

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Στα πλαίσια της παρούσας διπλωματικής εργασίας, θα ήθελα να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες στην επιβλέπουσα καθηγήτριά μου κ. Άσπα Γοσποδίνη, που μου έδωσε την ευκαιρία να ασχοληθώ με το ενδιαφέρον θέμα της Αστικής Αναγέννησης, καθώς επίσης και για τις εύστοχες υποδείξεις και την πολύτιμη βοήθεια και καθοδήγησή της, ώστε να αναπτύξω το θέμα κατά το δοκούν.

Θα ήθελα ακόμη να εκφράσω ένα μεγάλο ευχαριστώ σε όλους τους ανθρώπους που με στήριξαν κατά την προσπάθειά μου για την εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας και την ηθική αλλά και έμπρακτη υποστήριξή τους όλο αυτό το διάστημα.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Τις τελευταίες δεκαετίες, η παρακμή της βιομηχανικής δραστηριότητας έχει διαφοροποιήσει το αστικό τοπίο φέρνοντας τις πόλεις μπροστά σε μια νέα πραγματικότητα, στην οποία καλούνται να προσαρμοστούν. Το γεγονός αυτό, έφερε τις πόλεις αντιμέτωπες με νέες προκλήσεις οικονομικού, πολεοδομικού, κοινωνικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα.

Η παρούσα διπλωματική εργασία μελετά την ιστορία, την εξέλιξη και τη σημερινή κατάσταση της περιοχής Βαλαωρίτου στη Θεσσαλονίκη, μιας σημαντικής εμπορικής και βιομηχανικής περιοχής του 19ου αιώνα, η οποία αφού αντιμετώπισε τη μεγάλη βιομηχανική παρακμή, έχει αναδείξει νέα χαρακτηριστικά. Επιχειρεί μέσα από την πολεοδομική διάγνωση και τη διατύπωση προτάσεων, μια σειρά παρεμβάσεων εντεταγμένων σε μια συνολικότερη λογική αντιμετώπισης των φαινομένων υποβάθμισής της, για την αναγέννηση και ανάδειξη του ιστορικού και εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης. Αναπτύσσεται ένα σύνολο στόχων και κατευθύνσεων και υιοθετείται μια συνολική προσέγγιση που περιλαμβάνει τον προγραμματισμό για την ταυτότητα της περιοχής, τον έλεγχο των χρήσεων γης, την αναβάθμιση του δημόσιου χώρου και την εξασφάλιση πρασίνου, προκειμένου η εικόνα και η λειτουργικότητα της περιοχής να βελτιωθούν, προς όφελος των χρηστών της αλλά και της τοπικής οικονομίας.

Λέξεις Κλειδιά: Αστική αναγέννηση, στρατηγικές αστικού σχεδιασμού, βιώσιμη ανάπτυξη, αστική ανάπλαση, οδός Βαλαωρίτου.

ABSTRACT

In recent decades, the decline of industrial activity has diversified the urban landscape bringing cities confronted with a new reality, they are required to adapt. This brought the cities faced with new challenges of economic, urban, social and environmental nature.

This diploma thesis studies the history, the development and current situation of Thessaloniki's Valaoritou area, a major commercial and industrial area of the 19th century, which after faced the vast industrial decline, has emerged new characteristics. Attempts through urban diagnosis and formulating suggestions, a series of interventions embedded within a more comprehensive approach when dealing with phenomena of degradation, for regeneration and enhancement of the historical and commercial centre of Thessaloniki. Develops a set of objectives and guidelines and adopts a comprehensive approach that includes planning for the identity of the area, land-use control, upgrading of public space and ensure green, in order for the image and the functionality of the area to be improved for the benefit of its users but also the local economy.

Key words: Urban regeneration, urban planning strategies, sustainable development, urban renovation, Valaoritou street.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	2
ABSTRACT.....	3
ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ.....	9
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	11
1. ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ.....	17
1.1 Ο ΟΡΟΣ ‘ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ’.....	17
1.2 ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ.....	18
1.3 Η ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΩΣ ΣΥΝΙΣΤΩΣΑ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ.....	21
2. Η ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ ΣΤΙΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΠΟΛΕΙΣ.....	25
2.1 ΟΙ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ.....	25
2.2 ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ.....	26
2.2.1 ΚΟΡ VAN ZUID-ROTTERDAM.....	27
2.2.2 ΡΟΥΒΑΙΧ-LILLE.....	32
3. Ο ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ.....	37
3.1 ΤΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ: ΑΡΜΟΔΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ.....	37
3.2 ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ.....	38
3.2.1 ΠΛΑΚΑ-ΑΘΗΝΑ.....	39
3.2.2 ΛΑΔΑΔΙΚΑ-ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ.....	42
4. ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ.....	47
4.1 Η ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	47
4.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ.....	49
4.3 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΚΥΡΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ.....	55
4.3.1 ΥΛΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	55
4.3.2 ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	57
4.3.3 ΣΥΜΒΟΛΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	58
4.4 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ.....	60
4.4.1 ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ.....	60
4.4.2 ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ.....	64
4.5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ.....	70
4.5.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	70
4.5.2 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ.....	73
4.5.3 ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ.....	80
4.5.4 ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ.....	82
4.5.5 ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΑΙΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ.....	84
5. ΣΧΕΔΙΑ ΚΑΙ ΔΡΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ.....	86
5.1 ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.....	86
5.2 ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.....	88
5.3 ΠΙΛΟΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.....	89
5.4 «ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2012».....	92

6.	ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΩΝ - ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ....	95
6.1	ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΩΝ	96
6.2	ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	100
6.3	ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΧΡΗΣΤΩΝ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ	106
6.4	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΡΕΥΝΑ.....	111
7.	ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ ΜΕΣΩ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ, ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ..	116
7.1	ΣΤΟΧΟΙ.....	117
7.2	ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	118
7.2.1	ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΑΔΟΜΗΤΟΥ ΧΩΡΟΥ.....	119
7.2.2	ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΥΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	123
7.2.3	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ	124
7.2.4	ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ.....	126
7.3	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ.....	129
8.	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	137
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	141
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	151

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 1.1: Διαχρονική εξέλιξη των προγραμμάτων Αστικής Αναγέννησης.....	18
Σχήμα 1.2: Βασικά χαρακτηριστικά σύγχρονης αστικής πολιτικής («αναγέννησης») και συσχέτιση με τα χαρακτηριστικά των σύγχρονων αναπλάσεων	22
Σχήμα 2.1: Μεταλλαγές των αναπλάσεων στον ευρωπαϊκό χώρο κατά τη μεταπολεμική περίοδο.....	26

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 2.1: Η θέση της περιοχή Kop Van Zuid	27
Εικόνα 2.2: Το Kop Van Zuid	29
Εικόνα 2.3: Άποψη του Kop Van Zuid.....	31
Εικόνα 2.4: Η θέση της πόλης Roubaix.....	32
Εικόνα 2.5: Η πόλη Roubaix από ψηλά.....	34
Εικόνα 3.1: Η θέση της Πλάκας στο χάρτη	39
Εικόνα 3.2: Η Πλάκα, Χαρακτηριστικός πεζόδρομος στην Πλάκα	41
Εικόνα 3.3: Η θέση της περιοχής Λαδάδικα στο χάρτη	43
Εικόνα 3.4: Προσώψεις κτιρίων, Χρήσεις αναψυχής στα Λαδάδικα.....	44
Εικόνα 4.1: Η περιοχή μελέτης.....	48
Εικόνα 4.2: Οι κυριότερες πολεοδομικές επεμβάσεις μέχρι το τέλος του 19ου αιώνα. 50	
Εικόνα 4.3: Η Θεσσαλονίκη το 1917. Αποτύπωση του Συνεργείου Σχεδίου Πόλεως 1:2500 (Hébrard, Dreyfus 1923).....	52
Εικόνα 4.4: Σχέδιο Hébrard	52
Εικόνα 4.5: Σύγκριση του ιστορικού κέντρου πριν και μετά την πυρκαγιά του 1917 ..	53
Εικόνα 4.6: Μεταπολεμικό κτίριο στη συμβολή των οδών Ερμού και Συγγρού	54
Εικόνα 4.7: Ιστορικά κτίρια και πλατείες της περιοχής μελέτης.....	56
Εικόνα 4.8: Η στοά Μαλακοπής. Χαρακτηριστικό δείγμα εκλεκτικιστικής αρχιτεκτονικής.....	60
Εικόνα 4.9: Κτίριο με στοιχεία Art Déco	61
Εικόνα 4.10: Κτίριο που χρονολογείται πριν το 1917 επί της οδού Ολυμπίου Διαμαντή (Ανω Λαδάδικα.....	61
Εικόνα 4.11: Μεταπολεμικά κτίρια μοντέρνου κινήματος.....	62
Εικόνα 4.12: Στοές της περιοχής	63
Εικόνα 4.13: Κάγκελα και γύψινες λεπτομέρειες - ιδιαίτερης αισθητικής και ιστορικής αξίας.....	63
Εικόνα 4.14: Διατηρητέο κτίριο σε άσχημη κατάσταση στη συμβολή των οδών Φράγκων με Λ. Σοφού.....	64
Εικόνα 4.15: Διατηρητέο κτίριο σε άσχημη κατάσταση στην οδό Εδέσσης.....	65
Εικόνα 4.16: Διατηρητέο κτίριο - ερείπιο στη συμβολή των οδών Βηλαρά με Καθολικών	65
Εικόνα 4.17: Κτίριο προτεινόμενο για διατήρηση στην οδό Συγγρού	66
Εικόνα 4.18: Αποκατεστημένο Διατηρητέο κτίριο στην οδό Ερμού	66
Εικόνα 4.19: Σύγχρονο και ιστορικό κτίριο	69

Εικόνα 4.20: Πολυώροφο βιοτεχνικό κτίριο και Ιστορικά κτίρια χαμηλού ύψους «εγκλωβισμένα» ανάμεσα σε πολυώροφα βιοτεχνικά	80
Εικόνα 5.1: Πρόταση Πρότυπου Σχεδίου για την ανάπτυξη και αναβίωση του ιστορικού-εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης	90
Εικόνα 5.2: Πρόταση Πρότυπου Σχεδίου για την ανάπτυξη και αναβίωση του ιστορικού-εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης - τμήμα της περιοχής Βαλαωρίτου .	91

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1: Η θέση της περιοχής μελέτης στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης	48
Χάρτης 2: Κτίρια Διατηρητέα και προτεινόμενα για Διατήρηση.....	67
Χάρτης 3: Ρυμοτομικά διατάγματα της περιοχής μελέτης.....	71
Χάρτης 4: Οικοδομικά τετράγωνα όπου ισχύει το διάταγμα Περί Διατηρητέας Χρήσης (ΦΕΚ 1217/Δ/94 και ΦΕΚ 374/97)	72
Χάρτης 5: Η περιοχή «Παζαράκια», σε άμεση επαφή με την περιοχή μελέτης.....	74
Χάρτης 6: Εγκαταλελειμμένα κτίρια στην περιοχή μελέτης.....	76
Χάρτης 7: Χρήσεις γης ισογείων - υπάρχουσα κατάσταση.....	77
Χάρτης 8: Χρήσεις γης ορόφων - υπάρχουσα κατάσταση	79
Χάρτης 9: Αριθμός ορόφων κτιρίων περιοχής μελέτης.....	81
Χάρτης 10: Κατάσταση κτιρίων περιοχής μελέτης.....	83
Χάρτης 11: Τάσεις χωρικής ανάπτυξης της αναμυχής.....	114
Χάρτης 12: Προτεινόμενοι κοινόχρηστοι και ιδιωτικοί χώροι πρασίνου και οδικό δίκτυο.....	122
Χάρτης 13: Προτεινόμενες χρήσεις γης ισογείων	134
Χάρτης 14: Προτεινόμενες χρήσεις γης ορόφων.....	135
Χάρτης Π.1: ΦΕΚ 1217/Δ/1994: «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων ογδόντα επτά (87) κτιρίων στον ιστορικό τόπο «Λαδάδικα» της Θεσσαλονίκης και επιβολή ειδικού κανονισμού προστασίας-περιορισμών και χρήσεων»	152
Χάρτης Π.2: ΦΕΚ 273/2001: «Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης και κανονισμός λειτουργίας των αγορών «Βατικιώτη», «Βλάλη», «Μπεζεστένι» του ιστορικού εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης» - Αγορά «Βατικιώτη».....	153
Χάρτης Π.3: ΦΕΚ 273/2001: «Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης και κανονισμός λειτουργίας των αγορών «Βατικιώτη», «Βλάλη», «Μπεζεστένι» του ιστορικού εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης» - Αγορά «Βλάλη».....	154
Χάρτης Π.4: ΦΕΚ 273/2001: «Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης και κανονισμός λειτουργίας των αγορών «Βατικιώτη», «Βλάλη», «Μπεζεστένι» του ιστορικού εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης» - Αγορά «Μπεζεστένι».....	155
Χάρτης Π.5: Ν. 1561/1985 (ΦΕΚ 148/1985): «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και άλλες διατάξεις» - Πολεοδομική οργάνωση του κέντρου της πόλης	156
Χάρτης Π.6: ΦΕΚ 420/1993: Απόφαση «Έγκρισης του Γ.Π.Σ. του Δήμου Θεσσαλονίκης (Ν. Θεσσαλονίκης)» - Πολεοδομική οργάνωση	157

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 6.1: Ιεράρχηση παραγόντων που διαμόρφωσαν την τελική επιλογή χωροθέτησης των επιχειρήσεων	96
Διάγραμμα 6.2: Προηγούμενη χρήση καταστημάτων.....	97
Διάγραμμα 6.3: Άποψη επιχειρηματιών για την μετατροπή της περιοχής σε περιοχή αναψυχής.....	98
Διάγραμμα 6.4: Άποψη για το αν υπάρχουν προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης της περιοχής	99
Διάγραμμα 6.5: Ποιοι παράγοντες μπορούν να συμβάλλουν στην ανάπτυξη της περιοχής	99
Διάγραμμα 6.6: Συμβολή επιχειρησιακών προγραμμάτων στην αστική αναγέννηση της περιοχής	100
Διάγραμμα 6.7: Ιδιοκτησιακό καθεστώς	101
Διάγραμμα 6.8: Χρόνος απόκτησης της ιδιοκτησίας	101
Διάγραμμα 6.9: Λειτουργία ή μη επιχείρησης μέσα στην ιδιοκτησία.....	102
Διάγραμμα 6.10: Ικανοποιητική ή όχι τιμή ενοικίασης ακινήτων	103
Διάγραμμα 6.11: Άποψη για την εξέλιξη της περιοχής σε πόλο αναψυχής.....	104
Διάγραμμα 6.12: Αντιμετώπιση υλικών ζημιών από τη βραδινή κίνηση της περιοχής	104
Διάγραμμα 6.13: Άποψη για μετατροπή του χώρου σε κέντρο αναψυχής.....	105
Διάγραμμα 6.14: Ποια βοήθεια περιμένουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων από την πολιτεία	106
Διάγραμμα 6.15: Φύλο χρήστη.....	107
Διάγραμμα 6.16: Ηλικία χρήστη	107
Διάγραμμα 6.17: Απασχόληση χρηστών.....	108
Διάγραμμα 6.18: Μέσο μετακίνησης χρηστών προς την περιοχή.....	109
Διάγραμμα 6.19: Συχνότητα επίσκεψης στην περιοχή.....	109
Διάγραμμα 6.20: Ιεράρχηση παραγόντων για την επιλογή της περιοχής για τη βραδινή έξοδο	110
Διάγραμμα 6.21: Προτάσεις για χώρους που θα βελτιώναν την εικόνα της περιοχής	111

ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ

Γ.Ο.Κ	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
Γ.Π.Σ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Δ.Ε.Ε.Α.Π	Διεύθυνση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών
Δ.Ε.ΜΕ.ΚΑ.Β	Δημοτική Επιχείρηση Μελετών και Κατασκευών Βόλου
Δ.Ε.ΠΟ.Σ	Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.Κ.Μ	Διεύθυνση Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας
Δ.Τ	Δημοτικά Τέλη
Δ.Φ	Δημοτικός Φόρος
Ε.Α.Χ.Α	Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας
Ε.Ε	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΟΤ	Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
Ε.Π.Μ	Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη
Ε.Π.Ο	Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων
Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α	Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΕΤΠΑ	Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης
Ζ.Ε.Α	Ζώνη Ειδικής Ανάπλασης
Ζ.Ο.Ε	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
Κ.Π.Σ	Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης
Κ.Υ.Α	Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΜΜΜ	Μέσα Μαζικής Μεταφοράς
Ν.	Νόμος
Ν.Α	Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση
Ο.Π.Κ	Διεύθυνση Οικιστικής Πολιτικής και Κατοικίας
ΟΡΘΕ	Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης
ΟΡΣΑ	Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας
Ο.Τ.Α	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Π.Δ	Προεδρικό Διάταγμα
Π.Ε.Π	Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
Π.Ε.Χ.Π	Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων
Π.Ο.Α.Π.Δ	Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

Π.Π.Χ.Σ.Α.Α	Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
Π.Σ.Α	Πολεοδομικό Συγκρότημα Αθήνας
Π.Σ.Θ	Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης
Ρ.Σ	Ρυθμιστικό Σχέδιο
Ρ.Σ.Α	Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας
Ρ.Σ.ΘΕ	Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης
Σ.Δ	Συντελεστής Δόμησης
Σ.Ο.Α.Π	Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων
Σ.Π.Α	Συντονισμένο Πρόγραμμα Ανάπτυξης
Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων
ΤΑΠ	Τέλος Ακίνητης Περιουσίας
Τ.μ.	Τετραγωνικά μέτρα
Υ.Π.Ε.Κ.Α	Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής
Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε	Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
Φ.Ε.Κ	Φύλλο Εφημερίδας Κυβέρνησης
Χλμ.	Χιλιόμετρα
ΗΑ	Εκτάρια
J.E.S.S.I.C.A.	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
L.M.C.U	Lille Metropole Communauté Urbaine
UDFs	Urban Development Funds

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τα τελευταία χρόνια σε παγκόσμια κλίμακα θέματα οργάνωσης, αναδιαμόρφωσης, και σχεδιασμού των αστικών κέντρων απασχολούν την παγκόσμια βιβλιογραφία. Στη διερεύνηση για τη διαχείριση και το σχεδιασμό του χώρου αναδεικνύεται όλο και πιο έντονα ο ενισχυμένος ρόλος των πόλεων ως κοινωνικο-οικονομικών κέντρων που συγκεντρώνουν όλο και μεγαλύτερο ποσοστό του παγκόσμιου πληθυσμού.

Αναγνωρίζεται ότι **οι πόλεις είναι οι βασικές κινητήριες δυνάμεις της οικονομικής ανάπτυξης**, αλλά πρέπει συγχρόνως να αντιμετωπίσουν μερικές από τις σημαντικότερες προκλήσεις που έχουν σχέση με τομείς όπως, ο κοινωνικός (αποκλεισμός ειδικών κατηγοριών, κοινωνικές ανισότητες, δημογραφικές αλλαγές, στέγαση, φτώχεια, κ.ά.), ο οικονομικός (ανεργία, χαμηλό επίπεδο εκπαίδευσης και εξειδίκευσης), ο περιβαλλοντικός (φαινόμενο του θερμοκηπίου, εκπομπές αερίων, μόλυνση, απαξιωμένες – εγκαταλελειμμένες περιοχές, μεταφορές, επάρκεια ενέργειας) και ο πολυπολιτισμικός παράγοντας.

Διαφαίνεται λοιπόν η αναγκαιότητα για ολοκληρωμένο στρατηγικό σχεδιασμό του αστικού χώρου, με έμφαση στην ανάδειξη της ταυτότητας των πόλεων και στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητάς τους.

Η ανάγκη διερεύνησης και προώθησης **ολοκληρωμένων αστικών παρεμβάσεων** γίνεται επιτακτική, με δεδομένη τόσο τη συγκυρία της κρίσης, που εκδηλώνεται έντονα στα μεγάλα αστικά κέντρα, όσο και μια σειρά από πολιτικές και πρακτικές των τελευταίων δεκαετιών, που οδήγησαν σε πολεοδομική και περιβαλλοντική υποβάθμιση μεγάλων τμημάτων της πόλης.

Οι ολοκληρωμένες αστικές παρεμβάσεις καλούνται να αντιμετωπίσουν τα σύνθετα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι σημερινές πόλεις, προωθώντας έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό, ο οποίος συνδέει τον αστικό χώρο με τις τρεις όψεις της βιώσιμης ανάπτυξης, κοινωνία-οικονομία-περιβάλλον, και αναπτύσσεται σε διαφορετικές χρονικές φάσεις και κλίμακες, με την οριζόντια συνεργασία διαφόρων φορέων και νέες δομές διακυβέρνησης.

Συγκεκριμένα, ο Χάρτης της Λειψίας περιλαμβάνει πλαίσιο κατευθυντήριων αρχών για τη **βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων** και των αστικοποιούμενων περιοχών και συνοψίζεται ως εξής:¹

¹ βλ. Ευρωπαϊκή Επιτροπή, http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/themes/urban/leipzig

- Προώθηση προσεγγίσεων πολιτικής «ολοκληρωμένης αστικής ανάπτυξης»
- Δημιουργία και εξασφάλιση δημόσιων χώρων υψηλής ποιότητας
- Εκσυγχρονισμός δικτύων υποδομής και αύξηση της ενεργειακής απόδοσης
- Εισαγωγή προορατικής πολιτικής καινοτομίας και εκπαίδευσης
- Απόδοση της δέουσας σημασίας στις αποστερημένες περιοχές των πόλεων

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο αναδεικνύεται έντονα η ανάγκη ανάπτυξης στρατηγικών, ειδικά για τα κέντρα των πόλεων, τα οποία κυρίως λόγω της ιστορικότητάς τους σε επίπεδο κτιριακού αποθέματος αλλά και χωρικής οργάνωσης, μπορούν επαρκώς να εκπληρώσουν την ανάγκη για ανάδειξη της ταυτότητας των πόλεων και να αποτελέσουν τον πυρήνα ανάπτυξής τους.

Τις τελευταίες δεκαετίες, η παρακμή της βιομηχανίας έχει διαφοροποιήσει το αστικό τοπίο φέρνοντας τις πόλεις αντιμέτωπες με μια νέα πραγματικότητα, στην οποία καλούνται να προσαρμοστούν. Η συρρίκνωση της βιομηχανίας - βιοτεχνίας είχε σαν αποτέλεσμα την μετεγκατάστασή της σε περιοχές απομακρυσμένες από τα κέντρα τους, αφήνοντας αναξιοποίητο κτιριακό απόθεμα συχνά σε κεντρικές περιοχές των πόλεων. Οι στρατηγικές που αναζητούνται για την αναζωογόνηση των πρώην βιομηχανικών κεντρικών περιοχών αφορούν κυρίως σε πολιτικές αναπλάσεων με πολιτιστικό και ψυχαγωγικό χαρακτήρα. Με τον τρόπο αυτό οι πρώην βιομηχανικές περιοχές αναπροσαρμόζονται στις νέες πραγματικότητες υπό τους νέους όρους που επιβάλλει η εξέλιξη. Η παρακμή της βιομηχανικής δραστηριότητας και η εκτεταμένη χωρική της έκφραση έφερε τις πόλεις αντιμέτωπες με νέες προκλήσεις οικονομικού, πολεοδομικού, κοινωνικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα (Μακρή και Σκάγιαννης, 2012).

Ένα τέτοιο παράδειγμα αποτελεί η **περιοχή Βαλαωρίτου στη Θεσσαλονίκη**, η οποία υπήρξε μέχρι πρόσφατα ένα από τα σημαντικότερα εμπορικά και βιοτεχνικά κέντρα της πόλης, της Βόρειας Ελλάδας αλλά και των Βαλκανίων. Η περιοχή αυτή, οδηγήθηκε σε ερήμωση μετά το πλήγμα που δέχθηκε ο κλάδος της βιοτεχνίας και σήμερα έχει μετατραπεί σε ραγδαία αναπτυσσόμενο πόλο συγκέντρωσης αναμυχής και άτυπων πολιτιστικών δραστηριοτήτων (Κούτσαρη, 2011). Τίθεται ωστόσο, το ερώτημα για την ταυτότητα και το είδος αυτής της ανάπτυξης, καθώς οι νέες αυτές χρήσεις αναπτύχθηκαν αυθόρμητα στην περιοχή χωρίς να έχουν οδηγηθεί από κάποια σχεδιαστική πολιτική, με αποτέλεσμα να υπάρχει κίνδυνος να απαξιωθεί εκ νέου. Μπορεί ο σχεδιασμός σε μία τέτοια περίπτωση αυθόρμητης ανάπτυξης και διαμόρφωσης μιας περιοχής να είναι αποδοτικός και να οδηγήσει στην αστική

αναγέννηση μιας υποβαθμισμένης κεντρικής περιοχής διατηρώντας παράλληλα την ιδιαίτερη φυσιογνωμία της;

Η παρούσα εργασία μελετά την ιστορία, την εξέλιξη και τη σημερινή κατάσταση της περιοχής Βαλαωρίτου, μιας σημαντικής βιομηχανικής περιοχής του 19ου αιώνα, και επιχειρεί μέσα από την πολεοδομική διάγνωση, την παραγωγή χαρτών και τη διατύπωση προτάσεων, μια σειρά παρεμβάσεων εντεταγμένων σε μια συνολικότερη λογική αντιμετώπισης των φαινομένων υποβάθμισής της, για την αναζωογόνηση και ανάδειξη της κεντρικής αυτής περιοχής και κατ' επέκταση ολόκληρης της πόλης. Για το σκοπό αυτό, επιχειρείται μια ολοκληρωμένη προσέγγιση της προς αναγέννηση περιοχής, η οποία περιλαμβάνει τον προγραμματισμό για την ταυτότητα της περιοχής, τον έλεγχο των χρήσεων γης, το σχεδιασμό του δημόσιου χώρου και την εξασφάλιση πρασίνου στην περιοχή.

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε προκειμένου να εκπονηθεί η παρούσα εργασία, ήταν η αναζήτηση της σχετικής βιβλιογραφίας μέσα από βιβλία, επιστημονικά περιοδικά, άρθρα, πρακτικά συνεδρίων, η συλλογή στοιχείων ιστοσελίδων του διαδικτύου, καθώς και η επιτόπια έρευνα στην προς μελέτη περιοχή και η συλλογή ερωτηματολογίων, προκειμένου να διαπιστωθεί η υπάρχουσα κατάσταση και να δοθεί μια πρακτική διάσταση στα στοιχεία που παρουσιάζονται. Η διάρθρωση της εργασίας έχει ως εξής:

Το πρώτο κεφάλαιο αφορά στο θεωρητικό υπόβαθρο και περιλαμβάνει την ανάλυση βασικών εννοιών. Προσεγγίζεται ο όρος της αστικής αναγέννησης και γίνεται διερεύνηση του νοήματός του μέχρι τη σύγχρονη εποχή μέσω της διαχρονικής εξέλιξης. Στη συνέχεια εξετάζεται η ανάπλαση ως συνιστώσα της αστικής αναγέννησης, σύμφωνα με την οποία οι αναπλάσεις αποτελούν πολεοδομικές παρεμβάσεις σε συγκεκριμένα τμήματα του υφιστάμενου αστικού ιστού, περιλαμβάνοντας το φυσικό [ανα]σχεδιασμό τους.

Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στην αναγέννηση στις Ευρωπαϊκές πόλεις και στο πώς δημιουργήθηκε η ανάγκη για ανανέωση του πολεοδομικού ιστού και ανάπλαση κατεστραμμένων εκτάσεων με τη μορφή της ριζικής ανάπλασης του δομημένου περιβάλλοντος. Εξετάζεται επίσης, το πώς τα προγράμματα αστικής αναγέννησης στην Ευρώπη χρησιμοποιήθηκαν με σκοπό να μεταμορφώσουν περιοχές ή και ολόκληρες πρώην βιομηχανικές πόλεις, παραθέτοντας τα παραδείγματα των περιοχών Kop Van Zuid στο Ρότερνταμ και Roubaix στη Γαλλία.

Το τρίτο κεφάλαιο εξετάζει τη σχέση των προγραμμάτων αστικής αναγέννησης με τις αναπλάσεις στην ελληνική πραγματικότητα μέσα από τις αρμόδιες αρχές, τα

προγράμματα χρηματοδότησης και την τυπολογία που διαμόρφωσαν. Παράλληλα, εξετάζονται δύο παραδείγματα αναπλάσεων, της Πλάκας στην Αθήνα και των Λαδάδικων στη Θεσσαλονίκη.

Στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται η αστική ανάλυση της περιοχής Βαλαωρίτου. Γίνεται μια αναδρομή στην ιστορική εξέλιξη της περιοχής και εξετάζονται τα γενικά στοιχεία και τα κύρια χαρακτηριστικά της. Αναλύονται επίσης, η αρχιτεκτονική και πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής, καθώς και η πολεοδομική της οργάνωση, σε μια προσπάθεια εκτενέστερης διερεύνησης των αναγκών της περιοχής μελέτης.

Ακολουθεί το πέμπτο κεφάλαιο, στο οποίο εξετάζονται τα σχέδια και οι δράσεις που έχουν προηγηθεί, και έχουν σαν στόχο την αναβάθμιση της περιοχής Βαλαωρίτου. Αυτά είναι: το Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, ένα πιλοτικό σχέδιο για την ανάπτυξη και αναβίωση του ιστορικού-εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης, και τέλος, το πρόγραμμα «Θεσσαλονίκη 2012» το οποίο αναφέρεται σε ένα ολοκληρωμένο σύνολο αστικών παρεμβάσεων για το σύνολο της πόλης, οι οποίες αποτελούν ουσιαστικά την εξειδίκευση των κατευθύνσεων του ΡΣΘ στην κλίμακα της πόλης της Θεσσαλονίκης.

Στη συνέχεια, το έκτο κεφάλαιο περιλαμβάνει τα αποτελέσματα της επιτόπιας έρευνας με την ανάλυση των ερωτηματολογίων και των συνεντεύξεων. Τα ερωτηματολόγια που συλλέχθηκαν αφορούσαν σε τρεις κατηγορίες ερωτώμενων: στους επιχειρηματίες της περιοχής, στους ιδιοκτήτες ακινήτων και στους χρήστες των καταστημάτων της περιοχής. Ο λόγος που δόθηκαν τρία διαφορετικά ερωτηματολόγια ήταν για να γίνει μια ορθότερη ανάλυση της επικρατούσας κατάστασης και καταγραφή των προβλημάτων και προοπτικών της περιοχής μελέτης.

Στο έβδομο και πιο σημαντικό κεφάλαιο, αναπτύσσεται η πρόταση για την αστική αναγέννηση της περιοχής Βαλαωρίτου, μέσω της ανάπτυξης πολιτιστικών, ψυχαγωγικών και τουριστικών δραστηριοτήτων. Περιγράφονται οι στόχοι και αναλύονται οι κατευθύνσεις που προτείνονται για την αναβάθμιση της περιοχής μελέτης, οι οποίες αφορούν στην αναβάθμιση του δημόσιου και ιδιωτικού αδόμητου χώρου, στην ενίσχυση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής και στην προστασία του κτιριακού αποθέματος. Προτείνονται επίσης, αυστηρές κατευθύνσεις ως προς τις χρήσεις γης που θα επιτρέπονται στην περιοχή και ως προς τη χωροθέτησή τους.

Η εργασία ολοκληρώνεται με το όγδοο κεφάλαιο, και τη διατύπωση γενικών συμπερασμάτων και παρατηρήσεων σχετικά με τις αναπτυξιακές δυνατότητες και

προοπτικές της περιοχής. Επισημαίνεται επίσης, η σημασία που έχει ο προσδιορισμός αναπτυξιακών στόχων για την περιοχή μελέτης, όπως και για κάθε περιοχή, και η ανάπτυξη ενός οράματος έτσι ώστε να εξασφαλιστεί μια ιδιαίτερη χωρική ταυτότητα για την περιοχή της Βαλαωρίτου και κατ' επέκταση να εγγυηθεί τη μελλοντική βιώσιμη ανάπτυξή της.

1. ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ

1.1 Ο ΟΡΟΣ 'ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ'

Η διαχρονική εξέλιξη των πόλεων επηρεάζεται σημαντικά από τις διάφορες τάσεις μαρασμού και υποβάθμισης που παρατηρούνται σε αυτές. Οι πόλεις στο σύνολό τους αποτελούν «στοιχεία» του χώρου που διαρκώς αλλάζουν, εξελίσσονται, αναπτύσσονται ή παρακμάζουν. Αποτέλεσμα αυτού είναι να βρίσκονται εντός ενός αέναου κύκλου διεργασιών, ο οποίος συμβάλει καθοριστικά στην ιστορική τους εξέλιξη (Πετράκος, 2008:241). Οι «εσωτερικοί» παράγοντες φαίνεται να αλληλεπιδρούν με τους εξωτερικούς, διαμορφώνοντας έτσι τις αναπτυξιακές διαδικασίες ή την ενδεχόμενη υποβάθμιση δημιουργώντας ευκαιρίες, προκλήσεις και προβλήματα, αντίστοιχα. Υπό αυτό το πρίσμα τα προγράμματα αστικής αναγέννησης δύνανται να θεωρηθούν ότι αποτελούν κατ' ουσία «μια 'έξωθεν', της κανονικής ροής του συστήματος, προσπάθειας απόκρισης σε ευκαιρίες και προκλήσεις που εμφανίζονται σε δεδομένο τόπο και χρόνο» (Roberts, 2000:17-32).

Ορισμοί

Βασιζόμενοι στις βιβλιογραφικές αναφορές τα προγράμματα αστικής αναγέννησης νοούνται ως (Roberts, 2000:17, Couch κ.ά., 2003, Σωτηριάδου, 2005):

«Ολοκληρωμένες παρεμβάσεις που αποσκοπούν στην επίλυση αστικών προβλημάτων, ενώ επιδιώκουν τη μακροχρόνια βελτίωση των οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών συνθηκών της περιοχής, στην οποία εφαρμόζονται».

Τα προγράμματα μπορούν να χαρακτηριστούν ως πολυθεματικά, καθώς περιλαμβάνουν ρυθμίσεις που αφορούν ένα αρκετά ευρύ φάσμα παρεμβάσεων. Ειδικότερα, αυτές μπορούν να διακριθούν στις οικονομικές και χρηματοδοτικές, οι οποίες σχετίζονται με το περιβάλλον, την αστική σύνθεση, τις κοινωνικές και κοινοτικές δράσεις, την εκπαίδευση, την απασχόληση, την κατάρτιση και τη στέγαση. Ταυτόχρονα, σε οριζόντιο επίπεδο, σχετίζονται με νομικές, θεσμικές και αναπτυξιακές διαδικασίες της γης, την παρακολούθηση και αξιολόγηση των προγραμμάτων και θέματα οργάνωσης, διαχείρισης και λειτουργίας (Οικονόμου, 2004:5). Στο σύνολό τους δύνανται να χαρακτηριστούν ως μια ολοκληρωμένη στρατηγική, η οποία μπορεί να αποτελέσει ανασταλτικό-ανατρεπτικό παράγοντα στις τάσεις μαρασμού και υποβάθμισης των

αστικών περιοχών, τα οποία εντάσσονται στις πολιτικές της Ε.Ε. που διέπουν τη 'χωρική συνοχή'² (EU, 2006, EU, 2007).

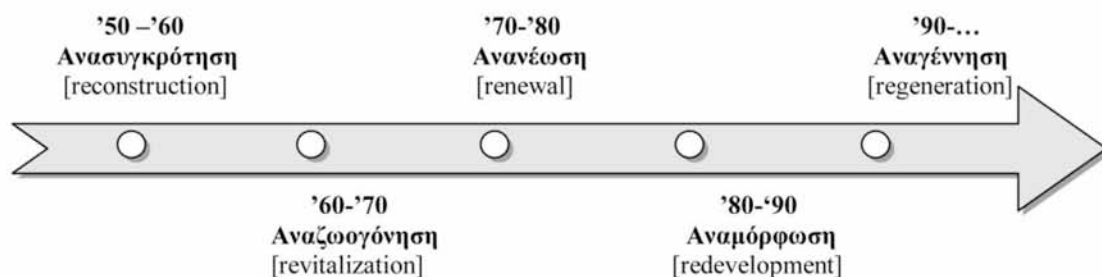
1.2 ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

1950-1990

Η μελέτη της διαχρονικής εξέλιξης του όρου «Αστική Αναγέννηση» σχετίζεται άμεσα με το χρόνο και τον τόπο εμφάνισής της ως εργαλείο παρέμβασης ή ως μορφή πολιτικής. Ειδικότερα, η μεταλλαγή αυτή αποκαλύπτεται, κυρίως, μέσα από το διαλεκτικό πλαίσιο με την έννοια του 'αστικού προβλήματος' και τις εκάστοτε μεταβολές που υφίσταντο αυτή στο πέρας του χρόνου. Σύμφωνα με αυτό, οι στόχοι και το εύρος των παρεμβάσεων δύνανται να προσδιοριστούν από τα κατά περίπτωση πολεοδομικά προβλήματα, συμβάλλοντας στη μεταβολή, σε διαχρονικό επίπεδο, τόσο στο περιεχόμενο όσο και τον τύπο της παρέμβασης στο αστικό περιβάλλον (Χριστοδούλου, 2010:5).

Στην ανάλυση που ακολουθεί εξετάζεται συνοπτικά η διαχρονική μεταβολή στο περιεχόμενο των παρεμβάσεων (Σχήμα 1.1), ενώ ταυτόχρονα γίνεται αναφορά σε συνιστώσες πολιτικές και κοινωνικές.

Σχήμα 1.1: Διαχρονική εξέλιξη των προγραμμάτων Αστικής Αναγέννησης



Πηγή: Πατελίδα, 2012:18

Τα προγράμματα αστικής αναγέννησης, όπως αυτά αναφέρονται στους Hall και Faludi (Hall, 2001/2003, Faludi, 1973) ακολούθησαν την ευρύτερη εξελικτική τάση στο σχεδιασμό και τις πρακτικές. Αποτέλεσμα αυτού ήταν η μετεξέλιξή τους από παρεμβάσεις που σχετιζόνταν με την «αντιμετώπιση της φθοράς του οικιστικού χώρου μέσα από το φυσικό [ανα]σχεδιασμό του», σε παρεμβάσεις που διέπονται από

² Βλ. Οικονόμου, 2010:13. Σχετικά Ευρωπαϊκά Προγράμματα είναι τα URBAN, URBACT και JESSICA[βλ. κεφ. 3.2].

επιμέρους τομεακές συνιστώσες (οικονομία, κοινωνία, περιβάλλον), οι οποίες δρουν συμπληρωματικά, συνεργιστικά αλλά και αντιφατικά (Οικονόμου, 2004:1).

Στις αρχές της δεκαετίας του '50, τα «προγράμματα ανασυγκρότησης» (reconstruction) είχαν ως βασική επιδίωξη την αντιμετώπιση των καταστροφών που προξένησε ο πόλεμος³, ενώ ταυτόχρονα το σχεδιασμό και την κατασκευή-υλοποίηση επεκτάσεων μεγάλης κλίμακας που θα 'στέγαζαν' το νεοεισερχόμενο πληθυσμό στα κέντρα (πρώτο κύμα μεταπολεμικής αστικοποίησης). Τα δύο προαναφερθέντα είδη παρεμβάσεων καθοδηγήθηκαν, ως επί το πλείστον, από τις κεντρικές κυβερνήσεις με τη χρήση απλών ή και απλουστευμένων προτύπων σχεδιασμού. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ή τη μετατροπή των κέντρων εκείνης της περιόδου, σε στοιχεία του χώρου με καταθλιπτική ομοιομορφία, μορφολογικά και αισθητικά (Οικονόμου, 2004:2).

Τα προγράμματα της επόμενης περιόδου, γνωστά ως «προγράμματα αναζωογόνησης» (revitalization), αποτέλεσαν συνέχεια των προγραμμάτων ανασυγκρότησης, δίνοντας έμφαση στην επανάχρηση-επανεργοποίηση χώρων σε λειτουργικό κυρίως επίπεδο, αλλά και την κατά το δυνατό αντιμετώπιση του αστικού μαρασμού, όπως αυτός προέκυψε μετά την αποβιομηχάνιση (Αραβαντινός, 2007:194, Στεφάνου κ.ά., 1995:23-32 και 56-66, Χριστοδούλου, 2010:6).

Από τα μέσα της δεκαετίας του '60, έγινε αντιληπτό πως οι μεταπολεμικές πολεοδομικές επιλογές του παρελθόντος έφεραν στην επιφάνεια νέα πολεοδομικά προβλήματα, όπως ο επαναπροσδιορισμός του κέντρου των πόλεων μέσω των περικεντρικών ζωνών, καθώς και ο πολλαπλασιασμός παρεμβάσεων νέου τύπου. Συγκεκριμένα, κατά τη δεκαετία του '70, οι παρεμβάσεις αυτές γνωστές ως «renewal», επιδίωξαν τη βελτίωση και ανανέωση (σε αντιδιαστολή με τις μέχρι τότε παρεμβάσεις που στόχευαν στην εκ βάθρων ανακατασκευή). Οι αναπλάσεις αυτού του τύπου συνέχισαν να δίνουν έμφαση στη λειτουργικότητα (σύμφωνα με το μοντερνισμό), αλλά και τη μορφολογία με την ευρύτερη έννοια του όρου, καθώς εξετάζονταν πλέον υπό το πρίσμα διαφόρων συνιστωσών, όπως η αστική σημειολογία ή η περιβαλλοντική ψυχολογία (Οικονόμου, 2004:2).

Η γενικότερη κρίση στο σχεδιασμό κατά τη δεκαετία του '80, συνέβαλλε στη συνέχιση των τάσεων με κάποιες επιμέρους τροποποιήσεις. Οι αναπλάσεις εμπλουτίστηκαν με νέα στοιχεία και αποτελούσαν, κατά κύριο λόγο, σημειακές και αποσπασματικές

³ Οι βομβαρδισμένες περιοχές στις Ευρωπαϊκές πόλεις, αποτέλεσαν ευκαιρία εφαρμογής ριζικών παρεμβάσεων, οι οποίες υλοποιήθηκαν μέσω των «προγραμμάτων ανασυγκρότησης» (Αραβαντινός, 2007:194).

παρεμβάσεις χωρίς να αποτελούν προϊόν υπερκείμενου σχεδιασμού. Σε μικρό βαθμό, οι επιμέρους σημειακές παρεμβάσεις φάνηκε να υπερέχουν του 'γενικού' σχεδιασμού και να τον υποκαθιστούν, καθώς θα μπορούσαν να λειτουργήσουν καταλυτικά μέσω της αγοράς, για την προώθηση σύνθετων στόχων στην αναπροσαρμογή ευρύτερων περιοχών (Αραβαντινός, 2007:83-86, Οικονόμου, 2004:3). Ταυτόχρονα, ο κρατικός παρεμβατισμός φαίνεται να παραχωρεί τη θέση του σε νέες μορφές και δράσεις συνεργασίας, ανάμεσα σε δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς, με παράλληλη την ενίσχυση του ρόλου της τοπικής κοινωνίας. Οι αλλαγές αυτές συνέβαλλαν σημαντικά στο νέο χαρακτήρα των αναπλάσεων, καθώς μειώθηκε η σημασία των οριζόντιων κεντρικών προτύπων και ενθαρρύνθηκαν οι μορφολογικές αναζητήσεις στην εκάστοτε περιοχή. Αυτές αποτέλεσαν παράγοντα δημιουργίας επιτυχημένων αναπλάσεων «μεγάλης κλίμακας» (flagship projects), λόγω της ιδιαίτερης ταυτότητας και της μορφολογικής τους πρωτοτυπίας (Οικονόμου, 2004:3).

Τα προγράμματα σήμερα

Τα στοιχεία της προηγούμενης περιόδου σε συνδυασμό με τις νεότερες εξελίξεις συνέβαλλαν στο μετασχηματισμό της πολεοδομικής πολιτικής κατά τη δεκαετία του '90. Οι τάσεις του παρελθόντος φαίνεται να συνεχίστηκαν, όμως τα προγράμματα αστικής αναγέννησης διαφοροποιήθηκαν ως προς τις παρεμβάσεις. Ειδικότερα, επαναπροσδιορίστηκε και επανεκτιμήθηκε ο ρόλος των μητροπόλεων (αλλά και μικρότερων πόλεων) ως σημεία χωροθέτησης σημαντικών οικονομικών δραστηριοτήτων, σύμφωνα με την παγκόσμια ανάπτυξη, την παγκοσμιοποίηση και την τριτογενεοποίηση (Οικονόμου, 2004:4). Παράλληλα, ο ανταγωνισμός των πόλεων και τα νέα 'διεθνο-τοπικοποιημένα αστικά τοπία' που ξεκίνησαν να διαμορφώνονται σε συνδυασμό με την επίδραση του πολιτισμού σε αυτά, αποτέλεσαν στοιχεία που επηρέασαν το περιεχόμενο, τους στόχους και τις μορφολογικές επιλογές των προγραμμάτων, καθώς έδωσαν έμφαση στα ζητήματα της εικόνας και της αισθητικής (Zukin, 1995/2003:137, Hall, 2000:640, Γοσποδίνη, 2006:169, Δέφνερ, 1999:118).

Ενισχυμένη εντοπίστηκε η σημασία που δόθηκε στην επανάχρηση χώρων καθώς και στην αντιμετώπιση του αστικού μαρασμού μέσα από τα εκάστοτε προγράμματα αστικής αναγέννησης. Το γεγονός αυτό δύναται να συσχετιστεί με τη γενικότερη μεταβολή της πολεοδομικής πολιτικής από εκτατικές αναπτυξιακές πρακτικές σε ένα πιο «συμπαγές» μοντέλο πόλης. Ταυτόχρονα, αυξήθηκε σημαντικά η εταιρική σχέση ανάμεσα στο δημόσιο και ιδιωτικό τομέα στο πλαίσιο των χρηματοδοτήσεων και της διακυβέρνησης (Οικονόμου, 2004:4, Χριστοδούλου, 2010:17).

Αναφορά γίνεται στην έννοια της «αειφορίας», η οποία φαίνεται να εμπλέκεται μαζί με άλλα περιβαλλοντικά ζητήματα και να τέμνει εγκάρσια τις ασκούμενες πολιτικές. Επιπρόσθετα, έμφαση δόθηκε σε κοινωνικά θέματα, όπως ζητήματα κοινωνικού διαχωρισμού στην πόλη και εμφάνισης δυναμικών κοινωνικής πόλωσης, μέσω της κριτικής στο «σχεδιαστικό ντετερμινισμό»⁴ των προηγούμενων παρεμβάσεων (Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009:297, Χριστοδούλου, 2010:8).

Σύμφωνα με τα παραπάνω, τα προγράμματα αστικής αναγέννησης αποκτούν διατομεακό χαρακτήρα. Πιο συγκεκριμένα, για την επίλυση αντιφάσεων και την επίτευξη της συμπληρωματικότητας μεταξύ των επιμέρους στόχων, αναγκαία προϋπόθεση είναι η διαμόρφωση ευέλικτων ρυθμίσεων που δεν μπορούν να προκύψουν από το κανονιστικό πλαίσιο της πολεοδομικής πολιτικής. Κατά συνέπεια, λειτουργούν με δύο μορφές. Είτε τροποποιούνται και διαμορφώνονται με τέτοιο τρόπο σε ευέλικτα θεσμικά εργαλεία για να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις του νέου πλαισίου ή αποκóπτονται ολικώς ή μερικώς και δρουν ‘αυτόνομα’ σε σχέση με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, δημιουργώντας έτσι νέες παράλληλες δομές (Χριστοδούλου, 2010:9).

Παράλληλα, η ενίσχυση του ρόλου των τοπικών κοινωνιών και ιδιαιτεροτήτων και η αύξηση της συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα στις παρεμβάσεις, αποτελούν τροχοπέδη στην υλοποίηση οριζόντιων κεντρικών προδιαγραφών. Αποτέλεσμα αυτού είναι η εφαρμογή των εκάστοτε προγραμμάτων αναγέννησης (ενταγμένων ή μη σε σχέση με τον υπερκείμενο σχεδιασμό) από φορείς διαχείρισης που απαρτίζονται από διάφορες ομάδες συμφερόντων και διευρυμένες αρμοδιότητες (Χριστοδούλου, 2010:9).

1.3 Η ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΩΣ ΣΥΝΙΣΤΩΣΑ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ

Οι αναπλάσεις αποτελούν πολεοδομικές παρεμβάσεις σε συγκεκριμένα τμήματα του υφιστάμενου αστικού ιστού, περιλαμβάνοντας το φυσικό [ανα]σχεδιασμό τους. Ωστόσο, φαίνεται να μην λειτουργούν πάντοτε σύμφωνα με αυτόν. Ειδικότερα, η τυπολογία της εκάστοτε ανάπλασης, οι επιμέρους στόχοι και το θεματικό της εύρος προσδιορίζονται από τα εκάστοτε πολεοδομικά προβλήματα που προκύπτουν, αλλά και από άλλες συνιστώσες (μεταβαλλόμενη εικόνα και ρόλος της πόλης, κοινωνικο-οικονομικά δεδομένα) (Οικονόμου, 2004:1).

⁴ Η ικανότητα του δομημένου περιβάλλοντος να δρα καθοριστικά πάνω στην ανθρώπινη συμπεριφορά (Knox και Pinch, 1982/2009:564).

Στο πλαίσιο αυτό, οι παρεμβάσεις στον υφιστάμενο χώρο, οι οποίες επικεντρώνονται στο φυσικό σχεδιασμό δε δύνανται ικανές να εξαντλήσουν το φάσμα των συνιστωσών της αστικής αναγέννησης. Παρ' όλα αυτά, κατέχουν εξέχοντα ρόλο σε αυτή καθώς συνδέονται με βασικούς προσδιοριστικούς παράγοντες, όπως φαίνεται στο Σχήμα 1.2 (Οικονόμου, 2004:5,6).

Στο Σχήμα 1.2 παρατηρείται πως οι πολλαπλές αλληλεπιδράσεις μεταξύ των χαρακτηριστικών της σύγχρονης αστικής πολιτικής και των χαρακτηριστικών των σύγχρονων αναπλάσεων, προσδιορίζουν την σαφώς ιεραρχημένη αλλά και αμφίδρομη μεταξύ τους σχέση. Γίνεται αντιληπτό πως η συνολική πολεοδομική πολιτική/ αστική αναγέννηση δεν μπορεί να υλοποιηθεί χωρίς τις αναπλάσεις. Ωστόσο, ο σχεδιασμός των δεύτερων οφείλει να εμπεριέχει προγραμματικά τις κατευθυντήριες γραμμές που υποβάλλουν οι ευρύτεροι στόχοι της αναγέννησης και ταυτόχρονα, να εντάσσεται στον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό, προς αποφυγή αποσπασματικών κινήσεων (Οικονόμου, 2004:5,6).

Σχήμα 1.2: Βασικά χαρακτηριστικά σύγχρονης αστικής πολιτικής («αναγέννησης») και συσχέτιση με τα χαρακτηριστικά των σύγχρονων αναπλάσεων

Αειφορία και «Συμπαγής» πόλη	↔	Έμφαση στον υφιστάμενο αστικό χώρο και τη βελτίωσή του
Ανανέωση του ενδιαφέροντος για θέματα εικόνας και μορφής	↔	Δυνατότητα βελτίωσης 'περιβαλλοντικού ίχνους' των ελεύθερων χώρων της πόλης από άποψη υλικών και λειτουργίας
Ελεύθερος χρόνος και αναψυχή	↔	Αισθητικές παρεμβάσεις
Οικονομικός ρόλος της πόλης	↔	Αύξηση σημασίας κοινόχρηστου και ελεύθερου χώρου στην πόλη
Ρόλος της πόλης ως μηχανισμού υπερτοπικής/διεθνούς ανταγωνιστικότητας	↔	Ποιότητα του φυσικού χώρου της πόλης ως τουριστικού πόρου
		Η 'ορατότητα' της πόλης στο διεθνή χώρο, μέσω της ύπαρξης εμβληματικών στοιχείων, είναι παράγοντας προσέλκυσης της έδρας διεθνών επιχειρήσεων → αισθητική της πόλης
Κοινωνικός διαχωρισμός	↔	Ρόλος της ποιότητας του αστικού χώρου ως παράγοντα προσέλκυσης εξειδικευμένου ανθρώπινου δυναμικού που κινείται στο διεθνή χώρο, αναγκαίου για δραστηριότητες αιχμής
		Αμφίσημος ρόλος των αναπλάσεων [βελτίωση υποβαθμισμένων περιοχών/πιέσεις εξόδου παλαιού πληθυσμού και δραστηριοτήτων από αναβαθμισμένες περιοχές]
Διακυβέρνηση και εταιρική σχέση με ιδιωτικό τομέα. Οι αναπλάσεις μηχανισμός δημιουργίας διαφορικής γαιοπροσόδου	↔	Δυνατότητα προσέλκυσης ιδιωτικών πόρων

Πηγή: Οικονόμου, 2004:5

Η επιτυχημένη εφαρμογή και υλοποίηση των αναπλάσεων οφείλεται, συνεπώς, σε μεγάλο βαθμό σε εξωτερικές επιλογές και πρωτοβουλίες. Παράλληλα, ιδιαίτερα σημαντικός κρίνεται ο εσωτερικός τους σχεδιασμός, καθώς ενσωματώνει με σαφή και συγκεκριμένο τρόπο τις κατευθύνσεις του ευρύτερου σχεδιασμού, λαμβάνοντας υπόψη παρεμβάσεις που ενδέχεται να επηρεάσουν την εκάστοτε ανάπλαση. Σε αυτές καθοριστικής σημασίας αποτελούν δύο παράγοντες, η ποιότητα της αστικής σύνθεσης και η αποτελεσματική διαχείριση του δημόσιου χώρου. Σύμφωνα με τον Οικονόμου, η παραμέληση της πρώτης ενδέχεται (όπως έχει αποδειχθεί στο παρελθόν) να επιφέρει αποτυχημένες και μονότονες παρεμβάσεις. Ο δεύτερος παράγοντας έχει ιδιαίτερη σημασία στις ελληνικές κοινωνίες, καθώς ο δημόσιος χώρος σε αυτές φαίνεται να υποβαθμίζεται και να προκαλούνται μορφολογικά και λειτουργικά προβλήματα, όπως παράνομη κυκλοφορία και στάθμευση, καταστροφές αστικού εξοπλισμού και οδοστρώματος, οπτική όχληση, ηχορύπανση, κατάληψη από παρόδιες χρήσεις κ.ά. (Οικονόμου, 2004:8).

