



Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και  
Περιφερειακής Ανάπτυξης

## Διπλωματική Εργασία: Αστική Αναγέννηση & Δημιουργικές Βιομηχανίες. Η Περίπτωση της Περιοχής Βαλαωρίτου της Θεσσαλονίκης

Κολιώτσας Γεώργιος  
Επιβλέπουσα: Γοσποδίνη Άσπα

Βόλος, Σεπτέμβριος 2017

## Περίληψη

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

Στην παρούσα διπλωματική εργασία, μελετώνται οι αλλαγές, η εξέλιξη και η σημερινή κατάσταση της περιοχής Βαλαωρίτου η οποία βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης και αποτελούσε το σημαντικότερο εμπορικό κέντρο της πόλης, μέχρι τη βιομηχανική παρακμή, η οποία δημιούργησε αλλαγές στη δομή της. Μέσω της πολεοδομικής ανάλυσης και της διατύπωσης προτάσεων, γίνεται προσπάθεια προσαρμογής της στα σημερινά δεδομένα, υιοθετώντας τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, μέσω της αστικής αναγέννησης με γνώμονα τον πολιτισμό και τις δημιουργικές βιομηχανίες. Έτσι, υιοθετείται μια συνολική προσέγγιση που περιλαμβάνει τον προγραμματισμό για τη δημιουργία της ταυτότητας της περιοχής, τον έλεγχο των χρήσεων γης και την αποκατάσταση του κτηριακού αποθέματος με σκοπό να βελτιωθεί η εικόνα της και να αναπτυχθεί ο πολυλειτουργικός της χαρακτήρας, προς όφελος των χρηστών, της αλλά και της τοπικής οικονομίας.

*Λέξεις - Κλειδιά:* Αστική Αναγέννηση, Δημιουργικές Βιομηχανίες, Βιώσιμη Ανάπτυξη, Βαλαωρίτου, Θεσσαλονίκη

## Abstract

In recent decades, the decline in industrial activity has led to changes in the urban landscape, creating a new reality for the cities in which they are called to adapt upon. This has brought cities facing new challenges of economic, urban, social and environmental nature.

In this diploma thesis are studied the changes, the evolution and the current situation of Valaoritou, located in the historical center of Thessaloniki, which was the most important commercial center of the city, until the decline of the industrial activity, which led to changes in the area's structure. Through urban planning and propositions, there is an attempt of the area's adaptation, using the principles of sustainable development, through cultural-led urban regeneration with emphasis to the creative industries. Thus, a comprehensive approach is taken which includes planning for the area's identity, land-use control and restoration of the building stock to improve its image and multifunctionality to the benefit of its users, as well as local economy.

**Keywords:** Urban Regeneration, Creative Industries, Sustainable Development, Valaoritou, Thessaloniki

## Ευχαριστίες

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

Στη συνέχεια θα ήθελα να ευχαριστήσω ιδιαίτερα τους γονείς μου Παύλο και Μαριάννα, αλλά και όλη την υπόλοιπη οικογένεια για την αγάπη, τη κατανόηση, τη στήριξη και ύπαρξη πλάι μου σε κάθε νέο εγχείρημα.

Επίσης, χρωστάω ένα πολύ μεγάλο ευχαριστώ στη Βιβέτ, τον Ορέστη, τον Δημήτρη, τον Θάνο και τον Μιχάλη, για την καθοδήγηση, την βοήθεια, τη στήριξη και την απέραντη αγάπη που έχω δεχθεί από αυτούς κατά την διάρκεια των φοιτητικών μου χρόνων.

Τέλος θα ήθελα να ευχαριστήσω τον Φώτη, τον Νίκο, τον Γιάννη, τον Αντώνη και τον Γιάννη που όταν τους χρειαζόμουν ήταν πάντα εκεί για εμένα, όσο μακριά και αν βρισκόμασταν.

# Περιεχόμενα

<b>Εισαγωγή</b> .....	1
<b>Μεθοδολογία εργασίας</b> .....	2
<b>1. Αστική Αναγέννηση και Δημιουργικές Βιομηχανίες</b> .....	3
1.1 Αστική Αναγέννηση.....	3
1.1.1 Ορισμοί.....	3
1.1.2 Ιστορική Αναδρομή.....	4
1.1.3 Βασικές Αρχές της Αστικής Αναγέννησης.....	7
1.2 Δημιουργικές Βιομηχανίες.....	10
1.2.1 Ορισμοί.....	10
1.2.2 Βασικά Στοιχεία Πολιτιστικών Βιομηχανιών και Χωρική Κατηγοριοποίηση.....	11
1.2.3 Τα Μοντέλα Δημιουργικών Βιομηχανιών και οι Χρήσεις που Ενσωματώνουν.....	14
1.2.4 Διαστάσεις των Δημιουργικών Βιομηχανιών.....	18
1.2.5 Πολιτιστικά Cluster, το Επίπεδο Ανάπτυξής τους και ο Βαθμός Βιωσιμότητάς τους.....	19
1.3 Ο Πολιτισμός ως Συνιστώσα της Αστικής Αναγέννησης.....	23
<b>2. Η Αστική Αναγέννηση στις Ευρωπαϊκές Πόλεις</b> .....	26
2.1 Αναπλάσεις στην Ευρώπη.....	26
2.2 Ευρωπαϊκή Εμπειρία.....	26
2.2.1 Η Περίπτωση του Castlefield στο Manchester.....	27
2.2.2 Η Περίπτωση της Γλασκόβης.....	32
2.2.3 Η Περίπτωση του Temple Bar στο Δουβλίνο.....	39
<b>3. Η Αστική Αναγέννηση στις Ελληνικές Πόλεις</b> .....	47
3.1 Η Ελληνική Νομοθεσία και τα Πιλοτικά Προγράμματα για τις Αστικές Αναπλάσεις ..	47
3.1.1 Ο Νόμος 2508/1997.....	47
3.1.2 Ο Νόμος 2742/1999.....	49
3.1.3 Ευρωπαϊκά (Κοινοτικά) Προγράμματα.....	50
3.2 Παραδείγματα από την Ελληνική Εμπειρία.....	51
3.2.1 Η περιοχή του Ψυρρή στην Αθήνα.....	51
3.2.2 Η περιοχή των Λαδάδικων στη Θεσσαλονίκη.....	55
<b>4. Ανάλυση της περιοχής Βαλαωρίτου</b> .....	58
4.1 Οριοθέτηση της Βαλαωρίτου.....	58
4.2 Ιστορική Εξέλιξη της Περιοχής.....	60
4.3 Η Περιοχής της Βαλαωρίτου Σήμερα.....	64
4.4 Ανάλυση της Βαλαωρίτου.....	65
4.4.1 Αρχιτεκτονικά Στοιχεία της πόλης και Διατηρητέα Κτήρια.....	65
4.4.2 Διατηρητέα Κτήρια.....	67

4.4.3. Χρήσης Γης Ισογείου .....	69
4.4.4 Χρήσεις Γης Ορόφων .....	73
4.4.5 Κατάσταση Κτηρίων.....	79
4.4.6 Εγκαταλελειμμένα Κτήρια της Περιοχής.....	81
4.4.7 Ωρες Λειτουργίας Καταστημάτων.....	82
4.5 Σχέδια και Δράσεις για την Αναβάθμιση της Περιοχής της Βαλαωρίτου .....	85
4.5.1 Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης .....	85
4.5.2 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης .....	87
4.5.3. Πρόγραμμα «ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2012» .....	88
4.5.4 Βιοκλιματική Αναβάθμιση Πλατείας Χρηματιστηρίου .....	90
<b>5. Προτάσεις .....</b>	<b>92</b>
5.1 Επανάχρηση Εγκαταλελειμμένων Κτηρίων .....	92
5.2 Αποκατάσταση Κτηριακού Αποθέματος.....	94
5.3 Αναγέννηση Στοών.....	95
5.4 Έλεγχος Χρήσεων Γης και Βαθμός Κορεσμού .....	98
5.5 Βιωσιμότητα της Περιοχής.....	100
5.6 Χρηματοδοτικά Εργαλεία.....	101
5.7 Κίνητρα Εγκατάστασης Επενδύσεων στην Περιοχή.....	105
<b>6. Συμπεράσματα .....</b>	<b>107</b>
<b>Πηγές Τεκμηρίωσης.....</b>	<b>109</b>
<b>Παράρτημα.....</b>	<b>114</b>

**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ**

ΕΙΚΟΝΑ 2.1: Η ΜΕΣΑΙΑ ΑΠΟΘΗΚΗ/CASTLE QUAY ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ	
ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ .....	28
ΕΙΚΟΝΑ 2.2: Η ΑΠΟΘΗΚΗ ΤΩΝ ΕΜΠΟΡΩΝ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ	29
ΕΙΚΟΝΑ 2.3: Η ΑΠΟΒΑΘΡΑ ΤΟΥ JACKSON ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ	29
ΕΙΚΟΝΑ 2.4: Η ΓΕΦΥΡΑ ΤΩΝ ΕΜΠΟΡΩΝ.....	30
ΕΙΚΟΝΑ 2.5: ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ST. ENOCH .....	35
ΕΙΚΟΝΑ 2.6: ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ PRINCES SQUARE.....	35
ΕΙΚΟΝΑ 2.7: ITALIAN CENTRE .....	35
ΕΙΚΟΝΑ 2.8: ΤΟ ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΜΕΓΑΡΟ ΜΟΥΣΙΚΗΣ .....	36
ΕΙΚΟΝΑ 2.9: Ο ΔΡΟΜΟΣ BUNCHANAN .....	36
ΕΙΚΟΝΑ 2.10: ΤΟ ARCHES ΣΤΗΝ ΓΛΑΣΚΟΒΗ .....	37
ΕΙΚΟΝΑ 2.11: Ο ΧΩΡΟΣ ΤΟΥ TRAMWAY ΣΤΗ ΓΛΑΣΚΟΒΗ .....	38
ΕΙΚΟΝΑ 2.12: KING STREET SOUTH BLOCK ΣΤΗ ΓΛΑΣΚΟΒΗ .....	38
ΕΙΚΟΝΑ 2.13: CURVED STREET .....	41
ΕΙΚΟΝΑ 2.14: COW'S LANE.....	41
ΕΙΚΟΝΑ 2.15: MEETING HOUSE SQUARE.....	42
ΕΙΚΟΝΑ 2.16: TEMPLE BAR SQUARE .....	43
ΕΙΚΟΝΑ.2.17: Η ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΥ TEMPLE BAR ΜΕΣΩ ΤΩΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΚΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ	
ΚΑΙ ΤΗΣ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ .....	43
ΕΙΚΟΝΑ 3.1: Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΨΥΡΡΗ.....	52
ΕΙΚΟΝΑ 3.2: ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ ΜΕ ΧΡΗΣΕΙΣ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ ΣΤΑ ΛΑΔΑΔΙΚΑ .....	57
ΕΙΚΟΝΑ 3.3: ΠΛΑΤΕΙΕΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΩΝ ΛΑΔΑΔΙΚΩΝ .....	57
ΕΙΚΟΝΑ 4.1: ΑΡΧΟΝΤΙΚΟ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΣΗΜΕΡΑ .....	60
ΕΙΚΟΝΑ 4.2: ΣΤΟΑ ΜΑΛΑΚΟΠΗΣ, ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ .....	60
ΕΙΚΟΝΑ 4.3: ΠΡΩΗΝ ΟΘΩΜΑΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ, ΣΗΜΕΡΙΝΟ ΚΡΑΤΙΚΟ ΩΔΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ....	61
ΕΙΚΟΝΑ 4.4: ΑΝΑΨΥΧΗ ΣΤΗ ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ .....	65
ΕΙΚΟΝΑ 4.5: ΚΤΗΡΙΟ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ART DECO.....	65
ΕΙΚΟΝΑ 4.6: ΚΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΜΟΝΤΕΡΝΟΥ ΚΙΝΗΜΑΤΟΣ.....	66
ΕΙΚΟΝΑ 4.7: ΟΙ ΣΤΟΕΣ ΤΗΣ ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ.....	66
ΕΙΚΟΝΑ 4.8: ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ .....	90
ΕΙΚΟΝΑ 5.1: ΚΤΗΡΙΟ ΠΡΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ .....	93
ΕΙΚΟΝΑ 5.2: ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΖΩΝΤΑΝΟΥ ΤΟΙΧΟΥ.....	95
ΕΙΚΟΝΑ 5.3: ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΣΤΟΑ ΜΑΛΑΚΟΠΗΣ .....	96
ΕΙΚΟΝΑ 5.4: ΣΤΟΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ .....	96
ΕΙΚΟΝΑ 5.5: ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΖΩΝΤΑΝΩΝ ΤΟΙΧΩΝ ΣΤΗ ΣΤΟΑ ΑΧ ΑΛΛΑΜΑΝΗ).....	97
ΕΙΚΟΝΑ 5.6: ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΤΩΝ RUIN BAR ΣΤΗ ΒΟΥΔΑΠΕΣΤΗ.....	98

**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ**

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.1 ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΚΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ ΑΝΑ ΜΟΝΤΕΛΟ .....	17
ΠΙΝΑΚΑΣ 1.2: ΣΤΑΔΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΚΩΝ CLUSTERS.....	22
ΠΙΝΑΚΑΣ 1.3: ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ .....	25
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1: ΈΡΓΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΟ CASTLEFIELD .....	31
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.2: ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΚΟΥ	
ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΣΤΟ TEMPLE BAR .....	44
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1: ΣΥΓΚΡΙΣΗ Ν.2508/97 ΚΑΙ Ν.2748/99 .....	49
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.2: ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΚΟΙΝΟΤΙΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ.....	50
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.2: ΠΙΝΑΚΑΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ .....	71

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3: ΠΙΝΑΚΑΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ 2013-2017 .....	73
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.4: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΡΟΦΩΝ .....	76
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.5: ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΟΡΟΦΩΝ .....	78
ΠΙΝΑΚΑΣ Π.1: ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ .....	114

### **ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ**

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1.1: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΟΡΟΥ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ .....	4
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1.2: ΑΛΛΗΛΕΠΙΔΡΑΣΗ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ .....	9
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1.3: ΣΧΗΜΑΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ ΤΩΝ ΟΜΟΚΕΝΤΡΩΝ ΚΥΚΛΩΝ..	15
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1: ΟΙ ΦΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ .....	48
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.1: ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ .....	71
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.2: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ 2013-2017 .....	73
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.3: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΡΟΦΩΝ .....	76
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.4: ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΟΡΟΦΩΝ .....	78
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.5: ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΗΡΙΩΝ .....	79
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.6: ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΡΩΙ ΚΑΙ ΒΡΑΔΥ .....	82

### **ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ**

ΧΑΡΤΗΣ 2.1 ΧΑΡΤΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ CASTLEFIELD .....	27
ΧΑΡΤΗΣ 2.2: ΧΑΡΤΗΣ ΤΗΣ ΓΛΑΣΚΟΒΗΣ .....	32
ΧΑΡΤΗΣ 2.3: ΧΑΡΤΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ TEMPLE BAR .....	39
ΧΑΡΤΗΣ 3.1: ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΨΥΡΡΗ .....	51
ΧΑΡΤΗΣ 3.2: ΤΑ SUB-CLUSTER ΠΟΥ ΔΙΑΚΡΙΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΨΥΡΡΗ .....	53
ΧΑΡΤΗΣ 3.3: ΧΑΡΤΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΛΑΔΑΔΙΚΑ .....	55
ΧΑΡΤΗΣ 4.1: ΧΑΡΤΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ.....	59
ΧΑΡΤΗΣ 4.2: ΧΑΡΤΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ .....	59
ΧΑΡΤΗΣ 4.3: ΣΧΕΔΙΟ HERBRAD .....	62
ΧΑΡΤΗΣ 4.4: ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΗΡΙΑ ΤΗΣ ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ .....	68
ΧΑΡΤΗΣ 4.5: ΧΑΡΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ .....	70
ΧΑΡΤΗΣ 4.6: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ 2013-2017 .....	72
ΧΑΡΤΗΣ 4.7: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΡΟΦΩΝ .....	75
ΧΑΡΤΗΣ 4.8: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΡΟΦΩΝ 2013-2017 .....	77
ΧΑΡΤΗΣ 4.9: ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΗΡΙΩΝ .....	80
ΧΑΡΤΗΣ 4.10: ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΑ ΚΤΗΡΙΑ .....	81
ΧΑΡΤΗΣ 4.11: ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΑΣ.....	83
ΧΑΡΤΗΣ 4.12: ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΝΥΧΤΑΣ .....	84

CIAM	Congres Internationaux d' Architecture Moderne
DCMS	Development of Culture Media and Sports of the United Kingdom
JEREMIE	Joint European Resources for Small and Medium-sized Enterprises
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
UIA	Urban Innovative Actions
UNCTAD	United Nations Conference on Trade and Development
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
WIPO	World Intellectual Property Organization
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΔΕΠΟΣ	Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης
ΔΙΠΕΧΩΚΜ	Διεύθυνση Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας
ΔΤ	Διαρθρωτικά Ταμεία
ΕΤΕπ	Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων
ΚΥΑ	Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις
MME	Μικρές και Μεσαίες Επιχειρήσεις
ΠΖΘ	Περιαστική Ζώνη Θεσσαλονίκης
ΠΣΘ	Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης
ΡΣ	Ρυθμιστικό Σχέδιο
ΣΕ	Συμβούλιο της Ευρώπης
ΣΟΑΠ	Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
ΤΑ	Τοπική Αυτοδιοίκηση
ΤΑΑ	Ταμεία Αστικής Ανάπτυξης
ΤΕΕ	Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων



## Εισαγωγή

Η εργασία αφορά τη σχέση της αστικής αναγέννησης μιας περιοχής με τις δημιουργικές βιομηχανίες, με αναφορά στην περίπτωση της Βαλαωρίτου Θεσσαλονίκης και αναπτύσσεται σε πέντε κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο δίνονται οι ορισμοί των δύο εννοιών «αστική αναγέννηση» και «δημιουργικές βιομηχανίες», όπως επίσης και τα ιστορικά τους στοιχεία, η επιμέρους κατηγοριοποίησή τους, οι βασικές τους αρχές και η σύνδεσή τους.

Στο 2<sup>ο</sup> Κεφάλαιο γίνεται αναφορά στην αστική αναγέννηση σε ευρωπαϊκό επίπεδο, μέσα από τρία παραδείγματα και πιο συγκεκριμένα αυτά του Castlefoeld, της Γλασκόβης και του Δουβλίνου.

Στο Κεφάλαιο 3, παρουσιάζεται η αστική αναγέννηση σε εθνικό επίπεδο. Πιο αναλυτικά, γίνεται αναφορά στην ελληνική νομοθεσία και στα πιλοτικά προγράμματα αστικών αναπλάσεων. Επίσης, παρατίθενται δύο παραδείγματα, η περιοχή του Ψυρρή στην Αθήνα και η περιοχή των Λαδάδικων στη Θεσσαλονίκη.

Το Κεφάλαιο 4 αναφέρεται στην περίπτωση μελέτης της περιοχής Βαλαωρίτου. Στην αρχή οριοθετείται η περιοχή εξέτασης, γίνεται μια ιστορική αναδρομή αυτής και καταγράφεται η σημερινή της κατάσταση. Στη συνέχεια, γίνεται η ανάλυση της περιοχής μελέτης, και πιο συγκεκριμένα η παρουσίαση των αρχιτεκτονικών στοιχείων της πόλης και η καταγραφή των διατηρητέων κτηρίων, των χρήσεων γης ισογείου και ορόφων, της κατάστασης των κτηρίων, των εγκαταλελειμμένων και των ωρών λειτουργίας των καταστημάτων. Επίσης, παρατίθενται σχέδια και δράσεις που αφορούν στην αναβάθμιση της περιοχής της Βαλαωρίτου, όπως είναι το Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, το Πρόγραμμα «Θεσσαλονίκη 2012» και η Βιοκλιματική Αναβάθμιση της Πλατείας Χρηματιστηρίου.

