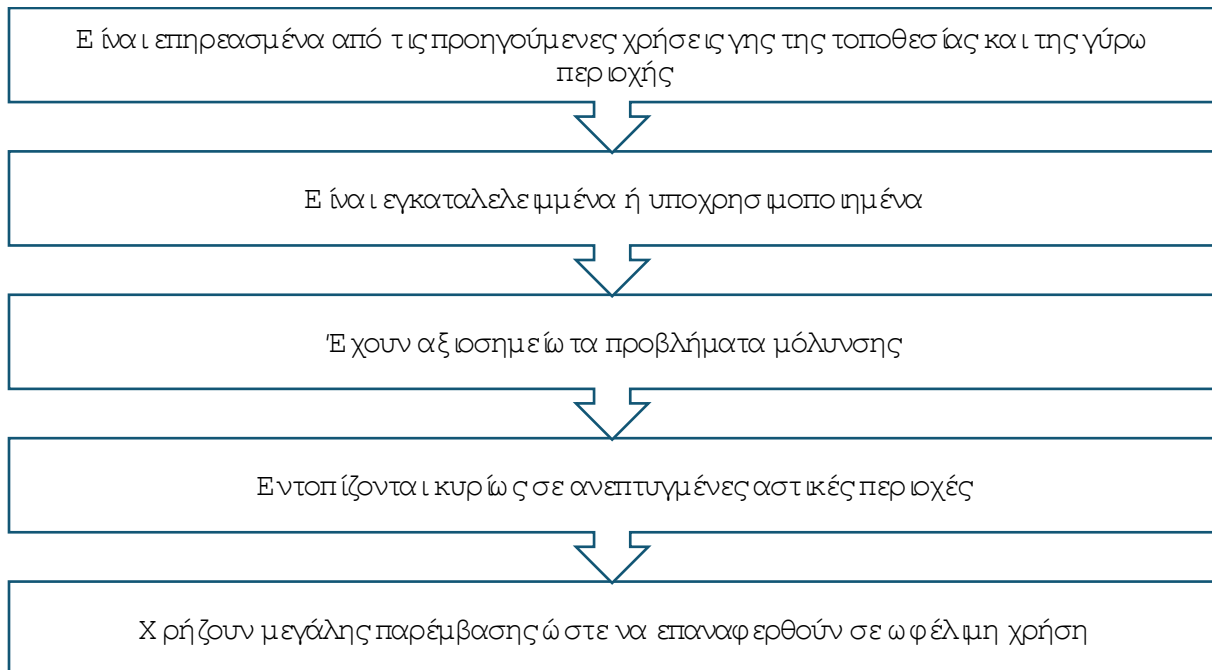
Η φθορά που προκαλεί η μακροχρόνια εγκατάλειψη αυτών των περιοχών και η κακή αισθητική ποιότητα, καθιστά τη γύρω περιοχή ένα απρόσιτο και ανεπιθύμητο σημείο της πόλης για διαβίωση και εργασία. Ακόμα, οι περιοχές αυτές είναι πιθανό να λειτουργήσουν ως πόλος έλξης παράνομων δραστηριοτήτων όπως η παράνομη απόρριψη απορριμμάτων, βανδαλισμοί και άλλες μορφές εγκληματικότητας, οδηγώντας σε έναν φαύλο κύκλο υποβάθμισης και παρακμής (Canevaro et al., 2019).

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την διεθνή βιβλιογραφία, η έννοια της εγκατάλειψης ενός κτηρίου δεν απαιτεί συγκεκριμένα τη μη χρησιμοποίησή του, καθώς εντοπίζονται αρκετά περιστατικά χρήσης ή και κατοίκησης εγκαταλελειμμένων κτηρίων, τόσο παράνομα όσο και νόμιμα. Έτσι, η έννοια του κενού κτηρίου δεν ισοδυναμεί με την έννοια του εγκαταλελειμμένου κτηρίου. Στην Ελλάδα, εικάζεται πως το πλήθος των εγκαταλελειμμένων κτηρίων και περιοχών είναι ικανοποιητικά μεγάλο και αρκετά ανοδικός τις τελευταίες δεκαετίες κυρίως εξαιτίας την συνεχόμενης οικονομικής κρίσης. Άξιο αναφοράς αποτελεί το γεγονός πως δεν έχουν πραγματοποιηθεί μεθοδικές έρευνες ώστε να καταγραφούν όλα τα εγκαταλελειμμένα κτήρια και εδάφη. Κάποιες από τις κυριότερες αιτίες εγκατάλειψης στην Ελλάδα είναι οι εξής (Παπαγεωργίου Μ. et al., 2020):

1. Προαστιοποίηση των πόλεων
2. Έντονη ανοικοδόμηση τα τελευταία χρόνια, που οδήγησε σε αύξηση των αποθεμάτων κατοικιών εκτός και εντός πόλης
3. Το φαινόμενο της αποβιομηχάνισης των πόλεων, επιφέρει ανενεργά βιομηχανικά κελύφη στο εσωτερικό των πόλεων

4. Πολλά κτήρια κηρύσσονται διατηρητέα και εντάσσονται σε καθεστώς προστασίας, με αποτέλεσμα την αύξηση του κόστους συντήρησης και την απαίτηση διατήρησης κάποιων σημαντικών τμημάτων τους.
5. Κληρονομικά ζητήματα, ιδίως όταν υπάρχει εμπλοκή διαφόρων κληρονόμων με αντικρουόμενα συμφέροντα, οδηγώντας τελικά στην αδιαφορία για το ακίνητο
6. Οικονομική ύφεση, σε σύνδεση με την υψηλή φορολογία των ακινήτων, έχοντας ως επακόλουθο την αδυναμία πληρωμής των εργασιών συντήρησης και εμπορικής αξιοποίησης των κτηρίων που κατέχουν.

Χαρακτηριστικά των Brownfields (Grimski D & Feber U., 2001):



Σχήμα 5: Τα Χαρακτηριστικά των Brownfields

Τα εδάφη brownfields που αφορούν εγκαταλελειμμένη γη λόγω των προηγούμενων βιομηχανικών δραστηριοτήτων, κατηγοριοποιούνται ανάλογα με διάφορα κριτήρια που αφορούν i) το μέγεθος, ii) την τοποθεσία, iii) το επίπεδο της μόλυνσης που προκαλούν και iv) την τρέχουσα κατάστασή τους vi) την πιθανότητα επανάχρησης vii) την προηγούμενη χρήση.

Όμως στην περίπτωση που εξετάζουμε στην παρούσα εργασία, η προηγούμενη χρήση είναι η βιομηχανική, αφού η περιοχή μελέτης αφορά τα πρώην κεραμεία Αλλατίνη στη Θεσσαλονίκη. Συνεπώς, παρακάτω θα αναλυθεί μία ακόμα κατηγοριοποίηση από τους Ferber κ.ά., οι οποίοι εντόπισαν τρεις κύριες κατηγορίες brownfields που αφορούν στην τοποθεσία την οποία εντοπίζονται και αφορά πρώην βιομηχανίες (Grimski D & Feber U., 2001):

1. Brownfields σε παραδοσιακές βιομηχανικές περιοχές αφορά συνήθως πολύ μεγάλες εκτάσεις, οι οποίες τείνουν επίσης να έχουν χαμηλή αξία γης και απαιτούν εκτεταμένες εργασίες αποκατάστασης και απορρύπανσης με σημαντικό κόστος. Οι εκτάσεις αυτές περιλαμβάνουν τις εγκαταλελειμμένες βιομηχανίες οι οποίες εγκαταλείφθηκαν λόγω της πτώχευσης τους.

2. Brownfields σε μητροπολιτικές περιοχές αφορά εκτάσεις πρώην βιομηχανικών δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα παραγωγής οι οποίες έχουν προκύψει λόγω της μεταφοράς τους από τα κέντρα των πόλεων σε περιφερειακές περιοχές κατά την αστική εξάπλωση. Επιπλέον, περιλαμβάνουν και τοποθεσίες που χρησιμοποιήθηκαν στο παρελθόν για μεγάλης κλίμακας σιδηροδρομικές και λιμενικές υποδομές, όπως είναι τα λιμάνια, οι σιδηροδρομικές γραμμές και τα αεροδρόμια. Σε αυτού του είδους τις τοποθεσίες εντοπίζονται προβλήματα εγκατάλειψης και ρύπανσης, αλλά και δυνατότητες ανάπλασης μέσω των έργων μεγάλης κλίμακας που προωθούνται από αρχιτεκτονικούς διαγωνισμούς, masterplan και επενδυτικό σχεδιασμό.

3. Brownfields σε αγροτικές περιοχές αφορά μεμονωμένες εγκαταλελειμμένες εκτάσεις του πρωτογενούς τομέα παραγωγής, τοπικά περιορισμένης διάστασης, οι οποίες μπορεί να είναι πολύ σημαντικές για τις αρμόδιες αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης. Οι τοπικές αρχές που επηρεάζονται από αυτή τη διαδικασία συχνά αδυνατούν να λύσουν τα προβλήματα και, ως εκ τούτου, δεν αναπτύσσουν δραστηριότητες αναζωογόνησης της περιοχής. Η αναγκαιότητα ανάπτυξης στρατηγικών και προγραμμάτων συχνά δεν αναγνωρίζεται σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο. Αυτό σημαίνει ότι αυτές οι περιοχές απλώς παραμένουν ως έχουν, αν και η χρηματοδότηση από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης επέτρεψε στις αρχές να αναπτύξουν μεμονωμένα έργα.

Η ανάπλαση του Brownfield είναι ευρέως αναγνωρισμένη ως ένα από τα κύρια εργαλεία για την επίτευξη μελλοντικής αστικής βιώσιμης ανάπτυξης. Η οικοδόμηση από την αρχή είναι ευκολότερη και φθηνότερη: λιγότεροι περιορισμοί στον σχεδιασμό του masterplan, δεν απαιτείται κατεδάφιση και ανάκτηση, καθώς διαφορετικά δεν μπορεί να αποφευχθεί όταν οι χώροι της παραδοσιακής βιομηχανίας γίνονται τόποι αστικών και εδαφικών μετασχηματισμών. Επιπλέον, οι θετικές εξωτερικές επιδράσεις της ανάπλασης των brownfields δεν σηματοδοτούνται απαραίτητα στους προγραμματιστές έργων, καθώς τα έσοδα/κέρδη τους δεν θα τις αντικατοπτρίζουν.

Για τη σωστή αντιμετώπιση των περιοχών αυτών, οι πόλεις αναπτύσσουν και χρησιμοποιούν στρατηγικές οι οποίες εστιάζονται πρωτίστως στη χρήση των κλασικών οργάνων πολεοδομικού σχεδιασμού. Τα έργα μεγάλης κλίμακας προωθούνται από αρχιτεκτονικούς διαγωνισμούς, master plans και επενδυτικό σχεδιασμό. Οι περίπλοκες υποθέσεις που αφορούν την ερειπωμένη γη όπως είναι το μολυσμένο έδαφος, η γη για οικοδόμηση κλπ., συχνά εξετάζονται ανεπαρκώς και μπορεί να επιφέρουν τόσο δηλωτικές

απώλειες και τριβές για μεμονωμένα έργα, όσο και πλήρη αποτυχία του έργου (Grimski D & Feber U., 2001).

Στην Ευρώπη, για την αντιμετώπιση των μολυσμένων τοποθεσιών, ιδρύθηκε το CLARINET (Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies), το οποίο είναι μια Συντονισμένη Δράση του Προγράμματος Έρευνας και Ανάπτυξης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για το Περιβάλλον και το Κλίμα. Πρωταρχικοί στόχοι του είναι η ανάπτυξη τεχνικών συστάσεων για ορθή λήψη αποφάσεων σχετικά με την αποκατάσταση μολυσμένων τοποθεσιών στην Ευρώπη και ο εντοπισμός των αναγκών έρευνας και βασικά ζητήματα στις διαδικασίες λήψης απόφασης, ιδίως σε σχέση με το πέμπτο πρόγραμμα πλαίσιο της ΕΚ (FW5).



Επίσης, ανέλυσε και εντόπισε ερευνητικές ανάγκες προτεραιότητας σε τεχνικά, περιβαλλοντικά και κοινωνικοοικονομικά θέματα. Το δίκτυο συγκεντρώνει τη συνδυασμένη γνώση και τεχνογνωσία ακαδημαϊκών, εθνικών φορέων χάραξης πολιτικής, κυβερνητικών εμπειρογνομόνων, συμβούλων, ιδιοκτητών βιομηχανικής γης και προγραμματιστών τεχνολογίας από 16 ευρωπαϊκές χώρες. Βασικός στόχος του CLARINET ήταν να προσδιορίσει τα μέσα για την αποτελεσματική και βιώσιμη διαχείριση της μολυσμένης γης, προκειμένου να διασφαλιστεί η ασφαλής (επανα)χρήση αυτών των εδαφών, μειώνοντας τη ρύπανση των υδάτων που προκαλείται από τη διατήρηση της λειτουργικότητας του εδάφους και των (υπόγειων) υδάτινων οικοσυστημάτων.

Brownfields and
Redevelopment of Urban Areas

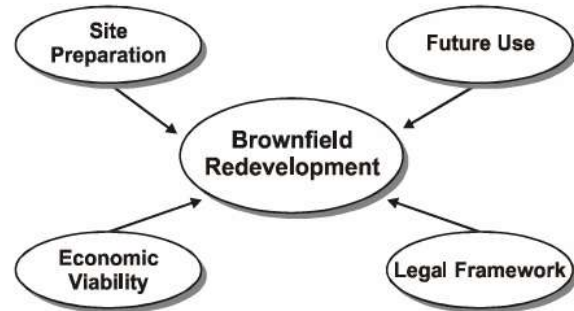
Εικόνα 8: Το πρόγραμμα CLARINET

Για να επιτευχθεί μια ολοκληρωμένη προσέγγιση στο πλαίσιο του έργου, πολλές διασυνδεδεμένες ομάδες εργασίας εντόπισαν πτυχές που σχετίζονται με προβλήματα και λύσεις για τη διαχείριση μολυσμένης γης. Έχουν εξεταστεί τα ακόλουθα θέματα (Grimski D & Feber U., 2001):

- Ανάπλαση Brownfields
- Επιπτώσεις της Μολυσμένης Γης στους Υδατικούς Πόρους
- Τεχνολογίες και τεχνικές αποκατάστασης
- Πτυχές ανθρώπινης υγείας
- Διαχείριση Κινδύνων και Υποστήριξη Αποφάσεων

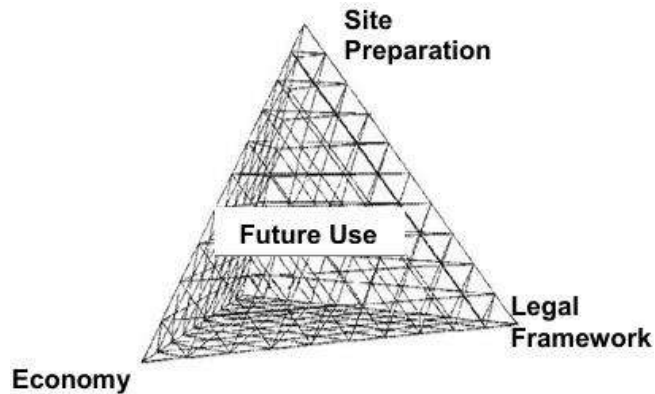
Σύμφωνα με τις στρατηγικές που ακολούθησαν οι χώρες που συμμετείχαν στο CLARINET (Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies), υπάρχουν κοινοί παράγοντες που έχουν συντελέσει στην ενδεχόμενη αποτυχία ή επιτυχία των έργων στα εδάφη Brownfield. Αυτοί είναι οι ακόλουθοι :

- Προετοιμασία του χώρου
- Μελλοντική χρήση
- Οικονομική βιωσιμότητα
- Θεσμικό πλαίσιο



Σχήμα 6: Παράγοντες που επηρεάζουν την ανάπτυξη των Brownfields
Πηγή: (Grimski D & Feber U., 2001)

Στα πλαίσια ενός έργου έρευνας και ανάπτυξης στη Γερμανία, δημιουργήθηκε το παρακάτω μοντέλο το οποίο απεικονίζει την αλληλεπίδραση αυτών των παραγόντων. Οι παράγοντες αυτοί αλληλεπιδρούν και δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν μεμονωμένα ο ένας από τον άλλον. Πρέπει να διαχειρίζονται και να συντονίζονται στο πλαίσιο της συνολικής διαδικασίας διαχείρισης οποιουδήποτε έργου (Grimski D & Feber U., 2001).



Σχήμα 7: Το μοντέλο τετραέδρου
Πηγή: (Grimski D & Feber U., 2001).

2.2. ΟΙ ΑΡΝΗΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΔΑΦΩΝ BROWNFIELD

Τα εδάφη Brownfield αφορούν πρώην αναπτυγμένες περιοχές που ενδέχεται να είναι μολυσμένες από εμπορικές αλλά και βιομηχανικές δραστηριότητες θέτοντας την συμβίωση στην περιοχή δυσχερή. Η αναγέννηση τέτοιων περιοχών αποτελεί συστατικό της όλης διαδικασίας αστικής ανάπτυξης. Με την προσαρμογή της βιομηχανικής δομής και την παρακμή των βιομηχανικών ζωνών, έχει παραχθεί μεγάλη ποσότητα φαινομένου εντός των πόλεων, ασκώντας εξαιρετικά δυσμενείς επιπτώσεις στην οικονομία, την κοινωνία και το περιβάλλον τους (Zhang et al., 2021).

Πιο συγκεκριμένα, οικονομικές επιπτώσεις είναι:

- Μείωση των αξιών ακινήτων της γύρω περιοχής
- Μείωση των ενοικίων
- Αυξημένο κόστος δημόσιας υγείας
- Μείωση των φορολογικών εσόδων για τις τοπικές κυβερνήσεις

- Μείωση των ευκαιριών για νέες επενδύσεις
- Εμπορική στασιμότητα
- Κόστος περιβαλλοντικής αποκατάστασης
- Απώλεια θέσεων εργασίας

Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις είναι οι εξής:

- Μόλυνση και υποβάθμιση της ποιότητας του εδάφους, του αέρα και του νερού και των υπόγειων υδάτων
- Απώλεια και κατακερματισμός των οικοτόπων
- Μειωμένη βιοποικιλότητα
- Κίνδυνος διάβρωσης και πλημμυρών
- Αισθητική και οικολογική υποβάθμιση
- Κίνδυνοι για την ανθρώπινη υγεία, λόγω των τοξικών ουσιών στο νερό και στο έδαφος

Τέλος, οι επιπτώσεις στην ανθρώπινη συμβίωση και υγεία των κατοίκων της γύρω περιοχής είναι οι εξής:

- Αυξημένος κίνδυνος καρκίνου και άλλων ασθενειών
- Έκθεση σε τοξικές ουσίες, παραδείγματος χάριν υδράργυρος, μόλυβδος και το βενζόλιο, τα οποία μπορεί να οδηγήσουν σε σοβαρά προβλήματα υγείας
- Αύξηση της εγκληματικότητας
- Κοινωνικός αποκλεισμός
- Αύξηση του οικονομικού άγχους των κατοίκων της περιοχής, λόγω της μείωσης της αξίας των ιδιοκτησιών τους
- Περιορισμένοι χώροι αναψυχής και κοινόχρηστοι χώροι, αφαιρώντας το δικαίωμα της αναψυχής
- Κοινωνική και ψυχολογική υποβάθμιση, λόγω της ύπαρξης υποβαθμισμένων και εγκαταλελειμμένων περιοχών
- Μετανάστευση τοπικού πληθυσμού
- Ανεργία
- Αλλοίωση κοινωνικής συνοχής και ταυτότητας της περιοχής

2.3. ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΩΝ ΕΔΑΦΩΝ BROWNFIELD

Η ανάπλαση των εδαφών Brownfield έχει αποκτήσει ουσιαστική σημασία λόγω της δυνατότητάς της να μειώσει τις αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις των brownfields και να προωθήσει την αστική βιωσιμότητα (Ahmad N. et al., 2020). Τα εδάφη Brownfield απαρτίζονται συνήθως από υποβαθμισμένα εδάφη στα οποία, όποια ενδεχόμενη περιεκτικότητα ρύπων μπορεί να επιφέρει σοβαρά περιβαλλοντικά προβλήματα. Σύμφωνα με τη βιβλιογραφία, εντοπίζονται μερικοί τύποι εδαφών Brownfield με πολυάριθμα προβλήματα, σε κάποια από αυτά υπάρχει η δυνατότητα εύκολης τροποποίησής τους, ενώ κάποια άλλα δεν επαναχρησιμοποιούνται και εγκαταλείπονται για μεγάλο χρονικό

διάστημα (Ahmad N. et al., 2018). Τα έργα ανάπλασης που λαμβάνουν χώρα στα εδάφη Brownfield χωρίζονται σε διαφορετικούς τύπους με βάση τα οικονομικά οφέλη. Οι παράγοντες που συντελούν αυτόν τον διαχωρισμό είναι το κόστος ανακατασκευής, η γη και η τιμή του χώρου. Έτσι, σύμφωνα με τα παραπάνω, εντοπίζονται 3 κατηγορίες, Α, Β και Γ.

- Α Κατηγορία: Τα αναπτυξιακά έργα αναπτύσσονται με απόλυτη εξάρτηση από τον ιδιωτικό τομέα λόγω της σίγουρης αύξησης της αξίας του χώρου.
- Β Κατηγορία: η επένδυση στα έργα προμηνύει οικονομικό κίνδυνο και προϋποθέτει τη συνέργεια του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα ανάπτυξης
- Γ Κατηγορία: τα έργα χαρακτηρίζονται από περιορισμένα οικονομικά οφέλη και η υλοποίησή τους εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την υποστήριξη και χρηματοδότηση του δημοσίου τομέα.

Μερικοί από τους βασικούς στόχους που θα πρέπει να περιλαμβάνουν τα ειδικά προγράμματα που σχετίζονται με τη διαρθρωτική πολιτική, τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό, αλλά και την αποκατάσταση του περιβάλλοντος των βιομηχανικών περιοχών είναι οι εξής (Grimski D & Feber U., 2001):

- η κατάληψη της γης από την ανάπτυξη τοποθεσιών πρασίνου να περιοριστεί μέσω της επαναχρησιμοποίησης των χερσαίων αγρών
- Οι επηρεαζόμενες αστικές δομές να βελτιωθούν λειτουργικά και σχεδιαστικά μέσω της μείωσης των εγκαταλελειμμένων εδαφών και των μέτρων που αποβλέπουν στην αστική ανάπτυξη
- Η αρχιτεκτονική κληρονομιά της βιομηχανικής επανάστασης να διατηρηθεί μέσω της εύρεσης νέων χρήσεων για τα ιστορικά βιομηχανικά κτήρια
- Οι δεξιότητες των ανέργων να αυξηθούν μέσω, παραδείγματος χάριν, της δημιουργίας ευκαιριών απασχόλησης
- Η ποιότητα του περιβάλλοντος να βελτιωθεί μέσω της απομάκρυνσης και αποκατάστασης του τοπίου που είχε καταστραφεί από τη βιομηχανική χρήση κι έπειτα από την εγκατάλειψη.

Η ανάπλαση εγκαταλελειμμένων ακινήτων αντιπροσωπεύει τους χώρους πρασίνου και την αστική ανανέωση ως βασικές αρχές της αστικής πολιτικής. Επιπλέον, φαίνεται να είναι μια μακροπρόθεσμη απάντηση στο ζήτημα του τρόπου κάλυψης της ζήτησης για νέες αναπτυξιακές ζώνες χωρίς τη διεύρυνση σε μη ανεπτυγμένες περιοχές. Ωστόσο, ορισμένα εμπόδια μπορεί να βρεθούν στην επιτυχή εκτέλεση τέτοιων έργων και να επιστήσουν την προσοχή στις δυσκολίες, τις μεθόδους εκτέλεσης, τις συμφωνίες για συμπράξεις δημόσιου-ιδιωτικού τομέα και τους περιορισμούς όσον αφορά τη συμμετοχή των πολιτών και τη χωρική ολοκλήρωση (Glumac B. & Decovile A., 2020). Πολλές διαφορετικές χώρες έχουν εφαρμόσει μια ποικιλία μέτρων, όπως είναι: των οικονομικών κινήτρων, των σχετικών νομικών πλαισίων και των απαιτήσεων αποκατάστασης, για να βοηθήσουν στον

καθαρισμό και την ανάπλαση αυτών των οικισμών. Παρά τις προσπάθειες, η διαδικασία επανατοποθέτησης των «καφέ πεδίων» είναι απίστευτα αργή λόγω των υψηλών τεχνικών απαιτήσεων, των διαφορετικών και πολύπλοκων συνθηκών και του μεγάλου κόστους αποκατάστασης (Han et al., 2018).

Σε πολλές περιπτώσεις σε διάφορες περιοχές, χρίζεται αναγκαίος ο σχεδιασμός και η δημιουργία νέων χώρων πρασίνου, η δημιουργία ενός πιο ευχάριστου αστικού περιβάλλοντος και η εκπλήρωση των στόχων της βιωσιμότητας. Από τη δεκαετία του 1980, μελετητές και σχεδιαστές έχουν καταβάλει προσπάθειες για να μετατρέψουν μεγάλες τοποθεσίες σε πάρκα και χώρους πρασίνου (Dagenhart et al., 2006). Οι τοποθεσίες Brownfield μπορούν να αναπτυχθούν σε πράσινα πάρκα βιομηχανικής κληρονομιάς, προσφέροντας σημαντικά κοινωνικοοικονομικά οφέλη. Στην πόλη του Ντούισμπουργκ, στη Γερμανία, μια πρώην βιομηχανική περιοχή 20 εκταρίων αναπτύχθηκε σε δημόσιο πάρκο, με σκοπό να θυμόμαστε αντί να απορρίπτουμε το βιομηχανικό παρελθόν. Η μολυσμένη τοποθεσία χωρίστηκε σε διαφορετικές ζώνες, με τσιμεντένιες αποθήκες που μετατράπηκαν σε κήπους, ιστορικές δεξαμενές αερίου που μετατράπηκαν σε πισίνα για δύτες.

Σύμφωνα με τη βιβλιογραφία, έχουν εφαρμοστεί πολλές στρατηγικές (περιβαλλοντικές, κοινωνικές και οικονομικές) για επιτυχή ανάπλαση, όπως είναι (Sessa M. et al., 2022):

- Η χρήση συγκοινωνιακών συνδέσεων
- Αύξηση της ελκυστικότητας της τοποθεσίας και των αντικειμένων της
- Διασφάλιση της διαθεσιμότητας οικονομικών κινήτρων
- Αύξηση της κοινωνικής θέσης της τοποθεσίας
- Εφαρμογή place marketing

Σύμφωνα με το Walter C. Kidney, ιστορικό της αρχιτεκτονικής που ειδικεύεται στα βιομηχανικά κτήρια, η διαδικασία κατά την οποία λαμβάνει χώρα η μετατροπή των βιομηχανικών κτηρίων είναι η ακόλουθη:

- ♦ Επιβεβαίωση των υφιστάμενων σχεδίων και των μελλοντικών προοπτικών για το κτήριο
- ♦ Επιβεβαίωση των στοιχείων του ιδιοκτήτη και άλλων σχετικών βασικών πληροφοριών
- ♦ Εκτίμηση της κατάστασης των κτηρίων και των δικτύων κοινής ωφέλειας που τα εξυπηρετεί
- ♦ Επιθεώρηση της περιοχής επέμβασης και των υφιστάμενων οδών πρόσβασης σε αυτήν, καθώς και συγκέντρωση πληροφοριών για τις μελλοντικές εξελίξεις της περιοχής.
- ♦ Διερεύνηση των πιθανών τρόπων επανάχρησης των πρώην βιομηχανικών κτηρίων και της υπαίθρου χώρου.
- ♦ Εξέταση των νομοθετικών πλαισίων, των νόμων κανόνων και περιορισμών που βρίσκονται σε ισχύ για τα κτήρια και τη γύρω περιοχή.

- ◆ Εμπλοκή των δημόσιων αρχών από τις πρώιμες φάσεις της διαδικασίας ανάπλασης και επανάχρησης.
- ◆ Εκτίμηση της ζήτησης για την προτεινόμενη χρήση και σύγκριση του κόστους με αντίστοιχο χώρο.
- ◆ Ενσωμάτωση του κοινού στη διαδικασία λήψης αποφάσεων.
- ◆ Καθορισμός των έμμεσων και άμεσων διαθέσιμων πηγών χρηματοδότησης.
- ◆ Εκτίμηση του λειτουργικού κόστους και των φόρων
- ◆ Προετοιμασία για την εκπόνηση μελέτης σκοπιμότητας.

Ακόμη, η βιομηχανική εμπειρία, κυρίως από τη δεκαετία του 1980 κι έπειτα, ανάπλασης και επανάχρησης πρώην βιομηχανικών κτηρίων και εκτάσεων, θέτει πέντε διαφορετικούς τρόπους εκπλήρωσης της διαδικασίας (Klopotoski & Zagroba, 2017):

- i. προσαρμογή υπαρχόντων αντικειμένων σε νέες ανάγκες (λειτουργίες). Αυτή η δράση περιλαμβάνει την ανακατασκευή του εσωτερικού της εγκατάστασης και την ανάπτυξη του περιβάλλοντα χώρου
- ii. προσαρμογή της μεταβιομηχανικής γης σε νέες λειτουργίες. Αυτή η ενέργεια περιλαμβάνει την κατεδάφιση των αντικειμένων που θεωρούνται ακατάλληλα, την επισκευή των πιο πολύτιμων στοιχείων του και την προσθήκη νέων αντικειμένων
- iii. προσαρμογή των θραυσμάτων και κατασκευή τους με σκοπό τη διατήρηση της ταυτότητας του τόπου. Αυτή η δραστηριότητα είναι σχετικά σπάνια και στοχεύει στη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς ενός τόπου, μιας γειτονιάς ή μιας πόλης
- iv. προσαρμογή της μεταβιομηχανικής γης σε νέες λειτουργίες που σχετίζονται με την κατασκευή μιας νέας εγκατάστασης στο πνεύμα της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής. Τα αντικείμενα που ενσωματώθηκαν πρόσφατα διατηρούνται στο στυλ της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής μιας συγκεκριμένης περιόδου
- v. η ανακατασκευή ενός κτιρίου με βάση το «νέο πνεύμα», που είναι της μόδας μιας συγκεκριμένης χρονικής στιγμής σε στυλ που απέχει πολύ από το αρχικό.

Θεωρείται σαφή η δραματική εξέλιξη της ανάπλασης και επανάχρησης βιομηχανικών περιοχών τα τελευταία πενήντα χρόνια, καθώς οι διαδικασίες διαφέρουν αντίστοιχα με το είδος του κτηρίου καθώς και με τις συνθήκες που επικρατούν. Θα πρέπει η κάθε περίπτωση μελετάται μεμονωμένα, να δίνεται έμφαση στην ιστορία της, στην υφιστάμενη κατάσταση και τέλος στο αναμενόμενο και επιθυμητό αποτέλεσμα των διαδικασιών, για να πραγματοποιηθεί η επιλογή του σωστού μέσου πραγματοποίησης της ανάπλασης (Klopotoski & Zagroba, 2017).

Κατά τη διαδικασία εκπόνησης της μελέτης ανάπλασης είναι πιθανό να ανακύψουν αρκετές προκλήσεις, οι οποίες αναμένονται ως μέρος της ανάπλασης και μπορούν να αντιμετωπιστούν αποτελεσματικά μέσω του κατάλληλου προγραμματισμού (Li X. et al., 2022). Αυτές είναι οι εξής:

- Έλλειψη συμμετοχής του κοινού στη διαδικασία λήψης αποφάσεων, αποτελεί σημαντική απειλή για την επιτυχία της ανάπλασης
- Σύγκρουση των συμφερόντων των κατασκευαστών και του δήμου
- Σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ των κατοίκων της γύρω περιοχής
- Έλλειψη κινήτρων της τοπικής αυτοδιοίκησης
- Χρονοβόρα διαδικασία εκπόνησης και εφαρμογής της μελέτης ανάπλασης
- Αντίθεση και σύγκρουση των νέων εξελίξεων με το υπάρχον πλαίσιο της γειτονιάς
- Φόβος για πιθανή πτώση των τιμών στα υφιστάμενα ακίνητα της περιοχής κατά την περίοδο υλοποίησης της πρότασης
- Αυξανόμενη πίεση στις υπηρεσίες και εγκαταστάσεις της γειτονιάς
- Υψηλό κόστος δημιουργίας νέων υποδομών στην περίπτωση που τα ήδη υπάρχοντα κτήρια είναι φθαρμένα ή ανεπαρκή
- Μείωση της οικοδομήσιμης γης
- Ευπάθεια σε σεισμούς και πλημμύρες, χαλαρό έδαφος, ακατάλληλη αποστράγγιση, κλπ.

Κάποιες άλλες δυσκολίες που μπορεί να αντιμετωπίσει ο σχεδιαστής του έργου είναι:

- Η ύπαρξη απότομων πλαγιών
- Τα ακανόνιστα μεγέθη και τα γεωμετρικά σχήματα της περιοχής μελέτης

Ακόμη, κάποιοι αυστηροί κανονισμοί που θα πρέπει να αντιμετωπιστούν αφορούν:

- Πυκνότητα της δόμησης
- Η παροχή χώρων στάθμευσης κατά τη διάρκεια της ανάπλασης
- Το πλάτος και το μέγεθος των δικτύων επικοινωνίας (π.χ. δρόμοι)
- Οι ακατάλληλοι κανονισμοί χωροθέτησης και κατασκευής, μπορούν να οδηγήσουν σε ελλιπή συντονισμό και συμβατότητα των προετοιμασμένων σχεδίων με το υπόβαθρο και τα χαρακτηριστικά των υπαρχουσών τοποθεσιών (Hammond E. B. et al., 2021).

Τέλος, οι κανόνες που αφορούν την υλοποίηση δημόσιων εγκαταστάσεων είναι οι εξής:

- Τήρηση του πλάτους του οδικού δικτύου βασισμένο σε πρότυπα σχεδίων
- Έλλειψη υποστήριξης για ολοκληρωμένα σχέδια για την ανάπλαση του Brownfield με μεικτές χρήσεις.

Η ανάπλαση των Brownfield μπορεί να θεωρηθεί μία έξυπνη επιλογή ανάπτυξης της περιοχής στην οποία ανήκει. Οι έξυπνες πόλεις χρησιμοποιούν την τεχνολογία για τη βελτιστοποίηση της αποτελεσματικότητας και των απαιτούμενων αστικών λειτουργιών, υπηρεσιών και δραστηριοτήτων συνήθως συνδέοντας διαφορετικά στοιχεία και φορείς σε ένα τέλειο ευφρές σύστημα. Η έννοια της έξυπνης πόλης επιδιώκει να αντιμετωπίσει ζητήματα αστικοποίησης, ιδιαίτερα τη χρήση γης, τη ρύπανση του περιβάλλοντος, τις ενεργειακές ανάγκες και τη συμφόρηση των μεταφορών. Επιπλέον, μια έξυπνη πόλη απαιτεί ένα ποικίλο σύνολο πρωτοβουλιών για την ανάπτυξη καλύτερων συστημάτων

μεταφορών και καινοτόμων πολιτικών εξοικονόμησης ενέργειας. Οι έξυπνες πόλεις στοχεύουν στην ανάπτυξη καινοτόμων εργαλείων για τη βελτίωση της γνώσης, της οικονομίας, της προστασίας του περιβάλλοντος και της τεχνολογικής προόδου (Ramezani, 2024).

Έτσι κι ένα σχέδιο αστικής ανάπλασης μπορεί να χρησιμοποιήσει έξυπνες και πράσινες τεχνικές με στόχο την αύξηση της κοινωνικής και οικονομικής ανταγωνιστικότητας και της ελκυστικότητας της περιοχής. Η ανάπλαση των εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών εκτάσεων θεωρείται πρόκληση εξέχουσας σημασίας για τις πόλεις, καθώς αυτές οι τοποθεσίες πολλές φορές βρίσκονται χωροθετημένες σε στρατηγικές τοποθεσίες, καταλαμβάνονται από ξεχωριστά και αξιόλογα βιομηχανικά κτήρια που μπορούν να τα διαθέσουν για να δημιουργηθούν νέες χρήσεις. Στις επόμενες γραμμές ακολουθούν κάποιες έξυπνες «smart» προσεγγίσεις ανάπλασης που συνδέονται με τρεις τομείς, ανάγκη για βιωσιμότητα, οικονομική αναζωογόνηση και κοινωνική ενσωμάτωση.

Βιώσιμη ανάπλαση με στόχο να αναστηλώσει και να αναβαθμίσει τα βιομηχανικά εδάφη, η ενεργειακή αποδοτικότητα και η μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος.

- Χρήση ανακυκλωμένων υλικών και βιώσιμων υλικών κατασκευής
- Δημιουργία πράσινων υποδομών
- Ενσωμάτωση συστημάτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας όπως είναι τα φωτοβολταϊκά συστήματα κτλ.
- Χρήση ηλιακών λαμπτήρων για τον φωτισμό της περιοχής μελέτης



Εικόνα 9: Πράσινες στέγες
Πηγή: <https://www.pexels.com/el-gr/>

Πράσινα κτίρια και βιώσιμη αρχιτεκτονική. Η προσέγγιση αυτή στοχεύει στη χρήση πράσινων υλικών και στη δημιουργία κτηρίων που καταναλώνουν μικρή ποσότητα ενέργειας και χρησιμοποιούν συστήματα ενεργειακής απόδοσης.

- Ενεργειακά αποδοτικά κτίρια
- Πράσινες στέγες

Mixed Use Development Πολύ Λειτουργικοί Χώροι η προσέγγιση αυτή στοχεύει να μετατρέψει την περιοχή ανάπλασης σε μια περιοχή με πολλαπλές λειτουργίες και χρήσεις επιχειρώντας να εναρμονίσει πολιτιστικές δραστηριότητες, κατοικία και επιχειρηματική δραστηριότητα. Στοχεύει να δημιουργήσει διάφορες κοινότητες με ποικίλες χρήσεις για να ενισχύσει την τοπική οικονομία και να μετριάσει το χρόνο μετακίνησης (Talen E., 2010).

- Ενσωμάτωση ποικίλων χρήσεων (π.χ. κατοικία, πολιτισμός, αναψυχή)

Συμμετοχή του κοινού και κοινωνική ενσωμάτωση. Η διαδικασία διαβούλευσης με τους stakeholders της ευρύτερης περιοχής δηλαδή με τους κατοίκους, εργαζομένους, τους

όμορους δήμους και την περιφέρεια κεντρικής Μακεδονίας είναι πολύ σημαντική ώστε η ανάπλαση να θεωρηθεί επιτυχημένη. Η γνώμη των stakeholders θα πρέπει να εκφράζεται ελεύθερα έτσι ώστε να λαμβάνονται υπόψιν στο σχεδιασμό οι προβληματισμοί, οι απόψεις τους σχετικά με τις συνθήκες ζωής και να λαμβάνουν μέρος στη διεξαγωγή των τελικών αποφάσεων για την περιοχή, διαφορετικά θέτει το masterplan σε αμφισβήτηση.

Κυκλική οικονομία. Η προσέγγιση αυτή στοχεύει στη διαχείριση και μείωση των αποβλήτων και στην επαναχρησιμοποίηση πόρων και υλικών.

Ανθεκτικότητα στην κλιματική αλλαγή. Η προσέγγιση αυτή στοχεύει στην έξυπνη διαχείριση των κλιματικών καταστροφών μέσω:

- χρήση αισθητήρων και δεδομένων για τη πρόληψη της περιοχής από τις φυσικές καταστροφές,
- έξυπνης συντήρησης και διαχείρισης των υποδομών
- των έξυπνων μετρητών υδάτων, θερμοκρασίας κ.ά.

Έξυπνες Περιοχές (Smart Districts), η ανάπλαση πρώην εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών τοποθεσιών σε έξυπνες περιοχές περιλαμβάνει συστήματα σύγχρονης τεχνολογίας τα οποία μπορούν να προσφέρουν λύσεις για την αστική ανάπτυξη.

- Ανακαίνιση των κτηρίων με στόχο την βιοκλιματική ενεργειακή τους απόδοση και την κατανάλωση χαμηλών ποσοστών ενέργειας και εκπομπών χαμηλών ποσοστών CO₂.
- Χρήση νέων τεχνολογιών με στόχο τη συστηματική παρακολούθηση της ποιότητας του αέρα καθώς και της ενεργειακής κατανάλωσης των κτηρίων
- Χρήση λαμπτήρων οικονομίας στα φωτιστικά σώματα των δρόμων της περιοχής ανάπλασης και χρήση dimmer κυρίως κατά τη διάρκεια της νύχτας
- Έξυπνοι κάδοι απορριμμάτων
- Δωρεάν Wi-Fi στους χώρους της ανακαινισμένης περιοχής κ.ά.

Έξυπνες μεταφορές και βιώσιμη κινητικότητα, σε αυτή την προσέγγιση η ανάπλαση στοχεύει στην ενσωμάτωση βιώσιμων μέσων κινητικότητας όπως είναι τα εξής:

- Δίκτυα ποδηλάτων και για περπάτημα
- υποδομές φορτιστές ηλεκτρικών οχημάτων
- Ευφυείς υποδομές μεταφοράς
- Κοινόχρηστες θέσεις στάθμευσης
- έξυπνος έλεγχος σημάτων κυκλοφορίας

Πράσινοι δημόσιοι χώροι. Η προσέγγιση αυτή στοχεύει να δημιουργήσει πάρκα, τα οποία θα προσφέρουν φυσικούς χώρους αναψυχής, ελαττώνοντας τη ρύπανση και εντείνοντας την κοινωνική συνοχή.

2.4. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΘΕΤΙΚΕΣ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΩΝ ΕΔΑΦΩΝ BROWNFIELD

Η ανάπλαση των εδαφών Brownfield μπορεί να επιφέρει πολλαπλά οφέλη τόσο στην οικονομία, στην κοινωνία όσο και στο Περιβάλλον. Λαμβάνοντας υπόψιν τις παραπάνω προσεγγίσεις που αφορούν μία πιο πράσινη και έξυπνη ανάπλαση σε πρώην βιομηχανικές περιοχές, οι θετικές επιπτώσεις αναγράφονται παρακάτω.

Αρχικά, στον τομέα της οικονομίας η ανάπλαση επιφέρει οικονομική ανάπτυξη, κέρδη στην απασχόληση, δημιουργία ευκαιριών εργασίας, μείωση της φτώχειας, επέκταση της φορολογικής βάσης της πόλης μέσω της δημιουργίας αξίας στο ακίνητο, μόχλευση επενδύσεων και προώθηση μιας αναζωογονημένης και θετικής εικόνας της αστικής ζωής (Ramezani, 2024). Επίσης, οι δημοσιονομικές επιπτώσεις περιλαμβάνουν τη δημιουργία νέων πηγών τοπικών εσόδων που προέρχονται από προηγούμενως μη παραγωγική γη και τη μείωση των απαιτήσεων για επενδύσεις σε υποδομές για την προσαρμογή της ανάπτυξης.

Ακόμη, η προσαρμογή του οικοσυστήματος μπορεί να συμβάλει στη βελτίωση της ανθεκτικότητας των αστικών συστημάτων, προσφέροντας έτσι κοινωνικοοικονομικά οφέλη μακροπρόθεσμα. Επιπλέον, εξισορροπεί καλύτερα τις κοινωνικές και οικονομικές ανάγκες των διαφόρων ενδιαφερομένων, με αποτέλεσμα την ενοποίηση της νέας ανάπτυξης με τις γύρω κοινότητες και μια πιο υγιή τοπική οικονομία (Dagenhart et al., 2006).

Επιπρόσθετα, οι εξοικονομήσεις που προκύπτουν από αυτού του είδους των αναπλάσεων στον τομέα της κατανάλωσης ενέργειας είναι αξιοσημείωτες. Επίσης, λόγω ότι η ανάπλαση αυτή αυξάνει την πυκνότητα της πόλης, μειώνει το κόστος των υπηρεσιών για τους κατοίκους. Συμβάλλει επίσης στην οικονομική ευημερία των γειτονικών περιοχών καθώς δημιουργούνται μικτές χρήσεις. Επίσης, μειώνει το κόστος μεταφοράς για τους κατοίκους, την ανάγκη για ιδιωτικό αυτοκίνητο και το κόστος καυσίμων (Hammond E. B. et al., 2021).

Στον τομέα του περιβάλλοντος, η ανάπλαση διαφυλάσσει τη γη από την καταστροφική αστική εξάπλωση, βελτιώνει την ποιότητα ζωής των κατοίκων της γύρω περιοχής και μειώνει τους περιβαλλοντικούς κινδύνους και τις ατμοσφαιρικές εκπομπές και τα αέρια του θερμοκηπίου (Hammond E. B. et al., 2021). Επίσης, μειώνεται το περιβαλλοντικό αποτύπωμα συγκριτικά με τις παραδοσιακές μεθόδους για την αποκατάσταση φαινομένων, οι οποίες οδηγούν σε υπερθέρμανση του πλανήτη, εκπομπές ατμοσφαιρικών ρύπων κ.ά. (Hou D. et al., 2014).

Επιπλέον, οι στρατηγικές πράσινων και έξυπνων υποδομών μπορούν να βοηθήσουν στη ρύθμιση της απορροής των ομβρίων υδάτων, των αστικών αποχετευτικών συστημάτων, στη μείωση των αρνητικών επιπτώσεων των UHI, μείωση του θορύβου και ενίσχυση της

βιοποικιλότητας. Μπορούν επίσης να καταστήσει ανθεκτική αστική υποδομή που μετριάξει τις επιπτώσεις που προκαλούνται από το κλίμα (Hammond E. B. et al., 2021).

Τα φυσικά και χωροταξικά οφέλη της ανάπτυξης μικτής χρήσης μπορεί να περιλαμβάνουν τη βελτίωση ιστορικών κτιρίων, την προστασία συμβολικών στοιχείων και τη δημιουργία δημόσιων πλατειών. Η ανάπτυξη αυτών των περιοχών παρέχει τη δυνατότητα περιπάτου στις γειτονιές αντικαθιστώντας την άδεια και εγκαταλελειμμένη γη με δυναμικές χρήσεις όπου οι άνθρωποι μπορούν να έχουν πρόσβαση σε σχολεία, εμπορικά κέντρα, θρησκευτικούς χώρους και πάρκα. Η ολοκληρωμένη ανάπτυξη σε γενική κλίμακα φέρνει αρμονική ανάπτυξη στο σώμα της πόλης εξαλείφοντας την ασυνέχεια μεταξύ των ιστών.

Τέλος, η ανάπλαση τοποθεσιών brownfield μπορεί να προσφέρει πολλαπλά κοινωνικά οφέλη. Η ανάπλαση του Brownfield μπορεί να βελτιώσει την ποιότητα ζωής για τους κατοίκους της περιοχής δημιουργώντας νέους χώρους αναψυχής, αυξάνοντας την πρόσβαση στα μέσα μαζικής μεταφοράς και παρέχοντας οικονομικά προσιτές επιλογές στέγασης (U.S. Environmental Protection Agency, 2017). Ακόμα, αυξάνει την ανθρώπινη ευημερία, τη σωματική και ψυχολογική κατάστασή τους παρέχοντας περιβάλλον για παιχνίδι, ποδηλασία, περπάτημα, παρατήρηση πουλιών, εκπαίδευση και κοινωνικές δραστηριότητες.

Επιπλέον, η επαναχρησιμοποίηση χώρων σε ανοιχτό έδαφος μπορεί να βοηθήσει στην αποκατάσταση μολυσμένου εδάφους και νερού, κάτι που μπορεί να έχει θετικές επιπτώσεις στη δημόσια υγεία (Hildebrand & Konijnendijk, 2019). Επίσης, η ανάπλαση εγκαταλελειμμένων περιοχών σε πάρκα αναψυχής ενισχύει την κοινωνική ισότητα βελτιώνοντας τις περιβαλλοντικές συνθήκες για τους ανθρώπους που ζουν σε υποβαθμισμένες κοινότητες (Mitchell R. J. et al., 2015). Ακόμα, δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας και μειώνεται το κοινωνικό πρόβλημα συμπεριφοράς, με αποτέλεσμα να βελτιώνεται σημαντικά η μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα και η περιβαλλοντική ποιότητα των μειονεκτικών περιθωριοποιημένων, υποβαθμισμένων και παραμελημένων τοπικών κοινοτήτων.

Επιπροσθέτως, είναι δυνατή η βελτίωση της αστικής ταυτότητας και η αναζωογόνηση της παλιάς υφής στις πόλεις, καθώς και η μείωση του ποσοστού εγκληματικότητας, η αύξηση της αίσθησης του κοινωνικού ανήκειν, η βελτίωση της ασφάλειας και της ιδιωτικής ζωής και η δημιουργία ελκυστικών και ειδικών περιοχών με διαφορετικές τύπους και επιλογές τρόπου ζωής. Επιπρόσθετα, συμβάλλει στην προώθηση της κουλτούρας της προστασίας των ιστορικών μνημείων στις πόλεις για να συνεχίσουν την πολιτιστική και ιστορική τους ζωή (Hammond E. B. et al., 2021).

Η ανάπτυξη της μικτής χρήσης έχει θετικά αποτελέσματα καθώς επιφέρει μικτή οικιστική δομή, διαφορετικά επίπεδα εισοδήματος και προσπαθεί να γεφυρώσει τα κενά μεταξύ των γειτονιών μέσω της κοινωνικής δικαιοσύνης. Μειώνει το κόστος υποδομής, παρέχει στους

κατοίκους διαφορετικές επιλογές κατοικίας και δημιουργεί κοινότητες
προσανατολισμένες στο περπάτημα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3°. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΕΛΥΦΩΝ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΙ ΤΟΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΧΩΡΟ

Σε αυτό το κεφάλαιο πραγματοποιείται η ανάλυση μερικών επιτυχημένων χαρακτηριστικών παραδειγμάτων ανάπλασης και επανάχρησης εγκαταλελειμμένων πρώην βιομηχανικών εκτάσεων τόσο της Ελλάδας όσο και του εξωτερικού. Αρχικά, αναλύονται δύο χαρακτηριστικά παραδείγματα της Ελλάδας που αφορά το Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου (ΤΠΠΑ) και την ζυθοποιία Φιξ της Θεσσαλονίκης. Η επιλογή αυτών των παραδειγμάτων έγινε λόγω των κοινών χαρακτηριστικών που εντοπίζονται συγκριτικά με την μελέτη περίπτωσης της παρούσας διπλωματικής εργασίας, τα οποία αφορούν την τοποθεσία χωροθέτησης τους, την βιομηχανική κληρονομιά που διαθέτουν, τις κοινές τους χρήσεις, καθώς και την κήρυξή τους ως διατηρητέα μνημεία. Στη συνέχεια, επιλέχθηκαν να αναφερθούν δύο παραδείγματα από τον Ευρωπαϊκό χώρο. Αυτά τα παραδείγματα αφορούν το Westergasfabriek που βρίσκεται στο Άμστερνταμ της Ολλανδίας και το FIAT'S LINGOTO FACTORY της Ιταλίας. Επιλέχθηκαν οι συγκεκριμένες μελέτες περίπτωσης καθώς θεωρούνται αρκετά πετυχημένα παραδείγματα ανάπλασης και επανάχρησης εγκαταλελειμμένων πρώην βιομηχανικών εκτάσεων στην Ευρώπη και διότι είχαν γίνει παραδείγματα αναφοράς στα μαθήματα του μεταπτυχιακού προγράμματος αρκετές φορές, εμποδώνοντας την αξία της επανάχρησης, ανάπλασης και της βιομηχανικής κληρονομιάς.

3.1. ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΛΑΥΡΙΟΥ, ΤΠΠΑ, ΑΘΗΝΑ

Το Τεχνικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου εντοπίζεται στην περιοχή του Λαυρίου στο νοτιοανατολικό τμήμα της Αττικής (Εικόνες) και αποτελεί ένα συγκρότημα με πρώην βιομηχανικών εγκαταστάσεων έκτασης 245 στρεμμάτων. Το Λαύριο αποτελούσε μία από τις σημαντικότερες νέες πόλεις της Ελλάδας με έντονη μεταλλευτική δραστηριότητα. Από τα αρχαία χρόνια, 3000 π.Χ. η περιοχή παρήγαγε αργυρομολυβδούχα μεταλλεύματα με τα οποία είχαν δημιουργηθεί τα μνημεία του Χρυσού Αιώνα του Περικλέως και ο πολεμικός εξοπλισμός των Αθηναίων την περίοδο των Περσικών Πολέμων. Το Λαύριο χαρακτηρίζεται από την έντονη βιομηχανική δραστηριότητα καθώς η οικονομία του εξαρτιόνταν αποκλειστικά από την παραγωγή των μεταλλείων (*Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου, π.δ.-α*) .



Εικόνα 10: Το Τεχνικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου

Πηγή: <https://www.haniotika-nea.gr/technologiko-politistiko-parko-layrioy-t-p-p-l/>



Εικόνα 11: Η θέση του Τεχνικού Πολιτιστικού Πάρκου Λαυρίου

Πηγή: Google Maps, Ιδία Επεξεργασία

Τις δεκαετίες του 1970 και 1980 ξεσπά η βιομηχανική κρίση η οποία επηρεάζει σημαντικά την Ελλάδα, καθώς και την περιοχή του Λαυρίου με αποτέλεσμα η «Γαλλική Εταιρεία Μεταλλείων Λαυρίου», το 1977 και ύστερα από 100 χρόνια λειτουργίας στην περιοχή να διακόψει τις μεταλλευτικές της δραστηριότητες. Έκτοτε πολλές άλλες μεγάλες βιομηχανικές μονάδες της περιοχής σταματούν όλες τις γραμμές παραγωγής τους και τις κατευθύνουν προς τις τοποθεσίες με μεγαλύτερες προοπτικές. Το Πολιτιστικό Πάρκο ιδρύθηκε το 1992 με πρωτοβουλία του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου με στόχο να φιλοξενήσει και να προωθήσει επιχειρηματικές αλλά και ερευνητικές δραστηριότητες. Ο χώρος που δημιουργήθηκε αποτελούσα έδρα της παλαιάς Γαλλικής Εταιρείας Λαυρίου (Compagnie Francaise des Mines du Laurium).



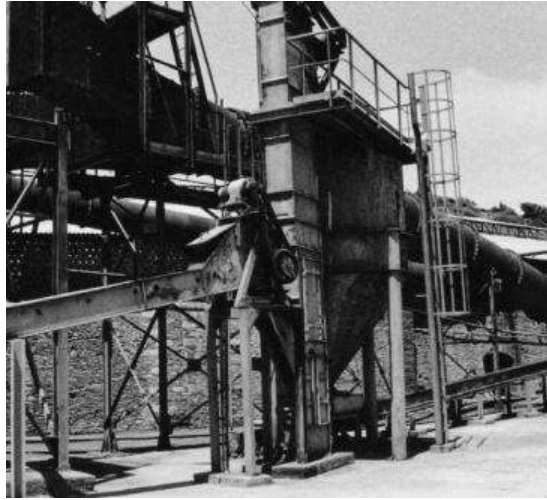
Εικόνα 12: Το Τεχνικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου

Πηγή: <https://www.ltcp.ntua.gr/about/>

Οι περισσότερες από τις εγκαταστάσεις του ΤΠΠΑ κατασκευάστηκαν την περίοδο 1875 με 1940 και αποτελούν βιομηχανικούς, επαγγελματικούς και εργαστηριακούς χώρους υπέρτατης αρχιτεκτονικής και αισθητικής αξίας. Μέχρι και το 1988 τα κτήρια είχαν βιομηχανική χρήση και λειτουργούσαν ως κτήρια διοίκησης και εγκαταστάσεις επεξεργασίας και εμπλουτισμού μεταλλευμάτων. Συνολικά τα βιομηχανικά κτήρια λειτούργησαν 120 χρόνια και προκειμένου να ανταποκριθούν στις ανάγκες της τεχνολογικής προόδου υποβλήθηκαν σε εκτεταμένες αλλαγές, επεκτάσεις και τροποποιήσεις. Οι εγκαταστάσεις συνολικά περιλαμβάνουν 41 κτήρια, εμβαδού 25 στρεμμάτων, και όλη η έκτασή του ΤΠΠΑ αποτελεί μοναδικό μνημείο βιομηχανικής και

αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και έχει κηρυχθεί ως διατηρητέο μνημείο, από το Υπουργείο Πολιτισμού, μαζί με τον εξοπλισμό της (“Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου Μελέτες Και Έργα 1994-97,” 1997).

Η περιοχή επανάχρησης του ΤΠΠΑ παρουσιάζει ομοιότητες με την περιοχή μελέτης της παρούσας εργασίας, καθώς και οι δύο χώροι αποτελούν σημαντικά δείγματα της βιομηχανικής ανάπτυξης του 19ου και 20ου αιώνα. Βρίσκονται χωροθετημένα κοντά σε κομβικά σημεία των πόλεων, το ΤΠΠΑ κοντά σε λιμάνι και τα κεραμεία Αλλατίνη κοντά στον μεγάλο



Εικόνα 13: Κάποιες από τις εγκαταστάσεις του ΤΠΠΑ
Πηγή: <https://www.ltcp.ntua.gr/wp-content/uploads/2020/02/LAVRIO.pdf>

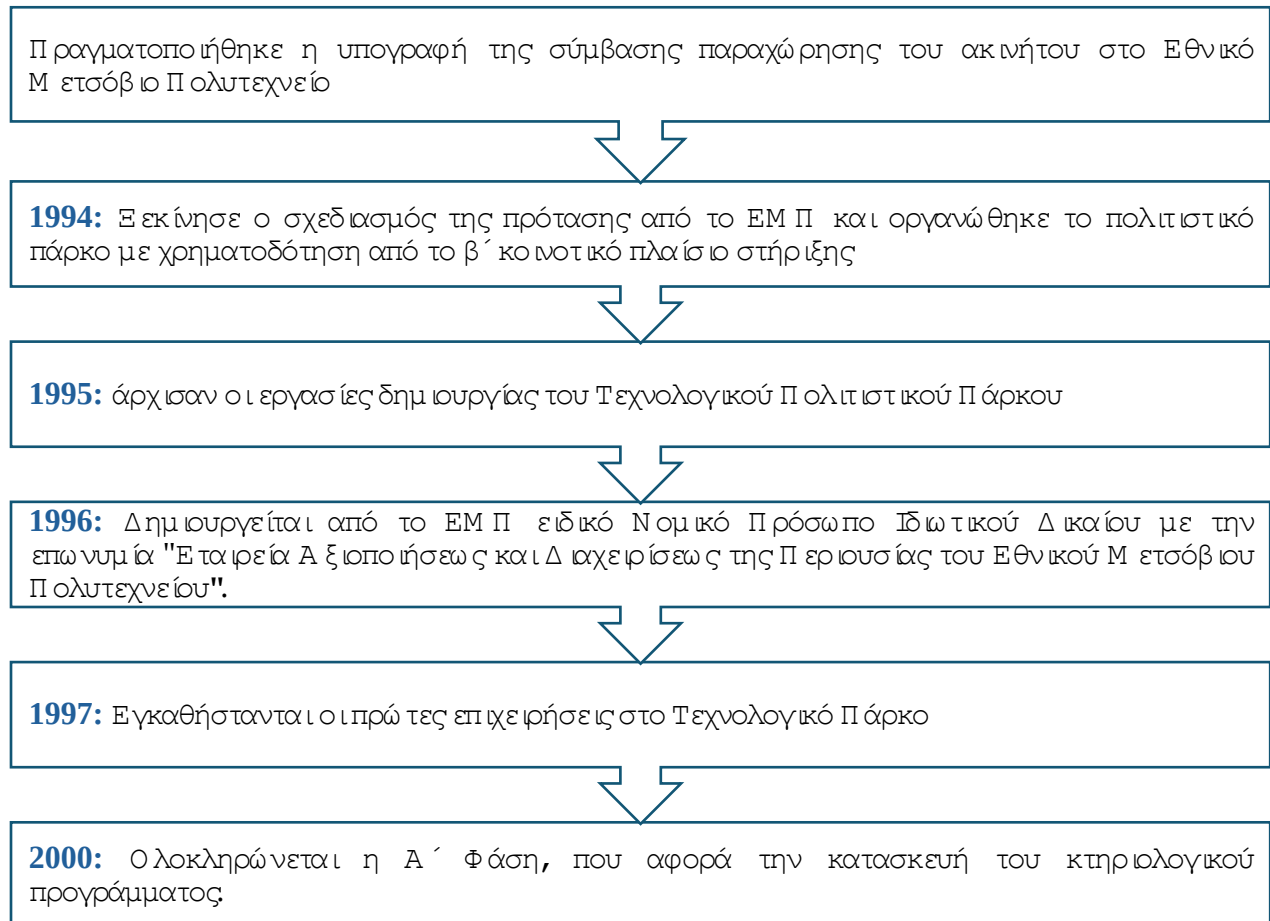
αυτοκινητόδρομο που διευκολύνουν την μεταφορά των προϊόντων. Επίσης, τα κτήρια χαρακτηρίζονται από βιομηχανική αρχιτεκτονική, αποτελούν μοναδικά μνημεία βιομηχανικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ελλάδας και έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέα μνημεία από το Υπουργείο Πολιτισμού. Η ανάγκη για την αποκατάσταση και επανάχρηση των κτηρίων είναι επιτακτική συνδυάζοντας την ιστορική διατήρηση με τη σύγχρονη ανάπτυξη, μέσω της μετατροπής τους σε τοποθεσίες αναψυχής, πολιτισμού, τεχνολογίας και εκπαίδευσης (“Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου Μελέτες Και Έργα 1994-97,” 1997).

Η ανάπλαση της περιοχής

Οι πρώτες συζητήσεις για την ανάπλαση του πρώην βιομηχανικού συγκροτήματος της ΓΕΜΛ εμφανίστηκαν την περίοδο 1977 με 1989, καθώς έλαβε χώρα μία ανοιχτή και πολυετή διερεύνηση των προοπτικών και των δυνατοτήτων της προς ανάπλασης περιοχής. Οι συζητήσεις αυτές συντελέστηκαν μεταξύ των τοπικών φορέων, των επιχειρήσεων και του ακαδημαϊκού τομέα της περιοχής. Η συνέργεια μεταξύ αυτών των φορέων στόχευε να διασώσει τα ιστορικά, τεχνολογικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της περιοχής και μέσω αυτής τελικά ανέδειξε δύο βασικές κατευθύνσεις:

Η πρώτη κατεύθυνση αφορούσε στην αξιοποίηση και αναβίωση των πρώην βιομηχανικών εγκαταστάσεων και του περιβάλλον του σε χώρους που αφορούν τον πολιτισμό όπως μουσεία, θέατρα, εκθεσιακά κέντρα, υποδομές άθλησης, αναψυχής και εκπαίδευσης κ.ά. Η δεύτερη κατεύθυνση στοχεύει κυρίως στη ανάδειξη του τεχνολογικού χαρακτήρα της περιοχής μέσω της επανάχρησης και αποκατάστασης των παλιών βιομηχανικών εγκαταστάσεων και τη μετατροπή του σε τεχνολογικό και πολιτιστικό πάρκο.

Λίγο αργότερα, οι παλιές βιομηχανικές εγκαταστάσεις της ΓΕΜΛ δόθηκαν στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (ΕΜΠ) ώστε να τις μετατρέψει σε Τεχνικό Πολιτιστικό Πάρκο. Κάποιες από τις πιο σημαντικές φάσεις του έργου είναι οι ακόλουθες ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ, ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ.



Σχήμα 8: Οι σημαντικές φάσεις του έργου ανάπτυξης

Η στρατηγική του ΕΜΠ για το πάρκο βασίστηκε σε 4 κριτήρια (*Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου*, n.d.-b):

- i. επιχειρησιακά και οικονομικά
- ii. κριτήρια των χώρων
- iii. κοινωνικά κριτήρια
- iv. περιβαλλοντικά κριτήρια

Με τους πρωταρχικούς στόχους να περιλαμβάνουν:

- i. Εφαρμοσμένη έρευνα και συνεργασία
- ii. Μεταφορά τεχνολογίας από το ΕΜΠ και άλλα πανεπιστήμια
- iii. Αξιοποίηση των εγκαταστάσεων με νέες χρήσεις

- iv. Προσανατολισμός στην κάλυψη βασικών αδυναμιών τεχνολογικού εκσυγχρονισμού και ανταγωνιστικότητας των ελληνικών βιομηχανικών επιχειρήσεων

Χρήσεις

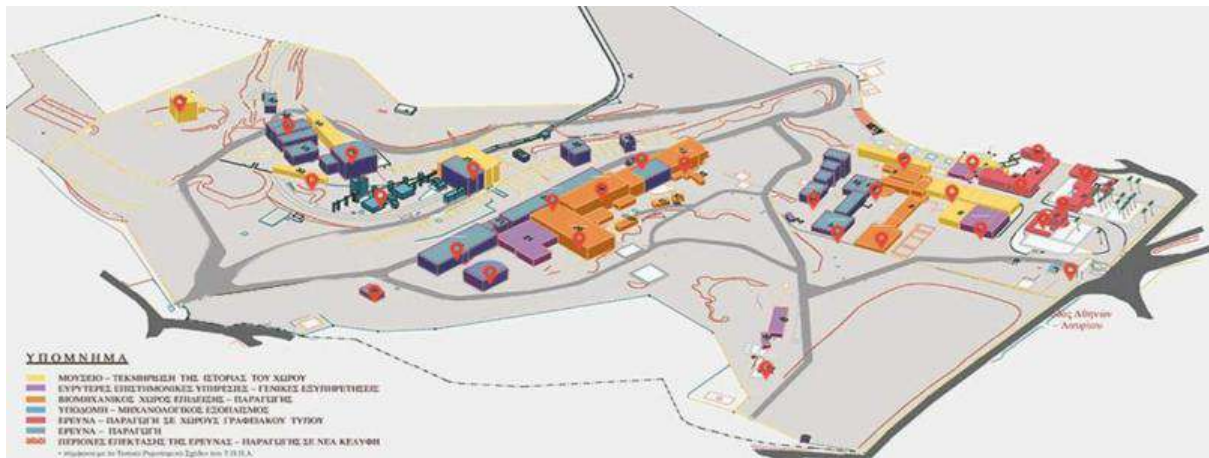
Αναφορικά με την πρόταση ανάπλασης του ΕΜΠ, η περιοχή περιλαμβάνει 18 κτηριακές μονάδες και εκτείνονται σε 13.000 τ.μ. Από αυτά τα 10.000 τ.μ. περιλαμβάνουν επιχειρήσεις ενώ τα υπόλοιπα 3.000 τ.μ. προλαμβάνουν τη χρήση του πολιτισμού και άλλες υποστηρικτικές χρήσεις. Επίσης, η πρόταση ανάπλασης διαχωρίζει την περιοχή σε δύο ζώνες (Βλαζάκη Α. & Γουλιανού Π., 2017):

1^η ζώνη: αφορά τον εκπαιδευτικό χαρακτήρα της περιοχής και περιλαμβάνει εγκαταστάσεις για έρευνα, παραγωγή, εκπαίδευση καθώς και λίγες υπηρεσίες.

