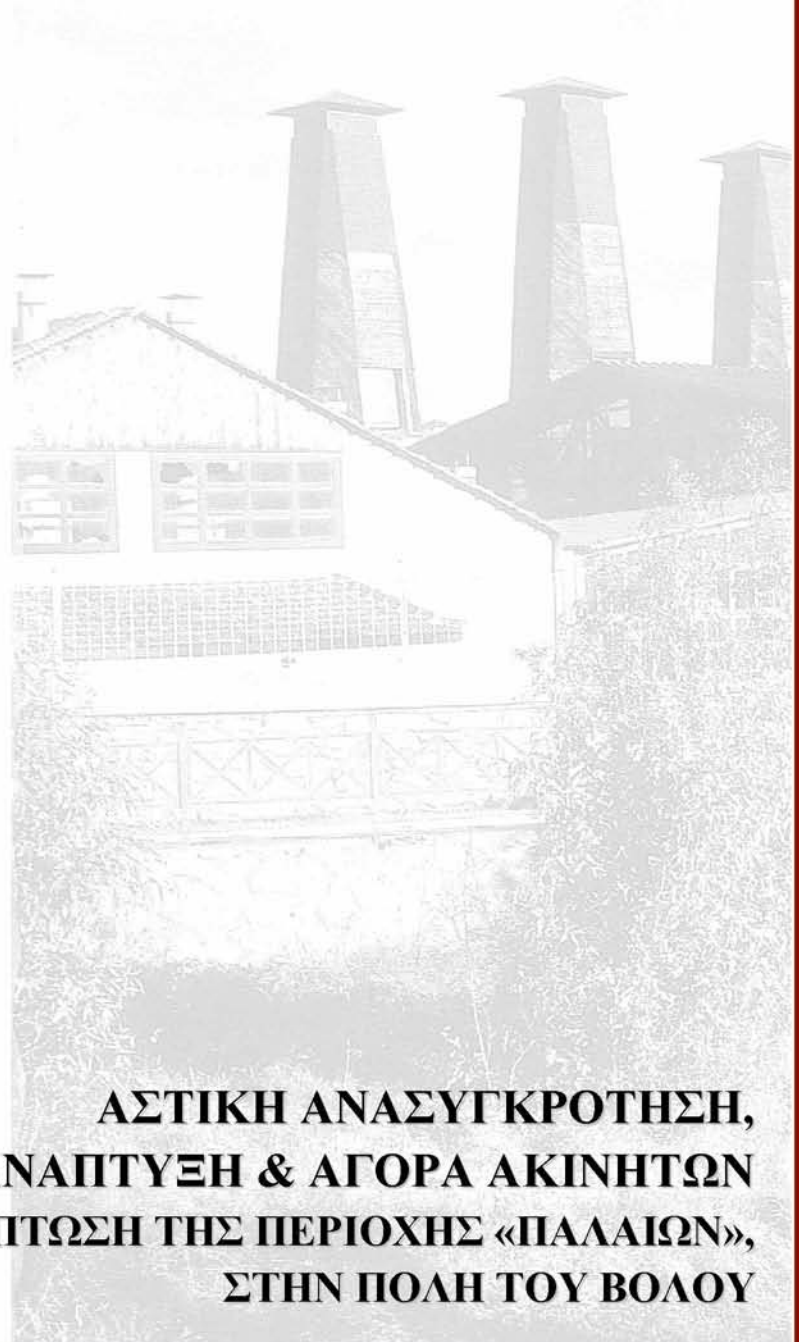




ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ: «ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ & ΑΝΑΠΤΥΞΗ»
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ I: «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ & ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ»
ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ



**ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ,
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ & ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ «ΠΑΛΑΙΩΝ»,
ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΟΥ ΒΟΛΟΥ**

Επιβλέπωντας:

Πασχάλης Αρβανιτίδης, Λέκτορας

Όνομα φοιτητή:

Γεώργιος Παπαγιαννίτσας

ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2009

Εξώφυλλο: Φωτογραφία του χείμαρρου Κραυσίδωνα και τμήματος του Πλινθοκεραμοποιείου Τσαλαπάτα (πηγή: Εν Βόλω, 2009)

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η εργασία συζητά τις διαδικασίες, δράσεις και παράγοντες της ανασυγκρότησης σε συγκεκριμένη περίπτωση προκειμένου να κατανοήσει και να αποτιμήσει τα αποτελέσματα της, στην κοινωνικό – οικονομική δομή και την αγορά ακινήτων της εξεταζόμενης περιοχής. Ως περίπτωση μελέτης επιλέγεται η περιοχή των «Παλαιών» στην πόλη του Βόλου, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής (ιστορικό κέντρο, κεντρική θέση, αρχαιολογικά ευρήματα, κοινωνικό-οικονομικό προφίλ, κ.α.) αλλά και των σημαντικών προσπαθειών αστικής ανασυγκρότησης που έχουν λάβει χώρα κατά την διάρκεια των τελευταίων ετών. Η εργασία καταλήγει στα εξής συμπεράσματα: πρώτον τα έργα και οι δράσεις ανασυγκρότησης, ακόμη και στην περίπτωση που χαρακτηρίζονται από αποσπασματικότητα, επιφέρουν σημαντικές μεταβολές στα δεδομένα των περιοχών που εφαρμόζονται και ως εκ τούτου πρέπει κατ' ελάχιστο να διέπονται από ένα σαφές στρατηγικό όραμα, δεύτερον οι παρεμβάσεις στην περιοχή μελέτης δεν οδήγησαν στην αναμενόμενη θετική μεταβολή της κοινωνικό – οικονομικής της δομής και τρίτον η αγορά ακινήτων διέπεται από στρεβλώσεις που οφείλονται σε ασάφειες του υφιστάμενου πλαισίου.

Λέξεις κλειδιά: αστική ανασυγκρότηση, τοπική ανάπτυξη, αγορά ακινήτων, Παλαιά, Βόλος

ABSTRACT

The current research examines the processes of urban regeneration in a specific case study to understand and assess its outcomes with regard to the socio-economic structure and the local property market. This provides a basis for an overall assessment of the urban regeneration programme took place in the area. The case study concerns the district of “Palia” in the city of Volos, a historic quarter of unique qualities and the locus of various attempts, coming from both the public and the private sector, to revitalize the area. The study reveals that first, urban regeneration projects even when not properly applied result in great changes to the status of an area, second the social – economic structure of the specific district has not been effected as expected and third the property market presents severe disfunctions.

Keywords: urban regeneration, local development, property market, Palia, Volos

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Κατάλογοι πινάκων, γραφημάτων, χαρτών & σχημάτων	7
	Αρκτικόλεξα	11
	Ευχαριστίες	12
<hr/>		
	Εισαγωγή	13
<hr/>		
	1 Αστική ανασυγκρότηση, αναπλάσεις & ανάπτυξη	16
<hr/>		
	1.1 Γενικά	16
	1.2 Εξέλιξη των επιχειρήσεων αστικής ανασυγκρότησης	16
	1.3 Ορισμός, αρχές και διαδικασία της αστικής ανασυγκρότησης	17
	1.4 Η αστική ανασυγκρότηση στην Ελλάδα	22
	1.5 Διαπιστώσεις και προβληματισμοί	25
	1.6 Συμπεράσματα	26
	2 Μεθοδολογία	27
<hr/>		
	2.1 Γενικά	27
	2.2 Επιμέρους άξονες, δεδομένα και ερωτηματολόγιο	27
	2.3 Συμπεράσματα	32
	3 Η συνοικία των «Παλαιών» στην πόλη του Βόλου	33
<hr/>		
	3.1 Γενικά	33
	3.2 Διαχρονική εξέλιξη της περιοχής μελέτης	33
	3.3 Το χρονικό της ανασυγκρότησης	44
	3.4 Τα «έργα» και οι «δράσεις»	55
	3.5 Συμπεράσματα	65
	4 Το προφίλ της περιοχής μελέτης	68
<hr/>		

4.1	Γενικά	68
4.2	Ανάλυση των στοιχείων της απογραφής του 1991	68
4.3	Ανάλυση των στοιχείων της απογραφής του 2001	75
4.4	Σύγκριση των στοιχείων & μεταβολές	81
4.5	Συμπεράσματα	87
5	Διαχρονική ανάλυση της οικοδομικής δραστηριότητας	90
5.1	Γενικά	90
5.2	Ανάλυση των στοιχείων της οικοδομικής δραστηριότητας του ΠΣ Βόλου και της συνοικίας των «Παλαιών»	91
5.3	Πολεοδομικά δεδομένα- Αρχαιολογικός χώρος – Αγορά ακινήτων	100
5.4	Συμπεράσματα	101
6	Ερωτηματολόγιο	103
6.1	Γενικά	103
6.2	Αποτελέσματα και ανάλυση του ερωτηματολογίου	104
6.3	Συμπεράσματα	132
7	Συμπεράσματα - Προτάσεις	136
	Βιβλιογραφία	142
	Παραρτήματα	I
«Α»	Ερωτηματολόγιο για τους κατοίκους και τους επαγγελματίες της περιοχής των «Παλαιών» Βόλου & Ερωτηματολόγιο για τους ειδικούς επιστήμονες – ερευνητές και τους εμπλεκόμενους φορείς για την περιοχή των «Παλαιών» Βόλου	i
«Β»	Η υπ' αριθμ. 343/2004 απόφαση του Δήμου Βόλου με θέμα: «Τροποποίηση όρων δόμησης και χρήσεων γης στη συνοικία Παλαιά του Δήμου Βόλου»	x
«Γ»	Παλιό Λιμεναρχείο	xxiii

«Δ»	Αποσπάσματα νομοθεσία	xxvi
«Ε»	Διαγράμματα οικοδομικής δραστηριότητας της επικράτειας στο διάστημα 1977 - 2008	xxxix
«ΣΤ»	Αγγελίες ακινήτων της περιοχής των «Παλαιών»	xliii

ΚΑΤΑΛΟΓΟΙ ΠΙΝΑΚΩΝ, ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ, ΧΑΡΤΩΝ

ΠΙΝΑΚΕΣ

A/A	ΤΙΤΛΟΣ	ΣΕΛ.
1	Εξέλιξη των όρων που οδήγησαν στην έννοια της αστικής ανασυγκρότησης.	18
2	Εξέλιξη των επεκτάσεων και των όρων δόμησης 1958-1970.	41
3	Το χρονικό της ανασυγκρότησης των «Παλαιών»	50

ΓΡΑΦΗΜΑΤΑ - ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

A/A	ΤΙΤΛΟΣ	ΣΕΛ.
1	Ηλικιακή σύνθεση πληθυσμού το έτος 1991	69
2	Οικογενειακή κατάσταση πληθυσμού το έτος 1991	69
3	Επαγγελματική θέση πληθυσμού το έτος 1991	70
4	Τόπος εργασίας πληθυσμού το έτος 1991	71
5	Καθεστώς ενοίκισης πληθυσμού το έτος 1991	72
6	Επίπεδο εκπαίδευσης πληθυσμού το έτος 1991	73
7	Περίοδος κατασκευής κτιρίων το έτος 1991	74
8	Υπηκοότητα πληθυσμού το έτος 1991	74
9	Ηλικιακή σύνθεση πληθυσμού το έτος 2001	75
10	Οικογενειακή κατάσταση πληθυσμού το έτος 2001	76
11	Επαγγελματική θέση πληθυσμού το έτος 2001	77
12	Τόπος εργασίας πληθυσμού το έτος 2001	78
13	Καθεστώς ενοίκισης πληθυσμού το έτος 2001	78
14	Επίπεδο εκπαίδευσης πληθυσμού το έτος 2001	79
15	Περίοδος κατασκευής κτιρίων το έτος 2001	80
16	Υπηκοότητα πληθυσμού το έτος 2001	80
17	Συγκριτικό ηλικιακής σύνθεση πληθυσμού της συνοικίας των «Παλαιών», ετών 1991 - 2001	81
18	Συγκριτικό οικογενειακής κατάστασης πληθυσμού της συνοικίας των «Παλαιών», ετών 1991 - 2001	82
19	Συγκριτικό επαγγελματικής θέσης πληθυσμού της συνοικίας των «Παλαιών», ετών 1991 - 2001	83
20	Συγκριτικό τόπου εργασίας πληθυσμού της συνοικίας των «Παλαιών», ετών 1991 - 2001	84
21	Συγκριτικό καθεστώτος ενοίκισης πληθυσμού της συνοικίας των «Παλαιών», ετών 1991 - 2001	84
22	Συγκριτικό επιπέδων εκπαίδευσης πληθυσμού της συνοικίας των «Παλαιών», ετών 1991 - 2001	85

ΓΡΑΦΗΜΑΤΑ - ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ		
A/A	ΤΙΤΛΟΣ	ΣΕΛ.
23	Συγκριτικό περιόδου κατασκευής κτιρίων της συνοικίας των «Παλαιών», ετών 1991 - 2001	86
24	Συγκριτικό υπηκοότητας πληθυσμού της συνοικίας των «Παλαιών», ετών 1991 - 2001	86
25	Αριθμός νέων οικοδομών & προσθήκες στο ΠΣ Βόλου	92
26	Αριθμός νέων οικοδομών, προσθηκών & νέων κατοικιών στο ΠΣ Βόλου	92
27	Όγκος νέων οικοδομών, προσθηκών & νέων κατοικιών στο ΠΣ Βόλου	93
28	Επιφάνεια νέων οικοδομών, προσθηκών & νέων κατοικιών στο ΠΣ Βόλου	93
29	Σύγκριση του όγκου νέων κατοικιών και έργων λοιπών χρήσεων, στο ΠΣ Βόλου	94
30	Σύγκριση της επιφάνειας νέων κατοικιών και έργων λοιπών χρήσεων, στο ΠΣ Βόλου	94
31	Αριθμός νέων οικοδομών & προσθήκες στη συνοικία των «Παλαιών»	95
32	Αριθμός νέων οικοδομών, προσθηκών & νέων κατοικιών στη συνοικία των «Παλαιών»	95
33	Όγκος νέων οικοδομών, προσθηκών & νέων κατοικιών στη συνοικία των «Παλαιών»	97
34	Επιφάνεια νέων οικοδομών, προσθηκών & νέων κατοικιών στη συνοικία των «Παλαιών»	97
35	Σύγκριση του όγκου νέων κατοικιών και έργων λοιπών χρήσεων, στη συνοικία των «Παλαιών»	98
36	Σύγκριση της επιφάνειας νέων κατοικιών και έργων λοιπών χρήσεων, στη συνοικία των «Παλαιών»	98
37	Αξιολόγηση της συνοικίας των «Παλαιών», σε σχέση με το ευρύτερο ΠΣ Βόλου	104
38	Αξιολόγηση της συμβολής φορέων στην αναβάθμιση της συνοικίας των «Παλαιών»	
	α Δήμος Βόλου	105
	β Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Μαγνησίας	106
	γ Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας	106
	δ Μεγάλου μεγέθους ιδιωτικές επενδύσεις - επενδυτές	107
	ε Μικρές - μεσαίου μεγέθους ιδιωτικές επιχειρήσεις	108
	στ Αρχαιολογική Υπηρεσία	108
	ζ Τραπεζικοί οργανισμοί	109
	η Οι ίδιοι οι κάτοικοι	109
39	Αξιολόγηση της συμβολής συγκεκριμένων έργων στην αναβάθμιση της συνοικίας των «Παλαιών»	
	α Μεταφορά του Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων (ΚΤΕΛ)	110
	β Διαμόρφωση των αθλητικών εγκαταστάσεων του Μαγνησιακού	111
	γ Κέντρο Τουριστικής Πληροφόρησης και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις επί της Γρηγορίου Λαμπράκη	112

ΓΡΑΦΗΜΑΤΑ - ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

A/A	ΤΙΤΛΟΣ	ΣΕΛ.
δ	Αξιοποίηση - επανάχρηση της Μεταλλοβιομηχανίας Παπαρήγα (Εγκαταστάσεις Πανεπιστήμιου Θεσσαλίας στο Πεδίο του Άρεως)	112
ε	Αναπλάσεις Πλατειών σε όλη την περιοχή	113
στ	Συγκρότημα Πλινθοκεραμοποιείας Τσαλαπάτα	113
ζ	Αξιοποίηση - επανάχρηση του παλαιού Μύλου Λούλη (Συγκρότημα Village Cinemas)	114
η	Αξιοποίηση - επανάχρηση του εργοστασίου Παπαγεωργίου (Συγκρότημα Old City)	114
θ	Μουσείο της Πόλης	115
40	Αξιολόγηση της συμβολής του συνόλου των παρεμβάσεων – έργων σε σχέση με την οικονομική, κοινωνική και περιβαλλοντική διάσταση	
α	Οικονομική ανάπτυξη	116
β	Κοινωνική συνοχή	117
γ	Ποιότητα του περιβάλλοντος	117
41	Αξιολόγηση προβλημάτων της περιοχής των «Παλαιών»	
α	Η λειτουργία του εμπορικού λιμένα & η μόλυνση που συνεπάγεται	118
β	Προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης	119
γ	Προβλήματα ελλειπών καθαριότητας και συντήρησης κοινόχρηστων χώρων και δικτύων	119
δ	Η ύπαρξη ανενεργών κτισμάτων και εγκαταστάσεων	120
ε	Οι περιορισμοί δόμησης	121
στ	Έλλειψη ποιοτικών χώρων πρασίνου & κοινόχρηστων χώρων	121
ζ	Η ύπαρξη καταστημάτων νυχτερινής διασκέδασης	122
η	Η Λεωφόρος Λαμπράκη, που ουσιαστικά αποκόπτει την συνοικία σε δύο μέρη	122
θ	Ο σταθμός των τρένων και η ύπαρξη των γραμμών που ουσιαστικά αποκόπτει λειτουργικά την περιοχή από το κέντρο της πόλης και τις γειτονικές συνοικίες	123
ι	Η έλλειψη ασφάλειας – αστυνόμευσης της περιοχής	124
42	Λόγοι επιλογής της περιοχής των «Παλαιών», ως περιοχής κατοικίας ή άσκησης επιχειρηματικής δραστηριότητας	125
43	Επιλογή μεταξύ της περιοχής των «Παλαιών» ή κάποιας άλλης στο ΠΣ Βόλου	126
44	Υλοποίηση έργου που θα ωφελούσε περισσότερο στην αναβάθμιση της περιοχής	127
45	Αξιολόγηση της πορείας της αγοράς ακινήτων στην περιοχή των «Παλαιών»	
α	Αγορά οικοπέδου	128
β	Αγορά κατοικίας	129
γ	Αγορά επαγγελματικής στέγης	129
δ	Ενοικίαση οικοπέδου	130
ε	Ενοικίαση κατοικίας	130
στ	Ενοικίαση επαγγελματικής στέγης	131
46	Εκτίμηση της μελλοντικής εξέλιξης της περιοχής των «Παλαιών»	132

ΓΡΑΦΗΜΑΤΑ - ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

A/A	ΤΙΤΛΟΣ	ΣΕΛ.
47	Κατανομή της διαφοράς βαθμολόγησης μεταξύ της πρώτης & της τελευταίας ερώτησης	132
48	Σύνολο απαντήσεων της δεύτερης ερώτησης, σχετικά με την αξιολόγηση φορέων & έργων	133
49	Σύνολο απαντήσεων της τρίτης ερώτησης, σχετικά με την συμβολή των έργων στα πεδία της οικονομίας, της κοινωνίας & του περιβάλλοντος	133
50	Σύνολο απαντήσεων της τέταρτης ερώτησης, σχετικά με την αξιολόγηση των προβλημάτων στη συνοικία των «Παλαιών»	134
51	Σύνολο απαντήσεων της ερώτησης σχετικά με την αξιολόγηση της πορείας της αγοράς ακινήτων	134

ΧΑΡΤΕΣ

A/A	ΤΙΤΛΟΣ	ΣΕΛ.
1	Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου	54
2	Έργα και παρεμβάσεις. Χωρική διάσταση	67

ΣΧΗΜΑΤΑ

A/A	ΤΙΤΛΟΣ	ΣΕΛ.
1	Η διαδικασία μετασχηματισμού των αστικών περιοχών. Διαγραμματική προσέγγιση.	14
2	Ενδεικτική διαδικασία αστικής ανασυγκρότησης κατά Roberts & Sykes.	21
3	Χρονοδιάγραμμα της ανασυγκρότησης	51


ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ

ΓΟΚ	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΔΕΜΕΚΑΒ	Δημοτική Επιχείρηση Μελετών Κατασκευών Ανάπτυξης Βόλου
ΔΕΠΟΣ	Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης
ΔΗΚΙ	Δημοτικό Κέντρο Ιστορίας
ΕΣΥΕ	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος
ΖΑΑ	Ζώνες Αστικού Αναρασμού
ΖΕΕ	Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης
ΖΕΚ	Ζώνες Ειδικών Κινήτρων
ΖΕΠ	Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας
ΖΟΕ	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
ΙΤΑ	Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΚΑΣ	Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο
ΚΠΣ	Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης
Ν.	Νόμος
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
ΟΛΒ	Οργανισμός Λιμένος Βόλου
ΟΣΕ	Οργανισμός Σιδηροδρόμων Ελλάδος
ΟΤ	Οικοδομικό Τετράγωνο
Π.Δ.	Προεδρικό Διάταγμα
ΠΣ	Πολεοδομικό Συγκρότημα
ΣΔΙΤ	Συμπράξεις Δημόσιου Ιδιωτικού Τομέα
ΣΟΑΠ	Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
ΣΧΟΠ	Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως

**ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

Η παρούσα εργασία αποτελεί μεν το επιστέγασμα, είναι όμως κυρίως μια ιδιαίτερα ελκυστική και ενδιαφέρουσα εκπαιδευτική πορεία, η οποία ξεκίνησε πριν από έναν ακριβώς χρόνο στο πλαίσιο του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης. Για την στήριξη που προσέφεραν σε αυτήν τη «διαδρομή» θα ήθελα να ευχαριστήσω στο προοίμιο όλους εκείνους που συνέφεραν, ο καθένας με τον δικό του τρόπο.

Καταρχήν, ευχαριστώ το σύνολο των διδασκόντων οι οποίοι στάθηκαν αρωγοί καθ' όλη τη διάρκεια φοίτησης συνεισφέροντας με τις γνώσεις και την εμπειρία τους σε μια διαφορετική προσέγγιση των ζητημάτων του χώρου. Ιδιαίτερα πρέπει να ευχαριστώ τον επιβλέποντα καθηγητή της εργασίας, Λέκτορα του Οικονομικού Τμήματος κ. Πασχάλη Αρβανιτίδη, για την καθοδήγηση αλλά κυρίως για τις ατελείωτες ώρες ενασχόλησης του με το θέμα.

Ένα μεγάλο ευχαριστώ απευθύνω επίσης σε όλους όσους συμμετείχαν στις διαδικασίες συμπλήρωσης του ερωτηματολογίου, καθιστώντας ένα βασικό κομμάτι της έρευνας εφικτό, ενώ ιδιαίτερα σημαντική ήταν η βοήθεια των υπαλλήλων της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Βόλου στην συλλογή πρωτογενούς υλικού.

Σας ευχαριστώ όλους.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι αστικές περιοχές ή πόλεις, έχουν ιδωθεί κατά καιρούς ως σύνθετα και δυναμικά κοινωνικοοικονομικά και ανθρώπινα οικοσυστήματα (Mega and Pedersen, 1997 Roberts and Sykes, 2000), ως περιοχές που χαρακτηρίζονται από συγκεντρώσεις οικονομικών δραστηριοτήτων κι ανθρώπων (Ο' Sullivan, 2007), ως έκφραση της κυριαρχίας του ανθρώπου πάνω στη φύση και την απελευθέρωση του απ' αυτήν (Lavedan, 1936), ως αντανάκλαση των κοινωνικοπολιτικών συνθηκών στο χώρο (Αραβαντινός, 1997/1998). Ανεξαρτήτως όμως του ορισμού και της θεματικής προσέγγισης, οι αστικές περιοχές αποτελούν τον τόπο χωροθέτησης ολοένα και περισσότερων ανθρώπων στη γη¹, καθιστώντας την επιστημονική αυτή περιοχή ιδιαίτερα σημαντική και επίκαιρη.

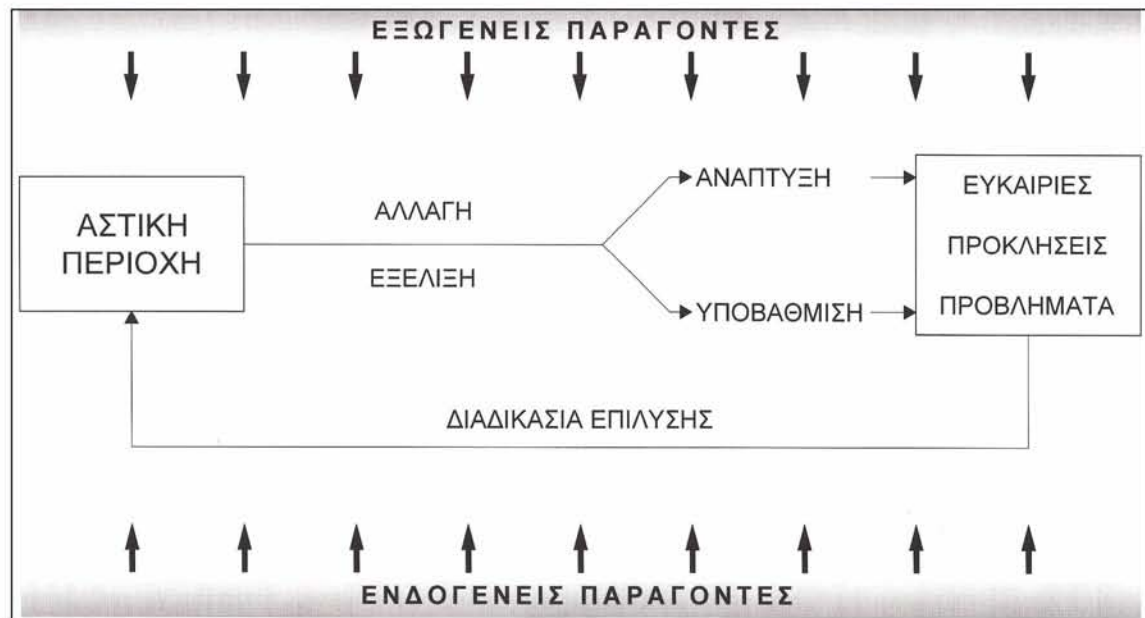
Ειδικότερα, για τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ο υψηλός βαθμός αστικοποίησης αποτελεί κάθε άλλο παρά πρόσφατο φαινόμενο. Με βασικό, αλλά όχι μόνο, αίτιο την βιομηχανική και τεχνολογική επανάσταση, οι Ευρωπαϊκές χώρες βίωσαν ένα ιδιαίτερα σύνθετο σύστημα τεχνικών, οικονομικών και κοινωνικών μεταβολών (Argvanitidis and Petrakos, 2006), με βασικό αποδέκτη τις πόλεις. Συνεπώς, οι πόλεις αλλάζουν, εξελίσσονται, αναπτύσσονται ή παρακμάζουν (Πετράκος, 2008) και ως εκ τούτου βρίσκονται εντός ενός αέναου κύκλου διεργασιών, ο οποίος ουσιαστικά καθορίζει την ιστορική τους διαδρομή (Σχήμα 1). Από την άλλη πλευρά, η πρόσφατη σχετικά αντιμετώπιση τους ως πόλους ανάπτυξης, οδήγησε την Ε.Ε. να στρέψει το ενδιαφέρον της στον αστικό χώρο και πλέον η δημιουργία και η διατήρηση της οικονομικής ευημερίας και της απασχόλησης, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση της κοινωνικής συνοχής μέσω της αναζωογόνησης των υποβαθμισμένων αστικών περιοχών, η αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων και η εξεύρεση νέων τρόπων διακυβέρνησης και ενίσχυσης του τοπικού δυναμικού, αποτελούν την σύγχρονη πρόκληση και την διατυπωμένη πολιτική της (EU, 2006, EU, 2007, Carpenter, 2006). Εντός του παραπάνω πλαισίου, κρίσιμο ρόλο καλείται να διαδραματίσει όπως τουλάχιστον έχει διαχρονικά εξελιχθεί, η έννοια της αστικής ανασυγκρότησης (urban regeneration).

Σκοπός της εργασίας είναι να αναλύσει τις διαδικασίες και δράσεις της αστικής ανασυγκρότησης σε συγκεκριμένη περίπτωση και να αποτιμήσει τα αποτελέσματα της στην κοινωνικό – οικονομική δομή και την αγορά ακινήτων της περιοχής. Ως περίπτωση μελέτης έχει επιλεγεί η περιοχή των «Παλαιών» στην πόλη του Βόλου, κυρίως λόγω της μοναδικής ποιότητας την οποία ελάχιστες ελληνικές πόλεις διατηρούν σε τόσο κεντρικά τμήματα τους (Χαστάογλου, 2009). Πρόσθετοι λόγοι επιλογής της περιοχής α-

¹ Σύμφωνα με τον UNFPA (2007) από το 2008 και μετά, πάνω από το 50% του πληθυσμού της γης κατοικεί σε αστικές περιοχές, ενώ οι μελλοντικές προβολές εκτιμούν την άνοδο του σε 60% έως το 2030.

ποτελούν οι συνεχιζόμενες επί τριάντα περίπου χρόνια προσπάθειες ανάπλασης, οι σημαντικές παρεμβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί εντός ή εκτός συγκροτημένων προσπαθειών ανασυγκρότησης και τέλος η έντονα αναπτυσσόμενη παραφιλογία σχετικά με τις μελλοντικές τάσεις ανάπτυξης.

Η εργασία είναι αποτέλεσμα δευτερογενούς έρευνας σχετικής με τον σκοπό και τους στόχους, αλλά κυρίως αποτελεί μια εκτεταμένη αναζήτηση, μελέτη και ανάλυση εμπειρικών δεδομένων της περιοχής μελέτης και περιλαμβάνει συνολικά επτά κεφάλαια.



Σχήμα 1. Η διαδικασία μετασχηματισμού των αστικών περιοχών. Διαγραμματική προσέγγιση. (Ίδια επεξεργασία)

Στο πρώτο κεφάλαιο αναπτύσσεται το θεωρητικό υπόβαθρο της εργασίας, σε δύο κύρια μέρη. Στο πρώτο γίνεται περιγραφή της έννοιας της αστικής ανασυγκρότησης και της εξέλιξης της, καθώς και παρουσίαση των βασικών της αρχών και της διαδικασίας σε θεωρητικό επίπεδο. Στο δεύτερο μέρος παρουσιάζεται το θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα και διατυπώνονται κάποιοι προβληματισμοί ως προς ορισμένες επιμέρους πτυχές του αλλά κυρίως ως προς την αποτελεσματικότητά του. Στο δεύτερο κεφάλαιο, αναλύεται η ακολουθούμενη μεθοδολογία και αναπτύσσονται οι επιμέρους βασικοί άξονες προσέγγισης του θέματος. Στο τρίτο κεφάλαιο επιχειρείται αρχικά η καταγραφή της διαχρονικής εξέλιξης και των σημαντικότερων στοιχείων που επηρέασαν τον τρόπο διαμόρφωσης της περιοχής των «Παλαιών», από τις αρχές του 19^{ου} αιώνα έως σήμερα. Στη συνέχεια παρουσιάζεται το χρονικό των προσπαθειών ανασυγκρότησης μετά το 1980 και αναλύονται τα επιμέρους έργα και οι δράσεις. Τέλος, αναφέρονται τα πολεοδομικά δεδομένα της περιοχής και αξιολογείται η χωρική διάσταση των έργων και δράσεων. Στο τέταρτο κεφάλαιο εξετάζεται η διαχρονική μεταβολή των κοινωνικό – οικονομικών δεδομένων της περιοχής, με τη χρήση στοιχείων από τις απο-

γραφές της ΕΣΥΕ για τα έτη 1991 και 2001. Στο πέμπτο κεφάλαιο αναλύεται ο ρυθμός εξέλιξης της οικοδομικής δραστηριότητας της περιοχής μελέτης και αναζητούνται οι πιθανές διασυνδέσεις με τα έργα και τις δράσεις αστικής ανασυγκρότησης. Στο έκτο και τελευταίο κεφάλαιο της ανάλυσης, μέσω δημοσκόπησης σε δύο ομάδες πληθυσμού, καταγράφονται απόψεις και στάσεις σχετικά με την επιτυχία των έργων αστικής ανασυγκρότησης στην περιοχή, τόσο κατά την παρούσα χρονική στιγμή όσο και στο εγγύς μέλλον. Τέλος, η εργασία ολοκληρώνεται παραθέτοντας μία σειρά από συμπεράσματα που απορρέουν από τη μελέτη αναφορικά με την περιοχή των «Παλαιών» και την εφαρμογή της αστικής ανασυγκρότησης στην Ελλάδα.

1 ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ, ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ & ΑΝΑΠΤΥΞΗ

1.1 ΓΕΝΙΚΑ

Η δυναμική και η πολυπλοκότητα των αστικών περιοχών όπως ειπώθηκε στην εισαγωγή, αποτελούν την κύρια γενεσιουργό αιτία των αλλαγών που υφίστανται διαχρονικά. Η διαντίδραση των ίδιων τους των στοιχείων και αυτών με το εξωτερικό τους περιβάλλον δημιουργεί συνθήκες όσμωσης, οδηγώντας σταδιακά σε ανάπτυξη ή υποβάθμιση και εν συνεχεία σε προκλήσεις, ευκαιρίες ή προβλήματα. Η αστική ανασυγκρότηση αποτελεί κατ' ουσία μια «έξωθεν» - της κανονικής ροής του συστήματος - προσπάθεια απόκρισης σε ευκαιρίες και προκλήσεις που εμφανίζονται σε δεδομένο τόπο και χρόνο (Roberts and Sykes, 2000).

Από την άλλη πλευρά, στο πέρασμα του χρόνου, για την αντιμετώπιση των αστικών προβλημάτων εισήχθησαν καινοτόμες ιδέες και πολιτικές, που είχαν ως αφετηρία την τεχνολογική πρόοδο, νέες οικονομικές ευκαιρίες, την αλλαγή αντιλήψεων σε θέματα κοινωνικής δικαιοσύνης ή θέματα ευρύτερου ενδιαφέροντος (περιβάλλον, εκπαίδευση, υγεία κ.α.). Η διαρκής αναθεώρηση των παραπάνω, σε συνδυασμό με την δεδομένη ευρύτητα των αστικών ζητημάτων, οδήγησαν σταδιακά στην κυρίαρχη σήμερα άποψη της στρατηγικής προσέγγισης του αστικού χώρου.

Στο κεφάλαιο που ακολουθεί, αρχικά περιγράφεται η εξέλιξη των επιχειρήσεων αστικών ανασυγκρότησης διαχρονικά, επιχειρείται η διατύπωση του ορισμού της και αναλύονται οι βασικές της αρχές. Στη συνέχεια, εξετάζεται το πλαίσιο που διέπει τις επιχειρήσεις αστικής ανασυγκρότησης στην Ελλάδα, αναφέρονται τα βασικά του προβλήματα και το κεφάλαιο κλείνει με την παράθεση συμπερασμάτων.

1.2 ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ

Η έννοια της αστικής ανασυγκρότησης, όπως εξετάζεται στην παρούσα εργασία, υπό το πρίσμα της σύγχρονης πρακτικής είναι σχετικά πρόσφατη. Προφανώς, ανέκαθεν οι αστικές περιοχές αντιμετώπιζαν προβλήματα και προκλήσεις, τα οποία κυρίως κατά το παρελθόν οφείλονταν στις μεγάλες πυκνότητες, την έλλειψη μέτρων για την εξασφάλιση συνθηκών υγιεινής, την ανυπαρξία τεχνικών διευκολύνσεων κ.α., τα οποία όμως αντιμετωπίζονταν συνήθως τομεακά. Η διαφοροποίηση της σύγχρονης πρακτικής, η οποία ξεκινά τη δεκαετία του '50, μετά το τέλος του δευτέρου παγκοσμίου πολέμου², έγκειται στο γεγονός ότι για πρώτη φορά επιχειρείται μία ολοκληρωμένου τύπου θεώ-

² Οι βομβαρδισμένες κατά την διάρκεια του πολέμου ευρωπαϊκές πόλεις, αποτέλεσαν ιδανική ευκαιρία εφαρμογής ριζικών παρεμβάσεων, που ουσιαστικά υλοποιήθηκαν μέσω τεράστιων προγραμμάτων ανοικοδόμησης (Αραβαντινός, 1997/1998)

ρηση της πόλης και ως εκ τούτου απομάκρυνση από τη φιλοσοφία επίλυσης των αστικών προβλημάτων με αποκλειστικό εργαλείο τον φυσικό σχεδιασμό.

Η χρησιμοποιούμενη ορολογία, με αρχική την έννοια της «ανοικοδόμησης» (reconstruction), είναι κυρίως αντίστοιχη των επιδιωκόμενων στόχων και εξελίχθηκε σε «αναζωογόνηση» (revitalization), «ανανέωση» (renewal), «αναμόρφωση» (redevelopment) έως ότου λάβει από την δεκαετία του 1990 έως σήμερα τον όρο «ανασυγκρότηση» (regeneration). Η παραπάνω εξέλιξη σε σχέση με τους στρατηγικούς σκοπούς, τους πρωταγωνιστές, τη χωρική διάσταση, τα οικονομικά – κοινωνικά - περιβαλλοντικά ζητήματα και τις αντιλήψεις περί φυσικού σχεδιασμού, παρουσιάζεται στον Πίνακα 1.

Οι συγκρίσεις και οι αναλύσεις του συνόλου των διαδοχικών εξελικτικών σταδίων ξεφεύγει από το σκοπό της παρούσης και ως εκ τούτου θα αναφερθούν συνοπτικά μόνο ορισμένα βασικά χαρακτηριστικά της τελευταίας φάσης, προκειμένου να τεθεί το απαραίτητο πλαίσιο. Διαπιστώνεται λοιπόν ότι, ως προς την βασική τους στρατηγική οι επιχειρήσεις ανασυγκρότησης τείνουν να είναι περισσότερο αναλυτικές, τόσο ως προς την πολιτική όσο και ως προς την εφαρμοζόμενη τελικά πρακτική, ενώ δίνεται πλέον ιδιαίτερη έμφαση στην ολοκληρωμένη αντιμετώπιση (integrated treatments). Το κράτος σταδιακά αποστασιοποιείται από τον ολοκληρωτικό έλεγχο και τη χρηματοδότηση των προγραμμάτων και οι συμπράξεις δημόσιου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ) αποτελούν την κυρίαρχη τάση. Ως προς τη χωρική διάσταση των επεμβάσεων, αφενός επανέρχεται η αντίληψη της στρατηγικής προσέγγισης αφετέρου αυξάνονται οι περιφερειακές παρεμβάσεις. Σε σχέση με τα επιμέρους επίπεδα, στο οικονομικό επιδιώκεται η εξασφάλιση ισορροπίας μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών κεφαλαίων, στο κοινωνικό δίνεται έμφαση στο ρόλο της τοπικής κοινωνίας και στο περιβαλλοντικό εισάγονται οι αρχές της αειφόρου ανάπτυξης και της βιωσιμότητας. Τέλος, σε ότι αφορά το φυσικό σχεδιασμό παρατηρείται μετριασμός των εκτεταμένων νέων αναπτύξεων και στροφή στην διατήρηση και ανάδειξη της κληρονομιάς.

1.3 ΟΡΙΣΜΟΣ, ΑΡΧΕΣ & ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ

Όπως πιθανά γίνεται αντιληπτό από την εξέλιξη της αστικής ανασυγκρότησης ο προσδιορισμός ενός διακεκριμένου ορισμού δεν είναι εύκολη υπόθεση. Γενικότερα όμως θα μπορούσαμε να δεχτούμε ότι: «Αστική ανασυγκρότηση είναι το αναλυτικό και ολοκληρωμένο όραμα για παρέμβαση, η οποία οδηγεί στην επίλυση των αστικών προβλημάτων και επιδιώκει την μακροχρόνια βελτίωση των οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών συνθηκών της περιοχής όπου εφαρμόζεται» (Roberts & Sykes, 2000, σελ. 17). Ο παραπάνω ορισμός με λιγότερες ή περισσότερες διαφοροποιήσεις ισχύει

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Εξέλιξη των όρων που οδήγησαν στην έννοια της αστικής ανασυγκρότησης.					
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	1950 - 60	1960 - 70	1970 – 80	1980 – 90	1990 - ...
ΟΡΟΣ	ανοικοδόμηση (reconstruction)	αναζωογόνηση (revitalization)	ανανέωση (renewal)	αναμόρφωση (redevelopment)	ανασυγκρότηση (regeneration)
Βασική στρατηγική & προσανατολισμός	Ανοικοδόμηση και επέκταση παλαιότερων αστικών περιοχών, συχνά βασισμένη σε στρατηγικό σχέδιο. Ανάπτυξη προαστίων	Συνέχιση των εργασιών της προηγούμενης περιόδου. Προαστιακή και περιφερειακή ανάπτυξη. Πρώτες απόπειρες αποκαταστάσεων (rehabilitation)	Εστίαση σε επί τόπου ανανεώσεις και σε ζητήματα επιπέδου γειτονιάς. Εξακολουθεί η διάχυση της ανάπτυξης στην περιφέρεια	Πληθώρα προγραμμάτων ανάπτυξης και αναμόρφωσης. Έργα «σημείες» και προγράμματα εκτός πόλεων	Τάσεις προς περισσότερο αναλυτικές μορφές πολιτικής και πρακτικών. Έμφαση στην ολοκληρωμένη αντιμετώπιση
Κύριοι μετέχοντες και ομάδες συμφερόντων	Εθνικές και τοπικές κυβερνήσεις. Ιδιωτικές αναπτυξιακές και κατασκευαστικές εταιρίες	Τάσεις προς εξισορρόπηση των σχέσεων δημόσιου - ιδιωτικού τομέα	Αύξηση της συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα και αποκέντρωση προς τις τοπικές κυβερνήσεις	Έμφαση στον ιδιωτικό τομέα και σε ειδικούς φορείς. Ανάπτυξη των συμπράξεων δημόσιου – ιδιωτικού τομέα	Οι συμπράξεις αποτελούν την κυρίαρχη τάση
Χωρική διάσταση των επεμβάσεων	Έμφαση σε ευρύτερο τοπικό και επίπεδο περιοχής	Εμφάνιση της περιφερειακής διάστασης	Περιφερειακή και τοπική διάσταση αρχικά. Περισσότερη έμφαση σε τοπικό επίπεδο στη συνέχεια	Έμφαση σε επίπεδο περιοχής αρχικά και αργότερα σε ευρύτερο τοπικό	Επιαναφορά της στρατηγικής προσέγγισης και αύξηση των περιφερειακών επεμβάσεων
Οικονομική εστίαση	Επενδύσεις του δημόσιου, με μερική εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα	Κυριαρχία των δημόσιων επενδύσεων, με αυξανόμενη εισαγωγή ιδιωτικών κεφαλαίων	Περιορισμός των δημόσιων επενδύσεων και αύξηση των ιδιωτικών κεφαλαίων	Κυριαρχία των ιδιωτικών κεφαλαίων, με επιλεκτική συμμετοχή του δημόσιου	Ισορροπία μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα και εθελοντική χρηματοδότηση
Κοινωνικό περιεχόμενο	Βελτιώσεις του στεγαστικού αποθέματος και της ποιότητας ζωής	Κοινωνικές παροχές και σύστημα πρόνοιας	Επεμβάσεις βασισμένες στις τοπικές ανάγκες και ενδυνάμωση του ρόλου της κοινότητας	Αυτό-βοήθεια και ελάχιστη κρατική συμβολή	Έμφαση στον ρόλο της τοπικής κοινωνίας
Φυσικός σχεδιασμός	Νέα οικοδόμηση στα κέντρα των πόλεων και ανάπτυξη της περιφέρειας	Συνέχιση των τάσεων της προηγούμενης περιόδου και αποκαταστάσεις	Εκτεταμένες αποκαταστάσεις των παλαιών κεντρικών περιοχών	Αντικαταστάσεις και νέες αναπτύξεις. Έργα «σημείες»	Μετριασμός της προηγούμενης τάσης. Διατήρηση ης κληρονομιάς
Περιβαλλοντική προσέγγιση	Αρχιτεκτονική τοπίου και εστίες χώρων πρασίνου	Επιλεκτικές βελτιώσεις	Περιβαλλοντικές βελτιώσεις και καινοτόμες λύσεις	Αύξηση του ενδιαφέροντος για ανάγκη ευρύτερης προσέγγισης των περιβαλλοντικών ζητημάτων	Εισαγωγή της ιδέας της αιφρότου ανάπτυξης και της βιωσιμότητας του περιβάλλοντος

(Προσαρμοσμένο από το Roberts and Sykes, 2000, σελ. 14)

στις περισσότερες χώρες της Ε.Ε. και ανταποκρίνεται στους στόχους παλαιότερων και σύγχρονων προγραμμάτων και πολιτικών³.

Από τον παραπάνω ορισμό προκύπτουν οι βασικές αρχές που ταυτόχρονα αναγνωρίζονται ως απαραίτητες προϋποθέσεις για μια επιτυχημένη παρέμβαση αστικής ανασυγκρότησης. Η σημαντικότερη αρχή που διέπει τις επιχειρήσεις αστικής ανασυγκρότησης αναφέρεται στη λεπτομερή ανάλυση της αστικής περιοχής. Η ανάλυση διερευνά τα οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά δεδομένα της περιοχής, καθώς και τις μεταξύ τους διασυνδέσεις, με απώτερο σκοπό την κατασκευή ενός ακριβούς προφίλ που ουσιαστικά καθορίζει τα επιμέρους προβλήματα και θέτει τους στρατηγικούς στόχους. Παρά το γεγονός ότι η ανάλυση συνήθως διεξάγεται τμηματικά (οικονομική – κοινωνική – περιβαλλοντική) είναι ιδιαίτερα κρίσιμη η συνδυασμένη και ταυτόχρονη αντιμετώπιση των επιμέρους τμημάτων συνθετικά και όχι αθροιστικά. Η σύνθεση των παραμέτρων και των επιμέρους προβλημάτων αποτελεί τη δυσκολότερη ίσως εργασία και ως εκ τούτου αρκετοί μελετητές συνιστούν τις ανοικτές διαδικασίες ανατροφοδότησης (feedback), που επιτρέπουν τη διαρκή επαναξιολόγηση των δεδομένων, παρά τα μειονεκτήματα που παρουσιάζουν ως προς την αυστηρή τήρηση των χρονοδιαγραμμάτων (Αραβαντινός, 1997/1998).

Η εφαρμογή μιας συνεκτικής και ολοκληρωμένης στρατηγικής, η οποία θα αντιμετωπίζει την επίλυση των προβλημάτων με ισόρροπο και θετικό τρόπο, είναι ουσιώδους σημασίας για τη μελλοντική εξέλιξη των προγραμμάτων. Ιδιαίτερα σημαντικό στοιχείο αποτελεί η έκφραση της ακολουθούμενης στρατηγικής ως προς το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα και η ταυτόχρονη μεγιστοποίηση της αποδοχής της. Κρίσιμη παράμετρο αποτελεί η συνάφεια των στρατηγικών στόχων και των προγραμμάτων εφαρμογής με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Θετικά επίσης συμβάλλει η τήρηση των αρχών της σαφήνειας και της διαφάνειας των επιχειρησιακών προγραμμάτων, όμως η υποστήριξη τους μπορεί να επιτευχθεί μόνο μέσα από τη θέσπιση κοινά αποδεκτών μετρίσιμων στόχων και δεικτών. Η εφαρμογή συστημάτων παρακολούθησης και μέτρησης των στόχων πρέπει να αποτελεί βασική επιλογή επειδή αφενός εξασφαλίζουν τη δημιουργία αισθήματος καλής διαχείρισης, αφετέρου προσφέρουν σημαντικά δεδομένα του τρόπου αλληλεπίδρασης των επιμέρους προγραμμάτων με εσωτερικές και εξωτερικές παραμέτρους, τα οποία είναι ιδιαίτερος χρήσιμα για μελλοντική εκμετάλλευση.

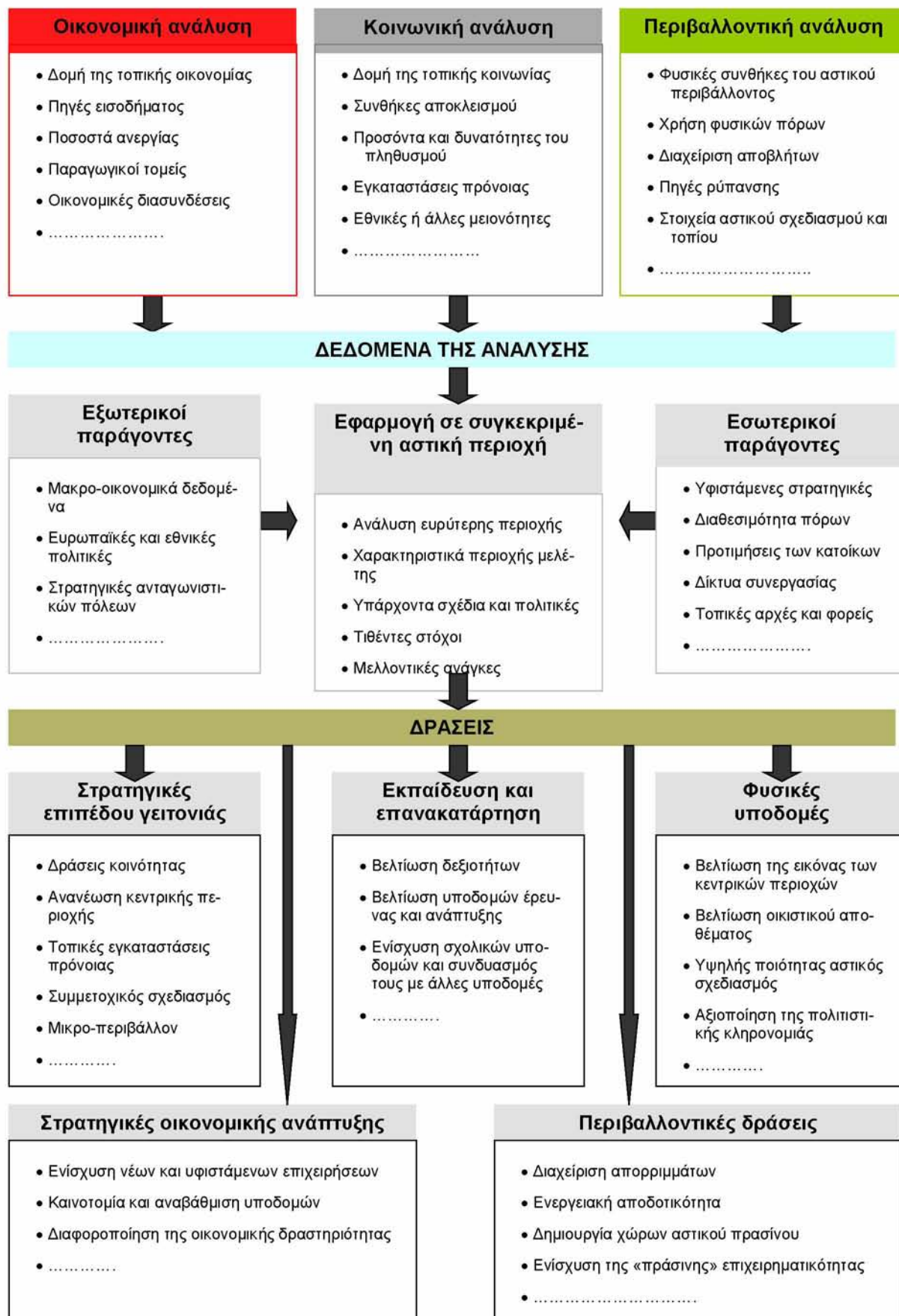
Η μεγιστοποίηση της χρήσης των φυσικών, οικονομικών και ανθρώπινων πόρων και εκμετάλλευση των διαθέσιμων υποδομών, αποτελούν μία ακόμη βασική αρχή των προγραμμάτων ανασυγκρότησης. Το παραπάνω συνάδει απόλυτα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης και σε συνδυασμό με την εξασφάλιση συμμετοχικών διαδικασιών λειτουργεί εκπαιδευτικά προς τους τελικούς χρήστες, οι οποίοι προσλαμβάνουν θετικές

³ Ενδεικτικά αναφέρονται τα προγράμματα: URBAN, URBACT, JESSICA, RESCUE

παραστάσεις για εξεύρεση τρόπων καθημερινής βελτίωσης των συνθηκών του αστικού περιβάλλοντος που διαμένουν, συμβάλλοντας εμμέσως στην επιτυχία του προγράμματος ανασυγκρότησης. Τέλος, η πολυπλοκότητα και οι δυσκολίες αντιμετώπισης των αστικών προβλημάτων, καθιστούν επιτακτική ανάγκη την ευκολία προσαρμοστικότητας του αρχικού σχεδιασμού και τον υψηλό βαθμό δεκτικότητας πιθανών αλλαγών.

Συνοψίζοντας, οι προτεινόμενες διαδικασίες αστικής ανασυγκρότησης παρά το γεγονός ότι παρουσιάζουν μερική ανομοιογένεια ανάλογα με το νομοθετικό πλαίσιο, τις κυρίαρχες πολιτικές αντιλήψεις ή τις σχεδιαστικές παραδόσεις, γενικά στηρίζονται υπό ενός βασικού κορμού διαδοχικών βημάτων, όπως αυτός που παρουσιάζεται στο Σχήμα 2. Ο κορμός περιλαμβάνει την ανάλυση των δεδομένων, τη διατύπωση προτάσεων, την αξιολόγηση και επιλογή των προτεινόμενων δράσεων και τέλος την εφαρμογή και παρακολούθηση.

Ειδικότερα, η ανάλυση περιλαμβάνει τους επιμέρους τομείς των οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών δεδομένων, προκειμένου να συγκεντρωθούν τα απαραίτητα μετρούμενα στοιχεία και δείκτες και έχει ως βασικό σκοπό να κατανοηθούν οι πραγματικές συνθήκες που επικρατούν στην εξεταζόμενη περιοχή. Στη συνέχεια τα προηγούμενα δεδομένα, διερευνώνται προκειμένου να εντοπιστούν πιθανές διασυνδέσεις μεταξύ τομέων και τελικά εισάγονται εντός του συγκεκριμένου χωρικού πλαισίου έτσι ώστε να προσδιοριστούν τα σημεία εκείνα που χρήζουν ιδιαίτερης αντιμετώπισης, καθώς και τα διαθέσιμα μέσα. Τα παραπάνω οδηγούν στον καθορισμό των στόχων και στη συνέχεια επιλέγονται οι απαιτούμενες δράσεις. Οι δράσεις κατηγοριοποιούνται σε κύρια θεματικά πεδία (στρατηγικές επιπέδου γειτονιάς, εκπαίδευση και επανακατάρτιση, φυσικές υποδομές, οικονομική ανάπτυξη, περιβαλλοντικές δράσεις κ.α.) αλλά είναι ιδιαίτερα σημαντικό να επιδιώκεται συνέργια και αλληλοσυμπλήρωση έτσι ώστε να αποφεύγεται η σπατάλη των περιορισμένων συνήθως πόρων. Σημαντικό είναι βέβαια να υιοθετούνται οι απαιτούμενες προσαρμογές για την κάθε μεμονωμένη περίπτωση, ενώ δεν πρέπει να διαφεύγει της προσοχής ότι παρά την γραμμική πορεία σχεδιασμού που φαίνεται να παρουσιάζει η διαδικασία, οι νεώτερες αντιλήψεις υιοθετούν τις πολυδιάστατες διαρκώς ανατροφοδοτούμενες διαδικασίες (Αραβαντινός, 1997/1998).



Σχήμα 2. Ενδεικτική διαδικασία αστικής ανασυγκρότησης κατά Roberts & Sykes. (Προσαρμοσμένο από το Roberts and Sykes, 2000, σελ. 20)

1.4 Η ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η αστική ανασυγκρότηση στην Ελλάδα προσδιορίζεται κυρίως από την χρήση του όρου της ανάπλασης, ο οποίος αναφέρεται για πρώτη φορά ως έννοια με νομικό περιεχόμενο στη δεκαετία του 1970, όπου ορίζεται ως πολεοδομική εξυγίανση και εκσυγχρονισμός συνόλου ή μέρους ενός οικισμού. Μετά την ψήφιση του Συντάγματος του 1975 και τη θεσμοθέτηση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, το Ν.Δ.1003/71 καταργείται και αντικαθίσταται από το Ν. 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών», οπότε και εισάγονται οι θεσμοί των Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ) και Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ), οι οποίοι παρέμειναν όμως ανενεργοί έως την ψήφιση του Ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις». Ο τελευταίος τροποποιώντας ορισμένες διαδικασίες διευκολύνει τη συγκρότηση εταιριών μικτής οικονομίας, προωθώντας τα παραπάνω εργαλεία σχεδιασμού, απαγορεύοντας όμως σε αμιγώς ιδιωτικούς φορείς την ανάληψη έργων Ενεργού Πολεοδομίας. Επιπρόσθετα, με το άρθρο 11 εισάγονται δύο νέοι πολεοδομικοί μηχανισμοί, οι Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ) και Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ), με στόχο την κάλυψη ειδικών πολεοδομικών και κοινωνικών αναγκών και την ανάπλαση κεντρικών περιοχών πολεοδομικών ενοτήτων, αντίστοιχα. Σημαντική καινοτομία αποτέλεσε επίσης, η σύσταση της Πολεοδομικής Επιτροπής Γειτονιάς, παρά το γεγονός ότι ο θεσμός δεν λειτούργησε έως σήμερα. Τέλος, ως προς τα διατιθέμενα πολεοδομικά εργαλεία πρέπει να αναφερθεί και ο Ν.1577/85 (ΓΟΚ), ο οποίος στο άρθρο 13 καθιερώνει την έννοια του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου⁴.

Τα παραπάνω καταδεικνύουν με τον καλύτερο τρόπο ότι στην χώρα μας η προσέγγιση των αναπλάσεων, τουλάχιστον από την πλευρά του κράτους υπήρξε ιδιαίτερα «χαλαρή» (Οικονόμου, 2006). Λαμβάνοντας υπόψη την συνολικότερη κοινωνική και οικονομική κατάσταση της χώρας μετά το τέλος του δευτέρου παγκοσμίου πολέμου έως και την μεταπολίτευση, σε συνδυασμό με την πληθώρα των προβλημάτων που έπρεπε να αντιμετωπιστούν άμεσα, με κυρίαρχο το στεγαστικό, προφανώς η άναρχη επέκταση των πόλεων αποτελούσε την πλέον «αποδοτική λύση». Η είσοδος όμως της χώρας στην Ε.Ε., η αναδιάρθρωση της παγκόσμιας οικονομίας και η έντονη αστικοποίηση, δημιούργησαν νέα προβλήματα στις πόλεις, τα οποία επιτείνονται από την προηγηθείσα αστική εξάπλωση.

Η πρώτη ολοκληρωμένη προσπάθεια εισαγωγής του όρου «ανάπλαση» επιχειρείται το 1997 με την ψήφιση του νέου οικιστικού νόμου. Ο Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 124 Α΄/13.6.1997) εισήγαγε με τα άρθρα 8 - 17, το πρώτο συγκροτημένο σώμα διατά-

⁴ Ο χαρακτηρισμός οικοδομικού τετραγώνου αποβλέπει είτε στην οργάνωση της δόμησης μέσω ενιαίας μελέτης ή στην ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου. (Βλ. Παράρτημα «Δ»)

ξων για τις αστικές αναπλάσεις και τις περιοχές υποδοχής τους. Έως τότε το σύνολο των διατάξεων χαρακτηρίζονταν από αποσπασματικότητα και έλλειψη μεθοδολογικής και ουσιαστικής συνοχής (ΙΤΑ, 2006).

Σύμφωνα με τον ορισμό των αναπλάσεων στο κείμενο του παραπάνω νόμου: «ανάπλαση περιοχής είναι το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που προκύπτουν από σχετική μελέτη και που αποσκοπούν κυρίως στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής». Περιοχές ανάπλασης θεωρούνται οι περιοχές εκείνες των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών, στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος και δεν μπορούν να αντιμετωπισθούν μόνο με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης και καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, εφόσον η ανάπλαση εναρμονίζεται με τις βασικές κατευθύνσεις του ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή του Ρυθμιστικού Σχεδίου. Οι διαδικασίες ανάπλασης γίνονται με πρωτοβουλία των οικείων ΟΤΑ α' ή β' βαθμού, του ΥΠΕΧΩΔΕ, της ΔΕΠΟΣ ή του οικοδομικού συνεταιρισμού (προκειμένου για την έκτασή του), ενώ φορείς ανάπλασης ορίζονται κατεξοχήν οι οικείοι δήμοι ή κοινότητες ή οι επιχειρήσεις των οικείων ΟΤΑ α' και β' βαθμού.

Προκείμενου μια περιοχή να χαρακτηριστεί ως περιοχή ανάπλασης θα πρέπει να συντρέχουν μια σειρά προϋποθέσεων, όπως μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων, συγκρούσεις χρήσεων γης ή ανάγκη ριζικής αναδιάρθρωσης των χρήσεων γης, έλλειψη προστασίας και ανάδειξης των πολιτιστικών και αρχαιολογικών στοιχείων, υποβαθμισμένη αισθητική του δομημένου περιβάλλοντος ή/και σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα των κατοικιών, ενώ μία σειρά μελετών είναι προαπαιτούμενες. Η προκαταρκτική μελέτη ανάπλασης τεκμηριώνει τη σκοπιμότητα, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία, τους τρόπους και εκθέτει τα προκαταρκτικά σχέδια του προγράμματος. Στο πρόγραμμα της ανάπλασης συστηματοποιείται το χρονοδιάγραμμα, ο προϋπολογισμός και όλες οι τεχνικές, πολεοδομικές και ιδιοκτησιακές λεπτομέρειες και ανάγκες. Τέλος, την πολεοδομική μελέτη ανάπλασης αποτελούν η οικονομοτεχνική και αρχιτεκτονική μελέτη, καθώς και οι κτιριακές μελέτες.

Εκτός του παραπάνω νόμου, με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 2742/1999 εισάγεται ο θεσμός των Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ). Πρόκειται για ένα θεσμικό σύστημα αστικού σχεδιασμού σε πόλεις ή τμήματά τους, καθώς και σε ευρύτερες αστικές περιοχές που παρουσιάζουν όμως όχι προβλήματα πολεοδομικού χαρακτήρα αλλά κυρίως προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, κοινωνικής

και οικονομικής συνοχής. Ως εκ τούτου ο συγκεκριμένος θεσμός φαίνεται να προσομοιάζει περισσότερο την έννοια της αστικής ανασυγκρότησης, αφού ο φυσικός σχεδιασμός δεν αποτελεί στόχο, η δε έννοια της ανάπτυξης δεν υφίσταται.

Στόχοι των ΣΟΑΠ σύμφωνα με το κείμενο του νόμου είναι η βελτίωση των υποδομών και των βασικών κοινωνικών εξυπηρετήσεων, η αντιμετώπιση της ανεργίας και η δημιουργία επαρκών ευκαιριών απασχόλησης, η ενσωμάτωση των λειτουργιών και των κοινωνικών ομάδων στον αστικό ιστό και η καταπολέμηση του κοινωνικού διαχωρισμού. Στα παραπάνω προστίθενται, η αρμονική διάρθρωση των χρήσεων γης και η διαχείριση του αστικού οικοσυστήματος, η αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών και η ανάπτυξη μέσων πρόσβασης και διακίνησης ανθρώπων και αγαθών φιλικών προς το περιβάλλον, η διατήρηση και ανάδειξη της αστικής πολιτιστικής κληρονομιάς, η κοινωνική, οικονομική, περιβαλλοντική και πολιτισμική αναζωογόνηση, η διευκόλυνση της συμμετοχής των πόλεων και αστικών περιοχών σε προγράμματα και δίκτυα διαπεριφερειακής και διευρωπαϊκής συνεργασίας, με τα οποία προωθείται η αντιμετώπιση κοινών προβλημάτων, η ανταλλαγή της σχετικής εμπειρίας και η ανάπτυξη κοινών μεθόδων και μέσων για την αστική αναγέννηση και την αειφόρο αστική ανάπτυξη.

Σε αντίθεση με τον προηγούμενο νόμο, η διαδικασία κατάρτισης των Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων κινείται κυρίως από το ΥΠΕΧΩΔΕ ή από την αρμόδια Περιφέρεια. Οι ΟΤΑ μπορούν επίσης να επιδιώξουν την εκκίνηση της διαδικασίας, μόνο όμως στην περίπτωση τήρησης διατυπώσεων της ευρύτερης δυνατής δημοσιότητας (συμμετοχικές διαδικασίες πολιτών, μη κυβερνητικών οργανώσεων, καταγραφή απόψεων κλπ). Θετικό είναι πάντως ότι σε κάθε περίπτωση περιλαμβάνεται η υποχρέωση γνωμοδοτήσεων από διάφορους δημόσιους φορείς όπως τους οικείους ΟΤΑ α' και β' βαθμού, οργανισμούς κοινής ωφέλειας ή άλλους ενδιαφερόμενους φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα, η δραστηριότητα των οποίων εκτείνεται στην περιοχή παρέμβασης.

Τα ΣΟΑΠ εγκρίνονται με Υπουργικές Αποφάσεις (ΠΕΧΩΔΕ, Οικονομικών και των κατά περίπτωση αρμοδίων), ενώ η αξιολόγηση και η παρακολούθηση της εφαρμογής τους γίνεται από τους οικείους ΟΤΑ α' ή β' βαθμού. Σημαντική διαφοροποίηση αποτελεί το γεγονός ότι τα ΣΟΑΠ θεωρούνται υπερκείμενα των εγκεκριμένων ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ και ως εκ τούτου τα δεύτερα θα πρέπει να τροποποιούνται και να αναθεωρούνται προκειμένου να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις και τις ρυθμίσεις των πρώτων.

1.5 ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ

Αξιολογώντας την έως σήμερα ιστορική εξέλιξη του πλαισίου των αναπλάσεων, διαπιστώνουμε ότι η αρχική προσέγγιση με το ν.δ.1003/71, προσομοιάζει την αντίληψη της μεταπολεμικής προσέγγισης στην Ευρώπη, δηλαδή της ριζικής αναδιοργάνωσης των πολεοδομικών συγκροτημάτων. Έντονα στοιχεία της παραπάνω αντίληψης είναι οι παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας και η ενεργός συμμετοχή του δημοσίου στον σχεδιασμό και την εκτέλεση. Δεν είναι άλλωστε τυχαία η ίδρυση της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Α.Ε.⁵ και της ΔΕΠΟΣ, οι οποίες άνηκαν εξ ολοκλήρου στο δημόσιο. Η επόμενη φάση, η οποία δικαίως χαρακτηρίζεται «μεταβατική» παραπαίει ανάμεσα στις ριζικές αναπλάσεις ευρείας κλίμακας (ΖΕΠ) και τις σημειακές (ΖΕΕ και ΖΕΚ), με αποτέλεσμα την περιορισμένη εφαρμογή των νέων πολεοδομικών μηχανισμών και την επιστροφή στον τρόπο σχεδιασμού του Ν.Δ.17-7/16-8-1923, δηλαδή στις συμβατικές χαράξεις των ρυμοτομικών γραμμών, τακτοποιήσεις, προσκυρώσεις και καθορισμό κοινοχρήστων, κοινωφελών και ιδιόκτητων χώρων.

Το σύστημα ρυθμίσεων που εισάγει ο Ν. 2508/1997 αποτυπώνει μια πολιτική αναπλάσεων, τύπου φυσικού σχεδιασμού, που βασίζεται κυρίαρχα σε πολεοδομικά κριτήρια. Οι αναπλάσεις περιορίζονται στις περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών, ενώ πρέπει να εναρμονίζονται με τις βασικές κατευθύνσεις των εγκεκριμένων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ή των Ρυθμιστικών Σχεδίων, χωρίς να μπορούν να αποκλίνουν σε περίπτωση που διαπιστώνονται αρχικές παραλείψεις. Επιπλέον, ιδιαίτερα πολύπλοκη αναδεικνύεται η συγκρότηση και λειτουργία του φορέα ανάπτυξης, ενώ το σημαντικότερο ίσως πρόβλημα είναι ο τρόπος χρηματοδότησης, αφού στηρίζεται αποκλειστικά σε δημόσιου πόρους (ΙΤΑ, 2006) (ΟΚΕ, 2007). Τέλος, το γεγονός ότι μέχρι σήμερα ο νόμος έχει τύχει ελάχιστης εφαρμογής (Παλιά Πόλη Ηρακλείου, Ν. Λιόσια, περιοχή Ζυγός του Δ.Φιλίππων Καβάλας), γεννά σημαντικές αμφιβολίες ως προς την αποτελεσματικότητά του.

Από την άλλη τα ΣΟΑΠ αποτελούν τμήμα της σταδιακά αναδυόμενης, επίσημης χωροταξικής πολιτικής. Βασίζονται κυρίως σε κοινωνικό-οικονομικές παραμέτρους και ανταποκρίνονται περισσότερο στην έννοια των προγραμμάτων αστικής αναβάθμισης, όπως αυτά που χρηματοδοτήθηκαν κατά το παρελθόν από τις Κοινοτικές Πρωτοβουλίες URBAN και το σημερινό JESSICA (ΙΤΑ, 2006). Το γεγονός ότι δεν περιορίζονται γεωγραφικά και ουσιαστικά υπερσχύουν των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ αποτελεί πρόσθετο πλεονέκτημα και τα καθιστά περισσότερο ευέλικτα, χωρίς όμως να λαμβάνει υπόψη του τα υφιστάμενα προβλήματα συνεργασίας των διαφορετικών επιπέδων της Δημόσιας Διοίκησης. Τέλος, ενώ κατά τη διαδικασία κατάρτισής τους προβλέπεται ευρύτατη διαδικασία δημοσιότητας (συμμετοχικές διαδικασίες πολιτών, μη κυβερνητι-

⁵ Θυγατρική εταιρία της Κτηματικής Τράπεζας

κών οργανώσεων, καταγραφή απόψεων κλπ), δημιουργείται έντονος προβληματισμός αναφορικά τόσο ως προς τον απαιτούμενο χρόνο, όσο και ως προς την αποτελεσματικότητα για την επίλυση προβλημάτων επιτακτικού χαρακτήρα, σε περιοχές κλίμακας γειτονιάς ή συνοικίας.

1.6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ολοκληρώνοντας το πρώτο κεφάλαιο, το βασικό συμπέρασμα που προκύπτει είναι ότι ανεξαρτήτως ορισμών, προσέγγισης ή μεθοδολογίας η αστική ανασυγκρότηση αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι ενός σύνθετου - δυναμικού συστήματος και ως εκ τούτου υφίστανται σημαντικές δυσκολίες στη προσέγγιση ενός βασικού θεωρητικού και πρακτικού πλαισίου. Διαπιστώθηκε επίσης ότι οι τάσεις προσέγγισης του ζητήματος, συναρτώνται σε σημαντικό βαθμό από τις κυρίαρχες κοινωνικό – πολιτικές αντιλήψεις, ενώ η εφαρμογή συγκεκριμένων πρακτικών καθορίζεται από συγκεκριμένα προβλήματα που πρέπει να αναζητούν λύσεις μέσα από υπάρχουσες δυνατότητες. Τέλος, η τάση προς την υιοθέτηση ολοκληρωμένων και αναλυτικών προσεγγίσεων φαίνεται ότι κινείται προς την σωστή κατεύθυνση (Roberts and Sykes, 2000), ενώ το καίριο ζήτημα του προσδιορισμού της κατάλληλης χωρικής ενότητας τείνει να αντιμετωπίζεται πλέον μέσω της λογικής των ολοκληρωμένων σημειακών παρεμβάσεων, με την έννοια του ολοκληρωμένου να έχει δύο όψεις. Πρώτον, της κάλυψης του συνόλου των τομέων παρέμβασης και δεύτερον της ένταξης τους σε σχετικά ευέλικτα προγράμματα επιπέδου ευρύτερης κλίμακας (master plan) με σκοπό την επίτευξη των μέγιστων δυνατών συνεργιών (Πατρίκιος, κ.α., 2006).

Σε ότι αφορά την προσέγγιση της αστικής ανασυγκρότησης σε εθνικό επίπεδο, διαπιστώθηκε ότι το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο, ειδικότερα όπως εξελίχθηκε τα τελευταία χρόνια, παρά το γεγονός ότι υιοθετεί καινοτόμες για τα ελληνικά δεδομένα πρακτικές και κρινόμενο αποκλειστικά από την σχεδόν μηδενική έκταση εφαρμογής του, φαίνεται ότι παρουσιάζει αδυναμίες. Σε κάθε περίπτωση είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι οι παραπάνω αδυναμίες δεν προκύπτουν ως αποτέλεσμα λανθασμένης προσέγγισης του ζητήματος της αστικής ανασυγκρότησης αλλά κυρίως λόγω των ευρύτερων προβλημάτων σχεδιασμού του χώρου που διαπιστώνονται στην Ελλάδα (ΟΚΕ, 2007).

2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

2.1 ΓΕΝΙΚΑ

Η απάντηση στο βασικό ερώτημα της εργασίας σχετικά με το αν οι πραγματοποιημένες παρεμβάσεις συνέβαλαν τελικά στην αναβάθμιση της περιοχής, είναι ιδιαίτερα δύσκολο να απαντηθεί μονοσήμαντα, τόσο λόγω της πολυπλοκότητας των προγραμμάτων αστικής ανασυγκρότησης, όσο κυρίως επειδή η απάντηση καθορίζεται σε μεγάλο βαθμό από τις αντιλήψεις εκείνων που είναι τελικά δέκτες των αποτελεσμάτων. Προφανώς, η διερεύνηση συγκεκριμένων δεικτών και κριτηρίων, παράγει σημαντικά μετρούμενα στοιχεία ικανά να προσδιορίσουν το επίπεδο επιτυχίας ή αποτυχίας των εφαρμοζόμενων πολιτικών. Από την άλλη πλευρά όμως η σχετικότητα με την οποία αντιλαμβάνεται ο καθένας – ανάλογα με το προσωπικό του κυρίως συμφέρον ή την τηρούμενη στάση ζωής – την επίδραση συγκεκριμένων έργων ή δράσεων, καθιστά σχεδόν αδύνατη την διατύπωση μίας μοναδικής και καθολικά αποδεκτής απάντησης.

Η παρούσα εργασία επιχειρεί να απαντήσει στο παραπάνω ερώτημα αναπτύσσοντας μια μεθοδολογία που στηρίζεται επί τεσσάρων βασικών αξόνων καθένας εκ των οποίων προσδίδει μια διαφορετική οπτική γωνία για το εν λόγω θέμα. Ο πρώτος άξονας εξετάζει τη διαχρονική μεταβολή των πολεοδομικών δεδομένων της περιοχής μελέτης και της ευρύτερης περιοχής και αναλύει το χρονικό της ανασυγκρότησης, αξιολογώντας έργα και δράσεις, με στόχο τον χωρο-χρονικό προσδιορισμό των επιμέρους παρεμβάσεων. Ο δεύτερος άξονας μέσω της ανάλυσης συγκεκριμένων δεδομένων κοινωνικό – οικονομικής υφής εστιάζει στην δημιουργία του προφίλ της περιοχής μελέτης και τον προσδιορισμό των σχηματιζόμενων διαχρονικά τάσεων. Ο τρίτος άξονας αναλύει την οικοδομική δραστηριότητα της περιοχής και τη συγκρίνει με την αντίστοιχη του ευρύτερου περιβάλλοντος (ΠΣ Βόλου), έτσι ώστε να εντοπιστούν πιθανά σημεία καμψής – διαφορετικότητας της περιοχής. Τέλος, ο τέταρτος άξονας διερευνά και συγκρίνει τις απόψεις των εμπλεκόμενων, σχετικά με την αποτελεσματικότητα των παρεμβάσεων και την έως σήμερα εξέλιξη της περιοχής.

2.2 ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ, ΔΕΔΟΜΕΝΑ & ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΑ

Ο πρώτος άξονας της μεθοδολογίας έχει ως σκοπό την εισαγωγή του αναγνώστη στα βασικά ιστορικά δεδομένα αλλά κυρίως στην διαχρονική πολεοδομική εξέλιξη της περιοχής μελέτης, θέτοντας ουσιαστικά το πλαίσιο της εργασίας. Τα παρατιθέμενα στοιχεία, αντλούνται κυρίως από δευτερογενής πηγές, συμπεριλαμβανομένου του έντυπου και ηλεκτρονικού τύπου. Τέλος, η ανάλυση περιλαμβάνει την διαχρονική εξέλιξη

της περιοχής, το χρονικό της ανασυγκρότησης στο διάστημα από το 1980 έως σήμερα και την παρουσίαση των σημαντικότερων έργων και δράσεων.

Ο δεύτερος άξονας εξετάζει την διαχρονική μεταβολή του κοινωνικό – οικονομικού προφίλ της περιοχής και αποτελεί ουσιαστικά τον πρώτο χρησιμοποιούμενο δείκτη αξιολόγησης της επίδρασης των παρεμβάσεων. Τα δεδομένα της επεξεργασίας είναι στατιστικά στοιχεία της ΕΣΥΕ και αποτελούνται από πίνακες δημογραφικό - κοινωνικό – οικονομικών δεδομένων στην αρχική τους μορφή καταγραφής, δηλαδή αριθμός ατόμων ανά κατηγορία και ανά απογραφικό τομέα, για το σύνολο του ΠΣ Βόλου, των απογραφών που διεξήχθησαν τα έτη 1991 και 2001 (Εικ. 1). Οι πίνακες αφορούν την ηλικιακή σύνθεση, την οικογενειακή κατάσταση, την επαγγελματική θέση, τον τόπο εργασίας, το καθεστώς ενοίκησης, το επίπεδο εκπαίδευσης, τη χρονολογία κατασκευής των κτιρίων και την υπηκοότητα του πληθυσμού. Τα παραπάνω στοιχεία χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να σχηματιστεί το κοινωνικό – οικονομικό προφίλ της περιοχής και να διαπιστωθούν τυχόν μεταβολές του στο εξεταζόμενο διάστημα. Δυστυχώς, δεν υπήρχαν διαθέσιμα τα αντίστοιχα στοιχεία του 1981, ενώ ιδιαίτερα χρήσιμη για το σκοπό παρόμοιου τύπου εργασιών θα είναι η απογραφή που αναμένεται να πραγματοποιηθεί το 2011.

Α	Β	Γ	Δ	Ε	Ζ	Η	Θ	Ι	Κ	Λ	Μ	Ν	Ξ	Ο	Π
217															
218	Perif	Nomos	Eparchia	dk	Oik	APOGR_LEID1	Sum	0-16:	19-24:	25-34:	35-44:	45-54:	55-64:	65-74:	75 και άνω
219	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0145	5178	1023	217	88	146	111	120	161	125	75
220	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0115	4299	1068	306	64	124	164	108	135	64	63
221	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0139	14074	839	225	53	140	115	74	112	71	49
222	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0148	16707	1092	324	85	144	126	126	136	95	56
223	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0000	17313	2777	736	236	542	413	313	298	155	84
224	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0127	1454	1041	260	56	138	162	101	143	102	79
225	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0133	8784	1214	260	103	188	116	149	195	133	90
226	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0134	14142	1074	274	88	140	137	116	151	105	63
227	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0104	9922	1085	297	73	150	152	123	128	109	53
228	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0101	14608	1196	373	143	139	146	144	132	70	49
229	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0121	9631	1123	276	76	144	138	146	162	119	62
230	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0107	7096	966	270	81	120	117	131	121	81	45
231	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0100	12494	832	223	70	89	115	121	108	61	45
232	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0106	1707	869	210	72	132	95	97	161	61	31
233	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0110	17225	1042	263	77	136	126	111	157	111	61
234	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0151	11895	613	167	51	77	75	80	92	46	25
235	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0119	317	1151	328	96	153	132	141	158	92	41
236	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0102	1215	1049	261	86	110	128	146	158	79	61
237	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0116	8985	971	254	65	115	153	120	109	84	71
238	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0113	11086	992	278	58	151	150	82	113	99	61
239	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0117	12991	1182	275	83	141	135	140	170	149	89
240	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0129	7544	1022	269	63	123	160	106	108	99	94
241	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0126	14955	759	190	42	95	111	61	102	63	55
242	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0111	3086	1242	292	90	152	145	153	165	139	76
243	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0105	13882	1049	263	77	146	114	138	167	87	57
244	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0108	10489	1104	265	82	144	153	128	146	109	57
245	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0153	3716	755	219	61	96	117	95	94	50	23
246	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0114	16496	1171	259	65	141	138	136	165	139	108
247	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0150	6553	870	240	77	99	114	125	114	59	42
248	ΘΕΣΣΑΛΙΑ	ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	ΕΠΑΡΧΙΑ ΙΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	Βόλος.ο	0144	2584	797	230	50	109	117	69	106	66	50

Εικ. 1. Πρωτογενής μορφή των στατιστικών στοιχείων της ΕΣΥΕ. Ο συγκεκριμένος πίνακας αφορά την κατανομή της ηλικιακής σύνθεσης του πληθυσμού κατά την απογραφή του 1991 (πηγή: ΕΣΥΕ, ίδια επεξεργασία)

Τόσο η επεξεργασία των δεδομένων όσο και η παραγωγή των διαγραμμάτων που παρουσιάζονται στο αντίστοιχο κεφάλαιο, πραγματοποιήθηκαν με τη χρήση λογισμικού επεξεργασίας λογιστικών φύλλων (EXCEL), μετά από τις απαραίτητες τροποποιήσεις ορισμένων κατηγοριών δεδομένων λόγω της διαφοροποίησης τους ανά

περίοδο απογραφής. Το σύνολο των αποτελεσμάτων της επεξεργασίας παρουσιάζεται ως ποσοστό επί της εκατό του αντίστοιχου πληθυσμού, ενώ σε ελάχιστα σημεία αναφέρονται απόλυτα νούμερα κυρίως για λόγους σύγκρισης τάξης μεγεθών. Η ανάλυση περιλαμβάνει αφενός συγκρίσεις των δεδομένων της περιοχής μελέτης, σε σχέση με το Δήμο Βόλου και το ΠΣ Βόλου για τις περιόδους 1991 και 2001 αντίστοιχα, αφετέρου την διαχρονική εξέλιξη της περιοχής αυτής καθεαυτής.

Σκοπός του τρίτου άξονα της μεθοδολογίας είναι ο προσδιορισμός της επίδρασης των έργων και των δράσεων, στην νόμιμη οικοδομική δραστηριότητα της περιοχής μελέτης, ενός δηλαδή από τους σημαντικότερους δείκτες αξιολόγησης των προγραμματικών αστικής ανασυγκρότησης⁶ (Roberts and Sykes, 2000, RICS, 2003, Adair, 2005). Τα πρωτογενή στοιχεία για το ΠΣ Βόλου, προέκυψαν μετά από επεξεργασία των έντυπων και ψηφιακών ετήσιων εκδόσεων της ΕΣΥΕ για την οικοδομική δραστηριότητας των ετών 1977 έως 2008 (Εικ. 2), ενώ τα αντίστοιχα σε επίπεδο συνοικίας, μέσω της αναζήτησης τους στη Διεύθυνση Πολεοδομίας του Δήμου Βόλου και τελικά τη μελέτη των φακέλων – από το Αρχείο της Πολεοδομίας - κάθε μεμονωμένου έργου που πραγματοποιήθηκε με έκδοση οικοδομικής άδειας στο διάστημα 1981 έως 2008. Τα υπόψη στοιχεία περιλαμβάνουν δεδομένα σχετικά με την ανέγερση νέων οικοδομών (αριθμός, όροφοι, όγκος, επιφάνεια, αξία), τις προσθήκες (αριθμός, όροφοι, όγκος, επιφάνεια, αξία), τις νέες κατοικίες (αριθμός, κατοικήσιμα δωμάτια, όγκος, επιφάνεια) καθώς και τις περιπτώσεις βελτιώσεων (νέα κατοικήσιμα δωμάτια, όγκος).

Στην περίπτωση της σύγκρισης δεδομένων κοινωνικό – οικονομικού χαρακτήρα η διαδικασία της επεξεργασίας είναι σχετικά απλοποιημένη επειδή τα μεγέθη εξαρτώνται ουσιαστικά από μία μόνο παράμετρο, τον πληθυσμό. Σε αντίθεση με το παραπάνω, η επιχειρούμενη σύγκριση των στοιχείων της οικοδομικής δραστηριότητας παρουσιάζει πολλαπλές δυσκολίες ως προς την προσέγγιση της, δεδομένου ότι επηρεάζεται από πολλές παραμέτρους όπως μέγεθος πληθυσμού, χωρική έκταση, αδόμητος χώρος κ.α. Η επιλογή λοιπόν συγκεκριμένων δεικτών (π.χ. αριθμός νέων οικοδομών ανά άτομο ή ανά μονάδα επιφάνειας) για την συγκριτική ανάλυση της οικοδομικής δραστηριότητας της εν λόγω περιοχής είναι κρίσιμη, καθώς κάθε δυνητικός δείκτης παρουσιάζει μίας συγκεκριμένη εικόνα της πραγματικότητας με πιθανά διαφορετικά συμπεράσματα. Συνεπώς, στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας, η επεξεργασία των δεδομένων γίνεται ανεξάρτητα για τις δύο συγκρινόμενες χωρικές ενότητες (ΠΣ Βόλου - συνοικία των «Παλαιών») κατά απόλυτα νούμερα και ποσοστιαίες αναλογίες και τα επιμέρους αποτελέσματα συγκρίνονται περιγραφικά. Η επεξεργασία των δεδομένων και η παραγωγή

⁶ Άλλοι προτεινόμενοι δείκτες αφορούν τη δημιουργία νέων επιχειρήσεων, τη μέτρηση της αποτελεσματικότητας προγραμμάτων εκπαίδευσης ή επανακατάρτισης, διακύμανση της αξίας της έγγειας ιδιοκτησίας, αριθμός χρηστών ή επισκεπτών νέων ή επαναχρησιμοποιούμενων εγκαταστάσεων (Roberts and Sykes, 2000)

των διαγραμμάτων που παρουσιάζονται στο αντίστοιχο κεφάλαιο, πραγματοποιήθηκαν επίσης με τη χρήση λογισμικού επεξεργασίας λογιστικών φύλλων (EXCEL).

The screenshot shows an Excel spreadsheet with the following structure:

- Columns:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X.
- Row 1:** Πίνακας 1: Νέες οικογένειες, όρους, όγκος, επτάχρονα και όλα αιτούν κατά διοικητική περιφέρεια και νόμο.
- Row 2:** Πίνακας 2: Προσθήκες οικοδομών, όρους, όγκος, επτάχρονα και όλα αιτούν κατά διοικητική περιφέρεια και νόμο. (Σε προσθήκες συμπλεγμένα ανατολαιοεσ, νομιμοποιήσεις, αναθεωρήσεις και τροποποιήσεις οικοδομών)
- Row 3:** Πίνακας 3: Νέες κατοικίες κατά αριθμό δωμάτων, διοικητική περιφέρεια και νόμο (περιλαμβανομένων και οι κατοικίες που προέρχονται από προσθήκες, ανατολαιοεσ, νομιμοποιήσεις, αναθεωρήσεις και τροποποιήσεις)
- Row 4:** Πίνακας 4: Νέες κατοικίες και βελτιώσεις κατοικιών, αριθμός κατοικημένων δωματίων, όγκος και επτάχρονα αιτούν
- Row 5:**

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	Διοικητική Περιφέρεια και Νόμος	Νέες Οικογένειες				Προσθήκες				Κατοικίες με δωμάτια:						Νέες κατοικίες			Βελτιώσεις		
		Αριθμός	Όρους	Όγκος	Επτάχρονα	Αξία	Αριθμός	Όρους	Όγκος	Επτάχρονα	Αξία	1	2	3	4	5	6 και άνω	Αριθμός	Δωμάτια κατοικημένα	Όγκος	Επτάχρονα
- Rows 6-36:** Data for years 1977-2005 for the region of N. Ionia.