Στο επόμενο κεφάλαιο, παρουσιάζονται οι προτάσεις που στοχεύουν στην αστική αναγέννηση της περιοχής, καθώς και τα εργαλεία από τα οποία οι δράσεις θα χρηματοδοτηθούν. Πιο συγκεκριμένα, οι προτάσεις αφορούν στην επανάχρηση των εγκαταλελειμμένων κτηρίων, στην αποκατάσταση του κτηριακού αποθέματος, στην αναγέννηση των στοών και στον έλεγχο των χρήσεων γης και στο βαθμό κορεσμού.

Στο τέλος της παρούσας εργασίας, γίνεται παρουσίαση των συμπερασμάτων και των πηγών τεκμηρίωσης. Επίσης, επισυνάπτεται παράρτημα, στο οποίο έχει δημιουργηθεί μητρώο με τα διατηρητέα κτήρια της Βαλαωρίτου.

## **Μεθοδολογία εργασίας**

Για την εκπόνηση της διπλωματικής εργασίας μελετήθηκε και χρησιμοποιήθηκε εύρος πηγών τεκμηρίωσης, που αφορούσε βιβλία, άρθρα, διπλωματικές εργασίες, διαλέξεις μαθημάτων, πρακτικά συνεδρίων, πανεπιστημιακά συγγράμματα και διαδικτυακές πηγές. Παράλληλα με τα παραπάνω, έγινε συλλογή και επεξεργασία στοιχείων από το Τμήμα της Πολεοδομίας του Δήμου Θεσσαλονίκης, όπως είναι για παράδειγμα το υπόβαθρο της περιοχής μελέτης. Επιπλέον, έγινε επιτόπια επίσκεψη στην περιοχή, προκειμένου να καταγραφούν οι υπάρχουσες χρήσεις γης των κτηρίων, ο αριθμός των ορόφων, η κατάσταση τους και τα ωράρια λειτουργίας των καταστημάτων και να συγκεντρωθεί το απαραίτητο φωτογραφικό υλικό.

Η μεθοδολογία της εργασίας εστίασε ειδικότερα στη συσχέτιση των δύο εννοιών, προκειμένου να κατανοηθεί ο τρόπος και ο βαθμός που επηρεάζει η μια την άλλη και στην παρουσίαση, τόσο ευρωπαϊκών, όσο και εθνικών προγραμμάτων με σκοπό να αποτελέσουν το έναυσμα για τη δημιουργία προτάσεων. Επίσης, όσον αφορά στην περίπτωση μελέτης της περιοχής Βαλαωρίτου συντάχθηκαν χάρτες που αφορούν στις υπάρχουσες χρήσεις γης ισογείων και ορόφων αντίστοιχα, στην κατάστασή τους, στα κενά κτήρια και στα ωράρια λειτουργίας των καταστημάτων. Παράλληλα, δημιουργήθηκαν πίνακες και σχεδιαγράμματα που παρουσιάζουν την ακριβή αριθμητική καταγραφή της κάθε χρήσης και υπολογίστηκαν τα αντίστοιχα ποσοστά.

Επιπλέον, από την ανάλυση της περιοχής, σε συνδυασμό με τη μελέτη των παραδειγμάτων, προέκυψαν οι προτάσεις που αφορούν στην αστική αναζωογόνηση και αναγέννηση της περιοχής. Τέλος, στο παράρτημα, παρατίθεται μητρώο, στο οποίο παρουσιάζεται η τοποθεσία του κτηρίου, ο τίτλος του (όπου είναι διαθέσιμος), η περιγραφή του (αρχιτεκτονικά στοιχεία, αριθμός ορόφων, παλιά και νέα χρήση) και φωτογραφίες.

## 1. Αστική Αναγέννηση και Δημιουργικές Βιομηχανίες

### 1.1 Αστική Αναγέννηση

Οι αστικές περιοχές θεωρούνται σύνθετα και δυναμικά συστήματα, καθώς αποτελούν κέντρα πολιτικής δύναμης και σε αυτές λαμβάνουν χώρα διαδικασίες, που οδηγούν σε περιβαλλοντικές, κοινωνικές και οικονομικές αλλαγές. Κανένα αστικό κέντρο δεν μπορεί να μείνει ανεπηρέαστο από εσωτερικούς και εξωτερικούς παράγοντες, γεγονός που οδηγεί στη συνεχή ανάγκη για προσαρμογή του αστικού τοπίου, με σκοπό την άριστη αντιμετώπιση των παραγόντων αυτών έτσι ώστε υπάρξει ανάπτυξη της περιοχής και να αποφευχθεί η υποβάθμιση της. (Couch, Fraser, & Percy, 2003; Roberts, Skykes, & Granger, 2016; Πετράκος, 2008).

Η αστική αναγέννηση μπορεί να θεωρηθεί ως το αποτέλεσμα της αλληλεπίδρασης των διάφορων αυτών παραγόντων, καθώς επίσης και το μέτρο για τις απειλές που παρουσιάζονται σε μία αστική περιοχή σε μία δεδομένη χρονική στιγμή. Επίσης, είναι πολύ σημαντικό να αναφερθεί, πως η αστική αναγέννηση δεν υφίσταται μόνο ως μια αντίδραση στις διάφορες απειλές που μπορεί να παρουσιάζονται, αλλά και σαν μια ενέργεια, η οποία προσπαθεί να αναγνωρίσει και να αντιμετωπίσει εγκαίρως αναδυόμενα αστικά προβλήματα (Roberts, Skykes, & Granger, 2016).

#### 1.1.1 Ορισμοί

Παρακάτω παρουσιάζονται τρεις ορισμοί της αστικής αναγέννησης. Ο πρώτος διατυπώθηκε από τον Couche (2003), στο βιβλίο του “Urban Regeneration in Europe”:

*«Η αστική αναγέννηση είναι η δράση που ασχολείται με την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας, όπου αυτή έχει χαθεί, με την αποκατάσταση της κοινωνικής λειτουργίας, όπου αυτή δυσλειτουργεί, με την κοινωνική ένταξη, όπου υπάρχει αποκλεισμός και με την αποκατάσταση της περιβαλλοντικής ποιότητας ή της οικολογικής ισορροπίας, όπου αυτή έχει χαθεί».*

Σύμφωνα με τον Roberts (2016), στο βιβλίο του με τίτλο “Urban Regeneration”

*«Η αστική αναγέννηση είναι ένα ολοκληρωμένο όραμα καθώς και μία δράση η οποία αναζητά την επίλυση αστικών προβλημάτων και δημιουργεί μόνιμες βελτιώσεις στην οικονομική, φυσική, κοινωνική και περιβαλλοντική κατάσταση μια περιοχής, η οποία υπόκεινται σε αλλαγές ή προσφέρει ευκαιρίες βελτίωσης»*

Όπως αναφέρει ο Porter και ο Shaw (2009), στο βιβλίο τους με τίτλο ““Whose Urban Renaissance? An international comparison of urban regeneration strategies”

*«Η αστική αναγέννηση, έχει χρησιμοποιηθεί ως ένας όρος για να ορίσει εκείνο το πακέτο στρατηγικών που οδηγούν ή στοχεύουν στην επανεπένδυση σε ένα τόπο μετά από μία περίοδο από-επένδυσης.»*

### 1.1.2 Ιστορική Αναδρομή

Η έννοια της αστικής ανασυγκρότησης, της πρώτης μορφής της αστικής αναγέννησης εμφανίστηκε τη δεκαετία του '50 και αναφερόταν κυρίως στην αποκατάσταση των καταστροφών που είχαν προκληθεί στις πόλεις από τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Από τη στιγμή αυτή και έπειτα, η μελέτη της διαχρονικής εξέλιξης του όρου «Αστική Αναγέννηση», η οποία φαίνεται στο διάγραμμα 1.1, σχετίζεται άμεσα με το χρόνο και τον τόπο εμφάνισής της. Αυτό, φαίνεται ειδικότερα, και από την ιστορική εξέλιξη της έννοιας του «αστικού προβλήματος». Σύμφωνα με αυτό, οι στόχοι και το εύρος των παρεμβάσεων δύνανται να προσδιοριστούν από τα κατά περίπτωση πολεοδομικά προβλήματα, συμβάλλοντας στη μεταβολή, σε διαχρονικό επίπεδο, τόσο στο περιεχόμενο, όσο και στον τύπο των παρεμβάσεων στο αστικό περιβάλλον (McDonald, Malys, & Maliene, 2003; Χριστοδούλου, 2010).



Διάγραμμα 1.1: Η εξέλιξη του όρου της Αστικής Αναγέννησης (πηγή: Roberts, Skykes, & Granger, 2016, *Ιδία Επεξεργασία*)

Στην ανάλυση που ακολουθεί εξετάζεται συνοπτικά η διαχρονική μεταβολή στο περιεχόμενο των παρεμβάσεων. Τα προγράμματα αστικής αναγέννησης ακολούθησαν την ευρύτερη εξελικτική τάση στο σχεδιασμό και τις πρακτικές. Αποτέλεσμα του γεγονότος αυτού, ήταν η εξέλιξη τους από μονοδιάστατες παρεμβάσεις στον αστικό ιστό, που αφορούσαν κυρίως την αποκατάσταση του κτηριακού αποθέματος και σε παρεμβάσεις που διέπονται από επιμέρους τομεακές συνιστώσες (οικονομία, κοινωνία, περιβάλλον), οι οποίες δρουν συμπληρωματικά, συνεργιστικά, αλλά και αντιφατικά (Roberts, Skykes, & Granger, 2016).

Στα τέλη του 19<sup>ου</sup> αιώνα και στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα, οι πόλεις διαμορφώνονταν με βάση τον νεοκλασικό γεωμετρικό κάναβο, και χαρακτηρίζονταν από μίξη χρήσεων γης, μονοπυρηνική δομή και έντονα ιεραρχημένο ιστό. Η διαμόρφωση του πολεοδομικού ιστού αυτής της περιοχής είναι γνωστή ως η «Προ-Μοντέρνα Πόλη». Κατά τη διάρκεια της περιόδου αυτής, όλες οι περιοχές συνδύαζαν κατοικία με εμπόριο, βιομηχανία, υπηρεσίες, πολιτισμό, αναψυχή κ.α.. Η αναλογία κάθε χρήσης μεταβαλλόταν από περιοχή σε περιοχή, αλλά τα μεγαλύτερα ποσοστά των χρήσεων εμφανίζονταν στο εμπορικό και διοικητικό κέντρο των πόλεων (Γοσποδίνη, 2006).

Η πρώτη ουσιαστική αλλαγή για την πόλη επήλθε την επόμενη περίοδο. Η απαρχή αυτής της περιόδου έγινε κατά τη δεκαετία του '20, όπου ο αρχιτεκτονικός και πολεοδομικός σχεδιασμός, επηρεάστηκαν από τα έργα του Le Corbusier, και λίγο αργότερα από τη Διεθνή Συνεδρία Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής (Congrès Internationaux d' Architecture Moderne - CIAM), στην οποία ενσωματώθηκαν οι αντιλήψεις του μοντερνισμού και της «λειτουργικής πόλης», και έτσι ξεκίνησε η συζήτηση για τη δημιουργία ζωνών (zoning) των χρήσεων γης. Στη συνέχεια, η CIAM σύνταξε τη «Χάρτα των Αθηνών» και έτσι ξεκίνησε η ανάπτυξη αυτής της περιόδου, η οποία εκτοξεύτηκε στις αρχές της δεκαετίας του '50, όταν ξεκίνησε η διάδοση του φονξιοναλισμού στην πολεοδομία και στην αρχιτεκτονική, και επικράτησε ο διαχωρισμός των χρήσεων σε ζώνες ως κυρίαρχο πρότυπο. Οι πόλεις της περιόδου αυτής είναι γνωστές με την ονομασία «Μοντέρνες Πόλεις» και χαρακτηρίζονταν από μη ιεραρχημένο ιστό, δηλαδή, κανονικότητα, ομοιογένεια και επανάληψη πολεοδομικών ενοτήτων, τοπικά κέντρα πολεοδομικών ενοτήτων και μη ιεραρχημένη πολυκεντρική δομή. Κατά τη διάρκεια αυτού του κινήματος, πραγματοποιούνταν διεργασίες οικιστικής επέκτασης πόλεων, ενώ ταυτόχρονα άρχισαν να γίνονται περισσότερο ελκυστικές οι μικρότερες πόλεις, εξαιτίας της υπερεκμετάλλευσης της γης, της υψηλής δόμησης στα κέντρα και της περιβαλλοντικής τους υποβάθμισης των πόλεων, με αποτέλεσμα την εγκατάσταση του πληθυσμού σε μικρότερες υπάρχουσες πόλεις, αλλά και τη δημιουργία νέων. Οι αστικές παρεμβάσεις με την μορφή που εμφανίζονται στην περίοδο αυτή διήρκησαν από τη δεκαετία του '50 έως και τη δεκαετία του '70 με την ονομασία «Αστική Αναδόμηση και Ανάπλαση» (Urban Redevelopment and Renewal). Χαρακτηριστικά της περιόδου αυτής είναι η ανοικοδόμηση βομβαρδισμένων κτηρίων, λόγω των καταστροφικών συνεπειών του πολέμου, αναπλάσεις ιστορικών κτηρίων και σχεδίαση και προγραμματισμός πολεοδομικών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας

(flagship projects) (Γοσποδίνη, 2006; Ανδρικοπούλου, Γιαννάκου, Καυκαλάς, & Πιτσιάβα - Λατινοπούλου, 2014; Gold, 2013).

Η δεύτερη μεγάλη μεταβολή στο κυρίαρχο πρότυπο διάρθρωσης των χρήσεων γης επήλθε τη δεκαετία του '80. Στη διάρκεια της περιόδου αυτής, η αρχιτεκτονική και η πολεοδομία άρχισαν να επηρεάζονται από το «Μετα-Μοντέρνο» κίνημα. Οι μεταμοντέρνες θεωρίες που προέκυψαν στον αστικό σχεδιασμό επέκριναν σκληρά, μεταξύ άλλων, το διαχωρισμό των χρήσεων γης (zoning) της προηγούμενης περιόδου, ως μια από τις αρνητικότερες αποφάσεις του σχεδιασμού της Μοντέρνας πόλης και ως την κύρια αιτία υπολειτουργίας και ερήμωσης του δημοσίου υπαίθριου χώρου αλλά και, γενικότερα, παραγωγής μη δημοφιλούς αστικού περιβάλλοντος. Έτσι, το μοντέρνο κίνημα, κατακρίθηκε πως προωθούσε πρακτικές, και ένα είδος αστικής αναγέννησης το οποίο οδηγούσε στο μονοπάλιο και την απομόνωση, και ήταν πιο πιθανό να οξύνει τα πολεοδομικά προβλήματα, παρά να τα αντιμετωπίσει (Γοσποδίνη, 2006; Gold, 2013).

Ως συνέπεια των «Μεταμοντέρνων» κριτικών θεωριών, οι αστικές περιοχές που σχεδιάστηκαν (και κυρίως ανασχεδιάστηκαν στο πλαίσιο των αναπλάσεων) κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου επέστρεψαν στις αρετές της μείξης των χρήσεων γης, και ειδικότερα στη μείξη της κατοικίας με το εμπόριο, τις υπηρεσίες, τον πολιτισμό και την αναψυχή. Τα σχέδια της δεκαετίας του '80, ως επί των πλείστων, διέπονταν από την κυριαρχία του τυπολογικού σχεδιασμού. Ο όρος των αστικών επεμβάσεων της περιοχής αυτής μετατράπηκε σε «Αστική Αναζωογόνηση, Αστική Ανάπλαση και Αστική Αναδόμηση» (Urban Revitalization and Renewal). Οι παρεμβάσεις αυτές αφορούσαν κυρίως αναπλάσεις του αστικού χώρου με στόχο την αναβάθμιση της ποιότητας του, επεμβάσεις για την άρση της υποβάθμισης και της κρίσης των κέντρων τα οποία βρίσκονταν σε υπολειτουργία ή και αχρησία και έδιναν ιδιαίτερο ενδιαφέρον στην ιστορική φυσιογνωμία του τόπου και στη μορφολογία του παρελθόντος (Γοσποδίνη, 2006; Γοσποδίνη, 2011).

Από τη δεκαετία του '90 και μετά, με την ανάπτυξη των νέων οικονομιών της νέας μεταβιομηχανικής πόλης, ξεκίνησε ο σταδιακός μετασχηματισμός του κυρίαρχου προτύπου διάρθρωσης των χρήσεων στην κατεύθυνση της δημιουργίας νέων επιλεκτικών χωρικών συγκεντρώσεων (clustering) νέων αστικών οικονομικών δραστηριοτήτων, με αποτέλεσμα η πόλη να αποκτά ετερογενή πολύ-πυρηνική δομή. Μέχρι και σήμερα το νέο αναδύμενο πρότυπο περιλαμβάνει δύο είδη cluster: α) cluster επιχειρήσεων παροχής οικονομικών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου και εταιριών υψηλής

τεχνολογίας και τεχνογνωσίας, και β) cluster πολιτιστικών βιομηχανιών και χώρων κατανάλωσης (Γοσποδίνη, 2006; Hall, 2003).

Τα στοιχεία της προηγούμενης περιόδου σε συνδυασμό με τις νεότερες εξελίξεις συνέβαλλαν στο μετασχηματισμό και την τελική μορφή της έννοιας της αστικής αναγέννησης κατά τη διάρκεια της περιόδου αυτής, η οποία συνεχίζεται και ως σήμερα. Οι τάσεις του παρελθόντος φαίνεται να συνεχίστηκαν, όμως τα προγράμματα αστικής αναγέννησης, όπως αυτά άρχισαν να ονομάζονται κατά την περίοδο αυτή, διαφοροποιήθηκαν ως προς τις παρεμβάσεις. Αυτό γιατί, τα σχέδια αυτά άρχισαν να δίνουν μεγάλο βάρος στην κοινωνική πλευρά του σχεδιασμού και να εντάσσουν κατευθύνσεις βιώσιμης ανάπτυξης και αειφορίας, έννοιες οι οποίες για πρώτη φορά εντάσσονται στο σχεδιασμό, με αποτέλεσμα τη δημιουργία σχεδίων ολοκληρωμένων χωρικών παρεμβάσεων. Επίσης, στα σχέδια αυτά δόθηκε μεγάλη σημασία στην επανάχρηση χώρων και στην αντιμετώπιση των προβληματικών αστικών περιοχών με τη χρήση προγραμμάτων, γεγονότα που προδίδουν την στροφή του πολεοδομικού σχεδιασμού προς το μοντέλο της συμπαγούς πόλης. Ταυτόχρονα, αυξήθηκε σημαντικά η εταιρική σχέση ανάμεσα στο δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα, στο πλαίσιο των χρηματοδοτήσεων και της διακυβέρνησης (Roberts, Skykes, & Granger, 2016; Χριστοδούλου, 2010; Γοσποδίνη, 2006; Hall, 2003).

Παράλληλα, ο ανταγωνισμός των πόλεων και τα νέα «διεθνο-τοπικοποιημένα» αστικά τοπία, που ξεκίνησαν να διαμορφώνονται σε συνδυασμό με την επίδραση του πολιτισμού σε αυτά, αποτέλεσαν στοιχεία που επηρέασαν το περιεχόμενο, τους στόχους και τις μορφολογικές επιλογές των προγραμμάτων, δίνοντας έμφαση στα ζητήματα της εικόνας και της αισθητικής (Hall, 2003; Zukin, 2003; Γοσποδίνη & Μπεριάτος, 2006).