2^η ζώνη: αφορά τον πολιτιστικό της χαρακτήρα της περιοχής και περιλαμβάνει μουσεία, κτήρια πολιτιστικών εκδηλώσεων, χώρους αναψυχής καθώς κι ένα συνεδριακό κέντρο.



Εικόνα 14: Οι χρήσεις γης της περιοχής



Εικόνα 15: Γενικός Χάρτης των υφιστάμενων κτηριακών εγκαταστάσεων

Πηγή: https://www.ltcp.ntua.gr/hosted_companies/

Επίσης, περιλαμβάνει 18 εταιρείες, από τις οποίες οι 11 είναι κερδοσκοπικές επιχειρήσεις, 3 είναι μη κερδοσκοπικές εταιρείες, 3 είναι εργαστήρια του ΕΜΠ και 1 είναι η "Εταιρεία Αξιοποίησης και Διαχείρισης της Περιουσίας του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου".

Στη μελέτη ανάπλασης, ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην προβολή του πολιτιστικού χαρακτήρα του πάρκου, ένα στοιχείο που το καθιστά ξεχωριστό σε σύγκριση με άλλα πάρκα τεχνολογίας (Βλαζάκη Α. & Γουλιανού Π., 2017).



Εικόνα 16: Οι εκδηλώσεις στον προαύλιο χώρο των εγκαταστάσεων (Δεξιά), οι αίθουσες διδασκαλίας (Αριστερά)
Πηγές: <https://www.ltcp.ntua.gr/venue/> & <https://www.ltcp.ntua.gr/education/>

Κυκλοφορία

Σχετικά με τις κυκλοφοριακές συνδέσεις με τη γύρω περιοχή, το Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο συνδέεται άμεσα με την Λεωφόρο Λαυρίου που αποτελεί τον κεντρικό οδικό άξονα του Λαυρίου, γεγονός που συμβάλει στην γρήγορη σύνδεσή του με τις υποδομές της ζώνης άμεσης επιρροής. Τέλος, η περιοχή ανάπλασης συνδέεται εύκολα με τον διεθνή αερολιμένα «Ελευθέριος Βενιζέλος», το λιμάνι του Λαυρίου καθώς και με τον οδικό άξονα Ελευσίνας – Σταυρού – Σπατών – Λαυρίου.

Διαχείριση κελυφών

Όπως αναφέρθηκε, όλο το συγκρότημα της πρώην βιομηχανίας της Γαλλικής Εταιρείας Μεταλλείων που περιλαμβάνει κτήρια, εγκαταστάσεις και εξοπλισμό έχουν κηρυχθεί ως «νεότερο μνημείο» από το ΥΠΠΟ, ενώ τα κτήρια που έχουν αποκατασταθεί έχουν κηρυχθεί διατηρητέα από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Μέχρι σήμερα έχουν διασωθεί σχεδόν όλα τα παλιά κτήρια της βιομηχανίας και πλέον αποτελούν μνημείο βιομηχανικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Έτσι, η ανάπλαση που έλαβε χώρα στα μνημεία αυτά πραγματοποιήθηκε με χαρακτήρα και σεβασμό προς την αξία των κελυφών. Συγχρόνως με τις τεχνικές διατήρησης των υπάρχοντων κελυφών πραγματοποιήθηκε και η προσθήκη νέων και σύγχρονων χρήσεων και υποδομών. Τέλος, εντοπίζονται και κάποια κελύφη που η αποκατάστασή τους δεν έχει προχωρήσει, όμως εξετάζεται μελλοντικά να αξιοποιηθούν κατάλληλα (Εμμανουηλίδου Ο., 1997).

Στρατηγική

Η ανάπλαση στις πρώην βιομηχανικές εγκαταστάσεις πραγματοποιήθηκε με γνώμονα μία στρατηγική που στόχευε να αναβαθμίσει περιβαλλοντικά την περιοχή με τη χρήση του προγράμματος «Εξυγίανση Εδαφών και Συμπληρωματικά Έργα στο Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου». Οι φορείς της ανάπλασης επιθυμούσαν την ολοκληρωτική

ανάπλαση του συγκροτήματος χωρίς να αλλοιώσουν την αρχιτεκτονική του ταυτότητα διαφυλάσσοντας τον βιομηχανικό χαρακτήρα. Επίσης, η ανάπλαση έλαβε χώρα σε διάφορες φάσεις ανάλογα με τη χρηματοδότηση και αυτό αποτελεί τον λόγω μην ολοκλήρωσης της ανάπλασης όλου του συγκροτήματος (Παναγόπουλος Κ., 2003).



Εικόνα 17: Το συγκρότημα του Τεχνολογικού Πάρκου Λαυρίου

Πηγή: <https://www.ltcp.ntua.gr/ekdiloseis/>

Αξιολόγηση

Πετυχημένη θεωρείται η ανάπλαση των πρώην βιομηχανικών κτηρίων στην περιοχή του Λαυρίου, αφού έχουν εκπληρωθεί όλες οι επιδιώξεις των φορέων που είχαν τεθεί στο πλάνο της μελέτης. Πιο συγκεκριμένα, επιτεύχθηκε (*Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου*, n.d.-b):

- i. Η σύνδεση με τη γύρω περιοχή και τη ζώνη άμεσης επιρροής, μέσω των δικτύων και των χρήσεων
- ii. Ανάδειξη της ταυτότητας της βιομηχανίας και προώθηση της βιομηχανικής κληρονομιάς, συντηρώντας τα κελύφη των κτηρίων και διατηρώντας τον εξοπλισμό και τα μηχανήματά της.

Στην ανάπλαση, επισημάνθηκε ένα αρνητικό στοιχείο που σχετίζεται με τη μονομερή διαχείριση του πολιτιστικού πάρκου από μία και μόνο εταιρεία, καθώς και με την απουσία συμμετοχής του τοπικού εργατικού δυναμικού.

3.2. ΖΥΘΟΠΟΙΑ ΦΙΞ, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Η ζυθοποιία φιξ ιδρύθηκε στις 26 Οκτωβρίου 1882 στο λιμάνι από τους Fernandes και Μισράχη και εντοπίζεται στη δυτική πλευρά της Θεσσαλονίκης, με την αρχική ονομασία Ζυθοποιία Mizrachi Fernandez (Μισράχη – Φερνάντεζ). Η λειτουργία της ξεκίνησε το 1893 και στη συνέχεια, το 1912, πραγματοποιήθηκε η επέκταση των εγκαταστάσεών της και η συνένωση της με το παγοποιείο-ζυθοποιείο Νάουσα που βρισκόταν στην απέναντι πλευρά του δρόμου, αλλάζοντας την ονομασία του σε «Ζυθοποιείο ΟΛΥΜΠΟΣ». Έτσι, το 1926 ο Κάρολος Φιξ αγόρασε το εργοστάσιο, γίνεται ιδιοκτήτης της αθηναϊκής εταιρείας Φιξ, ο οποίος ήδη λειτουργούσε 3 ζυθοποιεία (Thesstoday, 2017). Το 1963 ιδρύεται το ζυθοποιείο «Amstel», το οποίο αποτέλεσε τον κύριο ανταγωνιστή του Φιξ, με αποτέλεσμα, την απώλεια του μονοπωλίου και το ξεκίνημα της πτώσης του εργοστασίου (Τασούλα Α., 2019). Κατά την περίοδο λειτουργίας του εργοστασίου, εκτός από τη μύρα φιξ παρήγαγε τη ρετσίνα «Πλάκα», αλλά και αναψυκτικά, όπως το «Ταμ Ταμ» (Thesstoday, 2017).

Το 1983 η βιομηχανία πτωχεύει με αποτέλεσμα τα περιουσιακά στοιχεία της να δεσμευτούν από την Εθνική Τράπεζα. Αργότερα, το 1991, γίνεται πλειστηριασμός και πραγματοποιείται η αγορά του συγκροτήματος από την οικογένεια Ζαφειρίδη, στοχεύοντας να το εκμεταλλευτεί μέσω της λειτουργίας πολιτιστικών χρήσεων, όμως, το 1995, γίνεται ο



Εικόνα 20: Γεωγραφική θέση του ΦΙΞ στον αστικό ιστό
Πηγή: Google Earth, Ιδία Επεξεργασία



Εικόνα 18: Τα σημάδια εγκατάλειψης της βιομηχανίας ΦΙΞ
Πηγή: <https://www.thessalonikiguide.gr/ergostasio-fix/>



Εικόνα 19: Τα σημάδια εγκατάλειψης της βιομηχανίας ΦΙΞ
Πηγή: <https://www.thessalonikiguide.gr/ergostasio-fix/>



Εικόνα 21: Τα εμφιαλωτήρια του ΦΙΞ
Πηγή: <https://www.vice.com/el/article/ta-ergostasia-fantasmata-ths-8essalonikhs-8ymizovn-mia-allh-epoxh/>

χαρακτηρισμός του εργοστασίου και του τεχνολογικού εξοπλισμού ως ιστορικά – διατηρητέα κτήρια, από το υπουργείο Πολιτισμού. Κάποια από τα κτίρια που δεν θεωρήθηκαν διατηρητέα, δόθηκαν και νοικιάστηκαν σε ιδιώτες, με στόχο τη συνέχεια της λειτουργίας τους ως χώροι τέχνης και διασκέδασης (Τασούλα Α., 2019).



Εικόνα 22: Πανοραμική όψη του ΦΙΞ

Πηγή: <https://www.thessalonikiuide.gr/ergostasio-fix/>

Μορφολογικά στοιχεία του εργοστασίου

Η αμμηχανία φιξ εκτείνεται στα 28.000 τ.μ. Στο παρελθόν γειτνίαζε με τη θάλασσα μέχρι τη δημιουργία της πέμπτης προβλήτας του λιμανιού. Η σχεδίαση των εγκαταστάσεων του εργοστασίου είναι βασισμένες στα ευρωπαϊκά βιομηχανικά πρότυπα των κτηρίων του εικοστού αιώνα, γεγονός που έχει υιοθετηθεί και στα υπόλοιπα κτίρια της γύρω περιοχής, όπως είναι τα Σφαγεία, το Μουσείο Ύδρευσης, Βίλκα και ο Μύλος, τα οποία έχουν τα ίδια μορφολογικά χαρακτηριστικά και μαζί με το εργοστάσιο συντελούν την πρώτη βιομηχανική ζώνη της Θεσσαλονίκης (Τασούλα Α., 2019).

Το κτίριο ήταν ορθογώνιο, είχε έκταση 11.000 τετραγωνικών μέτρων και αποτελούσε έναν συμπαγή χώρο, στοχεύοντας στην λειτουργικότητα και στη βέλτιστη πραγματοποίηση των σταδίων παραγωγής. Αργότερα χτίστηκαν στο συγκρότημα περαιτέρω κτίρια από οπλισμένο σκυρόδεμα. Ένα από τα πιο αξιόλογα είναι το εμφιαλωτήριο που εντοπίζεται στο αριστερό σημείο της εισόδου της βιομηχανικής μονάδας. Το εμφιαλωτήριο αυτό κατασκευάστηκε το 1959 Από τον αρχιτέκτονα Τάκη Ζενέτο. Άξιο αναφοράς αποτελεί η τζαμαρία που είχε ενσωματωθεί στην πρόσοψη του κτιρίου από το τη μεριά του δρόμου, έτσι ώστε οι περαστικοί να μπορούν να έχουν οπτική επαφή με τη διαδικασία της εμφιάλωσης (Τασούλα Α., 2019).

Ακόμα, όλα τα ανοίγματα και παράθυρα της βιομηχανικής μονάδας είναι τοξωτά και έχουν μια χαρακτηριστική κορνίζα που προεξέχει, η οποία είναι φτιαγμένη από οπτόπλινθους και ένα κεντρικό πλίνθινο κλειδί. Επίσης, οι παραστάδες και οι οδοντωτές ταινίες είναι κάποια άλλα χαρακτηριστικά στοιχεία της μορφολογίας των κτηρίων, οι οποίες είτε είναι οριζόντιες, είτε βρίσκονται στη στέγη (Τασούλα Α., 2019).

Κάποια από τα κτίρια έχουν καταρρεύσει, κυρίως λόγω της εγκατάλειψης του στο πέρασμα του χρόνου, αλλά και λόγω των μεταγενέστερων αποπειρών επανάχρησης ή δημιουργίας χώρων με λανθασμένες διανοίξεις οπών.

Στο συγκρότημα εντοπίζεται η λειτουργία του εναλλακτικού χώρου ΦΙΕ in Art, στο κτίριο όπου παλαιότερα στεγάζονταν το συνεργείο οχημάτων του εργοστασίου, που λειτουργούσε ως βοηθητικός χώρος του συγκροτήματος και είχε δημιουργηθεί το 1960. Η επανάχρηση του εσωτερικού του κτιρίου βασίστηκε στη διατήρηση της αρχικής του μορφής. Έτσι, πραγματοποιήθηκε η δημιουργία ενός εναλλακτικού χώρου τέχνης, στον οποίο ενσωματώθηκε πάνω σε έναν μεταλλικό σκελετό που προϋπήρχε, η σκηνή ενός μικρού θεάτρου. Ακόμη, οι πρώην διοικητικοί χώροι της βιομηχανίας που βρίσκονταν στον πρώτο όροφο του κτιρίου έχουν μετατραπεί σε χώρο φιλοξενίας των εθελοντών που προσφέρουν εργασία στο ΦΙΕ in Art. Ο υπαίθριος χώρος του συγκροτήματος λειτουργεί ως αστικός κήπος, που τον διαχειρίζονται τα άτομα που δουλεύουν στον χώρο. Μέχρι το 2018 λειτουργούσε ένας λαχανόκηπος στην περιοχή, ενώ παλιότερα υπήρχε κι ένα κοτέτσι (Τασούλα Α., 2019).

Ακόμα στο στη δεξιά πλευρά της βιομηχανίας εντοπίζεται ένα εγκαταλειμμένο τροχόσπιτο, το οποίο αποτελεί το πρώτο όχημα που μπήκε στον άτυπο καταυλισμό προσφύγων στην Ειδομένη για να μοιράσει τρόφιμα. Χαρακτηριστικό του τροχόσπιτου αποτελεί το εξωτερικό μέρος του, που έχουν ζωγραφιστεί παλάμες με διάφορα χρώματα από τα παιδιά των προσφύγων (Τασούλα Α., 2019).

Τέλος, στην βιομηχανική μονάδα εντοπίζεται ένα κτίριο που έχει δημιουργηθεί τη δεκαετία του 1960 και αρχικά λειτουργούσε ως αποθήκη και στη συνέχεια ως κλαμπ. Πλέον, η λειτουργία του είναι χώρος εκδηλώσεων, συνεδρίων και διαφόρων πρότζεκτ. Κατά τη λειτουργία του ως αποθήκη υπήρχε μια γυάλινη πρόσοψη που διευκόλυνε τη μεταφορά των φορτίων. Κατά τη μετατροπή του όμως σε κλαμπ τα τζάμια αντικαταστάθηκαν από γυψοσανίδες (Τασούλα Α., 2019).

Πρόταση ανάπλασης

Για τις εγκαταστάσεις της πρώην ζυθοποιίας ΦΙΞ σχεδιάζεται ένα σχέδιο αστικής ανάπλασης από την DIMAND, με στόχο τη μετατροπή του σε «ένα συγκρότημα μικτών χρήσεων που θα φιλοξενεί κατοικίες, ξενοδοχεία, χώρους εστίασης και πολιτισμού, άθλησης, εμπορικά καταστήματα και γραφειακούς χώρους». Τα διατηρητέα κτίρια θα συνδεθούν ξανά με την πολυετή ιστορία τους. Για 40 χρόνια οι εγκαταστάσεις του εργοστασίου ήτανε ανενεργές με αποτέλεσμα το έργο να καθίσταται αρκετά απαιτητικό (Πανταζόπουλος Γ., 2023).



Εικόνα 23: Στιγμιότυπο από την εκδήλωση για την παρουσίαση του έργου αστικής ανάπλασης από την DIMAND

Πηγή: <https://www.lifo.gr/culture/design/fix-tis-thessalonikis-metamorfonetai>

Σύμφωνα με το Προεδρικό Διάταγμα για την περιοχή του βιομηχανικού συγκροτήματος ΦΙΞ, ισχύουν τα εξής (Πρώην «Ζυθοποιία Φιζ» Στη Θεσσαλονίκη: Προς Ανάπλαση Οι Εγκαταστάσεις Της, 2024):

- Κατάργηση των οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών και καθορισμός καινούριων
- Διάσπαση του οικοδομικού τετραγώνου 34 σε 34 και 34^Α, δημιουργώντας πεζόδρομο σύνδεσης των δύο με μήκος 5 μέτρα
- Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων
- Με χρήσεις γης:
 - Στο οικοδομικό τετράγωνο 34Α: μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, διοίκηση, χώρους συνάθροισης κοινού, συνεδριακά κέντρα, εμπορικά καταστήματα παροχής υπηρεσιών. Δεν γίνονται επιτρεπτές οι υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων και εκθεσιακά κέντρα. Επιπλέον, καθορίζονται χρήσεις για γραφεία, κέντρα έρευνας, θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, εστίαση, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης, τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς.
 - Στα διατηρητέα κτίρια του βιομηχανικού συγκροτήματος.: Χρήση για εργαστήρια ποτοποιίας και παγοποιίας

Αναφορικά με τις εργασίες, έχει γίνει η έναρξη των προπαρασκευαστικών εργασιών, ενώ η ολοκλήρωση του έργου αναμένεται να έχει πραγματοποιηθεί έως το δεύτερο τρίμηνο του 2027. Το έργο αποσκοπεί να αποκαταστήσει και να επαναχρησιμοποιήσει τα 3 διατηρητέα συγκροτήματα, αλλά και να δημιουργήσει 2 νέες κτιριακές εγκαταστάσεις με 2 υπόγειους χώρους στάθμευσης. Τα 2 αυτά νέα κτίρια αναμένεται να πιστοποιηθούν

σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αειφόρου ανάπτυξης LEED, σε επίπεδο Gold (Πανταζόπουλος Γ., 2023).

Η συνολική ακαθάριστη αξία της επένδυσης αναμένεται να φτάσει στα 180 εκατομμύρια ευρώ, στην οποία συμμετέχει ως συνεπενδυτής η εταιρεία ELVIAL. Το έργο αυτό αναμένεται να φέρει οικονομικά οφέλη στην πόλη, καθώς μέσω της αναβάθμισης της δυτικής εισόδου και της δημιουργίας νέων χώρων δημόσιας χρήσης, αναμένεται να προσελκύσουν νέες επιχειρήσεις και επισκέπτες. Επίσης, τα οφέλη στην τοπική οικονομία είναι πολυάριθμα, καθώς ενισχύεται η επιχειρηματικότητα και η απασχόληση μέσω της δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας (Πανταζόπουλος Γ., 2023). Στη συνέχεια, γίνεται και η αναβάθμιση του πολιτιστικού αποτυπώματος της πόλης, αφού εκτός από την ανάδειξη και αποκατάσταση του μνημείου, ενσωματώνονται νέες, σύγχρονες πολιτιστικές χρήσεις (Πρώην «Ζυθοποιία Φιζ» Στη Θεσσαλονίκη: Προς Ανάπλαση Οι Εγκαταστάσεις Της, 2024).

Αναφορικά με τα υλικά της ανάπλασης το τούβλο θα συνεχίσει να θεωρείται το συνδετικό υλικό της ανάπλασης, κυρίως στις όψεις των κτηρίων, ενώ στο ισόγειο θα ενσωματωθεί μια σειρά από καμάρες. Στη συνέχεια, θα δημιουργηθεί στην είσοδο μία μεγάλη πλατεία μεικτών χρήσεων, λειτουργώντας ως πεδίο εμπειριών και ως ένας δημόσιος αστικός χώρος (Πανταζόπουλος Γ., 2023).



Εικόνα 24: Το τούβλο πρωταρχικό υλικό της ανάπλασης
Πηγή: <https://www.lifo.gr/culture/design/fix-tis-thessalonikis-metamorfonetai>

Το πιο σημαντικό στοιχείο της κατάστασης και επανάχρησης των εγκαταστάσεων αποτέλεσε η αυστηρή διατήρηση της μορφής, αρχιτεκτονικής, αλλά και της πολύπλοκης ογκοπλασία τους. Οι επεμβάσεις στα κτίρια θα πραγματοποιηθούν σεβόμενοι την ιστορικότητα του χώρου, καθώς αποτελεί μνημείο βιομηχανικής κληρονομιάς (Πανταζόπουλος Γ., 2023).



Εικόνα 25: Οι καμάρες στο ισόγειο των ανακαινισμένων κτηρίων
Πηγή: <https://www.lifo.gr/culture/design/fix-tis-thessalonikis-metamorfonetai>

Συνοψίζοντας με την ανάπλαση της πρώην βιομηχανίας ΦΙΞ στη Θεσσαλονίκη πραγματοποιείται ένα πολύ σημαντικό έργο μητροπολιτικής ανάπλασης που στοχεύει να αναβαθμίσει της συνολικής εικόνας της πόλης με τη δημιουργία ενός νέου τοπόσημου. Πραγματοποιείται η αξιοποίηση και η διάσωση των εγκαταλελειμμένων, διατηρητέων, ιστορικών κτηρίων της βιομηχανίας και καθορίζονται νέες χρήσεις γης, όπως είναι η κατοικία, η αναψυχή, οι πολιτιστικές εγκαταστάσεις, αθλητικές εγκαταστάσεις, εμπορικές και επιχειρηματικές δραστηριότητες γραφεία, τουρισμός κλπ. Παράλληλα, η δημιουργία νέων εγκαταστάσεων δημιουργεί ένα σύνολο όπου πραγματοποιείται η συνύπαρξη του παλιού με τον με το νέο. Ακόμα, σχεδιάζονται πλατείες, πεζόδρομοι, κοινόχρηστοι, χώροι, κατά τους οποίους οι επισκέπτες θα μπορούν να περιπλανιούνται ανενόχλητοι (Πρώην «Ζυθοποιία Φιζ» Εγκαταστάσεις Της, 2024).



Εικόνα 27 Η πρόσοψη του νέου συγκροτήματος
Πηγή: <https://www.lifo.gr/culture/design/fix-tis-thessalonikis-metamorfonetai>

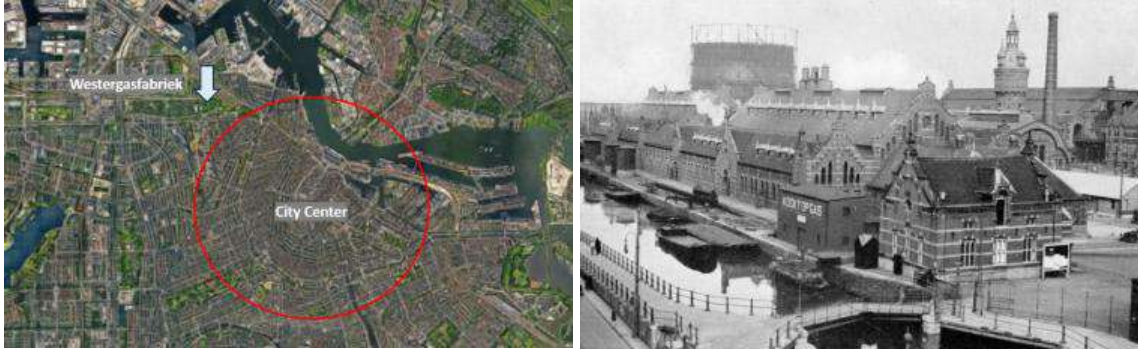


Εικόνα 26: Η μεγάλη πλατεία μεικτών χρήσεων στην είσοδο της περιοχής
Πηγή: <https://www.lifo.gr/culture/design/fix-tis-thessalonikis-metamorfonetai>

Στη Θεσσαλονίκη: Προς Ανάπλαση Οι

3.3. WESTERGASFABRIEK AMSTERDAM

Το Westergasfabriek είναι ένα πρώην εργοστάσιο αερίου στο Δυτικό Άμστερνταμ και αποτελεί ένα ακόμα πολύ πετυχημένο παράδειγμα ανάπλασης και επανάχρησης εγκαταλελειμμένων πρώην βιομηχανικών εγκαταστάσεων και της γύρω περιοχής που οδηγεί στην ανάπλαση μιας μεγάλης περιοχής με πολιτιστικές δραστηριότητες, δημιουργικά γραφεία και εκδηλώσεις (Deffner A., n.d.).



Εικόνα 28: Η θέση του Westergasfabriek στο Δυτικό Άμστερνταμ (Δεξιά) και η περιοχή παλαιότερα
Πηγή: <https://martijnbleichrodt.nl/project/westergasfabriek-amsterdam/>

Πριν από την εμφάνιση του αερίου άνθρακα, οι άνθρωποι φώτιζαν τα σπίτια τους με κεριά, γράσο ή λαμπτήρες λαδιού. Η θερμότητα λαμβανόταν από ξύλο ή τύρφη. Μετά την εμφάνιση του αερίου άνθρακα, σιγά σιγά, ο φωτισμός στην Ολλανδία άλλαξε. Ο φωτισμός των δρόμων με κάρβουνο ήταν πολύ φθηνότερος σε σύγκριση με το πετρέλαιο. Για αυτό, όμως, έπρεπε να κατασκευαστούν επιπλέον εργοστάσια. Ως εκ τούτου, στις 23 Ιουλίου 1883, το Άμστερνταμ έδωσε στην London Imperial Continental Gas Association το αποκλειστικό δικαίωμα να κατασκευάσει δύο εργοστάσια φυσικού αερίου στο Άμστερνταμ. Αυτά έγιναν το Wester και το Oostergasfabriek. Το αέριο χρησιμοποιήθηκε αρχικά για τον φωτισμό της πόλης («γκάζι πόλης»/«ελαφρό αέριο») και αργότερα για ιδιώτες και επιχειρήσεις (*Gashouder - The Renovation '25 - Westergas*, n.d.-a).

Κατά τον 19^ο αιώνα, το 1885, η Imperial Continental Gas Association κατασκεύασε τέσσερα εργοστάσια στις γύρω από την πόλη, δυτικά, ανατολικά, βόρεια και νότια (*Westergasfabriek — Agile City*, n.d.). Ο έλεγχος της περιοχής πέρασε στα χέρια της πόλης του Άμστερνταμ το 1898. Τα πρώτα χρόνια μετά, η παραγωγή αυξήθηκε και σημειώθηκαν σημαντικές καινοτομίες και επεκτάσεις όπως η κατασκευή μιας βάσης αερίου 100.000 m³ το 1903 στο Westergasfabriek. Τα εργοστάσια αυτά παρήγαγαν άνθρακα, από τον οποίο εξαγόταν αέριο για τη λειτουργία των φώτων των δρόμων. Ωστόσο η τεχνολογική πρόοδος περιόρισε δραματικά την εξάρτηση από τον άνθρακα ως πηγή ενέργειας, με αποτέλεσμα η παραγωγή να σταματήσει να λειτουργεί το 1967. Τα επόμενα χρόνια, 1967 έως 1992 οι κτηριακές εγκαταστάσεις λειτουργούσαν για αποθήκευση και ως εργαστήρια από την ενεργειακή εταιρεία City. Τα κτήρια εκείνα που δεν είχαν τις προδιαγραφές για να λειτουργήσουν ως αποθήκες, κατεδαφίστηκαν (Russell Th., 2014).

Κατά τη δεκαετία του 1960, η βιομηχανική κληρονομιά του πρώην βιομηχανικού συγκροτήματος δεν είχε ακόμα εκτιμηθεί. Το 1980, ξεκίνησαν οι πρώτες συζητήσεις για την ανάπλαση της περιοχής, με την πρόταση να δημιουργηθεί ένα πάρκο. Όμως τεράστιο πρόβλημα αποτέλεσε το υψηλό επίπεδο ρύπανσης που υπήρχε στην περιοχή (*Westergasfabriek — Agile City*, n.d.).

Σε αυτό το διάστημα, οι ατελείωτες δυνατότητες που προσφέρει ο χώρος και τα κτίρια γνώρισαν πολλές πρωτοπόρες χρήσεις στον τομέα της μουσικής, των τεχνών και των δημιουργικών βιομηχανιών χρησιμοποιώντας αυτόν τον χώρο ως εργαστήριο πειραματισμού. Για να αποφευχθεί η απώλεια του ελέγχου και πιθανώς η καταχρηστική κατάληψη του κτιρίου, διορίστηκε το 1993 ένας «αρχηγός έργου προσωρινής χρήσης» για να επιμεληθεί τα έργα και να οργανώσει την εναλλαγή των χώρων. Αντί για ένα χρόνο, τα προσωρινά πολιτιστικά έργα διήρκεσαν μέχρι το 2001 οπότε ξεκίνησε ο καθαρισμός και ο επανασχεδιασμός του πάρκου (*Westergasfabriek — Agile City*, n.d.).

Το 2000 η πόλη του Άμστερνταμ πουλάει τα κτήρια με μοναδική προϋπόθεση να αποτελεί «η ανάπτυξη ολόκληρου του συγκροτήματος θα βασίζεται στη δημιουργικότητα και τον πολιτισμό». Η ανάπλαση των κτηρίων και της γύρω περιοχής ολοκληρώθηκε το 2007, με το πάρκο να ανήκει στην πόλη και τα κτήρια σε ιδιωτική εταιρεία (Deffner A., n.d.).

Το 2003 το Westergas ξεκίνησε τη λειτουργία του ως χώρος πολιτισμού, αναψυχής και ψυχαγωγίας και πλέον αναγνωρίζεται ως πρότυπο για τη βιώσιμη ανάπλαση και επανάχρηση των βιομηχανικών και ιστορικών περιοχών. Το 2018 τα κτήρια του Westergasfabriek άλλαξαν τα ονόματά τους σε Wastergas. Παρέμεινε ίδιος χώρος, με μία νέα ενέργεια: η Πολιτιστική Περιοχή του Άμστερνταμ (*About - Westergas*, n.d.).

Η περιοχή επανάχρησης του Westergasfabriek στο Άμστερνταμ παρουσιάζει ομοιότητες με την περιοχή μελέτης της παρούσας εργασίας, καθώς και οι δύο χώροι αποτελούν σημαντικά δείγματα της βιομηχανικής ανάπτυξης του 19ου και 20ου αιώνα. Βρίσκονται χωροθετημένα κοντά σε κομβικά σημεία των πόλεων, το Westergasfabriek στο Άμστερνταμ στο δυτικό τμήμα της πόλης σε μία περιοχή σημαντική για τη βιομηχανική της αξία και τα κεραμεία Αλλατίνη κοντά στον μεγάλο αυτοκινητόδρομο που διευκολύνουν την μεταφορά των προϊόντων. Επίσης, τα κτήρια χαρακτηρίζονται από βιομηχανική αρχιτεκτονική, αποτελούν μοναδικά μνημεία βιομηχανικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και στόχος αποτελεί η αξιοποίηση και η διατήρησή τους στον χρόνο. Η ανάγκη για την αποκατάσταση και επανάχρηση των κτηρίων είναι επιτακτική συνδυάζοντας την ιστορική διατήρηση με τη σύγχρονη ανάπτυξη, μέσω της μετατροπής τους σε τοποθεσίες αναψυχής, πολιτισμού, τέχνης και εκπαίδευσης.

Χρήσεις γης και ανάπλαση

Αναφορικά με την υλοποιημένη πρόταση ανάπλασης, η περιοχή περιλαμβάνει 17 κτηριακές μονάδες και εκτείνονται σε 20.000 τ.μ. ενώ η συνολική έκταση όλης της περιοχής είναι 140.000 τ.μ. Η εξωτερική όψη των κτηρίων δεν έχει αλλάξει, καθώς έχει διατηρηθεί η βιομηχανική αρχιτεκτονική τους. Οι χώροι απολυμάνθηκαν, δημιουργήθηκε ένα πάρκο αναψυχής και τα κτήρια μετατράπηκαν σε χώρους φιλοξενίας της τέχνης και του πολιτισμού (*About - Westergas, n.d.*).

Στο πλαίσιο της μεγάλης κλίμακας ανάπλασης της περιοχής, οι προσόψεις και η στέγη αποκαταστάθηκαν και μονώθηκαν για την αντιμετώπιση της διάβρωσης και της ηχορύπανσης. Ακόμη, τα συστήματα αερισμού και κλιματισμού αντικαταστάθηκαν με τεχνολογία που επιτρέπει τη γρήγορη ρύθμιση του κλίματος προσαρμοσμένη στις ανάγκες της κάθε διοργάνωσης. Το νέο σύστημα εξαερισμού παρέχει στην κυκλική αίθουσα 100% φρέσκο αέρα από το εξωτερικό περιβάλλον (*About - Westergas, n.d.*).

Αν και ορισμένα κτήρια καταστράφηκαν από το κλείσιμο του εργοστασίου παραγωγής φυσικού αερίου, κάθε ένα από τα 17 που διασώθηκαν ενσωματώνει και μία νέα λειτουργία (*Westergasfabriek — Agile City, n.d.*).

- Το κτήριο του καθαρισμού: δύο υψηλές αίθουσες, λειτουργούσαν ως χώρος αποθήκευσης οξειδίων, πλέον έχουν μετατραπεί σε στούντιο προς ενοικίαση για εκδηλώσεις.
- Το Gashouder: μία κυκλική δεξαμενή 100.000 τ.μ. λειτουργούσε ως αποθήκη, τώρα αποτελεί χώρο για διοργάνωση θεατρικών παραγωγών, πάρτι και συνεδρίων.
- Τα σπίτια των αφεντικών «bosses' houses»: τα καταλύματα των επιβλέποντων των εργασιών του εργοστασίου είναι πλέον παιδικός σταθμός που περιβάλλεται από το πάρκο.

- ν. Δημιουργία μελέτης σκοπιμότητας για τη διερεύνηση του τρόπου με τον οποίον τα ιστορικά κτήρια μπορούν να μετατραπούν σε βιώσιμα, μέσω της βελτίωσης της μόνωσης, της αποδέσμευσής τους από το φυσικό αέριο και της εύρεσης λύσεων για την παραγωγή ενέργειας στον ίδιο τον χώρο.

Ενσωμάτωση ηλιακών συλλεκτών

Οι πρώτοι ηλιακοί συλλέκτες, οι οποίοι αντικατέστησαν το αέριο τοποθετήθηκαν το 2018 και το καλοκαίρι του 2022 τοποθετήθηκαν επιπλέον 200, δίνοντας τη δυνατότητα στο Gashouder να πραγματοποιεί ενεργειακά ουδέτερες εκδηλώσεις στο μέλλον.

Διαχείριση Απορριμμάτων

Η Wastergas ήταν η πρώτη τοποθεσία στην Ολλανδία που εφάρμοσε το καινοτόμο μοντέλο διαχείρισης αποβλήτων και πόρων της νεοφυούς εταιρείας Oscar Circulair. Το μοντέλο αυτό μειώνει τη δραστικά τα υπολείμματα απορριμμάτων και εξασφαλίζει την ανάκτηση πρώτων υλών υψηλής ποιότητας. Ως αποτέλεσμα, περιορίζονται κατά 900 οι μηνιαίες μετακινήσεις μεταφορών, ενώ μειώνεται δραματικά η καύση των υπολειμματικών απορριμμάτων. Παράλληλα, ενισχύεται η περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση όλων των εργαζομένων της πρώην βιομηχανικής περιοχής .

Φώτα LED και Μόνωση

Η Wastergas επένδυσε (*About - Westergas, n.d.*):

- σε πρόσθετη μόνωση: η μόνωση των κτηρίων εξοικονομεί περίπου 30%
- σε φωτισμό LED στα κτήρια των εκδηλώσεων: η μετάβαση σε LED φωτισμό παρέχει έως και 65% λιγότερη κατανάλωση ενέργειας σε σχέση με τον προηγούμενο φωτισμό.

«Πράσινοι» Εταίροι

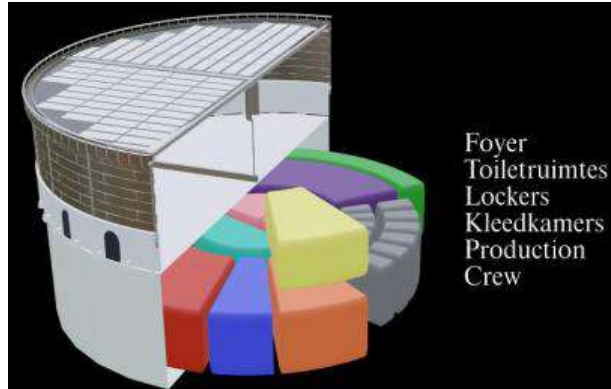
Η Wastergas επιδιώκει τη συνεργασία με εταιρείες και οργανισμούς που ενστερνίζονται κάποιες σημαντικές αξίες όπως είναι: η βιωσιμότητα, η καινοτομία, η ενεργειακά ουδέτερη λειτουργία και ο σεβασμός προς το περιβάλλον και την ανθρωπότητα. Παραδείγματα αυτών των εταιρειών είναι το πλήρως ηλεκτρικό Conscious Hotel Westerpark και οι The Food Line Up και Jur Lights (*About - Westergas, n.d.*).

Gashouder – The Renovation '25

Ο δήμος του Άμστερνταμ χορήγησε άδεια για την κατασκευή ενός υπογείου χώρου κάτω από το Gashouder, ο οποίος θα φιλοξενεί σκηνές, εξοπλισμό και τις βασικές εγκαταστάσεις

παραγωγής, όπως βεστιάρια, καμαρίνια, χώρους παραγωγής κ.ά. Επίσης, αυτός ο χώρος θα είναι προσβάσιμος και στους επισκέπτες. Με αυτή την παρέμβαση η περιοχή Klönnerplein θα απελευθερωθεί αποκαθιστώντας την αρχική αισθητική του μνημείου (Gashouder - *The Renovation '25* - Westergas, n.d.-b).

Οι εργασίες κατασκευής αναμένεται να ξεκινήσουν στις αρχές του 2025 και θα διαρκέσουν εννέα μήνες περίπου. Η Westergas θα χρησιμοποιήσει το BouwApp, μια εφαρμογή όπου τα ενδιαφερόμενα μέρη μπορούν να παρακολουθούν στενά τη διαδικασία κατασκευής και όπου θα αναφέρονται οι προγραμματισμένες δραστηριότητες. Επιπλέον, η Westergas θα οργανώσει μία μηνιαία διαβούλευση που θα αφορά την κατασκευή, στην οποία οι άνθρωποι θα μπορούν να παρακολουθούν και να συμμετέχουν ενεργά στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων (Gashouder - *The Renovation '25* - Westergas, n.d.-b).



Εικόνα 30: Ο υπόγειος χώρος κάτω από το Gashoude
Πηγή: <https://westergas.nl/en/gashouder-the-renovation-25/>



de BouwApp.

Εικόνα 31: Η εφαρμογή BouwApp
Πηγή: <https://www.debouwapp.nl/>

«τώρα και στο μέλλον: τέχνη και πολιτισμός, προσβάσιμοι για όλους»

Οι πέντε πυλώνες που βασίζεται το πρόγραμμα του Westergas είναι: Τέχνη, Θέατρο & Παράσταση, Φαγητό & Ποτό, Κινηματογράφος & Φωτογραφία και Μουσική (Gashouder - *The Renovation '25* - Westergas, n.d.-b).



Εικόνα 32: Οι πέντε πυλώνες του Westergas
Πηγή: <https://westergas.nl/en/gashouder-the-renovation-25/>

Συνοψίζοντας, το Westergasfabriek στο Άμστερνταμ αποτελεί έναν χώρο συνάντησης των ανθρώπων. Η περιοχή ανακαινίστηκε πλήρως δημιουργώντας ένα όμορφο πάρκο για

μεγάλες και μικρές εκδηλώσεις και διάφορους χώρους εστίασης, κινηματογράφου, θεάτρου και εκθέσεων. Το πάρκο λειτουργεί ως χώρος για δημιουργικούς πολιτιστικούς και καινοτόμους επιχειρηματίες.

Αποτελεί ένα πετυχημένο παράδειγμα αστικής ανάπλασης και επαναχρησιμοποίησης πρώην βιομηχανικών εγκαταστάσεων καθώς η ανάπλαση υλοποιήθηκε με σεβασμό προς το αρχιτεκτονικό παρελθόν και ταυτότητα του και απέδειξε πως τα παλιά βιομηχανικά κτήρια δύναται να μεταμορφωθούν και να αποκτήσουν μία νέα ζωή. Επίσης, η ανάπλαση βασίστηκε σε κάποιες σημαντικές αξίες όπως είναι: η βιωσιμότητα, η καινοτομία, η ενεργειακά ουδέτερη λειτουργία και ο σεβασμός προς το περιβάλλον και την ανθρωπότητα. Γι' αυτό, εφάρμοσε πολλές τεχνικές που αφορούν τον φωτισμό LED στα κτήρια, ηλιακούς συλλέκτες, αποδοτικά συστήματα ανακύκλωσης αποβλήτων και πόρων, γεγονότα που καθιστούν την περιοχή ως παράδειγμα ενεργειακής ουδετερότητας. Ακόμη, η μετατροπή της σε μια περιοχή με πολλαπλές λειτουργίες και κτήρια πολλών χρήσεων και δραστηριοτήτων όπως συναυλίες, εκθέσεις, συναυλίες, γραφεία, εστιατόρια, αναψυχή κ.ά. ενισχύει την επιθυμία επίσκεψής της σε ανθρώπους διαφορετικών κουλτουρών και αναγκών. Η μεταμόρφωση του υπαίθριου χώρου σε πάρκο αναψυχής προσβάσιμο σε όλους, προωθείται η σύνδεση των ιστορικών εγκαταστάσεων με το φυσικό τοπίο. Τέλος, η ανάπλαση του Westergasfabriek στο Άμστερνταμ, προωθεί την οικονομική ανάπτυξη καθώς και την κοινωνική συνοχή της περιοχής, μέσω της σύζευξης της πολιτιστικής δημιουργίας με την κοινότητα. Παρόλαυτά, διαχρονικά υπάρχουν πολλές αρνητικές κριτικές σχετικά με τη σταδιακή παρακμή του επικέντρου. Αυτό συμβαίνει λόγω των high-culture δραστηριοτήτων που λαμβάνουν χώρα στην περιοχή, και της μη ενσωμάτωσης της περιοχής ανάπλασης με την πολύ ζωντανή γειτονική περιοχή Jordan.

3.4. FIAT'S LINGOTTO FACTORY, TURIN

Το Τορίνο εντοπίζεται στο βορειοδυτικό τμήμα της Ιταλίας και έχει περίπου 900.000 κατοίκους στον Δήμο και 1,7 εκατομμύρια στη Μητροπολιτική περιοχή. Την περίοδο 1908 – 1909 η παραγωγή αυτοκινήτων περασε μία ισχυρή κρίση στην παραγωγή. Έτσι, ο γερουσιαστής Giovanni Agnelli, ιδρυτής του εργοστασίου, θεώρησε κατάλληλη την ενσωμάτωση σύγχρονων μέσων παραγωγής για να διασφαλίσει το μέλλον της εταιρείας του. Το 1912 επισκέφθηκε το εργοστάσιο της Ford στο Ντιτρόιτ κι έτσι επηρεασμένος αποφάσισε να επεκτείνει την παραγωγή στο Τορίνο, μέσω της υιοθέτησης νέων εξελιγμένων τεχνολογιών παραγωγής σε ένα σύγχρονο κτήριο που ήταν αρχιτεκτονικά μοναδικό και καινοτόμο (Castex J., 2008).

Η κατασκευή αυτοκινήτων FIAT αποτελούσε βασικό κομμάτι της ιστορίας της πόλης, σε όλη τη διάρκεια του 20^{ου} αιώνα. Εκείνη την περίοδο, μετά τη λήξη του Δεύτερου Παγκοσμίου Πολέμου, το Τορίνο κατάφερε να αναπτυχθεί και να γίμει μία τυπική πόλη εργοστάσιο, παρόμοια με το Ντιτρόιτ, με εξειδίκευση στα αυτοκίνητα. Το 1936 το εργοστάσιο απασχολούσε περίπου 16.800 εργάτες και με τα χρόνια παρήγαγε μια σειρά από διαφορετικά μοντέλα αυτοκινήτων. Τη δεκαετία του 1970, σχεδόν το 80% των βιομηχανικών εργατών ασχολούνταν με την κατασκευή αυτοκινήτων. Η αύξηση αυτή των εργαζομένων στην περιοχή έθεσε επιτακτική την ανάγκη επέκτασης του χώρου, με αποτέλεσμα να κατασκευαστούν νέες κατοικίες και περιοχή πρόσθετων υπηρεσιών (Colombino & Vanolo, 2016).

Η κατασκευή του εργοστασίου ξεκίνησε το 1916 και τα εγκαίνια πραγματοποιήθηκαν το 1923. Εκείνη την εποχή, αποτελούσε το μεγαλύτερο εργοστάσιο αυτοκινήτων στον κόσμο. Το εργοστάσιο λειτούργησε 60 χρόνια περίπου, μέσα στα οποία είχαν κατασκευαστεί 80 διαφορετικά μοντέλα αυτοκινήτων (Colombino & Vanolo, 2016).



Εικόνα 33: Γεωγραφική θέση του Lingotto στον αστικό ιστό
Πηγή: Google Earth, Ιδία Επεξεργασία



Εικόνα 34: Απεικόνιση της έκτασης του Lingotto
Πηγή: Google Earth, Ιδία Επεξεργασία

Για τα δεδομένα της εποχής το κτήριο θεωρούνταν πρωτοποριακό, εντυπωσιακό και επιδραστικό, ακόμα που ο Le Corbisie ύστερα από την επίσκεψή του στην περιοχή, θεώρησε ότι το εργοστάσιο της Fiat θεωρείται μια πρόοδος για την πολεοδομία στη νέα Μηχανοποιημένη εποχή. Ακόμα, το χαρακτήρισε ως «μια από τις πιο θεαματικές βιομηχανικές κατασκευές» και «κατευθυντήρια γραμμή για τον αστικό σχεδιασμό» (Colombino & Vanolo, 2016).

Όλη η περιοχή του βιομηχανικού συγκροτήματος περιλάμβανε ένα κτίριο γραφείων, μία αποθήκη για τη διαλογή βιομηχανικών υλικών και το εργοστάσιο, το οποίο αποτελούνταν από 2 παράλληλες γραμμές συναρμολόγησης μήκους περίπου 500 μέτρων, η καθεμία και αναπτυσσόμενη σε πολλούς ορόφους (Colombino & Vanolo, 2016).

Το κτήριο σχεδιάστηκε από τον αρχιτέκτονα Giacomo Matte – Trucco, και είχε σχήμα ορθογώνιο, μήκος 1.800 πόδια, πλάτος 264 πόδια και περιείχε 5 επίπεδα με ελικοειδείς ράμπες στα άκρα, οι οποίες βοηθούσαν την γραμμή παραγωγής. Πιο συγκεκριμένα, η εισροή των πρώτων υλών γινόταν στο ισόγειο. Στη συνέχεια, πραγματοποιούνταν η μεταφορά τους στους υπόλοιπους ορόφους, μέσω των ραμπών, όπου λάμβανε χώρα η παραγωγή των αυτοκινήτων. Έπειτα, τα αυτοκίνητα αυτά οδηγώντουσαν στην οροφή του κτιρίου, στην οποία γινόταν η δοκιμή τους. Κάθε όροφος αποτελούσε ένα μοναδικό στάδιο συναρμολόγησης του αυτοκινήτου συμβάλλοντας έτσι στην βέλτιστη λειτουργία του εργοστασίου, βοηθώντας τους εργάτες να παραμείνουν στον όροφό τους, μειώνοντας τον χρόνο συναρμολόγησης. (Colombino & Vanolo, 2016).



Εικόνα 35: Πανοραμική όψη του Lingotto
Πηγή: <https://www.abc.net.au/listen/programs/blueprintforliving/iconic-buildings-fiat-factory/6694502>



Εικόνα 36: Το εσωτερικό κέλυφος του εργοστασίου
Πηγή: <https://www.greyscape.com/architects/lingotto-factory-turin/>

Το κτήριο χαρακτηρίστηκε πρωτοπόρο καθώς οι πρώτες ύλες βρίσκονταν στο ισόγειο και η γραμμή παραγωγής εξελίσσονταν καθετοποιημένα μέσα στο κτήριο. Στην κορυφή του κτηρίου υπήρχε μία δοκιμαστική πίστα για τη δοκιμή των τελειωμένων αυτοκινήτων. Η πίστα αυτή είχε πλάτος 79 πόδια και μήκος σχεδόν 3.000 πόδια, περιμετρικά υπήρχε ένας τοίχος 5 ποδιών για να προστατεύσει τα αυτοκίνητα και οι στροφές είχαν απότομη κλίση ώστε να ήταν δυνατή η δοκιμή σε όλες τις ταχύτητες (Castex J., 2008).



Εικόνα 37: Πίστα δοκιμών

Πηγή: <https://www.turinitalyguide.com/fiat-lingotto-factory-turin/>

Τελικά το εργοστάσιο έκλεισε οριστικά το 1982, προκαλώντας δυνατές αντιδράσεις που αφορούσαν το μέλλον τόσο του βιομηχανικού συγκροτήματος όσο και της αποβιομηχάνισης. Για εκείνη την περίοδο πραγματοποιήθηκε ένας διεθνής διαγωνισμός ιδεών για την ανάπλαση του αλλά όλα τα έργα απορρίφθηκαν. Το 1985 διορίστηκε ο Ιταλός αρχιτέκτονας Renzo Piano για την ανανέωση του κτιρίου (Olmo et al., 2004).

Πρόταση ανάπλασης

Η πρόταση του Piano αφορούσε τη δημιουργία ενός πολυλειτουργικού συγκροτήματος που θα ενίσχυε τη συνεργασία μεταξύ του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, καλύπτοντας ταυτόχρονα τις ανάγκες της πόλης σε τομείς όπως η έρευνα, η εκπαίδευση, πολιτισμός και τεχνολογία. Το σχέδιο οδήγησε στη διαμόρφωση «μιας πόλης εντός της πόλης».

Σύμφωνα με το πλάνο, η βιομηχανική ταυτότητα του κτιρίου διατηρήθηκε στις προσόψεις του, οι οποίες αποτελούνται από ευθύγραμμους μακρινούς τοίχους από σκυρόδεμα και μεγάλα παράθυρα, τα οποία λειτουργούν ως σύμβολα και υπενθύμιση του βιομηχανικού παρελθόντος του κτιρίου. Από την άλλη μεριά, το εσωτερικό του κτιρίου δεν διατηρεί καμία σύνδεση με την προηγούμενη χρήση του ως εργοστάσιο, με μοναδική εξαίρεση τη ράμπα, που αρχικά χρησίμευε για την πρόσβαση των αυτοκινήτων στην πίστα δοκιμών, όμως πλέον εξυπηρετεί τους επισκέπτες, δίνοντάς του πρόσβαση σε όλους τους ορόφους. Ακόμη, στο τμήμα μπροστά από το κτίριο, όπου παλιότερα υπήρχε ένα μικρό βιομηχανικό χωριό, αποθήκες και κτίσματα, τα οποία φιλοξενούσαν τους εργάτες του εργοστασίου, πλέον δεν υπάρχουν, έχουν κατεδαφιστεί και έχει δημιουργηθεί εκεί μια ζώνη πρασίνου. Η επανάχρηση του Lingotto αναφέρεται συχνά σε περιοδικά ως ένα από τα πιο εμβληματικά παραδείγματα αστικής ανάπλασης, με το συγκρότημα να μετατρέπεται σε έναν πολυλειτουργικό χώρο αφιερωμένο στον πολιτισμό, την ψυχαγωγία και την τεχνολογία.

Χρήσεις γης

Το 1989 ολοκληρώθηκε η ανακατασκευή του κτιριακού συγκροτήματος, Μετατρέποντάς το σε ένα σύγχρονο αρχιτεκτονικό σύμπλεγμα που περιλαμβάνει αίθουσες συναυλιών, θέατρο, συνεδριακό κέντρο, εμπορικούς χώρους, δύο ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, χώρους για καταστήματα και γραφεία. Το 2002, μια γκαλερί τέχνης η Pinacoteca Angelli και αίθουσες διδασκαλίας πανεπιστημίου ενσωματώθηκαν επίσης στο συγκρότημα. Στο ανατολικό τμήμα φιλοξενούνται τα γραφεία της διοίκησης της σχολής Μηχανολογίας Αυτοκινήτου του Πολυτεχνείου του Τορίνο, καθώς και η φοιτητική εστία. Στην οροφή του κτιρίου προστέθηκε ελικοδρόμιο και η πινακοθήκη της οικογένειας Ανιέλι, ενώ διατηρήθηκε η πίστα δοκιμών, η οποία παραμένει επισκέψιμη. Παράλληλα, στον χώρο ενσωματώθηκε ένα εμπορικό κέντρο και το ξενοδοχείο, ενισχύοντας τη λειτουργικότητα του συγκροτήματος. Ακόμη το Lingotto φιλοξενεί ένα γυμναστήριο, έναν κινηματογράφο, μια οδοντιατρική σχολή και γραφεία πολλών εταιρειών. Μπροστά ακριβώς από το συγκρότημα, ένας άλλος βιομηχανικός χώρος, το βερμούτ Carpano, έχει μετατραπεί σε ένα εμπορικό κέντρο γκουρμέ φαγητού Eataly, το οποίο έχει τώρα πολλά καταστήματα επωνυμίας σε όλη την Ιταλία, την Ιαπωνία, τη Νότια Κορέα κτλ. (Valono A., 2015).



Εικόνα 38: Η σημερινή μορφή της κορυφής του κτηρίου
Πηγή: <https://www.expedia.co.uk/Turin-Lingotto.dx6055016>

Το 2005 εγκαινιάστηκε μια πεζογέφυρα στο πίσω μέρος της περιοχής ανάπλασης, η οποία διασχίζει τον τοπικό σιδηρόδρομο. Αφορμή δημιουργίας της ήταν οι Χειμερινοί Ολυμπιακοί Αγώνες του 2006 και λειτούργησε με στόχο να συνδέσει την περιοχή με το ολυμπιακό χωριό (Valono A., 2015).



Εικόνα 39: Η σημερινή μορφή του Fiat's Lingotto Factory
Πηγή: <https://www.expedia.co.uk/Turin-Lingotto.dx6055016>

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ – ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4ο. ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Στο κεφάλαιο αυτό θα πραγματοποιηθεί η ανάλυση και αναγνώριση της περιοχής μελέτης, η οποία αφορά ένα ακίνητο έκτασης 81,2 στρεμμάτων που βρίσκεται στο νοτιοανατολικό όριο του Δήμου Θεσσαλονίκης σε τμήμα της ευρύτερης περιοχής που ονομάζεται «Νοτιοανατολική Πύλη Θεσσαλονίκης». Ένα μεγάλο μέρος της ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης βασίστηκε στην μελέτη του ΕΠΣ που θεσπίστηκε το 2022 και θα αναλυθεί η πρότασή του σε επόμενο κεφάλαιο.

Θα αναλυθεί εκτεταμένα η υφιστάμενη κατάσταση του συγκροτήματος παραθέτοντας φωτογραφίες και χάρτες. Ακολουθεί η ιστορική αναδρομή αναφέροντας τη σημαντικότητα που κάποτε είχε το ιστορικό αυτό συγκρότημα, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς, η ισχύουσα ρυμοτομία, οι υφιστάμενες χρήσεις γης, το δομημένο περιβάλλον, οι υφιστάμενες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις και τα Συμπεράσματα που προέκυψαν ύστερα από την παραπάνω εκτεταμένη ανάλυση της περιοχής μελέτης.

4.1. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

4.1.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η περιοχή μελέτης αφορά μία έκταση 81,2 στρεμμάτων και βρίσκεται στα ανατολικά της Θεσσαλονίκης, εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης. Γειτνιάζει με τις περιοχές Κηφισιά, Νέα Ελβετία και περικλείεται από συγκεκριμένους δρόμους: στα βόρεια οριοθετείται από την οδό Καθ. Ευρυγένη, στα νότια από την οδό Α. Κανελλοπούλου, στα ανατολικά από τις οδούς Οιδίποδος και Τσιγγιρίδη, ενώ στα δυτικά από την οδό Αλ. Παπαναστασίου. Η τελευταία αποτελεί και το όριο μεταξύ των Δήμων Θεσσαλονίκης και πυλαίας Χορτιάτη. Η περιοχή μελέτης αποτελεί κομμάτι της περιοχής που αναφέρεται ως



Εικόνα 40: Η Τοποθεσία της Περιοχής Μελέτης
Πηγή: Google Earth, Ιδία Επεξεργασία

«Νοτιοανατολική Πύλη» της Θεσσαλονίκης, η οποία εντοπίζεται στο νότιο και ανατολικό άκρο της πόλης στην περιοχή όπου τα διοικητικά όρια 3 Δήμων τέμνονται (Δήμος Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς και Πυλαίας – Χορτιάτη). Η Νοτιοανατολική Πύλη εκτείνεται σε 360 στρέμματα περίπου συνολικά. Στην περιοχή αυτή βρίσκεται χωροθετημένο και το πάρκο της Νέας Ελβετίας το οποίο είναι ενταγμένο στο εγκεκριμένο

σχέδιο πόλης ως χώρος πρασίνου, όπου έχει υλοποιηθεί ένα μόνο μικρό τμήμα της (ΔΙΚΤΥΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ, 2022).

Η ιδιοκτησία «Κεραμείων Αλλατίνη», όπως προαναφέρθηκε, βρίσκεται στην Νοτιοανατολική Πύλη, και αποτελεί το εκτός σχεδίου τμήμα της. Η περιοχή μελέτης θεωρείται υπερτοπικός πόλος αναφοράς και εύκολα αναγνωρίσιμη αν αναλογιστεί κανείς την αξιόλογη θέση της και την άμεση και εύκολη πρόσβαση προς την εθνική οδό Θεσσαλονίκης – Μουδανιών, η άμεση γειτνίαση με την εσωτερική περιφερειακή οδό, καθώς και τις υπόλοιπες τοπικές και υπερτοπικές αρτηρίες. Από την άλλη μεριά,



Εικόνα 41: Η Περιοχή Μελέτης
Πηγή: Google Earth, Ιδία Επεξεργασία

παρά τα θετικά γνωρίσματα που θεωρούνται αξιόλογα για την περιοχή μελέτης, όπως είναι η στρατηγική της θέσης, σήμερα η περιοχή είναι αναξιοποίητη και θεωρείται ένα κενό εντός του αστικού ιστού. Άξιο αναφοράς αποτελεί η αυξημένη ανοικοδόμηση που εντοπίζεται στην γύρω περιοχή κατοικίας, που πραγματοποιήθηκε κυρίως τα τελευταία 20 χρόνια πριν ακόμα διέλθει η κρίση της οικονομίας. Νότια της περιοχής μελέτης παρατηρείται η συγκέντρωση πλήθους χρήσεων κυρίως του τριτογενούς τομέα παραγωγής όπως είναι κάποια μεγάλα εμπορικά κέντρα (το Mediterranean Cosmos, Ikea, Florida κλπ.), η παρουσία της Τεχνόπολης, τα οποία αποτελούν βασικοί πόλοι έλξης του κοινού, αυξάνοντας την ελκυστικότητα και επισκεψιμότητα της περιοχής. Η χωροθέτησή τους έχει στρατηγική σημασία καθώς βρίσκονται σε απόσταση 10 χιλιομέτρων εκατέρωθεν των οδικών αξόνων προς αεροδρόμιο και Χαλκιδική δημιουργώντας άξονα ανάπτυξης με απόληξη την περιοχή της Νέας Ελβετίας και των Κεραμείων Αλλατίνη (ΔΙΚΤΥΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ, 2022).

Ακόμα, εξέχων ρόλο στην σημαντικότητα της θέσης της περιοχής μελέτης διαδραματίζει και ο χώρος πρασίνου της Νέας Ελβετίας, ο οποίος έχει υπερτοπικό χαρακτήρα.

Αναφορικά με το μεταφορικό δίκτυο που διασχίζει την περιοχή μελέτης έχει υπερτοπικό χαρακτήρα, αφού ο ρόλος τους είναι να ενώνει την περιοχή με:

- ♦ την Χαλκιδική μέσω της Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης - Νέων Μουδανιών και Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης - Πολυγύρου
- ♦ Τον αερολιμένα “Μακεδονία” μέσω της οδού Θεσσαλονίκης - Περαιάς

- ♦ Τον άξονα ΠΑΘΕ μέσω της Περιφερειακής Οδού
- ♦ Την Εγνατία Οδό μέσω της Περιφερειακής Οδού
- ♦ Άλλες περιοχές του Π.Σ.Θ. μέσω της Περιφερειακής Οδού

Παράλληλα, η περιοχή μελέτης γειτνιάζει με την κύρια οδό που εισχωρεί στο κέντρο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης, την Λεωφόρο Κ. Καραμανλή. Επίσης, με τις βασικές αρτηρίες Βούλγαρη, Ψελλού και Αλ. Παπαναστασίου γίνεται η άμεση σύνδεσή της με τις περιοχές Καλαμαριά, Χαριλάου, Τούμπα και παραλιακή ζώνη του Δήμου Θεσσαλονίκης. Η αναμενόμενη ολοκλήρωση του μετρό και η δημιουργία στάσης κοντά στην περιοχή μελέτης θα την μετατρέψει σε καίριο και κομβικό σημείο αναφοράς.



Εικόνα 42: Η αναμενόμενη θέση του νέου σταθμού «Νέα Ελβετία»

Πηγή: <https://www.rthess.gr/ellada/metro-thessalonikis-xekinoun-ta-erga-gyro-apo-ton-stathmo-nea-elvetia/>

4.1.2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Ακολουθεί μία σύντομη ιστορική αναδρομή των κεραμείων Αλλατίνη (*Company History* - *Ceramics Allatini*, n.d.; *ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΙ | Thessarchitecture*, n.d.; *ΚΕΡΑΜΟΠΟΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΙ (ΝΕΟΤΕΡΟ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ) | ΟΜΑΔΑ ΒΙ.Δ.Α*, n.d.):

★ 1858. Ίδρυση Κεραμείας Αλλατίνη

Η εταιρεία Αλλατίνη ιδρύεται από τα αδέρφια Αλλατίνη. Η εταιρεία αυτή περιλαμβάνει 2 κλάδους παραγωγής, παραγωγή κεραμικών και παραγωγή αλευροβιομηχανίας. Η “Κεραμεία Αλλατίνη” παράγει προϊόντα τα οποία είναι οξύμαχα πλακίδια και σωλήνες, διακοσμητικοί πλίνθοι και τέσσερις τύποι κεραμιδιών. Η ίδρυση της κεραμείας έλαβε χώρα στην απόκεντρη τότε περιοχή της σημερινής διασταύρωσης των οδών Μπότσαρη – Μακεδονίας – Δελφών – Χαλκιδικής κοντά στο χείμαρρο του Κυβερνείου.

★ 1880. Ανέγερση του πρώτου εργοστασίου Κεραμοποιίας Αλλατίνη

Ανέγερση του πρώτου εργοστασίου Κεραμοποιίας Αλλατίνη στην περιοχή που προϋπήρχε το μικρό κεραμουργείο.

Μετά το 1890, πραγματοποιείται η εξαγωγή μεγάλων ποσοτήτων κεραμιδιών σε πολλές και διάφορες πόλεις της χώρας αλλά και σε νησιά του Αιγαίου.

★ **1898. Συγχώνευση των εταιρειών του Μύλου των αδελφών Αλλατίνη**

Η βιομηχανία συγχωνεύθηκε με την εταιρεία του Μύλου των αδελφών Αλλατίνη δημιουργώντας των όμιλο επιχειρήσεων που μετονομάστηκε σε “Sociiiti Anonyme Commerciale et Industrielle de Salonique” « Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρία Θεσσαλονίκης».

★ **1900 – 1905 και 1910. Κατασκευή των φούρνων**

Ο πρώτος μεγάλος φούρνος με 20 θαλάμους κατασκευάζεται το 1900. Έπειτα, ο δεύτερος το 1905 κι ο τρίτος το 1910.

Τότε, η μονάδα είχε στη διάθεσή της δύο ατμομηχανές 130 και 90 ίππων και 5 περιστροφικές πρέσες για κεραμίδια. Καθημερινά, το εργοστάσιο παρήγαγε 20000 τούβλα και 20000 κεραμίδια.

Στο εργοστάσιο εργάζονταν 400 εργάτες περίπου, γεγονός που αναδείκνυε την εντυπωσιακή πολεοδομική επέκταση της πόλης.

★ **1908. Μεταφορά πρώτων υλών**

Πραγματοποιείται μεταφορά των πρώτων υλών και των έτοιμων προϊόντων, μέσω μίας σιδηροδρομικής γραμμής του συστήματος ντεκώβιλ. Η μεταφορά αυτή γίνεται καθώς είχε δοθεί άδεια στην βιομηχανία.

★ **1912. Ραγδαία αύξηση της παραγωγής**

Εκείνη την χρονιά η παραγωγή του εργοστασίου ήταν η εξής: 4.700.000 κεραμίδια και 6.200.000 τούβλα, (στα οποία περιλαμβάνονται και άλλα παρεμφερή προϊόντα). Από αυτά, είχαν πουληθεί τα 3.600.000 κεραμίδια και τα 4.100.000 τούβλα (στα οποία περιλαμβάνονται και άλλα παρεμφερή προϊόντα).



Εικόνα 43: Διαφήμιση των κεραμιδιών 1957

Πηγή: <https://thessarchitecture.wordpress.com/2020/11/17/%CE%BA%CE%B5%CF%81%CE%B1%CE%BC%CE%B5%CE%B9%CE%B1-%CE%B1%CE%BB%CE%BB%CE%B1%CF%84%CE%B9%CE%BD%CE%B9/>



Εικόνα 44: Ένα από τα υλικά που παρήγαγε το εργοστάσιο
 Πηγή: https://vidarchives.gr/reports/2021_01_72

★ 1935. Καταστροφή λόγω πυρκαγιάς

Τον Σεπτέμβριο του έτους αυτού η βιομηχανία καταστρέφεται ολοσχερώς από πυρκαγιά. Το 1939 ξαναχτίστηκε στην θέση που βρίσκεται σήμερα, πίσω από το άλσος της Ν. Ελβετίας. Οι τεχνικοί ήταν Ελβετοί και τα μηχανήματα τα αγόρασαν από την Γερμανία.

Λόγω του πολέμου και της κατοχής η εκκίνηση λειτουργίας του εργοστασίου δεν πραγματοποιήθηκε ποτέ. Πρωτολειτούργησε μετά τον εμφύλιο.

Κατά τον εμφύλιο λειτουργούσε ως χώρος στάθμευσης από τους Γερμανούς.