2. Η ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ ΣΤΙΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΠΟΛΕΙΣ

2.1 ΟΙ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

Στον Ευρωπαϊκό χώρο, παρά τις πολιτικές, οικονομικές ή διοικητικές διαφοροποιήσεις, γίνεται αντιληπτό πως η ανάπτυξη του πολεοδομικού ιστού στο σύνολο των χωρών αυτών, υπόκειται σε παρεμφερείς νομοτέλειες και στόχους, ενώ εξελίσσεται παράλληλα στο χρόνο (Πατελίδα, 2012:34).

Μετά το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, λόγω των πολλαπλών καταστροφών που είχαν υποστεί, οι περισσότερες ευρωπαϊκές πόλεις τέθηκαν σε τροχιά ανανέωσης και αποκατάστασης. Ειδικότερα, δημιουργήθηκε η ανάγκη για ανανέωση του πολεοδομικού ιστού αυτών, ανάπτυξη κατεστραμμένων εκτάσεων με τη μορφή της ριζικής ανάπτυξης του δομημένου περιβάλλοντος σε συγκεκριμένες, χωρικά εντοπισμένες θέσεις. Σε αυτό συνέδραμαν επίσης, οι συνεχείς πιέσεις που δέχθηκαν οι μεγάλες πόλεις να ανταποκριθούν στις κοινωνικές και οικονομικές μεταβολές. Επομένως, γίνεται αντιληπτό πως η μεταπολεμική περίοδος αποτέλεσε χρονικά μια μεταβατική περίοδο-ένανσμα για τις διαδικασίες ανάπτυξης των μεγάλων πόλεων των αναπτυγμένων βιομηχανικά δυτικο-ευρωπαϊκών κρατών, οι οποίες ακολούθησαν και την άσκηση μιας σύγχρονης πολεοδομικής πρακτικής. Δεδομένων των υφιστάμενων συνθηκών συστηματοποίησης της κρατικής παρέμβασης στην οργάνωση του χώρου, ο εκσυγχρονισμός των πόλεων αυτών, αποτέλεσε και όρο διαβίωσής τους (Καραβία, 2006:4-24).

Μετέπειτα των δραστικών αλλαγών με μεγάλης κλίμακας παρεμβάσεις κατά την περίοδο '50-'70 και τις ολοκληρωμένες παρεμβάσεις της περιόδου '70-'80, παρατηρείται πως στις ευρωπαϊκές χώρες ακολουθείται μια ορθολογικά σχεδιασμένη πολιτική αναπλάσεων με άρτια οργανωμένα και λογικά στάδια, σε περιορισμένη σχετικά κλίμακα (Πατελίδα, 2012:35).

Σύμφωνα με το Σχήμα 2.1 που ακολουθεί, μπορούν να συνοψιστούν οι μεταβολές, σε διαχρονικό επίπεδο, των βασικών χαρακτηριστικών των αναπλάσεων στον ευρωπαϊκό χώρο κατά τη μεταπολεμική περίοδο.

Σχήμα 2.1: Μεταλλαγές των αναπλάσεων στον ευρωπαϊκό χώρο κατά τη μεταπολεμική περίοδο

Χαρακτηριστικά αναπλάσεων		Περίοδος					
		1950	1960	1970	1980	1990	2000→
Χωρική διάσταση	Κέντρα πόλεων	■	■	■	■	■	■
	Βιομηχανικές ζώνες					■	■
	Γειτονιές-περικεντρικές ζώνες			■	■	■	■
Περιεχόμενο	(Κοινωνική) Κατοικία	■	■	■			
	Κοινωνικός εξοπλισμός			■	■	■	■
	Επιχειρηματικές δραστηριότητες					■	■
Βασικοί φορείς	Κεντρικό κράτος	■	■	■	■	■	■
	Τοπική αυτοδιοίκηση			■	■	■	■
	Ιδιωτικός τομέας					■	■
	Ισχυρή παρουσία	■	■	■	■	■	■
	Μειωμένη παρουσία						

Πηγή: Οικονόμου, 2004

2.2 ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

Ως μελέτες περίπτωσης επιλέχθηκαν:

- Το **Kop Van Zuid** (Νότιο Ακρωτήριο), στο Ρότερνταμ της Ολλανδίας, αποτελεί μια πρώην λιμενική περιοχή, η οποία εγκαταλείφθηκε όταν οι λιμενικές εγκαταστάσεις μεταφέρθηκαν στο νότιο τμήμα της πόλης. Η αναδιαμορφωμένη περιοχή χαρακτηρίζεται από μίξη χρήσεων γης.
- Η **Roubaix** βρίσκεται στο πολεοδομικό συγκρότημα της Λιλ, στη βόρεια Γαλλία, η οποία ήταν γνωστή για την κλωστοϋφαντουργία της. Η πόλη υποβαθμίστηκε μετά την κατάρρευση της βιομηχανίας κατά την περίοδο 1970-80, ενώ αναγεννήθηκε μέσα από ένα πολυθεματικό πρόγραμμα.

Κυρίαρχος παράγοντας για την επιλογή των δύο περιοχών αποτέλεσε η ομοιότητα στοιχείων αυτών με εκείνων των ελληνικών πόλεων, αλλά και με την περιοχή μελέτης, την περιοχή Βαλαωρίτου στη Θεσσαλονίκη. Επιπλέον, αποτέλεσαν στο σύνολό τους επιτυχημένα παραδείγματα εφαρμογής προγραμμάτων αστικής αναγέννησης και δύναται να συγκριθούν με εκείνα που εφαρμόστηκαν σε μικρότερη κλίμακα στην ελληνική επικράτεια.

Οι στόχοι και το πεδίο εφαρμογής του προγράμματος

Η αρχική ιδέα για την αναγέννηση της περιοχής του Kop Van Zuid δόθηκε μέσα από ένα περίπλοκο και αρκετά φιλόδοξο masterplan το 1986, το οποίο είχε τόσο κοινωνικές όσο και οικονομικές επιδιώξεις. Ο βασικός του στόχος ήταν όχι μόνο να μεταβάλλει μια απομονωμένη λιμενική περιοχή, αλλά το Ρόττερταμ στο σύνολό του. Ταυτόχρονα επιδίωκε την αλλαγή της εικόνας της πόλης ως προς τους δυνητικούς επενδυτές και επιχειρηματίες, αλλά και τους κατοίκους της πόλης (Cadell κ.ά, 2008:49-68, URBED, 2007:17-38).

Συνήθως, θα έπρεπε να ληφθούν υπόψη συγκεκριμένες παράμετροι. Ειδικότερα, ο ποταμός Maas αποτελούσε χωρικό εμπόδιο, με αποτέλεσμα η νότια όχθη του και η περιοχή σε εγγύτητα με αυτή να είναι αποθητικές για τους περισσότερους κατοίκους της πόλης. Επιπρόσθετα, το Ρόττερταμ έχοντας ως βασική επιδίωξη να αναπτυχθεί σε μεγαλύτερη και ισχυρότερη οικονομικά πόλη, χρειάζονταν ένα μεγαλύτερο κέντρο που θα προσέλκυε επενδύσεις κάθε είδους. Παράλληλα θα έπρεπε να αντιμετωπιστεί η ανεργία και η κοινωνική απομόνωση που μάστιζε ορισμένες περιοχές της πόλης, παρά το γεγονός υλοποίησης σε αυτές προγραμμάτων ανακαίνισης και αποκατάστασης του οικιστικού αποθέματος στο παρελθόν. Το πρόγραμμα αποσκοπούσε στα εξής (Cadell κ.ά, 2008:49-68, URBED, 2007:17-38):

- Σύνδεση της περιοχής Kop Van Zuid με τα προάστια νοτίως αυτής και κατ' επέκταση το κέντρο της πόλης (γέφυρα Erasmus, νέος σταθμός μετρό και επέκταση του δικτύου Tramplus)
- Δημιουργία μιας ζωντανής και ελκυστικής περιοχής με μίξη χρήσεων γης (γραφεία, κατοικία, αναψυχή και εκπαίδευση) στο Kop Van Zuid
- Κατασκευή κτιρίων και σχεδιασμός του δημόσιου χώρου σύμφωνα με ποιοτικές προδιαγραφές
- Επανάχρηση κτιρίων-τοποσήμων, όπου αυτό ήταν δυνατό
- Εφαρμογή του προγράμματος «Αμοιβαίο Όφελος» (mutual benefit) για τη διαβεβαίωση των κατοίκων για την επιτυχία του προγράμματος

Εικόνα 2.2: Το Kop Van Zuid



Πηγή: <http://www.perfecthousing.com/expat-information/rotterdam/area-guide>

Οι εμπλεκόμενοι στο πρόγραμμα

Η οργάνωση του προγράμματος αποτέλεσε αρμοδιότητα του Συμβουλίου της πόλης του Ρότερνταμ (Rotterdam City Council). Ωστόσο, πολλά διαφορετικά συμβούλια ενεπλάκησαν, όπως η αναπτυξιακή εταιρία της πόλης του Ρότερνταμ (Rotterdam City Development Corporation), η οποία κατείχε τη γη, το τμήμα Στέγασης και Σχεδιασμού (The Planning and Housing Department), η εταιρία Μεταφορών του Ρότερνταμ (the Rotterdam Transporting Company), το τμήμα Δημοσίων Έργων (Public Works Department) και οι λιμενικές αρχές. Μια ειδική Ομάδα για το Πρόγραμμα (Project Team) συντόνιζε το 'σχήμα', το οποίο περιελάμβανε μια ομάδα επικοινωνίας και μια ομάδα υπεύθυνη για το πρόγραμμα «Αμοιβαίο Όφελος». Ο διευθύνων σύμβουλος της Ομάδας του Προγράμματος (Project Manager), λογοδοτούσε στην οργανωτική επιτροπή, η οποία επέβλεπε την εξωτερική ομάδα Ποιοτικού Ελέγχου. Το έργο της τελευταίας ήταν η παροχή προτάσεων και συμβουλών για όλες τις σχεδιαστικές πτυχές του έργου (Cadell κ.ά, 2008:49-68, URBED, 2007:17-38).

Τα επιτεύγματα του προγράμματος

Βασικός στόχος του σχεδίου για το Kop Van Zuid ήταν η δημιουργία μιας σειράς από κτίρια και εγκαταστάσεις ιδιαίτερου ενδιαφέροντος για να αυξήσουν τον πληθυσμό που

κατοικούσε στην περιοχή, αλλά και να δημιουργήσουν νέες θέσεις εργασίας. Στο πλαίσιο αυτό κατασκευάστηκαν δυο πανεπιστήμια δυναμικότητας 10.000 φοιτητών, ενώ δημιουργήθηκαν 5.300 οικιστικές μονάδες και 400.000 τμ για χώρους γραφείου, οι οποίες μπορούσαν να αλλάξουν εύκολα χρήση και να ενταχθούν στην αγορά κατοικίας. Η «αναγέννηση» πραγματοποιήθηκε βάσει συγκεκριμένης στρατηγικής σε δυο χρονικές περιόδους συμβάλλοντας σημαντικά τόσο στην περιοχή όσο και σε ολόκληρη την πόλη. Συγκεκριμένα (Cadell κ.ά, 2008:49-68, URBED, 2007:17-38):

- Επανάσταση μιας διαιρεμένης πόλης.

Η γέφυρα Erasmus, ο νέος σταθμός μετρό στο Kor Van Zuid και η επέκταση της γραμμής του τραμ συνέδεσαν το βόρειο με το νότιο τμήμα της πόλης. Ταυτόχρονα, υπογειοποιώντας τις σιδηροδρομικές γραμμές, βελτιώθηκαν σε σημαντικό βαθμό οι διαδρομές που μπορούν να διασχίσουν οι πεζοί, ενώ οι νέοι σταθμοί του προαστιακού και το δίκτυο των ταξί στο ποτάμι, ενίσχυσαν την τοπική προσβασιμότητα. Η αναβαθμισμένη ποιότητα του δημόσιου χώρου (πεζόδρομοι, προσόψεις κτιρίων), συνέβαλαν στην προσέλκυση στην περιοχή, ατόμων με υψηλά εισοδήματα, εξισορροπώντας το δημογραφικό προφίλ. Οι αξίες γης ενισχύθηκαν, προτρέποντας το διαμέρισμα πληθυσμό να παραμείνει εκεί.

- Αλλαγή της εικόνας της πόλης.

Σήμερα, η περιοχή του Kor Van Zuid έχει ένα μεγάλο αριθμό εξεχόντων κατασκευών, τα οποία σχεδιάστηκαν από διάσημους αρχιτέκτονες όπως ο Renzo Piano, ο Norman Foster και ο Rem Koolhaas. Παράλληλα, επιτεύχθηκε αποκατάσταση και επανάχρηση διαφόρων κτιρίων. Ο καινοτόμος αστικός σχεδιασμός σε συνδυασμό με τη δημόσια τέχνη ενίσχυσε σημαντικά την εικόνα της πόλης διατηρώντας και αναδεικνύοντας την ιστορία της.

- Επαναπροσδιορισμός της θέσης του Ρότερνταμ στον παγκόσμιο χάρτη.

Η ανασυγκρότηση του Kor Van Zuid ως μια περιοχή σε εγγύτητα με το κέντρο, με μίξη χρήσεων γης βοήθησε στον επαναπροσδιορισμό της θέσης της οικονομίας του Ρότερνταμ, καθιστώντας τον πόλο έλξης για δημιουργικές βιομηχανίες και άτομα που θα τις στελεχώσουν. Σε όλα τα παραπάνω, συνέβαλλαν οι αξίες γης στο Άμστερνταμ.

- Κοινωνικό και οικονομικό όφελος για όλους.

Προτεραιότητα δόθηκε στα κοινωνικά προγράμματα, καθώς η δημοσιοποίηση του σχεδίου για την περιοχή του Kor Van Zuid δημιούργησε ανησυχία μεταξύ του συμβουλίου της πόλης και της τοπικής κοινωνίας λόγω των αντιφάσεων που θα

προέκυπταν από την υλοποίησή του (πολυτελείς κατασκευές σε εγγύτητα με απομονωμένες περιοχές). Κατ' επέκταση δημιουργήθηκε το Πρόγραμμα «Αμοιβαίο Όφελος», το οποίο αποτέλεσε δίαυλο επικοινωνίας μεταξύ των κατοίκων και της πολιτείας καθώς παρείχε πληροφορίες για την εικόνα του έργου, για νέες θέσεις εργασίας, στέγαση, κ.ά.

Εικόνα 2.3: Άποψη του Kop Van Zuid



Πηγή: <http://www.nationalgeographic.nl/fotografic/foto/kop-van-zuid-5>

Η εμπειρία που αποκτήθηκε

Το αρχικό σχέδιο της περιοχής του Kop Van Zuid σχεδιάστηκε με τρόπο τέτοιο ώστε να είναι ιδιαίτερα 'ευέλικτο'. Ειδικότερα, μπορεί να επιτρέπει τη μίξη χρήσεων κατοικίας με χρήσεις εμπορίου, σε περίπτωση που η ζήτηση για στέγαση σε σημεία της περιοχής αυξηθεί σημαντικά. Παράλληλα, η ομάδα Ποιοτικού Ελέγχου που συστάθηκε συνέβαλε σημαντικά στον επαναπροσδιορισμό της εικόνας της πόλης, καθώς έλαβε υπόψη της σε μεγαλύτερο βαθμό τις ιδέες και απόψεις των σχεδιαστών παρά των συμβούλων με περιορισμένη εμπειρία (URBED, 2007:17-38).

Η συμβολή και εμπλοκή των κατοίκων της περιοχής στην εφαρμογή του προγράμματος για το «αμοιβαίο όφελος» και στις σχεδιαστικές διαδικασίες, βοήθησε σημαντικά στην κοινωνική αποδοχή του συνόλου του προγράμματος. Τέλος, αξιοσημείωτο κρίνεται πως δε σημειώθηκαν σημαντικές αποκλίσεις από τα πρωταρχικά σχέδια και τους σκοπούς και στόχους του προγράμματος, με αποτέλεσμα να αλλάξει η ιδέα του γηγενούς και μη πληθυσμού για την εν λόγω περιοχή (URBED, 2007:17-38).

2.2.2 ROUBAIX-LILLE

Η Roubaix είναι μια βιομηχανική πόλη στη βορειοανατολική Γαλλία, κοντά στα σύνορα με το Βέλγιο. Ο πληθυσμός της ανέρχεται σε περίπου 100.000 κατοίκους και απέχει σχεδόν 15χλμ. από το κέντρο της Λιλ που είναι περιφερειακή πρωτεύουσα. Μαζί με την πόλη Tourcoing και την Villeneuve d'Ascq διαμορφώνουν τον πυρήνα της μητροπολιτικής περιοχής της Λιλ, ή της περιοχής της πόλης της Λιλ. Όπως πολλές μεγάλες βιομηχανικές πόλεις, η Roubaix ήρθε αντιμέτωπη με την ύφεση ακολουθώντας την κατάρρευση της βασικής βιομηχανικής της παραγωγής. Ωστόσο, στην παρούσα φάση προσπαθεί να ανακάμψει υιοθετώντας ένα τοπικά ορμώμενο πρόγραμμα αναγέννησης (Cadell κ.ά., 2008:69-91, Colomb, 2006:39-76).

Η περιοχή της Λιλ και η μητροπολιτική περιοχή (Lille Metropole Communaute Urbaine) έχει πληθυσμό περίπου 200.000 κατοίκους, ενώ το πολεοδομικό της συγκρότημα περίπου 1,1εκ. Στο παρελθόν, καθώς έπρεπε να διαχειριστεί τις πρωτικές τάσεις στη βαριά βιομηχανία, η Λιλ αντιμετώπισε την περιθωριοποίηση από το κεντρικό κράτος στην Γαλλία (Cadell κ.ά., 2008:69-91, Colomb, 2006:39-76).

Εικόνα 2.4: Η θέση της πόλης Roubaix



Πηγή: <https://maps.google.gr/>

Οι στόχοι, το πεδίο εφαρμογής και τα επιτεύγματα του προγράμματος

Η πόλη Roubaix είναι ιδιαίτερος πυκνοδομημένη και περιλαμβάνει μια μίξη από βιομηχανικά κτίρια, αποβιομηχανοποιημένα-εγκαταλελειμμένα κτιριακά κελύφη

(brownfield cities), οδικούς άξονες του 19^{ου} αιώνα σε περιοχές κατοικίας, εμπορικά και δημόσια κτίρια. Στις αρχές του 19^{ου} αι., όπου ξεκίνησε η φθίνουσα πορεία της, παρουσίαζε μια εικόνα φτώχειας, ανέχειας, ανεργίας, χαμηλής αγοραστικής δύναμης. Μια περιοχή που παρείχε λίγες ευκαιρίες και αποζητούσε άμεσης ολοκληρωμένης αναγέννησης. Το βασικό σχέδιο που συγκροτήθηκε από το Δήμο του Roubaix το 1994 επικεντρώθηκε στα εξής (Cadell κ.ά., 2008:69-91, Colomb, 2006:39-76):

- Ανασυγκρότηση της οικονομικής βάσης της πόλης.

Βασικό στοιχείο για την ανασυγκρότηση της οικονομία της Roubaix αποτέλεσε η δημιουργία μιας ζώνης χωρίς φόρους (tax-free zone, Zone Franche Urbaine) σε ολόκληρο το κέντρο της πόλης. Η πρωτοβουλία αυτή βοήθησε τις εταιρίες της περιοχής να απαλλαχθούν ολικώς ή μερικώς από τους εταιρικούς, εργασίας και ακίνητης περιουσίας, φόρους. Επιπρόσθετα, σημαντικά σε αυτό συνέβαλε και η δημιουργία έργων ‘ναυαρχίδων’, όπως το Euroteleport (κέντρο τηλεπικοινωνιών) και το cluster κλωστοϋφαντουργίας.

- Επαναφορά του λιανικού εμπορίου στο κέντρο της πόλης και μετατροπή του σε προορισμό για αγορές.

Σε συνδυασμό με την δημιουργία ενός ‘υγιούς’ κέντρου πόλης απαλλαγμένο από φορολογικές επιβαρύνσεις, ενισχύθηκαν οι μεγάλες επιχειρήσεις καθώς χρηματοδοτήθηκαν από σύμπραξη ιδιωτικού-δημοσίου τομέα και της κρατικής τράπεζας. Παράλληλα, προωθήθηκε η αγορά κλωστοϋφαντουργίας μέσω ηλεκτρονικής παραγγελίας και η ενίσχυση τοπικών εταιριών (La Redout, Blanche Porte, κ.ά.).

- Δημιουργία ενός ασφαλούς και ελκυστικού δημοσίου χώρου και προώθηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

Η αλλαγή της εικόνας της πόλης επιτεύχθηκε πρωταρχικά με παρεμβάσεις στο δημόσιο χώρο. Ειδικότερα, αναπλάστηκαν η κεντρική πλατεία και 5 δημόσια κτίρια, ενώ επιδιορθώθηκαν βασικοί οδικοί άξονες, όψεις κτιρίων και το παραμελημένο κανάλι μετατράπηκε σε χώρο πρασίνου. Ακόμη, έμφαση δόθηκε στην ενίσχυση της φύλαξης και ασφάλειας.

- Ανάπτυξη ενός πολιτιστικού προγράμματος για την προώθηση του τόπου και της κοινωνικής συνοχής με σκοπό την προσέλκυση επισκεπτών.

Η αναβίωση της πολιτιστικής ζωής μιας πόλης συμβάλλει σημαντικά στη βελτίωση της εικόνας και της ταυτότητάς της, ενώ ενισχύει τη συνοχή και τη συμμετοχή με επιδίωξη το οικονομικό όφελος. Σημαντικά έργα, όπως η Piscine, η Condition Publique

ανακατασκευάστηκαν και υιοθέτησαν νέα χρήση. Επιπρόσθετα, έμφαση δόθηκε στην τοπική συμμετοχή σε γεγονότα, θέατρο του δρόμου και τοπικές παραστάσεις.

- Βελτίωση του οικιστικού αποθέματος για να ωφεληθεί ο γηγενής πληθυσμός και να προσελκύσει νέο-ενεργό, συμπεριλαμβανομένων νέων επιχειρηματιών.

Η βελτίωση του οικιστικού αποθέματος εστίασε στην αναβάθμιση των εργατικών κατοικιών μέσω κρατικών κονδυλίων (το 35% του οικιστικού αποθέματος της πόλης είναι εργατικές κατοικίες), στην ενίσχυση της ιδιωτικής κατοίκησης μέσω επιδότησης από το κράτος και την LMCU και στην ενίσχυση ενός νέου ιδιωτικού τομέα στέγασης, που θα στέγαζε νέους επιχειρηματίες και σχεδιαστές μόδας.

- Σύνδεση ευκαιριών εργασίας και εκπαίδευσης για τον γηγενή πληθυσμό με τις νέες επενδύσεις.

Εικόνα 2.5: Η πόλη Roubaix από ψηλά



Πηγή: <http://www.theophilelegrand.wl.w.fr/page/65139>

Σύμφωνα με ‘ρήτρες ολοκλήρωσης’ (clauses d’insertion), ο δήμος διαπραγματεύεται με τις ιδιωτικές επενδύσεις της περιοχής για την εξεύρεση θέσεων εργασίας για τον τοπικό πληθυσμό. Το εν λόγω πρόγραμμα είναι, ως επί το πλείστον, οδηγούμενο από οικονομικά κίνητρα, με σκοπό όμως την κατ’ ακολουθία παραγωγή τοπικού οφέλους. Αξιοσημείωτος κρίθηκε ο επαναπροσδιορισμός της εικόνας της πόλης (για προσέλκυση επισκεπτών και επενδύσεων) και η αντιμετώπιση του ‘πολιτισμού’ ως σημαντικό

στοιχείο της αναγέννησης. Σε αυτό το πλαίσιο, η στρατηγική για τη Roubaix, όπως και για ολόκληρη την περιοχή σαν σύνολο, βασίστηκε στον προσδιορισμό και τη δημιουργία των δυνητικών πλεονεκτημάτων, φυσικών, κοινωνικών και οικονομικών. Βασικός σκοπός αυτού ήταν να καταστεί η πόλη βιώσιμη στα χωρικά όρια μιας ακμάζουσας ευρύτερης περιοχής (Cadell κ.ά., 2008:69-91, Colomb, 2006:39-76).

Οι εμπλεκόμενοι στο πρόγραμμα

Ο μηχανισμός για την υλοποίηση του προγράμματος τέθηκε σε εφαρμογή από την LMCU [Lille Metropole Communauté Urbaine], η οποία παρείχε συγκεκριμένες υπηρεσίες. Το 1989, επιτεύχθηκε μια 'μητροπολιτική συμφωνία' μεταξύ των 85 δήμων και της γαλλικής κυβέρνησης πάνω σε ένα νέο τύπο συμφώνου (contrat de ville) για την αναγέννηση της περιοχής της Λιλ. Η συμβιβαστική αυτή λύση αποτέλεσε το θεμέλιο για το σχέδιο 'ανανέωση της πόλης' (ville renouvelee), το οποίο αντικατόπτριζε την όψη μιας ολοκληρωμένης αστικής αναγέννησης - οικονομικής, κοινωνικής, περιβαλλοντικής και πολιτιστικής (Cadell κ.ά., 2008:69-91, Colomb, 2006:39-76).

Η εμπειρία που αποκτήθηκε

Σημαντική κρίθηκε η επένδυση που πραγματοποιήθηκε για το σχεδιασμό-επέκταση ενός ολοκληρωμένου δημόσιου συστήματος μεταφορών με σκοπό να παρέχει περισσότερες μεταφορικές εναλλακτικές λύσεις στους κατοίκους της πόλης. Παράλληλα, αξιοσημείωτη ήταν η ειδική μέριμνα που δόθηκε στα 'ευπαθή άτομα' (vulnerable groups), μακροχρόνια ανέργους, άτομα από εθνοτικές μειονότητες, άτομα χωρίς εξειδίκευση, καθώς και στα άτομα από τις γειτονιές-περιοχές προτεραιότητας. Στο πλαίσιο αυτό πραγματοποιήθηκαν ειδικά προγράμματα εκπαίδευσης και εξειδίκευσης του γηγενούς πληθυσμού, ώστε να καταστούν κατάλληλα να στελεχώσουν τις νέες θέσεις εργασίας που προσφέρονται (Colomb, 2006:77-78).

Η υιοθέτηση μιας στρατηγικής με κυρίαρχο άξονα τον πολιτισμό, βοήθησε στην υλοποίηση των επιμέρους στόχων καθώς προσέφερε τη δυνατότητα στο γηγενή πληθυσμό να αποκτήσει πρόσβαση σε ένα μεγάλο εύρος πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Ταυτόχρονα, συνέβαλλε στη δημιουργία ευκαιριών για νέες θέσεις εργασίας, ενώ ενίσχυσε τις συμμετοχικές διαδικασίες (Colomb, 2006:77-78).

3. Ο ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

3.1 ΤΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ: ΑΡΜΟΔΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ

Αρμόδιες αρχές

Οι εφαρμογές των αναπλάσεων στον ελληνικό χώρο, προέρχονται από τις δράσεις δυο διευθύνσεων του Υπουργείου Π.Ε.Κ.Α., τη Διεύθυνση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών (Δ.Ε.Ε.Α.Π.) και τη Διεύθυνση Οικιστικής Πολιτικής και Κατοικίας (Ο.Π.Κ.) (Πατελίδα, 2012:70).

Βασική επιδίωξη της Δ.Ε.Ε.Α.Π. είναι η διαμόρφωση μιας νέας σύγχρονης πολιτικής αστικών αναπλάσεων με συνολική θεώρηση των προβλημάτων του αστικού χώρου και συντονισμένες πολυεπίπεδες δράσεις. Οι δράσεις αυτές, εντάσσονται στον πυλώνα 3 του Στρατηγικού Σχεδιασμού 2010-2012 του Υ.Π.Ε.Κ.Α., που έχει ως κύριους στόχους, εκτός των άλλων, την Αστική Ανάπλαση και την προώθηση της Βιώσιμης Κινητικότητας, μέσω πιλοτικών μελετών και έργων αναβάθμισης περιοχών, καθώς και της επεξεργασίας προτάσεων κανονιστικών ρυθμίσεων. Ειδικότερα, στο πλαίσιο ανασυγκρότησης των ελληνικών πόλεων, η Δ.Ε.Ε.Α.Π. προωθεί ρυθμίσεις και προγράμματα για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής σε συγκεκριμένες περιοχές και την αξιοποίηση της εμπειρίας για τη θέσπιση γενικών κανόνων, που οφείλουν να εφαρμόζονται από τους φορείς που εκπονούν μελέτες και εκτελούν έργα στον ελεύθερο δημόσιο χώρο (Μοσχίδου, 2011:36-63).

Η διεύθυνση Ο.Π.Κ. είναι υπεύθυνη για το πρόγραμμα HABITAT Agenda⁵. Στο πλαίσιο του HABITAT II (1998), εκπόνησε οδηγό προς τους ΟΤΑ σχετικά με τις αναπλάσεις. Ειδικότερα, οι ΟΤΑ παροτρύνθηκαν να αναλάβουν πρωτοβουλίες για το σχεδιασμό και την υλοποίηση προγραμμάτων αναπλάσεων στο πλαίσιο του Ν.2508/97. Σύμφωνα με αυτό, οι δήμοι κλήθηκαν να υποβάλλουν προτάσεις για χρηματοδότηση δράσεων βιώσιμης ανάπτυξης, με ταυτόχρονη υποχρέωση κατάρτισης ενός Ολοκληρωμένου Πλάνου Βιώσιμης Ανάπτυξης. Η μεγάλη επικάλυψη που προέκυψε με τα Γ.Π.Σ. και τα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (Ν.2508/97), υπογραμμίζει την αναγκαιότητα συνεργασίας μεταξύ του προγράμματος HABITAT και του προγράμματος εκπόνησης μελετών του Νόμου (Μοσχίδου, 2011:36-63).

⁵ Παγκόσμιο Πρόγραμμα Δράσης του ΟΗΕ για τους Βιώσιμους Ανθρώπινους Οικισμούς (www.ypeka.gr).

Ευρωπαϊκά (Κοινοτικά) Προγράμματα Χρηματοδότησης

Το πρόγραμμα URBAN αποτέλεσε το θεμέλιο λίθο για την καθιέρωση της λογικής των ολοκληρωμένων αστικών παρεμβάσεων, καθώς οι οποιοσδήποτε μεμονωμένες δράσεις πολεοδομικής υφής δεν κρίνονταν ικανές να ανατρέψουν την καθοδική πορεία των αστικών θυλάκων. Μετά την ολοκλήρωση του URBAN I και σύμφωνα με την ευρωπαϊκή ατζέντα για τις πόλεις (urban agenda) και το Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου, εντάχθηκαν για πρώτη φορά στο Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης (ΚΠΣ), οι οριζόντιες δράσεις για χωρικές ενότητες, υπό τον τίτλο των Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων. Επομένως, πρόκειται για προγράμματα, τα οποία υπακούουν στις γενικές κατευθύνσεις του Συντονισμένου Προγράμματος Ανάπτυξης (Σ.Π.Α.) και τις εξειδικευμένες κατευθύνσεις του εκάστοτε Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος (Π.Ε.Π.). Αντίστοιχο Πρόγραμμα είναι το URBACT (www.urban.gr).

Το πρόγραμμα J.E.S.S.I.C.A. (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas- Κοινοί Ευρωπαϊκοί Πόροι για Αειφόρες Επενδύσεις στα Αστικά Κέντρα), αποτελεί πρωτοβουλία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σε συνεργασία με την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων και την Τράπεζα Ανάπτυξης του Συμβουλίου της Ευρώπης. Βασικός σκοπός του είναι η προώθηση βιώσιμων επενδύσεων σε αστικές περιοχές, ενώ επιδιώκει τη στήριξη επενδυτικών προγραμμάτων και έργων αστικής ανάπτυξης. Στόχος του εν λόγω προγράμματος είναι η κινητοποίηση κεφαλαίων για τη χρηματοδότηση ολοκληρωμένων δράσεων αστικής ανάπτυξης με πιλοτικά προγράμματα, τα οποία προβλέπονται σε επίπεδο ΟΤΑ, σε πρωταρχικό επίπεδο. Δευτερευόντως, στοχεύει στην ανάπτυξη αστικών κέντρων και την παροχή νέων θέσεων εργασίας. Οι όποιες οικονομικές ενισχύσεις θα χορηγούνται κατόπιν σύνταξης Ολοκληρωμένου Σχεδίου Αστικής Ανάπτυξης, στα οποία θα προτείνεται η υλοποίηση έργων με χαρακτηριστικά παρέμβασης ολοκληρωμένου χαρακτήρα. Τέλος, τα Συστήματα Εφαρμογής της πρωτοβουλίας J.E.S.S.I.C.A. προβλέπουν τη δημιουργία Ταμείων Αστικής Ανάπτυξης (Urban Development Funds- UDFs) και Ταμείων Συμμετοχών (Holding Funds) (www.espa.gr).

3.2 ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

Κυρίαρχος παράγοντας για την επιλογή των δύο περιοχών αποτέλεσε το μέγεθος των παρεμβάσεων στο χώρο. Επιπλέον, αποτέλεσαν στο σύνολό τους ολικώς ή μερικώς επιτυχημένα παραδείγματα εφαρμογής προγραμμάτων ανάπλασης και δύνανται να

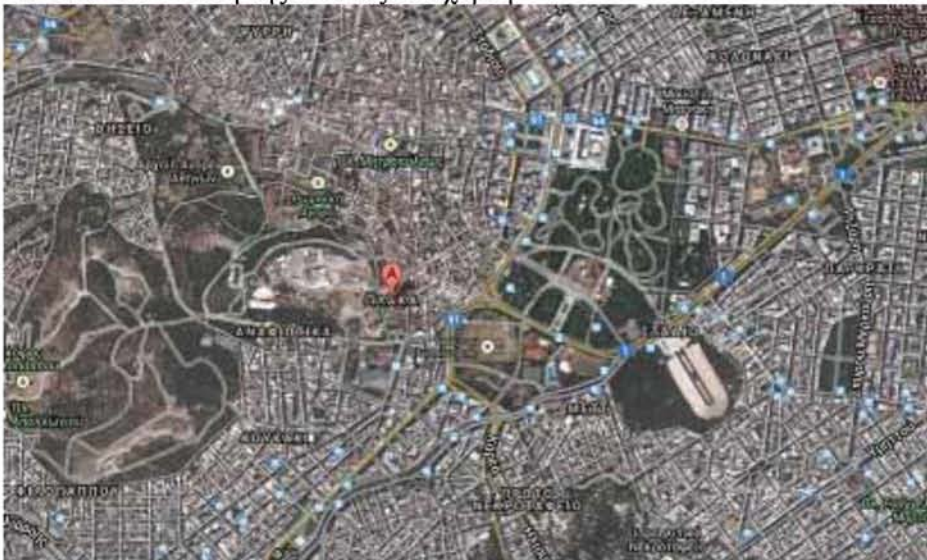
συγκριθούν με εκείνα που εφαρμόστηκαν σε μεγαλύτερη κλίμακα στον ευρωπαϊκό χώρο. Οι μελέτες περίπτωσης είναι οι ακόλουθες:

- Η πόλη της Αθήνας εξετάζεται με την περίπτωση της ανάπλασης της περιοχής της **Πλάκας**.
- Η Θεσσαλονίκη με την περίπτωση των **Λαδάδικων**, που εντοπίζονται χωρικά σε άμεση γειτνίαση με το λιμάνι. Η ανάπλαση που εφαρμόστηκε μετέτρεψε την περιοχή σε πυρήνα αναψυχής και διασκέδασης.

3.2.1 ΠΛΑΚΑ-ΑΘΗΝΑ

Η περιοχή Πλάκα βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, βορειοανατολικά του λόφου της Ακρόπολης. Η υποβάθμισή της ξεκίνησε τη δεκαετία του '70, ενώ αυτή κατοικούνταν από άτομα μεσαίας τάξης, ηλικιωμένους και εργάτες (Καλογήρου, 2004:27-29).

Εικόνα 3.1: Η θέση της Πλάκας στο χάρτη



Πηγή: <https://maps.google.gr/>

Οι χρήσεις αναψυχής και διασκέδασης που εντοπίζονταν στην περιοχή διέυρυναν τα προβλήματα στους δημόσιους χώρους, καθώς συνέβαλαν στην ηχορύπανση, την κατάχρηση του δημόσιου χώρου και την ενίσχυση των φαινομένων παραβατικότητας. Παράλληλα, στην εν λόγω περιοχή η κυκλοφοριακή φόρτιση ήταν ιδιαίτερα έντονη, καθώς οι οδικοί άξονες λειτουργούσαν ταυτόχρονα για τη διέλευση των οχημάτων αλλά και ως χώροι για τη στάθμευση των κατοίκων, των επισκεπτών και των θαμώνων των κέντρων διασκέδασης. Ως προς το κτιριακό της απόθεμα, η κατάσταση κρινόταν

κακή λόγω της ηλικίας των κτισμάτων, αρκετά εκ των οποίων ήταν εγκαταλελειμμένα (Ζήβας, 2006:31-97, Καλογήρου, 2004:27-29, Μπετούρα, 1994:62-64).

Οι στόχοι και τα πεδία εφαρμογής του προγράμματος

Η πρωταρχική μελέτη για την ανάπλαση της περιοχής συντάχθηκε από τον Δ. Ζήβα, το 1974, η οποία παρέμενε ανενεργή έως το 1978. Το 1979 ανασυντάχθηκε και ξεκίνησε η εφαρμογή της με βασική επιδίωξη την ενεργή και ολοκληρωμένη προστασία της περιοχής. Αυτή διακρίνονταν στους ακόλουθους τέσσερις επιμέρους στόχους (Ζήβας, 2006:31-97, Καλογήρου, 2004:27-29, Μπετούρα, 1994:62-64):

- Διατήρηση του χαρακτήρα της περιοχής
- Ανάδειξη των αρχαιολογικών μνημείων
- Ένταξη των λειτουργιών σύγχρονης πόλης
- Επαναφορά της χρήσης της κατοικίας

Οι εμπλεκόμενοι στο πρόγραμμα

Το έργο αποτελεί αρμοδιότητα τόσο κρατικών όσο και ιδιωτικών πρωτοβουλιών. Η πραγματοποίησή του παρουσίαζε ιδιομορφίες, καθώς επιβαλλόταν να συνδυάσει κρατικές δραστηριότητες και να προτρέψει ταυτόχρονα την ιδιωτική πρωτοβουλία να συνεργαστεί σε σχέση με τη βελτίωση του αξιόλογου κτιριακού αποθέματος. Το πρόγραμμα φαίνεται να διαφέρει σε σχέση με την εφαρμογή αντίστοιχων σε άλλες περιοχές, όπου το κράτος διαμορφώνει μόνο το κατάλληλο πλαίσιο και τα περιοριστικά μέτρα στα οποία θα δραστηριοποιηθεί η ιδιωτική πρωτοβουλία (Ζήβας, 2006:145-147).

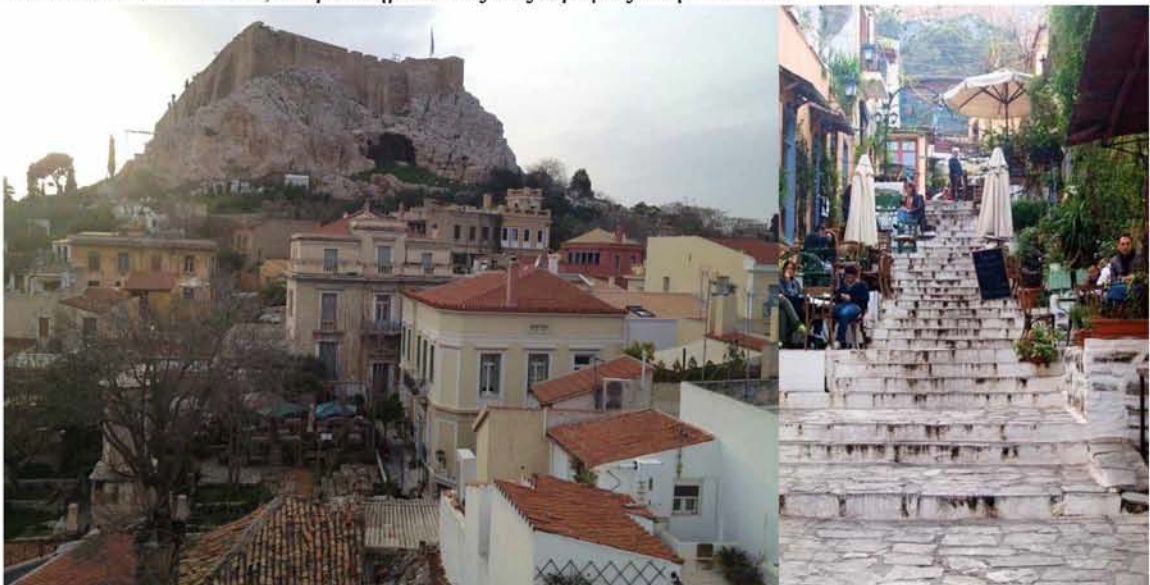
Τα επιτεύγματα του προγράμματος

Οι προτάσεις του προγράμματος ανάπλασης της Πλάκας που υλοποιήθηκαν βασίστηκαν σε τέσσερις εναλλακτικές προτάσεις. Αυτές είχαν ως κύριους άξονες τη λειτουργική και κτιριακή αναμόρφωση της περιοχής, την έμφαση στα οικονομικά στοιχεία, το κυκλοφοριακό δίκτυο και τους αρχαιολογικούς χώρους. Ειδικότερα, η Πλάκα θα έπρεπε να αντιμετωπιστεί ως περιοχή ενός πολυθεματικού προγράμματος ανάπλασης. Στην διαδικασία εφαρμογής αυτού συνέβαλλε σημαντικά η σύσταση του αρμόδιου φορέα (Ζήβας, 2006:107-115, Καλογήρου, 2004:27-29, Μπετούρα, 1994:62-64).

Η επίτευξη των στόχων που αναφέρθηκαν παραπάνω πραγματοποιήθηκε με την υλοποίηση των εξής οκτώ προτάσεων (Ζήβας, 2006:107-115, Καλογήρου, 2004:27-29, Μπετούρα, 1994:62-64):

- Πεζοδρόμηση του μεγαλύτερου μέρους της περιοχής και σύνταξη κανονισμών λειτουργίας πεζοδρόμων
- Προστασία και ανάδειξη του υφιστάμενου πολεοδομικού ιστού
- Προστασία, συντήρηση και ανάδειξη του αξιόλογου κτιριακού αποθέματος
- Ευνοϊκή δανειοδότηση για την ανακαίνιση κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής
- Επαναπροσδιορισμός της εικόνας της περιοχής στο γηγενή πληθυσμό και τους επισκέπτες
- Καθορισμός χρήσεων γης
- Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης
- Σύσταση του Γραφείου της Πλάκας για το συντονισμό του συνόλου των παρεμβάσεων, την εποπτεία, την αξιολόγηση και τον έλεγχο του έργου

Εικόνα 3.2: Η Πλάκα, Χαρακτηριστικός πεζόδρομος στην Πλάκα



Πηγή: <http://www.panoramio.com/photo/89288628>,
<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1049017>

Συγκεντρωτικά η ανάπλαση της Πλάκας, η οποία ολοκληρώθηκε στα τέλη του 1987, δύναται να χαρακτηριστεί ως επιτυχημένη, καθώς βελτίωσε αισθητά την περιοχή. Ειδικότερα, αποκαταστάθηκε η μορφή και η λειτουργία του δημόσιου χώρου μέσω των εκτεταμένων πεζοδρομήσεων και των επιμέρους διαμορφώσεων. Μεταβολή υπήρξε και στις χρήσεις γης της περιοχής, καθώς οι χρήσεις εμπορίου, αναψυχής και βιοτεχνίας

μειώθηκαν σε μικρό, αλλά σημαντικό ποσοστό, ενώ αυξήθηκαν οι υπηρεσίες. Ταυτόχρονα, επιλύθηκε το κυκλοφοριακό πρόβλημα στην περιοχή, ενώ επαναπροσδιορίστηκε η εικόνα της μέσω των αλλαγών στο δομημένο περιβάλλον, της τοποθέτησης των επιγραφών και διαφημίσεων, της απαγόρευσης χρήσης δωμάτων και την υπόγειας τοποθέτησης των καλωδίων ηλεκτροδότησης (Ζήβας, 2006:107-115, Καλογήρου, 2004:27-29, Μπετούρα, 1994:62-64).

Η εμπειρία που αποκτήθηκε

Σημαντική κρίθηκε η συνεργασία φορέα που συστήθηκε με τις ιδιωτικές πρωτοβουλίες, αλλά και η ουσιαστική συμμετοχή του Δημοσίου σε αυτή. Συγκεκριμένα, στη σύμβαση αναθέσεως του φορέα με το Δημόσιο, καθορίστηκαν λεπτομερώς όλες οι εργασίες, οι υποχρεώσεις, οι παροχές, οι τιμές πώλησης, τα κοινωνικά μέτρα κ.ά. Λόγω της ιδιαίτερης φύσης των επιμέρους παρεμβάσεων, η σύμβαση όφειλε να είναι ιδιαίτερος ελαστική και να προβλέπει την παρέμβαση σε περιπτώσεις που δεν ήταν δυνατή ή αποτελεσματική η εφαρμογή των προτάσεων. Παράλληλα, σημαντικό ρόλο διαδραμάτισε η συμμετοχή των ιδιοκτητών των ακινήτων στο φορέα και του Δημοσίου, το οποίο θα έπρεπε να συντονιστεί με τις εργασίες και να εκπονήσει τις απαραίτητες μελέτες, πριν την έναρξη των διαδικασιών υλοποίησης του έργου (Ζήβας, 2006:145-147).

3.2.2 ΛΑΔΑΔΙΚΑ-ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Τα Λαδάδικα βρίσκονται στο ιστορικό κέντρο της πόλης της Θεσσαλονίκης σε άμεση γειννίαση με το λιμάνι της. Στην περίοδο της ακμής της έως τα τέλη της δεκαετίας του '80, κυρίαρχη θέση κατείχε το εμπόριο και κατοικούνταν από χαμηλά κοινωνικά στρώματα (Καλογήρου, 2004:29-30, ΥΠΕΧΩΔΕ, 1996:27-29).

Στο πλαίσιο της πολεοδομικής της οργάνωσης, διακρίνονταν από αρκετά στοιχεία υποβάθμισης. Συγκεκριμένα, οι οδικοί άξονες, η κυκλοφορία και η στάθμευση σε αυτούς εμφάνιζαν ιδιαίτερα προβλήματα. Παράλληλα το κτιριακό απόθεμα παρουσίαζε στοιχεία εγκατάλειψης και απουσίας συντήρησης (Καλογήρου, 2004:29-30, ΥΠΕΧΩΔΕ, 1996:27-29).

Εικόνα 3.3: Η θέση της περιοχής Λαδάδικα στο χάρτη

Πηγή: <http://tavemoblog.files.wordpress.com/2009/06/ladadika.jpg>

Οι στόχοι και το πεδίο εφαρμογής του προγράμματος

Τα δύο σημαντικότερα σχέδια, τα οποία προτάθηκαν για την ανάπλαση της περιοχής Λαδάδικα, είναι το σχέδιο δράσης της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας (ΔΙΠΕΧΩΚΜ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ) και το πρότυπο σχέδιο αναβάθμισης του ιστορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Το πρότυπο σχέδιο το οποίο συντάχθηκε με πρωτοβουλία της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας το 1992, αφορούσε στο ιστορικό κέντρο της πόλης και είχε ως βασικό άξονα τη βελτίωση του δημόσιου φυσικού χώρου μέσω της ανάπτυξης και διεθνοποίησης των οικονομικών λειτουργιών της πόλης. Το πρότυπο σχέδιο για την περιοχή των Λαδάδικων προέβλεπε, κυρίως, έργα υποδομής (πεζοδρομήσεις, αναπλάσεις πλατειών κ.ά.) καθώς και παρεμβάσεις στις όψεις και τις στέγες των κτιρίων (Γοσποδίνη, 2007, Καλογήρου 2004:29-30, ΥΠΕΧΩΔΕ, 1996:30-32).

Στις αρχές της δεκαετίας του '90 ξεκίνησε να εφαρμόζεται το σχέδιο δράσης της ΔΙΠΕΧΩΚΜ, έχοντας ως βασική αρχή την αναβάθμιση της περιοχής μέσω της ταυτόχρονης διάσωσης και ανάδειξης του κτιριακού αποθέματος. Η εν λόγω περιοχή μπορεί να διακριθεί στους επιμέρους οκτώ (8) στόχους του σχεδίου δράσης (Καλογήρου, 2004:29-30, ΥΠΕΧΩΔΕ, 1996:30-32):

- Διάσωση των κτιρίων
- Συμμετοχή του πολίτη στη διατήρηση των κτιρίων
- Επισκευή και επανάχρηση των ερειπωμένων κτισμάτων
- Περιβαλλοντική εξυγίανση της περιοχής
- Σταδιακή αύξηση της υπεραξίας των κτισμάτων
- Απομάκρυνση των περιθωριακών ομάδων
- Αναζωογόνηση της περιοχής
- Οικονομική ανάπτυξη της περιοχής

Εικόνα 3.4: Προσόψεις κτιρίων, Χρήσεις αναψυχής στα Λαδάδικα



Πηγή: <http://www.esacademic.com/dic.nsf/eswiki/667059>,
<http://www.inthessaloniki.com/en/food/ladadika>

Οι εμπλεκόμενοι στο πρόγραμμα

Την οργάνωση και το συντονισμό του εγχειρήματος, σε συνδυασμό με τη μεθόδευση όλης της ροής των πληροφοριών και των επιμέρους οδηγιών για τις παρεμβάσεις είχε η Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας του ΥΠΕΧΩΔΕ. Η χρηματοδότηση της ανάπλασης προήλθε κυρίως από ιδιωτικά κεφάλαια. Ωστόσο, σε αυτή συμμετείχαν παράλληλα εθνικά και κοινοτικά προγράμματα (Καλογήρου, 2004:29-30, ΥΠΕΧΩΔΕ, 1996:32-33).

Τα επιτεύγματα του προγράμματος

Το 1996, ολοκληρώθηκε το μεγαλύτερο μέρος των παρεμβάσεων με σημαντικές αλλαγές στην πολεοδομική οργάνωση της περιοχής των Λαδάδικων. Ο δημόσιος χώρος μετέβαλλε την αλλοτινή μορφή του και ενέταξε σε αυτόν πεζοδρόμους, αναβαθμισμένες πλατείες και το νέο δίκτυο φωτισμού. Οι χρήσεις γης μεταβλήθηκαν

πλήρως, καθώς οι παραδοσιακές εμπορικές χρήσεις εγκαταλείφθηκαν δίνοντας τη θέση τους σε νέες χρήσεις αναψυχής. Ταυτόχρονα, το κτιριακό απόθεμα βελτιώθηκε αισθητά, ενώ διασώθηκαν πολλά κτίσματα των περασμένων αιώνων (Καλογήρου, 2004:29-30, ΥΠΕΧΩΔΕ, 1996:32-33).

Η εμπειρία που αποκτήθηκε

Η ανάπλαση από πολλούς μελετητές θεωρήθηκε επιτυχημένη. Σημαντική στην επίτευξη του έργου ήταν η ενεργός συμμετοχή της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, καθώς όλες σχεδόν οι επιμέρους εργασίες χρηματοδοτήθηκαν από αυτήν (ιδιοκτήτες και ενοικιαστές). Παράλληλα, αξιολογήθηκε η συμβολή μεγάλου αριθμού μελετητών και τεχνιτών για την υλοποίησή του (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1996:32-33).

4. ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ

4.1 Η ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

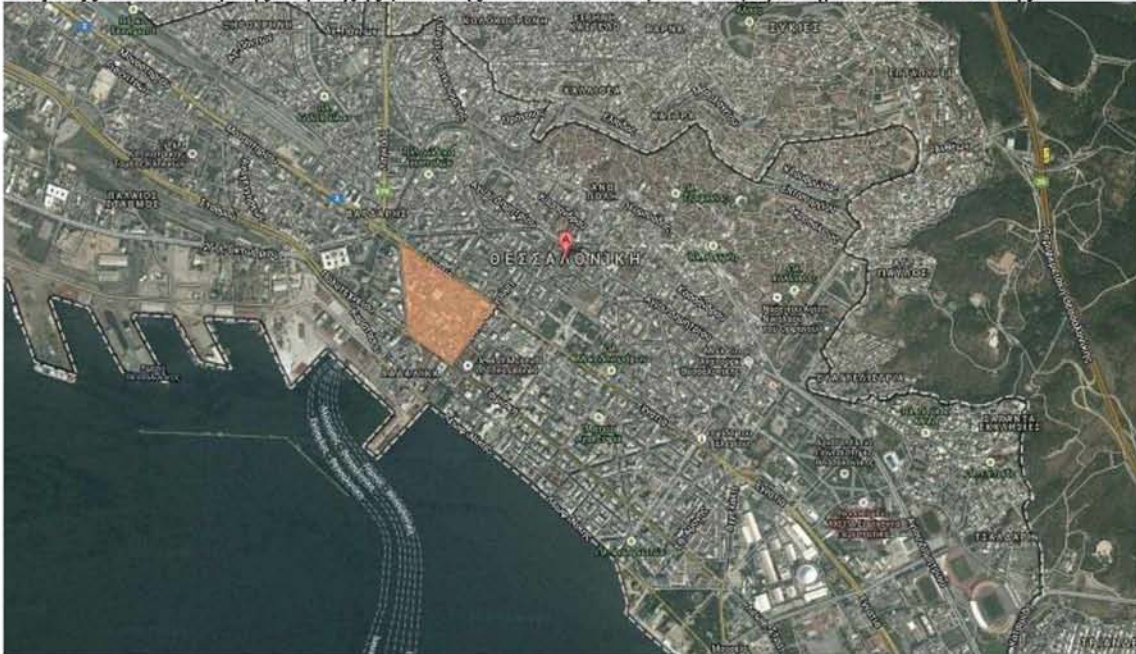
Η περιοχή Βαλαωρίτου, όπως πλέον αποκαλείται σήμερα, βρίσκεται σχεδόν στο κέντρο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης (Χάρτης 1) και αποτελεί την καρδιά του σημερινού εμπορικού κέντρου της πόλης. Η ονομασία της είναι ουσιαστικά ανεπίσημη και προέρχεται από την οδό Βαλαωρίτου. Σημαντικό εμπορικό κέντρο της πόλης, ήδη από το 19ο αιώνα, αλλά και κατά τη διάρκεια της "χρυσής" βιομηχανικής εποχής της Ελλάδας, η περιοχή αποτελούσε το δυναμικό πυρήνα της πόλης, καθώς φιλοξενούσε κυρίως καταστήματα χονδρικής πώλησης υφασμάτων και ενδυμάτων, αποθήκες χαρτιού και καταστήματα λιανικής πώλησης, είδη οικιακής χρήσης και κάποια καταστήματα με μπαχαρικά σε ορισμένους δρόμους. Με τη σταδιακή, όμως, ύφεση του κλάδου της παραγωγής ενδυμάτων και βιοτεχνίας στο σύνολο της χώρας άρχισαν να εγκαταλείπονται αυτές οι χρήσεις στην περιοχή, αφήνοντας ένα μεγάλο κενό στην οικονομία της περιοχής και πολλά εγκαταλελειμμένα κτίρια.

Η περιοχή μελέτης ορίζεται από τις οδούς Εγνατία, Ίωνος Δραγούμη, Πολυτεχνείου και Δωδεκανήσου. Δυο από τους μεγαλύτερους οριζόντιους οδικούς άξονες της πόλης, εφάπτονται στην περιοχή, οι οδοί Εγνατία και Τσιμισκή, ενώ η οδός Φράγκων, ένας από τους σημαντικότερους εμπορικούς δρόμους της πόλης, τέμνουν την περιοχή σχεδόν στη μέση. Τέλος, η οδός Ερμού, ο αρχαιότερος εμπορικός δρόμος της πόλης, καταλήγει στην καρδιά της υπό μελέτη περιοχής, στην πλατεία Χρηματιστηρίου.

Όσον αφορά τις μεταφορικές υποδομές, εξυπηρετείται από το λιμάνι, το οποίο σχεδόν εφάπτεται στην περιοχή μελέτης (Εικόνα 4.1). Επίσης, βρίσκεται πολύ κοντά στον Νέο Σιδηροδρομικό Σταθμό και σε σχετικά κοντινή απόσταση από τον σταθμό των ΚΤΕΛ «Μακεδονία», ο οποίος εξυπηρετεί το σύνολο σχεδόν της Ελλάδας.

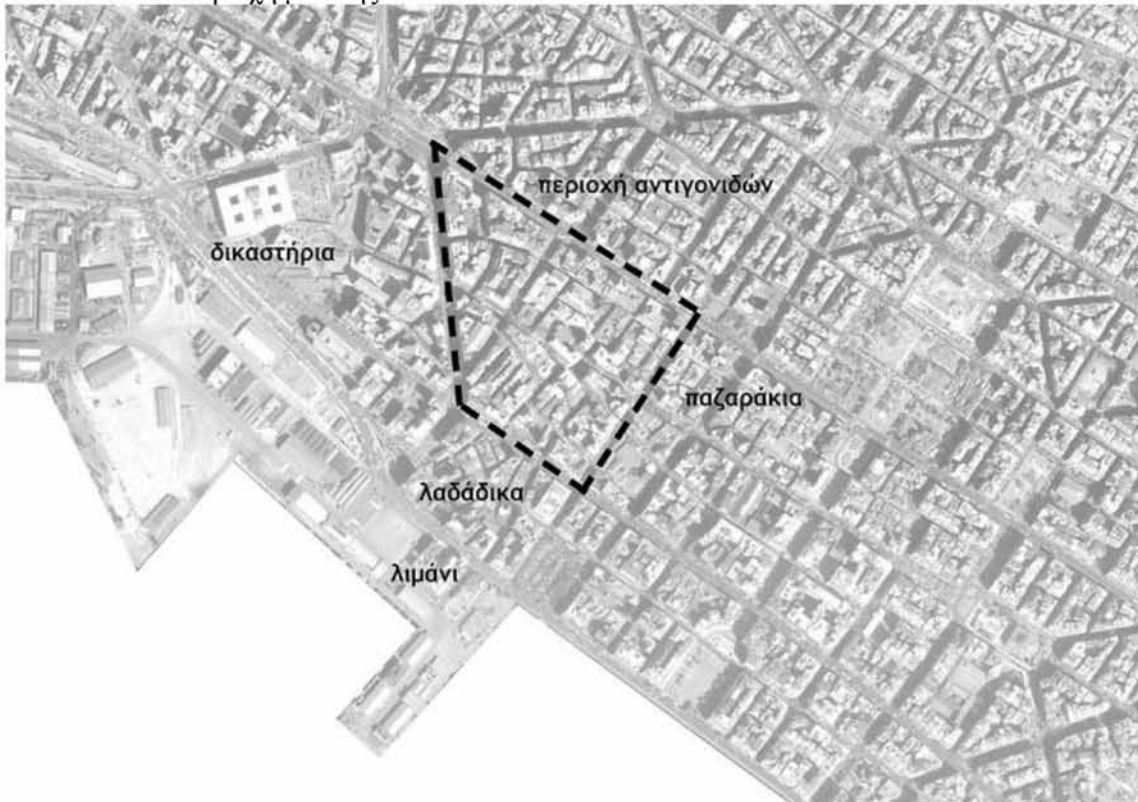
Συμπερασματικά, η περιοχή που εξετάζεται βρίσκεται στην καρδιά του εμπορικού και ιστορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης και εξυπηρετείται επαρκώς τόσο από το λιμάνι της πόλης, όσο και από λοιπές μεταφορικές υποδομές όπως ο σιδηρόδρομος και τα υπεραστικά λεωφορεία.

Χάρτης 1: Η θέση της περιοχής μελέτης στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης



Πηγή: <https://maps.google.gr/> και ίδια επεξεργασία

Εικόνα 4.1: Η περιοχή μελέτης



Πηγή: Κούτσαρη, 2011

4.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

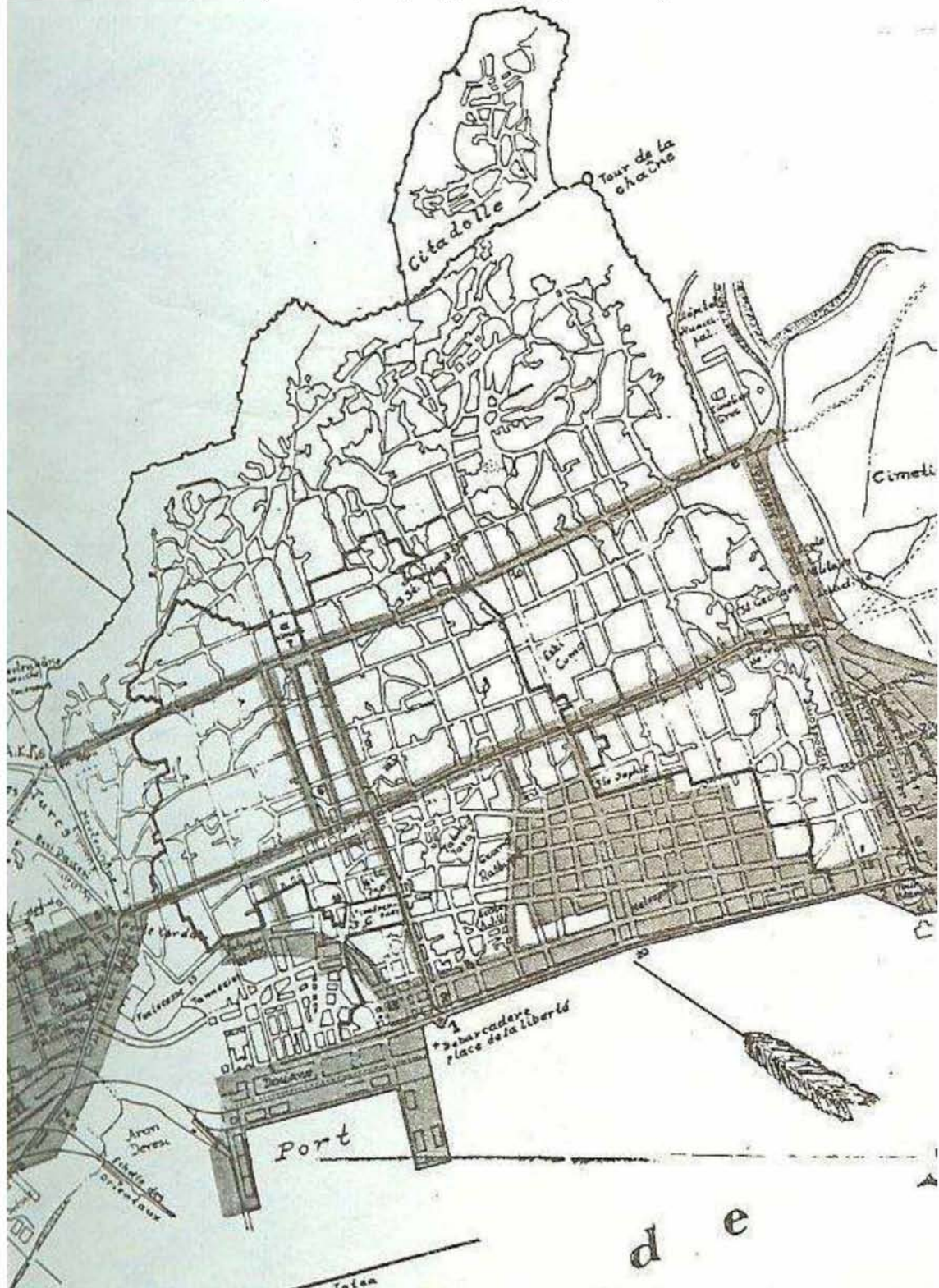
Η ίδρυση της Θεσσαλονίκης τοποθετείται στα 315 π.Χ. Η διαμόρφωση του ιστορικού κέντρου της πόλης στη σημερινή του μορφή ξεκινά από τον 16ο και 17ο αιώνα, όταν οι συνεχείς καταστροφές της πόλης (φωτιές, σεισμοί, επιδημίες, θεομηνίες) επηρεάζουν σημαντικά τη μορφή της αλλά και τη σύνθεση του πληθυσμού της. Στα 1545, στα 1610 και κυρίως στα 1620 μεγάλα τμήματα της πόλης καίγονται (Γερόλυμπου Α. Κ., 1995:16-17). Μεγάλο μέρος των κατοίκων της την εγκαταλείπουν στην προσπάθεια να επιβιώσουν και να απαλλαγούν από τις αβάσταχτες φορολογικές επιβαρύνσεις και η πόλη οδηγείται στο μαρασμό. Με την ανοικοδόμηση που ακολουθεί σημειώνονται ανακατατάξεις στο επίπεδο της κατάληψης του χώρου από τις διαφορετικές ομάδες που αποτελούσαν τον πληθυσμό της, καθώς στην περιοχή κάτω από την Εγνατία και προς τη θάλασσα εγκαθίστανται κυρίως Εβραίοι. Στη θέση της παλιάς ελληνικής συνοικίας του Αγίου Μηνά απλώνεται ο Φραγκομαχαλάς και η Αγορά (Γερόλυμπου Α. Κ., 1995:17). Το τμήμα αυτό του ιστορικού κέντρου αποτελεί και την περιοχή μελέτης της εργασίας.

Κατά τον 18ο αιώνα η Θεσσαλονίκη ζει σε κατάσταση στασιμότητας, παρά την ορισμένη οικονομική άνθηση και την ενίσχυση του ρόλου του λιμανιού. Ο πληθυσμός της επίσης παραμένει στάσιμος. Η πόλη είναι ιδιαίτερα πυκνοκατοικημένη με σπίτια διώροφα και σπανίως τριώροφα. Η οικοδόμηση γίνεται άτακτα. Οι δρόμοι καταπατούνται και ανάμεσα στα σπίτια αφήνονται πολύ στενά περάσματα. Η Κάτω Πόλη⁶ δεν είναι παρά αναρχία και άμορφοι σωροί από ετερόκλητα αντικείμενα, ενώ ο δημοτικός έλεγχος είναι σχεδόν ανύπαρκτος (Nehama J., 1978).

Τον 19ο αιώνα στο πλαίσιο μιας τάσης «εξωραϊσμού» της πόλης υλοποιούνται επεμβάσεις στον αστικό ιστό της. Κύριο πεδίο άσκησης της πολεοδομίας είναι ο πυκνοδομημένος πυρήνας του ιστορικού κέντρου. Συγκεκριμένα, γίνεται ανοικοδόμηση της περιοχής των Λαδάδικων και του τμήματος της οδού Φράγκων μετά από πυρκαγιές - όπως η πυρκαγιά του 1856 που κατέστρεψε ολόκληρη τη συνοικία της Μάλτας, δυτικά της αγοράς μεταξύ Φράγκων και Εγνατίας (Γερόλυμπου Α. , 2000:23-24).

⁶ Η «Κάτω Πόλη» είναι η περιοχή που εκτείνεται από τα κάτω όρια της Άνω Πόλης και προς τη θάλασσα.

Εικόνα 4.2: Οι κυριότερες πολεοδομικές επεμβάσεις μέχρι το τέλος του 19ου αιώνα



Πηγή: Γερόλυμπου Α. Κ., 1995:23

Φραγκομαχαλάς ονομαζόταν η περιοχή γύρω από την εκκλησία των Καθολικών, Ναό της Αμιάντου Συλλήψεως της Θεοτόκου, στην οδό Φράγκων. Από τις αρχές του 18ου αιώνα είχαν εγκατασταθεί στη συνοικία Γάλλοι, Ιταλοί, Γερμανοί και Λεβαντίνοι⁷, που ασχολούνταν με το εμπόριο και την κατασκοπεία. Είχαν την εύνοια των τουρκικών αρχών, χάρη στην προστασία των προξενείων τους (Τομανάς, 1997:182).

Κεντρική αρτηρία του Φραγκομαχαλά ήταν η οδός Φράγκων, που ξεκινούσε από τη Βενιζέλου, περνούσε μπροστά από την καθολική εκκλησία, έφτανε στο Τοπ Χανέ⁸, ακολουθούσε τα δυτικά τείχη και σταματούσε εκεί όπου η Εγνατία συναντούσε την πλατεία Βαρδαρίου. Το κτίριο που στεγάζει τώρα τη στοά Μαλακοπής, δεν υπήρχε στις αρχές του αιώνα. Στη θέση του ήταν ένας μεγάλος κήπος, ιδιοκτησίας Αλλατίνι⁹, σε ένα μέρος του οποίου έχτισε το 1908 ο αρχιτέκτονας Βιταλιάνο Ποζέλι ένα κτίριο, που στέγαζε την Τράπεζα Θεσσαλονίκης (Τομανάς, 1997:182).

Τον Αύγουστο του 1917 η Θεσσαλονίκη βιώνει τη μεγαλύτερη και πιο καταστροφική πυρκαγιά στην ιστορία της. Ως αποτέλεσμα κατακαίγονται 120 εκτάρια στην καρδιά του πυκνοδομημένου ιστορικού πυρήνα της πόλης που συγκέντρωνε οικονομικές λειτουργίες, διοικητικές υπηρεσίες, τα σημαντικότερα πνευματικά και θρησκευτικά κτίσματα, χώρους αναψυχής και μεγάλο αριθμό κατοικιών αφήνοντας 70.000 άστεγους (Γερόλυμπου Α. Κ., 1995:79).

Η κυβέρνηση Βενιζέλου κινείται ταχύτατα για την αποκατάσταση των λειτουργιών της πόλης. Οι μελέτες και οι παρεμβάσεις που έγιναν στην πόλη της Θεσσαλονίκης εκείνη την εποχή είναι γνωστές και ως «σχέδιο Hébrard» (Εικόνα 4.4), από το όνομα του Γάλλου αρχιτέκτονα - πολεοδόμου Ernest Hébrard, ο οποίος ήταν ο κύριος υπεύθυνος για τον επανασχεδιασμό της πόλης. Το σχέδιο αυτό ήταν ένα σύνολο μελετών και προτάσεων πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού οι οποίες απέκτησαν ενιαία μορφή και αποκρυσταλλώθηκαν σε ένα πολεοδομικό σχέδιο (masterplan) το οποίο υλοποιήθηκε εν μέρει. Το σχέδιο περιλαμβάνει όλα τα είδη των επεμβάσεων που συνιστούν στη δεκαετία 1910-1920 το πεδίο της πολεοδομίας (Γερόλυμπου, 1995).

⁷ Το όνομα Λεβαντίνος (Levantine) αναφέρεται στους ανθρώπους της Μεσογείου που είχαν ζήσει στην Τουρκία κατά την Οθωμανική περίοδο.

⁸ Δυτικά των Λαδάδικων και ανατολικά του Δικαστικού Μεγάρου σώζονται τα τείχη του φρουρίου του Βαρδαρίου, γνωστού ως "Τοπ Χανέ".

⁹ Οικογένεια με καταγωγή από το Λιβόρνο της Ιταλίας που εγκαταστάθηκε στη Θεσσαλονίκη.

Εικόνα 4.3: Η Θεσσαλονίκη το 1917. Αποτύπωση του Συνεργείου Σχεδίου Πόλεως 1:2500 (Hébrard, Dreyfus 1923)



Πηγή: Γερόλυμπου Α. Κ., 1995:88

Εικόνα 4.4: Σχέδιο Hébrard

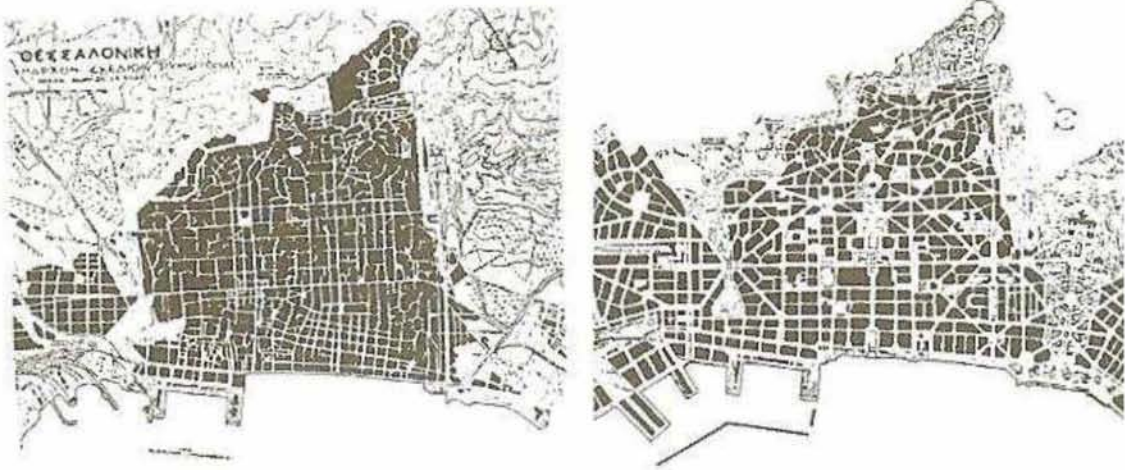


Πηγή: Yerolympos, A., 1996:96

Με το νέο σχέδιο, το ιστορικό τμήμα της πόλης, που επεκτείνεται από το Λευκό Πύργο ως το λιμάνι και την περιοχή Βαρδαρίου, γίνεται το διοικητικό, οικονομικό, κοινωνικό και πολιτιστικό κέντρο της πόλης. Η πόλη ανοικοδομείται με ταχύτερους ρυθμούς μετά το 1922. Οι βασικές κεντρικές χρήσεις που εντοπίζονται σε διακεκριμένες περιοχές του κέντρου είναι οι εξής (Γερόλυμπου, 1995):

Βόρεια του λιμανιού εγκαθίστανται οι χώροι αποθήκευσης του χονδρεμπορίου, ενώ μπροστά στο κτίσμα του Σταθμού προτείνεται η κεντρική αγορά τροφίμων της πόλης πάνω σε μια ευρύχωρη πλατεία. Πλησιάζοντας προς το κέντρο σε ένα δρόμο κάθετο στην οδό Τσιμισκή τοποθετούνται τα κτίρια του Χρηματιστηρίου και του Εμπορικού Επιμελητηρίου, ενώ το ταχυδρομείο ήταν χωροθετημένο στην Πλατεία Ελευθερίας. Τα Λαδάδικα και η οδός Φράγκων αποτελούν τον περιβάλλοντα της κεντρικής περιοχής χώρο, κρατώντας τις μεικτές λειτουργίες τους αλλά χάνοντας εντελώς την παλιά μορφολογία τους. Επίσης, ο σχεδιασμός του κέντρου της πόλης προέβλεπε τη λειτουργία του μικροεμπορίου (Bazars), την οποία χωροθετεί κεντρικά κατά μήκος της εμπορικής ζώνης, πάνω από την οδό Ερμού και ως την Εγνατία.

Εικόνα 4.5: Σύγκριση του ιστορικού κέντρου πριν και μετά την πυρκαγιά του 1917



Πηγή: Γερόλυμπου Α. Κ., 1995:125, Κωνκαλάς Γ., 2008

Ο πόλεμος στη Θεσσαλονίκη και η μετέπειτα ανάπτυξη

Η απογραφή του 1940, καταγράφει την παγίωση των αστικών μεταβολών στην πόλη μετά από την εγκατάσταση των προσφύγων. Μετά την κήρυξη του πολέμου, σταματά κάθε αρχιτεκτονική και πολεοδομική δραστηριότητα. Μέχρι και το τέλος της δεκαετίας του 1940 και του εμφύλιου πολέμου δεν διακρίνονται μεταβολές στον αστικό χώρο, καθώς όλοι οι μηχανισμοί και τα σχέδια καθίστανται άκυρα (Καραδήμου-Γερόλυμπου

A., 2008:127-130). Οι συνέπειες του καταστροφικού πολέμου εντοπίζονται στο κτιριακό δυναμικό (7% καταστρέφεται) και στις μεγάλες υποδομές της πόλης. Μετά τον πόλεμο μία νέα περίοδος ξεκινάει για την πόλη. Οι συνθήκες κατοίκησης έχουν επιδεινωθεί καθώς η μικρή αύξηση του πληθυσμού μεταξύ 1940 και 1951 συνοδεύτηκε από μείωση του αριθμού των κατοικιών, με συνέπεια τη γήρανση του υπάρχοντος κτιριακού αποθέματος και την περαιτέρω πυκνοκατοίκησή του. Οι συνθήκες διαβίωσης στο κέντρο της πόλης είναι πλέον προβληματικές και οι υποδομές για ύδρευση και ηλεκτρικό ρεύμα είναι ελλιπείς (Καραδήμου-Γερόλυμπου Α., 2008:130-133).

Το ελληνικό κράτος στην προσπάθειά του να βελτιώσει την κατάσταση αποφασίζει να κινητοποιήσει το ιδιωτικό κεφάλαιο. Δύο διατάγματα, του 1956 και του 1960, επιτρέπουν την έντονη ανοικοδόμηση η οποία γίνεται πραγματικότητα κατά τη δεκαετία του 1960. Χωρίς καμία πολιτική διατήρησης μέχρι και τη δεκαετία του 1980, πολλά εκλεκτικιστικά κτίρια του κέντρου αντικαθίστανται με μεταπολεμικές κατασκευές (Εικόνα 4.6). Τη δεκαετία του 1980 ο αστικός χώρος διαμορφώνεται ως προς τις χρήσεις και τη γενικότερη λειτουργία συγκριτικά με την εικόνα που κυριαρχεί σήμερα. Το εμπόριο εγκαθίσταται στις περιοχές πάνω από το λιμάνι και μέσα στο ιστορικό κέντρο της πόλης, όπως και οι υπηρεσίες, οι τράπεζες και τα γραφεία (Καραδήμου-Γερόλυμπου Α., 2008:138-139).

Εικόνα 4.6: Μεταπολεμικό κτίριο στη συμβολή των οδών Ερμού και Συγγρού



Πηγή: Ιδία λήψη

Συμπερασματικά, στο πρώτο μισό του 20ου αιώνα η Θεσσαλονίκη υπέστη σοβαρές καταστροφές με την πυρκαγιά του 1917. Στο δεύτερο μισό του αιώνα η έντονη ανοικοδόμηση στο ιστορικό της κέντρο εξαφάνισε μεγάλο μέρος των ιστορικών της στοιχείων που αντικαταστάθηκαν από μεγάλους οικοδομικούς όγκους. Η περιοχή Βαλαωρίτου ωστόσο έχει καταφέρει να διατηρήσει ένα σημαντικό αριθμό ιστορικών κτιρίων που χρονολογούνται μετά την πυρκαγιά του 1917, αφού ήταν τμήμα της πυρκαϊστής ζώνης. Ωστόσο απαιτείται η αποκατάσταση των κτιρίων και η αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος για την αναγέννηση της περιοχής.

4.3 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΚΥΡΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

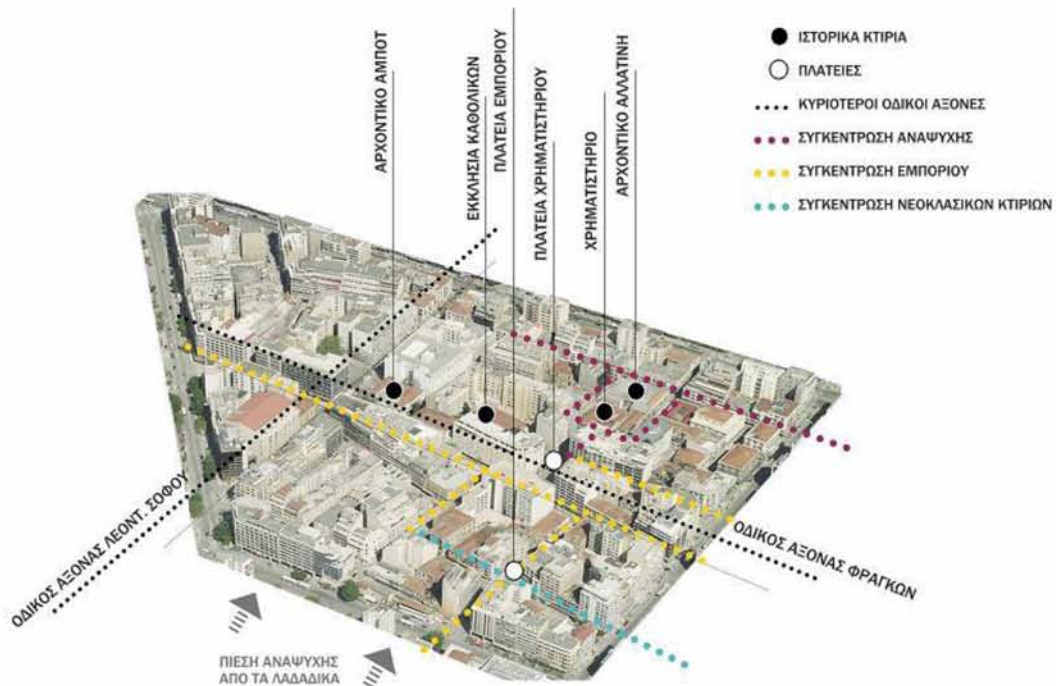
Στο κεφάλαιο αυτό θα γίνει μια σύνοψη των κυριότερων χαρακτηριστικών της περιοχής. Συγκεκριμένα θα σκιαγραφηθεί ο χαρακτήρας της περιοχής με βάση τρεις βασικές κατηγορίες: τους υλικούς πόρους της περιοχής (κτιριακό απόθεμα, δίκτυο δρόμων – πεζοδρόμων, δημόσιοι χώροι κ.α.), τους ανθρώπινους πόρους (επισκέπτες, επαγγελματίες, χρήσεις γης και δραστηριότητες) και τους συμβολικούς πόρους (ταυτότητα, ιστορικότητα, πολιτισμός, αξίες γης).

4.3.1 ΥΛΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Σχετικά με τους υλικούς πόρους, η περιοχή της Βαλαωρίτου χαρακτηρίζεται από ενδιαφέρουσα αστική ποικιλομορφία, καθώς συγκεντρώνονται σε αυτήν κτίρια από τρεις χρονικές περιόδους. Η περιοχή υπήρξε ισχυρός πόλος συγκέντρωσης εμπορικών χρήσεων και στη συνέχεια μικρών μεταποιητικών μονάδων. Η εξελικτική ανάπτυξη των χρήσεων αυτών σε συνδυασμό με την πυρκαγιά του 1917 και την αλλαγή των όρων δόμησης, άφησαν το αποτύπωμά τους και στη μορφολογία των κτιρίων. Αποτέλεσμα ήταν η πολυμορφία του κτιριακού αποθέματος. Συγκεκριμένα, διατηρητέα κτίρια που χρονολογούνται προ της πυρκαϊγιάς και διασώθηκαν λόγω της αλλαγής διεύθυνσης του αέρα, χαμηλά κτίρια που εξυπηρετούσαν τις τότε εμπορικές χρήσεις με εσωτερικά αίθρια και στοές και τέλος, πολυώροφες οικοδομές με ενιαίους χώρους που ανεγέρθηκαν μετά το σεισμό του 1978 με βάση τον νέο ΓΟΚ για να στεγάσουν τις βιοτεχνίες που άρχισαν να εγκαθίστανται στην περιοχή. Τέλος, πολύ σημαντικό στοιχείο για τους υλικούς πόρους είναι η ύπαρξη ιστορικών κτιρίων στην περιοχή με ισχυρή συμβολική αξία, όπως η εκκλησία των Καθολικών, το Κρατικό Ωδείο, η βίλα

Αλλατίνη και το Χρηματιστήριο, που μπορούν να αξιοποιηθούν περαιτέρω για την ανάδειξη της ταυτότητας της περιοχής (Κούτσαρη, 2011:10).

Εικόνα 4.7: Ιστορικά κτίρια και πλατείες της περιοχής μελέτης



Πηγή: Κούτσαρη, 2011

Στα αρνητικά σε σχέση με το κτιριακό απόθεμα καταγράφονται η έλλειψη συντήρησής τους και συχνά η έλλειψη ενδιαφέροντος για αναβάθμιση των περισσότερων κτιρίων καθώς δεν παρουσιάζουν κάποιο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον. Επιπλέον δεν υπάρχει κάποια χρήση που να μπορεί με ευκολία να αντικαταστήσει αυτήν της βιοτεχνίας, με αποτέλεσμα πολλοί χώροι να μένουν αδιάθετοι και σε κακή κατάσταση. Τέλος, ο τρόπος που είναι σχεδιασμένα τα κτίρια αυτά, με στόχο να στεγάσουν μια συγκεκριμένη χρήση, χαρακτηρίζεται μεν από ευελιξία, καθώς πρόκειται ως επί το πλείστον για ενιαίους χώρους, αλλά παρουσιάζει ελλείψεις σε υποδομές, βλ. ελλιπής ύπαρξη υγρών χώρων, ελλιπής μόνωση, κ.ά. (Κούτσαρη, 2011:10).

Σε ότι αφορά τις υποδομές δρόμων - πεζοδρόμων και στους δημόσιους χώρους η περιοχή ευνοεί την κίνηση των πεζών καθώς αποτελεί μια αστική νησίδα, σε άμεση σχέση με το ιστορικό κέντρο της πόλης, η οποία χαρακτηρίζεται από ήπια κυκλοφορία των αυτοκινήτων. Δεν τη διασχίζει κανένα Μέσο Μαζικής Μεταφοράς, αλλά έχει άμεση πρόσβαση σε αυτά σε όλα τα όριά της. Επιπλέον η τυπολογία των κτιρίων θα ευνοούσε το σχηματισμό ενός δικτύου πεζοδρόμων και στοών για την απρόσκοπτη κυκλοφορία των πεζών. Όμως η υπερσυγκέντρωση σταθμευμένων αυτοκινήτων καθώς

και η ελλιπής συντήρηση των πεζοδρομίων αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα για την ανάπτυξη του δικτύου αυτού, καθώς η περιοχή λειτουργεί σαν άτυπος χώρος στάθμευσης των επισκεπτών του ιστορικού κέντρου της πόλης. Αποτέλεσμα είναι η κατάληψη των ελάχιστων ελεύθερων χώρων (βλ. πλατεία Χρηματιστηρίου, πλατεία Εμπορίου) από αυτοκίνητα, γεγονός που σε συνδυασμό με την έλλειψη οποιασδήποτε διαμόρφωσης σε αυτές αποκλείει τους επισκέπτες από την αξιοποίησή τους. Επιπλέον η υπερανάπτυξη και η εξάπλωση των καταστημάτων αναψυχής έρχονται να προσθέσουν ένα ακόμη πρόβλημα στο ζήτημα του δημόσιου χώρου, αυτό της κατάληψης των πεζοδρομίων και δρόμων κατά τις βραδινές ώρες, όχι πλέον από σταθμευμένα αυτοκίνητα, αλλά από τραπεζοκαθίσματα των καταστημάτων αυτών (Κούτσαρη, 2011:10).

4.3.2 ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Όσον αφορά τους ανθρώπινους πόρους, θα εξεταστούν αφενός οι δραστηριότητες και οι χρήσεις γης που αναπτύσσονται στην περιοχή και αφετέρου οι επισκέπτες και επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται σε αυτήν, με βάση κάποια χαρακτηριστικά που έχουν να κάνουν με την ηλικία, το μορφωτικό επίπεδο και τη φύση του επαγγέλματός τους. Πιο συγκεκριμένα για τις χρήσεις που αναπτύσσονται, η περιοχή χαρακτηρίζεται από πολυλειτουργικότητα και πολλαπλότητα του ωραρίου. Συνυπάρχουν με τις λίγες εναπομένουσες βιοτεχνίες στους ορόφους διάφορες χρήσεις, όπως γραφεία παλαιών (π.χ. δικηγορικά) και νέων επαγγελματιών (πχ. αρχιτεκτονικά, γραφιστικά, κ.ά.), εμπορικές χρήσεις με εξειδίκευση στη βιοτεχνία ενδυμάτων (δηλ. υφάσματα, είδη ραπτικής, πρατήρια βιοτεχνιών) αλλά και άλλου τύπου εμπορεύματα (χρώματα, σιδηρικά, ξηροί καρποί, μπαχαρικά, κ.ά.), πολιτιστικές χρήσεις (γκαλερί, θεατρικά εργαστήρια, κ.ά.) και η σταθερά ανερχόμενη «βιομηχανία» της αναψυχής (καφετέριες, μπαρ, εστιατόρια) (Κούτσαρη, 2011:10).

Ένα από τα προβλήματα που διαφαίνονται στην εξέλιξη των δραστηριοτήτων είναι η δυσανάλογη ανάπτυξη της αναψυχής σε σχέση με όλες τις άλλες χρήσεις. Η υπανάπτυξη της βιοτεχνίας θα υπέθετε κανείς ότι οφείλεται σε εξωγενείς παράγοντες που σχετίζονται με ευρύτερους οικονομικούς μετασχηματισμούς, η ανάλυση των οποίων ξεπερνά τα όρια της εργασίας, και επομένως είναι δύσκολο έως αδύνατο να αναχαιτιστεί με τα τωρινά δεδομένα. Όμως οι υπόλοιπες χρήσεις, όπως το εμπόριο ή τα γραφεία και οι πολιτιστικές δραστηριότητες είναι εμφανές ότι απειλούνται ανοιχτά από την αναψυχή. Αυτό συμβαίνει γιατί λόγω των χαμηλών τιμών γης, ειδικά στους

ορόφους το περιθώριο κέρδους της αναψυχής είναι έντονα δυσανάλογο σε σχέση με τις άλλες χρήσεις και σε συνδυασμό με την έλλειψη ελέγχου ή περιορισμών από πλευράς κράτους, ευνοεί την ανεξέλεγκτη ανάπτυξή της. Αποτέλεσμα αυτών των συσχετισμών είναι η εξάπλωση της αναψυχής ακόμα και στους ορόφους των κτιρίων, φαινόμενο αρκετά σπάνιο, και η περαιτέρω συμπίεση των υπόλοιπων δραστηριοτήτων με προεξέχουσα αυτή του εμπορίου, που αποτελεί και παραδοσιακή δραστηριότητα για την περιοχή (Κούτσαρη, 2011:11).

Σχετικά με το ανθρώπινο δυναμικό που δραστηριοποιείται στην περιοχή φαίνεται ότι ξεχωρίζουν δύο μεγάλες ομάδες. Αφενός οι έμποροι της περιοχής που δραστηριοποιούνται από πολύ παλιά έχουν διαμορφώσει μια συγκεκριμένη ομάδα εμπορικών χρήσεων (πχ. χρώματα, σιδηρικά, μπαχαρικά και άλλα τρόφιμα, πρατήρια βιοτεχνιών και είδη προικός) που απευθύνεται σε συγκεκριμένες ηλικιακές ομάδες και έχει καθιερωθεί στη συλλογική συνείδηση των πολιτών ως τέτοια. Στον αντίποδα οι νέες χρήσεις αναψυχής και πολιτιστικών δραστηριοτήτων έχουν διαμορφώσει μια νέα ταυτότητα για την περιοχή, που απευθύνεται κυρίως σε μικρότερες ηλικιακές ομάδες και μάλιστα ως επί το πλείστον σε φοιτητές. Ενδιαφέρον έχει επίσης ότι έχουν κάνει δυναμική εμφάνιση πολλά γραφεία νέων επαγγελματιών, που αξιοποιούν τη διαθεσιμότητα των πολλών ελεύθερων χώρων, αλλά και τα χαμηλά λειτουργικά έξοδα των χώρων αυτών για το ξεκίνημά τους, ενώ επιπλέον χαρακτηρίζονται από ανοχή στην όχληση που προκαλεί η ανεξέλεγκτη εξάπλωση της αναψυχής. Το γεγονός αυτό, πέρα από τους κινδύνους που ενέχει, παρουσιάζει μια ενδιαφέρουσα προοπτική για τη δυναμική ανάπτυξη της περιοχής. Σε αυτό συντείνει το γεγονός ότι οι επαγγελματίες που προσελκύονται στην περιοχή, πέρα από το νεανικό της ηλικίας τους, ανήκουν ως επί το πλείστον στα χαρακτηριζόμενα «δημιουργικά επαγγέλματα», γεγονός που συμβάλλει περαιτέρω στη δημιουργία μιας συγκεκριμένης ταυτότητας για την περιοχή (Κούτσαρη, 2011:11).

4.3.3 ΣΥΜΒΟΛΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Ενδιαφέρον έχει η ανάλυση των «συμβολικών» πόρων της περιοχής και ο αντίκτυπος που έχουν στις αξίες γης. Με την έννοια των συμβολικών πόρων γίνεται προσπάθεια να αποτυπωθούν τα χαρακτηριστικά εκείνα που δεν είναι μετρήσιμα ή ποσοτικά αλλά αποτελούν καθοριστικούς άυλους παράγοντες διαμόρφωσης του αστικού περιβάλλοντος. Η έννοια του συμβολικού κεφαλαίου, όπως διατυπώνεται από τον Pierre Bourdieu με βάση την έννοια της “διάκρισης”, βασίζεται στην αντίληψη ότι το

κοινωνικό και πολιτισμικό κεφάλαιο υπάρχουν πάντα σε δύο μορφές: την αντικειμενική, που βασίζεται στα ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά και την υποκειμενική που σχηματίζεται από τις παραστάσεις που έχουν τα υποκείμενα για την ίδια. Με βάση την ίδια ανάλυση οι διαφορές που σηματοδοτούνται μεταξύ κοινωνικών αντικειμένων και πρακτικών ορίζονται όχι από μια εγγενή ιδιότητά τους, αλλά από την ένταξή τους σε ένα σύστημα ομοίων αντικειμένων και πρακτικών (Κούτσαρη, 2011:11).

Βασιζόμενος σε αυτή τη θεώρηση μπορεί κανείς να κάνει μια αναγωγή και στο χώρο, υποθέτοντας ότι δεν είναι μόνο τα αντικειμενικά χαρακτηριστικά μιας περιοχής που αντικατοπτρίζονται στην ανάπτυξή της και στις αξίες γης, αλλά και κάποια άλλα γνωρίσματα που έχουν να κάνουν με τη συσσώρευση και τη διαχείριση του συμβολικού κεφαλαίου. Σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση των αξιών γης στην περιοχή Βαλαωρίτου παίζει φυσικά η κεντρική της θέση στον ιστό της πόλης. Η γειτνίασή της με σημαντικές χρήσεις, όπως τα Δικαστήρια, το λιμάνι και το εμπορικό κέντρο της πόλης καθορίζουν σημαντικά και την συμβολική αξία της περιοχής αλλά και τις τιμές γης. Συγκεκριμένα, στα όρια της περιοχής, επί των κεντρικών οδών που την ορίζουν οι αξίες γης στα ισόγεια είναι σημαντικά υψηλότερες (5000€/τ.μ. έως 9000€/τ.μ.) σε σύγκριση με το εσωτερικό της (3000€/τ.μ. έως 6000€/τ.μ.), ενώ στους ορόφους στους κεντρικούς δρόμους είναι γύρω στις 2000€/τ.μ. και εντός της περιοχής 1300€/τ.μ. έως και 650€/τ.μ. Η πιο εντυπωσιακή μεταβολή παρατηρείται όμως στα ενοίκια, όπου και εντοπίζεται ο αντίκτυπος της σημαντικής μεταλλαγής της περιοχής από βιοτεχνικού και εμπορικού πόλου σε ανερχόμενο πόλο αναψυχής. Συγκεκριμένα, τα ενοίκια ενώ για τα εμπορικά καταστήματα κυμαίνονται μεταξύ 10 και 12€/τ.μ., για χρήσεις καταστημάτων αναψυχής ξεπερνούν τα 20€/τ.μ. και φτάνουν μέχρι και 50€/τ.μ. στην οδό Βαλαωρίτου, η οποία θεωρείται η «καρδιά» της νυχτερινής διασκέδασης της πόλης (Κούτσαρη, 2011:12).

Είναι ενδεικτικό λοιπόν της επίδρασης που έχει η έννοια του συμβολικού κεφαλαίου στη ραγδαία μεταβολή της περιοχής και στην καθιέρωσή της στη συλλογική συνείδηση των πολιτών ως εναλλακτικού προορισμού νυχτερινής διασκέδασης. Στην ένταση του κλίματος αυτού συμβάλλουν και οι συχνές αναφορές των περιοδικών της πόλης στην περιοχή καθώς και διάφορα πολιτιστικά γεγονότα που έχουν αρχίσει να λαμβάνουν χώρα σε αυτή από το 2010 και περιλαμβάνουν μουσικά δρώμενα, εκθέσεις, κ.ά. Όλα τα παραπάνω συμβάλλουν στη δημιουργία του επιθυμητού κλίματος για την προσέλκυση ιδιωτικού κεφαλαίου στην περιοχή, αλλά και στη δημιουργία προσδοκιών από πλευράς

επενδυτών με αποτέλεσμα να έχει καταγραφεί πλέον ως μια περιοχή με πολλές προοπτικές ανάπτυξης. Λόγω έλλειψης όμως στοχοθετημένου σχεδίου ανάπτυξης, εγκυμονείται ο κίνδυνος της μονοθεματικής ανάπτυξης συγκεκριμένων χρήσεων, που θα εκτοπίσουν παραδοσιακές και αδύναμες πλέον χρήσεις και μελλοντικά θα οδηγήσουν σε εκ νέου ερήμωση και απαξίωση της περιοχής (Κούτσαρη, 2011:13).

4.4 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

4.4.1 ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ

Η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται, γενικά, ως Φραγκομαχαλάς. Από πλευράς αρχιτεκτονικής τυπολογίας, όμως, δεν υπάρχει ομοιομορφία στο σύνολο των κτιρίων. Παρ' όλα αυτά, είναι δυνατό να διακριθούν συγκεκριμένες κατηγορίες κτιρίων που αντιστοιχούν σε αρχιτεκτονικούς ρυθμούς. Πρώτα απ' όλα η πλειοψηφία των ιστορικών κτιρίων της περιοχής (που χρονολογούνται μετά την πυρκαγιά του 1917) είναι εκλεκτικιστικά (Εικόνα 4.8). Ο αρχιτεκτονικός ρυθμός τους είναι επηρεασμένος από διάφορα άλλα ρεύματα όπως ο νεοκλασικισμός, το ροκοκό, το μπαρόκ. Παράλληλα, συναντώνται και κάποια κτίρια με στοιχεία Art Déco όπως αυτό στην εικόνα 4.9 το οποίο βρίσκεται στη γωνία Συγγρού και Εγνατίας και φιλοξενεί στο σύνολό του δραστηριότητες αναψυχής. Το ρεύμα του Art Déco έχει να κάνει με μοτίβα εμπνευσμένα από τη φύση και το περιβάλλον.

Εικόνα 4.8: Η στοά Μαλακοπής. Χαρακτηριστικό δείγμα εκλεκτικιστικής αρχιτεκτονικής



Πηγή: Ίδια λήψη

Εικόνα 4.9: Κτίριο με στοιχεία Art Déco



Πηγή: Ιδία λήψη

Φυσικά, δεν πρέπει να παραληφθούν τα κτίρια των Άνω Λαδάδικων, τα οποία γλίτωσαν από την πυρκαγιά του 1917 και τα οποία αντικατοπτρίζουν την αρχιτεκτονική παράδοση της Θεσσαλονίκης.

Εικόνα 4.10: Κτίριο που χρονολογείται πριν το 1917 επί της οδού Ολυμπίου Διαμαντή (Άνω Λαδάδικα



Πηγή: Ιδία λήψη

Τα πιο σύγχρονα κτίρια είναι του μοντέρνου κινήματος (δηλαδή της δεκαετίας του 1950), με κύριο στοιχείο την χρήση σιδηροκατασκευών και γυαλιού στις όψεις και φιλοξενούν κυρίως γραφεία, βιοτεχνίες και αποθήκες (Εικόνα 4.11). Τέλος, στην περιοχή υπάρχουν πολλές σύγχρονες πολυώροφες πολυκατοικίες οι οποίες δεν αντιστοιχούν σε κάποιο ρυθμό, αλλά υπακούν κυρίως στις ανάγκες της εποχής για μεγάλο αριθμό ορόφων και μείωση του κόστους μελέτης και κατασκευής.

Το δίκτυο στοών της περιοχής (Εικόνα 4.12) αποτελεί πολύ σημαντικό στοιχείο αρχιτεκτονικής σημασίας, τόσο για αισθητικούς όσο και για εμπορικούς-επιχειρηματικούς λόγους. Βέβαια σήμερα, οι περισσότερες στοές αν και είναι ανοιχτές είναι σε πολύ κακή κατάσταση και υπολειτουργούν εμπορικά, όποτε δεν προσελκύουν ιδιαίτερα τους πελάτες. Επιπλέον, αρκετές από αυτές λειτουργούν ως αποθήκες των καταστημάτων αναψυχής με αποτέλεσμα την πλήρη υποβάθμισή τους.

Εικόνα 4.11: Μεταπολεμικά κτίρια μοντέρνου κινήματος



Πηγή: Ίδια λήψη

Εικόνα 4.12: Στοές της περιοχής



Πηγή: Ιδία λήψη

Τα διατηρητέα κτίρια της περιοχής, ακολουθώντας κυρίως το ρεύμα του εκλεκτικισμού ως προς τον αρχιτεκτονικό τους διάκοσμο, έχουν κάποιες πολύ ιδιαίτερες λεπτομέρειες υψηλής αισθητικής και αρχιτεκτονικής αξίας, οι οποίες πρέπει να προστατευτούν.

Εικόνα 4.13: Κάγκελα και γύψινες λεπτομέρειες - ιδιαίτερης αισθητικής και ιστορικής αξίας



Πηγή: Ιδία λήψη

4.4.2. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, στην περιοχή μελέτης υπάρχουν πολλά ιστορικά κτίρια. Από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε, διαπιστώθηκε ότι η πλειοψηφία αυτών είναι ή προστατευμένα - διατηρητέα κτίρια ή προτεινόμενα για διατήρηση από τη Γενική Γραμματεία Μακεδονίας Θράκης. Η κατανομή των κτιρίων φαίνεται στο Χάρτη 2. Παρατηρείται ότι η συγκέντρωση των διατηρητέων και προτεινόμενων για διατήρηση κτιρίων βρίσκεται κατά μήκος της οδού Ίωνος Δραγούμη και εκατέρωθεν των οδών Βασ. Ηρακλείου, Αγίου Μηνά και Εδέσσης. Επίσης, πολλά προτεινόμενα για διατήρηση κτίρια βρίσκονται επί της οδού Βαλαωρίτου. Επιπλέον, υπάρχουν αρκετά ιστορικά κτίρια στην περιοχή τα οποία όμως δεν είναι διατηρητέα ή προτεινόμενα για διατήρηση. Η πλειοψηφία των ήδη θεσπισμένων κτιρίων είναι σε άσχημη κατάσταση καθώς δεν έχουν πραγματοποιηθεί οι απαραίτητες επεμβάσεις αποκατάστασης.

Το εγχείρημα της αποκατάστασης των κτιρίων που έχουν κηρυχτεί ή όχι διατηρητέα φαίνεται να καθυστερείται από διάφορους παράγοντες όπως είναι το πολύ υψηλό κόστος τόσο της αγοράς του ακινήτου όσο και της συντήρησης του κτιρίου, η έλλειψη κινήτρων και ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας.