### *1.1.3 Βασικές Αρχές της Αστικής Αναγέννησης*

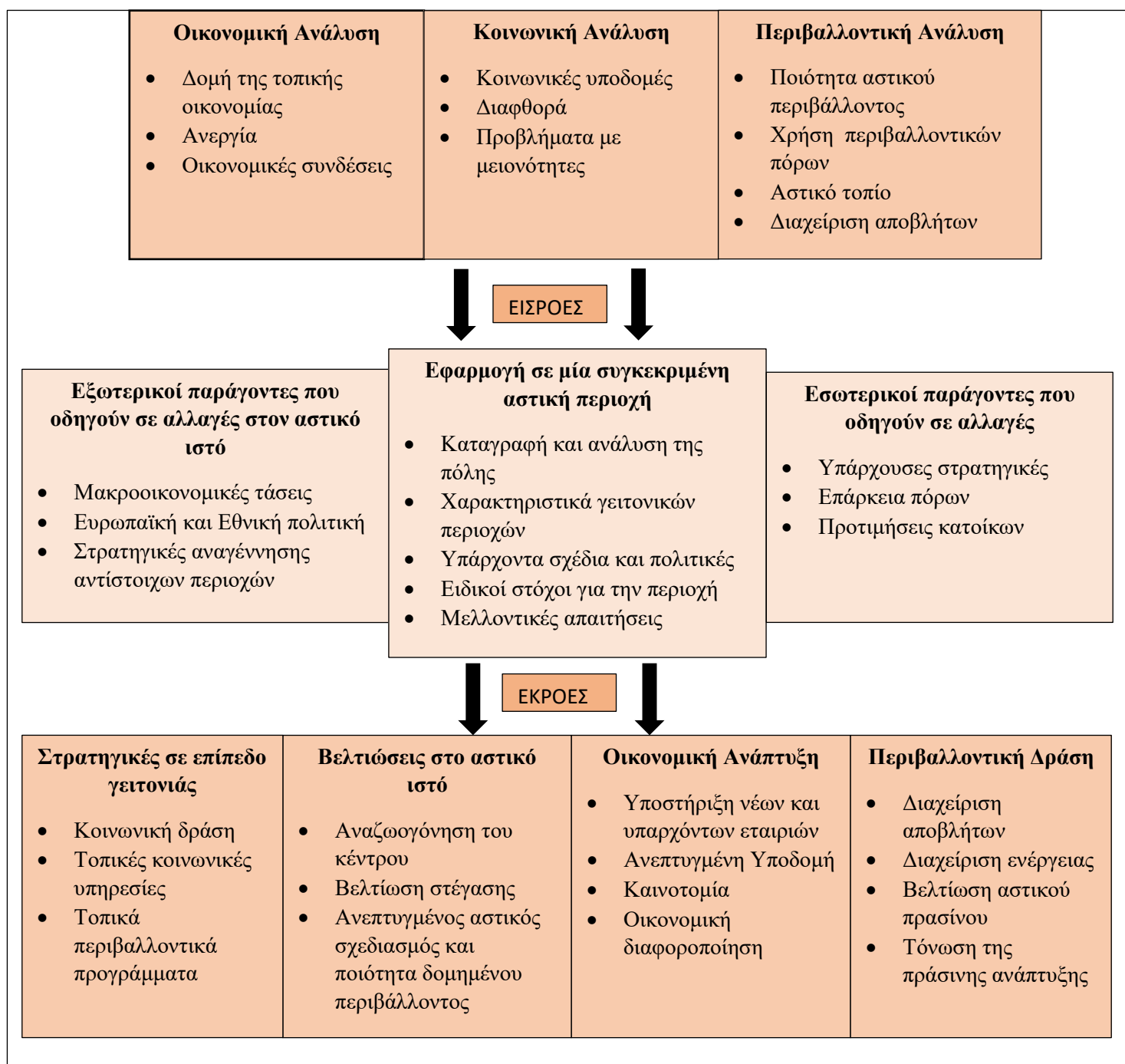
Τόσο από τους ορισμούς, όσο και από την πορεία της Αστικής Αναγέννησης φαίνεται πως υπάρχουν ορισμένες αρχές, οι οποίες διέπουν τον όρο και αποτελούν την ταυτότητά του. Ένα σχέδιο αστικής αναγέννησης θα πρέπει (Roberts, Skykes, & Granger, 2016):

- Να στηρίζεται σε λεπτομερή καταγραφή της υπάρχουσας κατάστασης της υπό μελέτη περιοχής

- Να στοχεύει στη επίτευξη ισορροπίας μεταξύ του φυσικού αστικού ιστού, των κοινωνικών δομών, της οικονομικής βάσης και της περιβαλλοντικής κατάστασης της περιοχής
- Να προσπαθεί να επιτύχει την ισορροπία αυτή μέσα από τη δημιουργία και εφαρμογή μια στρατηγικής, η οποία αντιμετωπίζει τα προβλήματα με εξισορροπημένο, διατεταγμένο και θετικό τρόπο
- Να εγγυάται πως οι στρατηγικές και τα προγράμματα καταρτίστηκαν, με βάση τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης
- Να ενσωματώνει την στρατηγική αναγέννησης με άλλες τοπικές πρωτοβουλίες της περιοχής
- Να θέτει ξεκάθαρους επιχειρησιακούς στόχους
- Να διαχειρίζεται με τον καλύτερο δυνατό τρόπο το φυσικό, οικονομικό και ανθρώπινο δυναμικό της περιοχής, συμπεριλαμβανομένου και του δομημένου περιβάλλοντος
- Να αναζητά τρόπους για να εξασφαλίζει την ομοφωνία των ενδιαφερόμενων για την αναγέννηση της περιοχής, κάτι που μπορεί να επιτευχθεί με τη δημιουργία συμπράξεων
- Να αναγνωρίζει τη σημασία του υπολογισμού της πορείας του έργου και να είναι σε θέση να αναγνωρίζει της αλλαγές που προκαλούν κάποιες εσωτερικές και εξωτερικές δυνάμεις στον αστικό ιστό
- Να μπορεί να αλλάξει κάποια στοιχεία του προγράμματος με σχετική ευκολία σε περίπτωση που υπάρξουν τέτοιες αλλαγές
- Να μεριμνά για την μακροπρόθεσμη διαχείριση της υπό μελέτης περιοχής, γεγονός που απαιτεί ένα καινούργιο στρατηγικό σχέδιο



Παρακάτω παρατίθεται ένα σχεδιάγραμμα στο οποίο παρουσιάζεται ο τρόπος με τον οποίο αλληλοεπιδρούν μεταξύ τους οι αρχές που αναφέρθηκαν παραπάνω, και αποτελεί και ένα είδος μεθοδολογίας για την αστική αναγέννηση μια περιοχής.



Διάγραμμα 1.2: Αλληλεπίδραση και μεθοδολογία των στοιχείων της αστικής αναγέννησης (πηγή: Roberts, Skyles & Granger, 2016, Ιδία Επεξεργασία)

## 1.2 Δημιουργικές Βιομηχανίες

Σε έναν ολοένα και πιο ανταγωνιστικό παγκόσμιο αστικό τοπίο, η δημιουργικότητα χρησιμοποιείται ευρέως ως εργαλείο αστικής ανάπτυξης και διαμορφώνει την ταυτότητα ενός τόπου. Οι δημιουργικές βιομηχανίες διαδραματίζουν καίριο ρόλο στην εξέλιξη αυτή, καθώς πολλές πόλεις αναπτύσσουν cluster πολιτισμού, που αποσκοπούν στην τόνωση των δημιουργικών δραστηριοτήτων και στην ενεργό συμμετοχή στην οικονομική και αστική ανάπτυξη. Ωστόσο, η διασφάλιση ότι τα cluster αυτά αναπτύσσονται στις κατάλληλες συνθήκες, στις οποίες μπορούν να αναπτυχθούν νέες πολιτιστικές επιχειρήσεις είναι ένα δύσκολο εγχείρημα. Συνήθως, αυτές οι προσπάθειες απαιτούν στενή συνεργασία μεταξύ του ευρέος φάσματος φορέων που ασχολούνται με τη διαχείριση τέτοιων περιοχών, που συχνά προέρχονται από τον ιδιωτικό, τον δημόσιο και τον εθελοντικό τομέα (Hitters & Richards, 2002).

### *1.2.1 Ορισμοί*

Παρακάτω παρουσιάζονται τρεις ορισμοί της δημιουργικής βιομηχανίας, ο πρώτος διατυπώθηκε από τον Εκπαιδευτικό, Επιστημονικό και Πολιτιστικό Οργανισμό των Ηνωμένων Εθνών (United Nations Educational, Scientific, and Cultural Organization - UNESCO) και έχει ως εξής

*«Οι πολιτιστικές και δημιουργικές βιομηχανίες ορίζονται ως τομείς οργανωμένης δραστηριότητας των οποίων κύριος σκοπός είναι η παραγωγή ή η αναπαραγωγή, η προώθηση, η διανομή ή / και η εμπορευματοποίηση αγαθών, υπηρεσιών και δραστηριοτήτων πολιτιστικής, καλλιτεχνικής ή πολιτιστικής φύσης»*

Στη Διάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών για το Εμπόριο και την Ανάπτυξη (United Nations Conference on Trade and Development - UNCTAD), αναφέρεται ότι

*«Οι δημιουργικές βιομηχανίες:*

- Είναι οι κύκλοι δημιουργίας, παραγωγής και διανομής αγαθών και υπηρεσιών που χρησιμοποιούν τη δημιουργικότητα και το πνευματικό κεφάλαιο ως πρωταρχικές εισροές.*
- Συνιστούν ένα σύνολο δραστηριοτήτων βασισμένων στη γνώση, οι οποίες θα επικεντρώνονται, αλλά δεν περιορίζονται στις τέχνες, με το ενδεχόμενο δημιουργίας εσόδων από το εμπόριο και τα δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας.*

- Περιλαμβάνουν απτά προϊόντα και άυλες πνευματικές ή καλλιτεχνικές υπηρεσίες με δημιουργικό περιεχόμενο και οικονομική αξία.
- Στέκονται στο σταυροδρόμι των τομέων της βιοτεχνίας, των υπηρεσιών και της βιομηχανίας
- Αποτελούν ένα νέο δυναμικό τομέα στο παγκόσμιο εμπόριο».

Ο τρίτος ορίζεται από το Υπουργείο Πολιτισμού, Μέσων Ενημέρωσης και Αθλητισμού του Ηνωμένου Βασιλείου (Department of Culture, Media and Sports of the United Kingdom - DCMS) και έχει ως εξής:

*«Οι δημιουργικές βιομηχανίες είναι εκείνες οι δραστηριότητες, οι οποίες βασίζονται στη δημιουργικότητα, τα ατομικά ταλέντα και τις δεξιότητες και έχουν τη δυνατότητα να δημιουργήσουν θέσεις εργασίας και πλούτου μέσω της δημιουργίας και της εκμετάλλευσης της πνευματικής ιδιοκτησίας».*

### *1.2.2 Βασικά Στοιχεία Πολιτιστικών Βιομηχανιών και Χωρική Κατηγοριοποίηση*

Στην πορεία της πολεοδομικής ιστορίας, μέσα από διάφορα γεγονότα, φαίνεται πως τα αστικά κέντρα έχουν την τάση να δρουν ως κέντρα πολιτισμού ενδιαμέσου διάφορων μορφών τέχνης. Από τη δεκαετία του '90, όμως, παρατηρείται στα αστικά κέντρα μετά-βιομηχανικών πόλεων μια μεγάλη ανάπτυξη δραστηριοτήτων πολιτισμού και ψυχαγωγίας. Μέσα στην οικονομία της παγκοσμιοποίησης, η οποία τείνει να οδηγήσει στην ομοιογένεια, η επανατοποθέτηση των παραδοσιακών επιχειρήσεων, οι οποίες διαθέτουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, σε ανεπτυγμένες περιοχές συνοδεύτηκε από μία τεράστια ανάπτυξη στις βιομηχανίες της ψυχαγωγίας και του πολιτισμού. Η εμφάνιση των βιομηχανιών της ψυχαγωγίας και του πολιτισμού, που απαρτίζονται από τις δραστηριότητές των τεχνών, της μόδας, της μουσικής, της γαστρονομίας και του τουρισμού, μαζί με την εγκατάσταση των δημιουργικών βιομηχανιών, αποτελούν την αναπτυξιακή δύναμη μιας μεταβιομηχανικής πόλης (Γοσποδίνη, 2006; Gospodini, 2015).

Οι πόλεις έχουν ένα ξεχωριστό τρόπο προσαρμογής και πέρασαν με ταχύτατους ρυθμούς από διάφορα στάδια οικονομιών, καταλήγοντας στην οικονομία του πολιτισμού, όπου ο αυτός αποτελεί το κλειδί για τη δημιουργική μετατροπή της εικόνας της πόλης, κάνοντας την όλο και πιο ελκυστική, τόσο σε επενδύσεις, όσο και σε εργατικό δυναμικό. Η μεγάλη αυτή ανάπτυξη των πολιτιστικών βιομηχανιών,

οφείλεται, τόσο στην αύξηση των εισοδημάτων, όσο και του ελεύθερου χρόνου της μεσαίας τάξης στις αναπτυγμένες χώρες (Scott, 1997; Gospodini, 2015).

Επίσης ένα άλλο σημαντικό τμήμα της επιτυχίας των βιομηχανιών πολιτισμού είναι το γεγονός πως η δημιουργική τάξη, όπως ονομάστηκε, που αποτελείται από μορφωμένα και ταλαντούχα άτομα, έχουν την δυνατότητα επιλογής του χώρου εγκατάστασης τους, ο οποίος στις περισσότερες περιπτώσεις είναι οι πόλεις, που ανταγωνίζονται για αυτούς μέσω της προσφερόμενης ποιότητας του αστικού χώρου. Έτσι, με την εξέλιξη αυτή, οι αστικές πολιτικές πλέον προσπαθούν να δώσουν μεγαλύτερη έμφαση στην ποιότητα του αστικού χώρου, τόσο για τους κατοίκους, όσο και για τους επισκέπτες (Scott, 1997; Clark, Lloyd, Wong, & Jain, 2002; Γοσποδίνη, 2006).

Από τη δεκαετία του '90 και μετά, ο επιταχυνόμενος ρυθμός ανάπτυξης της πολιτιστικής οικονομίας οδήγησε στην ανάγκη χωρικής συγκέντρωσης των πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Αυτό με τη σειρά του οδήγησε στην εναρμόνιση κατευθύνσεων και πολιτικών, για την ανάπτυξη τέτοιων συγκεντρώσεων στον αστικό σχεδιασμό και στις αστικές επεμβάσεις. Αποτελεί μια μεγάλη μεταβολή, καθώς δηλώνει *«το πέρασμα από τις απλές πολιτικές που στόχευαν στην οργάνωση περιστασιακής κατανάλωσης πολιτιστικών θεαμάτων σε πιο ολοκληρωμένες στρατηγικές πολιτικές που στοχεύουν στη δημιουργία πλήθους χώρου εν σειρά, ακόμα κι ολόκληρων αστικών περιοχών, για πολιτιστική παραγωγή και δημιουργικότητα»* (Moomaas, 2004; Gospodini, 2015).

Αρκετά συμβατές με τις χρήσεις ενός τέτοιου cluster, είναι και οι χρήσεις δημοφιλούς ψυχαγωγίας όπως καφέ, μπαρ, εστιατόρια, κλαμπ κ.α., οι οποίες επίσης έχουν την τάση να δημιουργούν clusters στο εσωτερικό των πόλεων, δημιουργώντας επίκεντρα ψυχαγωγίας, τα οποία οδηγούν στην ανάπτυξη της οικονομίας της νυχτερινής ζωής. Με την ανάμειξη των δύο αυτών χρήσεων μπορούν να δημιουργηθούν περιοχές με μεγάλο βαθμό βιωσιμότητας και ελκυστικότητας, για νέες επιχειρήσεις, τα οποία συνδυάζουν τον πολιτισμό και τη δημιουργικότητα, με την νυχτερινή ζωή, δημιουργώντας διαφορετικές υφές στη διάταξη του χώρου, οι οποίες έχουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Τα περισσότερα παραδείγματα cluster τέτοιας μορφής, βρίσκονται σε συμπυκνωμένα αστικά κέντρα και στον αστικό ιστό εμφανίζονται κυρίως διατηρητέα κτήρια και κτήρια που επαναχρησιμοποιήθηκαν και επανασχεδιάστηκαν (Gospodini, 2015: 2).

Από τη σκοπιά του αστικού τοπίου, τα cluster πολιτισμού και ψυχαγωγίας μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε τρεις βασικούς τύπους συμβολικών επικέντρων στη μεταμοντέρνα πόλη, βάσει των χωρικών παραμέτρων, όπως η θέση στο αστικό πλέγμα, οι κυρίαρχες και οι δευτερεύουσες χρήσεις γης που συγκεντρώνονται σε κάθε cluster, ο τρόπος που ο αστικός χώρος έχει διαμορφωθεί και η αρχιτεκτονική και αστική μορφολογία. Οι τύποι αυτοί είναι (Gospodini, 2015):

α) Πολιτιστικά Επίκεντρα Υψηλής Τέχνης:

Ως πολιτιστικά επίκεντρα υψηλής τέχνης μπορούν να θεωρηθούν τα clusters στο κέντρο της πόλης που συγκεντρώνουν πολιτιστικές δραστηριότητες, όπως μουσεία διαφόρων τύπων, θέατρα, όπερες, αίθουσες συναυλιών, συνεδριακά κέντρα κτλ. Αυτού του είδους τα πολιτιστικά επίκεντρα συνήθως παράγονται μέσα από αστικές αναπλάσεις ή/και αναδόμησης, και ο νέος ιστός είναι κράμα παλαιών, διατηρητέων και επανασχεδιασμένων κτηρίων και νέων κτηριακών συγκροτημάτων καινοτόμου σχεδιασμού και αρχιτεκτονικής μορφής (Gospodini, 2015: 2).

β) Επίκεντρα Δημοφιλούς Ψυχαγωγίας και Δημιουργικών Βιομηχανιών:

Ως επίκεντρα δημοφιλούς ψυχαγωγίας και δημιουργικών βιομηχανιών μπορούν να θεωρηθούν περιοχές στο κέντρο της πόλης, συνήθως στο ιστορικό κέντρο, όπου συγκεντρώνονται μπαρ, εστιατόρια, καφετέριες, clubs κ.α. Συμπληρωματικά στις περιοχές αυτού του είδους υπάρχουν και καταστήματα με αντίκες, καταστήματα σχεδιασμού μόδας, καταστήματα κατασκευής χειροποίητων κοσμημάτων, μικρά πειραματικά θέατρα, στούντιο φωτογραφίας, θεάτρου, ζωγραφικής κ.α. Τα επίκεντρα δημοφιλούς ψυχαγωγίας και δημιουργικών βιομηχανιών, εμφανίζονται σε υποβαθμισμένες παλιές περιοχές κατοικίας ή βιομηχανίας, χονδρεμπορίου και αποθηκών που αναπλάστηκαν. Ως εκ τούτου, ο αστικός ιστός αποτελείται κυρίως από διατηρητέα κτήρια που επανασχεδιάστηκαν και επαναχρησιμοποιήθηκαν. Το είδος αυτού του cluster θεωρείται σε πολλές περιπτώσεις ως η πιο ζωντανή συνοικία της πόλης. Αυτά τα επίκεντρα, παράγονται κυρίως μέσα από διαδικασίες αστικής αναγέννησης και ανανέωσης (Γοσποδίνη, 2006; Gospodini, 2015).

γ) Παραλιακά Επίκεντρα Πολιτισμού και Αναψυχής:

Ως παραλιακά επίκεντρα πολιτισμού και αναψυχής, θεωρούνται αυτά που βρίσκονται ως επί των πλείστων στο κέντρο της πόλης, αλλά και στις περιφέρειες σε κάποιες περιπτώσεις, και αποτελούνται από cluster πολιτισμού και ψυχαγωγίας, όπως μουσεία διαφόρων ειδών, γκαλερί, αίθουσες συναυλιών, θέατρα, πάρκα και χώρους περιπάτου. Δευτερεύουσες χρήσεις τέτοιων cluster είναι η κατοικία, τα γραφεία, οι

καφετέριες και τα εστιατόρια. Αυτά τα επίκεντρα κυρίως αντιπροσωπεύουν σχέδια ανάπτυξης καινοτόμας αστικής μορφολογίας και αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τα οποία συχνά συμπληρώνονται με αναγεννησιακά σχέδια πολιτιστικών κτηρίων και αστικών κέντρων (Gospodini, 2015: 2).