Εικόνα 45: Η περιοχή μελέτης την περίοδο του εμφυλίου

Πηγή: <https://thessarchitecture.wordpress.com/2020/11/17/%CE%BA%CE%B5%CF%81%CE%B1%CE%BC%CE%B5%CE%B9%CE%B1-%CE%B1%CE%BB%CE%BB%CE%B1%CF%84%CE%B9%CE%BD%CE%B9/>

★ **1964. Δημιουργία κλάδων παραγωγής**

Δύο κλάδοι παραγωγής περιλαμβάνονται στην εταιρεία, οι οποίοι δημιουργούν δύο ανεξάρτητες εταιρείες. Την χρονιά αυτή η μετοχή της “Κεραμεία Αλλατίνη Α.Β.Ε.Τ.Ε.” βρίσκονταν υπό διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.

★ **1992. Αδελφοί Κώτσια**

Οι αδερφοί Κώτσια συνέχισαν την ιστορία της εταιρείας, εκσυγχρονίζοντας τις παραγωγικές εγκαταστάσεις μέσω της θέσπισης καινοτόμων στόχων.

★ **1998. Κατασκευή υπερσύγχρονου εργοστασίου**

Κατασκευάζεται στο Κιλκίς το νέο υπερσύγχρονο εργοστάσιο με έκταση 75.000 τ.μ. Την περίοδο αυτή ολοκληρώνεται το έργο, το οποίο προσφέρει “άριστη και φιλική προς το περιβάλλον παραγωγή κεραμικών πλακιδίων Cotto”.

★ **2000. Νέα πλακίδια Gres Porcellanato**

Λαμβάνει χώρα ο εμπλουτισμός της παραγωγής με τα καινούρια πλακάκια Gres Porcellanato, στοχεύοντας στην περαιτέρω ανάπτυξη της εταιρείας και στη διεύρυνση της ποικιλίας των προϊόντων

★ **2004. Εκσυγχρονισμός τμημάτων**

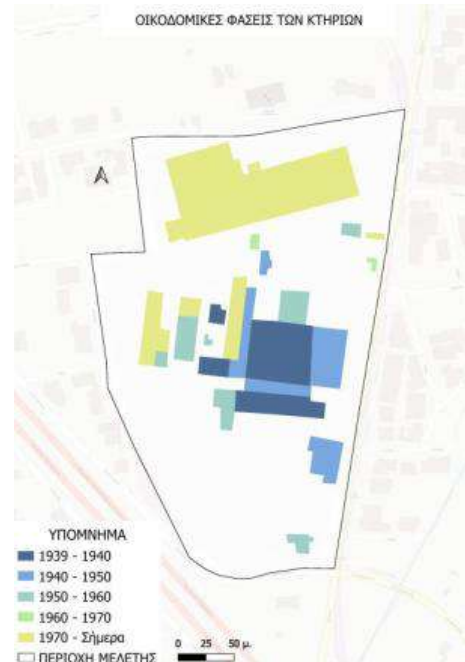
Πραγματοποιείται η διακοπή της παραγωγής ώστε να προβούν σε εκσυγχρονισμό των τμημάτων του εργοστασίου και να γίνει καλύτερη οργάνωση των ήδη διαθέσιμων προϊόντων της αποθήκης.

★ **2006. Χαρακτηρισμός ως «μνημείο»**

Εκείνη την περίοδο η βιομηχανία χαρακτηρίστηκε από το Υπουργείο Πολιτισμού ως «μνημείο», λόγω ότι αποτελούν σημαντικό δείγμα Βιομηχανικής Αρχιτεκτονικής του 20^{ου} αιώνα.

Έως σήμερα δεν έχει πραγματοποιηθεί η εξυγίανση και η αναβάθμιση της περιοχής. Ιδιοκτήτρια του ακινήτου αποτελεί η ανώνυμη εταιρεία «ΣΤΑΝΤΑ Α.Ε.», η οποία επέλεξε για την αξιοποίηση του ακινήτου ως πολεοδομικό εργαλείο το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) του άρθρου 8 Ν. 4447/16.

Επίσης, εκείνη την περίοδο εκδόθηκε και η επ’ αριθμών 2253/2006 άδεια κατεδάφισης για ορισμένα κτήρια της βιομηχανίας.



Χάρτης 2: Οικοδομικές φάσεις των κτηρίων
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία



Εικόνα 46: Το πρώην βιομηχανικό συγκρότημα Αλλατίνη
Πηγή: Προσωπικό Αρχείο

★ **2007. Θυγατρικές και νέο αντικείμενο δραστηριότητας**

Η εταιρεία αποδεσμεύει τον βιομηχανικό της τομέα καθώς αποφασίζει να στραφεί σε νέο αντικείμενο δραστηριότητας που αφορά τις θυγατρικές εταιρείες. Αρχικά, δημιουργεί θυγατρική εταιρεία στο Κιλκίς λαμβάνοντας την επωνυμία “Κεραμεία Αλλατίνη Βιομηχανία Παραγωγής Κεραμικών ΑΕ”, και η μητρική αλλάζει επωνυμία σε “Κεραμεία Αλλατίνη ΑΕ Διαχείριση Ακινήτων Και Συμμετοχών”. Η Διαχείριση Ακινήτων αποτελεί πλέον το καινούριο θέμα δράσης της εταιρείας αυτής. Ακόμα, δημιουργείται καινούρια εταιρεία, η “Κεραμεία Αλλατίνη Φωτοβολταϊκά Πάρκα ΑΕ”, έχοντας αντικείμενο τη λειτουργία αλλά και ανάπτυξη φωτοβολταϊκού πάρκου.

★ **2009. Εξυγίανση της εταιρείας**

Για την επίτευξη της εξυγίανσης της εταιρείας, πωλήθηκαν οι μετοχές της θυγατρικής εταιρείας “Κεραμεία Αλλατίνη Βιομηχανία Παραγωγής Κεραμικών ΑΕ” που είχε στην κατοχή της.

★ **2011. Πώληση όλων των μετοχών**

Πωλούνται όλες οι μετοχές της θυγατρικής εταιρείας “Κεραμεία Αλλατίνη Φωτοβολταϊκά Πάρκα ΑΕ”, όμως διατηρείται η διαχείριση της γης.

★ **2021. Πώληση του ακινήτου**

Η εταιρεία «ΣΤΑΝΤΑ ΑΕΔΑ», η Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Ακινήτων συμφερόντων, του ιδιοκτήτη του ξενοδοχειακού ομίλου Sani/Ikos Σταύρου Ανδρεάδη, αγόρασε το ακίνητο της εταιρείας «Κεραμεία Αλλατίνη Α.Β.Ε.Τ.Ε.». φιλοδοξία του καινούργιου ιδιοκτήτη του ακινήτου αποτελεί η επανένταξη του ακινήτου στη ζωή της πόλης και η δημιουργία «υπερτοπικού μητροπολιτικού πάρκου» ως νέο τοπόσημο της Ανατολικής Θεσσαλονίκης.

Η τεχνολογική πρόοδος και οι συνεχόμενες αλλαγές στην αγορά κεραμικών και οικοδομικών υλικών οδήγησαν στην σταδιακή παρακμή της βιομηχανίας. Οι εγκαταστάσεις της πρώην βιομηχανίας βρίσκονται πλέον εγκαταλειμμένες και ρημάζουν στον χρόνο, όμως έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέες λόγω της ιστορικής τους αξίας.

Η περιοχή αυτή αναμένεται να αναζωογονηθεί μέσω ενός φιλόδοξου σχεδίου ανάπλασης, το οποίο θα αναλυθεί εκτενώς στο επόμενο κεφάλαιο, το οποίο ως στόχο έχει θέση να μετατρέψει την περιοχή αυτή σε πόλο έλξης.



Εικόνα 47: Η σημερινή κατάσταση των πρώην κεραμείων Αλλατίνη
Πηγή: Προσωπικό Αρχείο

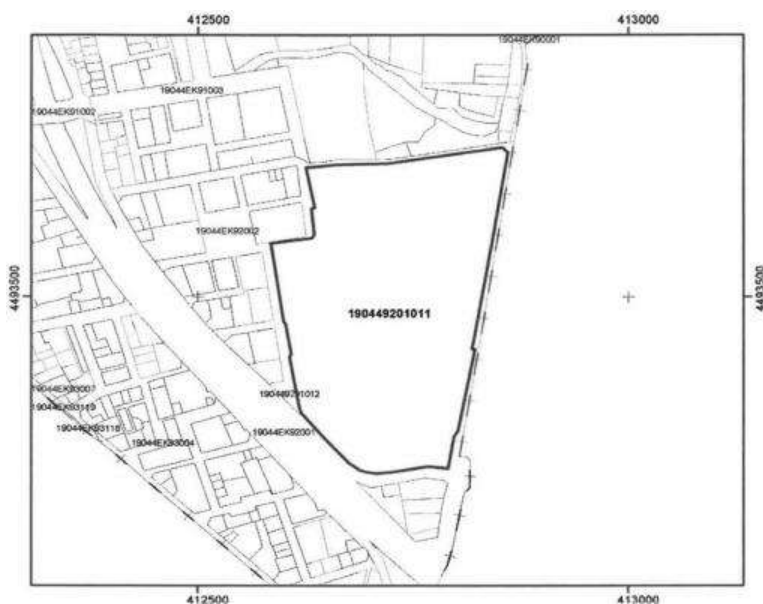
4.1.3. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το ακίνητο “Κεραμεία Αλλατίνη” αγοράστηκε από την εταιρεία “ΣΤΑΝΤΑ Α.Ε.” ΣΤΑΝΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. Ο παλαιότερος ιδιοκτήτης ήταν η εταιρεία “ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ”. Η συνολική έκταση του ακινήτου ανέρχεται στα 81.191,35 τ.μ. Βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, αλλά εντός της ζώνης των ορίων του οικισμού που ανήκει στην Κοινότητα του Πέμπτου Διαμερίσματος

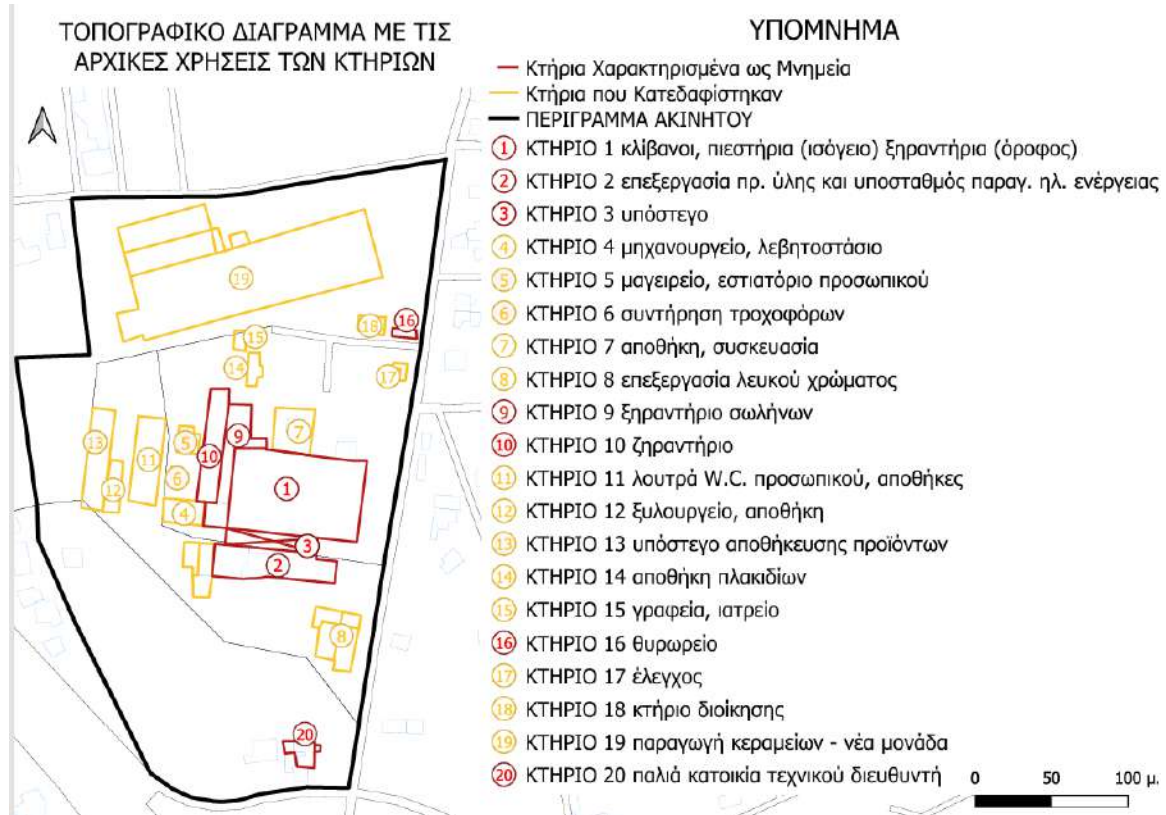
Θεσσαλονίκης. Διοικητικά υπάγεται στη δημοτική ενότητα και το δήμο Θεσσαλονίκης, καθώς και στην Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης.

Στον παραπάνω Χάρτη αποτυπώνονται οι συντεταγμένες, και οι κορυφές με τα όρια του ακινήτου. Ακόμα φαίνονται και τα κτήρια τα οποία έχουν χαρακτηριστεί με την

υπουργική απόφαση υπ’ αριθμ. ΥΠΠΟ /ΔΝΣΑΚ/30849/899/16-05/2006 (ΦΕΚ 692 Β’/05-06-2006) ως μνημεία κτήρια, τα εξής: 1,2,3,9,10,16 και 20. Τα υπόλοιπα κτήρια που δεν



κηρύχθηκαν ως μνημεία έχουν κατεδαφιστεί και τα μπάζα έχουν απομακρυνθεί από τον χώρο, εκτός από ένα μόνο που δεν κατεδαφίστηκε και παραμένει κουφάρι χωρίς να υπάρχει και η δυνατότητα επανάχρησης ή αποκατάστασής του.



Χάρτης 3: Χάρτης αποτύπωσης των κτηρίων προς κατεδάφιση και διατήρηση
 Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Στον παρακάτω πίνακα φαίνονται τα στοιχεία κάλυψης και δόμησης της περιοχής μελέτης, καταγράφοντας τα τετραγωνικά του κάθε κτηρίου. Οι πληροφορίες αυτές αντλήθηκαν από την Τοπογραφική Αποτύπωση που συνόδευε την αγοροπωλησία του ακινήτου το 2021.

Πίνακας 1: Κάλυψη και Δόμηση της περιοχής μελέτης

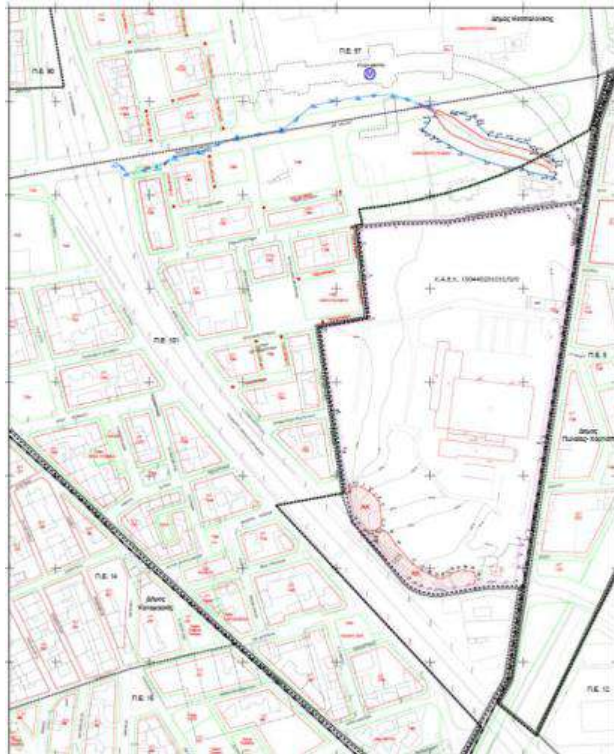
Κτήρια	Ισόγειο	Όροφος	Υπόστεγος ανοικτός χώρος
Κτήριο 1	4756,81	2000	0
Κτήριο 2	1265,46	0	0
Κτήριο 3	250	0	473,94
Κτήριο 9	1245,77	0	0
Κτήριο 10	789,57	0	0
Κτήριο 16	19,4	0	0
Κτήριο 20	199,76	0	0
Σύνολο	8526,77	2000	473,94

Συνολική δόμηση = 11000,71 τ.μ.

Συνολική κάλυψη = 9000,71 τ.μ.

Πηγή: Τεχνική Έκθεση Αγοραπωλησίας Ακινήτου

Στον Χάρτη 4 που αποτυπώνεται το Τοπογραφικό Διάγραμμα, καταγράφονται ακόμα οι γραμμές πλημμύρας και οι γραμμές οριοθέτησης του ρέματος Κηφισιάς με τις συντεταγμένες και κορυφές τους, καθώς και η γραμμή απαλλοτριώσεως που είναι χρήσιμη στα έργα κατασκευής και λειτουργίας της στάσης μετρό. Ακόμα, αποτυπώνονται και τα όρια των περιοχών Ακατάλληλων για Δόμηση με τις κορυφές και τις συντεταγμένες τους, σύμφωνα με τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας. Όπως φαίνεται και στο τοπογραφικό, το νότιο και δυτικό άκρο της περιοχής μελέτης εντοπίζονται δύο χωματοσωροί αργιλικών υλικών με ύψος 3 έως και 4 μέτρα που είχαν χρησιμοποιηθεί παλαιότερα στο Κεραμοποιείο. Αυτοί οι χωματοσωροί έχουν περίμετρο Π1=135,12μ. και Π2=275,30μ. και εμβαδά Ε1=1257,20τμ. και Ε2=1958,72τμ.

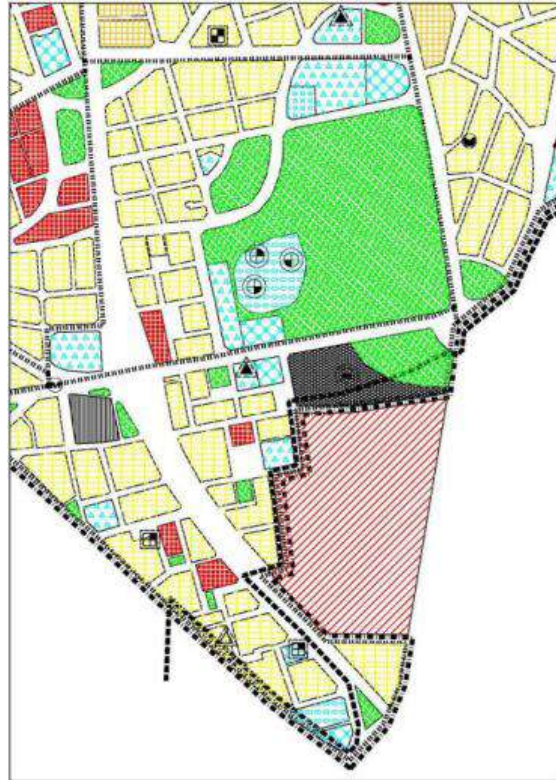


Χάρτης 4: Το Τοπογραφικό Διάγραμμα της περιοχής μελέτης
Πηγή: ΕΠΣ

4.1.4. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Για την περιοχή μελέτης, αναφορικά με το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς, ισχύουν οι ρυθμίσεις του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420Δ'/27-04-1993). Σύμφωνα με το ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης πρόκειται για ένα ακίνητο περίπου 82 στρεμμάτων σε έκταση, το οποίο βρίσκεται εντός μίας περιοχής με συνολική έκταση 95 στρέμματα. Η περιοχή αυτή είναι εκτός σχεδίου και στο ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης προτείνεται να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης με χρήσεις τις ακόλουθες:

- ♦ Για το ακίνητο Κεραμείων Αλλατίνη: Μη Οχλούσα Επαγγελματική εγκατάσταση (ΕΜΟ)
- ♦ Για την έκταση 8 στρεμμάτων περίπου βορείως του ακινήτου έως τα όρια του υφιστάμενου σχεδίου πόλεως: κοινόχρηστο πράσινο και εγκαταστάσεις ΜΜΜ ως τμήμα της Πολεοδομικής Ενότητας 101
- ♦ Για την έκταση 5 στρεμμάτων περίπου νότια του ακινήτου: αμιγής κατοικία ως τμήμα της Πολεοδομικής Ενότητας 101



Χάρτης 5: Απόσπασμα περιοχής μελέτης

Πηγή: <http://gis.epoleodomia.gov.gr/v11/index.html#/22.9787/40.5884/15>

Χαρακτηρισμένα μνημεία

Συνολικά εντός της περιοχής μελέτης βρίσκονταν χωροθετημένα 21 κτήρια ποικίλων υλικών κατασκευής, αριθμού ορόφου και μεγεθών που λειτουργούσαν ως κτηριακές εγκαταστάσεις του βιομηχανικού συγκροτήματος του πρώην κεραμείου Αλλατίνη. Από αυτά τα κτήρια, μόνο τα 7 διατηρούνται και χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα μνημεία σύμφωνα με την υπουργική απόφαση υπ' αριθμ. ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/30849/899/16-05-2006 (ΦΕΚ 692 Β'/05-06-2006).

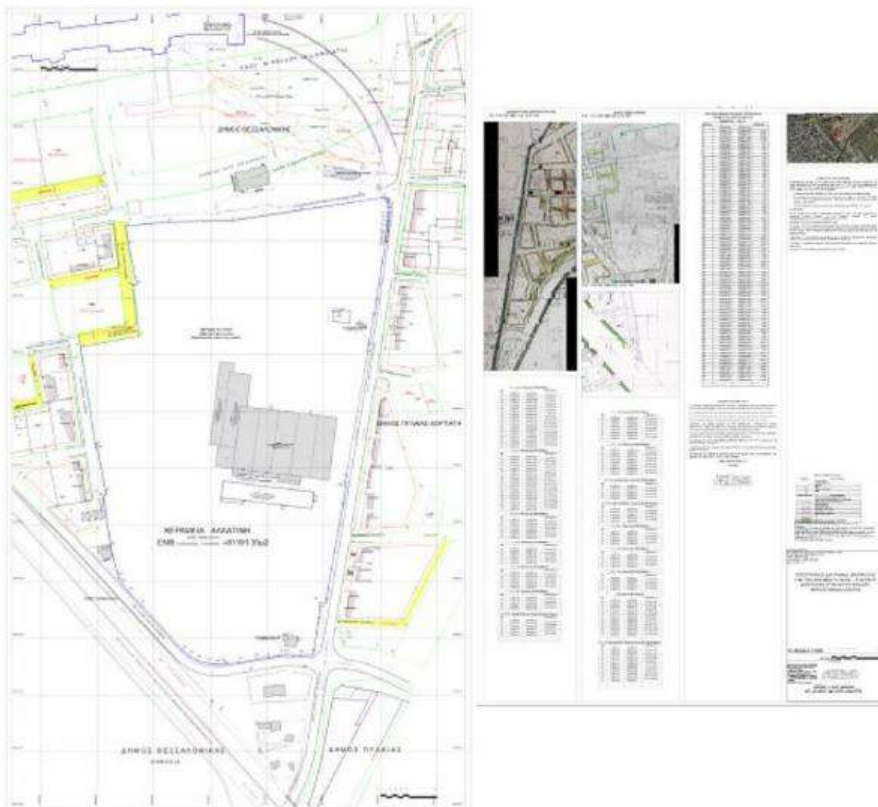
Πιο συγκεκριμένα, με την ως άνω Απόφαση ορίστηκαν ως διατηρητέα:

- Τα κτήρια 1,2,3,9 και 10 του κεντρικού Συγκροτήματος καθώς έχουν ιδιαίτερη σημασία, λόγω ότι καλύπτουν κρίσιμα στάδια της επεξεργασίας υλικών κατά την κορύφωση της παραγωγικής δραστηριότητας της ιστορικής βιομηχανίας. Επίσης, τα κελύφη των κτηρίων αυτών αποτελούν τυπικά δείγματα βιομηχανικής αρχιτεκτονικής του περασμένου αιώνα.

Επίσης, ορίστηκαν τα εξής:

- Στο κτήριο 1: διατήρηση μία από τις παρόμοιες μονάδες της βιομηχανικής παραγωγής υποδομής, η οποία να λειτουργήσει ως εκπαιδευτικό Μουσείο αφιερωμένο στην ίδια την ιστορία και τη λειτουργία της.
- Στο κτήριο 1: στέγαση μουσειακών και άλλων πολιτιστικών λειτουργιών με την κατάλληλη διοικητική υποδομή τους.
- Τα κτήρια 16 και 20 θεωρούνται ως πρωταρχικά σημεία ενδιαφέροντος και τοπόσημα για την περιοχή.
- Ένταξη των διατηρητέων μνημείων στον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό της πόλης, μέσω Δημόσιου Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού.

Τέλος, τα κτήρια που δεν θεωρήθηκαν ως διατηρητέα, κατεδαφίστηκαν με άδεια κατεδάφισης που είχε εκδοθεί το 2007.



Χάρτης 6: Τοπογραφικό Διάγραμμα Εφαρμογής

Πηγή: Τοπογραφικό Διάγραμμα Εφαρμογής (Συντάκτης Γ. Μανρίκας, Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός)

4.1.5. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Ύστερα από την κατεδάφιση ορισμένων κτηρίων και για 10 χρόνια περίπου, το διάστημα από το 2009 έως και το 2019, το ακίνητο είχε τη χρήση της αποθήκης, καθώς χρησίμευε για αποθήκευση προϊόντων εκσκαφής από τις εργασίες υλοποίησης του Μετρό Θεσσαλονίκης. Αυτό λάμβανε χώρα στην οδό Αλλατίνη, καθώς και στο σημείο δημιουργίας της στάσης στη Ν. Ελβετία.

Διατηρητέα έχουν χαρακτηριστεί, και τα μοναδικά που υπάρχουν πλέον στο βιομηχανικό αυτό συγκρότημα, το κεντρικό βιομηχανικό κτηριακό συγκρότημα (βιομηχανικό κέλυφος) καθώς και άλλα 2 μικρά κτίσματα που βρίσκονται στο ανατολικό όριο της έκτασης.

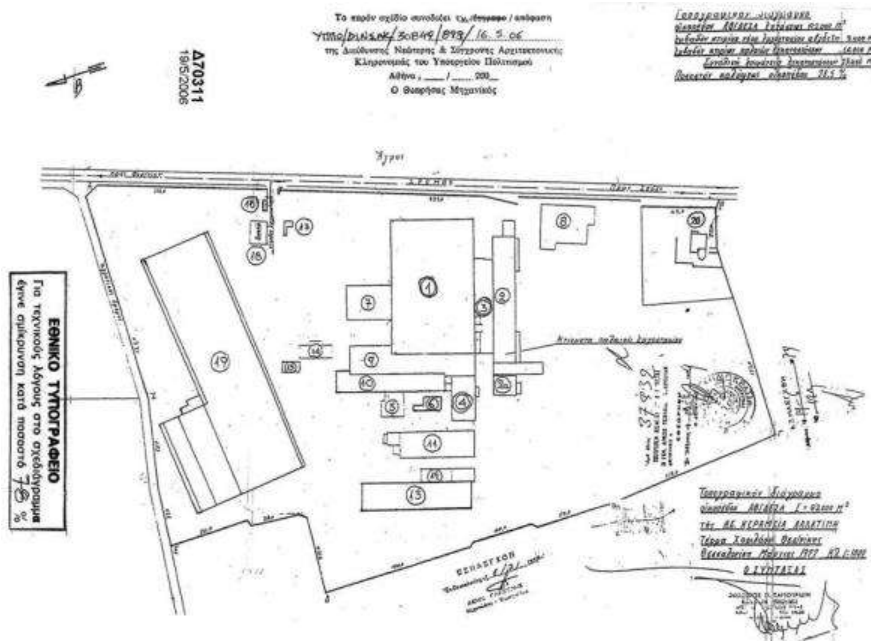
Αδιαμόρφωτη και αδόμητη πλέον θεωρείται η υπόλοιπη περιμετρική έκταση που πλαισιώνει τα βιομηχανικά διατηρητέα κτήρια.

4.1.6. ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Αναφορικά με το δομημένο περιβάλλον που βρίσκεται μέσα στην περιοχή μελέτης, όπως έχει αναφερθεί και σε προηγούμενη υποενότητα, αφορά τις κτηριακές εγκαταστάσεις του πρώην βιομηχανικού συγκροτήματος των Κεραμείων Αλλατίνη. Τα κτήρια αυτά είναι πλέον ανενεργά και κάποια από αυτά τα κελύφη και κτήρια έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, σύμφωνα με την απόφαση του ΥΠ.ΠΟ.

Με την Ο.Α. 131/1939 είχε ξεκινήσει η οικοδομική αδειοδότηση των κτηρίων του βιομηχανικού συγκροτήματος. Συνολικά τα κτήρια ήταν 21 ποικίλων μεγεθών, υλικών κατασκευής και αριθμού ορόφων.

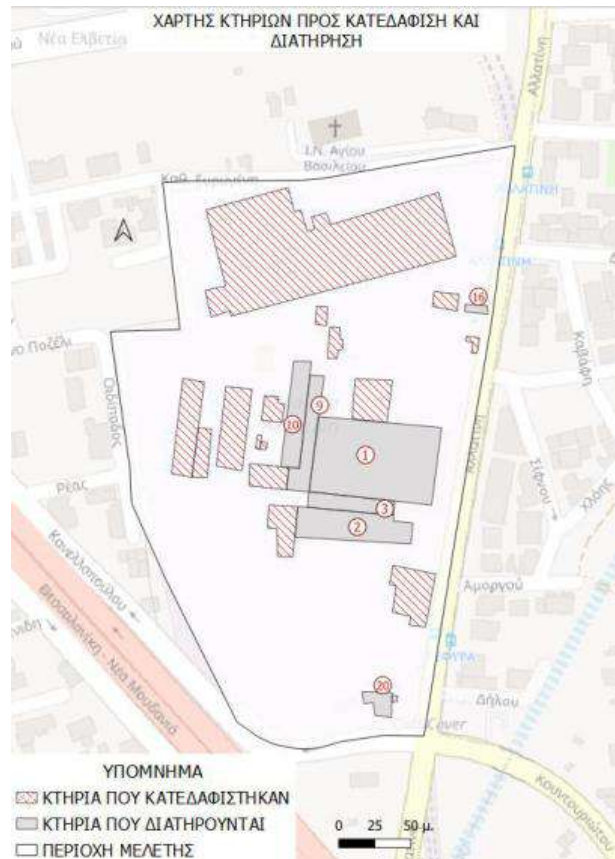
Με την υπ' αριθμ. Υπουργική Απόφαση ΥΥΠΟ/ΔΝΣΑΚ/30849/16-05-2006 (ΦΕΚ 692 Β'/05-06-2006), κηρύχθηκαν ως διατηρητέα μνημεία από το σύνολο των κτηριακών εγκαταστάσεων 7 κτήρια. Τα κτήρια 1,2,3,9,10 του Κεντρικού Συγκροτήματος, καθώς κατά την ακμαία περίοδο λειτουργίας του συγκροτήματος κάλυπταν σημαντικές λειτουργικές φάσεις επεξεργασίας του υλικού. Επίσης, τα κελύφη των κτηρίων αυτών θεωρούνται εξαιρετικά δείγματα βιομηχανικής αρχιτεκτονικής του περασμένου αιώνα. Ακόμα, άλλα 2 κτήρια θεωρήθηκαν διατηρητέα, το 16 και 20, καθώς αποτελούν σημαντικά τοπόσημα της περιοχής.



Εικόνα 49: Τοπογραφικό Διάγραμμα Οικοπέδου

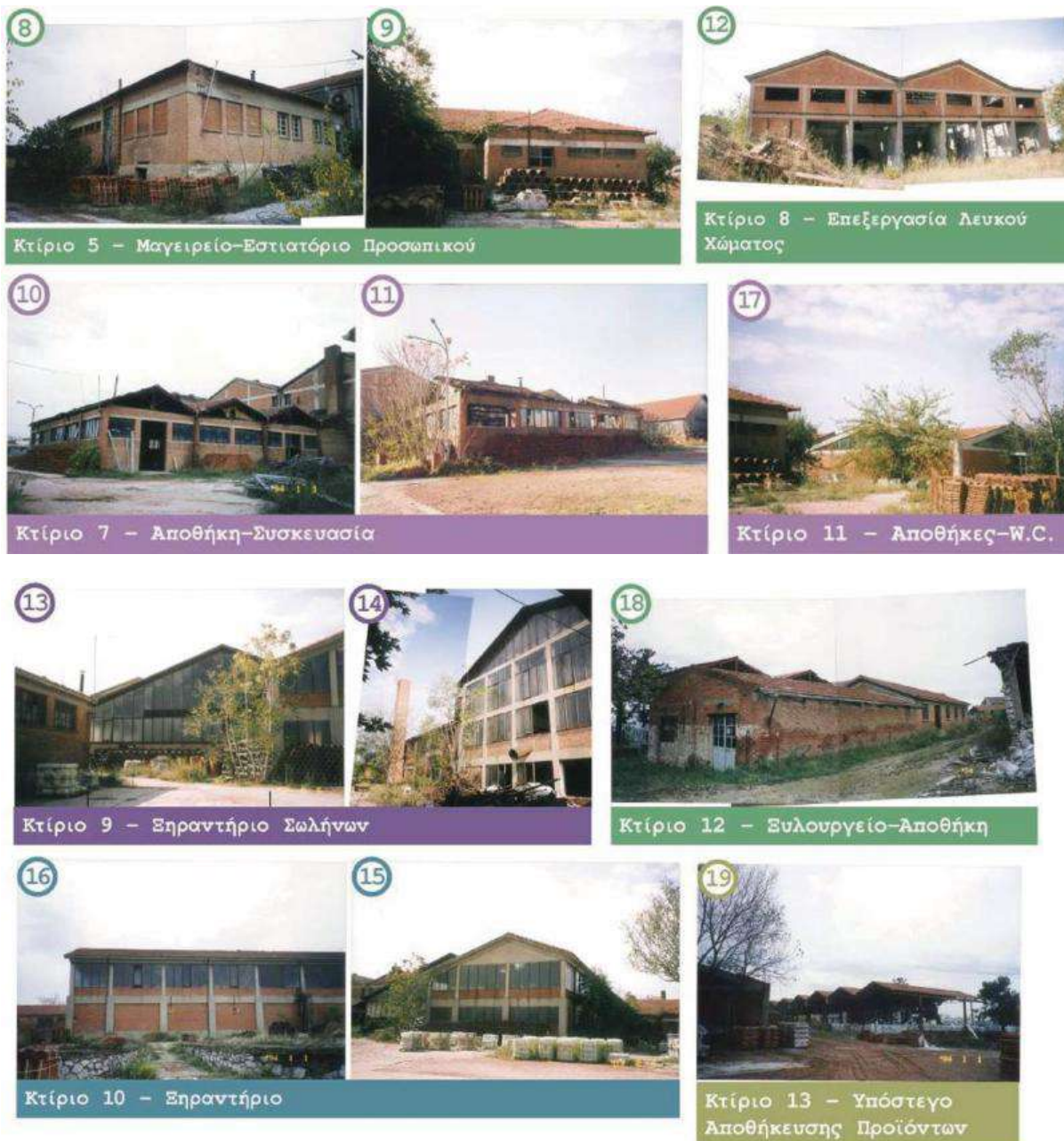
Πηγή: <https://thessarchitecture.wordpress.com/2020/11/17/%CE%BA%CE%B5%CF%81%CE%B1%CE%BC%CE%B5%CE%B9%CE%B1-%CE%B1%CE%BB%CE%BB%CE%B1%CF%84%CE%B9%CE%BD%CE%B9/>

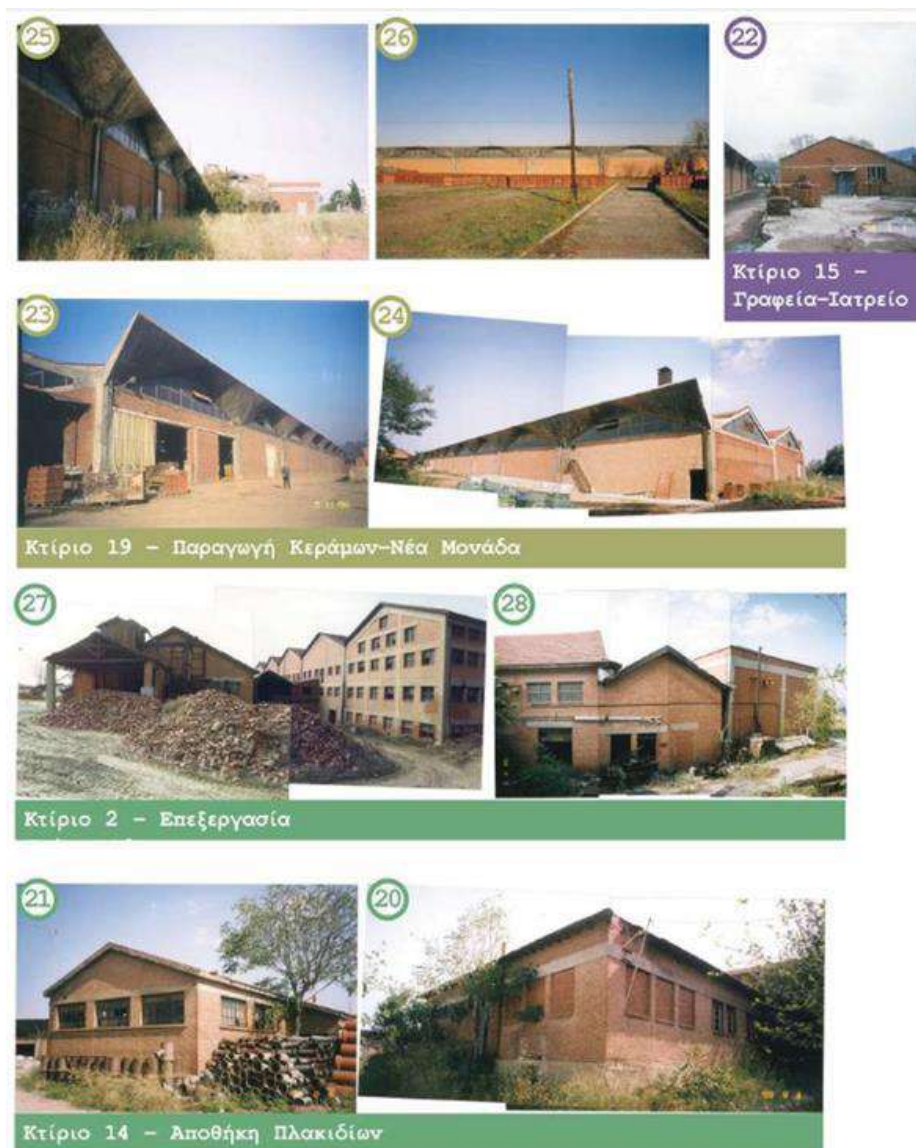
Τα υπόλοιπα 14 κτήρια με αρίθμηση: 2α, 4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18 και 19, κατεδαφίστηκαν και απομακρύνθηκαν τα υλικά κατεδάφισης εκτός της περιοχής μελέτης. Η κατεδάφιση έλαβε χώρα με βάση την Άδεια Κατεδάφισης με αρ. 2253/2006. Μόνο το κτήριο 18 δεν κατεδαφίστηκε ποτέ και έχει παραμείνει στην τοποθεσία του ως ακατοίκητο ερείπιο, στο οποίο η επανάχρηση και αποκατάσταση καθίσταται αδύνατη.



Χάρτης 7: Χάρτης κτηρίων προς κατεδάφιση και διατήρηση
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία







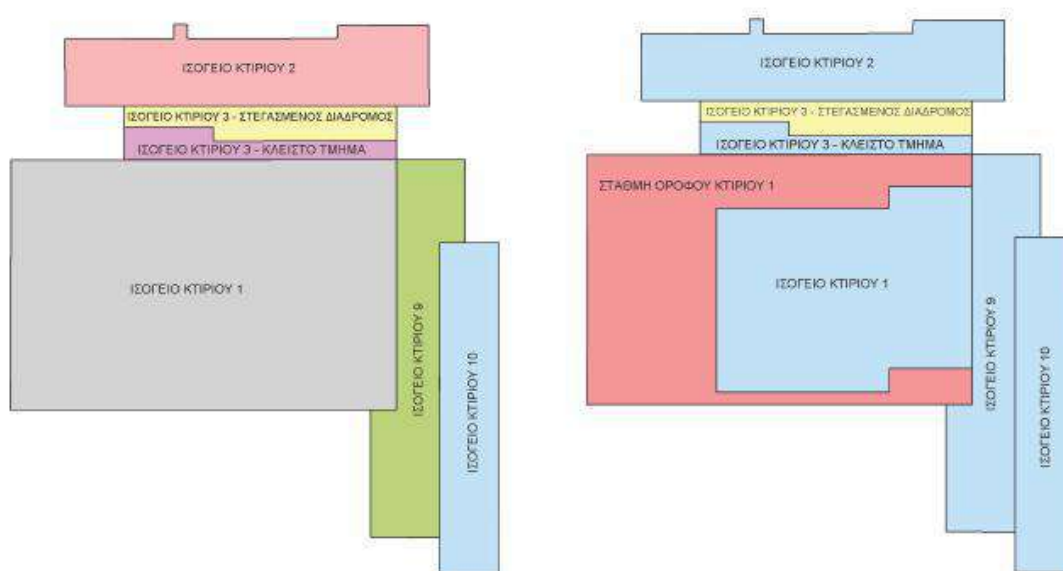
Εικόνα 50: Φωτογραφίες των ιστορικών κατεδαφισμένων κτηρίων της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη

Σήμερα στο ακίνητο εντοπίζονται τα κτήρια 1,2,3,9 και 10, τα οποία αποτελούν το (βιομηχανικό κέλυφος) κεντρικό κτηριακό συγκρότημα, καθώς και τα κτήρια 16 και 20 που εντοπίζονται επί του ανατολικού ορίου της έκτασης κατά την οδό Αλλατίνη. Το σύνολο των κτηρίων 1,2,3,9 και 10 επικοινωνούν εσωτερικά στο ισόγειο επίπεδο και λειτουργούσαν ενιαία στον ισόγειο χώρο τους, γεγονός που εξυπηρετούσε την παραγωγική διαδικασία. Η διαφορετική αρίθμηση των κτηρίων αυτών διήλθε στο στάδιο της κήρυξής τους από την Αρχαιολογική υπηρεσία.



Εικόνα 51: Τα σύνολο των Κτηρίων 1,2,3,9 και 10
Πηγή: Google Earth, Ιδία Επεξεργασία

Στο κεντρικό και ανατολικό τμήμα της περιοχής μελέτης ξεχωρίζει το κύριο κέλυφος των πρώην βιομηχανικών εγκαταστάσεων και γραφείων. Στην εικόνα που ακολουθεί φαίνεται η κάτοψη του ισογείου των κτηρίων 1,2,3,9 και 10 που αποτελούν το συνολικό κτηριακό συγκρότημα και στο οποίο λάμβανε χώρα ενιαία η παραγωγική διαδικασία.



Εικόνα 52: Η κάτοψη του ισογείου των κτηρίων 1,2,3,9 και 10
Πηγή: ΕΠΣ

Πιο συγκεκριμένα και αναλυτικότερα για κάθε κτήριο ξεχωριστά: **το κτήριο 1** αποτελούσε τον κύριο όγκο των πρώην κεντρικών βιομηχανικών εγκαταστάσεων και γραφείων και βρίσκεται στον ανατολικό – κεντρικό τομέα της περιοχής μελέτης. Η ανάπτυξη του κτηρίου αυτού πραγματοποιείται σε 2 στάθμες, γεγονός που το καθιστά κτήριο μεγάλων

διαστάσεων. Η πρώτη στάθμη (ισόγειο) έχει έκταση 4.756,81 τ.μ. και σε αυτήν λάμβανε χώρα ένα μεγάλο κομμάτι της συνολικής γραμμής παραγωγής. Επίσης μεγάλο χώρο καταλάμβαναν και οι φούρνοι παραγωγής που εκτείνονταν έως και τη στέγη του κτηρίου 1.



Εικόνα 53: Κτήριο 1
Πηγή: Προσωπικό Αρχείο

Η δεύτερη στάθμη (όροφος) του 1ου ορόφου έχει εμβαδόν 2.000 τ.μ., από τα οποία τα 1.000 τ.μ. αποτελούσε ένας κύριος κι ενιαίος χώρος στην ανατολική πλευρά του κτηρίου. Τα υπόλοιπα τετραγωνικά που έμεναν αποτελούσαν διαδρόμους επικοινωνίας κυμαινόμενοι πλάτους μεταξύ των φούρνων παραγωγής.

Το κτήριο αυτό εξωτερικά διατηρεί το χαρακτηριστικό κόκκινο χρώμα της οπτοπλινθοδομής του που χαρακτήριζε τα βιομηχανικά κελύφη εκείνης της εποχής, αποτελώντας έτσι τυπικό δείγμα της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής των τελών του 19ου μέχρι αρχών 20ου αιώνα. Ακόμα το κτήριο αυτό διατηρεί και τη χαρακτηριστική μορφή στη στέγη του (Εικόνα 54).



Εικόνα 54: Η χαρακτηριστική κόκκινη οπτοπλινθοδομή των κτηρίων
Πηγή: Προσωπικό Αρχείο

Νότια του κτηρίου 1 και κολλητά σε αυτό βρίσκονται 2 χαμηλότερα βιομηχανικά κτήρια, το κτήριο 2 και το κτήριο 3. Το σχήμα τους είναι επίμηκες και η λειτουργία τους ήταν κυρίως συμπληρωματικές και βοηθητικές της κεντρικής κτηριακής εγκατάστασης. Τα δύο

αυτά κτήρια είναι κηρυγμένα ως διατηρητέα μνημεία. Τα κτήρια αυτά έχουν κατασκευαστεί με τοίχους φέροντες από οπτόπλινθους (τούβλα) και κατασκευάστηκαν με την Οικ. Άδεια 131/1939 και είναι κτίσματα προ του 1955.

Το **κτήριο 3** βρίσκεται εφαπτόμενο κατά μήκος στη νότια πλευρά του κτηρίου 1 και αποτελεί υπόστεγο με κύρια λειτουργία η σύνδεση του κτηρίου 1 με το κτήριο 2, με τη μορφή στεγασμένης στοάς, χωρίς να έχει κάποια άλλη κτηριακή εγκατάσταση και υποδομή. Κάτω από αυτήν εντοπίζονται ερειπωμένα υπολείμματα και προσκτίσματα του κτηρίου 1.



Εικόνα 55: Τα κτήρια 1, 2 & 3 της περιοχής μελέτης
Πηγή: Google Earth, Ιδία Επεξεργασία

Σύμφωνα με την αποτύπωση που έγινε στο Τοπογραφικό Διάγραμμα, η έκταση του κτηρίου είναι 723,94 τ.μ. Από αυτά, τα 250 τ.μ. είναι κλειστοί χώροι και η υπόλοιπη έκταση είναι υπόστεγος ανοιχτός χώρος έκτασης 473,94 τ.μ.

Το **κτήριο 2** βρίσκεται εφαπτόμενο κατά μήκος στη νότια πλευρά του κτηρίου 3. Έχει καταρρεύσει το μεγαλύτερο μέρος της στέγης γεγονός που επιφέρει αδυναμία πρόσβασης στο εσωτερικό των χώρων του κτηρίου. Η έκταση του κτηρίου 2, σύμφωνα με την αποτύπωσή του στο Τοπογραφικό Διάγραμμα, είναι 1.265,46 τ.μ.



Εικόνα 56: Το κτήριο 2 αριστερά και το κτήριο 3 δεξιά
Πηγή: Προσωπικό Αρχείο

Στη συνέχεια, ακολουθούν **τα κτήρια 9 και 10** τα οποία εντοπίζονται δυτικά του κτηρίου 1 που αποτελεί το κεντρικό οικοδόμημα. Έχουν επίμηκες σχήμα με κεραμοσκεπές, αποτελούν ισόγεια βιομηχανικά κτήρια και η λειτουργία τους είναι συμπληρωματική – βοηθητική εγκατάσταση της κεντρικής κτηριακής εγκατάστασης. Και αυτά τα κτήρια έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέα μνημεία και έχουν κτιστεί με την Οικ. Αδ. 131/1939 και

αποτελούν κτίσματα προ του 1955. Ακόμα, έχουν κατασκευαστεί με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Χωροταξικά το **κτήριο 9** βρίσκεται εφαπτόμενο κατά μήκος στη δυτική πλευρά του κτηρίου 1, ενώ το **κτήριο 10** βρίσκεται εφαπτόμενο κατά μήκος στη δυτική πλευρά του κτηρίου 9. Μέρος της βόρειας πλευράς του κτηρίου 9 είναι ερειπωμένο γεγονός που επιφέρει αδυναμία πρόσβασης στο εσωτερικό των χώρων του κτηρίου. Σύμφωνα με την αποτύπωση που έγινε στο Τοπογραφικό Διάγραμμα, η έκταση του κτηρίου 9 είναι 1,245,77 τ.μ., ενώ του κτηρίου 10 είναι 789,57 τ.μ.



Εικόνα 57: Το Κτήριο 9 αριστερά και το Κτήριο 10 δεξιά
Πηγή: Προσωπικό Αρχείο

Ακολούθως, το δομημένο περιβάλλον της μελέτης ανάπλασης το απαρτίζουν και άλλα 2 αρκετά μικρότερα κτήρια, **τα κτήρια 16 και 20**. Το πρώτο αποτελεί ένα μικρό φυλάκιο εισόδου που βρίσκεται στην βορειοανατολική πλευρά της, ενώ το δεύτερο αποτελεί ένα διώροφο κτήριο που βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα του ακινήτου. Και τα δύο κτήρια έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέα μνημεία και με παρόμοια μορφολογικά χαρακτηριστικά (ερυθρά οπτοπλινθοδομή) με την τυπολογία των κτηρίων που αποτελούσαν την κεντρική βιομηχανική εγκατάσταση εκείνη την εποχή.

Το **κτήριο 16** χωροθετείται δίπλα από την είσοδο του ακινήτου Κεραμείων Αλλατίνη, βορειοανατολικά του κτηρίου 1, επί της οδού Αλλατίνη, και πρόκειται για ένα μικρό επίμηκες ισόγειο κτήριο. Χαρακτηριστική είναι η κεραμοσκεπή που διαθέτει, καθώς και η εμφανή ερυθρά οπτοπλινθοδομή και λειτουργούσε ως φυλάκιο εισόδου στις εγκαταστάσεις του εργοστασίου. Είναι κατασκευασμένο με τοίχους φέροντες από οπτόπλινθους (τούβλα). Έχει χτιστεί με την Οικ. Αδ. 94/1940, αποτελεί κτίσμα προ του 1955 και σύμφωνα με την αποτύπωση που έγινε στο Τοπογραφικό Διάγραμμα, η έκταση του κτηρίου 16 είναι 19,40 τ.μ.



Εικόνα 58: Το κτήριο 16
Πηγή: Προσωπικό Αρχείο

Το κτήριο 20 χωροθετείται στην άκρη με προσανατολισμό νοτιοανατολικό, μέσα στο ακίνητο και πρόκειται για ένα διώροφο κτήριο. Διαθέτει παρόμοια μορφολογικά χαρακτηριστικά ως προς τον τύπο της κεντρικής βιομηχανικής εγκατάστασης (εμφανής τοιχοποιία από οπτόπλινθους ερυθρού χρώματος), καθώς επίσης διαθέτει και κεραμοσκεπή. Επίσης, έχει κατασκευαστεί με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα. Η χρήση του ήταν γραφεία της διεύθυνσεως των εγκαταστάσεων. Έχει χτιστεί με την Οικ. Αδ. 93/1940, αποτελεί κτίσμα προ του 1955 και σύμφωνα με την αποτύπωση που έγινε στο Τοπογραφικό Διάγραμμα, η έκταση του κτηρίου 20 είναι 199,76 τ.μ.



Εικόνα 59: Το Κτήριο 20
Πηγή: Προσωπικό Αρχείο

Τέλος, στην μελέτη ανάπλασης εντοπίζεται και το **κτήριο 18**, το οποίο είναι ερειπωμένο, όμως δεν θεωρείται κηρυγμένο ως διατηρητέο μνημείο. Περιλαμβάνεται στην άδεια κατεδάφισης με αρ. 2253/2006. Δεν πραγματοποιήθηκε η ολοκλήρωση της κατεδάφισής του με αποτέλεσμα να είναι σήμερα ακατοίκητο ερείπιο, με τη στέγη του να έχει καταρρεύσει ολοκληρωτικά. Αδύνατη αποτελεί η επανάχρηση καθώς και η αποκατάσταση αυτού του κτηρίου. Το κτήριο 18 χωροθετείται δίπλα από το φυλάκιο εισόδου (κτήριο 16), στην βορειοανατολική πλευρά του ακινήτου (Εικόνα 60).



Εικόνα 60: Το κτήριο 18
Πηγή: ΕΠΣ

Αξίζει να αναφερθεί πως το πρώην βιομηχανικό συγκρότημα είναι περιφραγμένο με σύρματα, απομονώνοντάς το πλήρως από την ευρύτερη αστική περιοχή και εμποδίζοντας την πρόσβαση των πολιτών στον χώρο των κεραμείων. Στην οδό Αλλατίνη, το ακίνητο περιβάλλεται από συρματοπλέγμα, όπως και στην οδό Κανελλοπούλου, όπου όμως η έντονη υψομετρική διαφορά σε συνδυασμό με την πυκνή βλάστηση καθιστούν την πρόσβαση ακόμα πιο δύσκολη. Ακόμα, στις οδούς Οιδίποδος και Καθηγητού Ευρυγένη, ένας τοίχος από κεραμίδια σε κακή κατάσταση με συρματοπλέγμα στην κορυφή του εντείνει το αίσθημα της παραμέλησης και απομόνωσης του ακινήτου από τη γύρω περιοχή.



Εικόνα 61: Ο τοίχος από κεραμίδια στις οδούς Οιδίποδος και Καθηγητού Ευρυγένη
Πηγή: Προσωπικό Αρχείο

Ακόμα, οι δύο κύριες εισοδοί της βιομηχανίας επί της οδού Αλλατίνη παραμένουν σφραγισμένες με λουκέτα, χάνοντας τη λειτουργική τους αξία. Σήμερα, οι εισοδοί αυτές έχουν μετατραπεί άναρχα σε χώρους στάθμευσης για τα αυτοκίνητα των κατοίκων της γύρω περιοχής, τονίζοντας την εγκατάλειψη και την αδιαφορία προς τον χώρο.



Εικόνα 62: Τα παράτυπα παρκαρισμένα οχήματα στην κεντρική είσοδο των πρώην κεραμείων
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Τέλος, όπως φάνηκε και στις φωτογραφίες που λήφθηκαν κατά την περιήγησή μου στην περιοχή μελέτης, φαίνεται πως τα κτήρια της βιομηχανίας βρίσκονται σε άθλια κατάσταση, κάποια από αυτά σχεδόν ερείπια χωρίς σκεπή. Είναι βανδαλισμένα καθώς έχουν ζωγραφιστεί γκράφιτι τόσο στο εξωτερικό όσο και στο εξωτερικών των κελυφών. Ακόμα, έχουν τοποθετηθεί πινακίδες οι οποίες προειδοποιούν και απαγορεύουν την έλευση στο εσωτερικό των κτηρίων.



Εικόνα 63: Οι πινακίδες απαγόρευσης και οι βανδαλισμοί των κτηρίων
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

4.1.7. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Παρακάτω ακολουθεί ο Πίνακας, στον οποίο αναγράφονται οι υφιστάμενες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις στους βασικούς άξονες πρόσβασης στην περιοχή μελέτης.

Οδός	Υφιστάμενες Κυκλοφοριακές Ρυθμίσεις
Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Χαλκιδικής	Οδός διπλής κυκλοφορίας, με τρεις λωρίδες ανά κατεύθυνση και διαχωρισμός κυκλοφορίας με νησίδα. Η είσοδος στην περιοχή επιτυγχάνεται μέσω των οδών Μιχ. Ψελλού, Αλ. Υψηλάντου με ανισόπεδο κόμβο και μέσω της οδού Αλ. Παπαναστασίου με κόμβο σηματοδοτούμενο με φωτεινό σηματοδότη.
Βούλγαρη	Οδός διπλής κυκλοφορίας, με δύο λωρίδες ανά κατεύθυνση και διαχωρισμός κυκλοφορίας με νησίδα. Η σύνδεσή της με την Αλ. Παπαναστασίου γίνεται μέσω ισόπεδου κόμβου, στον οποίον γίνονται δεκτές όλες οι δυνατές κινήσεις.
Αλ Παπαναστασίου	Οδός διπλής κυκλοφορίας, με μία λωρίδα ανά κατεύθυνση. Η σύνδεσή της με την οδό Αγησίλαου γίνεται μέσω φωτεινού σηματοδότη απαγορεύοντας την δεξιά στροφή προς την Αγησίλαου. Η οδός Αλ Παπαναστασίου είναι κλειστή από το ύψος της οδού Νεοφύτου Βάμβα έως και το ύψος της οδού Αίγλης. Η κυκλοφορία στο τμήμα αυτό πραγματοποιείται μέσω παράκαμψης.
Αλ. Υψηλάντου	Οδός διπλής κυκλοφορίας, με μία λωρίδα ανά κατεύθυνση.
Μιχ. Ψελλού	Οδός διπλής κυκλοφορίας, με δύο λωρίδες ανά κατεύθυνση και διαχωρισμός κυκλοφορίας με νησίδα.



Εικόνα 64: Υφιστάμενοι Οδικοί Άξονες
Πηγή: ΕΠΣ

	Η σύνδεσή της με τις Ν. Εγνατία και Παράπλευρη Οδό γίνεται ανισόπεδα.
Παράπλευρη οδός (Ν. Εγνατία)	Οδός μονής κυκλοφορίας με μία λωρίδα ανά κατεύθυνση. Έχει φορά προς την οδό Αλ. Παπαναστασίου προς τον ανισόπεδο κόμβο Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Χαλκιδικής – Μιχ. Ψελλού – Αλ. Υψηλάντου, στο ύψος των κεραμείων Αλλατίνη. Επιτρέπεται η δεξιά και αριστερή στροφή στις οδούς Α. Υψηλάντη και Μιχ. Ψελλού.

4.1.8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Σύμφωνα με την ανάλυση της περιοχής μελέτης που προηγήθηκε μπορούμε να εξάγουμε συμπεράσματα σημαντικά για την εκπόνηση του σχεδίου ανάπλασης που θα αναλυθεί σε επόμενο κεφάλαιο. Επομένως, σε αυτό το υποκεφάλαιο θα αναλυθούν τα συμπεράσματα που προέκυψαν από την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης και από την επιτόπια έρευνα στην περιοχή μελέτης.

Τα δυνατά στοιχεία που εντοπίστηκαν στην περιοχή μελέτης ύστερα από την επιτόπια έρευνα που πραγματοποιήθηκε είναι τα εξής:

- Ιστορική και αρχιτεκτονική σημασία της περιοχής μελέτης
- Στρατηγική τοποθεσία καθώς βρίσκεται στη νοτιοανατολική πύλη της πόλης, κοντά σε βασικές οδικές αρτηρίες
- Η περιοχή μελέτης έχει μεγάλη έκταση, με μεγάλες δυνατότητες και ευελιξία στον σχεδιασμό
- Καλή κατάσταση οδικού δικτύου
- Τακτική εξυπηρέτηση από Αστικές Συγκοινωνίες
- Περίφραξη της περιοχής, απαγορεύοντας τους πολίτες να εισέρχονται στον χώρων των πρώην κεραμείων

Τα αδύναμα στοιχεία της περιοχής μελέτης είναι τα εξής:

- Η κακή κατάσταση των υποδομών της πρώην βιομηχανίας, λόγω της εγκατάλειψης
- Αποτελεί πηγή ρύπανσης για την ευρύτερη περιοχή
- Κυριαρχεί η κυκλοφορία των μηχανοκίνητων οχημάτων
- Απουσιάζει ο ενεργός χρήστης, οδηγώντας στην υποβάθμιση της περιοχής
- Υψηλό κόστος συντήρησης
- Δυσκολίες νομικής ρύθμισης
- Απουσία σαφούς οράματος, καθώς οι προγενέστερες προτάσεις ανάπλασης δεν ανταποκρίνονται στις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής
- Περιορισμένη χρηματοδότηση
- Έλλειψη συνδέσεων με τον αστικό ιστό
- Ανεπαρκείς χώροι στάθμευσης

- Εικόνα εγκατάλειψης της εισόδου της πόλης

Οι ευκαιρίες που εντοπίζονται:

- Η έναρξη λειτουργίας του μετρό
- Ενσωμάτωση πράσινης ενέργειας, των πράσινων κτηρίων και της βιώσιμης αρχιτεκτονικής
- Ανάδειξη της πολιτιστικής ταυτότητας του ακινήτου
- Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας
- Ανάπτυξη του τουρισμού
- Δυνατότητα αξιοποίησης πρακτικών από διεθνή παραδείγματα
- Δυνατότητα για αρχιτεκτονικό βιομηχανικό τουρισμό, μέσω της αξιοποίησης των βιομηχανικών διατηρητέων κτηρίων
- Δυνατότητα δημιουργίας τοποσήμου
- Δυνατότητα βιώσιμης ανάπτυξης της περιοχής, μέσω της ενσωμάτωσης πράσινων υποδομών και βιώσιμων πρακτικών ανάπλασης
- Ενίσχυση της τοπικής οικονομίας
- Αυξημένη ανοικοδόμηση της γύρω περιοχής τα τελευταία 20 χρόνια
- Επέκταση του πάρκου της Ν. Ελβετίας
- Διαφήμιση της πόλης

Τέλος, κάποιες από τις απειλές που έρχεται αντιμέτωπη η περιοχή μελέτης είναι οι εξής:

- Βανδαλισμός του χώρου
- Η οικονομική αβεβαιότητα
- Κοινωνικές και πολιτικές πιέσεις
- Περιβαλλοντικοί κίνδυνοι και κλιματική αλλαγή
- Γραφειοκρατία
- Μη αναστρέψιμες ζημιές στα διατηρητέα και ιστορικά κτήρια

4.2. ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ

Η Ζώνη Άμεσης Επιρροής (ΖΑΕ) ορίζεται «η ζώνη που αποτελεί την περιβάλλουσα περιοχή που βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με την περιοχή παρέμβασης λόγω της αλληλεπίδρασης και της συσχέτισης με αυτή».

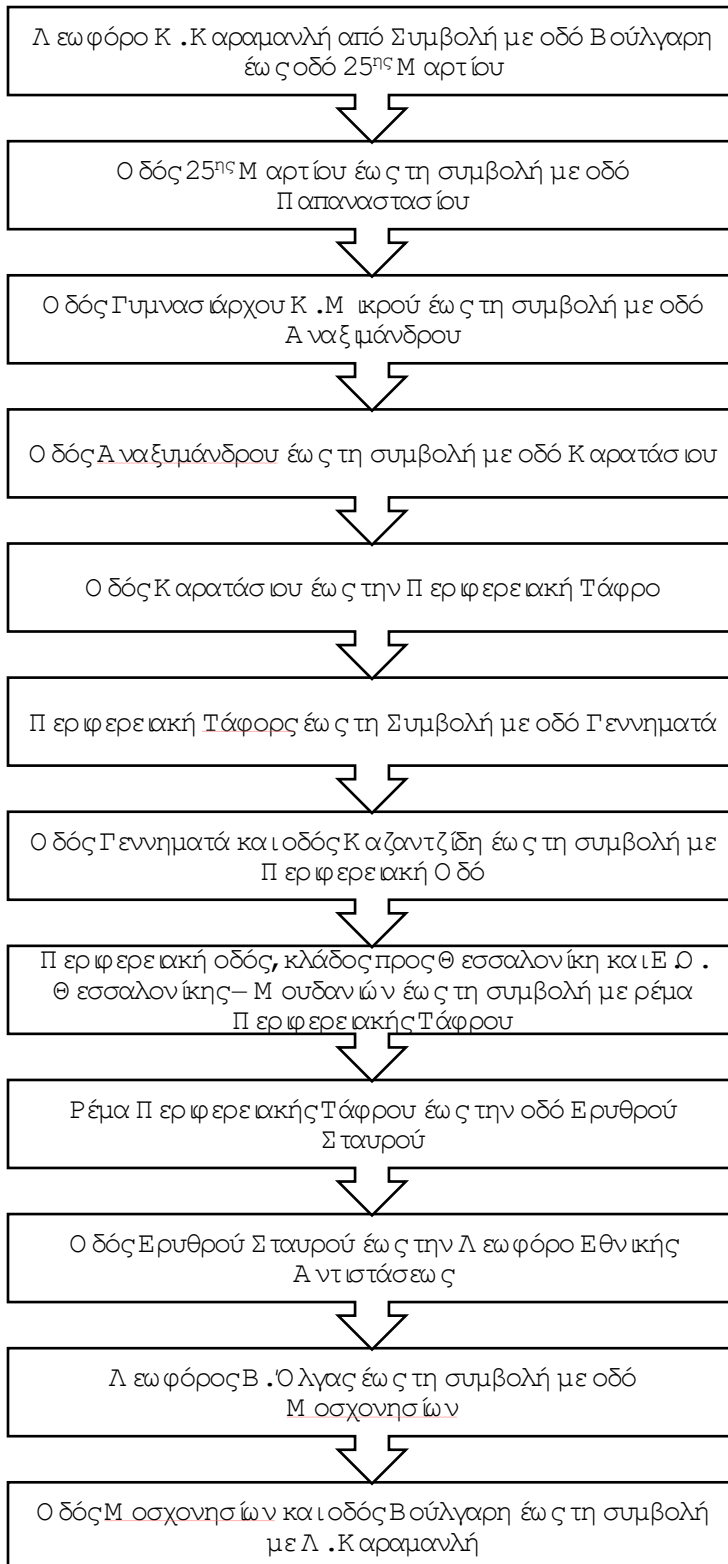
Στην παρούσα περιοχή ανάπλασης, ως Ζώνη Άμεσης Επιρροής ορίζεται η αστική περιοχή που βρίσκεται περιμετρικά και περιβάλλει την περιοχή μελέτης (Κεραμεία Αλλατίνη) και οριοθετείται από:

- Φυσικά όρια, το ρέμα της Περιφερειακής Τάφρου
- Βασικούς οδικούς άξονες που θεωρούνται ως το κύριο οδικό δίκτυο που χρησιμοποιούν οι κάτοικοι της περιοχής καθημερινά και εντοπίζεται περιμετρικά των κεραμείων Αλλατίνη, καθώς και ως οι κύριες εισόδους επισκεπτών και οχημάτων.