Εικόνα 4.14: Διατηρητέο κτίριο σε άσχημη κατάσταση στη συμβολή των οδών Φράγκων με Λ. Σοφού



Πηγή: Ίδια λήψη

Εικόνα 4.15: Διατηρητέο κτίριο σε άσχημη κατάσταση στην οδό Εδέσσης



Πηγή: Ιδία λήψη

Εικόνα 4.16: Διατηρητέο κτίριο - ερείπιο στη συμβολή των οδών Βηλαρά με Καθολικών



Πηγή: Ιδία λήψη

Εικόνα 4.17: Κτίριο προτεινόμενο για διατήρηση στην οδό Συγγρού



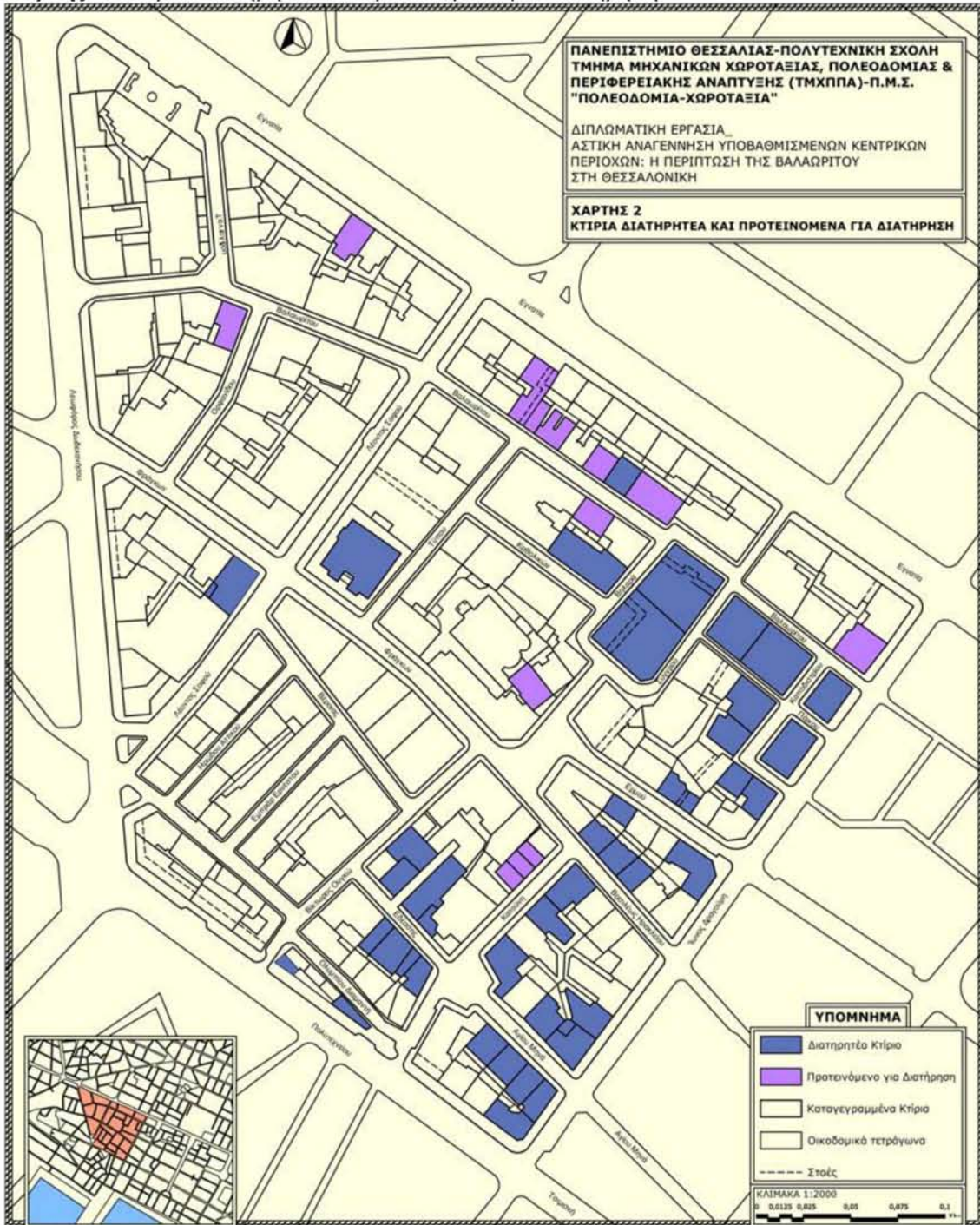
Πηγή: Ιδία λήψη

Εικόνα 4.18: Αποκατεστημένο Διατηρητέο κτίριο στην οδό Ερμού



Πηγή: Ιδία λήψη

Χάρτης 2: Κτίρια Διατηρητέα και προτεινόμενα για Διατήρηση



Πηγή: ΦΕΚ 1217/Δ/94, Γενική Γραμματεία Μακεδονίας-Θράκης και ίδια επεξεργασία

«Ως ιστορικοί τόποι νοούνται είτε εκτάσεις στην ξηρά ή στη θάλασσα ή στις λίμνες ή στους ποταμούς που αποτέλεσαν ή που υπάρχουν ενδείξεις ότι αποτέλεσαν το χώρο εξαίρετων ιστορικών ή μυθικών γεγονότων, ή εκτάσεις που περιέχουν ή στις οποίες υπάρχουν ενδείξεις ότι περιέχονται μνημεία μεταγενέστερα του 1830, είτε σύνθετα έργα του ανθρώπου και της φύσης μεταγενέστερα του 1830, τα οποία συνιστούν χαρακτηριστικούς και ομοιογενείς χώρους, που είναι δυνατόν να οριοθετηθούν τοπογραφικά, και των οποίων επιβάλλεται η προστασία λόγω της λαογραφικής, εθνολογικής, κοινωνικής, τεχνικής, αρχιτεκτονικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους.» (Νόμος 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς», άρθρο 2). Σύμφωνα με το παραπάνω απόσπασμα του Διατάγματος υπάρχει η δυνατότητα ανακήρυξης κτιριακών συμπλεγμάτων ιστορικής σημασίας σε προστατευόμενα. Στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Θεσσαλονίκης (Α' Δ.Δ. Θεσσαλονίκης), υπάρχουν οικιστικά σύνολα που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικοί τόποι. Σύμφωνα με την Γενική Γραμματεία Μακεδονίας-Θράκης αυτοί είναι τα Λαδάδικα, τα Παζαράκια (δηλαδή οι αγορές Βατικιώτη, Βλάλη και Μπεζεστένι) και ο θερινός Κινηματογράφος Άλεξ (γωνία Ιασωνίδου και Ολύμπου).

Η υπό μελέτη περιοχή δεν αποτελεί κηρυγμένο ιστορικό τόπο, παρ' όλο που σύμφωνα με την ανάλυση θα μπορούσε. Πρόκειται, δηλαδή, για περιοχή που περιέχει μνημεία και κτίρια μεταγενέστερα του 1830 η οποία έχει τη δυνατότητα τοπογραφικής οριοθέτησης, ενώ παρουσιάζει σημαντική ιστορική ακόμα και λαογραφική σημασία. Υπάρχει, όμως, το πρόβλημα της ομοιογένειας, καθώς στην έκταση ανάμεσα στα ιστορικά κτίρια και στα μνημεία παρεμβάλλονται σύγχρονα κτίρια αμφιβόλου αισθητικής και ιστορικής αξίας (Εικόνα 4.19). Βέβαια, ακόμα και κάποια από τα βιοτεχνικά κτίρια θα μπορούσαν να αποτελέσουν τμήμα του ιστορικού τόπου καθώς αντικατοπτρίζουν το βιοτεχνικό παρελθόν της πόλης.

Εικόνα 4.19: Σύγχρονο και ιστορικό κτίριο



Πηγή: Ίδια λήψη

4.5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

4.5.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

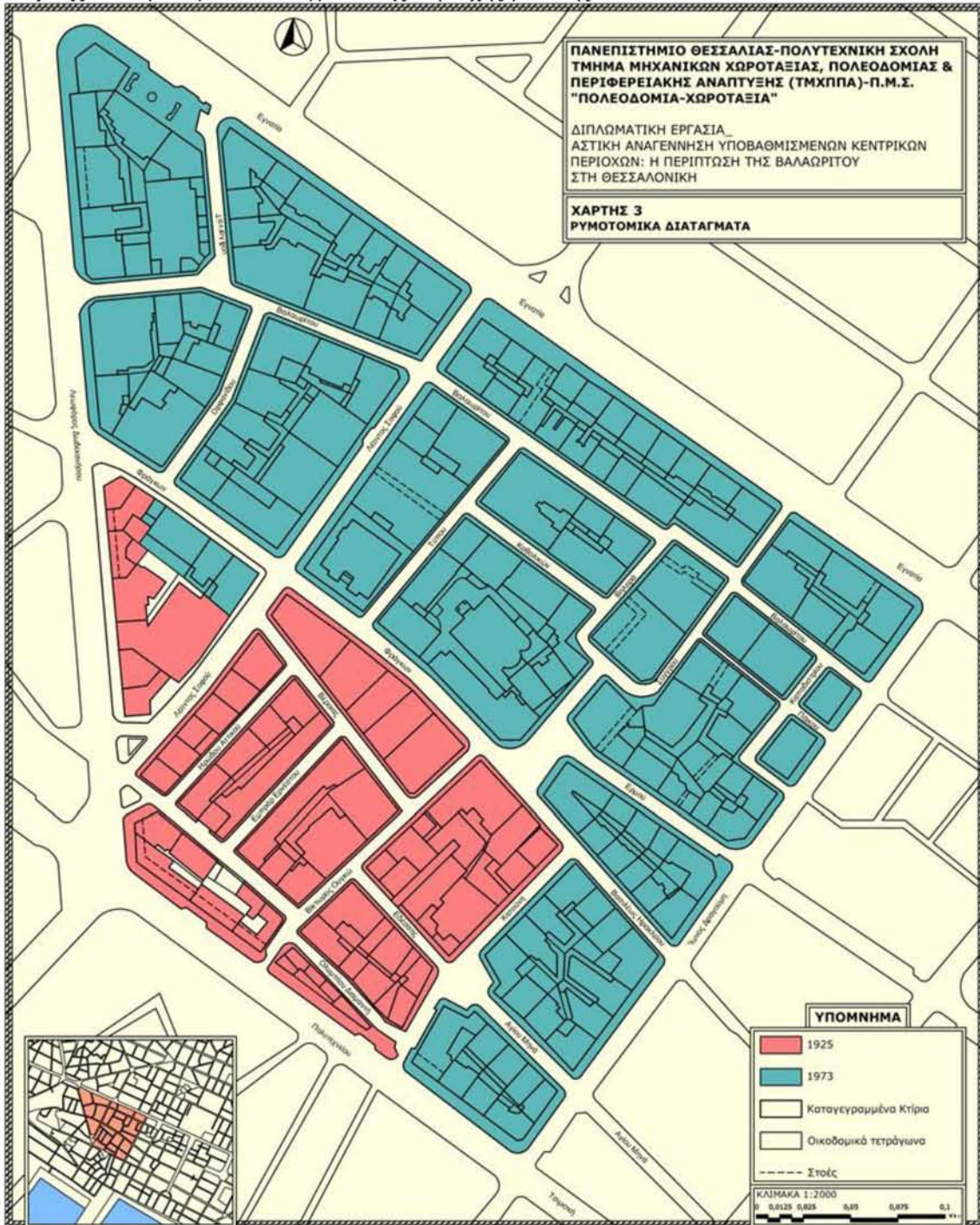
Από τη Διεύθυνση Τοπογραφίας του Δήμου Θεσσαλονίκης (Χαρτογραφικό portal Δήμου Θεσσαλονίκης), συλλέχθηκαν στοιχεία που αφορούν στους όρους δόμησης της περιοχής, καθώς και το θεσμικό πλαίσιο από το οποίο υποστηρίζονται. Ειδικότερα, συνολικά η περιοχή μελέτης (Τσιμισκή-Δωδεκανήσου-Εγνατία-Δραγούμη) ορίζεται:

1. από δύο **Ρυμοτομικά διατάγματα: του 1925 και του 1973**. Όπως φαίνεται και στο Χάρτη 3, ουσιαστικά τα Άνω Λαδάδικα ανήκουν στο διάταγμα του 1925, ενώ από την Φράγκων και πάνω ορίζονται με τους όρους δόμησης του 1973.
2. Η περιοχή για την οποία ισχύει το ρυμοτομικό διάταγμα του 1925, υπάγεται και στους όρους του Διατάγματος «Έγκριση Τροποποίησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου του Ιστορικού Τύπου «Λαδάδικα» Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 1217/Δ/94), το οποίο διέπει και τα Κάτω Λαδάδικα και βάση του οποίου πραγματοποιήθηκε η ανάπλασή τους. Το διάταγμα δημοσιεύεται σε αυτό το ΦΕΚ με θέμα τον «Χαρακτηρισμό ως διατηρητέων ογδόντα επτά (87) κτιρίων στον ιστορικό τόπο «Λαδάδικα» της Θεσσαλονίκης και επιβολή ειδικού κανονισμού προστασίας-περιορισμών και χρήσεων» (ΦΕΚ 1217/Δ/1994)¹⁰. Το συγκεκριμένο διάταγμα, εκτός από κατασκευαστικούς περιορισμούς, θέτει και πολεοδομικούς όρους: **«Δεν επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης εντός του ιστορικού τόπου που ορίζει το ΦΕΚ»**, ενώ όσον αφορά τις χρήσεις **«απαγορεύεται η λειτουργία συνεργείων, σταθμών αυτοκινήτων, πρατήρια υγρών καυσίμων και βιοτεχνικά εργαστήρια μέσης και υψηλής όχλησης. Επιθυμητές χρήσεις με στόχο τη διατήρηση και ανάδειξη του χαρακτήρα του Ιστορικού Κέντρου είναι: χρήσεις λιανικού εμπορίου, χονδρεμπορίου, προσωπικών εξυπηρετήσεων, εργαστήρια μικροτεχνίας κλπ.»** (ΦΕΚ 1217/Δ/1994). Στο Χάρτη 4 που ακολουθεί φαίνεται ότι την περιοχή μελέτης το συγκεκριμένο διάταγμα την επηρεάζει μόνο σε δύο οικοδομικά τετράγωνα.

Όσον αφορά το συντελεστή δόμησης, δεδομένου ότι αναλύεται μια καθαρά αστική περιοχή με αντίστοιχες χρήσεις που ανήκει στο εμπορικό και ιστορικό κέντρο της δεύτερης μεγαλύτερης πόλης της Ελλάδας, συναντώνται πολύ υψηλοί συντελεστές δόμησης. Θεσμοθετημένος συντελεστής δόμησης για την περιοχή είναι 2,4.

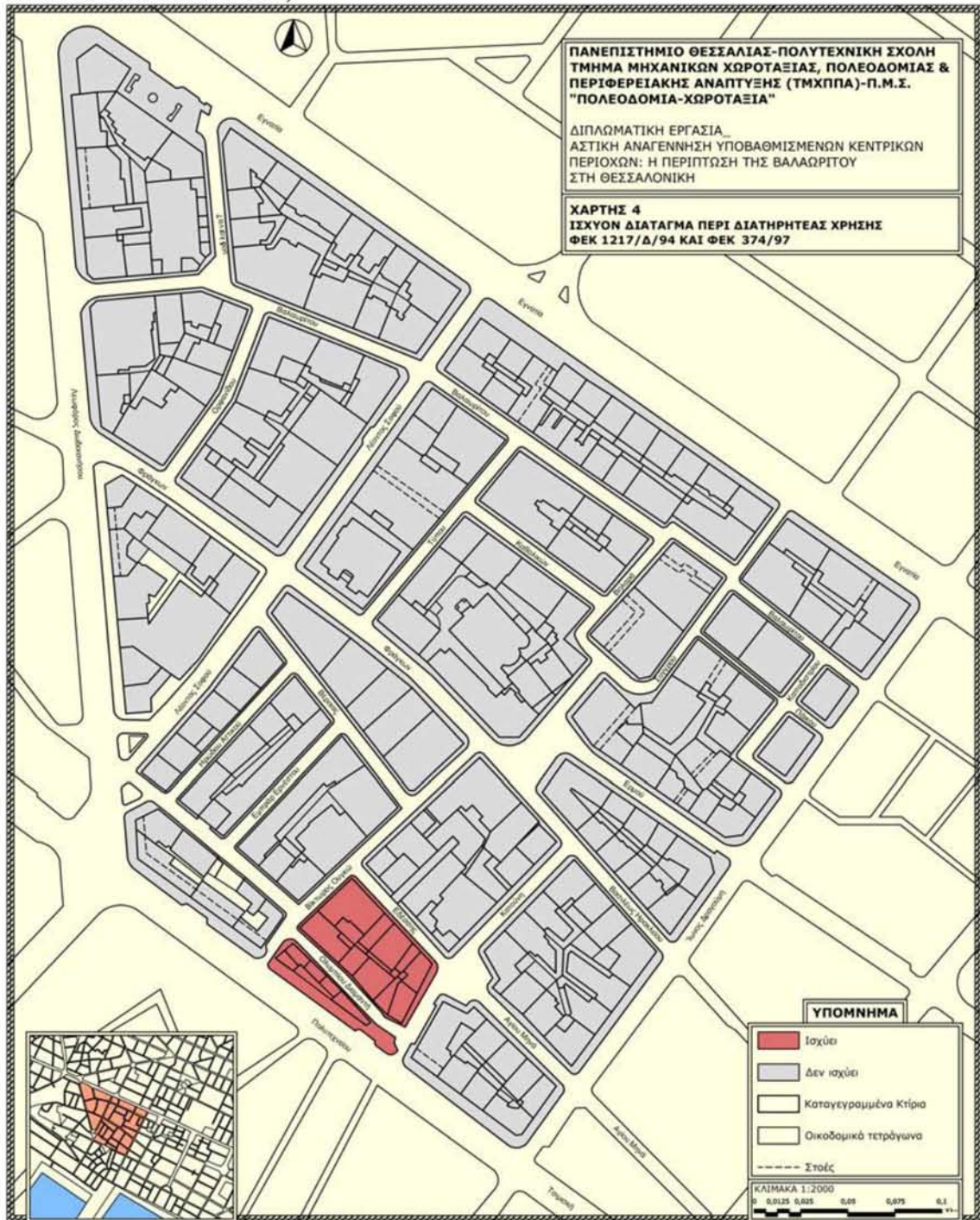
¹⁰ Στο Παράρτημα έχει καταχωρηθεί ο χάρτης που συνοδεύει το διάταγμα όπως δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ.

Χάρτης 3: Ρυμοτομικά διατάγματα της περιοχής μελέτης



Πηγή: <http://gis.thessaloniki.gr/> και ίδια επεξεργασία

Χάρτης 4: Οικοδομικά τετράγωνα όπου ισχύει το διάταγμα Περί Διατηρητέας Χρήσης (ΦΕΚ 1217/Δ/94 και ΦΕΚ 374/97)



Πηγή: ΦΕΚ 1217/Δ/94, ΦΕΚ 374/97 και ίδια επεξεργασία

4.5.2 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Η περιοχή μελέτης, αποτελεί ένα πολύ σημαντικό κομμάτι του εμπορικού κέντρου της πόλης, ενώ στο παρελθόν υπήρξε και σημαντικός πυρήνας ανάπτυξης της βιοτεχνίας. Διερευνώντας τις χρήσεις γης τόσο της περιοχής μελέτης, όσο και την κατάσταση που υφίσταται στο εγγύς κέντρο της πόλης, είναι δυνατό να βγουν συμπεράσματα για τη φυσιολογία, αλλά και τη μελλοντική εξέλιξη της περιοχής.

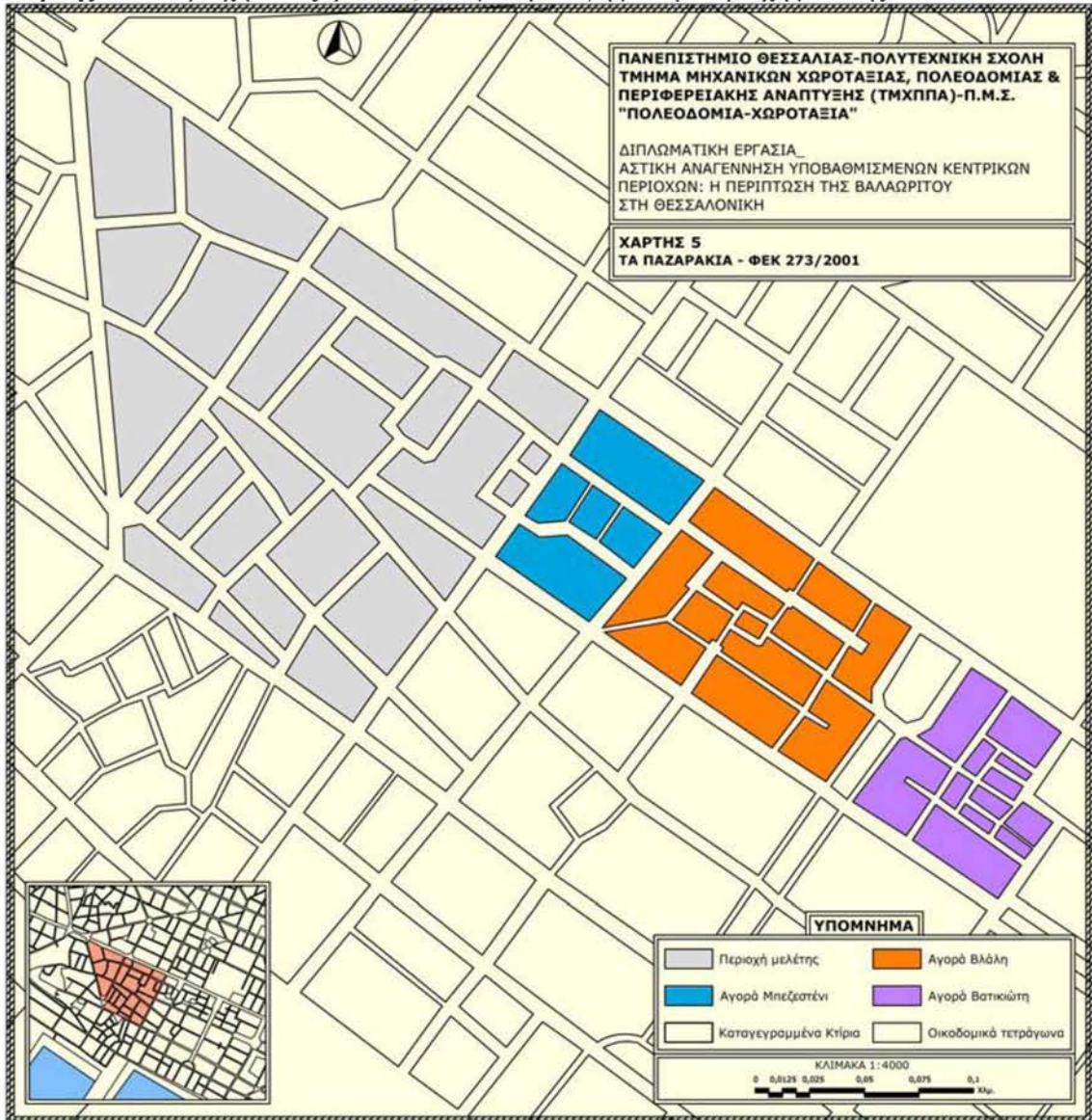
Η έκταση που εξετάζεται βρίσκεται στο δυτικό άκρο του εμπορικού κέντρου. Γειτνιάζει με αγορές που αφορούν την ένδυση, τη σίτιση και τον οικιακό εξοπλισμό. Τα προϊόντα ανάλογα με την αγορά στην οποία πωλούνται αντιστοιχούν και σε διαφορετικές τιμές: από ακριβά έως πολύ φθηνά. Ειδικότερα, η περιοχή της Βαλαωρίτου έρχεται σε επαφή με αγορές που αφορούν πιο «λαϊκά» στρώματα, που θυμίζουν ακόμα και παζάρια. Το χαρακτηριστικό αυτό, προέρχεται από την παλιά ακόμα Θεσσαλονίκη, τότε που οι αγορές αυτές ήταν κανονικά Παζάρια, όπως γινόταν επί Οθωμανικής κατάκτησης.

Τα «**Παζαράκια**», όπως λέγονται, είχαν σχεδιαστεί ώστε να λειτουργούν κατά αυτόν τον τρόπο. Υπακούουν στους όρους του «**Προγράμματος πλειστηριασμού προς εκποίηση των μικρών οικοπέδων αγορών (Μπαζάρ)**» του Σχεδίου Θεσσαλονίκης, το οποίο συντάχθηκε στις 10.10.1923 και το οποίο ισχύει μέχρι και σήμερα. Το Πρόγραμμα καταρτίστηκε μετά την πυρκαγιά του 1917 κατά τη νέα χάραξη των οικοδομικών τετραγώνων. Αρχικά καθόριζε κυρίως όρους δόμησης, συμπληρώθηκε, όμως, το 2001 με το Διάταγμα το οποίο αφορά στον «καθορισμό ειδικών χρήσεων γης και κανονισμό λειτουργίας των αγορών «Βατικιώτη», «Βλάλη», «Μπεζεστένι» του ιστορικού εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης» (ΦΕΚ 273/2001)¹¹. Σύμφωνα με το άρθρο 1 του διατάγματος, στις αγορές αυτές επιτρέπονται επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, εμπορικά καταστήματα και καταστήματα τροφίμων καθώς και παραδοσιακά εστιατόρια, ταβέρνες και ουζερί (ορίζονται αντίστοιχα ποσοστά για κάθε αγορά).

Όπως φαίνεται και στο Χάρτη 5, τα μπαζάρ αυτά βρίσκονται σε άμεση επαφή με την περιοχή μελέτης, επομένως δεν είναι δυνατόν να μην την επηρέασαν. Στην καταγραφή που πραγματοποιήθηκε, παρατηρήθηκε ότι πράγματι υπάρχει στενή σχέση των περιοχών αυτών, ως προς το εμπόρευμα και τους πελάτες.

¹¹ Στο Παράρτημα έχουν καταχωρηθεί οι χάρτες που συνοδεύουν το διάταγμα όπως δημοσιεύθηκαν στο ΦΕΚ.

Χάρτης 5: Η περιοχή «Παζαράκια», σε άμεση επαφή με την περιοχή μελέτης



Πηγή: ΦΕΚ 273/2001 και ίδια επεξεργασία

Από τα προηγούμενα κεφάλαια έχει ήδη σχηματιστεί η εικόνα της περιοχής: ένα τμήμα του εμπορικού κέντρου της πόλης στο οποίο παράλληλα αναπτύσσεται το εμπόριο, η βιοτεχνία και η αναψυχή. Βέβαια, η βιοτεχνία αναπτυσσόταν μόνο στο παρελθόν, καθώς με το πέρασμα των χρόνων όλη η μεταποίηση της περιοχής είτε μετεγκαθίσταται, είτε κλείνει δια παντός.

Ενδιαφέροντα συμπεράσματα προκύπτουν από την επιτόπια καταγραφή ανά κτίριο που πραγματοποιήθηκε στην περιοχή μελέτης (Φθινόπωρο 2013). Παρατηρώντας τους παρακάτω χάρτες (Χάρτες 6, 7 και 8) προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα: Δεσπόζουσα χρήση ισόγειων είναι το εμπόριο, ενώ των ορόφων τα γραφεία και η βιοτεχνία. Επίσης, παρατηρείται ότι στα ισόγεια συναντάται πολύ συχνά και η αναψυχή. Φαίνεται μάλιστα και η χωρική τους συμπύκνωση γύρω από τη συμβολή των οδών Βαλαωρίτου - Συγγρού - Βηλαρά. Τόσο στα ισόγεια όσο και στους ορόφους είναι εμφανής η ύπαρξη πολλών χώρων χωρίς χρήση. Το γεγονός αυτό, ήταν και ένας από τους βασικούς λόγους ανάπτυξης της αναψυχής στην περιοχή.

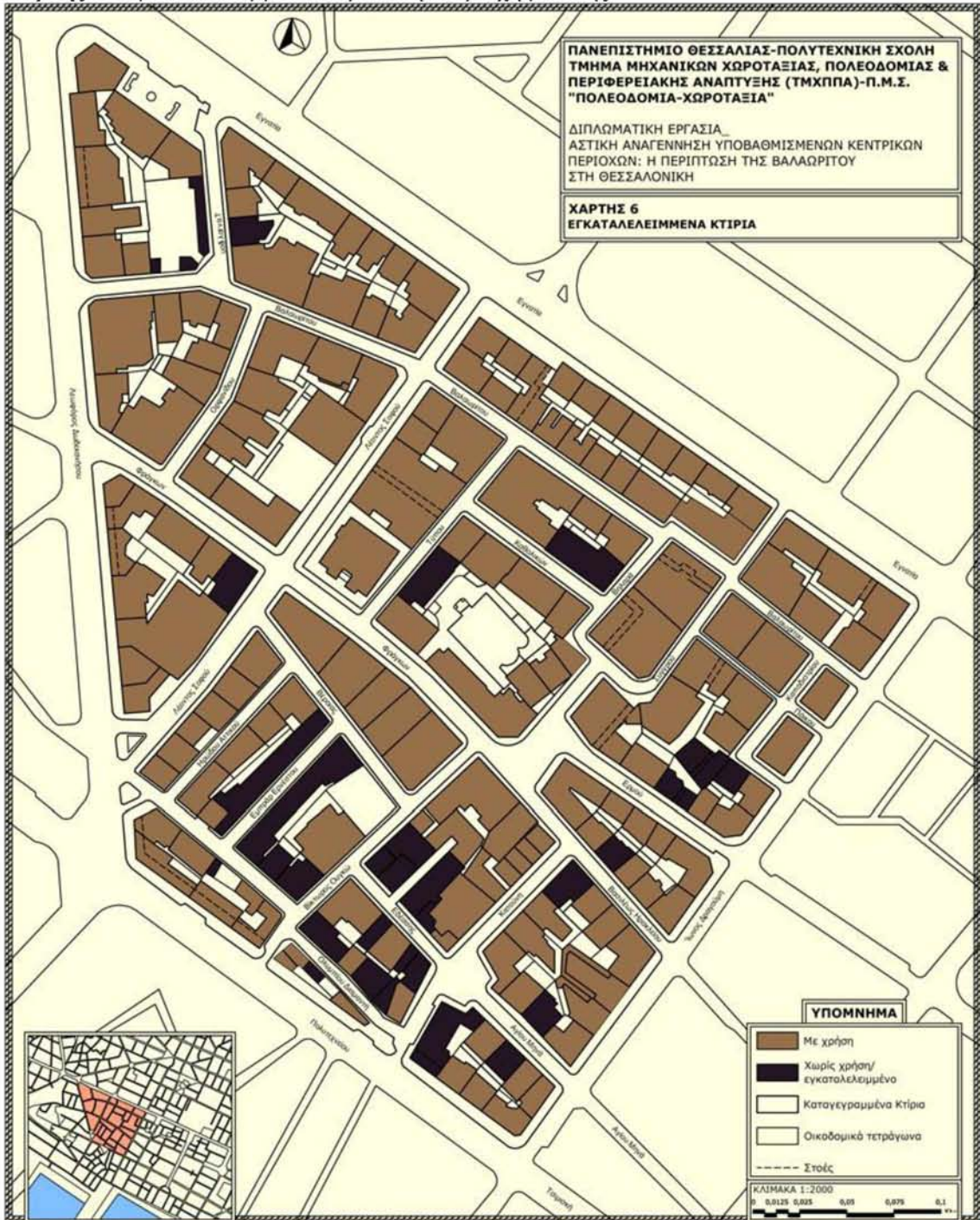
ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΙΣΟΓΕΙΩΝ

Πολύ σημαντικό κομμάτι της έρευνας και της ανάλυσης της περιοχής, αφορά στις χρήσεις των ισόγειων χώρων, καθώς σε αυτούς εστιάζεται η όλη μεταβολή της φυσιογνωμίας της περιοχής. Η αναψυχή καταλαμβάνει κατά κύριο λόγο τους ισόγειους χώρους, και σπανιότερα τους ορόφους.

Είναι εμφανές ότι η κυρίαρχη χρήση είναι το χονδρικό και το λιανικό εμπόριο. Ακολουθεί η αναψυχή, η οποία με ραγδαίους ρυθμούς «καταλαμβάνει» τα ισόγεια καταστήματα, ενώ οι αποθήκες και οι εγκαταλελειμμένοι χώροι συναντώνται επίσης σε αρκετά μεγάλο αριθμό. Οι αποθήκες αυτές ανήκουν κυρίως στις βιοτεχνίες που στεγάζονται στους ορόφους του κάθε κτιρίου. Τα καταστήματα χωρίς χρήση είτε είναι ξενοίκιαστα μαγαζιά, είτε ανήκουν σε οικοδομές που είναι συνολικά εγκαταλελειμμένες ή ακόμα και ερειπωμένες. Και οι δυο περιπτώσεις είναι πολύ συνηθισμένες για την περιοχή αυτή, η οποία τα τελευταία χρόνια αντιμετωπίζει παρακμή, τόσο όσον αφορά τη βιοτεχνική όσο και την εμπορική δραστηριότητα.

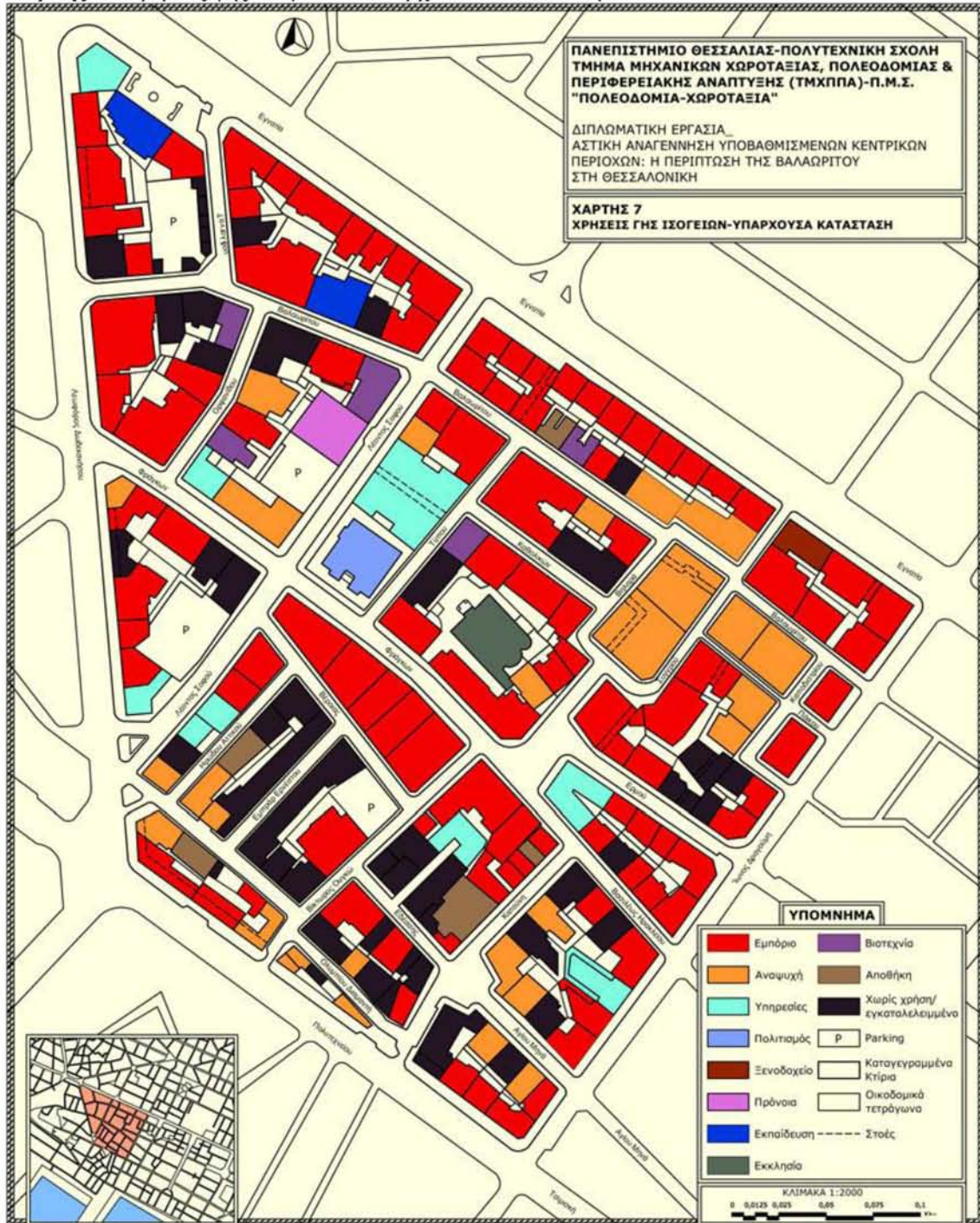
Στο Χάρτη 7 που ακολουθεί είναι δυνατόν να παρατηρηθεί η χωρική κατανομή των χρήσεων. Είναι εμφανές ότι το εμπόριο είναι διασκορπισμένο σε όλη την περιοχή μελέτης, ενώ η αναψυχή φαίνεται να είναι συγκεντρωμένη στις οδούς Βαλαωρίτου, Συγγρού και Βηλαρά.

Χάρτης 6: Εγκαταλελειμμένα κτίρια στην περιοχή μελέτης



Πηγή: Ίδια έρευνα και επεξεργασία

Χάρτης 7: Χρήσεις γης ισογείων - υπάρχουσα κατάσταση



Πηγή: Ίδια έρευνα και επεξεργασία

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ Α' ΟΡΟΦΩΝ

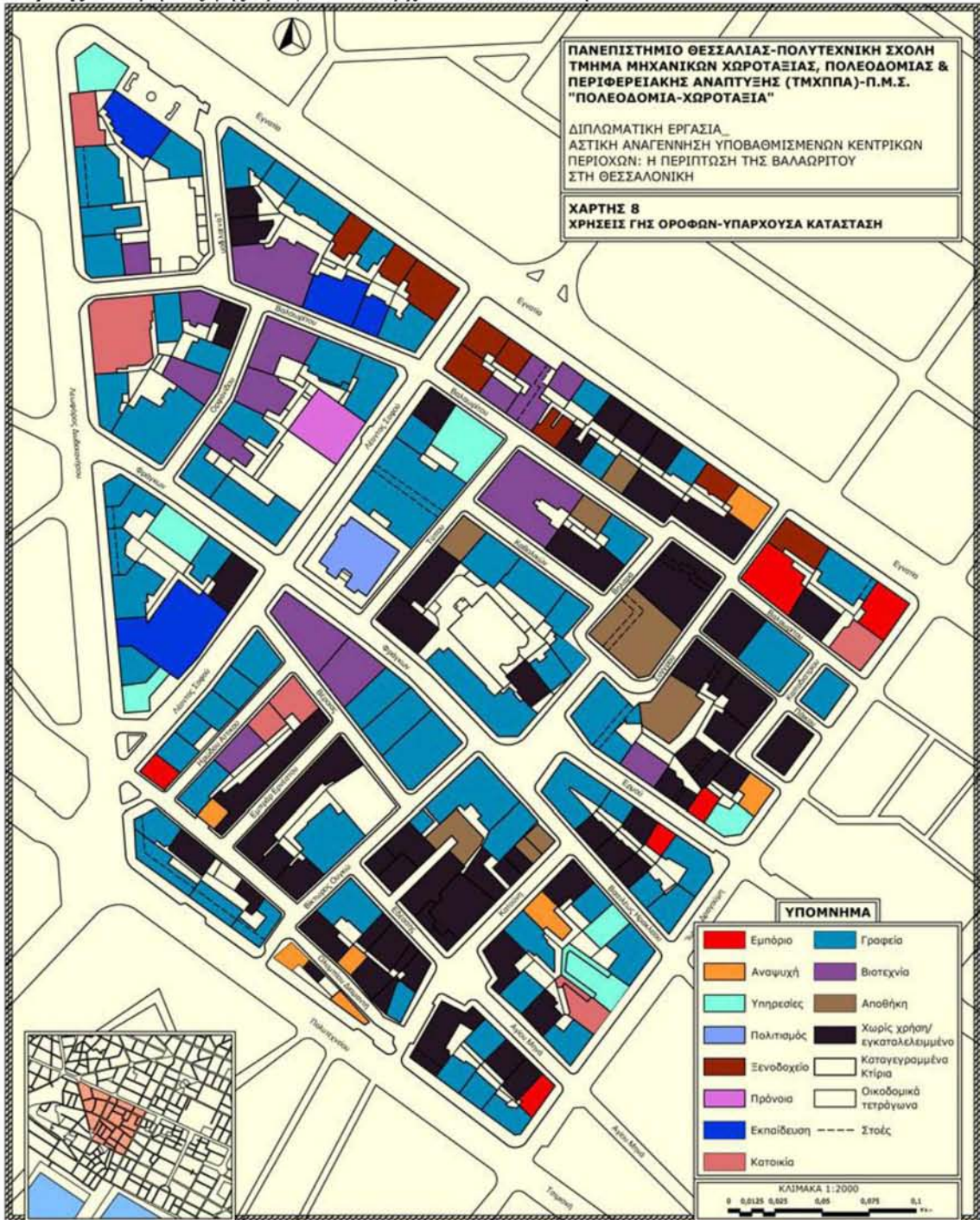
Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η περιοχή της Βαλαωρίτου δεν είναι περιοχή κατοικίας. Έτσι, σπάνια συναντάται αυτή η χρήση στους ορόφους. Αντίθετα, η βιοτεχνία, τα γραφεία και οι αποθήκες είναι οι πιο συνήθεις χρήσεις των ορόφων.

Ειδικότερα, στο σύνολο της καταγεγραμμένης περιοχής, παρατηρείται ότι στους πρώτους ορόφους κυριαρχούν τα γραφεία. Τα γραφεία αυτά ανήκουν κυρίως σε δικηγόρους, αλλά και σε αρχιτέκτονες και γραφίστες, οι οποίοι όσο περνά ο καιρός και γίνεται γνωστή η φυσιογνωμία της περιοχής τόσο τείνουν να εγκαθίστανται στους χώρους αυτούς. Υπάρχουν όμως και πολλοί άδειοι χώροι, οι οποίοι είτε ανήκουν σε πλήρως εγκαταλελειμμένα κτίρια, είτε είναι ξενοίκιαστοι.

Βέβαια, οι όροφοι εδώ και κάποια χρόνια αντιμετωπίζουν ένα πρόβλημα που μέχρι πρότινος δεν είχαν βιώσει τα ισόγεια: την κρίση της βιοτεχνίας. Δεδομένου ότι η περιοχή ήταν βιοτεχνική, γίνεται η υπόθεση ότι στο παρελθόν αυτοί οι κενοί χώροι ήταν εργαστήρια βιοτεχνίας τα οποία όμως έκλεισαν. Έτσι, τα ακίνητα έμειναν ξενοίκιαστα, τόσο λόγω της οικονομικής κρίσης, όσο όμως και λόγω της αρκετά κακής κατάστασης του κτιριακού δυναμικού. Η αναψυχή, αν και παρατηρείται κυρίως στα ισόγεια, συναντάται και σε αρκετούς πρώτους ορόφους, καθώς οι αξίες των ακινήτων εκεί είναι αρκετά χαμηλότερες.

Στο Χάρτη 8 φαίνεται ότι δεν υπάρχει κάποια συγκέντρωση των χρήσεων. Παρατηρείται όμως μία πυκνότητα βιοτεχνίας στη Βαλαωρίτου και την Ορφανίδου και μια πυκνότητα ακινήτων χωρίς χρήση στην Καποδιστρίου, την Εδέσσης και την Ολυμπίου Διαμαντή. Επίσης, είναι δυνατόν να παρατηρηθούν και οι θέσεις των ξενοδοχείων, τα οποία είναι από τις πιο παλιές χρήσεις της περιοχής.

Χάρτης 8: Χρήσεις γης ορόφων - υπάρχουσα κατάσταση



Πηγή: Ίδια έρευνα και επεξεργασία

4.5.3 ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ

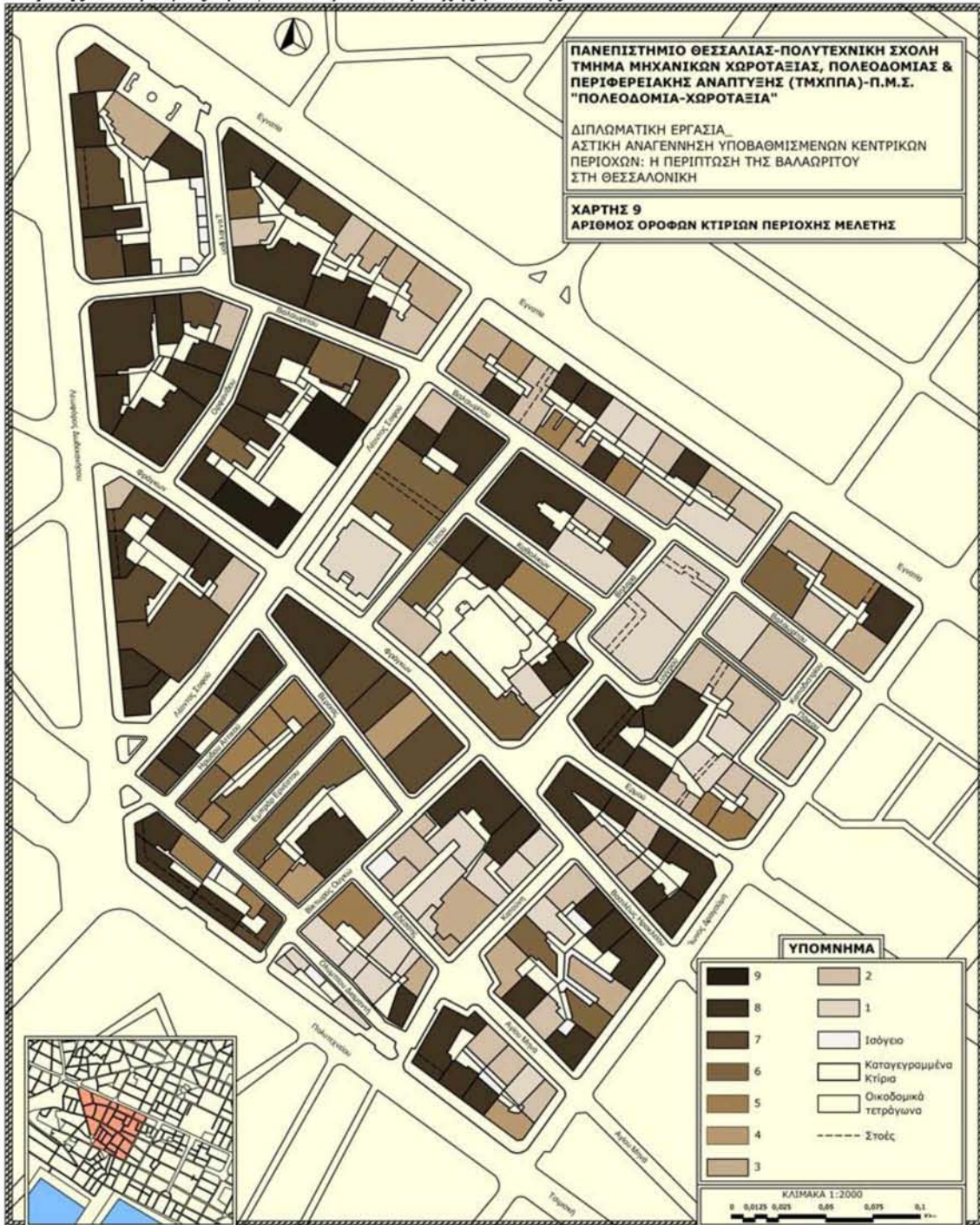
Στην περιοχή μελέτης υπάρχουν ελάχιστα μονώροφα σπίτια. Αντίθετα, κυριαρχούν τα δώροφα και τα τριώροφα, τα οποία αποτελούν ουσιαστικά και τα διατηρητέα ή τα προτεινόμενα προς διατήρηση κτίρια της περιοχής. Τα βιοτεχνικά κτίρια και τα κτίρια γραφείων ακολουθούν τις κυρίαρχες τάσεις της εποχής που κτίστηκαν (1950-1970) και αποτελούνται από πολλούς ορόφους (πενταώροφα έως επταώροφα) χωρίς φυσικά να λείπουν και πολύ ψηλές οικοδομές (εννιαώροφες). Στο Χάρτη 9 φαίνεται η κατανομή των αριθμών ορόφων της περιοχής μελέτης. Παρατηρείται ότι η περιοχή Βαλαωρίτου, Συγγρού, Βηλαρά και Καποδιστρίου, καθώς και η περιοχή των Άνω Λαδάδικων κυμαίνονται σε χαμηλά επίπεδα ορόφων. Αντίθετα, στο κέντρο της περιοχής μελέτης συναντώνται τα κτίρια με τους περισσότερους ορόφους, τα οποία όπως αναφέρθηκε και παραπάνω είναι κυρίως βιοτεχνικά και κτίρια γραφείων. Μεγάλος αριθμός ορόφων παρατηρείται επίσης και στο δυτικό τμήμα της περιοχής, από την οδό Λ. Σοφού μέχρι τη Δωδεκανήσου. Τα ψηλά κτίρια είναι κατά πλειοψηφία βιοτεχνικής λειτουργίας και μορφολογίας. Επίσης, ένα χαρακτηριστικό που φαίνεται τόσο από το χάρτη όσο κυρίως και από το φωτογραφικό υλικό, είναι ότι πολλά ιστορικά κτίρια χαμηλού ύψους βρίσκονται «εγκλωβισμένα» ανάμεσα σε βιοτεχνικά πολυώροφα κτίρια, διαβρώνοντας έτσι κατά ένα σημαντικό βαθμό την αισθητική τους αλλά και την ιστορικότητά τους (Εικόνα 4.20).

Εικόνα 4.20: Πολυώροφο βιοτεχνικό κτίριο και Ιστορικά κτίρια χαμηλού ύψους «εγκλωβισμένα» ανάμεσα σε πολυώροφα βιοτεχνικά



Πηγή: Ίδια λήψη

Χάρτης 9: Αριθμός ορόφων κτιρίων περιοχής μελέτης



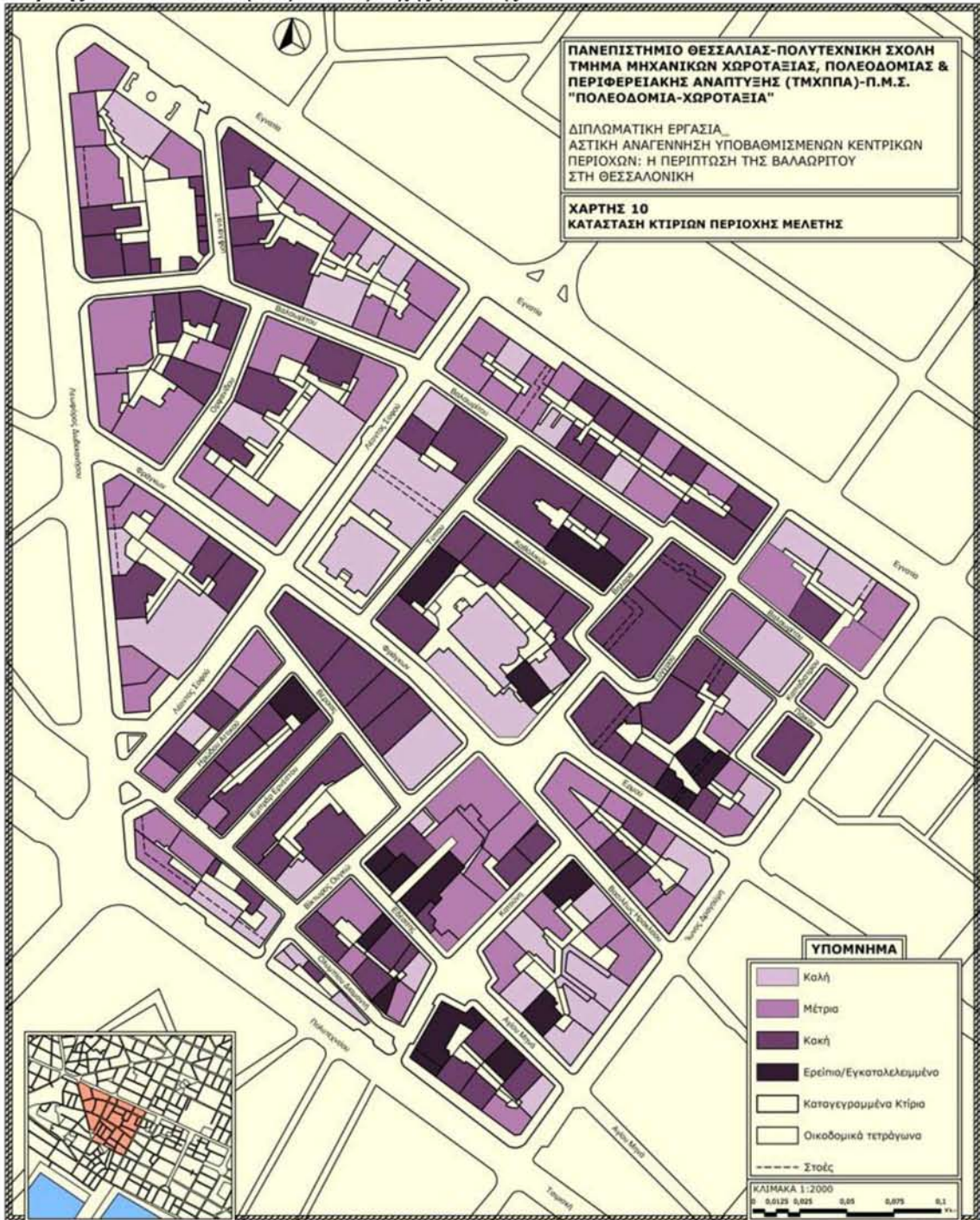
Πηγή: Ίδια έρευνα και επεξεργασία

4.5.4 ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

Η περιοχή της Βαλαωρίτου τα τελευταία χρόνια αντιμετωπίζει μία ύφεση ως προς την οικονομική της ανάπτυξη, η οποία είχε σαν αποτέλεσμα και την υποβάθμιση του κτιριακού δυναμικού. Ούτε οι ιδιοκτήτες των οικοδομών είχαν την οικονομική δυνατότητα να αποκαταστήσουν ή να συντηρήσουν τις ιδιοκτησίες τους, αλλά ούτε οι αρμόδιες υπηρεσίες όπως ο Δήμος ή η Νομαρχία έδρασαν ώστε να αποφευχθεί η υποβάθμιση αυτή. Η πλειοψηφία των οικοδομών στην περιοχή μελέτης βρίσκονται σε μέτρια και κακή κατάσταση (Χάρτης 10). Οι μοναδικές προσπάθειες για αναβάθμιση του τοπίου βασίζονται στο ιδιωτικό κεφάλαιο, οπότε και αποκαταστάθηκαν αρκετά κτίρια της περιοχής. Επίσης, μεγάλος είναι και ο αριθμός των κτιρίων που βρίσκονται σε κατάσταση ερείπωσης.