### *1.2.3 Τα Μοντέλα Δημιουργικών Βιομηχανιών και οι Χρήσεις που Ενσωματώνουν*

Η χρήση του όρου «δημιουργικές βιομηχανίες» ποικίλλει μεταξύ των χωρών. Πρόκειται για μια σχετικά καινούργια έννοια, η οποία για πρώτη φορά εμφανίστηκε στην Αυστραλία το 1994 με την έναρξη της έκθεσης Creative Nation. Από τη στιγμή αυτή και μετά η έννοια των δημιουργικών βιομηχανιών άρχισε να αποκτά μεγάλη έκταση με απόγειο το 1997, όταν το Υπουργείο Πολιτισμού, Μέσων Ενημέρωσης και Αθλητισμού του Ηνωμένου Βασιλείου (DCMS), δημιούργησε μια ξεχωριστή ομάδα για την ανάπτυξη των δημιουργικών βιομηχανιών στη χώρα, η οποία λεγόταν Task Force Creative Industries. Είναι άξιο αναφοράς το γεγονός πως η εξέλιξη των δημιουργικών βιομηχανιών, έχει ωθήσει τη διεύρυνση των πολιτιστικών βιομηχανιών, πέρα από τις τέχνες, δημιουργώντας αλλαγές στην προσέγγιση που έχουν οι βιομηχανίες αυτές σε δυνητικές εμπορικές δραστηριότητες, οι οποίες μέχρι τότε δεν εκφράζονταν με οικονομικούς όρους (UNCTAD, 2010: 6).

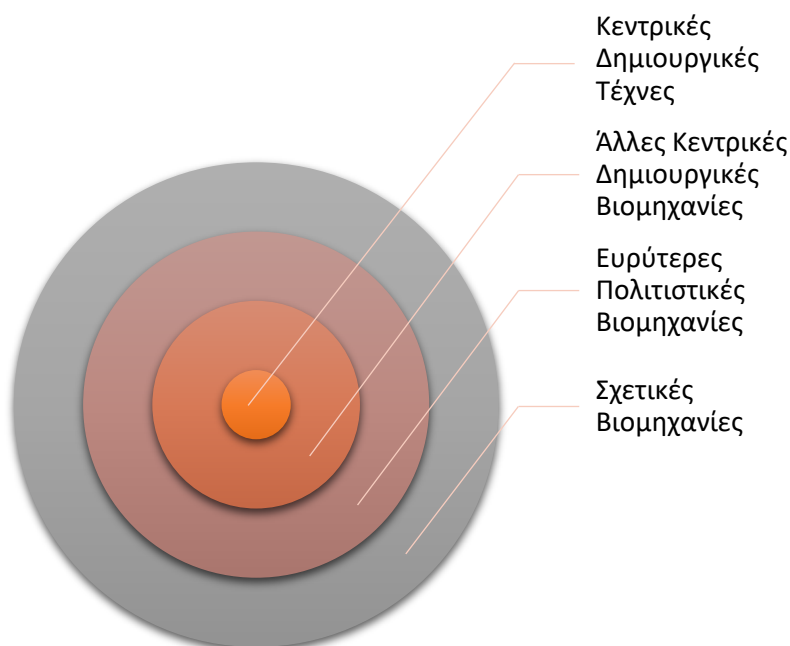
Τα τελευταία χρόνια έχουν αναπτυχθεί διάφορα μοντέλα, ο βασικός σκοπός των οποίων είναι να δημιουργήσουν ένα μέσο παροχής συστηματικής κατανόησης των διαρθρωτικών χαρακτηριστικών των δημιουργικών βιομηχανιών. Παρακάτω παρουσιάζονται πέντε από τα μοντέλα αυτά, δίνοντας έμφαση στα διαφορετικά συστήματα ταξινόμησης που αναπτύσσουν για τη δημιουργική οικονομία. Κάθε μοντέλο έχει τη δική του λογική, η οποία βασίζεται στις υποκείμενες υποθέσεις του, σχετικά με το σκοπό και τον τρόπο λειτουργίας των βιομηχανιών και οδηγεί σε μια κάπως διαφορετική βάση του ορισμού των δημιουργικών βιομηχανιών. Τα μοντέλα αυτά έχουν ως εξής (UNCTAD, 2010: 6):

α) Το μοντέλο DCMS προέρχεται από την ώθηση, στα τέλη της δεκαετίας του '90, στο Ηνωμένο Βασίλειο να επανατοποθετήσει τη βρετανική οικονομία ως μια οικονομία που κατευθύνεται από τη δημιουργικότητα και την καινοτομία σε έναν παγκοσμίως ανταγωνιστικό κόσμο. Σχεδόν και οι 13 κλάδοι που περιλαμβάνονται στην ταξινόμηση του DCMS θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως «πολιτιστικοί». Ωστόσο, η κυβέρνηση του Ηνωμένου Βασιλείου προτίμησε να χρησιμοποιήσει τον όρο

«δημιουργικές βιομηχανίες» για να περιγράψει αυτή την ομάδα, προκειμένου να μην δημιουργηθεί σύγχυση με την έννοια του «υψηλού πολιτισμού» (UNCTAD, 2010: 6).

β) Το μοντέλο των Συμβολικών Κειμένων θεωρεί την κουλτούρα ως την αρχή της κοινωνικής και της πολιτικής βάσης, και για τον λόγο αυτό δίνει μεγαλύτερη έμφαση στον λαϊκό πολιτισμό. Στο μοντέλο αυτό, η διαδικασία μέσω της οποίας ο προάγεται πολιτισμός, φαίνεται στην βιομηχανική παραγωγή, στη διάδοση συμβολικών κειμένων ή μηνυμάτων, τα οποία μεταδίδονται μέσω διαφόρων μέσων όπως η τηλεόραση, οι ταινίες, το ραδιόφωνο και ο έντυπος τύπος (UNCTAD, 2010: 6).

γ) Το μοντέλο των ομόκεντρων κύκλων βασίζεται στην αρχή πως η πολιτιστική αξία των αγαθών που προκύπτει από τις πολιτιστικές βιομηχανίες, είναι αυτή που τους προσδίδει το βασικότερο χαρακτηριστικό τους. Έτσι, όσο πιο έντονο είναι το πολιτιστικό περιεχόμενο ενός αγαθού ή μιας υπηρεσίας, τόσο μεγαλύτερη είναι η πιθανότητα η βιομηχανία που το παράγει να συμπεριληφθεί στις δημιουργικές βιομηχανίες. Το μοντέλο υποστηρίζει ότι οι δημιουργικές ιδέες προέρχονται από τις βασικές δημιουργικές τέχνες με τη μορφή του ήχου, του κειμένου και της εικόνας και ότι αυτές οι ιδέες και οι επιρροές διαχέονται προς τα έξω μέσω μιας σειράς στρωμάτων ή ομόκεντρων κύκλων, με το ποσοστό του πολιτισμικού προς το εμπορικό περιεχόμενο να μειώνεται όσο απομακρυνόμαστε από το κέντρο, όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 1.3. Αυτό το μοντέλο αποτελεί τη βάση για την ταξινόμηση των δημιουργικών βιομηχανιών στην Ευρώπη (UNCTAD, 2010: 6).



Διάγραμμα 1.3: Σχηματική Απεικόνιση του Μοντέλου των Ομόκεντρων Κύκλων (πηγή: Ιδία Επεξεργασία)

δ) Το μοντέλο πνευματικών δικαιωμάτων της Παγκόσμιας Οργάνωσης Πνευματικών Δικαιωμάτων (World Intellectual Property Organization - WIPO) βασίζεται σε βιομηχανίες που εμπλέκονται άμεσα ή έμμεσα με τη δημιουργία, παραγωγή, εκπομπή και διανομή έργων που προστατεύονται από πνευματικά δικαιώματα. Εστιάζει συνεπώς στην πνευματική ιδιοκτησία, η οποία υποστηρίζει πως αποτελεί την απαρχή της δημιουργικότητας. Επιπρόσθετα, υπάρχει διάκριση μεταξύ των βιομηχανιών που παράγουν πραγματικά την πνευματική ιδιοκτησία, εκείνων που είναι απαραίτητες για τη μεταφορά των αγαθών και των υπηρεσιών στον καταναλωτή και των βιομηχανιών εκείνων όπου η πνευματική ιδιοκτησία αποτελεί ένα μικρό μέρος της λειτουργίας τους (UNCTAD, 2010: 6).

ε) Το μοντέλο της Διάσκεψης των Ηνωμένων Εθνών για το Εμπόριο και την Ανάπτυξη (UNCTAD). Η προσέγγιση του μοντέλου για τις δημιουργικές βιομηχανίες στηρίζεται σε δύο βασικές παραδοχές. Η πρώτη αφορά τη διεύρυνση της έννοιας της «δημιουργικότητας», η οποία αναφέρεται σε δραστηριότητες που έχουν ισχυρή καλλιτεχνική επιρροή για την παραγωγή του προϊόντος. Έχοντας ως βάση αυτό, το μοντέλο θέλει να δώσει μια άλλη υπόσταση στην έννοια, με αποτέλεσμα η «δημιουργικότητα» να αναφέρεται σε οποιαδήποτε οικονομική δραστηριότητα παράγει προϊόντα που έχουν συμβολικό χαρακτήρα, μεγάλη επιρροή από το προσωπικό ταλέντο και την πνευματική ιδιοκτησία, και ανήκει σε όσο το δυνατό ευρύτερη οικονομία. Η δεύτερη, σχετίζεται με το γεγονός πως οι δημιουργικές βιομηχανίες έχουν τεράστιο πεδίο αναφοράς και ασχολούνται με την αλληλεπίδραση πολλών τομέων, που μπορεί να εμπεριέχουν, τόσο πολιτιστικές δραστηριότητες, όπως οι τέχνες, όσο και τεχνολογικούς τομείς. Έτσι, το μοντέλο κατηγοριοποιεί τις δημιουργικές βιομηχανίες σε τέσσερις ομάδες και ειδικότερα: στις τέχνες, τα μέσα ενημέρωσης, την πολιτιστική κληρονομιά και τις λειτουργικές δημιουργίες (UNCTAD, 2010: 9).

Ο Πίνακας 1.1 συνοψίζει την κατηγοριοποίηση των βιομηχανιών που περιλαμβάνονται σε κάθε μοντέλο. Είναι προφανές πως το κάθε μοντέλο διαφέρει σημαντικά από τα υπόλοιπα τέσσερα.



Πίνακας 1.1 Κατηγοριοποίηση Δημιουργικών Βιομηχανιών Ανά Μοντέλο (Πηγή: UNCTAD, 2010, Ιδία Επεξεργασία)

Το μοντέλο του DCMS	Το μοντέλο των συμβολικών κειμένων	Το μοντέλο των Ομόκεντρων Κύκλων	Το μοντέλο της WIPO	Το μοντέλο της UNCTAD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Διαφήμιση</li> <li>• Αρχιτεκτονική</li> <li>• Τέχνη &amp; καταστήματα με αντίκες</li> <li>• Χειροτεχνίες</li> <li>• Σχέδιο</li> <li>• Μόδα</li> <li>• Ταινίες και Βίντεο</li> <li>• Μουσική</li> <li>• Τέχνες του θεάματος</li> <li>• Εκδοτικές Δραστηριότητες</li> <li>• Καταστήματα Λογισμικών</li> <li>• Τηλεόραση και Ραδιόφωνο</li> <li>• Βιντεοπαιχνίδια</li> </ul>	<p><b>Κεντρικές Πολιτιστικές Βιομηχανίες</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Διαφήμιση</li> <li>• Ταινίες</li> <li>• Διαδίκτυο</li> <li>• Μουσική</li> <li>• Εκδοτικές Δραστηριότητες</li> <li>• Τηλεόραση και Ραδιόφωνο</li> <li>• Βιντεοπαιχνίδια</li> </ul> <p><b>Περιφερειακές Πολιτιστικές Βιομηχανίες</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Δημιουργικές τέχνες</li> </ul> <p><b>Οριακές Πολιτιστικές Βιομηχανίες</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Καταστήματα Ηλεκτρονικών Συσκευών</li> <li>• Μόδα</li> <li>• Καταστήματα Λογισμικών</li> <li>• Αθλητικές Δραστηριότητες</li> </ul>	<p><b>Κεντρικές Δημιουργικές Τέχνες</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Λογοτεχνία</li> <li>• Μουσική</li> <li>• Τέχνες του θεάματος</li> <li>• Εικαστικές Τέχνες</li> </ul> <p><b>Άλλες Κεντρικές Πολιτιστικές Βιομηχανίες</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ταινίες</li> <li>• Μουσεία</li> <li>• Βιβλιοθήκες</li> </ul> <p><b>Ενρύτερες Πολιτιστικές Βιομηχανίες</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Υπηρεσίες Πολιτισμικής Κληρονομιάς</li> <li>• Εκδοτικές Δραστηριότητες</li> <li>• Στούντιο Ήχου</li> <li>• Τηλεόραση και Ραδιόφωνο</li> <li>• Βιντεοπαιχνίδια</li> </ul> <p><b>Σχετικές Βιομηχανίες</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Διαφήμιση</li> <li>• Αρχιτεκτονική</li> <li>• Σχέδιο</li> <li>• Μόδα</li> </ul>	<p><b>Κεντρικές Βιομηχανίες Πνευματικών Δικαιωμάτων</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Διαφήμιση</li> <li>• Ταινίες και Βίντεο</li> <li>• Μουσική</li> <li>• Τέχνες του θεάματος</li> <li>• Εκδοτικές Δραστηριότητες</li> <li>• Καταστήματα Λογισμικών</li> <li>• Τηλεόραση και Ραδιόφωνο</li> <li>• Εικαστική και Γραφική Τέχνη</li> </ul> <p><b>Ανεξάρτητες Βιομηχανίες</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Καταστήματα Κενού Υλικού Εγγραφής</li> <li>• Καταστήματα Ηλεκτρονικών Συσκευών</li> <li>• Καταστήματα Μουσικών Οργάνων</li> <li>• Καταστήματα Φωτοτυπικού και φωτογραφικού υλικού και εξοπλισμού</li> </ul> <p><b>Εν μέρει Βιομηχανίες Πνευματικών Δικαιωμάτων</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Αρχιτεκτονική</li> <li>• Ενδυμασία</li> <li>• Σχέδιο</li> <li>• Μόδα</li> <li>• Καταστήματα με αντικείμενα για τα νοικοκυριά</li> <li>• Παιχνίδια</li> </ul>	<p><b>Πολιτιστική Κληρονομιά</b> <u>Παραδοσιακές Πολιτιστικές Εκφράσεις</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Τέχνες</li> <li>• Φεστιβάλ και Εορτασμοί</li> </ul> <p><u>Πολιτιστικοί Χώροι</u> <u>Αρχαιολογικοί Χώροι</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Μουσεία</li> <li>• Βιβλιοθήκες</li> <li>• Εκθέσεις</li> </ul> <p><b>Τέχνες</b> <u>Εικαστικές Τέχνες</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ζωγραφική και Γλυπτική</li> <li>• Φωτογραφία</li> <li>• Δημιουργία Αντικών</li> </ul> <p><u>Τέχνες του Θεάματος</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ζωντανή Μουσική</li> <li>• Θέατρο</li> <li>• Χορός</li> <li>• Όπερα</li> <li>• Τσίρκο</li> <li>• Κουκλοθέατρο</li> </ul> <p><b>Μέσα Ενημέρωσης</b> <u>Εκδοτικοί Οίκοι</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Βιβλία</li> <li>• Έντυπος Τύπος</li> </ul> <p><u>Οπτικοακουστικά Μέσα</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ταινίες</li> <li>• Τηλεόραση και Ραδιόφωνο</li> </ul> <p><b>Λειτουργικές Δημιουργίες</b> <u>Σχέδιο</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Γραφιστικό</li> <li>• Μόδα και Κοσμήματα</li> <li>• Παιχνίδια</li> </ul> <p><u>Νέα Μέσα</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Αρχιτεκτονική</li> <li>• Διαφήμιση</li> <li>• Πολιτιστική και Ψυχαγωγική</li> <li>• Δημιουργική Έρευνα και Ανάπτυξη (R&amp;D)</li> <li>• Βιομηχανίες του Ψηφιακού Τομέα</li> </ul>

Δεν υπάρχει «ορθό» ή «λανθασμένο» μοντέλο για την ερμηνεία των δημιουργικών βιομηχανιών, απλά διαφορετικοί τρόποι αντίληψης των διαρθρωτικών χαρακτηριστικών της δημιουργικής παραγωγής. Ως εκ τούτου, κάθε μοντέλο μπορεί να κρίνεται πιο χρήσιμο από κάποιο άλλο, ανάλογα με τον αναλυτικό σκοπό που αυτό χρησιμοποιείται. Από την προοπτική της συλλογής στατιστικών στοιχείων, όμως, θα ήταν περισσότερο συνετή η σύσταση ενός ενιαίου μοντέλου, το οποίο θα περιέχει μια τυποποιημένη σειρά ορισμών και ένα κοινό σύστημα ταξινόμησης, έτσι ώστε να δημιουργηθεί ένα λειτουργικό πλαίσιο για τις δημιουργικές βιομηχανίες, γεγονός που ισχύει για τα βιομηχανικά συστήματα όλης της οικονομίας (UNCTAD, 2010: 7).

#### *1.2.4 Διαστάσεις των Δημιουργικών Βιομηχανιών*

Η δημιουργία και η ανάπτυξη των δημιουργικών βιομηχανιών, έχει ιδιαίτερη σημασία για την ανάπτυξη μίας πόλης, καθώς αυτές δεν είναι μονοδιάστατες, αλλά επηρεάζουν διάφορες πτυχές ενός αστικού συγκροτήματος, συμβάλλοντας με διάφορους τρόπους στην οικονομική, κοινωνική, πολιτιστική και βιώσιμη ανάπτυξη (Evans, 2005: 8; UNCTAD, 2010: 23).

Όσον αφορά την οικονομική ανάπτυξη η δημιουργική οικονομία αλληλοεπιδρά σε μεγάλο βαθμό με την εθνική οικονομία. Αυτό, συμβαίνει διότι παρέχει οφέλη στην οικονομία και την απασχόληση σε τομείς κοντά στις δημιουργικές βιομηχανίες και προωθεί την οικονομική διαφοροποίηση, το εμπόριο και την καινοτομία. Επίσης συντελεί στην αναγέννηση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών, στην διατήρηση των περιβαλλοντικών πόρων καθώς και της πολιτιστικής κληρονομιάς (Evans, 2005: 8; UNCTAD, 2010: 23; Boix, Lazzereti, Capone F., De Propriis, & Sanchez, 2010: 2).

Σχετικά με την κοινωνική ανάπτυξη, ένα σημαντικό αντίκτυπο των δημιουργικών βιομηχανιών είναι η συμβολή τους στην απασχόληση. Οι δημιουργικές βιομηχανίες είναι τόσο έντασης γνώσης, δηλαδή απαιτούν ειδικές δεξιότητες και υψηλού επιπέδου προσόντα του εργατικού τους δυναμικού, όσο και έντασης εργασίας, όπως συμβαίνει, στις βιομηχανίες θεάτρου ή ταινιών, όπου είναι απαραίτητη η μεγάλη συγκέντρωση δημιουργικού υλικού. Η συμβολή των δημιουργικών βιομηχανιών στην απασχόληση είναι αρκετά σημαντική, καθώς αντιπροσωπεύουν περίπου το 2-8% του εργατικού δυναμικού της παγκόσμιας οικονομίας. Η προοπτική της δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας που έχουν αυτές οι βιομηχανίες είναι σημαντική και από πολιτική άποψη.