Στον Χάρτη 8, Η ΖΑΕ ακολουθεί την πορτοκαλί γραμμή και οριοθετείται ως εξής:



Χάρτης 8: Η διοικητική διάρθρωση της Ζώνης Άμεσης Επιρροής
Πηγή: ΕΠΣ



Διοικητικά και χωρικά η ΖΑΕ αποτελείται από:

- **Δήμο Θεσσαλονίκης:** το σύνολο ή τμήματα των Π.Ε 89,90,96,97,98,99,100,101 και σύμφωνα με τη μελέτη αναθεώρησης του ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης από τις Συνοικίες: Σ16 (Βούλγαρη -Κηφισιά), Σ17 (Νέα Ελβετία), τμήμα της Σ18 (Τροχιοδρομικά) και της Σ19 (Χαριλάου).
- **Δήμο Καλαμαριάς:** την Π.Ε. 14 (Κηφισιά) και τμήμα της Π.Ε. 15 (Βότση)
- **Δήμο Πυλαίας – Χορτιάτη:** την Π.Ε. 5 (Ρίγανη) και την Π.Ε. 12 (προς ένταξη σε σχέδιο πόλης).

4.2.1. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Η ζώνη άμεσης επιρροής περιλαμβάνει περιοχές οι οποίες είναι αρκετά πυκνοδομημένες όπως είναι η νοτιοανατολική περιοχή Χαριλάου – Πυλαία – Καλαμαριά, και περιοχές οι οποίες είναι αδόμητες όπως είναι η εντός σχεδίου περιοχή της επέκτασης του οικισμού της Πυλαίας και το πάρκο Νέας Ελβετίας.

Αναφορικά με τις χρήσεις γης, οι κάθε περιοχές εμφανίζουν τα εξής χαρακτηριστικά:

Δήμος Θεσσαλονίκης:

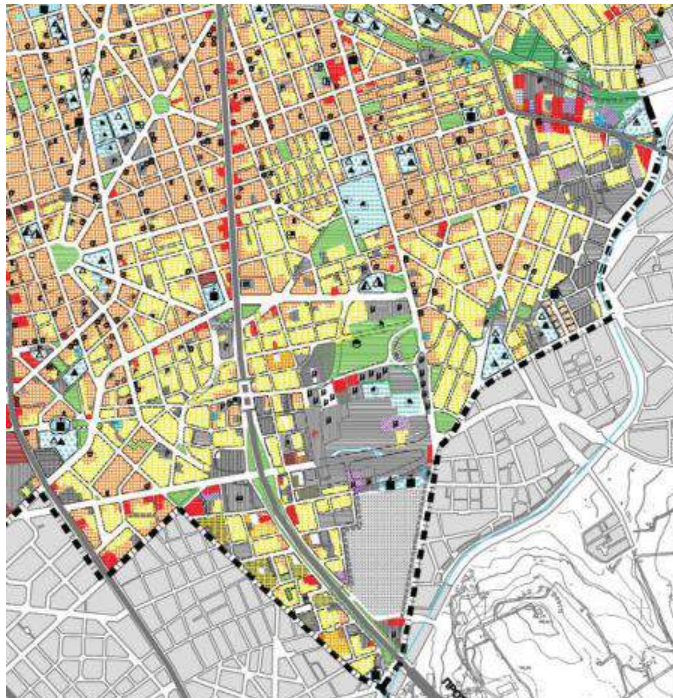
- Συνοικία 16 Βούλγαρη – Κηφισιά: εντοπίζονται κυρίως οι χρήσεις της γενικής και της αμιγούς κατοικίας. Παράλληλα στους κεντρικούς οδικούς άξονες εντοπίζεται και η χρήση των κεντρικών λειτουργιών. Ακόμα, στις οδούς Αιγαίου και Κηφισιάς εντοπίζεται ένα μικρό εμπορικό κέντρο επιπέδου γειτονιάς. Οι χώροι πρασίνου και οι κοινωφελείς χρήσεις είναι περιορισμένοι. Αδόμητοι ελεύθεροι χώροι εντοπίζονται στην περιοχή επί των οδών Μιχ. Ψελλού και Αιγαίου, καθώς και στην Λ. Καραμανλή με Βούλγαρη. Τέλος, εντοπίζονται ιδιαίτερες χρήσεις γης που αφορούν τον τερματικό σταθμό του ΟΑΣΘ στη διασταύρωση των οδών Λ. Καραμανλή – Βούλγαρη και τον υποσταθμό υψηλής τάσης της ΔΕΗ στην οδό Τσίρου.
- Συνοικία 17 Νέα Ελβετία: στο εσωτερικό της οποίας στο νότιο τμήμα της εντοπίζεται η περιοχή μελέτης. Περιλαμβάνει επίσης το άλσος της Ν. Ελβετίας το οποίο συγκροτεί τον μοναδικό αστικό πυρήνα πρασίνου αυτού του βεληνεκού της εντός σχεδίου περιοχής της Θεσσαλονίκης. Το πάρκο δεν έχει διαμορφωθεί εντελώς καθώς σε κάποια σημεία έχουν κτιστεί κατοικίες, εντοπίζονται μάντρες υλικών κι ένας χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων.

Στο κεντρικό και δυτικό τμήμα της Συνοικίας, εντοπίζονται πολλά αδόμητα οικόπεδα, τα οποία αφορούν κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις που δεν έχουν πραγματοποιηθεί. Κάποιες από τις υλοποιούμενες δράσεις αποτελεί η δημιουργία αθλητικών εγκαταστάσεων που αφορούν ένα γήπεδο ποδοσφαίρου το οποίο βρίσκεται σε άθλια κατάσταση, δύο γήπεδα βόλεϊ και τρία γήπεδα μπάσκετ.

Σε πολλά σημεία της περιοχής εντοπίζονται μάντρες δομικών υλικών και χώρους εμπορίας παλαιών υλικών και σιδήρων, με αποτέλεσμα πολλοί χώροι να είναι αδιαμόρφωτοι. Επίσης στην περιοχή εντοπίζονται δύο εκκλησίες οι οποίες έχουν

κτιστεί εκτός πλαισίου ιδιοκτησιακού και νομοθετικού καθεστώτος και ο τερματικός σταθμός αστικών λεωφορείων. Επιπλέον στην περιοχή κατασκευάζεται ο τερματικός σταθμός του μετρό, με την υπόγεια χάραξη να έχει ήδη ολοκληρωθεί. Το υπόλοιπο τμήμα της Συνοικίας 17 αποτελείται από χρήσεις αμιγούς κατοικίας, γενικής κατοικίας καθώς και κεντρικών λειτουργιών σε λίγες θέσεις πάνω σε βασικούς οδικούς άξονες. Η περιοχή που βρίσκεται δυτικά της περιοχής ανάπτυξης περιλαμβάνει κατασκευές που είναι νεόδμητες και σύγχρονες καθώς η ανοικοδόμηση της περιοχής έλαβε χώρα τα τελευταία 20 χρόνια.

- Συνοικία 18 (Τροchioδρομικά): εντοπίζονται κυρίως οι χρήσεις της γενικής και της αμιγούς κατοικίας. Στο ανατολικό τμήμα της εντοπίζονται πολλά αδόμητοι χώροι, ενώ κοινωφελείς χρήσεις εντοπίζονται στο νότιο τμήμα της καθώς υπάρχουν σχολεία και χώροι πρασίνου.



Χάρτης 9: Οι υφιστάμενες χρήσεις γης του Δήμου Θεσσαλονίκης
Πηγή: ΕΠΣ

- Συνοικία 19 (Χαριλάου): εντοπίζεται κυρίως η χρήση της γενικής κατοικίας και διάσπαρτες βρίσκονται οι κεντρικές λειτουργίες πάνω στις βασικές οδούς 25^η Μαρτίου και Κ. Καραμανλή. Ακόμη, εντοπίζεται το ποδοσφαιρικό γήπεδο του συλλόγου του Άρη, καθώς κι ένας μεγάλος χώρος πρασίνου δίπλα από το γήπεδο. Τέλος, υπάρχουν και αρκετά σχολεία στην συνοικία ενισχύοντας τους κοινωφελείς χώρους της περιοχής.

Δήμος Πυλαίας – Χορτιάτη:

- Π.Ε. 5 (Ρίγανη): εντοπίζεται κυρίαρχα η χρήση της κατοικίας. Σε μικρότερο βαθμό υπάρχει η χρήση των εμπορικών επιχειρήσεων στις οδούς Αλλατίνη και Ψελλού.
- Π.Ε. 12 (προς ένταξη σε σχέδιο πόλης): εντοπίζεται η εκτός σχεδίου χρήση της κατοικίας και αρκετές εγκαταστάσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων κυρίως στο νότιο τμήμα της.

Δήμος Καλαμαριάς:

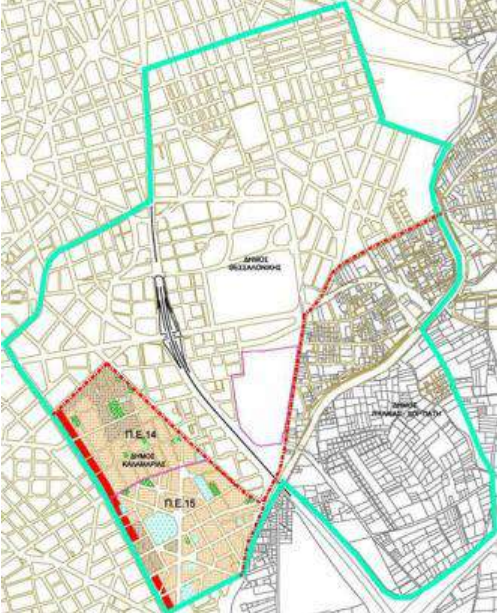
Στις δύο Π.Ε. 14 και 15 εντοπίζονται κοινά χαρακτηριστικά που αφορούν την ύπαρξη της χρήσης της κατοικίας και των εμπορικών δραστηριοτήτων κυρίως πλησίον των κεντρικών οδικών αξόνων. Οι δύο Π.Ε. είναι αρκετά πυκνοδομημένες και εμφανίζουν κοινά

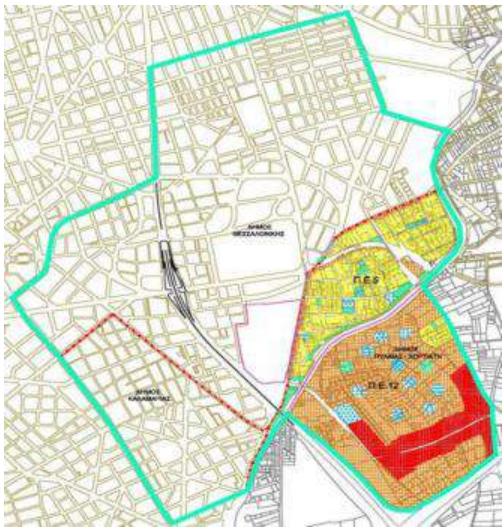
χαρακτηριστικά με την Συνοικία Χαριλάου ως προς τις υφιστάμενες χρήσεις, την πυκνότητα δόμησης και την ηλικία και ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος.

4.2.2. ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αρχικά, το ΓΠΣ 1993 του Δήμου Θεσσαλονίκης αναθεωρείται, με αποτέλεσμα να αντικαταστήσει τις Πολεοδομικές Ενότητες με Συνοικίες. Πιο συγκεκριμένα, ακολουθούν οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης σύμφωνα με τη μελέτη αναθεώρησης του ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης, οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης από το ισχύον ΓΠΣ Δήμου Καλαμαριάς και του Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη.

Δήμος Θεσσαλονίκης	
Συνοικία 16 (Βούλγαρη – Κηφισιά) Χρήσεις Γενικής Κατοικίας και Κεντρικών Λειτουργιών επί των κύριων οδών Βούλγαρη – Μοσχονησίων και Β. Όλγας και σε συγκεκριμένα Ο.Τ. της Κηφισιάς Οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης: ~ Για την περιοχή δυτικά των οδών Παπαδάκη και Κηφισιάς → 1,6 ~ Για την περιοχή ανατολικά της οδού Παπαδάκη → 1,2 ~ Για την υπόλοιπη περιοχή νότια της Ψελλού → 0,8	Συνοικία 17 (Νέα Ελβετία) Χρήσεις Γενικής Κατοικίας με αυστηρούς περιορισμούς και κεντρικών λειτουργιών. Περιοχή Ειδικής Μελέτης θα θεωρείται η περιοχή που θα δημιουργηθεί ο σταθμός του μετρό. Οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης: ~ Για την περιοχή εντός των οδών: Κ. Καραμανλή, Βούλγαρη, Καρδίτσης, Κοραή, Γλήνου και Υψηλάντου à 1,2 ~ Για την υπόλοιπη περιοχή à 0,8 Για το ακίνητο Αλλατίνη Ένταξη στο σχέδιο πόλης την έκταση 95 στρεμμάτων για να: ✓ δημιουργηθεί ένας Μητροπολιτικός Πόλος πολλαπλών Λειτουργιών ✓ αξιοποίηση της εισφοράς σε γη του ακινήτου των Κεραμείων Αλλατίνη για να δημιουργηθούν οικοδομήσιμες εκτάσεις ✓ Υπαγωγή των διατηρητέων κτηρίων στη χρήση των κεντρικών λειτουργιών, με ενσωμάτωση πολιτιστικών χρήσεων ✓ Μέσος Συντελεστής Δόμησης à 0,8 ✓ Καθορισμός χρήσης «Γενικής Κατοικίας με αυστηρούς περιορισμούς» στα οικόπεδα ύστερα από την εισφορά σε γη ✓ Καθορισμός χρήσης «Κεντρικές Λειτουργίες» στην περιοχή ύστερα από την εισφορά σε γη ✓ Υπαγωγή της τριγωνικής περιοχής που βρίσκεται νότια της περιοχής μελέτης στη χρήση της Γενικής Κατοικίας
Συνοικία 18 (Τροchioδρομικά) Χρήσεις Γενικής Κατοικίας ενδιάμεσου επιπέδου, Γραμμική ζώνη κεντρικών λειτουργιών κυρίως επί της κύριας οδού Παπαναστασίου Οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης: ~ Για την περιοχή που εντοπίζονται εντός των οδών: Ψελλού, Αναξιμάνδρου, Αγησίλαου και Παπαναστασίου → 1,2 ~ Για την περιοχή που εντοπίζονται εντός των οδών: Καρατάσου, Αμφοτέρου, Αρετούσα → 0,8 ~ Για την υπόλοιπη περιοχή → 1	
Συνοικία 19 (Χαριλάου) Χρήσεις Γενικής Κατοικίας ενδιάμεσου επιπέδου Γραμμική ζώνη κεντρικών λειτουργιών κυρίως επί των κύριων οδών: Βούλγαρη,	

Κ. Καραμανλή, 25^{ης} Μαρτίου, Παπαναστασίου και Πλαστήρα. Ξεχωρίζει το Ο.Τ. που βρίσκεται το γήπεδο του Άρη και το γειτνιάζων πάρκο. Οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης: ~ Για την περιοχή που εντοπίζονται εντός των οδών: Βούλγαρη, Καρδίτσης, Παπαναστασίου, παναγούλια, Αλκμήνης, Δημ. Παπαδοπούλου και Πάραλη → 1,2 ~ Για την περιοχή που εντοπίζονται εντός των οδών: Βούλγαρη, Καρδίτσης και Παπαναστασίου → 0,8 ~ Για την υπόλοιπη περιοχή → 2,4	 Χάρτης 10: Θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης του Δήμου Θεσσαλονίκης Πηγή: ΕΠΣ
Δήμος Καλαμαριάς	
Για τις Π.Ε. 14 & 15 Χρήσεις Γενικής Κατοικίας κατηγοριών Α και Β, Κεντρικών Λειτουργιών επί της κύριας οδού Λ. Εθνικής Αντιστάσεως και Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι Θεσμοθετημένοι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης: ~ Για την Π.Ε. 14 → 2,34 ~ Για την Π.Ε. 15 → 1,59 Μέση Πληθυσμιακή Πυκνότητα: ~ Για την Π.Ε. 14 → 321 κατ./εκτάριο ~ Για την Π.Ε. 15 → 161 κατ./εκτάριο	 Χάρτης 11: Θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης του Δήμου Καλαμαριάς Πηγή: ΕΠΣ
Δήμος Πυλαίας - Χορτιάτη	

Για την Π.Ε. 5 Χρήσεις Αμιγούς Κατοικίας, Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς Χώροι, Χώροι Πρασίνου και χρήσεις Γενικής Κατοικίας Για την Π.Ε. 12 Χρήσεις Γενικής Κατοικίας, Κοινόχρηστοι και Κοινοφελείς Χώροι, ελάχιστη Αμιγής Κατοικία και Γραμμική ζώνη κεντρικών λειτουργιών κυρίως επί των κύριων οδών: Κωλέττη, Γεννηματά και Λασκαράτου Θεσμοθετημένοι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης: ~ Για την Π.Ε. 5 → 0,8 ~ Για την Π.Ε. 12 στο τμήμα της αμιγούς κατοικίας → 0,8 ~ Για την Π.Ε. 12 εκτός το τμήμα της αμιγούς κατοικίας → 0,6 Μέση Πληθυσμιακή Πυκνότητα: ~ Για την Π.Ε. 5 → 78,47 κατ./εκτάριο ~ Για την Π.Ε. 12 → 75,78 κατ./εκτάριο	 Χάρτης 12: Θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης του Δήμου Πυλαίας - Χορτιάτη Πηγή: ΕΠΣ
--	--

4.2.3. ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ Η ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΖΑΕ

Η υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη των περιοχών εντός της ΖΑΕ περιλαμβάνει ποικίλες χρήσεις που αφορούν μεγάλες εκτάσεις κοινόχρηστων χρήσεων αλλά και πυκνοδομημένες περιοχές με πρωταρχική χρήση την κατοικία. Αναλυτικότερα:

- Η δυτική περιοχή είναι αρκετά πυκνοκατοικημένη, περιλαμβάνοντας και χρήσεις κεντρικών λειτουργιών, κοινόχρηστους και κοινοφελείς χώρους, καθώς και το γήπεδο του ποδοσφαιρικού συλλόγου του Άρη. Στην περιοχή αυτή εντοπίζονται πολυώροφα κτήρια, στενοί δρόμοι, υψηλή πυκνότητα δομημένου περιβάλλοντος και καμία ελεύθερη αδόμητη έκταση.
- Η περιοχή που βρίσκεται στο κέντρο της ΖΑΕ, απαρτίζεται από το πάρκο της Ν. Ελβετίας που αποτελεί ένα μεγάλο πάρκο αναψυχής και από πολλές αδόμητες εκτάσεις.
- Η περιοχή της Κηφισιάς έχει δομηθεί με αραιές κατοικίες και εντοπίζονται αρκετές αδόμητες εκτάσεις. Στην Π.Ε. 5 της Πυλαίας εμφανίζονται επίσης, ελάχιστες αδόμητες εκτάσεις.
- Στην Π.Ε. 12 της Πυλαίας από την άλλη, εντοπίζονται πολυάριθμα αδόμητα γήπεδα, ελάχιστες εκτός σχεδίου κατοικίες και πολυάριθμες εγκαταστάσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων.

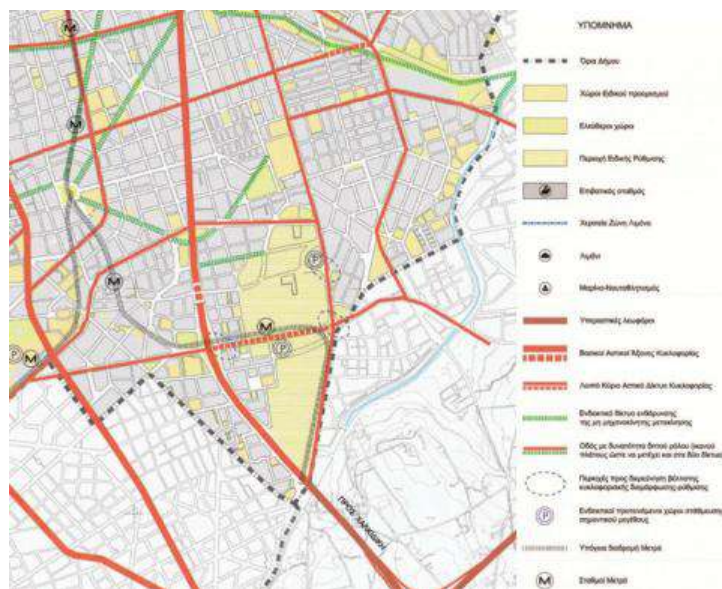
- Οι κεντρικές λειτουργίες εντοπίζονται δευτερευόντως στην ΖΑΕ, καθώς εντοπίζονται κυρίως επί των κύριων οδικών αξόνων, καθώς και στο νότιο τμήμα της Π.Ε. 12 της Πυλαίας επιχειρήσεις που αφορούν στον τριτογενή τομέα (εμπόριο, χονδρεμπόριο, βιοτεχνίες) και μάντρες αυτοκινήτων και υλικών, συνεργεία αυτοκινήτων κ.ά.
- Στην Π.Ε.12 εντοπίζεται τμήμα της Περιφερειακής Τάφρου, που διασχίζει τη ΖΑΕ και χωρίζει τη ΖΑΕ από την Π.Ε. 12 της Πυλαίας.

Συνοψίζοντας στη ΖΑΕ κυριαρχεί η χρήση της κατοικίας, ενώ οι κεντρικές λειτουργίες εμφανίζονται σε πολύ μικρό βαθμό. Αυτό συνάδει το σχέδιο ανάπτυξης που θα προταθεί στην παρούσα εργασία, αποφεύγοντας τις συγκρούσεις χρήσεων γης, χάρη στον θεσμοθετημένο χαρακτήρα και τις προβλεπόμενες χρήσεις γης για τα ακίνητα των Κεραμείων Αλλατίνη.

4.2.4. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΕΝΑ ΚΑΙ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΟΔΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ

Στο τμήμα της ΖΑΕ υφίσταται οδικό δίκτυο το οποίο παρουσιάζει διάφορες διαβαθμίσεις που αφορούν τα εξής:

- ~ Υπεραστικές Λεωφόροι: αφορά την Περιφερειακή Οδό και την Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Μουδανιών
- ~ Βασικοί Αστικοί Άξονες Κυκλοφορίας: αφορούν τις κύριες λεωφόρους Κ. Καραμανλή
- ~ Λοιπό Κύριο Αστικό Δίκτυο Κυκλοφορίας: αφορούν τις οδούς όπως η 25^{ης} Μαρτίου, Πλαστήρα, Βούλγαρη, Γυμνασιάρχου Μικρού, Μιχ. Ψελλού με την προέκτασή της εντός της ΔΕ. Πυλαίας, Μοσχονησίων, Αλλατίνη, Παπαναστασίου, Γεννηματά, Νικάνορος, Αναξίμανδρου.
- ~ Τοπικοί οδοί: το υπόλοιπο οδικό δίκτυο τοπικής σημασίας της ΖΑΕ που δεν προορίζεται για μετακινήσεις μεγάλης κλίμακας



Εικόνα 65: Το υφιστάμενο οδικό δίκτυο της ΖΑΕ

Πηγή: ΕΠΣ

Τέλος, στην ΖΑΕ δεν υπάρχει δίκτυο ποδηλατοδρόμων. Η υποδομή αυτή χαρακτηρίζεται ανεπαρκής σε ολόκληρη την πόλη, με εξαίρεση το κέντρο, όπου επεκτείνεται κυρίως στο ιστορικό τμήμα και στην παραλιακή ζώνη.

Αναφορικά με τις δημόσιες συγκοινωνίες, οι κάτοικοι της ΖΑΕ έχουν τη δυνατότητα να μετακινηθούν μέσω του δικτύου αστικών λεωφορείων του ΟΑΣΘ. Στην περιοχή εντός των οδών Αλ. Υψηλάντου, Παπαναστασίου και του πάρκου της Νέας Ελβετίας εντοπίζεται ο τερματικός σταθμός Χαριλάου του ΟΑΣΘ. Επίσης, ο τερματικός σταθμός Βούλγαρη του ΟΑΣΘ εντοπίζεται στην περιοχή εντός των οδών Βούλγαρη,, Στρωμνίτης και Κ. Καραμανλή.

Ακόμα, οι κάτοικοι της περιοχής θα εξυπηρετούνται και από το μετρό, τα εγκαίνια του οποίου πραγματοποιήθηκαν 30/11/2024 και έκτοτε λειτουργεί κανονικά. Η διαδρομή που θα ακολουθεί φαίνεται στην παρακάτω φωτογραφία, θα διασχίζει την ΖΑΕ στις οδούς Παπαδάκη, Ψελλού και Αλλατίνη και θα καταλήγει στο αμαξοστάσιο της Πυλαίας.



Εικόνα 66: Η υφιστάμενη και οι προγραμματισμένες γραμμές του μετρό

Πηγή: <https://www.emetro.gr/>

Κάποια από τα προγραμματιζόμενα έργα μεταφορικών υποδομών στη ΖΑΕ είναι τα εξής:

- ~ Η ολοκλήρωση της διάνοιξης της οδού Μ. Ψελλού, δημιουργώντας μια νέα αρτηρία ώστε να γίνεται απρόσκοπτα η πρόσβαση των αστικών λεωφορείων και των ΙΧ στον σταθμό του μετρό.
- ~ Η ολοκλήρωση του σταθμού μετρό «Νέα Ελβετία», παρά τις δυσκολίες και τις καθυστερήσεις, το έργο αυτό θα βελτιώσει τα κυκλοφοριακά και κοινωνικά προβλήματα που αντιμετωπίζει διαχρονικά η πόλη αλλά και η ΖΑΕ. Στην περιοχή θα

δημιουργηθούν επίσης, σταθμοί φόρτισης ηλεκτροκίνητων λεωφορείων, χώροι για την εξυπηρέτηση στάση των ταξί, χώροι για προσωρινή στάση Ι.Χ. οχημάτων, ποδηλατολωρίδες, χώροι ανάπαυσης των εργαζομένων στα ΜΜΜ κ.ά.

- ~ Νέα γραμμή μετρό προς Τούμπα – Χαριλάου, σε διαδικασία μελέτης σκοπιμότητας βρίσκεται η νέα επέκταση της κύριας γραμμής του μετρό με γενική κατεύθυνση προς τα ανατολικά της πόλης μέσω της Χαριλάου και της Τούμπα.
- ~ Στάθμευση, στην περιοχή της ΖΑΕ δύναται να δημιουργηθούν θέσεις στάθμευσης των αυτοκινήτων δεδομένου του προβλήματος της στάθμευσης που εντοπίζεται στην πόλη.

Ένας από τους χώρους αυτούς αποτελεί η περιοχή δίπλα από το πάρκο της Νέας Ελβετίας λόγω ότι είναι αρκετά μεγάλη περιοχή, γειτνιάζει με την οδό Ψελλού που πρόκειται να διανοιχτεί, καθώς και με τον σταθμό του μετρό «Νέα Ελβετία». Δύναται επίσης να



Εικόνα 67: Τα έργα που προγραμματίζονται να υλοποιηθούν κοντά στην περιοχή μελέτης

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

αξιοποιηθεί και ως χώρος για έξυπνη και λειτουργική επιλογή μετακίνησης προς το κέντρο (park & ride) κ.ά.

4.2.5. ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΙΕΣΕΙΣ

Η Ζώνη Άμεσης Επιρροής της περιοχής μελέτης αποτελείται κυρίως από τη χρήση της κατοικίας με αποτέλεσμα να μην εντοπίζονται συγκρούσεις χρήσεων γης. Παρόλο που η περιοχή περιλαμβάνει και τις εγκαταστάσεις της πρώην βιομηχανίας των Κεραμείων Αλλατίνη, δεν αποτελεί δεδομένο που μπορεί να προκαλέσει πρόβλημα καθώς η πρώην βιομηχανία είναι ανενεργή εδώ και δεκαετίες και δεν πρόκειται να λειτουργήσει ξανά ως παραγωγική μονάδα οχλούσας σημασίας. Οι μοναδικές χρήσεις που δεν εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα της ΖΑΕ βρίσκονται στην περιοχή της Νέας Ελβετίας και αποτελούν εμπορικές χρήσεις όπως μάντρες υλικών και παρόμοιες λειτουργίες. Όμως αυτές προβλέπεται να εκτοπιστούν από την περιοχή με τη δημιουργία του πάρκου και την ανάπτυξη κοινωφελών υποδομών. Συνοψίζοντας, η ΖΑΕ δεν παρουσιάζει συγκρούσεις χρήσεων γης λόγω της κυριαρχίας της χρήσης της κατοικίας και της απουσίας των

παραγωγικών δραστηριοτήτων οχλούσας σημασίας που θεωρούνται ασύμβατες με τη λειτουργία της χρήσης της κατοικίας.

4.2.6. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΔΟΜΗ

Η Ζώνη Άμεσης Επιρροής αποτελεί μία πυκνοδομημένη περιοχή στο σύνολό της. Χαρακτηριστικό γνώρισμα της αποτελεί το πάρκο της Νέας Ελβετίας που εντοπίζεται στο κέντρο της. Αυτή η έκταση διακόπτει τη συνέχεια του αστικού ιστού, διαφοροποιώντας την από την πυκνοδομημένη αστική περιοχή που υπερισχύει στην υπόλοιπη ζώνη. Αυτή εκτείνεται από την οδό Βούλγαρη έως και τα όρια της ΖΑΕ προς την Καλαμαριά, καθώς και σε όλο το νοτιοανατολικό τμήμα του Δήμου Θεσσαλονίκης μέχρι τη θάλασσα. Τέλος, αστικά κενά θεωρούνται οι αδιαμόρφωτες εκτάσεις που βρίσκονται ανάμεσα στο άλσους της Ν. Ελβετίας και το νότιο όριο του Δήμου Θεσσαλονίκης, καθώς και το ακίνητο των πρώην κεραμείων Αλλατίνη. Αντίθετα οι γύρω περιοχές χαρακτηρίζονται πυκνή και συμπαγής δόμηση.

4.2.7. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Αναφορικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς που εντοπίζεται στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής, ισχύουν τα εξής:

Ιδιωτικές εκτάσεις:

- ~ Το ακίνητο Κεραμεία Αλλατίνη
- ~ Η έκταση του υποσταθμού της ΔΕΗ
- ~ Το γήπεδο ποδοσφαίρου του αθλητικού συλλόγου Άρης ανήκει στον ομώνυμο αθλητικό σύλλογο «Ερασιτέχνης»
- ~ Περίπου 80 στρέμματα συνολικά εκτάσεις στην οδό Υψηλάντου
- ~ Ιδιωτικές εκτάσεις κατά μήκος της οδού Βούλγαρη
- ~ Το δομημένο περιβάλλον της Δ.Ε. Πυλαίας
- ~ Η οδός Παπαναστασίου και το ύψος της οδού Υψηλάντου

Δημοτικές εκτάσεις:

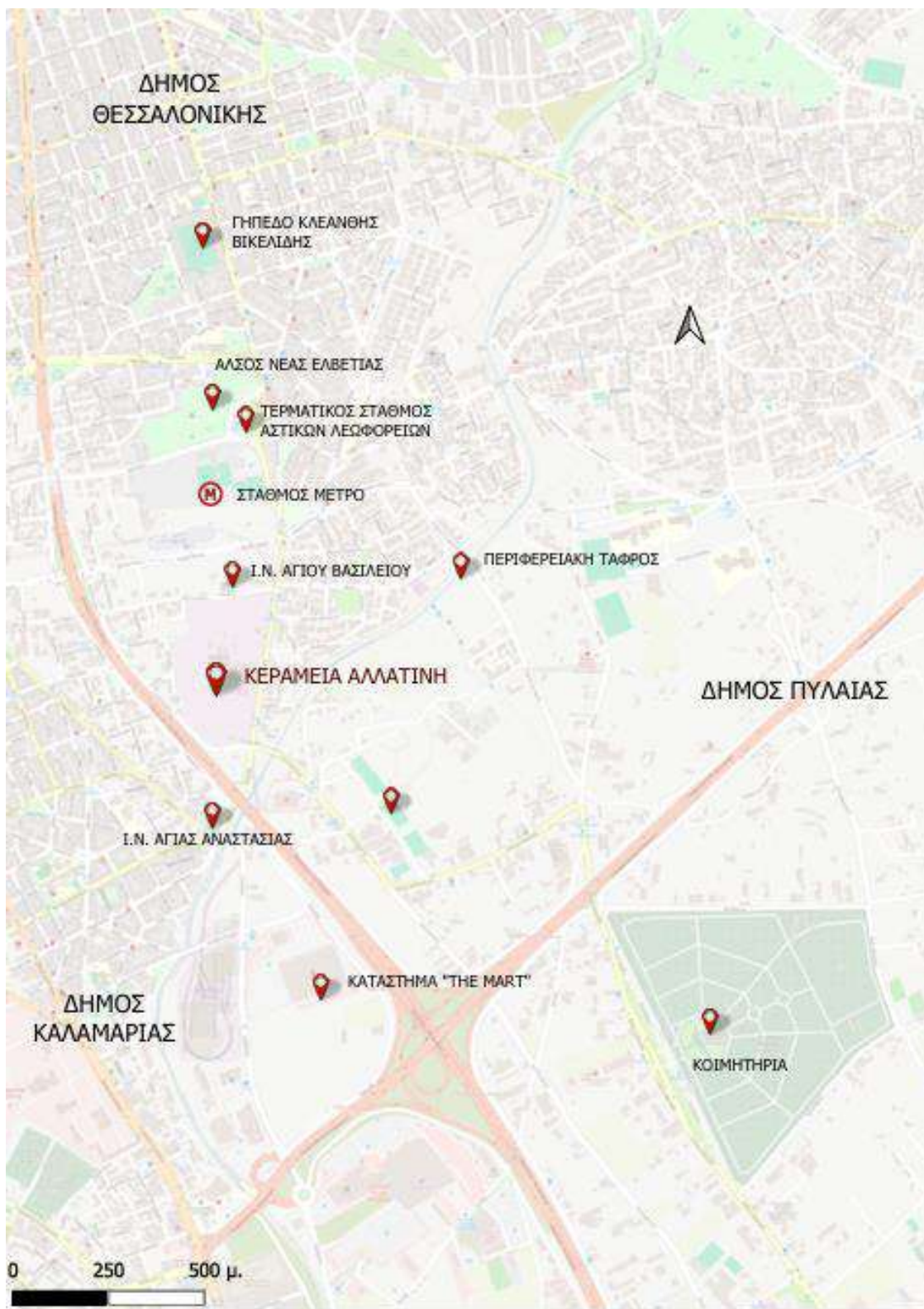
- ~ Ευρύτερη περιοχή του πάρκου της Νέας Ελβετίας
- ~ Χώροι αθλητισμού (γήπεδα ποδοσφαίρου, μπάσκετ τένις κ.ά.)
- ~ Αδιαμόρφωτη έκταση 3,5 στρεμμάτων του Ελληνικού Δημοσίου
- ~ Τερματικός σταθμός των αστικών λεωφορείων του ΟΑΣΘ

Ιδιοκτησία της Ιεράς Μητρόπολης Θεσσαλονίκης:

- ~ Δύο ιεροί ναοί σε έκταση 4 στρεμμάτων περίπου

Άγνωστη ιδιοκτησία:

- ~ Αδιαμόρφωτο τμήμα κοντά στην περιοχή των χώρων αθλητισμού



Χάρτης 13: Τα σημεία ενδιαφέροντος που γειτνιάζουν με την περιοχή μελέτης
 Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

4.2.8. ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ

Για τις περιοχές εντός της ΖΑΕ η κατάσταση του οικιστικού αποθέματος είναι η εξής:

Για τη χρήση της κατοικίας	~ Κυριαρχία της χρήσης της κατοικίας ~ Εμφανίζεται με τη μορφή της πολυκατοικίας ~ Ύψος κτηρίων: 4 έως 6 όροφοι ~ Χρονολογία κτισμάτων: δεκαετίες του 1960 έως του 1990 ~ Η χρήση διακόπτεται από κάποιες διάσπαρτες θέσεις κάποιων εναπομείναντες μονοκατοικίες και έχουν κτιστεί τη δεκαετία του 1940 – 1950. Πιο συγκεκριμένα: • Στην Π.Ε. Πυλαίας και στα άκρα του Δήμου Καλαμαριάς εμφανίζονται αρκετές μεζονέτες, με χρονολογία κατασκευής: δεκαετίες του 1990 έως του 2000. • Στην περιοχή βόρεια του πάρκου κοντά στην οδό Βούλγαρη και Καρδίτσης, καθώς και στην περιοχή του δυτικού ορίου μέχρι το ύψος της Ψελλού: μονώροφες κατασκευές, με χρονολογία κτισμάτων δεκαετίες 1960 έως 1980 • Στην περιοχή των οδών Γληνού, Κοραή και Υψηλάντου εντοπίζονται πολλές πολυκατοικίες, με χρονολογία κτισμάτων δεκαετίες 1980 έως 2000, μέγιστος αριθμός ορόφων κατά μέσο όρο 4 όροφοι • Στην περιοχή κατά μήκος της οδού Παπαναστασίου: πολυκατοικίες με χρονολογία κατασκευής: από το 2000 κι έπειτα, μέγιστος αριθμός ορόφων κατά μέσο όρο 5 όροφοι • Νότια της Ψελλού και μέχρι το δυτικό όριο της περιοχής επέμβασης: νέες οικοδομές, μέγιστος αριθμός ορόφων κατά μέσο όρο 4 ή και 5 όροφοι • Στην περιοχή του Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη: πολυκατοικίες με χρονολογία κατασκευής: 1960 έως 1980 •
Ιδιαίτερες τοποθεσίες	▪ Τα κεραμεία Αλλατίνη έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέο μνημείο βιομηχανικής κληρονομιάς ▪ Το γήπεδο ποδοσφαίρου του αθλητικού συλλόγου Άρης αποτελεί μοναδική οντότητα τόσο λόγω χρήσης όσο και λόγω της ιστορικής αθλητικής αναδρομής του ▪ Στην περιοχή εντός των οδών Υψηλάντου και Ευριγένη: οι λαμαρινοκατασκευές που έχουν τη χρήση της αποθήκευσης για τα καταστήματα εμπορίας παλαιών υλικών και σιδήρων και τις μάντρες δομικών υλικών, με χρονολογία κατασκευής: από το 2000 κι έπειτα
Μορφολογία των κτηρίων	♦ Κατοικία: τυπική μορφή της πολυκατοικίας χωρίς ιδιαίτερες αρχιτεκτονικές εκφράσεις ♦ Μονοκατοικίες: τυπική μορφή της κατοικίας χωρίς ιδιαίτερες αρχιτεκτονικές εκφράσεις

	♦ Κοινωφελείς εγκαταστάσεις: τυπική μορφή της πολυκατοικίας χωρίς ιδιαίτερες αρχιτεκτονικές εκφράσεις ♦ Στην περιοχή βόρεια του πάρκου κοντά στην οδό Βούλγαρη και Καρδίτσης, καθώς και στην περιοχή του δυτικού ορίου μέχρι το ύψος της Ψελλού: κατασκευή από τούβλο σε αρκετά κακή κατάσταση και κάποιες από τις μονοκατοικίες είναι εγκαταλειμμένες. ♦ Τα καταστήματα εμπορίας παλαιών υλικών και σιδήρων και τις μάντρες δομικών υλικών βρίσκονται σε πολύ κακή κατάσταση και πολύ πρόχειρα κατασκευασμένες ♦
--	--

4.3. ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η Θεσσαλονίκη είναι η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη στην Ελλάδα, με πληθυσμό 1.110.312 κατοίκους στον Νομό Θεσσαλονίκης (μητροπολιτική περιοχή) και 806.396 στον Αστικό Συγκρότημα, που αποτελεί τη συμπαγή αστική περιοχή του. Η οικονομία της πόλης γνώρισε μακροπρόθεσμη μείωση και οι ρυθμοί οικονομικής ανάπτυξης ήταν πιο αργοί από αυτόν της Αθήνας. Κατά τη διάρκεια των δεκαετιών 1990 και 2000, υπήρξε μια στροφή προς μια οικονομία του τριτογενούς τομέα, εξαρτώμενη κυρίως από το εμπόριο, την αναψυχή και την ακίνητη περιουσία (Λαμπριανίδης, 2011), με τον τομέα ανάπτυξης οικιστικών ακινήτων, ιδιαίτερα, να αποτελεί σημαντικό μοχλό της αστικής οικονομίας. Κατά την περίοδο ύφεσης μετά το 2009, ο ρυθμός μείωσης του κατά κεφαλήν ΑΕΠ στη Θεσσαλονίκη ήταν υψηλότερος από τον εθνικό μέσο όρο, όπως και τα ποσοστά ανεργίας και ανεργίας των νέων (Αστεροσκοπείο Εγνατίας, 2015). Όπως συνέβη για τη χώρα συνολικά, ο τομέας της οικιστικής ανάπτυξης σχεδόν κατέρρευσε αυτήν την περίοδο, ενώ κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 2010, ο τουρισμός και η αναψυχή που σχετίζεται με τον τουρισμό έγιναν οι ταχύτερα αναπτυσσόμενοι οικονομικοί τομείς της πόλης (Pengas, 2018).

Η βιομηχανική παρακμή της πόλης, καθώς και άλλες αλλαγές, όπως η σταδιακή κατάργηση των στρατιωτικών εγκαταστάσεων εντός της συμπαγούς αστικής περιοχής, ήταν μερικές από τις πιο κρίσιμες αλλαγές που επηρέασαν τον αστικό ιστό, αυξάνοντας τον αριθμό των εγκαταλειμμένων και ανεπαρκώς χρησιμοποιούμενων αστικών τοποθεσιών. (Βιτοπούλου, 2010· Γιαννάκου και Μακουσιάρη, 2019). Η επαναχρησιμοποίηση, η βελτίωση και η ανάπλαση αυτών των εγκαταλειμμένων τοποθεσιών και κτιρίων ήταν ένα από τα κύρια ζητήματα σχεδιασμού από τα μέσα της δεκαετίας του 1980. Ωστόσο, εκτός από την επαναχρησιμοποίηση και βελτίωση ορισμένων αξιόλογων, πρώην βιομηχανικών, κτιρίων, για πολιτιστικούς και ψυχαγωγικούς σκοπούς (αποκλειστικές πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα), καθώς και την ανανέωση δημόσιων χώρων, δεν υπάρχουν έργα ανάπλασης τέτοιων εγκαταλειμμένων χώρων με ιδιοκτησία.

Η ευρύτερη περιοχή, ο Δήμος Θεσσαλονίκης, όπως ορίστηκε και παραπάνω, ανήκει στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας. Σύμφωνα με το αναθεωρημένο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού, η Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει τον Δήμο Θεσσαλονίκης, ο οποίος αποτελείται από δύο Δημοτικές Ενότητες, τη Δημοτική Ενότητα Θεσσαλονίκης και τη Δημοτική Ενότητα Τριανδρίας. Ο δήμος συνολικά έχει 19,7 τετραγωνικά χιλιόμετρα και σύμφωνα με την απογραφή του 2021 ο μόνιμος πληθυσμός ανέρχεται στους 319.044 κατοίκους.

4.3.1. ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

Παρακάτω παρατίθεται ο Πίνακας 2, ο οποίος απεικονίζει τον μόνιμο πληθυσμό του Δήμου Θεσσαλονίκης την τελευταία δεκαετία. Παρατηρείται μία μείωση του πληθυσμού, καθώς από 325.182 κάτοικοι το 2011, έχουν μειωθεί στους 319.044 κατοίκους το 2021. Η μείωση αυτή είναι αξιοσημείωτη καθώς επίσης το ίδιο συμβαίνει στους Άρρενες και στις Θήλεις, όπου οι πληθυσμοί μειώνονται σημαντικά.

Πίνακας 2: Πληθυσμός Δήμου Θεσσαλονίκης

ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	Σύνολο		Άρρενες		Θήλεις	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021
	325.182	319.044	148.470	146.822	176.712	172.225

Συγκριτικά με τους υπόλοιπους δήμους της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης (Πίνακας 3), ο Δήμος Θεσσαλονίκης βρίσκεται πρώτος και απέχει μεγάλη διαφορά από τον δεύτερο σε πληθυσμό Δήμο Κορδελιού Ευόσμου.

Πίνακας 3: Πληθυσμοί των Δήμων της Π.Ε. Θεσσαλονίκης

Περιγραφή	Σύνολο		Άρρενες		Θήλεις	
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	2011	2021	2011	2021	2011	2021
	1.110.551	1.092.919	531.102	521.529	579.449	571.387
ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	325.182	319.044	148.470	146.822	176.712	172.225
ΔΗΜΟΣ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	52.127	50.139	24.721	23.611	27.406	26.532
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΒΗΣ	23.478	19.757	11.742	9.715	11.736	10.039
ΔΗΜΟΣ ΔΕΛΤΑ	45.839	44.935	22.829	22.468	23.010	22.465
ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	50.264	45.560	24.777	22.206	25.487	23.356
ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ	53.201	55.359	26.137	27.122	27.064	28.235
ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	91.518	92.248	43.169	43.423	48.349	48.823

ΔΗΜΟΣ ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	101.753	105.354	49.613	51.075	52.140	54.276
ΔΗΜΟΣ ΛΑΓΚΑΔΑ	41.103	37.022	20.358	18.321	20.745	18.698
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	84.741	80.888	40.406	38.529	44.335	42.362
ΔΗΜΟΣ ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	99.245	100.194	48.337	48.450	50.908	51.746
ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	70.110	72.385	34.296	35.025	35.814	37.358
ΔΗΜΟΣ ΧΑΛΚΗΔΟΝΟΣ	33.673	30.028	16.755	14.848	16.918	15.178
ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ	38.317	40.001	19.492	19.918	18.825	20.086

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

4.3.2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΤΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Η βιομηχανία δραστηριοποιείται στη Θεσσαλονίκη τα τελευταία 130 χρόνια. Κατά την πρώτη φάση της εκβιομηχάνισης της Θεσσαλονίκης λειτουργούσαν 33 μεγάλες βιομηχανίες μέχρι το 1912 μεταξύ των οποίων και το κεραμοποιείο Αλλατίνη. Οι βιομηχανίες αυτές είχαν ιδιαίτερη σημασία εκείνη την εποχή καθώς αποτελούσαν σημεία αναφοράς για την πόλη. Μάλιστα πολλά από τα ονόματά τους έδωσαν την ονομασία σε μεγάλες περιοχές, όπως για παράδειγμα η περιοχή Ντεπώ, που πήρε το όνομά της από την αποθήκη των Τραμ. Πιο συγκεκριμένα, πρόκειται για εργοστάσια κεραμοποιίας, κλωστοϋφαντουργίας, βυρσοδεψίας, αλευροβιομηχανίας, μηχανουργίας, παγοποιίας, επεξεργασίας καπνού, σαπωνοποιίας κ.ά. τα οποία ιδρύθηκαν κατά την περίοδο 1870 και 1912. Ιδρυτές των εργοστασίων ήταν Έλληνες και Εβραίοι επενδυτές, με τους Εβραίους να αποτελούν κυρίαρχο συστατικό της ανεπτυγμένης οικονομίας της πόλης. Οι Εβραίοι επιχειρηματίες βρίσκονταν στην πρώτη θέση στην παραγωγή κεραμικών προϊόντων, αλεύρων και βαμβακερών νημάτων, πριν ξεκινήσουν οι βαλκανικοί πόλεμοι (Κιούρκα, 2014). Κατά τα τέλη του δέκατου ένατου αιώνα δημιουργήθηκαν μεγάλα έργα τα οποία συντέλεσαν στη μετάβαση από το εμπόριο και τη



Εικόνα 69: Οι μύλοι Αλλατίνη

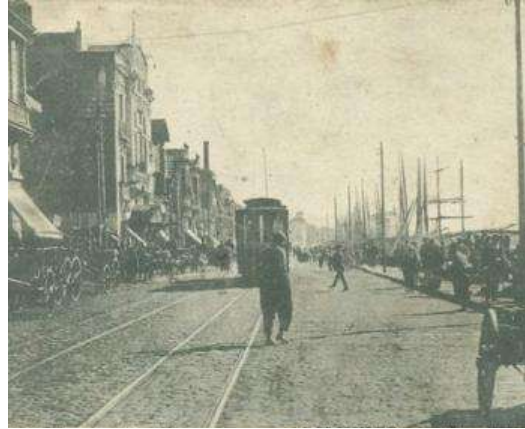
Πηγή: <https://thesstoday.gr>



Εικόνα 68: Το 1907 λειτουργούν τα ελληνικής ιδιοκτησίας βυρσοδεψεία των αδελφών Νούσια

Πηγή: https://vidarchives.gr/reports/2021_01_771

βιοτεχνία στη βιομηχανική εποχή. Το 1888 έως το 1890 δημιουργήθηκαν οι πρώτες σιδηροδρομικές γραμμές και οι εγκαταστάσεις φωταερίου. Την περίοδο 1888 ο έως 1908 λειτούργησαν τα τροχιοδρομικά και η παραγωγή ηλεκτρικού ρεύματος. Την περίοδο 1890 έως 1892 δημιουργήθηκε το σύγχρονο δίκτυο ύδρευσης. Την περίοδο 1896 έως το 1910 τα πρώτα μεγάλα λιμενικά έργα. Εκείνη την περίοδο οι βιομηχανίες που είχαν εγκατασταθεί στην πόλη στήριζαν την ανάπτυξη της στη δύναμη του ατμού. Πέντε από αυτές τις ατμοκίνητες βιομηχανίες είχαν συγκαταλεχθεί μεταξύ των σημαντικότερων της ανατολικής Μεσογείου. Η πρώτη μεγάλη βιομηχανία που βασίστηκε στη δύναμη του ατμού ήταν ένας αλευρόμυλος στην περιοχή Ντεπώ και το νηματοουργείο Saias (Βαρελλά Ε., 2000).



Εικόνα 70: Η παραλιακή οδός με τις γραμμές του τραμ
Πηγή: <https://www.mixanitouxronou.gr/to-tram-tis-thessalonikis-ke-entiposiakes-fotografies-apo-to-parelthon-tis-polis/>

Με το πέρασμα στον 20^ο αιώνα, η βιομηχανική δραστηριότητα παραμένει αρκετά ανοδική. Την χρονιά 1901 ιδρύθηκαν τα μακαρονοποιία των αδελφών Μπουγιουκλή, το 1903 εγκαινιάστηκε ένα νέο σαπωνοποιό, το 1905 ιδρύονται τα εργοστάσια ζαχαρώδων και αμυλώδων προϊόντων του Ν. Καστρίτση, το υφαντουργείο γιούτης και καννάβεως των Τόρρες Φερνάντεζ και Μιζραχή και το 1907 ξεκίνησε η λειτουργία των βυρσοδεψείων των αδελφών Νούσια. Το έτος 1908 ξεκινάει ξανά η λειτουργία του νηματοουργείου Nouvelle Filature εξυπηρετώντας τριακόσιους πενήντα εργαζομένους. Το έτος 1920 πραγματοποιείται η συνένωση των ζυθοπαραγωγών της πόλης ώστε να τεθούν υπό τον έλεγχο της αθηναϊκής Κάρολος Φιξ (Κιούρκα, 2014).



Εικόνα 71: Τα μακαρονοποιία ABEZ
Πηγή: https://vidarchives.gr/reports/2021_01_371

Κατά την πρώτη φάση οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις εντοπίζονταν κυρίως στο δυτικό κομμάτι της πόλης, εξυπηρετώντας το κέντρο και τις περιοχές του Βαρδαρίου και την περιοχή των Εξοχών στα ανατολικά. Οι βιομηχανίες εγκαθίστανται στην παράκτια περιοχή μεταξύ της ακτής και των σιδηροδρομικών γραμμών και εξυπηρετούνται από αποβάθρες και ιδιωτικές σκάλες. Στην ανατολική περιοχή εντοπίζονταν λίγες βιομηχανίες οι οποίες βρίσκονταν χωροθετημένες κοντά στη θάλασσα ή σε χείμαρρους για να εξυπηρετούνται από τις υδάτινες μεταφορές. Στην πρώτη φάση, δημιουργήθηκε στη δυτική περιοχή της Θεσσαλονίκης, η πρώτη βιομηχανική

περιοχή. Η περιοχή αυτή ονομάστηκε Λιβάδι ή συνοικία Ταΐρι και περιλάμβανε αρκετές βιομηχανίες, κάποιες από αυτές είναι: οι εγκαταστάσεις του λιμανιού, το βιομηχανικό συγκρότημα Κάρολος Φιξ, οι εγκαταστάσεις του Παλαιού Σιδηροδρομικού Σταθμού, τα Παλιά Δημοτικά Σφαγεία, το κτήριο του Παλιού Τελωνείου κ .ά. (Βαρελλά Ε., 2000).

Κατά τη δεύτερη φάση της εκβιομηχάνισης, 1914 έως 1922, η επιχειρηματική δραστηριότητα της Θεσσαλονίκης είναι αρκετά αυξημένη με την πόλη να αποτελεί πόλος έλξης Ελλήνων επενδυτών, τόσο από τη Νάουσα, όσο και από την Παλιά Ελλάδα. Οι εβραϊκές επιχειρήσεις που είχαν ιδρυθεί την προηγούμενη περίοδο, κάποιες εξαγοράζονται από Έλληνες επιχειρηματίες και άλλες συγχωνεύονται με ελληνικές, όπως για παράδειγμα οι εταιρείες Όλυμπος και Αλλατίνη (Κιούρκα, 2014).

Κατά τη διάρκεια του μεσοπολέμου, 1922 κι έπειτα, η Θεσσαλονίκη θεωρήθηκε ως το βιομηχανικό κέντρο της Βορείου Ελλάδας, με τριανταπέντε βιομηχανίες να δραστηριοποιούνται στην περιοχή το 1914. Το χρονικό διάστημα μεταξύ 1920 έως 1940, δημιουργήθηκαν καινούριες βιομηχανίες εξαιτίας της μεγάλης εισροής προσφύγων, της αυξανόμενης ανάγκης για νέες οικοδομές και των έργων αναβάθμισης της περιφέρειας. Στη συνέχεια, το 1922 κάνει την εμφάνισή της η βιομηχανία καταναλωτικών ειδών, που αφορούσε τα κεραμοποιία, υφαντουργεία, αλευρομηχανία, βυρσοδεψία κ.ά., με κάποιες από αυτές τις βιομηχανίες μη ελληνικών συμφερόντων να εγκατασταθούν στην Κωνσταντινούπολη. Εκείνη την περίοδο, συνολικά οι βιομηχανικές μονάδες που στεγάζονταν στη Θεσσαλονίκη ήταν εκατό είκοσι μία από τις εκατό πενήντα μία της Κεντρικής Μακεδονίας, χωρίς να περιλαμβάνει τις βιομηχανίες των καταναλωτικών ειδών (Κολώνας Β., 1991).



Εικόνα 72: Το χαλβαδοποιείο των αδελφών Χαϊτογλου
Πηγή: <https://www.thetotalbusiness.com/2023/02/21/makedonikos-xalvas-xaitoglou/>

Με τετρακόσιες είκοσι οκτώ βιομηχανικές μονάδες, η Θεσσαλονίκη θεωρήθηκε ως το βιομηχανικό επίκεντρο της Βορείου Ελλάδας, πριν την έναρξη του Δεύτερου Παγκόσμιου Πολέμου. Ύστερα από τη λήξη του πολέμου, οι ανεπτυγμένες βιομηχανίες έπρεπε να εκσυγχρονιστούν και να επεκταθούν. Έτσι, ξεκίνησαν οι εργασίες που στόχευαν να επεκτείνουν και να ανακαινίσουν τις παλαιές κτηριακές εγκαταστάσεις. Οι εργασίες δημιούργησαν εντελώς διαφορετικά βιομηχανικά κτήρια απ' ότι ήταν προηγουμένως, καθώς πλέον ανταποκρίνονται στις νέες απαιτήσεις της παραγωγής. Η πόλη, λόγω της συγκέντρωσης πληθυσμού, επεκτάθηκε, με αποτέλεσμα πολλές βιομηχανίες είτε να μετεγκατασταθούν σε καινούριες τοποθεσίες στα περίχωρα της πόλης, είτε σταμάτησαν να λειτουργούν (Κολώνας Β., 1991).

Κάποιες από αυτές τις βιομηχανίες είναι οι εξής: για το έτος 1923 είναι η σιδηροβιομηχανία Βιομηχανική Εστία των Χατζηδημούλα και Χατζοπούλου, το εργοστάσιο των αρβύλων και σαγών Καλδερών και Αροέστι, το νηματουργείο Μπίλλη και Τσίτση, τα ψυγεία Θεσσαλονίκης του Ε. Χαριλάου, και άλλα. Η εισροή των προσφύγων ώθησε στη δημιουργία της προσφυγικής πρωτοβουλίας οι «Ηνωμένοι Βιομηχανίαι ταπήτων Ανατολής», το χαλβαδοποιείο των αδελφών Χαϊτογλου και η Εθνική Ταπητουργία του Ε. Μουράτογλου (Βαρελλά Ε., 2000).

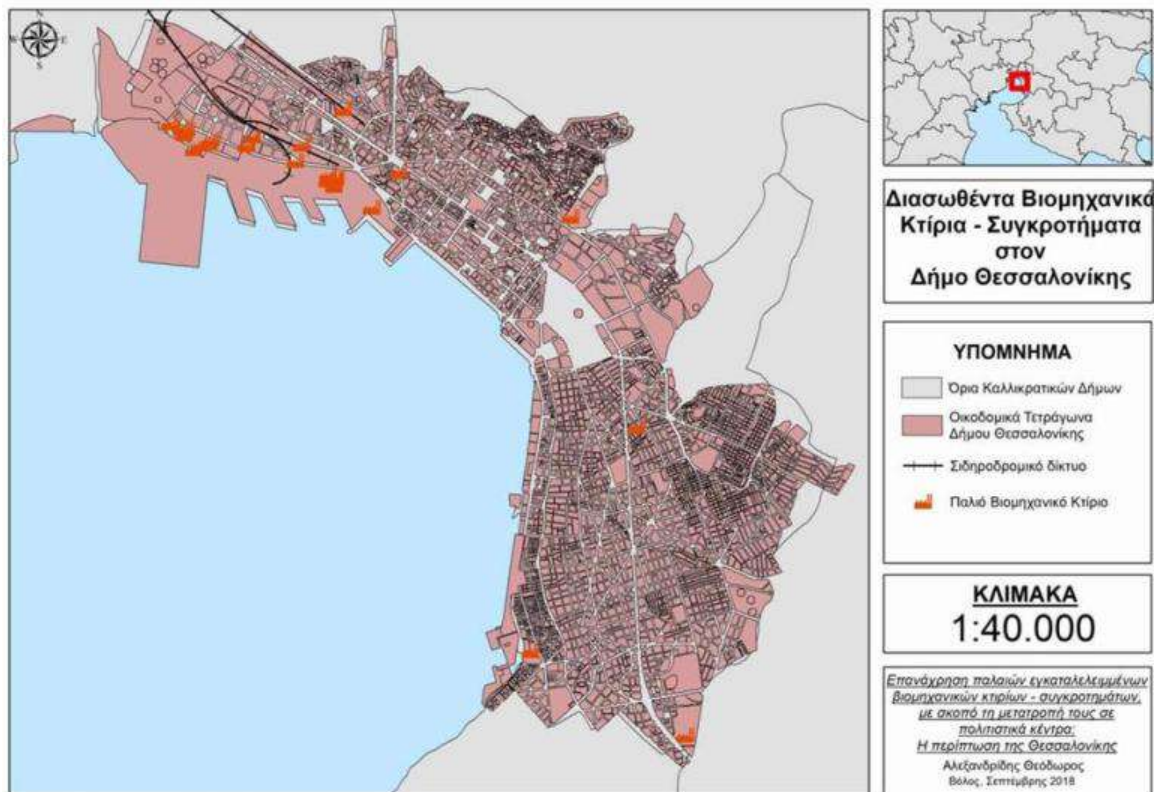
Κατά τη δεύτερη φάση, επικρατεί η ίδια λογική με την πρώτη φάση, τα νέα εργοστάσια ιδρύονται στο δυτικό κομμάτι της Θεσσαλονίκης μεταξύ του σιδηροδρομικού σταθμού και του λιμανιού. Ο νέος κλάδος στη βιομηχανία, τα μηχανουργία χωροθετούνται στην πλατεία του Βαρδαρίου, οι καπναποθήκες χωροθετούνται από την Αγίου Νικολάου έως την Τσιμισκή. Η ανατολική πλευρά της πόλης περιλαμβάνει μονάδες βιομηχανίας μεσαίου μεγέθους, που αφορούν κυρίως επεκτάσεις ήδη υφιστάμενων βιομηχανιών όπως είναι τα Κεραμεία Αλλατίνη. Στον ιστό της πόλης εντοπίζονται διάσπαρτα χωροθετημένες βιομηχανίες τροφίμων, όπως είναι τα μακαρονοποιία ΑΒΕΖ (Κολώνας Β., 1991).



Εικόνα 73: Τα ψυγεία Θεσσαλονίκης του Ε. Χαριλάου

Πηγή: <https://www.voria.gr/article/istories-palias-thessalonikis-epameinondas-harilaos-o-nonos-tis-harilaoy-poy-systise-stin>

Τέλος, σύμφωνα με τα στοιχεία του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου, στα τελευταία χρόνια της οικονομικής κρίσης στη Θεσσαλονίκη, έκλεισαν συνολικά 16.990 επιχειρήσεις, με τις περιοχές του κέντρου παρατηρούνταν πολλά κενά καταστήματα, γραφεία και κατοικίες, ακόμη και στους πιο εμπορικούς και ζωντανούς δρόμους της (Gospodini & Manika, 2020).



Χάρτης 14: Διασωθέντα Βιομηχανικά Κτήρια – Συγκροτήματα στον Δήμο Θεσσαλονίκης

Πηγή: Αλεξανδρίδης Αλέξανδρος, 2018

4.3.2. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, τον Δήμο Θεσσαλονίκης, απουσιάζουν οι προστατευόμενες περιοχές. Από την άλλη, οι ελεύθεροι χώροι και οι περιοχές πρασίνου είναι αρκετές και διακρίνονται στις παρακάτω κατηγορίες:

Πάρκα πόλης

- Άνω των 15 στρεμμάτων εκτεταμένοι χώροι πρασίνου, εξυπηρετούν μεγάλα κομμάτια του Δήμου. Τα Πάρκα Πόλης που εντοπίζονται στην ευρύτερη περιοχή μελέτης είναι τα εξής:
- Το πάρκο της ΧΑΝΘ
- Το γραμμικό πάρκο της νέας παραλίας
- Το Πεδίο του Άρεως
- Το Άλσος της Ν. Ελβετίας
- Ο Κήποι του Πασά



Εικόνα 74: Το Πάρκο της ΧΑΝΘ

Πηγή: <https://alldaygreece.gr/parko-chanth/>

Πάρκα Συνοικίας

- 5 – 15 στρέμματα κοινόχρηστων, διαμορφωμένων και μεγάλων χώρων, εξυπηρετούν πολλές Συνοικίες

Πλατείες

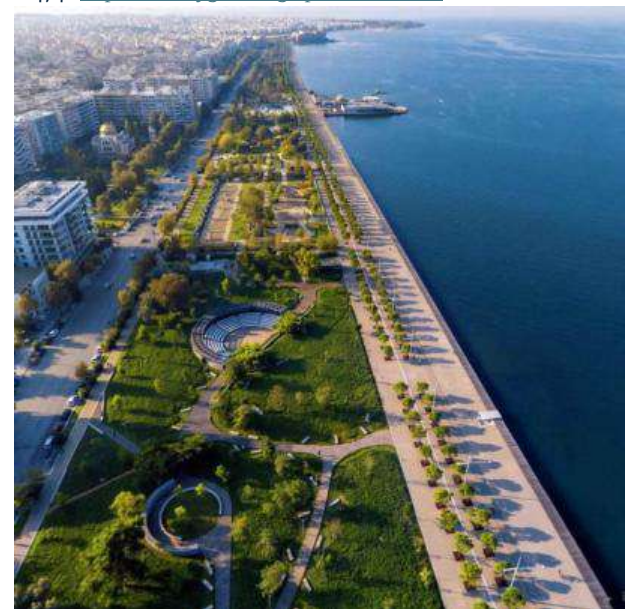
- Ανοιχτοί και κοινόχρηστοι χώροι με λιγιστό πράσινο

Γραμμικοί χώροι

- Κυρίως κατά μήκος των βυζαντινών τειχών και των ρεμάτων

Παιδικές χαρές

Νησίδες πρασίνου στο οδικό δίκτυο



Εικόνα 75: Το γραμμικό πάρκο της νέας παραλίας

Πηγή: <https://www.ethnos.gr/greece/article/16079/mpoytarhsprouteineisekiyritisthnneaparalia>

Ακόμη, το Δάσος του Σέχ Σου απαρτίζει καίριο πνεύμονα πρασίνου για την πόλη, καθώς βρίσκεται περιαστικά της Θεσσαλονίκης και είναι αναγκαίο για την προάσπιση, διατήρηση αλλά και βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της. Επιπλέον, λειτουργεί και ως πόλος έλξης πολιτιστικών, τουριστικών και κοινωνικών δραστηριοτήτων και εκδηλώσεων καθώς και σημείο αναφοράς αθλητισμού και αναψυχής. Συνολικά έχει έκταση 30.000 στρεμμάτων και εντοπίζεται στους λόφους που περικλείουν την πόλη.

Σχετικά με τα ρέματα που εντοπίζονται στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, λειτουργούν ως αντιπλημμυρικά έργα και είναι τα εξής:

- Η τεχνητή Περιφερειακή Τάφρος, απαρτίζει ένα από τα δύο βασικά αντιπλημμυρικά έργα της περιοχής και εντοπίζεται να εκτείνεται από τον Κέδρινο Λόφο έως τον Θερμαϊκό Κόλπο και έχει μήκος περίπου 9 χιλιόμετρα.
- Ρέμα Πεδίου του Άρεως ή Λύτρα
- Ρέμα Τούμπας ή Κωνσταντινίδη
- Ρέμα Κυβερνείου ή Μεγάλο Ρέμα
- Ρέμα Αλλατίνη ή Ντεπώ

Με την κατάλληλη ανάπλαση και αναβάθμιση, τα παραπάνω ρέματα μπορούν να λειτουργήσουν ως σημαντικοί πόλοι αναψυχής, να συνδέσουν την ενδότερη αστική περιοχή με το παραλιακό μέτωπο αλλά και να ενσωματωθούν στην κατηγορία των γραμμικών χώρων πρασίνου για πεζοπορία κ.ά.