Εικ 2. Δευτερογενής μορφή των δεδομένων της οικοδομικής δραστηριότητας του ΠΣ Βόλου – Ν. Ιονίας μετά από επεξεργασία (πηγή: ΕΣΥΕ, ίδια επεξεργασία)

Τέλος, ο τέταρτος άξονας της μεθοδολογίας έχει στόχο την διερεύνηση των αντιλήψεων και της στάσης συγκεκριμένων ομάδων πληθυσμού ως προς τις παρεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν και τα προγράμματα ανασυγκρότησης γενικά. Για την εκπλήρωση του παραπάνω στόχου, η μελέτη χρησιμοποίησε ως βασικό εργαλείο ένα ερωτηματολόγιο απευθυνόμενο σε δύο κύριες κατηγορίες πληθυσμού. Η πρώτη αφορά τους τελικούς χρήστες του χώρου, δηλαδή τους κατοίκους και τους επαγγελματίες που διαμένουν ή δραστηριοποιούνται στην περιοχή αντίστοιχα, ενώ η δεύτερη απευθύνθηκε σε ειδικούς ζητημάτων σχεδιασμού του χώρου, δηλαδή σε ειδικούς επιστήμονες και ερευνητές και τους εμπλεκόμενους φορείς τμημάτων της τοπικής αυτοδιοίκησης.

Οι ερωτήσεις του ερωτηματολογίου καταρτίστηκαν αρχικά με βάση την ίδια γνώση της περιοχής και την μελέτη των βασικών βιβλιογραφικών πηγών. Στη συνέχεια, διανεμήθηκε πιλοτικός αριθμός ερωτηματολογίων, με στόχο τον έλεγχο της ορθότητας των ερωτήσεων και τη διαπίστωση τυχόν ελλείψεων. Τελικά, μετά τις απαραίτητες διορθώσεις συντάχθηκε το τελικό ερωτηματολόγιο το οποίο αποτελείται από τρία ουσιαστικά μέρη. Στο πρώτο μέρος περιγράφεται εν συντομία το πλαίσιο και επισημαίνονται οι στόχοι της έρευνας. Το δεύτερο μέρος, αποτελεί το κυρίως τμήμα του ερωτηματολογίου και περιέχει τρεις υποκατηγορίες ερωτήσεων σχετικά με γενικότερες αντιλήψεις – ευρύτερες απόψεις για την περιοχή και τις παρεμβάσεις, εστιασμένες ερωτήσεις επί συγκεκριμένων φορέων – έργων – προβλημάτων – θεμάτων και τέλος ερω-

τήσεις αναφορικά με τους λόγους επιλογής και την πρόθεση παραμονής στην περιοχή ή μετακίνησης σε άλλη τοποθεσία. Σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι για λόγους καλύτερης ροής του ερωτηματολογίου οι παραπάνω υποκατηγορίες ερωτήσεων δεν είναι ομαδοποιημένες και ότι το ερωτηματολόγιο προς τους ειδικούς επιστήμονες και τους εμπλεκόμενους φορείς δεν περιελάμβανε την τελευταία υποκατηγορία. Στο τρίτο και τελευταίο μέρος του ερωτηματολογίου συλλέχθηκαν στοιχεία για την κοινωνικό – οικονομική κατάσταση των ερωτώμενων.

Η διακίνηση του ερωτηματολογίου που αφορούσε τους κατοίκους και τους επαγγελματίες της συνοικίας πραγματοποιήθηκε το διάστημα από 13 Αυγούστου 2009 έως 20 Σεπτεμβρίου 2009. Για λόγους εγκυρότητας των απαντήσεων, δεδομένης της εξειδικευμένης υφής του ερωτηματολογίου και του κοινωνικό – οικονομικού προφίλ της περιοχής, προτιμήθηκε η μέθοδος της προσωπικής συνέντευξης. Ο χρόνος συμπλήρωσης του, κυμάνθηκε από 15 έως 40 λεπτά, ενώ η παραπάνω διακύμανση διαπιστώθηκε ότι συσχετιζόταν με παραμέτρους όπως η ηλικία και το επίπεδο εκπαίδευσης. Συνολικά συγκεντρώθηκαν 100 ερωτηματολόγια.

Το αντίστοιχο ερωτηματολόγιο σε ειδικούς επιστήμονες και εμπλεκόμενους φορείς διακινήθηκε το ίδιο χρονικό διάστημα. Για την συμπλήρωση του επιλέχθηκε το διδακτικό προσωπικό τεσσάρων τμημάτων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας που θεωρήθηκε ότι εμπλέκονται με ζητήματα σχετικού περιεχομένου (Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών, Τμήμα Οικονομικών Επιστημών) και το ερωτηματολόγιο τους απεστάλη μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου. Ως εμπλεκόμενοι φορείς θεωρήθηκαν, οι εργαζόμενοι στη Διεύθυνση Πολεοδομίας και την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Βόλου, καθώς και οι συνάδελφοί τους στην ΔΕΜΕΚΑΒ. Στους παραπάνω τα ερωτηματολόγια παραδόθηκαν προς συμπλήρωση και συλλέχθηκαν εκ των υστέρων. Συνολικά συγκεντρώθηκαν 35 ερωτηματολόγια, εκ των οποίων τα 10 από τις απαντήσεις του διδακτικού προσωπικού και τα υπόλοιπα από τις υπηρεσίες του Δήμου Βόλου.

Η επεξεργασία των ερωτηματολογίων πραγματοποιήθηκε επίσης με τη χρήση λογισμικού επεξεργασίας λογιστικών φύλλων. Τα αποτελέσματα παρατίθενται ανά ερώτημα, σε μορφή πινάκων και διαγραμμάτων, στηριζόμενα στην βασική αρχική διαφοροποίηση (κάτοικοι και επαγγελματίες / ειδικοί επιστήμονες και εμπλεκόμενοι φορείς) ενώ συνοδεύονται από αντίστοιχο σχολιασμό. Σε όποια περίπτωση αναφέρονται συνδυαστικά αποτελέσματα ερωτήσεων, οι επιλεγθέντες συνδυασμοί προέκυψαν αποκλειστικά από παρατήρηση χωρίς να γίνει χρήση εξειδικευμένου λογισμικού στατιστικής επεξεργασίας.

Τέλος, σε ότι αφορά την ακρίβεια των αποτελεσμάτων της έρευνας, τουλάχιστον ως προς τους κατοίκους και τους επαγγελματίες, θεωρώντας ότι το σύνολο του

πληθυσμού αποτελείται από 1100 άτομα και το δείγμα από 100, προκύπτει ότι για 90% εμπιστοσύνη στο αποτέλεσμα το επίπεδο λάθους είναι 7,9%, για 95% είναι 9,3% και για 99% είναι 12,3%. Ο πληθυσμός των 1100 ατόμων προέκυψε ως άθροισμα του πληθυσμού της περιοχής κατά την απογραφή του 2001 και των στοιχείων πρόσφατης έρευνας σχετικά με τον αριθμό των επαγγελματιών της περιοχής (Παπαδήμα, 2006).

2.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η ακολουθούμενη μεθοδολογία συνολικά, διαπιστώθηκε ότι καλύπτει ένα σημαντικό τμήμα μίας ολοκληρωμένης αξιολόγησης προγραμμάτων αστικής ανασυγκρότησης (Roberts and Sykes, 2006, p. 219). Προφανώς, η αναζήτηση πρόσθετων στοιχείων από διαφορετικές πηγές, θα συνέβαλε στη διερεύνηση πρόσθετων παραμέτρων και ως εκ τούτου στη διαμόρφωση πιο ολοκληρωμένης εικόνας, όμως μια τέτοιου τύπου προσέγγιση θα απαιτούσε σημαντικά περισσότερο χρόνο, ενώ αβέβαιη είναι η δυνατότητα εξεύρεσης αξιόπιστων δεδομένων. Ενδεικτικά πάντως αναφέρεται ότι πρόσθετα στοιχεία θα μπορούσαν να αποτελούν η διαχρονική φυσική κίνηση του πληθυσμού (στοιχεία δημοτολογίου), στοιχεία του εμπορικού επιμελητηρίου, στοιχεία περιβαλλοντικών συνθηκών (μετρήσεις ρύπων, φόρτοι κυκλοφορίας κ.α.), στοιχεία της έγγειας ιδιοκτησίας (κτηματολόγιο, περιουσιολόγιο, υποθηκοφυλακείο) αλλά και στοιχεία της απόδοσης των εφαρμοζόμενων δράσεων και έργων αυτών καθαυτών.

Σε ότι αφορά τα επιμέρους τμήματα της, διαπιστώθηκε ότι η μεθοδολογία απαιτεί σημαντική χρονική ενασχόληση στον τομέα της συγκέντρωσης των απαιτούμενων πρωτογενών στοιχείων, ενώ σημαντικό τμήμα του χρόνου καταναλώνεται επίσης στη διακίνηση των ερωτηματολογίων όταν αυτά διακινούνται με τη μέθοδο της προσωπικής συνέντευξης. Σε ότι αφορά την επεξεργασία των δεδομένων διαπιστώνεται ότι η χρήση λογιστικών φύλλων αποτελεί ιδανική λύση στην περίπτωση που οι ανάγκες περιορίζονται στην τμηματική παράθεση των αποτελεσμάτων και δεν απαιτούνται πολύπλοκοι συνδυασμοί.

3 Η ΣΥΝΟΙΚΙΑ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ» ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΟΥ ΒΟΛΟΥ

3.1 ΓΕΝΙΚΑ

Η μελέτη της ιστορικής εξέλιξης των πόλεων αποτελεί συνήθως αναπόσπαστο κομμάτι κάθε μεθοδολογικής προσπάθειας ανάλυσης των παραγόντων που επέδρασαν διαχρονικά στην σχηματοποίηση τους. Μέσα από την διερεύνηση ιστορικών στοιχείων προκύπτουν συχνά ιδιαίτερα σημαντικά δεδομένα, η άγνοια των οποίων μπορεί να οδηγήσει σε λανθασμένες εκτιμήσεις και συμπεράσματα, τα οποία ανάλογα με την βαρύτητα τους επηρεάζουν τελικά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Προφανώς, η πλήρης επίγνωση του συνόλου των συνθηκών και των αποφάσεων που επέδρασαν διαχρονικά στη διαμόρφωση της εκάστοτε περιοχής είναι μάλλον αδύνατη και ως εκ τούτου οι αναλύσεις συνήθως περιορίζονται στην παράθεση των σημαντικότερων γεγονότων και διεργασιών, εκείνων δηλαδή των στοιχείων που καθόρισαν σημαντικά τη σημερινή κατάσταση, αναφορικά πάντα με τον αρχικό σκοπό της ανάλυσης.

Εντός του παραπάνω πλαισίου, σε αυτό το κεφάλαιο επιχειρείται αρχικά η καταγραφή της διαχρονικής εξέλιξης και των σημαντικότερων στοιχείων που επηρέασαν τον τρόπο διαμόρφωσης της περιοχής των «Παλαιών», από τις αρχές του 19^{ου} αιώνα έως σήμερα. Στη συνέχεια παρουσιάζεται το χρονικό των προσπαθειών ανασυγκρότησης μετά το 1980 και αναλύονται τα επιμέρους έργα και οι δράσεις. Τέλος, αναφέρονται τα πολεοδομικά δεδομένα της περιοχής και αξιολογείται η χωρική διάσταση των έργων και δράσεων, ενώ το κεφάλαιο ολοκληρώνεται με την παράθεση των συμπερασμάτων.

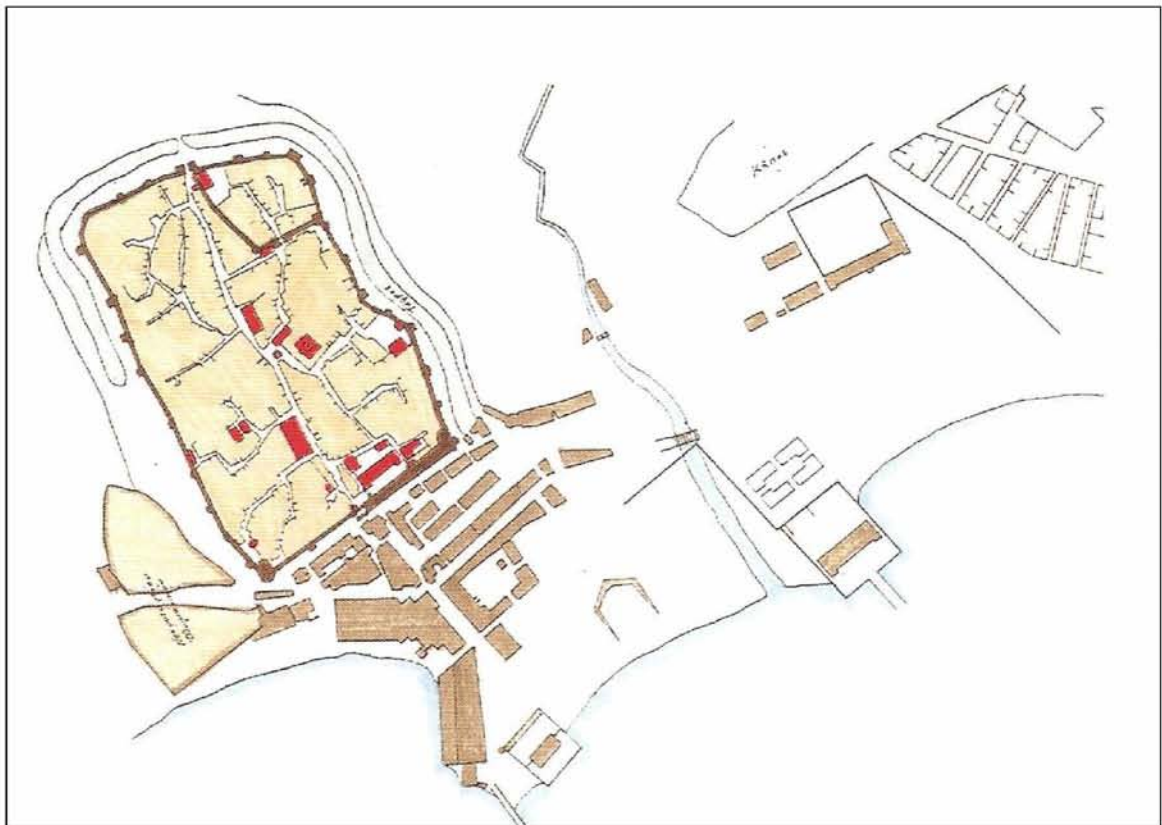
3.2 ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Τα στοιχεία του κειμένου που ακολουθεί και περιγράφει την ιστορική εξέλιξη της περιοχής, αντλούνται κυρίως από το βιβλίο της Χαστάγλου, Β. (2007), «Βόλος, το Πορτραίτο της Πόλης από τον 19^ο αιώνα έως σήμερα», Βόλος: Εκδόσεις Βόλος.

Η συνοικία των «Παλαιών» αποτελεί περιοχή αδιάλειπτης κατοίκησης από τους προϊστορικούς χρόνους (3^η χιλιετία π.Χ.) έως και σήμερα. Στη συνοικία υπάρχει πληθώρα ευρημάτων από την Προϊστορική και Αρχαία Πόλη, το ορατό μέχρι και σήμερα Κάστρο του Βόλου και Διατηρητέα Νεότερα Μνημεία. Συγκεκριμένα οι αρχαιολογικές ανασκαφές έχουν αποκαλύψει έναν Προϊστορικό οργανωμένο οικισμό της 3^{ης} χιλιετίας π.Χ., χωρίς να αποκλείεται η ύπαρξη αρχαιότερων νεολιθικών εγκαταστάσεων σε μεγαλύτερα βάθη, οικισμό της Μέσης Εποχής του Χαλκού (1900 – 1550 π.Χ.) με σύνθετη αρχιτεκτονική οργάνωση και κοινωνικές δομές, σημάδια σημαντικής Πόλης της Μυκηναϊκής Περιόδου (1550 – 1000 π.Χ.), εκτεταμένη πόλη της Εποχής του Σιδήρου (1000 –

600 π.Χ.) και Πόλη Κλασικών, Ελληνιστικών και Ρωμαϊκών χρόνων (600 – 300 π.Χ.). Επιπρόσθετα, υπάρχει το Κάστρο του Βόλου, το οποίο χρονολογείται από τους Παλαιохριστιανικούς και Βυζαντινούς χρόνους και κατά την περίοδο της Τουρκοκρατίας, ενώ τα τελευταία χρόνια διαδοχικές κηρύξεις Διατηρητέων Νεότερων Μνημείων έχει αποδώσει στην περιοχή πληθώρα κτισμάτων διαφόρων χρήσεων – κυρίως βιομηχανικών, εμπορικών και παραδοσιακών λειτουργιών - που σταδιακά έτειναν να εξαφανιστούν.

Στις αρχές του 19^{ου} αιώνα η περιοχή αποτελούσε ουσιαστικά την πόλη του Βόλου (Εικ. 3). Μια μικρή πόλη, οριοθετημένη από το μικρό Κάστρο και ελάχιστα ακόμη κτίσματα περιμετρικά και κυρίως προς την πλευρά της θάλασσας και ανατολικά. Το Κάστρο αποτελούσε έδρα και τόπο κατοικίας των τουρκικών αρχών και των τουρκικών οικογενειών, ενώ κανένας χριστιανός ή εβραίος δεν διέμενε εντός της συνοικίας. Παρά το γεγονός ότι το λιμάνι ήταν το σημαντικότερο σε όλη τη Θεσσαλία, η ανάπτυξη του και η συνεπακόλουθη ανάπτυξη της πόλης προσέκρουαν στην αδιαφορία της οθωμανικής διοίκησης και ως εκ τούτου η μορφή της πόλης διατηρήθηκε αμετάβλητη μέχρι το 1840, παρά την έντονη οικονομική λειτουργία της.

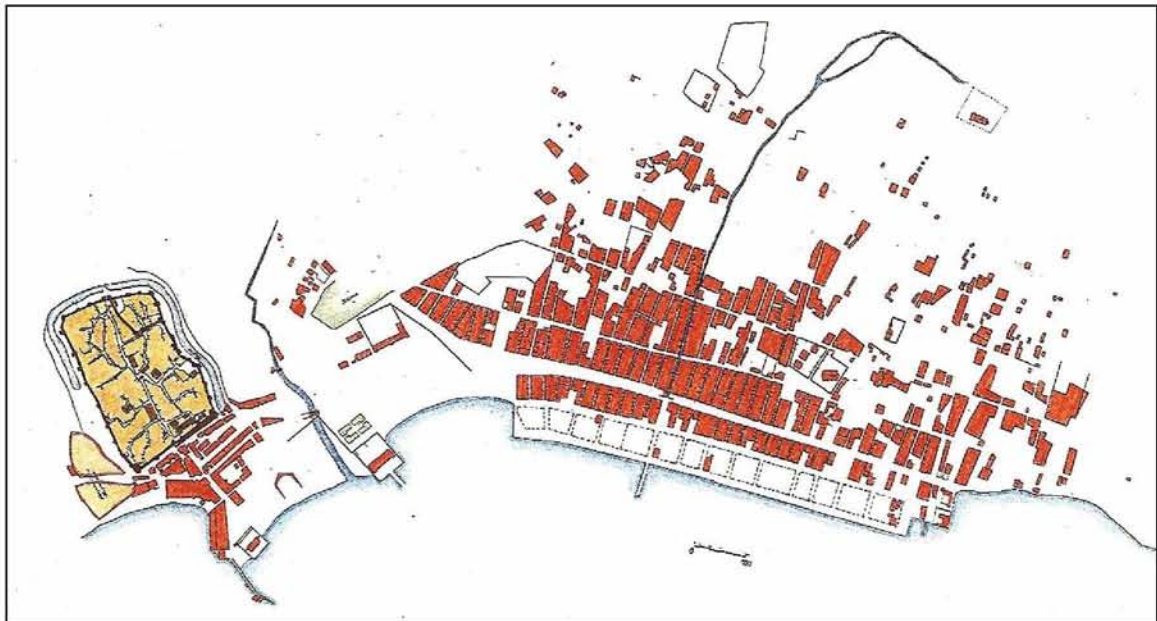


Εικ 3. Το Κάστρο και η συνοικία των «Παλαιών» στις αρχές του 19^{ου} αιώνα (πηγή: Χαστάογλου, 2007, σελ. 17)

Η διαχρονικά αυξανόμενη εμπορική και οικονομική δραστηριότητα της πόλης οδήγησε σταδιακά από το 1830 στην μετακίνηση χριστιανών εμπόρων στη ζώνη μεταξύ

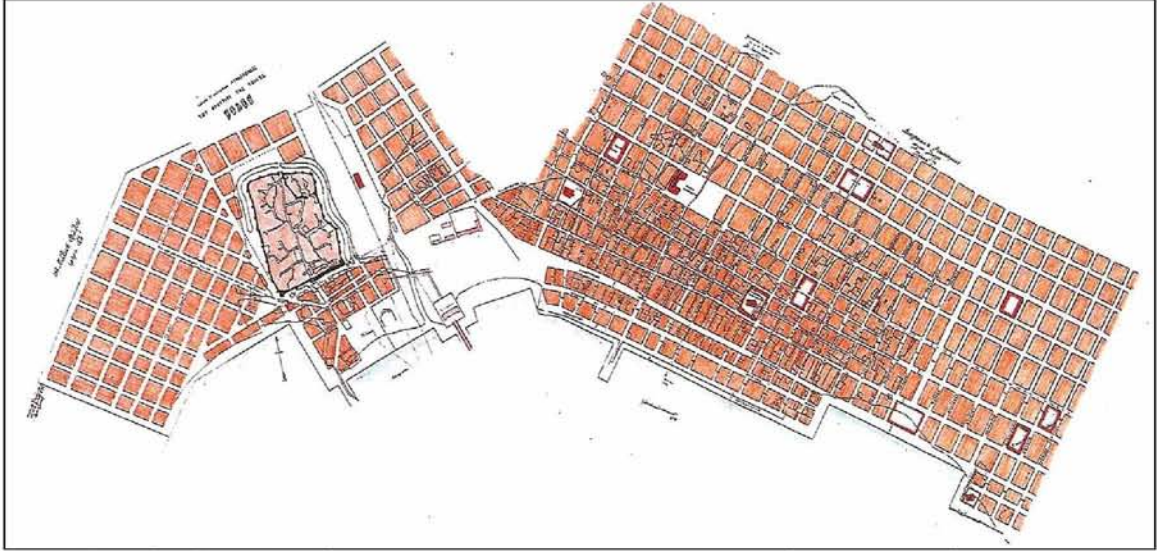
του Κάστρου και της παραλίας όπου κατασκεύασαν μερικά νέα μαγαζιά, αποθήκες και εργαστήρια σύμφωνα με τις απαιτήσεις και τις ανάγκες του θαλάσσιου εμπορίου. Οι νέες όμως εμπορικές απαιτήσεις κατάφεραν να βρουν διέξοδο μετά το 1840, οπότε αποφασίστηκε η ίδρυση της νέας πόλης, ανατολικά του Κάστρου και σε απόσταση από αυτό. Παρά τα τεράστια διοικητικά κωλύματα και εμπόδια, η νέα πόλη οικοδομήθηκε ακαριαία, κυρίως με αποθήκες και μαγαζιά. Στο Νέο Βόλο εγκαταστάθηκαν εβραίοι και χριστιανοί οι οποίοι στην πλειοψηφία αρχικώς διέμεναν αλλού και διατηρούσαν εκεί μόνο την εμπορική τους δραστηριότητα. Πολεοδομικά, η νέα πόλη αναπτύχθηκε με το μέτωπο διατεταγμένο στην προκουμαία και λιτή ορθολογική οργάνωση του ιστού, με στόχο την εξυπηρέτηση των εμπορικών ροών και του λιμανιού. Η δυναμική της νέας πόλης, μετασημάτισε την περιοχή μέσα σε μόλις σαράντα χρόνια σε ακμαία εμπορική πόλη – λιμάνι. Η δραματικές αλλαγές της περιόδου (1841 – 1881) κληροδότησαν στο Βόλο τη μοναδική ιδιοτυπία της «διπλής» πόλης (Εικ. 4). Σύντομα, η αρχική πόλη του Κάστρου και η συνοικία των «Παλαιών», θα αποτελούσαν προάστιο της ταχύτατα αναπτυσσόμενης εμπορικής συνοικίας.

Η προσάρτηση του Βόλου στο ελληνικό κράτος πραγματοποιήθηκε με την προσάρτηση ολόκληρης της Θεσσαλίας το 1881 και συνέπεσε με την περίοδο διακυβέρνησης του Χαρίλαου Τρικούπη και την επιχείρηση τεχνικής και οικονομικής ανασυγκρότησης της χώρας. Έως το 1920 μία σειρά σημαντικών έργων μετασημάτισε την πόλη, ανασυγκρότησε τη δομή του χώρου και του πληθυσμού και τελικά ενοποίησε τους δύο πυρήνες – τα «Παλαιά» και τη Νέα Πόλη. Οι σιδηρόδρομοι, το λιμάνι, νέοι



Εικ 4. Το Κάστρο, η συνοικία των «Παλαιών» και η Νέα Πόλη το 1881
(πηγή: Χασιάογλου, 2007, σελ. 27)

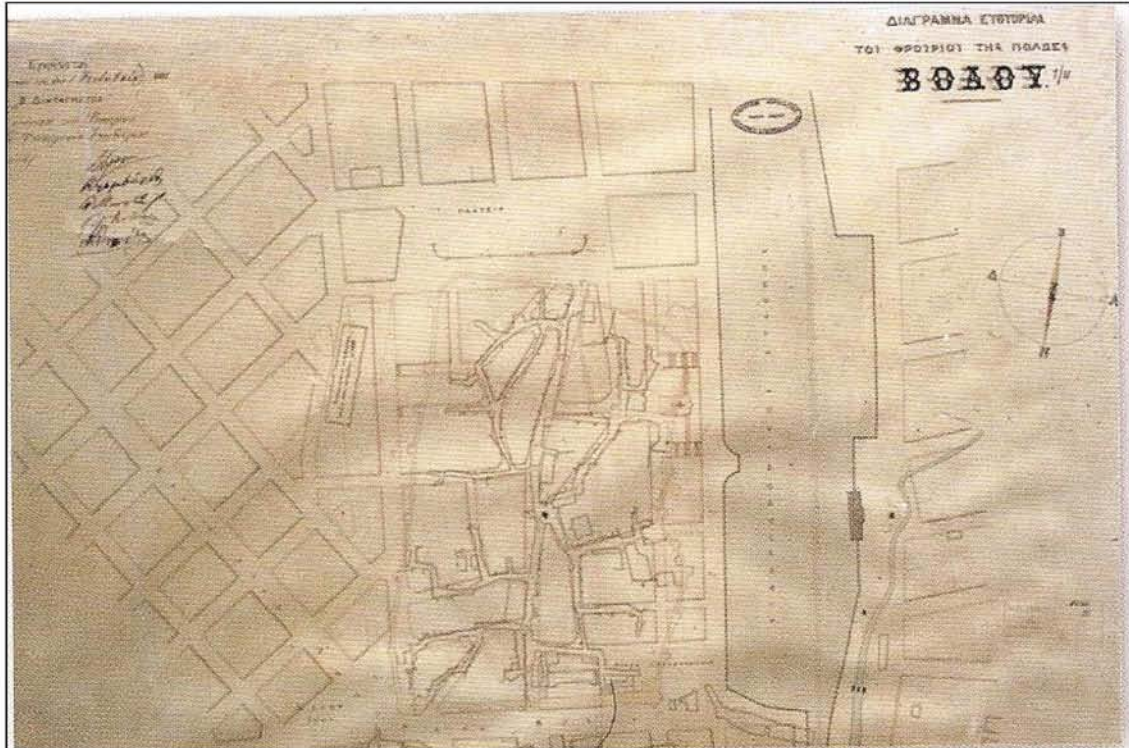
οδικοί άξονες, δημόσια και ιδιωτικά κτίρια και επενδύσεις, εκτόξευσαν τις αναπτυξιακές προοπτικές της πόλης. Αστικοποίηση και εκβιομηχάνιση συνδέθηκαν στενά και τελικά διαμόρφωσαν τον ιδιαίτερο χαρακτήρα της.



Εικ 5. Το πολεοδομικό σχέδιο του 1882. Η περιοχή του Κάστρου δεν ρυμοτομήθηκε. (πηγή: Χαστάογλου, 2007, σελ. 55)

Σε ότι αφορά τον πολεοδομικό σχεδιασμό, το 1882 εγκρίθηκε το πρώτο πολεοδομικό σχέδιο της πόλης (Εικ. 5), στο οποίο διακρίνεται ως βασικό στόχος η μετατροπή της διπλής πόλης σε ενιαίο συγκρότημα. Παρά το γεγονός ότι ο προτεινόμενος σχεδιασμός για την επέκταση του αστικού χώρου ήταν σημαντικά μεγαλύτερος του ήδη δομημένου, το σχέδιο ήταν εντελώς ανεπαρκές σε πρόβλεψη κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Σημαντικό είναι επίσης το γεγονός ότι το σχέδιο της περιόδου εκείνης δεν ρυμοτομούσε την περιοχή εντός του Κάστρου των «Παλαιών», κυρίως λόγω της εκεί παραμονής Τούρκων κατοίκων. Το 1887, με τη σταδιακή αποχώρηση των Τούρκων κατοίκων και την εκποίηση των ιδιοκτησιών τους, αποφασίστηκε η ρυμοτόμηση της συνοικίας και συντάχθηκε σχέδιο για το σκοπό αυτό⁷ (Εικ. 6), το οποίο ως κυρίαρχη λογική υπαγόρευε την ελαχιστοποίηση του κόστους των αποζημιώσεων. Το δημοτικό συμβούλιο όμως έκρινε ομόφωνα το σχέδιο ακατάλληλο από υγιεινής και αισθητικής άποψης και έδωσε εντολή για τη σύνταξη νέου σχεδίου, το οποίο τελικώς εγκρίθηκε από το υπουργείο το 1888 και ετέθη σε εφαρμογή (Εικ. 7). Το σχέδιο προέβλεπε την πλήρη ρυμοτόμηση της συνοικίας σε κανονικά οικοδομικά τετράγωνα – στο πρότυπο της Νέας Πόλης – απαλείφοντας τη διάταξη του παλιού ιστού και μαζί του, τις μνήμες των κατακτητών.

⁷ Το «Διάγραμμα ευθυρίας του φρουρίου της πόλεως Βόλου», προέβλεπε την κατεδάφιση της περιτοίχισης, την πλήρωση της περιμετρικής τάφρου και την ευθυγράμμιση και διαπλάτυνση των δρόμων, εκλογικεύοντας τις υφιστάμενες οικοδομικές γραμμές και διαιρώντας την συνοικία σε ακανόνιστα οικοδομικά τετράγωνα.

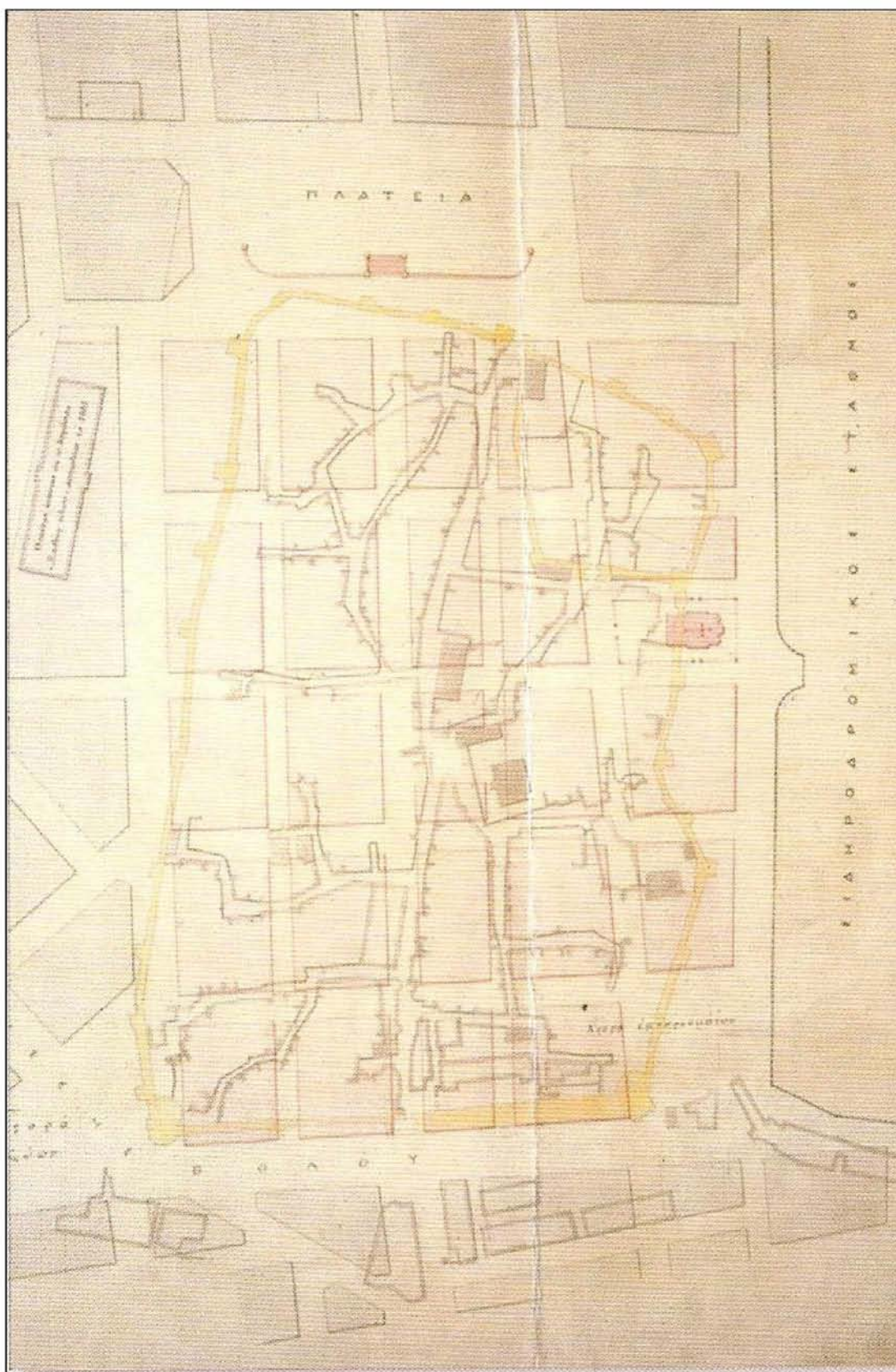


Εικ 6. Το «Διάγραμμα ευθυρίας του φρουρίου της πόλεως του Βόλου». Το σχέδιο τελικά δεν εφαρμόστηκε. (πηγή: Χαστάογλου, 2007, σελ. 62)

Έως το τέλος της περιόδου, η επέκταση της πόλης δυτικά του Κάστρου δεν είχε πραγματοποιηθεί και ο ιστός σταματούσε στο φυσικό όριο του Κραυσίδαωνα, ενώ το Κάστρο ρυμοτομήθηκε κατά το μεγαλύτερο μέρος. Η πρότερα αδόμητη ζώνη μεταξύ των δύο οικιστικών κέντρων έχει πλέον οικοδομηθεί, ενώ ιδιαίτερα πυκνοκατοικημένη παρουσιάζεται η ζώνη των οικοπέδων της επιχωμάτωσης του 1881 στην προκυμαία. Η συνολική εικόνα αναδεικνύει το Βόλο του 1920 στη σημαντικότερη θεσσαλική πόλη με σημαντική δημογραφική και οικονομική ανάπτυξη.

Στα χρόνια του μεσοπολέμου το γεγονός που σημαδεύει την ιστορία της πόλης είναι η σημαντική αύξηση του πληθυσμού της, λόγω της εγκατάστασης των προσφύγων της μικρασιατικής καταστροφής. Συνολικά, η πόλη υποδέχτηκε 13.773 πρόσφυγες, αυξάνοντας τον πληθυσμό της σε 47.892 κατοίκους το 1928. Οι νέοι κάτοικοι εγκαταστάθηκαν στις περιφερειακές συνοικίες, πυκνώνοντας τον αστικό ιστό, αλλά κυρίως στην περιοχή του Ξηρόκαμπου, όπου και δημιουργήθηκε ο συνοικισμός της Ν. Ιωνίας. Τα άφθονα εργατικά χέρια αναθέρμαναν την βιομηχανική δραστηριότητα στην περιοχή και σε συνδυασμό με τη θέσπιση κινήτρων, δημιουργήθηκαν νέες βιομηχανικές μονάδες κυρίως κατά μήκος του Κραυσίδαωνα και στις συνοικίες γύρω από το Κάστρο, ενώ σημαντικές ήταν οι επεκτάσεις και των ήδη υφιστάμενων μονάδων. Στο ζήτημα των υποδομών, παρά το γεγονός ότι εκπονήθηκαν σημαντικές μελέτες ιδιαίτερα για το μέλλον του λιμανιού, ελάχιστα έργα πραγματοποιήθηκαν πιθανά λόγω έλλειψης επαρκών κον-

δυλίων. Παρά ταύτα, το λιμάνι του Βόλου αποτελούσε στα τέλη της δεκαετίας του '30, το τρίτο κατά σειρά σπουδαιότητας λιμάνι της χώρας.



Εικ 7. Η τροποποίηση του σχεδίου ρυμοτομίας της περιοχής του Κάστρου.
(πηγή: Χασιτάογλου, 2007, σελ. 64)



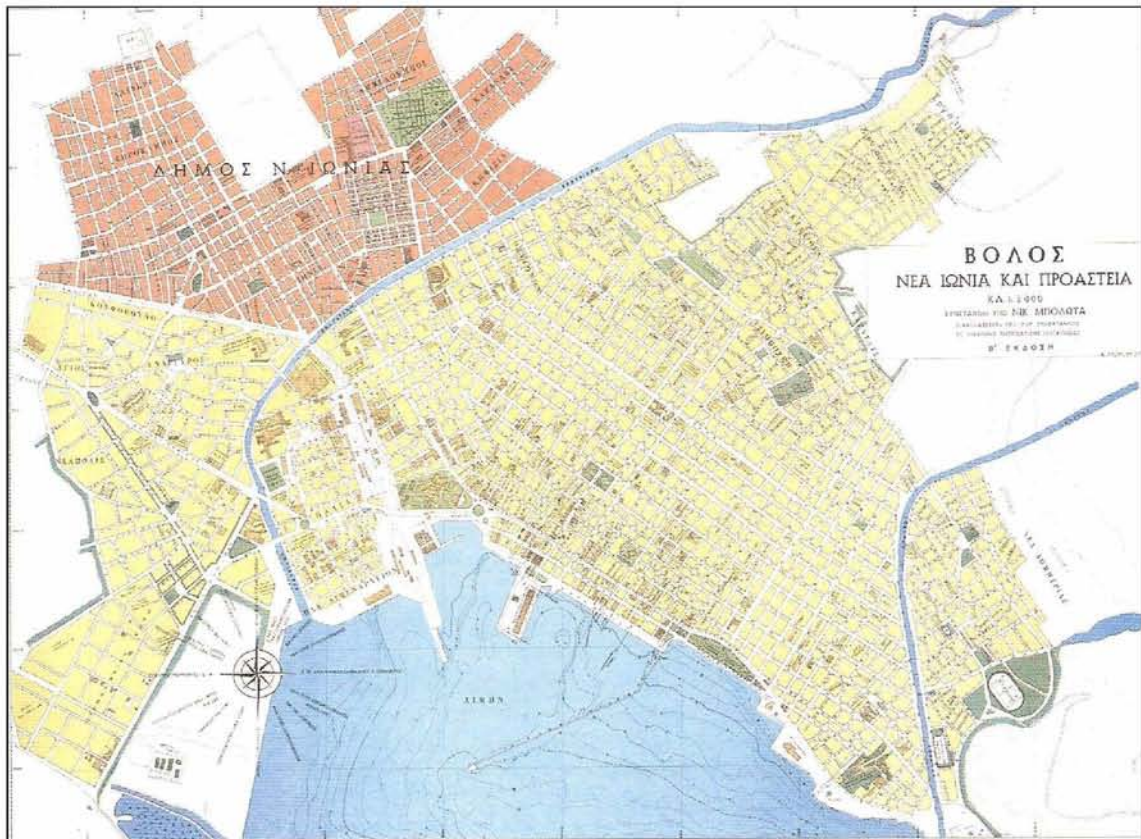
Εικ 8. Το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως Βόλου το 1939 , από το αρχείο σχεδίων ΔΗ.Κ.Ι. (πηγή: Χαστάογλου,2007, σελ. 93)

Το πολεοδομικό σχέδιο της πόλης, λόγω των νέων οικιστικών και θεσμικών δεδομένων⁸, επεκτάθηκε προς όλες τις κατευθύνσεις σε διαδοχικές φάσεις. Ειδικότερα, η βορειοανατολική επέκταση εγκρίθηκε το 1926, αλλά τροποποιήθηκε το 1927, η νοτιοδυτική επέκταση εγκρίθηκε το 1927, ενώ η ένταξη των οικοδομημένων τμημάτων της Ν. Ιωνίας εγκρίθηκε τελικά το 1939 (Εικ. 8). Συνολικά, το αναθεωρημένο ρυμοτομικό σχέδιο πρόσθεσε 104,7 εκτάρια γης, και η πόλη καταλάμβανε πλέον έκταση 331,3 εκταρίων. Παρά το γεγονός ότι η αναθεώρηση αποτελούσε σημαντική ευκαιρία για τη διεύρυνση των δημόσιων χώρων και για ρύθμιση των αστικών λειτουργιών, περιορίστηκε στη λογική της προηγούμενης περιόδου, προσθέτοντας οικοδομικά τετράγωνα στην περίμετρο του υφιστάμενου σχεδίου, αποδίδοντας ουσιαστικά υπεραξίες στις ιδιωτικές ιδιοκτησίες. Σε αυτή την περίοδο η περιοχή του Κάστρου και οι γειτονικές της συνοικίες αποτέλεσαν τόπο εγκατάστασης των προσφύγων και των νέων βιομηχανιών.

Η περίοδος μετά το τέλος του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου και του Εμφυλίου, αποτελεί για την πόλη ένα από τα σημαντικότερα εξελικτικά της στάδια. Μία σειρά φυσικών καταστροφών που ξεκίνησαν το 1954, ισοπέδωσαν κυριολεκτικά την πόλη, η οποία έπρεπε ουσιαστικά να ανοικοδομηθεί εκ βάθρων. Δυστυχώς, οι έντονες αντιπαράθεσεις μεταξύ του ισχυρού κεντρικού κράτους και των φορέων της πόλης, σε συνδυασμό με τις επιτακτικές ανάγκες της τοπικής κοινωνίας για άμεση επίλυση των

⁸ Διάταγμα του 1923 «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών», νόμος 3741 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» και ο ΓΟΚ του 1929.

στεγαστικών τους προβλημάτων, οδήγησαν στην αξιολόγηση του προγράμματος ανοικοδόμησης με αποκλειστικά βραχυπρόθεσμους οικονομικούς όρους, με συνέπεια να χαθεί η μεγαλύτερη ευκαιρία ουσιαστικής αναθεώρησης της πόλης ως σύγχρονου αστικού – βιομηχανικού κέντρου. Η επιλογή της αυτό – στέγασης, σε συνδυασμό με τη χρήση παρωχημένων τεχνικών οικοδόμησης, οδήγησαν στην αύξηση της επιφάνειας της πόλης σε 442 εκτάρια (Εικ. 9), διογκώνοντας τις ανάγκες σε έργα υποδομής και υποβιβάζοντας των αστικό χαρακτήρα της πόλης, με την μείωση της πυκνότητας και τα χαμηλά διάσπαρτα οικοδομήματα, τα οποία προσέδιδαν αγροτικό χαρακτήρα σε πολλές από τις περιφερειακές ιδιαίτερα συνοικίες της. Ιδιαίτερα παραστατικά αποδίδουν της επιλογές της ανοικοδόμησης, τα διαγράμματα του Πίνακα 2, αναφορικά με τις συνεχιζόμενες επεκτάσεις και την διαφοροποίηση των όρων δόμησης στο διάστημα 1958 - 1970. Χαρακτηριστικά της περιόδου σε χωροταξικό και πολεοδομικό επίπεδο αποτελούν, οι πρώτες συνεταιριστικές κυρίως πολυκατοικίες, η δημιουργία της βιομηχανικής ζώνης, οι προσπάθειες βελτίωσης των λιμενικών υποδομών, η ανέγερση σημαντικών δημόσιων κτιρίων και τέλος η έναρξη των προσπαθειών ρύθμισης του χώρου σε χωροταξικό και ρυθμιστικό επίπεδο.

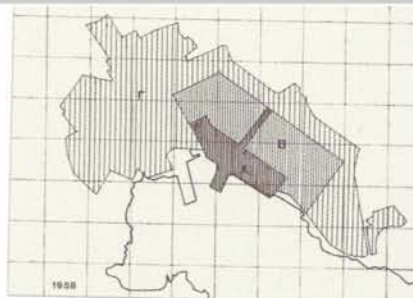


Εικ 9. Το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως Βόλου το 1956 (αρχείο Πολεοδομίας Βόλου)
(πηγή: Χασιτάογλου,2007, σελ. 125)

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: Εξέλιξη των επεκτάσεων και των όρων δόμησης 1958-1970.

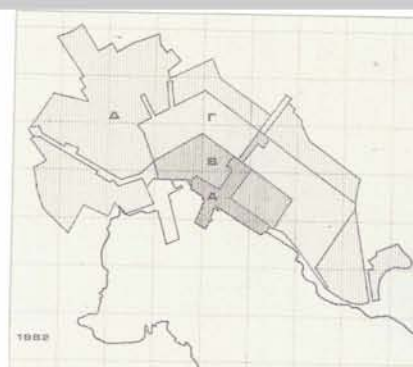
Όροι δόμησης Βόλου – Οικοδομικός Κανονισμός 1958

Τομέας	Μέγιστος αριθμός ορόφων	Μέγιστο ύψος οικοδομής	Μέγιστο ποσοστό οικοπ. κάλυψης
A	4	14,50μ.	80%
B	2	8,50μ.	70%
Γ	2	8,50μ.	50%



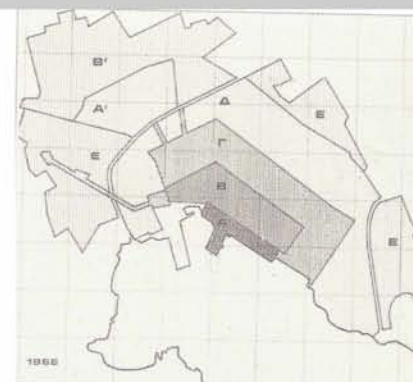
Όροι δόμησης Βόλου & Ν. Ιωνίας – Οικοδομικός Κανονισμός 1962

Τομέας	Μέγιστος αριθμός ορόφων	Μέγιστο ύψος οικοδομής	Μέγιστο ποσοστό οικοπ. κάλυψης
A	5	17,00μ.	80%
B	4	14,00μ.	70%
Γ	3	10,50μ.	70%
Δ	2	7,50μ.	80%



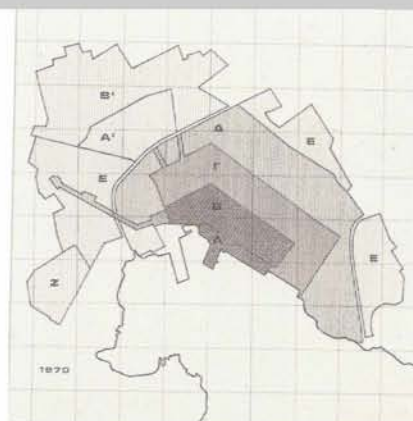
Όροι δόμησης Βόλου & Ν. Ιωνίας – Οικοδομικός Κανονισμός 1966

Τομέας	Μέγιστος αριθμός ορόφων	Μέγιστο ύψος οικοδομής	Μέγιστο ποσοστό οικοπ. κάλυψης
A	6	20,00μ.	80%
B	5	17,00μ.	70%
Γ	4	14,00μ.	70%
Δ	3	10,80μ.	80%
E	2	7,50μ.	80%
A'	3	11,00μ.	70%
B'	2	8,0μ.	50%



Όροι δόμησης Βόλου & Ν. Ιωνίας – Οικοδομικός Κανονισμός 1970

Τομέας	Μέγιστος αριθμός ορόφων	Μέγιστο ύψος οικοδομής	Μέγιστο ποσοστό οικοπ. κάλυψης
A	6	20,20μ.	80%
B	5	20,20μ.	70%
Γ	4	17,00μ.	70%
Δ	3	13,80μ.	80%
E	2	10,60μ.	80%
Z	2	8,50μ.	60%
A'	3	11,00μ.	70%
B'	2	8,0μ.	50%



(Προσαρμοσμένο από το Χαστάογλου,2007, σελ. 141)

Η περιοχή των «Παλαιών», εξακολουθεί να παραμένει χώρος εμπορικής και βιομηχανικής δραστηριότητας και περιοχή κατοικίας των προσφύγων. Το 1957, λίγο μετά τους καταστροφικούς σεισμούς, με απόφαση του υπουργείου Κοινωνικής Πρόνοιας, εγκρίνεται το τοπογραφικό σχέδιο του Παλαιού Λιμεναρχείου και τα οικόπεδα δίνονται με κλήρωση στους δικαιούχους πρόσφυγες έναντι κάποιου τιμήματος⁹. Τέλος, σημαντικό χρονικό ορόσημο για την περιοχή αποτελεί ο χαρακτηρισμός του λόφου του Κάστρου ως αρχαιολογικού χώρου σε δύο φάσεις το 1956¹⁰ και το 1960^{11,12}.

Μετά 1980 η πόλη εισέρχεται σε μία νέα περίοδο. Παρά το γεγονός ότι ο πληθυσμός της έχει αυξηθεί σημαντικά, η βιομηχανική ύφεση και η συνεπαγόμενη απώλεια θέσεων εργασίας, οδηγούν στην ανάγκη επαναπροσδιορισμού της ταυτότητάς της. Καθοριστικό ρόλο καλείται πλέον να διαδραματίσει η ίδρυση του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, σε συνδυασμό με τις προσπάθειες βελτίωσης των αναπτυξιακών υποδομών και τον προσανατολισμό των τοπικών αρχών στην ανάγκη βελτίωσης και ανανέωσης της εικόνας της πόλης, σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα του αστικού σχεδιασμού. Σε καθαρά πολεοδομικό επίπεδο, χαρακτηριστικά της περιόδου αποτελούν οι επεκτάσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και η μείωση των υψηλών συντελεστών δόμησης. Το έτος 2000, η έκταση του πολεοδομικού συγκροτήματος ήταν 1734 εκτάρια, δηλαδή υπερδιπλάσια του εγκεκριμένου σχεδίου του 1956 (Εικ. 10).

Ο ιστορικός πυρήνας της πόλης, δηλαδή η συνοικία των «Παλαιών», παρά το γεγονός ότι από την προηγούμενη ακόμη περίοδο, αποτελούσε σημείο αναφοράς¹³, δεν κατάφερε μέχρι και σήμερα να αντιμετωπιστεί ενιαία. Οι όποιες προσπάθειες χαρακτηρίζονται ατελής και ασυνεχής, χωρίς στρατηγικό όραμα και σαφείς σκοπούς για την επιθυμητή πορεία εξέλιξης της περιοχής. Παρακάτω αναλύονται τα σημαντικότερα γεγονότα της περιόδου μετά το 1980 έως σήμερα, τα οποία σχετίζονται με τις προαναφερθείσες προσπάθειες ανάπλασης της περιοχής των «Παλαιών».

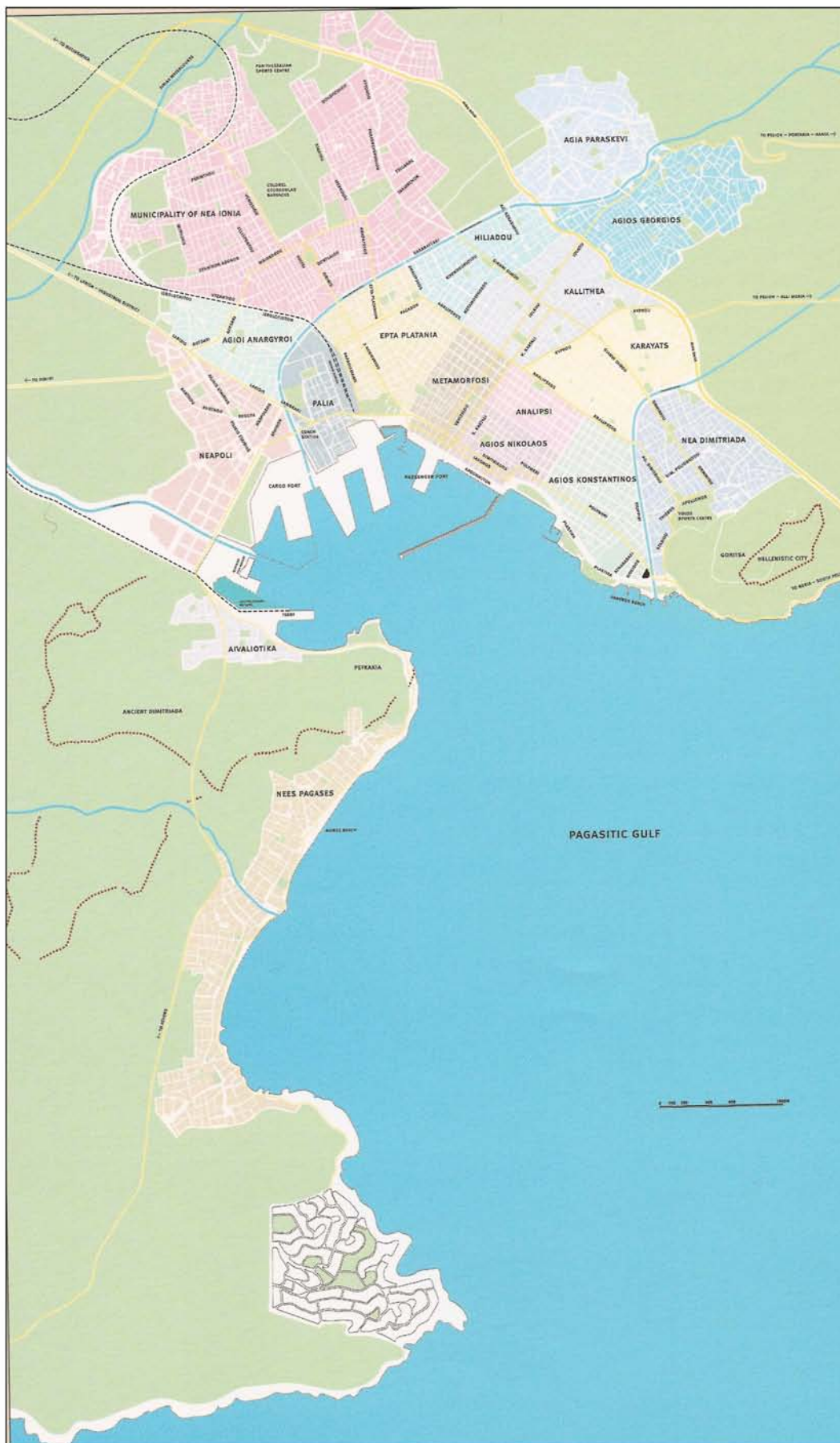
⁹ Βλέπε παράρτημα «Γ»

¹⁰ ΥΑ 97272/4554/15-11-1956, στο ΦΕΚ 248/Α/24-11-1956. Το κείμενο αναφέρει: «Χαρακτηρίζομεν αρχαιολογικόν χώρον την περιοχίν της Ιωλκού Μαγνησίας, την σημειούμενη εν τω καταρτισθέντι υπό του Επιμελητού Κλασσικών Αρχαιοτήτων Θ' Περιφέρειας (Βόλου) τοπογραφικό σχέδιον».

¹¹ ΥΑ 87608/5453/11-8-1960, στο ΦΕΚ 404/Β/13-9-1960. Το κείμενο αναφέρει: «Χαρακτηρίζομεν ως αρχαιολογικόν χώρον την περιοχίν του Ανακτόρου Ιωλκού (Βόλου), ως διαγράφεται κατόπιν των αρξάμενων ερευνών και με όρια ασφαλείας: 1. Βορείως: μέχρι των ακραίων προς Βορρά ορίων της πλατείας μεταξύ των εργοστασίων Τσαλαπάτα και Λούλη μη συμπεριλαμβανομένων, 2. Ανατολικάς: δια της οδού Φερών, 3. Δυτικάς: από το εργοστάσιον Τσαλαπάτα χώρος 'Κιούπη' (τέως στρατόπεδο ΕΟΜΑ), μέχρι των ορίων του εις το επίσημον και συγκεκριμένον σχέδιον πόλεως του Βόλου προβλεπόμενον Δημοτικού Άλσους και 4. Νοτίως: δια της οδού Σουλίου».

¹² Βλέπε Παράρτημα «Δ»

¹³ Βλέπε: Παπαγιάννης, Θ. (1977), Χωροταξική και Ρυθμιστική Μελέτη Βόλου



Εικ 10. Χάρτης του πολεοδομικού συγκροτήματος το 2004 (πηγή: Χαστάογλου, 2007, σελ. 262)

3.3 ΤΟ ΧΡΟΝΙΚΟ ΤΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ

Όπως ήδη αναφέρθηκε, η περιοχή των Παλαιών αποτελεί τον αρχαιότερο οικιστικό πυρήνα της πόλης του Βόλου. Η διαχρονική όμως εξέλιξη και η αλματώδης ανάπτυξη της πόλης κατά την διάρκεια του 20^{ου} αιώνα σε συνδυασμό με τη μεταφορά και συγκέντρωση των σημαντικότερων δραστηριοτήτων στο σημερινό κέντρο, είχε ως αποτέλεσμα την σταδιακή υποβάθμιση της περιοχής και την λειτουργική της απομόνωση. Οι πρώτες απόπειρες ανάπλασης της περιοχής ξεκινούν το 1977 με τις προτάσεις που περιλαμβάνονται στο κείμενο της Χωροταξικής και Ρυθμιστικής Μελέτης Βόλου, ενώ στο διάστημα που ακολούθησε μία σειρά προτάσεων και έργων στόχευαν στην ανασυγκρότηση της. Παρακάτω, περιγράφονται με χρονολογική σειρά τα σημαντικότερα γεγονότα της περιόδου 1980 έως σήμερα, τα οποία επέδρασαν ή εξακολουθούν να επιδρούν στην περιοχή των Παλαιών άμεσα ή έμμεσα.

Η πρώτη ευκαιρία ανασυγκρότησης, παρουσιάζεται τον Οκτώβριο του 1983 όταν ανατέθηκε η μελέτη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) για το πολεοδομικό συγκρότημα Βόλου, η οποία τελικά κατατέθηκε και εγκρίθηκε το 1985¹⁴. Σημαντικά στοιχεία της μελέτης ήταν η πρόβλεψη της κήρυξης της περιοχής του Κάστρου ως ζώνης ανάπλασης, η χωροθέτηση των πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων στη δυτική πλευρά της πόλης και η διεύρυνση του κέντρου προς τα δυτικά – στο όριο με την περιοχή των Παλαιών – με τη χωροθέτηση διοικητικών υπηρεσιών. Μικρότερης σημασίας, πολεοδομικού χαρακτήρα, δεδομένο αποτελεί η έγκριση της ΖΟΕ το 1986. Τέλος, ιδιαίτερα σημαντικό στοιχείο, παρά το γεγονός ότι τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο δεν είχε χωρική υπόσταση, αποτελεί η ίδρυση του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας το 1984 με το ΠΔ 83/20-3-1984, που τροποποιήθηκε στη συνέχεια με το Π.Δ. 302/1985 και το Π.Δ. 107/86¹⁵.

Πριν ακόμη την έγκριση του ΓΠΣ, η περιοχή μελέτης κηρύχθηκε περιοχή υπό ανάπλαση¹⁶ σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 1337/83¹⁷. Σχεδόν ταυτόχρονα¹⁸ διενεργήθηκε ο πρώτος αρχιτεκτονικός διαγωνισμός στην πόλη και ένας από τους πλέον πρώιμους σε επίπεδο αστικού σχεδιασμού στη χώρα, με αντικείμενο την περιοχή του Κάστρου και των Παλαιών καθώς και ο ευρύτερος αυτών χώρος (Εικ. 11, 12). Διατυπωμένοι στόχοι του διαγωνισμού ήταν η ανάδειξη του περιγράμματος του Κάστρου και των λοιπών ιστορικών στοιχείων, η εκτεταμένη διαμόρφωση δημόσιων χώρων και η διατήρηση της οικονομικής και κοινωνικής βάσης (Χαστάογλου, 2007). Τελικά, η σχε-

¹⁴ ΦΕΚ 566/Δ/31-10-1985, Έγκριση Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμων Βόλου, Νέας Ιωνίας και κοινοτήτων Ανακασιάς, Άνω Βόλου, Δημνίου, Άλλης Μεριάς, Αγριάς και Αγίου Ονουφρίου

¹⁵ Δημοσιεύτηκαν στα ΦΕΚ 31/Α/20-3-1984, ΦΕΚ 113/Α/31-5-1985 και ΦΕΚ 40/Α/9-4-1986 αντίστοιχα

¹⁶ ΦΕΚ 271/Δ/31-5-1985

¹⁷ ΦΕΚ 33/Α/14-3-1983, Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις

¹⁸ Η προκήρυξη του διαγωνισμού έγινε στις 23-4-1985 και η προθεσμία υποβολής ήταν τον Οκτώβριο του ίδιου έτους. Η κρίση των προτάσεων έγινε τον Νοέμβριο και η δημόσια παρουσίαση των αποτελεσμάτων το Φεβρουάριο του 1986

τική μελέτη ανάπλασης, λόγω της προαναφερθείσας κήρυξης της περιοχής «υπό ανάπλαση», συντάχθηκε από το γραφείο μελετών Παπαγιάννη και προέβλεπε εκτός των άλλων, την εισφορά σε γη των ακινήτων που βρίσκονταν εντός των ορίων της ανάπλασης. Δυστυχώς, μετά τη σύνταξη της μελέτης και την έγκριση της από το Δημοτικό Συμβούλιο και το κεντρικό ΣΧΟΠ, η μελέτη επέστρεψε στο Δήμο Βόλου το 1997, μετά από αίτημα του Δήμου, δηλαδή η μελέτη, τελικά δεν εφαρμόστηκε.



Εικ 11. Διαγωνισμός ανάπλασης «Παλαιών, Α΄ Βραβείο. Κοσμάκη Τζ. , Λουκόπουλος Δ., και Μπαντίδος Γ. (πηγή: Χαστάογλου,2007, σελ. 204)



Εικ 12. Διαγωνισμός ανάπλασης «Παλαιών, Β΄ Βραβείο. Ηλία Α., Κοντογιάννη Μ. και Παπαδοπούλου Α. (πηγή: Χαστάογλου,2007, σελ. 204)

Η ίδρυση του Πανεπιστημίου και η επιλογή χωροθέτησης της διοικητικής και ουσιαστικής έδρας του στην πόλη του Βόλου, αναμφισβήτητα αποτελεί ένα από τα ση-

μαντικότερα γεγονότα της περιόδου. Ως προς την επιρροή του στην περιοχή μελέτης, καθοριστικό ρόλο είχε η απόφαση αγοράς 58 στρεμμάτων στο Πεδίο του Άρεως το 1987, σε έκταση της πρώην μεταλλοβιομηχανίας Παπαρήγα. Η συγκεκριμένη απόφαση αφενός προσδιόρισε τη χωρική υπόσταση σημαντικού αριθμού τμημάτων, αφετέρου δημιούργησε νέα δεδομένα για τις παρακείμενες συνοικίες και ειδικότερα για την περιοχή των «Παλαιών», ως συνδετικού χώρου με το κέντρο της πόλης. Το πρώτο κτίριο της παλιάς βιομηχανίας ανακαινίστηκε άμεσα και την περίοδο 1988-99 ξεκίνησε η λειτουργία του Τμήματος Φυτικής και Ζωικής Παραγωγής.

Την ίδια περίοδο η τοπική αυτοδιοίκηση αποφασίζει την ανέγερση ενιαίου σταθμού υπεραστικών λεωφορείων (ΚΤΕΛ Μαγνησίας), των έως τότε διάσπαρτων στο κέντρο της πόλης επιμέρους σταθμών. Για την εγκατάσταση του νέου σταθμού επιλέγεται η περιοχή των Παλαιών και συγκεκριμένα τα οικοδομικά τετράγωνα 19 και 21^Α στο δυτικό όριο της συνοικίας. Το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης τροποποιείται¹⁹ και εντός του ίδιου έτους ξεκινάνε οι εργασίες για την κατασκευή του νέου σταθμού σε οικόπεδο έκτασης 5000,50 τ.μ.. Μερικά χρόνια αργότερα στο παρακείμενο οικόπεδο θα εγκατασταθεί η αφετηρία των αστικών λεωφορείων.



Εικ 13. Η Δημοτική Φρουταγορά Βόλου, 1988 (φωτ. Λέων Μουρτζούκος, αρχείο ΔΗ.Κ.Ι.)
(πηγή: *En Bólw*, 2009, 32, σελ. 9)

Το 1990 αποφασίζεται από το Δημοτικό Συμβούλιο η κατεδάφιση του κτιρίου της Δημοτικής Φρουταγοράς Βόλου, που βρίσκεται στο ΟΤ 36 και περικλείεται από τις

¹⁹ ΦΕΚ 315/Δ/24-5-1989

οδούς Γρ. Λαμπράκη, Μητρ. Γρηγορίου, Φερρών και Σαρανταπόρου, προκειμένου να ανεγερθεί υπερτοπική αγορά παραδοσιακής βιοτεχνίας και χειροτεχνίας (Εικ. 13). Το έργο αποσκοπούσε στη συγκέντρωση του συνόλου των παλαιών παραδοσιακών μαγαζιών της περιοχής υπό ενιαία στέγη, έτσι ώστε να διατηρηθούν στοιχεία της παράδοσης που η εξέλιξη της εποχής απειλούσε με αφανισμό. Οι πρώτες μελέτες εγκρίθηκαν και ξεκίνησαν οι εκσκαφές, όμως κατά την διάρκεια τους αποκαλύφθηκε η νότιο - ανατολική θεμελίωση των τειχών του Κάστρου. Η αρχική μελέτη αναθεωρήθηκε προκειμένου να διατηρηθούν τα ευρήματα και εγκρίθηκε από το Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο (ΚΑΣ), όμως το κτίριο δεν υλοποιήθηκε επειδή όπως αναφέρει η Β. Χαστόγλου: «... η πόλη επέλεξε να διατηρήσει τα ευρήματα ως αρχαιολογικό χώρο».

Τρία χρόνια αργότερα, το 1993, η πόλη εντάσσεται στο ευρωπαϊκό πρόγραμμα LIFE, με σκοπό την υλοποίηση παρεμβάσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής αναβάθμισης της περιοχής του χειμάρρου Κραυσίδωνα. Οι παρεμβάσεις στόχευαν στη μετατροπή της εικόνας του φυσικού βιοτόπου, την αισθητική του αναβάθμιση και το μετασχηματισμό του σε ζωτικό τμήμα του αστικού ιστού, δεδομένης της βαρύτητας του χειμάρρου και του έντονου προβλήματος έλλειψης κοινόχρηστων χώρων. Παρά το γεγονός ότι οι πραγματοποιηθείσες παρεμβάσεις εκτείνονται πέρα των ορίων της περιοχής των «Παλαιών» και η επίδραση του δεν ήταν η προσδοκώμενη – τουλάχιστον στα όρια της περιοχής μελέτης²⁰ - δεν παύει να αποτελεί σημαντικό έργο ανάπλασης και ως τέτοιο αναφέρεται. Τέλος, την ίδια χρονιά στο πλαίσιο των προτάσεων της οριστικής μελέτης αναθεώρησης του σχεδίου πόλης του Δήμου Βόλου που είχε ολοκληρωθεί το 1992, συντάσσεται από τις υπηρεσίες του Δήμου ειδική μελέτη για την αναθεώρηση του ισχύοντος σχεδίου και τον καθορισμό των όρων δόμησης της περιοχή των Παλαιών, χωρίς όμως να εφαρμοστεί ούτε αυτή.

Δέκα χρόνια μετά τον πρώτο αρχιτεκτονικό διαγωνισμό του 1985, η ίδια περιοχή αποτελεί πεδίο των σχεδιαστικών προτάσεων της βιομηχανίας ΑΓΕΤ, οι οποίες όμως πλην της διατήρησης της φιλολογίας για την επιτακτική ανάγκη ανασυγκρότησης μάλλον δεν προσέφεραν κάτι ουσιαστικότερο. Την ίδια εποχή η νεοσύστατη τότε ΔΕΜΕ-ΚΑΒ, αναθέτει μετά από διαγωνισμό την επικαιροποίηση της αρχικής μελέτης ανάπλασης, η οποία ολοκληρώθηκε και κατατέθηκε το 1996 στο αρμόδιο υπουργείο προκειμένου να εκδοθεί το απαραίτητο ΠΔ, το οποίο όμως δεν εκδόθηκε ούτε αυτή τη φορά, οπότε επεστράφη στο Δήμο, όπως έχει ήδη αναφερθεί παραπάνω.

²⁰ Το συμπέρασμα ότι η επίδραση των έργων του προγράμματος στην περιοχή των «Παλαιών» ήταν περιορισμένη, αποτελεί προσωπική εκτίμηση, η οποία συνάγεται από ίδια γνώση της περιοχής εκτέλεσης του έργου. Συγκεκριμένα, διαπιστώνεται ότι την περίοδο εφαρμογής του προγράμματος, στο σύνολο σχεδόν του μετώπου εκατέρωθεν του χειμάρρου, παρατηρήθηκε αυξημένη οικοδομική δραστηριότητα (κυρίως συγκροτήματα κατοικιών), η οποίας όμως δεν επεκτάθηκε στο τμήμα της περιοχής των «Παλαιών».

Μια ιδιαίτερα ευνοϊκή συγκυρία για την ανάπλαση της περιοχής δόθηκε με την ένταξη των Δήμων Βόλου – Ν. Ιωνίας, στην κοινοτική πρωτοβουλία URBAN, το 1994. Η πρωτοβουλία απευθύνονταν σε αστικές συνοικίες με ιδιαίτερα έντονα κοινωνικο-οικονομικά προβλήματα. Στόχος του προγράμματος ήταν η στήριξη των περιοχών αυτών, η βελτίωση της κοινωνικής υποδομής, η αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και η διαμόρφωση προϋποθέσεων οικονομικής ανάκαμψης. Το πρόγραμμα εκτεινόταν στις δυτικές συνοικίες εκατέρωθεν του χειμάρρου Κραυσίδαωνα και εστίασε κυρίως στην αποκατάσταση και επανάχρηση πρώην βιομηχανικών κελυφών και σε ήπιας μορφής πολεοδομικές παρεμβάσεις. Τα έργα που πραγματοποιήθηκαν στην περιοχή μελέτης ήταν η απόκτηση και κατασκευαστικές προσαρμογές σε συνδυασμό με εξοπλισμό του πρώην κεραμοποιείου Τσαλαπάτα, η δημιουργία Κέντρου Ενεργειακών Εφαρμογών στο πρώην Απεντομωτήριο, υποδομές για ειδικές κοινωνικές ομάδες στο παλιό εργοστάσιο Στρυχοκάρπου και ορισμένες πολεοδομικές παρεμβάσεις.

Τα Παλαιά αποτελούσαν ανέκαθεν περιοχή έντονης ιδιωτικής πρωτοβουλίας μικρότερου ή μεγαλύτερου μεγέθους ως αποτέλεσμα της κομβικής τους θέσης στη διαχρονική εξέλιξη του πολεοδομικού ιστού. Ως εκ τούτου, στο σύνολο της συνοικίας υπάρχει σημαντικός αριθμός πρώην βιομηχανικών - βιοτεχνικών κτισμάτων και αποθηκών, τα οποία λόγω της αποβιομηχάνισης ή της μεταφοράς των επιχειρήσεων σε άλλη τοποθεσία, παρέμεναν ή εξακολουθούν να παραμένουν ανενεργά. Η τάση της δεκαετίας του 1990 για επανάχρηση πρώην βιομηχανικών κτιρίων από επιχειρήσεις ψυχαγωγικού χαρακτήρα, δεν άφησε αμέτοχους τους τοπικούς επιχειρηματίες. Σε σύντομο χρονικό διάστημα, η περιοχή αποτελούσε επίκεντρο ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων της οικονομίας της «νύχτας», παρωθούμενο από ισχυρά κίνητρα, όπως τα χαμηλά ενοίκια, η αφθονία χώρου, η έλλειψη περιορισμών των χρήσεων γης και η άμεση γειννίαση με το κέντρο της πόλης. Το γεγονός όμως ότι η συγκεκριμένη δραστηριότητα κινήθηκε αποκλειστικά λόγω της επικρατούσας τάσης, αλλά κυρίως η διαφοροποίηση της, οδήγησε σε σταδιακή υποχώρηση του φαινομένου²¹. Η ιδιωτική πρωτοβουλία, όπως θα δούμε παρακάτω θα επιστρέψει στην περιοχή μερικά χρόνια αργότερα, επενδύοντας σε διαφορετικούς τομείς μέσα από νέα εταιρικά σχήματα.

Η τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 και η επιλογή της πόλης για την διεξαγωγή συγκεκριμένων αγωνισμάτων, αποτέλεσε μία ακόμη ευκαιρία εκτέλεσης μίας σειράς έργων που αφορούσαν τις αθλητικές υποδομές και τη βελτίωση του αστικού δημόσιου χώρου. Στην περιοχή των Παλαιών, με στόχο των εξωραϊσμό της εισόδου της πόλης, δημιουργήθηκε το Κέντρο Τουριστικής Πληροφόρησης, συνδυασμένο με έργα διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις. Σε συνέχεια του παραπάνω στόχου διαμορφώθηκαν και ανακαινίστηκαν επίσης οι αθλητικές εγκατα-

²¹ Ίδια γνώση των γεγονότων, από πληροφορίες επιχειρηματιών και εργαζομένων στην περιοχή την συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

στάσεις του γηπέδου του Μαγνησιακού. Ανεξάρτητα της αιτιολόγησης για την ανάγκη εκτέλεσης του έργου – Ολυμπιακοί Αγώνες, εξωραϊσμός της πύλης εισόδου στην πόλη - η δράση απέδωσε έναν χώρο άθλησης και ψυχαγωγίας στην περιοχή, ο οποίος μάλιστα τυγχάνει σημαντικής χρήσης²². Τέλος, στην περιοχή εκτελέστηκαν ορισμένες εργασίες ανακατασκευής πλατειών και πεζοδρομίων, οι οποίες δυστυχώς ήταν αποσπασματικές (Χαστάογλου, 2007) και δεν κατάφεραν να δημιουργήσουν την απαραίτητη αίσθηση στάσης και κίνησης αντίστοιχα.

Λίγο μετά την έλευση της νέας χιλιετίας, στην περιοχή έχουν ολοκληρωθεί μία σειρά έργων με άμεσο ή έμμεσο στόχο την αναβάθμιση της. Οι παλιές εγκαταστάσεις της Μεταλλοβιομηχανίας Παπαρήγα στο Πεδίον του Άρεως έχουν ανακαινιστεί και έχει κατασκευαστεί ένα νέο κτίριο, ενώ πλέον λειτουργούν εκεί τέσσερα τμήματα της Πολυτεχνικής Σχολής. Η ολοκλήρωση των εγκαταστάσεων του ΚΤΕΛ, η μεταφορά του τερματικού σταθμού των αστικών λεωφορείων και το Κέντρο Τουριστικής Προβολής έχουν ενισχύσει τον ρόλο της, ως πύλη εισόδου και μεταφορικού κόμβου. Η σταδιακή ολοκλήρωση των ενταγμένων στο πρόγραμμα URBAN έργων, έχει δημιουργήσει σημαντικούς χώρους πολιτισμού, αναψυχής και πρόνοιας, ενώ η κήρυξη σημαντικού αριθμού διατηρητέων κτισμάτων σε συνδυασμό με την απομάκρυνση των περισσότερων κέντρων νυχτερινής διασκέδασης συνέβαλε στην προσωρινή επαναφορά και διατήρηση του αρχικού χαρακτήρα της περιοχής. Δυστυχώς, το τελικώς ζητούμενο, δηλαδή η εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου προγράμματος ανασυγκρότησης, εξακολουθεί να παραμένει μετέωρο.

Η επικρατούσα αβεβαιότητα για τη μελλοντική εξέλιξη της περιοχής σε συνδυασμό με την διαφοροποίηση των καταναλωτικών προτύπων, επαναφέρει στο προσκήνιο την ιδιωτική πρωτοβουλία, αυτή όμως τη φορά με τη μορφή μεγάλου μεγέθους επενδυτικών - εταιρικών σχημάτων. Τα χαμηλά ενοίκια, η αφθονία χώρου, η έλλειψη περιορισμών των χρήσεων γης και των όρων δόμησης, καθώς και η άμεση γειτνίαση με το κέντρο της πόλης, εξακολουθούν να αποτελούν τα ισχυρά κίνητρα για επένδυση. Ως εκ τούτου, δύο νέα εμπορικά και ψυχαγωγικά συγκροτήματα εγκαινιάζονται στην περιοχή, μεταβάλλοντας δραστικά τα πολεοδομικά της δεδομένα λόγω του υπερτοπικού χαρακτήρα των επενδύσεων και την προφανή ανάγκη των εταιριών για μεγιστοποίηση των κερδών τους μέσω της πλήρους εκμετάλλευσης των όρων δόμησης.

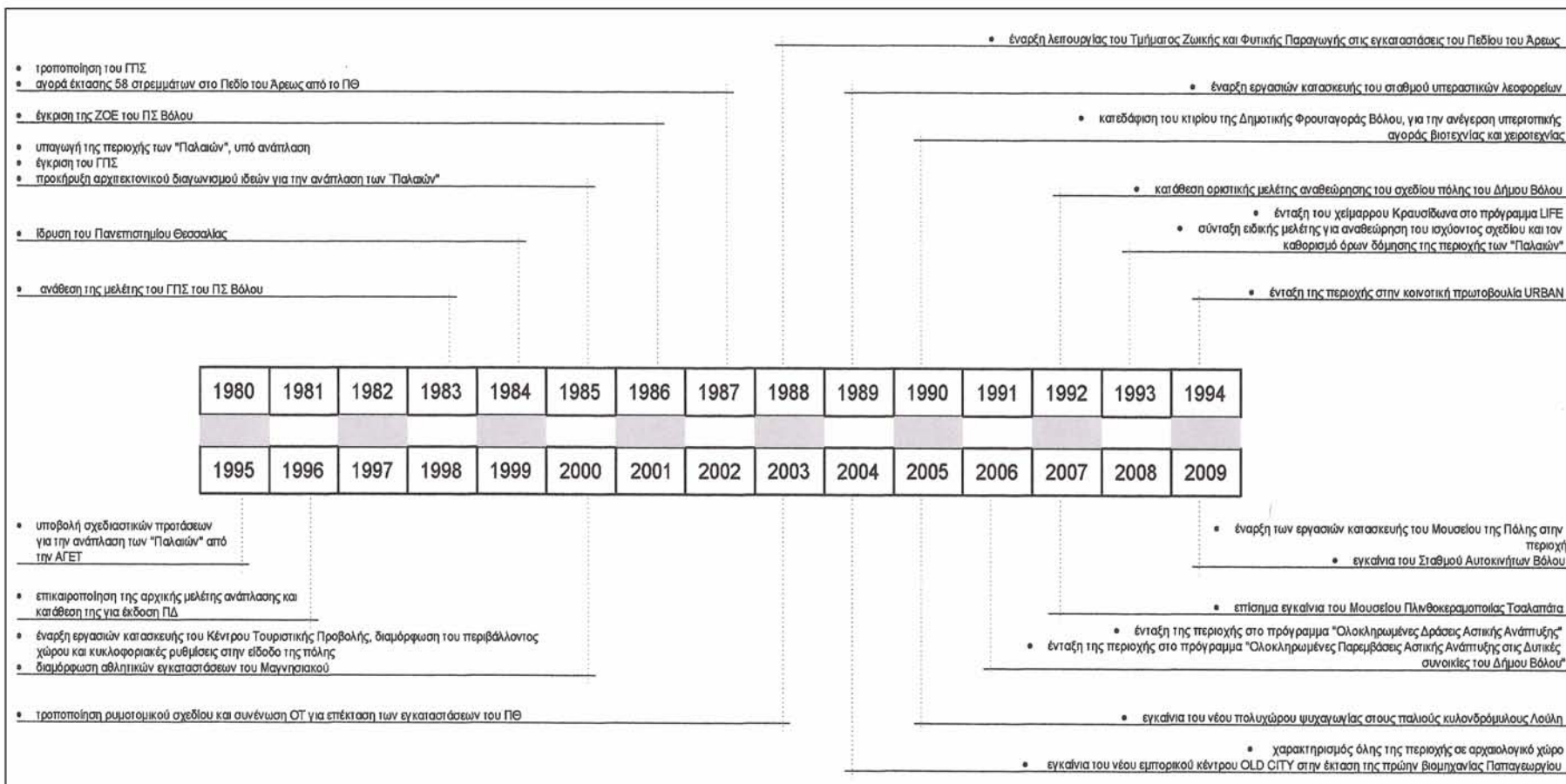
Οι νέες, ανησυχητικές για τον χαρακτήρα της περιοχής εξελίξεις (Χαστάογλου, 2009) κινητοποίησαν εκ νέου τους εμπλεκόμενους φορείς, κυρίως τις εφορείες αρχαιοτήτων και τον Δήμο. Από την πλευρά της, η αρχαιολογική υπηρεσία κατάφερε το 2004

²² Σχόλια κατοίκων και επαγγελματιών κατά το χρόνο διακίνησης των ερωτηματολογίων και ίδια εμπειρία.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3: Το χρονικό της ανασυγκρότησης των «Παλαιών»

Έτος	Περιγραφή γεγονότος
1983	▪ Ανάθεση της μελέτης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του ΠΣ Βόλου - Ν. Ιωνίας
1984	▪ Ίδρυση του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας
1985	▪ Υπαγωγή της περιοχής των «Παλαιών» υπό ανάπλαση σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν.1337/83 ▪ Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ΠΣ Βόλου- Ν. Ιωνίας ▪ Προκήρυξη αρχιτεκτονικού διαγωνισμού ιδεών για την «Ανάπλαση της συνοικίας των Παλαιών»
1986	▪ Έγκριση της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου του ΠΣ Βόλου - Ν. Ιωνίας
1987	▪ Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ▪ Αγορά από το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας έκτασης 58 στρεμμάτων στο Πεδίο του Άρεως
1988	▪ Έναρξη λειτουργίας του Τμήματος Ζωικής και Φυτικής Παραγωγής στις εγκαταστάσεις του Πεδίου του Άρεως
1989	▪ Έναρξη εργασιών κατασκευής του σταθμού υπεραστικών λεωφορείων
1990	▪ Κατεδάφιση του κτιρίου της Δημοτικής Φρουταγοράς Βόλου, για ανέγερση νέου κτιρίου υπερτοπικής αγοράς παραδοσιακής βιοτεχνίας και χειροτεχνίας
1992	▪ Κατάθεση της οριστικής μελέτης αναθεώρησης του σχεδίου πόλης του Δήμου Βόλου
1993	▪ Ένταξη του χείμαρρου Κρασιδώνα στο ευρωπαϊκό πρόγραμμα LIFE ▪ Σύνταξη ειδικής μελέτης από τις υπηρεσίες του Δήμου για την αναθεώρηση του ισχύοντος σχεδίου και τον καθορισμό των όρων δόμησης της περιοχής των Παλαιών
1994	▪ Ένταξη της περιοχής στην Κοινοτική Πρωτοβουλία URBAN: «Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Παραγωγικής - Κοινωνικής Ανασυγκρότησης και Πολεοδομικών Αναπλάσεων Βόλου - Ν. Ιωνίας»
1995	▪ Υποβολή σχεδιαστικών προτάσεων για την ανάπλαση της περιοχής των «Παλαιών», από την ΑΓΕΤ
1996	▪ Επικαιροποίηση της αρχικής μελέτης ανάπλασης και κατάθεσή της στο αρμόδιο υπουργείο για την έκδοση του απαραίτητου Προεδρικού Διατάγματος
2000	▪ Έναρξη των εργασιών κατασκευής του Κέντρου Τουριστικής Πληροφόρησης και διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, σε συνδυασμό με την υλοποίηση κυκλοφοριακών ρυθμίσεων στην είσοδο της πόλης ▪ Διαμόρφωση αθλητικών εγκαταστάσεων του Μαγνησιακού
2003	▪ Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και συνένωση ΟΤ για την επέκταση των εγκαταστάσεων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας εντός των ορίων της συνοικίας των «Παλαιών»
2004	▪ Χαρακτηρισμός όλης της περιοχής ως αρχαιολογικού χώρου ▪ Εγκαίνια του νέου εμπορικού κέντρου OLD CITY στην έκταση της πρώην βιομηχανίας Παπαγεωργίου
2005	▪ Εγκαίνια του νέου πολυχώρου ψυχαγωγίας στην έκταση των πρώην κυλινδρόμυλων Λούλη
2006	▪ Ένταξη της περιοχής στο πρόγραμμα «Ολοκληρωμένες Δράσεις Αστικής Ανάπτυξης» ▪ Ένταξη της περιοχής στο πρόγραμμα «Ολοκληρωμένες Παρεμβάσεις Αστικής Ανάπτυξης στις Δυτικές Συνοικίες του Δήμου Βόλου»
2007	▪ Επίσημα εγκαίνια του Μουσείου Πλινθοκεραμοποιίας Τσαλαπάτα
2009	▪ Έναρξη των εργασιών κατασκευής του Μουσείου της Πόλης ▪ Εγκαίνια του Σταθμού Αυτοκινήτων Βόλου

ΤΟ ΧΡΟΝΙΚΟ ΤΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ



Σχήμα 3. Χρονοδιάγραμμα ης ανασυγκρότησης (Ίδια επεξεργασία).

να αναοριοθετήσει τον κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο²³, ο οποίος πλέον περιλαμβάνει ολόκληρη την συνοικία των «Παλαιών», ενώ ο Δήμος άνοιξε νέο κύκλο συζητήσεων για την ανάγκη εξεύρεσης αποτελεσματικού τρόπου ανασυγκρότησης της περιοχής. Τελικά, το καλοκαίρι του 2004, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 343/2004 απόφαση κατά πλειοψηφία, η οποία ενέκρινε την τροποποίηση των όρων δόμησης και χρήσεως γης στη συνοικία «Παλαιά» προτείνοντας πέντε τομείς εφαρμογής με αντίστοιχους όρους και χρήσεις. Η απόφαση αναρτήθηκε προκειμένου να υποβληθούν οι προβλεπόμενες από το νόμο ενστάσεις και παρέμεινε στην επιτροπή ενστάσεων, η οποία έκτοτε δεν έλαβε οριστική απόφαση²⁴.