Στη χωρική αποτύπωση των δεδομένων της καταγραφής παρατηρείται ότι ο πυρήνας της αναψυχής της περιοχής (Βαλαωρίτου-Συγγρού-Βηλαρά) απαρτίζεται κυρίως από κτίσματα σε κακή κατάσταση και κατάσταση ερείπωσης. Παρατηρείται επίσης, ότι όσα κτίρια έχουν εγγύτητα με την Ι. Δραγούμη βρίσκονται σε καλύτερη κατάσταση απ' ότι τα υπόλοιπα της περιοχής μελέτης. Ειδικά τα κτίρια μεταξύ Βαλαωρίτου και Φράγκων είναι σε πολύ κακή κατάσταση και πολλά είναι τελείως εγκαταλελειμμένα.

Χάρτης 10: Κατάσταση κτιρίων περιοχής μελέτης



Πηγή: Ίδια έρευνα και επεξεργασία

4.5.5 ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΑΙΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ

Οι ανοιχτοί ελεύθεροι - δημόσιοι - χώροι αποτελούν καθοριστικό παράγοντα για την ποιότητα του αστικού τοπίου και του περιβάλλοντος, είναι η βασική ραχοκοκαλιά της κοινωνικής ζωής μιας πόλης και παράλληλα σηματοδοτούν και την ταυτότητά της. Οι ελεύθεροι χώροι και οι χώροι πρασίνου μιας πόλης έχουν πολλαπλές λειτουργίες, οι οποίες τις κατατάσσουν ανάμεσα στα πιο κρίσιμα μέρη της αστικής μορφής της πόλης. Η λειτουργία τους ως πνεύμονες της πόλης, ως σημεία συνάντησης των κατοίκων, ως τόποι κοινωνικοποίησης και συναναστροφής, είναι μόνο μερικές από τις πολυάριθμες χρήσεις τέτοιων χώρων. Ως εκ τούτου, ο κατάλληλος σχεδιασμός τους αποτελεί, ιδιαίτερα στις μέρες μας, μια εξόχως σημαντική πράξη, καθώς οι χώροι αυτοί συμβάλλουν καθοριστικά στην ποιότητα της ζωής και στη βελτίωση του μικροκλίματος του αστικού περιβάλλοντος.

Η περιοχή της Βαλαωρίτου είναι ένα από τα πιο πυκνοδομημένα τμήματα της πόλης, όπου οι ελεύθεροι δημόσιοι χώροι είναι σχεδόν ανύπαρκτοι. Η ιδιαίτερα πυκνή δόμηση, η κακή κατάσταση των κτιρίων και η υπερβολική καθ' ύψος ανάπτυξη στην περιοχή σε συνδυασμό με την εγκατάλειψή της από την πολιτεία τα τελευταία χρόνια, έχουν σαν αποτέλεσμα την υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και την έλλειψη δημόσιων υπαίθριων χώρων. Οι ανοιχτοί ελεύθεροι - δημόσιοι - χώροι και οι χώροι πρασίνου αποτελούν βασικό στοιχείο για την αναβάθμιση της περιοχής μελέτης. Κύριο στόχο για την αναγέννηση της περιοχής Βαλαωρίτου αποτελεί η δημιουργία ποιοτικού και αναβαθμισμένου δημόσιου χώρου μέσω της αποκατάστασης του αστικού ιστού και την ανάδειξη και προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και του πρασίνου.

5. ΣΧΕΔΙΑ ΚΑΙ ΔΡΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ

Η περιοχή Βαλαωρίτου εντάσσεται στο παλιό εμπορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης και ευρύτερα στο ιστορικό κέντρο της πόλης. Από τα υπερκείμενα πλαίσια σχεδιασμού για την πόλη, το Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης και το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Θεσσαλονίκης, συγκεντρώθηκαν εκείνα τα στοιχεία και οι πληροφορίες που αφορούν άμεσα στην περιοχή μελέτης.

5.1 ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης (Ρ.Σ.ΘΕ.) (Νόμος υπ' αριθ. 1561/1985)¹² είναι το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων, των προγραμμάτων και των μέτρων που προβλέπονται από το νόμο αυτό, ως αναγκαία για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωσή της (άρθρο 1). Το «Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος» (άρθρο 2) του ρυθμιστικού σχεδίου περιλαμβάνει μέτρα για την προστασία της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Το μέτρο αυτό αφορά στο ιστορικό κέντρο της πόλης και συνεπώς στην περιοχή μελέτης. Στους γενικότερους στόχους (άρθρο 3, «Στόχοι και κατευθύνσεις») που καθορίζονται για την ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης αναφέρονται και οι παρακάτω:

- α) Η ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας της Θεσσαλονίκης και η αναβάθμιση της κεντρικής περιοχής της.
- β) Η βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους και η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.
- γ) Η ποιοτική αναβάθμιση κάθε γειτονιάς και η προστασία των περιοχών κατοικίας από οχληρές λειτουργίες και χρήσεις.

Οι παραπάνω στόχοι τίθενται και για το ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης και μπορούν να αποτελέσουν τους γενικούς στόχους για την πρόταση αστικής αναγέννησης της περιοχής Βαλαωρίτου. Στους ειδικότερους στόχους και τις κατευθύνσεις για τη χωροταξική οργάνωση της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και τη νέα

πολεοδομική της δομή (άρθρο 3, «Στόχοι και κατευθύνσεις») αναφέρονται οι εξής: «ο σχεδιασμός του πολεοδομικού συγκροτήματος ως κατεξοχήν αστικού χώρου, με ειδικότερους στόχους την ανάσχεση της εξάπλωσης του αστικού ιστού, την πολυκεντρική δομή, τον έλεγχο των χρήσεων γης και των πυκνοτήτων, την ανασυγκρότηση της γειτονιάς καθώς και την αναβάθμιση και αποσυμφόρηση της κεντρικής περιοχής της Θεσσαλονίκης, με έμφαση στη διατήρηση και ανάδειξη του ιστορικού της χαρακτήρα» (Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης: 2326).

Στο πλαίσιο της χωροταξικής οργάνωσης (άρθρο 14, «Παράρτημα – Διαγράμματα») λαμβάνονται μέτρα για την **ανάδειξη της φυσιογνωμίας της πόλης**. Οριοθετείται η κεντρική περιοχή Θεσσαλονίκης και με στόχο την ποιοτική αναβάθμισή της παίρνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την οργάνωση των κεντρικών λειτουργιών, την απομάκρυνση του χονδρεμπορίου και της οχλούσας βιομηχανίας και την τόνωση της κατοικίας για ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής και του ρόλου της ως μητροπολιτικού κέντρου διεθνούς ακτινοβολίας. Προωθείται η συστηματική καταγραφή και εφαρμογή προγραμμάτων προστασίας και ανάδειξης αρχαιολογικών χώρων, μνημείων, παραδοσιακών συνόλων και ιστορικών χώρων. Ιεραρχείται το οδικό δίκτυο και δημιουργείται ενιαίο δίκτυο ροής πεζών, ελεύθερων και ιστορικών χώρων σε συνδυασμό με τη δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων.

Επίσης λαμβάνονται μέτρα για την **ανασυγκρότηση της γειτονιάς**, η οποία γίνεται με τη συλλογική δραστηριοποίηση των ίδιων των κατοίκων της και περιλαμβάνει την πολεοδομική, κοινωνική και λειτουργική αναδιοργάνωση και την περιβαλλοντική της αναβάθμιση, με οργάνωση του κέντρου κάθε γειτονιάς και δημιουργία ενός ενιαίου δικτύου ροής πεζών, πρασίνου, ελεύθερων χώρων καθώς και χώρων κοινωνικού εξοπλισμού (Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης: 2333).

Για την ανακατανομή και χωροθέτηση ειδικών λειτουργιών κλίμακας λαμβάνονται συγκεκριμένα μέτρα στον τομέα της μεταποίησης: «Κατανομή των ελαφρών και μη οχλουσών μονάδων μεταποίησης σε ολόκληρη την έκταση του αστικού ιστού σε θέσεις προφυλαγμένες σε σχέση με τις περιοχές κατοικίας με δημιουργία βιοτεχνικών πάρκων και βιοτεχνικών κτιρίων» (Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης: 2333). Το μέτρο αυτό αφορά ελάχιστα στην περιοχή Βαλαωρίτου ως περιοχή που συγκεντρώνει πληθώρα μη οχλουσών βιοτεχνιών. Για την ποιοτική αναβάθμιση της πόλης αναφέρεται και η

¹² Στο Παράρτημα έχει καταχωρηθεί ο χάρτης που συνοδεύει το Νόμο 1561/1985 όπως δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 148/1985.

ποιοτική αναβάθμιση του παλιού εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης, στο οποίο ανήκει και η αγορά της Βαλαωρίτου.

5.2 ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Η περιοχή Βαλαωρίτου σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420/1993)¹³ είναι *περιοχή προστασίας αρχιτεκτονικών συνόλων και παραδοσιακής κληρονομιάς*.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420/1993) και όσον αφορά γενικότερα το ιστορικό κέντρο της πόλης και ειδικότερα την περιοχή μελέτης αναφέρονται τα εξής σημεία:

Για την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου και συγκεκριμένα όσον αφορά τον καθορισμό των χρήσεων γης λαμβάνονται τα εξής μέτρα:

- Η σταδιακή απομάκρυνση όλων των δραστηριοτήτων του χονδρεμπορίου από τον αστικό ιστό στις Ζώνες χονδρεμπορίου στις τρεις εισόδους του Πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης (σ. 3). Το μέτρο αυτό αφορά μόνο στα μεγάλα καταστήματα χονδρικής στην περιοχή Βαλαωρίτου. Οι μικρές επιχειρήσεις είναι απαραίτητο να διατηρηθούν.
- Η διατήρηση της δραστηριότητας ειδών Ρουχισμού στην περιοχή Βαλαωρίτου-Συγγρού-Πτολεμαίων (σ. 3)
- Στα διατηρητέα κτίρια που βρίσκονται σε περιοχές Γενικής Κατοικίας επιτρέπονται επιπλέον των χρήσεων της Γενικής Κατοικίας και οι αρχικές χρήσεις τους καθώς και χρήσεις αναψυχής και πολυκαταστημάτων.

Ο συντελεστής δόμησης στην περιοχή μελέτης είναι 2,4 όπως και σε όλες τις πολεοδομικές ενότητες που βρίσκονται κάτω από τον άξονα της Εγνατίας οδού. Οι τιμές του Σ.Δ. μειώνονται στις περιοχές πάνω από την Εγνατία. Γενικότερα στις πολύ κεντρικές περιοχές οι Σ.Δ. είναι μεγαλύτεροι λόγω των κεντρικών λειτουργιών, ενώ πάνω από την Εγνατία η χρήση που κυριαρχεί είναι αυτή της κατοικίας.

Αναφέρεται ότι οι βιοτεχνίες πρέπει να λαμβάνουν μέτρα για την εκπομπή ρύπων και την όχληση, ωστόσο στην περίπτωση της περιοχής μελέτης οι βιοτεχνίες είναι μικρές

¹³ Στο Παράρτημα έχει καταχωρηθεί ο χάρτης που συνοδεύει την Απόφαση «Έγκριση του Γ.Π.Σ. του Δήμου Θεσσαλονίκης (Ν. Θεσσαλονίκης)» όπως δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 420/1993.

σε μέγεθος και σε παραγωγή με αποτέλεσμα να μην δημιουργούν προβλήματα στο περιβάλλον.

Στο κεφάλαιο των μεταφορικών υποδομών αναφέρεται ο σχεδιασμός του δικτύου μετρό επί του άξονα της Εγνατίας οδού. Σήμερα τα έργα υλοποίησής του βρίσκονται σε εξέλιξη.

Διαπιστώνεται, λοιπόν, ότι τα δυο παραπάνω σχέδια εστιάζουν, έμμεσα για την περιοχή Βαλαωρίτου, κυρίως στη διατήρηση του ιστορικού χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής, στη διατήρηση της εμπορικότητάς της, στη διασφάλιση της ποιότητας ζωής για τους κατοίκους της και στη βελτίωση της προσβασιμότητάς της (μετρό και δίκτυα πεζοδρόμων).

5.3 ΠΙΛΟΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

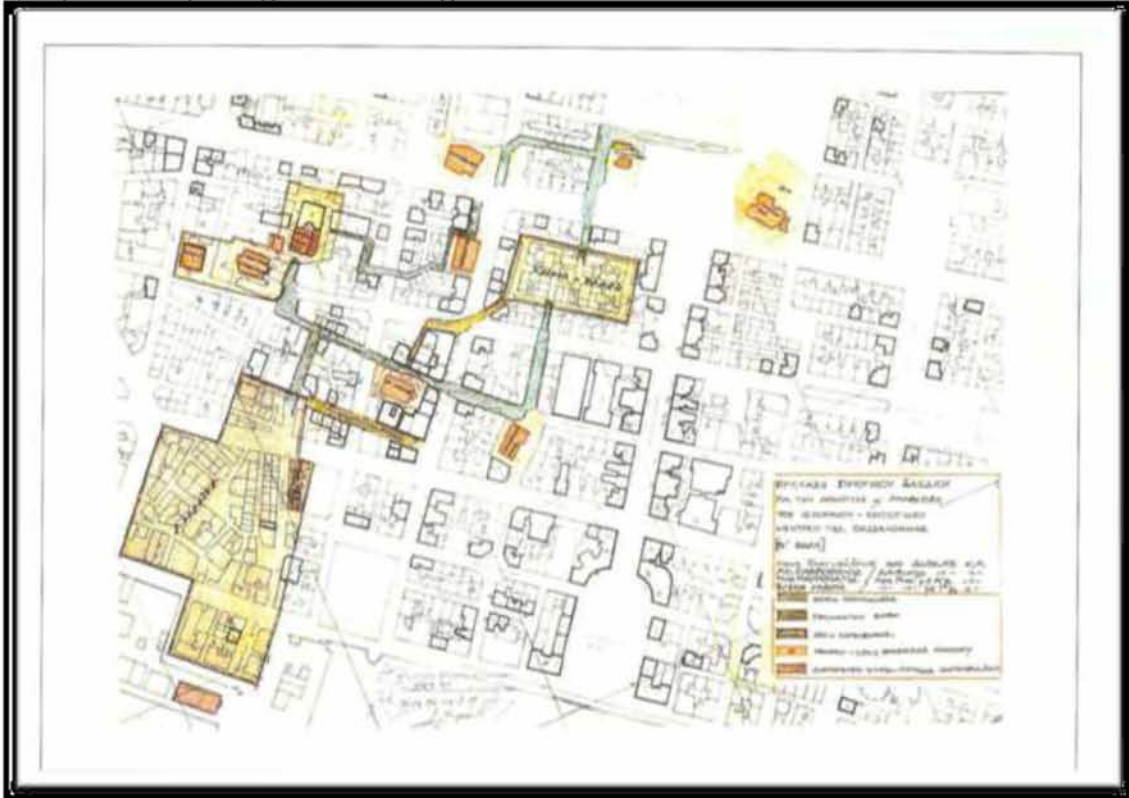
Ένα τρίτο σχέδιο που επικεντρώνεται περισσότερο στην περιοχή μελέτης είναι το Πρότυπο Σχέδιο για την ανάπτυξη και αναβίωση του ιστορικού-εμπορικού κέντρου Θεσσαλονίκης.

Το 1992, η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας –με γενικό γραμματέα τον Γ. Πισαλίδη– με αφορμή το εγχείρημα διάσωσης των «Λαδάδικων» και θέλοντας να ενισχύσει την πρωτοβουλία της υπηρεσίας που είχε υλοποιήσει την επέμβαση, προχώρησε σε ένα γενικότερο πρότυπο σχέδιο για την αναβάθμιση του ιστορικού κέντρου της πόλης. Οι προτάσεις αφορούσαν σε σημειακές επεμβάσεις σε ευαίσθητα ή και υποβαθμισμένα σημεία του ιστορικού κέντρου, τα οποία ενοποιούνταν με ένα δίκτυο πεζοδρόμων από το λιμάνι ως την αρχαία αγορά (Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ Δ/Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας, 1996:157).

Το Πρότυπο Σχέδιο, όπως περιγράφεται σε σχετικό κείμενο είχε «ως άμεσο στόχο τη βελτίωση του δημόσιου φυσικού χώρου με την ανάπτυξη και διεθνοποίηση των οικονομικών λειτουργιών της πόλης. Αυτό επιδιώκεται με τη δημιουργία ενός σύγχρονου επιχειρησιακού κέντρου καινοτόμων –κατεξοχήν– δράσεων και λειτουργιών, το οποίο θα αποτελέσει τη σχεδιασμένη υποδομή για την υποδοχή των χωροθετημένων λειτουργικών επιλογών. Ως απαραίτητη προϋπόθεση της επιτυχίας του Σχεδίου, κρίνεται «η συμπληρωματικότητα των δημοσίων και ιδιωτικών επενδύσεων σε επίπεδο εφαρμογής και υλοποίησής του» (Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ Δ/Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας, 1996:157).

Το Πρότυπο Σχέδιο κάλυπτε τις περιοχές «Λαδάδικα», Χρηματιστηρίου, Αγίου Μηνά, «Λουλουδάδικα», Μπεζεστένι, Βλάλη και Βατικιώτη, μέχρι και την αρχαία αγορά.

Εικόνα 5.1: Πρόταση Πρότυπου Σχεδίου για την ανάπτυξη και αναβίωση του ιστορικού-εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης

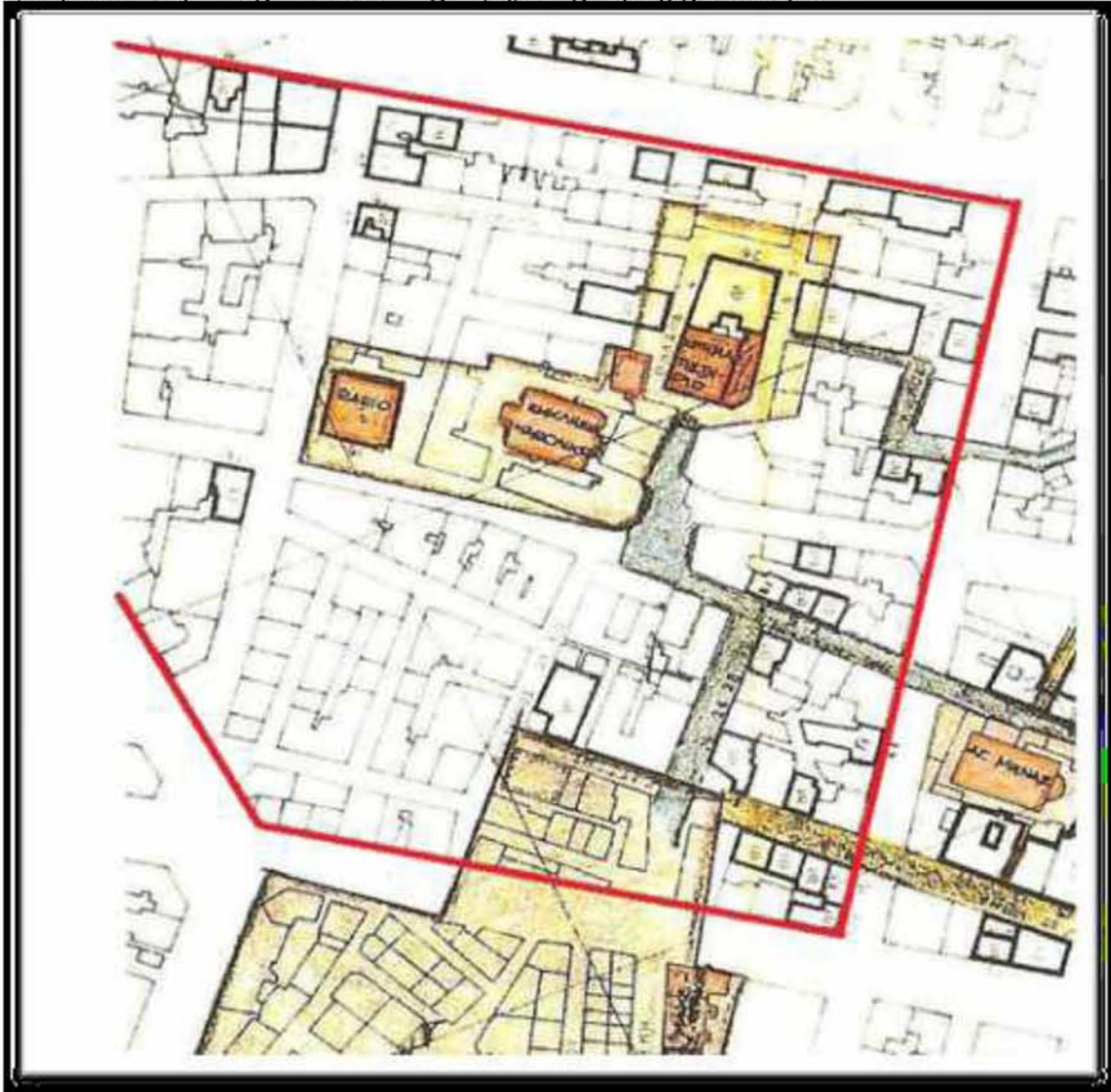


Πηγή: Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ Δ/Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας, 1996

Όπως φαίνεται και στο χάρτη της πρότασης του σχεδίου προτείνεται μία πορεία η οποία ξεκινάει βόρεια από την αρχαία αγορά στην οδό Φιλίππου, διέρχεται μέσα από το Καπάνι, ακολουθεί την οδό Βασ. Ηρακλείου, περνάει από την εκκλησία του Αγίου Μηνά και καταλήγει στην πλατεία Χρηματιστηρίου. Η εναλλακτική πορεία που προτείνεται συνδέει το Καπάνι απευθείας με την εκκλησία του Αγ. Μηνά μέσω της οδού Ερμού.

Ένα τμήμα της περιοχής του σχεδίου ανήκει στην περιοχή μελέτης.

Εικόνα 5.2: Πρόταση Πρότυπου Σχεδίου για την ανάπτυξη και αναβίωση του ιστορικού-εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης - τμήμα της περιοχής Βαλαωρίτου



Πηγή: Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ Δ/Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας, 1996

Το Ωδείο, η Καθολική εκκλησία και η Πλατεία Χρηματιστηρίου αποτελούν μνημεία τα οποία προστατεύονται από μία ζώνη προστασίας μνημείου ενώ παράλληλα εντάσσονται σε μία ευρύτερη ζώνη παρέμβασης, που απεικονίζεται στο χάρτη με το κίτρινο χρώμα. Πεζοδρομούνται οι οδοί Πάικου, Βασ. Ηρακλείου και Κατούνη. Στόχος των επεμβάσεων στη συγκεκριμένη περιοχή είναι η ενίσχυση της εμπορικότητας, η βελτίωση της κυκλοφορίας των πεζών και η ανάδειξη των ιστορικών μνημείων. Και τα τρία παραπάνω στοιχεία αποτελούν προτεραιότητες για την περιοχή μέχρι και σήμερα.

5.4 «ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2012»

Το πρόγραμμα «Θεσσαλονίκη 2012» αναφέρεται σε ένα ολοκληρωμένο σύνολο αστικών παρεμβάσεων για το σύνολο της πόλης της Θεσσαλονίκης, οι οποίες αποτελούν ουσιαστικά την εξειδίκευση των κατευθύνσεων του Ρ.Σ.ΘΕ. στην κλίμακα της πόλης της Θεσσαλονίκης (ΟΡ.ΘΕ., 2011). Οι παρεμβάσεις αυτές αφορούν σε δομικές παρεμβάσεις και αστικές αναπλάσεις για την πόλη της Θεσσαλονίκης και ως σκοπό έχουν την αύξηση της ποιότητας ζωής των κατοίκων αλλά και την ανάπτυξη της πόλης. Ειδικότερα, γίνεται αναφορά στην περιοχή μελέτης, με την προσέγγιση για την αναβάθμιση της εικόνας και της λειτουργίας του παραδοσιακού εμπορικού τομέα του ιστορικού κέντρου. Η προσέγγιση αυτή θα γίνει με τις εξής αρχές και προϋποθέσεις:

- Προστασία και ανάδειξη της ιστορικής, πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς: ενσωμάτωση των μνημείων και ιστορικών τόπων στη σύγχρονη ζωή της πόλης, λήψη μέτρων για την αντιμετώπιση δυσμενών πολεοδομικών συνθηκών, σύνδεση με τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη και την αειφορία της πόλης, δημιουργία πολιτιστικού πλέγματος, που συνδέει τους αρχαιολογικούς χώρους, τα μνημεία, τα σύνολα αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, τα χαρακτηριστικά τοπόσημα της πόλης.
- Οριοθέτηση και προστασία των ιστορικών τμημάτων του κέντρου και των συνόλων με ιδιαίτερα πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά: εκπόνηση μελετών και προγραμμάτων με στόχο την εξασφάλιση της διαρκούς χρήσης του ιστορικού κέντρου και την προστασία της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας του.
- Ανάδειξη της κοινωνικής διάστασης και της ιστορικής φυσιογνωμίας του χώρου: ανάδειξη των παραδοσιακών ενοτήτων κατοικίας των πολυπληθέστερων πολιτισμικών ομάδων που κατοικούσαν στην πόλη της Θεσσαλονίκης (Φραγκομαχαλάς, μουσουλμανική κοινότητα, κλπ.), των παραδοσιακών δραστηριοτήτων και χρήσεων κοινωνικής συναναστροφής και πολιτισμού, με ενέργειες που θα στοχεύουν στην οργάνωση και λειτουργία τους, στην επαύξηση της αναγνωσιμότητάς τους και στην προβολή του ιστορικού τρόπου ζωής στις περιοχές αυτές.

Πρόθεση του ΟΡ.ΘΕ. είναι να αξιοποιηθούν οι προτάσεις των αρχιτεκτονικών διαγωνισμών, που αφορούν στην ανάπλαση της ευρύτερης περιοχής του Αγίου Μηνά

και της πλατείας Χρηματιστηρίου. Στόχος της ανάπλασης είναι να διατηρηθεί ο εμπορικός χαρακτήρας, αλλά και να ενισχυθεί η μείξη των χρήσεων και η κινητικότητα στην περιοχή.

Περιοχή Αγίου Μηνά

Η περιοχή του Αγίου Μηνά αποτέλεσε αντικείμενο πανελλήνιου αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, που προκήρυξε ο ΟΡ.ΘΕ. (1995). Η ανάπλαση της περιοχής λειτουργεί ως αναπόσπαστο τμήμα μιας συνολικής προσέγγισης στην ευρύτερη περιοχή του παραδοσιακού ιστορικού κέντρου της πόλης. Τα χαρακτηριστικά της αποτελούν ταυτόχρονα τα κύρια χαρακτηριστικά όλου αυτού του αστικού συνόλου και είναι: στενοί δρόμοι που διαθέτουν στενά πεζοδρόμια, αδυναμία αναγνώρισης των ιστορικών φάσεων οικοδόμησης της περιοχής καθώς και οι χαρακτηριστικές στοές και οι είσοδοι-διελύσεις δεν διαφυλάσσουν τη δυναμική που είχαν άλλοτε. Τα ζητήματα αυτά προβλέπεται να επιλυθούν με την υλοποίηση των προτάσεων του διαγωνισμού ή με επικαιροποίησή τους.

Ευρύτερη περιοχή της πλατείας Χρηματιστηρίου

Η περιοχή της πλατείας Χρηματιστηρίου, που οριοθετείται από τις οδούς Εγνατία, Ίωνος Δραγούμη, Αγίου Μηνά, Κατούνη, Ολυμπίου Διαμαντή και Λέοντος Σοφού, αποτέλεσε αντικείμενο πανελλήνιου αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, που προκήρυξε ο ΟΡ.ΘΕ. (1995).

Οι πρωταρχικές επιδιώξεις του διαγωνισμού παραμένουν:

- Η ανάπλαση της περιοχής με έμφαση στη διατήρηση του ιδιαίτερου εμπορικού χαρακτήρα της.
- Η διαχείριση-προστασία της περιοχής ως ιστορικής ενότητας με αξιοσημείωτη ποικιλία ιστορικών τύπων και αρχιτεκτονικών μορφών, που διασώζονται από την οθωμανική περίοδο και τον μεσοπόλεμο.
- Η αποκατάσταση και η αναβάθμιση χαρακτηριστικών τμημάτων του ιστορικού πολεοδομικού ιστού.
- Η διαμόρφωση πλέγματος πλατειών με τις αντίστοιχες προσπελάσεις, περασμάτων, πεζοδρόμων και περικλειστων αδόμητων χώρων με περιβαλλοντικά κριτήρια.

6. ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΩΝ - ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Ένα πολύ σημαντικό κομμάτι της επιτόπιας έρευνας και αναγνώρισης της περιοχής για τις ανάγκες της εργασίας, αποτελούν τα ερωτηματολόγια και οι συνεντεύξεις των άμεσα εμπλεκομένων με την περιοχή μελέτης. Αυτοί είναι οι επιχειρηματίες της περιοχής, κυρίως εκείνοι που διατηρούν καταστήματα εμπορικά ή και βιοτεχνίες, οι ιδιοκτήτες ακινήτων, καθώς και οι χρήστες των καταστημάτων της περιοχής μελέτης. Οι ερωτήσεις που τέθηκαν στα ερωτηματολόγια των επιχειρηματιών της περιοχής, αφορούσαν κυρίως στο ζήτημα της ραγδαίας αύξησης των καταστημάτων αναψυχής στην περιοχή με αποτέλεσμα τη μείξη των πρωινών και βραδινών χρήσεων γης, την τάση απομάκρυνσης των πρωινών χρήσεων και εγκατάστασης βραδινών και την επιρροή αυτής της τάσης στις αξίες των ακινήτων.

Οι ερωτήσεις που τέθηκαν στα ερωτηματολόγια των ιδιοκτητών ακινήτων στην περιοχή Βαλαωρίτου, αφορούσαν κυρίως στο πώς βλέπουν την εξέλιξη της περιοχής σε περιοχή ψυχαγωγίας, ποιές θα μπορούσαν να είναι οι δυνατότητες εξέλιξής της και ποια βοήθεια θα ήθελαν να έχουν από την πολιτεία για τη συντήρηση των ακινήτων τους.

Τέλος, τα ερωτηματολόγια των χρηστών των καταστημάτων της περιοχής, αφορούσαν στους λόγους που προτιμούν τη συγκεκριμένη περιοχή είτε για την πρωινή είτε για τη βραδινή τους έξοδο, τη συχνότητα που την επισκέπτονται, καθώς και τι άλλου είδους καταστήματα ψυχαγωγίας ή χώροι πολιτισμού θα συμπλήρωναν και θα βελτίωναν την εικόνα της περιοχής Βαλαωρίτου.

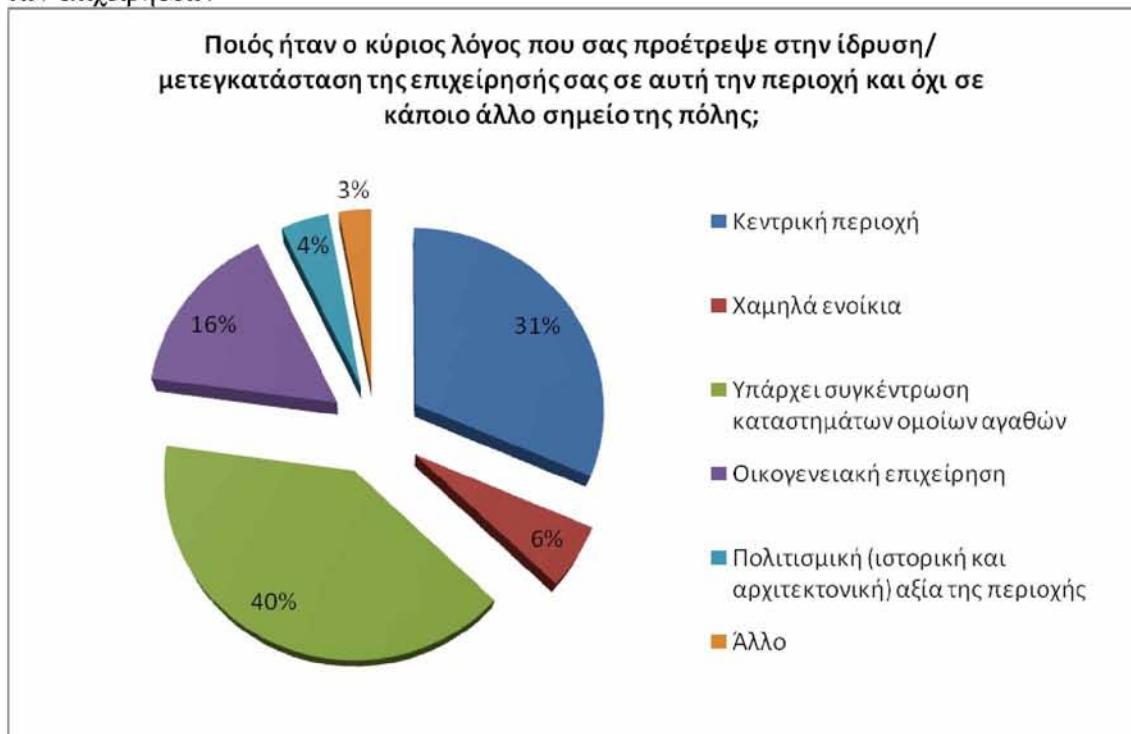
Για τη συμπλήρωση των ερωτηματολογίων των επιχειρηματιών των καταστημάτων και των ιδιοκτητών των ακινήτων, έγινε επιτόπια έρευνα με προσωπικές συνεντεύξεις. Συλλέχθηκαν 61 ερωτηματολόγια από τους επιχειρηματίες των καταστημάτων και μόλις 13 από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων, καθώς ήταν εξαιρετικά δύσκολο να εντοπιστούν.

Για τη συμπλήρωση των ερωτηματολογίων των χρηστών των καταστημάτων της περιοχής, από τους οποίους συλλέχθηκαν συνολικά 227 ερωτηματολόγια, έγινε επίσης επιτόπια έρευνα με προσωπικές συνεντεύξεις και επιπλέον χρησιμοποιήθηκε και ηλεκτρονικό ερωτηματολόγιο για την συγκέντρωση μεγαλύτερου αριθμού απαντήσεων. Όλα τα στοιχεία συγκεντρώθηκαν σε διαγράμματα και παραθέτονται στη συνέχεια.

6.1 ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΩΝ

Η πρώτη ερώτηση για τους επιχειρηματίες της περιοχής, αποσκοπεί στην ανάδειξη του παράγοντα εκείνου που αποτέλεσε τον κυριότερο λόγο χωροθέτησης των επιχειρήσεων στην περιοχή Βαλαωρίτου έναντι κάποιου άλλου σημείου της πόλης. Βέβαια, είναι εύλογο το γεγονός ότι για τη χωροθέτηση μιας επιχείρησης λαμβάνονται υπόψη μια σειρά από παράγοντες και όχι αποκλειστικά μια παράμετρος και η επιλογή του τόπου εγκατάστασης γίνεται με βάση τόσο τα πλεονεκτήματα που μπορεί να προσφέρει μια περιοχή γενικά, όσο και για συγκεκριμένα είδη επιχειρήσεων ειδικά. Έτσι, τέθηκε η ερώτηση: «Ποιός ήταν ο κύριος λόγος που σας προέτρεψε στην ίδρυση/μετεγκατάσταση της επιχείρησής σας στην περιοχή Βαλαωρίτου και όχι σε κάποιο άλλο σημείο της πόλης;»

Διάγραμμα 6.1: Ιεράρχηση παραγόντων που διαμόρφωσαν την τελική επιλογή χωροθέτησης των επιχειρήσεων



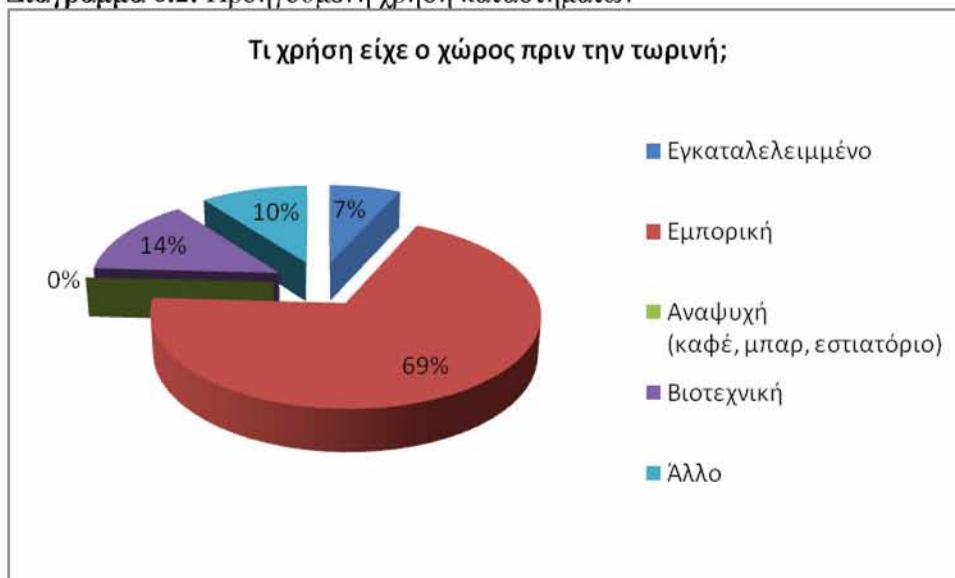
Πηγή: Ίδια έρευνα

Σύμφωνα με το διάγραμμα 6.1, το βασικότερο κίνητρο εγκατάστασης των καταστημάτων και βιοτεχνιών στην περιοχή αποτελεί το γεγονός ότι υπάρχει συγκέντρωση καταστημάτων ομοίων αγαθών (40%) και ακολουθεί η κεντρικότητα της περιοχής με ποσοστό 31%. Η αγορά της Βαλαωρίτου αποτελούσε, τουλάχιστον για τις

δεκαετίες 1960-1980 μία από τις πιο σημαντικές αγορές χονδρικού και λιανικού εμπορίου στην πόλη. Λόγω της εγκατάστασης βιοτεχνιών άρχισαν σταδιακά να ανοίγουν καταστήματα που εμπορεύονταν τις πρώτες ύλες για τις βιοτεχνίες, όπως υφάσματα, αξεσουάρ, είδη ραπτικής, κλπ. Οι οικογενειακές επιχειρήσεις που εγκαταστάθηκαν στην περιοχή παλιότερα αποτελούν κίνητρο για τις νέες γενιές των επιχειρηματιών να παραμένουν στην περιοχή (16%), ενώ κάποιοι έχουν ως κίνητρο τα χαμηλά ενοίκια (6%). Τέλος, ακολουθεί η πολιτισμική (ιστορική και αρχιτεκτονική) αξία της περιοχής με ποσοστό μόλις 4%.

Η δεύτερη ερώτηση, αφορά στην προηγούμενη χρήση των καταστημάτων. Όπως φαίνεται και στο διάγραμμα 6.2, το μεγαλύτερο ποσοστό (69%) είχε εμπορική χρήση. Ακολουθεί η βιοτεχνική χρήση με ποσοστό 14%, ενώ το 7% των καταστημάτων ήταν εγκαταλελειμμένα ή ξενοίκιαστα. Το 10% αυτών, είχε άλλη χρήση, όπως φαρμακείο, πρακτορείο προπό, κλπ. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι κανένα (0%) από τα καταστήματα που ερευνήθηκαν δεν είχε πριν την τωρινή του χρήση τη χρήση της αναψυχής.

Διάγραμμα 6.2: Προηγούμενη χρήση καταστημάτων



Πηγή: Ίδια έρευνα

Όσον αφορά την άποψη των επιχειρηματιών της περιοχής για τη μετατροπή της σε πόλο αναψυχής, φάνηκε να υπερισχύει με αρκετή ποσοστιαία διαφορά η αρνητική γνώμη. Όσοι απάντησαν ότι κρίνουν την κατάσταση ως «πολύ αρνητική» ή «μάλλον αρνητική» (34% και 28% αντίστοιχα, διάγραμμα 6.3) θεωρούν ότι η σταδιακή εξάπλωση των νυχτερινών μαγαζιών προσβάλλει την πρωινή αγορά. Όσοι κρίνουν την

κατάσταση ως «πολύ θετική», «μάλλον θετική» και «ουδέτερη» (3%, 16% και 19% αντίστοιχα), δείχνουν να μην επηρεάζονται από τη χρήση της αναψυχής και θεωρούν ότι η βασική αιτία για τη φθίνουσα οικονομική κατάσταση της επιχείρησής τους είναι η γενική οικονομική κρίση της χώρας.

Οι επιχειρηματίες των καταστημάτων της περιοχής, στην προσωπική συζήτηση, ανέφεραν ότι ο κυριότερος λόγος που είναι δυσαρεστημένοι με την ανάπτυξη της χρήσης της αναψυχής, είναι το γεγονός ότι αντιμετωπίζουν υλικές ζημιές στις βιτρίνες των καταστημάτων τους από τη βραδινή κίνηση στην περιοχή. Επιπλέον δήλωσαν ότι η ξαφνική ανάπτυξη της αναψυχής θα είναι βραχυπρόθεσμη και δεν προσφέρει καμία ασφάλεια στον επιχειρηματία, καθώς η μεγάλη προσφορά θα οδηγήσει κάποια στιγμή στον κορεσμό.

Διάγραμμα 6.3: Άποψη επιχειρηματιών για την μετατροπή της περιοχής σε περιοχή αναψυχής



Πηγή: Ίδια έρευνα

Στην τέταρτη ερώτηση, οι επιχειρηματίες της περιοχής απάντησαν στο αν πιστεύουν πως υπάρχουν προοπτικές ανάπτυξης για την περιοχή Βαλαωρίτου. Η συντριπτική πλειοψηφία (89%) απάντησε θετικά, ενώ μόλις το 11% ήταν πολύ απογοητευμένοι και απάντησαν αρνητικά (διάγραμμα 6.4).

Διάγραμμα 6.4: Άποψη για το αν υπάρχουν προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης της περιοχής

Πηγή: Ιδία έρευνα

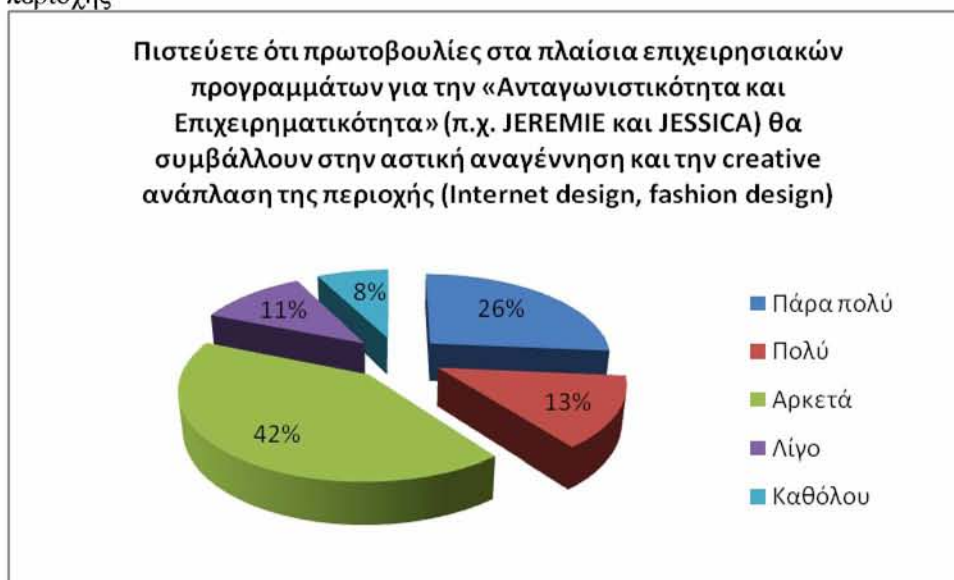
Στην πέμπτη ερώτηση, απάντησαν στο ποιοί παράγοντες θα μπορούσαν να συμβάλλουν με τον καλύτερο τρόπο στην ανάπτυξη της περιοχής. Όπως φαίνεται και στο διάγραμμα 6.5, η κεντρικότητα, η ανάδειξη της ιστορικής ταυτότητας και η πεζοδρόμηση της περιοχής έχουν σχεδόν την ίδια βαρύτητα για τους επιχειρηματίες της περιοχής (35%, 33% και 30% αντίστοιχα). Ενώ μόλις το 2% θεωρεί ότι η λειτουργία μουσειακών και εκθεσιακών χώρων θα συμβάλλει στην ανάπτυξή της.

Διάγραμμα 6.5: Ποιοί παράγοντες μπορούν να συμβάλλουν στην ανάπτυξη της περιοχής

Πηγή: Ιδία έρευνα

Η έκτη και τελευταία ερώτηση, αφορούσε στο κατά πόσο επιχειρησιακά προγράμματα (όπως π.χ. τα JEREMIE και JESSICA) θα μπορούσαν να συμβάλλουν κατά τη γνώμη τους στην αστική αναγέννηση και την creative ανάπλαση της περιοχής. Στο διάγραμμα 6.6, παρατηρείται ότι υπάρχει ποικιλία απόψεων, καθώς «πάρα πολύ» και «πολύ» απάντησε το 26% και 13% αντίστοιχα, «αρκετά» απάντησε η πλειοψηφία, δηλαδή το 42%, ενώ πιστεύουν πως θα βοηθήσουν «λίγο» και «καθόλου» το 11% και 8% αντίστοιχα.

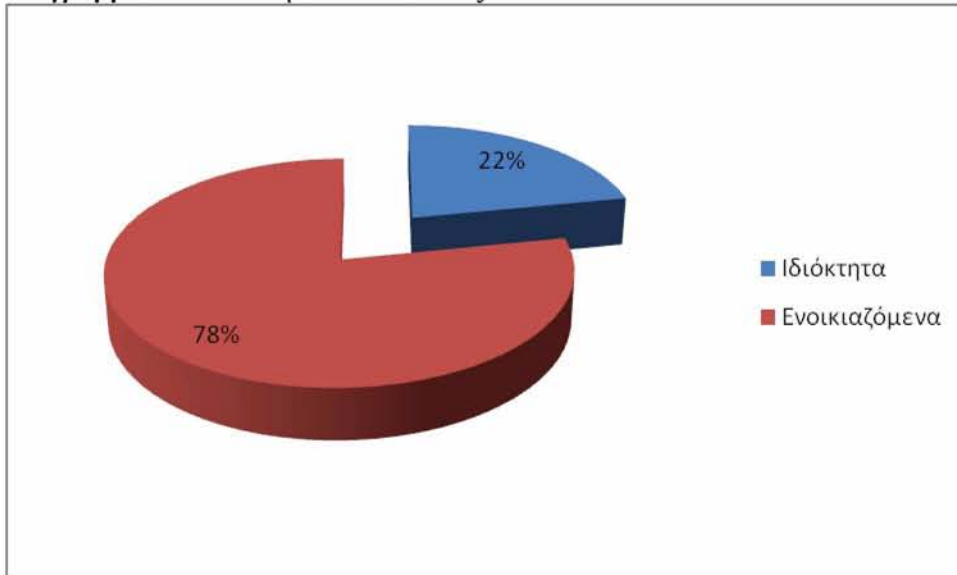
Διάγραμμα 6.6: Συμβολή επιχειρησιακών προγραμμάτων στην αστική αναγέννηση της περιοχής



Πηγή: Ίδια έρευνα

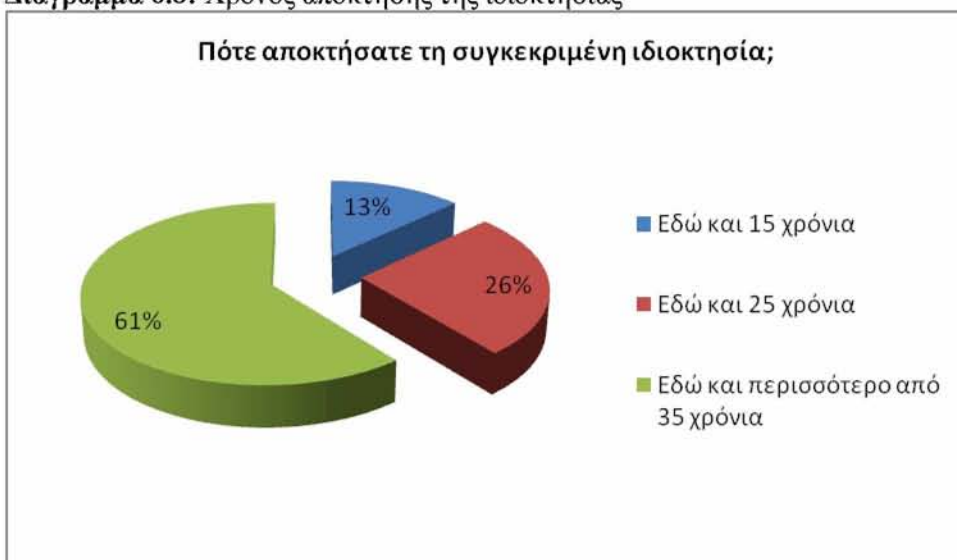
6.2 ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κατά τη διάρκεια της έρευνας, έγινε μια προσπάθεια να εντοπιστούν και κάποιοι ιδιοκτήτες ακινήτων της περιοχής, γεγονός αρκετά δύσκολο, καθώς τα περισσότερα καταστήματα (78%) είναι ενοικιαζόμενα (διάγραμμα 6.7). Τα ιδιόκτητα ανήκουν κυρίως σε οικογενειακές επιχειρήσεις οι οποίες μετράνε πολλά χρόνια λειτουργίας. Ιδρύθηκαν πολύ παλιότερα, καθώς τα περισσότερα ξεκίνησαν τη δραστηριότητά τους μεταπολεμικά. Η βιοτεχνία, το χονδρικό και λιανικό εμπόριο των ειδών που πωλούνται στην περιοχή, όπως υφάσματα, έτοιμα ενδύματα, αξεσουάρ και είδη ραπτικής, γνώρισαν μεγάλη άνθηση στις δεκαετίες 1970 και 1980. Βέβαια, τα τελευταία χρόνια οι κλάδοι αυτοί παρουσιάζουν οικονομική ύφεση στην Ελλάδα και σήμερα ακολουθούν μία σταθερά πτωτική πορεία.

Διάγραμμα 6.7: Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Πηγή: Ιδία έρευνα

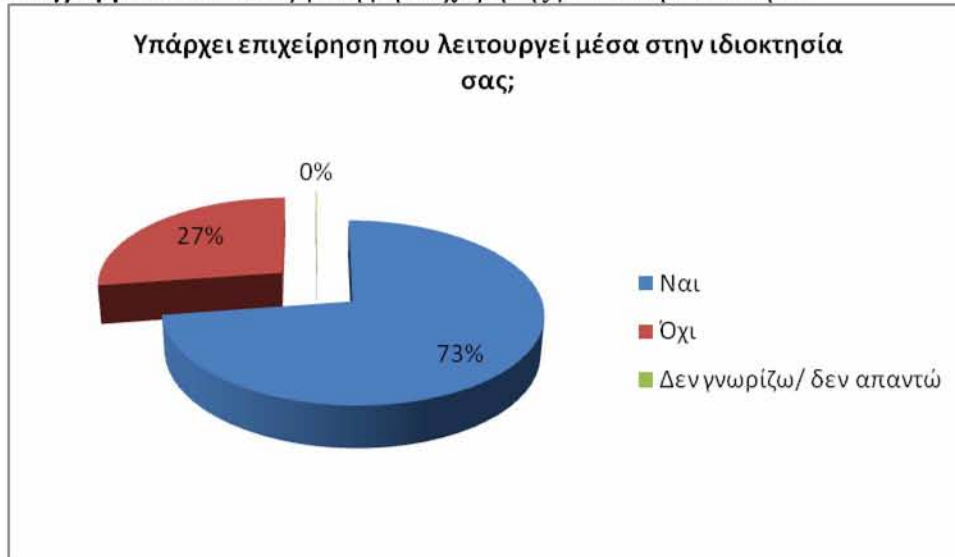
Στην πρώτη ερώτηση, οι ιδιοκτήτες ακινήτων που εντοπίστηκαν απάντησαν στο πότε απέκτησαν την ιδιοκτησία τους. Από το διάγραμμα 6.8 φαίνεται πως το μεγαλύτερο ποσοστό των ερωτηθέντων (61%) έχει αποκτήσει την ιδιοκτησία του εδώ και περισσότερο από 35 χρόνια, καθώς όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, πρόκειται για πολύ παλιές οικογενειακές επιχειρήσεις. Ακολουθούν οι ιδιοκτήτες που έχουν στην κατοχή τους τα ακίνητα εδώ και 25 περίπου χρόνια με ποσοστό 26%, και τέλος οι νεότεροι ιδιοκτήτες με ποσοστό 13%.