Επιπλέον, μετά την διεξαγωγή έρευνας, έχει διαπιστώνεται ότι η ποιότητα των θέσεων εργασίας της δημιουργικής οικονομίας, προσφέρει υψηλότερα επίπεδα ικανοποίησης στους εργαζομένους σε αντίθεση με τα πιο συνηθισμένα επαγγέλματα, λόγω της πολιτιστικής συμμετοχής που δημιουργείται μεταξύ των συμμετεχόντων σε μια δημιουργική προσπάθεια (Evans, 2005: 8; UNCTAD, 2010: 24).

Η πολιτιστική πλευρά των δημιουργικών βιομηχανιών, συνοψίζεται από το γεγονός πως οι πολιτιστικές δραστηριότητες οδηγούν σε οικονομική άνθιση και προσδίδουν πολιτιστική αξία σε έναν τόπο. Μέσων των βιομηχανιών αυτών ένας τρόπος αποκτά την δικιά του ιδιαίτερη ταυτότητα, η πολιτιστική αξία της οποίας είναι τεράστια. Αυτό είναι σημαντικό, διότι μέσα από τις διεργασίες της παγκοσμιοποίησης τα πάντα αρχίζουν να ομοιογενοποιούνται, και έτσι η ύπαρξη ποικιλομορφίας είναι ιδιαίτερα σημαντική (Evans, 2005: 8; UNCTAD, 2010: 25).

*«Οι δημιουργικές βιομηχανίες συμβάλλουν επίσης στην αειφόρο ανάπτυξη. Αναγνωρίζεται όλο και περισσότερο ότι η έννοια της βιωσιμότητας" έχει μεγαλύτερο πεδίο εφαρμογής πέρα από την απλή εφαρμογή της στο περιβάλλον. Η απτή και άυλη πολιτιστική κληρονομιά μιας κοινότητας, ενός έθνους ή μιας περιοχής του κόσμου είναι κάτι που πρέπει να διατηρηθεί για τις μελλοντικές γενιές, όπως ακριβώς πρέπει να διασφαλιστούν οι φυσικοί πόροι και τα οικοσυστήματα για να εξασφαλιστεί η συνέχιση της ανθρώπινης ζωής στον πλανήτη» (UNCTAD, 2010: 26).*

Οι δημιουργικές βιομηχανίες συμμετέχουν άμεσα στην αειφόρο ανάπτυξη. Η πολιτιστική βιωσιμότητα αποτελεί μια αναπτυξιακή διαδικασία που διατηρεί όλα τα είδη πολιτιστικών αγαθών, από την γλώσσα και τις παραδοσιακούς εορτασμούς και τελετουργίες μέχρι και τα έργα τέχνης, τα αντικείμενα, τα κτίρια και τους τόπους πολιτιστικής κληρονομιάς. Οι δημιουργικές βιομηχανίες, από κοινού συντονισμένες με τις πολιτικές στον τομέα του πολιτισμού, είναι αυτές που μπορούν να παρέχουν στρατηγικές για την αξιοποίηση και την ανάπτυξη των επενδύσεων σε συνδυασμό με την προώθηση της πολιτιστικής βιομηχανίας, με βιώσιμο τρόπο (UNCTAD, 2010: 26).

#### *1.2.5 Πολιτιστικά Cluster, το Επίπεδο Ανάπτυξής τους και ο Βαθμός Βιωσιμότητάς τους*

Ένα ξεχωριστό χαρακτηριστικό των πολιτιστικών και των δημιουργικών επιχειρήσεων είναι ότι ευδοκιμούν στην παρουσία και άλλων αντίστοιχων επιχειρήσεων γύρω τους. Αυτό οφείλεται στο γεγονός πως σε γενικές γραμμές, η

δημιουργία clusters παρέχει ανταγωνιστικά πλεονέκτημα επειδή (Porter & Enright, 1980):

- η εγγύτητα οξύνει τον ανταγωνισμό και ανεβάζει συνεχώς τον πήχη
- η εγγύτητα ενθαρρύνει τη συνεργασία και τη διάδοση ορθών πρακτικών μεταξύ επιχειρήσεων
- διευκολύνεται η αύξηση στο βαθμό εξειδίκευσης των δεξιοτήτων των στελεχών και της διάχυσής τους έτσι ώστε να δημιουργήσουν μια πλεονάζουσα τοπική προσφορά κατάλληλα εκπαιδευμένων επαγγελματιών
- είναι πιο εύκολη η κινητικότητα του προσωπικού από εταιρεία σε εταιρεία
- επιτυγχάνεται η μεγέθυνση των συμπληρωματικών εταιρειών εξειδικευμένων υπηρεσιών στην περιοχή και αυξημένη κοινή χρήση εξειδικευμένου εξοπλισμού και υπηρεσιών
- μια εξελιγμένη τοπική αγορά μπορεί να αναπτυχθεί γύρω από το cluster, να τονώσει την καινοτομία και να βελτιώσει το μάρκετινγκ.
- τα clusters μπορούν να αναπτύξουν το branding του τόπου που βρίσκονται, ωφελώντας όλες τις εταιρείες που βρίσκονται μέσα σε αυτό.
- η εγγύτητα επιτρέπει στις μικρές επιχειρήσεις να μπαίνουν συμμαχίες και δίκτυα, δίνοντάς τους μερικά από τα πλεονεκτήματα των μεγαλύτερων επιχειρήσεων
- τα clusters γίνονται εστίαση και μαγνήτης για εξωτερικές επενδύσεις (Γοσποδίνη, 2016; Porter & Enright, 1980).

Υπάρχουν μερικοί ειδικοί λόγοι για τους οποίους υπάρχει συσπείρωση στον τομέα του πολιτισμού και της δημιουργικότητας. Ενώ, τα δημιουργικά άτομα μετακινούνται συνεχώς, οι μεγάλοι παραγωγοί και οι εταιρείες στις οποίες βασίζονται είναι σταθεροί και κατ' επέκταση το δημιουργικό ταλέντο προσελκύεται στους χώρους όπου εδρεύουν. Οι δημιουργικές επιχειρήσεις χρειάζονται αυτή την ομάδα εξειδικευμένου εργατικού δυναμικού για να επεκταθούν σε μεγάλα έργα, όπως ταινίες και παιχνίδια. Με τη σειρά της, αυτή η ομάδα δημιουργικών ανθρώπων και υπηρεσιών δημιουργεί μια ενδιαφέρουσα τοπική αγορά, η οποία είναι απαραίτητη για να κατανοήσουν οι δημιουργικοί παραγωγοί νέες τάσεις, μόδες και κινητήριες δυνάμεις

καινοτομίας στον τομέα αυτό. Μια εξελιγμένη τοπική αγορά αποτελεί βασικό συστατικό ενός δημιουργικού συμπλέγματος (UNCTAD, 2010: 80).

Τα πλεονεκτήματα και τα οφέλη της ομαδοποίησης πολιτιστικών δραστηριοτήτων και δραστηριοτήτων αναψυχής είναι εμφανή όταν εξετάζονται σε σχέση με τις ιδιαιτερότητες των πολιτιστικών βιομηχανιών που αφορούν τις σχέσεις παραγωγής και τις μεθόδους διανομής. *«Οι εργασιακές διαδικασίες στις πολιτιστικές βιομηχανίες περιλαμβάνουν σημαντικά ποσά χειροτεχνίας συμπληρωμένα με τεχνολογίες ηλεκτρονικών υπολογιστών. Η παραγωγή οργανώνεται σε πυκνά δίκτυα μέσων και μικρών μονάδων που εξαρτώνται απόλυτα μεταξύ τους για εξειδικευμένες εισροές και υπηρεσίες. Αυτά τα δίκτυα αποτελούν πολύπλευρα βιομηχανικά συγκροτήματα που μπορούν να μειώσουν τους τους κινδύνους που απορρέουν από συχνή επαναλαμβανόμενη αναζήτηση εργασίας τόσο για τους εργοδότες όσο και για τους εργαζομένους. Οι πολιτιστικές βιομηχανίες είναι αναπόφευκτα συνδεδεμένες εξωτερικές οικονομίες, πολλές από τις οποίες μπορούν να αποδοθούν αποτελεσματικά μόνο μέσω του γεωγραφικού τόπου, που δημιουργεί αμοιβαίες μαθησιακές και πολιτισμικές συνέργειες. Ο γεωγραφικός τόπος διευκολύνει και την πρόσβαση σε υποδομές που μπορεί να διευκολύνουν τη λειτουργία της τοπικής οικονομίας»* (Scott 1997: 333).

Το επίπεδο στο οποίο βρίσκεται ένα cluster, αποκαλύπτει τη δύναμη και την ευρωστία στην ικανότητά του να ανταπεξέλθει στις οικονομικές και αναπτυξιακές αλλαγές. Τα cluster δημιουργικής βιομηχανίας, είναι εμπορικά κέντρα τα οποία όμως εξαρτώνται και από ένα ευρύ φάσμα παραγόντων για τη σωστή ανάπτυξη τους. Υπάρχουν τέσσερα στάδια από τα οποία περνάει ένα τέτοιο cluster, που παρουσιάζονται στον Πίνακα 1.2 (Evans, 2009).

Πίνακας 1.2: Στάδια Ανάπτυξης Δημιουργικών Clusters (πηγή: Evans, 2009)

Στάδια Εξέλιξης Cluster	Ορισμός
<b>Εξαρτώμενα</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Οι δημιουργικές επιχειρήσεις δημιουργούνται μέσω της άμεσης επέμβασης του δημοσίου τομέα, της επιχειρησιακής υποστήριξης και της ανάπτυξης των υποδομών για κατανάλωση πολιτιστικών προϊόντων.</li> <li>Επιδότησεις από τον δημόσιο τομέα είναι απαραίτητες για τη διατήρηση του cluster.</li> <li>Χαρακτηρίζεται από περιορισμένη και σχετικά υποανάπτυκτη τοπική αγορά.</li> </ul>
<b>Φιλόδοξα</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Σε αυτό το στάδιο το cluster αποτελείται από μερικές ανεξάρτητες δημιουργικές επιχειρήσεις, αλλά με μικρή κλίμακα επιρροής.</li> <li>Υποανάπτυκτη τοπική αγορά και περιορισμένη υποδομή.</li> <li>Μεγάλη υποστηρικτική δράση από τον δημόσιο τομέα για την προώθηση της περιοχής.</li> </ul>
<b>Ανερχόμενα</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Η απαρχή αυτού του σταδίου είναι η αύξηση των δημιουργικών βιομηχανιών με την υποστήριξη από έργα υποδομής.</li> <li>Αναπτυσσόμενη τοπική αγορά.</li> <li>Μεγαλύτερη επίδραση των επιχειρήσεων σε διεθνή αγορές.</li> </ul>
<b>Ωριμα</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Τα cluster αυτά ηγούνται από μεγάλες δημιουργικές επιχειρήσεις, με την ύπαρξη μεγάλων διασυνδέσεων με την εθνική και τη διεθνή αγορά.</li> </ul>

Τέλος, ένας ιδιαίτερα σημαντικός δείκτης για τη βέλτιστη λειτουργία ενός cluster είναι ο βαθμός βιωσιμότητάς του, ο οποίος αξιολογείται από την ύπαρξη ή μη των εξής παραμέτρων:

- Την μίξη χρήσεων γης και λειτουργιών, το οποίο αναφέρεται, τόσο στις κύριες, όσο και στις δευτερεύουσες χρήσεις που παρουσιάζονται στο εσωτερικό του cluster.
- Τη θέση του επικέντρου στον ιστό της πόλης.

- γ) Την έκταση και τον αριθμό των πολιτιστικών ή ψυχαγωγικών επιχειρήσεων αναλογικά με τον πληθυσμό της πόλης, και το βαθμό στον οποίο οι χρήσεις αυτές έχουν αναπτυχθεί.
- δ) Την ποικιλία του μεγέθους των πολιτιστικών χώρων, σε συνδυασμό με τη φιλοξενία διάφορων γεγονότων.
- ε) Τη διοίκηση του cluster από ειδικό φορέα όπου συμμετέχουν εκπρόσωποι, όπως οι επιχειρήσεις, η τοπική αυτοδιοίκηση, τα υπουργεία, οι ΜΚΟ, κλπ. (Γοσποδίνη).

### 1.3 Ο Πολιτισμός ως Συνιστώσα της Αστικής Αναγέννησης

Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα cluster δραστηριοτήτων πολιτισμού και αναψυχής δημιουργούνται αυθόρμητα, λόγω των πλεονεκτημάτων και των οικονομικών ωφελειών που παράγονται από τις εγγύς επιχειρήσεις, αλλά στις περισσότερες περιπτώσεις τα κέντρα αυτά διεγείρονται, ενθαρρύνονται και προγραμματίζονται από τον δημόσιο τομέα και τις αρχές της πόλης. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η ομαδοποίηση πολιτιστικών δραστηριοτήτων και δραστηριοτήτων αναψυχής μπορεί να λειτουργήσει ως καταλύτης για την αναγέννηση και την εξυγίανση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών, οι οποίες τις περισσότερες φορές είναι πρώην βιομηχανικές περιοχές. Η διαδικασία της αναγέννησης και της ανάδειξης περιοχών στην καρδιά των πόλεων, οδηγεί σε οικονομική άνθιση των περιοχών αυτών, καθώς και σε νέα αστικά τοπία που αλλάζουν της εικόνα της μεταβιομηχανικής πόλης (Gospodini, 2015: 3).

Τα πολιτιστικά και ψυχαγωγικά επίκεντρα, μέσα στις δύο δεκαετίες που άρχισαν να εμφανίζονται, στην πλειονότητα τους δείχνουν μεγάλο βαθμό επιτυχίας, όταν διαχειρίζονται και αντιμετωπίζονται με τον σωστό τρόπο. Από την άλλη πλευρά λίγα είναι τα παραδείγματα αυτών που δείχνουν σημάδια αποσύνθεσης, που οφείλεται κυρίως στον λανθασμένο σχεδιασμό και στη διαχείριση της περιοχής (Gospodini, 2015: 3).

Στα αστικά προγράμματα αναπλάσεων και αναγέννησης υπάρχουν πολλές μελέτες που έχουν αποδείξει, πως σημαντικές επιπτώσεις για την επιτυχία αυτών των σχεδίων είναι και ο παράγοντας του πολιτισμού και της δημιουργικότητας. Έτσι, μπορεί να γίνει κατηγοριοποίηση ανάμεσα σε τρία μοντέλα στα οποία οι πολιτιστικές

βιομηχανίες εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις και τις διαδικασίες ανάπλασης και αναγέννησης. Τα μοντέλα αυτά είναι:

α) Η αναγέννηση με γνώμονα τον πολιτισμό (culture-led regeneration). Σε αυτό το μοντέλο, η πολιτισμική δραστηριότητα θεωρείται ως καταλύτης και κινητήριο δύναμη των παρεμβάσεων της αναγέννησης. Η δραστηριότητα μπορεί να είναι ο σχεδιασμός και η κατασκευή ή η επαναχρησιμοποίηση ενός κτηρίου ή κτηρίων ή ενός πολεοδομικού συγκροτήματος για δημόσια ή μεικτή χρήση, η αποκατάσταση ανοικτών χώρων, η καθιέρωση ενός προγράμματος δραστηριοτήτων, το οποίο στη συνέχεια χρησιμοποιείται για το branding ενός τόπου. Χαρακτηριστικό γνώρισμα της αναγέννησης αυτού του είδους, οποιαδήποτε μορφή και αν έχει, είναι η ανάγκη για τη δημιουργία μοναδικότητας σε έναν τόπο ανάλογα με τα ξεχωριστά χαρακτηριστικά του, κάτι που τα απλά σχέδια αναγέννησης δεν διαθέτουν (Evans, 2005: 9, Gospodini, 2015: 3).

β) Η πολιτιστική αναγέννηση (cultural regeneration). Σε αυτό το μοντέλο η πολιτιστική δραστηριότητα είναι περισσότερο ενσωματωμένη με την στρατηγική ανάπτυξης της περιοχής σε συνδυασμό με τους τομείς της κοινωνίας, της οικονομίας και του περιβάλλοντος (Evans, 2005: 9).

γ) Ο πολιτισμός και η αναγέννηση (culture and regeneration). Σε αυτό το μοντέλο η πολιτιστική δραστηριότητα δεν είναι πλήρως ενσωματωμένη στα σχέδια αναγέννησης, εξ αρχής, κυρίως διότι δεν υπάρχει η απαραίτητη έρευνα για τον τομέα του πολιτισμού, χωρίς όμως αυτό να σημαίνει πως αυτή είναι απύσχα, απλά πως δεν προωθείται ή και δεν αναγνωρίζεται ως μέρος της διαδικασίας. Σε αυτού του είδους την αναγέννηση, σημαντικό ρόλο παίζουν οι μετέπειτα παρεμβάσεις από τη δημιουργική τάξη της περιοχής, από πολιτιστικούς οργανισμούς, αλλά και από τους ίδιους τους κατοίκους. Αυτό, οδηγεί στην ενίσχυση των παροχών και των υπηρεσιών της περιοχής (Evans, 2005: 12).

Παρακάτω, στον Πίνακα 1.3, παρουσιάζονται οι τομείς στους οποίους συμβάλει ο πολιτισμός στην αναγέννηση.



Πίνακας 1.3: Επιπτώσεις του πολιτισμού στην αναγέννηση (Evans, 2005)

Αναγέννηση στον χώρο	Οικονομική Αναγέννηση	Κοινωνική Αναγέννηση
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ανάμειξη χρήσεων</li> <li>• Βελτίωση ποιότητας ζωής</li> <li>• Βελτίωση δομημένου περιβάλλοντος μέσω της τέχνης και της αρχιτεκτονικής</li> <li>• Διατήρηση κληρονομιάς</li> <li>• Αναζωογόνηση κέντρου πόλης</li> <li>• Επανάχρηση κτηρίων</li> <li>• Αυξημένη χρήση αστικού ιστού</li> <li>• Πολιτιστικές εγκαταστάσεις</li> <li>• Ενσωμάτωση πολιτιστικών επιδράσεων στα σχέδια ανάπτυξης</li> <li>• Διαμόρφωση τοπικής ταυτότητας</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Δημιουργία θέσεων εργασίας</li> <li>• Εσωστρεφής επιχειρηματικότητα</li> <li>• Δημιουργία πλούτου</li> <li>• Ανάπτυξη της καινοτομίας και της εξειδίκευσης</li> <li>• Αυξάνεται η κατανάλωση στην περιοχή από τους κατοίκους και τους επισκέπτες</li> <li>• Συγκράτηση των αποφοίτων στην περιοχή</li> <li>• Μεγαλύτερη ποικιλία στο εργατικό δυναμικό</li> <li>• Δημιουργικά clusters</li> <li>• Συνεργασία ιδιωτικού και δημοσίου τομέα καθώς και εθελοντισμού</li> <li>• Ανάπτυξη επιχειρηματικότητας</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Κοινωνική Συνοχή</li> <li>• Αναζωογόνηση σε επίπεδο γειτονιάς</li> <li>• Ταυτότητα τόπου</li> <li>• Δίκτυα νέων κοινωνιών</li> <li>• Θετική αλλαγή στην αντίληψη των κατοίκων για την περιοχή</li> <li>• Μείωση εγκληματικότητας και αντικοινωνικής συμπεριφοράς μέσω της συμμετοχής στα πολιτιστικά δρώμενα</li> <li>• Αύξηση εθελοντισμού</li> <li>• Αλλαγή στη φήμη της περιοχής</li> <li>• Συνεργασία ιδιωτικού και δημοσίου τομέα, καθώς και εθελοντισμού</li> <li>• Μεγαλύτερη αυτοπεποίθηση</li> <li>• Ανάπτυξη δημιουργικότητας</li> </ul>

## **2. Η Αστική Αναγέννηση στις Ευρωπαϊκές Πόλεις**

### **2.1 Αναπλάσεις στην Ευρώπη**

Μετά το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, λόγω των πολλαπλών καταστροφών που είχαν υποστεί, οι περισσότερες ευρωπαϊκές πόλεις τέθηκαν σε τροχιά ανανέωσης και αποκατάστασης. Ειδικότερα, δημιουργήθηκε η ανάγκη για ανανέωση του πολεοδομικού ιστού αυτών, ανάπλαση κατεστραμμένων εκτάσεων με τη μορφή της ριζικής ανάπλασης του δομημένου περιβάλλοντος σε συγκεκριμένες, χωρικά εντοπισμένες θέσεις. Σε αυτό συνέδραμαν επίσης, οι συνεχείς πιέσεις που δέχθηκαν οι μεγάλες πόλεις να ανταποκριθούν στις κοινωνικές και οικονομικές μεταβολές. Επομένως, γίνεται αντιληπτό πως η μεταπολεμική περίοδος αποτέλεσε χρονικά μια μεταβατική περίοδο-ένανσμα για τις διαδικασίες ανάπλασης των μεγάλων πόλεων των αναπτυγμένων βιομηχανικά ευρωπαϊκών κρατών, οι οποίες ακολούθησαν και την άσκηση μιας σύγχρονης πολεοδομικής πρακτικής.