Τα τελευταία χρόνια, μέσω του συστήματος σύμπραξης δημόσιου - ιδιωτικού τομέα, η ιδιωτική πρωτοβουλία εξακολουθεί να δραστηριοποιείται στην περιοχή, αναλαμβάνοντας την κατασκευή και εκμετάλλευση δημόσιων έργων καθώς και έργων λειτουργικής ανάπτυξης και διαχείρισης χώρων. Οι δραστηριότητες του συγκεκριμένου τύπου, εισήχθησαν στην περιοχή όταν το Πολιτιστικό Ίδρυμα του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς ανέλαβε τη λειτουργία του Μουσείου Πλινθοκεραμοποιίας Τσαλαπάτα και οι υπόλοιποι στεγασμένοι χώροι παραχωρήθηκαν προς εκμετάλλευση στην εταιρία Ιωλκός Αναπτυξιακή – Ψυχαγωγική Α.Ε.. Οι συμβάσεις παραχώρησης υπεγράφησαν το 2004 αλλά οι όροι τους αποτέλεσαν σημείο τριβής μεταξύ των παρατάξεων του Δημοτικού Συμβουλίου, ενώ οι προσθήκες νέων κτισμάτων είχαν ως αποτέλεσμα τις έντονες διαμαρτυρίες φορέων της πόλης και ιδιωτών. Τέλος, το 2006 υπογράφηκε σύμβαση παραχώρησης μεταξύ της ΔΕΜΕΚΑΒ και της αναδόχου ιδιωτικής εταιρίας για τη δημιουργία σταθμού στάθμευσης αυτοκινήτων, στη θέση δίπλα από τις εγκαταστάσεις του ΚΤΕΛ. Στο συγκεκριμένο σημείο είχε χωροθετηθεί η αφετηρία των αστικών λεωφορείων, η οποία όμως μετά την υπογραφή της σύμβασης μεταφέρθηκε πίσω από το πρόσφατα κατασκευασμένο Κέντρο Τουριστικής Πληροφόρησης. Ο σταθμός αυτοκινήτων ολοκληρώθηκε σε σύντομο χρονικό διάστημα και τα επίσημα εγκαίνια πραγματοποιήθηκαν στις αρχές του 2009.

Τέλος, στο πλαίσιο του Γ' ΚΠΣ, η περιοχή επιλέχθηκε να συμμετάσχει σε δύο επιχειρησιακά προγράμματα. Το πρόγραμμα ενίσχυσης επενδύσεων μικρομεσαίων επιχειρήσεων στις περιοχές Νεάπολης και Παλαιών, στο πλαίσιο των Ολοκληρωμένων Δράσεων Αστικής Ανάπτυξης του υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών και το πρόγραμμα Ολοκληρωμένες Παρεμβάσεις Αστικής Ανάπτυξης στις Δυτικές Συνοικίες του Δήμου Βόλου. Το πρώτο ενίσχυε υφιστάμενες και υπό ίδρυση επιχειρήσεις σε περιοχές που αντιμετώπιζαν μείζονα αναπτυξιακά προβλήματα ή προβλήματα υποβάθμισης, με

²³ ΦΕΚ 1047/Β/13-7-2004, Έγκριση αναοριοθέτησης του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου στη συνοικία «Παλαιά» του Δήμου Βόλου, νομού Μαγνησίας.

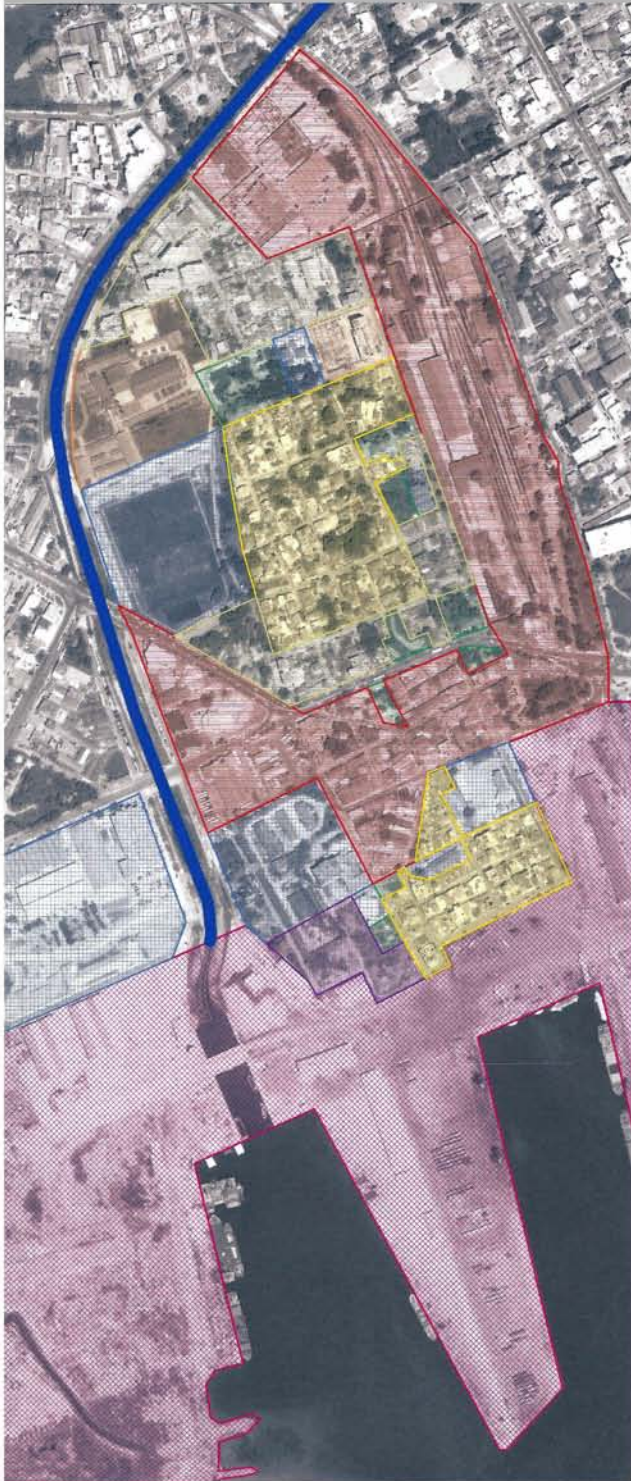
²⁴ Το στοιχείο προκύπτει μετά από απάντηση αρμόδιου υπαλλήλου της Πολεοδομίας Βόλου, σχετικά με την εξέλιξη της συγκεκριμένης απόφασης.

αντικείμενο τη μεταποίηση, τον τουρισμό (μόνο για τις υφιστάμενες), το εμπόριο και την παροχή υπηρεσιών. Το πρόγραμμα ανακοινώθηκε στα τέλη του 2006 και διαχειριστές του ορίστηκαν η ΔΕΜΕΚΑΒ και η Αναπτυξιακή Εταιρία του Επιμελητηρίου Μαγνησίας. Οι δράσεις του δεύτερου προγράμματος στόχευαν στους άξονες τοπική οικονομία, τοπική κοινωνία και αστικό περιβάλλον. Ειδικότερα στην περιοχή μελέτης, δεσμεύτηκαν πιστώσεις για την δημιουργία του Μουσείου της Πόλης, τον εξοπλισμό του Μουσείου Τσαλαπάτα και για πολεοδομικές παρεμβάσεις όπως η ανάπλαση εγκαταλελειμμένων χώρων, πεζοδρομήσεις στον λόφο των Παλαιών, ανάδειξη της δυτικής πλευράς του τείχους των Παλαιών και λειτουργική ενοποίηση του συγκροτήματος Τσαλαπάτα με την υπόλοιπη περιοχή.










Συνοψίζοντας το χρονικό της ανασυγκρότησης κρίνεται σκόπιμη η αναφορά στα βασικά, πολεοδομικού χαρακτήρα, δεδομένα της περιοχής όπως έχουν διαμορφωθεί σήμερα μετά την υλοποίηση των παρεμβάσεων που προαναφέρθηκαν. Σήμερα, η περιοχή των «Παλαιών» καλύπτει έκταση 37,2 εκταρίων, ποσοστό της τάξης του 3% επί της συνολικής έκτασης του Δήμου Βόλου και 2% επί του συνόλου της έκτασης του ΠΣ Βόλου. Βρίσκεται στη νοτιοδυτική πλευρά της κεντρικής περιοχής της πόλης και οριοθετείται στα βόρεια και δυτικά από τον χείμαρρο Κραυσίδωνα, στα ανατολικά από τις γραμμές και τις εγκαταστάσεις του ΟΣΕ και νότια από τη ζώνη των εγκαταστάσεων του Λιμένα Βόλου. Η περιοχή αποτελεί επίσης την κύρια πύλη εισόδου της πόλης και κόμβο του συνόλου της μεταφορικής υποδομής (σταθμός υπεραστικών και αστικών συγκοινωνιών, εγκαταστάσεις σιδηροδρομικού σταθμού, λιμάνι), ενώ ιδιαίτερα σημαντική είναι η θέση της ως προς την σύνδεση των δύο Δήμων του πολεοδομικού συγκροτήματος. Τέλος, αναφορικά με τους ισχύοντες όρους δόμησης, η περιοχή έχει συντελεστή δόμησης 1,6, κάλυψη 70% και μέγιστο ύψος οικοδομής 16,50μ.

Η πληθυσμιακή πυκνότητα της περιοχής ανέρχεται σε 24 κατοίκους ανά εκτάριο, όταν στο ευρύτερο πολεοδομικό οι πυκνότητες κυμαίνονται από 15 έως 175 κατοίκους ανά εκτάριο (Χαστάογλου, 2007). Πρόσφατη εμβαδομέτρηση της περιοχής (Παπαδήμα, 2006) καταγράφει συνολική έκταση δομημένου χώρου 9,40 εκτάρια, συνεπώς η σχέση δομημένου – αδόμητου στην περιοχή είναι της τάξης του 1 προς 4. Κυρίαρχη χρήση στην περιοχή είναι η κατοικία με ποσοστό 31% επί του συνόλου των δομημένων επιφανειών. Ακολουθούν οι πολυώροποι με 16%, το εμπόριο με 11%, οι υπηρεσίες και η εστίαση – ψυχαγωγία με 9% αντίστοιχα και τέλος ο πολιτισμός με 2%. Άλλες χρήσεις καταλαμβάνουν ποσοστό 12%, ενώ χωρίς χρήση παραμένει το ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό του 11%, αν αναλογιστούμε τη θέση της περιοχής σε σχέση με το κέντρο της πόλης. Η χωρική διάσταση των χρήσεων ισογείου απεικονίζεται στον Χάρτη 1, όπου διαπιστώνουμε ότι επί του κεντρικού άξονα βορρά – νότου, επικρατούσα χρήση είναι η κατοικία με την παρεμβολή της ζώνης του εμπορικού κέντρου της συνοικίας.

ΧΑΡΤΗΣ 1: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Περιοχή αμιγούς κατοικίας
-  Περιοχή γενικής κατοικίας
-  Περιοχή πολεοδομικού κέντρου - κεντρικών λειτουργιών πόλης - τοπικού κέντρου συνοικίας - γειτονιάς
-  Περιοχή μη οχλούσας βιομηχανίας - βιοτεχνίας - βιομηχανικού και βιοτεχνικού πάρκου
-  Περιοχή οχλούσας βιομηχανίας - βιοτεχνίας
-  Περιοχές χονδρεμπορίου
-  Περιοχές τουρισμού - αναψυχής
-  Περιοχές ελεύθερων χώρων - αστικού πρασίνου
-  Περιοχές κοινωνικών εξυπηρετήσεων

Περιφερειακά, οι χρήσεις ποικίλουν, περιλαμβάνοντας περιοχές κοινωνικών εξυπηρετήσεων, τουρισμού και αναψυχής, κεντρικών λειτουργιών πόλης και οχλούσα βιομηχανία (αναφέρεται στην εμπορική χρήση της προβλήτας στο νότιο όριο της περιοχής).

3.4 ΤΑ «ΕΡΓΑ» ΚΑΙ ΟΙ «ΔΡΑΣΕΙΣ»

Διατρέχοντας το χρονικό της ανασυγκρότησης διαπιστώθηκε ότι στο διάστημα των τελευταίων τριάντα ετών, η περιοχή μελέτης, υπήρξε αντικείμενο σημαντικών παρεμβάσεων από δημόσιου και ιδιωτικούς φορείς. Παρακάτω περιγράφονται με λεπτομέρεια τα σημαντικότερα έργα και οι δράσεις στην περιοχή, με σκοπό την διαμόρφωση μίας ολοκληρωμένης εικόνας, η οποία κρίνεται απαραίτητη για το σκοπό της παρούσας εργασίας.

Τα πρώτα υλοποιημένα έργα στην περιοχή πραγματοποιήθηκαν από το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, σε έκταση στο Πεδίον του Άρεως αμέσως μετά την εξαγορά της έκτασης από την μεταλλοβιομηχανία Παπαρήγα. Το οικόπεδο περικλείεται από τις οδούς Αθηνών και Σέκερη στη δυτική και βόρεια πλευρά αντίστοιχα, και τα φυσικά όρια του χείμαρρου Κραυσίδωνα και της θάλασσας στην ανατολική και νότια (Εικ. 14). Παρά το γεγονός ότι γεωγραφικά, η περιοχή δεν ανήκει στη συνοικία των «Παλαιών» - βρίσκεται στο δυτικό όριο του Κραυσίδωνα - η θέση, η εμβέλεια και τα μελλοντικά σχέδια επέκτασης των εγκαταστάσεων του στην ανατολική πλευρά του ορίου, δηλαδή εντός της συνοικίας, το καθιστούν αναπόσπαστο λειτουργικό τμήμα της.



Εικ 14. Το συγκρότημα της παλιά μεταλλοβιομηχανίας Παπαρήγα. Σήμερα στεγάζει τμήματα της Πολυτεχνικής Σχολής. (πηγή: <http://maps.google.com/>, ίδια επεξεργασία)

Το βιομηχανικό συγκρότημα έκτασης 58 στρεμμάτων – συμπεριλαμβανομένης της χερσαίας ζώνης που παραχωρήθηκε από το Λιμενικό Ταμείο Μαγνησίας - περιελάμβανε την αποθήκη έτοιμου προϊόντος, το μηχανουργείο (Εικ. 15 και 16) και το χυτήριο εμβαδού 4.400τ.μ., 4.300τ.μ. και 750τ.μ. αντίστοιχα. Η μελέτη και η κατασκευή-μετατροπή του πρώτου κτηρίου της αποθήκης σε πανεπιστημιακό κτήριο έγινε σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα (Εικ. 17 και 18). Ο τρόπος επέμβασης και η μετατροπή του κτηρίου έχει δημοσιευθεί σε αρχιτεκτονικά περιοδικά και έχει παρουσιαστεί αναλυτικά σε συνέδρια στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Σήμερα, οι εγκαταστάσεις στο Πεδίον του

Άρως μετά και την προσθήκη ενός νέου κτιρίου το 1999, στεγάζουν τμήματα της Πολυτεχνικής Σχολής. Ήδη από το Πανεπιστήμιο έχουν αγοραστεί, όπως προαναφέρθηκε, νέες εκτάσεις σε άμεση συνέχεια της σημερινής ιδιοκτησίας^{25,26}, στις οποίες θα εγκατασταθεί το σύνολο των Τμημάτων της Πολυτεχνικής Σχολής καθώς και άλλες υπηρεσίες.



Εικ. 15 & 16. Άποψη του εργοστασίου (κτίριο μηχανουργείου) από την οδό Σέκερη, κατά τη διάρκεια λειτουργίας του και σήμερα.

(πηγή: <http://www.diki.gr/museum/EL/city/routes.asp?building=12&route=1>)



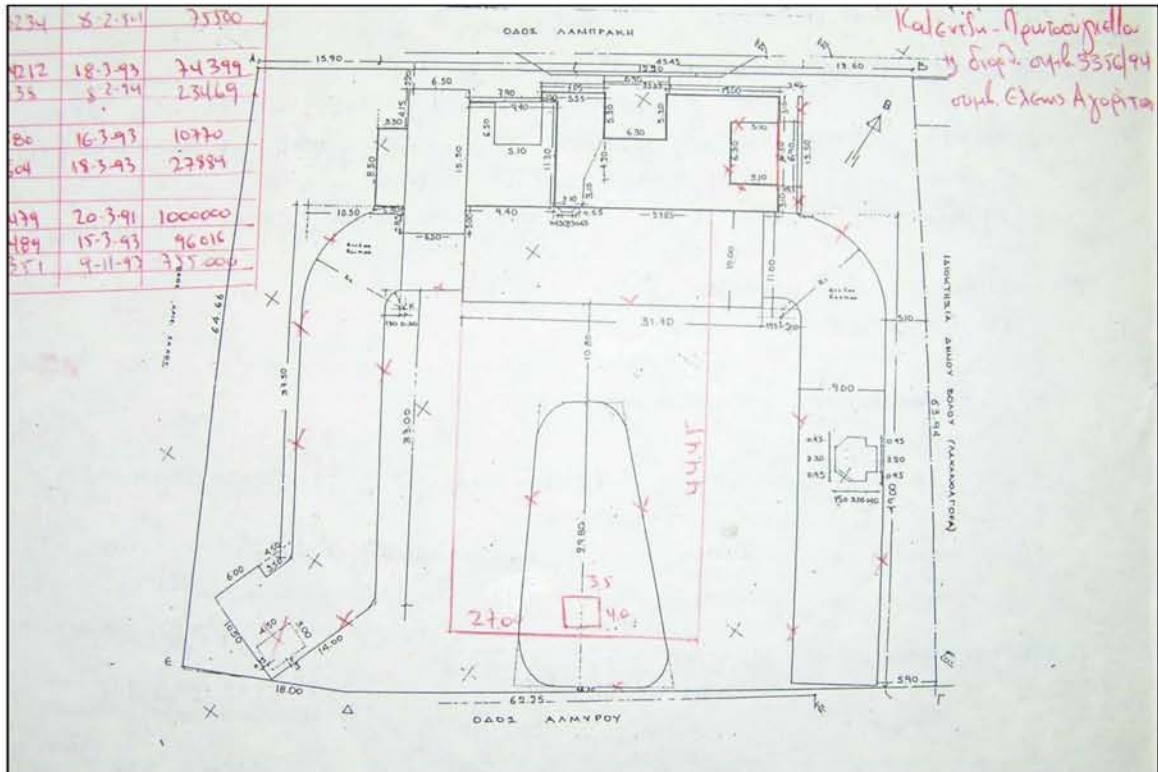
Εικ. 17 & 18. Άποψη του κτιρίου έτοιμου προϊόντος πριν και μετά την ανακατασκευή του.

(πηγές: <http://www.uth.gr/genika/egkatastaseis/207> & <http://www.diki.gr/museum/EL/city/routes.asp?building=12&route=1>)

Η κατασκευή των εγκαταστάσεων των υπεραστικών λεωφορείων νομού Μαγνησίας το 1989, παρά το γεγονός ότι δεν είχε το χαρακτήρα έργου ανασυγκρότησης, ενίσχυσε σημαντικά τον χαρακτήρα της περιοχής, ως πύλη εισόδου της πόλης και συνδυασμένου κόμβου μεταφορών – ειδικότερα μετά την χωροθέτηση στο διπλανό οικόπεδο της αφετηρίας των αστικών συγκοινωνιών. Σε οικόπεδο ιδιοκτησίας του Δήμου έκτασης 5000,50 τ.μ., κατασκευάστηκαν με μελέτη της Τεχνικής Υπηρεσίας υπόστεγα 1643,81 τ.μ. και δομημένοι χώροι 1075,16τ.μ. εξωραίζοντας σημαντικά μια εγκαταλελειμμένη «γωνιά» της συνοικίας (Εικ. 19).

²⁵ Η αναγκαία τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για την μελλοντική επέκταση των εγκαταστάσεων έχει δημοσιευτεί στο ΦΕΚ 1126/Δ/24-10-2003, *Τροποποίηση του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου της πόλης του Βόλου στην περιοχή των Παλαιών στα Ο.Τ. που περικλείονται από τις οδούς Ζάχου – Αλμυρού – Λαχανά - Λήμνου*

²⁶ Έχουν επίσης συνταχθεί οι πρώτες μελέτες και έχουν εκδοθεί οι οικοδομικές άδειες 409/2006 και 1079/2009 για την ανέγερση των κτιρίων που θα στεγαστούν τα τμήματα Πολιτικών Μηχανικών και Μηχανολόγων Μηχανικών Βιομηχανίας αντίστοιχα



Εικ 19. Τοπογραφικό σκαρίφημα του χώρου των εγκαταστάσεων του ΚΤΕΛ Μαγνησίας. Φωτογραφία από την εκδοθείσα οικοδομική άδεια. (πηγή: Αρχείο Πολεοδομίας Δήμου Βόλου)

Το πρόγραμμα «Αξιοποίηση και ανάπλαση του χειμάρρου Κραυσίδωνα», χρηματοδοτούμενο από την κοινοτική πρωτοβουλία LIFE, αποτελεί ουσιαστικά το πρώτο συγκροτημένο πρόγραμμα ανάπλασης. Δεν αφορά αποκλειστικά την περιοχή των «Παλαιών», καλύπτει όμως το σύνολο των βορειοδυτικών ορίων της συνοικίας. Το πρόγραμμα αφορούσε παρεμβάσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής αναβάθμισης της περιοχής του χειμάρρου. Οι παρεμβάσεις περιλάμβαναν σε πρώτη φάση έργα εξυγίανσης και προστασίας του βιοτόπου και ολοκλήρωση των αναγκαίων δικτύων υποδομής. Στην επόμενη φάση εντάχθηκαν έργα διαμόρφωση των παρόχθιων οδών, χώροι αναψυχής και εμπλουτισμός του πράσινου, ώστε η περιοχή να αποτελέσει πόλο έλξης των πολιτών και να τονωθεί η πολιτιστική και κοινωνική ζωή, ενώ τέλος ένα μικρό τμήμα των παρεμβάσεων αφορούσε την αξιοποίηση των παλαιών βιομηχανικών κτιρίων της περιοχής, την αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος αλλά και την προσέλκυση νέων δραστηριοτήτων. Το πρόγραμμα είχε χρονική διάρκεια δύο ετών (1993 - 1995) και προϋπολογισμό 527.460.000 δρχ. και συνέβαλε σημαντικά στην αναβάθμιση των περισσότερο περιοχών εκατέρωθεν του χειμάρρου, χωρίς όμως να αποδώσει εξίσου σημαντικά αποτελέσματα στο τμήμα που ενέπιπτε στα όρια της συνοικίας των «Παλαιών».

Ένα μόλις χρόνο αργότερα, το 1994, ξεκινά στην Ελλάδα η κοινοτική πρωτοβουλία για τις αστικές περιοχές, το γνωστό πρόγραμμα URBAN. Βασικός στόχος είναι η συμβολή στην αναζήτηση ολοκληρωμένων και βιώσιμων παρεμβάσεων, οι οποίες θα

αντιμετωπίσουν το ιδιαίτερα οξύ κοινωνικό πρόβλημα της κρίσης των πολυάριθμων αστικών κέντρων, με ενέργειες κοινωνικής και οικονομικής εξυγίανσης, ανανέωσης των υποδομών και των εξοπλισμών και βελτίωσης του περιβάλλοντος. Η ένταξη περιοχών στο πρόγραμμα προϋποθέτει την ύπαρξη σημαντικών προβλημάτων αποβιομηχάνισης, ανεργίας, υποβάθμισης της ποιότητας ζωής και του περιβάλλοντος. Ως τέτοια εντάσσεται στο πρόγραμμα και η περιοχή μελέτης μαζί με άλλες γειτονικές της συνοικίες του πολεοδομικού συγκροτήματος. Τα επιλεγμένα έργα²⁷ εντός των ορίων της συνοικίας αφορούν το Πλινθοκεραμοποιείο Τσαλαπάτα, το εργοστάσιο παραγωγής δολωμάτων στρυχοκάρπου, το απεντομωτήριο και πολεοδομικές παρεμβάσεις ήπιας μορφής.

Το ατμοκίνητο πλινθοκεραμοποιείο Τσαλαπάτα βρίσκεται στη συνοικία των Παλαιών, δυτικά του κάστρου της πόλης του Βόλου. Ιδρύθηκε το 1925 από τους Αφούς Τσαλαπάτα και λειτούργησε ως το 1975. Περιλαμβάνει συγκρότημα βιομηχανικών κτιρίων 7600 τ.μ. και υπόστεγους χώρους 4900 τ.μ. σε μια έκταση 22,65 στρεμμάτων μέσα στον πολεοδομικό ιστό. Το πλινθοκεραμοποιείο Τσαλαπάτα αποτελεί ένα σπάνιο δείγμα σωζόμενου βιομηχανικού συγκροτήματος σε ολόκληρο τον κόσμο. Το σύνολο του συγκροτήματος έχει κριθεί διατηρητέο με απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού²⁸. Η θέση του στον πολεοδομικό ιστό, καθώς και η πληρότητα των εγκαταστάσεων του προσέλκυσε το ενδιαφέρον του Δήμου Βόλου, ο οποίος το επέλεξε ως πυρήνα των παρεμβάσεων του για την αναβάθμιση της συνοικίας των Παλαιών. Τελικά το συγκρότημα αγοράστηκε το 1995 και χρηματοδοτήθηκε η αποκατάσταση των κτιρίων και η ένταξη σ' αυτά νέων χρήσεων για τη δημιουργία ενός σύγχρονου πολυδύναμου πολιτιστικού κέντρου, αφιερωμένου στη βιομηχανική και χειροτεχνική παράδοση και την καλλιτεχνική δημιουργία.

Αρχικός στόχος της αξιοποίησης ήταν η συγκέντρωση αλληλένδετων χρήσεων χειροτεχνίας, βιοτεχνίας, τουρισμού, πολιτισμού και ψυχαγωγίας στο χώρο του παλιού κεραμοποιείου, για την τόνωση της τοπικής οικονομίας και τη δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης, αναδεικνύοντας ταυτόχρονα την ιστορικότητα και την πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής. Οι εργασίες ξεκίνησαν σχετικά γρήγορα όμως το μέγεθος του εγχειρήματος και πληθώρα τεχνικών αδυναμιών οδήγησαν σε σταδιακή μετατόπιση των χρόνων παράδοσης και σημαντικές υπερβάσεις του αρχικού προϋπολογισμού. Τα παραπάνω, σε συνδυασμό με την άμεση ανάγκη ανάπτυξης και λειτουργία τους συγκροτήματος, οδήγησαν το 2004 στην απόφαση σύμπραξης δημόσιου – ιδιωτικού τομέα. Ως αποτέλεσμα τη λειτουργία του Μουσείου Πλινθοκεραμοποιίας Ν. & Σ. Τσαλαπάτα, α-

²⁷ Για τα κτιριακά έργα εκδόθηκε το ΦΕΚ 373/Δ/1-6-1998, *Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Βόλου Ν. Μαγνησίας για τον χαρακτηρισμό ακινήτων σε συγκεκριμένες χρήσεις στα Ο.Τ. 62,3,2 και 150*

²⁸ ΦΕΚ 593/Β/7-7-1995

νάλαβε για 50 χρόνια το Πολιτιστικό Ίδρυμα του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, ενώ την εκμετάλλευση των υπόλοιπων στεγασμένων και μη χώρων ανέλαβε η Ιωλκός Αναπτυξιακή – Ψυχαγωγική Α.Ε. Οι όροι των συμβάσεων αποτέλεσαν και εξακολουθούν να αποτελούν σημαντικό σημείο τριβής, μεταξύ των φορέων της πόλης, τόσο ως προς τα οικονομικά οφέλη όσο κυρίως λόγω της διαφοροποίησης των αρχικά σχεδιασμένων χρήσεων με άλλες περισσότερο προσοδοφόρες, ψυχαγωγικού όμως χαρακτήρα.



Εικ. 20. Το συγκρότημα στην περιοχή των Παλαιών από «ψηλά». Νότια σε άμεση γειτνίαση βρίσκεται το γήπεδο του Μαγνησιακού, δυτικά ο χείμαρρος Κραυσίδωνας και ανατολικά η περιοχή του «Κάστρου». (πηγή: <http://maps.google.com/>, ίδια επεξεργασία)



Εικ. 21 & 22. Αριστερά εργάτες του πλινθοκεραμοποιείου και δεξιά οι δεξαμενές καθίζησης αργίλου. (πηγή: Αρχείο ΔΗ.Κ.Ι., <http://www.diki.gr/museum/EL/city/chronos.asp?year=1924B>)

Το εργοστάσιο παραγωγής δολωμάτων στρυγνοκάρπου, αποτελεί επίσης έργο ενταγμένο στο πρόγραμμα URBAN. Κτίστηκε το 1932 από το Υπουργείο Γεωργίας και χρησιμοποιήθηκε για την κατασκευή δολωμάτων στρυγνοσίτου (στρυχνίνη και σιτάρι) για την εξόντωση των αρουραίων στους αγρούς. Διέκοψε τη λειτουργία του το 1976 λόγω της απαγόρευσης χρήσης της στρυχνίνης και λειτούργησε ως αποθηκευτικός χώρος ως το 1985. Τελικά, παραχωρήθηκε στο Δήμο Βόλου το 1994 και σήμερα ανακαινισμένο λειτουργεί ως χώρος στέγασης του Δημοτικού Οργανισμού Υγείας και

Κοινωνικών Θεμάτων (ΔΟΥΚ) περιλαμβάνοντας παραγωγικά εργαστήρια για ΑΜΕΑ, συμβουλευτική - υποστηρικτική μονάδα για ΑΜΕΑ και ειδικές κοινωνικές ομάδες και συνοικιακό Κοινωνικό Κέντρο Παλαιών. Το κτίριο συνολικής δόμησης 767,19 τ.μ. βρίσκεται στη συμβολή των οδών Λήμνου & Παπακυριαζή, σε οικόπεδο έκτασης 1118,64 τ.μ., με και ο προϋπολογισμός του έργου ανήλθε σε 126.000.000 δρχ.



Εικ. 20 & 21. Το εργοστάσιο στρυγκοκάρπου πριν και μετά την ανακαίνιση (πηγή: <http://www.demekav.gr/sryxn.html>)



Εικ. 22. Το παλιό απεντομωτήριο αριστερά και το πρώην εργοστάσιο στρυγκοκάρπου δεξιά. Διακρίνονται επίσης οι εγκαταστάσεις του Πανεπιστημίου και η απόληξη του χειμάρρου Κραυσίδωνα στα δυτικά και η ζώνη του λιμένα Βόλου στο νότο (πηγή: <http://maps.google.com/>, ίδια επεξεργασία)

Σε άμεση σχέση με το προηγούμενο κτίριο, επίσης ενταγμένο στο πρόγραμμα URBAN, βρίσκεται το πρώην απεντομωτήριο. Κτίσθηκε το 1963 από το Υπουργείο Γεωργίας και χρησιμοποιήθηκε για την απεντόμωση οσπρίων και άλλων καρπών. Τα τελευταία χρόνια υπολειτουργούσε και τελικά παραχωρήθηκε στο Δήμο Βόλου το 1994, μετά από αίτημα του τελευταίου. Στο πρόγραμμα εντάχθηκε προκειμένου να εγκατασταθεί εκεί το Περιφερειακό Ενεργειακό Κέντρο Θεσσαλίας. Τελικά, με την ολοκλήρωση των εργασιών στεγάστηκε στον χώρο η ΔΕΜΕΚΑΒ, η οποία είναι αμιγής Δημοτική Επιχείρηση του Δήμου Βόλου και ιδρύθηκε το 1987²⁹. Το κτίριο συνολικής

²⁹ ΦΕΚ 64/Β/5-2-1987

δόμησης 572,39 τ.μ. βρίσκεται σε οικόπεδο 1092,00 τ.μ. και ο προϋπολογισμός του έργου ανήλθε σε 124.000.000 δρχ.



Εικ. 23 & 24. Το απεντομωτήριο πριν και μετά την ανακαίνιση
(πηγή: <http://www.demekav.gr/sryxn.html>)

Τέλος, οι αναφερόμενες στο πρόγραμμα ως πολεοδομικές αναπλάσεις ήπιας μορφής, περιλαμβάνουν αναπλάσεις πλατειών, χώρους αστικού πρασίνου και διαμόρφωση πεζοδρομίων. Συγκεκριμένα διαμορφώθηκαν δύο πλατείες εκατέρωθεν της οδού Λαμπράκη, η πλατεία του βρεφονηπιακού σταθμού απέναντι από το συγκρότημα Τσαλαπάτα, η πλατεία του περιβάλλοντος χώρου της Εκκλησίας των Αγίων Θεοδώρων. Επιπρόσθετα, προστέθηκαν δύο περιορισμένης έκτασης χώροι αστικού πρασίνου στα όρια του πρώην απεντομωτηρίου και του παλιού εργοστασίου στρυχοκάρπου, ενώ διαμορφώθηκαν τα πεζοδρόμια περιμετρικά των υπαρχόντων αρχαιολογικών χώρων.

Μερικά χρόνια αργότερα, στο πλαίσιο της διεξαγωγής των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, κατασκευάζεται στο ΟΤ που περικλείεται από τις οδούς Λαμπράκη – Σέκερη – Ζάχου – Σαρανταπόρου το Κέντρο Τουριστικής Πληροφόρησης. Το έργο συνοδεύεται από εκτεταμένες διαμορφώσεις πρασίνου στον περιβάλλοντα χώρο και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις του βασικού κόμβου εισόδου στην πόλη. Το νέο κτίριο³⁰ συνολικής δόμησης 436,56 τ.μ, καλύπτει επιφάνεια 291,10 τ.μ. σε έκταση 4024,86 τ.μ., και η επιλογή του μικρού μεγέθους και της λιτή του μορφής χαρακτηρίζεται μάλλον επιτυχής. Την ίδια επίσης περίοδο ανακαινίζονται οι αθλητικές εγκαταστάσεις του Μαγνησιακού. Τα δύο αυτά έργα συνέβαλαν σημαντικά στον εξωραϊσμό της εισόδου της πόλης και ειδικότερα το δεύτερο δημιούργησε έναν σημαντικό χώρο άθλησης και ψυχαγωγίας ο οποίος έλειπε από την περιοχή.

Οι ιδιωτικές εταιρίες εισήλθαν δυναμικά στην περιοχή μελέτης μετά το έτος 2000, μέσω της επανάχρησης πρώην βιομηχανικών χώρων για εμπορικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες. Το εμπορικό κέντρο OLD CITY εγκαινιάστηκε το 2004 στις εγκαταστάσεις του πρώην υφαντουργείου Παπαγεωργίου, το οποίο ιδρύθηκε το 1905 και ήταν το πρώτο εργοστάσιο παραγωγής μάλλινων υφασμάτων. Το συγκρότημα έχει συ-

³⁰ Στο οικόπεδο προϋπήρχε ένα ακόμη ισόγειο κτίριο εμβαδού 357,96 τ.μ.

νολική έκταση 15.000,00 τ.μ. και καλύπτει το μεγαλύτερο ποσοστό του ΟΤ 68, που περικλείεται από τις οδούς Μητροπολίτου Γρηγορίου, Παγασών, Φερών & Α. Ζάχου, στο βόρειο όριο της συνοικίας. Το κτιριακό πρόγραμμα αποτελούνταν από τρία νέα κτίρια και δύο κτίρια του πρώην υφαντουργείου και διαθέτει συνολική κτισμένη επιφάνεια 33.000,00 τ.μ. Σύμφωνα με τα δημοσιεύματα της εποχής, το έργο προϋπολογισμού άνω των 15 εκατ. ευρώ, αναμενόταν να αποφέρει σε ετήσια βάση μικτά έσοδα 2 εκατ. ευρώ και θα δημιουργούσε περίπου 200 μόνιμες θέσεις εργασίας. Οι αρχικές όμως προσδοκίες για μετεγκατάσταση του λιανικού εμπορίου των μικρών επιχειρήσεων του ιστορικού εμπορικού κέντρου (οδός Ερμού) δεν στέφθηκαν από επιτυχία, κυρίως λόγω των πολύ υψηλών ενοικίων, τις αντιδράσεις του εμπορικού συλλόγου και τις συνήθειες του τοπικού πληθυσμού. Σε επίπεδο τεχνικής μελέτης, διαπιστώνεται ότι η ανακαίνιση των παλαιών κτισμάτων διατήρησε μόνο το εξωτερικό περίβλημα, τροποποιώντας πλήρως την αρχιτεκτονική των εσωτερικών χώρων, ενώ τα νέα κτίσματα δεν κατάφεραν να συνδυάσουν με επιτυχία την ένταξη παλαιών και νέων μορφολογικών στοιχείων (Χαστάογλου, 2007).



Εικ 25. Το πρώην εργοστάσιο Παπαγεωργίου, στο βορειότερο σημείο της συνοικίας των «Παλαιών». (πηγή: <http://maps.google.com/>, ίδια επεξεργασία)

Στις εγκαταστάσεις των πρώην αλευρόμυλων Λούλη, στο ΟΤ 64, που περικλείεται από τις οδούς Μητροπολίτου Γρηγορίου, Κρέοντος, Φερών & Γιαννιτσών, εγκαινιάστηκε το 2005 ο πολυχώρος ψυχαγωγίας VILLAGE CENTER. Ο πρώτος μύλος του Λούλη στη σημερινή του θέση στα Παλιά λειτούργησε από το 1923 έως το 1926, οπότε καταστράφηκε από φωτιά. Για την ανοικοδόμηση του νέου κτηρίου των Κυλινδρόμυλων χρησιμοποιήθηκε το καινοτόμο υλικό του σπλισμένου σκυροδέματος, το οποίο επέτρεπε την κατασκευή μεγάλων χώρων και πολύροφων οικοδομημάτων. Το 1977 το εργοστάσιο μεταφέρθηκε στη βιομηχανική περιοχή Βόλου και το οικόπεδο με τις διατηρητέες εγκαταστάσεις πούληθηκε στην εταιρία ΓΕΚ. Σήμερα, μετά την προσθήκη

του νέου κτιρίου οι χώροι ψυχαγωγίας εκτείνονται σε συνολική δομημένη επιφάνεια 6.100 τ.μ. με υπόγειο χώρο στάθμευσης 2.450 τ.μ. και περιλαμβάνουν τέσσερις κινηματογραφικές αίθουσες, χώρο συνάθροισης κοινού, καφετέρια, bowling και καταστήματα. Ως προς την αρχιτεκτονική του νέου κτιρίου, οι απόψεις τείνουν να υποστηρίζουν ότι ουσιαστικά πρόκειται για εσωστρεφές κτίσμα και ο τεράστιος όγκος του διαταράσσει το ήρεμο περιβάλλον της συνοικίας (Χαστάογλου, 2007)



Εικ. 26 & 27. Οι κυλινδρόμυλοι πριν και μετά την αποκατάσταση
(πηγή: Αρχείο ΔΗ.Κ.Ι., <http://www.diki.gr/museum/EL/city/routes.asp?building=02&route=1>)



Εικ 28. Οι πρώην κυλινδρόμυλοι καταλαμβάνουν ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο στην περιοχή των Παλαιών. Διακρίνονται επίσης το συγκρότημα Τσαλαπάτα και το παλιό εργοστάσιο Παπαγεωργίου. (πηγή: <http://maps.google.com/>, ίδια επεξεργασία)

Η μελέτη της διαχρονική εξέλιξη της περιοχής καταδεικνύει συγκεκριμένους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας σχετιζόμενους κυρίως με τη μεταποίηση, το λιανεμπόριο και τα παραδοσιακά επαγγέλματα. Ανεξαρτήτως πάντως κλάδου, η περιοχή αντιμετώπιζε σοβαρά προβλήματα υποβάθμισης κυρίως λόγω του ανταγωνισμού. Με το πρόγραμμα ενίσχυσης επενδύσεων μικρομεσαίων επιχειρήσεων, στο πλαίσιο των Ολοκληρωμένων Δράσεων Αστικής Ανάπτυξης, επιχειρήθηκε να αντιμετωπιστούν τα μείζονα αναπτυξιακά προβλήματα ή προβλήματα υποβάθμισης της περιοχής και δόθηκε έμφαση στα αντικείμενα της μεταποίησης, του τουρισμού (μόνο υφιστάμενες επιχειρή-

σεις), του εμπόριο και της παροχής υπηρεσιών. Η επιλέξιμη αστική ζώνη του Δήμου Βόλου περιελάμβανε την περιοχή Νεάπολης και Παλαιών, επιδοτούσε τους παραπάνω αναφερόμενους κλάδους και ξεκίνησε στα τέλη του 2006.

Το 2006 παραχωρήθηκε με το σύστημα των ΣΔΙΤ, το οικοπέδο δίπλα στο σταθμό υπεραστικών λεωφορείων, προκειμένου να κατασκευαστεί κτίριο στάθμευσης αυτοκινήτων. Το κτίριο ολοκληρώθηκε σε σύντομο χρονικό διάστημα και στις αρχές του 2009 πραγματοποιήθηκαν τα εγκαίνια. Το νέο πάρκινγκ, διαθέτει 229 θέσεις στάθμευσης σε ορόφους ενώ στο ισόγειο υπάρχουν καταστήματα. Η σύμβαση ορίστηκε σε 25 χρόνια, το πάγιο ενοίκιο προς το Δήμο σε 44.000 ευρώ ετησίως (αναπροσαρμοζόμενο μετά την τριετία) και ποσοστό 1,7% επί του συνολικού τζίρου. Πάντως και σε αυτή την περίπτωση υπήρχαν σημαντικές τριβές, κυρίως ως προς την αισθητική του κτιρίου, λαμβάνοντας υπόψη τη θέση του στην είσοδο της πόλης, ενώ ακόμη δεν έχει πείσει για τη σκοπιμότητα του.

Τέλος, στο πλαίσιο του προγράμματος Ολοκληρωμένες Παρεμβάσεις Αστικής Ανάπτυξης στις Δυτικές Συνοικίες του Δήμου Βόλου, δεσμεύτηκαν πιστώσεις για την δημιουργία του πολυσυζητημένου Μουσείου της Πόλης. Σκοπός του Μουσείου είναι η δημιουργία, σε ένα ιστορικό κτίριο της πόλης, ενός σύγχρονου πολυχώρου, ο οποίος θα παραπέμπει μέσα από το παράδειγμα της πόλης του Βόλου στις ιδιομορφίες συγκρότησης των ελληνικών πόλεων μεσαίου μεγέθους κατά το 19^ο και 20^ο αιώνα. Το μουσείο θα στεγαστεί τελικά στο κτίριο της πρώην καπναποθήκης Παπαντού, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Φερών απέναντι από τις εγκαταστάσεις του ΟΣΕ. Στην αρχική χρηματοδότηση των 1.250.000 ευρώ, ο Δήμος καλείται να καταβάλλει επιπλέον 1.350.000 ευρώ για την ολοκλήρωση τους κτιριολογικού και του μουσειολογικού προγράμματος.

Στο Χάρτη 2 εμφανίζεται η χωροθέτηση και η έκταση του συνόλου των παραπάνω έργων, έτσι ώστε να αποκτήσουν την απαραίτητη χωρική διάσταση που εκ των πραγμάτων έχουν. Η πρώτη γενικού χαρακτήρα παρατήρηση σχετίζεται με το περικλειστο της περιοχής και τα ελάχιστα σημεία επικοινωνίας με της γειτονικές της συνοικίες. Επιπρόσθετα διαπιστώνεται ότι το σύνολο σχεδόν των παρεμβάσεων καταλαμβάνουν την περιμετρική ζώνη της συνοικίας και ο πυρήνας της παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητος, διατηρώντας την πρωταρχική του μορφή, της συγκεντρωμένης συνοικίας (Αραβαντινός, 1997), παρά την τροποποίηση του σχεδίου ρυμοτομίας του Κάστρου το 1888. Αναφορικά με τις παρεμβάσεις, η βασική διαπίστωση είναι ότι παρά τη σημαντική τους έκταση και την άμεση γειτνίαση τους μοιάζουν μεταξύ τους ασύνδετες και αποσπασματικές, στοιχείο που φαίνεται εντονότερα στις αναπλάσεις των πλατειών και των διαμορφωμένων χώρων πρασίνου. Τέλος, διαπιστώνεται ότι τα έργα κοινωφελούς χαρακτήρα τείνουν να συγκεντρώνονται στα νότια – νοτιοδυτικά όρια, τα έργα τουρι-

σμού – αναψυχής και οι παρεμβάσεις των μεγάλων επενδυτών στα βόρεια, ενώ οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις διατηρούν την αρχική τους θέση στην κεντρική περιοχή.

3.5 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η μελέτη και ανάλυση της διαχρονικής εξέλιξης της συνοικίας των «Παλαιών» και της ευρύτερης αυτής περιοχής (ΠΣ Βόλου), αναδεικνύει μία σειρά κρίσιμων συμπερασμάτων γενικότερου και ειδικότερου χαρακτήρα. Σε γενικότερο επίπεδο διαπιστώθηκε ότι η πολεοδομική εξέλιξη μίας περιοχής, συναρτάται κυρίως από αποφάσεις που δεν σχετίζονται άμεσα με τη ίδια την περιοχή. Η απόφαση για παράδειγμα της μεταφοράς της εμπορικής δραστηριότητας ανατολικά του Κάστρου και σε απόσταση από αυτό, η οποία μπορεί να σχετίζεται με πληθώρα διαφορετικών λόγων, οδήγησε αρχικά στη δημιουργία μιας «διπλής» πόλης και εν συνεχεία στην σταδιακή υποβάθμιση του αρχικού πυρήνα. Ακόμη κι η μετέπειτα ρυμοτόμηση της συνοικίας, προκειμένου να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις υγιεινής και αισθητικής δεν κατάφερε να αναστρέψει την κατάσταση.

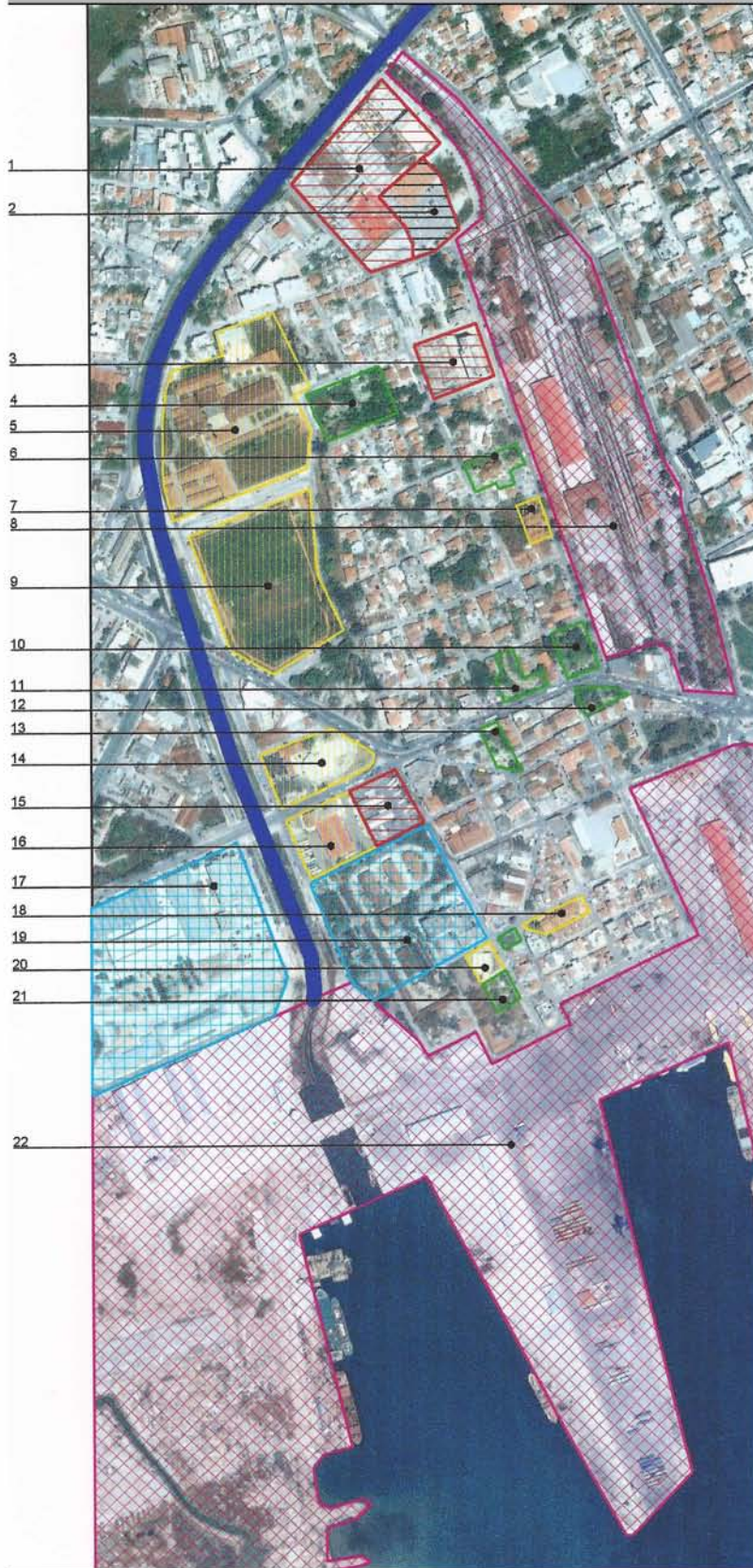
Διαπιστώθηκε επίσης ότι μεγάλης κλίμακας φυσικές υποδομές και οι επιλογές χωροθέτησης τους χαρακτηρίζουν για μεγάλα χρονικά διαστήματα τις περιοχές υποδοχής. Βέβαια η προσέγγιση και ενσωμάτωση του παλιού βιομηχανικού κτιριακού δυναμικού στις δομές της περιοχής³¹, διαφυλάσσοντας την ανάγκη της ιστορικής μνήμης με την ταυτόχρονη εξυπηρέτηση σύγχρονων αστικών λειτουργιών αποτελεί επίτευγμα και παράδειγμα προς μίμηση. Καταδεικνύει επίσης τις δυνατότητες και τα πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα της συνεργασίας των φορέων σε τοπικό επίπεδο, ενώ εξίσου σημαντικό στοιχείο αποτελεί το αίσθημα κοινής ταυτότητας που δημιουργούν τέτοιου είδους συλλογικές προσπάθειες (Χαστάογλου, 2007), ειδικότερα όταν έχουν άμεσο αντίκτυπο στο φυσικό χώρο. Όμως, παρά τις σημαντικές και εκτεταμένες σημειακές παρεμβάσεις, διαπιστώνεται έλλειμμα στον τρόπο ενσωμάτωσης τους τόσο στο ευρύτερο πολεοδομικό περιβάλλον τους μεμονωμένα, όσο και στις προσπάθειες μεταξύ τους διασύνδεσης. Ο βασικός αντίλογος των πρακτικών δυσκολιών που αντιμετωπίζουν τέτοιου είδους εγχειρήματα (αντιδράσεις κατοίκων, ιδιοκτησιακά δικαιώματα κ.α.) σε συνδυασμό με τις υφιστάμενες χρήσεις του ενδιαμέσου χώρου και την μεγάλη απόσταση που πιθανά χωρίζει δύο σημειακές παρεμβάσεις, οπωσδήποτε είναι ιδιαίτερα ισχυρός. Ακόμη, όμως και στην περίπτωση συγκεντρωμένων σημειακών παρεμβάσεων, τα αποτελέσματα δεν είναι καλύτερα, με αποτέλεσμα να ενισχύεται η άποψη ότι οι πραγματικές

³¹ Η συγκεκριμένη προσέγγιση χαρακτηρίζει το σύνολο της πόλης, και ως εκ τούτου δεν αποτελεί ιδιαιτερότητα των «Παλαιών», όμως το γεγονός ότι η περιοχή αποτέλεσε περιοχή βιομηχανικής συγκέντρωσης, είχε ως αποτέλεσμα πολλά από τα κτίρια αυτά να ενταχθούν στη λογική της επανάχρησης

δυσκολίες οφείλονται στην ύπαρξη αντικρουόμενων συμφερόντων και ελλειμμάτων πολιτικής βούλησης παρά στην τεχνική πολυπλοκότητα.

Όμως, τα πλέον κρίσιμα συμπεράσματα ως προς τους σκοπούς της παρούσας εργασίας, εξάγονται από την αξιολόγηση του χρονικού της περιοχής των Παλαιών. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η θέση της περιοχής στον σύγχρονο ιστό του πολεοδομικού συγκροτήματος της προσδίδει εξέχουσα βαρύτητα και θα μπορούσε κανείς να υποθέσει ότι το παραπάνω αποτελεί κοινή πεποίθηση πολιτών, ειδικών και εμπλεκόμενων φορέων, τουλάχιστον τα τελευταία τριάντα χρόνια κυρίως λόγω των προβλέψεων της Χωροταξικής και Ρυθμιστικής Μελέτης Βόλου (1977) και της υπαγωγής της, ως περιοχής ανάπλασης ήδη από το 1985. Ανεξάρτητα από την πορεία των αρχικών μελετών και την επιστροφή τους, χωρίς την έκδοση των αντίστοιχων ΠΔ, μετά από αίτηση του Δήμου Βόλου το 1997 – η επιστροφή πιθανά σχετίζεται άμεσα με την έκδοση του ν. 2508/1997 – διαπιστώνεται ότι, η δημοτική αρχή αντί να επαναπροωθήσει την ίδια ή νέα προμελέτη ανάπλασης σύμφωνα με τις επιταγές του νέου νόμου, καταφεύγει στην εύκολη λύση της τροποποίησης των όρων δόμησης και των χρήσεων γης, επικροτώντας – έστω εν αγνοία της - την επί χρόνια επικρατούσα στη χώρα μας *laissez-faire* λογική για τον τρόπο αξιοποίησης της έγγειας ιδιοκτησίας. Πιθανότατα η λογική της αλλαγής των όρων δόμησης και των χρήσεων γης να βασίστηκε σε προτροπές των εμπλεκόμενων αρχαιολογικών εφορειών, για την ανάγκη άμεσης δημιουργίας ενός πλέγματος προστασίας της περιοχής. Σε αυτή την περίπτωση όμως καταδεικνύεται μία τάση των διοικητικών οργάνων να θεσπίζουν κανόνες απαγόρευσης, αποφεύγοντας την επίπονη διερεύνηση δημιουργικών τρόπων αντιμετώπισης δεδομένων πολεοδομικών προβλημάτων. Τέλος, διαφαίνεται η αδυναμία αξιοποίησης του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου και η έλλειψη πολιτικής βούλησης ικανής να ανταποκριθεί καθοριστικά σε πολεοδομικά ζητήματα τα οποία εκτείνονται σε επίπεδο γειτονιάς ή συνοικίας.

ΧΑΡΤΗΣ 2: Έργα και παρεμβάσεις. Χωρική διάσταση



1. Συγκρότημα OLD CITY
2. Υπεραγορά LIDL
3. Πολυχώρος VILLAGE
4. Πλατεία δίπλα στο βρεφονηπιακό σταθμό
5. Πλινθοκεραμοποιείο Τσαλαπάτα
6. Πλατεία Εκκλησίας Αγίων Θεοδώρων
7. Μουσείο της Πόλης
8. Εγκαταστάσεις ΟΣΕ
9. Γήπεδο Μαγνησιακού
10. Χώρος πρώην Δημοτικής Φρουταγοράς
11. Πλατεία δίπλα στο οθωμανικό λουτρό
12. Διαμόρφωση τριγωνής πλατείας
13. Πλατεία Παπακυριαζή (σιντριβάνι)
14. Κέντρο Τουριστικής Πληροφόρησης
15. Σταθμός Αυτοκινήτων Βόλου
16. Σταθμός υπεραστικών λεωφορείων
17. Εγκαταστάσεις Πανεπιστημίου Θεσσαλίας
18. Πρώην εργοστάσιο παραγωγής δολωμάτων στρυχνοκάρπου
19. Μελλοντική επέκταση εγκαταστάσεων πανεπιστήμιου
20. Πρώην απεντομωτήριο
21. Διαμόρφωση χώρου πρασίνου
22. Ζώνη Οργανισμού Λιμένος Βόλου

4 ΤΟ ΠΡΟΦΙΛ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

4.1 ΓΕΝΙΚΑ

Στο προηγούμενο κεφάλαιο αναφερθήκαμε στη διαχρονική εξέλιξη της περιοχής, εστιάζοντας κυρίως στο χρονικό διάστημα των τελευταίων τριάντα ετών, την περίοδο δηλαδή εκείνη κατά την οποία, κατέστη σαφές ότι η περιοχή παρουσιάζει προβλήματα υποβάθμισης και λειτουργικής απομόνωσης και ως εκ τούτου έπρεπε να ληφθούν μέτρα για την αντιμετώπιση τους. Παρουσιάστηκαν επίσης αναλυτικά τα σημαντικότερα έργα και οι δράσεις της περιόδου και τέλος επιχειρήθηκε μία συνοπτική ανάλυση της χωρικής τους διάστασης.

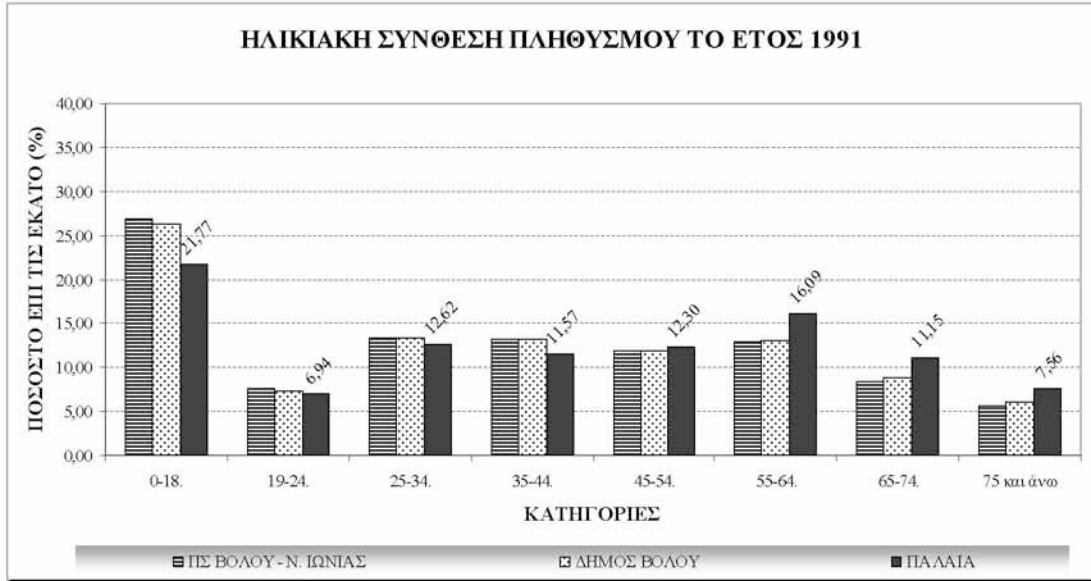
Σε αυτό το κεφάλαιο επιδιώκεται η αποτύπωση του κοινωνικο – οικονομικού προφίλ της περιοχής μέσα από την ανάλυση αντίστοιχων δεδομένων. Τα στοιχεία προέρχονται από τις απογραφές της ΕΣΥΕ για τα έτη 1991 και 2001. Αρχικά, αναλύονται και συγκρίνονται τα δημογραφικά δεδομένα της περιοχής των «Παλαιών», σε σχέση με τα αντίστοιχα του Δήμου Βόλου και του ΠΣ Βόλου στις αντίστοιχες περιόδους και στη συνέχεια συγκρίνονται οι μεταβολές της περιοχής στο εξεταζόμενο διάστημα.

4.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΤΟΥ 1991

Η ανάλυση ξεκινά με το διάγραμμα 1, όπου παρατηρούμε ότι η ηλικιακή σύνθεση του πληθυσμού της συνοικίας των «Παλαιών» το έτος 1991, παρουσιάζεται ανεστραμμένη σε σχέση τόσο με τον πληθυσμό του Δήμου Βόλου, όσο και με το συνολικό πληθυσμό του πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου – Ν. Ιωνίας. Ειδικότερα διαπιστώνεται ότι στις ηλικίες έως 44 ετών, η υπό εξέταση συνοικία παρουσιάζει σαφή υστέρηση με ποσοστό πληθυσμού 52,90%, έναντι 60,21% και 61,17% στο Δήμο Βόλου και το πολεοδομικό συγκρότημα αντίστοιχα. Η παραπάνω διαφορά εντοπίζεται κυρίως στις ηλικίες 0-18 ετών (5% περίπου), αναδεικνύοντας τη σημαντικότητα του δημογραφικού προβλήματος στην περιοχή. Επιπρόσθετα, σημαντική είναι η υστέρηση της περιοχής και στις ηλικίες 25-55 ετών (παραγωγικές ηλικίες), με τα «Παλαιά» να συγκεντρώνουν 36,49% έναντι 38,50% και 38,46% στο Δήμο Βόλου και το πολεοδομικό συγκρότημα αντίστοιχα. Η περαιτέρω επεξεργασία των δεδομένων κατέδειξε επίσης ότι τα «Παλαιά» αποτελούσαν κατά το χρόνο απογραφής, την τρίτη γηραιότερη συνοικία με μέσο όρο ηλικίας τα 41 ½ έτη περίπου. Τέλος, ο πληθυσμός της περιοχής ανέρχεται σε 951 κατοίκους, ποσοστό της τάξης του 1,69%, του συνόλου του πληθυσμού του Δήμου Βόλου (56.901 κάτοικοι).

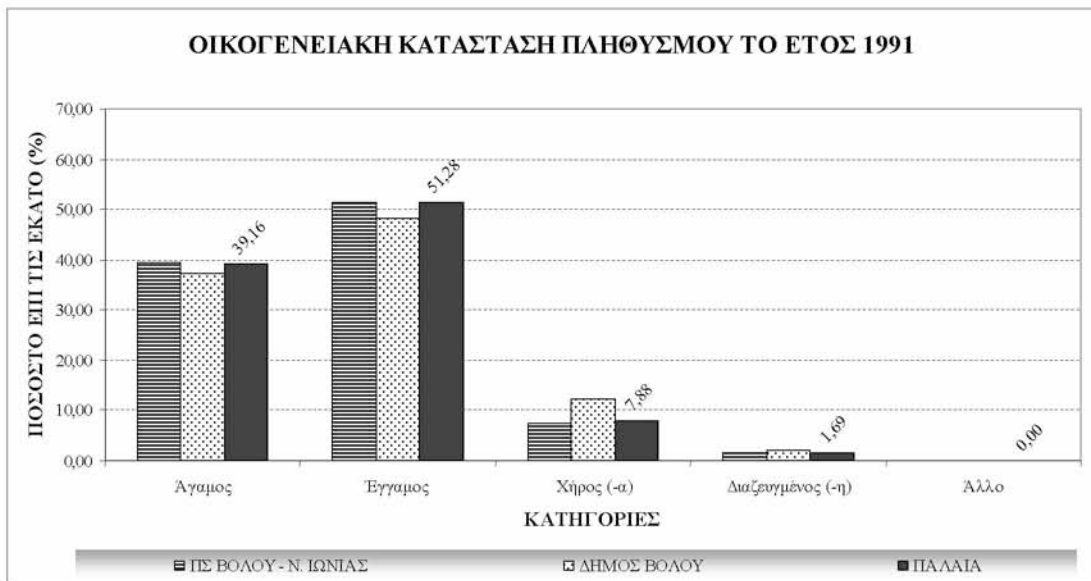
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1: ΗΛΙΚΙΑΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΟ ΕΤΟΣ 1991

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΗΛΙΚΙΩΝ							
	0-18	19-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75 και άνω
ΠΣ ΒΟΛΟΥ	26,97	7,61	13,38	13,21	11,87	12,99	8,41	5,56
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	26,24	7,32	13,41	13,24	11,85	13,13	8,78	6,03
ΠΑΛΑΙΑ	21,77	6,94	12,62	11,57	12,30	16,09	11,15	7,56



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2: ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΟ ΕΤΟΣ 1991

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ				
	Άγαμος	Έγγαμος	Χήρος (-α)	Διαζευγμένος (-η)	Άλλο
ΠΣ ΒΟΛΟΥ	39,50	51,45	7,50	1,55	0,00
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	37,22	48,26	12,30	2,21	0,00
ΠΑΛΑΙΑ	39,16	51,28	7,88	1,69	0,00

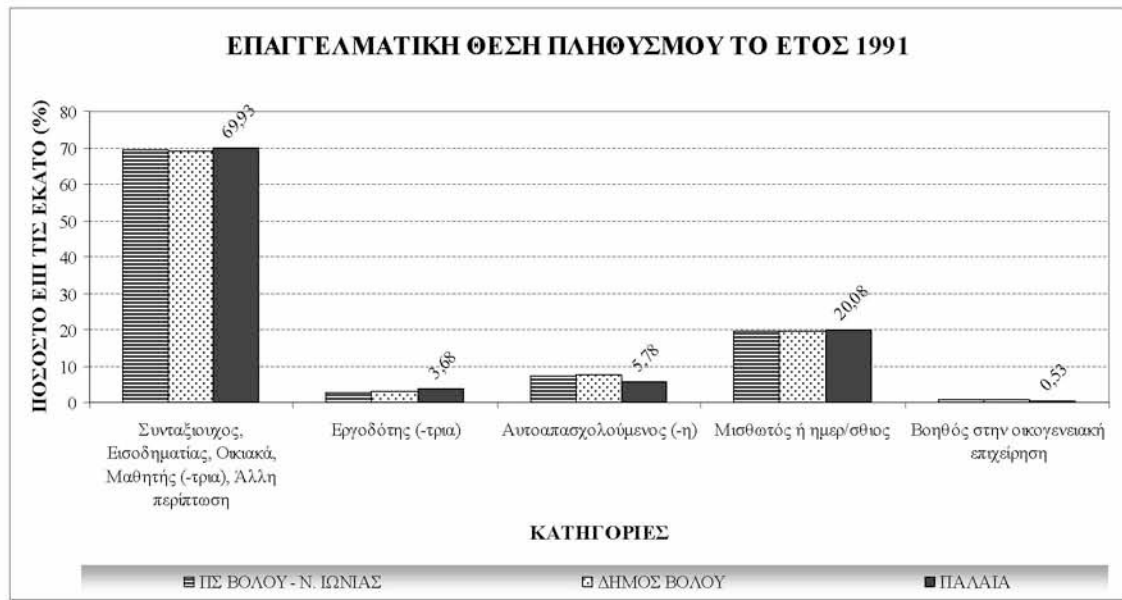


Το διάγραμμα 2, παρουσιάζει την οικογενειακή κατάσταση του πληθυσμού το έτος 1991. Παρατηρούμε ότι μάλλον υπάρχει ταύτιση των ποσοστών της περιοχής μελέτης σε σχέση με το ευρύτερο πολεοδομικό συγκρότημα, ενώ οι όποιες διαφορές εντοπίζονται στο Δήμο Βόλου επικεντρώνονται σε καταστάσεις χηρείας ή διαζυγίου.

Ομοιότητες παρά διαφορές εντοπίζονται επίσης στο διάγραμμα 3, όπου αναλύεται η επαγγελματική θέση του πληθυσμού. Προκύπτει ότι χωρίς ιδιαίτερες αποκλίσεις μόνο το 30% του πληθυσμού διαθέτει απασχόληση έναντι του 70% που είναι συνταξιούχοι, μαθητές, νοικοκυρές ή εισοδηματίες.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3: ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΘΕΣΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΟ ΕΤΟΣ 1991

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ				
	Συνταξιούχος, Εισοδηματίας, Οικιακά, Μαθητής (-τρια), Άλλη περίπτωση	Εργοδότης (-τρια)	Αυτοαπασχολούμενος (-η)	Μισθωτός ή ημερ/σθιος	Βοηθός στην οικογενειακή επιχείρηση
ΠΣ ΒΟΛΟΥ	69,4	2,73	7,26	19,79	0,82
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	69,17	2,86	7,47	19,67	0,83
ΠΑΛΑΙΑ	69,93	3,68	5,78	20,08	0,53

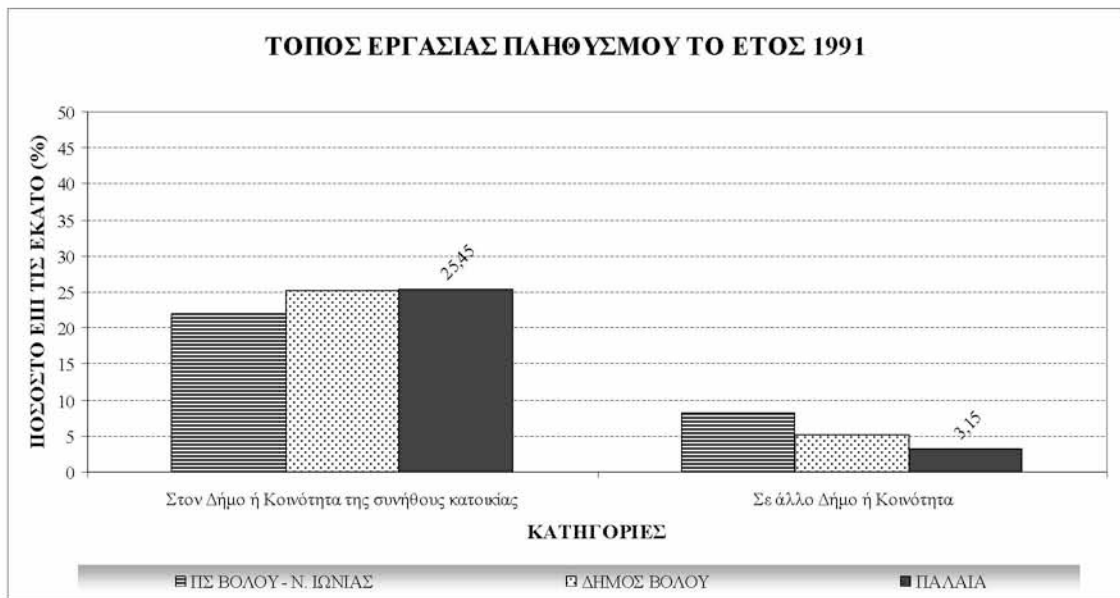


Στο διάγραμμα 4, παρουσιάζεται ο τόπος εργασίας του πληθυσμού σε σχέση με την περιοχή κατοικίας. Διαπιστώνεται γενικά μικρή κινητικότητα του πληθυσμού τόσο στην περιοχή των «Παλαιών» όσο και στο Δήμο Βόλου, ενώ σχετικά αυξημένη εμφανίζεται στο σύνολο του πολεοδομικού συγκροτήματος.

Το διάγραμμα 5, εμφανίζει το καθεστώς ενοίκησης του πληθυσμού. Γενικά, διαπιστώνεται υψηλό επίπεδο ιδιοκατοίκησης (περίπου 75%) στο σύνολο του πολεοδομικού συγκροτήματος, ενώ η περιοχή των «Παλαιών» εμφανίζει ακόμη μεγαλύτερο ποσοστό, σε αντίθεση με το Δήμο Βόλου όπου το ποσοστό πέφτει στο 72%. Η διαφορά της περιοχής μελέτης σε σχέση με το Δήμο του Βόλου, οφείλεται κυρίως στην πράξη παραχώρησης των εκτάσεων του Παλαιού Λιμεναρχείου στους τότε κατοίκους της περιοχής (κυρίως πρόσφυγες) από το υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας το 1957.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4: ΤΟΠΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΟ ΕΤΟΣ 1991

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ	
	Στον Δήμο ή Κοινότητα της συνήθους κατοικίας	Σε άλλο Δήμο ή Κοινότητα
ΠΣ ΒΟΛΟΥ	22,01	8,28
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	25,27	5,13
ΠΑΛΑΙΑ	25,45	3,15



Σε αντίθεση με τα αμέσως προηγούμενα, σημαντικές διαφορές παρουσιάζονται ως προς το επίπεδο εκπαίδευσης του πληθυσμού, που αποτυπώνεται στο διάγραμμα 6. Διαπιστώνεται ότι στην υπό εξέταση περιοχή ποσοστό περίπου 70% έχει παρακολουθήσει το δημοτικό ή κάποιες τάξεις του μόνο ή δεν γνωρίζει γραφή και ανάγνωση, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό στο Δήμο Βόλου και το πολεοδομικό συγκρότημα είναι σημαντικά μειωμένο (57,85% και 62,26% αντίστοιχα). Ουσιαστική διαφορά υπάρχει επίσης στο ποσοστό των απόφοιτων τμημάτων ανώτερης ή ανώτατης εκπαίδευσης με το Δήμο Βόλου να ξεπερνά το 10%, το πολεοδομικά συγκρότημα να αγγίζει το 9% και την περιοχή των «Παλαιών» να φτάνει μόλις το 4,21%.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον για το σκοπό της παρούσας εργασίας παρουσιάζει η ανάλυση του διαγράμματος 7, σχετικά με την περίοδο κατασκευής του υπάρχοντος κτιρια-

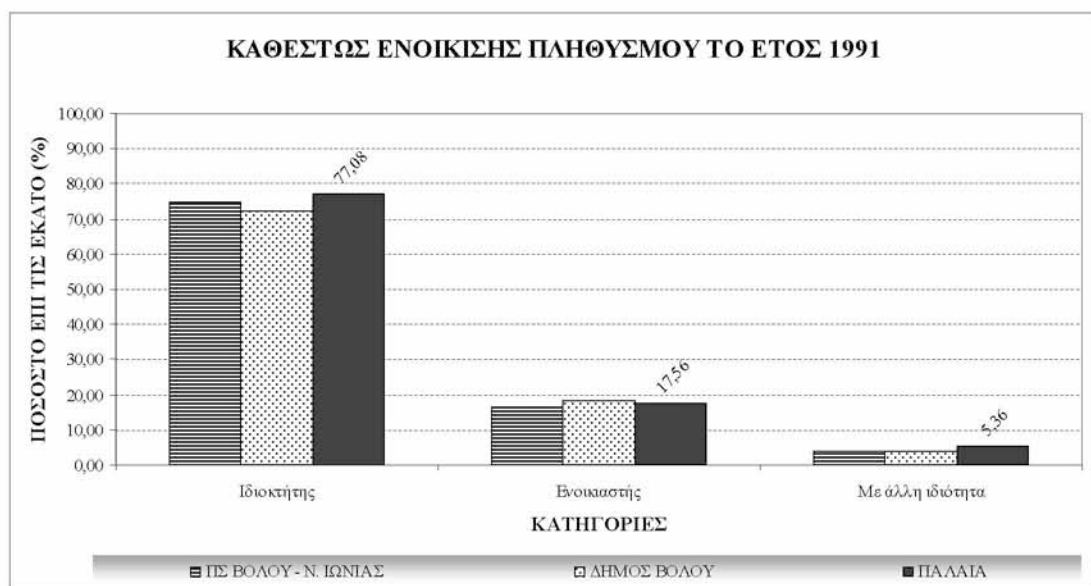
κού αποθέματος. Η πρώτη σημαντική διαπίστωση είναι ότι στη περιοχή μελέτης πάνω από το 52% των κτιρίων κατασκευάστηκε την περίοδο 1946-1960. Η περίοδος συμπίπτει αφενός με τη συγκυρία των σεισμών του 1955, αφετέρου με την παραχώρηση των εκτάσεων στο Παλαιό Λιμεναρχείο και τα αντίστοιχα δάνεια ανέγερσης. Η δεύτερη παρατήρηση εστιάζει στο γεγονός ότι κατά το έτος απογραφής, τα ποσοστά κτιρίων ηλικίας πάνω από 40 έτη ξεπερνά στην περιοχή των «Παλαιών» το 60%, ενώ το αντίστοιχο στο Δήμο Βόλου και το πολεοδομικό συγκρότημα βρίσκεται κάτω από το 30%.

Τέλος, στο διάγραμμα 8 αναφορικά με την υπηκοότητα του πληθυσμού με ποσοστά πάνω από 99%, η βασική υπηκοότητα είναι η ελληνική.

Συνεπώς, από την ανάλυση των στοιχείων της απογραφής του 1991 προκύπτει ότι η περιοχή των «Παλαιών», παρουσιάζει σημαντικά δημογραφικά προβλήματα και ως εκ τούτου περιλαμβάνεται στις πλέον γηρασμένες συνοικίες, χωρίς όμως αυτό να συνεπάγεται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με το ευρύ δημογραφικό πρόβλημα της χώρας συνολικά. Η οικογενειακή κατάσταση, η επαγγελματική θέση και ο τόπος εργασίας του πληθυσμού ακολουθούν το γενικότερο μοντέλο όλης της πόλης, χωρίς να σημειώνονται αποκλίσεις. Ελαφρά υψηλότερο παρουσιάζεται στην περιοχή το ποσοστό ιδιοκατοίκησης, ενώ δεν υφίσταται μεταναστευτικό πρόβλημα.

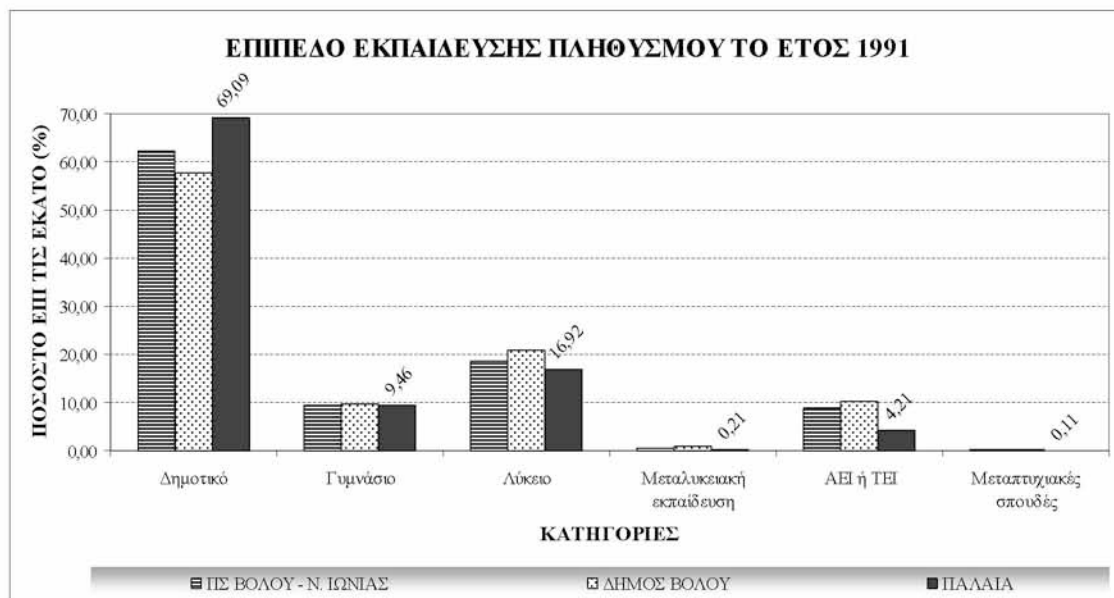
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5: ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΕΝΟΙΚΙΣΗΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΟ ΕΤΟΣ 1991

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ		
	Ιδιοκτήτης	Ενοικιαστής	Με άλλη ιδιότητα
ΠΣ ΒΟΛΟΥ	74,77	16,57	3,72
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	72,00	18,45	3,81
ΠΑΛΑΙΑ	77,08	17,56	5,36



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6: ΕΠΙΠΕΔΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΟ ΕΤΟΣ 1991

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ					
	Δημοτι- κό	Γυμνά- σιο	Λύκειο	Μεταλυ- κειακή εκπαί- δευση	ΑΕΙ ή ΤΕΙ	Μετα- πτυχια- κές σπουδές
ΠΣ ΒΟΛΟΥ	62,26	9,55	18,54	0,67	8,72	0,26
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	57,85	9,79	20,87	0,81	10,37	0,31
ΠΑΛΑΙΑ	69,09	9,46	16,92	0,21	4,21	0,11



Από την άλλη πλευρά σημαντικές διαφοροποιήσεις διαπιστώνονται στους τομείς του επιπέδου εκπαίδευσης των κατοίκων και των χρονολογιών κατασκευής των κτιρίων. Συγκεκριμένα, το επίπεδο εκπαίδευσης των κατοίκων είναι αισθητά κατώτερο του μέσου όρου, τόσο σε σχέση με το σύνολο του πολεοδομικού συγκροτήματος, πολύ δε μάλλον με αυτό του Δήμου Βόλου, ενώ τεράστια είναι η απόκλιση της παλαιότητας του κτιριακού αποθέματος.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7: ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΤΟ ΕΤΟΣ 1991

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ						
	Προ του 1919	1919-45	1946-60	1961-70	1971-80	1981-85	1986+
ΠΣ ΒΟΛΟΥ	0,62	4,77	22,82	19,93	29,2	11,92	5,61
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	0,59	3,48	25,18	18,94	28,96	11,56	5,54
ΠΑΛΑΙΑ	1,16	7,15	52,79	13,77	13,56	9,99	1,58



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 8: ΥΠΗΚΟΟΤΗΤΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΟ ΕΤΟΣ 1991

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ		
	Ελληνική	Αλβανική	Άλλη
ΠΣ ΒΟΛΟΥ	99,46	0,00	0,54
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	99,39	0,00	0,61
ΠΑΛΑΙΑ	99,16	0,00	0,84



4.3 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΤΟΥ 2001

Στο διάγραμμα 9 (ηλικιακή σύνθεση πληθυσμού το έτος 2001), παρατηρούμε ότι η ηλικιακή σύνθεση του πληθυσμού της συνοικίας των «Παλαιών», εξακολουθεί να παρουσιάζεται ανεστραμμένη σε σχέση τόσο με τον πληθυσμό του Δήμου Βόλου, όσο και με το συνολικό πληθυσμό του πολεοδομικού συγκροτήματος Βόλου – Ν. Ιωνίας. Ειδικότερα διαπιστώνεται ότι στις ηλικίες έως 54 ετών, η διαφορά αυξάνεται κατά περίπου μία ποσοστιαία μονάδα (1%) σε σχέση με την απογραφή του 1991, ενώ η περιοχή υπολείπεται πλέον στις πέντε αντί των τεσσάρων πρώτων κατηγοριών. Σε αντιδιαστολή με το παραπάνω ενθαρρυντική είναι η μείωση της απόκλισης στις ηλικίες 0-18 ετών. Η περιοχή εξακολουθεί να παραμένει πάνω από το μέσο όρο του ορίου ηλικίας της πόλης, ενώ σε σχέση με την απογραφή του 1991 ο πληθυσμός μειώθηκε κατά 5% περίπου.

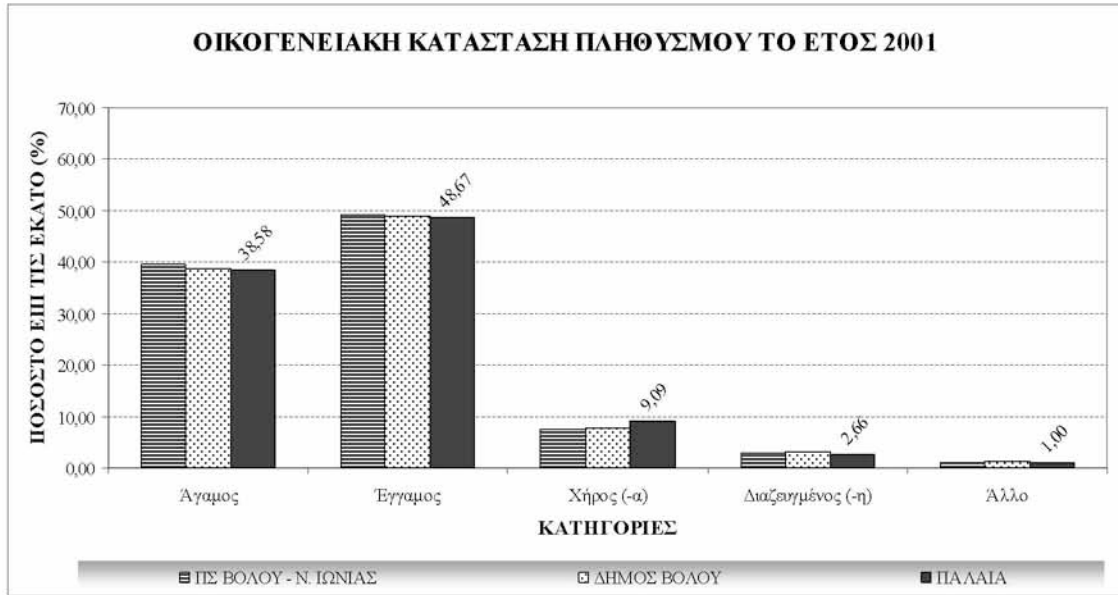
Το διάγραμμα 10, παρουσιάζει την οικογενειακή κατάσταση του πληθυσμού το έτος 2001. Παρατηρούμε ότι η συσχέτιση αγάμων – εγγάμων παραμένει ουσιαστικά σταθερή και ελάχιστες μόνο διαφορές σημειώνονται στις καταστάσεις χηρείας ή διαζυγίου.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 9: ΗΛΙΚΙΑΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΟ ΕΤΟΣ 2001								
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΗΛΙΚΙΩΝ							
	0-18	19-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75 και άνω
ΠΣ ΒΟΛΟΥ	23,67	7,15	14,64	14,82	13,28	10,70	10,00	5,74
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	22,78	6,79	14,69	15,16	13,46	10,86	10,18	6,08
ΠΑΛΑΙΑ	21,06	6,65	13,75	13,52	11,97	12,74	13,53	6,78



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 10: ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΟ ΕΤΟΣ 2001

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ				
	Άγαμος	Έγγαμος	Χήρος (-α)	Διαζευγμένος (-η)	Άλλο
ΠΣ ΒΟΛΟΥ	39,44	49,15	7,46	2,85	1,10
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	38,82	48,97	7,74	3,17	1,30
ΠΑΛΑΙΑ	38,58	48,67	9,09	2,66	1,00



Στο διάγραμμα 11 διαπιστώνεται ότι η επαγγελματική θέση του πληθυσμού στην περιοχή των «Παλαιών», ακολουθεί τα ποσοστά τόσο του Δήμου Βόλου όσο και του πολεοδομικού συγκροτήματος. Μικρές διαφορές εντοπίζονται κυρίως στο ποσοστό των εργοδοτών, όπου η υπό εξέταση περιοχή υπολείπεται κατά 2% περίπου. Η σημαντική όμως παρατήρηση είναι ότι σε σχέση με την απογραφή του 1991, έχει μειωθεί κατά 7% το ποσοστό της πρώτης κατηγορίας (συνταξιούχος, εισοδηματίας, οικιακά, μαθητής (-τρια), άλλη περίπτωση), με αντίστοιχη αύξηση του ποσοστού των μισθωτών.