4.3.3. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η ιστορία και ο πολιτισμός της Θεσσαλονίκης είναι αξιοσημείωτοι και μετρώνε στον χρόνο είκοσι τρεις αιώνες. Στη Θεσσαλονίκη εντοπίζονται αναρίθμητα μνημεία από τα ρωμαϊκές, οθωμανικές, βυζαντινές και σύγχρονες ελληνικές δεκαετίες. Η θέση της γεωγραφικά είναι στρατηγική γεωπολιτική, καθώς εντοπίζεται στο σταυροδρόμι τριών ηπείρων, Ευρώπη, Αφρική, Ασία. Κάποια από τα σημαντικότερα μνημεία – ιστορικοί τόποι της ευρύτερης περιοχής μελέτης είναι οι εξής:

- Το Ιστορικό Κέντρο της Θεσσαλονίκης. Περιλαμβάνει τον Λευκό Πύργο, ο οποίος έχει κηρυχθεί ιστορικός τόπος, διάφορα ιστορικά μνημεία και κτίσματα όλων των εποχών. Κάποια από αυτά είναι η Αριστοτέλους και τα «λουτρά Παράδεισος», παραδοσιακές αγορές (Λαδάδικα), νεότερες αγορές τροφίμων (Μοδιάνο), βυζαντινά και οθωμανικά μνημεία (Χαμάμ Αγοράς), ο βυζαντινός Ιερός Ναός της Αγίας Σοφίας και του Αγίου Δημητρίου, η παλιά παραλία κ.ά. (*Ιστορικό Κέντρο Θεσσαλονίκης - Visit Central Macedonia*, n.d.)
- Η Άνω Πόλη. Αποτελεί παραδοσιακός οικισμός και κομμάτι της ιστορικής Θεσσαλονίκης. Η περιοχή έχει έντονες κλίσεις, με στενά καλντερίμια, δαιδαλώδη σοκάκια, πλατείες με παραδοσιακά καφέ και μία διατηρητέα παραδοσιακή αρχιτεκτονική και μορφολογία (*Άνω Πόλη | Δήμος Θεσσαλονίκης*, n.d.).



Εικόνα 76: Η Άνω Πόλη

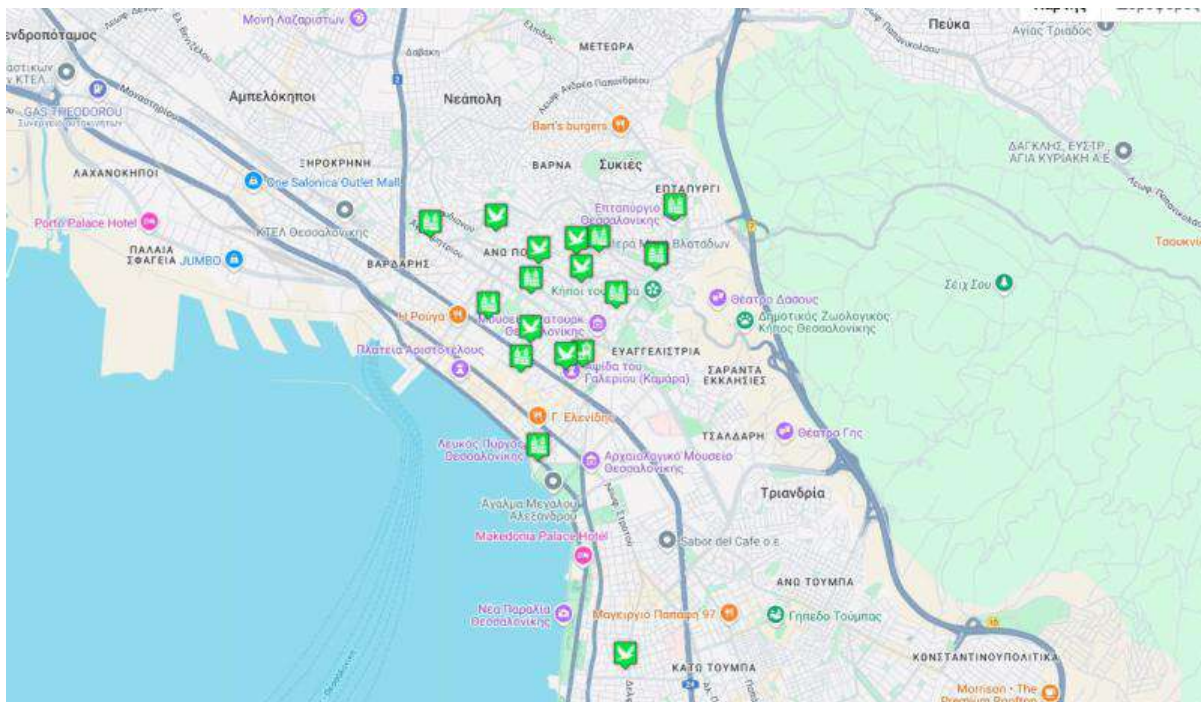
Πηγή: <https://biscotto.gr/mia-volta-stin-ano-poli/>

- **Λαδάδικα.** Αποτελούν πλέον την πιο δημοφιλή περιοχή της πόλης. Είναι ειδικά διαμορφωμένη αποκλειστικά για πεζούς. Η ονομασία «Λαδάδικα» προέρχεται από τα μαγαζιά που υπήρχαν στην περιοχή τα οποία πουλούσαν διάφορα προϊόντα λαδιού (*Λαδάδικα - InThessaloniki*, n.d.).
- **Συνοικία των Εξοχών.** Αποτελούσε την περιοχή ακριβώς έξω από τα τείχη της πόλης στη ανατολική πλευρά. Κατά μήκος της οδού Β. Όλγας, γνωστή τότε ως «Οδός Εξοχών», είχαν κτιστεί πολυάριθμες επαύλεις και αρχοντικά, τα οποία σήμερα κινδυνεύουν να καταρρεύσουν καθώς μένουν ανεκμετάλλευτες στον χρόνο. Οι ιδιοκτήτες των αρχοντικών ήταν πλούσιοι και ευκατάστατοι πολίτες Έλληνες, Εβραίοι, Μουσουλμάνοι, που κύρια ασχολία τους αποτελούσε η επιχειρηματικότητα στην πολυπολιτισμική τότε Θεσσαλονίκη. Σήμερα αυτές οι κατοικίες έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέες και είναι ελάχιστες, 30 συνολικά. Κάποιες από αυτές είναι η Casa Bianca, Έπαυλη Μαρόκου, Βίλα Αχμέτ Καπαντζή, η οικία Α. Μιχαηλίδη, η οικία Μ. Σαλέμ κ.ά. (*Η Συνοικία Των Εξοχών Στη Θεσσαλονίκη: Αριστοκρατία, Πύργοι Και Καλή Ζωή*, n.d.)



Εικόνα 77: Η Οικία Αχμέτ Καπαντζή
 Πηγή: <https://www.lifo.gr/blogs/almanac/i-synoikia-ton-exohon-sti-thessaloniki>

Τέλος, η Θεσσαλονίκη περιλαμβάνει πολυάριθμα αρχαιολογικά μνημεία και χώρους όπως μουσεία, εκθέσεις κ.ά. Αξιοσημείωτα είναι και τα δεκαπέντε Μνημεία Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς της UNESCO, που ενσωματώθηκαν στον κατάλογο το 1988. Αυτά είναι τα εξής: τα Τείχη, τα Δυτικά Τείχη, τα Βορειοδυτικά Τείχη, Ανατολικά Τείχη – Λευκός Πύργος – Προτείχισμα, Επταπύργιο, Ροτόντα, Όσιος Δαβίδ (Μονή Λατόμου), Βασιλική Αγίου Δημητρίου – Κρύπτη, Κρύπτη, Παρεκκλήσι Αγίου Ευθυμίου, Βασιλική Παναγίας Αχειροποιήτου, Ναός Αγίας Σοφίας, Ναός Παναγίας Χαλκέων, Βυζαντινό Λουτρό, Ναός Αγίου Παντελεήμονα, Ναός Αγίων Αποστόλων, Ναός Αγίου Νικολάου Ορφανού, Ναός Αγίας Αικατερίνης, Ναός Μεταμόρφωσης του Σωτήρος, Μονή Βλατάδων, Ναΐδριο Προφήτη Ηλία (*Ξενάγηση Στα 15 Μνημεία Unesco Της Θεσσαλονίκης*, n.d.).



Χάρτης 15: Τα 15 Μνημεία Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς της UNESCO

Πηγή: <https://thessaloniki.gr/%CE%B8%CE%AD%CE%BB%CF%89-%CE%BD%CE%B1-%CE%B3%CE%BD%CF%89%CF%81%CE%AF%CF%83%CF%89-%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CF%80%CF%8C%CE%BB%CE%B7/%CE%B1%CE%BD%CE%B1%CE%BA%CE%B1%CE%BB%CF%8D%CF%88%CF%84%CE%B5/%CE%BC%CE%BD%CE%B7%CE%BC%CE%B5%CE%AF%CE%B1-unesco/>

4.3.4. ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Αναφορικά με τις κοινωφελείς υποδομές στην ευρύτερη περιοχή εντοπίζονται πολλά είδη και τύποι βαθμίδων κοινωφελών υποδομών, πιο συγκεκριμένα:

Εκπαίδευση (πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια)

- 224 σχολικές μονάδες 90 νηπιαγωγεία 71 δημοτικά 35 γυμνάσια και 28 λύκεια
- 7 ημερήσια επαγγελματικά λύκεια
- 4 εσπερινά επαγγελματικά λύκεια
- 3 επαγγελματικές σχολές
- ένα εργαστήριο ειδικής επαγγελματικής εκπαίδευσης και κατάρτισης
- εκκλησιαστική σχολή
- Μουσικό Γυμνάσιο Λύκειο
- 2 δημόσια ινστιτούτα επαγγελματικής κατάρτισης

Βρεφονηπιακοί και παιδικοί σταθμοί

- 20 παιδική
- 9 βρεφονηπιακοί σταθμοί
- ιδιωτικοί παιδικοί βρεφονηπιακοί σταθμοί

Μονάδες ειδικού ιδιοκτησιακού καθεστώος εντός ιδρυμάτων

- Παιδικός σταθμός ιδρύματος «μέριμνα παιδιού»
- Παιδικός σταθμός ιδρύματος «άσυλο του παιδιού»
- Παιδικό κέντρο Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης
- Παιδικός σταθμός ιδρύματος «η ελπίς»

στις υποδομές κοινωνικής μέριμνας περιλαμβάνονται επίσης:

- Δημοτικό Βρεφοκομείο «Άγιος Στυλιανός»
- 14 Κέντρα Ανοικτής Προστασίας Ηλικιωμένων (ΚΑΠΗ)
- 1 Κέντρο Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων (ΚΗΦΗ)

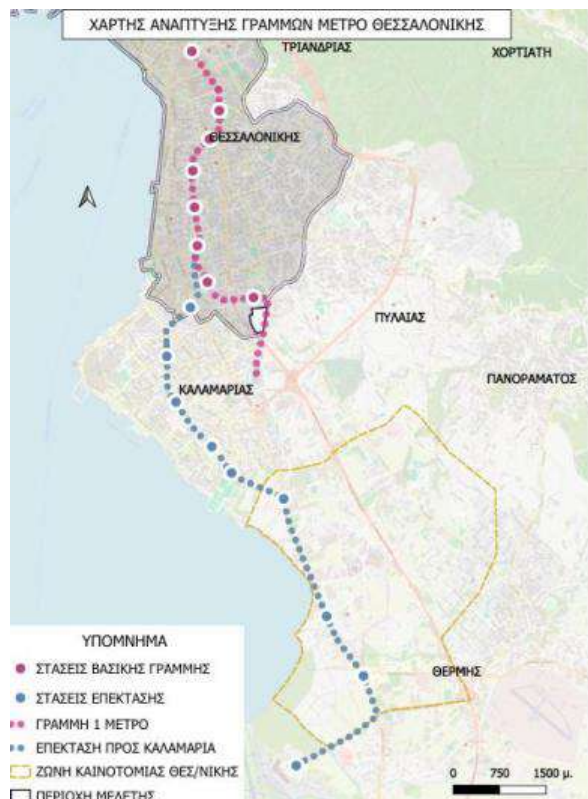
4.3.5. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το αστικό οδικό δίκτυο της ευρύτερης περιοχής μελέτης χαρακτηρίζεται από στενά πεζοδρόμια, από οχήματα που έχουν σταθμεύσει παράνομα επί των οδών, πολλαπλά εμπόδια όπως περίπτερα στήλη κάδοι κ.ά., τα οποία δυσχεραίνουν τη διέλευση των πεζών και κυρίως των Ατόμων με Ειδικές Ανάγκες. Επίσης, η απουσία διαβάσεων και αξόνων ροής πεζών σε πολλές περιοχές αποτελεί μεγάλο πρόβλημα, καθώς και η έλλειψη σηματοδότησης αν και έχει αναβαθμιστεί αρκετά υπάρχουν περιθώρια βελτίωσης. Ακόμα, είναι αισθητή η έλλειψη ποδηλατοδρόμων ή ζωνών ήπιας κυκλοφορίας, καθώς και αξόνων αρχαιολογικών περιπάτων στο πολιτιστικό απόθεμα της περιοχής.

Οι βασικοί οδικοί άξονες της πόλης είναι οι εξής:

Δυτικά: Αγίου Δημητρίου – Κασσάνδρου, Εγνατία – Μοναστηρίου, Εθν. Αντιστάσεως – Β. Όλγας – Β. Γεωργίου – Τσιμισκή – Πολυτεχνείου – Δυτική Είσοδος

Ανατολικά: Αγίου Δημητρίου, Μοναστηρίου – Εγνατία, Δυτική Είσοδος – Κουντουριώτη – Λ. Νίκης – Μ. Αλεξάνδρου – Ανθέων - Ανδριανουπόλεως



Χάρτης 16: Υφιστάμενες και προγραμματισμένες γραμμές μετρό
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Αναφορικά με τα δημόσια μέσα μεταφοράς, οι κάτοικοι της Θεσσαλονίκης μετακινούνται με τα αστικά λεωφορεία του ΟΑΣΘ. Επίσης, η πόλη διαθέτει τον επιβατικό σιδηροδρομικό σταθμό στην οδό Μοναστηρίου και το αεροδρόμιο «Μακεδονία» το οποίο όμως βρίσκεται

εκτός του δήμου Θεσσαλονίκης. Τέλος, η πόλη από τις 30 Νοεμβρίου του 2024 απέκτησε το Μετρό το οποίο αποτελεί σημαντικό βήμα για τις μετακινήσεις του πολίτη. Έχουν προγραμματιστεί επεκτάσεις στο μετρό οι οποίες θα διασχίζουν την Καλαμαριά και θα καταλήγουν στο αεροδρόμιο «Μακεδονία», επεκτάσεις προς Αμπελόκηπους/ Εύοσμο και Σταυρούπολη/Ευκαρπία.

4.3.6. ΖΩΝΗ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ

Η ζώνη με την επωνυμία «Ζώνη Καινοτομίας Θεσσαλονίκης» (Ζ.ΚΑΙ.Θ.), ιδρύθηκε με το νόμο 3489/2006 εντός των διοικητικών ορίων του νομού Θεσσαλονίκης και ορίζεται η περιοχή όπου εγκαθίστανται οργανισμοί, φορείς και επιχειρήσεις του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα και επιδιώκουν στοχεύουν τα εξής:

- Στην ανάπτυξη της έρευνας, της καινοτομίας και της τεχνολογίας σε τομείς σημαντικούς για την ελληνική οικονομία.
- Συνεργασία και στην ανάπτυξη συνεργιών
- Την αξιοποίηση των αποτελεσμάτων των δράσεων τους από υφιστάμενες ή ιδρύμενες καινοτόμες επιχειρήσεις.

Διαχρονικά, οι επιχειρήσεις που έχουν εγκατασταθεί Στη Ζώνη Καινοτομίας Θεσσαλονίκης. Αφορούν επιχειρήσεις έντασης - γνώσης, μικρές και πολύ μικρές επιχειρήσεις, μεσαίες επιχειρήσεις, μεγάλες επιχειρήσεις και τμήματα έρευνας και ανάπτυξης μεγάλων πολυεθνικών εταιρειών.

Φορέας που έχει αναλάβει τη διαχείριση και ανάπτυξη της Ζώνης Καινοτομίας Θεσσαλονίκης είναι η Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας Α.Ε. (ΑΖΚ). Ρόλος της αποτελεί ενίσχυση και προβολή της καινοτομικής δραστηριότητας της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης, με έμφαση σε σκοπούς που αφορούν τα συμφέροντα τόσο του δημοσίου όσο και των κοινωφελούς τομέα.

Η ζώνη αυτή, αν και θεσμοθετήθηκε το 2006, δεν κατάφερε ποτέ να υλοποιηθεί πλήρως. Αυτό συνέβη λόγω της γραφειοκρατίας και των θεσμικών καθυστερήσεων, της έλλειψης επαρκούς χρηματοδότησης, της έλλειψης ξεκάθαρης στρατηγικής για τον τρόπο λειτουργίας της ζώνης, των πολιτικών και διοικητικών αλλαγών τόσο στις κυβερνήσεις όσο και στις τοπικές αρχές και της έλλειψης ενδιαφέροντος από τον ιδιωτικό τομέα, εξαιτίας της ασάφειας στο κομμάτι που αφορούσε την υλοποίηση και τη λειτουργία της ζώνης.

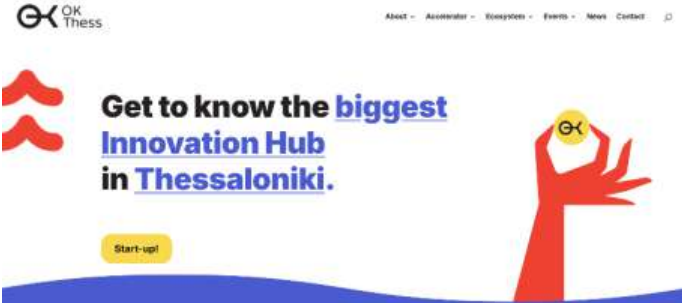


Χάρτης 17: Ζώνη Καινοτομίας Θεσσαλονίκης
Πηγή: <https://www.thessinnozone.gr/alexandrea-zoni-kainotomias-a-e/>

Σήμερα, η διοίκηση της AZK όρισε ένα στρατηγικό πλάνο με στόχο να προωθήσει την καινοτομία στη Βόρειο Ελλάδα. Αυτό θα το πετύχει προωθώντας τη συνέργεια ερευνητικών και ακαδημαϊκών ιδρυμάτων με επιχειρήσεις για να υλοποιηθεί η προσέλκυση επενδύσεων σε τομείς όπως η τεχνολογία και η έρευνα, οδηγώντας στην οικονομική και επαγγελματική άνοδο (*Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας*, n.d.).

Οι στόχοι του προγράμματος αφορούσαν στους παρακάτω πυλώνες:

1. Δημιουργία υποδομών υποδοχής	
A. Δημιουργία του πρώτου Κέντρου Ψηφιακής Καινοτομίας για την Αγροδιατροφή σε μία έκταση 60 στρεμμάτων που έχει παραχωρηθεί στην περιοχή της Θέρμης Θεσσαλονίκης.	 Εικόνα 78: Η χωροθέτηση του Κέντρου Ψηφιακής Καινοτομίας για την Αγροδιατροφή Πηγή: https://parallaximag.gr/epikairotita/greece/sti-thessaloniki-to-protokentro-psifiakis-kainotomias-gia-tin-agrodiatropi-stin-evropi
B. Δημιουργία του διεθνούς τεχνολογικού πάρκου τέταρτης γενιάς Thess-INTEC. Σε μία έκταση 760 στρεμμάτων του Δήμου Θερμαϊκού πλησίον του αεροδρομίου «Μακεδονία»	 Εικόνα 79: Το διεθνές τεχνολογικού πάρκου 4ης γενιάς Thess-INTEC. Πηγή: https://www.thessinnozone.gr/thessintec-2/

2. Στήριξη Καινοτόμων Νεοφυών Επιχειρήσεων	
A. Ανάπτυξη νέας κοιτίδας στήριξης της νεοφυούς επιχειρηματικότητας Σε νέες εγκαταστάσεις στο ιστορικό κέντρο της πόλης. Περιλαμβάνει: ▪ Αίθουσα εκδηλώσεων ▪ Αίθουσες συσκέψεων ▪ Co – Working Spaces	 Εικόνα 80: Το κτήριο της νέας κοιτίδας στήριξης νεοφυούς επιχειρήσεων Πηγή: https://www.thessinnozone.gr/our-venues-gr/
B. Συμμετοχή στο OK Thess Διαχείριση της προ θερμοκοιτίδας νεοφυούς επιχειρηματικότητας OK!Thess.	 Εικόνα 81: Η αρχική σελίδα της OK!Thess. Πηγή: https://okthess.gr/
3. Δημιουργία αντενών δικτύωσης – Προβολή της Θεσσαλονίκης, ένας φιλικός προς την καινοτομία προορισμός	
A. Δημιουργία αντενών δικτύωσης και προβολή της Θεσσαλονίκης ως ένας φιλικός προς την καινοτομία προορισμός Thessaloniki Innovation Friendly Destination (TIFD).	 Εικόνα 82: Το λογότυπο του Thessaloniki Innovation Friendly Destination (TIFD) Πηγή: https://www.thessinnozone.gr/thessaloniki-innovation-friendly-destination/
B. Διεθνείς συνεργασίες με στόχο να προσελκύσουν αμέσως ξένους επενδυτές.	

Στον παρακάτω χάρτη απεικονίζονται με νούμερα, οι τοποθεσίες στις οποίες έγιναν οι επενδύσεις, ώστε να αναπτυχθεί η Ζώνης Καινοτομίας Θεσσαλονίκης. Η πλειοψηφία των επενδύσεων πραγματοποιήθηκαν στην ανατολική Θεσσαλονίκη στην περιοχή κοντά της Θέρμης και αφορά κύριους τομείς της τεχνολογίας όπως:

- Επιστήμες Ζωής: αγροβιοτεχνολογία, βιομηχανία τροφίμων
- Τεχνολογία Πληροφορικής και Επικοινωνίας.
- Τεχνολογία μεταφορών.
- Νανοτεχνολογία σχεδιασμού και προσομοίωσης αυτοκινήτων.
- Ενέργεια και Πράσινες Τεχνολογίες.
- Έρευνα και εκπαίδευση: 4 μεγάλα πανεπιστήμια, 5 παγκόσμια κυρίαρχα ερευνητικά κέντρα στο μεγαλύτερο ερευνητικό ινστιτούτο της χώρας, 150.000 προπτυχιακοί φοιτητές, 20.000 μεταπτυχιακοί φοιτητές, περισσότεροι από 5000 ερευνητές, Με τον προϋπολογισμό της έρευνας να φτάνει τα 50 εκατομμύρια.
- Καινοτομία: Δυναμική κοινότητα νεοσύστατων επιχειρήσεων: 4 μεγάλες Θερμοκοιτίδες.
- Οικονομία: Πολλές μικρές μεσαίες επιχειρήσεις, μόνο μερικές μεγάλες εταιρείες βιομηχανίας υψηλής τεχνολογίας ως επί το πλείστον υπηρεσίες MME

Η περιοχή της Ανατολικής Θεσσαλονίκης και της θέρμης, παρόλο που είναι περιοχές κατοικίας και αγροτικής δραστηριότητας, τα τελευταία χρόνια έχουν μετατραπεί σταδιακά σε χώρους υποδοχής τριτογενών δραστηριοτήτων. Η Ανατολική Θεσσαλονίκη δεν περιλαμβάνει ιδιαίτερα οχληρές εγκαταστάσεις, αλλά στην περιοχή, κοντά στις εγκαταστάσεις της αμερικανικής γεωργικής σχολής καταγράφεται έντονη συγκέντρωση υπηρεσιών του ιδιωτικού αλλά και του ευρύτερου δημόσιου τομέα. Εκτός από τους τομείς που προαναφέρθηκαν στην ευρύτερη περιοχή εντοπίζονται εταιρείες λιανεμπορίου όπως ο Σκλαβενίτης, ο Μασούτης, LIDL, Macro, Goetzen και Continent. Τέλος, αναφορικά με τη μέση εκπαίδευση εντοπίζονται ιδιωτικά εκπαιδευτήρια όπως ο Μαντουλίδης, Αδαμάντιος Σχολή, η Ελληνογαλλική Σχολή Καλαμαρί, Εκπαιδευτήρια Βασιλειάδη.



Χάρτης 18: Χάρτης με τα σημεία επένδυσης στη Ζώνη Καινοτομία Θεσσαλονίκη
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία



Χάρτης 19: Συγκεντρωτικός Χάρτης της ευρύτερης περιοχής
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5ο. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

5.1. ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΠΥΛΗ (2006)

Όπως έχει αναφερθεί, η «Νοτιοανατολική Πύλη» αποτελεί σημείο όπου τέμνονται τα διοικητικά όρια των Δήμων Καλαμαριάς, Θεσσαλονίκης και Πυλαίας – Χορτιάτη και χωροθετείται στο νότιο και ανατολικό σημείο της πόλης. Η περιοχή αυτή εκτείνεται σε 360 στρέμματα και το μεγαλύτερο κομμάτι της έχει ενταχθεί στο εγκεκριμένο σχέδιο πόλης ως χώρος πρασίνου. Αυτό το κομμάτι είναι γνωστό με το όνομα «πάρκο Νέας Ελβετίας» και έχει πραγματοποιηθεί μόνο ένα μέρος του. Το υπόλοιπο κομμάτι της Νοτιοανατολικής Πύλης που δεν είναι ενταγμένο σε σχέδιο πόλης και θεωρείται εκτός σχεδίου, έχει έκταση 95 στρέμματα και καταλαμβάνεται κυρίως από την ιδιοκτησία «Κεραμείων Αλλατίνη».

Ο χαρακτηρισμός «Πύλη» προέρχεται από την παρομοίωση της ως «είσοδος» για τον Δήμο Θεσσαλονίκης από την Χαλκιδική και την ανατολική περιοχή του Πολεοδομικού Συγκροτήματος. Βασικό χαρακτηριστικό της επίσης, αποτελεί η άμεση και εύκολη πρόσβαση προς και από την Περιφερειακή Οδό Θεσσαλονίκης, τις κύριες εθνικές οδούς Εγνατία Οδό και ΠΑΘΕ. Τέλος, άξιο αναφοράς αποτελεί η γειτνίαση και με το διεθνές αεροδρόμιο «Μακεδονία».

Όμως, η σημερινή εικόνα της περιοχής μελέτης δεν αποτελεί παράδειγμα, αφού είναι ένας κενός χώρος στο εσωτερικό του αστικού ιστού, εν αντιθέσει με την όμορη περιοχή, η οποία χαρακτηρίζεται από έντονη ανοικοδόμηση κατοικιών τα τελευταία 20 χρόνια στο πλαίσιο της επέκτασης της πόλης προς τα νοτιοανατολικά.

Το 2006, ο Δήμος Θεσσαλονίκης, με στόχο την ανάπλαση της Νοτιοανατολικής Πύλης ολοκλήρωσε τον Διεθνή Διαγωνισμό Μελετών. Τρεις ήταν οι συμπράξεις μελετητών που επιλέχθηκαν και τους ανατέθηκε να εκπονήσουν τις προκαταρκτικές μελέτες.

Οι κύριες αποβλέψεις του Διεθνούς Διαγωνισμού ήταν (Νοτιοανατολική Πύλη Θεσσαλονίκης. Διεθνής Ανοικτός Διαγωνισμός Μελετών, 2006):

1. Να αναπτυχθεί μια **γειτονιά υπερτοπικής σημασίας**, η οποία θα αποκαθιστά τη συνέχεια του αστικού ιστού, καλύπτοντας τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής σε χώρους αθλητισμού, αναψυχής και πρασίνου



2. Να διευρυνθεί η πιθανότητα εφαρμογής και χρήσης πολεοδομικών εργαλείων για τις περιοχές που προορίζονται για πολεοδομική ανάπτυξη και για εκείνες που πρόκειται να απαλλοτριωθούν.



3. Να διευρυνθεί η καλύτερη δυνατή αξιοποίηση των τμημάτων που θα περάσουν στην κυριότητα του Δήμου μέσω της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο της υπόλοιπης περιοχής, τον υπερτοπικό χαρακτήρα της περιοχής και την υλοποίηση των προβλεπόμενων χώρων πρασίνου και κοινόφελων εγκαταστάσεων.

Σχήμα 9: Οι κύριες αποβλέψεις του Διεθνούς Διαγωνισμού Θεσσαλονίκης για τη Νοτιοανατολική Πύλη (2006)

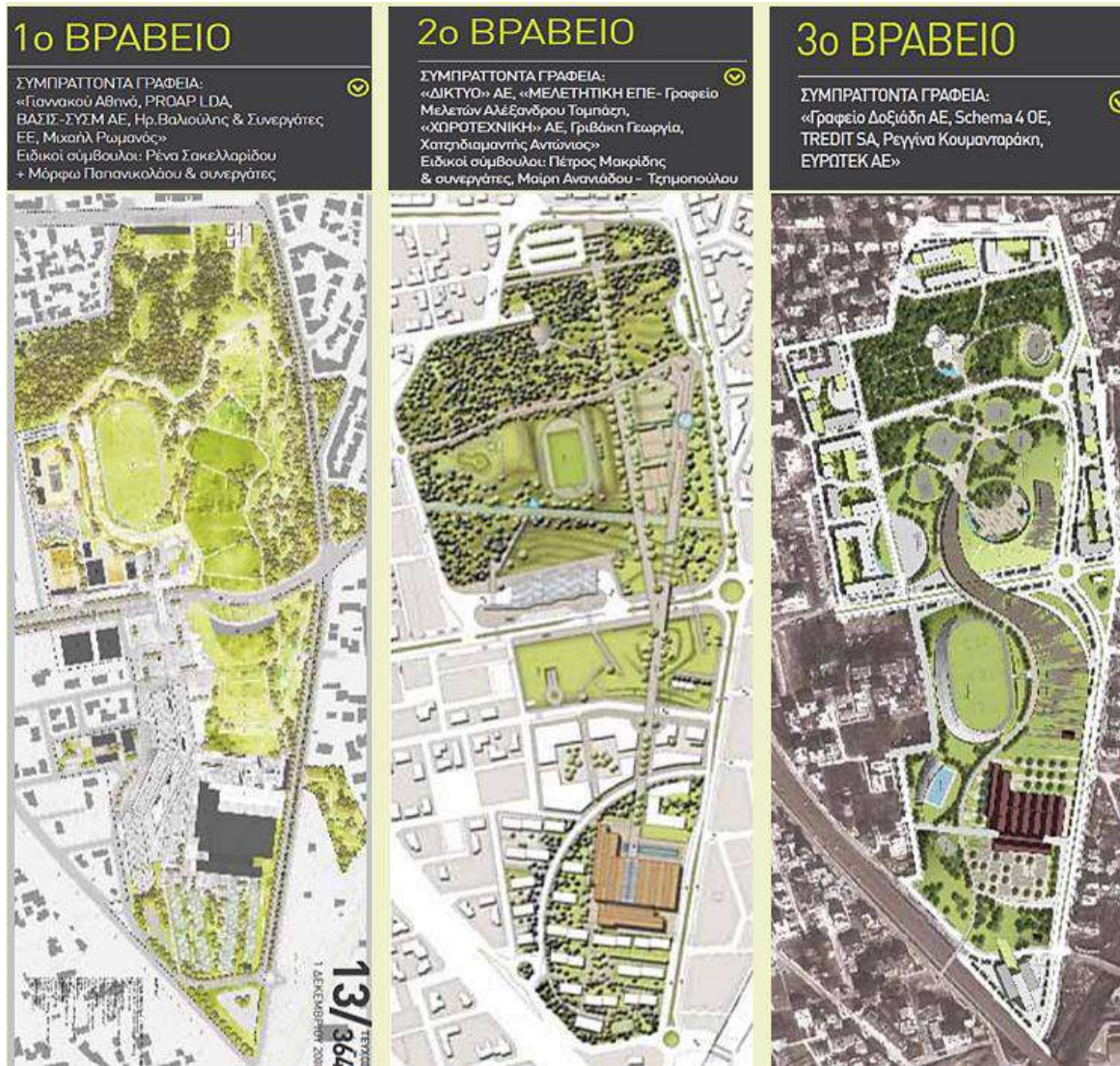
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία



Χάρτης 20: Χάρτης περιοχής μελέτης

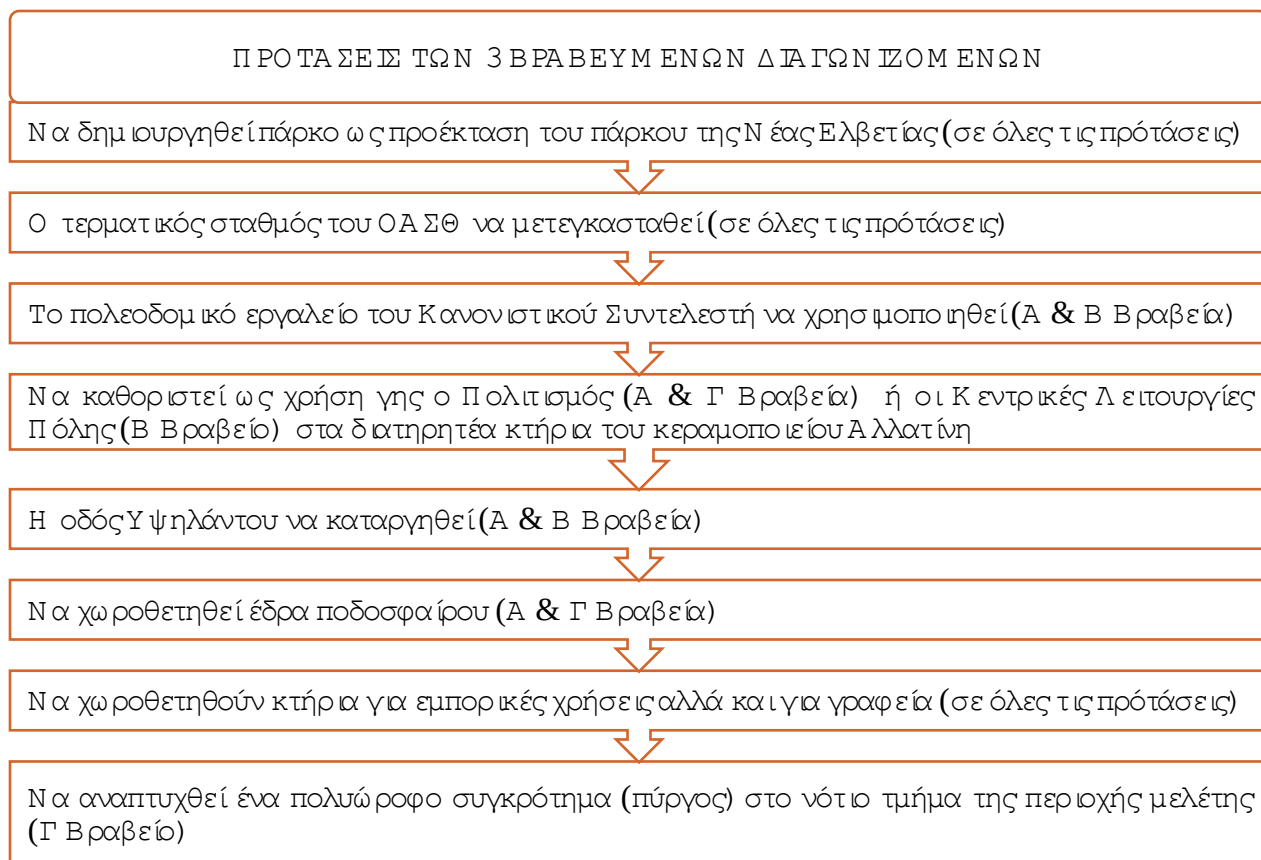
Πηγή: https://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/GRAFEIO_TYPOY/TEXNOGRAFIMA_2008/TEXNOGRAFHMA_364/364_12_13_14.pdf

Δεν υλοποιήθηκε ποτέ κάποια δράση από τις νικητήριες προτάσεις εξαιτίας της μη ωριμότητας του θεσμικού πλαισίου. Όμως, πραγματοποιήθηκε η βράβευση 3 προκαταρκτικών προτάσεων. Η ωριμότητα του νομοθετικού και θεσμικού πλαισίου θα επέρχονταν με την εκπόνηση του νέου Γενικού Πολεοδομικού Πλαισίου του ν. 2508/97, όμως παρόλο που η διαδικασία προκήρυξης, ανάθεσης και εκπόνησης είχε ξεκινήσει το 2010, ακόμη εκκρεμεί η έγκρισή του.



Εικόνα 83: Τα 3 Βραβεία του διαγωνισμού
 Πηγή: Νοτιοανατολική Πύλη 2006

Κάποιες από τις προτάσεις που στόχευαν στην ανάπτυξη της Νοτιοανατολικής Πύλης του Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού ήταν οι ακόλουθες (Νοτιοανατολική Πύλη Θεσσαλονίκης. Διεθνής Ανοικτός Διαγωνισμός Μελετών, 2006):



Σχήμα 10: Προτάσεις των 3 Βραβευμένων Διαγωνιζόμενων
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Πιο συγκεκριμένα, το Πρώτο Βραβείο πρότεινε τα εξής (Νοτιοανατολική Πύλη Θεσσαλονίκης. Διεθνής Ανοικτός Διαγωνισμός Μελετών, 2006):

- Να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης η εκτός σχεδίου περιοχή (που περιλαμβάνει και την περιοχή μελέτης)
- Να ανασχεδιαστεί ο χώρος πρασίνου αξιοποιώντας την εισφορά γης και να ενσωματωθούν οργανωμένα στον χώρο δίκτυο πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων και πλατειών και ανοιχτών χώρων για να επιτευχθεί η συνοχή τόσο των χώρων της περιοχής όσο και της γύρω περιοχής
- Να αναδιαταχθεί η σχέση μεταξύ του τεχνητού όγκου και του φυσικού στοιχείου
- Η αστική ταυτότητα της περιοχής να ενισχυθεί αυξάνοντας την διαδραστικότητα στις σχέσεις ανάμεσα στο δημόσιο και ιδιωτικό χώρο
- Να δημιουργηθεί σταθμός του μετρό υπόγεια, καθώς και σταθμός αστικών λεωφορείων και δημιουργία υπόγειου χώρου στάθμευσης
- Να δημιουργηθεί χώρος αθλητισμού σε στρατηγική θέση όπου θα βρίσκεται κοντά στους σταθμούς των μέσων μαζικής μεταφοράς

- Να δημιουργηθεί μουσείο και κέντρο πολιτισμού και αναψυχής στις διατηρητέες εγκαταστάσεις των πρώην κεραμείων Αλλατίνη
- Η Μ. Ψελλού να διανοίξει και να θεωρηθεί η κύρια πρόσβαση στην περιοχή από όλες τις κατευθύνσεις
- Δημιουργία υπόγειων χώρων στάθμευσης οι οποίοι θα εξυπηρετούν τις ανάγκες των κατοίκων της γύρω περιοχής και για τη λειτουργία τους ως park and ride

Το Δεύτερο Βραβείο προτείνει να χωριστεί η περιοχή επέμβασης σε ενότητες, εφαρμόζοντας για τις περιοχές προς ένταξη, την αναλογία 40% κοινόχρηστων – κοινωφελών 60% δομημένου χώρου (*Νοτιοανατολική Πύλη Θεσσαλονίκης. Διεθνής Ανοικτός Διαγωνισμός Μελετών*, 2006):

- Πρώτη ενότητα: να γίνει ενιαίος χώρος πρασίνου υπερτοπικής σημασίας με χρήσεις όπως θεατράκι, ανοικτός στίβος, γήπεδα, παιχνίδια περιπέτειας, κλπ.
- Δεύτερη ενότητα: να γίνει η ζώνη ανάπτυξης του Μετρό και ζώνη μετεπιβίβασης μέσω της δημιουργίας εκτεταμένων χώρων στάθμευσης, σε συνδυασμό με την ύπαρξη του τερματικού σταθμού των αστικών λεωφορείων
- Τρίτη ενότητα: να γίνει το προτεινόμενο κέντρο της περιοχής, ενσωματώνοντας εμπορικές χρήσεις και κεντρικές λειτουργίες. Επίσης προτείνεται να χωριστεί σε 5 μεγάλα οικοδομικά τετράγωνα.
- Τμήματα εκτός σχεδίου περιοχής: να ενταχθούν με τη χρήση της αμιγούς κατοικίας μέσω της χρήσης και εφαρμογής του κοινωνικού συντελεστή
- Τα διατηρητέα κτίσματα των Κεραμείων Αλλατίνη: θα ενσωματωθεί η χρήση των κεντρικών λειτουργιών στοχεύοντας στην ανάδειξή τους σε υπερτοπικό πόλο πολιτισμού.

Τέλος, στο Τρίτο Βραβείο στοχεύει να δημιουργηθεί πρωτίστως μία νησίδα πρασίνου, άθλησης, υγείας και περιβαλλοντικής ευαισθησίας. Προτείνονται οι εξής χρήσεις (*Νοτιοανατολική Πύλη Θεσσαλονίκης. Διεθνής Ανοικτός Διαγωνισμός Μελετών*, 2006):

- ♦ Αστικό πράσινο – αναψυχή: για το υφιστάμενο πάρκο της Ν. Ελβετίας
- ♦ Αθλητισμός – αναψυχή: 40 περίπου στρέμματα κατά μήκος του κεντρικού πεζόδρομου που θα διασχίζει την περιοχή
- ♦ Γραφεία: να δημιουργηθούν τρεις νησίδες για την ενσωμάτωση επαγγελματικών δραστηριοτήτων που θα συνδέονται άμεσα με την γειτονική περιοχή κατοικίας
- ♦ Εμπορικές χρήσεις – κεντρικές λειτουργίες: να δημιουργηθεί ένα εμπορικό κέντρο καμπυλόμορφο, βόρεια των βιομηχανικών εγκαταστάσεων των πρώην κεραμείων Αλλατίνη
- ♦ Κατοικίες: να δημιουργηθούν δύο συγκροτήματα κατοικιών, μέσω της χρησιμοποίησης αυξημένου συντελεστή δόμησης
- ♦ Πολιτισμός: να ενσωματωθεί η χρήση του πολιτισμού στα διατηρητέα κτήρια της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη

- ♦ Πυρήνας παιδικής δημιουργικότητας: να δημιουργηθεί υπόγειο κτήριο και να πραγματοποιηθεί η στέγαση δραστηριοτήτων για τον ελεύθερο χρόνο των νέων
- ♦ Χώρος εγκατάστασης μέσων μεταφοράς: να μετεγκατασταθεί ο τερματικός σταθμός των αστικών λεωφορείων κοντά στον σταθμό του μετρό.

5.2. ΕΙΔΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Στόχος του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου: «με τη δημιουργία

Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις στην περιοχή μελέτης επιδιώκουν τα εξής:

- Να αναδειχθούν τα υπερτοπικά χαρακτηριστικά της περιοχής και να επαναξιοποιηθεί μέσω των διαδικασιών επανάχρησης και αποκατάστασης των διατηρητέων κτηρίων της.
- Να δημιουργηθεί υπερτοπικός πόλος μητροπολιτικού χαρακτήρα αστικών κεντρικών λειτουργιών, με κύριες χρήσεις: κατοικία, εμπόριο, προσωπικές υπηρεσίες
- να δημιουργηθεί υπερτοπικός πόλος μητροπολιτικού χαρακτήρα πολιτισμού
- να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι χώροι, οι οποίοι μαζί με τους προϋπάρχοντες κοινόχρηστους χώρους να δημιουργήσουν ένα μητροπολιτικό πάρκο πόλης.
- Να δημιουργηθούν υπόγειοι χώροι στάθμευσης απομακρύνοντας κάθε αυτοκίνητο από την επιφάνεια της γης.
- Να δημιουργηθεί ένα νέο και σύγχρονο, ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ψηλό κτήριο 100 μέτρων ύψους, το οποίο θα συγκεντρώσει όλη την επιτρεπόμενη νέα δόμηση

Το ακίνητο έχει έκταση 81,191,35 τ.μ. και με βάση το άρθρο 1 του ν. 4315/2024 «οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται για πρώτη φορά στο πολεοδομικό σχέδιο, υποχρεούνται να συμμετάσχουν σε εισφορά γης στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση των κοινωφελών χρήσεων και σκοπών», συνεπώς η εισφορά σε γη που οφείλει είναι 39,245,68 τ.μ. με την εναπομείνσα έκταση να είναι 41,945,68 τ.μ.

Σύμφωνα με το ΕΠΣ, διατηρούνται τα διατηρητέα βιομηχανικά κτήρια (1,2,3,9,10,16 και 20) ως δείγμα βιομηχανικής αρχιτεκτονικής.

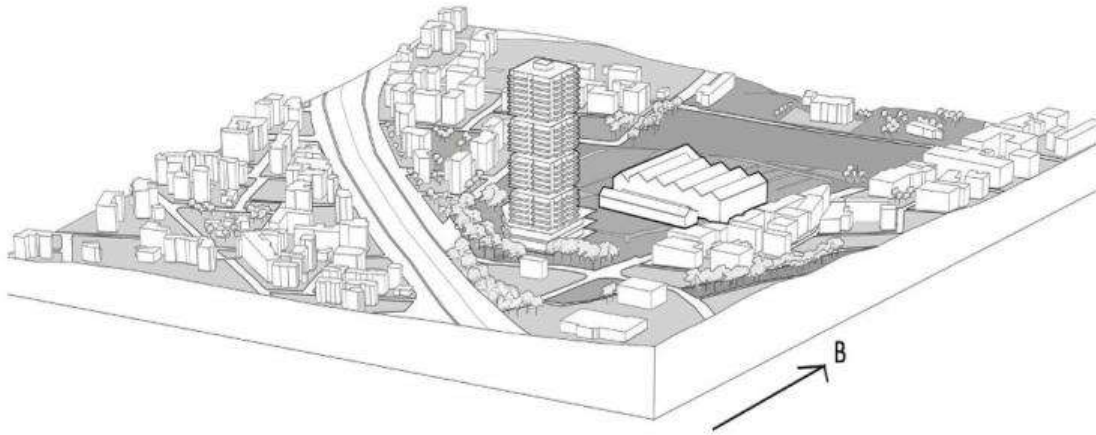
Η εισφορά σε γη προτάθηκε να αποδοθεί για τη δημιουργία των παρακάτω:

1. Διαπλάτυνση υφιστάμενων και δημιουργία νέου οδικού δικτύου
2. Κοινόχρηστων χώρων σε συνέχεια με τον υφιστάμενο (περιοχή Ν. Ελβετίας)
3. Υπερτοπικού πόλου μητροπολιτικού χαρακτήρα πολιτισμού μέσω της επανάχρησης του διατηρητέου κτηρίου 1

Στην εναπομείνσα έκταση μετά την εισφορά γη προτείνεται να δομηθούν κτίρια με μικτή χρήση, με περιορισμένη κάλυψη και σε μεγάλες αποστάσεις. Τα κτίρια αυτά θα αποτελούνται και από τα προϋπάρχοντα διατηρητέα κτίρια της βιομηχανίας εκτός από το

κτίριο 1. Στόχος αποτελεί η δημιουργία ενός «υπερτοπικού πόλου μητροπολιτικού χαρακτήρα αστικών κεντρικών λειτουργιών και πολιτισμού μέσω της επανάχρησης και αξιοποίησης των διατηρητέων κτηρίων του κεραμοποιού Αλλατίνη».

Έτσι, επιλέχθηκε μικρό ποσοστό κάλυψης και η δημιουργία ψηλού κτιρίου. Το ψηλό κτήριο θα έχει ύψος 100 μέτρα και συνολικό εμβαδόν 29.800 τ.μ.



Εικόνα 84: Αξονομετρική απεικόνιση του ψηλού κτηρίου στο ακίνητο των κεραμείων Αλλατίνη.
Πηγή: Μελέτη Ειδικής Τεκμηρίωσης για τη χωροθέτηση ψηλού κτηρίου

Στο ΕΠΣ, προτείνεται ο διαχωρισμός της περιοχής σε 2 Ενότητες:

Ενότητα 1^η (πράσινο χρώμα)

Στην ενότητα αυτή θα αποδοθεί η εισφορά γης για να δημιουργηθεί το νέο οδικό δίκτυο, να διαπλατυνθούν οι απαραίτητες υφιστάμενες οδοί καθώς και να δημιουργηθεί κοινόχρηστος χώρος πρασίνου.

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το Π.Δ. 59/2018 είναι:

- Κοινόχρηστοι Χώροι Πρασίνου του άρθρου 7 του Π.Δ. 59/2018
 - ο Επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2)
 - ο Επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων

Οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης είναι οι εξής:

- Στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπονται τα εξής:
 - ο Τα οριζόμενα από το άρθρο 20 του ν. 4067/2012, με εξαίρεση η περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2
 - ο Η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων.

Προτεινόμενες ρυθμίσεις του ΕΠΣ:

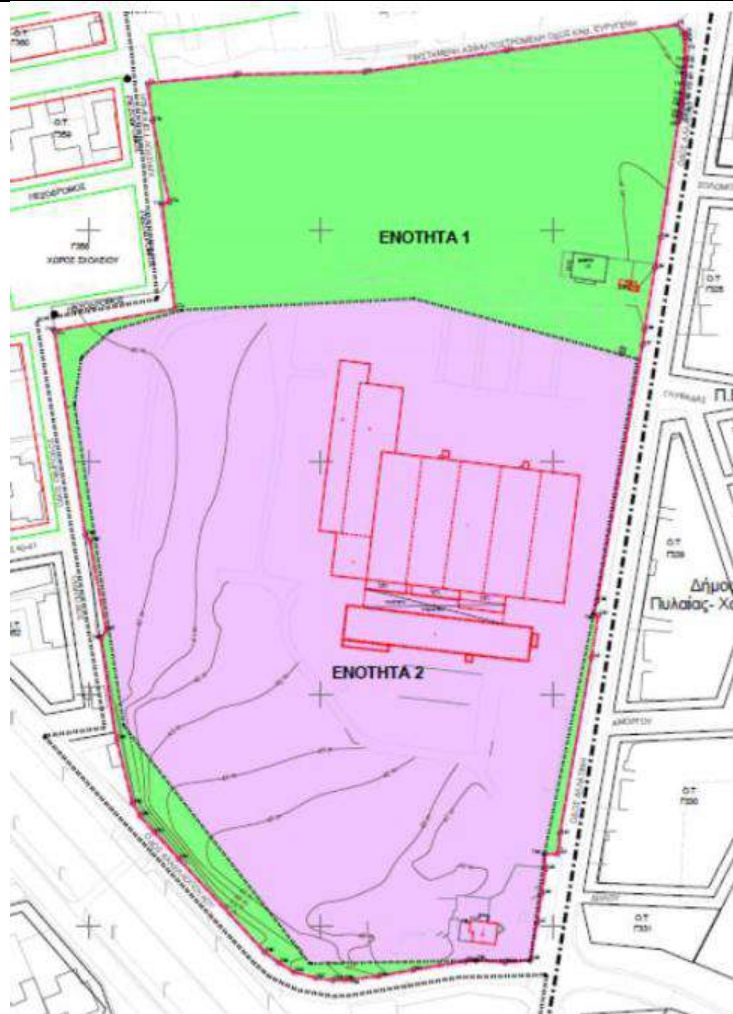
Απαγορεύεται η επιπλέον δόμηση.

Ενότητα 2^η (μωβ χρώμα)

Στην ενότητα (έκταση 53.356,76τ.μ.) αυτή θα λάβει χώρα η ανάπτυξη του υπερτοπικού πόλου μητροπολιτικού χαρακτήρα αστικών κεντρικών λειτουργιών και πολιτισμού. Περιλαμβάνονται όλα τα διατηρητέα κτήρια.

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το Π.Δ. 59/2018 είναι:

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του Άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018, με επιτρεπόμενες:
 - ο (1) Κατοικία
 - ο (2) Κοινωνική πρόνοια
 - ο (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - ο (7) Διοίκηση
 - ο (9) Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα
 - ο (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
 - ο (11) Γραφεία
 - ο (12) Εστίαση
 - ο (13) Αναψυκτήρια
 - ο (14) Αναψυχή Κέντρα διασκέδασης
 - ο (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
 - ο (16.1) Στάθμευση (κτήρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5

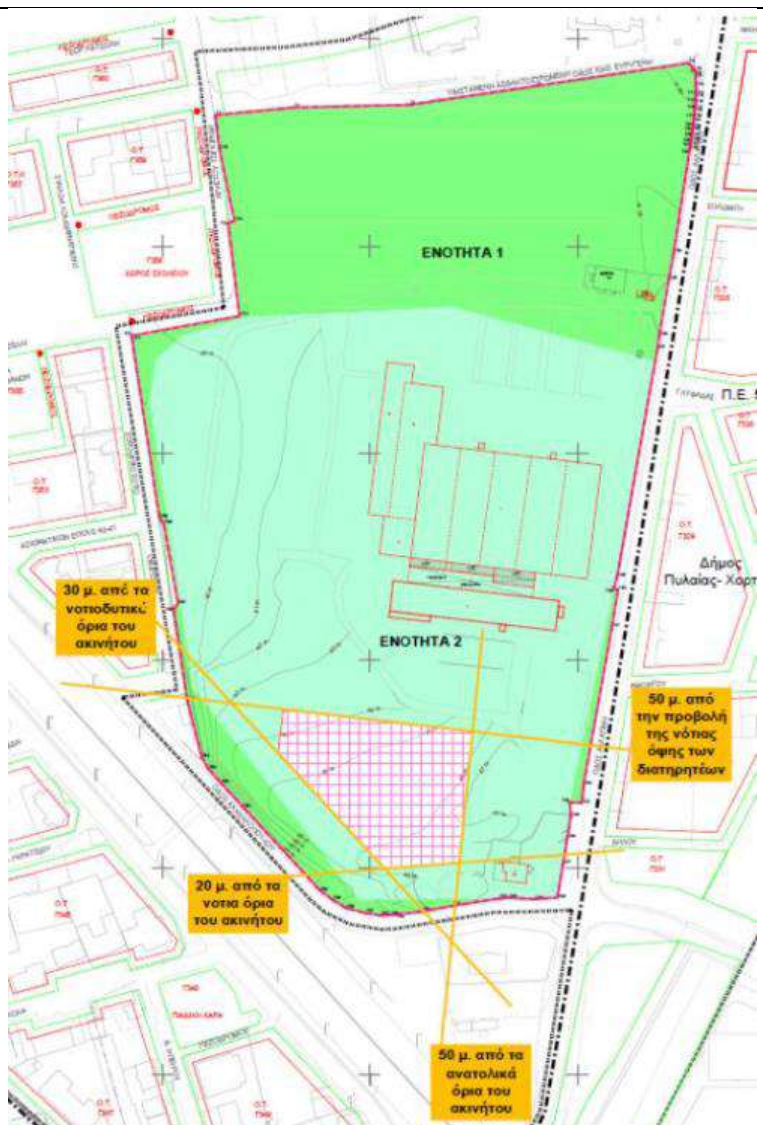


τόνους κοινής χρήσης,
μοτοσυκλετών και
μοτοποδηλάτων.

Στα κτίσματα που έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέα, απαγορεύονται οι χρήσεις με αριθμό (1), (15) και (16.1).

Οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης είναι οι εξής:

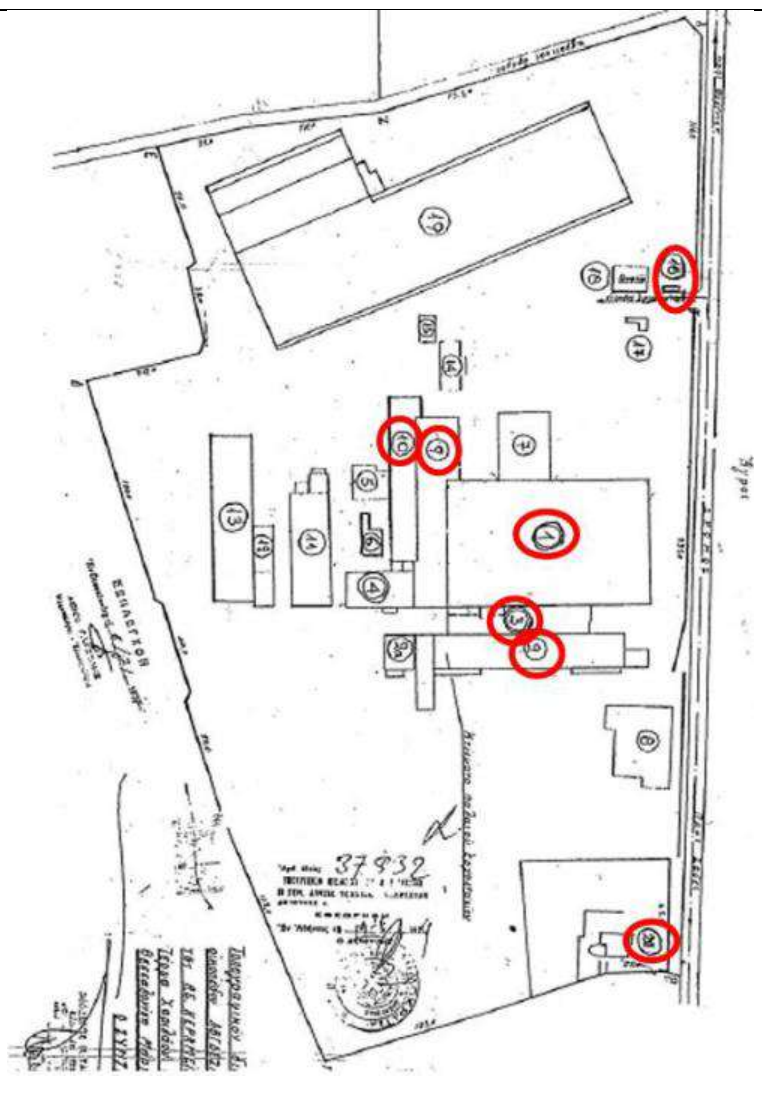
- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 32.000 τ.μ. Χωρίς να περιλαμβάνονται τα διατηρητέα κτήρια. ΜΣΔ 0.8
- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 42.500 τ.μ., περιλαμβάνονται και τα διατηρητέα κτήρια.
- Μέγιστο Π. Κάλυψης 25%, περιλαμβάνει την κάλυψη των προϋπάρχοντων διατηρητέων κτηρίων
- Ύψος κτηρίων: επιτρέπεται ψηλό κτήριο με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 100μ., σύμφωνα με την παρ. 97 του άρθρου 10 του ν. 4759/2020.
- Οι ελάχιστες αποστάσεις δόμησης: προτείνεται η ανάπτυξη της δόμησης να λάβει χώρα στη νοτιοδυτική πλευρά του ακινήτου:
 - 50μ. από την προβολή της νότιας όψης του κεντρικού συγκροτήματος των διατηρητέων κτηρίων
 - 20μ. από τη δυτική όψη των διατηρητέων κτηρίων στη νότια πλευρά του ακινήτου
 - 50μ. από το ανατολικό όριο του ακινήτου
 - 20μ. από το νότιο όριο του ακινήτου
 - 30μ. από τα νοτιοδυτικά του ακινήτου
- Απαγορεύονται οι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης



- Είναι αναγκαίο να αποκατασταθούν και να επαναχρησιμοποιηθούν τα Διατηρητέα Κτήρια
- Είναι αναγκαίο να σχεδιαστεί ο αδόμητος χώρος των Ενοτήτων 1 και 2.

Προτεινόμενες ρυθμίσεις του ΕΠΣ:

- Ποσοστό κάλυψης των νέων και υφιστάμενων κτηρίων ανέρχεται στο 25%.
- Η κάλυψη των υφιστάμενων διατηρητέων κτηρίων θα είναι περίπου 17%, δηλαδή 9.000 τ.μ.
- Ποσοστό κάλυψης της νέας δόμησης: 8% δηλαδή στα 4.500 τ.μ.
- Δημιουργία ψηλού κτηρίου



Συνολικά η περιοχή εκτείνεται σε 81,5 στρέμματα. Από αυτά οι συνολικές δομημένες επιφάνειες θα ανέρχονται στο 16%, με στόχο τη δημιουργία συμπαγούς ελεύθερου κοινόχρηστου χώρου 68,5 περίπου στρεμμάτων. Προτείνεται επίσης, υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων.



Εικόνα 85: Η φωτορεαλιστική απεικόνιση της περιοχής μελέτης

Πηγή: <https://www.makthes.gr/thessaloniki-axiopoisi-kerameion-allatini-se-diavoyleysi-i-stratiqiki-meleti-perivallontikon-epiptoseon-toy-proteinomenoy-eidikoy-poleodomikoy-schedioy-610717>

5.3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Οι δύο παραπάνω προτάσεις ανάπλασης των πρώην κεραμείων παρουσιάζουν σημαντικές αδυναμίες που τις ορίζουν ακατάλληλες για την περιοχή μελέτης. Πιο συγκεκριμένα αναφορικά με τον Διαγωνισμό Δήμου Θεσσαλονίκης για τη Νοτιοανατολική Πύλη το 2006, απουσίαζε η εναρμόνιση με την πολιτιστική ταυτότητα καθώς οι τρεις προτάσεις που βραβεύτηκαν δεν είχαν λάβει υπόψιν τη διατήρηση της βιομηχανικής κληρονομιάς της πρώην βιομηχανίας, ως επακόλουθο να μην πραγματοποιείται επαρκώς η μοναδικότητα της περιοχής ως ιστορικό μνημείο. Ακόμα, απουσιάζουν προτάσεις που αφορούν στις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, λόγω χάρη η εφαρμογή σύγχρονων τεχνολογιών για τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, η δημιουργία λειτουργικών χώρων πρασίνου κ.ά. Παράλληλα, είχε δοθεί έμφαση αποκλειστικά στην περιοχή επέμβασης δίχως να ληφθεί υπόψιν η ευρύτερη περιοχή και ο τρόπος σύνδεσης των δικτύων υποδομών, μεταφορών και δημόσιων χώρων απομονώνοντας την περιοχή μελέτης από την ευρύτερη περιοχή. Επιπρόσθετα, το γήπεδο ποδοσφαίρου που προτείνεται στις δύο από τις τρεις περιοχές είναι αχρείαστο στην περιοχή καθώς η χρήση αυτή δεν εξυπηρετεί τις άμεσες ανάγκες των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής.

Από την άλλη μεριά, μπορεί στο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο που εκπονήθηκε για την περιοχή των πρώην κεραμείων Αλλατίνη στην Θεσσαλονίκη να ενσωματώνονται θετικές κατευθύνσεις, φαίνεται να έχει δηλωτικές αδυναμίες και παραλείψεις που θέτουν το σχέδιο σε ανεπάρκεια κάλυψης των αναγκών των κατοίκων της γης περιοχής. Αναλυτικότερα, το Ειδικό Χωρικό Πλαίσιο, στην πρόταση χωρικής ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης προτείνει τη δημιουργία ψηλού κτηρίου μέγιστου επιτρεπόμενο ύψους 100 μέτρων. Αυτή η προσέγγιση υποβαθμίζει την πρώην βιομηχανία Αλλατίνη ως τοπόσημο, καθώς το ψηλό

κτήριο επιδρά δραματικά στο οπτικό πεδίο του επισκέπτη. Επίσης, το ψηλό κτήριο τοποθετείται στην περιοχή μηχανιστικά, χωρίς καμία σχεδιαστική λογική, αποτελώντας μία εξαιρετικά ενεργοβόρα κατασκευή. Επιπρόσθετα, η δημιουργία του στοχεύει στην αύξηση της επενδυτικής αξίας της γύρω περιοχής και δεν αποτελεί αντικειμενική ανάγκη των κατοίκων. Τέλος, η δημιουργία του θα μεταβάλει το μικροκλίμα της περιοχής, καθώς θα παρέχει υψηλό σκιασμό και αλλαγή της πορείας του ανέμου.

Ακόμα, στο ΕΠΣ, δεν δίνεται μεγάλη έμφαση στο γεγονός ότι πρόκειται για μητροπολιτικό πάρκο, αλλά βασίζεται στην πολυλειτουργικότητα της περιοχής ενσωματώνοντας, εκτός των άλλων, κατοικίες υψηλών προδιαγραφών, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει στη μη επίτευξη των παραπάνω στόχων. Παράλληλα, η προσέγγιση του ζητήματος της κλιματικής αλλαγής παρουσιάζεται αρκετά επιφανειακά, καθώς δεν δίνεται αρκετή βαρύτητα στο ζήτημα της βιωσιμότητας, στη δημιουργία πράσινων κτηρίων και ενσωμάτωση πράσινων υλικών, ενεργειακά αποδοτικών κτηρίων, πράσινων στεγών κ.ά. Ακόμη, υπάρχει μεγάλη ανάγκη δημιουργίας δικτύου πρασίνου που θα εκτείνεται και στην ευρύτερη περιοχή εκτός της περιοχής παρέμβασης, που θα στοχεύει στην βελτίωση του μικροκλίματος. Τέλος, η συμμετοχή του κοινού και η διαδικασία διαβούλευσης με τους stakeholders της ευρύτερης περιοχής δηλαδή με τους κατοίκους, εργαζομένους, τους όμορους δήμους και την περιφέρεια κεντρικής Μακεδονίας στην διαδικασία λήψης αποφάσεων για το μέλλον των πρώην κεραμείων είναι απαραίτητη ώστε η ανάπλαση να θεωρηθεί επιτυχημένη. Στην περίπτωση του ΕΠΣ, δεν εφαρμόστηκε ποτέ αυτή η διαδικασία με αποτέλεσμα το πλάνο της ανάπλασης να τεθεί υπό αμφισβήτηση.

Βασιζόμενη στα παραπάνω, είναι δεδομένο πως οι προηγούμενες διαχρονικές προτάσεις δεν ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις και τις ανάγκες των κατοίκων της γύρω περιοχής. Η διπλωματική εργασία προσεγγίζει την περιοχή μελέτης ως προς τη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου σχεδίου ανάπλασης το οποίο θα στοχεύει στον συνδυασμό της ιστορικής ανάδειξης, τη σύνδεση της περιοχής μελέτης με τη γύρω περιοχή, τη λειτουργικότητα αλλά και την ιστορική ανάδειξή της.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6°. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

Σε αυτό το κεφάλαιο θα πραγματοποιηθεί η πρόταση ανάπλασης για την περιοχή των πρώην κεραμείων Αλλατίνη. Αρχικά, παρουσιάζεται η γενική ιδέα της πρότασης, με κύρια αναφορά στο όραμα, στους τρεις κύριους πυλώνες – άξονες, στους στρατηγικούς στόχους της ανάπλασης, καθώς και στις βασικότερες αρχές του σχεδιασμού που θα ακολουθηθούν. Στη συνέχεια, ακολουθεί η πρόταση στρατηγικών παρεμβάσεων, στην οποία αναλύονται πιο διεξοδικά οι τρεις κύριοι πυλώνες της πρότασης, το κτιριολογικό πρόγραμμα των νέων χρήσεων τόσο για τα υπάρχοντα όσο και για τα προτεινόμενα κτήρια. Η επιλογή των νέων χρήσεων και λειτουργιών για τη διαμόρφωση της περιοχής βασίζεται στο όραμα για τη μετατροπή της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη σε έναν σύγχρονο και πολυλειτουργικό κόμβο. Ακόμα, γίνεται εκτενή αναφορά στα ενεργειακά αποδοτικά κτήρια, καθώς τόσο τα νέα, όσο και τα υπάρχοντα κτήρια θα μετατραπούν σε ενεργειακές αποδοτικές δομές συμβάλλοντας στην αειφόρο ανάπτυξη της περιοχής. Παράλληλα, θα γίνει αναφορά στον σχεδιασμό της κίνησης μέσα στην περιοχή, στο φυσικό περιβάλλον και στην αστική γεωργία, στον λοιπό εξοπλισμό, στην επιλογή υλικών και στην χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Τέλος, θα πραγματοποιηθεί η χρηματοοικονομική ανάλυση της περιοχής, αναφέροντας την κοστολόγηση των προτεινόμενων έργων, το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των παρεμβάσεων, την κατανομή του προϋπολογισμού ανά έτος κατασκευής, το πλάνο χρηματοδότησης και η ετήσια κατανομή των πόρων, το πρόγραμμα αποπληρωμής του δανεισμού με σταθερό επιτόκιο και την εκτίμηση των ετήσιων εσόδων μετά την ολοκλήρωση του έργου.