Διάγραμμα 6.8: Χρόνος απόκτησης της ιδιοκτησίας

Πηγή: Ιδία έρευνα

Η δεύτερη ερώτηση αφορά στο αν το ακίνητο είναι άδειο ή λειτουργεί κάποια επιχείρηση μέσα στην ιδιοκτησία. Μόνο το 27% των ακινήτων είναι προς το παρόν αδιάθετο, ενώ στην πλειοψηφία (73%) στεγάζεται κάποια επιχείρηση (διάγραμμα 6.9).

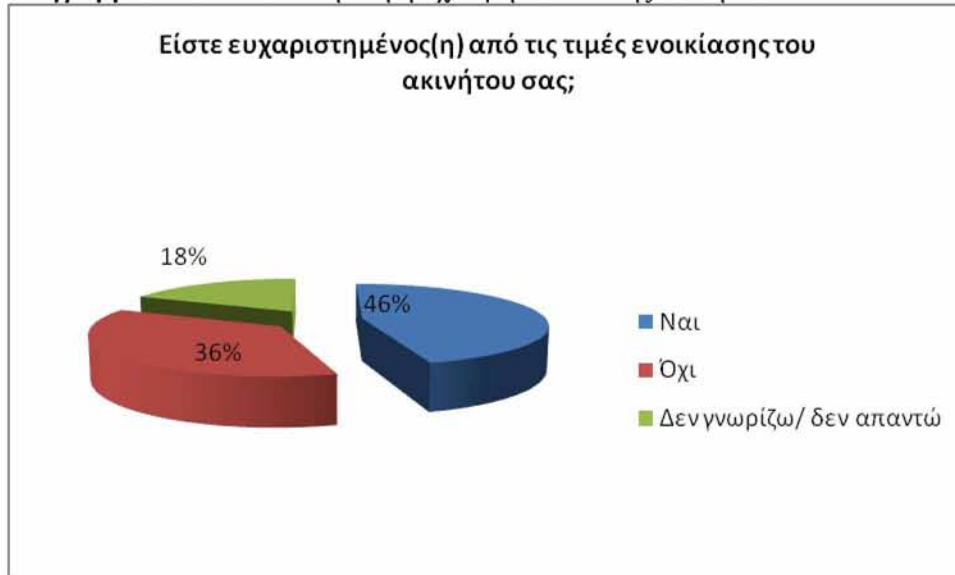
Διάγραμμα 6.9: Λειτουργία ή μη επιχείρησης μέσα στην ιδιοκτησία



Πηγή: Ίδια έρευνα

Η επόμενη ερώτηση αφορά σε εκείνους τους ιδιοκτήτες που διαθέτουν το ακίνητό τους για να στεγαστεί κάποια επιχείρηση και εάν είναι ευχαριστημένοι με την τιμή της ενοικίασης του ακινήτου τους. Σύμφωνα με το διάγραμμα 6.10, το 46% είναι ευχαριστημένοι, το 36% δεν είναι, και το 18% δεν ήθελε να απαντήσει.

Γενικότερα, διαπιστώθηκε ότι η γενική εικόνα για την κερδοφορία και την οικονομική λειτουργία των καταστημάτων περιγράφεται ως πολύ κρίσιμη. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων δηλώνουν απογοητευμένοι από την φθίνουσα κατάσταση της αγοράς και κυρίως σε αυτή την περιοχή που παλαιότερα αποτελούσε μία από τις πιο ζωντανές αγορές της πόλης.

Διάγραμμα 6.10: Ικανοποιητική ή όχι τιμή ενοικίασης ακινήτων

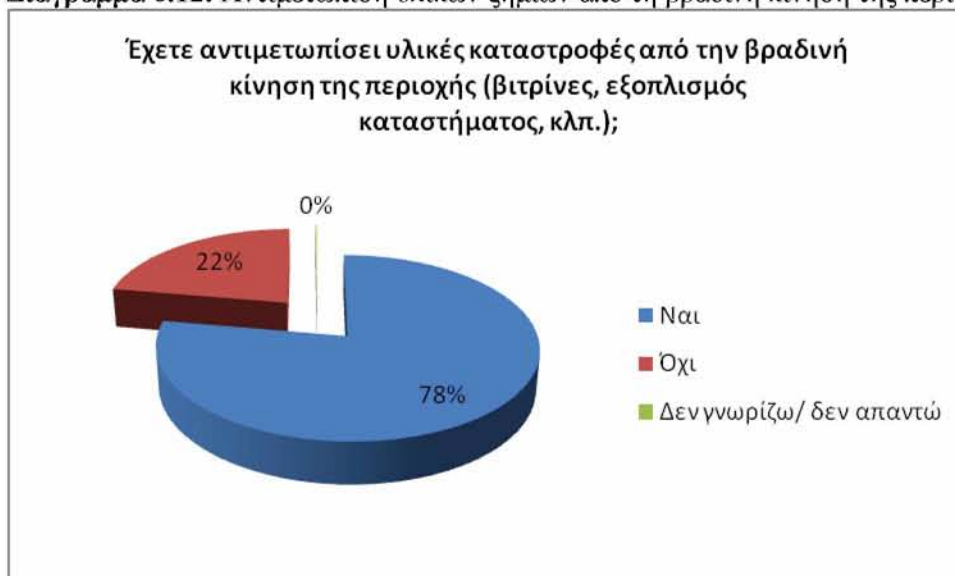
Πηγή: Ιδία έρευνα

Στην τέταρτη ερώτηση οι ιδιοκτήτες των ακινήτων κλήθηκαν να δώσουν την άποψή τους για την εξέλιξη της περιοχής σε περιοχή ψυχαγωγίας. Και εδώ, όπως και στην περίπτωση των επιχειρηματιών των καταστημάτων, φάνηκε να υπερισχύει με αρκετή ποσοστιαία διαφορά η αρνητική γνώμη. Οι περισσότεροι δηλώνουν ότι η τόσο μεγάλη εξάπλωση των νυχτερινών μαγαζιών προσβάλλει την πρωινή αγορά, καθώς κρίνουν την κατάσταση ως «πολύ αρνητική» και «μάλλον αρνητική» (38% και 31% αντίστοιχα, διάγραμμα 6.11). Οι υπόλοιποι που κρίνουν την κατάσταση ως «πολύ θετική», «μάλλον θετική» και «ουδέτερη» (8%, 8% και 15% αντίστοιχα), δείχνουν να μην επηρεάζονται από τη χρήση της αναψυχής και θεωρούν ότι η βασική αιτία για τη φθίνουσα οικονομική κατάσταση της περιοχής είναι η γενικότερη οικονομική κρίση της χώρας.

Διάγραμμα 6.11: Άποψη για την εξέλιξη της περιοχής σε πόλο αναψυχής

Πηγή: Ιδία έρευνα

Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων της περιοχής, δήλωσαν πως ο κυριότερος λόγος που είναι δυσαρεστημένοι με την ανάπτυξη της χρήσης της αναψυχής, είναι το γεγονός ότι αντιμετωπίζουν υλικές ζημιές στις βιτρίνες των καταστημάτων τους από τη βραδινή κίνηση στην περιοχή. Στο διάγραμμα 6.12, παρατηρείται ότι το μεγαλύτερο ποσοστό (78%) έχει αντιμετωπίσει φθορές στα καταστήματά του, ενώ μόλις το 22% δηλώνει το αντίθετο.

Διάγραμμα 6.12: Αντιμετώπιση υλικών ζημιών από τη βραδινή κίνηση της περιοχής

Πηγή: Ιδία έρευνα

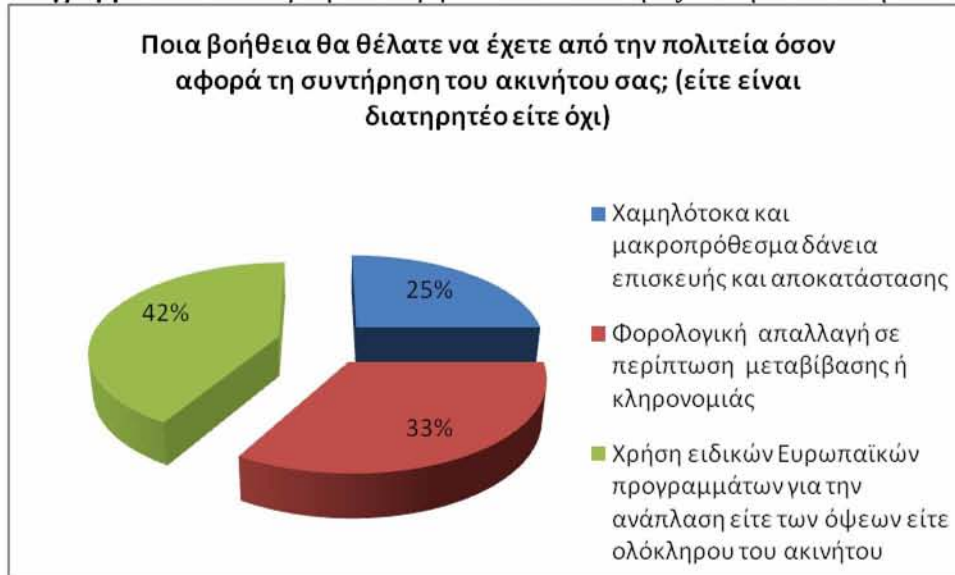
Ακολουθεί η ερώτηση για το αν υπάρχει η σκέψη από τους ιδιοκτήτες ακινήτων να μετατρέψουν το χώρο σε κέντρο αναψυχής (καφέ, μπαρ, εστιατόριο), έτσι ώστε να ακολουθήσουν την τάση που επικρατεί στην περιοχή. Οι απαντήσεις δείχνουν (διάγραμμα 6.13) ότι οι περισσότεροι δεν το σκέφτονται, καθώς δηλώνουν «σίγουρα όχι» και «μάλλον όχι» με ποσοστό 46% και 31% αντίστοιχα. Θετικοί με απαντήσεις «μάλλον ναι» και «σίγουρα», είναι μόλις το 11% και 8% αντίστοιχα, ενώ ένα μικρό ποσοστό της τάξης του 4% δεν ήθελε να απαντήσει.

Διάγραμμα 6.13: Άποψη για μετατροπή του χώρου σε κέντρο αναψυχής



Πηγή: Ίδια έρευνα

Η τελευταία ερώτηση ήταν και η πιο δύσκολη, καθώς όλοι ανεξαιρέτως είναι πολύ δυσαρεστημένοι από τις ελάχιστες δράσεις της πολιτείας τα τελευταία χρόνια και ειδικότερα του Δήμου. Παρ' όλα αυτά, απάντησαν στην ερώτηση για το ποια βοήθεια θα ήθελαν να έχουν από την πολιτεία για τη συντήρηση των ακινήτων τους. Σύμφωνα με το διάγραμμα 6.14, το 42% θεωρεί πως θα ήταν καλύτερο για το ακίνητό τους να γίνει χρήση ειδικών Ευρωπαϊκών προγραμμάτων που θα αφορούν στην ανάπλαση είτε των όψεων, είτε ολόκληρου του ακινήτου. Ακολουθεί το 33% που πιστεύει πως ένα καλό μέτρο θα ήταν η φορολογική απαλλαγή στις περιπτώσεις μεταβιβάσεων των ακινήτων ή κληρονομιάς. Τέλος, το 25% των ερωτηθέντων δηλώνει ότι θα βοηθούσε αρκετά το γεγονός να δοθούν χαμηλότοκα και μακροπρόθεσμα δάνεια επισκευής και αποκατάστασης των ακινήτων στην περιοχή, προκειμένου να αναδειχθεί η πολιτισμική ταυτότητα και το κτιριακό απόθεμα της περιοχής Βαλαωρίτου.

Διάγραμμα 6.14: Ποια βοήθεια περιμένουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων από την πολιτεία

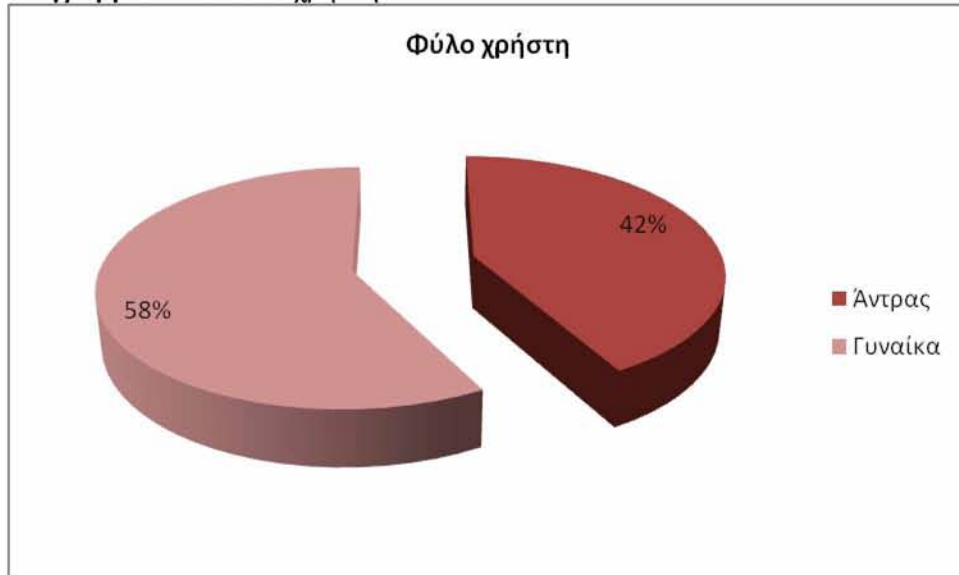
Πηγή: Ιδία έρευνα

6.3 ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΧΡΗΣΤΩΝ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

Για να ολοκληρωθεί η έρευνα και να γίνουν αντιληπτές οι πραγματικές τάσεις της περιοχής, έπρεπε να μελετηθούν οι επιλογές και οι απόψεις των χρηστών των καταστημάτων της περιοχής Βαλαωρίτου, καθώς οι τάσεις ανάπτυξης δεν είναι δυνατόν να ολοκληρωθούν αν δεν συμμετέχει το κοινό στο οποίο απευθύνονται οι υπηρεσίες και τα καταστήματα της περιοχής μελέτης. Για τα ερωτηματολόγια των χρηστών των καταστημάτων της περιοχής, εκτός από την επιτόπια έρευνα με προσωπικές συνεντεύξεις, χρησιμοποιήθηκε επιπλέον και ηλεκτρονικό ερωτηματολόγιο για την συγκέντρωση μεγαλύτερου αριθμού απαντήσεων.

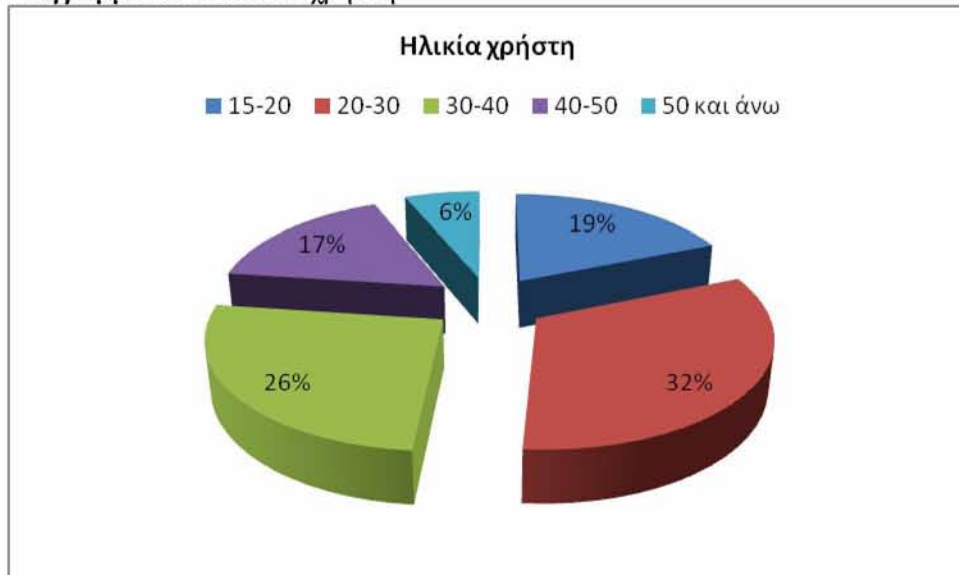
Σε πρώτο στάδιο, οι χρήστες εξετάστηκαν ως προς τα προσωπικά τους δεδομένα, δηλαδή το φύλο, την ηλικία και την απασχόληση. Στο διάγραμμα 6.15 φαίνεται ότι το 58% των χρηστών που απάντησε είναι γυναίκες, ενώ το 42% άντρες. Ως προς τα ηλικιακά δεδομένα, παρατηρείται ότι την περιοχή επισκέπτονται κυρίως οι ηλικίες 20-30 και 30-40 (διάγραμμα 6.16). Επομένως, η περιοχή αποτελείται κυρίως από άτομα νεαρής ηλικίας. Βέβαια, η περιοχή προσελκύει επίσης και αρκετά καλό ποσοστό ατόμων άνω των 40 και 50 ετών (17% και 6%), ενώ το 19% αποτελείται από άτομα πιο νεαρής ηλικίας (15-20).

Διάγραμμα 6.15: Φύλο χρήστη



Πηγή: Ιδία έρευνα

Διάγραμμα 6.16: Ηλικία χρήστη



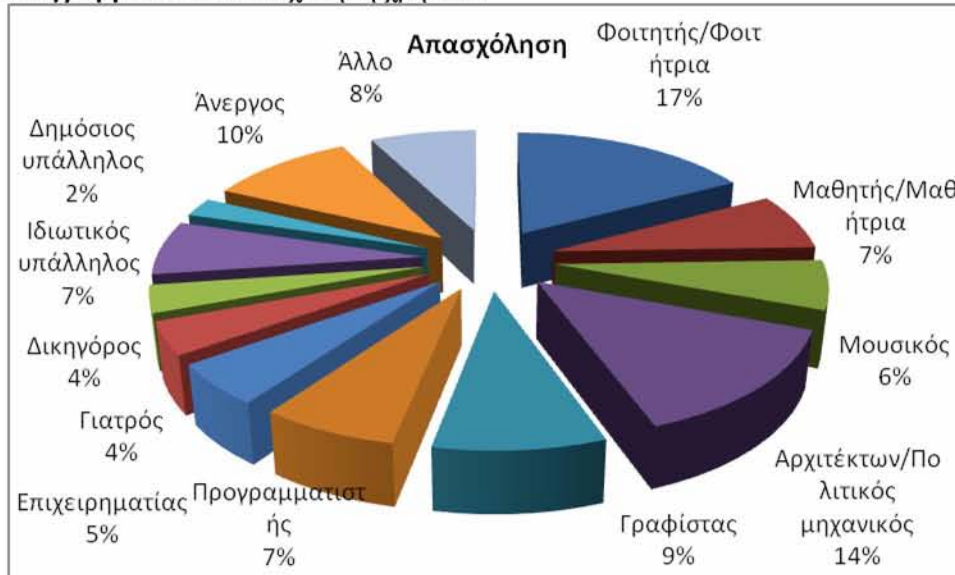
Πηγή: Ιδία έρευνα

Όσον αφορά τον παράγοντα απασχόληση (διάγραμμα 6.17), στην πρώτη θέση της κατάταξης με ποσοστό 17% έρχονται οι φοιτητές, στοιχείο που προκύπτει και από τα ηλικιακά δεδομένα αφού υπερτερούν οι ηλικίες 20-30. Στη δεύτερη θέση έρχονται οι ειδικότητες του πολυτεχνείου, όπως Αρχιτέκτονες, πολιτικοί μηχανικοί, κλπ., ενώ πολύ ψηλά βρίσκεται δυστυχώς και η ιδιότητα του ανέργου, με ποσοστό 10%.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι παρατηρώντας τα στοιχεία του διαγράμματος, βγαίνει το συμπέρασμα ότι πολύ μεγάλο ποσοστό των απασχολουμένων έχει να κάνει με επαγγέλματα που σχετίζονται με την τέχνη, όπως αρχιτέκτονες, μουσικοί, γραφίστες,

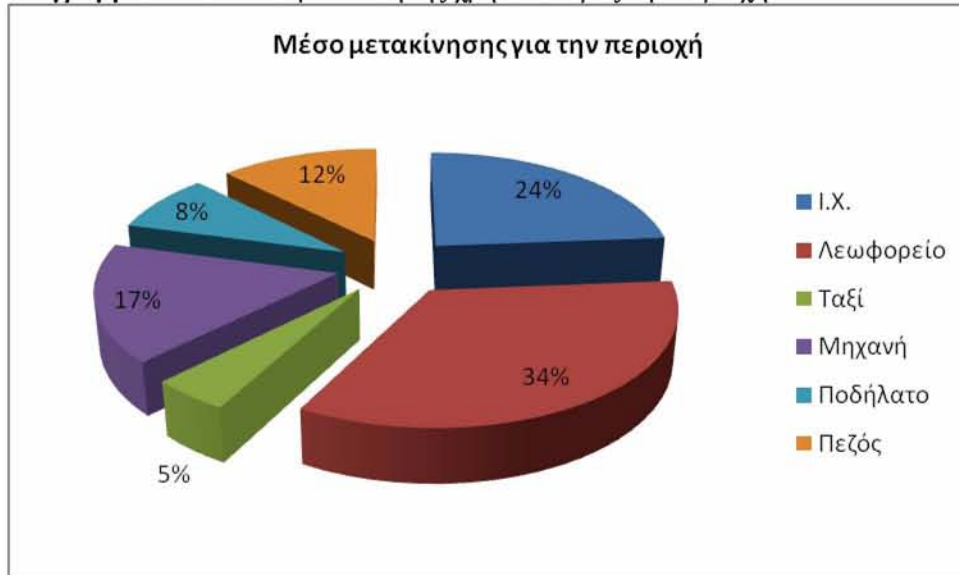
κλπ. Με τα στοιχεία αυτά, δημιουργείται ένα πολιτισμικό προφίλ για την περιοχή, καθώς φαίνεται να είναι ένας τόπος συγκέντρωσης ατόμων με έντονες καλλιτεχνικές ανησυχίες και αρκετά υψηλού μορφωτικού επιπέδου.

Διάγραμμα 6.17: Απασχόληση χρηστών



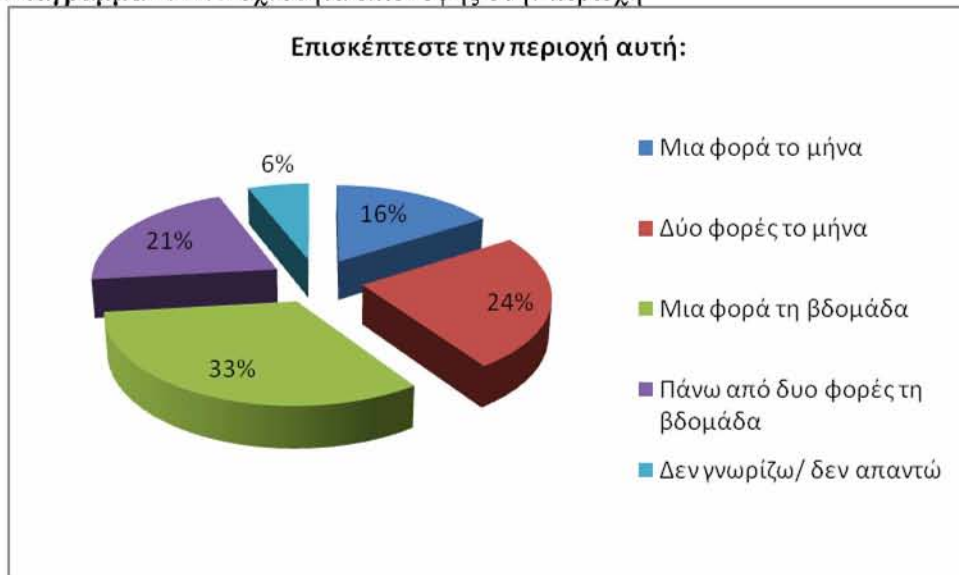
Πηγή: Ίδια έρευνα

Όλα τα στοιχεία που μπορούν να περιγράψουν την επισκεψιμότητα της περιοχής Βαλαωρίτου είναι πολύ σημαντικά, καθώς είναι τα στοιχεία εκείνα που την κάνουν προσβάσιμη, προσιτή και επιθυμητή. Όπως φαίνεται στο διάγραμμα 6.18 που ακολουθεί, το μεγαλύτερο ποσοστό (34%) των ερωτώμενων προσέρχεται στην περιοχή με το λεωφορείο, γεγονός που επιβεβαιώνει ότι τα δημόσια μέσα μεταφοράς είναι συχνά και καλύπτουν επαρκώς την περιοχή. Δεύτερο σε κατάταξη έρχεται το ιδιωτικό αυτοκίνητο, καθώς το 24% το χρησιμοποιεί για να φτάσει στην περιοχή. Θεωρείται πως εάν τα ΜΜΜ κάλυπταν και νυχτερινά δρομολόγια, το ποσοστό αυτό θα μπορούσε να μειωθεί, έτσι ώστε να αποσυμφορηθεί η περιοχή από το ιδιωτικό αυτοκίνητο και να λυθεί έως ένα βαθμό και το πρόβλημα με το παρκάρισμα. Ακολουθεί η πρόσβαση με μηχανή με ποσοστό 17% και στη συνέχεια η πρόσβαση στην περιοχή πεζών με ποσοστό 12%, γεγονός που συνδέεται με την ανάγκη δημιουργίας πεζοδρόμων. Η πρόσβαση στην περιοχή με ποδήλατο συγκεντρώνει μόλις το 8% των ερωτηθέντων. Αν και η περιοχή βρίσκεται σε εγγύτητα με τον ποδηλατόδρομο που διέρχεται από την οδό Δωδεκανήσου, κρίνεται ότι οι υποδομές δεν είναι επαρκείς για να προσελκύσουν ποδηλάτες. Τέλος, με μικρότερο ποσοστό ακολουθεί η πρόσβαση με ταξί (5%).

Διάγραμμα 6.18: Μέσο μετακίνησης χρηστών προς την περιοχή

Πηγή: Ιδία έρευνα

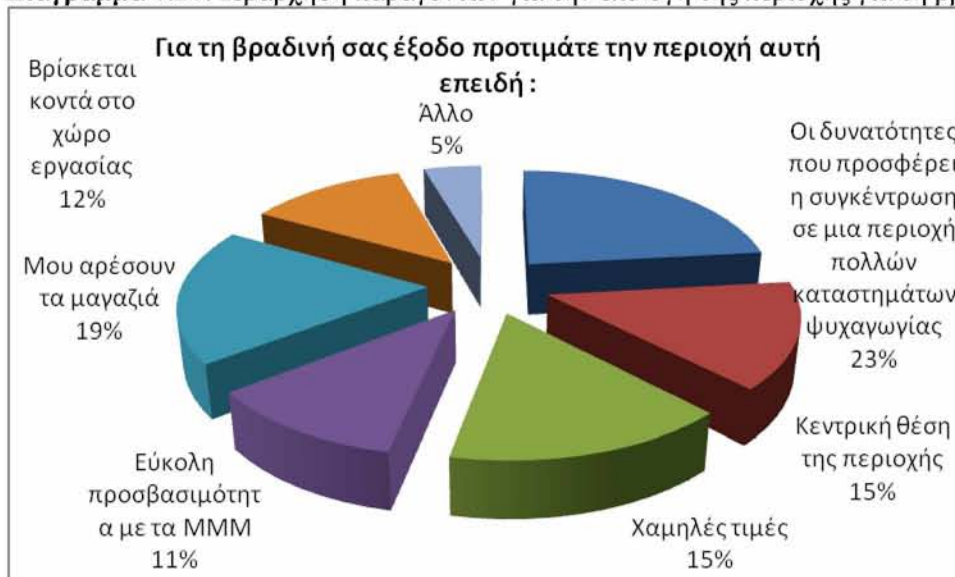
Πολύ σημαντικό στοιχείο για τη διερεύνηση της ανάπτυξης της περιοχής, είναι τα στοιχεία που αφορούν στη συχνότητα της επισκεψιμότητάς της από τους χρήστες. Σύμφωνα με το διάγραμμα 6.19, το 33% επισκέπτεται την περιοχή Βαλαωρίτου μια φορά την εβδομάδα, ενώ το 24% δύο φορές το μήνα. Συχνότερα, δηλαδή πάνω από δύο φορές την εβδομάδα την επισκέπτεται το 21% και ακολουθεί το 16% με επίσκεψη στην περιοχή μια φορά το μήνα. Συμπερασματικά, ένα αρκετά μεγάλο ποσοστό της τάξης του 54% βρίσκεται στην περιοχή τουλάχιστον μια φορά την εβδομάδα, δεδομένο που θα μπορούσε να αποτελέσει κίνητρο προσέλκυσης επιχειρήσεων αναψυχής.

Διάγραμμα 6.19: Συχνότητα επίσκεψης στην περιοχή

Πηγή: Ιδία έρευνα

Σύμφωνα με την έκτη ερώτηση, ο βασικότερος λόγος που οι χρήστες επισκέπτονται την περιοχή μελέτης είναι οι δυνατότητες που προσφέρει η συγκέντρωση σε μια περιοχή πολλών καταστημάτων ψυχαγωγίας, με ποσοστό 23%, ενώ δεύτερο παράγοντα για την επισκεψιμότητά της αποτελούν τα ίδια τα μαγαζιά με ποσοστό 19% (διάγραμμα 6.20). Σημαντικούς επίσης λόγους αποτελούν η κεντρικότητα της περιοχής καθώς και οι χαμηλές τιμές που προσφέρουν τα καταστήματα (με ποσοστά 15%). Ακολουθεί η εγγύτητα με το χώρο εργασίας για το 12%, και η εύκολη προσβασιμότητα με τα ΜΜΜ για το 11%.

Διάγραμμα 6.20: Ιεράρχηση παραγόντων για την επιλογή της περιοχής για τη βραδινή έξοδο



Πηγή: Ίδια έρευνα

Η τελευταία ερώτηση που τέθηκε στους χρήστες, ήταν τι άλλου είδους καταστήματα ψυχαγωγίας ή χώροι πολιτισμού πιστεύουν ότι θα συμπλήρωναν και θα βελτίωναν την εικόνα της περιοχής Βαλαωρίτου. Σύμφωνα με τα στοιχεία που φαίνονται στο διάγραμμα 6.21, οι περισσότεροι από τους ερωτηθέντες (35%) πιστεύουν ότι η εικόνα της περιοχής θα μπορούσε να βελτιωθεί με τη μετατροπή κάποιου χώρου σε θέατρο. Το 29% πιστεύει πως χρειάζονται εκθεσιακοί χώροι τέχνης για να συμπληρώσουν το προφίλ της περιοχής, γεγονός που επαληθεύεται και στο διάγραμμα 6.17, καθώς φαίνεται να είναι ένας τόπος συγκέντρωσης ατόμων με έντονες καλλιτεχνικές ανησυχίες, ενώ ακολουθεί ο κινηματογράφος με ποσοστό 25%. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι μόλις το 11% θεωρεί ότι επιπλέον μπαρ ή εστιατόρια θα συμπλήρωναν και θα βελτίωναν την εικόνα της περιοχής. Η διαπίστωση αυτή είναι πολύ σημαντική, αφού δείχνει ότι ακόμη και για τους χρήστες είναι αρκετά τα υπάρχοντα καταστήματα

αναψυχής και πως με τη δημιουργία περισσότερων θα επέλθει μεγάλος κορεσμός στην περιοχή.

Διάγραμμα 6.21: Προτάσεις για χώρους που θα βελτίωναν την εικόνα της περιοχής



Πηγή: Ίδια έρευνα

Η γνώμη των χρηστών για την περιοχή Βαλαωρίτου και τις υπηρεσίες που τους προσφέρει είναι πολύ σημαντική, καθώς είναι δυνατόν να καθορίσει το μέλλον της ίσως πολύ περισσότερο από τις υπόλοιπες κοινωνικό-οικονομικές τάσεις. Οι χρήστες ήταν εκείνοι που ανέδειξαν την περιοχή αυθόρμητα σε πόλο αναψυχής και πολιτισμού, και οι ίδιοι μπορούν το ίδιο αυθόρμητα να την υποβαθμίσουν.

6.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΡΕΥΝΑ

Από τις ερωτήσεις και απαντήσεις που διατυπώθηκαν στα πλαίσια της έρευνας αλλά και από την ανάλυση που πραγματοποιήθηκε, εντοπίστηκαν τα στοιχεία εκείνα που καθορίζουν τον παρελθοντικό, τον υφιστάμενο και τον μελλοντικό χαρακτήρα της περιοχής Βαλαωρίτου. Έτσι, προκύπτουν συμπεράσματα τα οποία οδηγούν τόσο στην κατανόηση των μελλοντικών τάσεων ανάπτυξης όσο και στη συνδυαστική αντιμετώπιση των προβλημάτων της περιοχής.

Σημαντική είναι η σημερινή αντίληψη η οποία στρέφεται στον προϋπάρχοντα ιστό της πόλης και τείνει να τον αποκαταστήσει ή να τον διατηρήσει. Προς την κατεύθυνση αυτή δυο προσεγγίσεις που εφαρμόζονται στο πλαίσιο της εξυγίανσης, η αποκατάσταση και η επανάχρηση, μπορούν να εφαρμοστούν στην περιοχή Βαλαωρίτου. Στα

περισσότερα κτίρια βέβαια, επιβάλλεται η αποκατάστασή τους, καθώς η πλειοψηφία τους βρίσκεται σε πολύ κακή κατάσταση και κρίνεται αδύνατο να χρησιμοποιηθούν στη σημερινή τους μορφή.

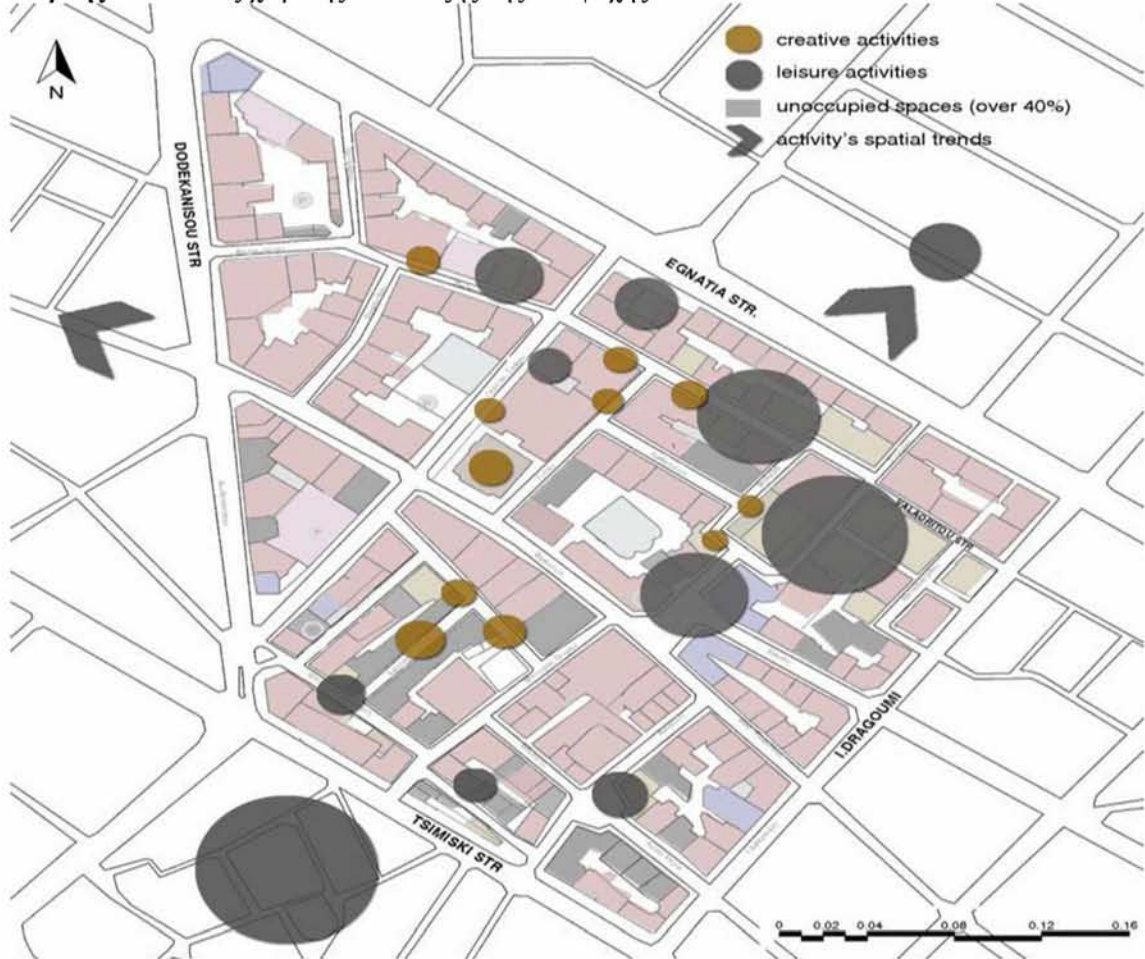
Με βάση τα παραδείγματα αναπλάσεων στην Ελλάδα για την Πλάκα και την περιοχή των Λαδάδικων στη Θεσσαλονίκη, διεξάγονται τα εξής συμπεράσματα για την περιοχή Βαλαωρίτου: Ο έλεγχος των χρήσεων γης μπορεί να βελτιώσει κατά πολύ την κατάσταση στην περιοχή. Σημαντικό είναι να τονωθούν οι πρωινές χρήσεις και από την άλλη πλευρά να ελεγχθεί η γρήγορη εξάπλωση των χρήσεων αναψυχής ή έστω να περιοριστεί σε συγκεκριμένους πυρήνες. Με τη διάσπαρτη εξάπλωση των μπαρ αναστέλλεται η χρήση της κατοικίας, η οποία θεωρείται σημαντική για την αναβάθμιση της περιοχής, καθώς και του εμπορίου. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνεται και από τους επιχειρηματίες-εμπόρους της περιοχής καθώς οι περισσότεροι δηλώνουν αρνητικοί ως προς την μετατροπή της σε περιοχή αναψυχής, γιατί έτσι οδηγείται σε ερήμωση κατά τη διάρκεια της ημέρας και επιπλέον προκαλούνται πολλές υλικές ζημιές στα καταστήματα κατά τη διάρκεια της νύχτας. Ωστόσο, απαιτείται προσοχή στο σχεδιασμό γιατί η απαγόρευση ή ο απόλυτος περιορισμός της χρήσης της αναψυχής μπορεί να οδηγήσει στη μεταφορά του προβλήματος σε άλλη γειτονική περιοχή του κέντρου. Παράλληλα, η μελέτη αστικής αναγέννησης θα πρέπει να συνοδεύεται από μέτρα και κίνητρα για τον έλεγχο των τιμών των ακινήτων. Σε αντίθετη περίπτωση, μπορεί να επιφέρει μεγάλη αύξηση στις τιμές με επακόλουθο οι ιδιοκτήτες των πρωινών επιχειρήσεων στην περιοχή να αναγκαστούν να εγκαταλείψουν τα καταστήματά τους. Ήδη, σύμφωνα με την ανάλυση των ερωτηματολογίων, ένα ικανοποιητικό ποσοστό σκέφτεται είτε να εγκαταλείψει την περιοχή, είτε να μετατρέψει την επιχείρηση σε κέντρο αναψυχής ώστε να ανταπεξέλθει στις αυξήσεις των ενοικίων.

Σύμφωνα με την Απόφαση «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων 87 κτιρίων στον ιστορικό τόπο «Λαδάδικα» της Θεσσαλονίκης και επιβολή ειδικού κανονισμού προστασίας-περιορισμών και χρήσεων (ΦΕΚ1217/Δ/1994) που διέπει τμήμα της περιοχής, είναι επιθυμητό να εγκατασταθούν χρήσεις σχετικές με το εμπόριο, τις προσωπικές εξυπηρετήσεις αλλά και εργαστήρια μικροτεχνίας και άλλων αντίστοιχων λειτουργιών. Η διάταξη αυτή, συνδυασμένη με ρυθμίσεις κινήτρων, μπορεί να λειτουργήσει ενθαρρυντικά στην προσέλκυση δραστηριοτήτων που αφορούν στο εναλλακτικό εμπόριο, στα εργαστήρια οικοτεχνίας και μικροτεχνίας αλλά και καλλιτεχνικά εργαστήρια.

Από την επιτόπια έρευνα των χρήσεων γης και τη συζήτηση με επιχειρηματίες και χρήστες της περιοχής, συμπεραίνεται ότι το έναυσμα για την ανάπτυξη της αναψυχής δόθηκε από τη συγκέντρωση πολιτισμικών και καλλιτεχνικών δραστηριοτήτων στην περιοχή. Τα Άνω Λαδάδικα στους ορόφους των εγκαταλελειμμένων βιοτεχνικών κτιρίων φιλοξενούν μουσικούς, στούντιο ηχογραφήσεων αλλά και γενικότερα καλλιτεχνικά εργαστήρια εικαστικών και θεάτρου. Η παράλληλη ύπαρξη φθηνών ενοικίων στα ισόγεια καταστήματα και η πληθώρα κενών χώρων η οποία προέκυψε από την ερήμωση των βιοτεχνικών κτιρίων αλλά και των διατηρητέων, οδήγησε στο να ανοίξουν στέκια - καφενεία, μπαρ - που φιλοξενούσαν τους ανθρώπους που δραστηριοποιούνταν καλλιτεχνικά στην περιοχή.

Ειδικότερα, για τη χρήση της αναψυχής παρατηρείται μεγαλύτερη πυκνότητα γύρω από το οικοδομικό τετράγωνο της Στοάς Μαλακοπής, δηλαδή επί των οδών Βαλαωρίτου, Βηλαρά και Συγγρού. Τα κτίρια της ενότητας αυτής είναι χαμηλά και κατά πλειοψηφία ιστορικά και διατηρητέα. Ο πυρήνας αυτός εξαπλώνεται κυρίως προς τα δυτικά (δηλαδή προς τη Λ. Σοφού και τη Δωδεκανήσου) ενώ ανατολικά συναντά την εμπορικά ισχυρή Ίωνος Δραγούμη, η οποία δεν αναπτύσσει τη χρήση της αναψυχής. Επίσης, προς το βορρά, φαίνεται να μπαίνει όριο της ανάπτυξης η οδός Εγνατία, η οποία όπως και η Ι. Δραγούμη δεν αποσκοπεί σε τέτοιου είδους ανάπτυξη. Όμως, το τόξο ανάπτυξης φαίνεται να εκτείνεται προς το νότο, δηλαδή προς τα Άνω Λαδάδικα (Χάρτης 11).

Χάρτης 11: Τάσεις χωρικής ανάπτυξης της αναψυχής



Πηγή: Tarani, 2011

Μέσω των ερωτηματολογίων που πραγματοποιήθηκαν σε ανθρώπους που ζουν, εργάζονται ή επισκέπτονται την περιοχή Βαλαωρίτου καθώς και από την ανάλυση που πραγματοποιήθηκε, είναι δυνατόν να διεξαχθούν πολλά συμπεράσματα που αφορούν στις τάσεις και τη μελλοντική της εξέλιξη. Σύμφωνα με αυτά, υιοθετείται μια προσέγγιση που έχει ως στόχο την αναβάθμιση της περιοχής διαφυλάσσοντας παράλληλα τον ιδιαίτερο χαρακτήρα της μέσω της τόνωσης των πρωινών χρήσεων, της κατοικίας και του πολιτισμού και της ισόρροπης ανάπτυξής τους με την αναψυχή. Παράλληλα, εστιάζει στην προσφορά κινήτρων προσέλκυσης των επιθυμητών χρήσεων, καθώς και στη χρήση ειδικών χρηματοδοτικών εργαλείων για τη συντήρηση του κτιριακού δυναμικού της περιοχής μελέτης.

7. ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ ΜΕΣΩ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ, ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Όπως προκύπτει από την ανάλυση, η περιοχή Βαλαωρίτου αντιμετωπίζει προβλήματα που αναφέρονται κυρίως σε επίπεδο γειτονιάς και τα οποία μπορεί να λάβουν μεγαλύτερες διαστάσεις με σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις για την περιοχή. Η ανερχόμενη χρήση της αναψυχής εξαπλώνεται δυναμικά σε βάρος των πρωινών επιχειρήσεων οι οποίες μειονεκτούν αφενός λόγω του κλάδου τους - παραγωγή ενδυμάτων, που παρουσιάζει φθίνουσα οικονομική δραστηριότητα - και αφετέρου λόγω μίας γενικότερης οικονομικής κρίσης του εμπορίου στην περιοχή.

Παράλληλα, η έλλειψη της χρήσης της κατοικίας λόγω, κυρίως, της κακής κατάστασης των κτιρίων στην ευρύτερη περιοχή ενδυναμώνει την αίσθηση της απομόνωσης και της υποβάθμισης της περιοχής Βαλαωρίτου.

Ωστόσο υπάρχουν δυνατότητες για αναβάθμιση της περιοχής ώστε να ανακτήσει μία εικόνα σαν αυτή που είχε παλιότερα και που πραγματικά της ταιριάζει. Η αγορά, οι υπηρεσίες, η αναψυχή και τοπικά η κατοικία μπορούν να χωροθετηθούν σε αρμονία μεταξύ τους δημιουργώντας τις καλύτερες προϋποθέσεις για ανάπτυξη, εκσυγχρονισμό και διατήρηση της πολιτιστικής και ιστορικής φυσιογνωμίας της περιοχής.

Οι επιδιώξεις αυτές αναφέρονται σε μία Βαλαωρίτου¹⁴:

- **Βιώσιμη**, δηλαδή σε έναν εμπορικό πυρήνα του ιστορικού κέντρου που θα διατηρήσει τον χαρακτήρα των δραστηριοτήτων που ήδη φιλοξενεί, όπως της βιοτεχνίας, του χονδρικού και λιανικού εμπορίου, και θα ενισχύσει την οικονομική λειτουργία του. Παράλληλα θα προσφέρει ένα ισορροπημένο κοινωνικά περιβάλλον με σωστή ανάμειξη των χρήσεων γης και τις απαραίτητες παροχές που πρέπει να προσφέρει μια γειτονιά στους κατοίκους της. Τέλος, θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη σημασία στην προστασία και ενίσχυση φυσικού περιβάλλοντος.

- **Ελκυστική σε όλους**, δηλαδή μία περιοχή που θα μπορεί να φιλοξενεί εμπόρους, επιχειρηματίες αναψυχής, φορείς παροχής υπηρεσιών, κατοίκους και επισκέπτες, διατηρώντας παράλληλα τη φυσιογνωμία της. Σκοπός δεν είναι να γίνει η περιοχή Βαλαωρίτου ο πιο εμπορικός και τουριστικός πυρήνας της πόλης. Τα εναλλακτικά βραδινά μαγαζιά, ο ιδιαίτερος καλλιτεχνικός κόσμος, τα στούντιο νέων επαγγελματιών,

¹⁴ http://re-urban-valaoritou.blogspot.gr/2010_09_01_archive.html

έχουν προσδώσει έναν ιδιαίτερο χαρακτήρα ο οποίος πρέπει να διατηρηθεί. Πολύ σημαντικό στοιχείο είναι η διατήρηση και αποκατάσταση του κτιριακού αποθέματος. Τα περισσότερα κτίρια έχουν ήδη κριθεί διατηρητέα, θα πρέπει όμως να αποκατασταθούν και να επαναχρησιμοποιηθούν.

- **Ανθρώπινη**, δηλαδή μια περιοχή προσιτή στους ανθρώπους που θα εμπνέει την αίσθηση της ασφάλειας τις πρωινές αλλά και τις βραδινές ώρες, δίνοντας έμφαση σε στοιχεία όπως η καθαριότητα, το πράσινο, οι πεζόδρομοι και οι χώροι στάθμευσης.

7.1 ΣΤΟΧΟΙ

Σύμφωνα με τις διατάξεις των υπερκείμενων σχεδίων και σύμφωνα με τις ανάγκες που προκύπτουν από την αξιολόγηση των στοιχείων της ανάλυσης, για την αστική αναγέννηση της περιοχής Βαλαωρίτου θα πρέπει να δοθεί έμφαση στην προστασία της φυσιογνωμίας της περιοχής, στην ενίσχυση του χαρακτήρα της γειτονιάς, και στην ανάδειξη ευκαιριών ανάπτυξης της τοπικής αγοράς. Ειδικότερα προτείνονται:

- 1) Η αναβάθμιση της παραδοσιακής δομής της γειτονιάς της περιοχής Βαλαωρίτου και η ταυτόχρονη τόνωση της κατοικίας. Η οργάνωση και χωροθέτηση των χρήσεων γης, της αναψυχής, του εμπορίου, της βιοτεχνίας και της κατοικίας για την καλύτερη δυνατή συνύπαρξή τους μέσα στο χώρο,
- 2) Η ενοποίηση περιοχών και κοινόχρηστων χώρων όπως η πλατεία Χρηματιστηρίου και η πλατεία Εμπορίου και η προτεραιότητα στη χρήση τους από τους πεζούς,
- 3) Η ανάδειξη και προστασία της ιστορικότητας της περιοχής και των Διατηρητέων κτισμάτων καθώς και η διατήρηση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας που κυριαρχεί,
- 4) Η αναβάθμιση των υφισταμένων κτιρίων μέσω της γενικότερης ανάπλασης και η μετατροπή τους από αποθηκευτικούς χώρους, σε άλλες χρήσεις κεντρικών λειτουργιών αστικού ιστού όπως γραφεία, κατοικίες, χρήσεις εκπαίδευσης και αναψυχής με τη χρήση κινήτρων,
- 5) Η δημιουργία ποιοτικού και αναβαθμισμένου χώρου μέσω της αποκατάστασης του αστικού ιστού, έτσι ώστε να διατηρηθεί το αστικό περιβάλλον και να ενισχυθεί διακριτικά με σύγχρονα στοιχεία που θα συνεισφέρουν στην αισθητική της περιοχής,

- 6) Ο περιορισμός της διέλευσης μεγάλου αριθμού οχημάτων, με στόχο την αντιμετώπιση του κυκλοφοριακού προβλήματος, με παράλληλη πρόβλεψη δημιουργίας θέσεων προσωρινής στάθμευσης και φορτοεκφόρτωσης,
- 7) Η σωστή διαχείριση των ελεύθερων και ακάλυπτων χώρων, με στόχο την προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος και την αύξηση του πρασίνου,
- 8) Η διατήρηση και υποστήριξη των εμπορικών λειτουργιών της περιοχής, όπως λιανικό - χοντρικό εμπόριο και μικρές βιοτεχνίες, με πρόβλεψη για χώρους φορτοεκφόρτωσης και διακίνησης των εμπορευμάτων και
- 9) Ο περιορισμός και έλεγχος μέσω κανονιστικών διατάξεων, για την αποτροπή καταχρηστικής ανάπτυξης χρήσεων αναμυχής σε βάρος του εμπορικού χαρακτήρα της περιοχής.

Προκειμένου να γίνει μία ανάπλαση για αναβάθμιση της περιοχής και να διατηρηθεί η φυσιογνωμία της θα πρέπει να δοθούν αυστηρές κατευθύνσεις ως προς τις χρήσεις που θα επιτρέπονται και ως προς τη χωροθέτησή τους. Παράλληλα είναι απαραίτητο να ενσωματωθούν μέθοδοι και πρακτικές κοινωνικής πολιτικής έτσι ώστε η ανάπλαση να μην οδηγήσει σε κοινωνικές ανακατατάξεις με την απομάκρυνση των εμπόρων και κατοίκων που υπάρχουν τώρα στην περιοχή και την εγκατάσταση ανώτερων εισοδηματικά στρωμάτων, όπως συνέβη στην περίπτωση της Πλάκας στην Αθήνα.

7.2 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Οι παρεμβάσεις για την αναβάθμιση και ανάπλαση της περιοχής Βαλαωρίτου οργανώνονται σε τρεις κατευθύνσεις:

Η πρώτη σχετίζεται με την ανάπλαση / αναβάθμιση του δημόσιου και ιδιωτικού αδόμητου χώρου και με την αποκατάσταση συνδέσεων μεταξύ γειτονικών σημαντικών χώρων πρασίνου και συνάντησης κατοίκων και επισκεπτών, με προτεραιότητα στους πεζούς.