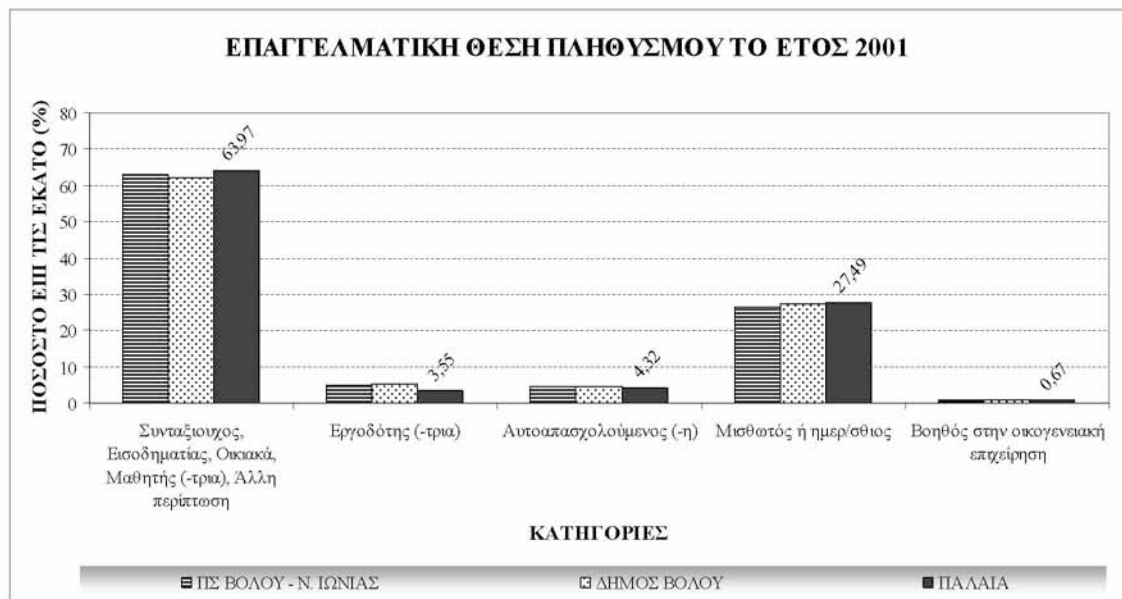
Στο διάγραμμα 12, αναφορικά με τον τόπο εργασίας του πληθυσμού διαπιστώνεται ότι εξακολουθεί να υφίσταται μειωμένη κινητικότητα του πληθυσμού, ενώ η αύξηση του ποσοστού των μισθωτών απορροφήθηκε κυρίως εντός του Δήμου Βόλου. Μία προσεκτικότερη εξέταση των διαγραμμάτων οδηγεί επίσης στο συμπέρασμα ότι ενώ η αύξηση της απασχόλησης εστιάζεται κυρίως στο Δήμο Βόλου, η κατανομή της στην περιοχή των «Παλαιών», υπολείπεται των άλλων συνοικιών του Δήμου.

Το διάγραμμα 13, εμφανίζει το καθεστώς ενοίκησης του πληθυσμού το έτος 2001. Η πρώτη διαπίστωση αφορά το γεγονός ότι το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην περιοχή των «Παλαιών» είναι σημαντικά μειωμένο σε σχέση με το αντίστοιχο στο Δήμο Βόλου και ακόμη περισσότερο με το σύνολο του πολεοδομικού συγκροτήματος. Η δεύτερη παρατήρηση σχετίζεται με την τεράστια διαφορά του ποσοστού των ενοικιαστών στην περιοχή μελέτης (30,16%) σε σχέση με το Δήμο Βόλου (20,32%) και το πο-

λεοδομικό συγκρότημα (18,49%). Η σύγκριση με το αντίστοιχο διάγραμμα της περιόδου 1991, οδηγεί σε ιδιαίτερα αποκαλυπτικά συμπεράσματα σχετικά με τη διαχρονική εξέλιξη της περιοχής, αφού διαπιστώνεται ότι το ποσοστό ιδιοκατοίκησης μειώθηκε εντός της δεκαετίας κατά 12% περίπου, γεγονός που αναδεικνύει μία σημαντική τάση μετακίνησης του τοπικού πληθυσμού και εισροής νέων κατοίκων, κυρίως ενοικιαστών.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 11: ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΘΕΣΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΟ ΕΤΟΣ 2001

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ				
	Συνταξιούχος, Εισοδήμα- τίας, Οικιακά, Μαθητής (- τρια), Άλλη περίπτωση	Εργοδότης (-τρια)	Αυτοαπασχολούμενος (-η)	Μισθωτός ή ημερ/σθιος	Βοηθός στην οικογενειακή επιχείρηση
ΠΣ ΒΟΛΟΥ	62,90	4,97	4,56	26,69	0,88
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	62,04	5,26	4,61	27,25	0,84
ΠΑΛΑΙΑ	63,97	3,55	4,32	27,49	0,67



Ως προς το επίπεδο εκπαίδευσης του πληθυσμού το έτος 2001, το οποίο αποτυπώνεται στο διάγραμμα 14, διαπιστώνουμε ότι εξακολουθούν να υφίστανται σημαντικές αποκλίσεις μεταξύ της περιοχής και του ευρύτερου περιβάλλοντος. Συνολικά, σε σχέση με το Δήμο Βόλου και το ευρύτερο πολεοδομικό συγκρότημα, η βελτίωση του επιπέδου εκπαίδευσης στην περιοχή μελέτης ακολουθεί τη γενικότερη εξέλιξη, όμως το ποσοστό των αποφοίτων δημοτικού εξακολουθεί να παραμένει υψηλό στην περιοχή των «Παλαιών», παρά τη σχετική του μείωση κατά 16,43% ως προς την απογραφή του 1991. Σημαντικό στοιχείο μπορεί να θεωρηθεί επίσης ο διπλασιασμός του ποσοστού

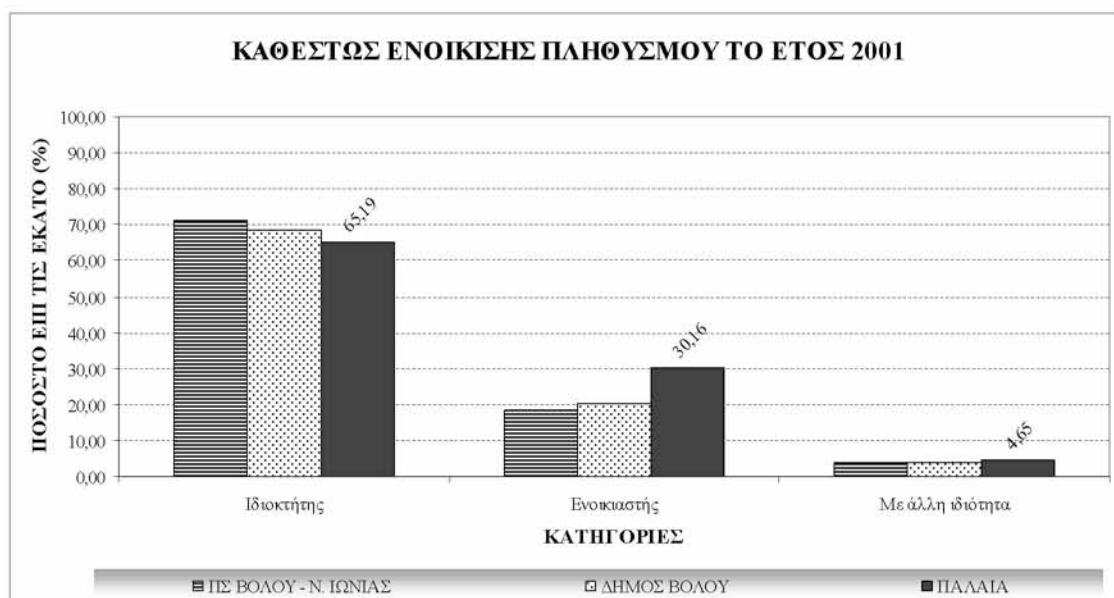
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 12: ΤΟΠΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΟ ΕΤΟΣ 2001

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ	
	Στον Δήμο ή Κοινότητα της συνήθους κατοικίας	Σε άλλο Δήμο ή Κοινότητα
ΠΣ ΒΟΛΟΥ	28,44	8,65
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	32,08	5,88
ΠΑΛΑΙΑ	31,37	4,65



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 13: ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΕΝΟΙΚΙΣΗΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΟ ΕΤΟΣ 2001

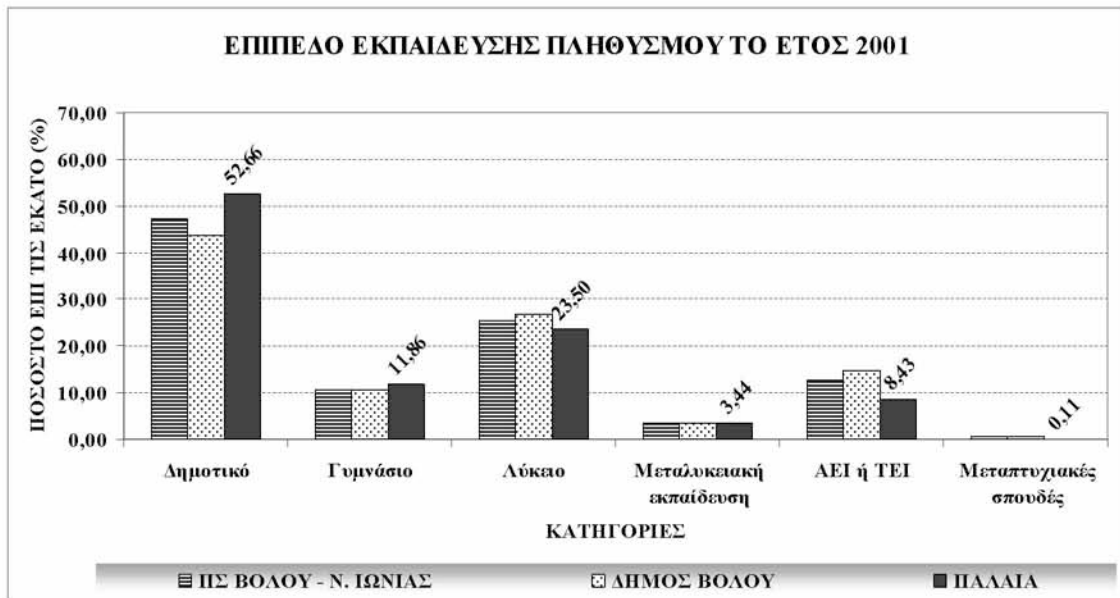
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ		
	Ιδιοκτήτης	Ενοικιαστής	Με άλλη ιδιότητα
ΠΣ ΒΟΛΟΥ	71,10	18,49	3,96
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	68,54	20,32	3,80
ΠΑΛΑΙΑ	65,19	30,16	4,65



των αποφοίτων ΑΕΙ και ΤΕΙ στην περιοχή μελέτης, όμως το γεγονός από μόνο του δεν διορθώνει της ευρείες διαφοροποιήσεις σε γενικότερο επίπεδο.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 14: ΕΠΙΠΕΔΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΟ ΕΤΟΣ 2001

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ					
	Δημοτικό	Γυμνάσιο	Λύκειο	Μεταλυκειακή εκπαίδευση	ΑΕΙ ή ΤΕΙ	Μεταπτυχιακές σπουδές
ΠΣ ΒΟΛΟΥ	47,37	10,68	25,49	3,40	12,59	0,47
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	43,73	10,52	26,88	3,61	14,69	0,57
ΠΑΛΑΙΑ	52,66	11,86	23,50	3,44	8,43	0,11



Όπως έχει ήδη αναφερθεί, ιδιαίτερο ενδιαφέρον για το σκοπό της παρούσας εργασίας παρουσιάζει η ανάλυση των διαγραμμάτων που αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής των κτιρίων. Από το διάγραμμα 15, προκύπτει ότι σε ποσοστό πάνω από 62% το κτιριακό απόθεμα της περιοχής μελέτης χρονολογείται πριν από το 1960, δηλαδή υπερβαίνει την ηλικία των 40 ετών, σε αντίθεση με το Δήμο Βόλου και το πολεοδομικό συγκρότημα όπου το αντίστοιχο ποσοστό κυμαίνεται στο 22%. Διαπιστώνεται επίσης ότι το ποσοστό των νεοαναγειρόμενων κτιρίων – μετά το 1990 – στα «Παλαιά» είναι μόλις 4,54%, όταν στο Δήμο Βόλου και το πολεοδομικό συγκρότημα ξεπερνά το 14%. Συνεπώς, η οικοδομική δραστηριότητα στην περιοχή μελέτης δεν φαίνεται να ακολουθεί την αντίστοιχη τόσο του Δήμου Βόλου όσο και του πολεοδομικού συγκροτήματος.

Τέλος, σημαντικές διαφοροποιήσεις υφίστανται ως προς την υπηκοότητα του πληθυσμού όπως διακρίνεται στο διάγραμμα 16. Συγκεκριμένα διαπιστώνεται ότι σε ποσοστό 18% περίπου οι κάτοικοι στην περιοχή μελέτης δεν έχουν ελληνική υπηκοότητα,

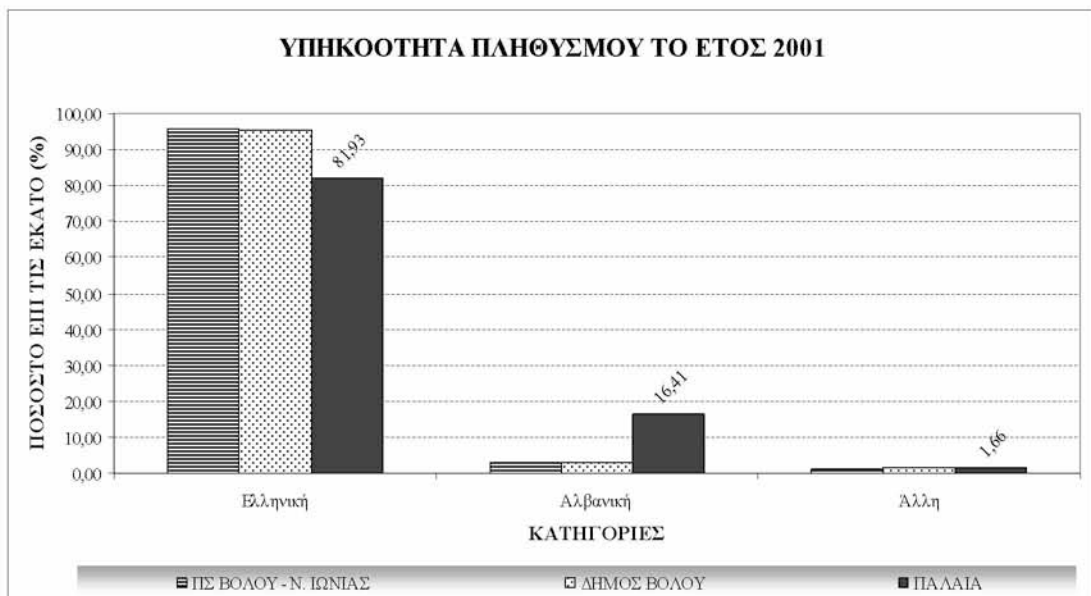
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 15: ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΤΟ ΕΤΟΣ 2001

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕ- ΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ									
	Προ του 1919	1919- 45	1946- 60	1961- 70	1971- 80	1981- 85	1986- 90	1991- 95	1996+	
ΠΣ ΒΟΛΟΥ	0,23	3,21	17,75	13,69	25,3	10,56	8,52	8,39	5,89	
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	0,18	2,39	19,43	13,13	24,67	10,57	7,92	8,84	5,53	
ΠΑΛΑΙΑ	2,88	6,54	53,44	11,2	14,19	2,77	4,43	3,1	1,44	



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 16: ΥΠΗΚΟΟΤΗΤΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΟ ΕΤΟΣ 2001

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ		
	Ελληνική	Αλβανική	Άλλη
ΠΣ ΒΟΛΟΥ	95,71	2,97	1,32
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ	95,35	3,15	1,50
ΠΑΛΑΙΑ	81,93	16,41	1,66



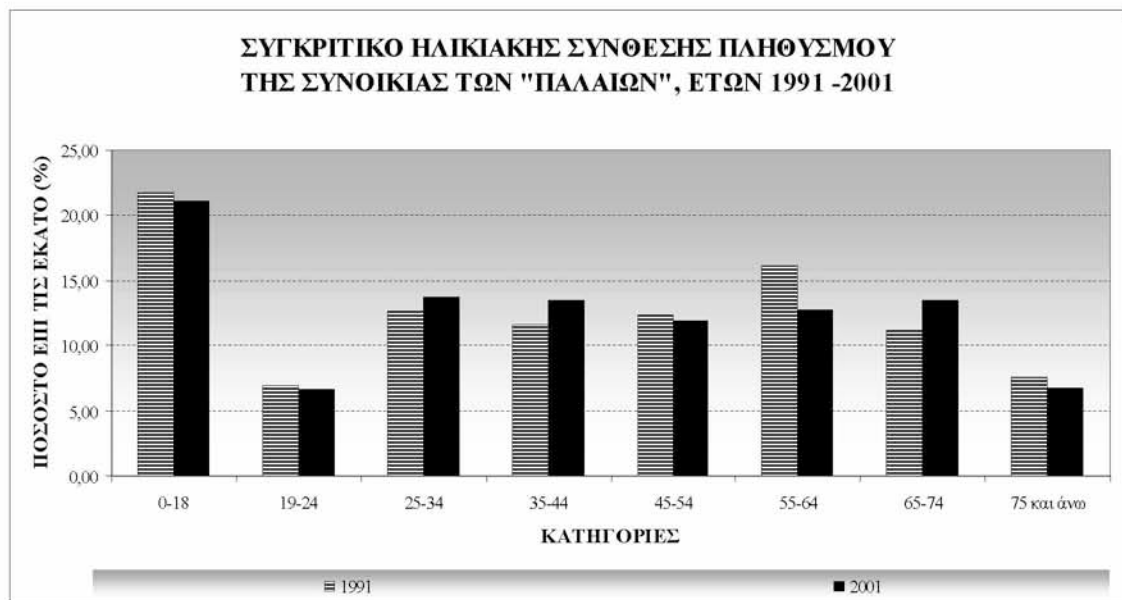
όταν το αντίστοιχο ποσοστό στο Δήμο Βόλου και το ευρύτερο πολεοδομικό συγκρότημα δεν ξεπερνά το 5%. Η αύξηση των αλλοδαπών συμβαδίζει με το γενικότερο μεταναστευτικό ρεύμα της δεκαετίας του '90 σε όλη τη χώρα, όμως η συγκέντρωση του στα «Παλαιά» εξηγείται κυρίως από την παλαιότητα των κτιρίων στην περιοχή και ως εκ τούτου στα χαμηλά ενοίκια.

4.4 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ

Παρακάτω, πραγματοποιείται σύγκριση των βασικών κοινωνικο – οικονομικών δεικτών σε σχέση με το χρόνο. Αρχικά, καταγράφονται οι μεταβολές και αναλύονται οι αναπτυσσόμενες τάσεις στην περιοχή μελέτης, ενώ στη συνέχεια συγκρίνονται με τις αντίστοιχες στο Δήμο Βόλου και το ευρύτερο πολεοδομικό συγκρότημα. Η ταύτιση των τάσεων συνεπάγεται ότι η περιοχή μελέτης ακολουθεί διαχρονικά την εξέλιξη του ευρύτερου περιβάλλον της, ενώ η διαφοροποίηση καταδεικνύει ιδιαιτερότητες που πιθανά χρήζουν περαιτέρω επεξεργασίας.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 17: ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΗΛΙΚΙΑΚΗΣ ΣΥΝΘΕΣΗΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ», ΕΤΩΝ 1991 - 2001

ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΗΛΙΚΙΩΝ							
	0-18	19-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75 και άνω
1991	21,77	6,94	12,62	11,57	12,30	16,09	11,15	7,56
2001	21,06	6,65	13,75	13,52	11,97	12,74	13,53	6,78

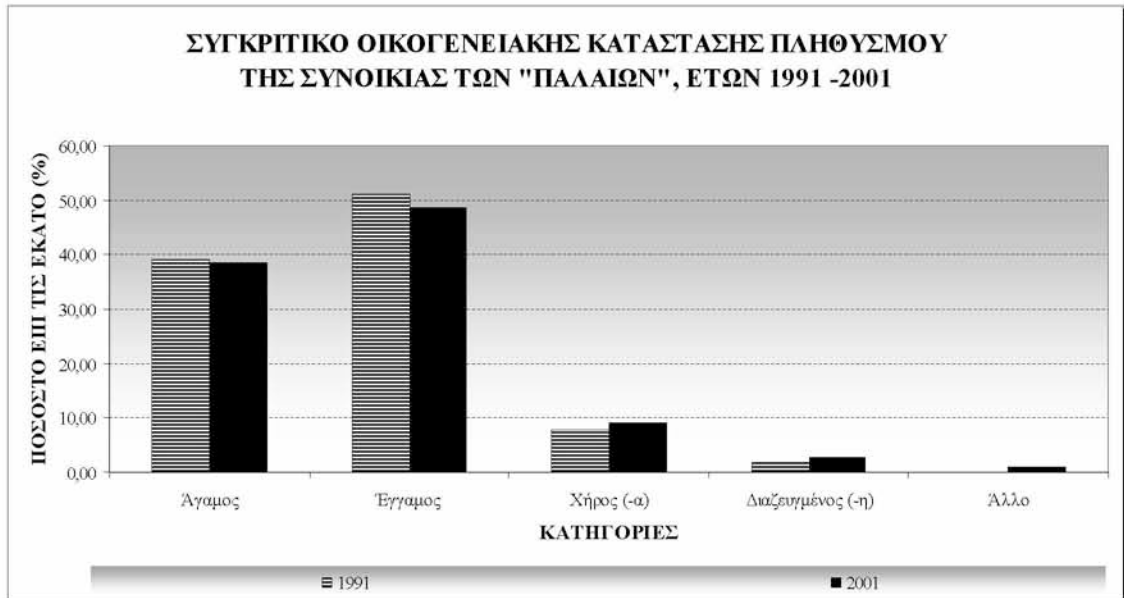


Το διάγραμμα 17 συγκρίνει την ηλικιακή κατανομή του πληθυσμού της περιοχής μελέτης στα έτη 1991 και 2001. Η βασική διαπίστωση σχετίζεται με την εξισορρόπηση των ποσοστών και την καλύτερη κατανομή του πληθυσμού στις διαφορετικές

ηλικιακές ζώνες. Συγκεκριμένα παρατηρείται αύξηση του ποσοστού των ηλικιών 25 – 44 και 65-75, σε συνδυασμό με ταυτόχρονη μείωση του ποσοστού στις ζώνες 55 – 64 και 75 ετών και άνω. Ο μέσος όρος ηλικίας παραμένει διαχρονικά σταθερός ενώ αρνητική εξέλιξη αποτελεί η μείωση του συνολικού πληθυσμού της περιοχής. Τέλος, διαπιστώνεται ταύτιση των τάσεων μεταξύ της περιοχής μελέτης και του ευρύτερου περιβάλλοντος της (Δήμος Βόλου – ΠΣ Βόλου- Ν. Ιωνίας).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 18: ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ», ΕΤΩΝ 1991 - 2001

ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ				
	Άγαμος	Έγγαμος	Χήρος (-α)	Διαζευγμένος (-η)	Άλλο
1991	39,16	51,28	7,88	1,69	0,00
2001	38,58	48,67	9,09	2,66	1,00



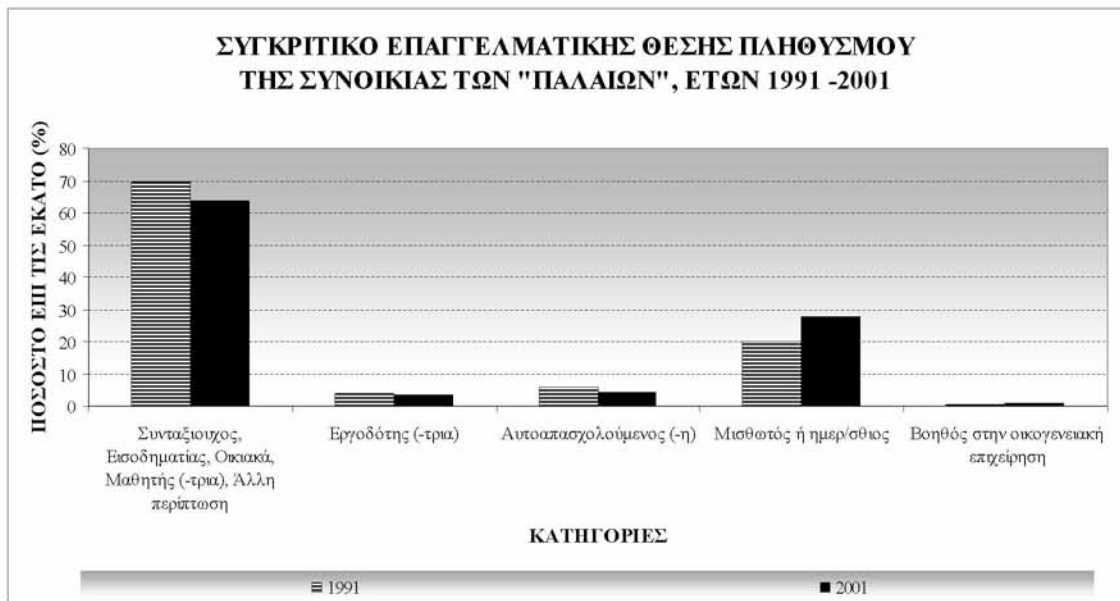
Η συσχέτιση των στοιχείων της οικογενειακής κατάστασης (διάγραμμα 18) στη συνοικία των «Παλαιών», αναδεικνύει μία τάση μείωσης του ποσοστού κυρίως των εγγάμων και λιγότερο των αγάμων ενώ αυξητικές είναι οι τάσεις των ποσοστών χηρείας και διαζευγμένων. Σε σχέση με το ευρύτερο περιβάλλον διαπιστώνεται ότι η αύξηση του ποσοστού των διαζευγμένων αποτελεί συνολικότερο φαινόμενο, ενώ σε αντίθεση με την περιοχή μελέτης τα ποσοστά χηρείας τείνουν να μειώνονται. Σε ότι αφορά τα ποσοστά αγάμων και έγγαμων, η περιοχή φαίνεται να παρακολουθεί τις τάσεις στο ευρύτερο πολεοδομικό αλλά υπάρχει διαφοροποίηση σε σχέση με την αυξητική τάση που διαπιστώνεται στο Δήμο Βόλου.

Στο διάγραμμα 19 εμφανίζεται η διαχρονική εξέλιξη της επαγγελματικής θέσης του πληθυσμού της υπό εξέταση συνοικίας. Διαπιστώνεται μείωση των ποσοστών των τριών πρώτων κατηγοριών και σημαντική αύξηση των μισθωτών. Με εξαίρεση τη διαφοροποίηση στην κατηγορία των εργοδοτών, η σύγκριση με το ευρύτερο περιβάλλον

καταδεικνύει ταύτιση των σχηματιζόμενων τάσεων και συνεπώς εξάρτηση των κατοίκων της περιοχής στα γενικότερα φαινόμενα της απασχόλησης.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 19: ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ», ΕΤΩΝ 1991 - 2001

ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ				
	Συνταξιούχος, Εισοδηματίας, Οικιακά, Μαθητής (-τρια), Άλλη περίπτωση	Εργοδότης (-τρια)	Αυτοαπασχολούμενος (-η)	Μισθωτός ή ημερ/σθιος	Βοηθός στην οικογενειακή επιχείρηση
1991	69,93	3,68	5,78	20,08	0,53
2001	63,97	3,55	4,32	27,49	0,67



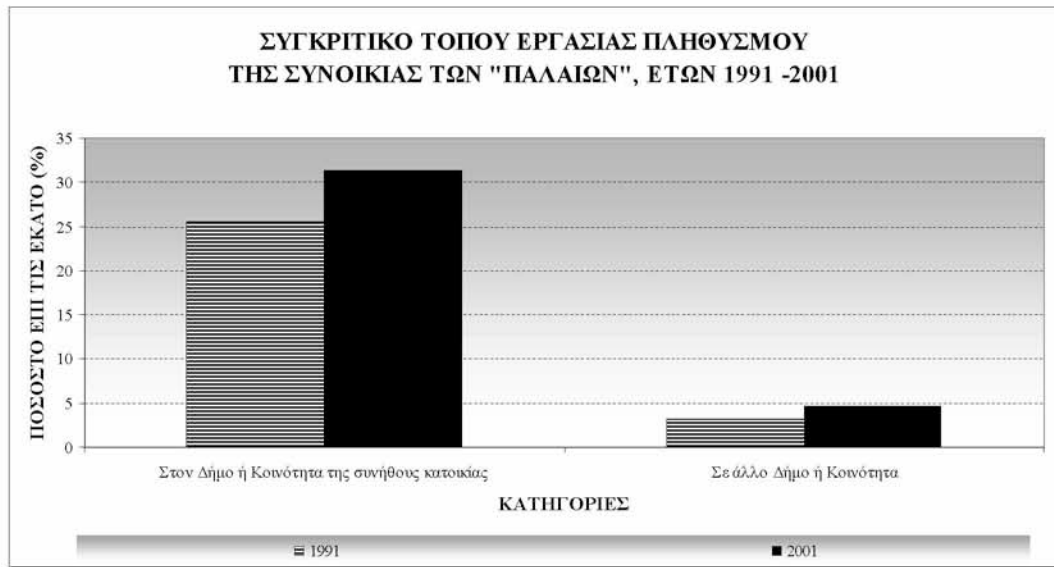
Η διαχρονική σύγκριση του τύπου εργασίας που εμφανίζεται στο διάγραμμα 20, βασικά καταδεικνύει την αύξηση του αριθμού των εργαζομένων που διαπιστώθηκε και στο προηγούμενο διάγραμμα. Αυτό που δεν παρουσιάζεται, αλλά προκύπτει από τη σύγκριση των αντίστοιχων στοιχείων είναι ότι η περιοχή παρουσιάζει διπλασιασμό της κινητικότητας σε σχέση με τον Δήμο Βόλου και τετραπλασιασμό σε σχέση με το ευρύτερο πολεοδομικό συγκρότημα.

Το διάγραμμα 21 παρουσιάζει τη σύγκριση του καθεστώτος ενοίκισης του πληθυσμού στα έτη 1991 και 2001. Παρατηρούμε ότι το σχετικά υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης της περιόδου 1991 υποχωρεί σημαντικά μέσα στα επόμενα δέκα χρόνια, ενώ αντίστοιχα αυξάνει ο αριθμός των ενοικιαστών. Παρά το γεγονός ότι ανάλογες τάσεις εμφανίζονται στο σύνολο της ευρύτερης περιοχής, η ένταση του φαινομένου εγείρει

ερωτήματα και ως εκ τούτου απαιτεί περαιτέρω διερεύνηση και συσχέτιση με άλλα δεδομένα προκειμένου να εξαχθούν ορθά συμπεράσματα.

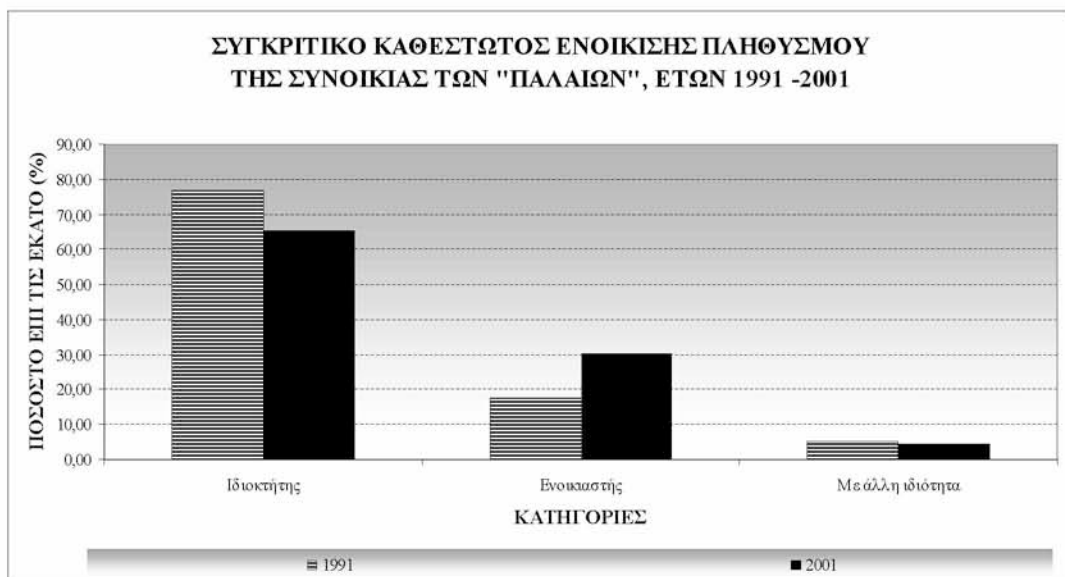
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 20: ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΤΟΠΟΥ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ», ΕΤΩΝ 1991 - 2001

ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ	
	Στον Δήμο ή Κοινότητα της συνήθους κατοικίας	Σε άλλο Δήμο ή Κοινότητα
1991	25,45	3,15
2001	31,37	4,65



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 21: ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ ΕΝΟΙΚΙΣΗΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ», ΕΤΩΝ 1991 - 2001

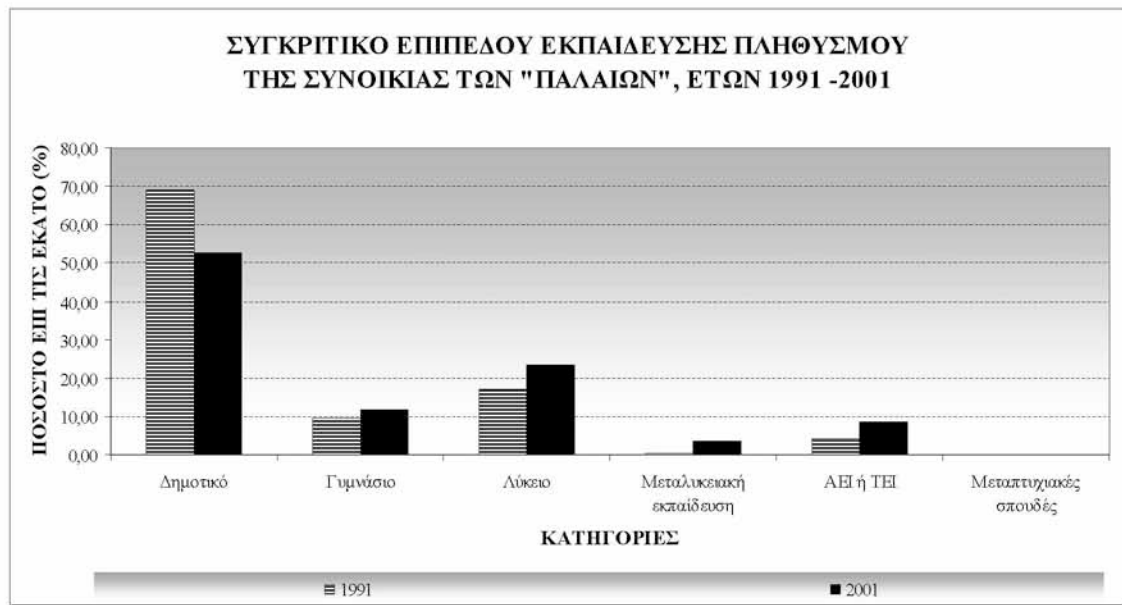
ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ		
	Ιδιοκτήτης	Ενοικιαστής	Με άλλη ιδιότητα
1991	77,08	17,56	5,36
2001	65,19	30,16	4,65



Σημαντική διαφοροποίηση του επιπέδου εκπαίδευσης καταδεικνύει το διάγραμμα 22. Διαπιστώνεται μείωση του ποσοστού των αποφοίτων δημοτικού κατά 16,50% περίπου, η οποία διαμοιράζεται σε όλες τις υπόλοιπες κατηγορίες με σημαντικότερες διαφοροποιήσεις του ποσοστού των αποφοίτων λυκείου και ΑΕΙ – ΤΕΙ (αύξηση 6,58% και 4,22% αντίστοιχα). Οι τάσεις ακολουθούν τις αντίστοιχες του ευρύτερου περιβάλλοντος, όμως το επίπεδο εξακολουθεί να παραμένει χαμηλό, γεγονός το οποίο αποτελεί ζήτημα προς περαιτέρω διερεύνηση καθώς επηρεάζει σημαντικά το σύνολο σχεδόν των παραμέτρων που καθορίζουν το προφίλ μιας περιοχής.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 22: ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ», ΕΤΩΝ 1991 - 2001

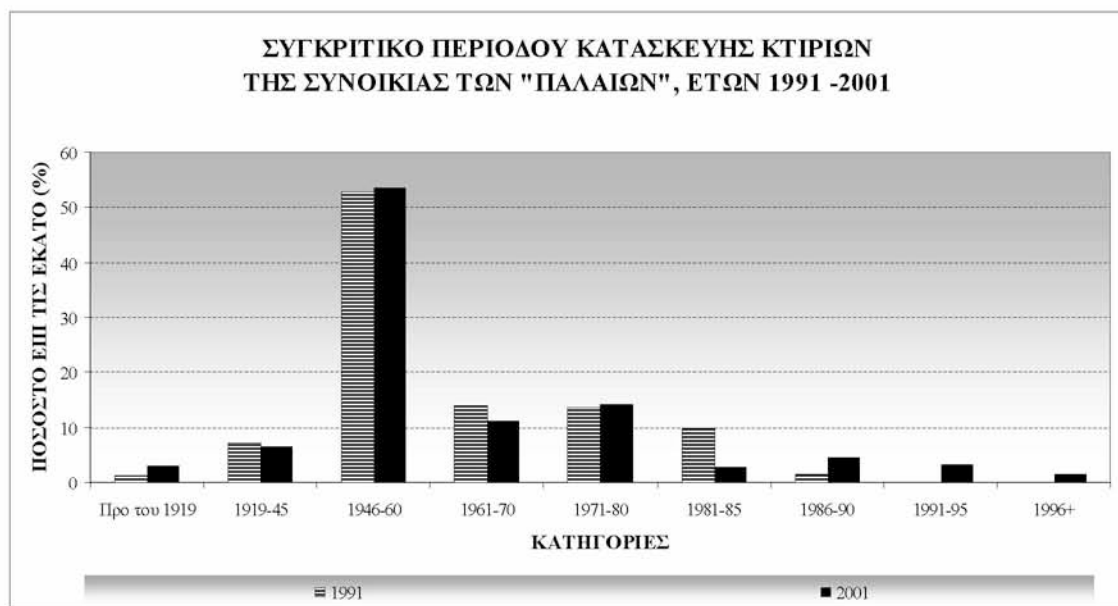
ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ					
	Δημοτικό	Γυμνάσιο	Λύκειο	Μεταλυκειακή εκπαίδευση	ΑΕΙ ή ΤΕΙ	Μεταπτυχιακές σπουδές
1991	69,09	9,46	16,92	0,21	4,21	0,11
2001	52,66	11,86	23,50	3,44	8,43	0,11



Το διάγραμμα 23, συγκρίνει την κατανομή της ηλικίας των κτιρίων στις περιόδους των απογραφών. Οι διαπιστώσεις αναφορικά με την παλαιότητα του κτιριακού αποθέματος έχουν αναφερθεί παραπάνω και ως εκ τούτου σε αυτό το σημείο θα μας απασχολήσει μόνο ο ρυθμός ανανέωσης του. Κατά την απογραφή του 1991, ο ρυθμός ανανέωσης του κτιριακού αποθέματος είναι της τάξης του 11,5% ενώ ο αντίστοιχος της απογραφής του 2001 μόλις 4,5%. Η σύγκριση των στοιχείων σε σχέση με τα αντίστοιχα στο Δήμο Βόλου και το ΠΣ δείχνει επίσης πτωτικούς ρυθμούς ανανέωσης (από 17% σε 14%), όμως η απόκλιση είναι σημαντική και συνεπώς αποτελεί παράμετρο διαφοροποίησης.

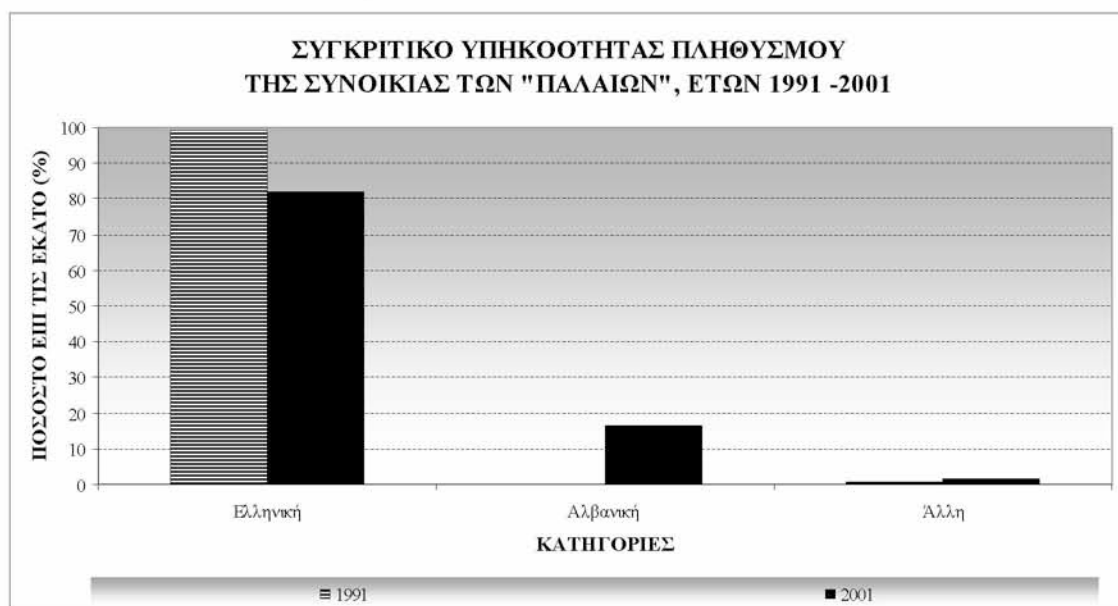
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 23 : ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ», ΕΤΩΝ 1991 - 2001

ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ								
	Προ του 1919	1919-45	1946-60	1961-70	1971-80	1981-85	1986-90	1991-95	1996+
1991	1,16	7,15	52,79	13,77	13,56	9,99	1,58		
2001	2,88	6,54	53,44	11,2	14,19	2,77	4,43	3,1	1,44



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 24: ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΥΠΗΚΟΟΤΗΤΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ», ΕΤΩΝ 1991 - 2001

ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ		
	Ελληνική	Αλβανική	Άλλη
1991	99,16	0,00	0,84
2001	81,93	16,41	1,66



Τέλος, η διαχρονική εξέλιξη των ποσοστών της υπηκοότητας του πληθυσμού του διαγράμματος 24, αποτελεί τη σημαντικότερη ίσως διαφοροποίηση των χαρακτηριστικών της περιοχής. Έτσι, κατά την απογραφή του 2001 στην περιοχή διαμένουν αλλοδαποί σε ποσοστό 18,07% του συνολικού της πληθυσμού, όταν το αντίστοιχο ποσοστό το 1991 δεν ξεπερνούσε το 1%. Συνεπώς, ο αμιγής ελληνικός πληθυσμός της απογραφής του 1991, περιορίστηκε κατά 1/5 λόγω της εγκατάστασης οικονομικών μεταναστών και η περαιτέρω επεξεργασία των στοιχείων δείχνει ότι αλλοιώθηκε η συσχέτιση ελλήνων – αλλοδαπών σε ποσοστό τουλάχιστον διπλάσιο σε σχέση με οποιαδήποτε άλλη συνοικία του πολεοδομικού συγκροτήματος. Το παραπάνω στοιχείο είναι ιδιαίτερα σημαντικό και εισαγωγή του στην συνολική εκτίμηση του προφίλ της περιοχής μελέτης οδηγεί σε εξίσου σημαντικά συμπεράσματα.

4.5 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η ανάλυση και η σύγκριση των στατιστικών δεδομένων της περιοχής σε σχέση με τους αντίστοιχους δείκτες του Δήμου Βόλου και του ΠΣ Βόλου, σε συνδυασμό με την καταγραφή των τάσεων διαχρονικά οδήγησε έως αυτό το σημείο στην εξαγωγή ιδιαίτερα χρήσιμων στοιχείων, σχετικά με την ηλικιακή σύνθεση, την οικογενειακή κατάσταση, την επαγγελματική θέση, τον τόπο εργασίας, το καθεστώς ενοίκισης, το επίπεδο εκπαίδευσης, το κτιριακό απόθεμα και την υπηκοότητα του πληθυσμού. Παρακάτω, τα στοιχεία αυτά συνοψίζονται και επιχειρείται η σύνθεση τους με σκοπό τη δημιουργία μίας ολοκληρωμένης εικόνας για την περιοχή μελέτης και την εξαγωγή συμπερασμάτων.

Η πρώτη παρατήρηση αναφορικά με την ηλικιακή σύνθεση του πληθυσμού της περιοχής μελέτης, σχετίζεται με την απώλεια τμήματος του πληθυσμού της κατά 5%, όταν στο ίδιο διάστημα ο πληθυσμός της ευρύτερης περιοχής αυξήθηκε κατά 45%. Από την άλλη πλευρά, η περιοχή διατήρησε το μέσο όρο ηλικίας, μείωσε την απόκλιση στις ηλικίες κάτω των 18 ετών και βελτίωσε το ποσοστό της χαμηλής κλίμακας των παραγωγικών ηλικιών. Η παραπάνω εικόνα, κατά τα άλλα ουδέτερη ως προς την εξέλιξη της περιοχής, καθίσταται ιδιαίτερος δυσμενής αν συνυπολογίσουμε ότι η διατήρηση του πληθυσμού στα επίπεδα της προηγούμενης απογραφής, οφείλεται αποκλειστικά στην εισροή και εγκατάσταση υπερβολικά υψηλού αριθμού οικονομικών μεταναστών. Λαμβάνοντας επίσης υπόψη ότι οι οικονομικοί μετανάστες στην πλειοψηφία τους αποτελούνται από νεαρά άτομα ή ζευγάρια που αναζητούν εργασία, μπορούμε να εξηγήσουμε την παρατηρούμενη βελτίωση της χαμηλής κλίμακας των παραγωγικών ηλικιών, ενώ σε μεγάλο βαθμό εξηγείται και η βελτίωση του ποσοστού των ανηλίκων.

Σε ότι αφορά την οικογενειακή κατάσταση του πληθυσμού, οι γενικές διαπιστώσεις αφορούν κάποια τάση μείωσης του ποσοστού κυρίως των εγγάμων και λιγότε-

ρο των αγάμων, ενώ αυξητικές είναι οι τάσεις των ποσοστών χηρείας και διαζευγμένων. Ο συσχετισμός με τους υπόλοιπες δείκτες – κυρίως το καθεστώς ενοίκησης, την περίοδο κατασκευής κτιρίων και την υπηκοότητα - καταδεικνύει προς την άποψη ότι η περιοχή μάλλον δεν αποτελούσε τόπο εγκατάστασης νέων ζευγαριών ελληνικής τουλάχιστον υπηκοότητας. Οι αυξητικές τάσεις των ποσοστών χηρείας και των διαζευγμένων, εξηγούνται για τις μεν πρώτες από τη μείωση του ποσοστού των ατόμων ηλικίας άνω των 75 ετών, για τις δεύτερες από τη γενικότερα αυξητική τάση των αντίστοιχων ποσοστών.

Η επαγγελματική θέση του πληθυσμού της περιοχής μελέτης ακολουθεί τα γενικότερα φαινόμενα της απασχόλησης, με μόνη εξαίρεση την μείωση του ποσοστού των εργοδοτών, γεγονός που μάλλον οφείλεται στη σημαντική μείωση του απόλυτου αριθμού των κατοίκων με ελληνική υπηκοότητα, αν υποθέσουμε ότι έως τότε οι μετανάστες ασχολούνταν αποκλειστικά ως μισθωτοί ή ημερομίσθιοι. Η αμέσως προηγούμενη υπόθεση δικαιολογεί επίσης την αύξηση της κινητικότητας ως προς τον τόπο εργασίας και ως εκ τούτου ενισχύεται ακόμη περισσότερο.

Σχετικά με το καθεστώς ενοίκησης παρατηρείται ότι ενώ έως το 1991 η συνοικία των «Παλαιών» διατηρούσε υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης, ξεπερνώντας το μέσο όρο της ευρύτερης περιοχής, το 2001 το ποσοστό μειώθηκε κατά 12%. Το συγκεκριμένο στοιχείο ενισχύει την άποψη ότι η περιοχή δεν αποτελούσε επιλογή εγκατάστασης των ιδιοκτητών, είτε επειδή παρουσίαζε σημαντικά προβλήματα υποβάθμισης ή λόγω της γενικότερης αναβάθμισης της κοινωνικό – οικονομικής της κατάστασης, που επέτρεπε ή επέβαλε την μετακίνησή τους σε άλλες περισσότερο αναβαθμισμένες περιοχές κατοικίας.

Το επίπεδο εκπαίδευσης του πληθυσμού της περιοχής, διαπιστώθηκε ότι ενώ παρουσιάζει σημαντική βελτίωση σε σχέση με την προηγούμενη απογραφή εξακολουθεί να παραμένει ιδιαίτερα χαμηλό. Αυτό, το δεδομένο σε συνδυασμό με το γεγονός ότι το χαμηλό μορφωτικό επίπεδο επηρεάζει σημαντικά κρίσιμες παραμέτρους όπως, την ευκολία αναζήτησης καλύτερων συνθηκών εργασίας και κατ' επέκταση καλύτερο εισόδημα, το μέγεθος του νοικοκυριού και τις απαιτήσεις μεγαλύτερων και ποιοτικότερων χώρων διαβίωσης, την πρόσβαση στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων κ.α. καθιστά την περιοχή σε μειονεκτική θέση έναντι άλλων και μερικώς εξηγεί την σημερινή μορφή της – σε πολεοδομικό και κτιριακό επίπεδο - και την ένταση συγκεκριμένων χρόνιων προβλημάτων.

Η ανάλυση των διαγραμμάτων που σχετίζονται με την περίοδο κατασκευής των κτιρίων κατοικίας, πέραν της διακεκριμένης βαρύτητας τους για το σύνολο της μελέτης, αποτελούν επιπρόσθετα το ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της περιοχής και ουσιαστικό παράγοντα διαμόρφωσης της διαχρονικής εξέλιξης των περισσότερων δεικτών. Τα γενικά

συμπεράσματα όπως, το γεγονός ότι πάνω από το 62% του κτιριακού αποθέματος χρονολογείται πριν από 1960 και ότι ο περιοχή διαθέτει έναν από τους χαμηλότερους δείκτες ανανέωσης του, προφανώς αποτελούν σημαντικά στοιχεία, όμως ακόμη πιο σημαντική είναι η επίδραση τους στους υπόλοιπους δείκτες. Το αρχικό πρόβλημα εντοπίζεται στην σταδιακή απομάκρυνση των ιδιοκτητών από την περιοχή, για λόγους που έχουν ήδη αναφερθεί – προβλήματα υποβάθμισης της περιοχής ή αναβάθμιση της κοινωνικό – οικονομικής κατάσταση των ιδιοκτητών. Το φαινόμενο αυτό σε συνδυασμό με την ένδεια της πλειοψηφία των κτιρίων κατοικίας και ως εκ τούτου τα χαμηλά ενοίκια και τη στρατηγικής σημασίας θέση της περιοχής – δίπλα στο κέντρο, κόμβος μεταφορών, χαμηλή πυκνότητα κατοίκων – κατέστησε τη συνοικία των «Παλαιών», ιδανικό τόπο εγκατάστασης των πρώτων οικονομικών μεταναστών της περιόδου. Για πολιτιστικούς και οικονομικούς λόγους που κυρίαρχα καθορίζουν τα μοντέλα χωροθέτησης των μεταναστών, η αρχική συγκέντρωση σταδιακά επεκτεινόταν, δημιουργώντας πρόσθετες συνθήκες υποβάθμισης και νέα κύματα φυγής ιδιοκτητών κ.ο.κ.

Ολοκληρώνοντας τα συμπεράσματα της ανάλυση των δεδομένων της ΕΣΥΕ, των βασικών δηλαδή κοινωνικό – οικονομικών δεικτών, η βασική διαπίστωση είναι ότι στο καλυπτόμενο από τις δύο απογραφές διάστημα, η περιοχή μελέτης φαίνεται ότι αντιμετωπίζει σημαντικά προβλήματα υποβάθμισης και ως εκ τούτου απαιτούνται δραστηρικά μέτρα για την αντιμετώπισή τους.

5 ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

5.1 ΓΕΝΙΚΑ

Η οικοδομική δραστηριότητα και η διαχρονική της ανάλυση, αποτελούν ένα ακόμη από τα εξεταζόμενα στοιχεία της παρούσας μελέτης, το οποίο κρίνεται ιδιαίτερα σημαντικό για τρεις κυρίως λόγους. Πρώτον, αποτελεί σημαντικό κριτήριο μέτρησης - αξιολόγησης των προγραμμάτων αστικής ανασυγκρότησης (Roberts and Sykes, 2000; Adair *et al*, 2005) καλύπτοντας τους τομείς τόσο των νέων ή ανακατασκευασμένων επαγγελματικών κτιρίων όσο και των νέων ή βελτιωμένων κατοικιών. Δεύτερον, τα διαθέσιμα στοιχεία αφενός καλύπτουν το σύνολο της εξεταζόμενης περιόδου ανά έτος αφετέρου προσφέρουν σημαντικές πληροφορίες ανά μεμονωμένο έργο. Τέλος, σε συνδυασμό με το χρονικό της ανασυγκρότησης οδηγούν σε κρίσιμα συμπεράσματα, αναφορικά με τις επιμέρους ή τις ευρύτερες συσχετίσεις.

Στην ανάλυση που ακολουθεί, τα συσχετιζόμενα δεδομένα αναφέρονται αποκλειστικά στην καταγεγραμμένη, νόμιμη οικοδομική δραστηριότητα, και αφορούν νέες οικοδομές, προσθήκες, το σύνολο της οικοδομικής δραστηριότητας, τις νέες κατοικίες καθώς και συσχετίσεις όγκου και επιφάνειας των προηγούμενων. Ειδικότερα αναφέρεται ότι, οι νέες οικοδομές περιλαμβάνουν κάθε οικοδομή που κτίζεται από την αρχή σε ακάλυπτο έδαφος ή στη θέση παλιάς οικοδομής που κατεδαφίστηκε. Οι προσθήκες είναι κάθε μόνιμη οικοδομική κατασκευή που προσθέτει οικοδομικό όγκο (χώρο) σε υπάρχουσα οικοδομή, είτε σε έκταση είτε σε ύψος είτε και με τους δύο τρόπους συγχρόνως και δημιουργεί κατοικία ή κατάστημα ή και τα δύο. Περιλαμβάνονται, επίσης αναπαλαιώσεις, νομιμοποιήσεις, αναθεωρήσεις και τροποποιήσεις οικοδομών. Το σύνολο της οικοδομικής δραστηριότητας αναφέρεται στο άθροισμα των δύο προηγούμενων κατηγοριών. Νέα κατοικία θεωρείται κάθε μόνιμη και αυτοτελής στεγαστική μονάδα που αποτελείται από ένα τουλάχιστον κατοικήσιμο δωμάτιο και προορίζεται από την κατασκευή του ως χώρος συστηματικής διαμονής ενός νοικοκυριού. Τέλος, κατοικήσιμο δωμάτιο θεωρείται κάθε χώρος της κατοικίας που έχει επιφάνεια τουλάχιστον 7τ.μ., ύψος 2,7μ., σχήμα τέτοιο που να μπορεί να τοποθετηθεί σε αυτό έναν κανονικό κρεβάτι, να προορίζεται για κατοίκηση και να έχει παράθυρο ή τζαμόπορτα, για να φωτίζεται από το ύπαιθρο. (ΕΣΥΕ, 1998)

Με σκοπό την ευχερέστερη κατανόηση της συνολικής προσέγγισης, το παρόν κεφάλαιο επιμερίζεται σε τρία τμήματα. Στο πρώτο πραγματοποιείται η ανάλυση των απόλυτων στοιχείων της οικοδομικής δραστηριότητας του ΠΣ Βόλου και της συνοικίας των «Παλαιών» εστιάζοντας στα αποτελέσματα της επεξεργασίας, χωρίς να εισάγεται

στις διαπιστώσεις το αντίστοιχο πολεοδομικό πλαίσιο³². Στο δεύτερο μέρος εισάγεται το πολεοδομικό πλαίσιο της περιοχής των «Παλαιών» - όροι και περιορισμοί δόμησης και επιτρεπόμενες χρήσεις γης - και επανεξετάζονται οι αρχικές διαπιστώσεις και τέλος παρατίθενται τα συμπεράσματα του κεφαλαίου.

5.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΠΣ ΒΟΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Το διάγραμμα 25, απεικονίζει τον αριθμό των νέων οικοδομών και τις προσθήκες στο ΠΣ Βόλου το διάστημα 1977 - 2008. Παρατηρείται ότι στο εξεταζόμενο διάστημα, δηλαδή μετά το 1981 έως σήμερα, η συνολική οικοδομική δραστηριότητα παρουσιάζει τη μέγιστη τιμή της το έτος 1981, ως αποτέλεσμα της σημαντικής οικοδομικής δραστηριότητας της προηγούμενης περιόδου, η οποία πυροδοτήθηκε από την σημαντική αύξηση του πληθυσμού των αστικών κέντρων γενικά. Ειδικότερα, στο ΠΣ Βόλου, μεταξύ των ετών 1971 και 1981, ο πληθυσμός αυξήθηκε από 71245 σε 97811 κατοίκους. Αντίθετα, η ελάχιστη τιμή εμφανίζεται το 2001, πιθανά λόγω της αναμονής της αλλαγής του νομίσματος (από δραχμές σε ευρώ). Τα τοπικά μέγιστα των ετών 1989 και 2005, όπως και τα αντίστοιχα ελάχιστα το 1984 και το 2008, συνδέονται επίσης με γεγονότα του ευρύτερου περιβάλλοντος και ως τούτου δεν εντοπίζονται συνδέσεις με τις πολιτικές ή πολεοδομικές εξελίξεις σε τοπικό επίπεδο. Διαπιστώνεται επίσης, ότι ο ρυθμός της συνολικής οικοδομικής δραστηριότητας συναρτάται κυρίως με το ρυθμό κατασκευής νέων οικοδομών, δεδομένου ότι οι προσθήκες διαχρονικά παραμένουν σχετικά σταθερές, ειδικότερα μετά το 1984. Τέλος, οι προσθήκες παρουσιάζονται αυξημένες στις περιόδους 1981-1985 και 1993-1997, συμπίπτοντας ουσιαστικά με τις περιόδους ύφεσης του κατασκευαστικού κλάδου της επικράτεια.³³

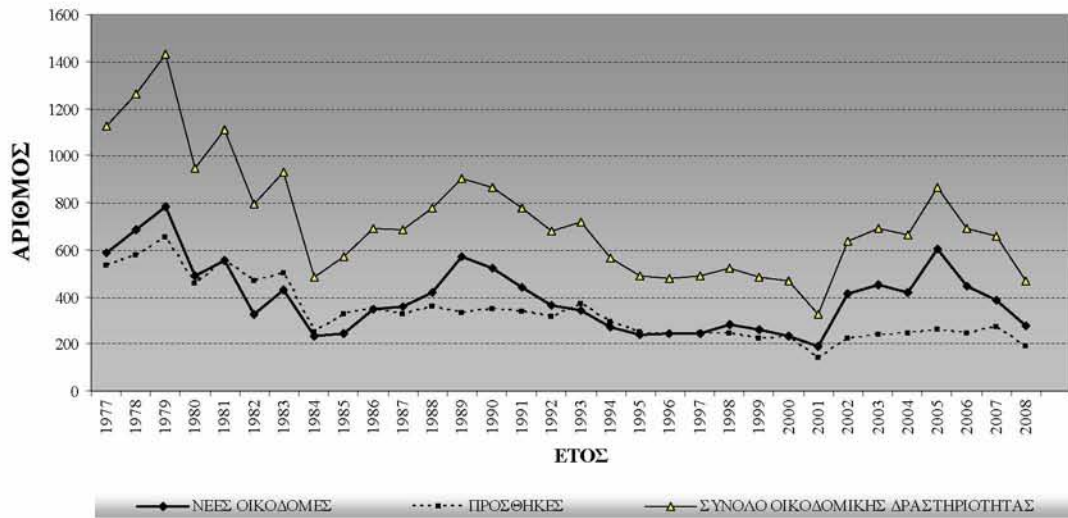
Σε ότι αφορά τον αριθμό των νέων κατοικιών που εμφανίζονται στο διάγραμμα 26, παρατηρείται ότι γενικά ακολουθούν το ρυθμό της συνολικής οικοδομικής δραστηριότητας, ενώ οι έντονες διαφοροποιήσεις στα απόλυτα νούμερα σχετίζονται με περιόδους κάλυψης έντονων στεγαστικών αναγκών των νοικοκυριών και ως εκ τούτου την καθ' ύψος εκμετάλλευση. Περαιτέρω επεξεργασία των στοιχείων καταδεικνύει επίσης ότι ενώ κατά την περίοδο 1977 - 1981, οι περισσότερες νέες κατοικίες αποτελούνταν από 3 - 4 δωμάτια, την περίοδο 2002 - 2006 παρουσιάζεται μια σημαντική στροφή προς μικρότερα διαμερίσματα, η οποία σχετίζεται άμεσα και με την μείωση του μεγέ-

³² Με τον όρο «πολεοδομικό πλαίσιο», εννοούνται παράμετροι όπως επεκτάσεις του σχεδίου πόλης, όροι δόμησης ή περιορισμοί, επιτρεπόμενες χρήσεις γης κ.α. Στο εύρος του ΠΣ οι πιθανές μεταβολές των παραπάνω στοιχείων δεν καθορίζουν τα αποτελέσματα της ανάλυσης, όμως δεν ισχύει το ίδιο στην περίπτωση διακεκριμένων περιοχών, όπως είναι η περιοχή μελέτης.

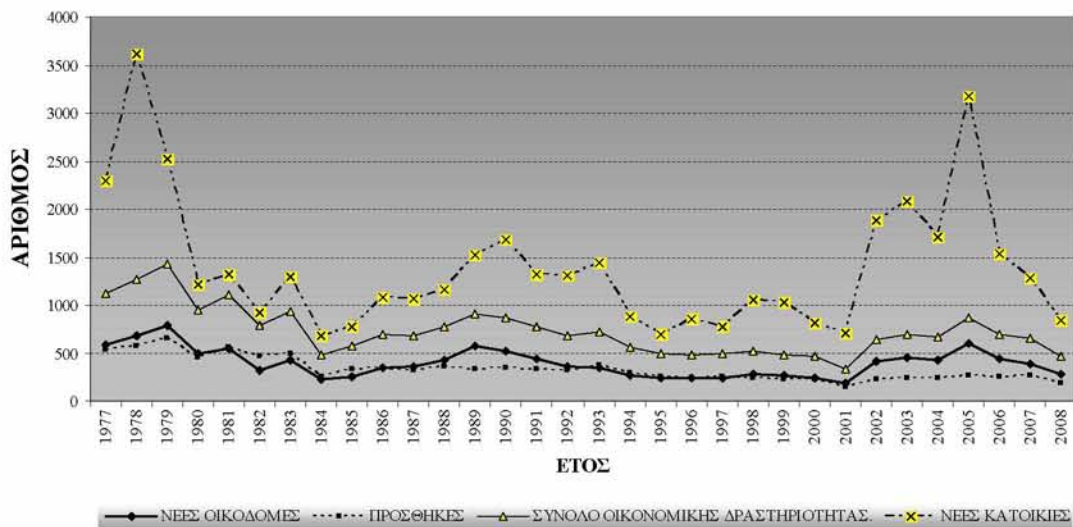
³³ Βλέπε Παράρτημα «Δ»

θους του τυπικού ελληνικού νοικοκυριού (λιγότερα παιδιά, μονογονεϊκές οικογένειες, ζευγάρια κτλ.)

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 25: ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ & ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΣΤΟ ΠΣ ΒΟΛΟΥ



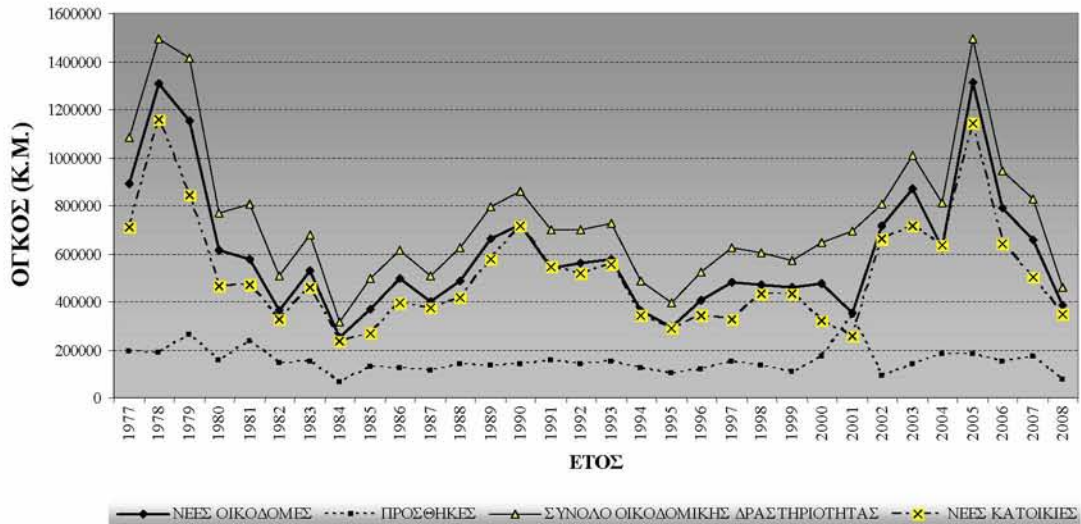
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 26: ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ, ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ & ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΣΤΟ ΠΣ ΒΟΛΟΥ



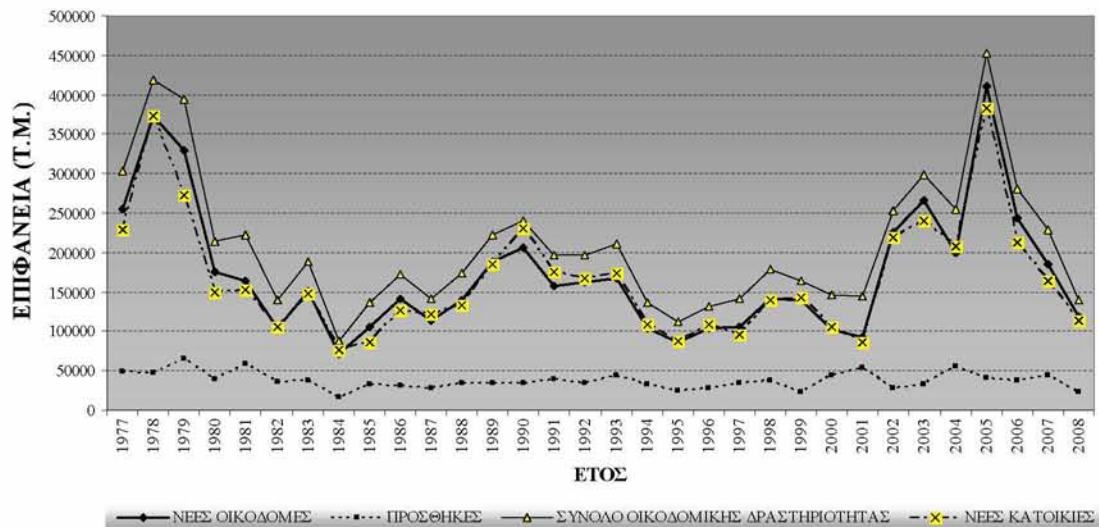
Στα διαγράμματα 27 και 28 παρουσιάζεται αντίστοιχα, ο όγκος και η επιφάνεια των νέων οικοδομών, των προσθηκών και των νέων κατοικιών στο ΠΣ Βόλου. Η πρώτη παρατήρηση ενισχύει της προηγούμενες θέσεις αναφορικά με τη συνεισφορά των προσθηκών στο συνολικό ρυθμό της οικοδομικής δραστηριότητας (ποσοστό 20% περίπου επί του συνόλου) και την διαχρονική σταθερότητα της. Διαπιστώνεται επίσης ότι ο μέσος όρος του λόγου όγκος προς επιφάνεια, δηλαδή το μέσο ύψος ορόφου και ως εκ τού-

του η χρήση του χώρου, προσδιορίζεται στα 4μ., κυμαινόμενος από 3,3μ. έως 6,4μ. ανάλογα με την συμμετοχή της κατοικίας στη συνολική οικοδομική δραστηριότητα.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 27: ΟΓΚΟΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ, ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ & ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΣΤΟ ΠΣ ΒΟΛΟΥ



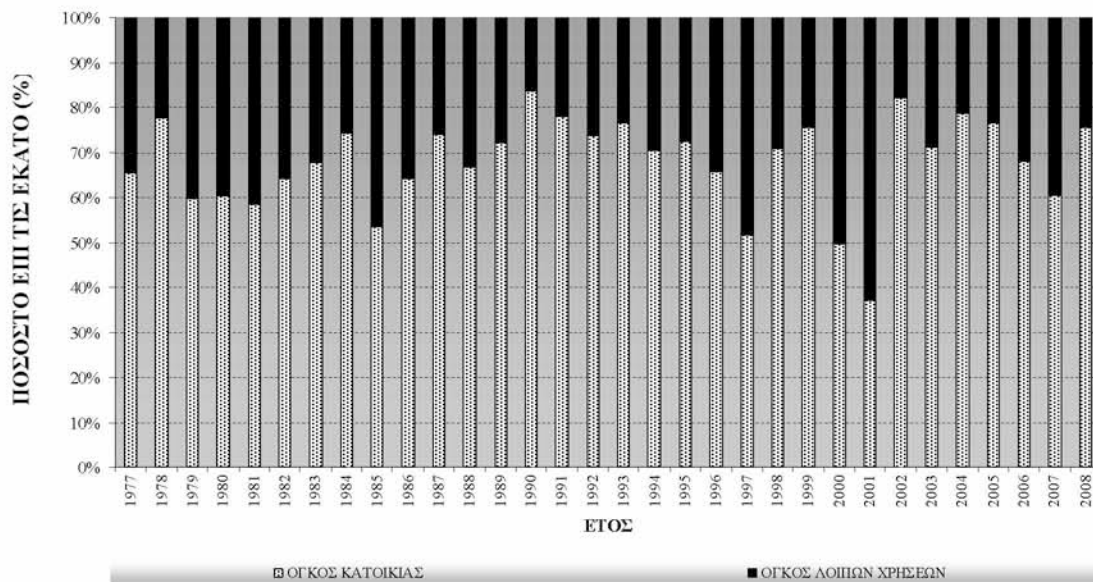
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 28: ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ, ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ & ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΣΤΟ ΠΣ ΒΟΛΟΥ



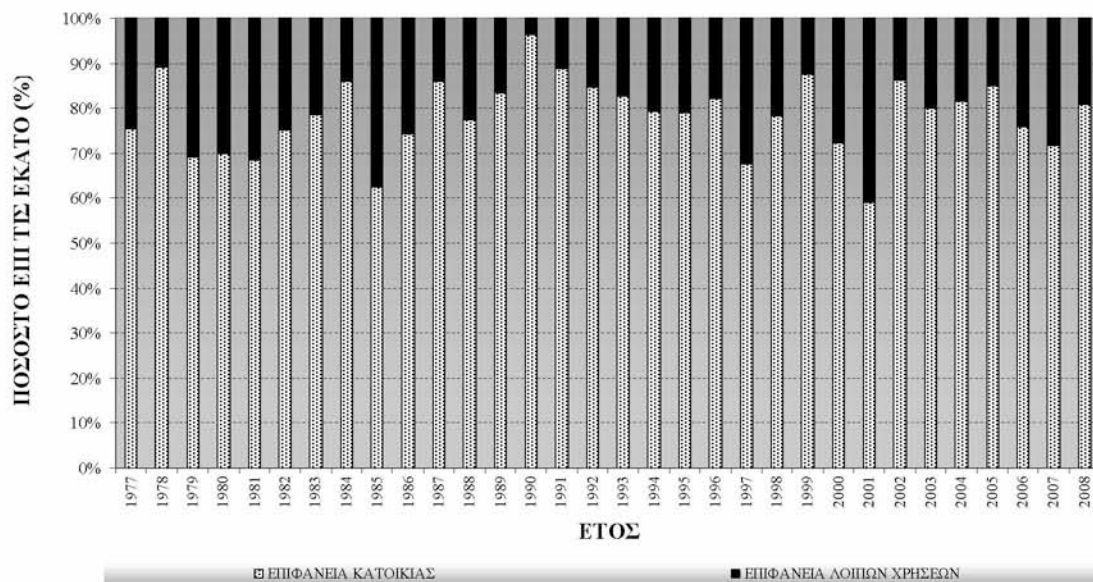
Περισσότερο διαφωτιστικά αναφορικά με τον ρόλο της κατοικίας στη συνολική οικοδομική δραστηριότητα είναι τα διαγράμματα 29 και 30, από τα οποία προκύπτει ότι η κατοικία διαχρονικά αποτελεί κατά μέσο όρο το 68% επί του συνολικά παραγόμενου οικοδομικού όγκου (κυμαινόμενο από 52% έως 84%) και το 79% επί των αντίστοιχων επιφανειών (κυμαινόμενο από 62% έως 96%). Διαπιστώνεται επίσης ότι η ποσοστιαία αναλογία μεταξύ κατοικίας και έργων λοιπών χρήσεων τείνει να βελτιώνεται υπέρ των

δεύτερων τα έτη 1979 – 1981, 1985, 1997, 2000 και 2001, δηλαδή της περιόδου ύφεσης της οικοδομικής δραστηριότητας.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 29: ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΟΓΚΟΥ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ ΛΟΙΠΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ, ΣΤΟ ΠΣ ΒΟΛΟΥ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 30: ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ ΛΟΙΠΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ, ΣΤΟ ΠΣ ΒΟΛΟΥ

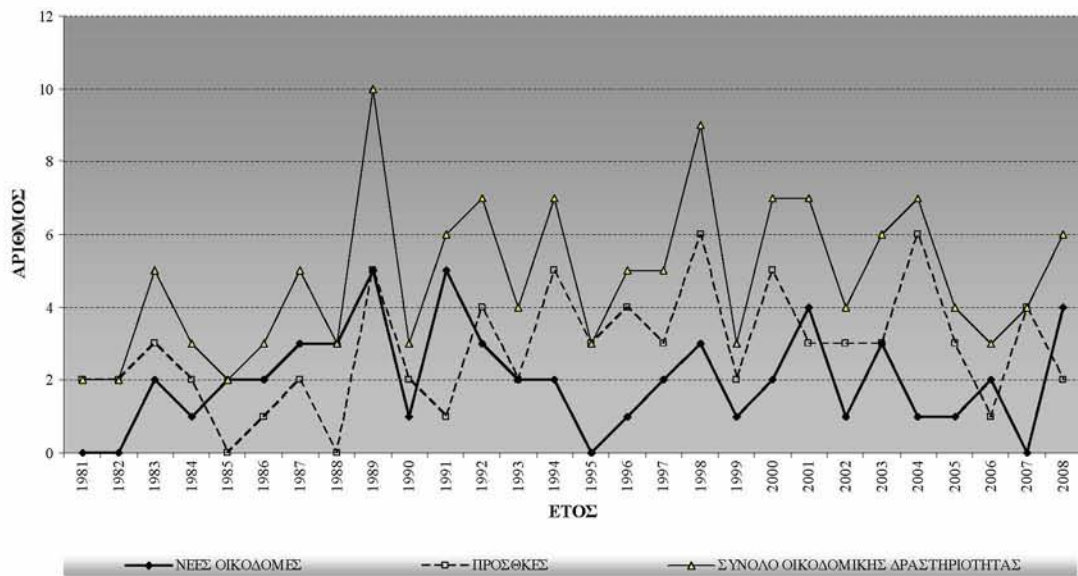


Συνοψίζοντας, τις διαπιστώσεις αναφορικά με την οικοδομική δραστηριότητα στο ΠΣ Βόλου, φαίνεται ότι η τελευταία ακολουθεί το γενικό μοτίβο εξέλιξης του συνόλου της επικράτειας³⁴, επηρεαζόμενη κυρίως από το ευρύτερο περιβάλλον και τις με-

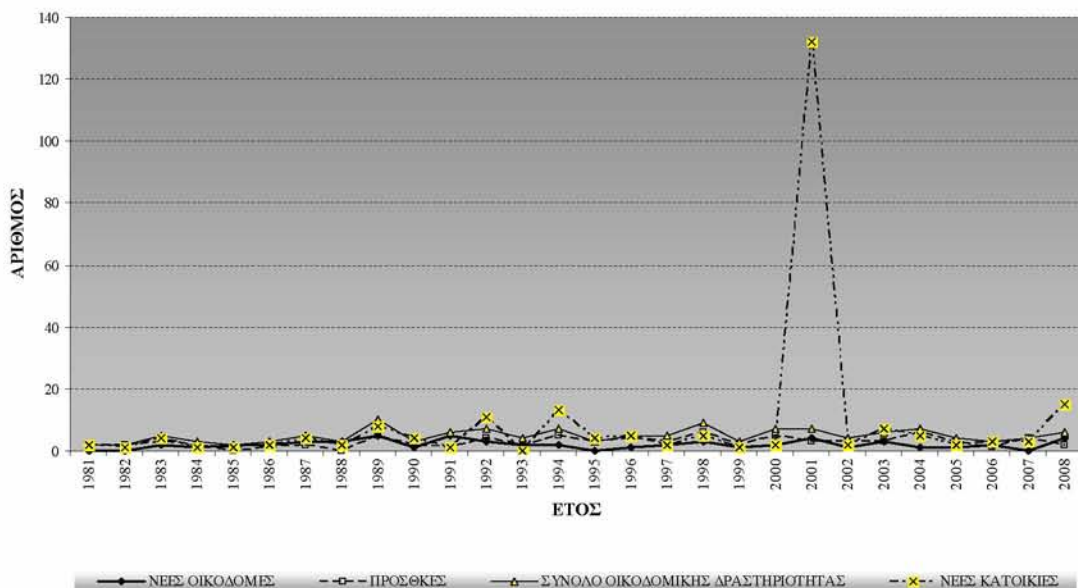
³⁴ Βλέπε Παράρτημα «Ε»

ταβολές του συνόλου της οικονομίας. Επιμέρους χαρακτηριστικά του παραπάνω μοτίβου είναι η σημαντική συμβολή του κλάδου της κατοικίας, η οποία συνδέεται άμεσα με τις περιόδους ανάκαμψης της οικονομίας και η στροφή των κατασκευαστών προς τη δημιουργία μικρότερων διαμερισμάτων τα τελευταία χρόνια, λόγω της διαφοροποίησης του προφίλ των νοικοκυριών και της αγοράς β' κατοικίας με σκοπό την επένδυση (π.χ ενοικίαση σε φοιτητές).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 31: ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ, ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ & ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΣΤΗ ΣΥΝΟΙΚΙΑ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 32: ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ, ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ & ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΣΤΗ ΣΥΝΟΙΚΙΑ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»



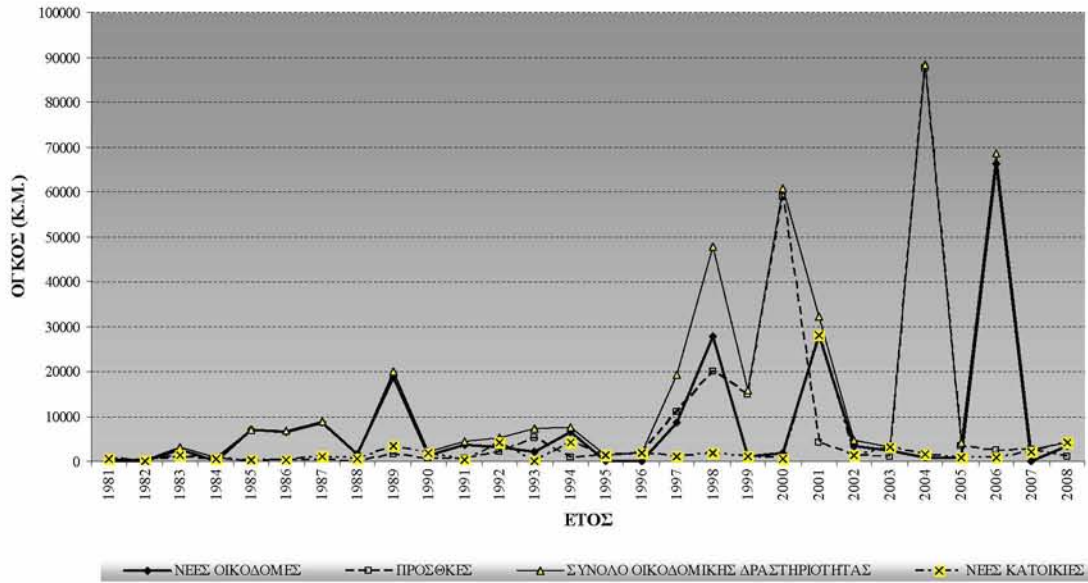
Στα διαγράμματα 31 και 32 παρουσιάζεται ο αριθμός των νέων οικοδομών, των προσθηκών και των νέων κατοικιών που κατασκευάστηκαν στο διάστημα 1981 έως 2008, στη συνοικία των «Παλαιών». Η αρχική εικόνα επιβεβαιώνει με τον καλύτερο τρόπο το γεγονός ότι η πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας στην περιοχή δεν παρουσιάζει καμία ομοιότητα με την αντίστοιχη του ΠΣ Βόλου, συνεπώς η δραστηριότητα ρυθμίζεται από παράγοντες, οι οποίοι μάλλον δεν σχετίζονται με το ευρύτερο περιβάλλον της περιοχής και την οικονομική δραστηριότητα εν γένει. Επίσης, διαπιστώνεται ότι σε αντίθεση με τον σταθερό και περιορισμένο ρόλο που είχαν οι προσθήκες στη συνολική οικοδομική δραστηριότητα του ΠΣ, στη συνοικία των «Παλαιών» ουσιαστικά την καθορίζουν κατά το μεγαλύτερο μέρος του εξεταζόμενου χρονικού διαστήματος. Τέλος, ως προς τις νέες κατοικίες, με εξαίρεση το έτος 2001, όπου κατασκευάστηκαν τέσσερα πεντάοροφα συγκροτήματα μικρών κυρίως κατοικιών³⁵, διαπιστώνεται ότι οι περισσότερες νέες οικοδομές και προσθήκες αποτελούν χαμηλά κτίρια ενός ή δύο και σπανιότερα τριών διακριτών κατοικιών. Η κατασκευή των παραπάνω συγκροτημάτων, ενισχύει ακόμη περισσότερο την αρχική εικόνα της διαφοροποίησης της περιοχής από το κυρίαρχο μοντέλο, ειδικότερα αν συνυπολογίσουμε το γεγονός ότι το έτος 2001, αποτελεί το χαμηλότερο σημείο της οικοδομικής δραστηριότητας στο ΠΣ Βόλου. Οι παραπάνω κατασκευές, με την δεδομένη κατανομή διαμερισμάτων, προφανώς οδηγήθηκαν σε μεγάλο βαθμό από την άμεση γειννίαση του Πανεπιστήμιου και την συνεπακόλουθη ευκολία ενοικίασης. Όμως είναι σημαντικό να τονιστεί ότι την δεδομένη περίοδο πολλά από τα έργα ανάπλασης είχαν ήδη υλοποιηθεί και αρκετά ακόμη προγραμματίζονταν, συνεπώς οι συνθήκες για πώληση ή ενοικίαση ήταν ιδιαίτερα ευνοϊκές και συνεπακόλουθα τα περιθώρια κερδοφορίας μεγαλύτερα.