6.1 ΓΕΝΙΚΗ ΙΔΕΑ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Ύστερα από τη δόμηση ενός ολοκληρωμένου πλέγματος στοιχείων που αφορούν τόσο την πρώην βιομηχανία κεραμείων Αλλατίνη όσο και την ευρύτερη περιοχή, σε αυτή την ενότητα προχωρούμε στη διαμόρφωση της πρότασης για την ανάπλαση, ανάκτηση και επανάχρηση του εγκαταλειμμένου και ανενεργού αυτού χώρου. Η πρώην βιομηχανία αποτελεί ουσιαστικό μέρος της ιστορικής και βιομηχανικής κληρονομιάς της Θεσσαλονίκης, καθώς συνδέθηκε στενά με την ανάπτυξη της περιοχής και την παροχή θέσεων εργασίας σε πολλούς κατοίκους της περιοχής για πολλές δεκαετίες. Το σχέδιο επανάχρησης και επαναλειτουργίας της περιοχής αποτελεί ένα ιδιαίτερα απαιτητικό αλλά και φιλόδοξο έργο αστικής ανάπλασης και επανάχρησης πρώην βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες που λήφθηκαν υπόψιν για την επιλογή και αναμόρφωση της συγκεκριμένης περιοχής αποτελεί η ύπαρξη διάσπαρτων και μεγάλων αστικών κενών σε κομβικά σημεία της πόλης, που προέκυψαν λόγω της διακοπής λειτουργίας βιομηχανιών και βιοτεχνιών, δημιουργώντας εστίες μόλυνσης και εγκατάλειψης της περιοχής. Κύριο στοιχείο και βασικό χαρακτηριστικό που θα ληφθεί υπόψιν στην ανάπτυξη της συγκεκριμένης πρότασης αποτελεί η στρατηγική του θέσης του, η ιστορική του σημασία, η έκταση του καθώς και η δυνατότητα χωροθέτησης χρήσεων κατάλληλες για την εξυπηρέτηση των αναγκών της πόλης.

Η ανάλυση SWOT που πραγματοποιήθηκε στο υποκεφάλαιο 4.1.9, αναδεικνύει τις δυνατότητες της περιοχής επέμβασης, οι οποίες θεωρούνται σημαντικά συγκριτικά πλεονεκτήματα και μπορούν να αξιοποιηθούν καταλλήλως στη συνέχεια. Ο συνδυασμός αυτών των δυνατοτήτων με τις ευκαιρίες που υπάρχουν, μπορεί συμβάλλουν στην διαμόρφωση αποτελεσματικών και στοχευμένων προτάσεων για τη βελτίωση της περιοχής σε σημαντικούς τομείς, όπως η οικονομία, η κοινωνία και το περιβάλλον. Παράλληλα, είναι σημαντικό να αντιμετωπιστούν οι απειλές και να ελαττωθούν τα μειονεκτήματα που εντοπίζονται στην περιοχή επέμβασης, υιοθετώντας μια πολυδιάστατη προσέγγιση. Έτσι, θα επιτευχθεί μία ολοκληρωμένη και βιώσιμη αντιμετώπιση των προβλημάτων, εξασφαλίζοντας την επίλυση τόσο των άμεσων όσο και των μακροπρόθεσμων προκλήσεων, που θεωρούνται κρίσιμοι παράγοντες για την επίτευξη των στόχων της ανάπλασης και της εξυγίανσης της περιοχής μελέτης.

Για την εκπόνηση της πρότασης μελέτης ανάπλασης της πρώην βιομηχανίας λήφθηκαν υπόψιν δεδομένα που αφορούν την ιστορική και αρχιτεκτονική σημασία της πρώην βιομηχανίας κεραμείων Αλλατίνη, το προφίλ του δήμου, τα προβλήματα που δημιουργεί η ύπαρξη εγκαταλειμμένων κτηρίων στον αστικό ιστό της πόλης, η ανάγκη της περιοχής για χώρους πρασίνου, καθώς και η ύπαρξη της Ζώνης Καινοτομίας η οποία μπορεί να μην έχει ολοκληρωθεί, όμως το ακίνητο δύναται δικτυωθεί με αυτή. Έτσι, προβλέπονται στα υπάρχοντα κτήρια χρήσεις οι οποίες θα αναδείξουν τα κτήρια της πρώην βιομηχανίας, νέα κτήρια με χρήσεις που θα καταφέρουν να συνδέσουν το ακίνητο με τη Ζώνη Καινοτομίας που εντοπίζεται στα ανατολικά της Θεσσαλονίκης και να το ενσωματώσουν στη Ζώνη Καινοτομίας και ζώνες πρασίνου στην υπόλοιπη περιοχή. Το ακίνητο θα μετατραπεί σε ένα πολυδυναμικό και πολυλειτουργικό χώρο με έμφαση στο πράσινο και στην πλαισίωση του με μικτές χρήσεις πολιτιστικού, τεχνολογικού, δημιουργικού, ψυχαγωγικού, αθλητικού και εκπαιδευτικού χαρακτήρα. Σχεδιάζονται νέες λειτουργίες και χρήσεις που θα αξιοποιήσουν πλήρως τη βιομηχανική έκταση, εντάσσοντάς την σε ένα πλαίσιο αιεφόρου αστικής ανάπτυξης. Οι παρεμβάσεις αποσκοπούν τόσο στη διατήρηση της ιστορικής κληρονομιάς της πρώην βιομηχανίας, όσο και στην αναβάθμισή, με την ενσωμάτωση σύγχρονων και καινοτόμων στοιχείων που θα συμβαδίζουν με τη σημερινή ταυτότητα της πόλης και τις ανάγκες της περιοχής.

Για την επίτευξη των στόχων της ανάπλασης, θα πρέπει να οριστεί ένα όραμα για την περιοχή μελέτης, το οποίο σε συνδυασμό με τις παραπάνω ευκαιρίες θα αποτελέσει τον κύριο πυλώνα για την εκπόνηση της πρότασης. Το όραμα θα πρέπει να είναι συγκεκριμένο, κατανοητό και να επιλύει ουσιαστικά τα υφιστάμενα προβλήματα της περιοχής. Ενσωματώνοντας τις δυναμικές της περιοχής στις προτάσεις και στο όραμα, θα πρέπει η περιοχή να μετατραπεί σε έναν ελκυστικό τόπο, στον οποίο θα δημιουργηθούν συγκριτικά πλεονεκτήματα για την προσέλκυση του επισκέπτη.

Αναφορικά με τις διαχρονικές προτάσεις που έχουν εκπονηθεί για την περιοχή μελέτης, σε γενικό πλαίσιο ήταν αξιόλογες, όμως στην συγκεκριμένη διπλωματική εργασία

απορρίπτονται λόγω της μη κάλυψης κάποιων συγκεκριμένων στόχων και προϋποθέσεων που θα αναλυθούν παρακάτω. Οι στόχοι τους ήταν πιο κερδοσκοπικοί, κυρίως η πρόταση του ΕΠΣ, καθώς επίσης απουσίαζαν οι προτάσεις που αφορούν στις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.

Η πρόταση επικεντρώνεται στη δημιουργία ενός πολυλειτουργικού cluster το οποίο δομείται σε 3 κύριους άξονες - πυλώνες:

- **Ο πρώτος άξονας** αφορά την επανάχρηση και αποκατάσταση των ιστορικών κτηρίων της παλιάς βιομηχανίας. Τα κτήρια αυτά θα στεγάσουν πολιτιστικές δραστηριότητες, όπως gallery, μουσεία, θέατρα και χώρους εκδηλώσεων, με στόχο τη ανάδειξη και διατήρηση της πολιτιστική και ιστορική ταυτότητα του ακινήτου.
- **Ο δεύτερος άξονας** αφορά την ανάπτυξη ενός σύγχρονου συγκροτήματος που θα φιλοξενεί χρήσεις που αφορούν την καινοτομία, την επιχειρηματικότητα και άλλες συναφείς χρήσεις, με στόχο τη δημιουργία ενός δυναμικού κέντρου που θα εξυπηρετεί σύγχρονες ανάγκες.
- **Ο τρίτος άξονας** αφορά τη μετατροπή της υπόλοιπης έκτασης της περιοχής μελέτης, σε ένα πάρκο υψηλής αισθητικής και λειτουργικότητας, με στόχο την δημιουργία χώρων αναψυχής και πρασίνου για τους επισκέπτες και την τοπική κοινότητα.

Το σχέδιο ανάπτυξης δεν περιλαμβάνει την κατεδάφιση των υπάρχοντων κτηρίων, αλλά αντίθετα προτείνεται ο συνδυασμός δράσεων, όπως η διατήρηση και η αξιοποίηση των βιομηχανικών κτιριακών εγκαταστάσεων και η κατασκευή νέων σύγχρονων δομών. Έτσι εξασφαλίζεται η σύνδεση του ιστορικού παρελθόντος με τις σύγχρονες ανάγκες με στόχο την ολοκληρωμένη και βιώσιμη αστική ανάπτυξη της περιοχής μελέτης.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, **το όραμα** για την περιοχή μελέτης είναι «η **μεταβολή της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη σε έναν κόμβο βιώσιμο και «πράσινο», δημιουργικό και πολυλειτουργικό, ο οποίος θα συνδυάζει την προστασία και ανάδειξη της βιομηχανικής κληρονομιάς, την προώθηση της επιχειρηματικότητας, δημιουργικότητας και καινοτομίας προσφέροντας χώρους πρασίνου και αναψυχής υψηλής ποιότητας στοχεύοντας στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και της εικόνας της πόλης».**

Οι Στρατηγικοί στόχοι της ανάπτυξης θα πρέπει να έχουν γνώμονα τη βιώσιμη ανάπτυξη. Άλλες αναπόσπαστες, ισότιμες και αλληλοσυμπληρούμενες συνιστώσες αποτελούν η οικονομική ανάπτυξη, η κοινωνική ισότητα και η προστασία του περιβάλλοντος.

- Δημιουργία της πρώτης έξυπνης γειτονιάς της πόλης, ενσωματώνοντας κτήρια μηδενικής κατανάλωση ενέργειας.
- Ανάδειξη της ιστορίας των ήδη υπαρχόντων κτηρίων

- Δημιουργία μίας γειτονιάς που θα είναι φιλική προς το περιβάλλον και θα συμβάλλει στην αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής
- Προώθηση της δημιουργικότητας και της συνεργασίας μεταξύ των επισκεπτών
- Συντήρηση και επανάχρηση των υφισταμένων βιομηχανικών κτηρίων και μετατροπή τους σε πολιτιστικούς χώρους.
- Δημιουργία μουσείου η εκθεσιακού χώρου για την ιστορία της βιομηχανίας κεραμικών
- Δημιουργία εργαστήριο τεχνολογίας για την ενίσχυση της τεχνολογικής εκπαίδευσης και καινοτομίας.
- Δημιουργία συνεδριακού κέντρου.
- Ανάπτυξη εκπαιδευτικών προγραμμάτων και εκδηλώσεων με επίκεντρο τη δημιουργικότητα, την τέχνη και τεχνολογία.
- Δημιουργία πολιτιστικών υποδομών, όπως θέατρα, αίθουσες εκδηλώσεων και πολυχώρους.
- Διοργάνωση πολιτιστικών δράσεων, φεστιβάλ και εκδηλώσεων που θα συνδυάζουν την τέχνη, την επιστήμη και την τεχνολογία.
- Ενίσχυση της συμμετοχικότητας της τοπικής κοινωνίας μέσα από δραστηριότητες που προωθούν τη συλλογική δημιουργία.
- Δημιουργία ενός υπαίθριου πάρκου που θα ενσωματώνει μονοπάτια περιπάτου, χώρους πρασίνου καθώς και περιοχές για χαλάρωση.
- Ενσωμάτωση τεχνολογικών εγκαταστάσεων στο υπαίθριο πάρκο, όπως φωτοβολταϊκά πάνελ στους στύλους φωτισμού, έξυπνα παγκάκια κ.ά.
- Ενσωμάτωση ψυχαγωγικών και εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων στους υπαίθριους χώρους.
- Ενσωμάτωση των αρχών της βιοκλιματικής ενεργειακής αποδοτικότητας τόσο στα υπάρχοντα όσο και στα νέα κτήρια.
- Ενσωμάτωση συστημάτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας όπως είναι τα φωτοβολταϊκά συστήματα, φωτοβολταϊκές μεμβράνες, ψυχρά υλικά, ηλιακοί λαμπτήρες κ.ά.
- Δημιουργία πράσινων υποδομών που αφορούν τις πράσινες στέγες, συλλογή του νερού της βροχής
- Εκπαίδευση και ενημέρωση του κοινού για ζητήματα που αφορούν το περιβάλλον και τη βιώσιμη διαχείριση.

Οι βασικές αρχές του σχεδιασμού είναι:

- Βέλτιστη πολεοδομική οργάνωση της περιοχής μελέτης, ώστε να επιτευχθεί η εξυπηρέτηση και η ανάδειξη των προβλεπόμενων χρήσεων σε εναρμόνιση και συμπληρωματικότητα με τη Ζώνη Καινοτομίας που είναι σε άμεση συσχέτιση (Δήμος Θέρμης)

- Υιοθέτηση πολιτικών βιώσιμης αστικής ανάπτυξης (π.χ. βιώσιμη κινητικότητα, μείξη χρήσεων γης)
- Αναβάθμιση της ποιότητας του αστικού ιστού και του δομημένου περιβάλλοντος και κατ' επέκταση και της ποιότητας ζωής των κατοίκων
- Διατήρηση και ανάδειξη της βιομηχανικής κληρονομιάς
- Αποκατάσταση των υφιστάμενων κτηρίων με σεβασμό στην ιστορική και αρχιτεκτονική τους αξία, διατήρηση συνδέσεις με το βιομηχανικό παρελθόν της περιοχής
- Υιοθέτηση αρχών βιοκλιματικού και ενεργειακού σχεδιασμού στα κτίρια αλλά και στον υπαίθριο χώρο επιλέγοντας τα κατάλληλα υλικά και επιστρώσεις για τις επιφάνειες
- Μετατροπή των υφιστάμενων κτηρίων σε πολιτιστικούς χώρους, όπως αίθουσες εκθέσεων, μουσεία, θέατρα και χώρους εκδηλώσεων
- Κατασκευή νέων και σύγχρονων κτηρίων που θα στεγάζουν χρήσεις που αφορούν την έρευνα, την καινοτομία, την επιχειρηματικότητα, την εκπαίδευση και την τεχνολογία.
- Προώθηση της σύνδεσης τέχνης και τεχνολογίας, μέσω προγραμμάτων που θα ενθαρρύνουν τη διατομεακή συνεργασία
- Διαμόρφωση της εναπομείναντες εκτάσεις του ακινήτου σε πάρκο ενεργειακού σχεδιασμού, υψηλής αισθητικής και λειτουργικότητας, με μονοπάτια περιπάτου, φυτεύσεις και χορούς χαλάρωσης
- Δημιουργία υπαίθριων χώρων για ψυχαγωγικές αθλητικές και εκπαιδευτικές δραστηριότητες (όπως π.χ. καλλιτεχνικά φεστιβάλ, πολιτιστικές εκδηλώσεις, υπαίθρια θέατρα και δράσεις, παιδικές χαρές)
- Δημιουργία υποδομών με στόχο την προσέλκυση επισκεπτών, ώστε να ενισχύσουν την οικονομία της περιοχής μέσω του πολιτιστικού και τουριστικού ενδιαφέροντος
- Δημιουργία λειτουργικών και προσβάσιμων χώρων για όλους, με στόχο την ενίσχυση της κοινωνικής ένταξης και συνοχής.

6.2. ΠΡΟΤΑΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Σε αυτό το υποκεφάλαιο αναλύεται η πρόταση ανάπλασης για την περιοχή των πρώην βιομηχανικών εγκαταστάσεων της βιομηχανίας κεραμείων Αλλατίνη. Πρόκειται για μία πρόταση που εξειδικεύεται στη διατήρηση της ιστορίας και ανάδειξη της ιστορίας της περιοχής, ενσωματώνοντας νέες χρήσεις και κτήρια τα οποία εναρμονίζονται τόσο οπτικά όσο και λειτουργικά μεταξύ τους.

Αναφορικά με την δόμηση της περιοχής μελέτης, το ακίνητο έχει εμβαδόν 81.113,09 τ.μ. με επιτρεπόμενο Μέσο Συντελεστή Δόμησης 0,8. Αυτό σημαίνει ότι η *Συνολική Επιτρεπόμενη Δόμηση* του ακινήτου θα πρέπει να είναι **64.890,47 τ.μ.** Από αυτά, τα **11.000,71 τ.μ.** υπάρχουν ήδη στο ακίνητο και αποτελούν τα διατηρητέα κτήρια της πρώην βιομηχανίας κεραμείων Αλλατίνη. Επομένως, η υπολειπόμενη δόμηση που θα πρέπει να

δημιουργηθεί είναι **53.889,76** τ.μ. Η δόμηση αυτή θα αφορά νέα τόσο ισόγεια όσο και πολυώροφα τα οποία όμως δεν θα επισκιάζουν τα κτίσματα της πρώην βιομηχανίας.

Οι τρεις πυλώνες που θα αναλυθούν, λειτουργούν συμπληρωματικά ώστε να μεταβάλουν τις εκτάσεις της παλιάς βιομηχανίας σε έναν βιώσιμο και πολυλειτουργικό κόμβο. Πιο συγκεκριμένα:

1. ΔΙΑΤΗΡΗΤΗ ΤΩΝ ΚΕΛΥΦΩΝ ΤΗΣ ΠΡΩΗΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

Αυτός ο πυλώνας αποτελεί τον πιο σημαντικό καθώς αποβλέπει στην προάσπιση της πολιτιστικής ταυτότητας και στην των σχέσεων μεταξύ της κοινωνίας και της ιστορίας της περιοχής. Η περιοχή παρουσιάζει αρνητικά χαρακτηριστικά που αφορούν στη χρόνια εγκατάλειψή τους, στη μετατροπή τους σε πηγή ρύπανσης για την ευρύτερη περιοχή κ.ά., τα οποία χρήζουν άμεσης αντιμετώπισης. Η ανάπλαση, επανάχρηση τέτοιων περιοχών δεν αποτελεί εύκολο και γρήγορο ζήτημα, αντιθέτως η μετατροπή των μολυσμένων περιοχών σε ελκυστικές τοποθεσίες ενδιαφέροντος, θεωρείται χρονοβόρα διαδικασία, με συνεχή προσπάθεια και παρακολούθηση της πορείας.

Η κακή κατάσταση των κτηριακών εγκαταστάσεων θα αντιμετωπιστεί, καθώς προκαλούν υποβάθμιση της εικόνας της περιοχής και παράλληλα αποτελούν απειλή για τις νέες χρήσεις που θα εγκατασταθούν σε αυτά. Τα κτήρια θα διατηρηθούν, θα ανακαινιστούν με στόχο την ανάδειξη της βιομηχανικής κληρονομιάς της περιοχής. Οι ενέργειες που θα λάβουν χώρα είναι η αποκατάσταση και η ανακαίνιση των ιστορικών κτισμάτων με σεβασμό προς την αρχιτεκτονική τους και η διατήρηση των δομικών αυθεντικών υλικών και χαρακτηριστικά τους, όπως είναι οι τοίχοι από τούβλα, οι προσόψεις και τα ανοίγματα. Θα ενσωματωθούν καινούριες χρήσεις που αφορούν μουσεία, πολιτιστικούς χώρους, καλλιτεχνικά εργαστήρια και πολυχώρους εκδηλώσεων. Οι καινούριες χρήσεις και λειτουργίες θα στοχεύουν στην διατήρηση της ταυτότητας της περιοχής και θα σχετίζονται με την ιστορία του τόπου.

2. ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΖΩΝΗΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ

Ο πυλώνας αυτός στοχεύει στην ενίσχυση και μεταβολή της περιοχής μελέτης σε έναν σύγχρονο κόμβο δημιουργικότητας, επιχειρηματικότητας και τεχνολογικής καινοτομίας, καθώς θα δημιουργηθούν χώροι για ερευνητικά έργα και εκπαιδευτικές δράσεις σχετικές με την καινοτομία, την τεχνολογία και τη βιωσιμότητα, θα δημιουργηθούν συνεδριακοί χώροι, χώροι για στήριξη των startups, εταιρείες τεχνολογίας και χώρους για την ενίσχυση νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Τέλος, σημαντικό ζήτημα επίτευξης του δεύτερου πυλώνα αποτελεί η σύνδεση της περιοχής μελέτης με τη Ζώνη Καινοτομίας Θεσσαλονίκης που εντοπίζεται νότια της Θεσσαλονίκης στην περιοχή της Θέρμης. Η γεωγραφική εγγύτητα που εντοπίζεται μεταξύ των δύο περιοχών (10 – 15 χλμ. περίπου), επιτρέπει τη γρήγορη σύνδεση και επικοινωνία. Η σχέση των δύο περιοχών θα λειτουργήσει συμπληρωματικά, καθώς στο ακίνητο Αλλατίνη θα ενσωματωθούν χρήσεις και λειτουργίες που δεν υπάρχουν είτε είναι ελάχιστες στη Ζώνη Καινοτομίας.

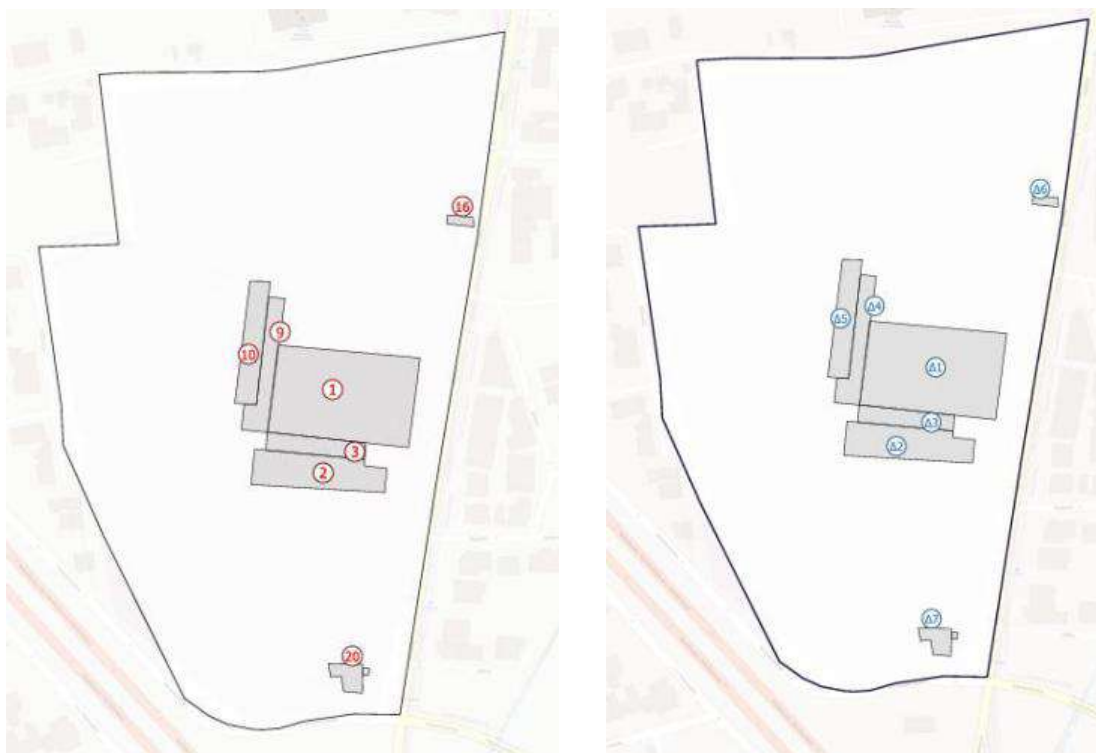
3. ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ

Ο πυλώνας αυτός αποσκοπεί στην ενσωμάτωση ενός πνεύμονα πρασίνου στην περιοχή ο οποίος θα αναβαθμίσει την ποιότητα ζωής προσφέροντας ένα μέρος χαλάρωσης, αναψυχής και περιπάτου στην κοινωνία. Θα αναπτυχθούν πάρκα, χώροι πρασίνου και υποδομές αναψυχής, καθώς επίσης θα μετατραπεί μεγάλο τμήμα της έκτασης σε χώρους πρασίνου υψηλής ποιότητας. Θα ενσωματωθούν περιοχές που θα προορίζονται για υπαίθριες δραστηριότητες, όπως γήπεδα ποδοσφαίρου, υποδομές για υπαίθρια άθληση, ποδηλατόδρομοι, μονοπάτια πεζοπορίας κ.ά. Στην περιοχή μελέτης θα ενσωματωθούν καλλιεργήσιμες εκτάσεις στοχεύοντας στην ενίσχυση της σύνδεσης της κοινωνίας με τη βιώσιμη παραγωγή τροφίμων. Τέλος, σημαντικό κομμάτι της πρότασης ανάπλασης αποτελούν οι δενδροφυτεύσεις, οι φυτεύσεις χαμηλής βλάστησης και οι πράσινες ζώνες και διαδρομές, οι οποίες θα συμβάλλουν στην τόνωση της βιοποικιλότητας, στην ελάττωση της θερμοκρασίας, στην αναβάθμιση της ποιότητας του αέρα και στην ενίσχυση της πρόσβασης των πολιτών.

6.2.1. ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΝΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

Η επιλογή των χρήσεων και λειτουργιών για τη διαμόρφωση της περιοχής βασίζεται στο όραμα για τη μετατροπή της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη σε έναν σύγχρονο και πολυλειτουργικό κόμβο. Η πρόταση στοχεύει στην ανάδειξη της βιομηχανικής κληρονομιάς, τη στήριξη της καινοτομίας και της επιχειρηματικότητας, καθώς και τη δημιουργία ποιοτικών χώρων πρασίνου και αναψυχής που θα συμβάλουν στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και της εικόνας της πόλης. Ο συνδυασμός διαφορετικών χρήσεων μέσα στον χώρο επιδιώκει την ενίσχυση της κοινωνικής αλληλεπίδρασης και την προσέλκυση τόσο του τοπικού πληθυσμού όσο και ατόμων από την ακαδημαϊκή και επιχειρηματική κοινότητα. Τα νέα κτίρια που σχεδιάζεται να κατασκευαστούν τοποθετούνται με βάση τη μορφολογία του εδάφους και τη λειτουργική σύνδεση των χρήσεων, ενώ τα διατηρητέα κτίρια παραμένουν ως έχουν, αποκτώντας όμως νέες χρήσεις όπως πολιτιστικές, κοινωνικές και εκπαιδευτικές. Οι χρήσεις αυτές σχεδιάστηκαν για να ανταποκρίνονται στις ανάγκες όλων των ηλικιακών και κοινωνικών ομάδων, ώστε να διασφαλίζεται η διαρκής ζωντάνια της περιοχής. Παράλληλα, η περιοχή διασυνδέεται λειτουργικά με τη Ζώνη Καινοτομίας Θεσσαλονίκης, προσφέροντας έναν ενιαίο χώρο ανάπτυξης και δημιουργικότητας.

Πραγματοποιήθηκε νέα αρίθμηση των κτηρίων εξασφαλίζοντας τον σαφή διαχωρισμό μεταξύ των διατηρητέων και των προτεινόμενων κτηρίων. Με αυτόν τον τρόπο διευκολύνεται η αναφορά σε αυτά στα σχέδια και η περιγραφή της ανάπλασης. Η αρίθμηση περιλαμβάνει την ενσωμάτωση του γράμματος Δ στα διατηρητέα κτήρια και το γράμμα Π για το κάθε προτεινόμενο κτήριο, όπως φαίνεται και στον πίνακα που ακολουθεί.



Χάρτης 21: Χάρτες αλλαγής αρίθμησης των διατηρητέων κτηρίων
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Ακολουθεί η αναλυτική παρουσίαση των χρήσεων που επιλέχθηκαν, καθώς και η χωρική τους οργάνωση σε γενική κάτοψη, η οποία αποτυπώνει στη φιλοσοφία και τις κατευθύνσεις της προτεινόμενης ανάπλασης.

Κτήρια	Πρότερη χρήση	Προτεινόμενη χρήση	Έκταση m ²
Δ1	Φιλοξενούσε ένα μεγάλο κομμάτι της συνολικής γραμμής παραγωγής. Περιλαμβάνει τους φούρνους παραγωγής	Κεντρικός Πολιτιστικός και Ερευνητικός Χώρος	6,756.81
Δ2	Επεξεργασία	Co-Working Building	1,265.46
Δ3	Υπόστεγο	Ανοικτός Χώρος Εστίασης	723.94
Δ4	Ξηραντήριο σωλήνων	Πολιτιστική και Κοινωφελής Χρήση	1,245.77
Δ5	Ξηραντήριο	Χώρος Κοινωνικών Δραστηριοτήτων	789.57
Δ6	Μικρό φυλάκιο εισόδου	Info Point	19.4
Δ7	Γραφεία της διεύθυνσης των εγκαταστάσεων	Γραφεία Διοίκησης	199.76
Π1	Νέα Κατασκευή	Κέντρο Έρευνας και Καινοτομίας	18,000
Π2	Νέα Κατασκευή	Επιχειρηματικός Κόμβος	14,000
Π3	Νέα Κατασκευή	Εκπαιδευτικό Συγκρότημα	4,000
Π4	Νέα Κατασκευή	Εκπαιδευτικό Συγκρότημα	2,000
Π5	Νέα Κατασκευή	Κέντρο Τεχνολογίας	6,000
Π6	Νέα Κατασκευή	Χώροι Αναψυχής και Άθλησης	4,000
Π7	Νέα Κατασκευή	Υποδομές Βιώσιμης Ενέργειας	1,500

Π8	Νέα Κατασκευή	Υπαίθριες Δομές και Περίπτερα	1,650
Π9	Νέα Κατασκευή	Κέντρο Βιώσιμης Κινητικότητας - Εστίαση	450
Π10	Νέα Κατασκευή	Υπαίθριες Δομές και Περίπτερα	2,290

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Α. Πολιτισμός και Τέχνες

Ο πολιτισμός, οι τέχνες και η ιστορία αποτελούν θεμελιώδεις παράγοντες που διαμορφώνουν την ζωή των ανθρώπων, ενισχύουν την ταυτότητα μιας πόλης και αναδεικνύουν τη μοναδικότητά της. Ο πολιτισμός λειτουργεί ως γέφυρα ανάμεσα στο παρελθόν και το μέλλον, ενώ η ιστορία εμπλουτίζει τη συλλογική μνήμη και δημιουργεί τις βάσεις για την εξέλιξη της κοινωνίας. Η ανάπτυξη της βιομηχανικής κληρονομιάς, ειδικότερα, προσφέρει μια μοναδική ευκαιρία να συνδεθεί το ιστορικό παρελθόν της περιοχής με τις σύγχρονες πολιτιστικές ανάγκες, ενισχύοντας την πολιτιστική ταυτότητα και προβάλλοντας τη σημασία της περιοχής ως κομμάτι της ιστορικής μνήμης της πόλης. Μέσα από την αξιοποίηση των κτηρίων και των υποδομών της πρώην βιομηχανίας, δημιουργείται ένα δυναμικό περιβάλλον που αναδεικνύει τη σημασία της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής και την προσαρμόζει στις σύγχρονες ανάγκες, συνδυάζοντας το παλιό με το νέο.

Έτσι και με βάση τα παραπάνω, προτείνεται η δημιουργία ενός Κεντρικού Πολιτιστικού Χώρου, ο οποίος θα περιλαμβάνει Μουσείο Βιομηχανικής Κληρονομιάς, καθώς και πολυχώρους εκδηλώσεων εντός της περιοχής μελέτης. Η εγκατάσταση αυτού του κεντρικού πολιτιστικού χώρου προτείνεται να στεγαστεί στο κτίριο Δ1 το οποίο βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα του ακινήτου. Το κτήριο είναι διώροφο και έχει συνολικό εμβαδόν 6756,81 τ.μ. Ο νέος χώρος θα προσφέρει πολλαπλές χρήσεις, όπως τη φιλοξενία θεατρικών παραστάσεων κινηματογραφικών προβολών, συναυλιών, εκθέσεων και διαφόρων πολιτιστικών εκδηλώσεων. Παράλληλα, το μουσείο βιομηχανικής κληρονομιάς θα αναδεικνύει την ιστορική αξία της περιοχής, ενισχύοντας τη συλλογική μνήμη και την πολιτιστική ταυτότητα της πόλης. Η λειτουργία του κεντρικού πολιτιστικού χώρου θα είναι ανοιχτή τόσο στην πανεπιστημιακή κοινότητα όσο και στους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής, με στόχο να δημιουργηθεί ένας κόμβος πολιτιστικής ζωής που θα εμπλουτίσει την καθημερινότητα όλων. Τέλος, θα φιλοξενήσει εκπαιδευτικά προγράμματα για σχολεία και νέους δημιουργούς. Στις εγκαταστάσεις θα διοργανωθούν μαθήματα σεμινάρια και εργαστήρια που στοχεύουν στη δημιουργική εκπαίδευση μαθητών και νέων ταλέντων, ενισχύοντας την ενασχόληση με τη σύγχρονη τέχνη, το σχεδιασμό και τεχνολογία.

Στη συνέχεια, στο υπάρχον κτίριο Δ4, που χωροθετήθηκε δυτικά του κτηρίου Δ1 στο κεντρικό σημείο της περιοχής μελέτης, σχεδιάζεται ένας ζωτικός πυρήνας πολιτιστικής και κοινωφελούς χρήσης με στόχο την προώθηση της δημιουργικότητας και τη διεύρυνση της

συμμετοχής της κοινότητας. Το κτήριο αυτό είναι ισόγειο και έχει συνολικό εμβαδόν 1245,77 τ.μ. Η πρόταση περιλαμβάνει:

α. Χώρους για εκθέσεις, εκδηλώσεις και καλλιτεχνικές δραστηριότητες, που αφορούν: οι χώροι αυτοί θα προσφέρουν τη δυνατότητα φιλοξενίας ποικίλων καλλιτεχνικών εκδηλώσεων, όπως εκθέσεις, θεατρικές παραστάσεις, συναυλίες και πολιτιστικές εκδηλώσεις. Το ευέλικτο αυτό περιβάλλον θα προσαρμόζεται στις ανάγκες διαφορετικών δραστηριοτήτων, ενισχύοντας την ποικιλομορφία του πολιτιστικού περιεχομένου.

β. Χώρους εκπαίδευσης και Πολιτιστικά εργαστήρια: Το κτήριο θα φιλοξενεί εκπαιδευτικά προγράμματα και δημιουργικά εργαστήρια, τα οποία θα στοχεύουν στη διάδοση καλλιτεχνικών δεξιοτήτων και τη δημιουργία νέων ευκαιριών έκφρασης. Οι συμμετέχοντες θα μπορούν να ασχοληθούν με δραστηριότητες όπως ζωγραφική, μουσική, γλυπτική και φωτογραφία, καλύπτοντας ένα ευρύ φάσμα ενδιαφερόντων.

Τέλος, στο υπάρχον κτήριο Δ5, που χωροθετήθηκε δυτικά του κτηρίου Δ4 στο κεντρικό σημείο της περιοχής μελέτης, σχεδιάζεται ένας χώρος κοινωνικών δραστηριοτήτων σχεδιασμένος να εξυπηρετεί πολλαπλές λειτουργίες και να ανταποκρίνεται στις ανάγκες της Κοινότητας. Το κτήριο αυτό είναι ισόγειο και έχει συνολικό εμβαδόν 789,57 τ.μ. Η πρόταση περιλαμβάνει:

α. Πολυλειτουργικό χώρο: ο οποίος θα φιλοξενεί κοινωνικές εκδηλώσεις όπως γιορτές, συναντήσεις και πολιτιστικές δράσεις. Παράλληλα, θα προσφέρεται για τη διεξαγωγή εργαστηρίων και σεμιναρίων που ενισχύουν την ανταλλαγή γνώσεων και εμπειριών.

β. Κέντρο εκμάθησης βιώσιμων πρακτικών: στοχεύει στη διάδοση της περιβαλλοντικής συνείδησης. Και θα λειτουργεί ως χώρος για σεμινάρια και εκπαιδευτικά πράγματα θέματα. Που αφορούν την πράσινη ανάπτυξη, την κυκλική οικονομία και τη βιώσιμη διαχείριση πόρων.

B. Έρευνα και Καινοτομία

Το νέο κτήριο Π1, που χωροθετήθηκε στο νότιο τμήμα της περιοχής μελέτης, σχεδιάζεται να μετατραπεί σε πυρήνα για τη δημιουργία ενός κέντρου έρευνας και καινοτομίας, το οποίο θα λειτουργήσει ως κόμβος γνώσης, έρευνας και ανάπτυξης. Το κτήριο θα είναι διώροφο και θα έχει εμβαδόν 18000 τ.μ. Η πρόταση περιλαμβάνει:

α. Εγκαταστάσεις για ερευνητικά προγράμματα και πανεπιστημιακά τμήματα: Θα περιλαμβάνει ειδικά διαμορφωμένους χώρους για τη φιλοξενία επιστημονικών ομάδων ερευνητικών έργων και πανεπιστημιακών συνεργασιών, προωθώντας την ακαδημαϊκή δραστηριότητα και την καινοτομία.

β. Ερευνητικό Ινστιτούτο Πολιτιστικής Κληρονομιάς: θα δημιουργηθεί ένας οργανισμός αφιερωμένος στη μελέτη, τη διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς, στοχεύοντας στην ανάδειξη της ιστορίας με σύγχρονες τεχνολογίες και πρακτικές.

γ. Συνεργασίες με τη ζώνη Καινοτομίας Θεσσαλονίκης: η περιοχή μελέτης θα διατηρεί στενή συνεργασία με τη ζώνη καινοτομίας, η οποία βρίσκεται στην περιοχή της Θέρμης με σκοπό την ανταλλαγή γνώσεων, τη δημιουργία κοινών προγραμμάτων και την ενίσχυση της καινοτομίας σε τοπικό και διεθνές επίπεδο.

Λαμβάνοντας υπόψιν στον σχεδιασμό του κτηρίου τη γεωμορφολογία του εδάφους, η οποία παρουσιάζει άνοδο της στάθμης του στο νότιο κομμάτι της περιοχής μελέτης, η σχεδίαση του νέου κτηρίου είναι εμπνευσμένη από την πρόταση ανάπλασης του νέου αρχαιολογικού μουσείου που βραβεύτηκε στον αρχιτεκτονικό διαγωνισμό για την ανάπλαση της ακαδημίας Πλάτωνος. Το κτήριο θα είναι βιοκλιματικό, μηδενικού περιβαλλοντικού αποτυπώματος και υπόσκαφο. Ο κτηριακός όγκος του νέου κτηρίου θα υψώνει πράσινη πλαγιά σε φυσική και οπτική συνέχεια με την υπόλοιπη περιοχή μελέτης προσφέροντας απεριόριστη θέα στην πόλη.



Εικόνα 86: Το νέο Αρχαιολογικό Μουσείο της ακαδημίας Πλάτωνος

Πηγή: <https://www.iefimerida.gr/politismos/etsi-tha-ginei-i-akadimia-platonos-yposkafo-moyseio>

Γ. Επιχειρηματικότητα

Το νέο κτίριο Π2, που χωροθετήθηκε το βόρειο τμήμα της περιοχής μελέτης σχεδιάζεται να μετατραπεί σε έναν σύγχρονο επιχειρηματικό κόμβο, ο οποίος θα αποτελέσει σημείο αναφοράς για την επιχειρηματικότητα και την καινοτομία στην περιοχή. Το κτήριο θα είναι διώροφο και θα έχει εμβαδόν 14000 τ.μ. Η πρόταση περιλαμβάνει:

α. Συνεδριακούς χώρους και αίθουσες συναντήσεων: αφορά χώρους ειδικά διαμορφωμένους για τη διεξαγωγή εκδηλώσεων συνεδρίων σεμιναρίων και επιχειρηματικών συναντήσεων.

β. Γραφεία και startups και της καινοτομίας: χώροι που θα παρέχουν την απαραίτητη υποστήριξη για επιχειρήσεις, startups και εταιρείες που δραστηριοποιούνται σε τομείς αιχμής, διευκολύνοντας τη δημιουργία και ανάπτυξή τους.

γ. Κέντρο δικτύωσης και mentoring: θα αφορά χώρους αφιερωμένους στη σύνδεση επαγγελματιών και νεοφυών επιχειρήσεων με έμπειρους συμβούλους, επενδυτές και

ειδικούς από διαφορετικούς κλάδους, ενισχύοντας τη συνεργασία και την ανταλλαγή τεχνογνωσίας.

Δ. Εκπαίδευση

Οι εγκαταστάσεις των νέων κτιρίων **Π3** και **Π4**, που χωροθετήθηκαν στο βόρειοανατολικό τμήμα της περιοχής μελέτης νότια του νέου κτιρίου Π2, σχεδιάζονται να μετατραπούν σε ένα σύγχρονο εκπαιδευτικό συγκρότημα το οποίο θα καλύπτει ένα ευρύ φάσμα εκπαιδευτικών αναγκών και θα λειτουργεί ως σημείο αναφοράς για τη μάθηση και την κατάρτιση. Τα κτήρια θα είναι διώροφα και θα έχουν εμβαδόν 4000 και 2000 τ.μ. αντίστοιχα. Η πρόταση περιλαμβάνει:

α. Εγκαταστάσεις για προγράμματα STEM και επαγγελματικής κατάρτισης: Οι εγκαταστάσεις θα είναι ιδανικές για τη διεξαγωγή εκπαιδευτικών προγραμμάτων στους τομείς της τεχνολογίας, της επιστήμης, των μαθηματικών, καθώς και στην ανάπτυξη δεξιοτήτων επαγγελματικής κατάρτισης.

β. Αμφιθέατρα για διαλέξεις και workshops: Θα δημιουργηθούν μεγάλες αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, κατάλληλες για διαλέξεις σεμινάρια, εργαστήρια και άλλες εκπαιδευτικές δραστηριότητες. Και θα εξυπηρετούν τόσο τους φοιτητές όσο και τους επαγγελματίες.

γ. βιβλιοθήκες: θα δημιουργηθούν χώροι ειδικά εξοπλισμένοι με έντυπα και ψηφιακά υλικά, για έρευνα και μελέτη, που θα απευθύνονται τόσο στους μαθητές, φοιτητές και ερευνητές όσο και στους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής.

Ε. Κέντρο Τεχνολογίας

Το νέο κτήριο **Π5**, το οποίο χωροθετείται στο βόρειο τμήμα της περιοχής μελέτης νότια του νέου κτιρίου Π2 και δυτικά των Π3 και Π4, θα φιλοξενήσει ένα κέντρο τεχνολογίας και εξέλιξης, περιλαμβάνοντας μία σειρά από λειτουργικούς χώρους που θα καλύπτουν τις ανάγκες της σύγχρονης τεχνολογικής κοινότητας. Το νέο κτήριο θα είναι διώροφο και θα έχει εμβαδόν 6000 τ.μ. Η πρόταση περιλαμβάνει:

α. Εργαστήρια τεχνολογικής έρευνας: θα δημιουργηθούν εργαστήρια που θα παρέχουν υποδομές σημαντικές για την ανάπτυξη καινοτόμων λύσεων σε τομείς που αφορούν τη ρομποτική, την τεχνητή νοημοσύνη και άλλων αναδυόμενων τεχνολογιών.

β. Πειραματικές δομές: θα δημιουργηθούν ειδικοί χώροι για τη δοκιμή νέων τεχνολογιών, που αφορούν τους τομείς των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τις εφαρμογές έξυπνων συστημάτων κ.ά.

γ. Κέντρο υπολογιστικών συστημάτων: θα αφορά χώρους που για τη φιλοξενία προηγμένων συστημάτων αποθήκευσης δεδομένων, όπως data centers, αλλά και για την υποστήριξη λογισμικού μεγάλης κλίμακας.

δ. Χώροι δοκιμών τεχνολογίας 5G: θα δημιουργηθούν ειδικά διαμορφωμένοι χώροι που θα αξιοποιηθούν για την ανάπτυξη εφαρμογών που βασίζονται στις δυνατότητες των δικτύων 5G. Στους χώρους αυτούς θα πραγματοποιείται πειραματικά η χρήση των νέων συστημάτων αλλά και συσκευών στοχεύοντας στην προώθηση εφαρμογών σε τομείς όπως οι έξυπνες πόλεις.

ε. Χώροι δοκιμής και δημιουργία εικονικής πραγματικότητας: θα δημιουργηθούν εγκαταστάσεις που θα προσφέρουν τη απαραίτητη τεχνολογία για τη δημιουργία εικονικής πραγματικότητας (VR).

Ε. Αθλητισμός

Οι εγκαταστάσεις του νέου κτιρίου **Π6**, οι οποίες χωροθετήθηκαν στο βόρειο και δυτικό τμήμα της περιοχής μελέτης, θα μετατραπούν σε ένα σύγχρονο χώρο αναφερόμενο στην αναψυχή και την άθληση καλύπτοντας τις ανάγκες των επισκεπτών για υγιή και δημιουργική δραστηριότητα. Η έκταση θα είναι ισόγεια και θα είχε εμβαδόν 4000 τ.μ. Η πρόταση περιλαμβάνει:

α. Γυμναστήριο και χώροι για γιόγκα και πιλάτες: οι εγκαταστάσεις θα προσφέρουν ευεξία και σωματική άσκηση, θα είναι κατάλληλες για γυμναστική, ομαδικά μαθήματα όπως γιόγκα και πιλάτες, καθώς και για χορό.

β. Πολυλειτουργικοί χώροι για αθλητικές δραστηριότητες: αφορά μεγάλες αίθουσες σχεδιασμένες να φιλοξενούν ποικίλες αθλητικές δραστηριότητες, όπως ομαδικά αθλήματα, χορό κ.ά.

ΣΤ. Co-Working Building

Στο υπάρχον κτίριο **Δ2**, που χωροθετήθηκε νότια του κτηρίου Δ3 στο κεντρικό σημείο της περιοχής μελέτης, σχεδιάζεται εργαστήρια για startups και βραχυχρόνια ενοικίαση χώρων, ενισχύοντας τη δημιουργική έκφραση και την καινοτομία. Το κτήριο είναι ισόγειο και έχει εμβαδόν 1265,46 τ.μ. Η πρόταση περιλαμβάνει:

α. Εργαστήρια για startups, σχεδιαστές και δημιουργούς: θα δημιουργηθούν εξειδικευμένοι χώροι για την οργάνωση και υποστήριξη νεοφυών επιχειρήσεων και επαγγελματιών στον χώρο του σχεδιασμού που στοχεύουν στην ανάπτυξη καινοτόμων ιδεών.

Ζ. Υπαίθριες Δομές και Περίπτερα

Το υπάρχον κτίριο **Δ3** το οποίο αποτελεί υπόστεγος χώρος και βρίσκεται χωροθετημένος στο κεντρικό τμήμα της περιοχής νότια και κολλητά του κτηρίου Δ1, θα μετατραπεί σε έναν ανοιχτό χώρο εστίασης και πολιτισμού, συνδυάζοντας την αναψυχή με τον πολιτισμό, αποτελώντας ένα ζωντανό πυρήνα για τους επισκέπτες περιοχής. Αποτελεί ισόγειο κτίσμα και έχει εμβαδόν 723,94 τ.μ. Η πρόταση περιλαμβάνει:

α. Υπαίθρια καφετέρια / εστιατόριο: θα αποτελέσει έναν φιλόξενο χώρο για καφέ, φαγητό και κοινωνικές συναντήσεις, Περιλαμβάνοντας άνετους καθιστικούς, χώρους και σκίαση τόσο για τους επισκέπτες, όσο και για τους ερευνητές, φοιτητές, μαθητές, εργαζόμενους που απασχολούνται στις δομές του campus.

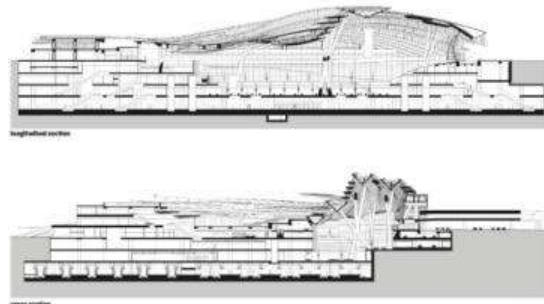
β. Μικρές εκθέσεις / προβολές στον υπαίθριο χώρο: ο υπόστεγος χώρος θα φιλοξενεί περιστασιακά πολιτιστικές δράσεις, όπως εκθέσεις τέχνης, προβολές ταινιών, προσφέροντας ένα ευρύ φάσμα επιλογών.

Επίσης, οι εγκαταστάσεις των νέων κτιρίων Π8 και Π10, οι οποίες χωροθετήθηκαν δυτικά του μεγάλου κεντρικού συγκροτήματος της περιοχής μελέτης, θα φιλοξενούν υπαίθριες δομές και περίπτερα, τα οποία θα εξυπηρετούν ποικίλες λειτουργίες και θα ενισχύουν τη δυναμική του χώρου. Θα αποτελέσουν διώροφα κτίσματα εμβαδού 1650 τ.μ. και 2290 τ.μ. αντίστοιχα. Η πρόταση περιλαμβάνει:

α. Χώρους εστίασης και καφετέριες: σχεδιάστηκαν μικρές υπαίθριες μονάδες εστίασης που προσφέρουν γεύματα καφέ και φαγητό, οι οποίες θα εξυπηρετούν τους επισκέπτες και τους εργαζομένους των δομών της περιοχής.

β. Εκθεσιακά περίπτερα: ειδικά διαμορφωμένοι χώροι που θα χρησιμοποιούνται για προσωρινές εκθέσεις, παρουσιάσεις προϊόντων και πολιτιστικές δραστηριότητες.

Η σχεδίαση των κτηρίων αυτών είναι εμπνευσμένη από ένα παράδειγμα του εξωτερικού, και πιο συγκεκριμένα του σταθμού West Kowloon του Χονγκ Κονγκ. Όπως φαίνεται και στη φωτογραφία, θα ενσωματωθούν δρομάκια σε διαφορετικά επίπεδα, στα τα οποία ο επισκέπτης θα μπορεί ελεύθερα να περιπλανηθεί. Επίσης, τα κτήρια θα διαθέτουν διαβαθμισμένα επίπεδα φιλοξενώντας διαφορετικές λειτουργίες όπως πράσινες στέγες, χώρους περιπάτου και σημεία θέασης. Τέλος, δεν θα λείπει το στοιχείο του πρασίνου, καθώς θα ενσωματωθούν παρτέρια και κήποι με χαμηλή βλάστηση, πράσινες στέγες πλήρως εξοπλισμένες με ανθεκτικά φυτά συμβάλλοντας στη μείωση της θερμοκρασίας και την απορρόφηση του διοξειδίου του άνθρακα.



Εικόνα 87: Ο σταθμός West Kowloon του Χονγκ Κονγκ

Πηγή: <https://www.architectural-review.com/buildings/hong-kong-west-kowloon-station-by-andrew-bromberg-at-aedas>

Η. Κέντρο Βιώσιμης Κινητικότητας - Εστίαση

Το νέο κτήριο **Π9**, το οποίο χωροθετείται μεταξύ των νέων κτηρίων Π8 και Π10 δυτικά του μεγάλου κεντρικού συγκροτήματος της περιοχής μελέτης, θα φιλοξενεί ένα κέντρο βιώσιμης κινητικότητας και μία στάση λεωφορείου το οποίο θα διασχίζει την περιοχή μελέτης. Το κτήριο θα είναι διώροφο και θα έχει συνολική έκταση 450 τ.μ. Ο όροφος θα φιλοξενεί μία καφετέρια.

Θ. Υποδομές βιώσιμης ενέργειας

Το νέο κτίριο **Π7** το οποίο θα χωροθετηθεί στο νότιο τμήμα της περιοχής μελέτης βόρεια του κτιρίου, Π1, θα φιλοξενεί υποδομές βιώσιμης ενέργειας, προωθώντας πρακτικές φιλικές προς το περιβάλλον. Θα αποτελέσει ισόγειο κτίσμα με εμβαδόν 1500 τ.μ. Η πρόταση περιλαμβάνει:

α. Κέντρο διαχείρισης ενεργειακών υποδομών: θα αποτελέσει χώρος ειδικά εξοπλισμένος για την παρακολούθηση, διαχείριση και βελτιστοποίηση ενεργειακών συστημάτων της περιοχής, με στόχο τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας για τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας.

β. Υποστήριξη φωτοβολταϊκών και συστημάτων ανακύκλωσης: το κτίριο θα φιλοξενεί εγκαταστάσεις για τη διαχείριση και τη συντήρηση φωτοβολταϊκών πάνελ, καθώς και υποδομές για τη διευκόλυνση της ανακύκλωσης και της σωστής διαχείρισης των αποβλήτων.

Ι. Info Point

Το υπάρχον κτίριο **Δ6**, που χωροθετήθηκε στο βόρειο τμήμα της περιοχής μελέτης πλησίον των εγκαταστάσεων των κτηρίων Π3 και Π5, σχεδιάζεται να μετατραπεί σε ένα Info Point, το οποίο θα εξυπηρετεί τη βασική ανάγκη ενημέρωσης και καθοδήγησης των επισκεπτών της περιοχής. Το υπάρχον κτίριο Δ6 έχει στρατηγική τοποθεσία, καθώς εντοπίζεται σε μία από τις κύριες εισόδους της περιοχής μελέτης, αποτελεί ισόγειο κτίσμα και έχει εμβαδόν 19,4 τ.μ.. Η πρόταση περιλαμβάνει:

α. Σημείο πληροφόρησης: ένας ειδικά διαμορφωμένος χώρος όπου οι επισκέπτες θα μπορούν να λαμβάνουν πληροφορίες σχετικά με το σύνολο των δραστηριοτήτων, των εκδηλώσεων και των υπηρεσιών που προσφέρονται στην περιοχή.

β. Μικρό περίπτερο ενημέρωσης: το κτίριο θα περιλαμβάνει φυλλάδια, οπτικοακουστικά μέσα και διαδραστικές εφαρμογές, ώστε να παρέχει άμεση και ολοκληρωμένη ενημέρωση σε κάθε ενδιαφερόμενο.

Κ. Γραφεία διοίκησης

Το υπάρχον κτίριο **Δ7**, που χωροθετήθηκε στη νότια κύρια είσοδο της περιοχής μελέτης, προτείνεται να φιλοξενήσει τις λειτουργίες των γραφείων διοίκησης. Στρατηγική

θεωρείται η θέση του κτιρίου αυτού, καθώς εξασφαλίζεται άμεσα η πρόσβαση και η οπτική επαφή με το σύνολο της περιοχής. Το κτίριο βρίσκεται στην είσοδο μίας από τις σημαντικότερες εισόδους της περιοχής μελέτης, είναι διώροφο και έχει συνολικό εμβαδόν 199,76 τ.μ. Η πρόταση περιλαμβάνει:

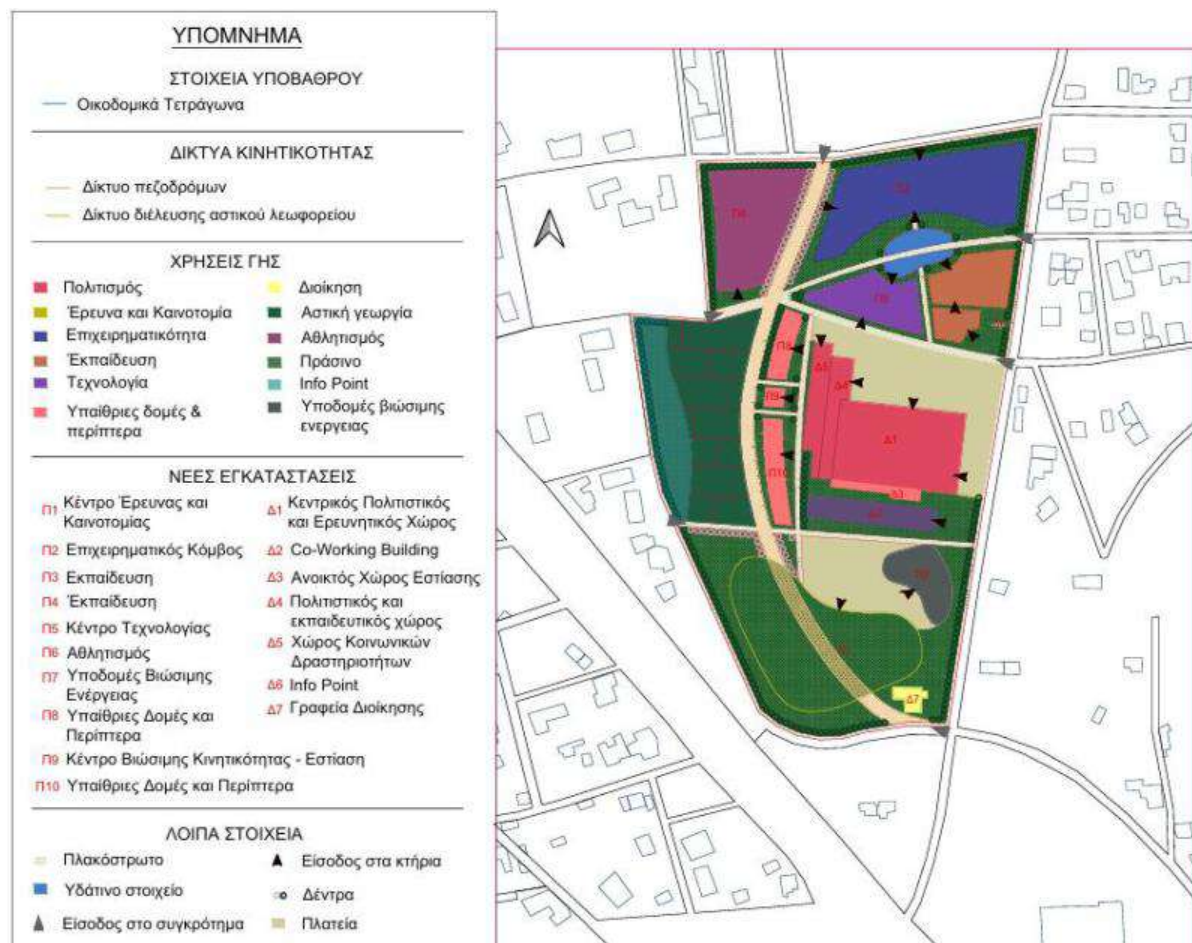
α. Κέντρο διαχείρισης του συγκροτήματος: ένας οργανωμένος χώρος που θα στεγάσει τη διοίκηση, εξασφαλίζοντας τη σωστή λειτουργία και την επίβλεψη όλων των δραστηριοτήτων που λαμβάνουν χώρα στην περιοχή.

β. Χώροι συναντήσεων: θα περιλαμβάνει αίθουσες κατάλληλα διαμορφωμένες για διεξαγωγή συσκέψεων συναντήσεων και συνεργασιών μεταξύ των υπεύθυνων φορέων και των ενδιαφερόμενων.

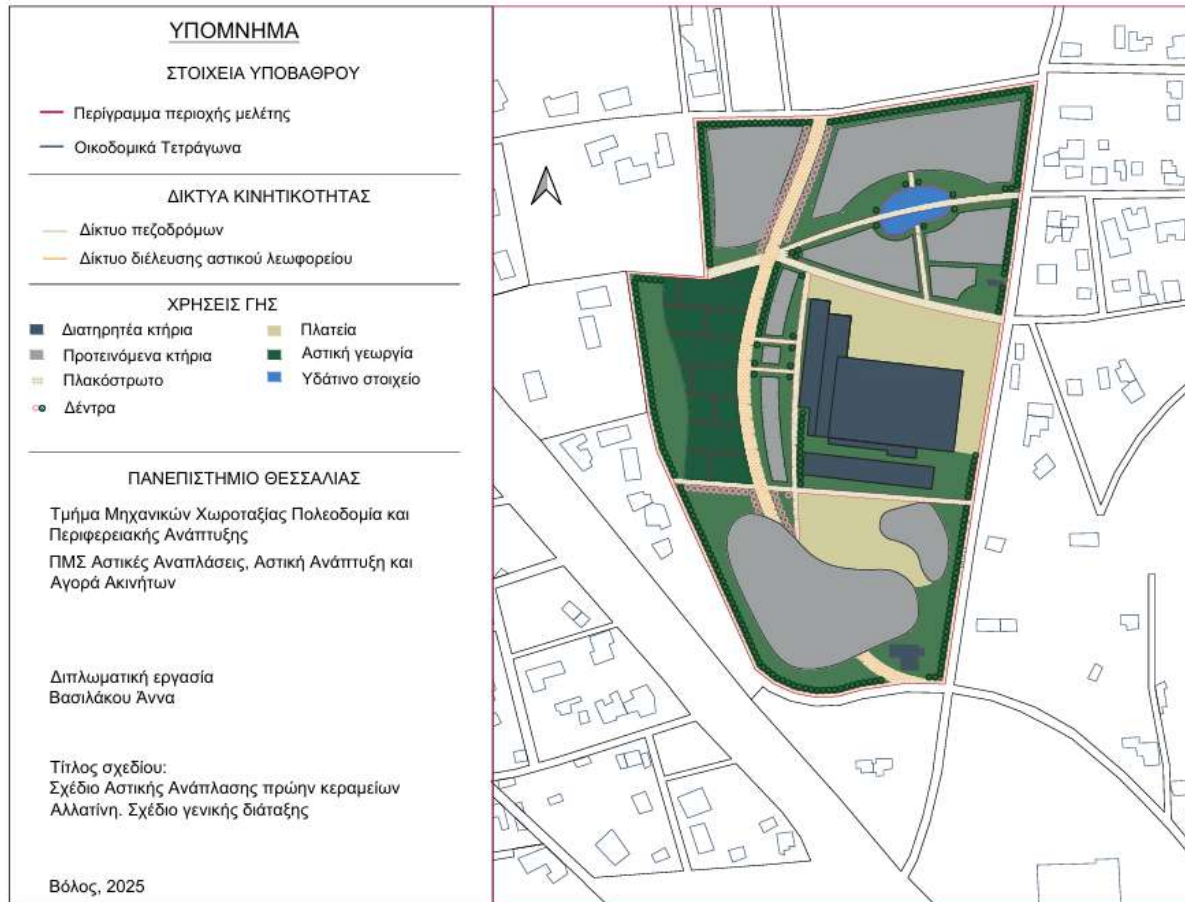
γ. Σημείο πληροφόρησης: ένας ειδικά διαμορφωμένος χώρος όπου οι επισκέπτες θα μπορούν να λαμβάνουν πληροφορίες σχετικά με το σύνολο των δραστηριοτήτων, των εκδηλώσεων και των υπηρεσιών που προσφέρονται στην περιοχή. Επίσης, το κτίριο θα περιλαμβάνει φυλλάδια, οπτικοακουστικά μέσα και διαδραστικές εφαρμογές, ώστε να παρέχει άμεση και ολοκληρωμένη ενημέρωση σε κάθε ενδιαφερόμενο.

Λ. Υπόγειος Χώρος Στάθμευσης

Θα δημιουργηθεί υπόγειος χώρος στάθμευσης, ο οποίος θα εξυπηρετεί τόσο την περιοχή μελέτης, όσο και την γύρω περιοχή. Η επιφάνεια που θα καταλαμβάνει το υπόγειο πάρκινγκ θα είναι το 40% της συνολικής έκτασης του ακινήτου των κεραμείων Αλλατίνη. Επομένως, $81.000 \times 40\% = 32.400$ τ.μ. Λαμβάνουμε υπόψιν ότι μία θέση στάθμευσης απαιτεί κατά μέσο όρο περίπου 12 μέτρα, έχουμε $32.400 \text{ τ.μ.} / 12 \text{ τ.μ. ανά θέση} = 2700$ θέσεις στάθμευσης.



Εικόνα 88: Χρήσεις γης της ανάπλασης της πρώην βιομηχανικής περιοχής
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία



Εικόνα 89: Το masterplan της ανάπλασης της πρώην βιομηχανικής περιοχής
 Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

6.2.2. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΑΠΟΔΟΤΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ

Ένας από τους κεντρικούς στόχους της πρότασης ανάπλασης αποτελεί η δημιουργία ενεργειακών αποδοτικών κτηρίων συμβάλλοντας στην αειφόρο ανάπτυξη της περιοχής. Η μετάβαση σε ενεργειακά αποδοτικές δομές δεν αφορά μόνο τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας, αλλά και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των χρηστών, την προστασία του περιβάλλοντος και τη διατήρηση των φυσικών πόρων.

Η ένταξη βιώσιμων τεχνολογιών και πρακτικών όπως η εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων, η χρήση φυσικών υλικών μόνωσης και η αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, εξασφαλίζει τη μακροχρόνια ενεργειακή απόδοση των κτηρίων. Παράλληλα, οι σχεδιαστικές λύσεις περιλαμβάνουν την ενσωμάτωση έξυπνων συστημάτων διαχείρισης ενέργειας που βελτιστοποιούν τη λειτουργία των υποδομών και τη χρήση βιοκλιματικών αρχών, οι οποίες μειώνουν τις ενεργειακές ανάγκες μέσω φυσικού φωτισμού και αερισμού.

Αναλυτικότερα, αναφορικά με τα υφιστάμενα κτίρια, πραγματοποιήθηκε η ανακαίνιση τους, μετατρέποντας τα σε ενεργειακά αποδοτικές δομές. Η ανακαίνιση των υφιστάμενων κτηρίων της περιοχής μελέτης αποσκοπεί στη διατήρηση της βιομηχανικής κληρονομιάς,

ενώ παράλληλα ενσωματώνει σύγχρονες τεχνολογίες και υλικά για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης.

Κάποιες από τις τεχνικές ενεργειακής αναβάθμισης των υφιστάμενων κτιρίων της πρώην βιομηχανίας που υιοθετήθηκαν στην παρούσα εργασία είναι οι ακόλουθες (Λειβαδάρα Σ., 2023):

1. Προσθήκη θερμομόνωσης. Με την προσθήκη θερμομονωτικού υλικού, η αντίσταση θερμοδιαφυγής αυξάνεται, διατηρώντας σταθερές τις εσωτερικές συνθήκες του περιβάλλοντος. Τεχνικές μελέτες υποδεικνύουν ότι η αναβάθμιση μόνο του κτιριακού κελύφους μπορεί να συνεισφέρει σημαντικά στη συνολική εξοικονόμηση ενέργειας του κτιρίου σε ποσοστά που μπορούν να κυμαίνονται από 25% μέχρι 75% από μερική ή ριζική ανακαίνιση του κτιρίου, ανάλογα με την κλιματική ζώνη και τη χρήση του. Κάποια από τα θερμομονωτικά υλικά που θα χρησιμοποιηθούν είναι ο πετροβάμβακας ή πολυουθεράνη και η γυψοσανίδα.