Σ' αυτή τη δέσμη μέτρων περιλαμβάνονται μια σειρά κατευθύνσεων παρέμβασης όπως είναι: οι αναπλάσεις πλατειών και ελεύθερων χώρων της περιοχής με στόχο να λειτουργήσουν ως πυρήνες του δημόσιου χώρου, η αναβάθμιση του παρόδιου χώρου στάσης και βαδίσματος με προτεραιότητα σε επιλεγμένες διαδρομές, η αναβάθμιση των χώρων εκπαίδευσης και των κοινωνικών και τουριστικών υποδομών, η ενίσχυση του

παρόδιου πρασίνου, η «ηπιοποίηση» της κυκλοφορίας και πιθανώς τμηματικές πεζοδρομήσεις σε επιλεγμένα τμήματα μικρών οδών αλλά και βασικών αξόνων, όπως π.χ. η Ερμού και η Συγγρού, καθώς επίσης συνοδευτικές ρυθμίσεις για τη διευθέτηση της κυκλοφορίας και της στάθμευσης.

Η δεύτερη, εστιάζει στη διατήρηση και ενίσχυση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής και στην ταυτόχρονη τόνωση της κατοικίας.

Στα πλαίσιά της προτείνονται πολιτικές που επιχειρούν να διαφυλάξουν τον κοινωνικό ιστό της περιοχής, να βοηθήσουν στο να διατηρήσει το προφίλ της ως παραδοσιακή εμπορική περιοχή, να ρυθμίσουν τις πιέσεις από ενδεχόμενη αύξηση των αξιών γης και να διευκολύνουν την πρόσβαση στην κατοικία, κυρίως ευάλωτων κοινωνικών ομάδων. Σε αυτά τα πλαίσια, προτείνεται και η **παροχή κινήτρων για την ενίσχυση της κατοικίας και των χρήσεων που σχετίζονται με εμπορικές και πολιτιστικές δραστηριότητες.**

Η τρίτη κατεύθυνση αφορά στην ανάδειξη και προστασία του κτιριακού αποθέματος, και κυρίως των Διατηρητέων κτισμάτων και των στοών που υπάρχουν στην περιοχή, καθώς και της ιστορικότητας και της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της περιοχής, με τη χρήση κινήτρων για τους ιδιώτες ιδιοκτήτες Διατηρητέων κτισμάτων.

Οι παραπάνω παρεμβάσεις συναρτώνται και με κίνητρα για την συντήρηση και ενεργειακή αναβάθμιση του κτιριακού δυναμικού της περιοχής.

7.2.1 ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΑΔΟΜΗΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

Από την αναγνώριση της υφιστάμενης κατάστασης στο σύνολο της περιοχής μελέτης, αναδεικνύονται ως κοινός παρονομαστής σταθερές εκφάνσεις υποβάθμισης, ιδιαίτερα στο δημόσιο αδόμητο χώρο. Για το σύνολο της περιοχής, αποδίδεται έμφαση και **αναγνωρίζονται ως κομβικής σημασίας για το εγχείρημα της αστικής αναγέννησης:**

- πυρήνες του δημόσιου χώρου όπως είναι οι πλατείες και οι ελεύθεροι χώροι πρασίνου,
- τμηματικές πεζοδρομήσεις, καθώς και ρυθμίσεις για τη διευθέτηση της κυκλοφορίας και της στάθμευσης και
- αναβάθμιση των χώρων εκπαίδευσης και των κοινωνικών και τουριστικών υποδομών

Η ιδιαίτερα πυκνή δόμηση στην περιοχή σε συνδυασμό με την εγκατάλειψή της από την πολιτεία τα τελευταία χρόνια έχουν αφήσει πολύ λίγα περιθώρια για την ανάπτυξη

του φυσικού περιβάλλοντος. Στα πλαίσια της βελτίωσης της ποιότητας ζωής των κατοίκων που αποτελεί βασικό στόχο του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης προτείνεται καταρχήν η ανάπτυξη του πρασίνου με δενδροφύτευση κατά μήκος των οδικών αξόνων και των πεζοδρόμων.

Προτείνεται επίσης η ενοποίηση και διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων των οικοδομών, γεγονός που όχι μόνο θα αυξήσει τους ελεύθερους χώρους και τους χώρους πρασίνου, αλλά επίσης θα συμβάλλει σημαντικά στη βελτίωση της αισθητικής εικόνας του υποβαθμισμένου αστικού περιβάλλοντος (Χάρτης 12).

Επιπλέον, αυτό που μπορεί να εφαρμοστεί στην περιοχή για την ενίσχυση της πυκνότητας του πρασίνου είναι τα «πράσινα δώματα», κάτι που μπορεί να ξεκινήσει με πρωτοβουλία των κατοίκων μιας πολυκατοικίας. Τέλος, για την προστασία του περιβάλλοντος επιβάλλεται η φροντίδα για την καθαριότητα και την ανακύκλωση. Θα πρέπει, λοιπόν, να τοποθετηθούν ημι-βυθιζόμενοι κάδοι απορριμμάτων και ανακύκλωσης σε σημεία που δεν θα προσβάλλουν την αισθητική εικόνα της περιοχής αλλά θα εξυπηρετούν τους καταστηματάρχες και τους κατοίκους της περιοχής.

Πολύ κρίσιμος είναι επίσης ο σχεδιασμός του οδικού δικτύου που θα εξασφαλίζει ομαλή κυκλοφορία των οχημάτων στο κέντρο της πόλης, θα προβλέπει τη δημιουργία πεζοδρόμων για την ασφαλή κίνηση των πεζών, και επιπλέον, την αποσυμφόρηση της περιοχής από το αυτοκίνητο. Κύριος στόχος, όμως, είναι η διευκόλυνση των πεζών σε ολόκληρη την περιοχή μελέτης.

Σημαντικό εγχείρημα για την περιοχή είναι η πεζοδρόμηση τμήματος του οδικού δικτύου, μεικτή ή αμιγής. Προτείνεται, λοιπόν, η μεικτή πεζοδρόμηση των τοπικών οδών Αριστοτέλη Βαλαωρίτου, Τανταλίδου, Ορφανίδου, Τύπου, Βηλαρά, Καθολικών, Συγγρού, Κατούνη, Εδέσσης, Βίκτωρος Ουγκά, Βεροίας και Ολυμπίου Διαμαντή. Για αμιγείς πεζόδρομοι προτείνονται οι οδοί Καποδιστρίου, Πάικου, Ηρώδου Αττικού, Ερνέστου Εμπράρ, Αγίου Μηνά, τμήμα της Ολυμπίου Διαμαντή (μεταξύ Β. Ουγκά και Κατούνη) και ο παράδρομος Εδέσσης, ο οποίος είναι ήδη πεζοδρομημένος. Επίσης, προτείνεται να γίνει αμιγής πεζόδρομος και η κεντρική αρτηρία Ερμού, από τη διασταύρωσή της με την οδό Ίωνος Δραγούμη και προς δυτικά. Σε ότι αφορά τις συλλεκτήριες οδούς Φράγκων και Λέοντος Σοφού, παραμένουν οδοί κυκλοφορίας οχημάτων για την εξυπηρέτηση των εμπορικών καταστημάτων (Χάρτης 12).

Με τις πεζοδρομήσεις των οδών Συγγρού και Ερμού η πλατεία Χρηματιστηρίου μετατρέπεται σε ανοιχτό κοινόχρηστο χώρο που μπορεί να διαμορφωθεί σε πλατεία. Αντίστοιχα, το ίδιο προτείνεται να γίνει και στην περίπτωση της πλατείας Εμπορίου,

καθώς οι οδοί που την περιβάλλουν (Αγίου Μηνά, Εδέσσης και Κατούνη) με την πεζοδρόμησή τους θα δημιουργήσουν αρκετό ελεύθερο χώρο.

Λόγω του στενού πλάτους των οδών στο εσωτερικό της περιοχής μελέτης, δεν είναι δυνατό να σχεδιαστεί ποδηλατόδρομος με τη μορφή ολοκληρωμένου δικτύου. Για το λόγο αυτό, προτείνεται η χρήση φιλικών προς τα ποδήλατα υλικών για την κατασκευή των πεζοδρόμων, έτσι ώστε να μπορούν να διέρχονται με άνεση από αυτούς.

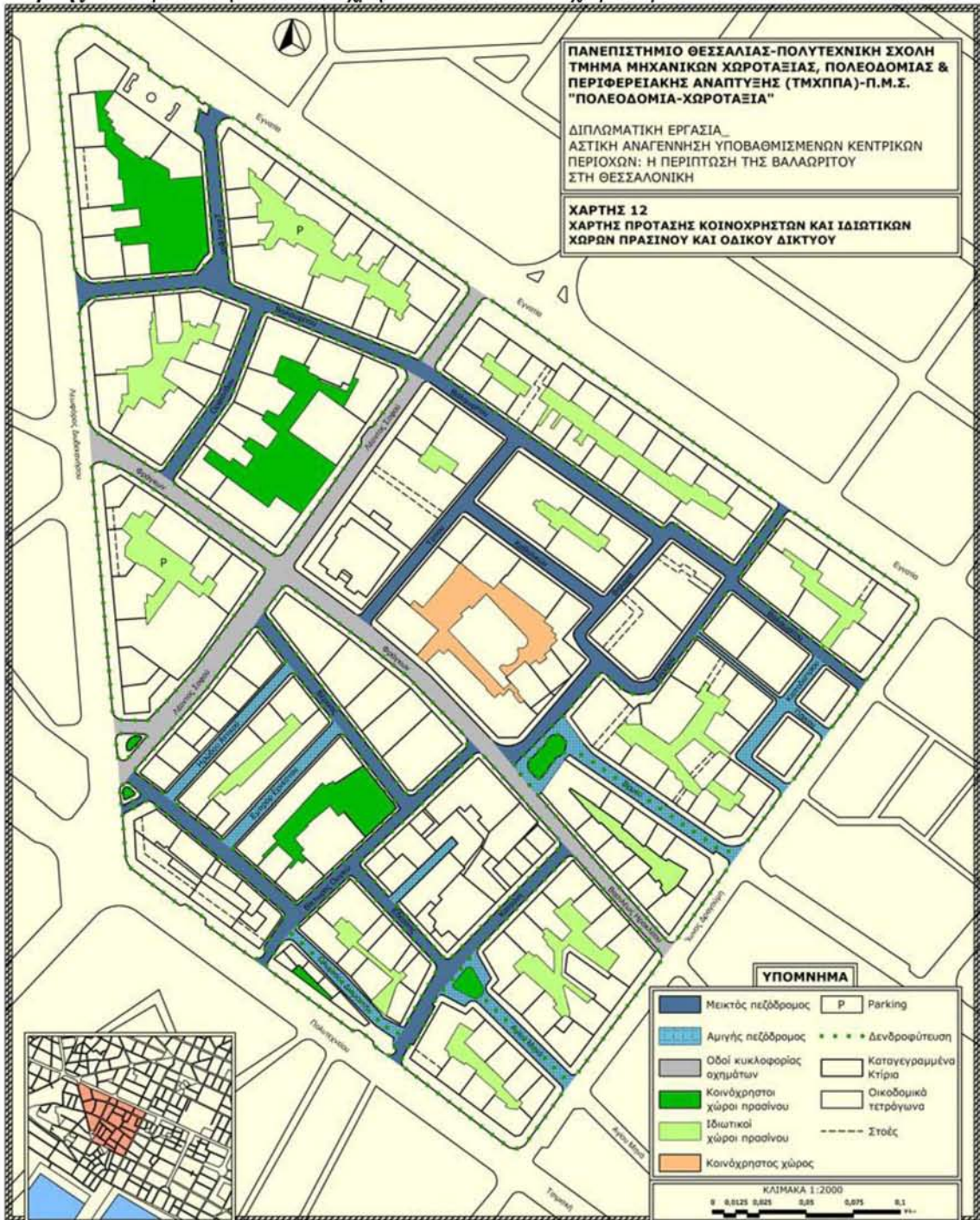
Η περιοχή μελέτης αποτελεί μια εμπορική περιοχή με βιοτεχνίες και καταστήματα. Για το λόγο αυτό, προτείνεται η δημιουργία ενός συστήματος για την οργάνωση των φορτοεκφορτώσεων και τη διέλευση των φορτηγών οχημάτων και των απορριμματοφόρων στους μεικτούς πεζοδρόμους των οδών Βαλαωρίτου, Βηλαρά, Καθολικών, Τύπου, Βεροίας, Εδέσσης, Βίκτωρος Ουγκώ και Κατούνη. Σύμφωνα με το σύστημα φορτοεκφορτώσεων θα επιτρέπεται η διέλευση των οχημάτων από τις παραπάνω οδούς κατά τις ώρες 06:00 πμ.-09:00 πμ. και 15:30 μ.μ.-17.30 μ.μ..

Ένα ακόμη πολύ βασικό εγχείρημα αποτελεί η διευθέτηση των χώρων στάθμευσης. Στην περιοχή μελέτης υπάρχουν ήδη πέντε ιδιωτικοί χώροι στάθμευσης, ενώ η παρόδια στάθμευση επιτρέπεται σε όλες τις οδούς εκτός από τις αρτηρίες Εγνατία, Δωδεκανήσου και Πολυτεχνείου. Στην πράξη δεν υπάρχουν δυνατότητες κατασκευής χώρων στάθμευσης σε ανωδομές, και γι' αυτό προτείνεται η διερεύνηση δυνατότητας κατασκευής υπόγειων χώρων στάθμευσης αξονικά κάτω από αρτηρίες σε επιλεγμένα σημεία. Προτείνεται να υπογειοποιηθούν οι υπάρχοντες ισόγειοι χώροι στάθμευσης έτσι ώστε στη θέση τους να προκύψουν κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου. Πρόσθετα μέτρα που επίσης θα μπορούσαν να συμβάλουν στο πρόβλημα της στάθμευσης στην περιοχή, είναι η εφαρμογή συστήματος ελεγχόμενης στάθμευσης με πριμοδότηση των θέσεων κατοίκων, συνοδευόμενο από κατάλληλη αστυνόμευση, καθώς επίσης και η χορήγηση κινήτρων μετατροπής ακινήτων ή ακόμη και ακαλύπτων χώρων σε συλλογικούς χώρους στάθμευσης προς αγορά ή ενοικίαση, στις επιμέρους γειτονιές.

Σε κάθε περίπτωση, η καταστροφή των λιγοστών πολύτιμων ελεύθερων χώρων πρασίνου και εκτόνωσης προκειμένου για την κατασκευή χώρων στάθμευσης που ελάχιστα θα ανακουφίσουν την τεράστια ζήτηση, αντενδείκνυται.

Επιπλέον, η περιοχή μελέτης καλύπτεται αρκετά ικανοποιητικά από τις δημόσιες μεταφορές, και όταν ολοκληρωθούν και τα έργα του μετρό, τότε η πρόσβαση στην περιοχή θα τελειοποιηθεί.

Χάρτης 12: Προτεινόμενοι κοινόχρηστοι και ιδιωτικοί χώροι πρασίνου και οδικό δίκτυο



Πηγή: Ιδία έρευνα και επεξεργασία

Τέλος, προκειμένου για την αναβάθμιση και υποστήριξη της κατοικίας και τη δημογραφική τόνωση της περιοχής με νοικοκυριά νεώτερης ηλικίας, προτείνεται η αναβάθμιση και επέκταση των κοινωνικών υποδομών, καθώς επίσης και μια σειρά πολιτικών κινήτρων μέσω φορολογίας, τελών, επιδοτήσεων, κ.ά.

Για την τόνωση του τουρισμού στην περιοχή, προτείνεται η ανάδειξη της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας ως σημείου «διάκρισης» της περιοχής με στόχο την αύξηση της επισκεψιμότητάς της, ο εμπλουτισμός των δραστηριοτήτων με πολιτιστικές δράσεις και δρώμενα που θα προσελκύσουν το ενδιαφέρον περισσότερων πολιτών και τουριστών, η αλλαγή χρήσης κάποιων κτιρίων και η μετατροπή τους σε τουριστικά καταλύματα, καθώς και η προώθηση και προβολή της περιοχής, στα πλαίσια της ανάδειξης της πόλης ως τουριστικού προορισμού.

7.2.2 ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΥΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η κατεύθυνση αυτή για τη διατήρηση και ενίσχυση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής μελέτης, αποτελεί ένα **πλέγμα οικονομικών κινήτρων και ενισχύσεων** για την κατοικία και την επαγγελματική δραστηριότητα.

Η περιοχή μελέτης, όπως προαναφέρθηκε, εμφανίζει πολλά από τα προβλήματα των πυκνοδομημένων κεντρικών περιοχών της Θεσσαλονίκης αλλά και άλλων μεγάλων πόλεων όπως π.χ. της Αθήνας, και χαρακτηρίζεται τόσο από την απαξίωση του κτιριακού αποθέματος, όσο και από την υποβάθμιση του δημόσιου χώρου, την απουσία σημαντικών χώρων πρασίνου, την έλλειψη κοινωνικού εξοπλισμού και υποδομής. Αν στα παραπάνω εμφανή χαρακτηριστικά της αστικής υποβάθμισης προστεθεί το πλήθος των κοινωνικοοικονομικών προβλημάτων των κατοίκων της, που μέρος τους επιδεινώνεται από το προσφερόμενο αστικό πλαίσιο, διαπιστώνεται πόσο μεγάλη είναι η **ανάγκη άμεσης παρέμβασης με κοινωνικοοικονομικά κριτήρια και χρηματοδοτικά εργαλεία.**

Στην κατεύθυνση αυτή, προτείνεται η ένταξη της περιοχής μελέτης, για τα επόμενα 5 ή 10 χρόνια, στην κατηγορία μιας *«κατά προτεραιότητα προς ανάπλαση / αναβάθμιση»* περιοχής¹⁵.

¹⁵ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΘΗΝΑΣ, (2011): Πρόγραμμα Στρατηγικών Αναπλάσεων σε πυκνοδομημένες περιοχές κατοικίας/ μεικτών χρήσεων.

Ως φορολογικά κίνητρα για την ενίσχυση της κατοικίας και των επαγγελματικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων προτείνονται τα εξής:

- **Κίνητρα για αγορά πρώτης κατοικίας**, σύμφωνα με τα κριτήρια του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας,
- **Επιδότηση μέρους του τραπεζικού δανεισμού** για αγορά Α' κατοικίας ή άλλης οικονομικής δραστηριότητας συμβατής με το χαρακτήρα της περιοχής,
- **Μείωση ή και πάγωμα της αναπροσαρμογής των Αντικειμενικών Αξιών ακινήτων** στην περιοχή μελέτης,
- **Μείωση ή και πάγωμα των Δημοτικών Τελών (ΔΤ) και του Δημοτικού Φόρου (ΔΦ) καθώς και του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ)**, που προκύπτουν από το εμβαδόν του διαμερίσματος/επαγγελματικής στέγης, πολλαπλασιαζόμενο από την τιμή ζώνης. Υπενθυμίζεται ότι βάσει μίας σειράς Νόμων (25/75, 429/76, 1080/80, 2130/93 και 2644/98), τα δημοτικά τέλη, οι δημοτικοί φόροι τα τέλη ακίνητης περιουσίας και οι χρεώσεις ΕΡΤ εισπράττονται με τους λογαριασμούς της ΔΕΗ και είναι υπέρ Δήμων. Για μία μέση οικιακή κατανάλωση ρεύματος, ένα διαμέρισμα 80 έως 100τ.μ. επιβαρύνεται κατά το ήμισυ περίπου με τα παραπάνω ποσά. Αντίστοιχη μείωση δαπάνης μπορεί να εφαρμοσθεί και στους λογαριασμούς ύδρευσης- αποχέτευσης,
- **Επιδότηση του κόστους βελτίωσης της κατοικίας, ή της επαγγελματικής στέγης** στο πρότυπο των προγραμμάτων «εξοικονομώ κατ'οίκον» ή «βελτίωσης όψεων κτιρίων» που εφαρμόστηκε στην Αθήνα, ανάλογα με τη χωροθέτηση του κτιρίου, τόσο για ιδιοκτήτες, όσο και για ενοικιαστές,
- **Κίνητρα για εγκατάσταση νέων επαγγελματιών**, νέων επιστημόνων και φοιτητικής στέγης.

Προϋπόθεση όλων των παραπάνω, είναι η σύνδεση με την **περιβαλλοντική πολιτική εξοικονόμησης ενέργειας**, αλλά και η εναρμόνιση με μία κοινωνική πολιτική ενίσχυσης και ενσωμάτωσης των οικονομικά ασθενέστερων, νέων ηλικιακά ομάδων πληθυσμού, καθώς και καινοτόμων δραστηριοτήτων.

7.2.3 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ

Η τρίτη κατεύθυνση αφορά στην ανάδειξη και προστασία του κτιριακού δυναμικού και κυρίως των Διατηρητέων κτισμάτων και των στοών που υπάρχουν στην περιοχή, με τη χρήση κινήτρων για τους ιδιώτες ιδιοκτήτες Διατηρητέων κτισμάτων.

Όπως προκύπτει από την ανάλυση, μεγάλο τμήμα του κτιριακού αποθέματος βρίσκεται σε αρκετά κακή κατάσταση, και γι' αυτό προτείνεται η ανάδειξη και προστασία του

εναπομένοντος κτιριακού πλούτου μέσω της διατήρησης και αποκατάστασής του. Υπάρχουν πολλά κτίρια στην περιοχή, τα οποία δεν έχουν κηρυχθεί διατηρητέα από την Εφορία Νεωτέρων Μνημείων ή από το ΥΠΕΚΑ, όμως **κρίνεται ότι πρέπει να τεθούν υπό προστασία**. Πρόκειται για ιστορικά κτίρια, κυρίως της περιόδου 1930-1950, με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική (κυρίως εκλεκτικιστικά), που με τη διατήρηση και αποκατάστασή τους μπορούν να συμβάλλουν σημαντικά στην αστική και λειτουργική αναβάθμιση του αστικού ιστού.

Από την άλλη, αρκετά είναι και τα κτίρια στην περιοχή τα οποία ενώ **έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα** και είναι προστατευόμενα, βρίσκονται σε πολύ κακή έως και κατάσταση ερείπωσης. Προκειμένου να διατηρηθεί η ιστορική αρχιτεκτονική φυσιογνωμία της περιοχής, κρίνεται αναγκαία η άμεση αποκατάστασή τους μέσω κινήτρων.

Εκτός από τα διατηρητέα και τα προτεινόμενα για διατήρηση κτίρια, στην περιοχή μελέτης υπάρχουν πολλά κτίρια τα οποία **δεν είναι ιστορικά, αλλά πρέπει να αποκατασταθούν** είτε εξ' ολοκλήρου, είτε μόνο οι όψεις τους. Πρόκειται κυρίως για βιοτεχνικά κτίρια της περιόδου της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης της πόλης, δηλαδή της περιόδου 1960-1980, που χτίστηκαν με πολύ υψηλούς συντελεστές δόμησης. Τα κτίρια αυτά δεν αποτελούν θετικά αισθητικά στοιχεία για τον αστικό ιστό στη σημερινή τους κατάσταση, όμως με την αποκατάσταση που προτείνεται μπορούν να μετατραπούν σε λειτουργικά κτίρια για τις ανάγκες της βιοτεχνίας της περιοχής αλλά και να αποτελέσουν στούντιο κατοικίας και γραφείων.

Οι **στοές** στην περιοχή μελέτης αποτελούν ένα πολύ σημαντικό στοιχείο της φυσιογνωμίας της. Η πλειοψηφία τους όμως, είναι σε πολύ κακή κατάσταση. Για το λόγο αυτό, προτείνεται η αποκατάστασή τους και η λειτουργία καταστημάτων εμπορίου και αναψυχής στο εσωτερικό τους, έτσι ώστε να αποκτήσουν τόσο λειτουργικό χαρακτήρα, καθώς αυτό θα αυξήσει την εμπορικότητα της περιοχής, όσο και αισθητικό εντείνοντας την αίσθηση της ιστορικότητας και του παρελθόντος της Θεσσαλονίκης.

Η αποκατάσταση των στοών είναι δυνατόν να προσελκύσει πληθώρα πελατών (εμπορίου και αναψυχής) καθώς και τουριστών, ειδικά αν προωθηθούν ως στοιχεία μνημειακού χαρακτήρα της περιοχής.

7.2.4 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

Στην περίπτωση της διατήρησης της πολιτισμικής μας κληρονομιάς η παρακίνηση κατευθύνεται προς όλους, δηλαδή (Παρθenoπούλου, 2011):

- στους πολίτες
- στους ιδιοκτήτες
- στις Υπηρεσίες του Κράτους και των ΟΤΑ
- στους επαγγελματίες

Παρακίνηση δεν είναι μόνο η θέσπιση κινήτρων. Είναι ακόμα και η χρήση κάθε μορφής φυσικών και ψυχολογικών παραγόντων, που σκοπό έχουν να κινητοποιήσουν τη συμμετοχή όλων των παραπάνω στην όλη επιχείρηση υποδοχής, αποδοχής και εφαρμογής των μέτρων προστασίας των αρχιτεκτονημάτων και της πολιτιστικής κληρονομιάς. Τα κίνητρα που έχουν συνάφεια και με τα δικαιώματα των ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων διακρίνονται σε οικονομικά και διοικητικά:

- α) Τα οικονομικά αφορούν στις δανειοδοτήσεις επισκευών, τις επιδοτήσεις του επιτοκίου χορηγήσεων, τη μεταφορά του συντελεστή, τις φορολογικές ελαφρύνσεις, τις χρηματοδοτήσεις μέσω προγραμμάτων είτε Δημ. Επενδύσεων, Περιφερειακών, Επιχειρησιακών προγραμμάτων κ.ά.
- β) Τα διοικητικά αφορούν σε ειδικές ρυθμίσεις δυνατοτήτων προσθήκης κατ' επέκταση, καθ' ύψος, δυνατότητα εξάπλωσης του ισχύοντος συντελεστή σε άλλο κτίριο στο ίδιο οικόπεδο, κ.ά. Τέλος, κίνητρο διοικητικό είναι και η δυνατότητα να μη ρυμοτομούνται τα διατηρητέα κτίρια και να παραμένουν ως έχουν.

Τα ισχύοντα κίνητρα διαμορφώνονται ως εξής (Παρθenoπούλου, 2011):

1. Χαμηλότοκα και μακροπρόθεσμα δάνεια επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων. Για επισκευή - αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων καθώς και παραδοσιακών κτιρίων που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς ή τμήματα αυτών και προορίζονται για κατοικία, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 1656/10.10.95 ΚΥΑ όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα με την υπ' αριθμ. 23886/31.5.2007 ΚΥΑ (ΦΕΚ 964 Β'/2007), επιδοτείται κατά 50% το επιτόκιο δανεισμού για δάνεια μέχρι του ποσού των 100.000€. Η ανωτέρω επιδότηση δίδεται σύμφωνα με την υπ'

αριθμ. 515 /17.6.85 Πράξη Δκτου Τ.τ.Ε. όπως ισχύει σήμερα και εφαρμόζεται στο σύνολο της Επικράτειας.

2. Μεταφορά του υπολοίπου του συντελεστή δόμησης.

3. Φορολογική απαλλαγή σε περίπτωση μεταβίβασης, κληρονομιάς και δωρεάς διατηρητέων κτιρίων.

4. Χρηματοδότηση εργασιών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων μέσω ΕΤΠΑ βάσει του Ν. 2508/97.

5. Χρηματοδότηση εργασιών αποκατάστασης διατηρητέων - παραδοσιακών κτιρίων και αναβάθμιση υποβαθμισμένων περιοχών - συνοικιών μέσω ΕΤΠΑ κ.ά. Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων.

6. Δυνατότητα έκδοσης συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης για προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση για την εξάντληση του συντελεστή δόμησης.

7. Άρση της ρυμοτόμησης ενός ακινήτου όταν αυτό χαρακτηριστεί ως διατηρητέο.

8. Δυνατότητα υπαγωγής στις περιπτώσεις του Αναπτυξιακού Νόμου για τα κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή παραδοσιακά κτίρια που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, και διασκευάζονται σε ξενώνες ή ξενοδοχειακές επιχειρήσεις ή εργαστήρια παραγωγής παραδοσιακών προϊόντων ή χειροτεχνημάτων, με την έγκριση του ΥΠΕΚΑ ή του ΥΠΠΟΤ καθώς και του ΕΟΤ ή του ΕΟΜΜΕΧ αντίστοιχα Ν.1892 (ΦΕΚ 101/Α/31-07-90) & Ν. 2601/1998 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 2941/2001 & με τον Αναπτυξιακό Ν. 3299/2004.

9. Στεγαστική συνδρομή σχετικά με πιστωτικές διευκολύνσεις στις περιπτώσεις διατηρητέων κτιρίων που έχουν πληγεί από σεισμούς σύμφωνα με την τροποποίηση και συμπλήρωση της Τριμερούς Υπουργικής Απόφασης 153/Α325/02 (ΦΕΚ 27/Β/16-01-02).

Τα παραπάνω κίνητρα δεν αποδείχτηκαν μέχρι σήμερα ικανά κινητοποιητικά στοιχεία για την αλλαγή της στάσης και συμπεριφοράς απέναντι στα διατηρητέα. Το ύψος των επιχορηγήσεων και η επιδότηση επιτοκίου δεν στάθηκαν ικανά να φέρουν αποτέλεσμα. Για το λόγο αυτό απαιτούνται και πρόσθετα κίνητρα μαζί με τα υπάρχοντα ώστε να φέρουν αποτέλεσμα. Τέτοια είναι και τα εξής (Παρθενούλου, 2011):

1. Επιδότηση καλών χρήσεων στα διατηρητέα όπως π.χ. κάλυψη ενοικίου για κατοικία, κέντρα πολιτισμού, παιδικοί σταθμοί κλπ.
2. Παροχή όλων των υποδομών δωρεάν.
3. Εκπόνηση των μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων δωρεάν από τις αρμόδιες Υπηρεσίες.
4. Πλήρης κάλυψη της πραγματικής αξίας επισκευής του διατηρητέου με μακροχρόνιο άτοκο δάνειο.
5. Δανειοδότηση για αγορά διατηρητέων για πρώτη κατοικία ή επαγγελματική στέγη χωρίς φόρο μεταβίβασης και κάλυψη της αξίας με άτοκο δάνειο.
6. Αγορά διατηρητέων κτιρίων από Δημόσιους Οργανισμούς και Υπηρεσίες για τη στέγαση των δραστηριοτήτων τους.
7. Ανταλλαγή οικοπέδου διατηρητέων με ανάλογο οικόπεδο σε περιοχές επέκτασης με πολλαπλασιαστική προμοδότηση του συντελεστή δόμησης.
8. Χρήση ειδικών Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων για την ανάπλαση παραδοσιακών περιοχών και συγκροτημάτων διατηρητέων κτιρίων χωρίς την επιβάρυνση των ιδιοκτητών.

Παράλληλα με τα κίνητρα αυτά, είναι αναγκαίο να λειτουργήσει και ένα σύστημα αντικινήτρων. Τέτοια αντικίνητρα είναι κυρίως (Παρθενοπούλου, 2011):

1. Οι περιορισμοί δόμησης και η απαγόρευση μη επιθυμητών χρήσεων.
2. Απαγόρευση πλήρως της κατεδάφισης διατηρητέων ακόμα και των ετοιμόρροπων με την αποτελεσματική εφαρμογή της νομοθεσίας που ισχύει. Ενεργός δράση της Δημόσιας Διοίκησης και στον προληπτικό και στον ελεγκτικό τομέα.
3. Κυρώσεις πολύ αυστηρές προς αποφυγή συμπεριφορών αυθαίρετης κατεδάφισης διατηρητέων κτιρίων. Έλεγχος των Υπηρεσιών.
4. Εξάλειψη των αρνητικών αντιδράσεων απέναντι στα διατηρητέα και αύξηση των θετικών συνεπειών και ωφελημάτων από τη διατήρηση των κτιρίων. Το πολιτιστικό κεφάλαιο μπορεί να γίνει πόρος και να δημιουργεί εισόδημα.

5. Μεταστροφή του αρνητικού κλίματος των πολιτών απέναντι στα διατηρητέα με πληροφόρηση, επικοινωνία, διδασκαλία και μάθηση για το τι ωφελεί η διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς. Τονισμός της αναπτυξιακής διάστασης και των οικονομικών παραμέτρων του φαινομένου.

6. Δημιουργία μιας νέας κουλτούρας που αποδίδει αξία στην παράδοση, σέβεται τον πολιτισμό, την προσωπικότητα και το χαρακτήρα της κάθε πόλης και καθιστά τον πολίτη υπεύθυνο προστάτη της παράδοσης και του πολιτισμού της πόλης του.

7.3 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Για να αναβαθμιστεί η περιοχή μελέτης και να ανακτήσει μία εικόνα σαν αυτή που είχε παλιότερα, είναι απαραίτητο οι χρήσεις όπως το εμπόριο, οι υπηρεσίες, η αναψυχή και η κατοικία, να χωροθετηθούν σε αρμονία μεταξύ τους και να δημιουργήσουν έτσι τις καλύτερες προϋποθέσεις για την ανάπτυξη, τον εκσυγχρονισμό και τη διατήρηση της πολιτιστικής και ιστορικής φυσιογνωμίας της περιοχής. Προτείνονται λοιπόν, αυστηρές κατευθύνσεις ως προς τις χρήσεις που θα επιτρέπονται στην περιοχή και ως προς τη χωροθέτησή τους.

Ως προς τη χρήση της **αναψυχής**, πολύ σημαντική κρίνεται η διευθέτηση των ορίων για τη χωροθέτηση και την ανάπτυξή της. Ο κλάδος της διασκέδασης έχει δώσει ζωή στην περιοχή και έχει προσελκύσει νέο κόσμο δημιουργώντας σημαντικά πλεονεκτήματα γι' αυτήν. Ωστόσο, στα πλαίσια της ενίσχυσης των πρωινών χρήσεων και του χαρακτήρα της γειτονιάς, προτείνεται η συγκέντρωση και ο περιορισμός της αναψυχής σε έναν συγκεκριμένο πόλο ο οποίος έχει ήδη αυθόρμητα δημιουργηθεί.

Η ανάπτυξη αυτή δεν πρέπει να λάβει μεγαλύτερες διαστάσεις, διότι τότε μπορεί να δημιουργηθούν προβλήματα όπως η όχληση και ο θόρυβος από τη μουσική και τη μεγάλη κίνηση του κόσμου, η απομάκρυνση της κατοικίας, η φθορά του χαρακτήρα της γειτονιάς, η υποβάθμιση του τοπικού εμπορίου και η αύξηση των τιμών των ακινήτων που θα προσβάλλουν τις υπόλοιπες χρήσεις και θα αλλοιώσουν τη φυσιογνωμία της περιοχής.

Οι χρήσεις της αναψυχής προτάθηκαν με βάση κάποια κριτήρια τα οποία είναι:

- Η παραμονή της χρήσης εκεί από όπου αυθόρμητα ξεκίνησε εφόσον δεν προσβάλλει άλλες χρήσεις και δεν δημιουργεί προβλήματα.
- Η απόσταση από τις περιοχές γενικής κατοικίας.

- Η τοποθέτηση της αναψυχής σε διατηρητέα κτίρια ή σε κτίρια που βρίσκονται σε κακή κατάσταση ώστε η ίδια η χρήση να αποτελέσει το κίνητρο για την αποκατάστασή τους. Αυτό το κριτήριο παραπέμπει στην περίπτωση των Λαδάδικων όπου η πλειοψηφία των κτιρίων απέκτησε τη χρήση της αναψυχής για να μπορέσουν οι επιχειρηματίες να υποστηρίξουν οικονομικά τις αποκαταστάσεις (http://re-urban-valaoritou.blogspot.gr/2010_09_01_archive.html).

Το εμπόριο, λιανικό και χονδρικό, είναι η κύρια χρήση της Βαλαωρίτου. Παλιότερα η περιοχή αποτελούσε ένα από τα πιο δυναμικά εμπορικά κέντρα της πόλης και εξειδίκευση στα υφάσματα και την ένδυση. Σήμερα έχει διατηρήσει τους ίδιους κλάδους αγοράς αλλά η δραστηριότητα των καταστημάτων έχει μειωθεί αισθητά.

Στόχος είναι η ενίσχυση του εμπορίου με τέτοιο τρόπο ώστε να μην αλλοιωθεί η φυσιογνωμία της περιοχής και να σωθούν οι υφιστάμενες μικρές επιχειρήσεις, το μικροεμπόριο και γενικά οι κλάδοι που σήμερα αντιμετωπίζουν οικονομική κρίση. Το εμπόριο της περιοχής συνδέεται τόσο με το κατεξοχήν εμπορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης, όσο και με τους παραδοσιακούς πυρήνες εμπορίου που βασίζονται στο μικροεμπόριο, όπως οι αγορές Μπεζεστένι, Βατικιώτη και Βλάλη (Χάρτης 5).

Ενισχύοντας το εμπόριο σε όλη την περιοχή μελέτης (Χάρτης 13) δίνεται ώθηση και ενεργοποιείται η ανάπτυξη των πρωινών χρήσεων. Τα καταστήματα είναι ο βασικός παράγοντας που δίνει ζωή στην περιοχή την ημέρα. Ως εκ τούτου, αν δεν ενισχυθεί η λειτουργία τους και η περιοχή κατακλυστεί από τη χρήση της αναψυχής μπορεί σταδιακά να ερημώσει και να εγκαταλειφθεί.

Οι εμπορικές χρήσεις μπορεί να είναι καταστήματα ενδυμάτων, υφασμάτων και αξεσουάρ που βρίσκονται κυρίως στις οδούς Βαλαωρίτου, Συγγρού, Βηλαρά και Καθολικών. Ωστόσο στην περιοχή έχουν διαμορφωθεί από παλιότερα τοπικές μικρές αγορές με συγκεκριμένα αγαθά, όπως είναι τα καταστήματα με είδη κηπουρικής στην οδό Φράγκων και παντοπωλεία ειδών παραδοσιακής διατροφής στα Άνω Λαδάδικα, οι οποίες θα πρέπει να διατηρηθούν και να ενισχυθούν. Οι αγορές αυτές τονώνουν τον χαρακτήρα της Βαλαωρίτου και ενισχύουν την αίσθηση της γειτονιάς.

Παράλληλα με το εμπόριο μπορούν να συνδυαστούν κι άλλες χρήσεις, όπως είναι αυτές της βιοτεχνίας, των υπηρεσιών, της κατοικίας και του πολιτισμού.

Η βιοτεχνία, αποτελεί χαρακτηριστική και παραδοσιακή δραστηριότητα για την περιοχή της Βαλαωρίτου, η οποία όμως σταδιακά φθίνει. Πολλά καταστήματα χονδρικής και λιανικής της περιοχής εξαρτώνται άμεσα από αυτή, επομένως θα πρέπει

να διατηρηθεί και να ενισχυθεί στα πλαίσια της εμπορικής αναζωογόνησης της περιοχής.

Αν και η ανάπτυξή της δεν εξαρτάται τόσο από χωρικούς παράγοντες όσο κυρίως από οικονομικούς, προτείνεται η ενίσχυση των εστιών βιοτεχνίας που ήδη υπάρχουν μέσα στην περιοχή μελέτης. Οι εστίες αυτές εντοπίζονται από την οδό Φράγκων και προς τα επάνω μέχρι και την οδό Εγνατία, με μία μεγαλύτερη ένταση στην οδό Βαλαωρίτου. Προτείνεται, λοιπόν, η χρήση της βιοτεχνίας στο τμήμα της περιοχής που πλαισιώνεται από τις οδούς Βαλαωρίτου, Λέοντος Σοφού, Φράγκων και Ίωνος Δραγούμη. Στους χάρτες των χρήσεων γης (Χάρτες 13 και 14) φαίνονται σημειικά σε επίπεδο πρότασης τα κτίρια που διαθέτουν λειτουργικούς χώρους και προσφέρονται για βιοτεχνίες. Τέλος, η χρήση της βιοτεχνίας χωροθετείται σε απόσταση από τη γενική κατοικία για λόγους όχλησης.

Η ενίσχυση επίσης του **πολιτιστικού χαρακτήρα** της περιοχής αποτελεί βασικό στόχο της πρότασης. Ήδη η περιοχή ενδείκνυται φυσιογνωμικά για να φιλοξενήσει γκαλερί, χώρους τέχνης, εργαστήρια και άλλες εστίες αυθόρμητης πολιτιστικής δραστηριότητας (street art, graffiti, κλπ). Τέτοιες χρήσεις αφενός θα συντελέσουν στο να συντηρηθεί η ιδιαίτερη φυσιογνωμία της περιοχής και αφετέρου θα τονώσουν την κίνηση των επισκεπτών κατά τις πρωινές και απογευματινές ώρες.

Οι πολιτιστικές χρήσεις εντοπίζονται στο κάτω τμήμα της περιοχής Βαλαωρίτου, εκεί όπου ήδη υπάρχουν τα στούντιο μουσικών ηχογραφήσεων, αλλά και διάσπαρτα σε όλη την περιοχή Βαλαωρίτου. Οι καλλιτέχνες - ζωγράφοι, μουσικοί - αποτελούν σημαντικό κομμάτι της περιοχής και βασικό λόγο που απέκτησε αυτή την καλλιτεχνική και εναλλακτική φυσιογνωμία. Γκαλερί, αίθουσες τέχνης και εργαστήρια παραδοσιακής τέχνης χωροθετούνται σε αρκετά σημεία στην περιοχή μελέτης (Χάρτες 13 και 14). Στόχος είναι να συνδεθεί ο τομέας του πολιτισμού με όλους τους παραγωγικούς τομείς της περιοχής, όπως το εμπόριο, η αναψυχή, οι υπηρεσίες, ακόμα και η βιοτεχνία.

Η **κατοικία** αποτελεί μια νέα αλλά απαραίτητη χρήση για την περιοχή, καθώς έτσι θα περιοριστεί η χωρική εξάπλωση της αναψυχής. Η χρήση της ειδικής κατοικίας που θα απευθύνεται σε φοιτητές και νέους ανθρώπους μπορεί να λειτουργήσει θετικά για την περιοχή ως προς την αναβάθμιση και την αναζωογόνησή της, καθώς θα συντελέσει στην ενίσχυση του χαρακτήρα της γειτονιάς, θα ενισχύσει την τοπική αγορά, θα προσελκύσει νέα είδη εμπορίου για την κάλυψη των πρώτων αναγκών και θα προκαλέσει μεγαλύτερη κίνηση ανθρώπων κατά τις πρωινές ώρες.

Η γενική κατοικία είναι μία χρήση που εντοπίζεται σε μικρό βαθμό διάσπαρτα σε όλη την περιοχή Βαλαωρίτου. Στόχος είναι η τόνωση της γενικής κατοικίας ειδικού χαρακτήρα¹⁶. Ήδη στην περιοχή υπάρχει ένα κτίριο φοιτητικών εστιών (επί της Λέοντος Σοφού), και επιπλέον παρατηρείται αυθόρμητη κατοίκηση από φοιτητές οι οποίοι προτιμούν βιοτεχνικούς χώρους που διαμορφώνουν σε στούντιο.

Προτείνεται, λοιπόν από την οδό Λέοντος Σοφού και προς τα δυτικά να γίνει περιοχή κατοικίας για φοιτητές και νέους σε συνδυασμό με ένα κέντρο νεότητας που προτείνεται να χωροθετηθεί πάνω στην οδό Βαλαωρίτου. Η οικογενειακή κατοικία δεν επιλέγεται για δύο σημαντικούς λόγους: αφενός τα περισσότερα κτίρια έχουν μικρά διαμερίσματα που δεν μπορούν να φιλοξενήσουν οικογένειες, αλλά μπορούν να ανακαινιστούν και να γίνουν μοντέρνα στούντιο για φοιτητές. Αφετέρου η φοιτητική κατοικία και η κατοικία νέων ταιριάζει περισσότερο στη φυσιογνωμία της περιοχής σε σχέση με τις χρήσεις της αναψυχής, της εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Σχολή Θεάτρου Α.Π.Θ), τα εργαστήρια τεχνών και τα στούντιο μουσικής.

Η χωροθέτηση της γενικής κατοικίας (Χάρτης 14), γίνεται βάσει των εξής κριτηρίων: αρχικά για λόγους θορύβου και όχλησης θα πρέπει να χωροθετηθεί σε απόσταση από τον πυρήνα της αναψυχής. Η οδός Λέοντος Σοφού μπορεί να λειτουργήσει σαν ένα είδος φίλτρου μεταξύ της περιοχής αναψυχής και της περιοχής κατοικίας. Επιπλέον, επιλέγεται να χωροθετηθεί κοντά στην οδό Βαλαωρίτου γιατί αφενός υπάρχουν ήδη οι φοιτητικές εστίες και αφετέρου γιατί είναι μία οδός που έχει αρκετές πρωινές χρήσεις και εξυπηρετήσεις που τονίζουν το χαρακτήρα της γειτονιάς και δημιουργούν αίσθηση ασφάλειας.

Παράλληλα, χρήση ειδικής κατοικίας τοποθετείται και στην περιοχή των Άνω Λαδάδικων και προς τα πάνω, μέχρι και την οδό Φράγκων. Αντίστοιχο ρόλο με τη Λέοντος Σοφού, παίζει η οδός Φράγκων σε αυτή την περίπτωση, καθώς μπορεί να αποτελέσει το όριο διαχωρισμού της αναψυχής από την κατοικία. Αυτό το κομμάτι της περιοχής, χαρακτηρίζεται από πολλά κτίρια τα οποία είναι εγκαταλελειμμένα και πολλά ισόγεια χωρίς χρήση. Ωστόσο διαθέτει κτίρια, ιστορικά και βιοτεχνικά, που αν αποκατασταθούν μπορούν να διαμορφωθούν εσωτερικά ως στούντιο και να φιλοξενήσουν χρήσεις όπως η κατοικία, ατελιέ καλλιτεχνών, γκαλερί και γραφεία.

¹⁶ Δηλαδή φοιτητική κατοικία, κατοικία νέων επαγγελματιών, ξενώνες, εστίες, κλπ.

Ο τομέας των **υπηρεσιών και των γραφείων** θα αναπτυχθεί αρκετά με την ενίσχυση της κατοικίας και του εμπορίου στην περιοχή, καθώς θα στοχεύει στην καλύτερη εξυπηρέτηση κατοίκων και επιχειρηματιών.

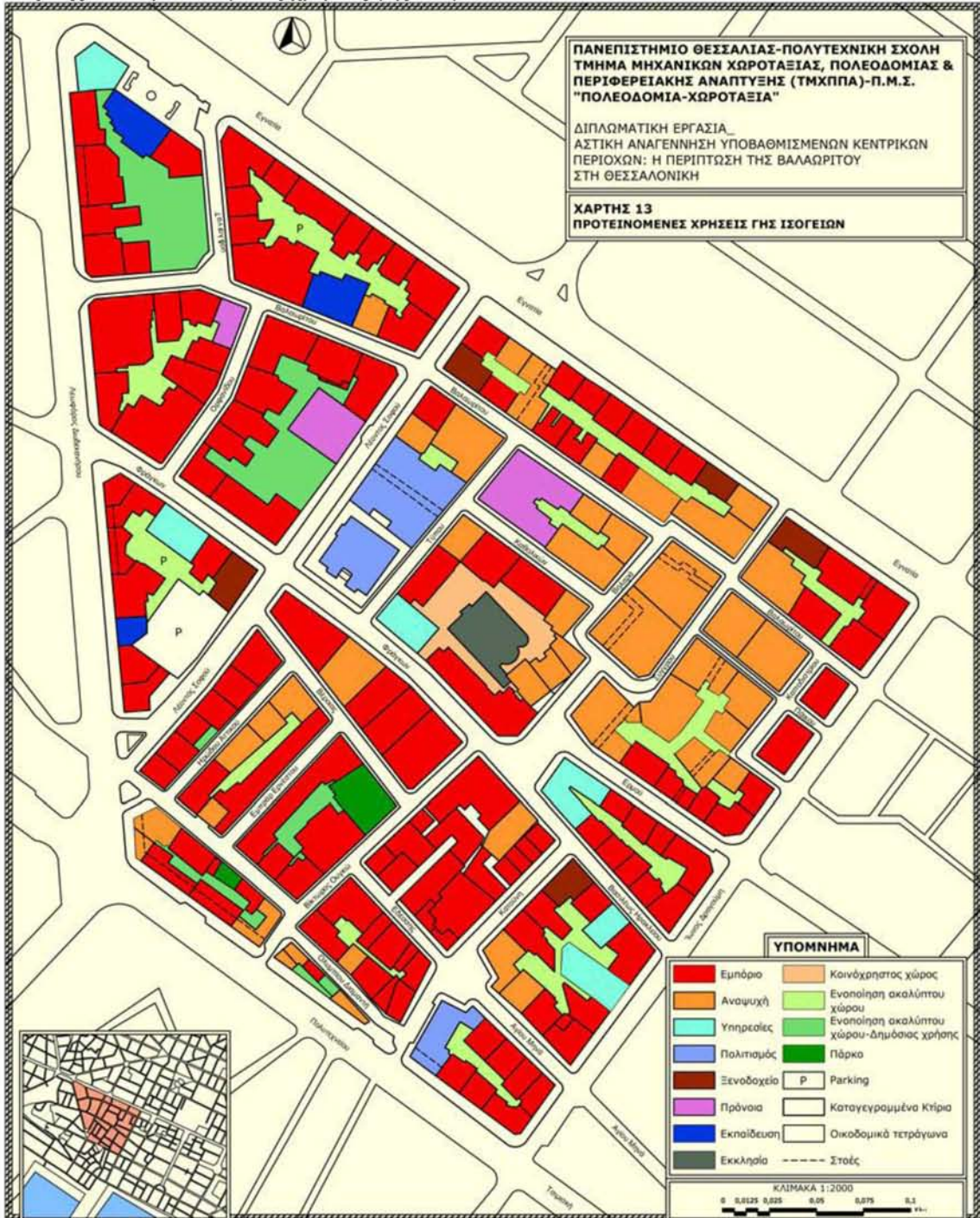
Γραφεία υπάρχουν σε όλο σχεδόν το άνω τμήμα της περιοχής μελέτης, δηλαδή από την οδό Φράγκων και μέχρι την οδό Εγνατία. Στο χάρτη χρήσεων γης των ορόφων (Χάρτης 14), προτείνεται η ενίσχυση της χρήσης των γραφείων και γενικότερα των επαγγελματικών χώρων και στην περιοχή που βρίσκεται κάτω από την οδό Φράγκων. Αυτό γίνεται στα πλαίσια αναβάθμισης της περιοχής, καθώς υπάρχουν πολλά κτίρια σε κακή κατάσταση, διατηρητέα και βιοτεχνικά, τα οποία μπορούν να αποκατασταθούν ή να συντηρηθούν ώστε να στεγάσουν επαγγελματικούς χώρους για νέους επαγγελματίες.

Οι ελεύθεροι χώροι και οι χώροι πρασίνου αποτελούν πολύ βασικό στοιχείο των στόχων και των κατευθύνσεων για την περιοχή μελέτης. Εφόσον προτείνεται να εγκατασταθούν νέοι κάτοικοι στην περιοχή είναι απαραίτητο να προβλεφθούν και οι ανάγκες που υπάρχουν για τη διαμόρφωση μιας ανθρώπινης γειτονιάς, ώστε να λειτουργήσουν ελκυστικά.

Η περιοχή της Βαλαωρίτου είναι ένα από τα πιο πυκνοδομημένα τμήματα της πόλης, όπου οι ελεύθεροι χώροι είναι σχεδόν ανύπαρκτοι. Σύμφωνα με τους στόχους για μία περιοχή ανθρώπινη, οι ελεύθεροι, οι κοινόχρηστοι και οι πράσινοι χώροι είναι απαραίτητοι. Οι χώροι αυτοί μπορούν να προκύψουν με την υπογειοποίηση των υπάρχοντων χώρων στάθμευσης, όπου αυτό είναι δυνατό, την ενοποίηση και διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων των οικοδομών, και την πεζοδρόμηση μεγάλου μέρους του οδικού δικτύου (Χάρτης 12).