Περισσότερο αποκαλυπτικά της οικοδομικής δραστηριότητας στη συνοικία των «Παλαιών» είναι τα διαγράμματα 33 και 34, όπου παρουσιάζεται ο όγκος και η επιφάνεια των νέων οικοδομών, των προσθηκών και των νέων κατοικιών, καθώς και τα διαγράμματα 35 και 36, στα οποία συγκρίνονται όγκος και επιφάνεια αντίστοιχα, νέων κατοικιών και έργων λοιπών χρήσεων. Διαπιστώνουμε λοιπόν ότι σε αντίθεση με την σχετικά ομαλή πορεία του συνόλου της οικοδομικής δραστηριότητας τα διαγράμματα όγκου και επιφάνειας παρουσιάζουν σημαντικές διακυμάνσεις, γεγονός που σημαίνει ότι στην περιοχή μελέτης, κατά τις περιόδους που τα διαγράμματα παρουσιάζουν τοπικά μέγιστα, εκτελέστηκαν έργα μεγάλης κλίμακας, τα οποία ως επί το πλείστον δεν αφορούν νέες κατοικίες αλλά λοιπές χρήσεις (διαγράμματα 35 και 36). Η παραπάνω διαπίστωση τυγχάνει ιδιαίτερη βαρύτητας για το σκοπό της παρούσας μελέτης, επειδή σχετίζεται άμεσα με το χρονικό των παρεμβάσεων και ως εκ τούτου κρίνεται σκόπιμη η

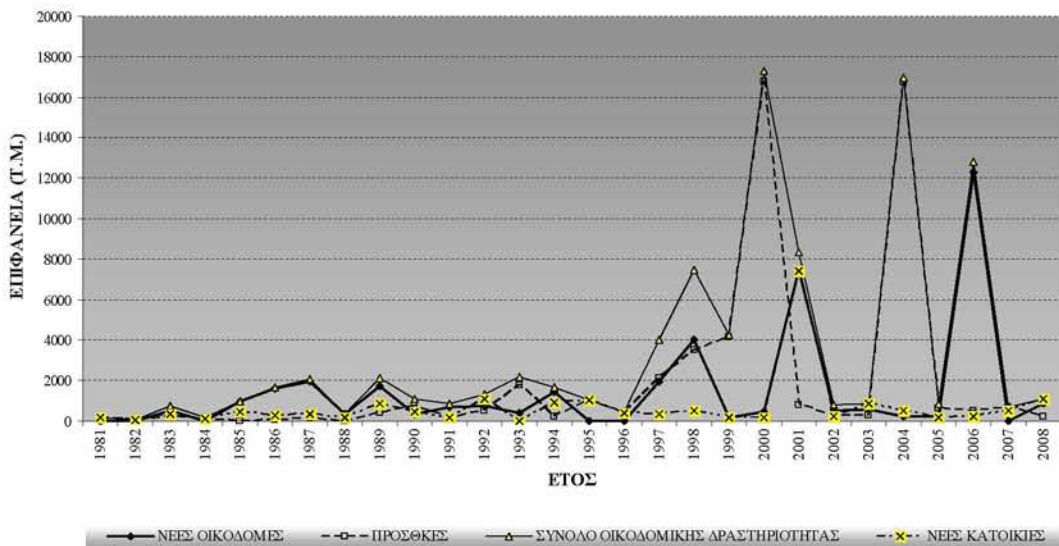
³⁵ Η κατανομή των διαμερισμάτων περιελάμβανε 73 διαμερίσματα ενός δωματίου, 31 διαμερίσματα δύο δωματίων, 13 διαμερίσματα τριών δωματίων και 9 διαμερίσματα τεσσάρων δωματίων

λεπτομερής περιγραφή των διαγραμμάτων με βάση τα στοιχεία που συλλέχθηκαν από το αρχείο της πολεοδομίας του Δήμου Βόλου.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 33: ΟΓΚΟΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ, ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ & ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΣΤΗ ΣΥΝΟΙΚΙΑ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»



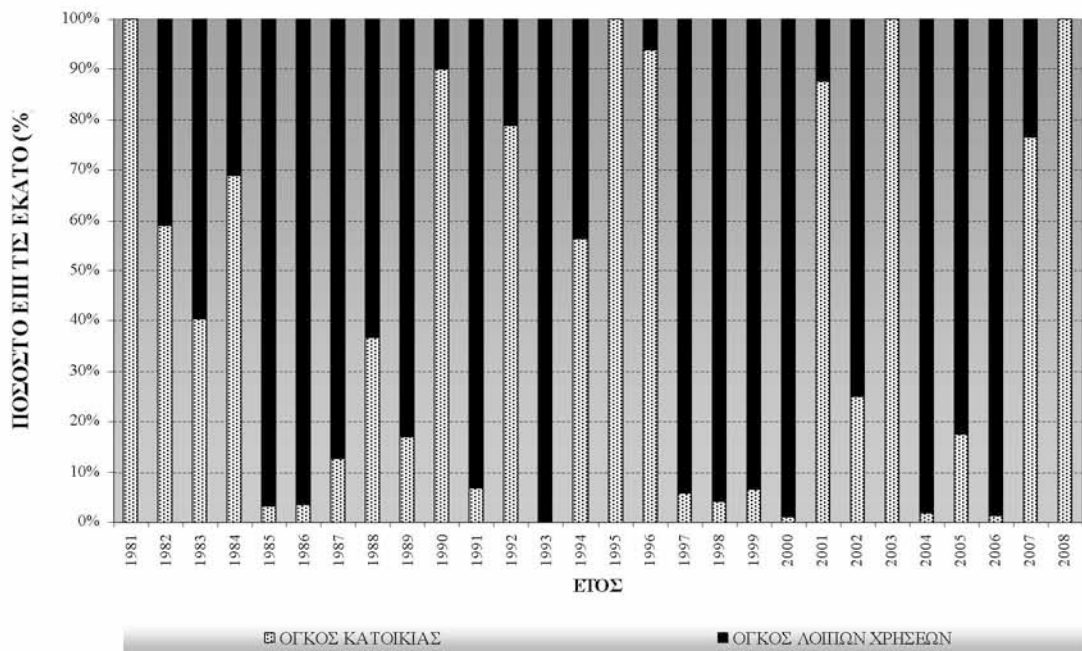
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 34: ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ, ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ & ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΣΤΗ ΣΥΝΟΙΚΙΑ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»



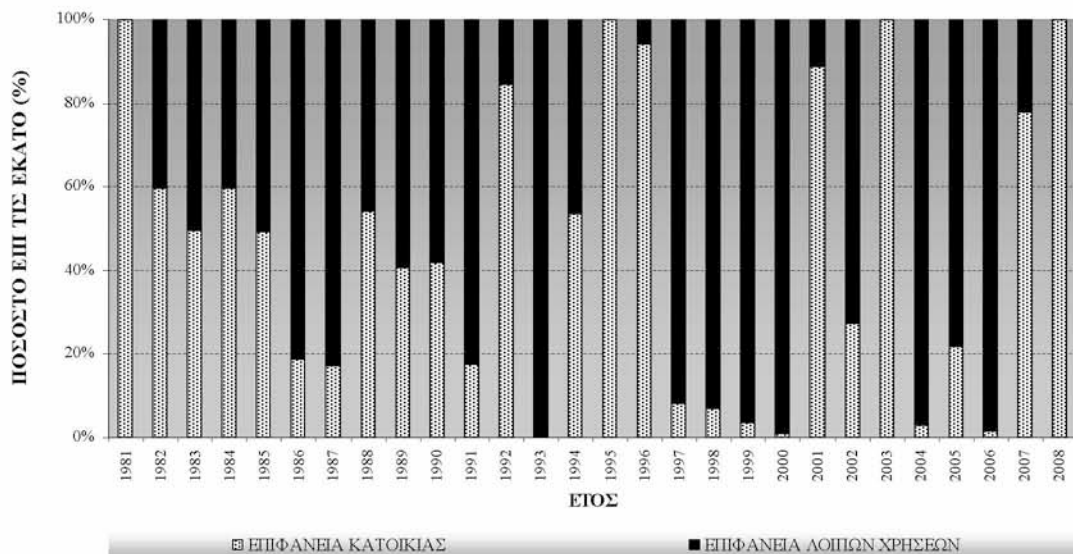
Η πρώτη σημαντική αύξηση του όγκου και της επιφάνειας εμφανίζεται το 1985, λόγω της κατασκευή ενός κτιρίου εντός του χώρου των εγκαταστάσεων του ΟΣΕ, το οποίο ενώ δεν σχετίζεται με τα προγράμματα ανασυγκρότησης, καταδεικνύει τάση επέκτασης των δραστηριοτήτων του οργανισμού. Το 1986 και 1987 οι διαφοροποιήσεις

οφείλονται στην κατασκευή ιδιωτικού βιοτεχνικού κτιρίου σε χώρο δίπλα από τις εγκαταστάσεις του πρώην υφαντουργείου Παπαγεωργίου (Γερμανικό) και ιδιωτικής οικοδομής για τη στέγαση γραφείων και καταστημάτων επί της Λεωφόρου Λαμπράκη. Το 1989 κατασκευάζονται οι κτιριακές εγκαταστάσεις του ΚΤΕΛ, οι οποίες παρότι υπερτοπικής σημασίας είχαν σημαντικές επιπτώσεις στις διαδικασίες ανασυγκρότησης των «Παλαιών». Έως το 1996 δεν παρατηρούνται αποκλίσεις στα διαγράμματα, επειδή πράγματι η δραστηριότητα περιορίζεται σε κατασκευές ή προσθήκες μικρής κλίμακας.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 35: ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΟΓΚΟΥ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ ΛΟΙΠΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ, ΣΤΗ ΣΥΝΟΙΚΙΑ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 36: ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ ΛΟΙΠΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ, ΣΤΗ ΣΥΝΟΙΚΙΑ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»



Το 1997 κατασκευάζονται το 9^ο Δημοτικό Σχολείο και ανακαινίζεται στο πλαίσιο του προγράμματος «URBAN» το κτίριο του πρώην εργοστασίου στρυχοκάρπου, έργα τα οποία είχαν άμεση σχέση με την ανασυγκρότηση της περιοχής. Τον επόμενο χρόνο στις εγκαταστάσεις του ΟΣΕ κατασκευάζεται ένα ακόμη κτίριο προκειμένου να εγκατασταθεί το νέο εργοστάσιο επισκευής φορταμαζών, νομιμοποιούνται πρώην βιοτεχνικά κτίρια και κατασκευάζεται στο ίδιο Ο.Τ. υπεραγορά τροφίμων από ιδιώτες. Το 1999 νομιμοποιούνται πρώην αποθήκες και αλλάζουν οι χρήσεις του ισογείου σε καταστήματα, επί των οδών Λαχανά και Λήμνου. Το 2000 νομιμοποιούνται από την ΕΤΒΑ Α.Ε. οι εγκαταστάσεις του πρώην υφαντουργείου Παπαγεωργίου και κατασκευάζεται το Κέντρο Τουριστικής Πληροφόρησης, ενώ το 2001 κατασκευάζονται τα τέσσερα πεντάροφα συγκροτήματα κατοικιών. Το έτος 2004³⁶ αποτελεί αφενός το σημείο της μέγιστης τιμής ως προς τον όγκο της οικοδομικής δραστηριότητας αφετέρου την τελευταία περίοδο αυξημένης οικοδομικής δραστηριότητας και περιλαμβάνει τις εγκαταστάσεις του Πλινθοκεραμοποιείου Τσαλαπάτα³⁷ και τις ανακατασκευές και προσθήκες στους πρώην κυλινδρόμυλους Λούλη. Τέλος, η αυξημένη δραστηριότητα που εμφανίζεται το έτος 2006 αφορά τις νέες εγκαταστάσεις του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας στην περιοχή, για τις οποίες όμως δεν έχει πραγματοποιηθεί έως σήμερα καμία εργασία, ενώ δεν ήταν διαθέσιμη στον ερευνητή η οικοδομική άδεια του νέου χώρου στάθμευσης που εγκαινιάστηκε στις αρχές του 2009.

Ολοκληρώνοντας την ανάλυση της οικοδομικής δραστηριότητας στη συνοικία των «Παλαιών», οι γενικές παρατηρήσεις εστιάζουν σε τρία κυρίως σημεία. Πρώτον, η η συνολική οικοδομική δραστηριότητα της περιοχής είναι ανεξάρτητη και συνεπώς δεν επηρεάζεται από τα δεδομένα και τις εξελίξεις που καθορίζουν την αντίστοιχη του ΠΣ Βόλου. Δεύτερον, σημαντική θέση στη διαμόρφωση της οικοδομικής δραστηριότητας, διαδραμάτισαν οι προσθήκες κάθε τύπου – αναπαλαιώσεις, νομιμοποιήσεις, επεκτάσεις - και όχι οι κατασκευές νέων οικοδομών. Τέλος, διαπιστώθηκε ότι σε αντίθεση με το ρόλο που κατέχει διαχρονικά η κατοικία στο ΠΣ Βόλου, στη συνοικία των «Παλαιών» κυριαρχούν οι λοιπές χρήσεις. Σχετικά με την αμέσως προηγούμενη εκτεταμένη ανάλυση των μεμονωμένων έργων, οι απαραίτητες συσχετίσεις πραγματοποιούνται στα συμπεράσματα του κεφαλαίου.

³⁶ Το 2004 εγκαινιάζεται επίσης το συγκρότημα εμπορικών χώρων OLD CITY. Ο λόγος για τον οποίο δεν γίνεται αναφορά στην κανονική ροή του κειμένου σχετίζεται με το γεγονός ότι οι παρεμβάσεις για την ολοκλήρωση του είναι τμηματικές και ως εκ τούτου δεν συνιστούν ένα ενιαίο σύνολο, πλην την νομιμοποίησης που έγινε το 2000 από την ΕΤΒΑ για τις εγκαταστάσεις του πρώην υφαντουργείου Παπαγεωργίου, ο όγκος και η έκταση των οποίων έχει ήδη υπολογιστεί.

³⁷ Οι εργασίες για την ανακαίνιση του χώρου, όπως έχει ήδη αναφερθεί ξεκίνησαν όταν το εργοστάσιο εντάχθηκε στο πρόγραμμα «URBAN». Ο ένταξη του έργου στο έτος 2004 κρίθηκε σκόπιμη επειδή αφενός συμπίπτει με τις συμβάσεις παραχώρησης αφετέρου με την αναθεώρηση της αρχικής άδειας ως προς τη χρήση των χώρων

5.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ-ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ-ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα τελευταία χρόνια ένα από τα σημαντικότερα σημεία τριβής στην περιοχή μεταξύ κατοίκων και φορέων σχετίζεται με τους ισχύοντες όρους δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Μέχρι πριν από μερικά χρόνια, η οικονομική δυσπραγία των κατοίκων και τα γενικότερα προβλήματα υποβάθμισης στην περιοχή, δεν συνέβαλλαν θετικά στην ανοικοδόμηση και ως εκ τούτου τα περισσότερα κτίρια δεν ξεπερνούσαν τους τρεις ορόφους, ενώ και οι χρήσεις παρέμεναν ως επί το πλείστον ήπιες – μικρά εμπορικά μαγαζιά ή παραδοσιακά εργαστήρια. Η γενικότερη όμως οικονομική ανάπτυξη της χώρας, σε συνδυασμό με τις λειτουργικές ανάγκες, την άμεση γειτνίαση της περιοχής με το κέντρο της πόλης, την κατακόρυφη άνοδο των αξιών της γης (Χαστάογλου, 2009) και τέλος η ζήτηση για νέες χρήσεις γης από τις μεγάλες ιδιωτικές επιχειρήσεις στην περιοχή, επανέφερε στην επιφάνεια το μείζον αλλά επιτακτικό ως προς την επίλυση του, ζήτημα της ανάπλασης.

Τα σχετικά με την εμπλοκή της αρχαιολογικής υπηρεσίας στην περιοχή, τις διαδοχικές κηρύξεις αρχαιολογικών χώρων και την απόπειρα τροποποίησης των όρων δόμησης³⁸ έχουν ήδη αναφερθεί (βλέπε Κεφάλαιο 3). Ενώ όμως η τροποποίηση των όρων δόμησης δεν βρίσκεται εν ισχύει³⁹, καθόσον το απαραίτητο ΠΔ δεν έχει μέχρι σήμερα εκδοθεί, οι προτεινόμενες τροποποιήσεις εφαρμόζονται ήδη από τις αρμόδιες Εφορείες Αρχαιοτήτων κατ' επίκληση «παγίως τηρούμενης πρακτικής»⁴⁰, διατηρώντας την περιοχή σε ένα ιδιότυπο καθεστώς «ομηρίας»⁴¹. Προφανώς, κανείς δεν μέμφεται τις υποστηριζόμενες από τις υπηρεσίες πολιτισμού θέσεις, τίθενται όμως ζητήματα «υπέρβασης» της νομοθεσίας τα οποία δύναται να επηρεάσουν σημαντικά τις αναπτυξιακές προοπτικές της περιοχής. Πιο συγκεκριμένα, οι ασάφειες στον προσδιορισμό και ο αυθαίρετος περιορισμός (δηλ. κατ' υπέρβαση του νόμου) των περιουσιακών δικαιωμάτων (property rights) στην περιοχή έρχεται να δημιουργήσει νέες στρεβλώσεις στην αγορά ακινήτων της περιοχής.

Τα παραπάνω γίνονται έκδηλα αν κανείς μελετήσει⁴² τις αγγελίες πώλησης ακινήτων στην περιοχή⁴³. Παρατηρείται ότι οι τιμές πώλησης ακινήτων κυμαίνονται από

³⁸ Οι ισχύοντες έως και σήμερα όροι δόμησης στην περιοχή, προβλέπουν συντελεστή δόμησης 1,6, κάλυψη οικοπέδου 70% και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 16,5 μέτρα.

³⁹ Σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 14 του ν. 3028/2002, απαιτείται η έκδοση ΠΔ, στο οποίο να καθορίζονται ειδικές ρυθμίσεις όσον αφορά τους περιορισμούς της ιδιοκτησίας, τις χρήσεις γης ή κτιρίων, τους όρους δόμησης ή τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες.

⁴⁰ Η συγκεκριμένη θέση αναδείχθηκε μετά από προσωπική τηλεφωνική συνομιλία του ερευνητή με υπαλλήλους των αρμόδιων εφορειών αρχαιοτήτων.

⁴¹ Ενδεικτική του μεγέθους του προβλήματος είναι η Ειδική Έκθεση του Συνηγόρου του Πολίτη: «Απαλλοτριώση, Στέρηση, Περιορισμοί της Ιδιοκτησίας & Αποζημίωση. Προβλήματα Διοικητικής Δράσης», (2005).

⁴² Η διερεύνηση των αγγελιών πραγματοποιήθηκε τον Αύγουστο του 2009, και αναφέρεται σε αγγελίες αναρτημένες από μεσιτικά γραφεία στο διαδίκτυο και έρευνα αγοράς στην περιοχή.

⁴³ Βλέπε Παράρτημα «ΣΤ»

555€/τ.μ. έως 3000€/τ.μ. για αγορά οικοπέδου (ορισμένα περιέχουν εντός παλιές κατοικίες), διακύμανση ιδιαίτερα υψηλή, ειδικότερα για συνοικίες περιορισμένης έκτασης. Περαιτέρω επεξεργασία των χαρακτηριστικών των ακινήτων καταδεικνύει το γεγονός ότι οι τιμές επηρεάζονται από δύο κυρίως παραμέτρους. Η πρώτη παράμετρος σχετίζεται με το συνολικό μέγεθος του οικοπέδου – κατ' επέκταση το είδος της πιθανής χρήσης (κατοικία – εμπορικός χώρος)- αλλά η δεύτερη σχετίζεται με το σημείο που βρίσκεται το ακίνητο. Διαπιστώθηκε δηλαδή ότι σε οικόπεδα εντός του Τομέα «Α»⁴⁴ οι τιμές είναι χαμηλές ενώ στους υπόλοιπους τομείς είναι ιδιαίτερα υψηλές.

Επανεξετάζοντας την οικοδομική δραστηριότητα στην περιοχή των «Παλαιών», υπό το πρίσμα των περιορισμών διαπιστώνουμε ότι η παρατηρούμενη αυξητική τάση των προσθηκών έναντι των νέων οικοδομών, σε μεγάλο βαθμό δικαιολογείται από τους αρχαιολογικούς περιορισμούς που υφίσταται η δόμηση στην περιοχή. Να επισημάνουμε ότι οι ανασκαφές γίνονται υπό την επίβλεψη φύλακα αρχαιοτήτων, όπου πιθανή εύρεση αρχαιοτήτων συνεπάγεται διακοπή των οικοδομικών εργασιών και δέσμευση του οικοπέδου από την αρχαιολογική υπηρεσία. Επιπρόσθετα, το γεγονός ότι το κόστος για την προσθήκη κάποιου χώρου είναι σημαντικά χαμηλότερο σε σχέση με την ανέγερση νέας οικοδομής, εξηγεί επίσης σε ορισμένο βαθμό την διαφοροποίηση των διαγραμμάτων της συνολικής οικοδομικής δραστηριότητας της περιοχής σε σχέση με την αντίστοιχη του ΠΣ Βόλου. Τέλος, ο σημαντικά μειωμένος αριθμός νέων κατοικιών σε σχέση με τις λοιπές χρήσεις, εξηγείται ως ένα βαθμό από την ύπαρξη στην περιοχή διατηρητέων βιομηχανικών κελυφών κατάλληλων για χρήσεις διαφορετικών της κατοικίας, αλλά ο υψηλός αριθμός των νέων κατοικιών το 2001 (Διάγραμμα 32) και η δραματική μείωση του στα επόμενα έτη, υποδηλώνει ότι αυτό πιθανότερα οφείλεται στους ισχυρούς περιορισμούς δόμησης που έθεσε η Αρχαιολογική Υπηρεσία μετά το 2004.

5.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Τα συμπεράσματα του κεφαλαίου διακρίνονται σε αυτά που αφορούν τον τρόπο προσέγγισης στην ανάλυση της οικοδομικής δραστηριότητας και συνεπώς της μεθοδολογίας, σε αυτά που αφορούν την εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας συνολικά και τέλος σε αυτά που αφορούν τη συσχέτιση της οικοδομικής δραστηριότητας με το χρονικό της συγκεκριμένης ανασυγκρότησης και τις επιχειρήσεις ανασυγκρότησης γενικά. Σχετικά με την τηρούμενη μεθοδολογία, συμπεραίνεται ότι ακόμη και μία απλή περιγραφική ανάλυση επέτρεψε την εξαγωγή πολλαπλών διαπιστώσεων, η σύνθεση των οποίων σκιαγραφεί με υψηλή ακρίβεια το προφίλ της περιοχής μελέτης. Επίσης, κρίνε-

⁴⁴ Αναφέρεται στους προτεινόμενους τομείς της απόφασης 343/2004 του Δήμου Βόλου. Βλέπε Παράρτημα «Β».

ται σκόπιμο να αναφερθεί ότι η παράλειψη οποιουδήποτε εκ των διαγραμμάτων, πιθανά θα οδηγούσε σε διαφορετικές διαπιστώσεις και ως εκ τούτου τα συγκεκριμένα διαγράμματα, πρέπει να θεωρούνται ως ελάχιστα προαπαιτούμενα μιας τέτοιου τύπου ανάλυσης⁴⁵.

Το βασικό συμπέρασμα ως προς την διαχρονική εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας είναι ότι ενώ σε επίπεδο ΠΣ η πορεία της δραστηριότητας επηρεάζεται από τις ευρύτερες οικονομικές εξελίξεις, ακολουθώντας τις διακυμάνσεις σε εθνικό επίπεδο, δεν παρατηρείται απαραίτητα το ίδιο όταν το πεδίο αναφοράς περιορίζεται σε μικρότερες χωρικές ενότητες. Παράμετροι όπως τα κοινωνικό – οικονομικά χαρακτηριστικά των κατοίκων, το πολεοδομικό πλαίσιο, ακόμη και ιστορικά δεδομένα τείνουν να διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο στην διαχρονική εξέλιξη της.

Σε ότι αφορά τη συσχέτιση της οικοδομικής δραστηριότητας με το χρονικό της ανασυγκρότησης και τις επιχειρήσεις ανασυγκρότησης εν γένει, το κύριο συμπέρασμα είναι ότι η αποσπασματική υλοποίηση έργων, χωρίς την ύπαρξη ευρύτερου στρατηγικού πλαισίου, οδηγεί σε ανεπιθύμητες εξελίξεις, κυρίως ως προς τις αναπτυσσόμενες τάσεις κερδοσκοπίας και την εξωτερίκευση των κερδών. Η ανάλυση της οικοδομικής δραστηριότητας της περιοχής μελέτης και ο τρόπος εξέλιξης της καταδεικνύει με τον καλύτερο τρόπο το παραπάνω συμπέρασμα. Συγκεκριμένα, διαπιστώθηκε ότι η ιδιωτική πρωτοβουλία στην περιοχή έσπευσε αμέσως μετά την υλοποίηση των βασικότερων προγραμματισμένων έργων ανασυγκρότησης, δηλαδή μετά το 1998, εκμεταλλευόμενη την απουσία του παραπάνω αναφερόμενου πλαισίου. Ενδεικτικό είναι το γεγονός ότι στο σύνολο της εξεταζόμενης περιόδου, το 70% του νέου ή του ανακατασκευασμένου κτιριακού όγκου δημιουργήθηκε μεταξύ των ετών 1998 – 2004, δηλαδή σε μόλις έξι χρόνια. Ο υπαρκτός και καλά θεμελιωμένος αντίλογος στην προηγούμενη θέση, είναι ότι οι επιχειρήσεις ανασυγκρότησης, τουλάχιστον όπως τις γνωρίζουμε από την διεθνή εμπειρία, στηρίζουν την επιτυχία τους κυρίως στην εισροή κεφαλαίων από τον ιδιωτικό τομέα, λόγω των περιορισμένων κρατικών πόρων. Δεν πρέπει όμως να παραβλέπουμε το γεγονός ότι η παραπάνω συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα, είναι σαφώς προκαθορισμένη και τα αντισταθμιστικά οφέλη για την κοινότητα δεδομένα, χωρίς βέβαια αυτό να συνοδεύεται απαραίτητα με την έννοια της κοινωνικής δικαιοσύνης ή του ίσου επιμερισμού των κερδών. Σε κάθε περίπτωση το συμπέρασμα είναι ότι τα έργα και οι δράσεις ανασυγκρότησης, αποσπασματικές ή υπό ενιαίο πλαίσιο, επιφέρουν σημαντικές μεταβολές στα δεδομένα των περιοχών που εφαρμόζονται και ως εκ τούτου πρέπει κατ' ελάχιστο να διέπονται από ένα σαφές στρατηγικό όραμα.

⁴⁵ Τα στοιχεία αυτά αποτελούν άλλωστε το σύνολο των συλλεγόμενων δεδομένων από την ΕΣΥΕ και ως εκ τούτου εκτιμάτε ότι παρέχουν μία ολοκληρωμένη εικόνα της οικοδομικής δραστηριότητας.

6 ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

6.1 ΓΕΝΙΚΑ

Τα ερωτηματολόγια αποτελούν το τελευταίο στοιχείο της πρωτογενούς έρευνας, της παρούσας εργασίας. Στόχοι του πρώτου ερωτηματολογίου, που διακινήθηκε σε κατοίκους και επαγγελματίες, ήταν να διερευνηθούν οι απόψεις τους σχετικά με τις έως σήμερα παρεμβάσεις, να προσδιορισθούν οι λόγοι επιλογής της συνοικίας των Παλαιών ως περιοχή κατοικίας ή επαγγελματικής δραστηριότητας, να αναδειχθούν τα προβλήματα της περιοχής και να καταγραφούν οι δυναμικές της μελλοντικής της ανάπτυξης. Αντίστοιχα ήταν τα ζητούμενα του δεύτερου ερωτηματολογίου σε ειδικούς επιστήμονες και εμπλεκόμενους φορείς, αλλά βασικός στόχος ήταν η αντιπαράθεση των απόψεων αυτών που σχεδιάζουν και αποφασίζουν για το χώρο σε σχέση με αυτούς που τελικά τον βιώνουν, τους τελικούς δηλαδή χρήστες.

Το πρώτο ερωτηματολόγιο διακινήθηκε με τη μέθοδο της προσωπικής συνέντευξης στο διάστημα από 13 Αυγούστου 2009 έως 20 Σεπτεμβρίου 2009. Συνολικά, συγκεντρώθηκαν 100 ερωτηματολόγια, εκ των οποίων τα 51 από άντρες και τα 49 από γυναίκες. Ως προς το επίπεδο εκπαίδευσης των ερωτούμενων το 20% είναι απόφοιτοι δημοτικού, το 9% απόφοιτοι γυμνασίου, το 37% απόφοιτοι λυκείου, το 13% έχουν ολοκληρώσει κάποιου είδους μεταλυκειακής εκπαίδευσης, το 19% είναι απόφοιτοι ΑΕΙ ή ΤΕΙ και το 2% είναι κάτοχοι μεταπτυχιακών τίτλων. Αναφορικά με τη σχέση του δείγματος με την περιοχή μελέτης, το 55% είναι μόνιμοι κάτοικοι, το 2% περιστασιακοί – διαμένουν για λόγους εργασίας σε άλλη πόλη και η ιδιοκτησία τους στην περιοχή αποτελεί ουσιαστικά δεύτερη κατοικία - και το 43% επαγγελματίες ή εργαζόμενοι. Σχετικά με την οικογενειακή κατάσταση, το 53% αποτελείται από πολυμελείς οικογένειες – πάνω από τρία άτομα, το 28% από ζευγάρια, το 10% από νοικοκυριά ενός ατόμου και το 9% από μονογονεϊκές οικογένειες. Τέλος, ως προς το καθεστώς ενοίκισης το 61% του δείγματος είναι ιδιοκτήτες και το υπόλοιπο ενοικιαστές.

Το δεύτερο ερωτηματολόγιο συμπληρώθηκε από 35 άτομα, εκ των οποίων τα 22 άντρες και τα 13 γυναίκες. Ως προς το φορέα απασχόλησης 10 ερωτηματολόγια συγκεντρώθηκαν από διδακτικό προσωπικό του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και 25 από εμπλεκόμενες στο σχεδιασμό υπηρεσίες του Δήμου Βόλου. Τέλος, ως προς τη βασική ειδικότητα τους το 68% των ερωτώμενων, αποτελείται από μηχανικούς διαφόρων ειδικοτήτων, ενώ οι υπόλοιποι έχουν άλλες ειδικότητες (κυρίως οικονομολόγοι και κοινωνιολόγοι).

6.2 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

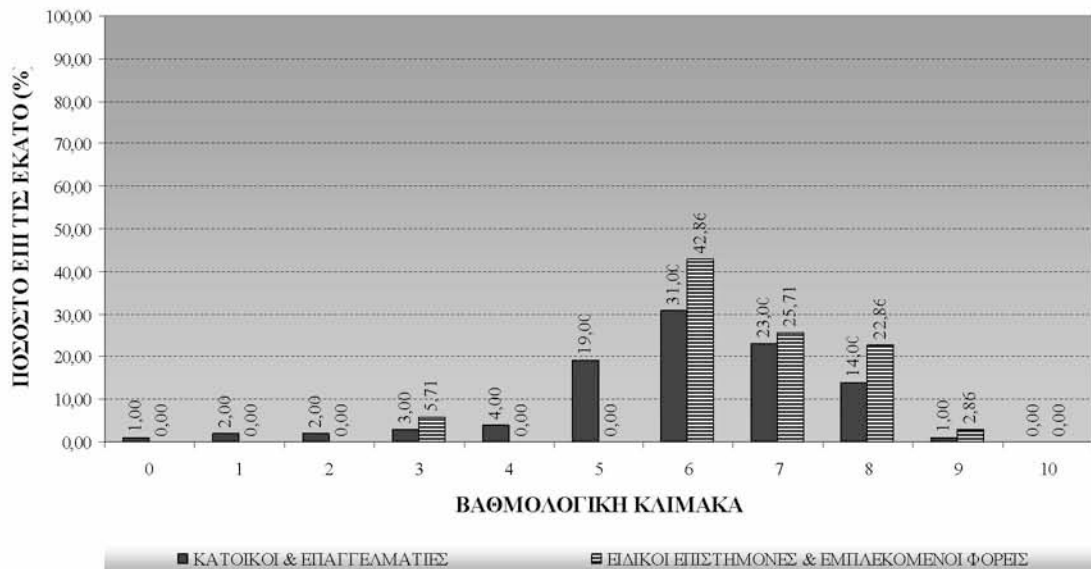
Στο διάγραμμα 37 απεικονίζονται τα αποτελέσματα της πρώτης ερώτησης, αναφορικά με την αξιολόγηση της συνοικίας των «Παλαιών», σε σχέση με το ευρύτερο ΠΣ Βόλου. Ουσιαστικά, το ζητούμενο της ερώτησης ήταν μέσω της συνολικής αξιολόγησης έργων και παρεμβάσεων να διατυπωθεί η εκτίμηση των ερωτώμενων, σχετικά με την εξέλιξη της περιοχής μελέτης τα τελευταία 20 – 30 χρόνια ως προς την αντίστοιχη του ΠΣ Βόλου. Υπέρ της άποψης ότι η περιοχή έχει αναβαθμιστεί γενικά, τάσσεται το 69,00% των κατοίκων και των επαγγελματιών και το 94,29% των φορέων,

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 37: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ», ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΠΣ ΒΟΛΟΥ

Ερώτηση 1:

Αναμφισβήτητα τα τελευταία 20 – 30 χρόνια στην περιοχή των Παλαιών έχουν πραγματοποιηθεί σημαντικές παρεμβάσεις από πληθώρα φορέων. Πόσο πιστεύεται ότι έχει αναβαθμιστεί ή υποβαθμιστεί η περιοχή σε σχέση με το ευρύτερο Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου:

Δώστε μηδέν (0) σε απόλυτα αρνητική απάντηση (η περιοχή έχει υποβαθμιστεί) και δέκα (10) σε απόλυτα θετική (η περιοχή έχει αναβαθμιστεί πολύ περισσότερο)



ενώ ο αντίστοιχος μέσος όρος είναι 5,94 και 6,62 (σε κλίμακα αξιολόγησης από το 0 έως το 10, όπου το 0 δηλώνει αρνητική και το 10 θετική τοποθέτηση). Η περαιτέρω επεξεργασία καταδεικνύει ότι το ποσοστό εκείνο που θεωρεί ότι η περιοχή εξελίσσεται όπως το υπόλοιπο ΠΣ ή ακόμη ότι έχει υποβαθμιστεί αποτελείται κυρίως από επαγγελματίες και λιγότερο από κατοίκους (μέσος όρος κατοίκων 6,38 και επαγγελματιών 5,34). Τέλος, η συνολική εικόνα του διαγράμματος είναι ότι οι παρεμβάσεις και τα έργα είχαν θετική επιρροή στις απόψεις του συνόλου, το οποίο θεωρεί ότι η περιοχή έστω και οριακά, έχει αναβαθμιστεί σε σχέση με το ΠΣ.

Η επόμενη ερώτηση ζητούσε την αξιολόγηση της συμβολής συγκεκριμένων φορέων και έργων στην εξέλιξη της συνοικίας. Η σειρά των διαγραμμάτων 38α έως 38η

παρουσιάζει τα αποτελέσματα από την αξιολόγηση των φορέων και η σειρά 39α έως 39θ την αξιολόγηση της συμβολής συγκεκριμένων έργων. Στο διάγραμμα 38α, απεικονίζεται η αξιολόγηση του Δήμου Βόλου, δηλαδή του καθ' ύλην αρμόδιου φορέα για ζητήματα ανασυγκρότησης. Σε αντίθεση με το προηγούμενο διάγραμμα, οι απόψεις κατοίκων και επαγγελματιών παρουσιάζουν διαφορετικού τύπου κατανομή. Ειδικότερα, διαπιστώνεται ότι ένα σημαντικό ποσοστό κατοίκων και επαγγελματιών, της τάξης του 25,00%, εκτιμά ότι ο Δήμος έχει συμβάλει πολύ αρνητικά στην εξέλιξη της περιοχής, το 66,00% θεωρεί ότι η επίδραση του ήταν μάλλον αδιάφορη και μόλις το 9,00% πιστεύει ότι υπήρχε θετική συμβολή, οδηγώντας το μέση βαθμολογία στο 4,37 (η κλίμακα ορίζεται από 0-3 πολύ αρνητικά, 4-6 μάλλον αδιάφορος και 7-10 πολύ θετικά). Σε αντίθεση με τους παραπάνω, οι φορείς κρίνουν ως ιδιαίτερα σημαντική την συνεισφορά του Δήμου στην αναβάθμιση της συνοικίας δίνοντας μέσο όρο βαθμολογίας 6,79, που αντιστοιχεί στην υψηλότερη βαθμολογία από το σύνολο των αξιολογούμενων φορέων.

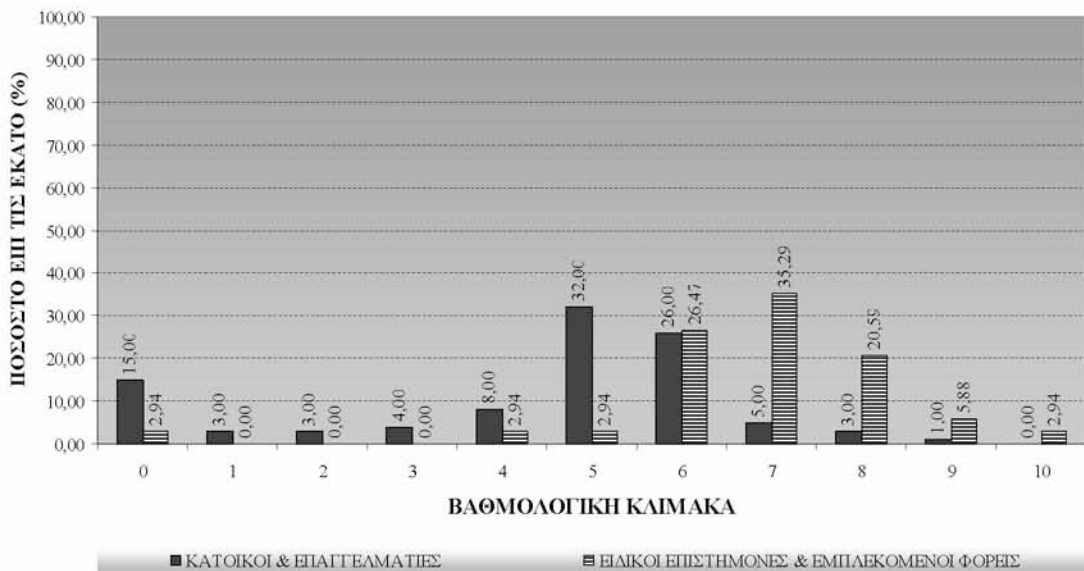
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 38α: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΦΟΡΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2:

Βαθμολογήστε τη συμβολή των παρακάτω φορέων ή ιδιωτών και των συγκεκριμένων έργων στην αναβάθμιση της περιοχής των Παλαιών:

Συμπληρώστε μηδέν (0) σε απόλυτα αρνητική απάντηση (έχει συμβάλει πάρα πολύ αρνητικά) έως δέκα (10) σε απόλυτα θετική (έχει συμβάλει πάρα πολύ θετικά)

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ



Σε αντίθεση με την προηγούμενη διαφοροποίηση, στο διάγραμμα 38β, οι απόψεις σχεδόν ταυτίζονται, με τους κατοίκους και τους επαγγελματίες να είναι κατ' ελάχιστο πιο αρνητικοί. Η γενική εικόνα είναι ότι η συμβολή της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Μαγνησίας κρίνεται βασικά αδιάφορη με τάσης αρνητικής συμβολής.

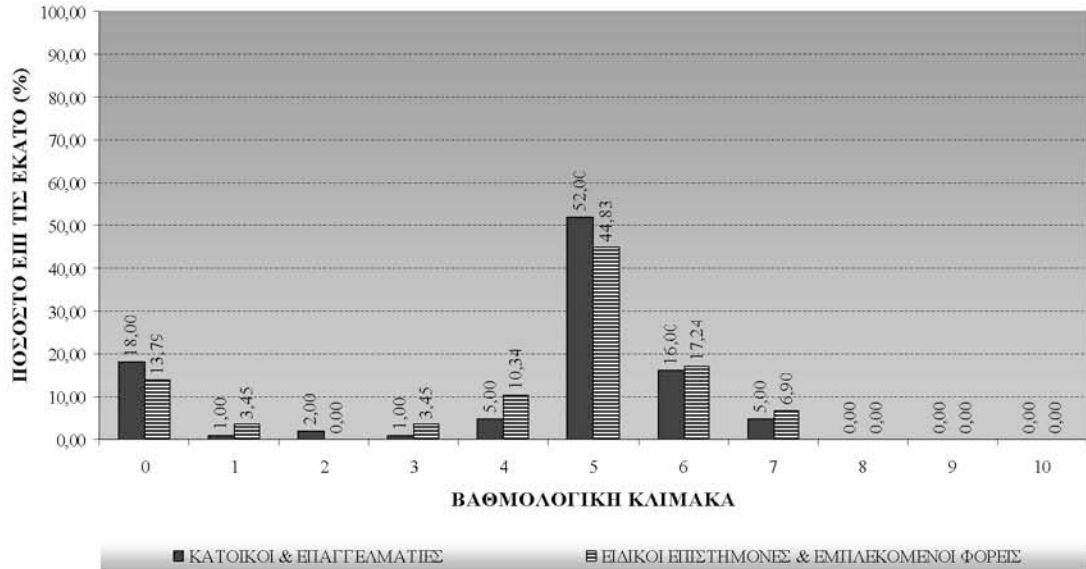
Στο διάγραμμα 38γ, παρουσιάζεται η αξιολόγηση του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, κυρίως ως φορέα εισηγήσεων και προτάσεων. Διαπιστώνεται ότι η συμβολή του

κρίνεται θετική τόσο από τους κατοίκους και τους επαγγελματίες όσο και από τους φορείς, παρά το γεγονός ότι υπάρχει ένα σημαντικό ποσοστό (29% κάτοικοι και επαγγελματίες, 21% φορείς) που πιστεύει ότι η συμβολή του ήταν αδιάφορη ως αρνητική.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 38β: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΦΟΡΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2: όπως παραπάνω

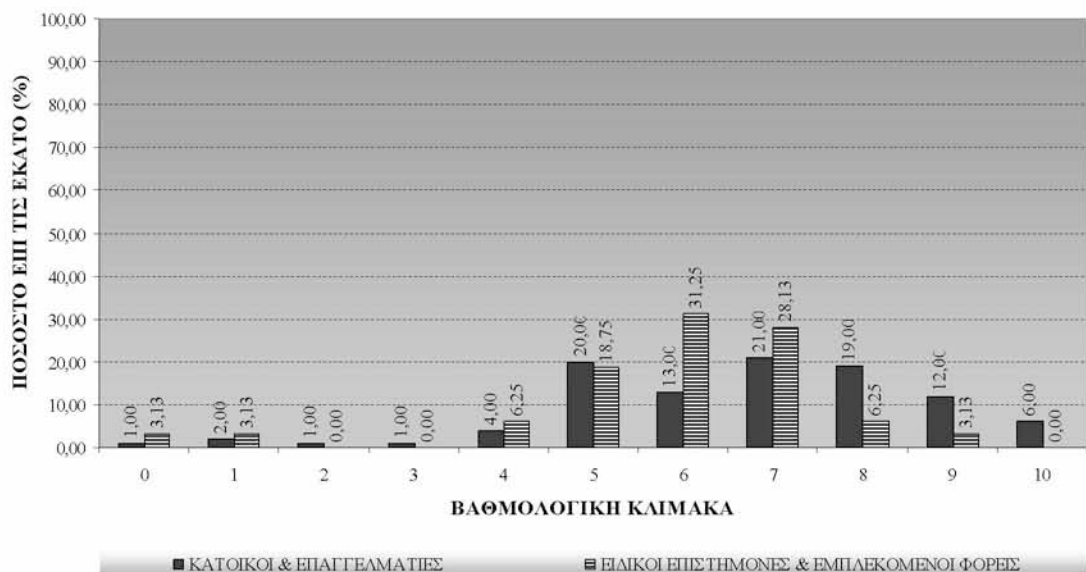
ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 38γ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΦΟΡΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2: όπως παραπάνω

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



Η αξιολόγηση των μεγάλου μεγέθους ιδιωτικών επενδύσεων (διάγραμμα 38δ), καταλαμβάνει το σύνολο σχεδόν του εύρους της βαθμολογικής κλίμακας, από όλους

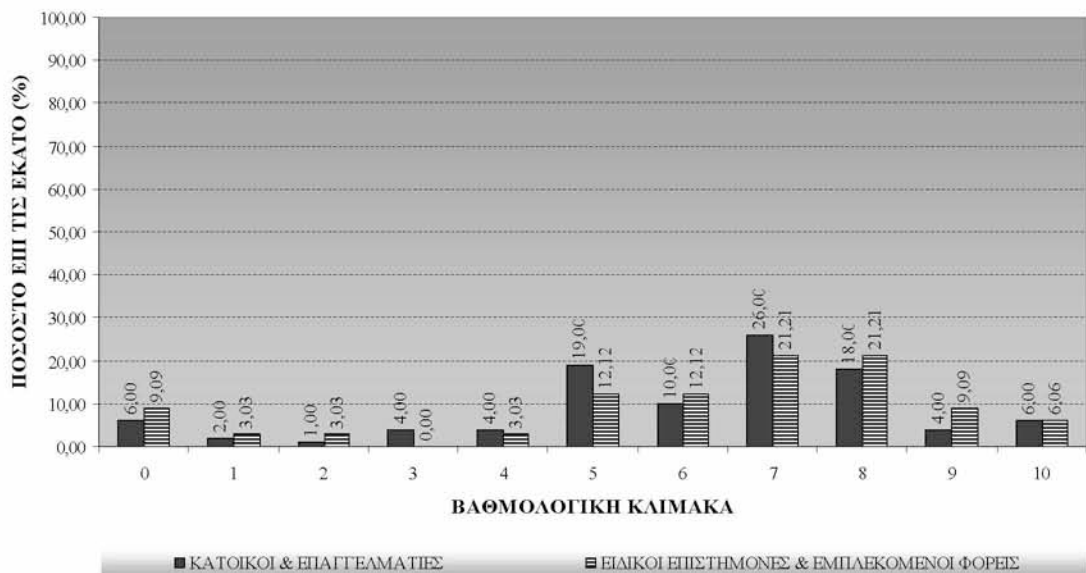
τους ερωτώμενους. Η γενική εικόνα είναι ότι έχουν συμβάλει θετικά στην αναβάθμιση της περιοχής, με μέσο όρο βαθμολογίας 6,09 από κατοίκους και επαγγελματίες και 6,15 από τους φορείς.

Περισσότερο θετική είναι η εκτίμηση του συνόλου για τις μικρές και μεσαίου μεγέθους επιχειρήσεις (διάγραμμα 38ε). Ειδικότερα, οι κάτοικοι και οι επαγγελματίες αξιολογούν τις συγκεκριμένες επιχειρήσεις, ως το βασικότερο παράγοντα αναβάθμισης στην διαχρονική εξέλιξη της περιοχής με μέσο όρο 7,18, ενώ παρόμοια άποψη εκφράζεται και από τους φορείς.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 38δ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΦΟΡΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2: όπως παραπάνω

ΜΕΓΑΛΟΥ ΜΕΓΕΘΟΥΣ ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ - ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ



Στο διάγραμμα 38στ, παρουσιάζεται η αξιολόγηση της αρχαιολογικής υπηρεσίας ως σημαντικά εμπλεκόμενου φορέα τόσο ως προς το κομμάτι που αφορά την ανάδειξη και προβολή των μνημείων όσο και ως προς τους περιορισμούς δόμησης που επιβάλλει στην περιοχή. Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι οι κάτοικοι και οι επαγγελματίες θεωρούν τη συμβολή της, την πλέον αρνητική για την αναβάθμιση της περιοχής με μέσο όρο 3,38. Πρέπει όμως να αναφερθεί ότι οι βαθμολογίες καλύπτουν το εύρος της βαθμολογικής κλίμακας και ότι ποσοστό 39,00% πιστεύει ότι η παρουσία είναι από ουδέτερη έως θετική. Παρότι μικρότερης έντασης, αρνητική θεωρείται η συμβολή της και από τους εμπλεκόμενους φορείς, ενώ κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι σχεδόν ένας στους πέντε ερωτώμενους άφησε το πεδίο ασυμπλήρωτο.

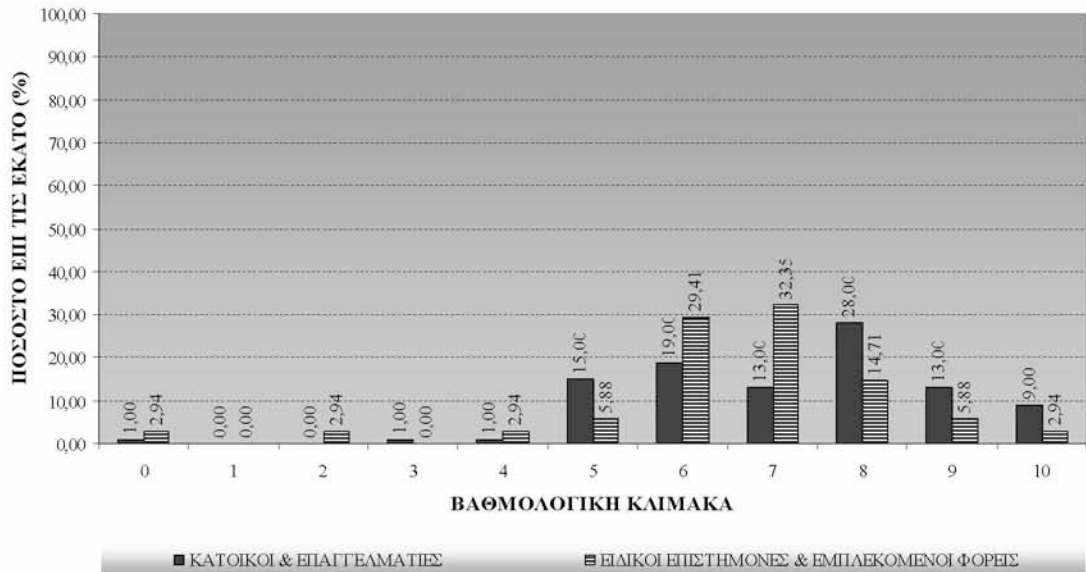
Η αξιολόγηση της συνεισφοράς των τραπεζικών οργανισμών στην αναβάθμιση της περιοχής (διάγραμμα 38ζ), καταδεικνύει κυρίως την άποψη ότι η θέση τους ήταν μάλλον ουδέτερη, με τους κατοίκους και τους επαγγελματίες να την βαθμολογούν στο

4,57. Οι φορείς είναι περισσότερο κριτικοί απέναντί τους και ο μέσος όρος βαθμολογίας αποτελεί τον χαμηλότερο όλων αφού φτάνει το 4,13. Πάντως και σε αυτή την περίπτωση η ερώτηση παρέμενε ασυμπλήρωτη από το 15% των ερωτώμενων φορέων και επιστημόνων.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 38ε: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΦΟΡΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2: όπως παραπάνω

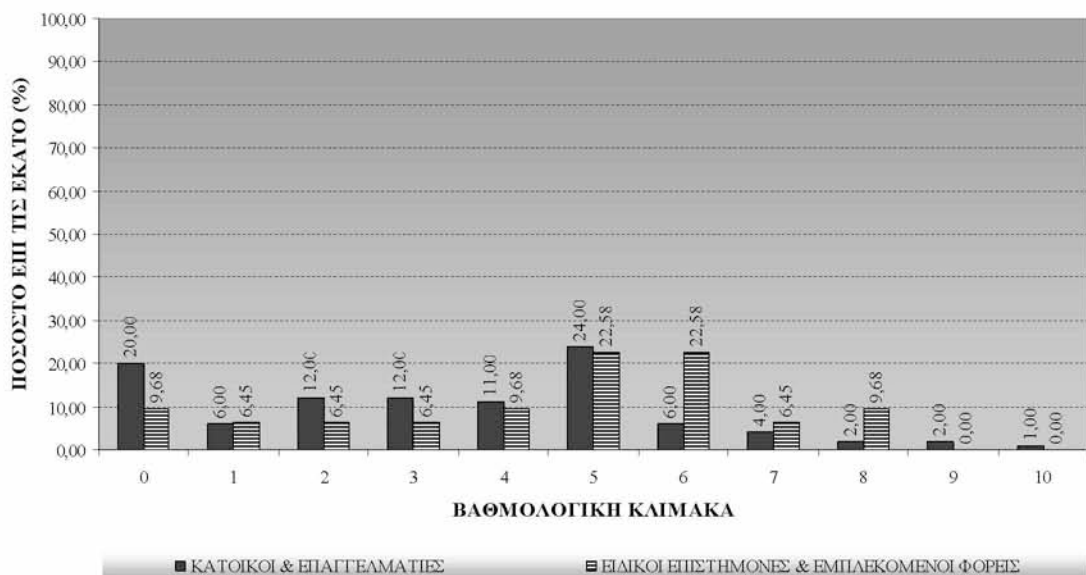
ΜΙΚΡΕΣ - ΜΕΣΑΙΟΥ ΜΕΓΕΘΟΥΣ ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 38στ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΦΟΡΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2: όπως παραπάνω

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

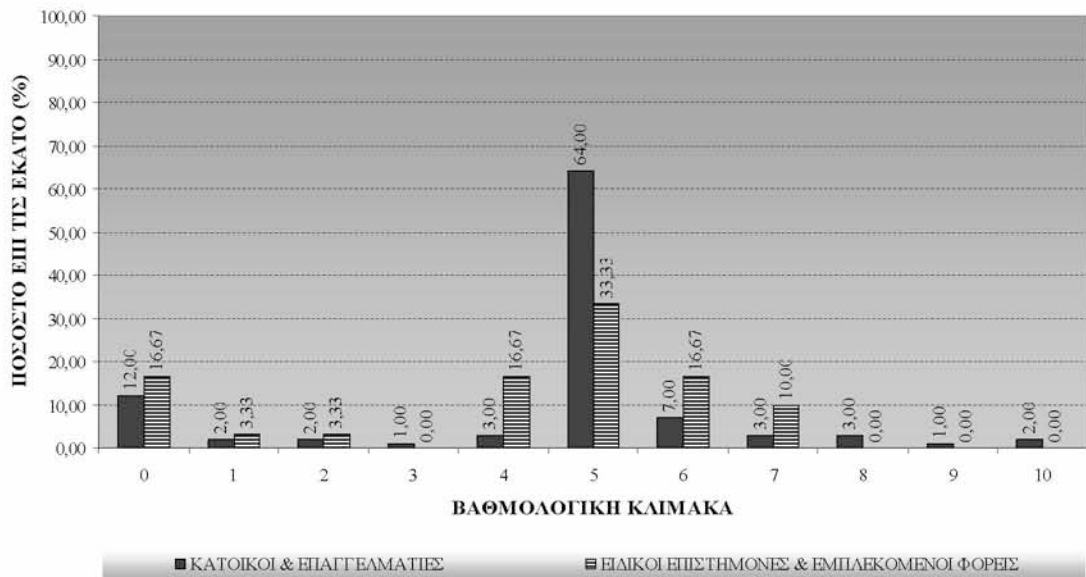


Τέλος, σε ότι αφορά τους ίδιους τους κατοίκους της περιοχής και τη συμβολή τους στην αναβάθμιση, οι απόψεις διαφοροποιούνται. Κάτοικοι και επαγγελματίες πιστεύουν ότι η συμβολή τους είναι μάλλον θετική (58%) ενώ σημαντικό ποσοστό των φορέων κρίνουν την συμβολή τους ουδέτερη (67,759%) ως και αρνητική (19,36%). Ανεξαρτήτως, της βαθμολογίας η γενική εικόνα που σχηματίστηκε από την επιτόπια

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 38ζ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΦΟΡΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2: όπως παραπάνω

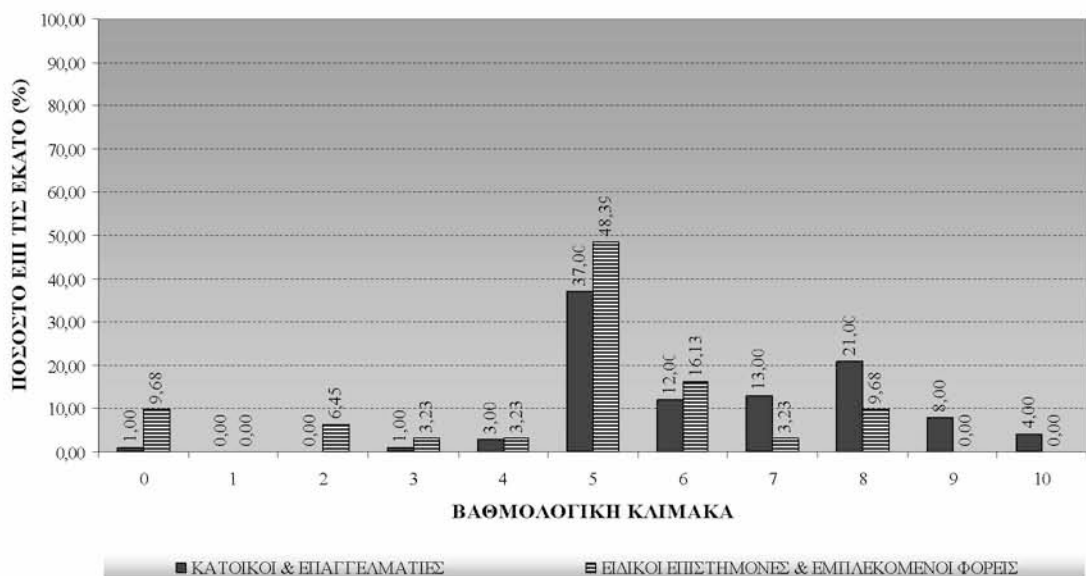
ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 38η: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΦΟΡΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2: όπως παραπάνω

ΟΙ ΙΔΙΟΙ ΟΙ ΚΑΤΟΙΚΟΙ



έρευνα και τις συνεντεύξεις είναι ότι οι κάτοικοι αδυνατούν να συμβάλλουν στις εξελίξεις της περιοχής κυρίως λόγω του αυξημένου μέσου όρου ηλικίας και του χαμηλού μορφωτικού επιπέδου.

Στην σειρά των διαγραμμάτων 39, αξιολογούνται συγκεκριμένα έργα τα οποία πραγματοποιήθηκαν στην περιοχή, κατά το εξεταζόμενο χρονικό διάστημα και τα οποία συνέβαλλαν ή αναμένεται να συμβάλλουν στην ανάπτυξη της. Στο διάγραμμα 39α αξιολογείται η μεταφορά του σταθμού των υπεραστικών λεωφορείων, το 1989, εντός της περιοχής. Το έργο κρίνεται από την συντριπτική πλειοψηφία κατοίκων και επαγγελματιών θετικά ως προς την συμβολή του στην αναβάθμιση της περιοχής με μέσο όρο 7,63. Περισσότερο, επιφυλακτικοί ως προς τις επιπτώσεις του στην περιοχή είναι οι εμπλεκόμενοι φορείς, οι οποίοι παρά το γεγονός της συνολικά θετικής βαθμολόγησης με 5,50, θεωρούν ότι το έργο είχε την μικρότερη επίδραση από όλα τα υπόλοιπα στην αναβάθμιση της περιοχής.

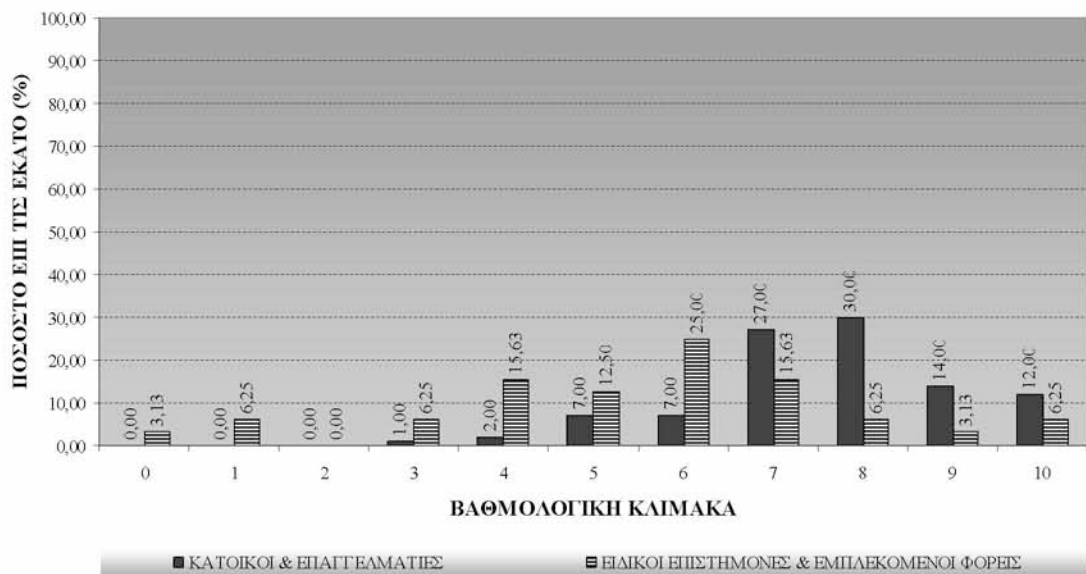
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 39α: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΕΡΓΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2:

Βαθμολογήστε τη συμβολή των παρακάτω φορέων ή ιδιωτών και των συγκεκριμένων έργων στην αναβάθμιση της περιοχής των Παλαιών:

Συμπληρώστε μηδέν (0) σε απόλυτα αρνητική απάντηση (έχει συμβάλει πάρα πολύ αρνητικά) έως δέκα (10) σε απόλυτα θετική (έχει συμβάλει πάρα πολύ θετικά)

ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΤΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ ΥΠΕΡΑΣΤΙΚΩΝ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ



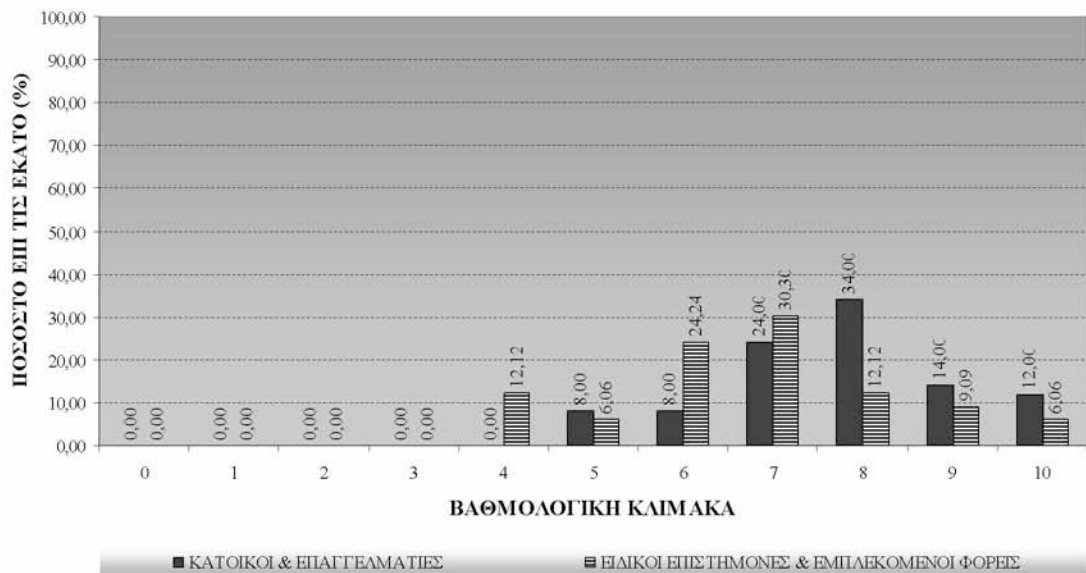
Απόλυτα θετικό έργο για κατοίκους και επαγγελματίες θεωρείται η διαμόρφωση των αθλητικών εγκαταστάσεων του Μαγνησιακού, οι οποίοι σε ποσοστό 92,00% βαθμολόγησαν στη θετική πλευρά της κλίμακας, ενώ το υπόλοιπο 8% απλά το θεώρησε ουδέτερο. Παρόμοια εικόνα παρουσιάζουν οι φορείς αν εξαιρεθεί το 12,12% που βαθμολόγησε το έργο μάλλον αρνητικά.

Το Κέντρο Τουριστικής Προβολής και οι κυκλοφοριακές ρυθμίσεις επί τις Γρηγορίου Λαμπράκη βαθμολογήθηκαν οριακά πάνω από το 5 από κατοίκους και επαγγελματίες, θεωρώντας ότι το έργο είχε την μικρότερη συμβολή στην αναβάθμιση της περιοχής, ενώ είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η πλειονότητα το αναγνώριζε μόνο ως κτίσμα, χωρίς να γνωρίζει της παρεχόμενες υπηρεσίες. Σημαντικό είναι πάντως ότι το 19% που απάντησε εντελώς αρνητικά αναφέρεται κυρίως στις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, οι οποίες θεωρεί ότι εντείνουν το κυκλοφοριακό πρόβλημα. Σε αντίθεση με τους κατοίκους οι φορείς θεωρούν ότι το έργο συνέβαλε στην αναβάθμιση και ως εκ τούτου βαθμολογήθηκε με μέσο όρο 6,30.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 39β: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΕΡΓΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2: όπως παραπάνω

ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΚΟΥ



Οι χωροθέτηση των εγκαταστάσεων του Πανεπιστήμιου Θεσσαλίας στο Πεδίο του Άρεως, όπως φαίνεται στο διάγραμμα 39δ, αποτελεί για τους κατοίκους και τους επαγγελματίες το έργο με την μεγαλύτερη συνεισφορά στην αναβάθμιση, συγκεντρώνοντας μέσο όρο βαθμολογίας 8,01. Θετικά κρίνεται επίσης το έργο από τους φορείς με μέσο όρο 6,59, παρά το γεγονός ότι ποσοστό της τάξης του 12% κρίνει το έργο αρνητικά κυρίως επειδή θεωρεί ότι τέτοιου τύπου εγκαταστάσεις θα έπρεπε να βρίσκονται εκτός πόλεως.

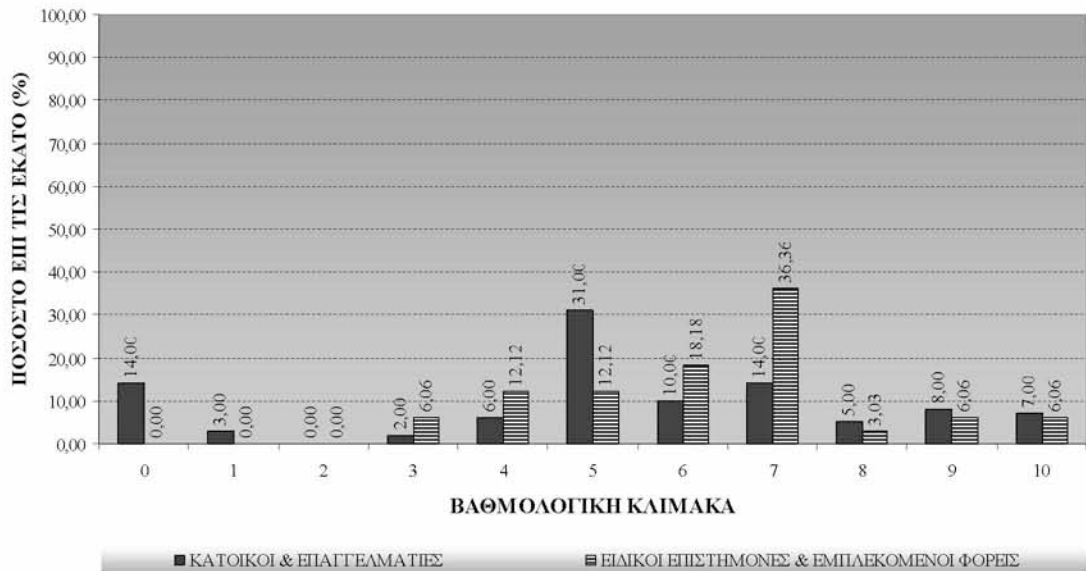
Στο διάγραμμα 39ε παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των αναπλάσεων πλατειών που έχουν πραγματοποιηθεί στην περιοχή. Τα έργα κρίνονται θετικά από το σύνολο, όμως κατά την διάρκεια των συνεντεύξεων η γενική εικόνα ήταν ότι θα έπρεπε να έχουν γίνει πολύ περισσότερα έργα στο συγκεκριμένο τομέα. Το αρνητικό ποσοστό από την πλευρά του πρώτου ερωτηματολογίου προέρχεται κυρίως από διαμαρτυρούμενους επαγγελματίες, σχετικά με τους χρόνους υλοποίησης των έργων,

ενώ το αντίστοιχο από την πλευρά των ειδικών σχετίζεται αποκλειστικά με ζητήματα σχεδιασμού.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 39γ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΕΡΓΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2: όπως παραπάνω

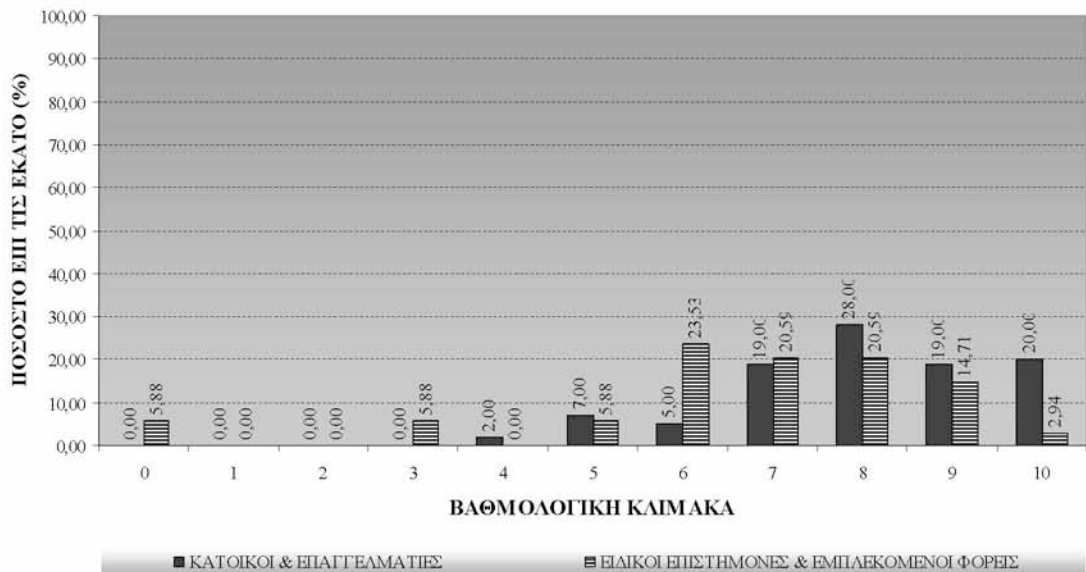
ΚΕΝΤΡΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ & ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΛΑΜΠΡΑΚΗ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 39δ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΕΡΓΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2: όπως παραπάνω

ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ – ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΤΗΣ ΜΕΤΑΛΛΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΠΑΠΑΡΗΓΑ (ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΣΤΟ ΠΕΔΙΟ ΤΟΥ ΑΡΕΩΣ)



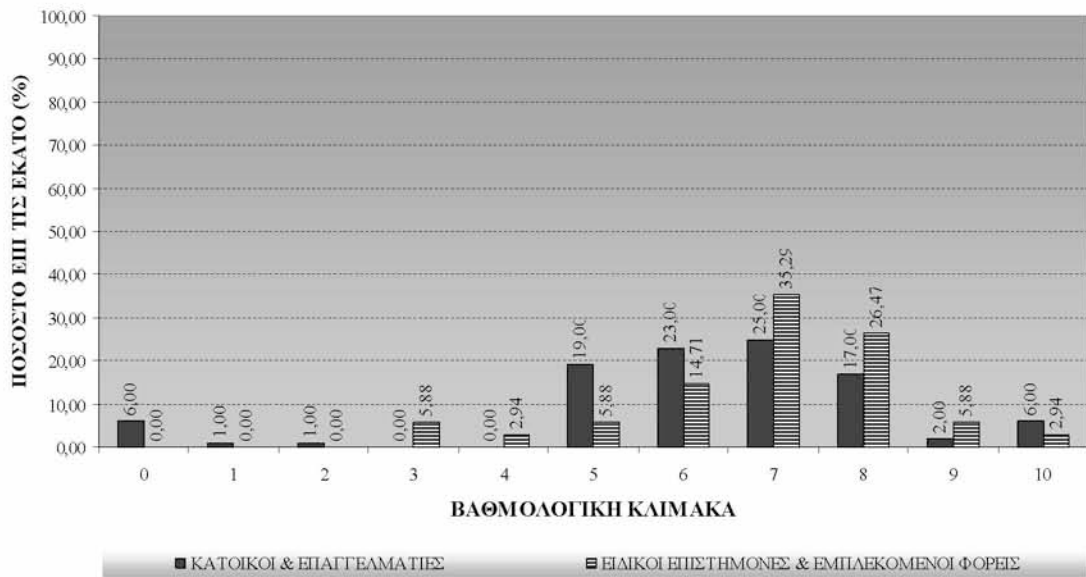
Το συγκρότημα Τσαλαπάτα, αποτελεί για τους φορείς το έργο με την μεγαλύτερη σημασία στις διαδικασίες και τις προσπάθειες ανασυγκρότησης. Βαθμολογείται με

8,26 – τη μεγαλύτερη βαθμολογία που καταγράφηκε – και δεν υπάρχει καμία αρνητική βαθμολογία. Θετικά, κρίνουν το έργο και οι κάτοικοι και οι επαγγελματίες θεωρώντας ότι αποτελεί το δεύτερο σημαντικότερο έργο μετά το πανεπιστήμιο, ενώ οι ελάχιστες αρνητικές απόψεις σχετίζονται κυρίως με ζητήματα λειτουργίας και ειδικότερα τους όρους παραχώρησης στην ιδιωτική εταιρία που ανέλαβε την εκμετάλλευση του έργου.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 39ε: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΕΡΓΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2: όπως παραπάνω

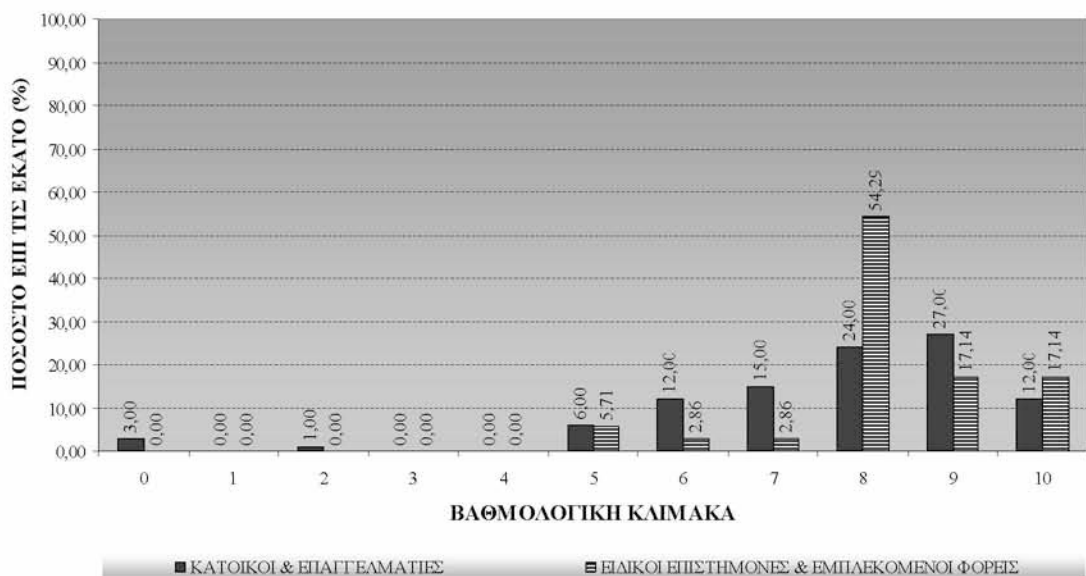
ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΠΛΑΤΕΙΩΝ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 39στ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΕΡΓΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2: όπως παραπάνω

ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΠΛΙΝΘΟΚΕΡΑΜΟΠΟΙΑΣ ΤΣΑΛΑΠΑΤΑ

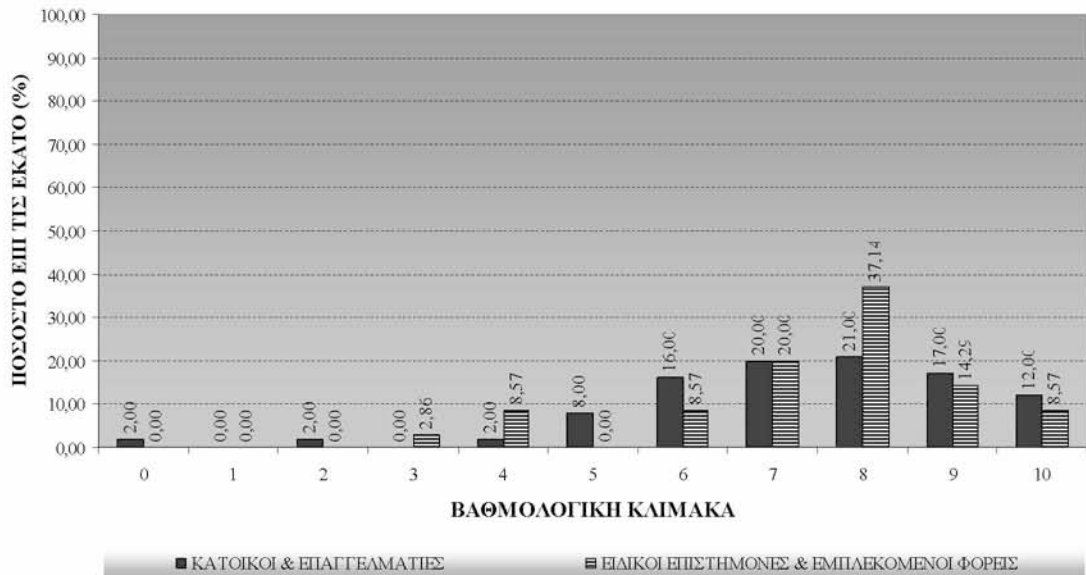


Σε ότι αφορά τα δύο σημαντικής έκτασης έργα που πραγματοποιήθηκαν από τον ιδιωτικό τομέα και παρουσιάζονται στα διαγράμματα 39η και 39ζ, οι απόψεις τείνουν να είναι παρόμοιες. Συγκεκριμένα διαπιστώνεται ότι η αξιοποίηση και επανάχρηση του παλιού μύλου Λούλη για ψυχαγωγικούς σκοπούς τυγχάνει μάλλον γενικής αποδοχής και θεωρείται ότι συνέβαλε στην αναβάθμιση της περιοχής, ενώ επίσης θετικά κρίνεται και το συγκρότημα OLD CITY, όμως η συνολική βαθμολόγηση του υπολείπεται κατά μία περίπου μονάδα.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 39ζ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΕΡΓΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2: όπως παραπάνω

ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ – ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΠΑΛΑΙΟΥ ΜΥΛΟΥ ΛΟΥΛΗ (ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ VILLAGE CINEMAS)



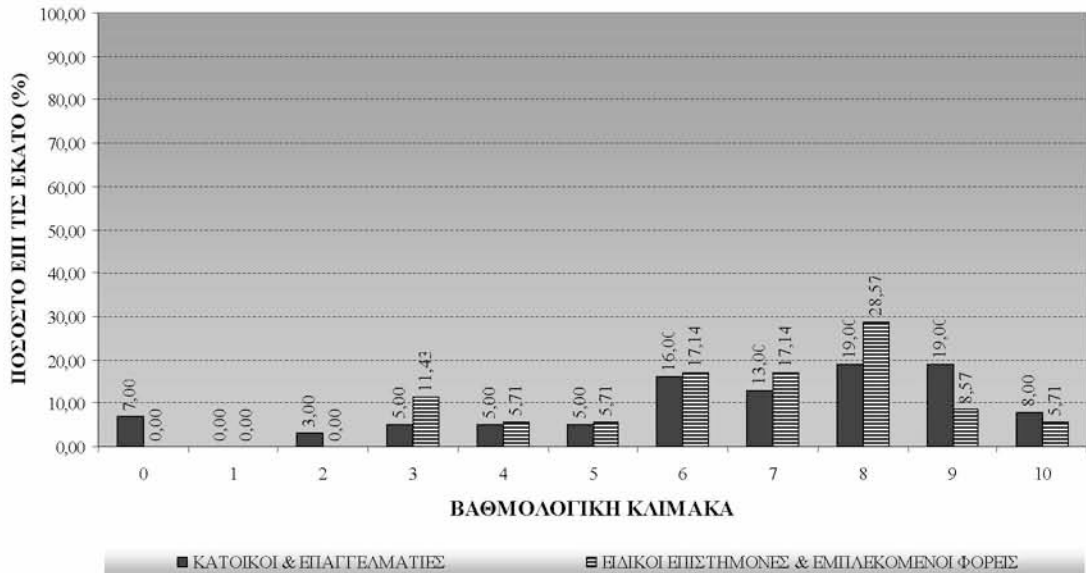
Τέλος, σε ότι αφορά την αναμενόμενη συμβολή του υπό κατασκευή Μουσείου της Πόλης (διάγραμμα 39θ), διαπιστώνεται ότι οι προσδοκίες είναι ιδιαίτερα υψηλές και το έργο θεωρείται σημαντικό, όμως οι κάτοικοι τείνουν να είναι περισσότερο επιφυλακτικοί, ενώ το μικρό ποσοστό που απάντησε αρνητικά τόνισε την έλλειψη δημοσιότητας του έργου αλλά κυρίως την πλήρη απουσία σχεδιασμού του τρόπου λειτουργίας του.

Συνοψίζοντας, τα αποτελέσματα της δεύτερης ερώτησης του ερωτηματολογίου, η γενική εικόνα συνάδει με τα αποτελέσματα της πρώτης ερώτησης. Διαπιστώνεται επίσης ότι η αξιολόγηση των φορέων συνολικά (Δήμος, Ν.Α., Πανεπιστήμιο κτ.λ.) τείνει να λαμβάνει χαμηλότερες βαθμολογίες σε σχέση με την αρχική εκτίμηση για την αναβάθμιση της περιοχής, ενώ τα μεμονωμένα έργα αξιολογούνται με πολύ θετικότερο τρόπο. Οι κάτοικοι και οι επαγγελματίες θεωρούν ως σημαντικότερο φορέα της αναβάθμισης, τις μικρές και μεσαίου μεγέθους επιχειρήσεις, ενώ ως φορέας με αρνητική συμβολή καταδεικνύεται η αρχαιολογική υπηρεσία. Επίσης, επικρατεί η άποψη ότι

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 39η: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΕΡΓΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2: όπως παραπάνω

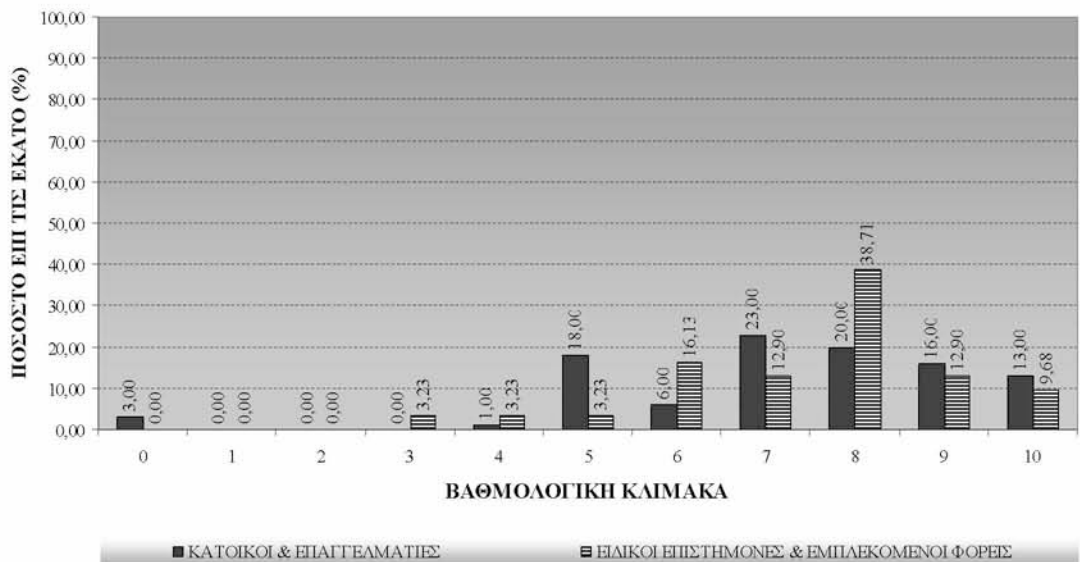
ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ – ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΓΙΟΥ (OLD CITY)



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 39θ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΕΡΓΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ

Ερώτηση 2: όπως παραπάνω

ΜΟΥΣΕΙΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ



κανένα από τα συγκεκριμένα έργα δεν υποβάθμισε την περιοχή, κρίνεται όμως ως σημαντικότερο η χωροθέτηση του Πανεπιστημίου στο Πεδίο του Άρεως. Από την πλευρά των ειδικών επιστημόνων και των εμπλεκόμενων φορέων, σημαντικότερη όλων θεωρείται η συμβολή του Δήμου Βόλου, ενώ υποστηρίχθηκε ότι οι τραπεζικοί οργανισμοί

ήταν αυτοί που συνέβαλαν κυρίως στην υποβάθμιση. Τέλος, σημαντικότερο έργο θεωρείται η επανάχρηση του πλινθοκεραμοποιείου Τσαλαπάτα.

Η τρίτη ερώτηση ζητούσε να αξιολογηθούν τα έργα και οι παρεμβάσεις στην περιοχή μελέτης, σε σχέση με την συμβολή τους στην οικονομική ανάπτυξη, την κοινωνική συνοχή και την ποιότητα του περιβάλλοντος της συνοικίας. Ως προς την οικονομική ανάπτυξη, οι κάτοικοι και οι επαγγελματίες πιστεύουν σε ποσοστό 26% ότι συνολικά τα έργα και οι παρεμβάσεις έχουν συμβάλει πολύ θετικά, παρά το γεγονός ότι ποσοστό 11% εκφράζει πολύ αρνητική άποψη, ενώ οι περισσότεροι (63%) τα θεωρούν μάλλον αδιάφορα. Σε αντίθεση με τους προηγούμενους, ειδικοί επιστήμονες και εμπλεκόμενοι φορείς πιστεύουν σε ποσοστό 71,43% ότι τα έργα συνέβαλαν πολύ θετικά στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής, ενώ ακόμη και οι υπόλοιποι δεν εξέφρασαν αρνητική άποψη.