2. Αντικατάσταση κουφωμάτων. Τα κουφώματα αποτελούν σημεία διαφυγής θερμότητας, αν δεν έχουν καλά θερμομονωτικά χαρακτηριστικά. Στη μελέτη περίπτωσης θα αντικατασταθούν τα παλιά κουφώματα με νέα ενεργειακά αναβαθμισμένα. Θα πραγματοποιηθεί η ριζική αντικατάσταση των παλιών κουφωμάτων στοχεύοντας τη μείωση των απωλειών θερμότητας. Θα χρησιμοποιηθούν διπλοί και τριπλοί υαλοπίνακες με θερμομόνωση, χαμηλή εκπομπή ή διάκενο στα στρώματα. Τα πλαίσια των κουφωμάτων θα είναι από αλουμίνιο ή από PVC.

3. Προσθήκη συστημάτων θέρμανσης, ψύξης και αερισμού. Η πιο απλή και απαραίτητη μέθοδο εξοικονόμησης ενέργειας στα συστήματα θέρμανσης αποτελεί η τακτική συντήρηση και ο έλεγχος τους με κέρδος της τάξης του 3 έως 10%, ανάλογα με την παλαιότητα του λέβητα. Για την συνεχή εξοικονόμηση ενέργειας καθ όλη τη διάρκεια λειτουργίας του κτιρίου υποχρεωτική θεωρείται η συντήρηση των συστημάτων. Μέσω των υποχρεωτικών τακτικών ελέγχων της κατάστασης των αεραγωγών και της μόνωσης των σωληνώσεων του δικτύου διανομής. Στην πρόταση ανάπλασης θα τοποθετηθούν εγκαταστάσεις αυτόματου ελέγχου, θα αξιοποιηθεί η γεωθερμία μέσω της ενσωμάτωσης γεωθερμικών αντλιών θερμότητας για τη θέρμανση και ψύξη των κτηρίων, μειώνοντας την εξάρτηση από παραδοσιακές πηγές ενέργειας και θα εγκατασταθούν συστήματα ενεργειακής διαχείρισης κτηρίων.

4. Ενσωμάτωση συστημάτων παραγωγής ζεστού νερού χρήσης. Η παραγωγή και κατανάλωση ζεστού νερού χρήσης επιβαρύνει ενεργειακά ένα κτίριο κατά 10-25%. Στην πρόταση ανάπλασης επιλέγονται χαμηλότερες θερμοκρασίες αποθήκευσης ζεστού νερού για χρήση, χρήση αντλίας θερμότητας για την παραγωγή ζεστού νερού χρήσης, χρήση γεωθερμικής αντλίας θερμότητας για την παραγωγή ζεστού νερού χρήσης και θα απενεργοποιηθεί η ανακυκλοφορία.

5. Χρήση συστημάτων αυτοματισμού ελέγχου. Η χρήση αυτοματισμού για τον έλεγχο της θέρμανσης του φωτισμού και των ηλεκτρικών συσκευών μπορούν να βελτιστοποιήσει την ενεργειακή απόδοση και να μειώσει την άσκοπη κατανάλωση ενέργειας.

6. Αντικατάσταση λαμπτήρων και συστήματα φωτισμού. Έρευνες δείχνουν ότι φωτισμός είναι Μία από τις κύριες πηγές κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας με υψηλές δυνατότητες εξοικονόμησης. Ο φωτισμός αποτελεί περίπου το 20-50% της συνολικής ενέργειας κατανάλωσης. Για την εξοικονόμηση ενέργειας στα συστήματα φωτισμού η καλύτερη λύση είναι η αντικατάσταση των συμβατικών λαμπτήρων. Με ποιον η κ. Αποδοτικούς που παρέχουν το ίδιο αποτέλεσμα. Επίσης, εκτός από την ισχύ. Σημαντική επιλογή αποτελεί και η χρωματική απόχρωση του λαμπτήρα. Σύμφωνα με τον Τοπάλη (2006) F η κατανάλωση μειώνεται κατά 4% αν αντικαταστήσουμε το τρισφωφορικό T9 Daylight με το Warmwhite. Στην πρόταση θα χρησιμοποιηθούν λαμπτήρες LED, οι οποίοι έχουν μικρή κατανάλωση, υψηλή ενεργειακή απόδοση και εύκολη τοποθέτηση σε περίπτωση αντικατάστασης τους. Επίσης θα χρησιμοποιηθούν τοπικοί αυτοματισμοί ρύθμισης φωτισμού, οι οποίοι λειτουργούν με αισθητήρα φωτός που μετρά την ένταση του φωτισμού και ρυθμίζει τον τεχνικό φωτισμό στο επιθυμητό μέσω ενός ρυθμιστή. Επίσης. Θα εγκατασταθεί χρονοδιακόπτης που απενεργοποιεί τα κυκλώματα φωτισμού σε καθορισμένα χρονικά διαστήματα εκτός του ωραρίου λειτουργίας των χώρων. Η εφαρμογή αυτόνομων αυτοματισμών μπορεί να μειώσει την τελική κατανάλωση ενέργειας κατά 10-20%. Τέλος, θα ενσωματωθούν ανιχνευτές κίνησης, οι οποίοι θα λειτουργούν μόνο όταν ανιχνεύσουν την κίνηση, εξοικονομώντας έτσι έως και 40%.

7. Χρήση συστημάτων ΑΠΕ. Η αξιοποίηση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στα κτίρια είναι σημαντική για την αυτονομία τους και την εξάρτησή τους από τα συμβατικά καύσιμα. Στην πρόταση ανάπλασης θα ενσωματωθούν ηλιακοί συλλέκτες, ηλιακή ψύξη και θέρμανση, γεωθερμικές αντλίες και φωτοβολταϊκά συστήματα. Οι γεωθερμικές αντλίες εκμεταλλεύονται τη σταθερή θερμοκρασία του υπεδάφους για τη θέρμανση, ψύξη και παραγωγή ζεστού νερού, δίνοντας κέρδος της τάξης των 45-90% τη χειμερινή περίοδο και 30-35% τη θερινή περίοδο. Τέλος τα φωτοβολταϊκά στην πρόταση μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως δομικά υλικά (π.χ. υαλοστάσια σε προσόψεις), προσφέροντας μεγαλύτερη εξοικονόμηση ενέργειας σε σχέση με τα συμβατικά απλά υαλοστάσια.

Αναφορικά με την επιλογή των υλικών, η χρήση φιλικών προς το περιβάλλον υλικών είναι κεντρικό στοιχείο της ανακαίνισης. Έτσι επιλέγονται τα παρακάτω υλικά (Απταλίδου Φ., 2018):

1. Φυσικά υλικά μόνωσης. Εκτός από τον πετροβάμβακα, προτείνεται η χρήση υλικών, όπως ο φελλός, ή οι ίνες ξύλου, τα οποία έχουν χαμηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα.
2. Ανακυκλωμένα δομικά υλικά. Χρήση ανακυκλωμένων υλικών για την αποκατάσταση των όψεων, όπως τούβλα ή μέταλλα από τις υφιστάμενες κατασκευές.

3. Πράσινα δάπεδα. Τοποθέτηση υλικών όπως φυσικό ξύλο από πιστοποιημένες πηγές σε κεραμικά πλακίδια με υψηλή θερμική αγωγιμότητα για τη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας.

4. βιοκλιματικά υλικά χρήση χρωμάτων και επιχρισμάτων με ιδιότητες θερμικής ανάκλασης, ώστε να μειώνεται η θερμική καταπόνηση των κτηρίων κατά τους θερινούς μήνες.

Ένας δεύτερος εξίσου σημαντικός στόχος του σχεδίου ανάπλασης αποτελεί η διατήρηση της βιομηχανικής ταυτότητας των κτηρίων. Έτσι, παράλληλα με την ενεργειακή αναβάθμιση τα υπάρχοντα κτήρια θα πρέπει να διατηρήσουν τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά τους. Πιο συγκεκριμένα, η πρόταση περιλαμβάνει την αποκατάσταση των εξωτερικών όψεων των κτηρίων εφαρμόζοντας ειδικές τεχνικές αποκατάστασης, διατηρώντας τα αρχικά υλικά όπου είναι εφικτό. Επίσης, στο εσωτερικό των πρώην βιομηχανικών κτηρίων, θα συνδυαστούν τα υπάρχοντα βιομηχανικά στοιχεία με τη νέα σύγχρονη τεχνολογία. Τέλος, θα ενσωματωθεί το στοιχείο του πρασίνου, μέσω της δημιουργίας κήπων, πράσινων σκεπών, στοχεύοντας τόσο στην ενεργειακή απόδοση όσο και στην αισθητική αναβάθμιση.

Στη συνέχεια, η πρόταση ανάπλασης απευθύνεται και στη δημιουργία νέων κτηρίων ενεργειακής απόδοσης, στοχεύοντας στην αειφόρο ανάπτυξη της περιοχής και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των χρηστών, την προστασία του περιβάλλοντος και τη διατήρηση των φυσικών πόρων. Έτσι δημιουργούνται νέες δομές ενσωματώνοντας προηγμένες τεχνολογίες και υλικά που διασφαλίζουν τη μακροχρόνια ενεργειακή απόδοση και τη λειτουργικότητα. Λαμβάνονται υπόψιν οι αρχές της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής, καθώς και τις τοπικές κλιματικές συνθήκες και τη βέλτιστη εκμετάλλευση φυσικών πόρων, όπως είναι ο ήλιος, ο αέρας και το νερό.

Κάποιες από τις στρατηγικές που υιοθετήθηκαν κατά τον σχεδιασμό είναι οι εξής (Απταλίδου Φ., 2018):

- Βιοκλιματικός σχεδιασμός. Τα νέα κτίρια θα σχεδιαστούν με γνώμονα τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού. Η τοποθέτηση τους θα γίνει με βάση τον σωστό προσανατολισμό για τη μέγιστη αξιοποίηση του φυσικού φωτισμού και τη μείωση της ανάγκης για τεχνητό φωτισμό. Ακόμα, θα ενσωματωθούν τα κατάλληλα στοιχεία φυσικού αερισμού για τη διατήρηση σταθερών θερμοκρασιών. Τέλος θα σχεδιαστούν μεγάλα ανοίγματα στις νότιες όψεις και σκιάστρα σε ανατολικές και δυτικές όψεις για να ενισχυθεί η θερμική και φωτιστική άνεση.
- Ενεργειακά αποδοτικά συστήματα. Θα ενσωματωθούν και εγκατασταθούν φωτοβολταϊκά πάνελ στις οροφές των νέων κτηρίων για την παραγωγή καθαρής ενέργειας. Επίσης θα χρησιμοποιηθούν αντλίες θερμότητας υψηλής απόδοσης και προηγμένα συστήματα κλιματισμού κατάλληλα για τη ρύθμιση της ψύξης και της

θέρμανσης. Τέλος, θα ενσωματωθούν έξυπνα συστήματα διαχείρισης ενέργειας (BEMS) τα οποία θα παρακολουθούν και θα βελτιστοποιούν την κατανάλωση ενέργειας.

- Αποδοτική και σωστή διαχείριση του νερού. Στα νέα κτήρια θα ενσωματωθούν συστήματα συλλογής επαναχρησιμοποίησης όμβριων υδάτων για άρδευση και καθαρισμό, καθώς και προηγμένα συστήματα εξοικονόμησης νερού σε υδραυλικές εγκαταστάσεις.

Αναφορικά με τα υλικά κατασκευής θα χρησιμοποιηθούν εκείνα που είναι φιλικότερα προς το περιβάλλον και έχουν χαμηλό ενεργειακό αποτύπωμα κατά την παραγωγή και τη χρήση τους και είναι τα εξής (Απταλίδου Φ., 2018):

- Υλικά μόνωσης υψηλής απόδοσης. Στην πρόταση χρησιμοποιήθηκαν η διογκωμένη πολυστερίνη (EPS), ο πετροβάμβακας και μονωτικά υλικά φυσικής προέλευσης, όπως ο φελλός και ίνες ξύλου, για τη μείωση των θερμικών απωλειών.
- Ενεργειακά αποδοτικά υαλοστάσια. Θα γίνει χρήση διπλών και τριπλών υαλοστασίων με χαμηλό συντελεστή εκπομπής και όλα τα ανοίγματα των κτηρίων θα συλλέγουν την ηλιακή ακτινοβολία (άμεση ή διάχυτη) που στη συνέχεια μετατρέπεται σε θερμότητα και αποθηκεύεται ως θερμική ενέργεια στα δομικά στοιχεία του χώρου, ιδιαίτερα σε εκείνα που δέχονται άμεσα την ηλιακή ακτινοβολία. Τα δομικά υλικά που βρίσκονται στο εσωτερικό του κτηρίων που δέχονται άμεση ηλιακή ακτινοβολία, θα πρέπει να έχουν ικανή απορρογητικότητα και θερμική μάζα.
- Ηχομονωτικά τζάμια. Θα εγκατασταθούν ηχομόνωση, ηχομονωτικά τζάμια στις περιμετρικές κατασκευές που βρίσκονται κοντά σε πηγές θορύβου, όπως οι μεγάλες λεωφόροι και η περιοχές άθλησης.
- Ανακυκλώσιμα και βιώσιμα υλικά. Θα χρησιμοποιηθούν υλικά όπως το ανακυκλωμένο αλουμίνιο, ο χάλυβας και το σκυρόδεμα με μειωμένη περιεκτικότητα σε τσιμέντο, μειώνοντας το ενεργειακό κόστος κατασκευής.
- Χρώματα και υφή εξωτερικών επιφανειών. Η μέγιστη απορρόφηση της ηλιακής ακτινοβολίας συμβαίνει στα δώματα, με αποτέλεσμα οι τελευταίοι όροφοι των κτηρίων να είναι περισσότερο επιβαρυνμένοι. Στην περίπτωση μας, θα γίνει χρήση ανοιχτών χρωμάτων τόσο στα δώματα όσο και στους εξωτερικούς τοίχους, με τη χρήση αναρριχόμενων φυτών ή κατακόρυφων κήπων.
- Πράσινες οροφές και φυτεμένα δώματα. Θα δημιουργηθούν πράσινα δώματα και πράσινες οροφές οι οποίες θα συμβάλλουν στη θερμομόνωση και στη μείωση της θερμικής νησίδας, καθώς επίσης, θα ενσωματωθούν και κάθετοι κήποι στις προσόψεις ώστε να βελτιωθεί η ποιότητα του αέρα και η αισθητική αναβάθμιση των κτηρίων.

Τέλος, κάποιες πρόσθετες καινοτομίες και τεχνολογίες αποτελούν (Απταλίδου Φ., 2018):

- Ο φωτισμός LED. Η χρήση των φωτισμών αυτών και ο σωστός έλεγχος του φωτισμού μπορούν να ελαττώσουν σημαντικά την κατανάλωση ενέργειας και να ενισχύσουν την αποδοτικότητα.
- Κυκλική διαχείριση αποβλήτων. Η διαχείριση αποβλήτων θα γίνει μέσω της εφαρμογής πρακτικών κυκλικής οικονομίας με την επανάχρηση των υπολειμμάτων της κατασκευής και οργανικών αποβλήτων.
- Ψυχρά υλικά δαπέδων. Στα δάπεδα εξωτερικού χώρου θα χρησιμοποιηθούν ψυχρά υλικά υψηλής ανακλαστικότητας, που μπορούν να μειώσουν το φαινόμενο της θερμικής νησίδας.

6.2.3. ΥΠΑΙΘΡΙΟΣ ΧΩΡΟΣ

Ο σχεδιασμός του υπαίθριου χώρου βασίστηκε στην ενσωμάτωσή του με την ευρύτερη αστική περιοχή, ακολουθώντας τις γεωμετρικές χαράξεις των οδών που περιβάλλουν το ακίνητο. Ένα δίκτυο αξόνων δημιουργήθηκε συνδέοντας αντιδιαμετρικά τις κύριες οδούς της γειτονιάς. Αυτή η προσέγγιση έχει ως αποτέλεσμα τη διαμόρφωση ενός συστήματος διαδρόμων που εξασφαλίζει σαφή προσανατολισμό για τους επισκέπτες και συμβάλλει στην καλή τους λειτουργικότητα του χώρου.

Επίσης, κατά τη διαδικασία του σχεδιασμού, υιοθετήθηκαν οι αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού. Η ανάλυση των κλιματολογικών δεδομένων της περιοχής αποτέλεσε θεμέλιο για τη λήψη αποφάσεων με στόχο τη βελτίωση του μικροκλίματος. Μέτρα όπως η κατάλληλη φύτευση, η χρήση υλικών με υψηλή ανακλαστικότητα και η στρατηγική τοποθέτηση σκιάσεων συνέβαλαν στη δημιουργία ενός περιβάλλοντος που συνδυάζει άνεση και ενεργειακή αποδοτικότητα.

Η προσέγγιση αυτή όχι μόνο αναβαθμίζει την αισθητική του αστικού τοπίου, αλλά ενισχύει και τη βιωσιμότητα της περιοχής, προσφέροντας στους επισκέπτες έναν χώρο που συνδυάζει λειτουργικότητα, ομορφιά και φιλικότητα προς το περιβάλλον.

✱ Σχεδιασμός της κίνησης μέσα στην περιοχή

Οι μετακινήσεις στην περιοχή πραγματοποιούνται μέσω ενός δικτύου πεζοδρόμου και ποδηλατοδρόμου, το οποίο προσφέρει εύκολη πρόσβαση σε όλες τις γωνίες της χωρίς εμπόδια.

✱ Φυσικό περιβάλλον

Αναφορικά με το φυσικό περιβάλλον, η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται από την ανάγκη διατήρησης και ανάδειξης του φυσικού περιβάλλοντος, το οποίο αποτελεί βασικό στοιχείο για τη βιώσιμη ανάπτυξη της. Η διαχείριση της υφιστάμενης βλάστησης κρίνεται καίρια με στόχο τη διατήρηση της φυσικής ισορροπίας και τη βελτίωση της οικολογικής ποιότητας του χώρου. Στο πλαίσιο αυτό προτείνεται η αποκατάσταση της υπάρχουσας

χλωρίδας. Και η ενίσχυσή της με νέες φυτεύσεις που θα ανταποκρίνονται στις τοπικές κλιματικές συνθήκες και τις ανάγκες του χώρου.

Η επιλογή φυτών θα πρέπει να βασίζεται σε είδη που απαιτούνται ελάχιστη φροντίδα και είναι ανθεκτικά στο κλίμα της περιοχής με έμφαση σε φυτά χαμηλό αρδευτικών αναγκών, όπως τα αρωματικά φυτά. Ιδιαίτερη μέριμνα θα δοθεί στην επιλογή δέντρων που προσφέρουν φυσική σκίαση και προστασία από ανέμους με τη χρήση φυλλοβόλων δέντρων στις νότιες και δυτικές πλευρές για καλοκαιρινή σκιά και αιθθαλών στις φορές η προστασία τους χειμερινούς ανέμους.

Ακόμα θα εφαρμοστούν σύγχρονες τεχνικές διαχείρισης των όμβριων υδάτων, όπως οι κήποι βροχής, η βιοκατακρατήσεις και υδατοπερατές επιφάνειες. Οι τεχνικές αυτές όχι μόνο θα μειώσουν τον όγκο του νερού που απορρέει, αλλά και θα συμβάλουν στην αποθήκευση νερού για την άρδευση. Του Πρασίνου και στον εμπλουτισμό του υπόγειου υδροφόρου ορίζοντα, ενισχύοντας παράλληλα την αισθητική του τοπίου.

Επιπλέον, για την περαιτέρω ενίσχυση του φυσικού περιβάλλοντος θα εφαρμοστούν πράσινες στέγες και κάθετες φυτεύσεις στα κτίρια. Αυτή η πρακτική προσφέρει πολλαπλά οφέλη, καθώς βελτιώνει τη θερμική μόνωση, μειώνει την ηχορύπανση και τη δημιουργία μικροκλίματος που ενισχύει την άνεση των χρηστών. Οι κάθετες φυτεύσεις αποτελούν έναν δυναμικό παράγοντα που συνδυάζει λειτουργικότητα και αισθητική, συμβάλλοντας στη γενικότερη αναβάθμιση του χώρου.

Τέλος, ο σχεδιασμός του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής μελέτης στοχεύει στην βιώσιμη λειτουργικότητα του τοπίου, το οποίο θα ενσωματώνεται αρμονικά με την αστική δομή και θα παρέχει ένα φιλικό και ευχάριστο περιβάλλον για τους επισκέπτες και τους κατοίκους.

Τα δέντρα που επιλέχθηκαν για την πρόταση ανάπλασης είναι ιδανικά για τη δημιουργία δεντροστοιχιών και την προσφορά σκίασης σε αστικές περιοχές. Η επιλογή τους βασίζεται στην ικανότητά τους να αναπτύσσονται σε ηλιόλουστες τοποθεσίες, γεγονός που τα



Εικόνα 90: Μία από τις τεχνικές διαχείρισης των όμβριων υδάτων

Πηγή: https://en.wikipedia.org/wiki/Permeable_paving



Εικόνα 91: Κάθετη φύτευση

Πηγή: <https://www.landscapingsystems.gr/systhma-katheths-fyteyshs-vgm/>

καθιστά ιδανικά για την κάλυψη περιοχών που χρειάζονται σκίαση ειδικά τους θερμούς μήνες του καλοκαιριού. Κάποια από αυτά είναι:

- Κουτσουπιά. Δέντρο κατάλληλο για αστικές περιοχές, έχει γρήγορη ανάπτυξη και εντυπωσιακή εμφάνιση με μεγάλα φύλλα και λευκά άνθη το καλοκαίρι. Αναμενόμενο ύψος 6-10 μέτρα, ενώ η διάμετρος του φτάνει τα 6-8 μέτρα.
- Λεύκα. Δέντρο κατάλληλο για πάρκα και πλατείες, βοηθά στην καταπολέμηση της υλικής απώλειας και προσφέρει άμεση ανακούφιση από τη ζέστη. Πολύ ανθεκτική στην ατμοσφαιρική ρύπανση και στις αστικές συνθήκες. Αναπτύσσεται γρήγορα και παρέχει πλούσια σκίαση, ιδανική για δημόσιους χώρους. Αναμενόμενο ύψος 15-25 μέτρα, ενώ η διάμετρος του φτάνει τα 10-15 μέτρα.
- Ακακία. Δεν το ιδανικό για αστικά πάρκα και πλατείες όπου απαιτείται γρήγορη σκίαση για αναβάθμιση του τοπίου. Είναι ανθεκτική σε ξηρές συνθήκες και ρύπους με γρήγορη ανάπτυξη, δημιουργεί πλούσιες πυκνές, δεντροστοιχίες και παρέχει σκίαση. Αναμενόμενο ύψος 10-20 μέτρα, ενώ η διάμετρος του φτάνει τα 8-10 μέτρα.
- Πυξός. Θάμνος κατάλληλος για διακόσμηση λόγω της πυκνής του κόμβους και της δυνατότητας να σχηματίζει χαμηλά φυσικά φράγματα ή οριοθετήσεις. Αναμενόμενο ύψος 2-6 μέτρα, ενώ η διάμετρος του φτάνει τα 2-6 μέτρα.



Εικόνα 92: Τα είδη φυτών που θα ενσωματωθούν στην περιοχή μελέτης: α. Κουτσουπιά, β. Λεύκα, γ. Ακακία δ. Πυξός
Πηγές: <https://tsougrana.eu/dentra-kallopistika/koytsoypia> <https://thesekdromi.gr/taksidi-allios/lefka/>
https://www.issaris.gr/49_1p651/Akakia-Kyanofyllh <https://www.geoponiko-kentro.gr/product/pyxos-aeithalis-pyxari-tsimisiri/>

✱ Αστική Γεωργία

Θα δημιουργηθούν στο δυτικό κομμάτι της περιοχής καλλιεργήσιμες εκτάσεις (θερμοκήπιο) 6890 τ.μ., κατά τις οποίες οι επισκέπτες θα έχουν τη δυνατότητα να συμμετέχουν σε δραστηριότητες καλλιεργώντας φυτά και μαθαίνοντας για τις πρακτικές της βιώσιμης γεωργίας. Η αστική γεωργία θα αλληλεπιδρά με το οικολογικό σύστημα της πόλης και στην αστική οικονομία, επαναχρησιμοποιώντας υλικούς και ανθρώπινους πόρους, προϊόντα και υπηρεσίες της πόλης. Η παραγωγή της θα προορίζεται κυρίως στην κατανάλωση φρέσκων προϊόντων για τα αστικά νοικοκυριά (Ανθοπούλου Θ., 2015).

Η ανατολική Θεσσαλονίκη θεωρείται μία περιοχή στην οποία κατοικούν άτομα μεσαίου και υψηλού εισοδήματος, εκτός από την περιοχή του Φοίνικα της Καλαμαριάς. Στην περιοχή αυτή υπάρχουν πολλές εργατικές κατοικίες και η περιοχή πλέον έχει γκετοποιηθεί

με το χάσμα με τις γύρω περιοχές συνεχώς να μεγαλώνει. Έτσι, για την ενίσχυση της περιοχής αυτής, κάποιες από τις εκτάσεις της αστικής γεωργίας θα παραχωρηθούν σε αυτά τα νοικοκυριά, συμβάλλοντας στην οικονομική ενδυνάμωσή τους, ενώ οι υπόλοιπες θα παραχωρηθούν στη ζώνη καινοτομίας για την πραγματοποίηση πειραμάτων, ερευνών και εργασιών.



Εικόνα 93: Υπαίθριοι αστικοί λαχανόκηποι

Πηγή: <https://www.shutterstock.com/search/urban-farming?page=2>

* Χώρος υπαίθριας άθλησης

Στο βόρειο τμήμα της περιοχής μελέτης σχεδιάζεται να ενσωματωθούν εγκαταστάσεις αθλητισμού, στοχεύοντας στην ενίσχυση της φυσικής δραστηριότητας και της κοινωνικής αλληλεπίδρασης. Στην περιοχή αυτή θα δημιουργηθούν υπαίθρια γήπεδα για τένις, μπάσκετ και ποδόσφαιρο, με διαστάσεις σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα. Τα γήπεδα είναι σχεδιασμένα για να καλύπτουν τις ανάγκες τόσο των ανθρώπων όσο και των θεατών με εύκολη πρόσβαση και ασφαλή χρήση, προσφέροντας παράλληλα έναν χώρο όπου μπορούν να αθλούνται άτομα κάθε ηλικίας και δεξιότητας.

Ακόμα στην ίδια περιοχή θα δημιουργηθεί ένας υπαίθριος χώρος άθλησης, ο οποίος θα είναι εξοπλισμένος με σύγχρονα όργανα γυμναστικής. Θα αποτελεί ανοιχτό χώρο άθλησης προσελκύοντας άτομα όλων των ηλικιών, με ιδιαίτερη έμφαση στις



Εικόνα 94: Υπαίθριοι χώροι άθλησης

Πηγή: <https://www.proinanea.gr/topika/ayxithikan-oi-ypaithrioi-choroi-athlisis/>



Εικόνα 95: Υπαίθριοι χώροι άθλησης

Πηγή: <https://www.lappset.com/en-US/lappset/company>

μεγαλύτερες ηλικιακές ομάδες, που μπορούν να συνδυάσουν τη σωματική δραστηριότητα με την κοινωνικοποίηση.

Η χρήση αυτών των εγκαταστάσεων είναι δωρεάν για όλους, ενισχύοντας την ιδέα της ισότητας στην πρόσβαση σε υπηρεσίες υγείας και άθλησης.

Παράλληλα, θα τοποθετηθούν καθιστικά και σημεία ανάπαυσης γύρω από τις αθλητικές εγκαταστάσεις, ώστε οι επισκέπτες να έχουν τη δυνατότητα να ξεκουράζονται και να παρακολουθούν τις δραστηριότητες. Ο φωτισμός θα βασίζεται σε ενεργειακά αποδοτικές λύσεις, όπως στήλες φωτισμού, φωτοβολταϊκά πάνελ, ώστε να διασφαλίζεται η ασφάλεια και λειτουργικότητα των χώρων κατά τις βραδινές ώρες. Ο σχεδιασμός της περιοχής ενσωματώνει αρχές βιωσιμότητας με τη χρήση διαπερατών υλικών για τη μείωση της απορροής των όμβριων υδάτων και την αξιοποίηση του βρόχινου νερού για την άρδευση των φυτεύσεων. Οι χώροι αυτοί συνδυάζουν την πρακτικότητα με την αισθητική, αποτελώντας ένα φιλόξενο και λειτουργικό προορισμό για άθληση, αναψυχή και κοινωνική αλληλεπίδραση.

*** Λοιπός εξοπλισμός**

Ο αστικός εξοπλισμός έχει σχεδιαστεί με γνώμονα τη λειτουργικότητα, τη βιωσιμότητα και την αισθητική αναβάθμιση του συγκροτήματος. Στην παρούσα πρόταση δεν εξετάζεται σε βάθος ο λοιπός εξοπλισμός. Παρόλ' αυτά, παρακάτω θα αναφερθούν ορισμένες βασικές κατευθύνσεις για τη διαμόρφωση φιλικού και χρηστικού περιβάλλοντος στην περιοχή μελέτης.

- ◇ Χώροι στάσης και ανάπαυσης. Στην περιοχή θα ενσωματωθούν καθιστικά και παγκάκια ώστε να ενισχύουν την άνεση των επισκεπτών. Επίσης οι χώροι αυτοί θα ενσωματωθούν φυσικά στο περιβάλλον και θα βρίσκονται σε σημείο που υπάρχει ανάγκη για κοινωνική αλληλεπίδραση.
- ◇ Πέργκολες και στέγαστρα. Θα ενσωματωθούν κατασκευές από φυσικά ή ανακυκλωμένα υλικά καλυμμένες με αναρριχητικά φυτά για φυσική σκίαση και αισθητική αναβάθμιση.
- ◇ Σημάνσεις εισόδων. Θα τοποθετηθούν σημάνσεις στις εισόδους του συγκροτήματος για την καλύτερη καθοδήγηση των επισκεπτών.
- ◇ Διαχείριση απορριμμάτων. Θα ενσωματωθούν κάδοι απορριμμάτων, ειδικοί κάδοι ανακύκλωσης, καθώς και πράσινα σημεία για τη συγκέντρωση υλικών προς ανακύκλωση.
- ◇ Στάθμευση ποδηλάτων. Θα τοποθετηθούν Ειδικά σημεία στάθμευσης ποδηλάτων για την προώθηση της χρήσης ποδηλάτου εντός του συγκροτήματος.
- ◇ Ενεργειακά συστήματα φωτισμού. Θα τοποθετηθούν φωτιστικά σώματα σε όλη την έκταση του συγκροτήματος, εξοπλισμένα με ενεργειακά αποδοτικά συστήματα, όπως φωτισμός LED και στήλες φωτισμού με ενσωματωμένα φωτοβολταϊκά πάνελ.

*** Επιλογή υλικών**

Για τον σχεδιασμό του υπαίθριου χώρου του ακινήτου αλλατίνη, βασιζόμενη στις αρχές της βιωσιμότητας και τη δημιουργία ενός λειτουργικού φιλικού προς το περιβάλλον και συνδικαλιστικού χώρου, τα κατάλληλα υλικά περιλαμβάνουν:

Υλικά για διαδρομές και δάπεδα

- Ψυχρά υλικά: χρήση ψυχρών κυβόλιθων με αρμούς γεμάτους γκαζόν ή πατημένο χώμα για τις διαδρομές. Τα υλικά αυτά αντανακλούν την ηλιακή ακτινοβολία, συμβάλλοντας στη μείωση της θερμοκρασίας της επιφάνειας.
- Θερμοχρωμικά υλικά: επιφάνειες που αλλάζουν χρώμα ανάλογα με την ένταση της ακτινοβολίας, δημιουργώντας ένα διαδραστικό περιβάλλον που προσφέρει μια μοναδική εμπειρία στους επισκέπτες.
- Εύκαμπτα υλικά: στους χώρους υπαίθριας άθλησης πρότεινε τη χρήση ταπήτων πατημένου χώματος ή άμμου, ώστε να εξασφαλίζεται η απορρόφηση των κραδασμών και η άνεση των χρηστών.
- Κυβόλιθος με αρμούς φύτευσης: στους χώρους στάθμευσης η χρήση κυβόλιθων με αρμούς φύτευσης συμβάλλει στη μείωση της απορροής νερού και στην ενίσχυση της αισθητικής.

Υλικά για καθιστικούς χώρους

- Ξύλινη επίστρωση: στις περιοχές στάσης, όπως πλατείες και σημεία ανάπαυσης, προτείνεται η χρήση ξύλινων επιφανειών από ανανεώσιμες πηγές που προσδίδουν ζεστασιά και φυσική αίσθηση στο χώρο.
- Φυσική πέτρα: στους καθιστικούς χώρους, ή στις διαμορφώσεις, όπως είναι τα τοιχεία, θα ενσωματωθεί τοπική πέτρα, η οποία εναρμονίζεται με το περιβάλλον.

Πράσινες και μπλε υποδομές

- Κήποι της βροχής: Αποτελούν ειδικά διαμορφωμένοι χώροι με υδατοπερατό τα υλικά που συλλέγουν, αποθηκεύουν όμβρια ύδατα για να άρδευση και άλλες χρήσεις.
- Γεώφασμα: χρησιμεύουν για την προστασία του εδάφους και την αποτροπή διάβρωσης, ιδιαίτερα σε φυτεμένες περιοχές.
- Υδάτινα στοιχεία: θα δημιουργηθούν μικρές οι μικρές λίμνες για φυσική ψύξη και αισθητική αναβάθμιση.

*** Χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας**

Η χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στον υπαίθριο χώρο της περιοχής μελέτης αποτελεί σημαντικό στοιχείο για την επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης και την ελαχιστοποίηση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος. Πιο συγκεκριμένα στην πρόταση ενσωματώθηκαν:

Φωτοβολταϊκές μεμβράνες: Θα εγκατασταθούν εύκαμπτες μεμβράνες, συλλογής ηλιακής ενέργειας τόσο στις στέγες των κτηρίων, όσο και σε κατάλληλες κατασκευές, όπως οι πέργκολες και τα σκίαστρα. Οι μεμβράνες αυτές είναι ιδανικές για επιφάνειες που δεν μπορούν να φιλοξενήσουν συμβατικά πάνελ και συλλέγουν ηλιακή και τη μετατρέπουν σε ηλεκτρική, η οποία μπορεί να χρησιμοποιηθεί για το φωτισμό των διαδρόμων, τη λειτουργία ηλεκτρικών συσκευών ή την υποστήριξη άλλων αναγκών του χώρου.



Εικόνα 96: Φωτοβολταϊκά πάνελ στις ταράτσες
Πηγή: <https://3pointmagazine.gr/tag/prasini-stegi/>

Αυτόνομα φωτιστικά με ηλιακά πάνελ: Τα αυτόνομα φωτιστικά σώματα εξοπλισμένα με ηλιακά πάνελ θα εγκατασταθούν σε περιπατητικές διαδρομές και στους κοινόχρηστους χώρους της περιοχής μελέτης. Τα φωτιστικά αυτά αποθηκεύουν την ενέργεια κατά τη διάρκεια της ημέρας και τη χρησιμοποιούν τη νύχτα, προσφέροντας φωτισμό χαμηλής κατανάλωσης και μηδενικές εκπομπές ρύπων.

Σταθμοί φόρτισης ηλεκτρικών ποδηλάτων και πατινιών: θα εγκατασταθούν σταθμοί φόρτισης που τροφοδοτούνται από φωτοβολταϊκά. Οι σταθμοί αυτοί θα ενθαρρύνουν τη χρήση ηλεκτροκίνητων μέσων μεταφοράς, μειώνοντας περαιτέρω το ενεργειακό αποτύπωμα της περιοχής.

Φόρτιση κινητών συσκευών: θα δημιουργηθούν σημεία με ηλιακά πάνελ για τη φόρτιση κινητών τηλεφώνων, tablet ή άλλων μικροσυσκευών, ενισχύοντας την εξυπηρέτηση των επισκεπτών.

Θερμικές αντλίες: θα εγκατασταθούν θερμικές αντλίες που θα εξυπηρετούν τη θερμότητα του εδάφους για την κάλυψη ενεργειακών αναγκών, όπως η θέρμανση και η ψύξη κοινόχρηστων καταστάσεων.

Τέλος, για την καλύτερη ενημέρωση των επισκεπτών του θα ενσωματωθούν εκπαιδευτικές πινακίδες σε όλο τον υπαίθριο χώρο, ενημερώνοντάς τους για τις εφαρμογές των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, προάγοντας την περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση και την εκπαίδευση.

Στην περιοχή επίσης θα ενσωματωθούν φωτοβολταϊκά δέντρα (solar trees), εμπνευσμένα από το εμβληματικό πάρκο της Σιγκαπούρης, προσθέτοντας ένα μοναδικό αισθητικό και λειτουργικό στοιχείο στην περιοχή μελέτης. Τα ηλιακά δέντρα συνδυάζουν την προηγμένη τεχνολογία με την οικολογική καινοτομία, παρέχοντας ανανεώσιμη ενέργεια μέσω ενσωματωμένων φωτοβολταϊκών πάνελ, ενώ ταυτόχρονα προσφέρουν σκiasμό και ενισχύουν το τοπίο.

Τα δέντρα αυτά θα τοποθετηθούν κοντά σε διαδρομές περιπάτου και στάσεις για να λειτουργούν ως σημεία ανάπαυσης και σκίασης, πάνω από πλατείες και ανοιχτούς χώρους, προσφέροντας δροσιά και προάγοντας ηλεκτρική για το φωτισμό και άλλες ανάγκες και σε συνδυασμό με εκπαιδευτικές ζώνες, ενημερώνοντας το κοινό για τη λειτουργία και τα οφέλη της ηλιακής ενέργειας.



Εικόνα 97: Τα φωτοβολταϊκά δέντρα (solar trees), που βρίσκονται στο εμβληματικό πάρκο της Σιγκαπούρης
Πηγή: <https://gr.pinterest.com/pin/848998967224926646/>

6.3. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

Σε αυτό το κεφάλαιο, αναλύεται λεπτομερειακά η χρηματοοικονομική ανάλυση της πρότασης ανάπλασης για την περιοχή των πρώην κεραμείων Αλλατίνη. Πιο συγκεκριμένα, θα αναλυθεί η κοστολόγηση των προτεινόμενων έργων, ο χρονικός προγραμματισμός των προτεινόμενων έργων, η κατανομή του κόστους στα έτη κατασκευής, το χρηματοδοτικό πλάνο και η ετήσια κατανομή του. Το πλάνο αποπληρωμής δανεισμού με σταθερό επιτόκιο και τα απαιτούμενα ετήσια έσοδα μετά την περίοδο κατασκευής.

6.3.1. ΚΟΣΤΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΕΡΓΩΝ

Ο Πίνακα 4 παρουσιάζει τα νέα κτίρια που πρόκειται να προστεθούν σε διάφορα σημεία της περιοχής μελέτης. Για κάθε κτίριο καταγράφεται η επιφάνειά του σε τετραγωνικά μέτρα. Συνολικά, η επιφάνεια των νέων κτηρίων ανέρχεται σε 53.890,00 τ.μ., ενώ το κόστος κατασκευής τους εκτιμάται στα 26.945.000,00€. Επιπλέον, το κόστος των φωτοβολταϊκών που θα τοποθετηθούν υπολογίζεται στις 100.000€.

Πίνακας 4: Κοστολόγηση νέων κτηρίων

Σύνολο νέων κτηρίων	Εμβαδόν (τ.μ.)	Κοστολόγηση νέων κτηρίων (σε €)
Π1	18.000	9.000.000,00 €
Π2	14.000	7.000.000,00 €
Π3	4.000	2.000.000,00 €
Π4	2.000	1.000.000,00 €
Π5	6.000	3.000.000,00 €
Π6	4.000	2.000.000,00 €
Π7	1.500	750.000,00 €
Π8	1.650	825.000,00 €
Π9	450	225.000,00 €
Π10	2.290	1.145.000,00 €
Σύνολο	53.890,00	26.945.000,00 €

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 5: Κοστολόγηση των φωτοβολταϊκών

Φωτοβολταϊκά	100.000,00 €
--------------	--------------

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Στον Πίνακα 6 αναφέρονται τα κτήρια προς ανακαίνιση. Τα κτήρια αυτά αφορούν τις εγκαταστάσεις της πρώην βιομηχανίας οι οποίες έχουν κηρυχθεί διατηρητέες, σύμφωνα με το Υπουργείο Πολιτισμού, έχουν συνολική δόμηση 11.000,71 τετραγωνικά μέτρα και θα φιλοξενούν πλέον νέες χρήσεις. Τα κτήρια αυτά εντοπίζονται κυρίως, στον κεντρικό

πυρήνα της περιοχής μελέτης και η συνολική κοστολόγησή τους ανέρχεται στα 12.211.393,00 €.

Πίνακας 6: Κοστολόγηση κτηρίων προς ανακαίνιση

Κτήρια προς ανακαίνιση	Εμβαδόν (τ.μ.)	Κοστολόγηση κτηρίων (σε €)
Δ1	6.756,81	10.135.215,00 €
Δ2	1265,46	632.730,00 €
Δ3	723,94	361.970,00 €
Δ4	1.245,77	622.885,00 €
Δ5	789,57	394.785,00 €
Δ6	19,4	3.880,00 €
Δ7	199,76	59.928,00 €
Σύνολο	11.000,71	12.211.393,00 €

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Στον επόμενο Πίνακα 7, φαίνονται τα εμβαδά της περιοχής μελέτης. Όπως έχει αναφερθεί ξανά, η περιοχή μελέτης έχει συνολικό εμβαδόν 81113,09 τ.μ., τα υπάρχοντα κτήρια έχουν εμβαδόν 11.000,71 τ.μ., ενώ τα νέα κτήρια που θα δημιουργηθούν, έχουν συνολικό εμβαδόν 53.890,00 τ.μ. Από την συνολική έκταση του ακινήτου, αν αφαιρεθούν τα τετραγωνικά των κτηρίων προς ανακαίνιση και των νέων κτηρίων υπολογίζεται ο υπαίθριος χώρος, που έχει έκταση 40450,67 τ.μ. και στον οποίο θα δημιουργηθούν χώροι πρασίνου, περιπάτου, ξεκούρασης, αναψυχής και κοινωνικοποίησης. Για τον υπαίθριο χώρο, ο προϋπολογισμός αγγίζει τα 20.225.332,50 €.

Πίνακας 7: Κοστολόγηση του υπαίθριου χώρου

Περιοχή	Εμβαδόν (τ.μ.)
Συνολική περιοχή επέμβασης	81.113,09
Υπαίθριος Χώρος (δρόμοι-πεζόδρομοι-ποδηλατόδρομοι)	40.450,67
Σύνολο νέων κτηρίων	53.890,00
Κτήρια προς ανακαίνιση	11.000,71

Κοστολόγηση υπαίθριου χώρου	20.225.332,50 €
-----------------------------	-----------------

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

6.3.2. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

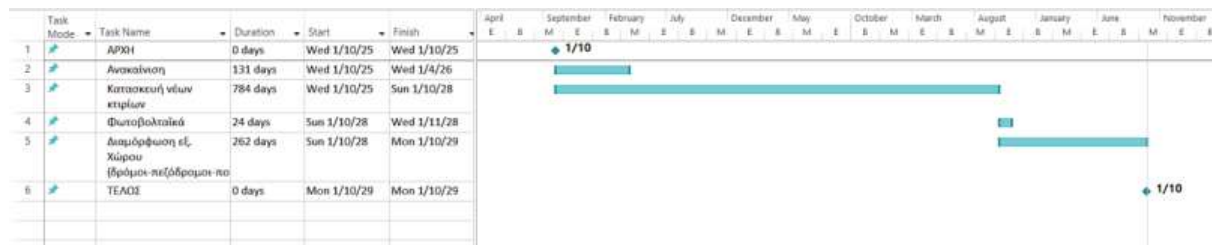
Στον παρακάτω Πίνακα 8 φαίνεται το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των παρεμβάσεων της πρότασης ανάπλασης της περιοχής που εξετάζεται. Οι εργασίες κατασκευής θα διαρκέσουν συνολικά 4 χρόνια, θα ξεκινήσουν στις 1/10/2025 και θα ολοκληρωθούν 1/10/2029. Αναλυτικότερα, καθώς δεν υπάρχει το ενδεχόμενο κάποιας κατεδάφισης - απομάκρυνσης κτηρίου, η πρώτη εργασία αφορά την ανακαίνιση των υπάρχοντων διατηρητέων κτηρίων της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη και θα διαρκέσει 6 μήνες, από 1/10/2025 έως τις 1/4/2026. Ακολουθεί η κατασκευή των νέων κτηρίων, που συμπεριλαμβάνει και την ύδρευση, αποχέτευση και τα ηλεκτρολογικά και θα διαρκέσει τρία χρόνια, από τις 1/10/2025 έως τις 1/10/2028. Στη συνέχεια, πραγματοποιείται η τοποθέτηση των φωτοβολταϊκών συστημάτων για 1 χρόνο. Τέλος, υλοποιείται η διαμόρφωση του υπαίθριου χώρου, συμπεριλαμβάνοντας τους δρόμους, τους πεζόδρομους, τους ποδηλατοδρόμους, τις πλατείες, τον φωτισμό, το πράσινο και τα δέντρα. Αυτή η εργασία είναι η τελευταία και διαρκεί συνολικά 1 χρόνο.

Πίνακας 8: Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των παρεμβάσεων

ΧΡΟΝΙΚΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ			
	Διάρκεια	Αρχή	Τέλος
Αρχή			
Ανακαίνιση	6 μήνες	1/10/2025	1/4/2026
Κατασκευή νέων κτηρίων (ύδρευση - αποχέτευση - ηλεκτρολογικά)	3 χρόνια	1/10/2025	1/10/2028
Φωτοβολταϊκά	1 μήνα	1/10/2028	1/11/2028
Διαμόρφωση εξ. χώρου (δρόμοι - πεζόδρομοι - ποδηλατόδρομοι - φωτισμός - πράσινο - δέντρα)	1 χρόνο	1/10/2028	1/10/2029
Τέλος			
Σύνολο	4 χρόνια	1/10/2025	1/10/2029

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 9: Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των παρεμβάσεων



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 10: Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των παρεμβάσεων



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

6.3.3. ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΟΥ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΝΑ ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Ο Πίνακας 11 που ακολουθεί αναφέρεται στην κατανομή του κόστους των έργων στα 4 έτη κατασκευής. Φαίνεται πως ο πρώτος και ο τρίτος χρόνος είναι οι πιο οικονομικοί, κοστίζοντας 8.981.666,67 € και 9.081.666,67 € αντίστοιχα. Ο δεύτερος χρόνος είναι ο πιο ακριβός και ανέρχεται στα 21.193.059,67 €, ενώ ο τέταρτος στα 20.225.332,50 €.

Πίνακας 11: Κατανομή του προϋπολογισμού ανά έτος κατασκευής

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΤΩΝ ΕΡΓΩΝ ΣΤΑ ΕΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ						
	Κόστη	Διάρκεια	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος
Αρχή						
Ανακαίνιση	12.211.393,00 €	6 μήνες	-	12.211.393,00 €	-	-
Κατασκευή νέων κτηρίων (ύδρευση - αποχέτευση - ηλεκτρολογικά)	26.945.000,00 €	3 χρόνια	8.981.666,67 €	8.981.666,67 €	8.981.666,67 €	-
Φωτοβολταϊκά	100.000,00 €	1 μήνα	-	-	100.000,00 €	-
Διαμόρφωση εξ. χώρου (δρόμοι - πεζόδρομοι - ποδηλατόδρομοι - φωτισμός - πράσινο - δέντρα)	20.225.332,50 €	1 χρόνο	-	-	-	20.225.332,50 €
Τέλος						
Σύνολο	59.481.725,50 €	4 χρόνια	8.981.666,67 €	21.193.059,67 €	9.081.666,67 €	20.225.332,50 €

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία



Σχήμα 11: Κατανομή του προϋπολογισμού ανά έτος κατασκευής
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

6.3.4. ΠΛΑΝΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΤΗΣΙΑ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΟΡΩΝ

Στον Πίνακα 12, φαίνονται τα ποσά μετά τις επιδοτήσεις που θα παραχωρηθούν για την εκπόνηση της ανάπλασης στην περιοχή μελέτης. Όπως φαίνεται στον πίνακα, επιδοτήθηκε το 50% του συνολικού ποσού για την ανακαίνιση των υπάρχοντων κτηρίων, δηλαδή το 6.105.696,50 €. Επίσης, επιδοτήθηκε το 40% για τα έργα πρασίνου, δηλαδή τα 8.090.133,00 €.

Επιπλέον, μετά την παροχή επιδοτήσεων, το 20% της συνολικής δαπάνης καλύφθηκε από ίδια κεφάλαια του φορέα, ενώ το υπόλοιπο 80% προήλθε από τραπεζικό δανεισμό. Στον Πίνακα 13 παρουσιάζεται το πλάνο χρηματοδότησης και η ετήσια κατανομή πόρων. Τα ίδια κεφάλαια ανέρχονται σε 9.057.179,20€, ενώ το ποσό του τραπεζικού δανεισμού φτάνει τα 36.228.716,80€.

Πίνακας 12: Ποσά μετά την επιδότηση

ΠΟΣΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ	
Ανακαίνιση	6.105.696,50 €
Κατασκευή νέων κτηρίων (ύδρευση - αποχέτευση - ηλεκτρολογικά)	26.945.000,00
Φωτοβολταϊκά	100.000,00 €
Διαμόρφωση εξ. χώρου (δρόμοι - πεζόδρομοι - ποδηλατόδρομοι - φωτισμός - πράσινο - δέντρα)	12.135.199,50 €
Σύνολο	45.285.896,00 €

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 13: Πλάνο χρηματοδότησης και ετήσια κατανομή πόρων

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΠΛΑΝΟ - ΕΤΗΣΙΑ ΚΑΤΑΝΟΜΗ						
	Ποσοστά	Σύνολο	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος
Ίδια Κεφάλαια του Φορέα	20%	9.057.179,20 €	2.264.294,80 €	2.264.294,80 €	2.264.294,80 €	2.264.294,80 €
Τραπεζικός Δανεισμός	80%	36.228.716,80 €	9.057.179,20 €	9.057.179,20 €	9.057.179,20 €	9.057.179,20 €
Επιδότηση για την ανακαίνιση κτηρίων	50%	6.105.696,50 €	6.105.696,50 €	-	-	-
Επιδότηση για τα έργα πρασίνου	40%	8.090.133,00 €	-	-	-	8.090.133,00 €
Σύνολο		59.481.725,50 €	17.427.170,50 €	11.321.474,00 €	11.321.474,00 €	19.411.607,00 €

Πηγή: Ίδια Επεξεργασία

6.3.5. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΜΕ ΣΤΑΘΕΡΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ

Σε αυτό το υποκεφάλαιο αναλύεται το πρόγραμμα αποπληρωμής του δανείου με σταθερό επιτόκιο, εξετάζοντας τέσσερα διαφορετικά σενάρια. Στο πρώτο σενάριο (Πίνακας 14) η εκταμίευση του δανείου πραγματοποιείται κατά τα πρώτα τέσσερα έτη, ενώ η αποπληρωμή του ξεκινά μετά την ολοκλήρωση της κατασκευαστικής φάσης. Με σταθερό επιτόκιο στο 5% ($r=5\%$), η εξόφληση του δανείου θα διαρκέσει 15 χρόνια, με κάθε δόση να ανέρχεται στο ποσό των 3.943.730,73 €.

Πίνακας 14: 1ο Εναλλακτικό Σενάριο Αποπληρωμής του δανείου

1ο Σενάριο	0	1	2	3	4
Τραπεζικός Δανεισμός	9.057.179,20 €	9.057.179,20€	9.057.179,20 €	9.057.179,20 €	-
Επιτόκιο 5%					
Συντελεστής αναγωγής	1	0,952380952	0,907029478	0,863837599	0,822702475
Δάνειο	9.057.179,20 €	8.625.884,95€	8.215.128,53 €	7.823.931,93 €	
Άθροισμα των συντελεστών αναγωγής					8,550818218
Άθροισμα δανείου	33.722.124,61 €				
Δόσεις δανείου					3.943.730,73 €

5	6	7	8	9	10		
-	-	-	-	-	-		
0,783526166	0,746215397	0,71068133	0,676839362	0,644608916	0,613913254		
3.943.730,73 €	3.943.730,73 €	3.943.730,73 €	3.943.730,73 €	3.943.730,73 €	3.943.730,73 €		
11	12	13	14	15	16	17	18
-	-	-	-	-	-	-	-
0,584679289	0,556837418	0,530321351	0,505067953	0,481017098	0,458111522	0,436296688	0,415520655
3.943.730,73 €	3.943.730,73 €	3.943.730,73 €	3.943.730,73 €	3.943.730,73 €	3.943.730,73 €	3.943.730,73 €	3.943.730,73 €

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Στον επόμενο Πίνακα 15, ο οποίος απεικονίζει το 2ο σενάριο, φαίνεται πως το επιτόκιο να αυξάνεται και να γίνεται $r=8\%$. Η εξόφληση του δανείου θα διαρκέσει 15 χρόνια με κάθε δόση να ανέρχεται στο ποσό των 4.768.124,95 €.

Πίνακας 15: 2ο Εναλλακτικό Σενάριο Αποπληρωμής του δανείου

2ο Σενάριο	0	1	2	3	4
Τραπεζικός Δανεισμός	9.057.179,20 €	9.057.179,20 €	9.057.179,20 €	9.057.179,20 €	-
Επιτόκιο 8%					
Συντελεστής αναγωγής	1	0,925925926	0,85733882	0,793832241	0,735029853
Δάνειο	9.057.179,20 €	8.386.277,04 €	7.765.071,33 €	7.189.880,86 €	
Άθροισμα των συντελεστών αναγωγής					6,794790149
Άθροισμα δανείου	32.398.408,43 €				
Δόσεις δανείου					4.768.124,95 €

5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-
0,680583197	0,630169627	0,583490395	0,540268885	0,500248967	0,463193488	0,428882859

4.768.124,95 €	4.768.124,95 €	4.768.124,95 €	4.768.124,95 €	4.768.124,95 €	4.768.124,95 €	4.768.124,95 €
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

12	13	14	15	16	17	18
-	-	-	-	-	-	-
0,397113759	0,367697925	0,340461041	0,315241705	0,291890468	0,270268951	0,250249029
4.768.124,95 €	4.768.124,95 €	4.768.124,95 €	4.768.124,95 €	4.768.124,95 €	4.768.124,95 €	4.768.124,95 €

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Στο τρίτο σενάριο (Πίνακας 16) η εκταμίευση του δανείου πραγματοποιείται κατά τα πρώτα τέσσερα έτη, ενώ η αποπληρωμή του ξεκινά μετά την ολοκλήρωση της κατασκευαστικής φάσης. Με σταθερό επιτόκιο στο 5% ($r=5\%$), η εξόφληση του δανείου θα διαρκέσει 20 χρόνια, με κάθε δόση να ανέρχεται στο ποσό των 3.132.475,98 €.

Πίνακας 16: 3ο Εναλλακτικό Σενάριο Αποπληρωμής του δανείου

3ο Σενάριο	0	1	2	3	4
Τραπεζικός Δανεισμός	9.057.179,20 €	9.057.179,20 €	9.057.179,20 €	9.057.179,20 €	-
Επιτόκιο 5%					
Συντελεστής αναγωγής	1	0,952380952	0,907029478	0,863837599	0,822702475
Δάνειο	9.057.179,20 €	8.625.884,95 €	8.215.128,53 €	7.823.931,93 €	
Άθροισμα των συντελεστών αναγωγής					10,76532585
Άθροισμα δανείου	33.722.124,61 €				
Δόσεις δανείου					3.132.475,98 €

5	6	7	8	9	10
-	-	-	-	-	-
0,783526166	0,746215397	0,71068133	0,676839362	0,644608916	0,613913254
3.132.475,98 €	3.132.475,98 €	3.132.475,98 €	3.132.475,98 €	3.132.475,98 €	3.132.475,98 €

11	12	13	14	15	16
-	-	-	-	-	-
0,584679289	0,556837418	0,530321351	0,505067953	0,481017098	0,458111522
3.132.475,98 €	3.132.475,98 €	3.132.475,98 €	3.132.475,98 €	3.132.475,98 €	3.132.475,98 €

17	18	19	20	21	22	23
-	-	-	-	-	-	-
0,436296688	0,415520655	0,395733957	0,376889483	0,358942365	0,341849871	0,325571306
3.132.475,98 €	3.132.475,98 €	3.132.475,98 €	3.132.475,98 €	3.132.475,98 €	3.132.475,98 €	3.132.475,98 €

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Στο τέταρτο σενάριο (Πίνακας 17) η εκταμίευση του δανείου πραγματοποιείται κατά τα πρώτα τέσσερα έτη, ενώ η αποπληρωμή του ξεκινά μετά την ολοκλήρωση της κατασκευαστικής φάσης. Με σταθερό επιτόκιο στο 5% ($r=5\%$), η εξόφληση του δανείου θα διαρκέσει 12 χρόνια, με κάθε δόση να ανέρχεται στο ποσό των 4.404.430,35 €.

Πίνακας 17: 4ο Εναλλακτικό Σενάριο Αποπληρωμής του δανείου

4ο Σενάριο	0	1	2	3	4
Τραπεζικός Δανεισμός	9.057.179,20 €	9.057.179,20 €	9.057.179,20 €	9.057.179,20 €	-
Επιτόκιο 5%					
Συντελεστής αναγωγής	1	0,952380952	0,907029478	0,863837599	0,822702475
Δάνειο	9.057.179,20 €	8.625.884,95 €	8.215.128,53 €	7.823.931,93 €	
Άθροισμα των συντελεστών αναγωγής					7,656410009
Άθροισμα δανείου	33.722.124,61 €				
Δόσεις δανείου					4.404.430,35 €

5	6	7	8	9	10
-	-	-	-	-	-
0,783526166	0,746215397	0,71068133	0,676839362	0,644608916	0,613913254
4.404.430,35 €	4.404.430,35 €	4.404.430,35 €	4.404.430,35 €	4.404.430,35 €	4.404.430,35 €

11	12	13	14	15
-	-	-	-	-
0,584679289	0,556837418	0,530321351	0,505067953	0,481017098
4.404.430,35 €	4.404.430,35 €	4.404.430,35 €	4.404.430,35 €	4.404.430,35 €

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Το 4ο σενάριο είναι το επικρατέστερο σενάριο για την πρόταση ανάπλασης, καθώς με χαμηλό επιτόκιο $r=5\%$, η αποπληρωμή του δανείου γίνεται εύκολα σε 12 αντί σε 15 και 20 χρόνια.

6.3.6. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Στον Πίνακα 18 παρουσιάζονται τα ετήσια έσοδα που προκύπτουν από τη λειτουργία των νέων χρήσεων που χωροθετήθηκαν στην περιοχή μελέτης. Αναλυτικότερα, τα ετήσια έσοδα από τις ενοικιάσεις των εγκαταστάσεων και όχι μόνο, φτάνουν τα 60.277.264,40€.

Πίνακας 18: Εκτίμηση ετήσιων εσόδων μετά την ολοκλήρωση του έργου

Ετήσια Έσοδα	Τετραγωνικά μέτρα/Άτομο	Τιμή	Σύνολο
Μουσείο (Δ1)	30000 άτομα	7,00 €	210.000,00 €
Κέντρο Έρευνας και Καινοτομίας (Π1)	18.000 τ.μ.	100€/τ.μ.	21.600.000,00 €
Επιχειρηματικός Κόμβος (Π2)	14.000 τ.μ.	100€/τ.μ.	16.800.000,00 €
Εκπαιδευτικό Συγκρότημα (Π3)	4.000 τ.μ.	50€/τ.μ.	2.400.000,00 €
Εκπαιδευτικό Συγκρότημα (Π4)	2.000 τ.μ.	50€/τ.μ.	1.200.000,00 €
Κέντρο Τεχνολογίας (Π5)	6.000 τ.μ.	100€/τ.μ.	7.200.000,00 €
Χώροι Αναψυχής και Άθλησης (Π6)	4.000 τ.μ.	50€/τ.μ.	2.400.000,00 €
Υποδομές Βιώσιμης Ενέργειας (Π7)	1500 τ.μ.	50€/τ.μ.	900.000,00 €
Υπαίθριες Δομές και Περίπτερα (Π8)	1650 τ.μ.	50€/τ.μ.	990.000,00 €
Υπαίθριες Δομές και Περίπτερα (Π10)	2290 τ.μ.	50€/τ.μ.	1.374.000,00 €
Χώρος Κοινωνικών Δραστηριοτήτων (Δ5)	789,57 τ.μ.	50€/τ.μ.	473.742,00 €
Ανοιχτός χώρος εστίασης (Δ3)	300 τ.μ.	50€/τ.μ.	120.000,00 €

Co-Working Building (Δ2)	1265,46 τ.μ.	30€/ ώρα 600 ώρες ετησίως	18.000,00 €
100 Εκθέσεις & εκδηλώσεις (Δ4) +(Δ1)	1245,77 τ.μ. 2000 τ.μ.	100€/τ.μ.	3.894.924,00 €
Info Point (Δ6)	19,4 τ.μ.	20€/τ.μ.	4.656,00 €
Γραφεία Διοίκησης (Δ7)	199,76 τ.μ.	20€/τ.μ.	47.942,40 €
Κέντρο Βιώσιμης Κινητικότητας	250 τ.μ.	50€/τ.μ.	60.000,00 €
υπόγειο πάρκινγκ	2€/ώρα	80% πληρότητα	584.000,00 €
Σύνολο			60.277.264,40 €

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Στη συνέχεια, ο παρακάτω πίνακας 19 απεικονίζει τα ετήσια λειτουργικά έξοδα που προέρχονται από τη χρήση της περιοχής μελέτης. Τα ετήσια έξοδα ανέρχονται τα 1.995.817,26 € και είναι εμφανώς αρκετά λιγότερα συγκριτικά με τα ετήσια έσοδα. Αξιοσημείωτο αποτελεί το γεγονός ότι η ΔΕΗ εμφανίζεται μηδενική, καθώς, όπως έχει εκτενώς αναλυθεί παραπάνω, στο σχέδιο προτείνεται η ενσωμάτωση φωτοβολταϊκών, τόσο στις ταράτσες των κτηρίων, όσο και στον υπαίθριο χώρο, αποθηκεύοντας ενέργεια κατά τη διάρκεια της ημέρας και χρησιμοποιώντας την σε διάφορες λειτουργίες τόσο την ημέρα όσο και τη νύχτα.

Πίνακας 19: Εκτίμηση ετήσιων εξόδων μετά την ολοκλήρωση του έργου

Λειτουργικά Έξοδα ανά έτος	
Νερό	1.000,00 €
ΔΕΗ	-
100 άτομα προσωπικό	1.400.000,00 €
Συντήρηση (1% του κόστους κατασκευής των κτηρίων)	594.817,26 €
Σύνολο	1.995.817,26 €

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Τέλος, ο επόμενος Πίνακας 20 παρουσιάζει αν η επένδυση είναι κερδοφόρα ή αν θα επιφέρει ζημία στον επενδυτή. Αυτό προκύπτει από την τιμή της συνολικής Καθαρής Παρούσας Αξίας (Κ.Π.Α.) Υπάρχουν 3 πιθανά αποτελέσματα: αν η συνολική (Κ.Π.Α.) είναι αρνητική, η επένδυση οδηγεί σε ζημία. Αν είναι θετική, τότε η επένδυση αποφέρει κέρδος. Αν η τιμή είναι μηδενική, τα έσοδα καλύπτουν ακριβώς το αρχικό κόστος, χωρίς να προκύπτει ούτε κέρδος ούτε ζημία. Στην περίπτωση της παρούσας μελέτης η συνολική (Κ.Π.Α.) ανέρχεται σε. 320.802.939,21€, γεγονός που καθιστά την επένδυση κερδοφόρα.

Πίνακας 20: Εκτίμηση ετήσιων εξόδων ανά έτος

12 χρόνια αποπληρωμή δανείου + 5 χρόνια λειτουργία	0	1	2	3	4
Κεφάλαιο φορέα	- 2.264.294,80 €	- 2.264.294,80 €	2.264.294,80 €	2.264.294,80 €	-
Δάνειο	-	-	-	-	4.404.430,35 €
Έσοδα	-	-	-	-	60.277.264,40 €
Έξοδα	-	-	-	-	-1.995.817,26 €
Σύνολο	2.264.294,80 €	2.264.294,80 €	2.264.294,80 €	2.264.294,80 €	53.877.016,80 €
Συντελεστής αναγωγής	1	0,909090909	0,826446281	0,751314801	0,683013455
ΚΠΑ	2.264.294,80 €	2.058.449,82 €	1.871.318,02 €	1.701.198,20 €	36.798.727,41 €
ΑΘΡΟΙΣΜΑ ΚΠΑ	320.802.939,21 €				

5	6	7	8	9	10
- 4.404.430,35 €	- 4.404.430,35 €	- 4.404.430,35 €	- 4.404.430,35 €	- 4.404.430,35 €	- 4.404.430,35 €
60.277.264,40 €	60.277.264,40 €	60.277.264,40 €	60.277.264,40 €	60.277.264,40 €	60.277.264,40 €
-1.995.817,26 €	-1.995.817,26 €	-1.995.817,26 €	-1.995.817,26 €	-1.995.817,26 €	-1.995.817,26 €
53.877.016,80 €	53.877.016,80 €	53.877.016,80 €	53.877.016,80 €	53.877.016,80 €	53.877.016,80 €
0,620921323	0,56447393	0,513158118	0,46650738	0,424097618	0,385543289
33.453.388,55 €	30.412.171,41 €	27.647.428,55 €	25.134.025,96 €	22.849.114,51 €	20.771.922,28 €

11	12	13	14	15
- 4.404.430,35 €	- 4.404.430,35 €	- 4.404.430,35 €	- 4.404.430,35 €	- 4.404.430,35 €
60.277.264,40 €	60.277.264,40 €	60.277.264,40 €	60.277.264,40 €	60.277.264,40 €
-1.995.817,26 €	-1.995.817,26 €	-1.995.817,26 €	-1.995.817,26 €	-1.995.817,26 €
53.877.016,80 €	53.877.016,80 €	53.877.016,80 €	53.877.016,80 €	53.877.016,80 €
0,350493899	0,318630818	0,28966438	0,263331254	0,239392049
18.883.565,71 €	17.166.877,92 €	15.606.252,65 €	14.187.502,41 €	12.897.729,46 €

16	17	18	19	20
-	-	-	-	-
60.277.264,40 €	60.277.264,40 €	60.277.264,40 €	60.277.264,40 €	60.277.264,40 €
-1.995.817,26 €	-1.995.817,26 €	-1.995.817,26 €	-1.995.817,26 €	-1.995.817,26 €
58.281.447,15 €	58.281.447,15 €	58.281.447,15 €	58.281.447,15 €	58.281.447,15 €
0,217629136	0,197844669	0,17985879	0,163507991	0,148643628
12.683.740,97 €	11.530.673,61 €	10.482.430,56 €	9.529.482,33 €	8.663.165,75 €

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Οι τοποθεσίες brownfield έχουν γίνει ένα επίμονο πρόβλημα σε όλη την Ευρώπη, το οποίο δεν μπορεί να μετριαστεί με την κανονική διαδικασία εκσυγχρονισμού του δομημένου περιβάλλοντος των πόλεων. Χιλιάδες τοποθεσίες που είναι μολυσμένες μπορούν να αποκατασταθούν για τη βελτίωση του περιβάλλοντος και την προσέλκυση νέων επενδυτών για θέσεις εργασίας, στέγασης ή δημόσιες εγκαταστάσεις. Η ανάπλαση του brownfield μπορεί να βοηθήσει στην επίτευξη του στόχου της ολοκληρωμένης και βιώσιμης διαχείρισης της γης. Για να προωθηθεί η ανάπλαση των χερσαίων εκτάσεων πολλές ευρωπαϊκές κυβερνήσεις έχουν αναπτύξει εστιασμένες πολιτικές ανάπλασης που συμβάλλουν στην ανακατασκευή σημαντικού αριθμού τοποθεσιών και επενδύουν δημόσια χρήματα σε συμπληρωματικές στρατηγικές αποκατάστασης και αναγέννησης. Σίγουρα εξακολουθούν να υπάρχουν εμπόδια για την επαναχρησιμοποίηση των πρώην βιομηχανικών χώρων, ωστόσο τα θετικά αποτελέσματα υπερισχύουν. Κάποια από αυτά αποτελούν: η αποκατάσταση πολλών χιλιάδων στρεμμάτων, η φυσική - κοινωνική και οικονομική αναγέννηση των πόλεων και των περιοχών, τα σημαντικά επίπεδα επενδύσεων του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα αλλά και οι δυναμικές συνεργασίες εντός των πόλεων (Grimski D & Feber U., 2001).