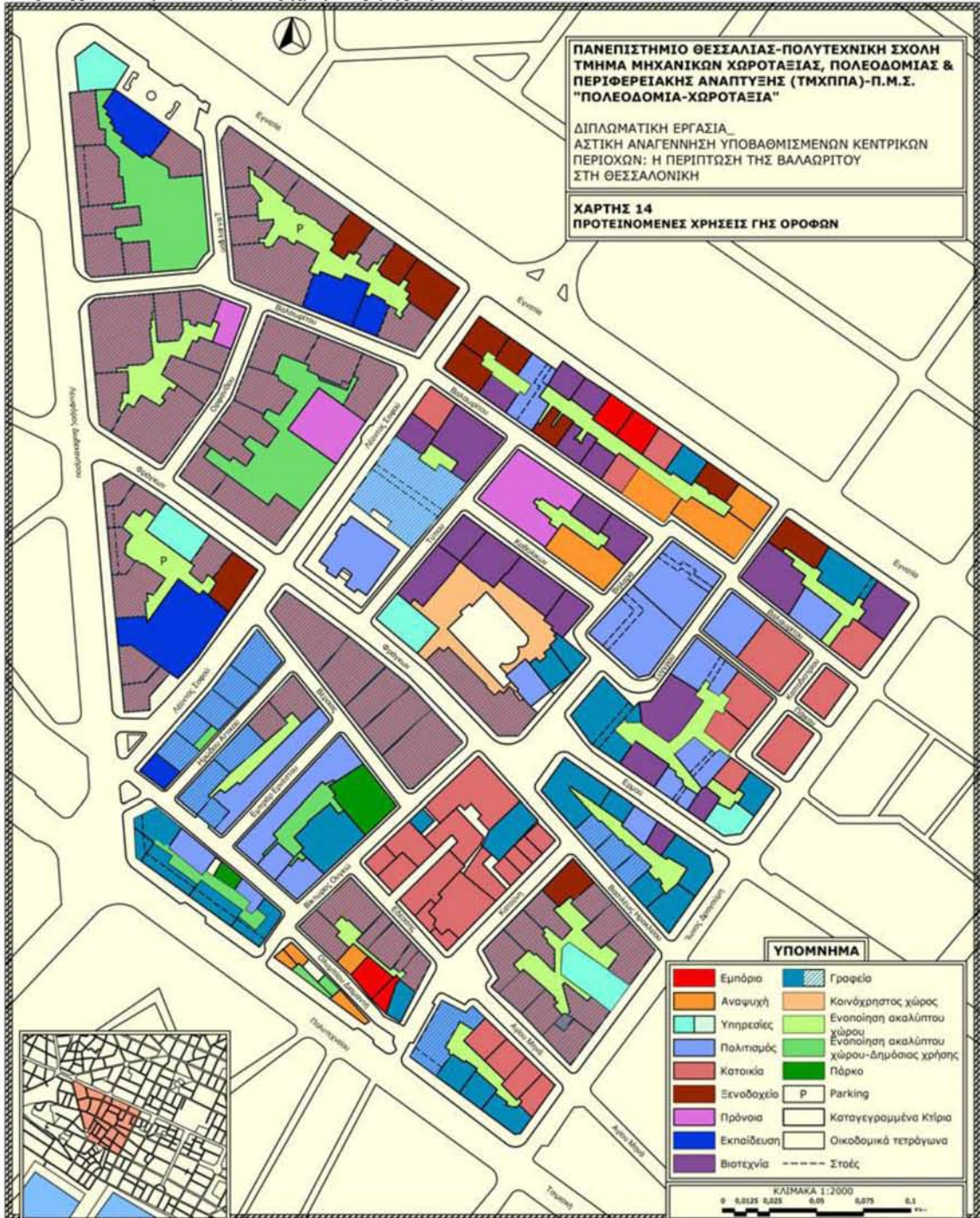
Παράλληλα με τους ισόγειους χώρους πρασίνου, προβλέπεται η διαμόρφωση πράσινων δωμάτων, στο πλαίσιο μίας τάσης που συναντάται ευρύτατα πλέον στο εξωτερικό, με στόχο την ενίσχυση της πυκνότητας του πρασίνου. Για την εφαρμογή μιας τέτοιας πρότασης θα πρέπει να δοθούν κίνητρα, όπως επιδοτήσεις ή φορολογικές διευκολύνσεις, σε επενδυτές ή στους κατοίκους ή ιδιοκτήτες των κτιρίων. Εναλλακτικά, μπορεί να εφαρμοστεί με πρωτοβουλία των κατοίκων μίας πολυκατοικίας.

Χάρτης 13: Προτεινόμενες χρήσεις γης ισογείων



Πηγή: Ιδία έρευνα και επεξεργασία

Χάρτης 14: Προτεινόμενες χρήσεις γης ορόφων



Πηγή: Ιδία έρευνα και επεξεργασία

8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Τα προβλήματα υποβάθμισης αστικών περιοχών, όπως και οι απαιτούμενοι τύποι αναπλάσεων, διαφέρουν σημαντικά από χώρα σε χώρα και εξαρτώνται από τα ιδιαίτερα κοινωνικά και οικιστικά χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής. Επομένως, τα προγράμματα ανάπλασης θα πρέπει να θέτουν και κοινωνικούς κυρίως στόχους, όπως κοινωνική στήριξη των αποκλεισμένων κοινωνικών ομάδων, ενίσχυση της απασχόλησης, εξασφάλιση τεχνικής και κοινωνικής υποδομής κ.ά. (Καραβία, 2006).

Το ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης διέρχεται μια πρωτόγνωρη οικονομική και κοινωνική κρίση που συνοδεύεται από μετακινήσεις πληθυσμού, από σημαντικές χωρικές επιπτώσεις που έχουν να κάνουν με την σε μεγάλο βαθμό απαξίωση του κτιριακού αποθέματος, με τις σημειακές παρεμβάσεις ελλείψει νέου πολεοδομικού επανασχεδιασμού, με τις συνεπακόλουθες νόμιμες και μη αλλαγές χρήσεων. Συνολικά, το τοπίο της πόλης και ιδιαίτερα του κέντρου αλλάζει προς μια κατεύθυνση που αποτελεί έρμαιο είτε «ιδιωτικών» πολεοδομικών ρυθμίσεων είτε *de facto* διαμορφούμενων από την ιδιόρρυθμη καθημερινή αναγκαιότητα καταστάσεων (Μακρή και Σκάγιανης, 2012).

Η υλοποίηση ενός στρατηγικού σχεδίου για την αναγέννηση του ιστορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης αποτελεί πλέον επείγουσα ανάγκη, προκειμένου η εικόνα και η λειτουργικότητα της πόλης να βελτιωθούν, προς όφελος των κατοίκων της αλλά και της τοπικής οικονομίας. Οι στρατηγικές για τον αστικό σχεδιασμό οφείλουν να εστιάζουν στην παροχή υψηλής ποιότητας δομημένων και δημόσιων ανοιχτών χώρων και στην ενίσχυση του φυσικού περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς. Επιπλέον, οφείλουν να δίνουν έμφαση στη βελτίωση αφενός της ποιότητας ζωής των κατοίκων και των παρεχόμενων εξυπηρετήσεων, και αφετέρου στη βελτίωση της εικόνας όχι μόνο της περιοχής που γίνεται η παρέμβαση, αλλά και ολόκληρης της πόλης.

Η πρόταση για την αστική αναγέννηση της περιοχής Βαλαωρίτου, έχει πολύπλευρους στόχους και κατευθύνσεις που αφορούν τόσο στην αξιοποίηση του ίδιου του χώρου, στην επαναξιολόγηση των κελυφών και των χρήσεών τους, αλλά και στην προσφορά υψηλής αισθητικής στάθμης περιβάλλοντος στους χρήστες. Επιπλέον, υπογραμμίζεται η αναγκαία επέμβαση των πολιτών και η συμμετοχή τους στη διαδικασία αυτή, έτσι ώστε να δοθούν οι σωστές κατευθύνσεις οι οποίες θα συμβάλλουν στην περιβαλλοντική αναβάθμιση και την οικονομική αναζωογόνηση της περιοχής μελέτης και θα βελτιώσουν την προσβασιμότητα όλων των κοινωνικών ομάδων και την ποιότητα ζωής.

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της επιτόπιας έρευνας που πραγματοποιήθηκε (καταγραφή / διερεύνηση υπάρχουσας κατάστασης της περιοχής και συλλογή ερωτηματολογίων), η περιοχή μελέτης παρουσιάζει σήμερα σημάδια σταδιακής υποβάθμισης. Η συνεχώς αναπτυσσόμενη χρήση της αναψυχής σε συνδυασμό με την ύφεση του εμπορίου και της βιοτεχνίας στην περιοχή είχαν ως αποτέλεσμα τη σταδιακή εγκατάλειψη των καταστημάτων και τον κίνδυνο ερήμωσής της. Παράλληλα, η κακή κατάσταση του αστικού ιστού και των περισσότερων κτιρίων (σημαντικός αριθμός των οποίων διαθέτει ενδιαφέροντα μορφολογικά και τυπολογικά χαρακτηριστικά) συμπληρώνουν τη φθίνουσα εικόνα της περιοχής. Η πορεία αυτή θα οδηγήσει σε περαιτέρω υποβάθμιση του δημόσιου χώρου και αποκλεισμό της βιώσιμης κινητικότητας, σε λειτουργική εξειδίκευση της περιοχής σε υπηρεσίες αναψυχής με αποτέλεσμα την ερήμωση κατά τις πρωινές ώρες και επιπλέον, στην αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής και εμπορευματοποίηση του χώρου.

Για την αποτροπή των παραπάνω εξελίξεων, υιοθετήθηκε μια προσέγγιση που έχει ως στόχο την αναγέννηση και αναβάθμιση της περιοχής Βαλαωρίτου διαφυλάσσοντας παράλληλα το χαρακτήρα της μέσω της τόνωσης των πρωινών χρήσεων, της κατοικίας και του πολιτισμού και παράλληλα, της ισόρροπης ανάπτυξής τους με την αναψυχή, περιλαμβάνοντας επιπλέον τον προγραμματισμό για την ταυτότητα της περιοχής, τον έλεγχο των χρήσεων γης, το δημόσιο χώρο και την εξασφάλιση πρασίνου στην περιοχή. Στόχος είναι η ανάμειξη των χρήσεων και η επαναχρησιμοποίηση χώρων που στο παρελθόν αποτελούσαν σημείο αναφοράς για την περιοχή και τους κατοίκους της, ενισχύοντας έτσι την τάση για τη διατήρηση και προστασία των γνήσιων και αυθεντικών χαρακτηριστικών του δομημένου και αδόμητου περιβάλλοντος της πόλης. Η πρόταση οργανώνεται σε τρεις κατευθύνσεις:

Η πρώτη σχετίζεται με την ανάπλαση / αναβάθμιση του δημόσιου και ιδιωτικού αδόμητου χώρου και με την αποκατάσταση συνδέσεων μεταξύ γειτονικών σημαντικών χώρων πρασίνου και συνάντησης κατοίκων και επισκεπτών, με προτεραιότητα στους πεζούς.

Η δεύτερη, εστιάζει στη διατήρηση και ενίσχυση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής και στην ταυτόχρονη τόνωση της κατοικίας. Σε αυτά τα πλαίσια, προτείνεται και η παροχή κινήτρων για την ενίσχυση της κατοικίας και των χρήσεων που σχετίζονται με εμπορικές και πολιτιστικές δραστηριότητες.

Η τρίτη κατεύθυνση αφορά στην ανάδειξη και προστασία του κτιριακού αποθέματος, και κυρίως των Διατηρητέων κτισμάτων και των στοών που υπάρχουν στην περιοχή,

καθώς και της ιστορικότητας και της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της περιοχής, με τη χρήση κινήτρων για τους ιδιώτες ιδιοκτήτες Διατηρητέων κτισμάτων.

Εκτός από τους στόχους και τις κατευθύνσεις που προτείνονται, για να αναβαθμιστεί η περιοχή μελέτης και να ανακτήσει μία εικόνα σαν αυτή που είχε παλιότερα είναι απαραίτητη η οργάνωση των χρήσεων γης. Έτσι, οι χρήσεις όπως το εμπόριο, οι υπηρεσίες, η αναψυχή και η κατοικία, σχεδιάζονται με τέτοιο τρόπο ώστε να χωροθετηθούν σε αρμονία μεταξύ τους και να δημιουργήσουν τις καλύτερες προϋποθέσεις για την ανάπτυξη, τον εκσυγχρονισμό και τη διατήρηση της πολιτιστικής και ιστορικής φυσιογνωμίας της περιοχής.

Γενικότερα, εξάγεται το συμπέρασμα ότι η υλοποίηση των στόχων και των κατευθύνσεων που προτείνονται, μπορεί να επιφέρει θετικά αποτελέσματα που θα συμβάλλουν στην πραγματοποίηση των επιδιώξεων για την περιοχή Βαλαωρίτου, να γίνει δηλαδή μια βιώσιμη, ελκυστική και ανθρώπινη περιοχή. Πιο όμορφη και ασφαλής γειτονιά για τους κατοίκους της, πλήρως αποκατεστημένη περιοχή για το κέντρο της Θεσσαλονίκης και μια ενδυναμωμένη τοπική αγορά για τους ανθρώπους που εργάζονται εκεί αλλά και για τους επισκέπτες της. Αυτό που προέχει είναι η αποκατάσταση ενός υγιούς αστικού και κοινωνικού χώρου μέσα από το πρίσμα της περιβαλλοντικής, οικονομικής και κοινωνικής αειφορίας.

Επιβεβαιώνεται λοιπόν η αναγκαιότητα για ολοκληρωμένο στρατηγικό σχεδιασμό του αστικού χώρου στην περίπτωση της αυθόρμητης ανάπτυξης και διαμόρφωσης της περιοχής Βαλαωρίτου, έτσι ώστε να οδηγήσει στην αστική αναγέννηση διατηρώντας παράλληλα την ιδιαίτερη φυσιογνωμία της. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις αποτελούν ταυτόχρονα παρεμβάσεις τόσο για την ίδια την περιοχή μελέτης όσο και για την ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης, καθώς κρίνεται αναγκαίο να διασφαλιστεί η επίτευξη πόλεων και γειτονιών με περισσότερη συνοχή και σύνδεση μεταξύ τους, δίνοντας έμφαση στην ανάδειξη της ταυτότητας των πόλεων και στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητάς τους, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η μελλοντική βιώσιμη ανάπτυξή τους.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αραβαντινός, Ι. Α. (2007): *Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα: Συμμετρία
- Balibrea, M. (2001): “Urbanism, culture and the post-industrial city: challenging the ‘Barcelona model’”, *Journal of Spanish Cultural Studies*, 2(2):187-210
- Beriatos, E. and Gospodini, A. (2004): “Glocalising Urban Landscapes: Athens and the 2004 Olympics”, *Cities*, 21(3):187–202
- Bourdieu, P. (2006): *Η διάκριση: κοινωνική κριτική της καλαισθητικής κρίσης*, Αθήνα: εκδόσεις Πατάκη
- Burgess, S., Wilson, D., Lupton, R. (2005): “Parallel Lives? Ethnic Segregation in Schools and Neighbourhoods”, *Urban Studies*, 42(7):1027-1056
- Γοσποδίνη, Α., Μπεριάτος Η. (επιμ.) (2006): «*Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη*», Αθήνα: Κριτική
- Γοσποδίνη, Α. (2007): «Χωρικές πολιτικές για το σχεδιασμό, την ανταγωνιστικότητα και τη βιώσιμη ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων», *Αειχώρος*, 6 (1):100-145
- Γοσποδίνη, Α. (2008): «Μεταβιομηχανικές Οικονομίες και Χωρικοί Μετασχηματισμοί των Πόλεων: Αναλύοντας τη Μετά – Ολυμπιακή Αθήνα», στο Α. Γοσποδίνη(επ) *Διάλογοι για το σχεδιασμό του χώρου και την ανάπτυξη*, Αθήνα : Κριτική
- Cadell, C. et al (2008): *‘Regeneration in European cities-Making connections’*, UK: Joseph Rowntree Foundation
- Colomb, C. and URBED (2006): *‘Regeneration in European cities-Making connections-Case study of Roubaix, Lille’*, UK: Joseph Rowntree Foundation

- Couch, C., Fraser, C. και Percy, S. (2003): *'Urban Regeneration in Europe'*, Real Estate issues, Oxford: Blackwell Publishing
- Δέφνερ Α. (1999), «Πολιτιστικός τουρισμός και δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου; Η επίδραση στις λειτουργίες των πόλεων», στο Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ., (επ) *'Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων – Διεπιστημονικές Προσεγγίσεις Αστική Ανάλυση και Πολιτικής'*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg
- Deffner, A. (1999/2004): "The effects of Cultural Tourism and Leisure Activities on Greek Cities". In Economou D., Petrakos G., *The Development of Greek Cities*, University of Thessaly Publ., Volos (in Greek)
- European Union (2006): *'Cohesion Policy and the Cities: the urban contribution to growth and jobs in the regions'*, διαθέσιμο και στο URL<http://ec.europa.eu/regional_policy/consultation/urban/com_2006_0385_en.pdf>, [πρόσβαση, Νοέμβριος 2013]
- European Union (2007): *'State of European Cities Report. Adding Value to the European Urban Audit'*, διαθέσιμο και στο URL <http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/urban/stateofcities_2007.pdf>, [πρόσβαση, Νοέμβριος 2013]
- Evans, G. (2005): "Measure for Measure: Evaluating the Evidence of Culture's Contribution to Regeneration", *Urban Studies*, 42(5-6):959-983
- Ezcurra, R., Gil, C., Pascual, P., Rapu'ñ, M. (2005): "Inequality, Polarisation and Regional Mobility in the European Union", *Urban Studies*, 42(7):1057-1076
- Ζήβας, Α. Δ. (2006): *«Πλάκα 1973-2003: Το χρονικό της επέμβασης για την προστασία της παλαιάς πόλεως των Αθηνών»*, Αθήνα: Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς
- Faludi, A. (1973): *A Reader in Planning Theory*, Oxford: Pergamon Press
- Florida, R. (2005): *Cities and the creative class*, New York: Routledge

- Garcia, B. (2005): “Deconstructing the City of Culture: The Long-term Cultural Legacies of Glasgow 1990”, *Urban Studies*, 42(5-6):841-868
- Gospodini, A. (2006): “Portraying, classifying and understanding the emerging landscapes in the post-industrial city”, *Cities*, 23(5):311-330
- Gospodini, A. (2007): ‘The Landscape of Cultural and Leisure Economies in Greek Cities’, *Αειχώρος*, 6 (1):10-29
- Gospodini, A. (2009): “Post-industrial Trajectories of Mediterranean European Cities: The Case of Post-Olympics Athens”, *Urban Studies*, 46(5-6):1157-1186
- Gratton, C., Shibli, S., Coleman, R. (2005): “Sport and Economic Regeneration in Cities”, *Urban Studies*, 42(5-6):985-999
- Hall, P. (2001/2003): ‘The City of theory’ στο LeGates R. και Stout F. (επ), *The City Reader*, New York: Routledge
- Hubbard, P. (1995): “Urban Design and local economic development”, *Cities*, 12(4):243-251
- Hubbard, P. (1996): “Urban Design and City Regeneration: Social Representations of Entrepreneurial Landscapes”, *Urban Studies*, 33(8):1441-1461
- Hutton, T. (2004): “Post-industrialism, Post-modernism and the Reproduction of Vancouver’s Central Area: Retheorising the 21st-century City”, *Urban Studies*, 41(10):1953-1982
- Jacobs, J. (1961): *The death and life of great American cities*, New York: Random House
- Julier, G. (2005): “Urban Designscapes and the Production of Aesthetic Consent”, *Urban Studies*, 42(5-6):869-887

- Καραβία, Ε. (2006): «*Αστικές αναπλάσεις υποβαθμισμένων περιοχών*», Μεταπτυχιακή εργασία, Αθήνα: Ε.Μ.Π.
- Καραδήμου-Γερολύμπου, Α. (1995): *Η Ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης μετά την πυρκαγιά του 1917 (Β' Έκδοση)*, Θεσσαλονίκη: University Studio Press
- Καραδήμου-Γερολύμπου, Α. (2000): «Παραδοσιακές αγορές. Συνολική διατήρηση και σύγχρονη αρχιτεκτονική δημιουργία», *ΚΤΙΠΙΟ*, Τευχ. 127, Ιούλιος-Αύγουστος
- Καραδήμου-Γερολύμπου, Α. (2002): *Το χρονικό της μεγάλης πυρκαγιάς*, Θεσσαλονίκη: University Studio Press
- Καραδήμου-Γερολύμπου, Α. (2008): «Ο αστικός χώρος της Θεσσαλονίκης: Μικρές διάρκειες και γρήγοροι μετασχηματισμοί, με φόντο τη βαλκανική ενδοχώρα». Στο Καυκαλάς, Γ., Λαμπριανίδης, Λ., Παπαμίχος, Ν.(επιμ.), *Η Θεσσαλονίκη στο μεταίχμιο - Η πόλη ως διαδικασία αλλαγών*, Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική, σελ. 95-150
- Κούτσαρη, Μ. (2011) : «*Η ΒΑΛΛΩΡΠΙΤΟΥ ΑΛΛΙΩΣ: Διερευνώντας τις προοπτικές βιώσιμης ανάπτυξης της περιοχής*», Μεταπτυχιακή εργασία, Αθήνα: Ε.Μ.Π.
- Karachalis N., Deffner A. (2011): “Cultural Industries, Creative Clusters and City Branding: The Case of Athens”, paper at the European Urban Research Conference “The City without Limits”, 23-25 June, Copenhagen
- Knox P. και Pinch S. (1982/2009): «*Η Κοινωνική Γεωγραφία των Πόλεων*», Μαλούτας, Θ. [επ], Αθήνα: Σαββάλας
- Μακρή, Μ. και Σκάγιαννης, Π. (2012) : «Αποβιομηχάνιση και μετασχηματισμός του χώρου: Η περίπτωση της οδού Πειραιώς», Πρακτικά του 3ου Πανελληνίου Συνεδρίου Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος 27-30 Σεπτεμβρίου 2012: σ. 2-19

- Μαλούτας Θ. και Αλεξανδρή Γ. (2009): «Αστικές Αναπλάσεις και Μεταβολές των Κοινωνικών Δομών στο κέντρο της Αθήνας στη στροφή του αιώνα», στο Συλλογικός Τόμος '25 Κείμενα για το Σχεδιασμό και την Ανάπτυξη του Χώρου', Βόλος; Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας
- Μητούλα, Ρ. (2001): “Ανασυγκρότηση του Αστικού Χώρου και Παγκοσμιοποίηση”, *ΥΑΗ & ΚΤΙΠΙΟ*, 53:26-31
- Μοσχίδου, Α. (2011): «Η αστική ανάπλαση στον ευρωπαϊκό και ελληνικό χώρο – παράδειγμα του ιστορικού κέντρου της Αθήνας», Διπλωματική εργασία, Αθήνα: Ε.Μ.Π.
- Μπετούρα, Δ. (1994): «Ανάπλαση του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας - Πλάκα», Διάλεξη, ΠΘ, Σχολή Επιστημών Παραγωγής, Βόλος: ΤΜΧΠΠΑ
- Maiques, J. V. B. (2003): “Science, politics and image in Valencia: a review of urban discourse in the Spanish City”, *Cities*, 20(6):413–419
- Marshall, T. (2000): “Urban Planning and Governance: Is there a Barcelona Model?”, *International Planning Studies*, 5(3):299–319
- Massey, D. (1994): ‘Space, Place and Gender’, Minneapolis, University of Minnesota
- Miles, M. (2005): “Interruptions: Testing the Rhetoric of Culturally Led Urban Development”, *Urban Studies*, 42(5-6):889-911
- Miles, S. (2005): “‘Our Tyne’: Iconic Regeneration and the Revitalisation of Identity in NewcastleGateshead”, *Urban Studies*, 42(5-6):913-926
- Miles, S., Paddison, R. (2005): “Introduction: The Rise and Rise of Culture-led Urban Regeneration”, *Urban Studies*, 42(5-6):833-839
- Nehama, J. (1978): "*L'histoire des Israélites de Salonique*", Thessaloniki: University Studio Press

- Οικονόμου, Δ., κ.ά. (2001): «Ο Διεθνής Ρόλος της Αθήνας», Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων έργων, Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, ΠΘ-Εργαστήριο Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας
- Οικονόμου, Δ. (2004): «*Αστική αναγέννηση και πολεοδομικές αναπλάσεις*», Σύλλογος Πολιτικών Μηχανικών Ν. Μαγνησίας
- Οικονόμου, Δ. (2010): «Εισαγωγή στην ελληνική και διεθνή εμπειρία από την εφαρμογή προγραμμάτων αστικής αναγέννησης: προτάσεις για το μέλλον», στο *Πρόγραμμα Αστικής Αναγέννησης και Βιώσιμη Ανάπτυξη: Ελληνικές και Βρετανικές εμπειρίες*, Θεσσαλονίκη: ΤΕΕ/ΤΚΜ/ΣΕΜΠΧΑ
- Πατελίδα, Μ. (2012) : «*Από την ανάπλαση στη βιώσιμη αστική αναγέννηση: Εμπειρία-στόχοι-προοπτικές στον Ελληνικό χώρο*», Διπλωματική εργασία, Βόλος: ΤΜΧΠΠΑ
- Πετράκος, Γ. (2008): «*Τι πόλεις θέλουμε*», *Σειρά ερευνητικών εργασιών*, 14(13)
- Prytherch, D. (2003): “Urban Planning and a Europe transformed: The landscape politics of scale in Valencia”, *Cities*, 20(6):421–428
- Quinn, B. (2005): “Arts Festivals and the City”, *Urban Studies*, 42(5-6):927-943
- Roberts, P. and Sykes, H. (2000): *Urban Regeneration: A Handbook*, SAGE Publications, London
- Στεφάνου, Ι., Χατζοπούλου-Τζίκα, Α. και Νικολαΐδου, Σ. (1995): «*Αστική Ανάπλαση*», Αθήνα: ΤΕΕ, Τομέας Εκδόσεων
- Σωτηριάδου, Β. (2005): «*Αστική Αναγέννηση: η καινοτομία για το αστικό περιβάλλον*» στο HELECO '05, Αθήνα: ΤΕΕ
- Sharp, J., Pollock, V., Paddison, R. (2005): “Just Art for a Just City: Public Art and Social Inclusion in Urban Regeneration”, *Urban Studies*, 42(5-6):1001-1023

- Shaw, S., Bagwell, S., Karmowska, J. (2004): “Ethnoscapes as Spectacle: Reimagining Multicultural Districts as New Destinations for Leisure and Tourism Consumption”, *Urban Studies*, 41(10):1983-2000
- Τομανάς, Κ. (1997): *Δρόμοι και γειτονιές της Θεσσαλονίκης μέχρι το 1944*, Αθήνα: Νησίδες
- Tarani, P. (2011): “Emergent creative ecosystems: key elements for urban renewal strategies”, Eds. Yigitcanlar, T., Fachinelli, A., *The Fourth Knowledge Cities World Summit - Summit Proceedings*, 26-27 October, Bento Gonçalves, Brazil (in English)
- ΥΠΕΚΑ, Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης (2010): «Θεσσαλονίκη 2012», (επιμ.) Γοσποδίνη, Α., Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Δ. Γ. Δεσποτόπουλος
- ΥΠΕΧΩΔΕ, Διεύθυνση Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας (1996): «Λαδάδικα: Από την εγκατάλειψη στη διάσωση. Το εγχείρημα μιας άλλης πολιτικής της διατήρησης», Θεσσαλονίκη: Σχήμα και Χρώμα
- URBED and van Hoek, M. (2007): *Regeneration in European Cities-Making connections-Case study of Kop Van Zuid, Rotterdam*, UK: Joseph Rowntree Foundation
- Voase, R. (1997): “The role of flagship cultural projects in urban regeneration: a case study and commentary”, *Managing Leisure*, 2:230-241
- Χριστοδούλου, Ν. (2010): «Προγράμματα Αστικής Αναγέννησης και Εξευγενισμός: μονοσήμαντη ή πολυδιάστατη σχέση», Διπλωματική εργασία, Βόλος: ΠΘ, Τ.Μ.Χ.Π.Π.Α
- Yeoh, B. (2005): “The Global Cultural City? Spatial Imagineering and Politics in the (Multi)cultural Marketplaces of South-east Asia”, *Urban Studies*, 42(5-6):945-958

Yerolympos, A. (1996): *Urban Transformations in the Balkans*, Thessaloniki: University Studio Press

Zukin, S., (1995): *The Cultures of Cities*, Blackwell: Cambridge

Zukin, S., (1995/2003): 'Whose culture? Whose city?', στο LeGates R. και Stout F. (επ.), *The City Reader*, New York: Routledge

Θεσμικά κείμενα

N. 1337/1983 [ΦΕΚ 33/A/14.3.1983]: «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»

N. 1561/1985 [ΦΕΚ 148/A/6.9.1985]: «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και άλλες διατάξεις»

N. 1577/1985 [ΦΕΚ 210/A/18-12-1985]: «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός»

N. 2508/1997 [ΦΕΚ 124/A' 13.06.1997]: «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»

N. 2742/1999 [ΦΕΚ 207/A' 07.10.1999]: «Χωροταξικός Σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»

[ΦΕΚ 420/Δ/27.4.1993]: «Απόφαση Έγκρισης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης (Ν. Θεσσαλονίκης)»

[ΦΕΚ 1217/Δ/1994]: «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων ογδόντα επτά (87) κτιρίων στον ιστορικό τόπο «Λαδάδικα» της Θεσσαλονίκης και επιβολή ειδικού κανονισμού προστασίας-περιορισμών και χρήσεων»

[ΦΕΚ 273/2001]: «Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης και κανονισμός λειτουργίας των αγορών «Βατικιώτη», «Βλάλη», «Μπεζεστένι» του ιστορικού εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης»

[ΦΕΚ 1341 Β' 24/04/2012]: «Προδιαγραφές σύνταξης σχεδίων ολοκληρωμένης αστικής παρέμβασης»

Προεδρικό Διάταγμα 23-2-87 [ΦΕΚ 166/Α/6.3.1987]: «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»

Διαδικτυακοί τόποι

<http://www.ypeka.gr/> [πρόσβαση στις 5/12/2013]

<http://www.espa.gr/el/Pages/Default.aspx> [πρόσβαση στις 5/12/2013]

<http://www.urban.gr/> [πρόσβαση στις 5/12/2013]

http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/themes/urban/leipzig_charter.pdf
[πρόσβαση στις 8/1/2014]

<http://gis.thessaloniki.gr/> [πρόσβαση στις 8/1/2014]

<http://www.cityportal.gr/> [πρόσβαση στις 20/12/2013]

<http://re-urban-valaoritou.blogspot.com> [πρόσβαση στις 20/12/2013]

<http://www.ikon.nl/babylon/wonen3kaart.htm> [πρόσβαση στις 19/11/2013]

<http://www.perfecthousing.com/expat-information/rotterdam/area-guide>
[πρόσβαση στις 19/11/2013]

<http://www.nationalgeographic.nl/fotografie/foto/kop-van-zuid-5>

[πρόσβαση στις 19/11/2013]

<https://maps.google.gr/> [πρόσβαση στις 19/11/2013]

<http://www.theophilegrand.w1w.fr/page/65139> [πρόσβαση στις 19/11/2013]

<http://www.panoramio.com/photo/89288628>

[πρόσβαση στις 19/11/2013]

<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1049017>

[πρόσβαση στις 19/11/2013]

<http://tavernoblog.files.wordpress.com/2009/06/ladadika.jpg>

[πρόσβαση στις 19/11/2013]

<http://www.esacademic.com/dic.nsf/eswiki/667059>

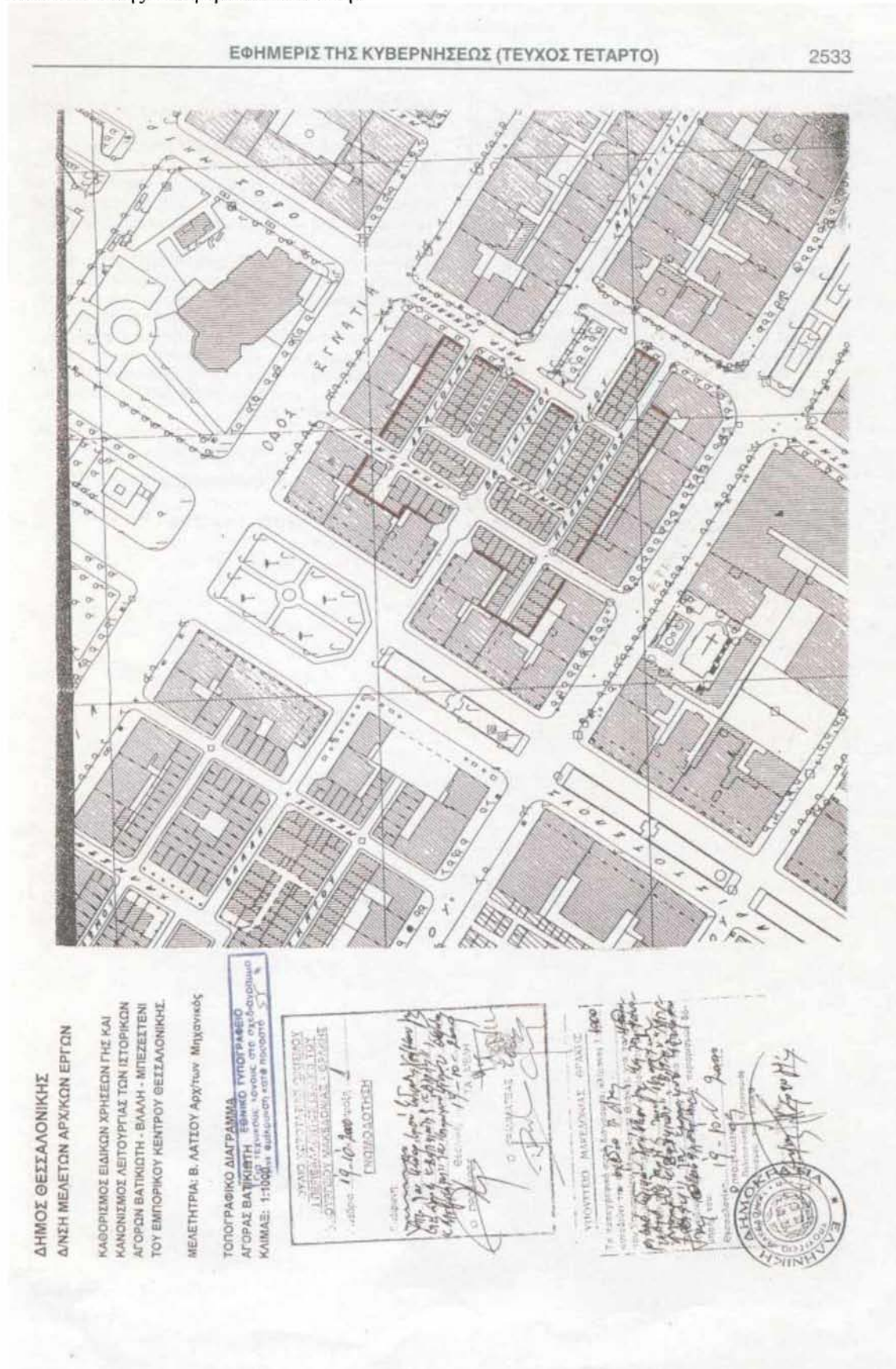
[πρόσβαση στις 19/11/2013]

<http://www.inthessaloniki.com/en/food/ladadika>

[πρόσβαση στις 19/11/2013]

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Χάρτης Π.2: ΦΕΚ 273/2001: «Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης και κανονισμός λειτουργίας των αγορών «Βατικιώτη», «Βλάλη», «Μπεζεστένι» του ιστορικού εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης» - Αγορά «Βατικιώτη»



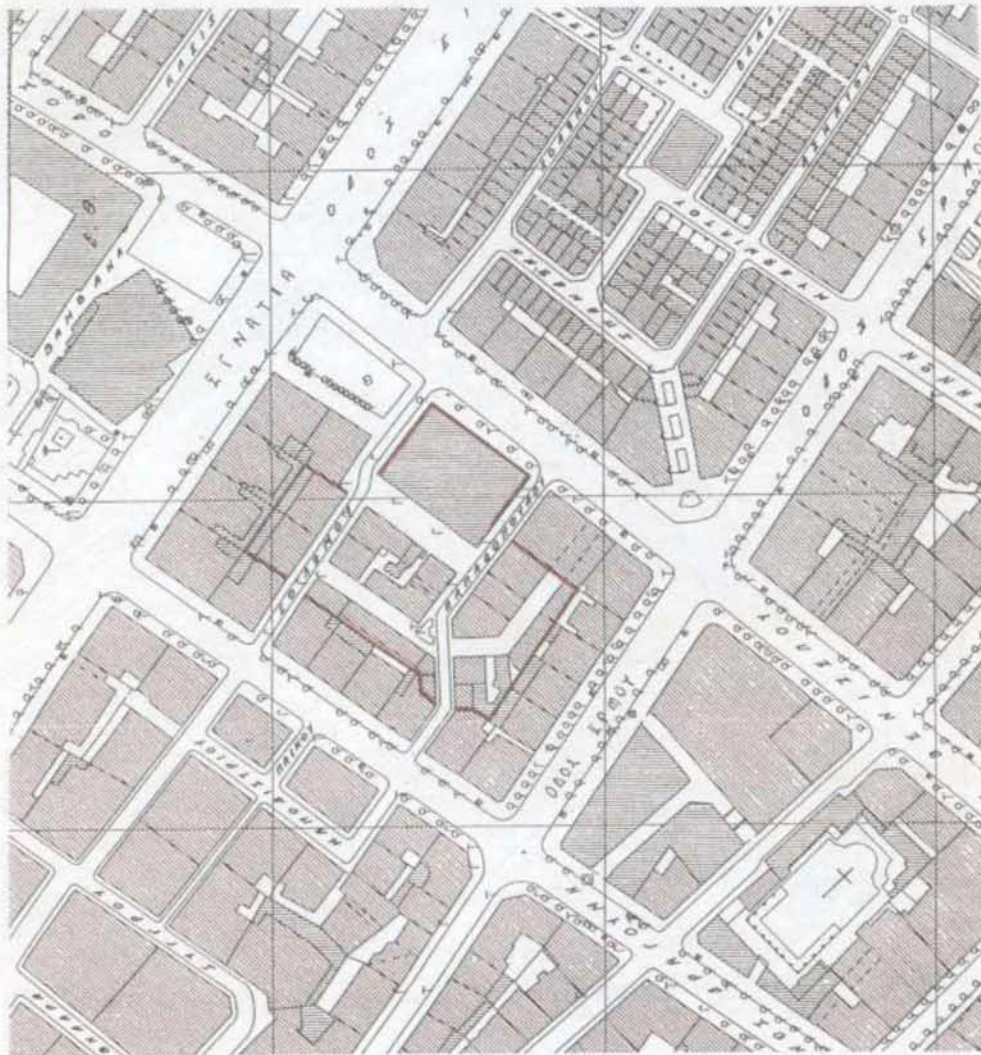
Χάρτης Π.3: ΦΕΚ 273/2001: «Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης και κανονισμός λειτουργίας των αγορών «Βατικιώτη», «Βλάλη», «Μπεζεστένι» του ιστορικού εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης» - Αγορά «Βλάλη»



Χάρτης Π.4: ΦΕΚ 273/2001: «Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης και κανονισμός λειτουργίας των αγορών «Βατικιώτη», «Βλάλη», «Μπεζεστέν» του ιστορικού εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης» - Αγορά «Μπεζεστέν»

2532

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ)



ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΜΕΛΕΤΩΝ ΑΡΧΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΩΝ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΒΑΤΙΚΙΩΤΗ - ΒΛΑΛΗ - ΜΠΕΖΕΣΤΕΝΙ ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.
ΜΕΛΕΤΗΤΡΙΑ: Β. ΛΑΤΙΟΥ Αρχιτεκτων Μηχανικός

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΜΠΕΖΕΣΤΕΝΙ
ΚΑΙΜΑΣ: 1:1000

19-10-2000

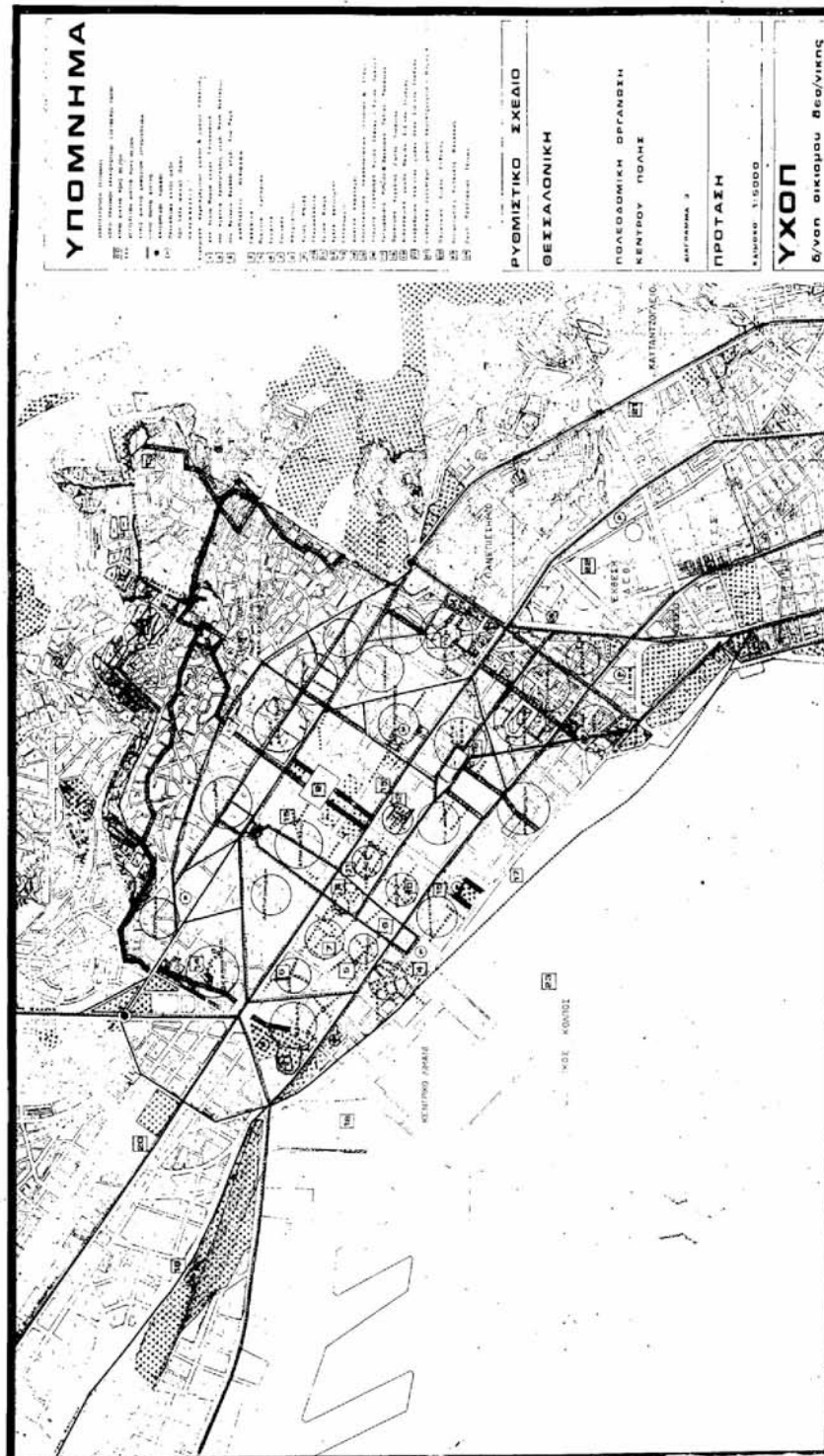
ΜΠΕΖΕΣΤΕΝΙ, ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ, ΕΠΙΡΑΝΗΣ

19-10-2000

Χάρτης Π.5: Ν. 1561/1985 (ΦΕΚ 148/1985): «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και άλλες διατάξεις» - Πολυετομική οργάνωση του κέντρου της πόλης

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟΝ)

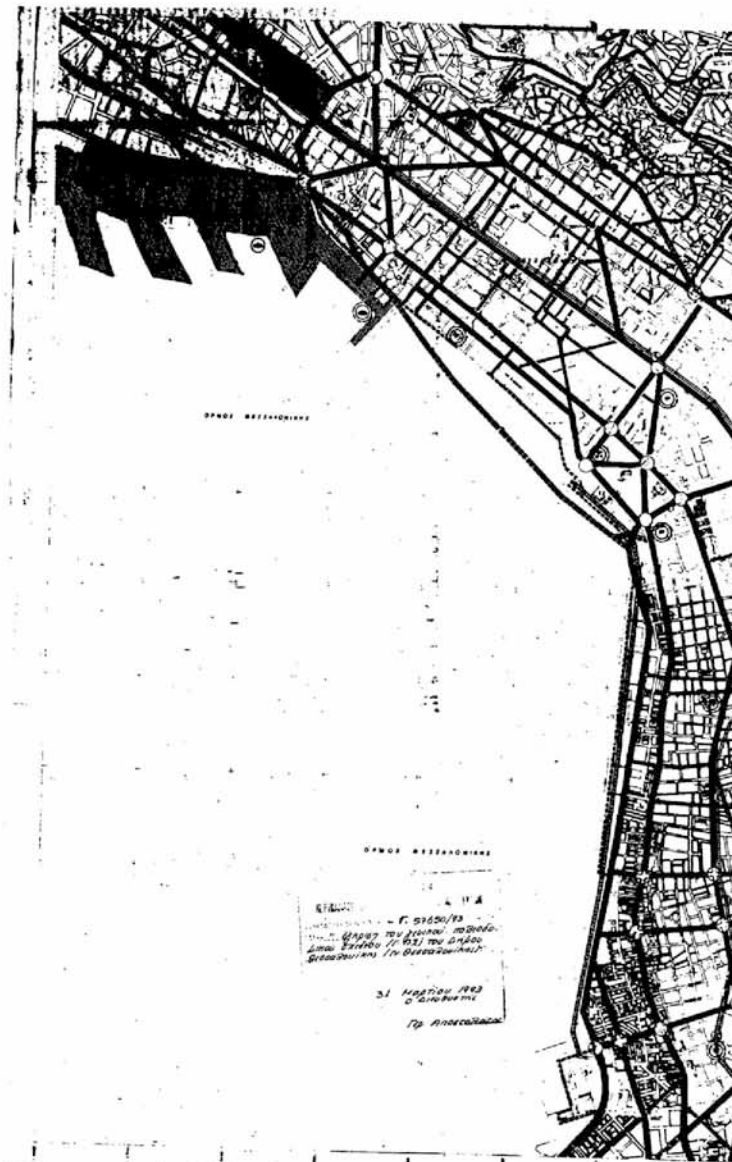
2351



Χάρτης Π.6: ΦΕΚ 420/1993: Απόφαση «Έγκρισης του Γ.Π.Σ. του Δήμου Θεσσαλονίκης (Ν. Θεσσαλονίκης)» - Πολεοδομική οργάνωση

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ)

3663



ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΑ**ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ
(ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ)***Στοιχεία επιχείρησης:*

Επωνυμία:

Όνοματεπώνυμο ιδιοκτήτη/διεύθυνση:

Δραστηριότητα/Χρήση:

Ώρες λειτουργίας:

Ερωτήσεις:

1. Ποιός ήταν ο κύριος λόγος που σας προέτρεψε στην ίδρυση/ μετεγκατάσταση της επιχείρησής σας σε αυτή την περιοχή και όχι σε κάποιο άλλο σημείο της πόλης; (τσεκάρετε όσα επιθυμείτε):

- Κεντρική περιοχή
- Χαμηλά ενοίκια
- Υπάρχει συγκέντρωση καταστημάτων ομοίων αγαθών
- Οικογενειακή επιχείρηση
- Πολιτισμική (ιστορική και αρχιτεκτονική) αξία της περιοχής Βαλαωρίτου
- Άλλο (συμπληρώστε):

2. Τι χρήση είχε ο χώρος πριν την τωρινή; (τσεκάρετε):

- Εγκαταλελειμμένο
- Εμπορική
- Αναψυχή (καφέ, μπαρ, εστιατόριο)
- Βιοτεχνική
- Άλλο (συμπληρώστε):

3. Ποιά είναι η άποψή σας για τη μετατροπή της περιοχής σε περιοχή αναψυχής; (τσεκάρετε):

- Πολύ θετική
- Μάλλον θετική
- Ουδέτερη
- Μάλλον αρνητική
- Πολύ αρνητική
- Δεν γνωρίζω/ δεν απαντώ

4. Πιστεύετε ότι υπάρχουν προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης της περιοχής; (τσεκάρετε):

- Ναι
- Όχι
- Δεν γνωρίζω/ δεν απαντώ

5. Αν ναι, ποιοί παράγοντες πιστεύετε ότι μπορούν να συμβάλλουν με τον καλύτερο τρόπο στην ανάπτυξή της; (τσεκάρετε):

- Η ανάδειξη της ιστορικής ταυτότητας της περιοχής
- Η κεντρική θέση της περιοχής
- Η δυνατότητα φιλοξενίας μεγάλων εκδηλώσεων και η λειτουργία μουσειακών/ εκθεσιακών χώρων
- Η πεζοδρόμηση της περιοχής και η ανάπλαση των πλατειών-υπαίθριων χώρων

6. Πιστεύετε ότι πρωτοβουλίες στα πλαίσια επιχειρησιακών προγραμμάτων για την «Ανταγωνιστικότητα και Επιχειρηματικότητα» (π.χ. JEREMIE και JESSICA) θα συμβάλλουν στην αστική αναγέννηση και την creative ανάπλαση της περιοχής (Internet design, fashion design, κλπ.); (τσεκάρετε):

- Πάρα πολύ
- Πολύ
- Αρκετά
- Λίγο
- Καθόλου

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΒΑΛΛΩΡΙΤΟΥ)***Βασικές ερωτήσεις:***

1. Πότε αποκτήσατε τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία; (τσεκάρετε):
 - Εδώ και 15 χρόνια
 - Εδώ και 25 χρόνια
 - Εδώ και περισσότερο από 35 χρόνια

2. Υπάρχει επιχείρηση που λειτουργεί μέσα στην ιδιοκτησία σας;
 - Ναι
 - Όχι
 - Δεν γνωρίζω/ δεν απαντώ

3. Είστε ευχαριστημένος(η) από τις τιμές ενοικίασης του ακινήτου σας;
 - Ναι
 - Όχι
 - Δεν το νοικιάζω

4. Ποια είναι η άποψή σας για την εξέλιξη της περιοχής σε περιοχή ψυχαγωγίας;
 - Πολύ θετική
 - Μάλλον θετική
 - Ουδέτερη
 - Μάλλον αρνητική
 - Πολύ αρνητική
 - Δεν γνωρίζω/ δεν απαντώ

5. Έχετε αντιμετωπίσει υλικές καταστροφές από την βραδινή κίνηση της περιοχής (βιτρίνες, εξοπλισμός καταστήματος, κλπ.);
 - Ναι
 - Όχι
 - Δεν γνωρίζω/ δεν απαντώ

6. Σκέφτεστε να μετατρέψετε το χώρο σε κέντρο αναψυχής (καφέ, μπάρ, εστιατόριο) ανάλογο με τα υπόλοιπα μαγαζιά της περιοχής;
 - Σίγουρα
 - Μάλλον ναι
 - Μάλλον όχι
 - Σίγουρα όχι
 - Δεν γνωρίζω/ δεν απαντώ

7. Ποια βοήθεια θα θέλατε να έχετε από την πολιτεία όσον αφορά τη συντήρηση του ακινήτου σας; (είτε είναι διατηρητέο είτε όχι)
- Χαμηλότοκα και μακροπρόθεσμα δάνεια επισκευής και αποκατάστασης
 - Φορολογική απαλλαγή σε περίπτωση μεταβίβασης ή κληρονομιάς
 - Χρήση ειδικών Ευρωπαϊκών προγραμμάτων για την ανάπλαση είτε των όψεων είτε ολόκληρου του ακινήτου

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΧΡΗΣΤΩΝ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ (ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ)***Ερωτήσεις:***

1. Φύλο χρήστη:
 - Άντρας
 - Γυναίκα

2. Ηλικία χρήστη:
 - 15-20
 - 20-30
 - 30-40
 - 40-50
 - 50 και άνω

3. Απασχόληση (συμπληρώστε):

4. Μέσο μετακίνησης για τη συγκεκριμένη περιοχή:
 - Ι.Χ.
 - Λεωφορείο
 - Ταξί
 - Μηχανή
 - Ποδήλατο
 - Πεζός

5. Επισκέπτεστε την περιοχή αυτή:
 - Μια φορά το μήνα
 - Δύο φορές το μήνα
 - Μια φορά τη βδομάδα
 - Πάνω από δυο φορές τη βδομάδα
 - Δεν γνωρίζω/ δεν απαντώ

6. Για τη βραδινή σας έξοδο προτιμάτε την περιοχή αυτή επειδή (τσεκάρετε όσα επιθυμείτε):
 - Οι δυνατότητες που προσφέρει η συγκέντρωση σε μια περιοχή πολλών καταστημάτων ψυχαγωγίας
 - Κεντρική θέση της περιοχής
 - Χαμηλές τιμές
 - Εύκολη προσβασιμότητα με τα ΜΜΜ
 - Μου αρέσουν τα μαγαζιά
 - Βρίσκεται κοντά στο χώρο εργασίας
 - Άλλο (συμπληρώστε):

7. Τι άλλου είδους καταστήματα ψυχαγωγίας ή χώροι πολιτισμού πιστεύετε ότι θα συμπλήρωναν και θα βελτίωναν την εικόνα της περιοχής Βαλαωρίτου;
- Μπαρ/εστιατόρια
 - Κινηματογράφος
 - Θέατρο
 - Εκθεσιακοί χώροι τέχνης