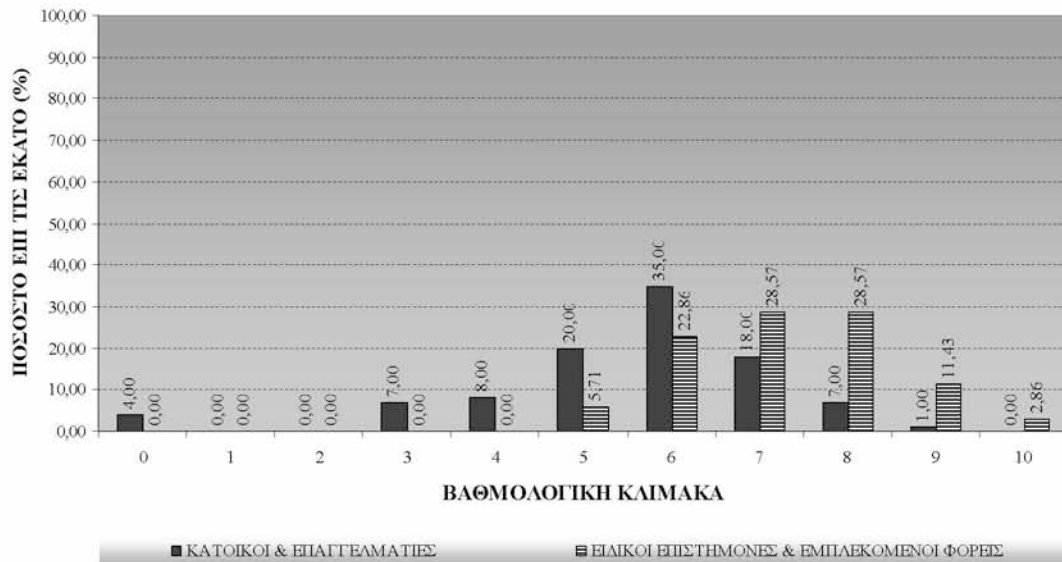
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 40α: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ – ΕΡΓΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ

Ερώτηση 3:

Βαθμολογήστε τη συμβολή του συνόλου των παρεμβάσεων – έργων που αναφέρθηκαν παραπάνω, σε σχέση με:

Δώστε μηδέν (0) σε απόλυτα αρνητική απάντηση (συνέβαλαν αρνητικά) και δέκα (10) σε απόλυτα θετική (συνέβαλαν θετικά)

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ



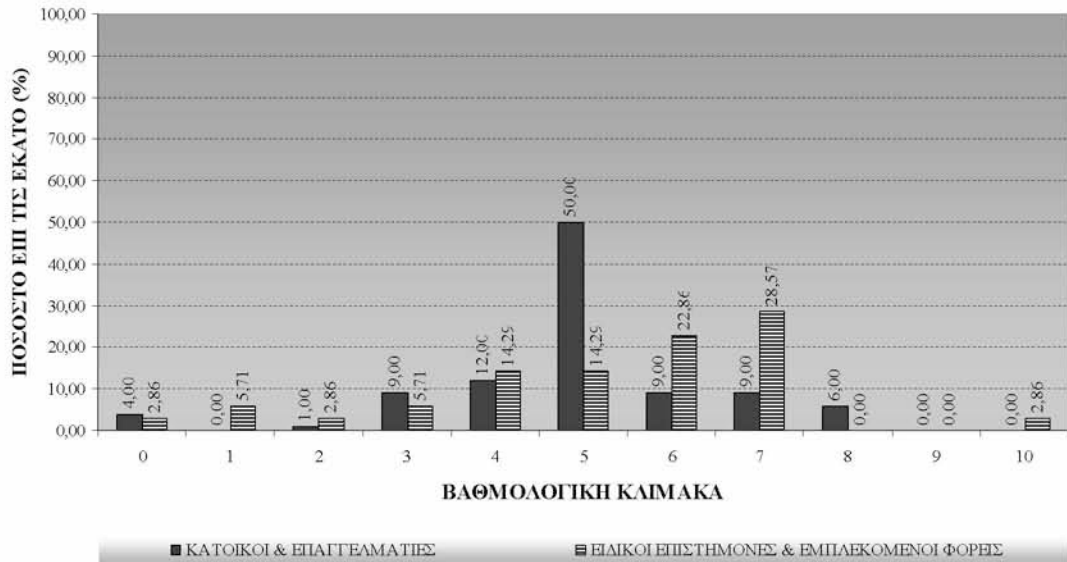
Σε ότι αφορά την κοινωνική συνοχή, το 71% των κατοίκων και των επαγγελματιών εκτιμά ότι τα έργα μάλλον δεν εμπεριείχαν τέτοιου τύπου διάσταση, ενώ η συνολική εικόνα είναι οριακά αρνητική. Από την άλλη πλευρά οι εμπλεκόμενοι φορείς εμφανίζονται μάλλον διχασμένοι επί του συγκεκριμένου ζητήματος, με τους εκφραστές θετικής άποψης να αγγίζουν το 31,43%, ποσοστό 51,44% να θεωρεί τις παρεμβάσεις μάλλον ουδέτερες και τους υπόλοιπους να τις κρίνουν από πάρα πολύ έως λιγότερο αρνητικές. Τέλος, σχετικά με την ποιότητα του περιβάλλοντος το σύνολο πιστεύει ότι οι

παρεμβάσεις δεν είχαν περιβαλλοντικό χαρακτήρα και ως εκ τούτου οι μέσες βαθμολογίες κυμαίνονται οριακά σε αρνητικό επίπεδο.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 40β: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ –ΕΡΓΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ

Ερώτηση 3: όπως παραπάνω

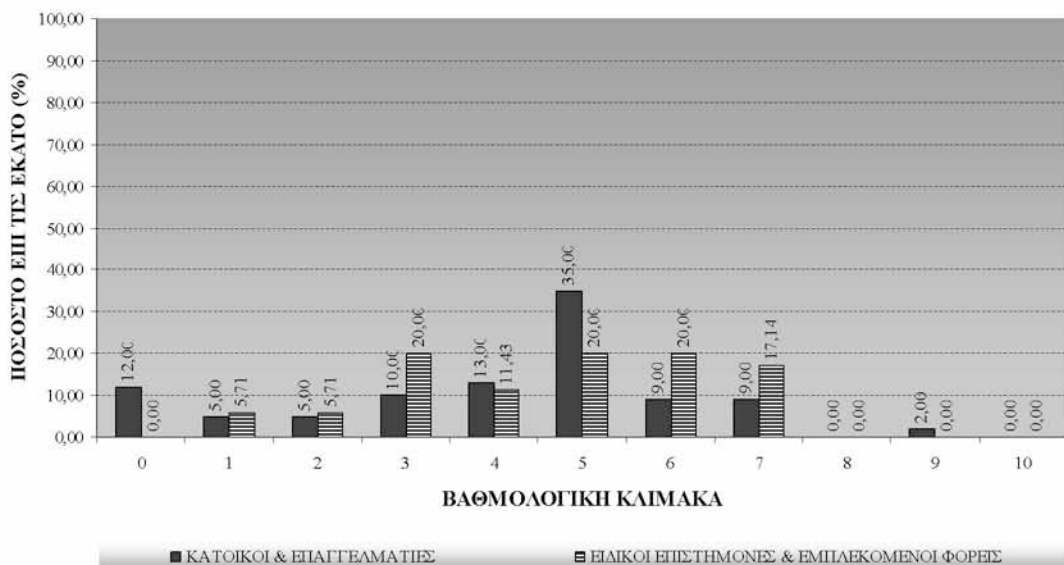
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΣΥΝΟΧΗ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 40γ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ –ΕΡΓΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ

Ερώτηση 3: όπως παραπάνω

ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ



Στα διαγράμματα 41α έως 41ι, παρουσιάζονται οι απαντήσεις της τέταρτης ερώτησης, η οποία ζητούσε να αξιολογηθούν ως προς την σημαντικότητα τους συγκεκριμέ-

να προβλήματα της περιοχής. Η βαθμολογική κλίμακα είναι διαφοροποιημένη σε σχέση με τις υπόλοιπες ερωτήσεις, δεδομένου ότι η έννοια του προβλήματος δεν έχει θετική πλευρά και ως εκ τούτου με μηδέν (0) χαρακτηρίζονται τα ζητήματα που θεωρείται ότι δεν δημιουργούν κανένα πρόβλημα και με δέκα (10) εκείνα που η επίλυση τους αποτελεί επιτακτική ανάγκη. Η περιγραφική κλίμακα αναφοράς αποτελείται από έξι κατηγορίες αντίστοιχες της αριθμητικής και περιλαμβάνει τα: καθόλου πρόβλημα (0), μάλλον δεν είναι σημαντικό πρόβλημα (1-2), όχι ιδιαίτερα σημαντικό πρόβλημα (3-4), σημαντικό πρόβλημα (5-6), πολύ σημαντικό πρόβλημα (7-8) και η επίλυση του είναι επιτακτική ανάγκη (9-10).

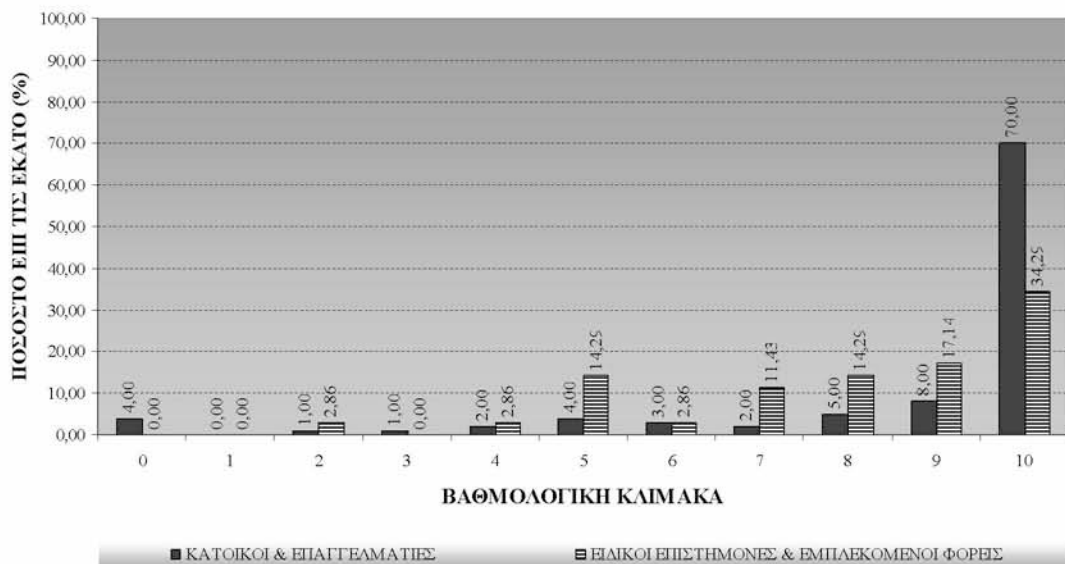
Η λειτουργία του εμπορικού λιμένα και η μόλυνση που συνεπάγεται η συγκεκριμένη δραστηριότητα, κυρίως λόγω της φορτοεκφόρτωσης με συσκευασμένων προϊόντων, αποτελεί για το σύνολο των ερωτηθέντων το μεγαλύτερο πρόβλημα της συνοικίας και βαθμολογείται με μέσο όρο 8,77 και 7,03 από κατοίκους - επαγγελματίες και εμπλεκόμενους φορείς - επιστήμονες αντίστοιχα. Περαιτέρω επεξεργασία έδειξε ότι το πρόβλημα είναι περισσότερο σημαντικό για τους κατοίκους (μ.ο. 9,40) παρά για τους επαγγελματίες (μ.ο. 7,95).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 41α: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 4:

Βαθμολογήστε τη σημαντικότητα των παρακάτω προβλημάτων στην περιοχή των Παλαιών:
 Δώστε μηδέν (0) σε απόλυτα αρνητική απάντηση (δεν δημιουργεί κανένα πρόβλημα) και δέκα (10) σε απόλυτα θετική (η επίλυση του είναι επιτακτική ανάγκη)

Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ & Η ΜΟΛΥΝΣΗ ΠΟΥ ΣΥΝΕΠΑΓΕΤΑΙ



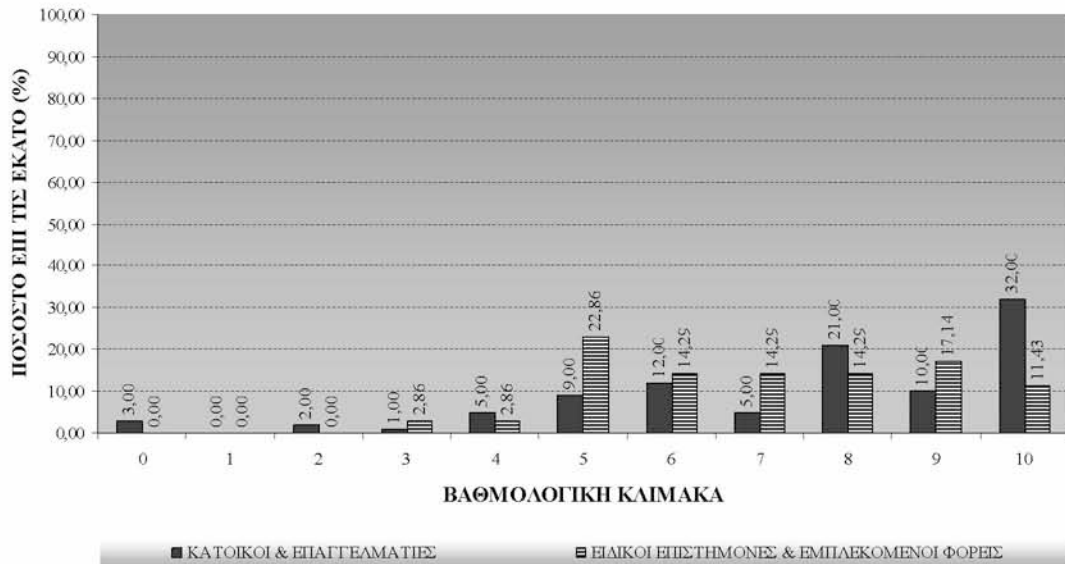
Τα προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης κρίνονται επίσης ως πολύ σημαντικά από το σύνολο, όμως φαίνεται ότι παρουσιάζουν ιδιαίτερη βαρύτητα για τους επαγγελματίες της περιοχής. Οι κάτοικοι το θεωρούν λιγότερο σημαντικό (5^ο στη

συνολική κατάταξη), ενώ οι φορείς πιστεύουν ότι αποτελεί το δεύτερο σημαντικό πρόβλημα.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 41β: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 4: όπως παραπάνω

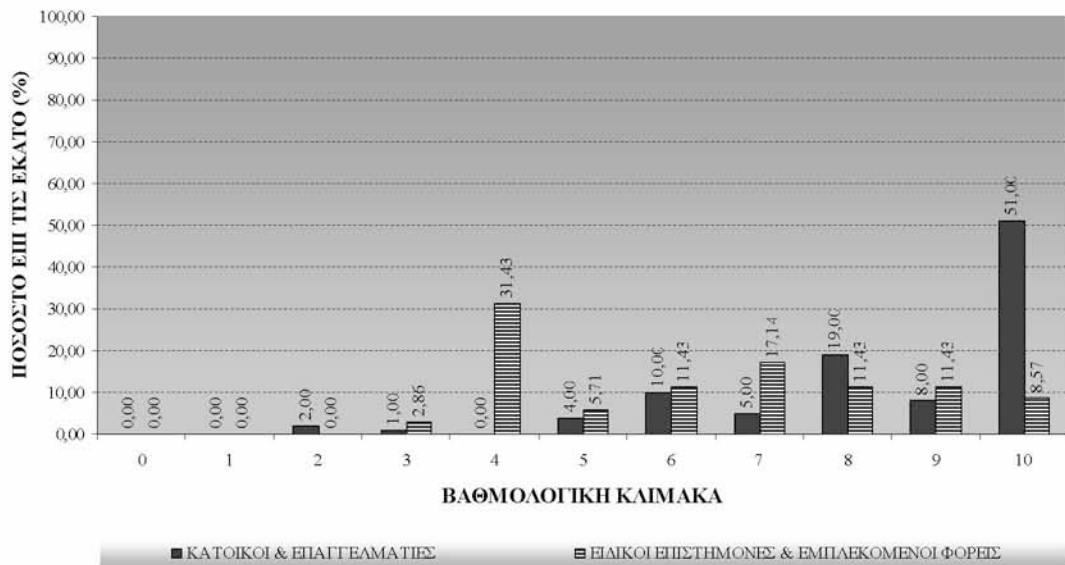
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ & ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 41γ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 4: όπως παραπάνω

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΛΛΙΠΟΥΣ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑΣ & ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ & ΔΙΚΤΥΩΝ



Τα προβλήματα ελλιπούς καθαριότητας και συντήρησης κοινόχρηστων χώρων και δικτύων, αποτελούν για τους επαγγελματίες τα κυριότερα και για τους κατοίκους τα δεύτερα σημαντικότερα προβλήματα και βαθμολογούνται με 8,23 και 8,43 αντίστοιχα.

Σε αντίθεση οι φορείς, παρά το γεγονός ότι το θεωρούν σημαντικό πρόβλημα, το κατατάσσουν στην πέμπτη θέση.

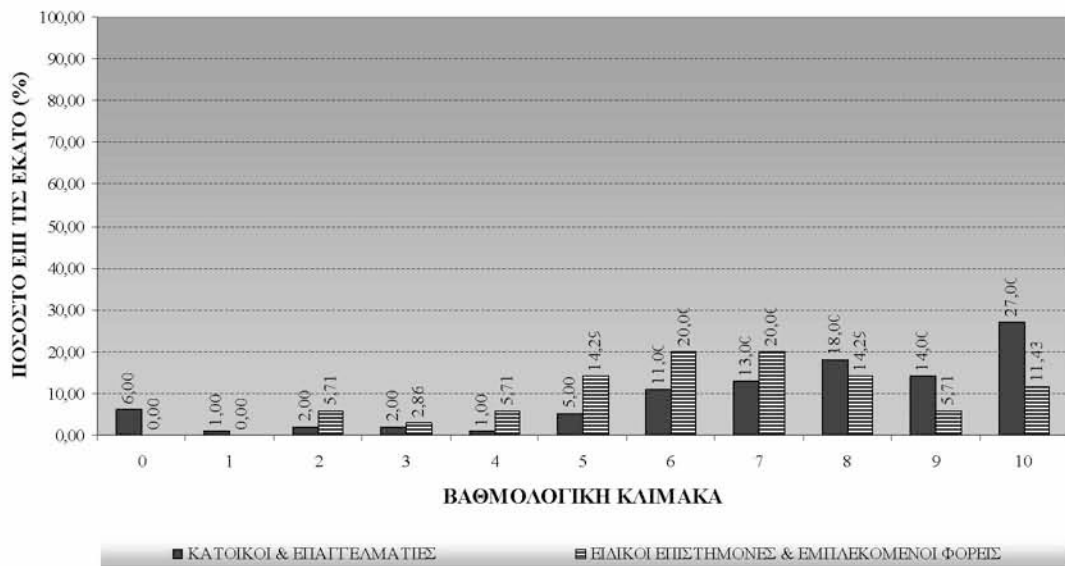
Η ύπαρξη ανενεργών κτισμάτων και εγκαταστάσεων εκτιμάται συνολικά ως σημαντικό πρόβλημα τόσο από τους κατοίκους – επαγγελματίες όσο και από τους φορείς και κατατάσσεται στην πέμπτη και την τέταρτη θέση αντίστοιχα.

Οι περιορισμοί δόμησης συγκαταλέγονται στα λιγότερο σημαντικά προβλήματα της περιοχής. Ενδεικτικό είναι ότι 35,00% των κατοίκων – επαγγελματιών το βαθμολογούν από μηδέν έως τέσσερα, δηλαδή από καθόλου έως όχι ιδιαίτερα σημαντικό, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό των εμπλεκόμενων φορέων ανέρχεται στο 60,00%. Το ζήτημα κατατάσσεται έβδομο στην σειρά των προβλημάτων από τους κατοίκους, ένατο από τους επαγγελματίες και τελευταίο από τους εμπλεκόμενους φορείς. Η εν λόγω θέση, ουσιαστικά συμπληρώνει την άποψη που εκφράστηκε παραπάνω σχετικά με τη συμβολή της αρχαιολογικής υπηρεσίας, στην ανάπτυξη της περιοχής. Όπως έγινε κατανοητό και από τις επιτόπιες συνεντεύξεις η αρνητική τοποθέτηση των κατοίκων - επαγγελματιών δεν αφορά αποκλειστικά τους περιορισμούς δόμησης αλλά και την ελλιπή ανάδειξη των αρχαιολογικών χώρων της περιοχής.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 41δ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 4: όπως παραπάνω

Η ΥΠΑΡΞΗ ΑΝΕΝΕΡΓΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ



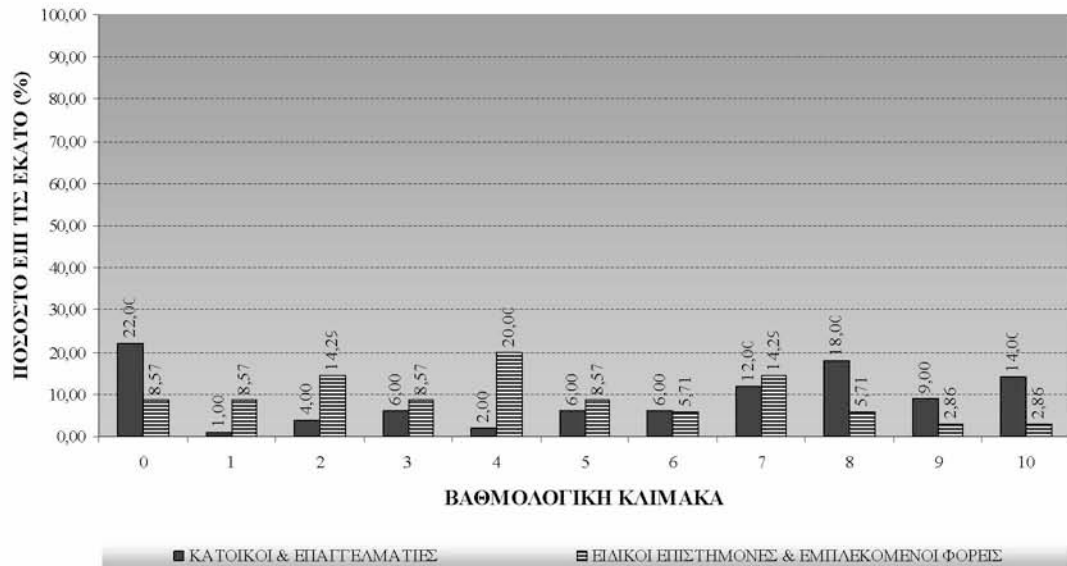
Η έλλειψη ποιοτικών χώρων πρασίνου και κοινόχρηστων χώρων βαθμολογείται διαφορετικά από τους κατοίκους – επαγγελματίες σε σχέση με τους εμπλεκόμενους φορείς (βλέπε Διάγραμμα 41στ). Παρά το γεγονός ότι ο μέσος όρος βαθμολογίας ουσιαστικά συμπίπτει, η τελική κατάταξη διαφέρει. Οι φορείς το κατατάσσουν στην τρίτη

θέση, ενώ κάτοικοι και επαγγελματίες το θεωρούν λιγότερο σημαντικό και ως εκ τούτου καταλαμβάνει την έκτη θέση.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 41ε: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 4: όπως παραπάνω

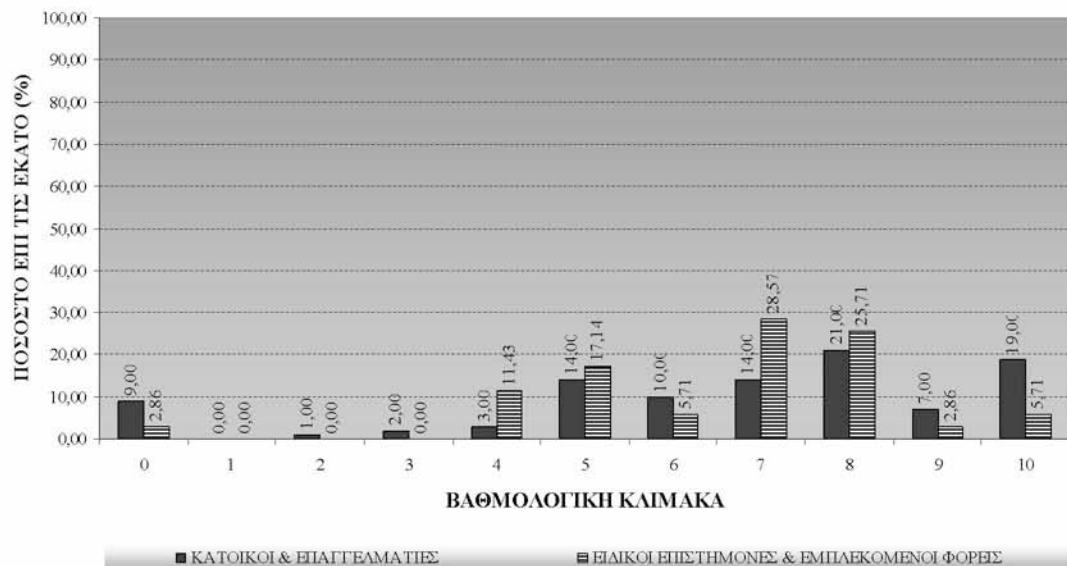
ΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 41στ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 4: όπως παραπάνω

ΕΛΛΕΙΨΗ ΠΟΙΟΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΠΡΑΣΙΝΟΥ & ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ



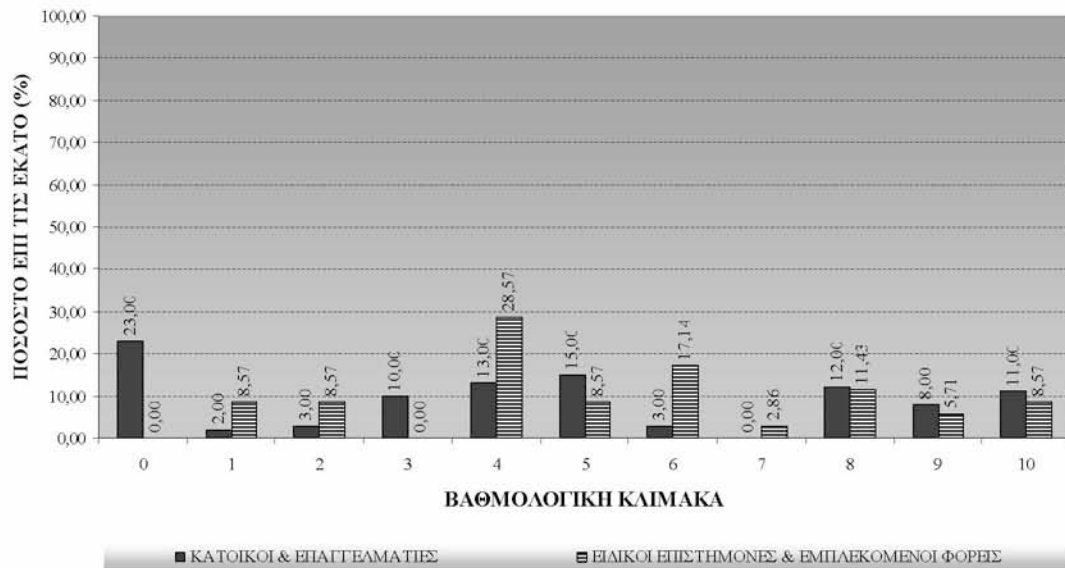
Οι απαντήσεις σχετικά με την ύπαρξη καταστημάτων νυχτερινής διασκέδασης, βρίσκουν κατοίκους και επαγγελματίες να μοιράζονται ως σύνολο διαφορετικές απόψεις, διαχωρίζοντας ουσιαστικά το δείγμα σε τρεις κατηγορίες. Η πρώτη κατηγορία το θεω-

ρεί εξαιρετικά σημαντικό πρόβλημα, η δεύτερη ως μειωμένης σημασίας, ενώ στην τρίτη δεν το θεωρεί καν πρόβλημα. Παρόμοια εικόνα παρουσιάζουν τα αποτελέσματα των εμπλεκόμενων φορέων, παρά το γεγονός ότι ως προς το μέσο όρο της βαθμολογίας θεωρείται σημαντικότερο σε σχέση με τον αντίστοιχο των κατοίκων.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 41ζ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 4: όπως παραπάνω

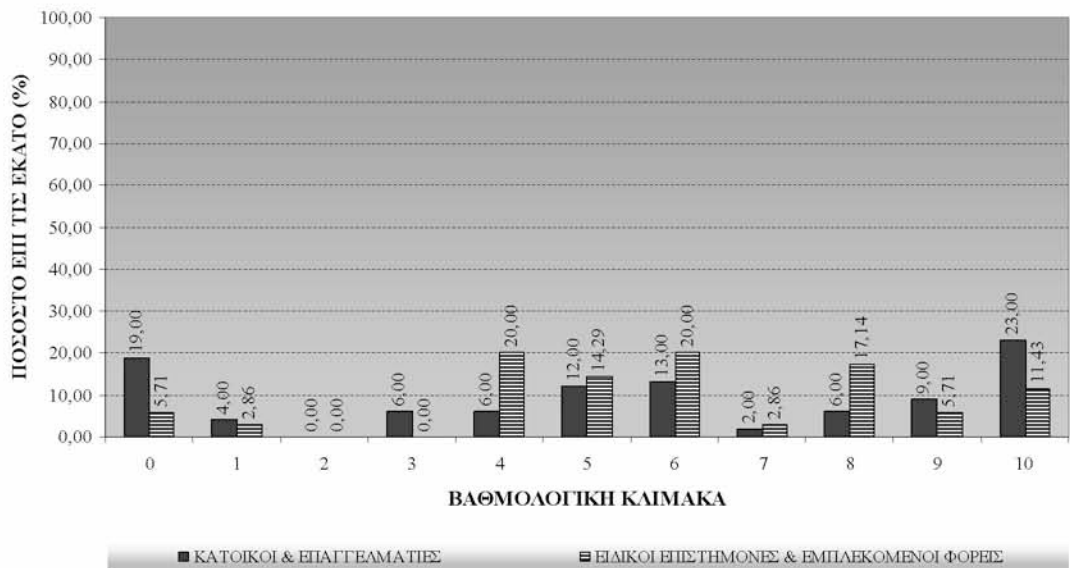
Η ΥΠΑΡΞΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΝΥΧΤΕΡΙΝΗΣ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 41η: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 4: όπως παραπάνω

Η ΔΕΩΦΟΡΟΣ ΛΑΜΠΡΑΚΗ ΠΟΥ ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΑ ΑΠΟΚΟΠΤΕΙ ΤΗΝ ΣΥΝΟΙΚΙΑ ΣΕ ΔΥΟ ΜΕΡΗ



Την ίδια σχεδόν διακύμανση με το προηγούμενο παρουσιάζει το Διάγραμμα 41η, σχετικά με τα προβλήματα που δημιουργεί στη συνοικία η κεντρική αρτηρία της Λεωφόρου Λαμπράκη. Συνολικά το δείγμα κατανέμεται σε αυτούς που το θεωρούν ιδιαίτερα σημαντικό πρόβλημα, σε εκείνους που πιστεύουν ότι πρόβλημα παρουσιάζει περιορισμένη σημαντικότητα και τέλος σε όσους δεν το θεωρούν πρόβλημα.

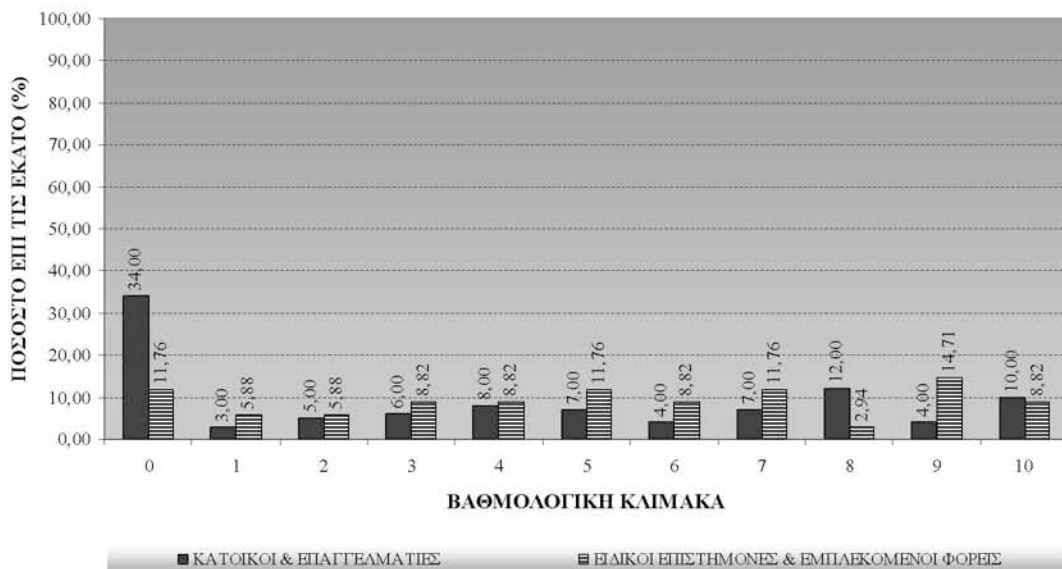
Ο σταθμός των τραίνων και η ύπαρξη των γραμμών που ουσιαστικά αποκόπτουν τη συνοικία από το κέντρο του Βόλου και τις γειτονικές περιοχές θεωρείται από το 1/3 των κατοίκων- επαγγελματιών ότι δεν αποτελεί πρόβλημα (Διάγραμμα 41θ). Το υπόλοιπο δείγμα είναι εξίσου μοιρασμένο σε όλο το εύρος της βαθμολογικής κλίμακας και ως συνέπεια της δεδομένης κατανομής αποτελεί το τελευταίο σε σημαντικότητα πρόβλημα. Ίδια εικόνα παρουσιάζεται και από τους εμπλεκόμενους φορείς, παρά το γεγονός ότι φαίνεται να του αποδίδουν μεγαλύτερη σημαντικότητα.

Τέλος, η έλλειψη ασφάλειας και αστυνόμευσης αποτελούν το τέταρτο σημαντικότερο πρόβλημα για κατοίκους – επαγγελματίες, ενώ δεν του αποδίδεται η ίδια σημαντικότητα από τους εμπλεκόμενους φορείς. (μέσοι όροι 7,49 και 5,82 αντίστοιχα)

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 41Θ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 4: όπως παραπάνω

Ο ΣΤΑΘΜΟΣ ΤΩΝ ΤΡΑΙΝΩΝ ΚΑΙ Η ΥΠΑΡΞΗ ΤΩΝ ΓΡΑΜΜΩΝ ΠΟΥ ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΑ ΑΠΟΚΟΠΤΟΥΝ ΤΗΝ ΣΥΝΟΙΚΙΑ ΑΠΟ ΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΚΑΙ ΤΙΣ ΓΕΙΤΟΝΙΚΕΣ ΣΥΝΟΙΚΙΕΣ



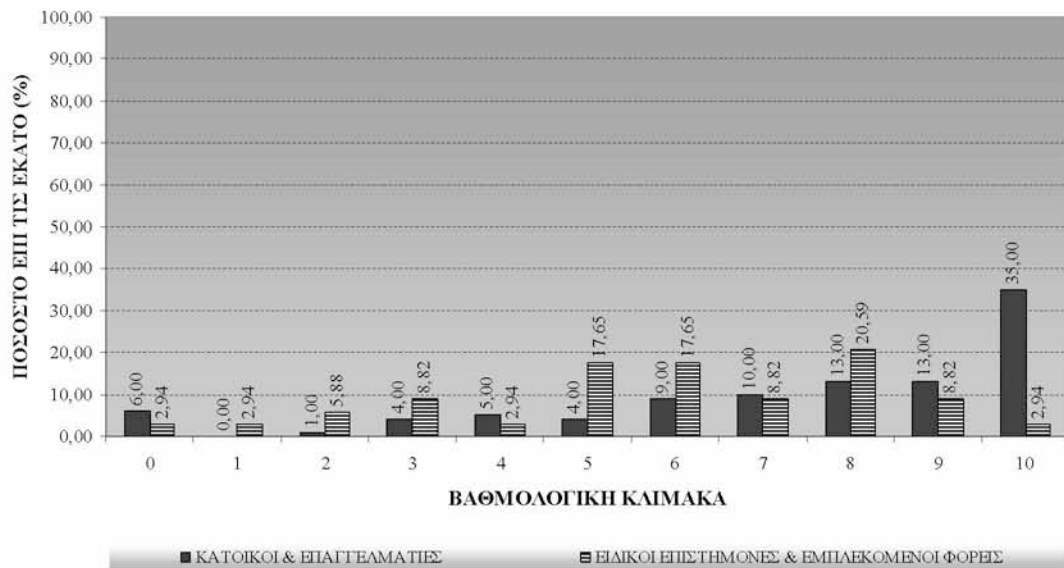
Με την ολοκλήρωση την ανάλυση των αποτελεσμάτων της τέταρτης ερώτησης, σχετικά με την αξιολόγηση συγκεκριμένων προβλημάτων της περιοχής μελέτης, διαπιστώθηκε ότι το σύνολο των ερωτηθέντων αξιολογεί ως σημαντικότερο πρόβλημα την λειτουργία του εμπορικού λιμένα. Κάτοικοι και επαγγελματίες θεωρούν εξίσου σημαντικά προβλήματα την κυκλοφορία και τη στάθμευση, καθώς και τα ζητήματα καθαριό-

τητας και συντήρησης των κοινόχρηστων χώρων και δικτύων. Από την πλευρά τους οι εμπλεκόμενοι φορείς κατατάσσουν δεύτερα τα προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης ενώ την τρίτη θέση καταλαμβάνει η έλλειψη ποιοτικών χώρων πρασίνου και κοινόχρηστων χώρων.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 41: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 4: όπως παραπάνω

Η ΕΛΛΕΙΨΗ – ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΣΤΥΝΟΜΕΥΣΗΣ



Οι ερωτήσεις 5 και 6 απευθύνθηκαν μόνο στους κατοίκους και τους επαγγελματίες της περιοχής, προκειμένου να διαπιστωθούν οι λόγοι επιλογής της συνοικίας ως περιοχή κατοικίας ή επαγγελματικής δραστηριότητας καθώς και το επίπεδο της επιθυμίας μετακίνησης σε διαφορετική συνοικία. Επειδή, συνήθως οι λόγοι επιλογής κατοικίας διαφέρουν σημαντικά από αυτούς που σχετίζονται με τις επιλογές επαγγελματικής στέγης, κρίθηκε σκόπιμος ο διαχωρισμός των απαντήσεων και έτσι στα διαγράμματα 42 και 43, τα αποτελέσματα των απαντήσεων των κατοίκων και των επαγγελματιών παρουσιάζονται διακριτά.

Ως προς τους λόγους επιλογής της συνοικίας για τόπο κατοικίας, διαπιστώθηκε ότι το 62,00% βρέθηκε στα «Παλαιά», επειδή προϋπήρχαν το οικοπέδο ή το κτίσμα. Το 23% επέλεξε την περιοχή επειδή είτε επρόκειτο για οικονομική αγορά ή επειδή το ενοίκιο ήταν χαμηλό. Το 7% αποφάσισε να εγκατασταθεί στην περιοχή επειδή θεώρησε τις παρεχόμενες εξυπηρετήσεις (σχολεία, καταστήματα, συγκοινωνίες κ.α.) ιδιαίτερα ικανοποιητικές, ενώ τέλος το υπόλοιπο 8% για άλλους λόγους, όπως η ύπαρξη ευνοϊκών όρων δόμησης, η άμεση γειτνίαση της περιοχής με το κέντρο, η προσδοκία αύξησης των αξιών γης κ.α.

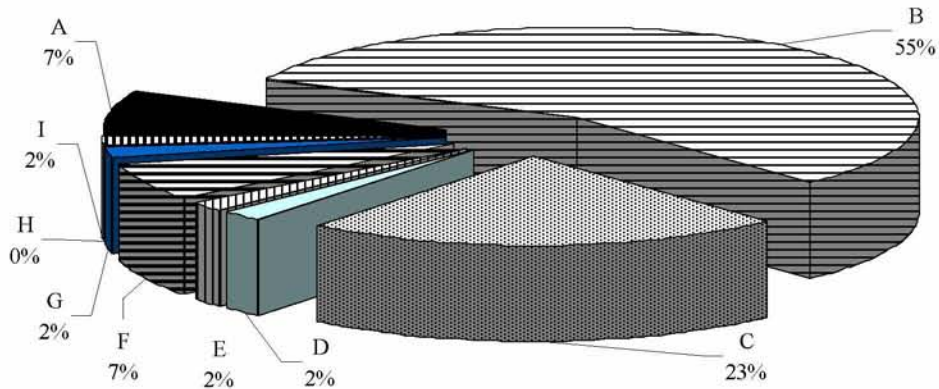
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 42: ΛΟΓΟΙ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ», ΩΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Η΄ ΑΣΚΗΣΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Ερώτηση 5:

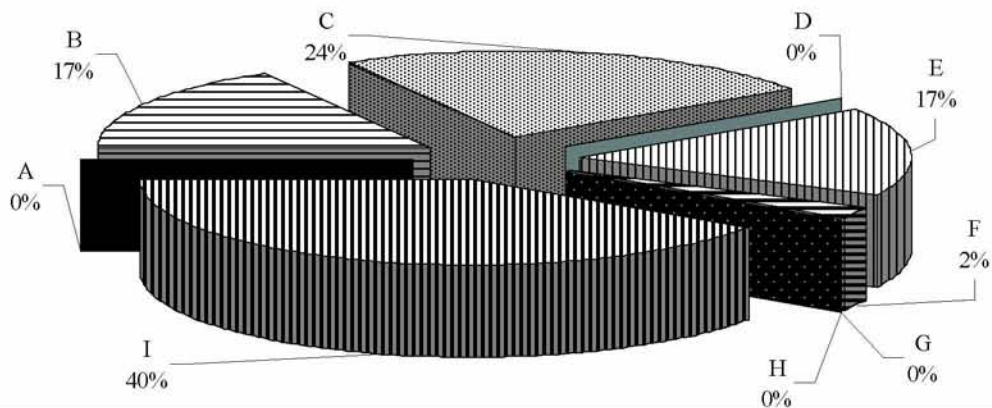
Ποιος είναι ο σημαντικότερος λόγος για τον οποίο επιλέξατε την περιοχή των Παλαιών ως περιοχή κατοικίας ή επαγγελματικής δραστηριότητας ή γενικότερα τόπο εργασίας:
Κυκλώστε μόνο μία απάντηση

A	Προϋπήρχε το οικόπεδο
B	Προϋπήρχε το κτίσμα
C	Οικονομική αγορά (φθηνό οικόπεδο ή φθηνή κατοικία) ή χαμηλό ενοίκιο, σε σχέση με την ποιότητα της κατασκευής και τα πλεονεκτήματα της περιοχής
D	Ευνοϊκοί όροι δόμησης στην περιοχή
E	Άμεση γειτνίαση με το κέντρο
F	Ύπαρξη ικανοποιητικών εξυπηρετήσεων (σχολεία, καταστήματα, συγκοινωνίες, κ.α.)
G	Προσδοκία αύξησης των αξιών γης, λόγω αναβάθμισης της περιοχής και μελλοντική εκμετάλλευση
H	Ποιότητα ζωής
I	Άλλοι λόγοι

ΚΑΤΟΙΚΟΙ



ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ



Από την πλευρά των επαγγελματιών η κατανομή είναι αρκετά διαφορετική σε σχέση με τους κατοίκους, κάτι που δεν προκαλεί έκπληξη δεδομένου των διαφορών στην οπτική και τα συμφέροντα μεταξύ των δύο ομάδων. Η ύπαρξη του κτίσματος αποτέλεσε λόγο επιλογής μόνο για το 17%. Η οικονομική αγορά ή το χαμηλό ενοίκιο ήταν ο σημαντικότερος λόγος επιλογής για το 24%, ενώ σημαντικό ρόλο κατέχει και η γειτνίαση με το κέντρο (17%). Ένα μεγάλο επίσης ποσοστό επέλεξε την περιοχή για άλλους

λόγους οι οποίοι σχετίζονται κυρίως με στοιχεία παράδοσης και γραφικότητας (5%), την ύπαρξη εξειδικευμένου κοινού – πελατολογίου (7%), την προσμονή αναβάθμισης της περιοχής (2%) ή άλλους επαγγελματικούς λόγους (7%).

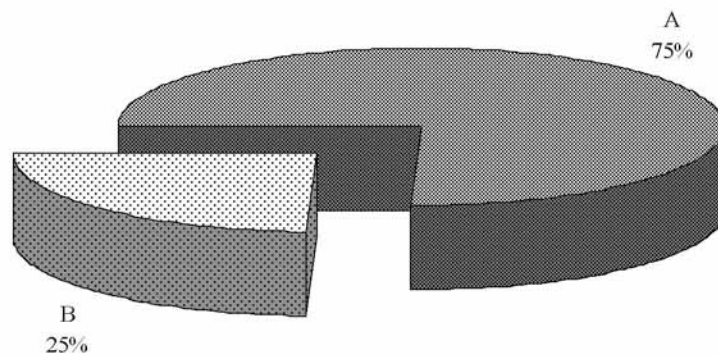
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 43: ΕΠΙΛΟΓΗ ΜΕΤΑΞΥ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ» Η΄ ΚΑΠΟΙΑΣ ΑΛΛΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΣΤΟ ΠΣ ΒΟΛΟΥ

Ερώτηση 6:

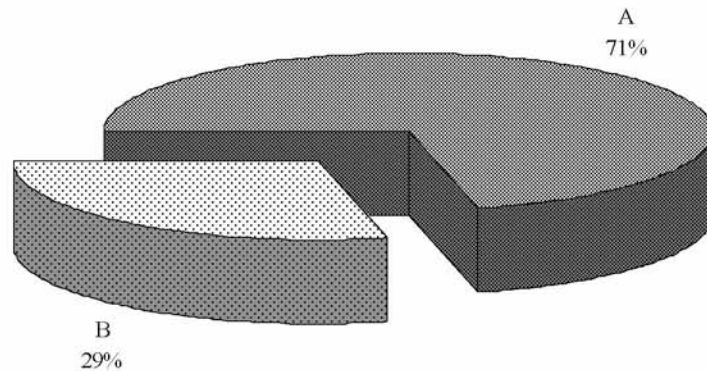
Αν μπορούσατε σήμερα, ανεξαρτήτως οικονομικού κόστους, να επιλέξετε περιοχή κατοικίας ή άσκησης εμπορικής δραστηριότητας στο ευρύτερο Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου:

- A Θα επέλεγα την περιοχή των «Παλαιών»
- B Θα επέλεγα άλλη περιοχή

ΚΑΤΟΙΚΟΙ



ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ



Τέλος, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα αποτελέσματα των απαντήσεων της έκτης ερώτησης. Διαπιστώνεται ότι ακόμη και αν δεν υπήρχε περιορισμός οικονομικού κόστους, το 75% των κατοίκων θα επέλεγαν ακόμη και σήμερα να παραμείνει στην περιοχή των «Παλαιών». Η περαιτέρω επεξεργασία καταδεικνύει επίσης ότι ο βασικότερος λόγος για τον οποίο το υπόλοιπο 25% θα επιθυμούσε να μετακινηθεί, είναι η υποβαθμισμένη ποιότητα του περιβάλλοντος. Από την πλευρά τους οι επαγγελματίες θα επέλεγαν σε ποσοστό 71% να παραμείνουν στην περιοχή, ενώ η επιθυμία μετακίνησης σχετίζεται αποκλειστικά με επαγγελματικούς λόγους (κεντρικότερες θέσεις, μεγαλύτεροι χώροι κ.α.).

Συνολικά, η σχηματισθείσα εικόνα από τα ερωτηματολόγια και τις συνεντεύξεις είναι ότι, παρά τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή, ορισμένες ποιότητες που την χαρακτηρίζουν αλλά κυρίως η αίσθηση «γειτονιάς» που αποπνέει, την καθιστούν ιδιαίτερα ελκυστική ειδικότερα στο φάσμα των μεγαλύτερων ηλικιών.

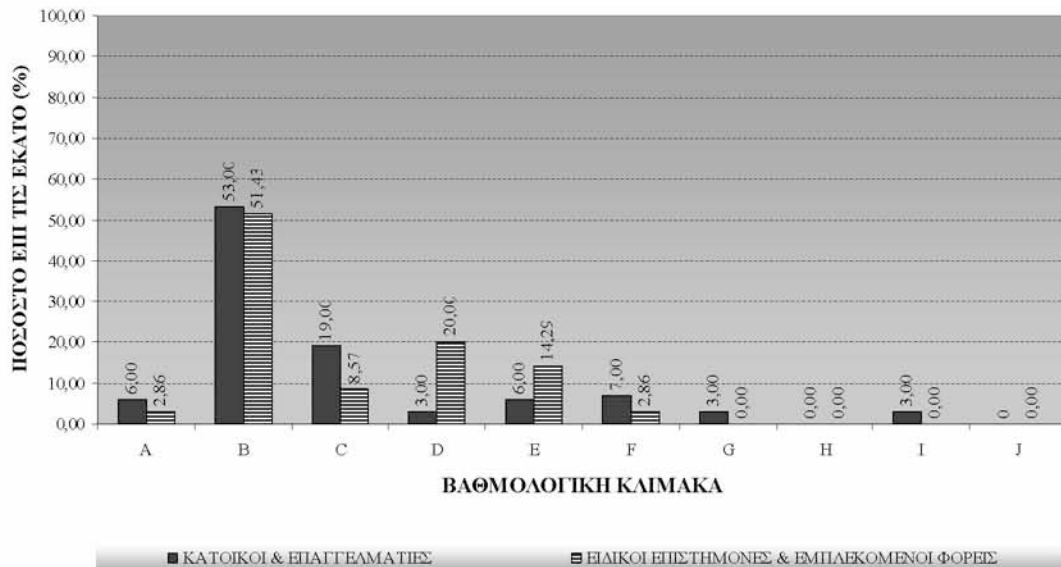
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 44: ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΕΡΓΟΥ ΠΟΥ ΘΑ ΩΦΕΛΟΥΣΕ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟ ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Ερώτηση 7:

Στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ, του Εθνικού Χωροταξικού και της Υλοποίησης των Μεσογειακών Αγώνων το 2013, συζητούνται μία σειρά σημαντικών έργων τα οποία επηρεάζουν άμεσα την περιοχή των Παλαίων. Ποιο από τα παρακάτω έργα θεωρείται ότι θα ωφελούσε περισσότερο την περιοχή:

Δώστε μόνο μία απάντηση

A	Η δημιουργία νέων εγκαταστάσεων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας στην περιοχή
B	Η μετεγκατάσταση του συνόλου των εμπορικών λιμενικών εγκαταστάσεων σε άλλη τοποθεσία πλησίον της πόλης του Βόλου και η ταυτόχρονη ανάπλαση του παραλιακού μετώπου
C	Η απομάκρυνση μόνο των δραστηριοτήτων του εμπορικού λιμένα που επιβαρύνουν περιβαλλοντικά την περιοχή (σκραπ, κτλ)
D	Η ανάδειξη των αρχαιολογικών χώρων, των μνημείων και των διατηρητέων κτισμάτων
E	Οι εκτεταμένες αναπλάσεις των κοινόχρηστων χώρων (πεζοδρομήσεις, νέοι χώροι πρασίνου, ποδηλατόδρομοι)
F	Η υπογειοποίηση της Λεωφόρου Λαμπράκη
G	Κίνητρα για την επέκταση ήπιας μορφής εμπορικών – επαγγελματικών δραστηριοτήτων
H	Κίνητρα για την επέκταση δραστηριοτήτων εστίασης, τουρισμού και νυχτερινής διασκέδασης
I	Η άρση των περιορισμών δόμησης από πλευράς της αρχαιολογικής υπηρεσίας και η περαιτέρω οικιστική ανάπτυξη της περιοχής, (αύξηση της πυκνότητας των κατοίκων και της οικονομικής δραστηριότητας γενικά)
J	Άλλο



Στο διάγραμμα 44 παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της έβδομης ερώτησης σχετικά με το ποιο έργο, η υλοποίηση του οποίου θα ωφελούσε περισσότερο την περιοχή. Με ποσοστά 72% και 60% αντίστοιχα, κάτοικοι – επαγγελματίες και εμπλεκόμενοι φορείς κατέδειξαν την ανάγκη αντιμετώπισης του προβλήματος που δημιουργεί η λειτουργία του εμπορικού λιμένα. Περαιτέρω επεξεργασία των απαντήσεων καταδεικνύει ότι το ποσοστό των κατοίκων, που προβάλλουν ως σημαντικότερο έργο την λύση του συγκεκριμένου προβλήματος, ανέρχεται στο 80%. Τα υπόλοιπα έργα υπολείπονται κατά πολύ και ως εκ τούτου δεν κρίνεται σκόπιμο να γίνει ιδιαίτερη αναφορά. Οι εμπλεκόμενοι φορείς από την άλλη πλευρά θεωρούν επίσης σημαντικά την ανάδειξη των

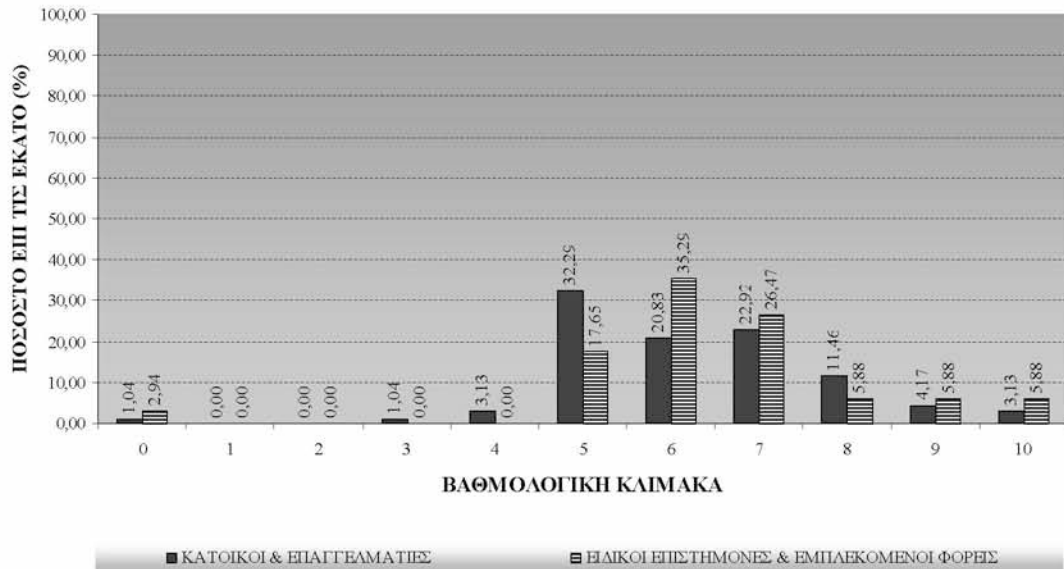
αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, καθώς και τις εκτεταμένες αναπλάσεις των κοινόχρηστων χώρων.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 45α: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΡΕΙΑΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 8:

Τα τελευταία χρόνια, ως προς την αγορά των ακινήτων στην περιοχή των Παλαιών, σε σχέση με την πόλη του Βόλου, πιστεύεται ότι οι τιμές:

ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ



Η σειρά των διαγραμμάτων 45α έως 45στ, παρουσιάζει τα αποτελέσματα της όγδοης ερώτησης σχετικά με την αξιολόγηση της αγοράς ακινήτων στην περιοχή των «Παλαιών». Ειδικότερα, διαπιστώνεται ότι η επικρατούσα άποψη σχετικά με την πορεία των τιμών για την αγορά οικοπέδου είναι ότι παρουσιάζουν αύξηση σε σχέση με τις αντίστοιχες της πόλης του Βόλου. Παρόμοια είναι η άποψη για την αγορά κατοικίας, παρά το γεγονός ότι ο μέσος όρος εμφανίζεται ελαφρά μειωμένος, ενώ σε ότι αφορά την αγορά επαγγελματικής στέγης παρατηρούμε τις πλέον αυξημένες βαθμολογήσεις υπέρ της ανόδου των τιμών. Σε ότι αφορά την ενοικίαση οικοπέδου, σημαντικό ποσοστό των κατοίκων θεωρεί ότι δεν υφίσταται διαφοροποίηση με άλλες περιοχές, ενώ αντίθετα οι εμπλεκόμενοι φορείς θεωρούν ότι υπάρχει αύξηση και μάλιστα σημαντική. Η ενοικίαση κατοικίας και επαγγελματικής στέγης παρουσιάζουν τις ίδιες περίπου διακυμάνσεις αλλά η δεύτερη θεωρείται ότι έχει αυξηθεί περισσότερο σε σχέση με την πρώτη.

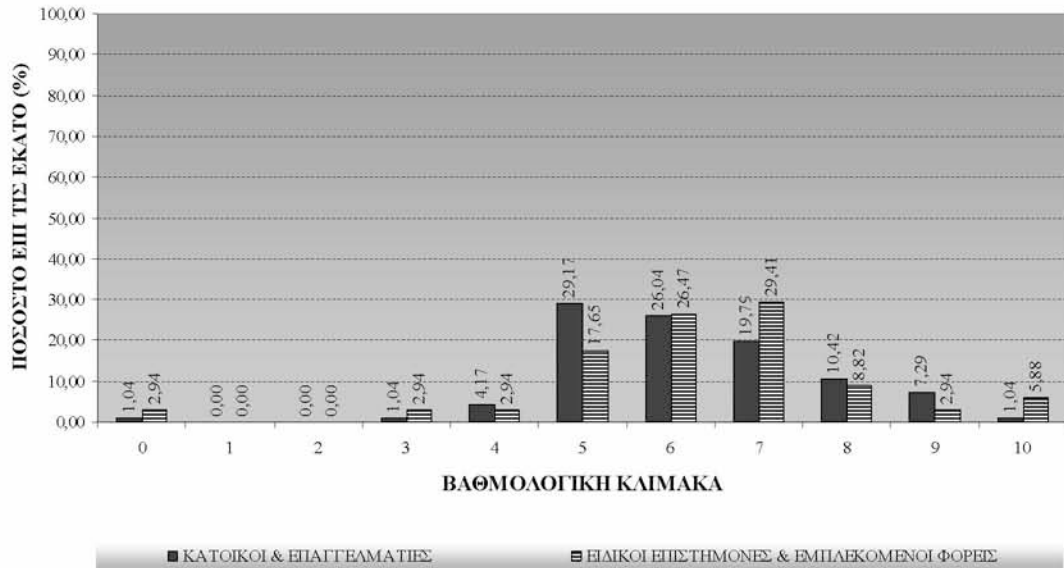
Η τελευταία ερώτηση του ερωτηματολογίου αναφέρεται στην εκτίμηση του συνόλου του δείγματος για την μελλοντική εξέλιξη της περιοχής μέσα στα επόμενα δέκα χρόνια. Κάτοικοι και επαγγελματίες θεωρούν οριακά ότι η περιοχή θα αναβαθμιστεί βαθμολογώντας με μέσο όρο 5,86. Σημαντικό είναι το ποσοστό (34%) εκείνων που θεωρούν ότι η περιοχή θα παραμείνει ουσιαστικά η ίδια, ενώ δεν λείπουν και εκείνοι που

υποστηρίζουν ότι θα υποβαθμιστεί. Οι ειδικοί επιστήμονες και οι εμπλεκόμενοι φορείς εμφανίζονται περισσότερο αισιόδοξοι με ποσοστό πάνω από 85% να υποστηρίζει ότι η περιοχή θα αναβαθμιστεί.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 45β: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΡΕΙΑΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 8: όπως παραπάνω

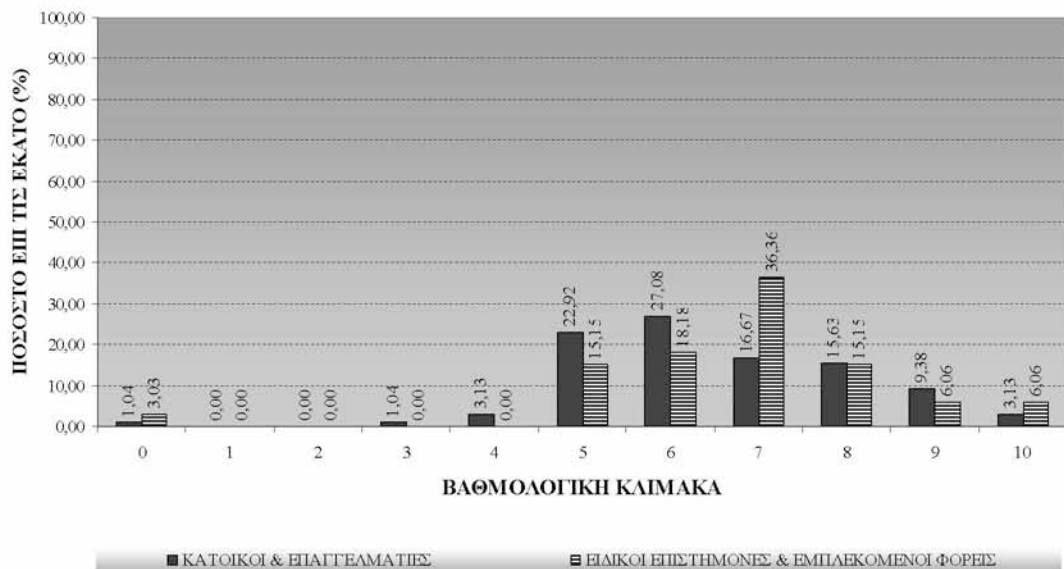
ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 45γ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΡΕΙΑΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 8: όπως παραπάνω

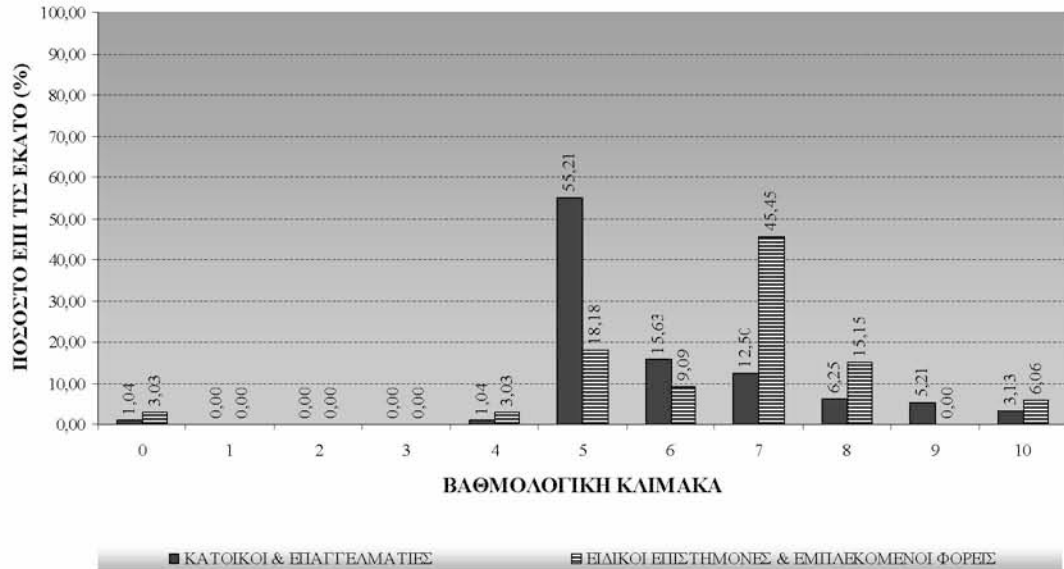
ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 45δ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΡΕΙΑΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 8: όπως παραπάνω

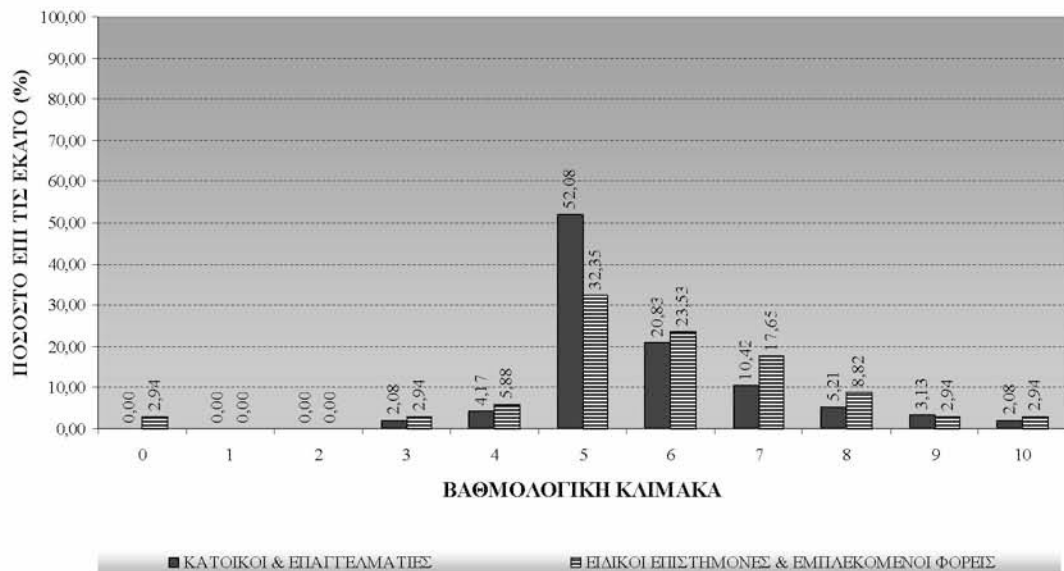
**ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
(Π.Χ. ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ ΥΛΙΚΩΝ, Κ.Α.)**



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 45ε: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΡΕΙΑΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 8: όπως παραπάνω

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



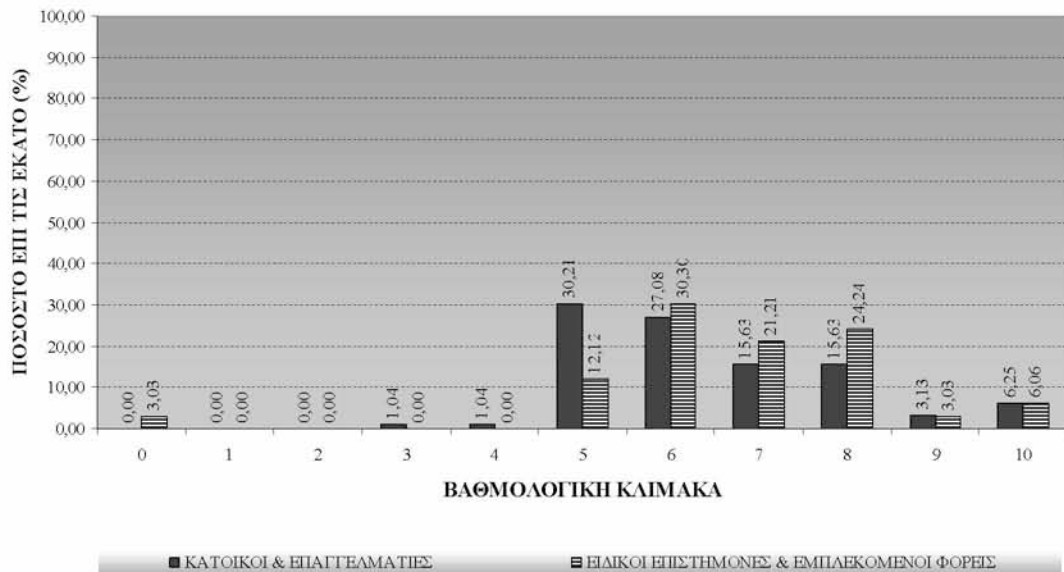
Τέλος, ενδιαφέρον παρουσιάζει το διάγραμμα 47, στο οποίο καταγράφεται η κατανομή των διαφορών στις απαντήσεις του δείγματος μεταξύ της εισαγωγικής ερώτησης αναφορικά με την έως σήμερα εξέλιξη της περιοχής και της τελευταίας σχετικά με την μελλοντική της εξέλιξη. Διαπιστώνεται ότι το δείγμα των κατοίκων και των ε-

παγγελματιών είναι κανονικά κατανομημένο ενώ το αντίστοιχο των ειδικών επιστημόνων και των εμπλεκόμενων φορέων τείνει να είναι ελαφρά ανισοβαρές, δηλαδή οι πρώτοι χαρακτηρίζονται μετριοπαθής, ενώ οι δεύτεροι περισσότερο αισιόδοξοι σχετικά με την εξέλιξη της περιοχής.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 45στ: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΡΕΙΑΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 8: όπως παραπάνω

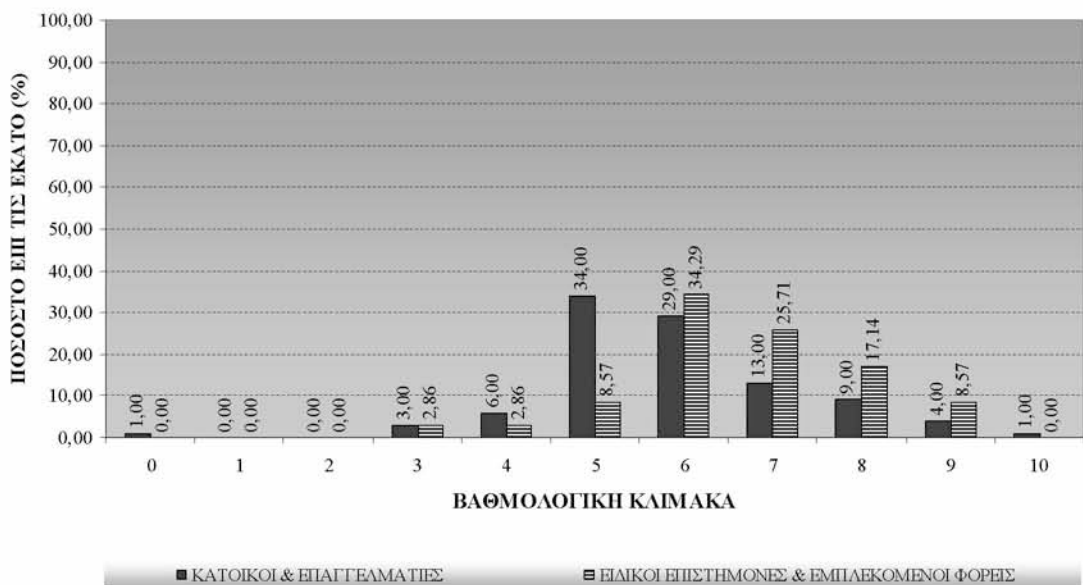
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ

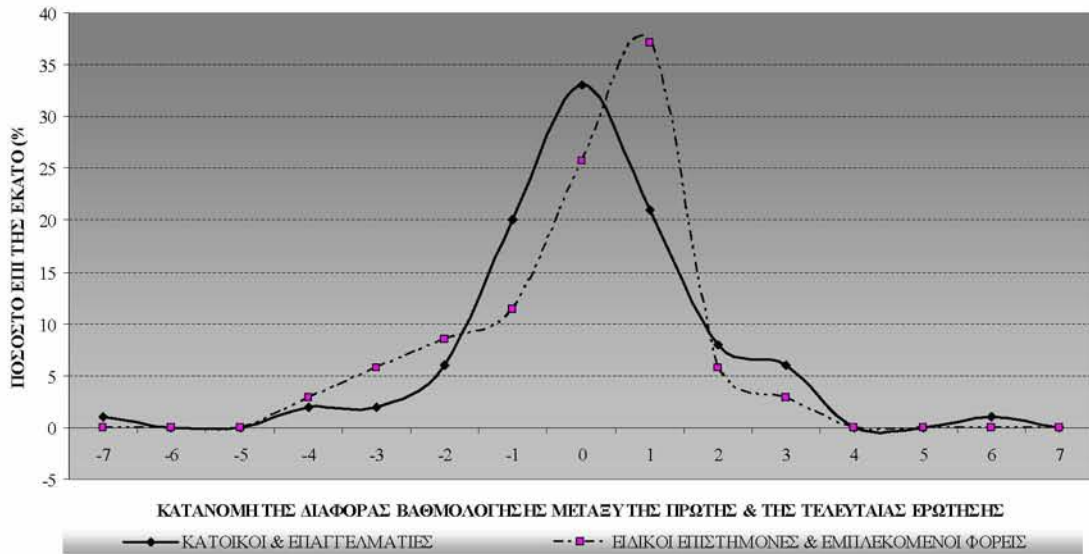


ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 46: ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

Ερώτηση 9:

Πιστεύεται ότι εντός της επόμενης 10ετίας η περιοχή των Παλαιών:



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 47: ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΗΣ ΔΙΑΦΟΡΑΣ ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΗΣ ΜΕΤΑΞΥ ΤΗΣ ΠΡΩΤΗΣ & ΤΗΣ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑΣ ΕΡΩΤΗΣΗΣ

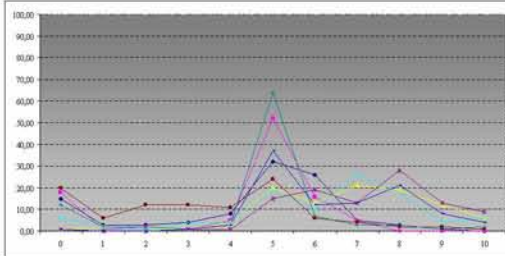
6.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Βάσει της ανάλυσης των ερωτηματολογίων αλλά και των απόψεων που εκφράστηκαν κατά την διάρκεια των συνεντεύξεων, επιχειρείται παρακάτω η διατύπωση ορισμένων βασικών συμπερασμάτων, τα οποία συμβάλλουν στην κατανόηση τμήματος του σκοπού της παρούσας εργασίας. Τα συμπεράσματα αφορούν σε αρχικό επίπεδο της αντιλήψεις των κατοίκων – επαγγελματιών, δηλαδή των ανθρώπων που βιώνουν καθημερινά έναν δεδομένο χώρο, τις μεταβολές που λαμβάνουν χώρα μέσα σε αυτόν και τον τρόπο που τους επηρεάζουν. Σε ένα δεύτερο επίπεδο προκύπτουν συμπεράσματα αναφορικά με τους εμπλεκόμενους φορείς σε αποφάσεις που σχετίζονται με το χώρο και τις απόψεις τους για τον τρόπο που εκτιμούν ότι επηρεάζουν αυτές τους τελικούς αποδέκτες. Τέλος, συζητούνται οι διαφορές στις απόψεις των δύο ομάδων.

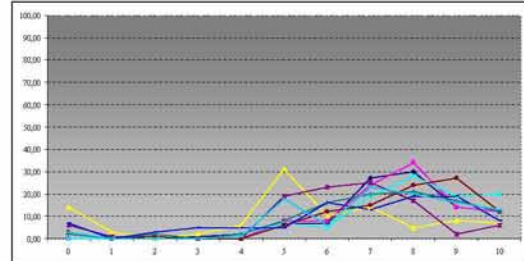
Η κατανομή των απαντήσεων στην εισαγωγική ερώτηση οδηγεί ευθέως στο συμπέρασμα ότι, οι εμπλεκόμενοι φορείς και οι ειδικοί επιστήμονες υπερεκτιμούν την αποτελεσματικότητα των παρεμβάσεων, ενώ οι χρήστες έχουν μία πιο μετριοπαθή άποψη επί του θέματος. Διαπιστώνεται επίσης (βλέπε διάγραμμα 48), ότι τόσο οι χρήστες όσο και οι ειδικοί, τείνουν να αξιολογούν τους φορείς υλοποίησης των έργων με επιφυλακτικότητα, ενώ φαίνεται ότι τα έργα αυτά καθαυτά τυγχάνουν θετικότερης προσέγγισης. Παρά το γεγονός ότι το παραπάνω συμπέρασμα μοιάζει παράδοξο – αφού τα έργα τα εκτέλεσε κάποιος φορέας – πιθανά απορρέει λόγω της έλλειψης συνεχούς παρουσίας του φορέα σε αντιδιαστολή με τη μονιμότητα του έργου ή και την καχυποψία των πολιτών ως προς την ποιότητα και αξιοπιστία των δράσεων των φορέων (Arvanitidis et al 2009).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 48: ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ ΤΗΣ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΕΡΩΤΗΣΗΣ, ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΦΟΡΕΩΝ & ΕΡΓΩΝ ΚΑΤΟΙΚΟΙ & ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΦΟΡΕΩΝ

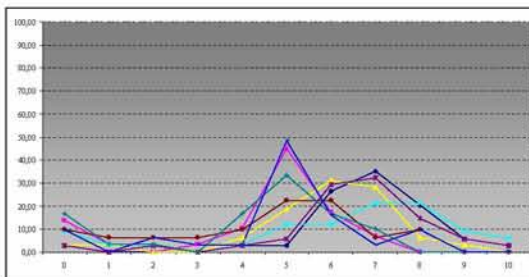


ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΡΓΩΝ

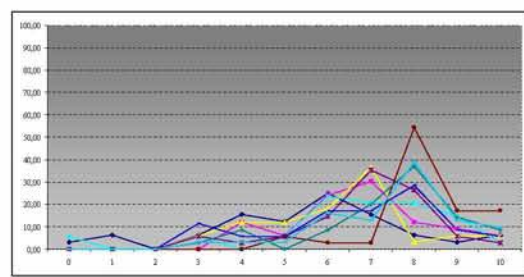


ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΕΣ & ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΦΟΡΕΩΝ



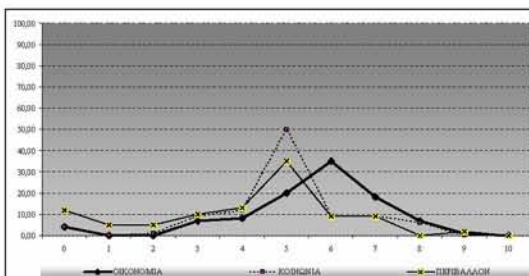
ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΡΓΩΝ



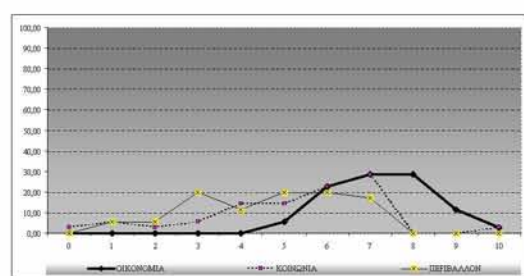
Σε επίπεδο ουσιαστικής συμβολής των έργων στα πεδία της οικονομικής ανάπτυξης, της κοινωνικής συνοχής και της ποιότητας του περιβάλλοντος, διαπιστώθηκε ότι το σύνολο των έργων είχε κυρίως οικονομικό χαρακτήρα και τα άλλα δύο ζητούμενα των επιχειρήσεων ανασυγκρότησης δεν έτυχαν αντίστοιχης προσοχής, ή τουλάχιστον έτσι έγινε αντιληπτό (βλέπε διάγραμμα 49).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 49: ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ ΤΗΣ ΤΡΙΤΗΣ ΕΡΩΤΗΣΗΣ, ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΕΡΓΩΝ ΣΤΑ ΠΕΔΙΑ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ, ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΑΣ & ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΚΑΤΟΙΚΟΙ & ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ



ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΕΣ & ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ



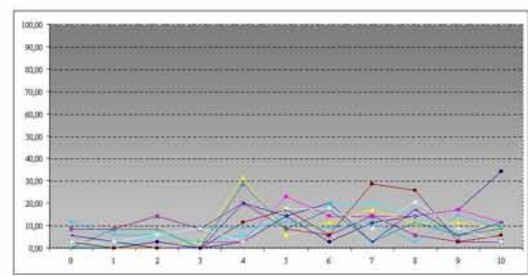
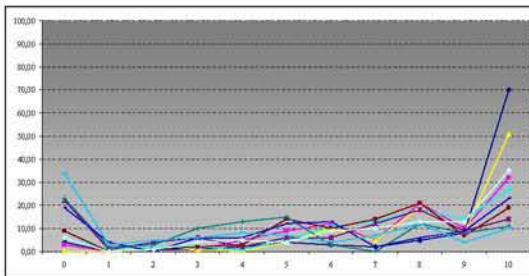
Σε αντίθεση με το πρώτο συμπέρασμα όπου οι φορείς τείνουν να υπερεκτιμούν την αποτελεσματικότητα των παρεμβάσεων, σε ό,τι αφορά την αξιολόγηση των προβλημάτων η εικόνα αντιστρέφεται. Οι χρήστες εμφανίζουν συγκεντρώσεις, κυρίως στα

άκρα της βαθμολογικής κλίμακας, ενώ οι απόψεις των εμπλεκόμενων φορέων διατάσσονται ως επί το πλείστον σε όλο το φάσμα της (βλέπε διάγραμμα 50). Η διαφοροποίηση αυτή εμφανίζεται επειδή η γνώση ύπαρξης ενός προβλήματος – από την πλευράς των εμπλεκόμενων φορέων - συνήθως είναι τελείως διαφορετική υπόθεση από την καθημερινή αντιμετώπιση του. Το παραπάνω συμπέρασμα είναι ιδιαίτερα σημαντικό γιατί η επίλυση των προβλημάτων συνήθως ιεραρχείται ως προς την κρισιμότητα τους, συνεπώς λανθασμένη εικόνα της έντασης του, μπορεί να σημαίνει κατ' επέκταση εφαρμογή λανθασμένων πολιτικών.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 50: ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ ΤΗΣ ΤΕΤΑΡΤΗΣ ΕΡΩΤΗΣΗΣ, ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ ΤΩΝ «ΠΑΛΑΙΩΝ»

ΚΑΤΟΙΚΟΙ & ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ

ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΕΣ & ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

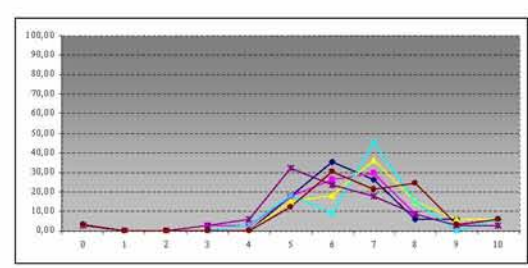
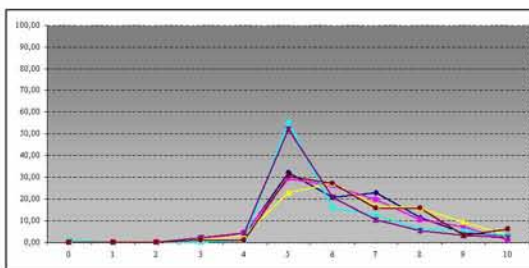


Σε ότι αφορά τις αξίες των ακινήτων και την πορεία της αγοράς φαίνεται να κερδίζει η άποψη ότι τα έργα ανασυγκρότησης οδηγούν στην άνοδο των τιμών των ακινήτων στην περιοχή (βλέπε διάγραμμα 51). Ωστόσο περισσότερο οι εμπλεκόμενοι φορείς και λιγότερο οι ίδιοι οι κάτοικοι ή οι επαγγελματίες της περιοχής εκτιμούν οι τιμές έχουν αυξηθεί σε σχέση με τον υπόλοιπο Βόλο.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 51: ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΡΩΤΗΣΗΣ, ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΡΕΙΑΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΟΙΚΟΙ & ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ

ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΕΣ & ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ



Τέλος, σε σχέση με την τελευταία ερώτηση αναφορικά με την μελλοντική εξέλιξη της περιοχής, κρίνεται σκόπιμο να επισημανθούν τα παρακάτω. Οι απόψεις των κατοίκων παρά το γεγονός ότι είναι περισσότερο συγκρατημένες από τις αντίστοιχες

των εμπλεκόμενων φορέων, κυρίως λόγω της μη επίλυσης των προβλημάτων που τους απασχολούν, συχνά επηρεάζονται από παραμέτρους όπως οι επιθυμίες σε προσωπικό επίπεδο και προσδοκίες που στηρίζονται σε φήμες παρά σε πραγματικά γεγονότα. Από την άλλη πλευρά, οι εμπλεκόμενοι φορείς, όπως φάνηκε και παραπάνω συχνά υπερεκτιμούν την δράση των προγραμμάτων, συνεπώς χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή στην ερμηνεία των αποτελεσμάτων.

7 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Η παρούσα εργασία εξέτασε το ζήτημα της αστικής ανασυγκρότησης μέσα από την μελέτη της περιοχής των «Παλαιών» στην πόλη του Βόλου. Ο βασικός σκοπός της εργασίας ήταν να αναλύσει τις διαδικασίες και δράσεις της αστικής ανασυγκρότησης σε συγκεκριμένη περίπτωση και να αποτιμήσει τα αποτελέσματα της, στην κοινωνικό – οικονομική δομή και την αγορά ακινήτων της περιοχής. Κεντρικό ερευνητικό ερώτημα ήταν κατά πόσο οι παρεμβάσεις στην περιοχή μελέτης συνέβαλαν στην αναβάθμιση της.

Για την εκπλήρωση των παραπάνω στόχων, η εργασία βασίστηκε επί τεσσάρων βασικών αξόνων. Την μελέτη του χρονικού της ανασυγκρότησης και των μεμονωμένων έργων – δράσεων, την διαχρονική διαφοροποίηση των κοινωνικό – οικονομικών χαρακτηριστικών της περιοχής, την εξέλιξη του ρυθμού ανάπτυξης της οικονομικής δραστηριότητας και τέλος στις απόψεις και στάσεις του υπό διερεύνηση ζητήματος από δύο διακριτές ομάδες πληθυσμού μέσω της έρευνας πεδίου με χρήση ερωτηματολογίου.

Μέσω της μελέτης και ανάλυσης του χρονικού της ανασυγκρότησης και των μεμονωμένων έργων και δράσεων, του πρώτου δηλαδή άξονα της μεθοδολογία, το βασικό, γενικού χαρακτήρα, συμπέρασμα είναι ότι η διαχρονική εξέλιξη κάθε περιοχής καθορίζεται σε σημαντικό βαθμό από εξωγενείς παράγοντες και αποφάσεις, η δυναμική των οποίων είναι συνήθως πολύ μεγαλύτερη των αντίστοιχων ενδογενών και ως εκ τούτου ο συνυπολογισμός της βαρύτητάς τους στην διαδικασία των εκτιμήσεων πρέπει να τυγχάνει ανάλογης προσοχής. Διαπιστώθηκε επίσης ότι οι επιλογές χωροθέτησης μεγάλης κλίμακας φυσικών υποδομών, διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στον καθορισμό της μορφή και τον χαρακτήρα του χώρου, ενώ ακόμη και η χρονική τους επιρροή δεν είναι καθόλου αμελητέα.

Από την άλλη πλευρά, στην περιοχή μελέτης, η ενσωμάτωση του εγκαταλελειμμένου βιομηχανικού κτιριακού αποθέματος, στις δομές της περιοχής και κατ' επέκταση της πόλης, σε συνδυασμό με την συλλογικότητα της προσπάθειας και το δημιουργούμενο αίσθημα κοινής ιστορικής μνήμης και ταυτότητας (Χαστάογλου, 2007), αποτελεί σημαντικό επίτευγμα και παράδειγμα προς μίμηση, ιδιαίτερα λόγω του άμεσου αντίκτυπου που έχουν οι συγκεκριμένες παρεμβάσεις στο χώρο. Δυστυχώς, οι παραπάνω σημαντικές και εκτεταμένες σημειακές παρεμβάσεις, παρουσιάζονται ασύνδετες, με αποτέλεσμα να χάνουν σημαντικό κομμάτι των πολλαπλασιαστικών τους δυνατοτήτων.

Τέλος, η διερεύνηση και αξιολόγηση του χρονικού της ανασυγκρότησης της περιοχής, σε συνδυασμό με τα παραπάνω και τις επικρίσεις για αδυναμία της πόλης να

αναλάβει καινοτόμους πολεοδομικούς σχεδιασμούς, να υλοποιήσει σύγχρονες υποδομές και να διατυπώσει ένα τολμηρό όραμα για το μέλλον (Χαστάγλου, 2002), παράγει τα σημαντικότερα ίσως συμπεράσματα. Αρχικά, επανεμφανίζεται το συμπέρασμα (ΙΤΑ, 2006, Οικονόμου, 2006, ΟΚΕ, 2007) ότι το υφιστάμενο σύστημα σχεδιασμού - παραγωγής δομημένου χώρου και η εφαρμοζόμενη πολιτική γης, παρουσιάζει γενικότερα προβλήματα, τα οποία δυσχεραίνουν την εφαρμογή επιμέρους, ορθών κατά τα λοιπά νομοθετημάτων.

Σε ένα δεύτερο επίπεδο, διαπιστώνεται ότι η διαφορετική προσέγγιση του χώρου, μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών συμφερόντων κυρίως ως προς τα περιουσιακά δικαιώματα επί της έγγειας ιδιοκτησία, οδηγεί συνήθως σε αντιπαραθέσεις, οι οποίες ανεξαρτήτως της τελικής τους έκβασης χαρακτηρίζονται ως επί το πλείστον, από ιδιαίτερα μακροχρόνιες διαδικασίες εξαιτίας του αναξιόπιστου χρονικού και οικονομικού προγραμματισμού των διοικητικών οργάνων (Γιαννακούρου, 2005). Προφανώς τα παραπάνω ακυρώνουν κατ' ουσία κάθε προσπάθεια παρέμβασης ακόμη και σε επίπεδο περιορισμένων χωρικών ενοτήτων, όμως το πρόβλημα που αναδεικνύεται στην συγκεκριμένη περίπτωση είναι διαφορετικό. Η εξέταση το χρονικού καταδεικνύει ότι ακόμη και για πράξεις που δεν συνεπάγονται άμεσο οικονομικό κόστος⁴⁶, και ως εκ τούτου υπερβαίνουν τις προαναφερθείσες δυσκολίες, η εφαρμογή τους εξακολουθεί να μην καθίσταται δυνατή για άλλους όμως λόγους, αυτή τη φορά σχετικούς με ελλείμματα πολιτικής βούλησης.

Τέλος, σε ένα τρίτο επίπεδο εκτίμησης, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η απόφαση τροποποίησης των όρων δόμησης και χρήσεων γης, λαμβάνοντας υπόψη την ιδιαιτερότητα της περιοχής – κηρυγμένος αρχαιολογικός χώρος. Διαπιστώνεται λοιπόν ότι αντί το δεδομένο πολιτιστικό αγαθό να αποτελέσει το εφαλτήριο πάνω στο οποίο θα στηριχθεί ένα στρατηγικό όραμα για την υλοποίηση ενός συγκροτημένου προγράμματος αστικής ανασυγκρότησης (cultural led urban regeneration), αποφασίστηκε η εφαρμογή ενός νέου, περιοριστικού κατά βάση, κανονιστικού πλαισίου⁴⁷. Η συγκεκριμένη όμως επιλογή πέραν της όποιας «συμβολής», στην προστασίας του χαρακτήρα της περιοχής από τις λειτουργικές και οικοδομικές πιέσεις (Χαστάογλου, 2009), δεν μπορούσε να προσφέρει τίποτα παραπάνω, αφού δεν εξασφάλιζε το βασικό ζητούμενο, τον επιδιωκόμενο δηλαδή μελλοντικό τρόπο ανάπτυξης της περιοχής. Τα παραπάνω, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι η έκδοση του απαραίτητου για την εφαρμογή Π.Δ/τος δεν έχει έως σήμερα πραγματοποιηθεί καθώς και τη θέση των αρμόδιων φορεϊών αρχαιοτήτων επί του θέματος, μάλλον έχει επιδράσει αρνητικά, κυρίως λόγω της αβεβαιότητας που έχει δημιουργήσει.