Παράλληλα, η βασική ιδέα που υποστηρίζει την ανάγκη διατήρησης της βιομηχανικής κληρονομιάς είναι ότι αυτά τα τοπόσημα δεν σχετίζονται αποκλειστικά με την ιστορία, αλλά συνδέονται επίσης με τη μνήμη. Σύμφωνα με τους Moore και Whelan (2007), η μνήμη υπερβαίνει την απλή ιστορική καταγραφή. Για να παραμείνει αναλλοίωτη η ταυτότητα ενός τόπου, είναι απαραίτητο να προστατευτεί η μνήμη του, διατηρώντας τα στοιχεία που φέρνουν το παρελθόν στο παρόν. Υπό αυτή την έννοια είναι απαραίτητο να συνεχίσουμε να μελετάμε την πόλη ως εξελικτικό «αντικείμενο», κοιτάζοντας τον πολιτισμό και την κληρονομιά, χωρίς να ξεχνάμε ότι οι αξίες και η ιστορία της πόλης δεν τελειώνουν στον δέκατο όγδοο αιώνα, αλλά συνεχίζουν και στον εικοστό πρώτο αιώνα. Όπως έχει γράψει η Dolores Hayden (2020) *«τα πολιτιστικά τοπία, συμπεριλαμβανομένων των βιομηχανικών, μας λένε ποιοι είμαστε πολύ πιο αποτελεσματικά από ότι μπορούν ποτέ να μας πουν οι περισσότερες αρχιτεκτονικές ή τα εκθέματα στα μουσεία»*. Για το λόγο αυτό, η ανάκαμψη των μεταβιομηχανικών τοπίων θα πρέπει να θεωρηθεί ως μέρος μεγαλύτερων συνεχιζόμενων διαδικασιών αρχιτεκτονικής, διαχείρισης και αστικού σχεδιασμού (Loures L., 2006).

Στην παρούσα εργασία κεντρικό θέμα διερεύνησης και κατανόησης αποτελεί η έννοια των «brownfields» και η βιομηχανική κληρονομιά τους. Στο θεωρητικό πλαίσιο της εργασίας, αναλύονται οι έννοιες της βιομηχανικής κληρονομιάς και των «brownfields», με τις αρνητικές επιπτώσεις στην κοινωνία, στο περιβάλλον και στην οικονομία της περιοχής, καθώς και τα οφέλη που μπορεί να προκύψουν από την αξιοποίησή τους. Στη συνέχεια, με την ανάλυση διαφορετικών παραδειγμάτων επανάχρησης βιομηχανικών εγκαταστάσεων, δείχνει ότι δεν υπάρχει ένα καθολικό μοντέλο ή προκαθορισμένες στρατηγικές για την

επιτυχημένη ανάδειξή τους. Κρίσιμο βήμα σε κάθε τέτοια διαδικασία είναι η εις βάθος κατανόηση της ιστορίας του κτιρίου και της ευρύτερης περιοχής του. Ο πρωταρχικός στόχος της επανάχρησης και ανάπλασης εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών χώρων είναι η ανάδειξη της τοπικής ταυτότητας και η προβολή της ιστορικής και πολιτιστικής αξίας τους. Οι αποφάσεις για την αποκατάσταση και την επιλογή νέας χρήσης επηρεάζονται από διαφορετικούς παράγοντες. Όπως είναι η ιστορική και κοινωνική σημασία του κτιρίου. Η πολιτιστική αξία και η υφιστάμενη κατάστασή του. Ακόμη, η επιλογή των νέων χρήσεων εξαρτάται από τις ανάγκες και δυνατότητες της ευρύτερης περιοχής. Έτσι θα πρέπει να δημιουργηθεί ένα ολοκληρωμένο σχέδιο που θα λαμβάνει υπόψιν τις συνολικές ανάγκες της πόλης, τις δυνατότητες, τις ευκαιρίες, τα αδύναμα στοιχεία καθώς και τις απειλές που μπορεί να αντιμετωπίσει.

Αναφορικά με την περιοχή μελέτης, των πρώην κεραμείων Αλλατίνη στη Θεσσαλονίκη, η αδυναμία απόκτησης ενός ολοκληρωμένου σχεδίου επανάχρησης και αποκατάστασης, έχει οδηγήσει την περιοχή σε μαρασμό. Στο παρελθόν έχουν γίνει κάποιες απόπειρες αποκατάστασης του χώρου, με αυτή του 2006 να αποτυγχάνει, λόγω της μη ωρίμανσης του θεσμικού πλαισίου. Το 2022 μέσω της εκπόνησης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την περιοχή «Κεραμείων Αλλατίνη» προτείνεται η αναζωογόνηση της περιοχής, μέσω της πρότασης ενός ακραίου για τα ελληνικά δεδομένα σεναρίου, της δημιουργίας ψηλού κτηρίου 100 μέτρων.

Η προτεινόμενη ανάπλαση της περιοχής αποτελεί μία ολοκληρωμένη παρέμβαση με στόχο την επαναξιοποίηση του ακινήτου και την μετατροπή του σε έναν πολυλειτουργικό κόμβο, ενεργό και άρρηκτα συνδεδεμένο με την καθημερινότητα των κατοίκων της γύρω περιοχής. Η βασική φιλοσοφία της πρότασης επικεντρώνεται σε τρεις σημαντικούς πυλώνες - άξονες που αφορούν ο πρώτος την επανάχρηση και αποκατάσταση των ιστορικών κτηρίων της παλιάς βιομηχανίας, ο δεύτερος αφορά την ανάπτυξη ενός σύγχρονου συγκροτήματος καινοτομίας, τεχνολογίας και επιχειρηματικότητας και ο τρίτος αφορά τη μετατροπή της υπόλοιπης έκτασης της περιοχής μελέτης, σε ένα πάρκο υψηλής αισθητικής και λειτουργικότητας. Ακόμη, η πρόταση ακολουθεί τις αρχές της βιωσιμότητας και στοχεύει στη δημιουργία ενεργειακών αποδοτικών κτηρίων συμβάλλοντας στην αειφόρο ανάπτυξη της περιοχής.

Οι νέες χρήσεις που προτείνονται βασίζονται στην ύπαρξη της Ζώνης Καινοτομίας Θεσσαλονίκης, που εντοπίζεται στην ανατολική Θεσσαλονίκη, στην περιοχή της Θέρμης. Στοχεύετε η εναρμόνιση των χρήσεων της Ζώνης Καινοτομίας με την περιοχή επέμβασης και η δικτύωσή τους, ώστε να μετατραπεί σε ένα πολυδυναμικό και πολυλειτουργικό χώρο με έμφαση στο πράσινο και στην πλαισίωση του με μικτές χρήσεις πολιτιστικού, τεχνολογικού, δημιουργικού, ψυχαγωγικού, αθλητικού και εκπαιδευτικού χαρακτήρα.

Η παρέμβαση δεν στοχεύει στην πλήρη μεταμόρφωση του χώρου, αλλά στην διατήρηση και ανάδειξη του ιστορικού παρελθόντος του εργοστασίου. Γι' αυτό τα νέα κτήρια παρόλο

που είναι ογκώδη, δεν παρουσιάζουν πολλούς ορόφους έτσι ώστε να βρίσκονται σε εναρμόνιση με τα υφιστάμενα και να μην υπερβαίνουν, οπτικά τουλάχιστον, το μεγάλο συγκρότημα της παλιάς βιομηχανίας.

Το όραμα για την αναμόρφωση της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη αφορά τη μετατροπή της σε ένα βιώσιμο πολυλειτουργικό και πράσινο κέντρο, όπου η διατήρηση της βιομηχανικής κληρονομιάς θα συνυπάρχει με την επιχειρηματικότητα, τη δημιουργία και την καινοτομία. Παράλληλα, θα ενσωματώσει χώρους πρασίνου και αναψυχής, συμβάλλοντας στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και της συνολικής εικόνας της πόλης. Η προσέγγιση αυτή. Σύμφωνα με τη θεωρία της Gospodini (2005), η πρόταση ευθυγραμμίζεται με τις τάσεις που διαμορφώνουν τη σύγχρονη μεταβιομηχανική πόλη. Σύμφωνα με τις σύγχρονες θεωρίες, οι πόλεις χαρακτηρίζονται από 2 βασικά μοντέλα ανάπτυξης, τα «σημαντικά επίκεντρα» και τη «διάχυτη αστικότητα». Τα πρώτα περιλαμβάνουν χώρους που λειτουργούν ως πυρήνες επιχειρηματικής, πολιτιστικής και ψυχαγωγικής δραστηριότητας, ενώ η δεύτερη αφορά διάσπαρτες οικιστικής ανάπτυξης στα περιφερειακά αστικά κέντρα. Η αναγέννηση της βιομηχανίας εντάσσεται στο πρώτο μοντέλο, αφού επιδιώκει να λειτουργήσει ως ένας ζωντανός κόμβος οικονομικής και πολιτιστικής δραστηριότητας. Όμως, οι μεγάλες αστικές αναπλάσεις μπορούν να προκαλέσουν κοινωνικές ανισότητες, όπως ο εξευγενισμός που συχνά οδηγεί στην εκτόπιση των χαμηλότερων εισοδηματικών ομάδων. Για να αποφευχθεί αυτό, ο σχεδιασμός της αναμόρφωσης θα πρέπει να στοχεύει στη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής και στη δημιουργία ενός προσβάσιμου χώρου για όλους. Έτσι, η ανάπλαση των κεραμείων Αλλατίνη μπορεί να βοηθήσει στην καλύτερη σύνδεση της πόλης, αποτρέποντας τον κατακερματισμό, προωθώντας μια πιο ισορροπημένη και βιώσιμη ανάπτυξη (Gospodini, 2006).

Η παραπάνω ανάπλαση επιφέρει θετικά αποτελέσματα στην κοινωνία, στην οικονομία, καθώς και στο περιβάλλον. Αρχικά, αναφορικά με τα κοινωνικά οφέλη ενισχύεται η ποιότητα ζωής των κατοίκων μέσω της δημιουργίας πράσινων και δημόσιων χώρων, βελτιώνεται η ασφάλεια και η προσβασιμότητα στην περιοχή, αποτρέποντας την υποβάθμιση του χώρου και δημιουργούνται νέες δυνατότητες απασχόλησης μέσω της ανάπτυξης καινοτόμων και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Επίσης, διατηρείται η ιστορική ταυτότητα του τόπου και αναδεικνύεται η βιομηχανική κληρονομιά και αναπτύσσονται πολιτιστικές και εκπαιδευτικές υποδομές που στοχεύουν να προάγουν τη γνώση και την κοινωνική αλληλεπίδραση. Στη συνέχεια, αναφορικά με τα οικονομικά οφέλη προσελκύονται νέες επενδύσεις από τον ιδιωτικό και τον δημόσιο τομέα, με στόχο την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας, αυξάνονται οι αξίες των ακινήτων λόγω της βελτίωσης της περιοχής και των υποδομών της και δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας στους τομείς της κατασκευής του εμπορίου, των υπηρεσιών και της τεχνολογίας. Επίσης, τονώνεται ο τουρισμός μέσω της ανάδειξης της περιοχής ως προορισμός πολιτιστικού και ψυχαγωγικού ενδιαφέροντος. Τέλος, τα περιβαλλοντικά οφέλη απευθύνονται στη

βελτιωμένη ατμόσφαιρα και ποιότητα του αέρα μέσω της αύξησης της φύτευσης και της μείωσης της ρύπανσης, στη μειωμένη άναρχη δόμηση μέσω της αξιοποίησης υφιστάμενων δομών αντί της επέκτασης των πόλεων και στην ανάπτυξη πράσινων χώρων και πάρκων, τα οποία βελτιώνουν το μικροκλίμα της περιοχής. Ακόμη, προωθούνται βιώσιμες κατασκευές και ενεργειακά αποδοτικά κτίρια με στόχο τον περιορισμό του ενεργειακού αποτυπώματος και μειώνεται η περιβαλλοντική ρύπανση αποκαθιστώντας και αξιοποιώντας τις εγκαταλελειμμένες βιομηχανικές εγκαταστάσεις.

Η ανάπλαση των πρώην κεραμείων Αλλατίνη ενισχύει την ανθεκτικότητα και την ευφυΐα της πόλης μέσα από ένα σύνολο πολεοδομικών, περιβαλλοντικών και τεχνολογικών παρεμβάσεων. Αρχικά οι άνθρωποι η δεκτικότητα της πόλης επιτυγχάνεται μέσω της αξιοποίησης των υφιστάμενων χώρων, αντί της αστικής εξάπλωσης για πιο συγκεκριμένα γίνεται επανάχρηση ενός εγκαταλελειμμένου χώρου, περιορίζοντας την άναρχη ανάπτυξη. Και την κατανάλωση φυσικών πόρων. Επίσης γίνεται προσαρμογή στις κλιματικές προκλήσεις, καθώς ενσωματώνονται πράσινες υποδομές, όπως πάρκα, φυτεμένες στέγες και άλλα, βελτιώνοντας τη θερμική άνεση μειώνοντας τη ρύπανση. Ακόμη, επιφέρει οικονομική σταθερότητα καθώς αναπτύσσονται σύγχρονες υποδομές για καινοτομία και επιχειρηματικότητα, προσελκύοντας επενδύσεις και ενισχύοντας τη διαφοροποίηση της τοπικής οικονομίας. Τέλος ενισχύεται η κοινωνική συνοχή, καθώς διατηρείται η ιστορική κληρονομιά σε συνδυασμό με νέες χρήσεις πολιτισμού, εκπαίδευσης κλπ., δημιουργώντας έναν ζωντανό και συμπεριληπτικό χορό για τους κατοίκους.

Από την άλλη μεριά, η ανάπλαση των πρώην κεραμείων Αλλατίνη ενισχύει την ευφυΐα της πόλης, καθώς ενσωματώνει ενεργειακά αποδοτικά κτίρια. Τα νέα κτίρια σχεδιάζονται με βιώσιμες πρακτικές, μειώνοντας το περιβαλλοντικό αποτύπωμα και προάγεται η χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Επίσης, προωθούνται βιώσιμες μεταφορές μέσω της ανάπτυξης πεζοδρόμων ποδηλατοδρόμων και δικτύων συγκοινωνίας, βελτιώνοντας την προσβασιμότητα και μειώνοντας την κυκλοφοριακή συμφόρηση. Ακόμα, επιτυγχάνεται η διασύνδεση με κέντρα καινοτομίας, καθώς η περιοχή μελέτης συνδέεται με τη Ζώνη Καινοτομίας Θεσσαλονίκης, ενισχύοντας τη συνεργασία μεταξύ πανεπιστημίων, ερευνητικών κέντρων και επιχειρήσεων. Τέλος, μέσω των ψηφιακών υποδομών και της έξυπνης διαχείρισης, δηλαδή μέσω της αξιοποίησης αισθητήρων για περιβαλλοντική παρακολούθηση και την έξυπνη διαχείριση ενέργειας, συμβάλλουν στην αποτελεσματικότερη λειτουργία της πόλης.

Παράλληλα, η πρόταση ανάπλασης είναι «πράσινη» και «ευφυής», καθώς υποστηρίζει το Green Deal (2019) της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την κλιματική αλλαγή και την επιχειρηματικότητα των νέων μέσω του κτιρίου coworking spaces και incubator. Αρχικά, Το, European Green Deal 2019 αποτελεί τη στρατηγική της Ευρωπαϊκής Ένωσης για να αντιμετωπιστεί η κλιματική αλλαγή και να μεταβεί προς μια κλιματικά ουδέτερη οικονομία έως το 2050. Στην πρόταση ανάπλασης προτείνονται κτίρια με μηδενικές

εκπομπές άνθρακα, πράσινα ενεργειακά κτίρια, τα οποία σχεδιάζονται για να μειώνουν την κατανάλωση ενέργειας, να αξιοποιούν τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και να ενσωματώνουν καινοτόμες τεχνολογίες. Επίσης, είναι επιτακτική η ανακαίνιση των υπάρχοντων κτιρίων, με στόχο τη δημιουργία ενεργειακών αποδοτικών κτιρίων μέσω της χρήσης βιώσιμων υλικών. Η ανάπλαση εναρμονίζεται με την στρατηγική της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς προωθείται ο βιοκλιματικός σχεδιασμός, η χρήση φιλικών προς το περιβάλλον υλικών και η εφαρμογή τεχνολογιών εξοικονόμησης ενέργειας, συνεισφέροντας έτσι στην επίτευξη του στόχου της Ευρωπαϊκής Ένωσης για έναν πιο βιώσιμο αστικό ιστό.

Από την άλλη, η δημιουργία χώρων συνεργασίας και επιχειρηματικών θερμοκοιτίδων ενισχύουν την καινοτομία και την επιχειρηματικότητα των νέων. Οι χώροι προσφέρουν ένα δυναμικό περιβάλλον όπου νεοφυείς επιχειρήσεις, ελεύθεροι επαγγελματίες κλπ. μπορούν να αναπτύξουν τις ιδέες τους, να δικτυωθούν και να έχουν πρόσβαση σε σύγχρονες υποδομές. Η πρόταση αυτή προωθεί τόσο την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής όσο και τη δημιουργία ενός βιώσιμου οικοσυστήματος νεοφυούς επιχειρηματικότητας, συμβάλλοντας στην προσέλκυση ταλέντων και στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της τοπικής οικονομίας (A. Gospodini, 2025).

Συνοψίζοντας των παραπάνω, η ανάπλαση των πρώην και να μην Αλλατίνη στη Θεσσαλονίκη αποτελεί ένα παράδειγμα ολοκληρωμένης αστικής παρέμβασης που συνδυάζει τη διατήρηση της βιομηχανικής κληρονομιάς με τη σύγχρονη ανάπτυξη μέσα από βιώσιμες πρακτικές, τεχνολογική καινοτομία και ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής. Συμβάλλει στην δεκτικότητα και την ευφυΐα της πόλης, αναδεικνύοντας νέες δυνατότητες για το μέλλον του αστικού χώρου.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ξενόγλωση

- A. Gospodini. (2025, February 14). BUILDING ‘NEW PLACES’ OF CREATIVE ECONOMIES; RENEWAL & RE-USE OF ABANDONED BUILDINGS AS COWORKING PLACES IN ATHENS’ CENTRAL DISTRICTS’. *Presented as Keynote Speech at the 2nd Open-Air Cities International Conference, ‘Local & Regional Sustainable Development & Urban Reconstruction.’*
- Aguilar Civera I. (1990). *El orden industrial en la ciudad : Valencia en la segunda mitad del siglo XIX.*
- Ahmad N., Zhu Y., Ibrahim M., Waqas M., & Waheed A. (2018). Development of a standard brownfield definition, guidelines, and evaluation index system for brownfield redevelopment in developing countries: The case of Pakistan. *Sustainability*, 10(12).
- Ahmad N., Zhu Y., Shao J., & Lin H. (2020). Stakeholders’ perspective on strategies to promote contaminated site remediation and brownfield redevelopment in developing countries: empirical evidence from Pakistan. *Environmental Science and Pollution Research*, 27, 14614–14633.
- Alanen, A., & Melnick, R. (2000). *Preserving Cultural Landscapes in America*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press.
- Bergeron L. (1996). *Le patrimoine industriel un nouveau territoire.*
- Borsi F. (1975). Le paysage de l’industrie. . *Bruxelles: Archives d’ Architecture Moderne.*
- Canevaro, E., Ingaramo, R., Lami, I. M., Morena, M., Robiglio, M., Saponaro, S., & Sezenna, E. (2019). Strategies for the Sustainable Reindustrialization of Brownfields. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 296(1), 012010. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/296/1/012010>
- Carr E. (2003). Cultural Landscapes: Theory, Management, Design. *Graduate Seminar, Department of Landscape Architecture and Regional Planning. University of Massachusetts.*, 15(04).
- Castex J. (2008). *Architecture of Italy*. Greenwood Press.
- Colombino, A., & Vanolo, A. (2016). *European Planning Studies Turin and Lingotto: resilience, forgetting and the reinvention of place Turin and Lingotto: resilience, forgetting and the reinvention of place.* <https://doi.org/10.1080/09654313.2016.1254598>
- Deffner A. (n.d.). *The city marketing approach in the context of the creative city idea: the case studies of Westergasfabriek and “Creative Obidos” Georgia Lalou.*

- Glumac B., & Decovile A. (2020). Brownfield Redevelopment Challenges: A Luxembourg Example. *Journal of Urban Planning and Development*, 146.
- Gospodini A. (2004). Urban morphology and place identity in European cities: build heritage and innovative sign. *Journal of Urban Design*, 9(2), 225–248.
- Gospodini, A. (2006). Portraying, classifying and understanding the emerging landscapes in the post-industrial city. *Cities*, 23(5), 311–330. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2006.06.002>
- Gospodini, A., & Manika, S. (2020). Conceptualizing “Smart” and “Green” Public Open Spaces; Investigating Redesign Patterns for Greek Cities. *Civil Engineering and Architecture*, 8(3), 371–378. <https://doi.org/10.13189/CEA.2020.080322>
- Grimski D & Feber U. (2001). *Urban brownfields in Europe. Land Contamination and Reclamation* . 9(1), 143–148.
- Hammond E. B., Coulon F., Hallett S. H., Thomas R., Hardy D., Kingdon A., & Beriro D. J. (2021). A critical review of decision support systems for brownfield redevelopment. *Science of the Total Environment*, 785.
- Hou D., Al-Tabbaa A., & Luo J. (2014). Assessing effects of site characteristics on remediation secondary life cycle impact with a generalized framework. *J. Environ. Plan Manag.*, 57, 1083–1100.
- Hudson, K. (1964). *Industrial Archaeology. An Introduction*. London: Historical Association.; London: Historical association.
- Hudson K. (1979). *Word Industrial Archaeology*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Klopotowski, M., & Zagroba, M. (2017). *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science Post-industrial Objects and Buildings in the Structure of the Contemporary City*. 95, 52019. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/95/5/052019>
- Li X., Wu H., & Hou H. (2022). *Local community in brownfield redevelopment: the Alphington Paper Mill Project in Melbourne. A Research Agenda for Real Estate*.
- Loures L. (2006). *A Paisagem Industrial da Foz do Arade*.
- Loures L. (2008). *Industrial Heritage: the past in the future of the city*.
- Loures L., & Panagopoulos T. (2007). Recovering Derelict Industrial Landscapes in Portugal: Past Interventions and Future Perspectives. *Energy, Environment, Ecosystems & Sustainable Development*, 116–121.
- Michael Falser. (2001). *Global Strategy Studies Industrial Heritage Analysis World Heritage List and Tentative List*.

- Mitchell R. J., Richardson E.A., Shortt N. K., & Pearce J. R. (2015). Neighborhood environments and socioeconomic inequalities in mental well-being. *Am. J. Prev. Med.*, 49, 80–84.
- O'Donnell P. (2004). The Evolving Concept of Cultural Landscapes as Settings: From the Athens & Venice Charters to the 2004 Combined World Heritage Criteria. *Xia'an China: ICOMOS 15th General Assembly*.
- Oliver L, Ferber U, Grimski D, Millar K, & Nathanail C. (2005). The Scale and Nature of European Brownfields. *Proceedings CABERNET 2005 International Conference on Management Urban Land*, 238–244.
- Olmo, C. Maria., Comba, Michela., & Beraudo di Pralormo, Marcella. (2004). *Le metafore e il cantiere: Lingotto 1982-2003*. 1–205. <https://iris.polito.it/handle/11583/1393606>
- Paull, E. (2008). *THE ENVIRONMENTAL AND ECONOMIC IMPACTS OF BROWNFIELDS REDEVELOPMENT Purpose and Use of this Report*. www.nemw.org
- Ramezani, M. (2024). *A practical solutions framework in the brownfield regeneration process*. <https://tesidottorato.depositolegale.it/handle/20.500.14242/171675>
- Russell Th. (2014, September). Regeneration & redevelopment stories from around the world. *IGEM Gasholder Conference*.
- Sessa M., Russo A., & Sica F. (2022). *Opinion paper on green deal for the urban regeneration of industrial brownfield land in Europe*. *Land Use Policy*. 119.
- Smith D. (1974). *Amenity and Urban Planning*. London: Crosby, Lockwood Staples.
- Tandy, C. (1979). *Industria y paisaje*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local.; Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local.
- TICCIH. (2003). *The Nizhny Tagil Charter for the Industrial Heritage*.
- Valono A. (2015). *The image of the creative city, eight years later: Turin, urban branding and the economic crisis taboo*. 46, 1–7.

Ελληνόγλωσση

- Ανθοπούλου Θ. (2015). *Το χωράφι στην πόλη: Αστική γεωργία και αλληλέγγυα δίκτυα παραγωγών-καταναλωτών σε γειτονίες της Αθήνας*. Athens Social Atlas. <https://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CF%84%CE%BF-%CF%87%CF%89%CF%81%CE%AC%CF%86%CE%B9-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CF%80%CF%8C%CE%BB%CE%B7/>

- Απταλίδου Φ. (2018). *Η νέα πρόκληση: “Κτίρια σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας.”*
- Βαρελλά Ε. (2000). Προσεγγίζοντας την βιομηχανική Θεσσαλονίκη του χθες. Εικόνες από τη βιομηχανική Θεσσαλονίκη του χθες. (επιμ. Ε. Βαρέλλα). *Κέντρο Ιστορίας Της Θεσσαλονίκης*, 13–19.
- Βλαζάκη Α., & Γουλιανού Π. (2017). *Από τη Βιομηχανία στην Εγκατάλειψη και από την Εγκατάλειψη στην Αναζωογόνηση, σε Ευρώπη και Ελλάδα.*
- ΔΙΚΤΥΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ. (2022). *Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο στην Περιοχή «Κεραμείων Αλλατίνη» Δήμου Θεσσαλονίκης.*
- Εμμανουηλίδου Ο. (1997). Τεχνολογικό Πάρκο Λαυρίου, Μελέτες και έργα 1994 -97. *Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ, Ntua Press.*
- Κιούρκα, Α. Ε. (2014). *Οι αλευρόμυλοι ως μέρος της βιομηχανικής κληρονομιάς της Θεσσαλονίκης.* <https://ikee.lib.auth.gr/record/339304>
- Κολώνας Β. (1991). *Κοινότητες και αρχιτεκτονική στη Θεσσαλονίκη στα τέλη του 19ου αιώνα: η συμβολή των κοινοτήτων στη διαδικασία εκσυγχρονισμού της πόλης.*
- Λειβαδάρα Σ. (2023). *Σχεδίαση σε CAD και ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίου γραφείων Ζάννειου Ιδρύματος Παιδικής Προστασίας & Αγωγής με οικονομο-τεχνική μελέτη και χρονοδιάγραμμα απόσβεσης.*
- Παναγόπουλος Κ. (2003). Το Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου. Συνοπτική Έκθεση με την Ευκαιρία της Συμπλήρωσης Δεκαετίας από την Ίδρυσή του. *Ε.Μ.Π.*, 9.
- Παπαγεωργίου Μ., Κακανά Ζ., & Γοσποδίνη Α. (2020). Εγκαταλελειμμένα Κτίρια: ζητήματα διαχείρισης και αξιοποίησης με βάση το Πολεοδομικό Κέντρο Λαμίας ως μελέτη περίπτωσης. *ΤΟ ΒΗΜΑ ΤΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ*, 1Η(72).
- Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου Μελέτες και έργα 1994-97. (1997). *ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΕΣ ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΕΜΠ.*

Διαδικτυακοί τόποι

- About - Westergas. (n.d.). Retrieved January 20, 2025, from <https://westergas.nl/en/about/>
- About the Creative Europe programme - Culture and Creativity. (n.d.). Retrieved January 19, 2025, from <https://culture.ec.europa.eu/creative-europe/about-the-creative-europe-programme>
- Company History - Ceramics Allatini. (n.d.). Retrieved February 11, 2025, from <https://ceramics-allatini.gr/company-history/>

European Capitals of Culture - Culture and Creativity. (n.d.). Retrieved November 16, 2024, from <https://culture.ec.europa.eu/policies/culture-in-cities-and-regions/european-capitals-of-culture>

Gashouder - The Renovation '25 - Westergas. (n.d.-a). Retrieved January 20, 2025, from <https://westergas.nl/en/gashouder-the-renovation-25/>

Gashouder - The Renovation '25 - Westergas. (n.d.-b). Retrieved January 20, 2025, from <https://westergas.nl/en/gashouder-the-renovation-25/>

ICOMOS Mission - International Council on Monuments and Sites. (n.d.). Retrieved January 19, 2025, from <https://www.icomos.org/en/about-icomos/mission-and-vision/icomos-mission>

International Council on Monuments and Sites - International Council on Monuments and Sites. (n.d.). Retrieved January 19, 2025, from https://www.icomos.org/?option=com_content&view=article&id=64164:isc-on-industrial-heritage-call-for-membership&catid=645:member-area&lang=en

The Concept and History of Cultural Heritage | Cultural Heritage Studies. (n.d.). Retrieved December 4, 2024, from <https://culturalheritagestudies.ceu.edu/concept-and-history-cultural-heritage>

Thesstoday. (2017). *Βιομηχανική ανάπτυξη στη Θεσσαλονίκη το 1900.* <https://thesstoday.gr/%CE%B2%CE%B9%CE%BF%CE%BC%CE%B7%CF%87%CE%B1%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%AE-%CE%B1%CE%BD%CE%AC%CF%80%CF%84%CF%85%CE%BE%CE%B7-%CF%83%CF%84%CE%B7-%CE%B8%CE%B5%CF%83%CF%83%CE%B1%CE%BB%CE%BF%CE%BD%CE%AF%CE%BA/>

Ticcih | Διεθνής Επιτροπή για τη Διατήρηση της Βιομηχανικής Κληρονομιάς. (n.d.). Retrieved January 19, 2025, from <http://ticcih.gr/>

UNESCO World Heritage Centre. (n.d.). Retrieved January 18, 2025, from <https://whc.unesco.org/>

Westergasfabriek — Agile City. (n.d.). Retrieved January 20, 2025, from <https://agile-city.com/blog/cultural-regeneration/>

Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας. (n.d.).

Άνω πόλη | Δήμος Θεσσαλονίκης. (n.d.). Retrieved December 3, 2024, from <https://thessaloniki.gr/%CE%B8%CE%AD%CE%BB%CF%89-%CE%BD%CE%B1-%CE%B3%CE%BD%CF%89%CF%81%CE%AF%CF%83%CF%89-%CF%84%CE%B7%CE%BD->

<https://exostis.gr/%ce%b7-%cf%83%cf%85%ce%bd%ce%bf%ce%b9%ce%ba%ce%af%ce%b1-%cf%84%cf%89%ce%bd-%ce%b5%ce%be%ce%bf%cf%87%cf%8e%ce%bd-%cf%83%cf%84%ce%b7-%ce%b8%ce%b5%cf%83%cf%83%ce%b1%ce%bb%ce%bf%ce%bd%ce%af%ce%ba%ce%b7-a/>

Η συνοικία των Εξοχών στη Θεσσαλονίκη: Αριστοκρατία, πόργοι και καλή ζωή. (n.d.). Retrieved December 3, 2024, from <https://exostis.gr/%ce%b7-%cf%83%cf%85%ce%bd%ce%bf%ce%b9%ce%ba%ce%af%ce%b1-%cf%84%cf%89%ce%bd-%ce%b5%ce%be%ce%bf%cf%87%cf%8e%ce%bd-%cf%83%cf%84%ce%b7-%ce%b8%ce%b5%cf%83%cf%83%ce%b1%ce%bb%ce%bf%ce%bd%ce%af%ce%ba%ce%b7-a/>

Ιστορικό Κέντρο Θεσσαλονίκης - Visit Central Macedonia. (n.d.). Retrieved December 3, 2024, from <https://visit-centralmacedonia.gr/el/2-%CF%80%CE%BF%CF%85-%CE%BD%CE%B1-%CF%80%CE%B1%CF%84%CE%B5/55/1-%CE%B8%CE%B5%CF%83%CF%83%CE%B1%CE%BB%CE%BF%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%B7/6/%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%BF%CF%81%CE%B9%CE%BA%CE%BF-%CE%BA%CE%B5%CE%BD%CF%84%CF%81%CE%BF-%CE%B8%CE%B5%CF%83%CF%83%CE%B1%CE%BB%CE%BF%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%B7%CF%82>

KEPAMEIA ΑΛΛΑΤΙΝΙ | thessarchitecture. (n.d.). Retrieved February 11, 2025, from <https://thessarchitecture.wordpress.com/2020/11/17/%CE%BA%CE%B5%CF%81%CE%B1%CE%BC%CE%B5%CE%B9%CE%B1-%CE%B1%CE%BB%CE%BB%CE%B1%CF%84%CE%B9%CE%BD%CE%B9/>

ΚΕΡΑΜΟΠΟΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΙ (ΝΕΟΤΕΡΟ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ) | ΟΜΑΔΑ ΒΙ.Δ.Α. (n.d.). Retrieved February 11, 2025, from https://vidarchives.gr/reports/2021_01_73

Λαδάδικα - InThessaloniki. (n.d.). Retrieved December 3, 2024, from <https://inthessaloniki.com/el/%CF%86%CE%B1%CE%B3%CE%B7%CF%84%CF%8C/%CE%BB%CE%B1%CE%B4%CE%AC%CE%B4%CE%B9%CE%BA%CE%B1/>

Νοτιοανατολική Πύλη Θεσσαλονίκης. Διεθνής Ανοικτός Διαγωνισμός Μελετών. (2006).

Ξενάγηση στα 15 μνημεία Unesco της Θεσσαλονίκης. (n.d.). Retrieved December 3, 2024, from <https://www.voria.gr/article/xenagisi-sta-15-mnimeia-unesco-tis-thessalonikis>

Πανταζόπουλος Γ. (2023). Το Φιξ της Θεσσαλονίκης μεταμορφώνεται. LiFO. <https://www.lifo.gr/culture/design/fix-tis-thessalonikis-metamorfonetai>

- Πρώην «Ζυθοποιία Φιζ» στη Θεσσαλονίκη: Προς ανάπλαση οι εγκαταστάσεις της. (2024). Η Ναυτεμπορική. <https://www.naftemporiki.gr/business/1833782/proin-zythopoiia-fix-sti-thessaloniki-pros-anaplasti-oi-egkatastaseis-tis/>
- Τασούλα Α. (2019). *Θεσσαλονίκη: Η ιστορία του θρυλικού εργοστασίου ΦΙΞ*. Voria.Gr. <https://www.voria.gr/article/thessaloniki-i-istoria-tou-thrilikou-ergostasiou-fix>
- Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου. (n.d.-a). Retrieved November 23, 2024, from <https://www.ltcp.ntua.gr/>
- Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου. (n.d.-b). Retrieved January 20, 2025, from <https://www.ltcp.ntua.gr/>
- ΤΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΝΗΜΕΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΘΕΣΙΩΝ-ICOMOS. (n.d.).
- Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού | Μνημεία. (n.d.). Retrieved January 19, 2025, from <http://odysseus.culture.gr/h/2/gh220.jsp?era=4&group=15>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1



Η περιμετρική περίφραξη με σύρματα στην οδό Αλλατίνη



Η περιμετρική περίφραξη με σύρματα στην οδό Αλλατίνη



Η περιμετρική περίφραξη με ένα τοίχο από κεραμίδια με συρματοπλέγμα στις οδούς
Οιδίποδος (αριστερά) και Καθ. Ευρυγένους (δεξιά)



Η περιμετρική περίφραξη με ένα τοίχο από κεραμίδια με συρματοπλέγμα στις οδούς
Οιδίποδος (αριστερά) και Καθ. Ευρυγένους (δεξιά)



Η κεντρική είσοδος της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



Η κεντρική είσοδος της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



Η δεύτερη είσοδος της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



Η δυτική όψη της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



Η βόρειο - δυτική όψη της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



Η ανατολική όψη της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



Η ανατολική όψη της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



Η νότια όψη της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



Η βόρεια όψη της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



Τα σημάδια εγκατάλειψης στα κελύφη της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



Τα σημάδια εγκατάλειψης και βανδαλισμού στα κελύφη της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



Τα προϊόντα κεραμικών που εντοπίζονται στον περιβάλλοντα χώρο της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



Τα προϊόντα κεραμικών που εντοπίζονται στον περιβάλλοντα χώρο της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



Τα αστικά απόβλητα στην πρώην βιομηχανία Αλλατίνη



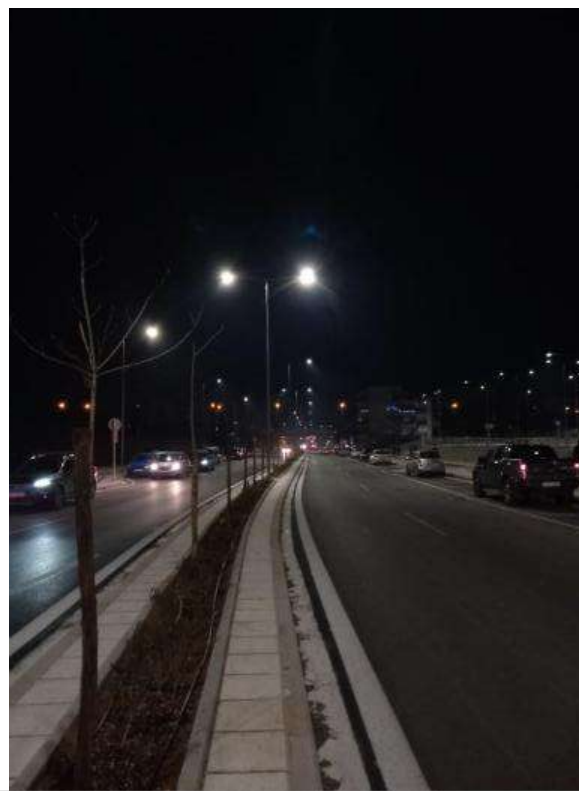
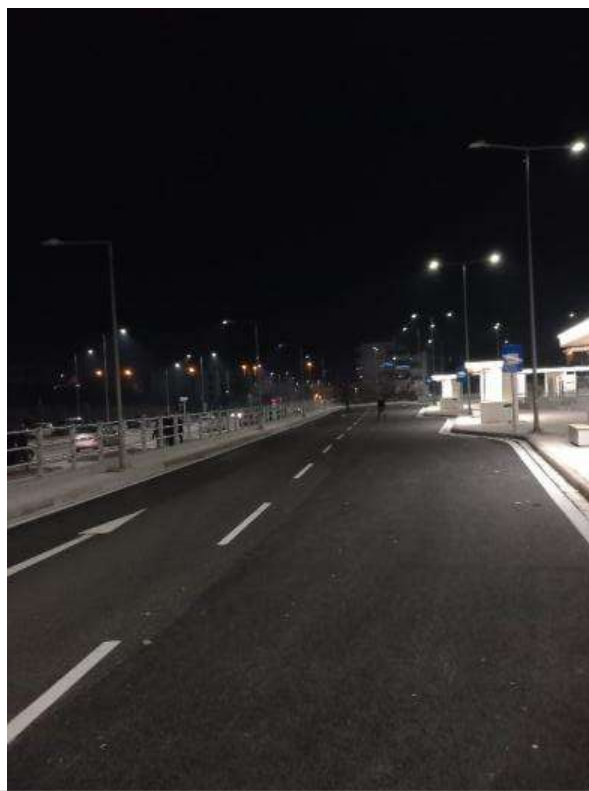
Η αδιαμόρφωτη περιοχή της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



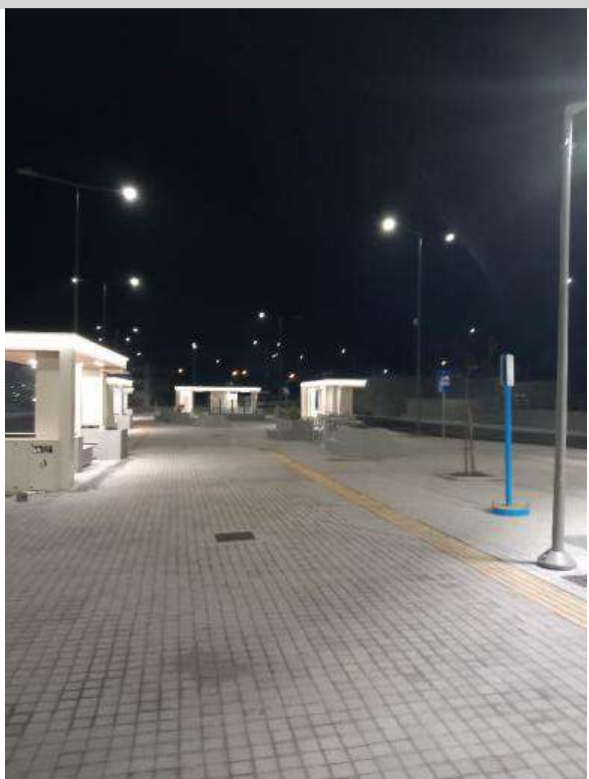
Η αδιαμόρφωτη περιοχή της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη

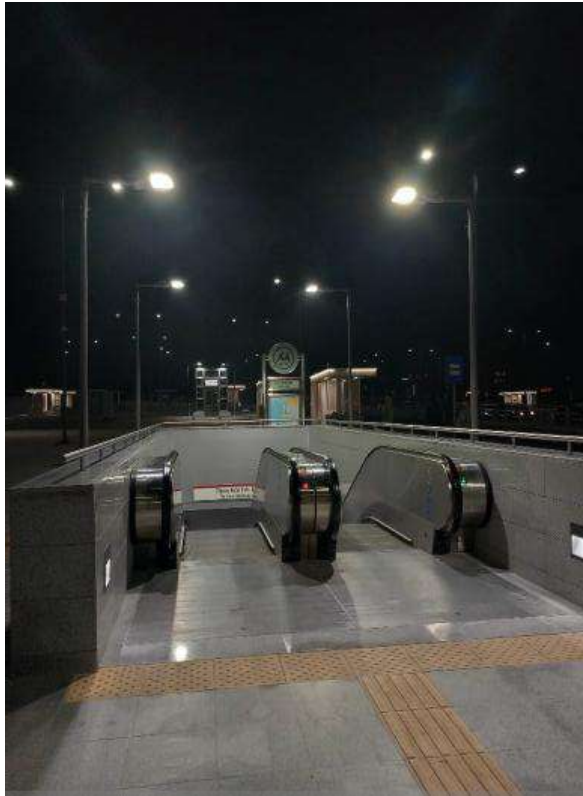


Η αδιαμόρφωτη περιοχή της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



Η διάνοιξη της οδού Ψελλού που εντοπίζεται βόρεια της περιοχής μελέτης





Ο Τερματικός Σταθμός Νέας Ελβετίας



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2



Τα προϊόντα κεραμικών που εντοπίζονται στον περιβάλλοντα χώρο της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



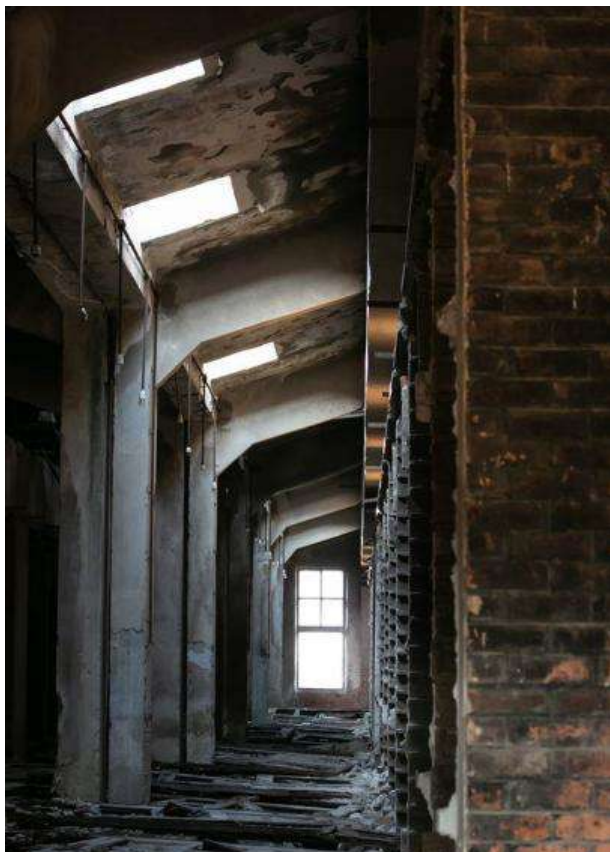
Τα προϊόντα κεραμικών που εντοπίζονται στον περιβάλλοντα χώρο της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



Αεροφωτογραφία από τον περιβάλλοντα χώρο της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη



Τα εσωτερικό της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη

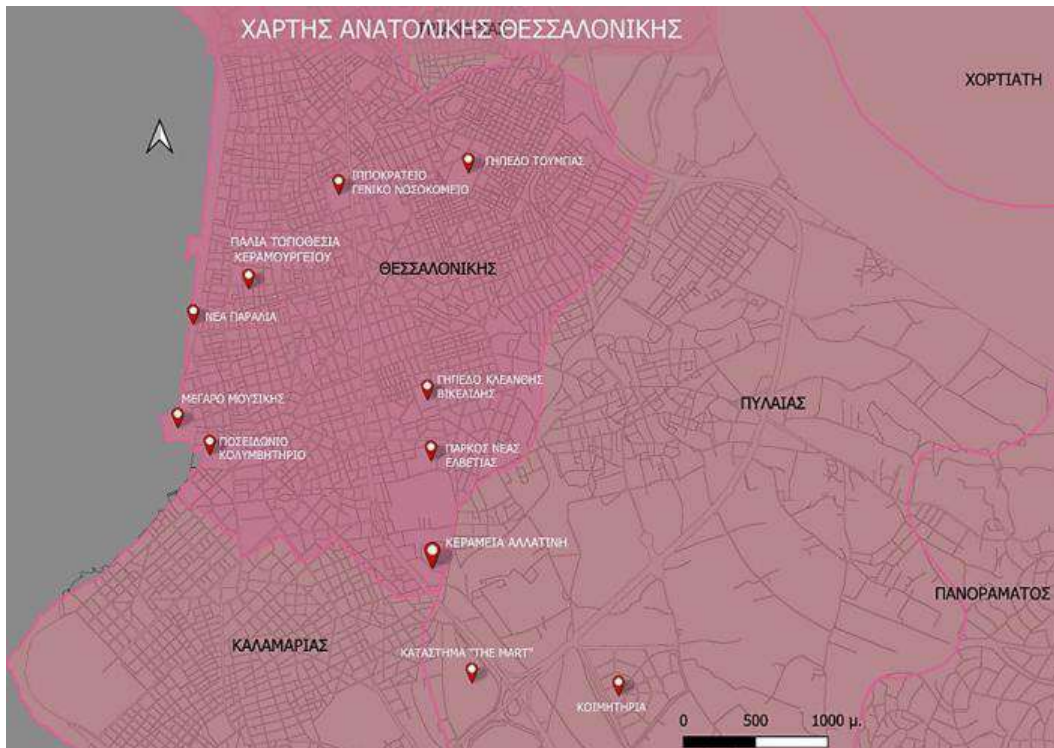


Τα εσωτερικό της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη και ένα από τα μηχανήματά της

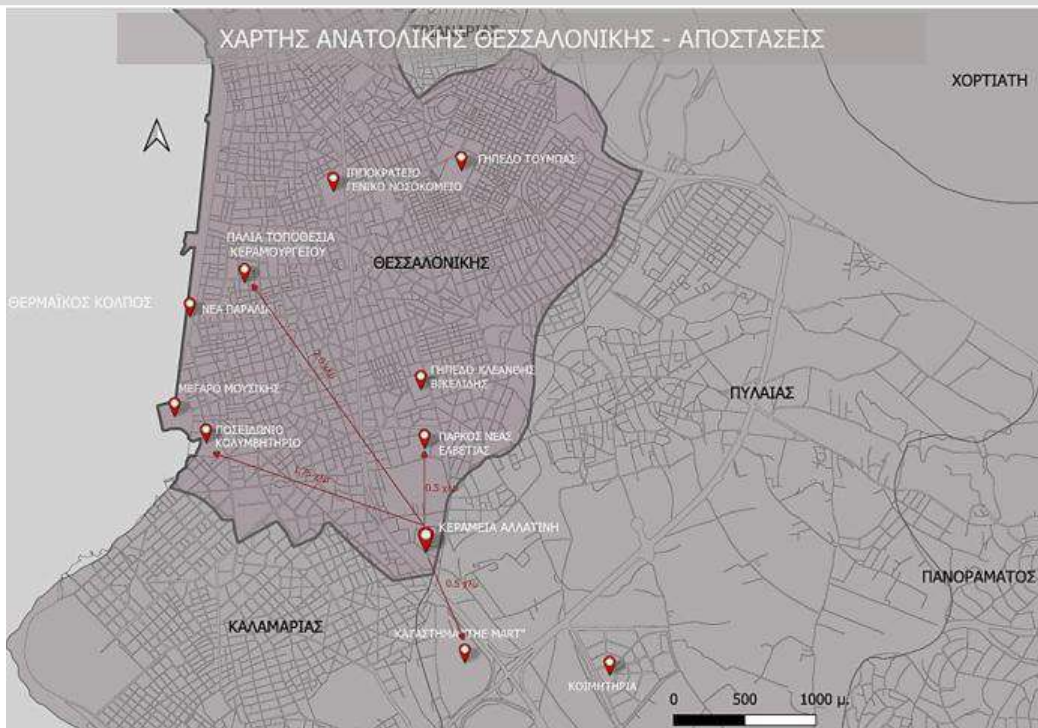


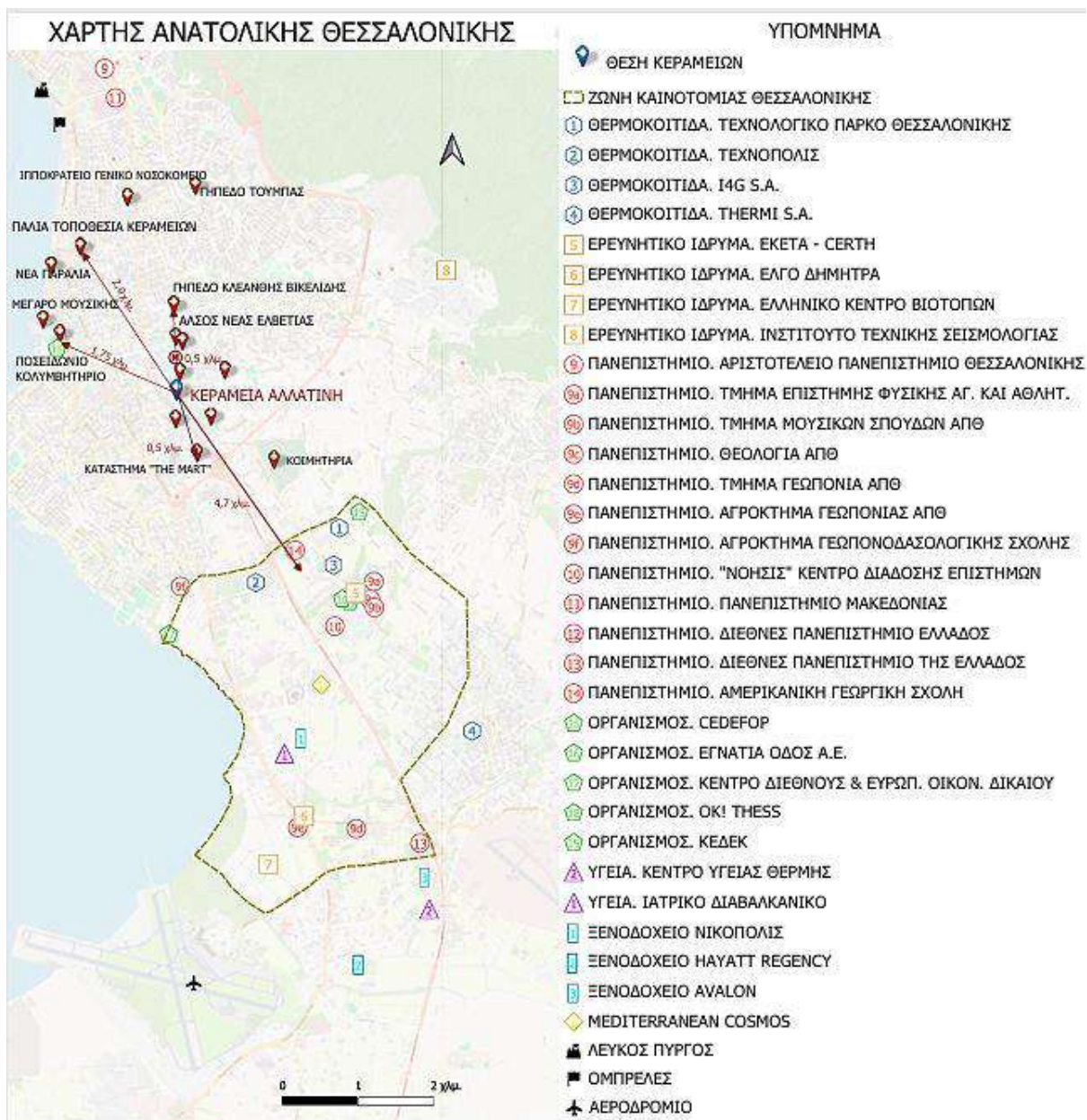
Κάποια από τα διασωθέντα μηχανήματα και εξοπλισμοί της πρώην βιομηχανίας Αλλατίνη

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

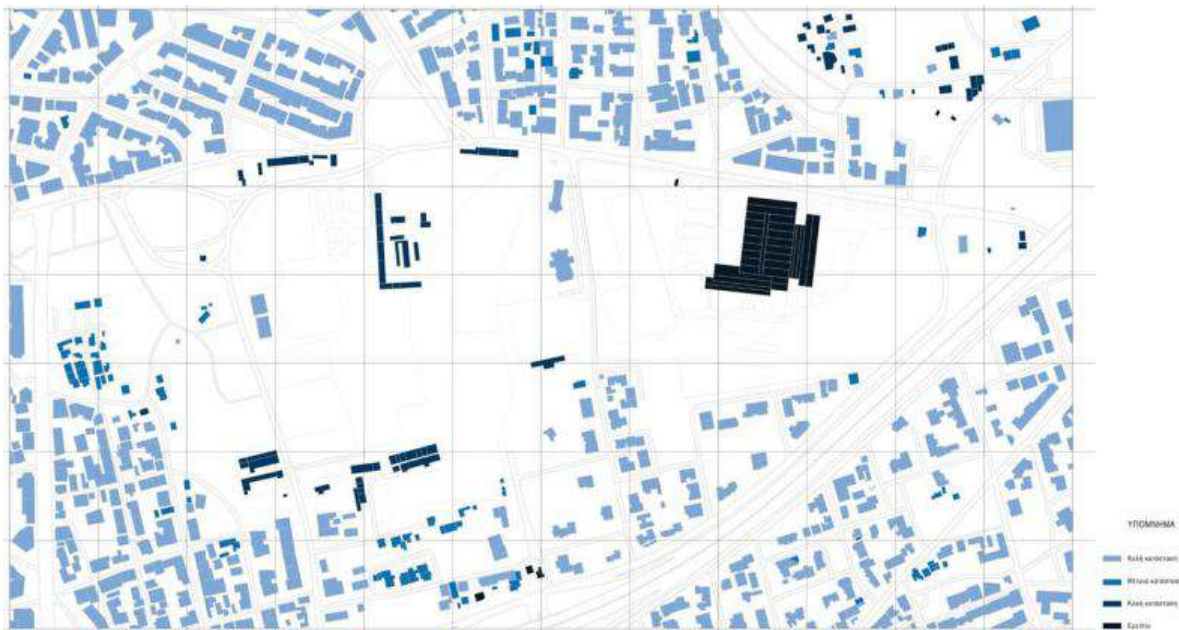


Τοπόσημα της ανατολικής Θεσσαλονίκης και απόσταση από τα πρώην κεραμεία Αλλατίνη





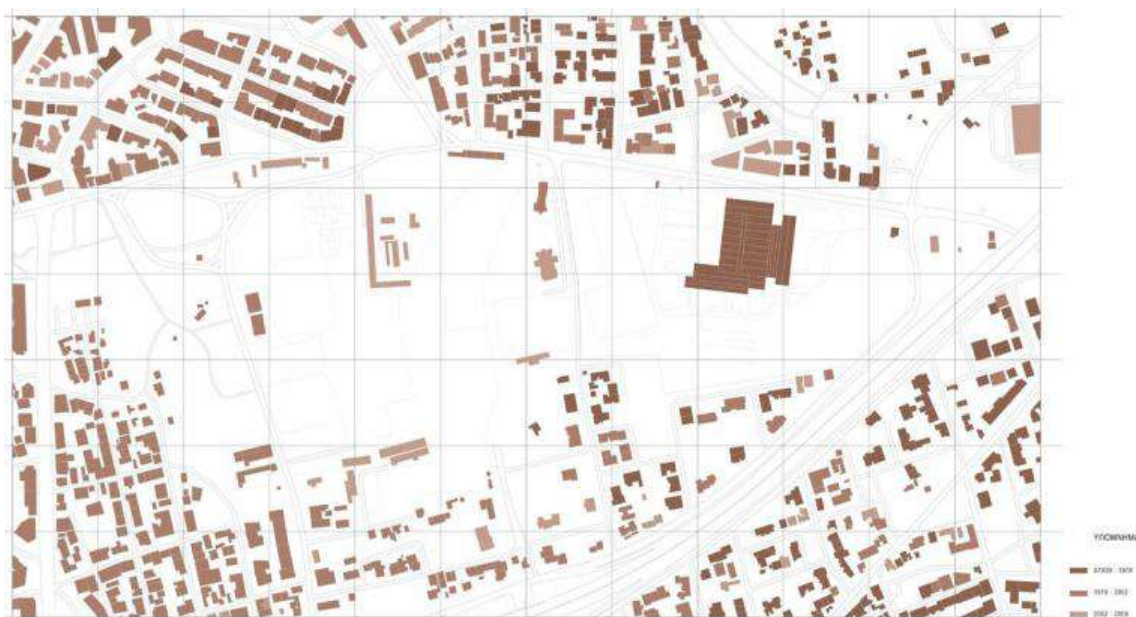
Τοπόσημα της ανατολικής Θεσσαλονίκης, η Ζώνη Καινοτομίας Θεσσαλονίκης και απόσταση από τα πρώην κεραμεία Αλλατίνη



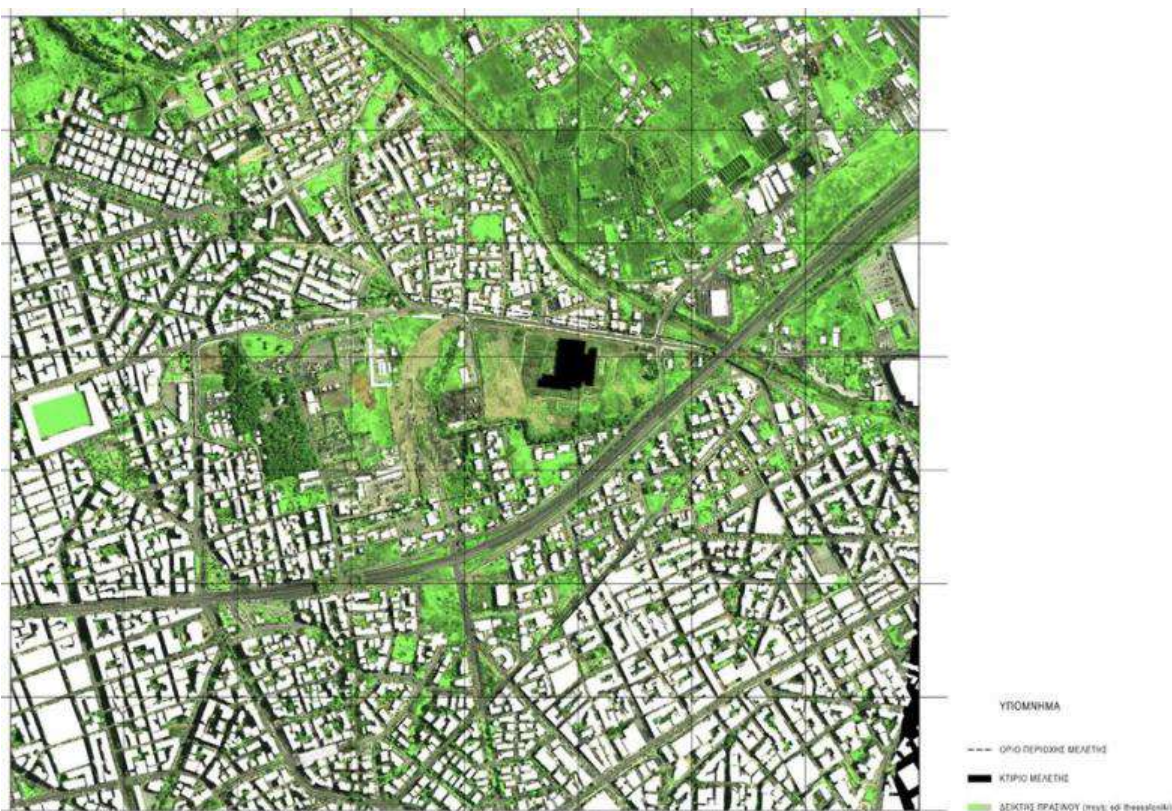
Διάγραμμα υλικής κατάστασης κτηρίων



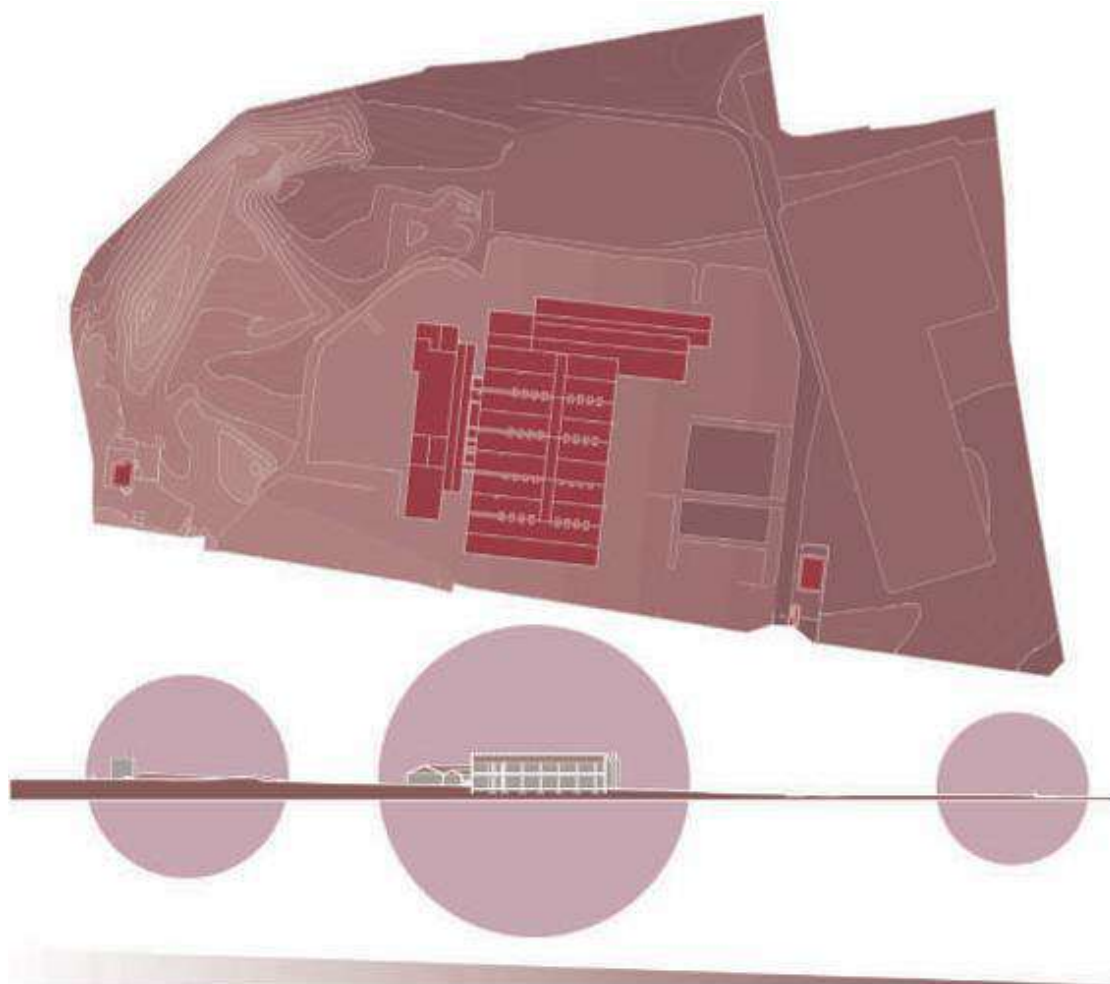
Διάγραμμα ύψους κτηρίων



Διάγραμμα παλαιότητας κτηρίων



Διάγραμμα δείκτη πρασίνου



Τοπογραφικό Διάγραμμα / Ανάγλυφο Εδάφους