Οι πρακτικές που εφαρμόστηκαν διαφέρουν από πόλη σε πόλη ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε πόλης. Μια αρκετά διαδεδομένη πρακτική που άρχισε να εφαρμόζεται ευρέως από της αρχές της δεκαετίας του '90 είναι η αναγέννηση κεντρικών περιοχών, οι οποίες συχνά αποτελούσαν παλαιά βιομηχανικά συγκροτήματα, και η μετατροπή τους σε κέντρα πολιτισμού και ψυχαγωγίας, μέσω της επανάχρησης εγκαταλελειμμένων κτηρίων. Αυτή αποτελεί μια μέθοδο η οποία έχει πολλά παραδείγματα επιτυχίας στον Ευρωπαϊκό χώρο.

### **2.2 Ευρωπαϊκή Εμπειρία**

Τα παραδείγματα που επιλέχθηκαν να αναφερθούν από την Ευρωπαϊκή εμπειρία για το θέμα της αστικής αναγέννησης και τη δημιουργία περιοχών δημοφιλούς ψυχαγωγίας και δημιουργικών βιομηχανιών, είναι η περιοχή του Castlefield, η οποία βρίσκεται στο Μάνστεστερ, η πόλη της Γλασκόβης και η περιοχή του Temple Bar, στο Δουβλίνο.

### 2.2.1 Η Περίπτωση του Castlefield στο Manchester

#### Ιστορική Αναδρομή



Χάρτης 2.1 Χάρτης της περιοχής του Castlefield (πηγή: Google Maps)

Το Castlefield, όπως φαίνεται στον Χάρτη 2.1, είναι μια περιοχή που χτίστηκε το 79 μ.Χ. από τους Ρωμαίους ως οχυρό και βρίσκεται στο νοτιοδυτικό τμήμα της πόλης του Manchester. Στα τέλη του 18<sup>ου</sup> αιώνα το Castlefield κατείχε το πρώτο βιομηχανικό σύμπλεγμα της Αγγλίας, αποτελώντας μια μεγάλη βιομηχανική δύναμη, λόγω των γεωγραφικών του χαρακτηριστικών και της κεντρικής του θέσης.

Στα μέσα όμως του 20<sup>ου</sup> αιώνα, όπως και με τις περισσότερες Ευρωπαϊκές βιομηχανικές περιοχές, άρχισε να γίνεται εμφανής η οικονομική ύφεση. Στην συγκεκριμένη περίπτωση, η ύφεση αυτή, οφειλόταν στη μείωση της μεταφοράς εμπορευμάτων, που είχε ως αποτέλεσμα να αρχίζει να παρακμάζει η περιοχή και σιγά σιγά να γίνεται να ερειμώνεται.

#### Η αστική αναγέννηση και οι εμπλεκόμενοι στο πρόγραμμα

Εξαιτίας του γεγονότος αυτού, κρίθηκε απαραίτητη η επέμβαση στην περιοχή, η οποία πυροδοτήθηκε από την ίδρυση συνεταιρισμού μεταξύ της Κεντρικής Εταιρίας Ανάπτυξης του Manchester και του Δημοτικού Συμβουλίου για τη διεκπεραίωση του

προγράμματος αναγέννησης του Castlefield. Ο νεοσύστατος φορέας ξεκίνησε τη δράση του το 1988, μετά την επίλυση του προβλήματος του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της περιοχής, μέχρι και το 1996, όπου και ολοκληρώθηκε το έργο. Για την ολοκλήρωση του προγράμματος, το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης, η κυβερνητική αστική βοήθεια, η Αγγλική Κληρονομιά, το Ταμείο της Χίλιετίας και οι ιδιωτικές επενδύσεις έδωσαν συνολικά το ποσό των 80 εκατομμυρίων λιρών. Μετά την ολοκλήρωση του έργου, η περιοχή έχει χαρακτηριστεί ως το πρώτο πάρκο αστικής κληρονομιάς της Βρετανίας (Dickson & Rendek, 2002).

Παρακάτω καταγράφονται τα έργα που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια του προγράμματος, για την αναγέννηση της περιοχής:

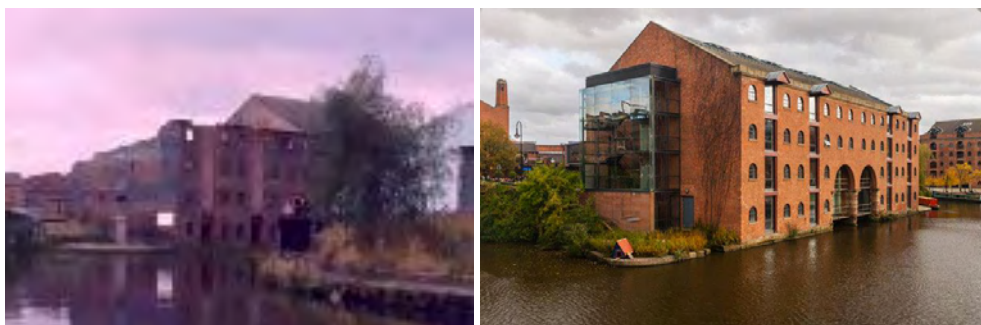
α) Ανακατασκευή της Μεσαίας Αποθήκης στο Castle Quay (Middle Warehouse)



Εικόνα 2.1: Η Μεσαία Αποθήκη/Castle Quay πριν και μετά την επανάχρηση αντίστοιχα (πηγή: <http://www.canalscape.net/Castlefield%20Canal%20Heritage%20Walk/Castlefield%20Canal%20Heritage%20Walk.htm>)

Η αποθήκη χτίστηκε το 1831 και μέχρι και τη δεκαετία του '70 αξιοποιούνταν για την αποθήκη αραβοσίτου, με τη μορφή που εμφανίζεται στην Εικόνα 2.1 στα αριστερά. Μέχρι και την έναρξη του προγράμματος, το κτήριο ήταν εγκαταλελειμμένο. Μετά τα έργα αποκατάστασης του, η αποθήκη του Castle Quay είναι σήμερα ένα κτήριο που αποτελείται από 44 διαμερίσματα, όπως επίσης και εστιατόρια, γραφεία, στούντιο ήχου, θεάτρου και κινηματογράφου, καταστήματα λιανικού εμπορίου, γραφεία υψηλής τεχνολογίας, καθώς και από δύο ραδιοφωνικούς σταθμούς. Το συγκεκριμένο έργο αποτελεί ένα καλό παράδειγμα επανάχρησης, που διατηρεί τα παλαιά χαρακτηριστικά ενός κτηρίου και τα προσαρμόζει κατάλληλα στο μέλλον, όπως φαίνεται στην Εικόνα 2.1 στα δεξιά (Dickson & Rendek, 2002).

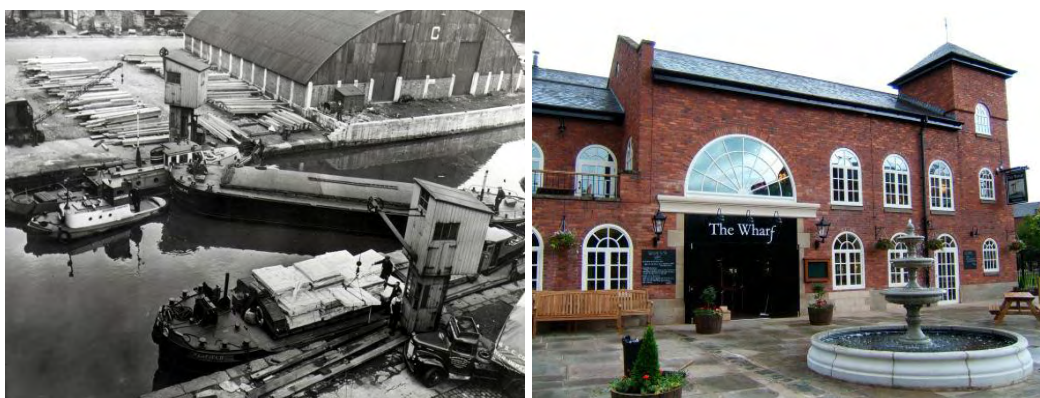
## β) Η Αποθήκη των Εμπόρων (Merchant's Warehouse)



Εικόνα 2.2: Η αποθήκη των Εμπόρων πριν και μετά την ανακατασκευή αντίστοιχα (πηγή: <http://www.canalscape.net/Castlefield%20Canal%20Heritage%20Walk/Castlefield%20Canal%20Heritage%20Walk.htm>, <http://www.geograph.org.uk/photo/4209901>)

Η αποθήκη των εμπόρων είναι η παλαιότερη αποθήκη του Castlefield, η οποία χτίστηκε το 1827 και επιβίωσε από φωτιά και από βομβαρδισμούς κατά τη διάρκεια του πολέμου. Κατά το διάστημα των δεκαετιών του '50 και του '60, το κτήριο βρισκόταν σε πολύ κακή κατάσταση, με την οροφή του να λείπει, με αποτέλεσμα να αποτελεί ένα κενό κέλυφος, όπως φαίνεται και στην Εικόνα 2.2 στα αριστερά. Με το πρόγραμμα αστικής αναγέννησης της περιοχής το κτήριο μετατράπηκε σε χώρο που στεγάζει κυρίως γραφεία design σχεδίου, αρχιτεκτονικής και μόδας, καθώς επίσης και στούντιο. Ένα μεγάλο μέρος του εσωτερικού χώρου του κτηρίου διατηρήθηκε έτσι όπως ήταν, συμπεριλαμβανομένων των χώρων εκφόρτωσης και των μεγάλων περασμάτων για τα καράβια, όπως φαίνεται στην Εικόνα 2.2 στα δεξιά (Dickson & Rendek, 2002).

## γ) Η Αποβάθρα του Jackson (Jackson's Wharf)



Εικόνα 2.3: Η Αποβάθρα του Jackson πριν και μετά την ανακατασκευή αντίστοιχα (πηγή: <http://www.canalscape.net/>)

Απέναντι από την Αποθήκη των Εμπόρων βρίσκεται η περιοχή που ονομάζεται «η αποβάθρα του Jackson», που αποτελούσε αποβάθρα σχιστόλιθου, όπως φαίνεται



στην Εικόνα 2.3 στα αριστερά. Μετά την ολοκλήρωση του σχεδίου της αστικής αναγέννησης στην περιοχή, δημιουργήθηκε ένα δημόσιο κτήριο με το όνομα “The Wharf”, το οποίο κατασκευάστηκε με σκοπό να αντανakλά τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό των περιβαλλόντων κτηρίων, όπως φαίνεται στην Εικόνα 2.3 στα δεξιά. Το κτήριο στεγάζει χρήσεις αναψυχής, με ένα από τα πιο γνωστά εστιατόρια της περιοχής, ενώ ένα τμήμα του μπορεί να μισθώνεται από την υπεύθυνη αρχή, με την καταβολή ενός συμβολικού ποσού, για την διεξαγωγή διαφόρων γεγονότων μικρής κλίμακας (Dickson & Rendek, 2002).

#### δ) Η Γέφυρα των Εμπόρων (Merchant’s Bridge)



Εικόνα 2.4: Η Γέφυρα των Εμπόρων (πηγή: <https://structurae.net/structures/merchants-bridge>)

Η γέφυρα των εμπόρων κατασκευάστηκε το 1995, κατά τη διάρκεια του προγράμματος αστικής αναγέννησης, μέσω διαγωνισμού για την εργολαβία του έργου, έτσι ώστε να δημιουργηθεί σύνδεση στη λεκάνη του καναλιού και να προστεθεί ένα μοντέρνο στοιχείο στην περιοχή, όπως φαίνεται στην Εικόνα 2.4 (Dickson & Rendek, 2002).

#### ε) Έργα για την ανάπτυξη του τουρισμού

Ανάμεσα στα έργα που αναφέρθηκαν παραπάνω το πρόγραμμα της αστικής αναγέννησης του Castlefield ασχολήθηκε και με μικρότερα έργα, τα οποία είναι συμπληρωματικά με την κεντρική ιδέα αναγέννηση της περιοχής έτσι ώστε να

υποβοηθηθεί η προσέλκυση ατόμων στην περιοχή, και μαζί με την δημιουργική πλευρά της, να αναπτυχθεί και η τουριστική κινητικότητα. Τα έργα αυτά καταγράφονται στον Πίνακα 2.1

Πίνακας 2.1: Έργα Τουριστικής Ανάπτυξης στο Castlefield

A/A	Έργα Τουριστικής Ανάπτυξης	Φωτογραφίες
1	Η αναστήλωση του Ρωμαϊκού Οχυρού	
2	Η διατήρηση των οδογεφυρών των σιδηροδρόμων	
3	Η ανάπτυξη πλοιαρίων για τα κανάλια και η δημιουργία χώρων εξυπηρέτησης	
4	Η επέκταση του Μουσείου Επιστήμης και Βιομηχανίας	
5	Η δημιουργία του Rochdale Canal Trail, που επιτρέπει την σύνδεση μεταξύ όλων των σημείων του Πάρκου	

Πηγές:

εικ.1 <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20110118191127/http://www.cabe.org.uk/case-studies/castlefield?photos=true&viewing=3986>,

εικ.2 <https://ragpickinghistory.co.uk/2012/02/22/the-industrial-sublime-castlefield-manchester/>,

εικ.3 <http://www.narrowboatworld.com/6308-castlefield-basin>,

εικ.4 <http://mapio.net/o/1648008/>,

εικ.5 <http://www.penninewaterways.co.uk/rochdale/rc9.htm>

### Η εμπειρία που αποκτήθηκε

Τα αποτελέσματα που επέφερε το σχέδιο αστικής αναγέννησης είναι σημαντικά, καθώς οδήγησε στην αποκατάσταση του εγκαταλελειμμένου βιομηχανικού χώρου μέσω της επανάχρησης και της προσαρμογής του στα σύγχρονα δεδομένα. Το σχέδιο έδωσε μια ιδιαίτερη ταυτότητα στην περιοχή μέσω της ανάμειξης διάφορων χρήσεων. Το Castlefield αποτελεί ένα παράδειγμα επιτυχημένης αστικής αναγέννησης μέσω του συνδυασμού επανάχρησης ιστορικών κτηρίων για την εγκατάσταση δραστηριοτήτων δημιουργικής βιομηχανίας, εστίασης και διασκέδασης. Επίσης μέσω της αναγέννησης του Castlefield, η περιοχή μετατράπηκε σε πολιτιστικό πόρο, που οδήγησε στην προσέλκυση πολλών τουριστών (Dickson & Rendek, 2002).

### 2.2.2 Η Περίπτωση της Γλασκόβης

## Ιστορική Αναδρομή



Χάρτης 2.2: Χάρτης της Γλασκόβης (πηγή: Google Maps)

Η Γλασκόβη, όπως φαίνεται στον Χάρτη 2.2, είναι η μεγαλύτερη πόλη της Σκωτίας, η οποία χτίστηκε τον 6<sup>ο</sup> αιώνα μ.Χ. για να είναι σε εγγύτητα με τον ποταμό Clyde, στον οποίο υπήρχε μεγάλη αλιευτική δραστηριότητα. Με το πέρασμα των αιώνων και με την ανάπτυξη της τεχνολογίας, η Γλασκόβη, όπως και οι περισσότερες



Ευρωπαϊκές χώρες, ξεκίνησε την ενασχόληση της με το βιομηχανικό τομέα, έχοντας ως κύριο πόρο της το εμπόριο (Cunnison & Gilfillan , 1958).

Όμως, η βιομηχανική βάση της χώρας ήταν ανέκαθεν περιορισμένη και αφορούσε σχεδόν αποκλειστικά τα κλωστοϋφαντουργικά προϊόντα, τον άνθρακα, τον σίδηρο, το χάλυβα και τη βαριά μηχανική. Αυτή η εξειδίκευση θα μπορούσε να υποστηριχθεί από τα προνόμια διαπραγμάτευσης που προήλθαν από τη Βρετανική Αυτοκρατορία, αλλά λόγω της κατάρρευσής της, μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, πολλές σκωτσέζικες βιομηχανίες βρέθηκαν ανίκανες να ανταγωνιστούν στις παγκόσμιες αγορές και έτσι ξεκίνησε η παρακμή των περιοχών αυτών, ανάμεσα στις οποίες βρισκόταν και η Γλασκόβη. (Robertson, 1995)

### **Η αστική αναγέννηση και οι εμπλεκόμενοι στο πρόγραμμα**

Μετά την πτώση της βιομηχανικής δραστηριότητας στην Γλασκόβη, η κατάσταση των κατοίκων της πόλης, αλλά και της ίδιας άρχισε να συνδέεται με έννοιες όπως «φτώχεια», «βία» και «αλκοολισμός». Για το λόγο αυτό ανατέθηκε σε μία ιδιωτική ομάδα, από το Υπουργείο Ανάπτυξης της Σκωτίας, η σύνταξη και ο συντονισμός ενός σχεδίου με συμβουλές διαχείρισης, για την ανάκαμψη της περιοχής. Η έκθεση αυτή, η οποία είναι γνωστή ως έκθεση “McKinsey”, προσπάθησε να εντοπίσει τους λόγους της παρακμής της πόλης, έχοντας ως βασική πρόταση το σχεδιασμό ενός «μετά-βιομηχανικού μέλλοντος» βασισμένο στο marketing του τόπου, το οποίο και θα οδηγούσε στην προσέλκυση σύγχρονων επενδύσεων στην περιοχή. Τέλος, στην έκθεση προτάθηκε η δημιουργία μιας ανεξάρτητης ομάδας, που θα αποτελούσε τον διαχειριστικό φορέα της περιοχής, ο οποίος θα αποτελούνταν από διακεκριμένα άτομα της πόλης, και λειτουργούσε σε συνεργασία τους αντιπροσώπους των τοπικών επιχειρήσεων (Gomez, 1998). Με την έκθεση αυτή, δημιουργήθηκαν οι βάσεις για την αρχή της αναγεννησιακής στρατηγικής της Γλασκόβη. Το πρώτο βήμα που υλοποιήθηκε ήταν η δημιουργία του φορέα που προαναφέρθηκε, ο οποίος ήταν ενεργός από το 1985 μέχρι το 1991, με το όνομα «Δράση της Γλασκόβης» (Glasgow Action) και ήταν υπεύθυνος για την σωστή διεκπεραίωση των δράσεων της αναγέννησης της περιοχής. Μετά το πέρας των διαδικασιών αυτών, ο φορέας άλλαξε όνομα σε «Οργανισμό Ανάπτυξης της Γλασκόβης» (Glasgow Development Agency)

και οι αρμοδιότητες του πλέον αφορούσαν τη σωστή διατήρηση και διαχείρισή της πόλης (Gomez, 1998).