⁴⁶ Βλέπε Κεφάλαιο 3, σχετικά με την εξέλιξη της υπ' αριθμ. 343/2004 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου με θέμα: «Τροποποίηση όρων δόμησης και χρήσεων γης στη συνοικία Παλαιά του Δήμου Βόλου»

⁴⁷ ο.π.

Ο δεύτερος άξονας της μεθοδολογίας, δηλαδή η μελέτη της διαχρονικής διαφοροποίησης των κοινωνικό – οικονομικών χαρακτηριστικών της περιοχής, αναφέρεται ευθέως στο κεντρικό ερευνητικό ερώτημα, συνεπώς τα συμπεράσματα έχουν ιδιαίτερη βαρύτητα. Η πρώτη παρατήρηση είναι ότι σημαντικό ποσοστό του αρχικού πληθυσμού της περιοχής φαίνεται μέσα στο πέρασμα των 10 χρόνων να μετακινήθηκε σε άλλες περιοχές και το δημιουργούμενο κενό καλύφθηκε από την εισροή χαμηλού εισοδήματος οικονομικών μεταναστών. Συνεπώς, στο εξεταζόμενο διάστημα η ελκυστικότητα της περιοχής τουλάχιστον ως τόπος κατοικίας για τους γηγενείς κρίνεται ιδιαίτερα αρνητική. Δεύτερον, διαπιστώθηκε ότι η περιοχή εξακολουθεί να συγκαταλέγεται στις πλέον γερασμένες συνοικίες του ΠΣ Βόλου και ως εκ τούτου δεν φαίνεται να εμφανίζει σημάδια κατάλληλης δυναμικής που θα την οδηγήσουν σε νέους αναπτυξιακούς δρόμους. Τρίτον, το χαμηλό μορφωτικό επίπεδο της πρώτης περιόδου (1991) εξακολουθεί να εμφανίζεται και στην δεύτερη (2001), οπότε ούτε ο συγκεκριμένος παράγοντας μπορεί να θεωρηθεί ικανός να συνδράμει αποφασιστικά στην ανάπτυξη της περιοχής. Τέλος, ο εξαιρετικά χαμηλός ρυθμός ανανέωσης του κτιριακού αποθέματος κατοικίας, καταδεικνύει χαμηλή εισροή ιδιωτικών κεφαλαίων στην περιοχή – τουλάχιστον ως προς το συγκεκριμένο τμήμα της αγοράς ακινήτων - συνεπώς θεωρείται ότι αντίστοιχα χαμηλή παραμένει η ποιότητα τους και κατ' επέκταση οι τιμές των ενοικίων με αποτέλεσμα να ευνοείται η εισροή μεταναστών. Ως εκ τούτου θεωρώντας ως δείκτη επιτυχίας της αστικής ανασυγκρότησης την βελτίωση του κτιριακού αποθέματος και την συνεπακόλουθη προσέλκυση νέων κατοίκων μεσαίων ή υψηλότερων κοινωνικό – οικονομικών στρωμάτων, διαπιστώνεται ότι κάτι τέτοιο δεν έχει επιτευχθεί έως σήμερα. Συνοψίζοντας, το κύριο συμπέρασμα του δεύτερου άξονα της ανάλυσης είναι ότι παρά την υλοποίηση σημαντικού ποσοστού των παρεμβάσεων έως την απογραφή του 2001, η περιοχή εμφανίζει σημάδια περαιτέρω υποβάθμισης.

Ως προς την διαχρονική εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας, το πρώτο συμπέρασμα γενικού χαρακτήρα είναι ότι οι μεγάλες χωρικές ενότητες (π.χ. ΠΣ Βόλου), τείνουν να επηρεάζονται από τις ευρύτερες οικονομικές εξελίξεις και ακολουθούν τις διακυμάνσεις σε εθνικό επίπεδο, ενώ δεν συμβαίνει απαραίτητα το ίδιο όταν το εξεταζόμενο πεδίο αναφοράς περιορίζεται σε μικρότερες χωρικές ενότητες. Το δεύτερο συμπέρασμα σχετικά με τις διασυνδέσεις οικοδομικής δραστηριότητας - επιχειρήσεων αστικής ανασυγκρότησης είναι ότι η αποσπασματική υλοποίηση έργων, χωρίς την ύπαρξη ευρύτερου στρατηγικού πλαισίου, οδηγεί σε ανεπιθύμητες εξελίξεις, κυρίως ως προς τις αναπτυσσόμενες τάσεις κερδοσκοπίας και την εξωτερίκευση των κερδών. Το τρίτο συμπέρασμα αφορά τη σχέση δημόσιων – ιδιωτικών πόρων στην αστική ανασυγκρότηση και καταδεικνύει πρώτον ότι ο ιδιωτικός τομέας συνήθως δραστηριοποιείται εφόσον έχουν προηγηθεί σημαντικές δημόσιες επενδύσεις και δεύτερον ότι τα ιδιωτικά κεφάλαια μπορεί να είναι σημαντικά μεγαλύτερα σε σχέση με τα αντίστοιχα δημόσια.

Τέταρτον διαπιστώθηκε ότι οι ασάφειες στον προσδιορισμό και οι αυθαίρετοι περιορισμοί (δηλ. κατ' υπέρβαση του νόμου) των περιουσιακών δικαιωμάτων (property rights) δημιουργούν σημαντικές στρεβλώσεις στην αγορά ακινήτων, γεγονός που συνεπάγεται αντίστοιχες στρεβλώσεις στις ακολουθούμενες αναπτυξιακές προοπτικές. Τέλος, σε κάθε περίπτωση το βασικό συμπέρασμα της ανάλυσης είναι ότι τα έργα και οι δράσεις ανασυγκρότησης, ακόμη και αν είναι αποσπασματικές, επιφέρουν σημαντικές μεταβολές στα δεδομένα των περιοχών που εφαρμόζονται και ως εκ τούτου πρέπει κατ' ελάχιστο να διέπονται από ένα σαφές στρατηγικό όραμα.

Η ανάλυση των ερωτηματολογίων αποτελεί τον τελευταίο άξονα της ακολουθούμενης μεθοδολογίας συνεισφέροντας σημαντικά στην ολοκλήρωση της παρούσας μελέτης καθώς τα αποτελέσματα ενισχύουν πολλά από τα προηγούμενα συμπεράσματα. Το πρώτο συμπέρασμα είναι ότι, οι εμπλεκόμενοι φορείς και οι ειδικοί επιστήμονες υπερεκτιμούν την αποτελεσματικότητα των παρεμβάσεων που στοχεύουν στην ανασυγκρότηση μιας περιοχής, ενώ οι χρήστες από την πλευρά τους παρουσιάζουν περισσότερο μετριοπαθείς απόψεις. Ιδιαίτερα χρήσιμο είναι το δεύτερο συμπέρασμα καθώς φαίνεται ότι τόσο οι χρήστες όσο και οι ειδικοί, τείνουν να αξιολογούν τους φορείς υλοποίησης των έργων με επιφυλακτικότητα, ενώ φαίνεται ότι τα έργα αυτά καθαυτά τυγχάνουν θετικότερης προσέγγισης, γεγονός που συνδέεται άμεσα με την έλλειψη συνεχούς παρουσίας του φορέα σε αντιδιαστολή με τη μονιμότητα των έργων και την καχυποψία των πολιτών ως προς την ποιότητα και αξιοπιστία των δράσεων των φορέων. Διαπιστώθηκε επίσης ή τουλάχιστον έτσι έγινε αντιληπτό από τους ερωτώμενους ότι τα έργα τείνουν να δίνουν βαρύτητα στο πεδίο της οικονομικής ανάπτυξης, αγνοώντας την σημαντική συμβολή των παραμέτρων της κοινωνικής συνοχής και της ποιότητας του περιβάλλοντος, συνεπώς δεν υπάρχει σύμπτωση μεταξύ πρόσφατων τάσεων της αστικής ανασυγκρότησης και της εφαρμοζόμενης πρακτικής.

Επιπρόσθετα, σε αντίθεση με το πρώτο συμπέρασμα όπου οι φορείς τείνουν να υπερεκτιμούν την αποτελεσματικότητα των παρεμβάσεων, διαπιστώθηκε ότι σε ότι αφορά την αξιολόγηση των προβλημάτων η εικόνα αντιστρέφεται και ως εκ τούτου η ιεράρχηση των προβλημάτων απαιτεί ιδιαίτερη προσοχή προκειμένου να αποφευχθεί τελικά η εφαρμογή λανθασμένων πολιτικών. Σε ότι αφορά τις αντιλήψεις σχετικά με τις αξίες των ακινήτων και την πορεία της αγοράς διαπιστώθηκε ότι τα έργα ανασυγκρότησης συνήθως οδηγούν στην άνοδο των τιμών των ακινήτων στις αντίστοιχες περιοχές. Το τελευταίο συμπέρασμα σχετίζεται με το γεγονός ότι οι απόψεις των κατοίκων συχνά επηρεάζονται από παραμέτρους όπως οι επιθυμίες σε προσωπικό επίπεδο και προσδοκίες που στηρίζονται σε φήμες παρά σε πραγματικά γεγονότα, ενώ αυτές των εμπλεκόμενων φορέων τείνουν να υπερεκτιμούν τις καταστάσεις. Έτσι από τη μια οι κάτοικοι υποστηρίζουν συγκεκριμένες απόψεις, χωρίς όμως να γνωρίζουν τα πραγματικά δεδομένα και συχνά επιμένουν στην εφαρμογή τους, ενώ από την άλλη η υπερεκτί-

μηση των αποτελεσμάτων κάποιων δράσεων καθιστά τους φορείς αρνητικούς στην επανεξέταση ζητημάτων που θεωρούν ότι έχουν λυθεί. Το σύνολο των παραπάνω παρατηρήσεων καταδεικνύει την ανάγκη εισαγωγής σε οποίο βαθμό απαιτείται των δυνατοτήτων που προσφέρουν οι διαδικασίες συμμετοχικού σχεδιασμού οι οποίες αφενός προβλέπονται από το νομοθετικό πλαίσιο αφετέρου συμβάλλουν στην μεγαλύτερη αποδοχή των αποφάσεων.

Τελικά, σε ότι αφορά το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα, το βασικό συμπέρασμα είναι ότι η ύπαρξη ευρύτερα διαμορφωμένων καταστάσεων σχετιζόμενων με την αποτελεσματικότητα της διοίκησης και τη θεώρηση του πολιτικού συστήματος (λαϊκισμός, πελατειακές σχέσης κ.α.), δεν ευνοεί την αξιοποίηση της πληθώρας των σχεδιαστικών χωρικών εργαλείων, ανεξάρτητα της αποτελεσματικότητας ή των προβλημάτων που μπορεί να παρουσιάζει το καθένα από αυτά μεμονωμένα. Η περιορισμένη εφαρμογή τους, αποτελεί τη σημαντικότερη ίσως απόδειξη του παραπάνω ισχυρισμού και ως εκ τούτου αν δεν διασφαλιστούν οι προϋποθέσεις εφαρμογής τους, οι επιχειρήσεις αστικής ανασυγκρότησης θα εξακολουθούν να εφαρμόζονται αποσπασματικά, με ότι αυτό συνεπάγεται για την αποτελεσματικότητα, το κόστος, την ανάπτυξη.

Αναφορικά με την συσχέτιση της διεθνούς εμπειρίας και των τελικώς εφαρμοζόμενων πολιτικών και πρακτικών στην Ελλάδα, η κύρια διαπίστωση είναι ότι δεν παρατηρήθηκε συνάφεια, γεγονός που οφείλεται κατά κύριο λόγο στις προαναφερθείσες ευρύτερα διαμορφωμένες απόψεις και αντιλήψεις, αλλά και στις δυσκολίες εφαρμογής των προσεγγίσεων που έχουν προταθεί σε διεθνές επίπεδο. Η έλλειψη εμπειρίας, οι χρονοβόρες διαδικασίες, η πληθώρα των επιπέδων σχεδιασμού, η έλλειψη διαδικασιών αξιολόγησης και διαβούλευσης, η έλλειψη ασφάλειας δικαίου (ΙΤΑ, 2006, ΟΚΕ, 2007), αλλά κυρίως οι ασυνέχειες της δημόσιας διοίκησης, αποτελούν τροχοπέδη στον εκσυγχρονισμό του ευρύτερου συστήματος παραγωγής του χώρου και κατ' επέκταση των επιχειρήσεων αστικής ανασυγκρότησης.

Επιβεβαιώθηκε επίσης ότι τα προγράμματα και οι δράσεις αστικής ανασυγκρότησης, ανεξάρτητα από την αποσπασματικότητα των δράσεων ή των έργων, σχετίζονται άμεσα τόσο με την οικονομική ανάπτυξη όσο και με την αγορά ακινήτων. Σε ότι αφορά το πρώτο οι ενδείξεις προέρχονται από την αθρόα προσέλευση του ιδιωτικού τομέα στην περιοχή μελέτης, ειδικότερα τα τελευταία χρόνια, αλλά και από τις απόψεις που εκφράστηκαν στα ερωτηματολόγια. Η αγορά ακινήτων από την άλλη σχετίζεται επίσης με τα έργα και τις δράσεις ανασυγκρότησης, αλλά οι ιδιαιτερότητες της περιοχής μελέτης δεν επέτρεψαν, στο πλαίσιο της παρούσας τουλάχιστον εργασίας, να μελετηθεί σε περισσότερο βάθος.

Κλείνοντας, το συμπέρασμα από την ανάλυση των έργων και δράσεων στην περιοχή μελέτης είναι ότι κάθε προσπάθεια αστικής ανασυγκρότησης ανεξάρτητα της συ-

νολικής ή όχι προσέγγισης που μπορεί να έχει,, επιφέρει σημαντικές μεταβολές στα δεδομένα των περιοχών που εφαρμόζεται και ως εκ τούτου πρέπει κατ' ελάχιστο να διέπεται από ένα σαφές στρατηγικό όραμα. Ως προς την αποτίμηση των αποτελεσμάτων στην κοινωνικό – οικονομική δομή της περιοχής το συμπέρασμα είναι ότι οι παρεμβάσεις δεν οδήγησαν σε θετική μεταβολή του, γεγονός που σχετίζεται άμεσα τόσο με την μη επίλυση χρόνιων προβλημάτων και ως εκ τούτου καταδεικνύεται η ανάγκη εφαρμογής ολοκληρωμένων – κατ' ουσία – προγραμμάτων ανασυγκρότησης. Τέλος, ως προς την αγορά ακινήτων διαπιστώθηκε ότι υπάρχουν σημαντικές στρεβλώσεις που οφείλονται σε ασάφειες του υφιστάμενου πλαισίου, οι οποίες επιτείνονται κυρίως λόγω του ελλείμματος συγκεκριμένου οράματος για την περιοχή.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς, Γ. (2007) *Πόλη και Πολεοδομικές Πρακτικές*, Αθήνα: Κριτική.
- Αραβαντινός, Α., (1997/1998), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για Μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου*, Αθήνα: Συμμετρία.
- Adair, Al. (2003), “Financing Property's Contribution to Regeneration”, *Urban Studies*, **40**(5-6), pp. 1065-1080
- Adair, A., Hutchison, N., Burgess, J., Roulac, St. (2005), “The appraisal of urban regeneration land: A contemporary perspective allowing for uncertainty”, *Journal of Property Investment & Finance*, **23**(3), pp. 213-233
- Arvanitidis, P. and Petrakos, G. (2006) “Understanding Economic Change in the Cities: A Review of Evidence and Theory”, *European Spatial Research and Policy*, **13**(2), pp. 97-122
- Arvanitidis, P., Lalenis, K., Petrakos, G., Psycharis, Y., (2009), “Economic aspect of urban green space: a survey of perceptions and attitudes”, *Environmental Technology and Management*, **11**(1/2/3), pp 143 - 168
- Avrami, E., Mason ,R., de la Torre, M. ed. (2000), “Values and Heritage Conservation”, The Getty Conservation Institute, Los Angeles, διαθέσιμο στο: http://www.getty.edu/conservation/publications/pdf_publications/valuesrpt.pdf [πρόσβαση 08 Ιανουαρίου 2009]
- Barker, K., (2006), *Barker review of land use planning. Final report – Recommendations*, London: TSO, διαθέσιμο στο: <http://www.barkerreviewofplanning.org.uk> [πρόσβαση 08 Ιανουαρίου 2009]
- Γιαννακούρου Γ. (2005), “Απαλλοτρίωση, Στέρωση, Περιορισμοί της Ιδιοκτησίας & Αποζημίωση. Προβλήματα Διοικητικής Δράσης” (Ειδική Έκθεση), Συνήγορος του Πολίτη, διαθέσιμο στο: <http://www.synigoros.gr/reports/apalotriosi.pdf> [πρόσβαση 08 Ιανουαρίου 09]
- Γραφείο Μελετών: Κλουτσινιώτη Ουρανία (2009), “Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος Οικιστικού Συγκροτήματος Βόλου. Β΄ Στάδιο της μελέτης.”
- Carpenter, J., (2006), “Addressing Europe’s Urban Challenges: Lessons from the EU URBAN Community Initiative”, *Urban Studies*, **43**(12), pp. 2145-2162
- Colin, J., Watkins, Cr. (1996), “Urban Regeneration and Sustainable Markets”, *Urban Studies*, **33**(7), pp. 1129 - 1140,
- Δήμος Βόλου (2004), “Τροποποίηση όρων δόμησης και χρήσεων γης στη συνοικία Παλαιά του Δήμου Βόλου”, Απόφαση 343/2004 του Δήμου Βόλου
- Δήμος Βόλου (2008), “Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Βόλου 2007-2010. Ενότητα 1: Στρατηγικός Σχεδιασμός”, Δήμος Βόλου, διαθέσιμο στο: <http://www.volos.gr/documents/Στρατηγικός%20σχεδιασμός%20ΔΗΜΟΥ%20ΒΟΛΟΥ%202007-2010.pdf>, [πρόσβαση 05 Μαΐου 09]
- Δήμος Βόλου (2008), “Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Βόλου 2007-2010. Ενότητα 2: Επιχειρησιακός και Οικονομικός Προγραμματισμός – Δείκτες Παρακολούθησης”, Δήμος Βόλου, διαθέσιμο στο: <http://www.volos.gr/Documents/Ε.Π.%20Β΄ΦΑΣΗ.pdf> [πρόσβαση 05 Μαΐου 09]
- Δήμος Βόλου, (2009), *Εν Βόλω*, **32**, Βόλος: Εκδόσεις Βόλος.

- De la Torre, M. ed. (2002), “Assessing the Values of Cultural Heritage”, The Getty Conservation Institute, Los Angeles, διαθέσιμο στο: http://www.getty.edu/conservation/publications/pdf_publications/assessing.pdf [πρόσβαση 05 Μαΐου 09]
- Department for Communities and Local Government, (2006), “Our Towns and Cities: The Future – Full Report”, διαθέσιμο στο : <http://www.communities.gov.uk/documents/citiesandregions/pdf/154869.pdf> [πρόσβαση 05 Μαΐου 09]
- Department for Communities and Local Government, (2007), “Optimism Bias in the Appraisal of Regeneration Projects”, διαθέσιμο στο: <http://www.communities.gov.uk/documents/corporate/pdf/325129.pdf> [πρόσβαση 05 Μαΐου 09]
- Department for Communities and Local Government, (2008), “Transforming places changing lives. A framework for regeneration”, διαθέσιμο στο: <http://www.communities.gov.uk/documents/citiesandregions/pdf/896104.pdf> [πρόσβαση 05 Μαΐου 09]
- Department for Communities and Local Government, (2009), “Transforming places changing lives. Taking forward the regeneration framework”, διαθέσιμο στο: <http://www.communities.gov.uk/documents/citiesandregions/pdf/1227732.pdf> [πρόσβαση 05 Μαΐου 09]
- Department for Communities and Local Government, (2009), “The Credit Crunch and Regeneration: Impact and Implications”, διαθέσιμο στο: <http://www.communities.gov.uk/documents/citiesandregions/pdf/1135143.pdf> [πρόσβαση 05 Μαΐου 09]
- ΕΣΥΕ, Στατιστική οικοδομικής δραστηριότητας ετών 1977-2008, Αθήνα
- English Heritage (2008), “Conservation principles, policies and guidance for the sustainable management of the historic environment”, English Heritage, διαθέσιμο στο: http://www.englishheritage.org.uk/upload/pdf/Conservation_Principles_Policies_and_Guidance_April08_Web.pdf [πρόσβαση 08 Ιανουαρίου 2009]
- European Union (2007), “State of European Cities Report. Adding Value to the European Urban Audit”, διαθέσιμο στο: http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/urban/stateofcities_2007.pdf [πρόσβαση 20 Απριλίου 2009]
- European Union (2006), “Cohesion Policy and the Cities: the urban contribution to growth and jobs in the regions”, διαθέσιμο στο: http://ec.europa.eu/regional_policy/consultation/urban/com_2006_0385_en.pdf [πρόσβαση 20 Απριλίου 2009]
- Evans, J., Jones, Ph. (2008), “Rethinking sustainable urban regeneration: ambiguity, creativity, and the shared territory”, *Environment and Planning A*, **40**, pp. 1416 – 1434
- Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης (2006), Πολυενομομικός Σχεδιασμός: Προβλήματα Εφαρμογής και Προτάσεις Μεταρρύθμισης, διαθέσιμο στο: <http://www.ita.org.gr> [πρόσβαση 05 Μαΐου 09]
- Fainstein, S., Campbell, Sc. (ed.) (2001), *Readings in Urban Theory*, London: Blackwell Publishers.
- Guy, S., Henneberry, J. (2000), “Understanding Urban Development Processes: Integrating the Economic and the Social in Property Research”, *Urban Studies*, **37**(13), pp. 2399– 2416
- Healey, P. (1991), “Urban Regeneration and the Development Industry”, *Regional Studies*, **25**(2), pp. 97 - 110

- Healey, P. (1995), "The institutional challenge for sustainable urban regeneration", *Cities*, **12**(4), pp. 221 - 230
- Μανιάτη, Α. (2008), "Η νομοθεσία για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς", *Νόμος και Φύση*, διαθέσιμο στο: <http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3366&lang=1&catid=1> [πρόσβαση 08 Ιανουαρίου 2009]
- Μανιάτη, Α. (2008), "Προστασία αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς", *Νόμος και Φύση*, διαθέσιμο στο: <http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3416&lang=1&catid=1> [πρόσβαση 08 Ιανουαρίου 2009]
- Μητούλα, Ρ. (1999), "Η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς", *Αρχαιολογία & Τέχνες*, **72**, σσ. 67-71
- Μητούλα, Ρ., Παταργιάς, Π., Πουλουδής, Α. (2001), "Η φυσιογνωμία των πόλεων αναδεικνύεται με την ένταξη των αρχαιολογικών μνημείων στο περιβάλλον τους. Η περίπτωση της Αθήνας", *ΤΟΠΟΣ*, **17**, σσ. 209-220
- Μπεριάτος, Η. (2002), "Νέες προσεγγίσεις στο σχεδιασμό και την πολιτική προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς", *ΤΟΠΟΣ*, **18-19**, σσ. 177-195
- Mega, V., Pederson, J., (1998), "Urban Sustainability Indicators", European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions, διαθέσιμο από: <http://www.eurofound.europa.eu/pubdocs/1998/07/en/1/ef9807en.pdf> [πρόσβαση 08 Αυγούστου 2009]
- Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ. (1999), *Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων, Διεπιστημονικές Προσεγγίσεις Ασικής Ανάλυσης και Πολιτικής*, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-GUTENBERG.
- ΟΚΕ (2007), *Χωροταξία και Πολεοδομία*, διαθέσιμο στο: <http://www.oke.gr/gnomes/gnomes%202008/OKE-190.pdf> [πρόσβαση 05 Μαΐου 2009]
- Office of the Deputy Prime Minister, (2006), "An exploratory assessment of the economic case for regeneration investment from a national perspective", Wetherby: ODPM Publications, διαθέσιμο από: <http://www.communities.gov.uk/documents/citiesandregions/pdf/144566.pdf> [πρόσβαση 05 Μαΐου 09]
- Ο' Sullivan, A., (2007), *Urban Economics*, McGraw – Hill International Edition
- Πατρίκος, Γ., Πολύζος, Ι., Πολυχρονόπουλος, Δ., (2006), "Στόχοι και πολιτικές των προγραμμάτων ήπιας ανάπλασης σε ιστορικά κέντρα πόλεων", διαθέσιμο στο: <http://courses.arch.ntua.gr/112052.html>, [πρόσβαση 05 Μαΐου 09]
- Παπαδήμα, Π., (2006), "Επίκεντρα πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων στην ελληνική μεταβιομηχανική πόλη. Η περίπτωση των Παλαιών Βόλου", Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, ΤΜΧΠΠΑ, Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών, Διπλωματική Εργασία
- Πετράκος, Γ., (2008), "Τι πόλεις θέλουμε", *Σειρά ερευνητικών εργασιών*, **14**(3), 239-148
- RESCUE, (2005), "Best Practice Guidance for Sustainable Brownfield Regeneration" διαθέσιμο στο: http://www.rescue-europe.com/index_mf.html [πρόσβαση 20 Απριλίου 2009]
- RICS FOUNDATION, (2003), *Benchmarking urban regeneration*, London, RICS Foundation
- Roberts, M., (2006), "From creative city to no-go areas – The expansion of the night-time economy in British town and city centres", *Cities*, **23**(5), pp. 331-338

- Roberts, P., Sykes, H. (ed.) (2000), *Urban Regeneration – A Handbook*, London: SAGE Publications.
- UNFPA (United Nations Population Fund) (2007), “State of World Population 2007. Unleashing the Potential of Urban Growth”, διαθέσιμο στο:
http://www.unfpa.org/swp/2007/presskit/pdf/sowp2007_eng.pdf [πρόσβαση 20 Απριλίου 2009]
- Urban Task Force, (2005), “Towards a strong urban renaissance”, διαθέσιμο στο:
http://www.urbantaskforce.org/UTF_final_report.pdf [πρόσβαση 20 Απριλίου 2009]
- Ward, M., (2009), “Regeneration Projects and the Credit Crunch”, *Local Economy*, **24**(2), pp. 174-177
- Whitehead, T., Simmonds, D., Preston, J. (2006), “The Effect of Urban Quality Improvements on Economic Activity”, *Journal of Environmental Management*, **80**, pp. 1-12
- ΦΕΚ 153/Α/28-06-2002, (Ν. 3028), “Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς”
- Χαστάογλου, Β., (2002/2007), *Βόλος, το Πορτραίτο της Πόλης τον 19^ο έως σήμερα*, Βόλος: Εκδόσεις Βόλος.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ «Α»

*Ερωτηματολόγιο για τους κατοίκους & τους επαγγελματίες
της περιοχής των «Παλαιών» Βόλου
&*

*Ερωτηματολόγιο για τους ειδικούς επιστήμονες – ερευνητές &
τους εμπλεκόμενους φορείς για την περιοχή των «Παλαιών» Βόλου*

**Ερωτηματολόγιο για τους κατοίκους & τους επαγγελματίες
της περιοχής των «Παλαιών» Βόλου**
Σελίδα 1



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης

Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών

«Αστική ανασυγκρότηση, οικονομική ανάπτυξη και αγορά ακινήτων. Η συνοικία των Παλαιών στο Βόλο»

**ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ & ΤΟΥΣ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΒΟΛΟΥ**

A . Πληροφοριακά Στοιχεία Υπεύθυνων Ερωτηματολογίου:

Α/Α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ
1	Παπαγιαννίσης Γεώργιος Αρχιτέκτων Μηχανικός	Τηλ.: 24210 22953 e-mail: papagiannitsis@prd.uth.gr
2	Δρ. Αρβανιτίδης Πασχάλης Λέκτορας Οικονομικής Ανάλυσης των Θεσμών Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας - Τμήμα Οικονομικών Επιστημών	Τηλ.: 24210 74914 e-mail: parvanit@uth.gr

B . Εισαγωγικά Στοιχεία - Στόχοι του Ερωτηματολογίου:

Η περιοχή των Παλαιών αποτελεί τον αρχαιότερο οικιστικό πυρήνα της πόλης του Βόλου. Η αλματώδης ανάπτυξη της πόλης του Βόλου κατά την διάρκεια του 20^{ου} αιώνα και η συγκέντρωση των σημαντικότερων δραστηριοτήτων στο σημερινό κέντρο της πόλης, είχε ως αποτέλεσμα την σταδιακή υποβάθμιση της περιοχής και την λειτουργική της απομόνωση.

Σήμερα, μια σειρά παρεμβάσεων φορέων και ιδιωτών (Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, συγκρότημα Τσαλαπάτα, Old City, Village Cinemas, Μουσείου της πόλης, κ.α.), καθιστούν τα Παλαιά μια ταχύτατα μεταβαλλόμενη ως προς τη μορφή και τη χρήση του χώρου περιοχή.



Στόχοι της παρούσας έρευνας είναι:

- Να διερευνηθούν οι απόψεις κατοίκων, επαγγελματιών και εργαζομένων σχετικά με τις έως σήμερα παρεμβάσεις των φορέων και των ιδιωτών,
- Να αξιολογηθούν οι λόγοι επιλογής της συνοικίας των Παλαιών ως περιοχή κατοικίας και επαγγελματικής δραστηριότητας,
- Να αναδειχθούν τα προβλήματα της περιοχής,
- Να καταγραφούν διαχρονικές τάσεις εξέλιξης της περιοχής και
- Να αξιοποιηθούν οι απόψεις των άμεσα εμπλεκόμενων (κατοίκων – επαγγελματιών – εργαζομένων) στο μελλοντικό ανασχηματισμό της περιοχής.

Σας ευχαριστούμε προκαταβολικά για τη συνεργασία σας.

Με εκτίμηση,

Παπαγιαννίσης Γεώργιος
Αρχιτέκτων Μηχανικός

Δρ. Αρβανιτίδης Πασχάλης
Λέκτορας Οικονομικής Ανάλυσης των Θεσμών
Πανεπιστημίου Θεσσαλίας

ΣΑΣ ΕΥΧΑΡΙΣΤΟΥΜΕ ΠΟΛΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ
ΟΛΑ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΘΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΟΥΝ ΓΙΑ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟΥΣ ΣΚΟΠΟΥΣ ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

**Ερωτηματολόγιο για τους κατοίκους & τους επαγγελματίες
της περιοχής των «Παλαιών» Βόλου
Σελίδα 2**



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης
Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών

«Αστική ανασυγκρότηση, οικονομική ανάπτυξη και αγορά ακινήτων. Η συνοικία των Παλαιών στο Βόλο»

Γ . Ερωτηματολόγιο:

- 1. Αναμφισβήτητα τα τελευταία 20 – 30 χρόνια στην περιοχή των Παλαιών έχουν πραγματοποιηθεί σημαντικές παρεμβάσεις από πληθώρα φορέων. Πόσο πιστεύεται ότι έχει αναβαθμιστεί ή υποβαθμιστεί η περιοχή σε σχέση με το ευρύτερο Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου – Ν. Ιωνίας:**
Δώστε μηδέν (0) σε απόλυτα αρνητική απάντηση (η περιοχή έχει υποβαθμιστεί) και δέκα (10) σε απόλυτα θετική (η περιοχή έχει αναβαθμιστεί πολύ περισσότερο)

Έχει υποβαθμιστεί					Είναι ίδια	Έχει αναβαθμιστεί				
πάρα πολύ	πολύ		λίγο			λίγο	πολύ	πάρα πολύ		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

- 2. Βαθμολογήστε τη συμβολή των παρακάτω φορέων ή ιδιωτών και των συγκεκριμένων έργων στην αναβάθμιση της περιοχής των Παλαιών:**
Συμπληρώστε μηδέν (0) σε απόλυτα αρνητική απάντηση (έχει συμβάλει πάρα πολύ αρνητικά) έως δέκα (10) σε απόλυτα θετική (έχει συμβάλει πάρα πολύ θετικά)

Έχει συμβάλει αρνητικά					Είναι ίδια	Έχει συμβάλει θετικά				
πάρα πολύ	πολύ		λίγο			λίγο	πολύ	πάρα πολύ		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

- | | | |
|-----|---|--|
| α. | Δήμος Βόλου | |
| β. | Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Μαγνησίας | |
| γ. | Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας | |
| δ. | Μεγάλου μεγέθους ιδιωτικές επενδύσεις - επενδυτές | |
| ε. | Μικρές – μεσαίου μεγέθους ιδιωτικές επιχειρήσεις | |
| στ. | Αρχαιολογική Υπηρεσία | |
| ζ. | Τραπεζικοί οργανισμοί | |
| η. | Οι ίδιοι οι κάτοικοι | |
| θ. | Άλλος | |

- | | | |
|-----|--|--|
| α. | Μεταφορά του Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων (ΚΤΕΛ) | |
| β. | Διαμόρφωση των αθλητικών εγκαταστάσεων του Μαγνησιακού | |
| γ. | Κέντρο Τουριστικής Πληροφόρησης και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις επί της Γρηγορίου Λαμπράκη | |
| δ. | Αξιοποίηση - επανάχρηση της Μεταλλοβιομηχανίας Παπαρρήγα (Εγκαταστάσεις Πανεπιστημίου Θεσσαλίας στο Πεδίο του Άρεως) | |
| ε. | Αναπλάσεις Πλατειών σε όλη την περιοχή | |
| στ. | Συγκρότημα Πλινθοκεραμοποιείας Τσαλαπάτα | |
| ζ. | Αξιοποίηση - επανάχρηση του παλαιού Μύλου Λούλη (Συγκρότημα Village Cinemas) | |
| η. | Αξιοποίηση - επανάχρηση του εργοστασίου Παπαγεωργίου (Συγκρότημα Old City) | |
| θ. | Μουσείο της Πόλης | |
| ι. | Άλλο έργο..... | |


- 3. Βαθμολογήστε τη συμβολή του συνόλου των παρεμβάσεων – έργων που αναφέρθηκαν παραπάνω, σε σχέση με:**

Δώστε μηδέν (0) σε απόλυτα αρνητική απάντηση (συνέβαλαν αρνητικά) και δέκα (10) σε απόλυτα θετική (συνέβαλαν θετικά)

Έχει συμβάλει αρνητικά					Είναι ίδια	Έχει συμβάλει θετικά				
πάρα πολύ	πολύ		λίγο			λίγο	πολύ	πάρα πολύ		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

- | | | |
|----|--|--|
| α. | Την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής | |
| β. | Την κοινωνική συνοχή της περιοχής | |
| γ. | Την ποιότητα του περιβάλλοντος στην περιοχή (ρύπανση, χώροι πρασίνου, κυκλοφορία οχημάτων, κ.α.) | |

**Ερωτηματολόγιο για τους κατοίκους & τους επαγγελματίες
της περιοχής των «Παλαιών» Βόλου
Σελίδα 3**

	ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών «Αστική ανασυγκρότηση, οικονομική ανάπτυξη και αγορά ακινήτων. Η συνοικία των Παλαιών στο Βόλο»									
4. Βαθμολογήστε τη σημαντικότητα των παρακάτω προβλημάτων στην περιοχή των Παλαιών: Δώστε μηδέν (0) σε απόλυτα αρνητική απάντηση (δεν δημιουργεί κανένα πρόβλημα) και δέκα (10) σε απόλυτα θετική (η επίλυση του είναι επιτακτική ανάγκη)										
Καθόλου πρόβλημα	Μάλλον δεν είναι σημαντικό πρόβλημα	Όχι ιδιαίτερα σημαντικό πρόβλημα	Σημαντικό πρόβλημα	Πολύ σημαντικό πρόβλημα	Η επίλυση του είναι επιτακτική ανάγκη					
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
α.	Η λειτουργία του εμπορικού λιμένα και συνεπακόλουθη μόλυνση που συνεπάγεται αυτή η δραστηριότητα (σκραπ, θόρυβος, κινήσεις βαρέων οχημάτων κ.α.)									
β.	Προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης									
γ.	Προβλήματα ελλιπούς καθαριότητας και συντήρησης κοινόχρηστων χώρων και δικτύων (ελλιπής φωτισμός, δίκτυα ύδρευσης – αποχέτευσης, συντήρηση οδών και πεζοδρόμων κ.α.)									
δ.	Η ύπαρξη ανενεργών κτισμάτων και εγκαταστάσεων που συχνά αποτελούν εστίες μόλυνσης ή συγκέντρωσης περιθωριακών στοιχείων									
ε.	Οι περιορισμοί δόμησης									
στ.	Η έλλειψη ποιοτικών χώρων πρασίνου και κοινόχρηστων χώρων									
ζ.	Η ύπαρξη καταστημάτων νυχτερινής διασκέδασης									
η.	Η Λεωφόρος Λαμπράκη, που ουσιαστικά αποκόπτει την συνοικία σε δύο μέρη									
θ.	Ο σταθμός των τραινών (ΟΣΕ) και η ύπαρξη των γραμμών που ουσιαστικά αποκόπτει λειτουργικά την περιοχή από το κέντρο της πόλης και τις γειτονικές συνοικίες									
ι.	Η έλλειψη ασφάλειας – αστυνόμευσης της περιοχής									
κ.	Άλλο									
5. Ποιος είναι ο σημαντικότερος λόγος για τον οποίο επιλέξατε την περιοχή των Παλαιών ως περιοχή κατοικίας ή επαγγελματικής δραστηριότητας ή γενικότερα τόπο εργασίας: Κυκλώστε μόνο μία απάντηση										
α.	Προϋπήρχε το οικόπεδο									
β.	Προϋπήρχε το κτίσμα									
γ.	Οικονομική αγορά (φθηνό οικόπεδο ή φθηνή κατοικία) ή χαμηλό ενοίκιο, σε σχέση με την ποιότητα της κατασκευής και τα πλεονεκτήματα της περιοχής									
δ.	Ευνοϊκοί όροι δόμησης στην περιοχή									
ε.	Άμεση γεινιάση με το κέντρο									
στ.	Ύπαρξη ικανοποιητικών εξυπηρετήσεων (σχολεία, καταστήματα, συγκοινωνίες, κ.α.)									
ζ.	Προσδοκία αύξησης των αξιών γης, λόγω αναβάθμισης της περιοχής και μελλοντική εκμετάλλευση									
η.	Ποιότητα ζωής									
θ.	Άλλοι λόγοι									
6. Αν μπορούσατε σήμερα, ανεξαρτήτως οικονομικού κόστους, να επιλέξετε περιοχή κατοικίας ή άσκησης εμπορικής δραστηριότητας στο ευρύτερο Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου – Ν. Ιωνίας:										
α.	Θα επιλέγατε την περιοχή των Παλαιών									
β.	Θα επιλέγατε άλλη περιοχή και ποια									
		Ποιος βασικός παράγοντας θα συντελούσε στην απόφασή σας αυτή								
7. Στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ, του Εθνικού Χωροταξικού και της Υλοποίησης των Μεσογειακών Αγώνων το 2013, συζητούνται μία σειρά σημαντικών έργων τα οποία επηρεάζουν άμεσα την περιοχή των Παλαιών. Ποιο από τα παρακάτω έργα θεωρείται ότι θα ωφελούσε περισσότερο την περιοχή: Δώστε μόνο μία απάντηση										
α.	Η δημιουργία νέων εγκαταστάσεων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας στην περιοχή									
β.	Η μετεγκατάσταση του συνόλου των εμπορικών λιμενικών εγκαταστάσεων σε άλλη τοποθεσία πλησίον της πόλης του Βόλου και η ταυτόχρονη ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου									
γ.	Η απομάκρυνση μόνο των δραστηριοτήτων του εμπορικού λιμένα που επιβαρύνουν περιβαλλοντικά την περιοχή (σκραπ, κτλ)									
δ.	Η ανάδειξη των αρχαιολογικών χώρων, των μνημείων και των διατηρητέων κτισμάτων									

**Ερωτηματολόγιο για τους κατοίκους & τους επαγγελματίες
της περιοχής των «Παλαιών» Βόλου
Σελίδα 4**



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης
Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών

«Αστική ανασυγκρότηση, οικονομική ανάπτυξη και αγορά ακινήτων. Η συνοικία των Παλαιών στο Βόλο»

- ε. Οι εκτεταμένες αναπλάσεις των κοινόχρηστων χώρων (πεζοδρομήσεις, νέοι χώροι πρασίνου, ποδηλατόδρομοι)
- στ. Η υπογειοποίηση της Λεωφόρου Λαμπράκη
- ζ. Κίνητρα για την επέκταση ήπιας μορφής εμπορικών – επαγγελματικών δραστηριοτήτων
- η. Κίνητρα για την επέκταση δραστηριοτήτων εστίασης, τουρισμού και νυχτερινής διασκέδασης
- θ. Η άρση των περιορισμών δόμησης από πλευράς της αρχαιολογικής υπηρεσίας και η περαιτέρω οικιστική ανάπτυξη της περιοχής, (αύξηση της πυκνότητας των κατοίκων και της οικονομικής δραστηριότητας γενικά)
- ι. Άλλο

8. Τα τελευταία χρόνια, ως προς την αγορά των ακινήτων στην περιοχή των Παλαιών, σε σχέση με την πόλη του Βόλου, πιστεύεται ότι οι τιμές:

Έχουν μειωθεί					Είναι ίδιες	Έχουν αυξηθεί				
πέρα πολύ	πολύ	λίγο				λίγο	πολύ	πέρα πολύ		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

- α. Για την αγορά οικοπέδου
- β. Για την αγορά κατοικίας
- γ. Για την αγορά επαγγελματικής στέγης
- δ. Για την ενοίκιαση οικοπέδου (πχ. χώρος στάθμευσης, αποθήκευση υλικών, κ.α.)
- ε. Για την ενοίκιαση κατοικίας
- στ. Για την ενοίκιαση επαγγελματικής στέγης

9. Πιστεύεται ότι εντός της επόμενης 10ετίας η περιοχή των Παλαιών:

Θα υποβαθμιστεί					5	Θα αναβαθμιστεί				
πέρα πολύ	πολύ	λίγο				λίγο	πολύ	πέρα πολύ		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Δ. Προφίλ Ερωτώμενου:

Έτος γέννησης: _____ **Φύλλο:** άρρεν _____ θήλυ _____ **Επάγγελμα:** _____

Επίπεδο εκπαίδευσης:
 δημοτικό _____ γυμνάσιο _____ λύκειο _____
 μεταλυκειακή εκπαίδευση (ΙΕΚ) _____ ΑΕΙ ή ΤΕΙ _____ μεταπτυχιακές σπουδές _____

Κατάσταση νοικοκυριού :
 μονομελής οικογένεια _____ διμελής οικογένεια (ζευγάρι) _____
 Οικογένεια με παιδιά και έναν γονιό _____ πολυμελής οικογένεια _____

Καθεστώς ενοικίασης:
 ιδιοκτήτης _____ ενοικιαστής _____ άλλη ιδιότητα (ποια) _____

Σχέση με την περιοχή των Παλαιών:
 μόνιμος κάτοικος _____ περιστασιακός κάτοικος (2^η κατοικία) _____
 επαγγελματίας _____ εργαζόμενος _____

Κατοικείται ή εργάζεστε στην περιοχή των Παλαιών από το έτος : _____ **Έτος κατασκευής κτίσματος:** _____

ΣΑΣ ΕΥΧΑΡΙΣΤΟΥΜΕ ΠΟΛΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ

Ερωτηματολόγιο για τους ειδικούς επιστήμονες – ερευνητές & τους εμπλεκόμενους φορείς για την περιοχή των «Παλαιών» Βόλου
Σελίδα 1



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης
Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών

«Αστική ανασυγκρότηση, οικονομική ανάπτυξη και αγορά ακινήτων. Η συνοικία των Παλαιών στο Βόλο»

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΕΙΔΙΚΟΥΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΕΣ - ΕΡΕΥΝΗΤΕΣ & ΤΟΥΣ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΥΣ ΦΟΡΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΒΟΛΟΥ

A . Εισαγωγικά Στοιχεία - Στόχοι της Έρευνας:

Η περιοχή των Παλαιών αποτελεί τον αρχαιότερο οικιστικό πυρήνα της πόλης του Βόλου. Η αλματώδης ανάπτυξη της πόλης και η συγκέντρωση των σημαντικότερων δραστηριοτήτων στο σημερινό κέντρο της, είχε ως αποτέλεσμα την σταδιακή υποβάθμιση της περιοχής και την λειτουργική της απομόνωση.

Σήμερα, μια σειρά παρεμβάσεων φορέων και ιδιωτών (Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, συγκρότημα Τσαλαπάτα, Old City, Village Cinemas, Μουσείο της πόλης, κ.α.), καθιστούν τα Παλαιά μια ταχύτατα μεταβαλλόμενη ως προς τη μορφή και τη χρήση του χώρου περιοχή.

Στόχοι της παρούσας έρευνας είναι να διερευνηθούν οι απόψεις κατοίκων και ειδικών σχετικά με την επιτυχία των πρόσφατων παρεμβάσεων στην περιοχή, και να σκιαγραφηθούν τα προβλήματα και οι δυναμικές ανάπτυξης της περιοχής.

Το ερωτηματολόγιο συμπληρώνεται ανώνυμα. Οι πληροφορίες που θα συλλεχθούν είναι απόλυτα εμπιστευτικές. Τα ερωτηματολόγια θα παραμείνουν στην κατοχή της ερευνητικής ομάδας του Πανεπιστημίου και θα ανακοινωθούν μόνο τα συμπεράσματα μετά από στατιστική επεξεργασία.

B . Στοιχεία Υπεύθυνων Έρευνας:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ
Παπαγιαννίσης Γεώργιος Αρχιτέκτων Μηχανικός	Τηλ.: 24210 22953, 6944 244770 e-mail: papagiannitsis@prd.uth.gr papagiannitsis@hotmail.com
Αρβανιτίδης Πασχάλης Λέκτορας, Τμήμα Οικονομικών Επιστημών	Τηλ.: 24210 74914 e-mail: parvanit@uth.gr

ΣΑΣ ΕΥΧΑΡΙΣΤΟΥΜΕ ΠΟΛΥ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΑΣ

Ερωτηματολόγιο για τους ειδικούς επιστήμονες – ερευνητές & τους εμπλεκόμενους φορείς για την περιοχή των «Παλαιών» Βόλου
Σελίδα 2



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης
Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών

«Αστική ανασυγκρότηση, οικονομική ανάπτυξη και αγορά ακινήτων. Η συνοικία των Παλαιών στο Βόλο»

Γ . Ερωτηματολόγιο:

- 1. Αναμφισβήτητα τα τελευταία 20 – 30 χρόνια στην περιοχή των Παλαιών έχουν πραγματοποιηθεί σημαντικές παρεμβάσεις από πληθώρα φορέων. Πόσο πιστεύεται ότι έχει αναβαθμιστεί ή υποβαθμιστεί η περιοχή σε σχέση με το ευρύτερο Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου – Ν. Ιωνίας:**
Δώστε μηδέν (0) σε απόλυτα αρνητική απάντηση (η περιοχή έχει υποβαθμιστεί) και δέκα (10) σε απόλυτα θετική (η περιοχή έχει αναβαθμιστεί πολύ περισσότερο)

Έχει υποβαθμιστεί					Είναι ίδια	Έχει αναβαθμιστεί				
πάρα πολύ	πολύ		λίγο			λίγο	πολύ	πάρα πολύ		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

- 2. Βαθμολογήστε τη συμβολή των παρακάτω φορέων ή ιδιωτών και των συγκεκριμένων έργων στην αναβάθμιση της περιοχής των Παλαιών:**
Συμπληρώστε μηδέν (0) σε απόλυτα αρνητική απάντηση (έχει συμβάλει πάρα πολύ αρνητικά) έως δέκα (10) σε απόλυτα θετική (έχει συμβάλει πάρα πολύ θετικά)

Έχει συμβάλει αρνητικά					Είναι ίδια	Έχει συμβάλει θετικά				
πάρα πολύ	πολύ		λίγο			λίγο	πολύ	πάρα πολύ		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

- α. Δήμος Βόλου
- β. Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Μαγνησίας
- γ. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- δ. Μεγάλοι μεγέθους ιδιωτικές επενδύσεις - επενδυτές
- ε. Μικρές – μεσαίου μεγέθους ιδιωτικές επιχειρήσεις
- στ. Αρχαιολογική Υπηρεσία
- ζ. Τραπεζικοί οργανισμοί
- η. Οι ίδιοι οι κάτοικοι
- θ. Άλλος

- α. Μεταφορά του Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων (ΚΤΕΛ)
- β. Διαμόρφωση των αθλητικών εγκαταστάσεων του Μαγνησιακού
- γ. Κέντρο Τουριστικής Πληροφόρησης και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις επί της Γρηγορίου Λαμπράκη
- δ. Αξιοποίηση - επανάχρηση της Μεταλλοβιομηχανίας Παπαρρήγα (Εγκαταστάσεις Πανεπιστημίου Θεσσαλίας στο Πεδίο του Άρεως)
- ε. Αναπλάσεις Πλατειών σε όλη την περιοχή
- στ. Συγκρότημα Πλινθοκεραμοποιείας Τσαλαπάτα
- ζ. Αξιοποίηση - επανάχρηση του παλαιού Μύλου Λούλη (Συγκρότημα Village Cinemas)
- η. Αξιοποίηση - επανάχρηση του εργοστασίου Παπαγεωργίου (Συγκρότημα Old City)
- θ. Μουσείο της Πόλης
- ι. Άλλο έργο.....


- 3. Βαθμολογήστε τη συμβολή του συνόλου των παρεμβάσεων – έργων που αναφέρθηκαν παραπάνω, σε σχέση με:**

Δώστε μηδέν (0) σε απόλυτα αρνητική απάντηση (συνέβαλαν αρνητικά) και δέκα (10) σε απόλυτα θετική (συνέβαλαν θετικά)

Έχει συμβάλει αρνητικά					Είναι ίδια	Έχει συμβάλει θετικά				
πάρα πολύ	πολύ		λίγο			λίγο	πολύ	πάρα πολύ		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

- α. Την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής
- β. Την κοινωνική συνοχή της περιοχής
- γ. Την ποιότητα του περιβάλλοντος στην περιοχή (ρύπανση, χώροι πρασίνου, κυκλοφορία οχημάτων, κ.α.)

Ερωτηματολόγιο για τους ειδικούς επιστήμονες – ερευνητές & τους εμπλεκόμενους φορείς για την περιοχή των «Παλαιών» Βόλου
Σελίδα 3

	ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών «Αστική ανασυγκρότηση, οικονομική ανάπτυξη και αγορά ακινήτων. Η συνοικία των Παλαιών στο Βόλο»											
4. Βαθμολογήστε τη σημαντικότητα των παρακάτω προβλημάτων στην περιοχή των Παλαιών: Δώστε μηδέν (0) σε απόλυτα αρνητική απάντηση (δεν δημιουργεί κανένα πρόβλημα) και δέκα (10) σε απόλυτα θετική (η επίλυση του είναι επιτακτική ανάγκη)												
Καθόλου πρόβλημα	Μάλλον δεν είναι σημαντικό πρόβλημα	Όχι ιδιαίτερα σημαντικό πρόβλημα	Σημαντικό πρόβλημα	Πολύ σημαντικό πρόβλημα	Η επίλυση του είναι επιτακτική ανάγκη							
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
α.	Η λειτουργία του εμπορικού λιμένα και συνεπακόλουθη μόλυνση που συνεπάγεται αυτή η δραστηριότητα (σκραπ, θόρυβος, κινήσεις βαρέων οχημάτων κ.α.)											
β.	Προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης											
γ.	Προβλήματα ελλιπούς καθαριότητας και συντήρησης κοινόχρηστων χώρων και δικτύων (ελλιπής φωτισμός, δίκτυα ύδρευσης – αποχέτευσης, συντήρηση οδών και πεζοδρόμων κ.α.)											
δ.	Η ύπαρξη ανενεργών κτισμάτων και εγκαταστάσεων που συχνά αποτελούν εστίες μόλυνσης ή συγκέντρωσης περιθωριακών στοιχείων											
ε.	Οι περιορισμοί δόμησης											
στ.	Η έλλειψη ποιοτικών χώρων πρασίνου και κοινόχρηστων χώρων											
ζ.	Η ύπαρξη καταστημάτων νυχτερινής διασκέδασης											
η.	Η Λεωφόρος Λαμπράκη, που ουσιαστικά αποκόπτει την συνοικία σε δύο μέρη											
θ.	Ο σταθμός των τριαινών (ΟΣΕ) και η ύπαρξη των γραμμών που ουσιαστικά αποκόπτει λειτουργικά την περιοχή από το κέντρο της πόλης και τις γειτονικές συνοικίες											
ι.	Η έλλειψη ασφάλειας – αστυνόμευσης της περιοχής											
κ.	Άλλο											
5. Στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ, του Εθνικού Χωροταξικού και της Υλοποίησης των Μεσογειακών Αγώνων το 2013, συζητούνται μία σειρά σημαντικών έργων τα οποία επηρεάζουν άμεσα την περιοχή των Παλαιών. Ποιο από τα παρακάτω έργα θεωρείται ότι θα ωφελούσε περισσότερο την περιοχή: Κυκλώστε μόνο μία απάντηση												
α.	Η δημιουργία νέων εγκαταστάσεων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας στην περιοχή											
β.	Η μετεγκατάσταση του συνόλου των εμπορικών λιμενικών εγκαταστάσεων σε άλλη τοποθεσία πλησίον της πόλης του Βόλου και η ταυτόχρονη ανάπλαση του παραλιακού μετώπου											
γ.	Η απομάκρυνση μόνο των δραστηριοτήτων του εμπορικού λιμένα που επιβαρύνουν περιβαλλοντικά την περιοχή (σκραπ, κτλ)											
δ.	Η ανάδειξη των αρχαιολογικών χώρων, των μνημείων και των διατηρητέων κτισμάτων											
ε.	Οι εκτεταμένες αναπλάσεις των κοινόχρηστων χώρων (πεζοδρομήσεις, νέοι χώροι πρασίνου, ποδηλατόδρομοι, κτλ)											
στ.	Η υπογειοποίηση της Λεωφόρου Λαμπράκη											
ζ.	Κίνητρα για την επέκταση ήπιας μορφής εμπορικών – επαγγελματικών δραστηριοτήτων											
η.	Κίνητρα για την επέκταση δραστηριοτήτων εστίασης, τουρισμού και νυχτερινής διασκέδασης											
θ.	Η άρση των περιορισμών δόμησης από πλευράς της αρχαιολογικής υπηρεσίας και η περαιτέρω οικιστική ανάπτυξη της περιοχής (αύξηση της πυκνότητας των κατοίκων και της οικονομικής δραστηριότητας γενικά)											
ι.	Άλλο											
6. Τα τελευταία χρόνια, ως προς την αγορά των ακινήτων στην περιοχή των Παλαιών, σε σχέση με την πόλη του Βόλου, πιστεύεται ότι οι τιμές:												
		Έχουν μειωθεί			Είναι ίδιες	Έχουν αυξηθεί						
		πάρα πολύ	πολύ	λίγο		λίγο	πολύ	πάρα πολύ				
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
α.	Για αγορά οικοπέδου											
β.	Για αγορά κατοικίας											
γ.	Για αγορά επαγγελματικής στέγης											
δ.	Για ενοίκιαση οικοπέδου (πχ. χώρος στάθμευσης, αποθήκευσης υλικών, κ.α.)											
ε.	Για ενοίκιαση κατοικίας											
στ.	Για ενοίκιαση επαγγελματικής στέγης											

Ερωτηματολόγιο για τους ειδικούς επιστήμονες – ερευνητές & τους εμπλεκόμενους φορείς για την περιοχή των «Παλαιών» Βόλου
Σελίδα 4

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών «Αστική ανασυγκρότηση, οικονομική ανάπτυξη και αγορά ακινήτων. Η συνοικία των Παλαιών στο Βόλο»											
7. Πιστεύεται ότι εντός της επόμενης 10ετίας η περιοχή των Παλαιών:											
Θα υποβαθμιστεί					5	Θα αναβαθμιστεί					
πάρα πολύ	πολύ	λίγο						λίγο	πολύ	πάρα πολύ	
0	1	2	3	4		6	7	8	9	10	

Δ . Προφίλ Ερωτώμενου:

Έτος γέννησης: _____ **Φύλλο:** άρρεν _____ θήλυ _____

Φορέας απασχόλησης:

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας _____ Δήμος Βόλου ή Δημοτικές Επιχειρήσεις _____
 Πολεοδομία Βόλου _____ Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Βόλου _____

Θέση: _____

Ειδικότητα (επάγγελμα): _____

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ «Β»

*Η υπ' αριθμ. 343/2004 απόφαση του Δήμου Βόλου με θέμα:
«Τροποποίηση όρων δόμησης και χρήσεων γης στη συνοικία
Παλαιά του Δήμου Βόλου»*

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ
 Δ/ΝΣΗ ΤΟΠ. ΑΥΤ/ΣΗΣ ΚΑΙ
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
 ΤΜΗΜΑ ΤΟΠ. ΑΥΤ/ΣΗΣ ΚΑΙ Ν.Π.Δ.Δ.
 ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ.:

Η παρούσα απόφαση ελέγχθηκε και βρέθηκε νόμιμη

Βόλος 2004

Ε.Γ.Γ.Π.Θ.

Η Διευθύντρια

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
 Βόλος 159
 ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
 ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ
 ΤΗΛ. 24210 20860

Αριθ. Απόφασης : 343/2004

ΠΑΤΕΡΑΚΗΣ
 ΔΗΜΑΡΧΟΣ : Μήτρον Κυριάκος

ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Σαλτικός Δαμιανός ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ : Δαμίνος Ιωάννης

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Πρακτικού της 11ης ΤΑΚΤΙΚΗΣ Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου, της 30/8/2004

Στο ΒΟΛΟ σήμερα την 30η του μηνός Αυγούστου του έτους 2004 ημέρα της εβδομάδας Δευτέρα και ώρα 18:00 συνήλθε το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Βόλου σε Δημόσια ΤΑΚΤΙΚΗ Συνεδρίαση στο Δημαρχείο Βόλου, ύστερα από την αριθμ. 13225/26/8/2004 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου που επιδόθηκε στον καθένα χωριστά σύμβουλο, Σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθ.108 του Π.Δ/τος 410/95..

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι από τα μέλη ήταν:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

Γούσιος Ευάγγελος, Δαμίνος Ιωάννης, Δαηλόπουλος Γεώργιος, Δουλόπουλος Αριστοτέλης, Καπούλας Ευάγγελος, Καραβάς Οδυσσεάς, Κοπάνας Αργύριος, Κουντουράς Αθανάσιος, Κουρτίνας Ιωάννης, Κουτσός Δημήτριος, Μαρινάγης Αναστάσιος, Μαρκάκης Παύλος, Μητσικόστας Σταύρος, Μπαζιακας Αναστάσιος, Μπαρμπουδάκη Αικατερίνη, Παπαδρόσος Βασίλειος, Παππάς Αντώνιος, Πατελοδήμος Γεώργιος, Πουλτσίδης Αναστάσιος, Σαλτικός Δαμιανός, Σκοτινιώτης Παναγιώτης, Σταθόπουλος Χρήστος, Στρατηγόπουλος Αναστάσιος, Τσαμπρινός Χρήστος, Τσιώλης Ιωάννης, Φοινικόπουλος Απόστολος

ΑΠΟΝΤΕΣ

Αδαμάκης Κων/νος, Ζιάκας Μιλτιάδης, Καφρίτσας Αντ., Κρομούδας Ευστράτιος, Λαζαρίδης Παντελής

ΑΠΟΦΑΣΗ 343/2004

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Τροποποίηση όρων δόμησης και χρήσεων γης στη συνοικία Παλαιά του Δήμου Βόλου.

Ο κ. Πρόεδρος εισηγούμενος το 17ο θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη του Δημοτικού Συμβουλίου την από 25/8/2004 εισήγηση της Πολεοδομίας ,το πρακτικό της Ε.Π.Ρ.Θ. και την Υπουργική Απόφαση.

ΔΗΜΟΣ
Βόλου

Ο Δήμαρχος

Βόλος 25/8/2004
Αριθμ.Πρωτ.:4245

ΠΡΟΣ:
Τον Δήμαρχο Βόλου
κ. Κυρ.Μήτρου

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση όρων δόμησης και χρήσεων γης στη Συνοικία «ΠΑΛΑΙΑ» του Δήμου Βόλου.
Υποβάλλω την απόφαση -πρόταση της Επιτροπής Πολεοδομικών Θεμάτων του Δήμου μας που αφορά το αντικείμενο του θέματος.

Παρακαλώ στο προσεχές Δημοτικό Συμβούλιο να θέσετε το θέμα για συζήτηση και εισηγηθείτε την λήψη σχετικής απόφασης.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΜΗΤΡΟΥ

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ

Μ Ε Λ Η

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Α. ΣΤΡΑΤΗΓΟΠΟΥΛΟΣ (Τ.Υ.) | 6. Α. ΛΟΥΚΙΔΟΥ |
| 2. Μ. ΓΑΚΗ | 7. Γ. ΜΠΑΚΛΑΤΣΗ (Τ.Υ.) |
| 3. Γ. ΔΑΝΗΛΟΠΟΥΛΟΣ | 8. Ν. ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ (Τ.Υ.) |
| 4. Α. ΔΟΥΜΠΙΩΤΗΣ (Τ.Υ.) | 9. Κ. ΠΑΠΑΕΥΣΤΑΘΙΟΥ (Τ.Υ.) |
| 5. Ν. ΚΟΥΒΑΤΑΣ | 10. Ε. ΤΖΑΒΕΛΑ |
| | 11. Μ. ΚΟΝΤΟΓΙΑΝΝΗ (παρέστη ως εκπρόσωπος του ΤΕΕ μέχρι την αντι-κατάστασή της) (Τ.Υ.) |

Συνεδρίαση της 19-8 - 2004

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση όρων δόμησης και χρήσεων γης στη συνοικία «Παλαιά» του Δήμου Βόλου.

ΣΧΕΤ: α) Εισήγηση της Υπηρεσίας με αρ. πρωτ. 3792/1619/26-7-2004.

Η Επιτροπή μετά από μελέτη του θέματος αποφασίζει:

Συμφωνεί κατ' αρχήν με την εισήγηση της Υπηρεσίας με τις κάτωθι παρατηρήσεις:

- 1) Να ληφθεί υπόψη ότι η περιοχή ολόκληρη των Παλαιών έχει χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικός χώρος που έχει εγκριθεί με Υπουργική Απόφαση η οποία δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 1047/Β'/13-7-2004.
- 2) Τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της περιοχής θα προκύψουν μετά από μελέτη επιτροπής η οποία θα καθορίσει το πλαίσιο και θα προβεί σε καταγραφή των υπό διατήρηση κτιρίων και η πρόταση της οποίας θα οριστικοποιηθεί με Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ
ΤΜΗΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ

ΒΟΛΟΣ 23. 7. 2004
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ.

ΠΛΗΡΟΦ. ΑΙΚ. Μ. ΒΑΜΒΑΤΗΡΑ
ΤΗΛ. 24210271 44

Προς τον Αντιδήμαρχο
κ. Αναστάσιο Στρατηγόπουλο

ΘΕΜΑ : ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΚΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΗ ΣΥΝΟΙΚΙΑ 'ΠΑΛΑΙΑ' ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΟΛΟΥ

Εν συνεχεία των συσκέψεων με την Δ.Ε. του Τ.Ε.Ε. Μαγνησίας και τον Σύλλογο Αρχιτεκτόνων Μαγνησίας, αποφασίστηκε να κατατεθούν έγγραφες προτάσεις των Φορέων αυτών στην Υπηρεσία του Δήμου για να ληφθούν υπ' όψη στην τελική πρόταση των όρων δόμησης και χρήσεων γης στην Συνοικία ' Παλαιά ' του Δήμου Βόλου.

Σύμφωνα με τα παραπάνω κατά την σύσκεψη της 14/7/04 η αρχική εισήγηση διαμορφώθηκε ως εξής :

A) ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η Συνοικία των Παλαιών της πόλης του Βόλου, όπως αυτή διαμορφώθηκε μέσα από τους αιώνες, αποτελεί μοναδικό μνημειακό χώρο όχι μόνο για την πόλη του Βόλου, αλλά και για ολόκληρη την Θεσσαλία με διαχρονική ανθρώπινη κατοίκηση χωρίς διακοπή από τους προϊστορικούς χρόνους (3^η χιλιετία π.Χ.) μέχρι και σήμερα (είναι ένα από τα σπάνια δείγματα στον Κόσμο).

Στη συνοικία Παλαιών υπάρχουν : 1) Η Προϊστορική και αρχαία Πόλη με το νεκροταφείο της από την εποχή του Χαλκού και Σιδήρου που συνεχίζει να κατοικείται κατά τους Κλασσικούς, Ελληνιστικούς, Ρωμαϊκούς χρόνους. 2) Το ορατό μέχρι και σήμερα Κάστρο του Βόλου Παλαιοχριστιανικών, Βυζαντινών χρόνων και κατά την περίοδο της Τουρκοκρατίας (Παλαιοχριστιανική Βασιλική με υψηλής τέχνης ψηφιδωτά, παλαιοχριστιανικό νεκροταφείο, παλαιοχριστιανικά μέλη, οχυρωματικά τείχη με καστρόπορτες, πύργους, προτείχισμα, τάφρο δημόσια λουτρά κτήρια, πυριτιδαποθήκη). 3) Διατηρητέα Νεότερα Μνημεία (βιομηχανικά κτήρια, εμπορικά μαγαζιά παραδοσιακών λειτουργιών που τείνουν να εξαφανιστούν, στάβλους - πεταλωτήρια, κερποποιεία και καπηλειά, ο Σιδηροδρομικός Σταθμός).

Και συγκεκριμένα:

α) Προϊστορικός οργανωμένος οικισμός της 3^{ης} χιλιετίας π.Χ. χωρίς να αποκλείεται η ύπαρξη αρχαιότερης νεολιθικής εγκατάστασης στις βαθύτερες επιχώσεις.

β) Οικισμός της Μέσης Εποχής Χαλκού (1900-1550 π.Χ.) με σύνθετη αρχιτεκτονική οργάνωση και κοινωνικές δομές.

γ) Σημαντική Πόλη μυκηναϊκής εποχής (1550- 1000 π.Χ.) με οργανωμένο νεκροταφείο που εκτείνεται πέραν της σημερινής συνοικίας των Παλαιών στη συνοικία των Αγ. Αναργύρων και στο δήμο Ν. Ιωνίας.

δ) Πόλη εκτεταμένη με νεκροταφείο της εποχής του σιδήρου (Γεωμετρικοί χρόνοι 10ος - 7^{ος} αιώνας π.Χ.) που εκτείνεται σε όλη την συνοικία Παλαιών και με το νεκροταφείο στην περιοχή των Αγ. Αναργύρων και το Δήμο Ν. Ιωνίας

ε) Πόλη κλασσικών, Ελληνιστικών και Ρωμαϊκών χρόνων (5^{ος} αι. π.Χ. έως και 4^{ος} αι. μ. Χ. με οργανωμένο νεκροταφείο.

Τμήμα του προϊστορικού οικισμού διατηρείται ορατό σε υπόγειο σύγχρονης κατοικίας. Στο Δημοτικό χώρο, όπου υπήρχε το ισλαμικό τέμενος (Τζαμί) που είχε καταστραφεί από τους σεισμούς του 1955, έχουν διενεργηθεί διερευνητικές ανασκαφές και έχουν αποκαλυφθεί τμήματα κτηρίων πρωτογεωμετρικών και μυκηναϊκών χρόνων. Επίσης στο βορειοδυτικό τμήμα του Λόφου των Παλαιών σε επαφή και κάτω από το Μεσαιωνικό τείχος του κάστρου του Βόλου είναι ορατά και επισκέψιμα τα κτήρια της εποχής του Χαλκού.

B) ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΟΛΟΥ

Στα ανωτέρω πρέπει να επισημανθεί ότι ο Δήμος Βόλου έχει επέμβει για την ανάπλαση της συνοικίας με πολλούς τρόπους :

α) Με την διαμόρφωση των παρακάτω επεμβάσεων που έχουν αποπερατωθεί:

1) Κεραμοποιείο Τσαλαπάτα.

2) Το κτίριο του στριχνοκάρπου.

3) Το απεντομωτήριο.

- 4) Ανάπλαση Πλατειών
- 4α) Πλατεία Παπακυριαζή (συντριβάνι)
- 4β) Πλατεία Παπακυριαζή (Άσυλο)
- 4γ) Πλατεία στον Βρεφονηπιακό
- 4δ) Πλατεία στον περιβάλλοντα χώρο της Εκκλησίας Αγίων Θεοδώρων.
- 5) Διαμόρφωση των Αθλητικών εγκαταστάσεων του Μαγνησιακού καθώς και των παρακείμενων οδών Ζάχου και Λαμπράκη.
- 6) Κέντρο Τουριστικής Προβολής επί των οδών Λαμπράκη και Σέκερη.
- 7) Σταθμός υπεραστικών Κ.Τ.Ε.Λ. επί των οδών Σέκερη και Ζάχου.
- β) Έχουν προγραμματιστεί τα κάτωθι έργα:
 - 1) Μουσείο Ιστορίας της Πόλης του Βόλου επί των οδών Φερρών, Σουλίου, Δοϊράνης, και Μητροπολίτου Γρηγορίου.
 - 2) Ανάπλαση Πλατείας Λαμπράκη στο κέντρο των 'Παλαιών' επί των οδών Λαμπράκη, Μητροπολίτου Γρηγορίου, Σαρανταπόρου, και Φερρών (Παλαιά Λαχαναγορά).
 - 3) Κατασκευή κτιρίου στάθμευσης αυτοκινήτων στην συμβολή των οδών Σέκερη, Λαχανά, (Χώρος Αστικού Κ.Τ.Ε.Λ.).

Δ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΦΟΡΕΩΝ & ΙΔΙΩΤΩΝ

- 1) Επέκταση κτιριακών εγκαταστάσεων Πανεπιστημίου Θεσσαλίας επί των οδών Λαχανά, μεταξύ Πυράσσου και Αλμυρού, (χώρος παλαιάς Υ.Ε.Β.).
- 2) Συγκρότημα στεγασμένης Λαϊκής Αγοράς - Πολυκαταστημάτων επί των οδών Μητροπολίτου Γρηγορίου, Ζάχου, Φερρών & Παγασών.
- 3) Αξιοποίηση χώρου Παλαιού Μύλου Λούλη όπου βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο από το ΥΠΠΟ, με την δημιουργία συγκροτήματος κινηματογράφων, χώρου άθλησης, γραφείων, κέντρου αναψυχής.
- 4) Δημιουργία πολυκαταστήματος επί των οδών Λαμπράκη & Σουλίου.

Δ) ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΚΑΙ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

- 1) Το υπ' αριθμόν πρωτ. 3879/1789/28-8-2003 έγγραφο της Πολεοδομίας, προς τις Εφορείες ΙΓ, 7^α & 5^η του ΥΠΠΟ, περί καθορισμού όρων δόμησης και χρήσεων γης στη συνοικία των Παλαιών.
- 2) Την υπ' αριθμόν πρωτ. 5300 /2-10-2003 απαντητική επιστολή της ΙΓ^η Εφορείας Προϊστορικών και Κλασσικών Αρχαιοτήτων στο παραπάνω έγγραφο (1).
- 3) Την υπ' αριθμόν πρωτ. 8132/13-11-2003 απαντητική επιστολή της 7^{ης} Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, επίσης στο παραπάνω στο παραπάνω έγγραφο (1).
- 4) Τις διατάξεις του άρθρου 50, παρ.5 δδ του Ν.3028(Φ.Ε.Κ.153/Α/28.09.02) «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς»,
- 5) Την υπ' αριθμόν 98038/7883 (Φ.Ε.Κ.80/Δ' /9-2-93) Απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ περί χαρακτηρισμού διατηρητέων κτιρίων στην Συνοικία των Παλαιών,
- 6) Τον Πίνακα Προτεινομένων από τον Δήμο Βόλου διατηρητέων κτιρίων στην Συνοικία των Παλαιών,
- 7) Τις Αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου για τις χρήσεις γης και όρους δόμησης στα οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) 68, 62, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 3, 19, 20, 20 Α, 44, 45, 61, 62 Α, 64,
- 8) Το Π. Δ. της 23. 2/6.3.1987 (Φ.Ε.Κ.166 Δ') Περί κατηγοριών και περιεχόμενο χρήσεων γης.
- 9) Την Μελέτη της ομάδας Τριποδάκη μετά από διαγωνισμό που διενήργησε η Δ.Ε.Μ.Ε.Κ.Α.Β.
- 10) Την Μελέτη Ανάπλασης Συνοικίας Παλαιών του Δήμου Βόλου, το ιστορικό της οποίας έχει ως εξής:
Η συνοικία των Παλαιών είχε υπαχθεί σε περιοχή υπό ανάπλαση σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 1337/83 (Φ.Ε.Κ. Δ' 271/31-5-85).

Για το σκοπό αυτό συντάχθηκε η σχετική μελέτη από το γραφείο Μελετών Παπαγιάννη, που σύμφωνα με αυτή προβλέπεται και η εισφορά σε γη των ακινήτων που βρίσκονται στην υπό ανάπλαση περιοχή.

Μετά την σύνταξη της μελέτης και την έγκρισή της από το Δ.Σ. Βόλου και το κεντρικό Σ.Χ.Ο.Π. η μελέτη επιστράφη στο Δήμο Βόλου την 5-12-97 ύστερα από αίτημα του Δήμου.

- 11) Τις χρήσεις γης που υπάρχουν σήμερα στο σύνολο της Συνοικίας που είναι οι εξής:
 - 1) Κατοικία
 - 2) Εστιατόρια- Ταβέρνες
 - 3) Εμπορικά καταστήματα
 - 4) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών

5) Παραδοσιακά εργαστήρια (Βαρελοποιεία, Σαμαροποιεία, πεταλωτήρια , εργαστήρια επεξεργασίας παραγωγής και πώλησης μούστου)

6) Βυρσοδεψείο

7) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (Εργαστήρια σιδήρου, χαλκού, πυλού, μπρούτζου)

8) Αποθήκες - χονδρεμπόριο

9) Αλευρόμυλος

10) Σούπερ μάρκετ.

11) Πανεπιστημιακή εγκατάσταση

13) Σχολεία

14) Κτίρια πολιτιστικών εγκαταστάσεων

15) Γραφεία

16) Αναψυκτήρια - καφέ - μπάρ

17) Κέντρα διασκέδασης

18) Θρησκευτικοί χώροι

19) Γήπεδο στάθμευσης

20) Αθλητικές εγκαταστάσεις

21) Εγκαταστάσεις μέσων μεταφοράς

22) Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής ενημέρωσης

23) Πρατήρια βενζίνης

Σε συναντήσεις εκπροσώπων της υπηρεσίας μας με εκπροσώπους των Εφορειών ΙΓ' Προϊστορικών και Κλασσικών Αρχαιοτήτων, Βυζαντινών Αρχαιοτήτων και Νεωτέρων Μνημείων, εκφράστηκαν διάφορες απόψεις σχετικές με τους όρους δόμησης και χρήσεις γης για την Συνοικία των Παλαιών του Βόλου. Προτείνουμε :

α) Επειδή με τις μέχρι σήμερα επεμβάσεις στη συνοικία , και με τον παρόντα αιτούμενο καθορισμό χρήσεων γης , ανατρέπεται το αίτημα της ανάπλασης, πρέπει να ζητηθεί, με απόφαση του Δ.Σ. Βόλου, η ανάκληση της αιτηθείσας ανάπλασης της συνοικίας σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 1337/83, και να αποφασισθεί η τροποποίηση του σχεδίου πόλης με καθορισμό νέων όρων δόμησης και χρήσεων γης .

β) Προτείνεται να χωριστεί η συνοικία των Παλαιών σε πέντε τομείς ως κάτωθι, με τους αντίστοιχους όρους δόμησης και χρήσεων γης:

1) Α' ΤΟΜΕΑΣ

Περιλαμβάνεται από τις οδούς Λαχανά Κρέοντος , Φερρών και Λεωφόρου Λαμπράκη .

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ:

Συντελεστής δόμησης 1,6 .

Κάλυψη κατά Γ.Ο.Κ. 70 ο/ο.

Αριθμός ορόφων δύο (2).

Μέγιστο ύψος κτιρίου 7,50μ. συν 1,50μ. ύψος της κεραμοσκεπούς στέγης η οποία είναι υποχρεωτική.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ:

1. Κατοικία

2. Εμπορικά καταστήματα μικρής κλίμακας, στο ισόγειο κτιρίων έως 100 τ.μ (με εξαίρεση τα καταστήματα ανταλλακτικών αυτοκινήτων).

3. Γραφεία , Διοίκηση (έως 200 τ.μ).

4. Ξενώνες μικρού δυναμικού (έως 20 κλίνες)

5. Ασφάλειες , κοινωφελείς οργανισμοί.

6. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας .

7. Εστιατόρια (μέχρι 200 μ2) .

8. Ταβέρνες (μέχρι 200 μ2) .

9. Καφενεία (παραδοσιακά).

10. Ζαχαροπλαστεία (μέχρι 200 μ2)

Κατ' εξαίρεση μπορούν να καθορίζονται τα παρακάτω στοιχεία ειδικών χρήσεων κατά περίπτωση εφόσον οι εγκαταστάσεις είναι μικρής κλίμακας .

1. Αίθουσες καλλιτεχνικών εκθέσεων.

2. Πολιτιστικά κτίρια (Βιβλιοθήκες μικρής κλίμακας Μουσεία , έδρες πολιτιστικών συλλόγων περιοχής Παλαιών .

3. Θρησκευτικοί χώροι.

2) Β' ΤΟΜΕΑΣ

Περιλαμβάνεται από τις οδούς Λαχανά, Λήμνου, Παπακυριαζή, Πυράσσου, Λαμπράκη, Μελούνας, Λαμπράκη.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Συντελεστής δόμησης 1,6.
Κάλυψη κατά Γ.Ο.Κ. 70 ο/ο.
Αριθμός ορόφων τρεις (3).
Μέγιστο ύψος κτιρίου 10,50μ συν 1,50μ ύψος της κεραμοσκεπούς στέγης η οποία είναι υποχρεωτική.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

1. Κατοικία
2. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τα καταστήματα ανταλλακτικών αυτοκινήτων).
3. Γραφεία , Διοίκηση (έως 200μ2).
4. Ξενώνες (έως 30 κλίνες) .
5. Ξενοδοχεία (μέχρι 30 κλίνες).
6. Γραφεία , Τράπεζες, Ασφάλειες Κοινωφελείς Οργανισμοί.
7. Εστιατόρια (έως 200μ2)
8. Καφενεία (παραδοσιακά)
9. Ταβέρνες (έως 200 μ2).
10. Ζαχαροπλαστεία (έως 200 μ2)
11. Επαγγελματικά εργαστήρια, (απασχόλησης του ενός κυρίως ατόμου που δεν ενοχλούν και ταιριάζουν στο χρώμα της περιοχής Παλαιών) , όπως τα παραδοσιακά που υπάρχουν, Βαρελοποιεία , Σαμαράδικα , Πεταλωτήρια , Εργαστήρια επεξεργασίας μπρούτζου, χαλκού, σιδήρου , ξυλογλυπτικής, αλευρόμυλος και άλλα ομοιοίδη (πλην συνεργείων αυτοκινήτων) .

Κατ' εξαίρεση μπορούν να καθορίζονται τα παρακάτω στοιχεία ειδικών χρήσεων κατά περίπτωση εφόσον οι εγκαταστάσεις είναι μικρής κλίμακας.

- 1.Κτίρια κοινωνικής Πρόνοιας.
- 2.Πολιτιστικά κτίρια (Βιβλιοθήκες , έδρες πολιτιστικών συλλόγων της περιοχής Παλαιών) .
- 3.Θρησκευτικοί χώροι.

3) Γ' ΤΟΜΕΑΣ

Περιλαμβάνεται από τις οδούς Λαχανά Λήμνου, Παπακυριαζή, Πυράσσου, Μητροπολίτου Γρηγορίου, Βότση.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Συντελεστής δόμησης 1,6.
Κάλυψη κατά Γ.Ο.Κ. 70 ο/ο.
Αριθμός ορόφων τρεις (3).
Μέγιστο ύψος 10,50μ συν 1,50 μ ύψος κεραμοσκεπούς στέγης η οποία είναι υποχρεωτική.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

1. Κατοικία .
2. Εμπορικά καταστήματα(με εξαίρεση τα καταστήματα ανταλλακτικών αυτοκινήτων) έως 100μ2.
- 3.Γραφεία , Διοίκηση (έως 200 μ2).
- 4.Ξενώνες (έως 20 κλίνες) .
5. Επαγγελματικά εργαστήρια (απασχόλησης του ενός κυρίως ατόμου που δεν ενοχλούν και ταιριάζουν στο χρώμα των Παλαιών, πλην συνεργείων αυτοκινήτων ,μοτοποδηλάτων) .
6. Ασφάλειες , κοινωφελείς οργανισμοί.
7. Κτίρια εκπαίδευσης που εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής Παλαιών.
8. Εστιατόρια (έως 200 μ2) .
9. Ταβέρνες (έως 200 μ2) .
10. Ζαχαροπλαστεία (έως 200 μ2) .
12. Καφενεία (παραδοσιακά) .

Κατ' εξαίρεση μπορούν να καθορίζονται τα παρακάτω στοιχεία ειδικών χρήσεων κατά περίπτωση εφόσον οι εγκαταστάσεις είναι μικρής κλίμακας.

1. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
2. Κτίρια -γήπεδα στάθμευσης.
3. Πολιτιστικά κτίρια (Βιβλιοθήκες , αίθουσες καλλιτεχνικών εκθέσεων, Πολιτιστικοί σύλλογοι της περιοχής των Παλαιών).
4. Θρησκευτικοί χώροι.

4) Δ' ΤΟΜΕΑΣ (Υποτομείς Δ1, Δ2, Δ3, Δ4, Δ5, Δ6).

Περιλαμβάνεται από τις οδούς Βότση, Αρ. Ζάχου, Μελούνας, Φερρών, Κρέοντος, Λαχανά.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

- Συντελεστής δόμησης 1,6.
- Κάλυψη κατά Γ.Ο.Κ. 70 ο/ο.
- Αριθμός ορόφων τρεις (3).

Μέγιστο ύψος 10,50μ συν 1,50 μ ύψος κεραμοσκεπούς στέγης η οποία είναι υποχρεωτική.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ (Υποτομείς Δ1, Δ4, Δ6).

1. Κατοικία.
2. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές, και τα καταστήματα ανταλλακτικών αυτοκινήτων), εκτός των Ο.Τ. 68, 38 & 12 όπου δεν ισχύει η εξαίρεση. Στο Ο.Τ. 68 επιτρέπεται επίσης η εγκατάσταση ραδιοτηλεοπτικών και τυποεκδοτικών εγκαταστάσεων σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 319/28.09.1195 Απόφαση του Δ.Σ. Βόλου.
3. Γραφεία, Διοίκηση.
4. Τράπεζες, ασφάλειες κοινωφελείς οργανισμοί.
5. Κτίρια εκπαίδευσης.
6. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
7. Εστιατόρια.
8. Ταβέρνες.
9. Ζαχαροπλαστεία (έως 200μ2).
10. Καφεενεία (παραδοσιακά 200 μ2).

Κατ' εξαίρεση μπορούν να καθορίζονται τα παρακάτω στοιχεία ειδικών χρήσεων κατά περίπτωση.

1. Αθλητικές εγκαταστάσεις (Υποτομέας Δ3).
2. Γήπεδα στάθμευσης- κτίρια στάθμευσης.
3. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις (Υποτομέας Δ2).
4. Θρησκευτικοί χώροι.
5. Πανεπιστημιακές Σχολές- Εγκαταστάσεις (Υποτομέας Δ5)

5) Ε' ΤΟΜΕΑΣ

Περιλαμβάνεται από τις οδούς Φερρών, Ζάχου, Παπαδιαμάντη, Λάμπράκη, Μελούνας.

Περιοχή Ο.Σ.Ε. (κοινή ωφέλεια).

Κατ' εξαίρεση :

Όροι δόμησης και χρήσεις γης σχετιζόμενες με την λειτουργία των σιδηροδρόμων

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΩΝ

- γ) Τα χαρακτηριστικά και η αρχιτεκτονική μορφή των κτιρίων προτείνονται να είναι τα εξής :
- Εξωτερικά κουφώματα παραδοσιακά .
 - Μπαλκόνια με κιγκλιδώματα σιδηρά σφυρήλατα .
 - Στέγαστρα πάνω από πόρτες ισογείου και βεράντες, μεταλλικά σφυρήλατα με τζαμωτή επικάλυψη.
 - Τα ανοίγματα (πόρτες , παράθυρα) δύνανται να είναι τοξωτά και τα περιθώρια δύνανται να είναι κατασκευασμένα από τούβλα ή με επίχρισμα .
 - Στέγη τετράριχτη με κεραμίδια πήλινα όλων των αποχρώσεων της κεράμου , βυζαντινού ή παρεμφερούς τύπου η οποία θα καλύπτει τουλάχιστον το 70% του κτιρίου και το υπόλοιπο θα καλύπτεται με δώμα .
 - Οι περιφράξεις προτείνεται να είναι πέτρινες ή επιχρισμένες πεζούλες με σφυρήλατα κιγκλιδώματα.

Κιγκλιδώματα και γενικότερα η μορφολογία των κτιρίων ν' ανταποκρίνεται στο ύψος και τον χαρακτήρα της περιοχής και θα ελέγχονται από την Ε.Π.Α.Ε.

Παρακαλούμε για την εισαγωγή του θέματος στο Δημοτικό Συμβούλιο προς λήψη σχετικής απόφασης.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ

Η ΣΥΝΤΑΞΑΣΑ

Λ. Ι. ΚΟΛΑΞΗΣ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ
ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Κ. ΠΑΠΑΕΥΣΤΑΘΙΟΥ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ
ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΑΙΚ.Μ. ΒΑΜΒΑΤΗΡΑ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ
ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Και πρότεινε τη λήψη σχετικής απόφασης.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Εχοντας υπόψη :

- 1) την αρ. 4245/04 εισήγηση της Υπηρεσίας Πολεοδομίας
- 2) το από 19/8/04 πρακτικό Επιτροπής Πολεοδομικών και Ρυμοτομικών Θεμάτων
- 3) την Υπουργική απόφαση κήρυξης αρχαιολογικού χώρου στα παλιά (ΦΕΚ 1047/Β'/13-7-2004)
- 4) Την ΑΡΝΗΤΙΚΗ ψήφο των τριών μειοψηφιών και μετά από διαλογική συζήτηση.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Εγρίνει την τροποποίηση όρων δόμησης και χρήσεως γης στη συνοικία "Παλαιά " του Δήμου Βόλου και συγκεκριμένα προτείνονται οι 5 τομείς ως κάτωθι με τους αντίστοιχους όρους δόμησης και χρήσεως γης:

2) Α' ΤΟΜΕΑΣ

Περιλαμβάνεται από τις οδούς Λαχανά Κρέοντος , Φερρών και Λεωφόρου Λαμπράκη .