Το σωματείο αποφάσισε πως ο κυριότερος τομέας στον οποίο θα μπορούσαν να στοχεύσουν για την αναγέννηση της Γλασκόβης είναι οι τέχνες και ο πολιτισμός. Έτσι, ξεκίνησε μια σειρά από διαδικασίες που αφορούσαν, τόσο πολεοδομικές παρεμβάσεις για τη βελτίωση της εικόνας της πόλης, όσο και διοργανώσεις διάφορων φεστιβάλ. Στην προσπάθεια να διαδοθεί η αλλαγή που λάμβανε χώρα στην Γλασκόβη την περίοδο αυτή, δημιουργήθηκε η καμπάνια «Glasgow's Miles Better» που αποτελεί την πρώτη προσπάθεια branding του τόπου. Μια προσπάθεια που ήταν πολύ πετυχημένη και γρήγορα έγινε το σλόγκαν της πόλης. Αυτό που ήθελαν να επιδιώξουν με το σλόγκαν αυτό, είναι να δείξουν πως η Γλασκόβη διαδραματίζει έναν καινούργιο ρόλο στον κόσμο των επιχειρήσεων, που αφορά την ανεπτυγμένη εκπαίδευση, τον πολιτισμό και τις τέχνες. Όλα αυτά, είχαν ως αποτέλεσμα, η Γλασκόβη να γίνει η Πολιτιστική Πρωτεύουσα της Ευρώπης το 1990, γεγονός που εκτόξευσε την ανάπτυξη της στα ύψη. Στα χρόνια που ακολούθησαν, έγινε παγκοσμίως γνωστή για τον προσανατολισμό της στις τέχνες και από το 2000 και μετά, με την ανάπτυξη δημιουργικών βιομηχανιών, καθιερώθηκε και ως ένας από τους μεγαλύτερους προορισμούς για τις αγορές (Gomez, 1998; Garcia, 2007).

Οι κυριότερες ενέργειες που έγιναν στην Γλασκόβη είναι οι παρακάτω:

α) Διοργάνωση Μεγάλων Φεστιβάλ

Το μεγαλύτερο από αυτά, ήταν το Mayfest, το οποίο είναι ένα ετήσιο φεστιβάλ τέχνης, που διήρκησε στην Γλασκόβη από το 1983 μέχρι το 1997 και περιείχε εκδηλώσεις θεάτρου και μουσικής με συντελεστές από όλο τον κόσμο. Αποτελεί πρωτοβουλία του Δημοτικού Συμβουλίου της Γλασκόβης, του Συμβουλίου Τεχνών της Σκωτίας, του Περιφερειακού Συμβουλίου του Strathclyde και διάφορων εμπορικών χορηγών (<http://www.gla.ac.uk/>). Σήμερα διοργανώνονται πληθώρα φεστιβάλ μεγάλου βεληνεκούς στη Γλασκόβη τα κυριότερα από τα οποία είναι το Celtic Connections ένα φεστιβάλ που αφορά την παράδοση της χώρας, το Jazz Festival που είναι ως επί τοις πλείστον ένα μουσικό φεστιβάλ, το Merchant City Festival, το Southside Festival και το Pride Festival and Glasgay!, το μεγαλύτερο φεστιβάλ της LGBT κοινότητας της Σκωτίας το οποίο είναι ένα φεστιβάλ το οποίο έχει ως κεντρικό άξονα τις τέχνες.

β) Τα νέα εμπορικά κέντρα



Εικόνα 2.5: Εμπορικό Κέντρο St. Enoch (πηγή: [https://en.wikipedia.org/wiki/St\\_Enoch\\_Square](https://en.wikipedia.org/wiki/St_Enoch_Square))



Εικόνα 2.6: Εμπορικό Κέντρο Princes Square (πηγή: <http://360architecture.com/projects/retail/princes-square-glasgow/>)



Εικόνα 2.7: Italian Centre (πηγή: [http://www.rampantscotland.com/glasgow/glw\\_italian.htm](http://www.rampantscotland.com/glasgow/glw_italian.htm))

Ένα μεγάλο πλεονέκτημα που είχε η Γλασκόβη ως πρώην βιομηχανική περιοχή, ήταν η πληθώρα εγκαταλελειμμένων κτηρίων που μπορούσε να εκμεταλλευτεί. Με το πέρασμα των χρόνων, μέσω της ανάπτυξης της Γλασκόβης, η πόλη έγινε γνωστή και ως εμπορικός προορισμός. Αυτό επιτεύχθηκε από την απόφαση μετατροπής διατηρητέων κλασικών κτηρίων στα τρία μεγαλύτερα εμπορικά κέντρα της Σκωτίας,

τα οποία είναι το St. Enoch (Εικόνα 2.5), το Princes Square (Εικόνα 2.6) και το Italian Centre (Εικόνα 2.7).

γ) Το Βασιλικό Μέγαρο Μουσικής της Γλασκόβης



Εικόνα 2.8: Το Βασιλικό Μέγαρο Μουσικής (πηγή: <https://www.meetingsbooker.com/uk/en/meeting-rooms-conference-facilities-in/city-halls-glasgow---glasgow-royal-concert-hall->)

Το Βασιλικό Μέγαρο Μουσικής δημιουργήθηκε όταν η Γλασκόβη έγινε η Πολιτιστική Πρωτεύουσα της Ευρώπης και θεωρείται ένα σημαντικό σύμβολο της αναγέννησης στην πόλη. Επίσης δείχνει την στροφή της πόλης προς την δημιουργικότητα και τις τέχνες. Το κτήριο είναι σήμερα όπως εμφανίζεται στην Εικόνα 2.8.

δ) Central pedestrian street Buchanan



Εικόνα 2.9: Ο δρόμος Buchanan (πηγή: <http://www.relevantsearchscotland.co.uk/buchanan-street-glasgow.html>)

Μετά τη δημιουργία του Βασιλικού Μεγάρου Μουσικής, η οποία βρισκόταν στο βόρειο τμήμα του δρόμου Buchanan, προτάθηκε η ανάπλαση και η πεζοδρόμηση του δρόμου αυτού. Οι διαδικασίες της ανάπλασης ολοκληρώθηκαν το 1999, μετατρέποντας τον σε έναν επιβλητικό πεζόδρομο με τη χρήση πέτρας και γρανίτη, που αποτελούσαν υλικά υψηλής ποιότητας, όπως φαίνεται στην Εικόνα 2.9. Οι χρήσεις του δρόμου αυτού

σήμερα είναι κυρίως, καταστήματα σχεδιαστών μόδας και εμπορικά καταστήματα μεγάλης κλίμακας, με ορισμένα καταστήματα δημιουργικών βιομηχανιών μέσα σε αυτά. Μετά την επιτυχή ανάπλαση και αναγέννηση της περιοχής, ο δρόμος αυτός θεωρείται ο δεύτερος πιο πολυσύχναστος δρόμος ολόκληρης της Αγγλίας.

ε) Ανακαίνιση εγκαταλελειμμένων κτηρίων για τη δημιουργία χώρων τέχνης



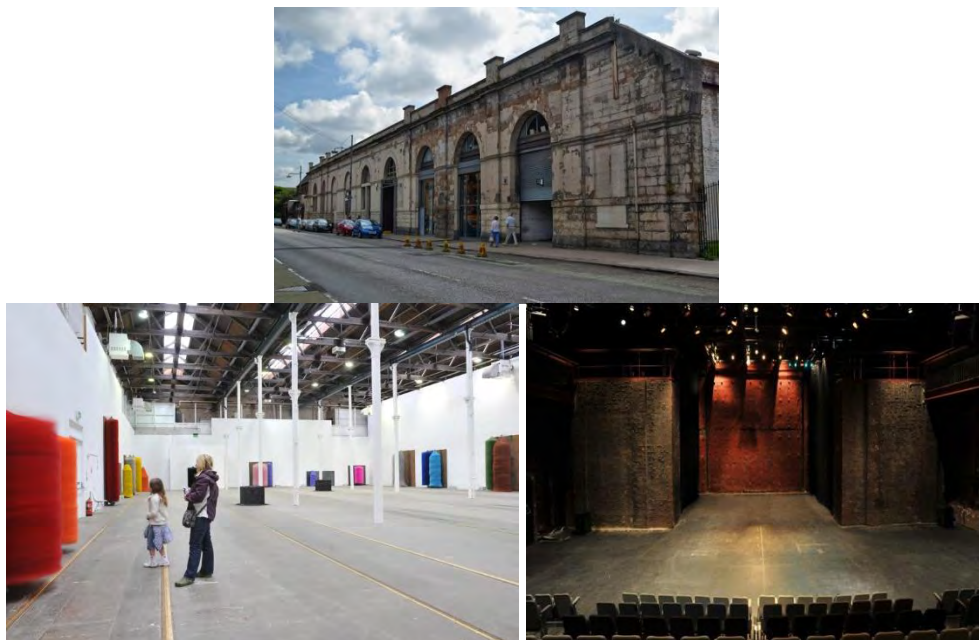
Εικόνα 2.10: Το Arches στην Γλασκόβη (πηγή: <http://www.wow247.co.uk/2015/05/21/the-arches-closing-clubbing-arts/>)

Αφότου η Γλασκόβη έγινε η Πολιτιστική Πρωτεύουσα της Ευρώπης, εξασφάλισε διάφορες πηγές χρηματοδότησης για την περαιτέρω ανάπτυξη της πόλης. Μία από τις δράσεις που ακολούθησε είναι η ανακαίνιση μεγάλων κτηριακών εγκαταστάσεων για την κατασκευή χώρων τέχνης. Τα πιο σημαντικά παραδείγματα είναι ο χώρος Archers (Εικόνα 2.10: Το Arches στην Γλασκόβη (πηγή: <http://www.wow247.co.uk/2015/05/21/the-arches-closing-clubbing-arts/>) Εικόνα 2.10) και ο χώρος Tramway Arts Center (Εικόνα 2.11).

Το Arches είναι ένας πολυχώρος και πιο συγκεκριμένα περιλαμβάνει μπαρ, χώρους τέχνης, θέατρο, χώρους ζωντανής μουσικής και συναυλιών, και νυχτερινό κέντρο διασκέδασης. Το κτήριο οποίο πριν την αξιοποίηση του ήταν απλά ένας εγκαταλελειμμένος χώρος κάτω από τον σιδηροδρομικό σταθμό της Γλασκόβης.

Το Tramway Arts Center είναι ένας σύγχρονος χώρος οπτικοακουστικής τέχνης, ο οποίος πριν την αξιοποίηση του ήταν χώρος αποθήκης και εργαστηρίων μιας βιομηχανίας της Γλασκόβης. Στην χώρο αυτό σήμερα διοργανώνονται γεγονότα μικρής κλίμακας, όπως εκθέσεις ζωγραφικής, παρουσιάσεις βιβλίων κ.α., υπάρχει χώρος θεατρικών παραστάσεων, ενώ ένα μέρος του μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τους κατοίκους για δραστηριότητες που ταιριάζουν με το ύφος του συγκροτήματος.





Εικόνα 2.11: Ο χώρος του Tramway στη Γλασκόβη (πηγή: <https://www.meetingsbooker.com/uk/en/meeting-rooms-conference-facilities-in/tramway>)

#### στ) King Street South Block



Εικόνα 2.12: King Street South Block στη Γλασκόβη (Πηγή: <http://www.clydewaterfront.com/projects/glasgow-city-centre/commercial/d385---king-street-studios>)

Μετά από ιδιωτική πρωτοβουλία σε συνεργασία με το Δημοτικό Συμβούλιο της Γλασκόβης ανακαινίστηκε το King Street South Block, το οποίο αποτελεί ένα παραδοσιακό διατηρητέο κτήριο πολιτιστικής κληρονομιάς στο κέντρο της πόλης, όπως φαίνεται στην Εικόνα 2.12. Μετά την ανακαίνιση, το κτήριο έγινε ένα κέντρο πολιτιστικής και δημιουργικής βιομηχανίας το οποίο στεγάζει 63 χώρους στούντιο για εικαστικούς καλλιτέχνες, 29 χώρους εργασίας για δημιουργικές βιομηχανίες, θερμοκοιτίδες για start-up εταιρίες, 7 χώρους εργασίας για κοινωνικές επιχειρήσεις, καθώς και αίθουσες συσκέψεων ([www.clydewaterfront.com](http://www.clydewaterfront.com)).

### Η εμπειρία που αποκτήθηκε

Η Γλασκόβη έμεινε γνωστή, ως ένα πολύ επιτυχημένο παράδειγμα αστικής αναγέννησης μέσω του πολιτισμού και της τέχνης. Το σημαντικότερο επίτευγμα της είναι το γεγονός πως κατάφερε να ξεπεράσει τα αρνητικά στερεότυπα που είχαν διαμορφωθεί για την πόλη μετά το τέλος της βιομηχανικής εποχής και να την «μεταμορφώσει» στην πόλη της τέχνης, της αρχιτεκτονικής και της εκπαίδευσης, δημιουργώντας ένα ελκυστικό τοπίο για την ανάπτυξη επενδυτικών προγραμμάτων (Garcia, 2007).

Επιπλέον την μετατροπή της αυτή επιβεβαιώνει και το γεγονός πως η Γλασκόβη έγινε η Πολιτιστική Πρωτεύουσα της Ευρώπης το 1990, γεγονός που οδήγησε σε μεγαλύτερη ανάπτυξη της πόλης, καθώς εξασφαλίστηκε χρηματοδότηση για την δημιουργία πρωτοποριακών χώρων της τέχνης, καθώς και χώρων στους οποίους στεγάζονται δημιουργικές βιομηχανίες, οι οποίες έχουν καταλυτικό ρόλο στην ανάπτυξη της Γλασκόβης. (Garcia, 2007).

#### 2.2.3 Η Περίπτωση του Temple Bar στο Δουβλίνο

##### Ιστορική Αναδρομή



Χάρτης 2.3: Χάρτης της περιοχής Temple Bar (πηγή: Google Maps)

Το Temple Bar βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο της πόλης του Δουβλίνου δίπλα από τον ποταμό Liffey. Η περιοχή άρχισε να αναπτύσσεται με ταχύτατους ρυθμούς κατά τον 18<sup>ο</sup> αιώνα, καθώς αποτελούσε τον χώρο των τελωνείων του Δουβλίνου για τα

εμπορεύματα που έφταναν με τα πλοία. Για το λόγο αυτό, στην περιοχή χωροθετούνται αποθήκες εμπορευμάτων, τα γραφεία του τελωνείου και οι κατοικίες των εργαζομένων στο λιμάνι και στο τελωνείο. Στα τέλη, όμως, της δεκαετίας του 80', το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής είχε εικόνα παρακμής και αποσύνθεσης. Αυτό οφείλονταν στην μετεγκατάσταση των υπαλλήλων σε γειτονικές περιοχές με καλύτερα χαρακτηριστικά (Γοσποδίνη; International Intervision Institute, 2004; McCarthy, 1998).

### **Η αστική αναγέννηση και οι εμπλεκόμενοι στο πρόγραμμα**

Στις αρχές της δεκαετίας του '90, η κυβέρνηση ήθελε να μετατρέψει το Temple Bar σε κεντρικό σταθμό λεωφορείων, κάτι όμως που δεν πραγματοποιήθηκε τότε λόγω έντονων αντιρρήσεων. Έτσι, το δημοτικό συμβούλιο του Δουβλίνου ετοίμασε ένα σχέδιο για την περιοχή, το οποίο στόχευε στη διατήρηση και την αναζωογόνηση της. Το σχέδιο ονομάστηκε «Δράση για την Αναγέννηση και την Ανάπτυξη της Περιοχής Temple Bar» (Temple Bar Area Renewal and Development Act) και ξεκίνησε ένα χρόνο μετά με την πλήρη υποστήριξη της κεντρικής κυβέρνησης, υπό την επίβλεψη της εταιρίας Temple Bar Properties, η οποία δημιουργήθηκε αποκλειστικά για το έργο (McCarthy, 1998; International Intervision Institute, 2004).

Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών, η περιοχή του Temple Bar είχε αλλάξει ριζικά. Από τη μία πλευρά, έγιναν πολεοδομικές μετατροπές στον ιστό της περιοχής και από την άλλη, αλλαγές στις χρήσεις γης, που έδωσαν στην περιοχή δημιουργικό χαρακτήρα μέσω διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων του συγκεκριμένου τομέα, σε συνδυασμό με την χρήση της ψυχαγωγίας (McCarthy, 1998; International Intervision Institute, 2004; Γοσποδίνη).

Οι πολεοδομικές αλλαγές που έγιναν καταγράφονται παρακάτω:



## α) Η συνδεσιμότητα της περιοχής



Εικόνα 2.13: Curved Street (πηγή: [https://c1.staticflickr.com/6/5526/10765917113\\_63a5fa81db\\_b.jpg](https://c1.staticflickr.com/6/5526/10765917113_63a5fa81db_b.jpg))

Τα κυριότερα έργα που έγιναν για την συνδεσιμότητα της περιοχής είναι η δημιουργία των δρόμων Curved Street (Εικόνα 2.13) και Cow's Lane (Εικόνα 2.14). Στους δρόμους αυτούς πωλούνται αντικείμενα που φτιάχνονται από της τοπικές επιχειρήσεις, καθώς και έργα τέχνης που κατασκευάζονται στα δεκάδες art studios, που στεγάζονται τόσο στο ισόγειο όσο και στους ορόφους των κτηρίων κατά μήκος των δύο δρόμων. Επίσης, και στους δύο δρόμους υπάρχει μεγάλος αριθμός στούντιο σχεδιασμού ρούχων, αλλά και κατασκευής κοσμημάτων. (International Intervision Institute, 2004).



Εικόνα 2.14: Cow's Lane (πηγή: <http://i1.ishmirror.ie/incoming/article4946930.ece/ALTERNATES/s615/cows-lane.JPG.jpg>)

β) Δημόσιες Πλατείες



Εικόνα 2.15: Meeting House Square (πηγή:  
[http://d5qsyj6vae11.cloudfront.net/images/events/tradfest/articles/c205\\_b\\_meeting-house-square\\_credit-temple-bar-cultural-trust\\_car\\_414x234.jpg](http://d5qsyj6vae11.cloudfront.net/images/events/tradfest/articles/c205_b_meeting-house-square_credit-temple-bar-cultural-trust_car_414x234.jpg))

Κατά τη διάρκεια του σχεδίου στο Temple Bar δημιουργήθηκαν δύο νέες πλατείες, η Meeting House Square (Εικόνα 2.15) και η Temple Bar Square (Εικόνα 2.16) (International Intervision Institute, 2004).

Η πλατεία Meeting House Square δημιουργήθηκε με σκοπό να συγκεντρώσει τις δημιουργικές δραστηριότητες της περιοχής, καθώς στην πλατεία αυτή υπάρχουν τα κτήρια του Εθνικού Φωτογραφικού Αρχείου, του Πολιτιστικού Κέντρου Παιδιών, το κτήριο Temple Bar Gallery and Studio κ.α. Επίσης, στη συγκεκριμένη πλατεία λαμβάνουν χώρα και διάφορες εκδηλώσεις, όπως η προβολή ταινιών και η παρουσίαση και πώληση αντικειμένων που φτιάχνονται από διάφορα καταστήματα της περιοχής (International Intervision Institute, 2004).

Η πλατεία Temple Bar Square δημιουργήθηκε στη θέση ενός εγκαταλελειμμένου χώρου που χρησιμοποιούνταν ως πάρκινγκ. Σήμερα, αποτελεί χώρο συνάθροισης σε καθημερινή βάση, καθώς διαθέτει πληθώρα καταστημάτων ψυχαγωγίας και café, ενώ τα σαββατοκύριακα λειτουργεί και ως χώρος πώλησης των δημιουργικών προϊόντων της περιοχής (International Intervision Institute, 2004).