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ:

Συντελεστής δόμησης 1,6 .
Κάλυψη κατά Γ.Ο.Κ. 70 ο/ο.
Αριθμός ορόφων δύο (2).
Μέγιστο ύψος κτιρίου 7,50μ. συν 1,50μ. ύψος της κεραμοσκεπούς στέγης η οποία είναι υποχρεωτική.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ:

1. Κατοικία
2. Εμπορικά καταστήματα μικρής κλίμακας, στο ισόγειο κτιρίων έως 100 τ.μ. (με εξαίρεση τα καταστήματα ανταλλακτικών αυτοκινήτων).
3. Γραφεία , Διοίκηση (έως 200 τ.μ.).
4. Ξενώνες μικρού δυναμικού (έως 20 κλίνες)
5. Ασφάλειες , κοινωφελείς οργανισμοί.
6. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας .
7. Εστιατόρια (μέχρι 200 μ2).
8. Ταβέρνες (μέχρι 200 μ2). ,
9. Καφενεία (παραδοσιακά).
10. Ζαχαροπλαστεία (μέχρι 200 μ2)

Κατ' εξαίρεση μπορούν να καθορίζονται τα παρακάτω στοιχεία ειδικών χρήσεων κατά περίπτωση εφόσον οι εγκαταστάσεις είναι μικρής κλίμακας.

1. Αίθουσες καλλιτεχνικών εκθέσεων.
2. Πολιτιστικά κτίρια (Βιβλιοθήκες μικρής κλίμακας Μουσεία , έδρες πολιτιστικών συλλόγων περιοχής Παλαιών .
3. Θρησκευτικοί χώροι.

2) Β' ΤΟΜΕΑΣ

Περιλαμβάνεται από τις οδούς Λαχανά, Λήμνου, Παπακυριαζή, Πυράσσου, Λαμπράκη, Μελούνας, Λαμπράκη.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

- Συντελεστής δόμησης 1,6.
- Κάλυψη κατά Γ.Ο.Κ. 70 ο/ο.
- Αριθμός ορόφων τρεις (3).
- Μέγιστο ύψος κτιρίου 10,50μ συν 1,50μ ύψος της κεραμοσκεπούς στέγης η οποία είναι υποχρεωτική.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

1. Κατοικία
2. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τα καταστήματα ανταλλακτικών αυτοκινήτων).
3. Γραφεία , Διοίκηση (έως 200μ²).
4. Ξενώνες (έως 30 κλίνες) .
5. Ξενοδοχεία (μέχρι 30 κλίνες).
6. Γραφεία , Τράπεζες, Ασφάλειες Κοινοφελείς Οργανισμοί.
7. Εστιατόρια (έως 200μ²)
8. Καφενεία (παραδοσιακά)
9. Ταβέρνες (έως 200 μ²).
10. Ζαχαροπλαστεία (έως 200 μ²)
11. Επαγγελματικά εργαστήρια, (απασχόλησης του ενός κυρίως ατόμου που δεν ενοχλούν και ταιριάζουν στο χρώμα της περιοχής Παλαιών) , όπως τα παραδοσιακά που υπάρχουν, Βαρελοποιεία , Σαμαράδικα , Πεταλωτήρια , Εργαστήρια επεξεργασίας μπρούτζου, χαλκού, σιδήρου , ξυλογλυπτικής, αλευρόμυλος και άλλα ομοειδή (πλην συνεργείων αυτοκινήτων) .

Κατ' εξαίρεση μπορούν να καθορίζονται τα παρακάτω στοιχεία ειδικών χρήσεων κατά περίπτωση εφόσον οι εγκαταστάσεις είναι μικρής κλίμακας.

1. Κτίρια κοινωνικής Πρόνοιας.
2. Πολιτιστικά κτίρια (Βιβλιοθήκες , έδρες πολιτιστικών συλλόγων της περιοχής Παλαιών) .
3. Θρησκευτικοί χώροι.

3) Γ' ΤΟΜΕΑΣ

Περιλαμβάνεται από τις οδούς Λαχανά Λήμνου, Παπακυριαζή, Πυράσσου, Μητροπολίτου Γρηγορίου, Βότση.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

- Συντελεστής δόμησης 1,6.
- Κάλυψη κατά Γ.Ο.Κ. 70 ο/ο.
- Αριθμός ορόφων τρεις (3).

Μέγιστο ύψος 10,50μ συν 1,50 μ ύψος κεραμοσκεπούς στέγης η οποία είναι υποχρεωτική.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

1. Κατοικία .
2. Εμπορικά καταστήματα(με εξαίρεση τα καταστήματα ανταλλακτικών αυτοκινήτων) έως 100μ2.
- 3.Γραφεία , Διοίκηση (έως 200 μ2).
- 4.Ξενώνες (έως 20 κλίνες) .
5. Επαγγελματικά εργαστήρια (απασχόλησης του ενός κυρίως ατόμου που δεν ενοχλούν και ταιριάζουν στο χρώμα των Παλαιών, πλην συνεργείων αυτοκινήτων ,μοτοποδηλάτων) .
6. Ασφάλειες , κοινωφελείς οργανισμοί.
7. Κτίρια εκπαίδευσης που εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής Παλαιών.
8. Εστιατόρια (έως 200 μ2) .
9. Ταβέρνες (έως 200 μ2) .
10. Ζαχαροπλαστεία (έως 200 μ2) .
12. Καφενεία (παραδοσιακά) .

Κατ' εξαίρεση μπορούν να καθορίζονται τα παρακάτω στοιχεία ειδικών χρήσεων κατά περίπτωση εφόσον οι εγκαταστάσεις είναι μικρής κλίμακας.

- 1.Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
- 2.Κτίρια -γήπεδα στάθμευσης.
- 3.Πολιτιστικά κτίρια (Βιβλιοθήκες , αίθουσες καλλιτεχνικών εκθέσεων, Πολιτιστικοί σύλλογοι της περιοχής των Παλαιών).
- 4.Θρησκευτικοί χώροι.

4) Δ' TOMEAS (Υποτομείς Δ1, Δ2, Δ3, Δ4, Δ5, Δ6) .

Περιλαμβάνει από τις οδούς Βότση, Αρ. Ζάχου, Μελούνας, Φερρών , Κρέοντος, Λαχανά.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

- Συντελεστής δόμησης 1,6.
- Κάλυψη κατά Γ.Ο.Κ. 70 ο/ο.
- Αριθμός ορόφων τρεις (3).
- Μέγιστο ύψος 10,50μ συν 1,50 μ ύψος κεραμοσκεπούς στέγης η οποία είναι υποχρεωτική.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ (Υποτομείς Δ1, Δ4, Δ6) .

1. Κατοικία.
- 2.Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές, και τα καταστήματα ανταλλακτικών αυτοκινήτων), εκτός των Ο.Τ. 68 , 38 & 12 όπου δεν ισχύει η εξαίρεση. Στο Ο.Τ. 68 επιτρέπεται επίσης η εγκατάσταση ραδιοτηλεοπτικών και τυποεκδοτικών εγκαταστάσεων σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 319/28.09.1195 Απόφαση του Δ.Σ. Βόλου .
- 3.Γραφεία , Διοίκηση (έως 200 μ2).
- 4.Τράπεζες, ασφάλειες κοινωφελείς οργανισμοί.
- 5.Κτίρια εκπαίδευσης.
- 6.Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
- 7.Εστιατόρια .
- 8.Ταβέρνες.
- 9.Ζαχαροπλαστεία (έως 200μ2) .
- 10.Καφενεία (παραδοσιακά 200 μ2) .

Κατ' εξαίρεση μπορούν να καθορίζονται τα παρακάτω στοιχεία ειδικών χρήσεων κατά περίπτωση.

1. Αθλητικές εγκαταστάσεις (Υποτομέας Δ3) .
2. Γήπεδα στάθμευσης- κτίρια στάθμευσης.
3. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις (Υποτομέας Δ2).
4. Θρησκευτικοί χώροι.
5. Πανεπιστημιακές Σχολές- Εγκαταστάσεις (Υποτομέας Δ5)

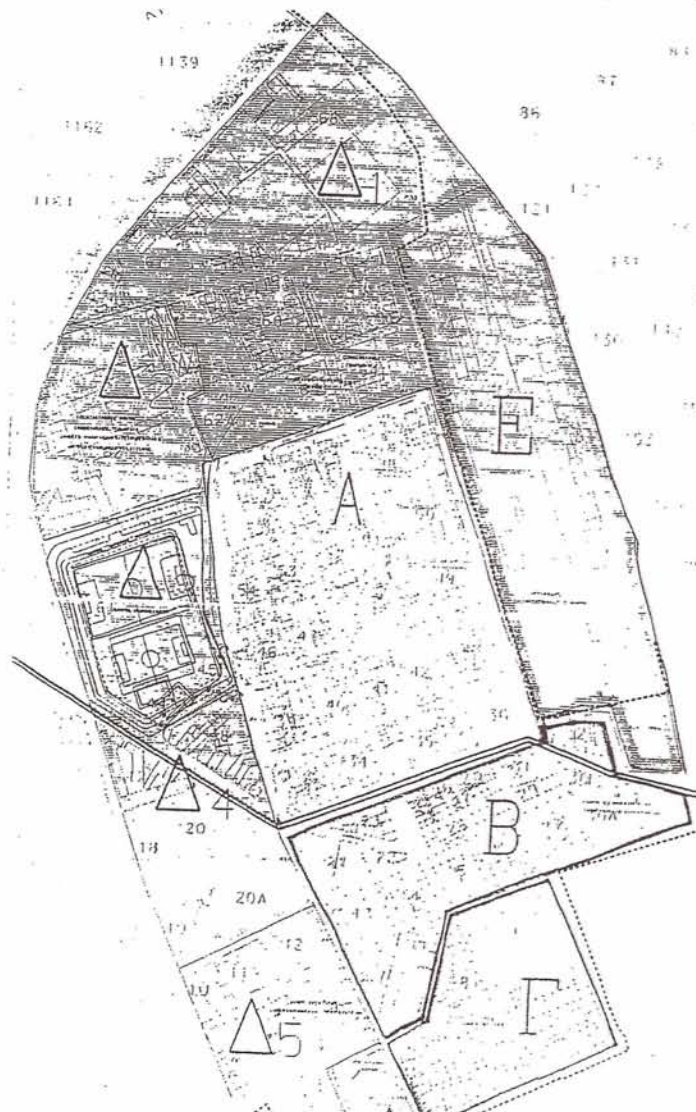
5) Ε' ΤΟΜΕΑΣ

Περικλείεται από τις οδούς Φερρών , Ζάχου , Παπαδιαμάντη, Λαμπράκη, Μελούνας.

Περιοχή Ο.Σ.Ε. (κοινή αφέλεια).

Κατ' εξαίρεση :

Όροι δόμησης και χρήσεις γης σχετιζόμενες με την λειτουργία των σιδηροδρόμων



12

Και αναθέτει τις περαιτέρω ενέργειες στον κ. Δήμαρχο.

Η Απόφαση αυτή πήρε τον αριθμό 343/2004

Ο Πρόεδρος του
Δημοτικού Συμβουλίου
Υπογραφή

Τα Μέλη
Υπογραφές

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Βόλος 31 Αυγούστου 2004
ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΔΗΜΑΡΧΟΥ
Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΠΡΟΓ/ΣΜΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ
ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ

ΑΘΑΝΑΣΙΑ ΠΑΤΕΡΑΚΗ ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Βόλος 31/8/2004

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΔΗΜΑΡΧΟΥ

Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

ΠΡΟΓ/ΣΜΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ

ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ



ΠΑΤΕΡΑΚΗ

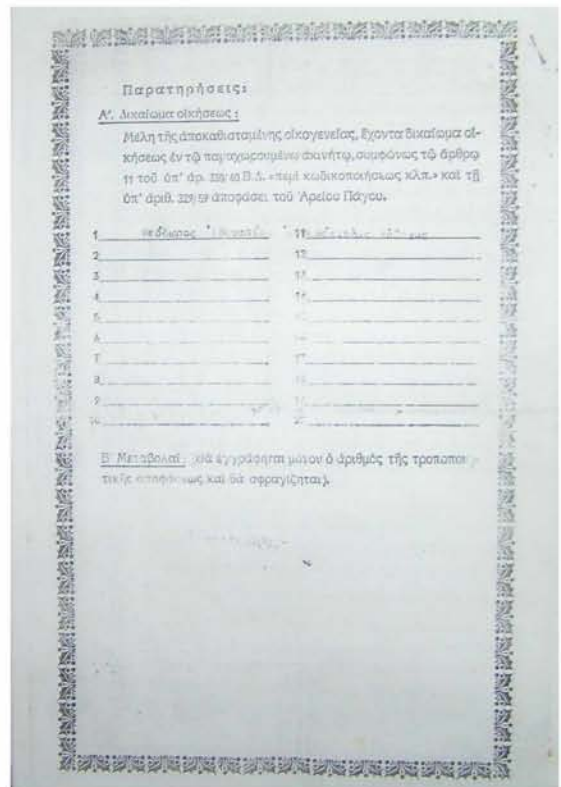
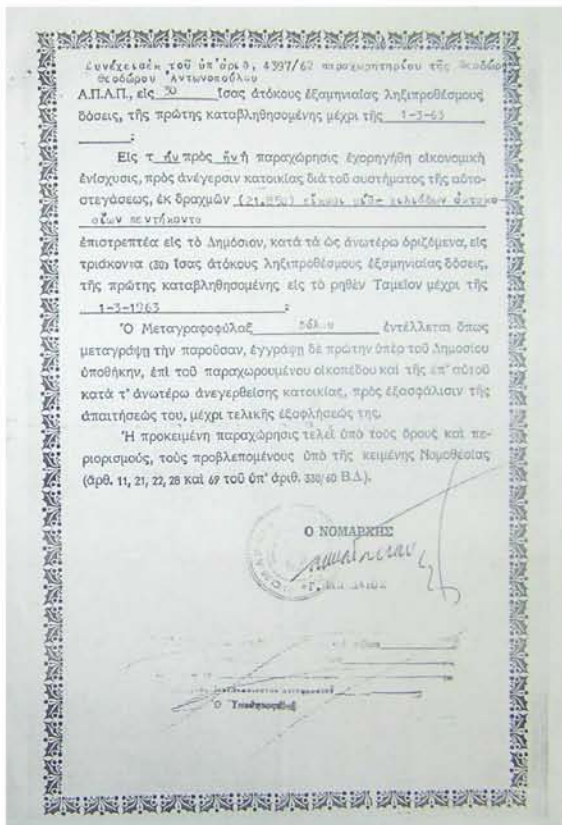
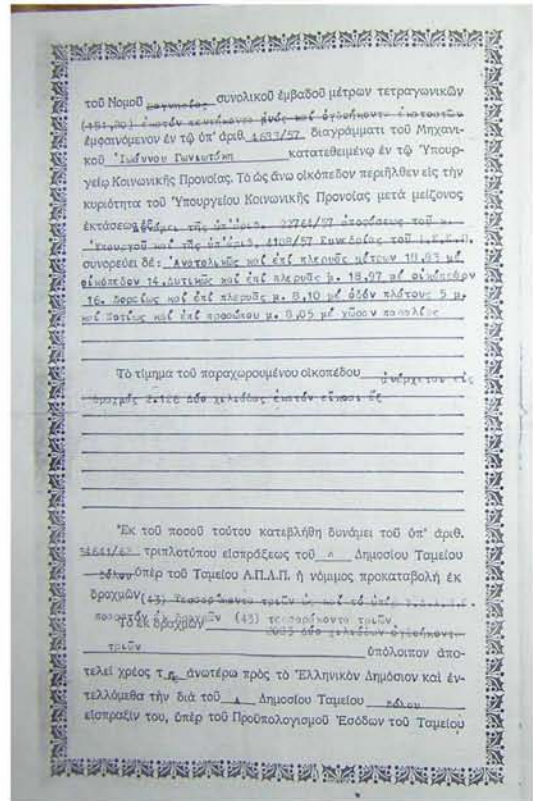
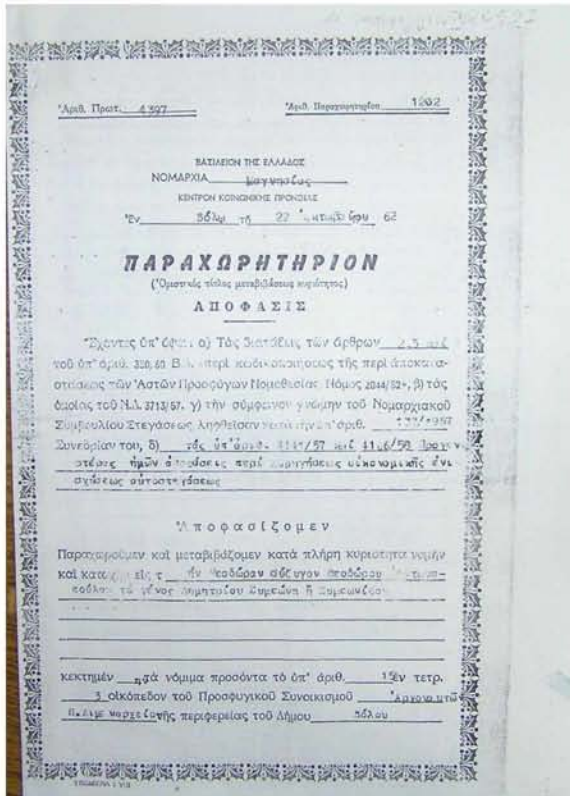
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ «Γ»

Παλιό Λιμεναρχείο

**Το τοπογραφικό σχέδιο της συνοικίας του Παλιού Λιμεναρχείου, 13/9/1957
(πηγή: Εν Βόλω, 32, σελ. 55)**



Παραχωρητήριο συγκεκριμένης έκτασης στην περιοχή Παλιό Λιμεναρχείο σε πρόσφυγες (πηγή: Αρχείο Πολεοδομίας Βόλου)



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ «Δ»

*Αποσπάσματα νομοθεσία
που αναφέρονται εντός του κειμένου*

**Επανακαθορισμός αρχαιολογικού χώρου περιοχής Ανακτόρου της Ιωλκού,
στη συνοικία Παλαιά Βόλου(1960)**

ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΔΙΑΡΚΟΥΣ ΚΑΤΑΛΟΓΟΥ ΚΗΡΥΓΜΕΝΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ Χ... Page 1 of 1

Εκτύπωση Σελίδας

• **Αριθμός Υπουργικής Απόφασης - Αριθμός ΦΕΚ**

ΥΑ 87608/5453/11-8-1960 - ΦΕΚ 404/Β/13-9-1960

• **Τίτλος ΦΕΚ**

• **Κείμενο**

"Χαρακτηρίζομεν ως αρχαιολογικών χώρων την περιοχή του Ανακτόρου Ιωλκού (Βόλου), ως διαγράφεται κατόπιν των αξιωματικών ανασκαφικών ερευνών και με όρια ασφαλείας:

- 1) Βορείως: μέχρι των ακραίων προς Βορρά ορίων της πλατείας μεταξύ των εργοστασίων Τσαλαπάτα και Λούλη μη συμπεριλαμβανομένων,
- 2) Ανατολικώς: διά της οδού Φερών,
- 3) Δυτικώς: από το εργοστάσιον Τσαλαπάτα χώρος "Κιούπη" (τέως στρατόπεδο της ΕΟΜΑ), μέχρι των ορίων του εις το επίσημον και συγκεκριμένον σχέδιον πόλεως του Βόλου προβλεπόμενον Δημοτικού Άλλοιους και
- 4) Νοτίως: δια της οδού Σουλίου."

ΚΝ 5351/1932, άρθρο 52

• **Χάρτες**

• **Παρατηρήσεις**

• **Τελευταία Ενημέρωση**

00-00-0000

Αρχαιολογικοί Χώροι και Μνημεία που αντιστοιχούν στο ΦΕΚ

Όνομασία	Νομός	Δήμος	Διαμέρισμα	Οικισμός	Θέση	Είδος Μνημείου
<u>Αρχαιολογικός χώρος περιοχής Ανακτόρου της Ιωλκού, στη συνοικία Παλαιά Βόλου</u>	Μαγνησίας	Βόλου	Βόλου		Παλαιά Βόλου, Συνοικία Αγ. Θεοδώρων	Αρχαιολογικές Θέσεις

http://listedmonuments.culture.gr/fek_print.php?ID_FEKYA=17979

24/8/2009

ΦΕΚ 33/Α/14-3-1983**Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις
(άρθρο 13, Ν.1337/1983)**

Υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου αυτού τμημάτων σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του 1923

1. Κατά παρέκκλιση από το τελευταίο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρ. 1 μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων του νόμου αυτού και πολεοδομικά προβληματικές περιοχές εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του 1923 που απαιτούν αναμόρφωση. Οι περιοχές αυτές μπορεί να είναι τμήματα πολεοδομικών ενοτήτων που περιλαμβάνουν και επεκτάσεις του νόμου αυτού ή που βρίσκονται στο σύνολό τους μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων ή οικισμούς προ του 1923.
2. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο υπαγωγή προτείνεται με το γενικό πολεοδομικό σχέδιο και γίνεται με το Π.Δ/γμα που εγκρίνει τη σχετική πολεοδομική μελέτη. Η υπαγωγή τέτοιων περιοχών μπορεί να γίνει και με Π.Δ/γμα ανεξάρτητα από το Π.Δ/γμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και την τυχόν ολοκλήρωση της διαδικασίας για το γενικό πολεοδομικό σχέδιο της περιοχής, αν από υπάρχουσες μελέτες προκύπτει η αναγκαιότητα για την ανάπλαση της περιοχής. Το Π.Δ.γμα υπαγωγής και στην περίπτωση αυτή εκδίδεται με ανάλογη εφαρμογή του άρθρ. 7 παρ. 1 του νόμου αυτού.
3. Για την εισφορά σε γη στις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου αυτού υπολογίζεται πρώτα για κάθε ιδιοκτησία η υποχρέωση εισφοράς σε γη σύμφωνα με το άρθρ. 8 παρ. 4 και 5 του νόμου αυτού και στη συνέχεια, αντί της εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρ. 8 υπολογίζεται το συνολικό εμβαδόν των κοινοχρήστων χώρων του εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού προ του 1923 τμήματος της πολεοδομικής ενότητας για τους οποίους έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους οι παρόδεις ιδιοκτησίες, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις. Η τυχόν επιπλέον διαφορά επιμερίζεται σύμμετρα προς την κατά τα παραπάνω λογιζόμενη εισφορά σε γη της κάθε ιδιοκτησίας και τα εμβαδά του επιμερισμού αυτού οφείλονται ως εισφορά της αντίστοιχης ιδιοκτησίας. "Ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης ενός και του αυτού ιδιοκτήτη, που βρίσκεται στα όρια της περιοχής του άρθρου αυτού, κατά την ημερομηνία έκδοσης του κατά το δεύτερο εδάφιο της προηγούμενης παρ. 2 προεδρικού δ/τος, εφ' όσον αυτό προηγείται, ή του προεδρικού δ/τος έγκρισης της σχετικής πολεοδομικής μελέτης".
4. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου αυτού δεν οφείλεται εισφορά σε χρήμα. Το δικαίωμα προτίμησης με ανάλογη εφαρμογή του άρθρ. 55 του Ν 947/1979 ισχύει και για τις περιπτώσεις του άρθρου αυτού.

**Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο
(άρθρο 13, Ν. 1577/1985)**

1. Οικοδομικό τετράγωνο, δομημένο ή μη μπορεί να χαρακτηρίζεται ως ενεργό, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, εφόσον συντρέχει μία από τις εξής προϋποθέσεις:
 - α) έλλειψη του απαραίτητου τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού και γενικά υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου ή της περιοχής.
 - β) ειδικές πολεοδομικές, οικιστικές ή περιβαλλοντικές συνθήκες στο οικοδομικό τετράγωνο που προκύπτουν ιδίως από την ύπαρξη ακάλυπτων μη οικοδομήσιμων οικοπέδων και διατηρητέων κτιρίων.
2. Ο χαρακτηρισμός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού αποβλέπει:
 - α) στην οργάνωση της δόμησης με βάση ενιαία μελέτη, ώστε να επιτυγχάνεται η αρμονική ένταξη του τετραγώνου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, η άρση των δυσμενών επιπτώσεων που δημιουργεί η μεμονωμένη μελέτη κάθε οικοπέδου, η αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων και η εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου.
 - β) στην ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου, ιδίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων του, τη διάνοιξη στο ισόγειο των κτιρίων προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο του τετραγώνου, την κατασκευή αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων, τη δημιουργία χώρων και εγκαταστάσεων κοινής χρήσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων του τετραγώνου, όπως κοινό λεβητοστάσιο κεντρικής θέρμανσης και χώρο απορριμμάτων, την αναμόρφωση του δώματος και των όψεων των κτιρίων και γενικά με επεμβάσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων και στην αντιμετώπιση των δυσμενών επιδράσεων από τις συνθήκες που αναφέρονται στην παρ.1.
3. Η διαδικασία χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού κινείται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, μετά από γνώμη της πολεοδομικής επιτροπής γειτονιάς του άρθρου 228 ή της συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου για την οποία έχει ανάλογη εφαρμογή η παρ. 3 του άρθρου 226.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζεται η διαδικασία του χαρακτηρισμού και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.
4. Με την πράξη χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού επιτρέπεται να θεσπίζονται όροι δόμησης και περιορισμοί χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη χωρίς υπέρβαση όμως του συντελεστή δόμησης που ισχύει για την περιοχή και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων, καθώς και να επιβάλλονται περιορισμοί, υποχρεώσεις και κάθε είδους ρυθμίσεις για την ανάπλαση του τετραγώνου, σύμφωνα με την παρ.3, χωρίς να θίγονται δικαιώματα ιδιοκτησίας. Οι επιβαλλόμενοι όροι δόμησης αποσκοπούν ιδίως στην ενιαία αντιμετώπιση του οικοδομικού τετραγώνου ως προς το συντελεστή δόμησης, την κάλυψη, τη θέση και τη μορφή των κτιρίων. Για τα οικοπέδα του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου μπορεί να γίνει μεταφορά του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του τμήματος Ι του παρόντος κεφαλαίου.

Ν. 3028/2002

Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς



01001532000920028



3003

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 153
28 Ιουνίου 2002

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3028

Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της
Πολιτιστικής Κληρονομιάς.Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ
ΒΑΣΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 1

Αντικείμενο

1. Στην προστασία που παρέχεται με τις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγεται η πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας από τους αρχαιολογικούς χρόνους μέχρι σήμερα. Η προστασία αυτή έχει ως σκοπό τη διατήρηση της ιστορικής μνήμης χάριν της παρούσας και των μελλοντικών γενεών και την αναβάθμιση του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

2. Η πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας αποτελείται από τα πολιτιστικά αγαθά που βρίσκονται εντός των ορίων της ελληνικής επικράτειας, συμπεριλαμβανομένων των χωρικών υδάτων, καθώς και εντός άλλων θαλάσσιων ζωνών στις οποίες η Ελλάδα ασκεί σχετική δικαιοδοσία σύμφωνα με το διεθνές δίκαιο. Η πολιτιστική κληρονομιά περιλαμβάνει και τα άλλα πολιτιστικά αγαθά.

3. Στο πλαίσιο των κανόνων του διεθνούς δικαίου, το Ελληνικό Κράτος μεριμνά και για την προστασία των πολιτιστικών αγαθών που προέρχονται από την ελληνική επικράτεια οποτεδήποτε και αν απομακρύνθηκαν από αυτήν. Το Ελληνικό Κράτος μεριμνά επίσης στο πλαίσιο του διεθνούς δικαίου για την προστασία των πολιτιστικών αγαθών που συνδέονται ιστορικά με την Ελλάδα οπουδήποτε και αν βρίσκονται.

Άρθρο 2

Έννοια όρων

Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου:

α) Ως πολιτιστικά αγαθά νοούνται οι μαρτυρίες της ύπαρξης και της ατομικής και συλλογικής δραστηριότητας του ανθρώπου.

β) Ως μνημεία νοούνται τα πολιτιστικά αγαθά που απο-

τελούν υλικές μαρτυρίες και ανήκουν στην πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας και των οποίων επιβάλλεται η ειδικότερη προστασία βάσει των εξής διακρίσεων:

αα) Ως αρχαία μνημεία ή αρχαία νοούνται όλα τα πολιτιστικά αγαθά που ανάγονται στους προϊστορικούς, αρχαίους, βυζαντινούς και μεταβυζαντινούς χρόνους και χρονολογούνται έως και το 1830, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 20. Στα αρχαία μνημεία συμπεριλαμβάνονται σπήλαια και παλαιοντολογικά κατάλοιπα για τα οποία υπάρχουν ενδείξεις ότι συνδέονται με την ανθρώπινη ύπαρξη.

ββ) Ως νεότερα μνημεία νοούνται τα πολιτιστικά αγαθά που είναι μεταγενέστερα του 1830 και των οποίων η προστασία επιβάλλεται λόγω της ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους, κατά τις διακρίσεις των άρθρων 6 και 20.

γγ) Ως ακίνητα μνημεία νοούνται τα μνημεία που υπήρξαν συνδεδεμένα με το έδαφος και παραμένουν σε αυτό ή στο βυθό της θάλασσας ή στον πυθμένα λιμνών ή ποταμών, καθώς και τα μνημεία που βρίσκονται στο έδαφος ή στο βυθό της θάλασσας ή στον πυθμένα λιμνών ή ποταμών και δεν είναι δυνατόν να μετακινηθούν χωρίς βλάβη της αξίας τους ως μαρτυριών. Στα ακίνητα μνημεία συμπεριλαμβάνονται οι εγκαταστάσεις, οι κατασκευές και τα διακοσμητικά και λοιπά στοιχεία που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα τους, καθώς και το άμεσο περιβάλλον τους.

δδ) Ως κινητά μνημεία νοούνται τα μνημεία που δεν θεωρούνται ακίνητα.

γ) Ως αρχαιολογικοί χώροι νοούνται εκτάσεις στην ξηρά ή στη θάλασσα ή στις λίμνες ή στους ποταμούς, οι οποίες περιέχουν ή στις οποίες υπάρχουν ενδείξεις ότι περιέχουν αρχαία μνημεία ή αποτελέσαν ή υπάρχουν ενδείξεις ότι αποτέλεσαν από τους αρχαιολογικούς χρόνους έως και το 1830 μνημειακά, οικιστικά ή ταφικά σύνολα. Οι αρχαιολογικοί χώροι περιλαμβάνουν και το απαραίτητο ελεύθερο περιβάλλον που επιτρέπει στα σωζόμενα μνημεία να συντίθενται σε ιστορική, αισθητική και λειτουργική ενότητα.

δ) 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 εξαιρέτων ιστορικών ή μυθικών γεγονότων, ή εκτάσεις που περιέχουν ή στις οποίες υπάρχουν ενδείξεις ότι πε-

Ν. 3028/2002

Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ)

3007

ακινήτου μέσα στο οποίο διατηρείται ακίνητο αρχαίο, οφείλει να συνεργάζεται με την Υπηρεσία και να ακολουθεί τις υποδείξεις της για τη διατήρηση, την ανάδειξη και εν γένει την προστασία του μνημείου. Οφείλει επίσης να επιτρέπει την περιοδική ή έκτακτη επιθεώρηση του μνημείου από την Υπηρεσία μετά από έγγραφη ειδοποίηση και να ειδοποιεί χωρίς υπαίτια καθυστέρηση την Υπηρεσία για κάθε γεγονός που μπορεί να το θέσει σε κίνδυνο.

2. Ο κύριος ή ο νομέας μνημείου υποχρεούται να μεριμνά για την άμεση εκτέλεση των εργασιών συντήρησης, στερέωσης ή προστασίας ετοιμόρροπου μνημείου χωρίς υπαίτια καθυστέρηση, με δική του δαπάνη και υπό την εποπτεία και τις υποδείξεις της Υπηρεσίας σύμφωνα και με τις διατάξεις των άρθρων 40 και 41. Αν ο κύριος ή ο νομέας αδρανή, την ίδια υποχρέωση έχει ο κάτοχος, ο οποίος μπορεί να αναχθεί κατά του κυρίου ή του νομέα. Αν η Υπηρεσία κρίνει ότι καθυστερεί η εκτέλεση των εργασιών συντήρησης ή στερέωσης για οποιονδήποτε λόγο ή ότι αυτές είναι ανεπαρκείς, μπορεί να λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα, διατηρώντας τη δυνατότητα να καταλογίζει το σύνολο ή μέρος της σχετικής δαπάνης σε βάρος των υποχρέων κατά τις σχετικές περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων διατάξεις. Το Δημόσιο ή ο Ο.Τ.Α. υποχρεούνται να καλύπτουν το σύνολο ή μέρος των δαπανών συντήρησης, στερέωσης ή άλλης εργασίας προστασίας μνημείου που δεν τους ανήκει, εφόσον αυτές αφορούν μνημείο που κρίνεται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου ότι πρέπει να καταστεί επισκέψιμο για το κοινό και υπερβαίνουν ένα εύλογο ποσό, ο κύριος, ο νομέας ή ο κάτοχος δεν είναι υπαίτιος για τη φθορά που το μνημείο έχει υποστεί και η οικονομική κατάσταση του υποχρέου δεν του επιτρέπει να καταβάλει τη δαπάνη. Στην περίπτωση αυτή ο κύριος, ο νομέας ή ο κάτοχος του μνημείου οφείλει να επιτρέψει την πρόσβαση του κοινού σε αυτό υπό προϋποθέσεις και για χρονικό διάστημα που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου.

3. Ο κύριος, ο νομέας ή ο κάτοχος ακινήτου μνημείου ή ακινήτου μέσα στο οποίο διατηρείται αρχαίο οφείλουν να διευκολύνουν τη φωτογράφιση και τη μελέτη από την Υπηρεσία ή από ειδικούς επιστήμονες στους οποίους έχει χορηγηθεί σχετική άδεια από την Υπηρεσία.

4. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται αναλόγως και ως προς τους δικαιούχους άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

ΤΜΗΜΑ ΤΡΙΤΟ
ΧΩΡΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Άρθρο 12**Οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων**

1. Οι αρχαιολογικοί χώροι κηρύσσονται και οριοθετούνται ή αναοριοθετούνται με βάση τα δεδομένα αρχαιολογικής έρευνας πεδίου και απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα και δημοσιεύεται μαζί με αυτό στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

2. Εάν εντός των περιοχών που πρόκειται να καλύψουν υπό εκπόνηση Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) ή Σχέδια Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) ή άλλα σχέδια χωρικών ρυθμίσεων, δεν έ-

χουν οριοθετηθεί αρχαιολογικοί χώροι, αυτοί οριοθετούνται προσωρινά, βάσει σχεδιαγράμματος κλίμακας τουλάχιστον 1:2.000 που καταρτίζεται από την Υπηρεσία, με βάση επαρκή επιστημονικά στοιχεία και ιδίως ευρήματα που πιθανολογούν την ύπαρξη μνημείων και το οποίο εγκρίνεται από τον Υπουργό Πολιτισμού με απόφασή του που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η σχετική πράξη με το σχεδιάγραμμα περιέρχεται στην οικεία αρχή μέσα σε έξι (6) μήνες από την περιέλευση στην Υπηρεσία του σχετικού ερωτήματος και ισχύει μέχρις ότου εκδοθεί η απόφαση της παραγράφου 1.

3. Εάν δεν έχει γίνει καθορισμός ορίων νομίμως υφιστάμενων οικισμών, ο οποίος είναι αναγκαίος για την εφαρμογή των άρθρων 13, 14, 16 και 17, ο Υπουργός Πολιτισμού ζητεί από το αρμόδιο για την οριοθέτηση του οικισμού όργανο, συνοποστέλλοντας και σχετικό διάγραμμα, να προβεί κατ' απόλυτη προτεραιότητα στην οριοθέτησή του κατά το μέτρο που τούτο είναι αναγκαίο για την εφαρμογή των ανωτέρω άρθρων. Μέχρις ότου αυτό συντελεσθεί, με κοινή τους απόφαση, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, οι Υπουργοί Πολιτισμού και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων τον οριοθετούν προσωρινώς κατά το ανωτέρω μέτρο και ρυθμίζουν κάθε θέμα που αφορά την προστασία του μέρους του αρχαιολογικού χώρου που εμπίπτει στα προσωρινά του όρια, όπως η αναστολή οικοδομικών εργασιών και έκδοσης οικοδομικών αδειών ή οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες.

4. Οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως 6 του άρθρου 10 εφαρμόζονται αναλόγως και για τους αρχαιολογικούς χώρους. Πριν από την έκδοση της απόφασης της παραγράφου 1, απαιτείται η γνώμη του καθ' ύλην αρμόδιου Υπουργού για υφιστάμενες δραστηριότητες της αρμοδιότητάς του, προκειμένου να καθορισθούν οι δυνατότητες και οι προϋποθέσεις συνέχισης της λειτουργίας τους στο πλαίσιο του άρθρου 10. Η γνώμη αυτή διατυπώνεται μέσα σε δύο (2) μήνες από την αποστολή του σχετικού ερωτήματος. Εάν παρέλθει άπρακτη η παραπάνω προθεσμία, η απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού εκδίδεται χωρίς τη γνώμη αυτή.

Άρθρο 13**Αρχαιολογικοί χώροι εκτός οικισμών**
Ζώνες προστασίας

1. Στους χερσαίους αρχαιολογικούς χώρους που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων νομίμως υφιστάμενων οικισμών, η άσκηση γεωργίας, κτηνοτροφίας, θήρας ή άλλων συναφών δραστηριοτήτων, καθώς και η οικοδομική δραστηριότητα είναι δυνατή μετά από άδεια, που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου. Οι όροι άσκησης γεωργίας, κτηνοτροφίας, θήρας ή άλλων συναφών δραστηριοτήτων μπορεί να τίθενται και κανονιστικά με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού.

2. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου και η οποία διατυπώνεται ύστερα από την πραγματοποίηση αυτοψίας, από κλιμάκιο μελών του ή επιτροπή που συγκροτείται από μέλη του και ειδικούς επιστήμονες, συνοδεύεται από σχετικό διάγραμμα και δημοσιεύεται μαζί με αυτό στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, είναι δυνατόν να καθορίζεται μέσα στους χώρους της προηγούμενης παρα-

N. 3028/2002

Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς

3008

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ)

γράφου περιοχή στην οποία απαγορεύεται παντελώς η δόμηση (Ζώνη Προστασίας Α'). Στην περιοχή αυτή μπορεί να επιτρέπεται με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, μόνο η κατασκευή κτισμάτων ή προσθηκών σε υπάρχοντα κτίρια που είναι αναγκαία για την ανάδειξη των μνημείων ή χώρων καθώς και για την εξυπηρέτηση της χρήσης τους. Με την απόφαση αυτή καθορίζεται και η θέση του κτίσματος στην περιοχή ή το μέρος του κτιρίου στο οποίο γίνεται η προσθήκη. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου και η οποία διατυπώνεται ύστερα από την πραγματοποίηση αυτοψίας από μέλη του ή επιτροπή που ορίζεται από αυτό, συνοδεύεται από σχετικό διάγραμμα και δημοσιεύεται μαζί με αυτό στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, είναι δυνατόν να καθορίζεται μέσα στους χώρους της παραγράφου 1, εάν είναι εκτεταμένοι, περιοχή σε μέρος ή στο σύνολο της οποίας θα ισχύουν, δύναμει της κοινής απόφασης του επόμενου εδαφίου, ειδικές ρυθμίσεις ως προς τους όρους δόμησης ή τις χρήσεις γης ή τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες ή και όλους τους πιο πάνω περιορισμούς (Ζώνη Προστασίας Β'). Με κοινή απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη των οικείων γνωμοδοτικών οργάνων, καθορίζονται στη συνέχεια οι ειδικοί όροι δόμησης, οι χρήσεις γης, οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες, καθώς και η δυνατότητα και οι προϋποθέσεις συνέχισης της λειτουργίας υφιστάμενων νομίμων δραστηριοτήτων. Η κοινή αυτή απόφαση εκδίδεται μέσα σε τρεις (3) μήνες από την αποστολή του σχεδίου από το Υπουργείο Πολιτισμού στα συναρμόδια Υπουργεία.

3. Τα όρια των ζωνών προστασίας μπορεί να ανακαθορίζονται με την ίδια διαδικασία με βάση τα δεδομένα της αρχαιολογικής έρευνας και τις συνθήκες προστασίας των αρχαιολογικών χώρων ή μνημείων. Ακίνητα, στα οποία υπάρχουν ορατά αρχαία και εντάσσονται σε Ζώνη Προστασίας Α', απαλλοτριώνονται εάν εμπίπτουν στην παρ. 3 του άρθρου 19.

Άρθρο 14**Αρχαιολογικοί χώροι σε οικισμούς
Οικισμοί που αποτελούν αρχαιολογικούς χώρους**

1. Στους αρχαιολογικούς χώρους που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως ή των ορίων νομίμως υφιστάμενων ενεργών οικισμών είναι δυνατόν να καθορίζονται ζώνες προστασίας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13. Σε μη ενεργούς οικισμούς ή σε τμήματά τους που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως ή των ορίων νομίμως υφιστάμενων ενεργών οικισμών και αποτελούν αρχαιολογικούς χώρους, υπό την επιφύλαξη του προηγούμενου εδαφίου, απαγορεύεται η ανέγερση νέων κτιρίων και επιτρέπεται η αποκατάσταση ερειπωμένων κτισμάτων, καθώς και η κατεδάφιση εκείνων που έχουν χαρακτηριστεί ετοιμόρροπα υπό τους όρους των περιπτώσεων β' και γ' αντιστοίχως της παραγράφου 2 του παρόντος. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται σε αυτούς οι υπόλοιπες διατάξεις των παραγράφων 2, 3, 4 και 5 του παρόντος.

2. Στους ενεργούς οικισμούς ή σε τμήματά τους που αποτελούν αρχαιολογικούς χώρους απαγορεύονται οι επεμβάσεις που αλλοιώνουν το χαρακτήρα και τον πολεοδομικό ιστό ή διαταράσσουν τη σχέση μεταξύ των κτιρίων

και των υπαίθριων χώρων. Επιτρέπεται μετά από άδεια που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη των οικείων γνωμοδοτικού οργάνου:

α) η ανέγερση νέων κτισμάτων, εφόσον συνάδουν από πλευράς όγκου, δομικών υλικών και λειτουργίας με το χαρακτήρα του οικισμού,

β) η αποκατάσταση ερειπωμένων κτισμάτων, εφόσον τεκμηριώνεται η αρχική τους μορφή,

γ) η κατεδάφιση υφιστάμενων κτισμάτων, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο χαρακτήρας του συνόλου ή χαρακτηρισθούν ετοιμόρροπα κατά τις διατάξεις του άρθρου 41,

δ) η εκτέλεση οποιουδήποτε έργου στα υφιστάμενα κτίσματα, στους ιδιωτικούς ακάλυπτους χώρους και τους κοινόχρηστους χώρους, λαμβανομένου πάντα υπόψη του χαρακτήρα του οικισμού ως αρχαιολογικού χώρου,

ε) η χρήση κτίσματος ή και των ελεύθερων χώρων του, εάν αναρμονίζεται με το χαρακτήρα και τη δομή τους.

3. Σε περίπτωση επείγουσας ανάγκης για την αποτροπή άμεσου κινδύνου είναι δυνατή η εκτέλεση εργασιών αποκατάστασης βλάβης χωρίς την παραπάνω άδεια μετά από ενημέρωση της Υπηρεσίας, η οποία μπορεί να διακόψει τις εργασίες με σήμα της.

4. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο απαιτούμενη άδεια εκδίδεται πριν από όλες τις άλλες άδειες άλλων αρχών που αφορούν στην εκτέλεση του έργου, σε κάθε περίπτωση μέσα σε εξήντα (60) ημέρες από την υποβολή της σχετικής αίτησης, τα δε στοιχεία της αναγράφονται με ποινη ακυρότητα σε αυτές. Η άδεια αλλαγής της χρήσης εκδίδεται μέσα σε δέκα (10) ημέρες.

5. Στους παραπάνω αρχαιολογικούς χώρους απαγορεύονται δραστηριότητες, καθώς και χρήσεις των κτισμάτων, των ελεύθερων χώρων τους και των κοινόχρηστων χώρων, οι οποίες δεν αναρμονίζονται με το χαρακτήρα και τη δομή των επί μέρους κτισμάτων ή χώρων ή του συνόλου. Για τον καθορισμό της χρήσης κτίσματος ή ελεύθερου χώρου αυτού ή κοινόχρηστου χώρου χορηγείται άδεια με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου.

6. Μέσα στους αρχαιολογικούς χώρους που είναι ενεργοί οικισμοί καθορίζονται, με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Πολιτισμού και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του τυχόν άλλου κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού, ειδικές ρυθμίσεις όσον αφορά τους περιορισμούς της ιδιοκτησίας, τις χρήσεις γης ή κτιρίων, τους όρους δόμησης ή τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες.

Άρθρο 15**Ενάλιοι αρχαιολογικοί χώροι**

1. Στους ενάλιους αρχαιολογικούς χώρους απαγορεύεται η αλιεία, η αγκυροβολία και η υποβρύχια δραστηριότητα με αναπνευστικές συσκευές, εκτός αν έχει χορηγηθεί άδεια του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου.

2. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και του τυχόν συναρμόδιου Υπουργού, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου καθορίζονται οι όροι άσκησης των δραστηριοτήτων αυτών στους ενάλιους αρχαιολογικούς χώρους.

3. Με όμοια απόφαση ορίζονται οι όροι άσκησης της υποβρύχιας δραστηριότητας με αναπνευστικές συσκευές,

Ν. 3028/2002

Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ)

3009

βαθυσκάφη ή άλλα μέσα επισκόπησης του βυθού σε θαλάσσιες περιοχές, λίμνες και ποταμούς, για λόγους προστασίας της υποβρύχιας πολιτιστικής κληρονομιάς.

4. Γύρω από ενάλια μνημεία και γύρω από αρχαιολογικούς χώρους είναι δυνατόν να ορίζεται περιοχή στην οποία δεν επιτρέπονται οι παραπάνω δραστηριότητες χωρίς προηγούμενη άδεια (Ζώνη Προστασίας), που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου.

5. Απαγορεύεται η εκτέλεση κάθε μορφής λιμενικού έργου χωρίς προηγούμενη άδεια, που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου. Η άδεια αυτή προηγείται από όλες τις άδειες που αφορούν στην εκτέλεση του έργου και τα στοιχεία της αναγράφονται με ποιή ακυρότητας στις υπόλοιπες άδειες που απαιτούνται.

Άρθρο 16**Ιστορικοί τόποι**

Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, συνοδεύεται από διάγραμμα οριοθέτησης και δημοσιεύεται μαζί με αυτό στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτάσεις ή σύνθετα έργα του ανθρώπου και της φύσης σύμφωνα με τις ειδικότερες διακρίσεις του εδαφίου δ' του άρθρου 2 χαρακτηρισίζονται ιστορικοί τόποι. Στους ιστορικούς τόπους εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 12, 13, 14 και 15.

Άρθρο 17**Ζώνες Προστασίας γύρω από μνημεία**

1. Γύρω από μνημεία μπορεί να καθορίζεται Ζώνη Προστασίας Α', σύμφωνα με το άρθρο 13.

2. Ο καθορισμός χώρου, σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως ή νομίμως υφισταμένων οικισμών, ως Ζώνης Α', συνεπάγεται την αναγκαστική απαλλοτρίωσή του, εάν αναιρεϊται η κατά προορισμό χρήση του.

3. Γύρω από μνημεία μπορεί να καθορίζεται επίσης Ζώνη Προστασίας Β', σύμφωνα με το άρθρο 13.

ΤΜΗΜΑ ΤΕΤΑΡΤΟ**ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ - ΣΤΕΡΗΣΗ ΧΡΗΣΗΣ****Άρθρο 18****Απαλλοτριώσεις**

1. Το Δημόσιο μπορεί να προβαίνει με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, είτε στην ολική ή τη μερική απαλλοτρίωση είτε στην απευθείας εξαγορά μνημείου ή οποιουδήποτε ακινήτου μέσα στο οποίο υπάρχουν μνημεία, καθώς και παρακείμενων ακινήτων ή μνημείων, εάν αυτό κρίνεται απαραίτητο για την προστασία των μνημείων.

2. Με όμοια απόφαση, που εκδίδεται με την ίδια διαδικασία, είναι δυνατή είτε η ολική ή μερική απαλλοτρίωση είτε η απευθείας εξαγορά ακινήτου, εάν αυτό κρίνεται απαραίτητο για την προστασία αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων ή για τη διενέργεια ανασκαφών. Η εξαγορά γίνεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 2 του Ν. 2882/2001, στη δε επιτροπή του άρθρου 15 του ίδιου νόμου μετέχει αντί του εμπειρογνώμονα, υπάλληλος της Υ-

πηρεσίας στην περίπτωση που πρέπει να εκτιμηθεί η αξία μνημείου.

3. Τα ακίνητα μνημεία που βρίσκονται μέσα σε ακίνητα ιδιοκτησίας Ο.Τ.Α, άλλων Ν.Π.Δ.Δ., εκκλησιαστικών νομικών προσώπων διατηρούνται και προστατεύονται με ευθύνη της Υπηρεσίας χωρίς το Δημόσιο να υποχρεούται σε απαλλοτρίωση.

4. Η απαλλοτρίωση ή η απευθείας εξαγορά γίνεται υπέρ του Δημοσίου με δαπάνες αυτού ή άλλου νομικού ή φυσικού προσώπου.

5. Κατά της απόφασης της παραγράφου 1 χρεεί ένοσταση εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίησή της στον ενδιαφερόμενο, επί της οποίας αποφαίνεται ο Υπουργός Πολιτισμού, μετά από γνώμη του Συμβουλίου.

6. Η εισηγήση της Υπηρεσίας για ολική ή μερική απαλλοτρίωση ή απευθείας εξαγορά ακινήτου περιλαμβάνει την αιτιολογημένη απόρριψη άλλων λύσεων προστασίας των μνημείων, αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων, καθώς και τις βασικές κατευθύνσεις για τον τρόπο διατήρησης και ανάδειξής τους μέσα στο προς απαλλοτρίωση ακίνητο.

7. Το ποσό της αποζημίωσης μπορεί να καταβάλλεται, εφόσον συναινεί ο ιδιοκτήτης, σε δόσεις ή σε ομόλογα ή σε είδος ή με άλλο είδος διακανονισμό, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού.

8. Εφόσον συναινεί ο ιδιοκτήτης, είναι δυνατή η ανταλλαγή ιδιωτικού ακινήτου με ακίνητο ίσης αξίας του Δημοσίου ή του Ο.Τ.Α. ή η αποζημίωση με άλλο νόμιμο τρόπο. Στις περιπτώσεις αυτές εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού, η οποία εκτελείται με μέριμνα της Κτηματικής Εταιρίας Δημοσίου και είναι δυνατόν να καταβάλλεται τμήμα της τιμής του ακινήτου ή της αποζημίωσης που καθορίζεται. Η διάταξη της παραγράφου 7 εφαρμόζεται αναλόγως. Σε περίπτωση έκδοσης ομολόγων οι ειδικότεροι όροι και οι προϋποθέσεις έκδοσής τους θα καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

9. Η ανεπιφύλακτη παραλαβή της αποζημίωσης σε είδος ή των ομολόγων ή της πρώτης δόσης ή του αντικειμένου του διακανονισμού κατά την παράγραφο 7 ή του τμήματος της αποζημίωσης κατά την παράγραφο 8, εξομοιώνεται με την έγγραφη συναίνεση.

Άρθρο 19**Αποζημίωση για τη στέρηση χρήσης ακινήτου**

1. Για την προστασία μνημείων, αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων ή για τη διενέργεια ανασκαφών ο Υπουργός Πολιτισμού μπορεί να επιβάλλει προσωρινή ή οριστική στέρηση ή περιορισμό της χρήσης ακινήτου.

2. Σε περίπτωση ουσιαστικού προσωρινού περιορισμού ή ουσιαστικού προσωρινής στέρησης της κατά προορισμό χρήσης του όλου ακινήτου, καταβάλλεται αποζημίωση, η οποία υπολογίζεται με βάση τη μέση κατά προορισμό απόδοση του ακινήτου πριν τον περιορισμό ή τη στέρηση της χρήσης, λαμβανομένης υπόψη και της ιδιότητας του ακινήτου ως μνημείου, εφόσον αυτή συντρέχει.

3. Σε περίπτωση ουσιαστικού οριστικού περιορισμού ή οριστικής στέρησης της κατά προορισμό χρήσης του όλου ακινήτου καταβάλλεται πλήρης αποζημίωση. Και στην περίπτωση αυτή λαμβάνεται υπόψη η ιδιότητα του ακινήτου ως μνημείου, εφόσον αυτή συντρέχει.

N. 3028/2002

Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς

3010

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ)

4. Σε περίπτωση προσωρινής στέρησης της κατά προορισμό χρήσης του όλου ή μέρους ακινήτου μέσα στο οποίο υπάρχουν μνημεία ή άλλων παρακείμενων ακινήτων, εάν κρίνεται απαραίτητο για την προστασία των μνημείων αυτών, κάθε θιγόμενος μπορεί να υποβάλει αίτηση για αποζημίωση, για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 2.

5. Σε περίπτωση ουσιαστού οριστικού περιορισμού ή οριστικής στέρησης της κατά προορισμό χρήσης τμήματος του ακινήτου, που απαιτείται για την προστασία του μνημείου, η αποζημίωση καταβάλλεται για το τμήμα αυτό, μόνο εάν ο περιορισμός ή η στέρηση δεν επιφέρει ουσιαστικό οριστικό περιορισμό ή οριστική στέρηση της κατά προορισμό χρήσης του όλου ακινήτου, οπότε καταβάλλεται η αποζημίωση που προβλέπεται στην παράγραφο 3.

6. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη επιτροπής, διαπιστώνεται εάν συντρέχει περίπτωση καταβολής αποζημίωσης κατά τις παραγράφους 1 έως 5, καθώς και το ύψος της. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού καθορίζεται η συγκρότηση και οι αρμοδιότητες της επιτροπής, η διαδικασία κατά την οποία γνωμοδοτεί, τα στοιχεία που λαμβάνει υπόψη, το είδος και ο τρόπος καταβολής της αποζημίωσης και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

7. Σε περίπτωση κατά την οποία το ποσό που έχει ή προβλέπεται να καταβληθεί ως αποζημίωση λόγω στέρησης ή περιορισμού χρήσης ακινήτου, προσεγγίζει την αξία του ακινήτου τότε αυτό κηρύσσεται απαλλοτριωτέο.

8. Η προστασία ή η ανάδειξη μνημείων που βρίσκονται σε ακίνητα ιδιοκτησίας Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ., εκκλησιαστικών νομικών προσώπων, Ν.Π.Ι.Δ. του ευρύτερου δημόσιου τομέα και ιδρυμάτων ή αστικών μη κερδοσκοπικών εταιρειών που έχουν μεταξύ άλλων ως σκοπό την ανάδειξη και προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, θεωρείται ότι εντάσσεται στην κατά προορισμό χρήση των ακινήτων αυτών.

9. Σε περίπτωση επιβολής ουσιαστών περιορισμών στους όρους δόμησης ακινήτου για τους οποίους δεν προβλέπεται αποζημίωση ή μεταφορά συντελεστή δόμησης, μπορεί να καταβάλλεται μη χρηματική αποζημίωση στον ιδιοκτήτη, το είδος, οι προϋποθέσεις και η διαδικασία καθορισμού της οποίας καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος Χωροταξίας, και Δημόσιων Έργων και Πολιτισμού.

10. Οι διατάξεις των παραγράφων 2 έως 9 του άρθρου αυτού εφαρμόζονται και στην περίπτωση καθορισμού ζωνών σύμφωνα με τα άρθρα 13, 14, 16 και 17.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ
ΚΙΝΗΤΑ ΜΝΗΜΕΙΑ
ΤΜΗΜΑ ΠΡΩΤΟ
ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 20**Διακρίσεις κινητών μνημείων - Χαρακτηρισμός**

1. Στα κινητά μνημεία περιλαμβάνονται:
α) αυτά που χρονολογούνται έως και το 1453,
β) τα μεταγενέστερα του 1453, που χρονολογούνται έ-

ως και το 1830 και αποτελούν ευρήματα ανασκαφών ή άλλης αρχαιολογικής έρευνας ή που αποσπάστηκαν από ακίνητα μνημεία, καθώς και οι θρησκευτικές εικόνες και λειτουργικά αντικείμενα της ίδιας περιόδου.

γ) τα μεταγενέστερα του 1453, που χρονολογούνται έως και το 1830, δεν υπάγονται στην περίπτωση β' και χαρακτηρίζονται μνημεία λόγω της κοινωνικής, τεχνικής, λαογραφικής, εθνολογικής, καλλιτεχνικής, αρχιτεκτονικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής ή επιστημονικής σημασίας τους.

δ) τα νεότερα πολιτιστικά αγαθά που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών και χαρακτηρίζονται μνημεία λόγω της κοινωνικής, τεχνικής, λαογραφικής, εθνολογικής, καλλιτεχνικής, αρχιτεκτονικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής ή επιστημονικής σημασίας τους και

ε) τα νεότερα πολιτιστικά αγαθά που ανάγονται στην περίοδο των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών και χαρακτηρίζονται μνημεία λόγω της ιδιαίτερης κοινωνικής, τεχνικής, λαογραφικής, εθνολογικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής, αρχιτεκτονικής, βιομηχανικής ή επιστημονικής σημασίας τους.

2. Τα αρχαία κινητά μνημεία που υπάγονται στις περιπτώσεις α' και β' της παραγράφου 1 προστατεύονται από το νόμο χωρίς να απαιτείται η έκδοση οποιασδήποτε διοικητικής πράξης. Τα πολιτιστικά αγαθά των περιπτώσεων γ', δ' και ε' της παραγράφου 1 χαρακτηρίζονται μνημεία με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από εισήγηση της Υπηρεσίας και γνώμη του Συμβουλίου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

3. Περίληψη της εισήγησης αποστέλλεται στις τελωνειακές, λιμενικές και αστυνομικές αρχές. Η εισήγηση κοινοποιείται στον κύριο ή και τον κάτοχο, οι οποίοι είναι δυνατόν να υποβάλουν αντιρρήσεις μέσα σε ένα (1) μήνα από την κοινοποίηση. Τα αποτελέσματα του χαρακτηρισμού επέρχονται από την κοινοποίηση της εισήγησης και αίρονται εάν η απόφαση χαρακτηρισμού δεν εκδοθεί εντός εξαμήνου από την κοινοποίηση.

4. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ρυθμίζεται κάθε λεπτομέρεια αναγκαία για την εφαρμογή της διάταξης αυτής. Για το χαρακτηρισμό μνημείων της περίπτωσης ε' της παραγράφου 1 απαιτείται προηγούμενη συναίνεση του δημιουργού τους, εφόσον διατηρεί την κυριότητά τους.

5. Η απόφαση χαρακτηρισμού που εκδίδεται σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους μπορεί να ανακαλείται μόνο για πλήρη περί τα πράγματα. Η απόφαση ανάκλησης του Υπουργού Πολιτισμού εκδίδεται κατά τη διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

6. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται με εισήγηση της Υπηρεσίας, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί, κατ' εξαίρεση, να χαρακτηρίζονται μνημεία, σμοειδείς κατηγορίες κινητών πολιτιστικών αγαθών που παρουσιάζουν ιδιαίτερη κοινωνική, τεχνική, λαογραφική, εθνολογική ή εν γένει ιστορική, καλλιτεχνική ή επιστημονική σημασία, εφόσον σπανίζουν, ο ατομικός προσδιορισμός τους είναι δυσχερής και συντρέχει κίνδυνος απώλειας ή καταστροφής τους.

7. Η ανάκληση της απόφασης χαρακτηρισμού μεμονωμένου μνημείου που έχει εκδοθεί σύμφωνα με τις διατά-

**Χαρακτηρισμός αρχαιολογικού χώρου περιοχής Ανακτόρου της Ιωλκού,
στη συνοικία Παλαιά Βόλου (1956)**

ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΔΙΑΡΚΟΥΣ ΚΑΤΑΛΟΓΟΥ ΚΗΡΥΓΜΕΝΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ Χ... Page 1 of 1

Εκτύπωση Σελίδας

• **Αριθμός Υπουργικής Απόφασης - Αριθμός ΦΕΚ**

ΥΑ 97272/4554/15-11-1956 - ΦΕΚ 248/Α/24-11-1956

• **Τίτλος ΦΕΚ**

• **Κείμενο**

"Χαρακτηρίζομεν αρχαιολογικών χώρων την περιοχήν της Ιωλκού Μαγνησίας, την σημειουμένην εν τω καταρτισθέντι υπό του Επιμελητού Κλασσικών Αρχαιοτήτων Θ' Περιφέρειας (Βόλου) τοπογραφικώ σχεδίω."

• **Χάρτες**

• **Παρατηρήσεις**

• **Τελευταία Ενημέρωση**

00-00-0000

Αρχαιολογικοί Χώροι και Μνημεία που αντιστοιχούν στο ΦΕΚ

Όνομασία	Νομός	Δήμος	Διαμέρισμα	Οικισμός	Θέση	Είδος Μνημείου
<u>Αρχαιολογικός χώρος περιοχής Ανακτόρου της Ιωλκού, στη συνοικία Παλαιά Βόλου</u>	Μαγνησίας	Βόλου	Βόλου		Παλαιά Βόλου, Συνοικία Αγ. Θεοδώρων	Αρχαιολογικές Θέσεις

http://listedmonuments.culture.gr/fek_print.php?ID_FEKYA=12581

24/8/2009

Αναοριοθέτηση του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου στη συνοικία «Παλαιά» του Δήμου Βόλου, νομού Μαγνησίας (2004)



13175

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 1047

13 Ιουλίου 2004

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- Θεσμοθέτηση-Στελέχωση Θέσης Αξιωματικού στη Στρατιωτική Αντιπροσωπεία/Στρατιωτικής Επιτροπής Βορειοατλαντικού Συμφώνου (ΣΑ/ΣΕΒΑΣ) 1
- Παράταση ισχύος της άδειας εγκατάστασης του Συστήματος Μεταφοράς Φυσικού Αερίου της ΔΕΠΑ Α.Ε. 2
- Ανάθεση έργου με μίσθωση από το Ταμείο Ασφάλισως Προσωπικού ΟΤΕ 3
- Ανάθεση έργου με μίσθωση στο Ταμείο Ασφάλισης Συμβολαιογράφων (ΤΑΣ) 4
- Απόδοση ετήσιας εισφοράς στον κλάδο ασθένειας από τον πόρο του αγγελιοσήμου των κλάδων των Ανταποκριτών Ξένου Τύπου και των Φωτοειδησεογράφων 5
- Τροποποίηση και συμπλήρωση της υπ' αριθμ. Γ.Π. οικ. 7543/2004 (ΦΕΚ Β' 111) απόφασης του Υφυπουργού Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης «Αντικατάσταση, τροποποίηση και συμπλήρωση της υπ' αριθμ. Υ2/οικ. 3303/1-8-2001 : Κριτήρια και διαδικασία για την έκδοση άδειας σκοπιμότητας μηχανημάτων ιονιζουσών ακτινοβολιών για ιατρικές εφαρμογές» 6
- Τροποποίηση της αρ. 104149/2002 απόφασης του Υπουργού Δικαιοσύνης - περί ανασυγκρότησης της Κεντρικής Επιτροπής Μεταγωγών 7
- Τροποποίηση της αρ. 66691/2004 απόφασης Υπουργού Δικαιοσύνης «περί συγκρότησης του Κεντρικού Επιστημονικού Συμβουλίου Φυλακών (ΚΕΣΦ)» 8
- Έγκριση αναοριοθέτησης του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου στη συνοικία «Παλαιά» του Δήμου Βόλου, νομού Μαγνησίας 9

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. Φ.059/165523 Σ.4709 (1)
Θεσμοθέτηση-Στελέχωση Θέσης Αξιωματικού στη Στρατιωτική Αντιπροσωπεία/Στρατιωτικής Επιτροπής Βορειοατλαντικού Συμφώνου (ΣΑ/ΣΕΒΑΣ).

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ -
ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ - ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ

- 1. Έχοντες υπόψη:
α. Τις διατάξεις του Ν. 2292/1995, άρθρο 5 παρ. 19 (ΦΕΚ 35/15-2-1995/τ.Α.) «Περί Οργάνωσης και Λειτουργίας του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας, Διοίκηση και Έλεγχος των Ε.Δ., κ.ά. διατάξεις».
- β. Τις διατάξεις του Ν. 1558/1985, άρθρο 5 παρ. 29Α, όπως προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (ΦΕΚ Α' 154) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 παρ. 2α του Ν. 2469/1997 (ΦΕΚ Α' 38).
- γ. Το ΠΔ 81/2002 «Συγχώνευση των Υπουργείων Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών στο Υπουργείο Οικονομίας & Οικονομικών» (ΦΕΚ Α' 57).
- δ. Την Α.Π. 14650/ΔΙΟΕ85/17.3.2004 Απόφαση του Πρωθυπουργού & Υπουργού Οικονομικών «Καθορισμός Αρμοδιοτήτων του Υφυπουργού Οικονομικών» (ΦΕΚ Β.519/17.3.2004).
- ε. Τη σύμφωνη γνώμη του ΣΑΓΕ όπως αυτή διατυπώθηκε στην αριθ. 6 Γνωμάτευση του (2η συνεδρίαση της 17ης Φεβ. 2004), αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Τη θεσμοθέτηση μιας (1) θέσης αξ/κού της ΠΑ βαθμού Σχού/Επγού/Ασμχου στη ΣΑ/ΣΕΒΑΣ, ως Εθνικού Αντιπροσώπου για την παρακολούθηση του ΝΑΤΟϊκού Προγράμματος AGS (Alliance Ground Surveillance).

Άρθρο 2

- 1. Από τις διατάξεις της απόφασης αυτής προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού (Π/Υ) ύψους 61.300 ΕΥΡΩ για το έτος 2004, 89.500 ΕΥΡΩ για το 2005, 89.500 ΕΥΡΩ για το 2006, 117.700 ΕΥΡΩ για το 2007 και 89.500 ΕΥΡΩ για τα έτη 2008 και 2009.

Αναοριοθέτηση του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου στη συνοικία «Παλαιά» του Δήμου Βόλου, νομού Μαγνησίας

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ)

13179

β) Την απόφασή μας αρ. 66691/2004 (ΦΕΚ 866 Β'/2004).
 γ) Την από 23.6.2004 παραίτηση της Προέδρου του ΚΕΣΦ για οικογενειακούς λόγους, που έγινε αποδεκτή.

δ) Το γεγονός ότι από τη δημοσίευση της παρούσης ουδεμία δαπάνη σε βάρος του Δημοσίου προκύπτει, αποφασίζουμε:

Τροποποιούμε την αρ.66691/2004 απόφασή μας και ορίζουμε:

1. Τον Αντώνιο Μαγγανά, Καθηγητή Εγκληματολογίας του Παντείου Πανεπιστημίου, ως πρόεδρο του Κεντρικού Επιστημονικού Συμβουλίου Φυλακών (ΚΕΣΦ).

2. Την Δήμητρα Αλεξοπούλου, Κοινωνική Λειτουργό του Νοσοκομείου Κρατούμενων Κορυδαλλού, ως τακτικό μέλος του ως άνω Συμβουλίου, σε αντικατάσταση του Νικολάου Κυριαζάκου.

3. Την Ελένη Κουκοπούλου, Διευθύντρια του Υπουργείου Δικαιοσύνης, ως αναπληρώτρια της Κυριακής Μπαρδάνη, τακτικού μέλους, σε αντικατάσταση του Δημητρίου Κουτσούκη.

4. Κατά τα λοιπά, ισχύει η αρ.66691/2004 απόφασή μας.
 Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2004

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΑΝΑΣΤΑΣΗΣ ΠΑΠΑΛΗΓΟΥΡΑΣ

Αριθ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/46412/3077 (9)
 Έγκριση αναοριοθέτησης του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου στη συνοικία «Παλαιά» του Δήμου Βόλου, νομού Μαγνησίας.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

Έχοντας υπόψιν:

1) Τις διατάξεις του Ν. 1558/1985 (Φ.Ε.Κ. 137/Α'/26.7.1985) «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα»,

2) Την ΥΠΠΟ/ΓΝΟΣ/49610/28.11.1990 (Φ.Ε.Κ. 743/Β'/29.11.1990) «Εξάιρεση από τον περιορισμό των τριών υπογραφών»,

3) Την με αριθμ. 133/24.3.2004 (Φ.Ε.Κ. 527/Β'/24.3.2004 και ΦΕΚ 558/Β'/2.5.2004) Απόφαση του Πρωθυπουργού και Υπουργού Πολιτισμού «Ανάθεση άσκησης αρμοδιοτήτων στην Αναπληρωτή Υπουργό Πολιτισμού Φάνη Πάλλη Πετραλιά και στους Υφυπουργούς Γεώργιο Ορφανό και Πέτρο Τατούλη»,

4) Τις διατάξεις του Ν. 3028/2002 (Φ.Ε.Κ. 153/Α'/28.6.2002) «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς»,

5) Τις αρ. 97272/4554/15.11.1956 (Φ.Ε.Κ. 248/Α'/24.11.1956) και 87608/5453/11.8.1960 (Φ.Ε.Κ. 404/Β'/13.9.1960) αποφάσεις κήρυξης τμήματος της συνοικίας των Παλαιών ως αρχαιολογικού χώρου,

6) Το ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/62312/4199/ 10.11.2003 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτι-

στικής Κληρονομιάς με ερώτημα δραστηριοτήτων προς τα συναρμόδια Υπουργεία,

7) Το υπ' αρ. πρωτ. 1948/7.1.2004 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολυεδομικού Σχεδιασμού του Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

8) Το υπ' αρ. πρωτ. Οικ. 155143/240/22.1.2004 έγγραφο της Δ/σης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

9) Το υπ' αρ. πρωτ. 1526/93.Φ.ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ/30.1.2004 έγγραφο της Διεύθυνσης Βιομ/κης Χωρ/σίας & Περιβάλλοντος του Υπ. Ανάπτυξης,

10) Το υπ' αρ. πρωτ. Τ/104/7.1.2004 έγγραφο της Διεύθυνσης Τουριστικής Πολιτικής και Συντονισμού του Υπουργείου Ανάπτυξης.

11) Την ομόφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, όπως διατυπώθηκε στην αρ. 11/18.02.2004 Συνεδρία του., αποφασίζουμε:

Αναοριοθετούμε τον κηρυγμένο (με τις αρ. 5 Υπουργικές Αποφάσεις του υ προομίου της παρούσης) αρχαιολογικό χώρο των Παλαιών Δήμου Βόλου, βάσει των νεώτερων δεδομένων της αρχαιολογικής έρευνας πεδίου στην περιοχή, για την αποτελεσματικότερη προστασία των ανεσκαμμένων και μη αρχαιοτήτων που χρονολογούνται από τη νεολιθική περίοδο μέχρι και τους βυζαντινούς χρόνους (οικισμός και νεκροταφείο που χρονολογούνται από τους προϊστορικούς έως και τους ρωμαϊκούς χρόνους, παλαιοχριστιανική Βασιλική, νεκροταφείο και οχυρωματικά τείχη παλαιοχριστιανικών και βυζαντινών χρόνων).

Η περιοχή οριοθετείται στο συνημμένο φύλλο χάρτη Γ.Υ.Σ. κλίμακας 1:5.000 με την πολυγωνική γραμμή που διέρχεται από τα σημεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η, Θ, Ι, και Α, τα οποία αντιστοιχούν σε ζεύγη συντεταγμένων, όπως σημειώνονται στον κάτωθι πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ

Α/Α	ΣΗΜΕΙΟ	+/-	X	+/-	Ψ
1	A	-	2.880,00	+	12.135,00
2	B	-	2.725,00	+	12.085,00
3	Γ	-	2.500,00	+	12.200,00
4	Δ	-	2.585,00	+	12.360,00
5	E	-	2.545,00	+	12.410,00
6	Z	-	2.470,00	+	12.480,00
7	H	-	2.520,00	+	12.690,00
8	Θ	-	2.620,00	+	12.950,00
9	I	-	2.830,00	+	13.160,00

Από τις διατάξεις της παρούσης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 18 Ιουνίου 2004

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΠΕΤΡΟΣ ΤΑΤΟΥΛΗΣ

Αναριοθέτηση του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου στη συνοικία «Παλαιά» του Δήμου Βόλου, νομού Μαγνησίας

13180

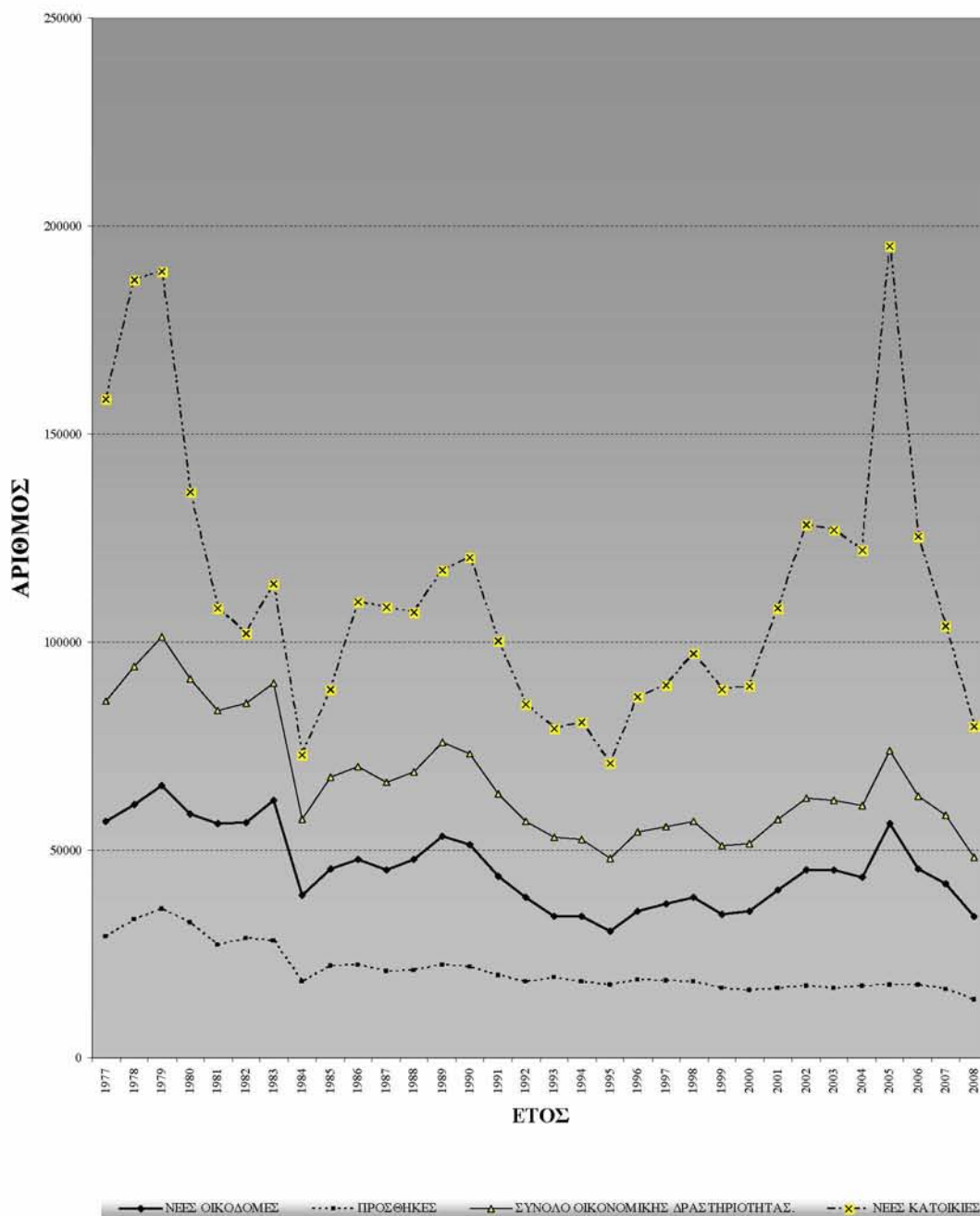
ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ)



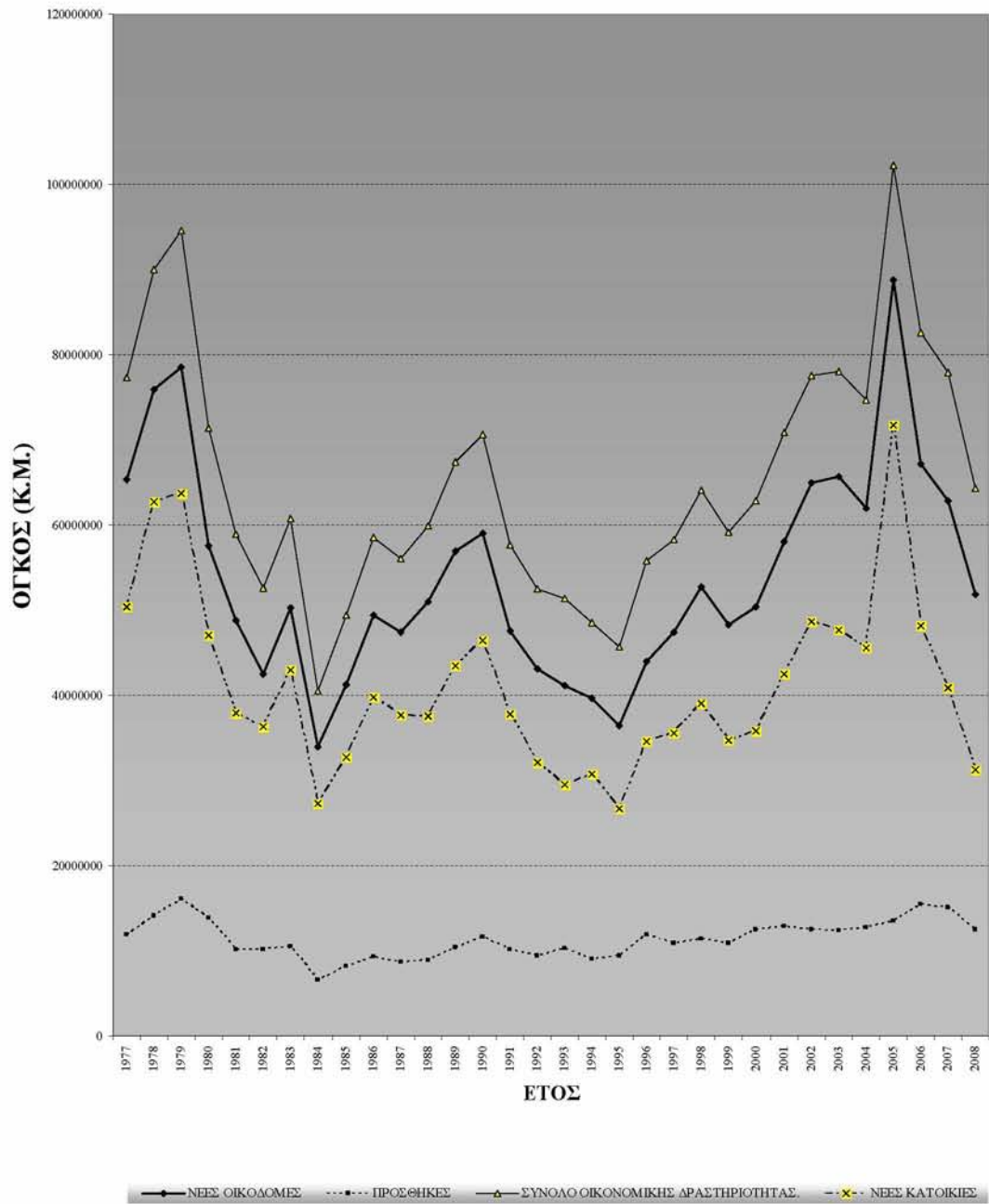
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ «Ε»

*Διαγράμματα Οικοδομικής Δραστηριότητας
της Επικράτειας για το Διάστημα 1977 - 2008*

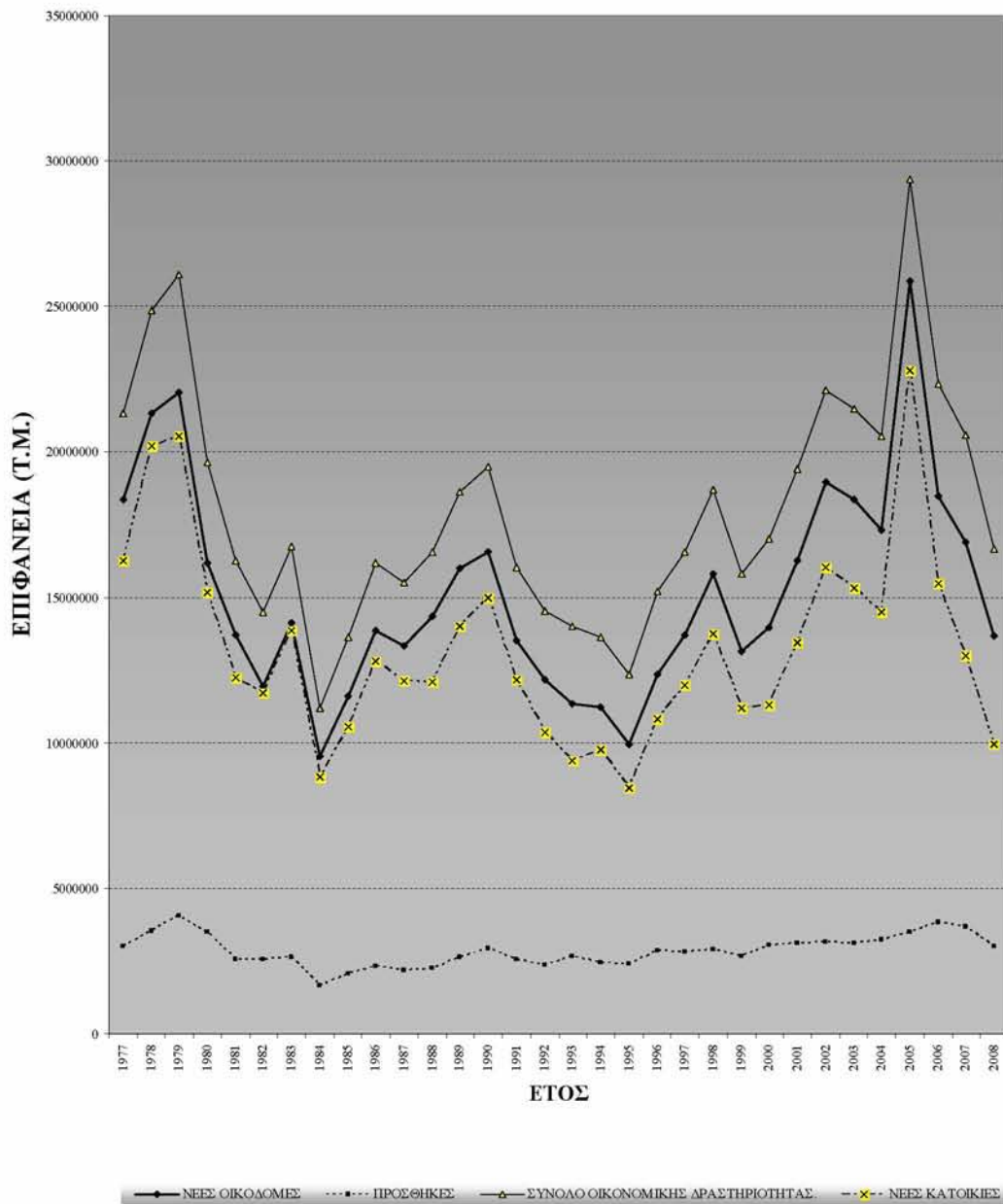
ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ, ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ & ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΤΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ 1977 - 2008



**ΟΓΚΟΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ, ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ & ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΤΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ 1977 - 2008**



ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ, ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ & ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΤΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ 1977 - 2008



*Οι επιφάνειες έως το 1992 είναι κατά προσέγγιση υπολογισμένες με βάση τον αντίστοιχο όγκο

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ «ΣΤ»

Αγγελίες ακινήτων της περιοχής των «Παλαιών»

ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Μέγεθος 600,00 τ.μ.

Περιγραφή Στα Παλαιά Βόλου 600τμ. γωνιακό οικόπεδο με συντελεστή δόμησης 1,6 κατάλληλο για επαγγελματική στέγη

Αξία 2.500 €/τ.μ.



Πηγή:

http://www.estatedivanis.gr/divanis/index.php?option=com_estateagent&act=object&task=showEO&id=14
ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Μέγεθος 476,00 τ.μ.

Περιγραφή Στα Παλαιά Βόλου 476τμ. γωνιακό οικόπεδο με συντελεστή δόμησης 1,6 κατάλληλο για επαγγελματική στέγη

Αξία 2.500 €/τ.μ.



Πηγή:

http://www.estatedivanis.gr/divanis/index.php?option=com_estateagent&act=object&task=showEO&id=15
ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Μέγεθος 500,00 τ.μ.

Περιγραφή Οικόπεδο στην αναβαθμισμένη περιοχή Παλαιά Βόλου

Αξία 330.000 €

Πηγή:

http://www.spitogatos.gr/main/view_property.php?lang=gr&id=95045
ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Μέγεθος 4000,00 τ.μ.

Περιγραφή Πωλείται οικοδομικό τετράγωνο 4000 τετραγωνικών πλησίον εμπορικού κέντρου Old City

Αξία 12.000.000 €

Πηγή:

<http://estate.fox.gr/listings.asp?strPageSize=1&strCurrentPage=1&peopleID=210>

ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Μέγεθος 161,00 τ.μ.

Περιγραφή Οικόπεδα στα Παλαιά, Βόλου, 161 τμ με παλαιό κτίσμα, πρόσοψη 9,90 μ στην οδό Παγασών, έναντι LIDL και OLD CITY. Σ.Δ. 1,6. Εφάπτει με οικόπεδο 322 τμ επίσης προς πώληση, που έχει πρόσοψη στην Φερρών.

Αξία 90.000 €



Πηγή:

<http://www.remax.gr/PublicListingFull.aspx?lKey=3201ad77-c7a9-4ec6-9626-62310aa95719&Index=34>
ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Μέγεθος 322,00 τ.μ.

Περιγραφή Οικόπεδο 322 τμ στα Παλαιά, 17,20 μ πρόσοψη στην οδό Φερρών, κοντά στο OLD CITY, συγκεκριμένα στο LIDL. Σ.Δ. 1,6. Εφάπτει με οικόπεδο 161 τμ (προς πώληση) με πρόσοψη Παγασών.

Αξία 257.000 €



Πηγή:

<http://www.remax.gr/PublicListingFull.aspx?lKey=f82e1eaa-ea88-43cc-9cc8-9f6849e9682a&Index=88>
ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Μέγεθος 100,00 τ.μ.

Περιγραφή Κατοικία 82 τ.μ. σε οικόπεδο 100 τ.μ.

Αξία 145.000 €

Πηγή:

<http://www.magnesia-realestate.gr/volos-realestate/index.html>

*τα στοιχεία συλλέχθηκαν τον Αύγουστο του 2009