Εικόνα 2.16: Temple Bar Square (πηγή:

[http://www.irishtimes.com/polopoly\\_fs/1.2105755.1424094389!/image/image.jpg\\_gen/derivatives/box\\_620\\_330/image.jpg](http://www.irishtimes.com/polopoly_fs/1.2105755.1424094389!/image/image.jpg_gen/derivatives/box_620_330/image.jpg))

Όπως αναφέρθηκε, το Temple Bar απέκτησε δημιουργικό χαρακτήρα με συμπληρωματικές οικονομικές δραστηριότητες ψυχαγωγίας, καλλιτεχνίας, χειροτεχνίας και design. Οι συνηθέστερες από τις δραστηριότητες αυτές που εμφανίζονται σε όλη την έκταση της περιοχής του Temple Bar και προσάπτουν σε μεγάλο βαθμό στο δημιουργικό του αυτό χαρακτήρα, είναι μικρές μπουτίκ, καταστήματα vintage ενδυμασίας, στούντιο τατουάζ, καταστήματα χειροποίητων κοσμημάτων και καταστήματα που εμπορεύονται ασυνήθιστα έπιπλα σχεδιαστών. Τις νυχτερινές ώρες, η περιοχή αποτελεί ένα σημαντικό κέντρο για τη νυχτερινή ζωή, με πολλά νυχτερινά κέντρα, εστιατόρια, μπαρ και παμπ όπως φαίνεται στην Εικόνα 2.17. Τα περισσότερα από τα καταστήματα αυτά βρίσκονται σε ανακαινισμένα κτήρια των παλαιών χρήσεων της περιοχής. (Γοσποδίνη; Παπαχρύσου, 2016).






Εικόνα.2.17: Η διαμόρφωση του Temple Bar μέσω των δημιουργικών βιομηχανιών και της ψυχαγωγίας (πηγή:  
<https://www.jar.ie/temple-bar-dublin>, <http://dublinpubs.com/temple-bar/>,  
<https://theculturetrip.com/europe/ireland/articles/the-best-bars-and-pubs-in-temple-bar-dublin/>,  
<http://www.discoveringireland.com/vacations/temple-bar/>)



Στην περιοχή, υπάρχουν επίσης και σημαντικά κτήρια, τα οποία στεγάζουν οργανισμούς, οι δραστηριότητες των οποίων συμβάλουν στη διαμόρφωση του δημιουργικού χαρακτήρα του Temple Bar, τα κυριότερα από τα οποία καταγράφονται στον Πίνακα 2.2 (Γοσποδίνη):

Πίνακας 2.2: Συμπληρωματικές Οικονομικές Δραστηριότητες Δημιουργικού Χαρακτήρα στο Temple Bar (πηγή: (Γοσποδίνη, Διάλεξη: "Επίκεντρα Πολιτισμού και Δημοφιλούς Ψυχαγωγίας: Ακμή Παρακμή και Βαθμός Βιωσιμότητας"))

A/A	Ονομασία	Φωτογραφίες
1	Το Εθνικό Φωτογραφικό Αρχείο	
2	Το Πολιτιστικό Κέντρο Παιδιών	
3	Το Ινστιτούτο Κινηματογράφου της Ιρλανδίας	
4	Το Μουσικό Κέντρο Temple Bar	
5	Το Arthouse Multimedia Centre	

6	To κτήριο Temple Bar Gallery and Studio	
7	To κτήριο The Project Arts Centre	
8	To IBAT College of Dublin	

Πηγές:

εικ.1: <http://www.nli.ie/en/gal/gallery-photo-archive.aspx?image=7814f507-f59e-4b43-aa9d-ac5d448cb62b>

εικ.2: [http://www.eventrocks.com/assets/ark-dublin-cultural-centre-temple-bar\\_52912.gif](http://www.eventrocks.com/assets/ark-dublin-cultural-centre-temple-bar_52912.gif)

εικ.3: <http://www.dublintown.ie/wp-content/uploads/2012/03/ifi-1500x515.jpg>

εικ.4: [http://photos.wikimapia.org/p/00/01/34/01/77\\_big.jpg](http://photos.wikimapia.org/p/00/01/34/01/77_big.jpg)

εικ.5: <https://i.ytimg.com/vi/owPff-2cLyE/maxresdefault.jpg>

εικ.6: <http://www.templebargallery.com/content/artists/building-front-page.jpg>

εικ.7: <http://www.meg.ie/wp-content/uploads/2014/09/project-arts.jpg>

εικ.8: [http://www.obeduc.com/UserFiles/OBrien/redone\\_ibatwideback1.jpg](http://www.obeduc.com/UserFiles/OBrien/redone_ibatwideback1.jpg)

Ιδία επεξεργασία

## Η εμπειρία που αποκτήθηκε

Το έργο της αστικής αναγέννησης του Temple Bar ήταν από τα πρώτα του είδους του, καθώς αξιοποίησε το πλούσιο υπάρχον πολιτιστικό απόθεμα της περιοχής και διαμόρφωσε έναν χώρο με ένα ευρύ φάσμα χρήσεων, αναμειγνύοντας έτσι τη δημιουργική βιομηχανία, με τη δημοφιλή ψυχαγωγία και τον πολιτισμό και δημιουργώντας έναν χώρο με μεγάλη επισκεψιμότητα και σημασία για την πόλη του Δουβλίνου (Γοσποδίνη; Παπαχρύσου, 2016).

Η επιτυχία της αναγέννησης του Temple Bar αποτελεί ένα ολοκληρωμένο έργο ανάπτυξης, με επίκεντρο τα ανθρώπινα γεγονότα, το μάρκετινγκ και το πολιτικό - τουριστικό πρόγραμμα που αναπτύχθηκε και υποστήριξε τη βιωσιμότητα των νέων πολιτιστικών κέντρων με τοπικό και διεθνές ενδιαφέρον για την περιοχή. Σήμερα, έχει

δημιουργήσει πάνω από 50 πολιτιστικές και δημιουργικές βιομηχανίες, πάνω από 300 μικρές επιχειρήσεις, χιλιάδες παραστάσεις και καλλιτεχνικά έργα σε ετήσια βάση και προσελκύει πάνω από 3000 κατοίκους στην περιοχή και πάνω από 50000 επισκέπτες καθημερινά (Παπαχρύσου, 2016).

### 3. Η Αστική Αναγέννηση στις Ελληνικές Πόλεις

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός περιέχει πολιτικές διαμόρφωσης για την ανάπτυξη του αστικού χώρου. Συνεπώς, ο πολεοδομικός σχεδιασμός, εμπεριέχεται στην ευρύτερη μονάδα του σχεδιασμού, η οποία περιλαμβάνει πέρα από την πολεοδομική και άλλες χωρικές, αναπτυξιακές, οικονομικές, κοινωνικές και προγραμματικές διαστάσεις. Στο ελληνικό πλαίσιο σχεδιασμού, γίνεται αντιληπτός ως αυτόνομη «μονάδα - πρακτική», η οποία διαθέτει δικό της θεσμικό πλαίσιο, σχέδια υλοποίησης και αρχές εκπόνησης και ελέγχου (Ανδρικοπούλου, Γιαννάκου, Καυκαλάς, & Πιτσιάβα - Λατινοπούλου, 2014; Βλάχβη, 2013).

Ταυτόχρονα, το φαινόμενο της αστικής αναγέννησης εμφανίζεται σήμερα στην Ευρώπη, ως ασκούμενη μορφή πολιτικής, η οποία εμπεριέχει, εκτός των άλλων, επεμβάσεις αστικής ανάπλασης. Συνοπτικά, στο μεγαλύτερο μέρος του Ευρωπαϊκού χώρου, η ανάπλαση θεωρείται «επί τόπου» παρέμβαση, συνδεδεμένη με το φυσικό σχεδιασμό. Αντίθετα, στην Ελλάδα, η ορολογία «αστική αναγέννηση» δεν χρησιμοποιείται σε θεσμικά έγγραφα, ενώ αντ' αυτού χρησιμοποιείται ο όρος της «ανάπλασης» (Ανδρικοπούλου, Γιαννάκου, Καυκαλάς, & Πιτσιάβα - Λατινοπούλου, 2014; Βλάχβη, 2013).

#### 3.1 Η Ελληνική Νομοθεσία και τα Πιλοτικά Προγράμματα για τις Αστικές

#### Αναπλάσεις

##### *3.1.1 Ο Νόμος 2508/1997*

Το 1997 ψηφίστηκε ο Ν. 2508/97 «*Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της Χώρας & Σχετικές Ρυθμίσεις*». Ο συγκεκριμένος νόμος με τις διατάξεις του θέτει την βάση των αστικών αναπλάσεων στην Ελλάδα. Σε αυτόν οριοθετείται η διαδικασία της ανάπλασης, η οποία εμπεριέχει τρεις φάσεις: την προκαταρκτική πρόταση, το πρόγραμμα ανάπλασης και τη μελέτη ανάπλασης. Η πορεία της κάθε φάσης, καθώς και η σύνδεση μεταξύ κάθε μιας από αυτές απεικονίζονται στο Διάγραμμα 3.1.



Διάγραμμα 3.1: Οι φάσεις της αστικής ανάπτυξης (πηγή: Αρβανιτάκη, 2005; Βλάχβη, 2013)

Επομένως, η ανάπτυξη γίνεται αντιληπτή ως ένα πρόγραμμα/ επιχειρησιακό σχέδιο, που εντάσσεται στο πεδίο εφαρμογής του αντίστοιχου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ)/ Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) ή Ρυθμιστικού Σχεδίου (ΡΣ), βάσει των οποίων γίνεται η οριοθέτηση της προς ανάπτυξη περιοχής. Το πρόγραμμα ανάπτυξης είναι το «ουσιαστικό» επιχειρησιακό σχέδιο και η μελέτη ανάπτυξης η έκφραση του στο φυσικό χώρο. (Αρβανιτάκη, 2005).

Με τον τρόπο αυτό, προκύπτει πως διαμέσου του ελληνικού θεσμικού πλαισίου, που αφορά την αστική ανάπτυξη, η έννοια αρχίζει να αποκτά αρκετά χαρακτηριστικά από αυτήν της αστικής αναγέννησης.

Από άποψη αρμοδιοτήτων :

- Η πρωτοβουλία για την Ανάπτυξη μπορεί να είναι είτε της Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΤΑ) (1ης ή 2ης βαθμίδας) ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ) / Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ)
- Η οριοθέτηση της περιοχή Ανάπτυξης προτείνεται και αιτιολογείται από το αντίστοιχο ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ ή ΡΣ, η δε έγκρισή της γίνεται μαζί με τα τελευταία.



Όταν δεν έχουν εκπονηθεί αυτά τα σχέδια, η περιοχή της Ανάπλασης εγκρίνεται από τον ΥΠΕΧΩΔΕ, βάσει αιτιολογημένης Εισήγησης.

- Η έγκριση της Προκαταρκτικής Πρότασης Ανάπλασης είναι της ΤΑ, εκτός εάν η περιοχή Ανάπλασης περιλαμβάνει παραδοσιακό οικισμό, ιστορικό τόπο κλπ, οπότε είναι του ΥΠΕΧΩΔΕ.
- Η έγκριση της Πολεοδομικής μελέτης γίνεται με όσα ισχύουν για τις τροποποιήσεις σχεδίων. (Αρβανιτάκη, 2005; Ν.2742/99, 1999)

### 3.1.2 Ο Νόμος 2742/1999

Ο Ν. 2742/99 «Χωροταξικός Σχεδιασμός & Αειφόρος Ανάπτυξη & Άλλες Διατάξεις», αποτελεί το νεότερο χωροταξικό νόμο. Παρότι δεν εμφανίζεται άμεσα η αστική ανάπτυξη στο νόμο αυτό, ένα από τα θεσπιζόμενα εργαλεία του είναι η πρόβλεψη των «Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων» (ΣΟΑΠ). Όπως αναφέρεται στο Ν. 2742/99 τα ΣΟΑΠ «επιδιώκουν τη βελτίωση των υποδομών, κοινωνικών εξυπηρετήσεων, αντιμετώπιση της ανεργίας, την καταπολέμηση του κοινωνικού αποκλεισμού, την αρμονική διάρθρωση των χρήσεων γης, την αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών και γενικά την κοινωνική, οικονομική, περιβαλλοντική και πολιτισμική αναζωογόνηση των πόλεων και των ευρύτερων αστικών περιοχών.»

Η κατάρτιση των ΣΟΑΠ αφορά πρωτοβουλία του ΥΠΕΝ ή της Περιφέρειας και η έγκρισή τους γίνεται μέσω ΚΥΑ του Υπουργού ΠΕΝ και του εκάστοτε αρμόδιου Υπουργού. Επίσης, τα ΣΟΑΠ παράλληλα αποτελούν μηχανισμό άντλησης χρηματοδότησης για την χαρακτηριζόμενη περιοχή (Αρβανιτάκη, 2005; Ν.2742/99, 1999).

Στον Πίνακα 3.1 παρατίθενται οι διαφορές μεταξύ των δύο νομοθεσιών:

Πίνακας 3.1: Σύγκριση Ν.2508/97 και Ν.2748/99 (πηγή: Βλάχβεη, 2013)

Ανάπλαση Ν.2508/97		ΣΟΑΠ Ν.2742/99
<b>Σκοπός</b>	Κανονιστικό εργαλείο, με ριζική αναδιάρθρωση	Επιχειρησιακό εργαλείο, με κατευθύνσεις υπερκείμενου σχεδιασμού, έμφαση σε κοινωνία, οικονομία και ανάπτυξη
<b>Χώρος Αναφοράς</b>	Πολεοδομική ενότητα/ες ή τμήματα αυτής κυρίως τοπική αυτοδιοίκηση	Πόλεις ή τμήματα αυτών παρέμβαση «εκ των άνω», με διατομειακό περιεχόμενο

Επιμέρους Σχέδια	Προκαταρκτική Πρόταση Πρόγραμμα Ανάπλασης Πολ. Μελέτη Ανάπλασης	Πρόγραμμα Δράσης
Συμβατότητα με Π.Σ.	Απόλυτα Συμβατή, οριοθετείται στα Πλαίσια Ρ.Σ. ή ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ	Μερικώς συμβατά, ακολουθεί κατευθύνσεις Ρ.Σ. όχι όμως ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ
Χρηματοδότηση	Πιθανή Χρηματοδότηση	Μηχανισμός Άντλησης Χρηματοδότησης

### 3.1.3 Ευρωπαϊκά (Κοινοτικά) Προγράμματα

Η πρακτική της ανάπλασης στον ελληνικό χώρο αποτελεί ένα σχετικά νέο θεσμό. Ανατρέχοντας στη βιβλιογραφία, διαπιστώνεται ότι η κύρια εφαρμογή προγραμμάτων ανάπλασης υλοποιήθηκε μέσα από πρωτοβουλίες της ΕΕ (Βλάχβη, 2013). Τα πιλοτικά προγράμματα καταγράφονται στον Πίνακα 3.2.

Πίνακας 3.2: Ευρωπαϊκά Κοινοτικά Προγράμματα

Χρονικοί Περίοδοι Προγραμματισμού	Γενικά Χαρακτηριστικά
<b>1989 - 1993</b>	<b>Αστικά Πιλοτικά Σχέδια - Φάση Ι (1989 - 1993)</b> 1. Οικονομική ανάπτυξη περιοχών που αντιμετωπίζουν κοινωνικά προβλήματα 2. Περιβαλλοντικές δράσεις που συνδέονται με οικονομικούς σκοπούς 3. Οικονομική αναζωογόνηση ιστορικών κέντρων 4. Αξιοποίηση των τεχνολογικών πλεονεκτημάτων των αστικών περιοχών
<b>1994 - 1999</b>	<b>Κοινοτική Πρωτοβουλία Urban (1994 - 1999)</b> 1. Ολοκληρωμένη εδαφική προσέγγιση 2. Κοινωνική και οικονομική εξυγίανση, ανανέωση των υποδομών και των εξοπλισμών, βελτίωση του περιβάλλοντος <b>Αστικά Πιλοτικά Σχέδια – Φάση ΙΙ (1997 – 1999)</b> 1. Βελτίωση του αστικού σχεδιασμού 2. Αναζωογόνηση ιστορικών κέντρων ή περιοχών σε υστέρηση 3. Ολοκληρωμένη διαχείριση του δικτύου μεταφορών 4. Αξιοποίηση των πολιτιστικών, γεωγραφικών, ιστορικών και άλλων πλεονεκτημάτων 5. Μειωμένη κοινοτική συμμετοχή στη χρηματοδότηση σε σχέση με τη Φάση Ι

2000 - 2006	<b>Η κοινοτική πρωτοβουλία Urban II</b> 1. Οικονομική και κοινωνική αναζωογόνηση των ευρωπαϊκών αστικών περιοχών με καινοτόμες στρατηγικές 2. Ενίσχυση και ανταλλαγή γνώσεων και εμπειριών σε σχέση με τη βιώσιμη αστική αναζωογόνηση και αστική ανάπτυξη στην Κοινότητα 3. Τομείς Δράσης: φυσική και περιβαλλοντική αναζωογόνηση, κοινωνική ένταξη και επιχειρηματικότητα – απασχόληση 4. Μειωμένη κοινοτική χρηματοδότηση σε σχέση με της Urban
2007 - 2013	<b>Στρατηγικές κατευθυντήριες γραμμές της Κοινότητας, 2007-2013 (2005)</b> 1. Αναγνώριση της συμβολής των πόλεων στην ανάπτυξη 2. Ορισμός σημαντικότερων τομέων παρέμβασης στο πλαίσιο των Επιχειρηματικών Προγραμμάτων 2007 -2013 3. Ενσωμάτωση των αστικών πολιτικών στα Επιχειρησιακά Προγράμματα Πρωτοβουλία <b>Jessica (2007)</b> 1. Υποστήριξη σχεδίων αστικής ανάπτυξης <b>RURBAN (2010)</b> 1. Επίτευξη συνεργασίας μεταξύ των αστικών και αγροτικών πρωτοβουλιών 2. Προώθηση της εδαφικής πολυεπίπεδης διακυβέρνησης

(πηγή: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=uriserv:g24209>, Κουρίδου, 2013, *Ιδία Επεξεργασία*)

### 3.2 Παραδείγματα από την Ελληνική Εμπειρία

Τα παραδείγματα που επιλέχθηκαν να αναφερθούν από την Ελληνική εμπειρία για το θέμα της αστικής αναγέννησης είναι η περιοχή του Ψυρρή στην Αθήνα και η περιοχή των Λαδάδικων στην Θεσσαλονίκη, η οποία βρίσκεται σε μεγάλη εγγύτητα με την περιοχή της Βαλαωρίτου.

#### 3.2.1 Η περιοχή του Ψυρρή στην Αθήνα

##### Ιστορική Αναδρομή



Χάρτης 3.1: Χάρτης περιοχής Ψυρρή (πηγή: OpenStreetMap)

Η περιοχή Ψυρρή, όπως φαίνεται στο Χάρτη 3.1, αποτελεί μαζί με την Πλάκα και το Παλιό Εμπορικό Κέντρο την αρχαία πόλη της Αθήνας, δηλαδή τον πυρήνα του σημερινού ιστορικού κέντρου. Η περιοχή αποτελούσε πάντα μια ως επί των πλείστων λαϊκή γειτονιά. Αναπτύχθηκε κατά τη διάρκεια του 19<sup>ου</sup> αιώνα, λόγω της εγκατάστασης των ατόμων της εργατικής και μικροαστικής τάξης, οι οποίοι εργάζονταν στα εργοστάσια που βρίσκονταν κοντά στην περιοχή του Ψυρρή. Με το πέρασμα των χρόνων όμως, λόγω του ότι η περιοχή βρισκόταν στο κέντρο της Αθήνας, άρχισε να προσελκύει την εγκατάσταση μικρών βιοτεχνιών και οικογενειακών εργαστηρίων, κυρίως δερμάτινων ειδών, μικρο-επίπλων, μεταλλικών κατασκευών κ.α. με αποτέλεσμα η περιοχή να αποκτήσει κυρίαρχο βιοτεχνικό χαρακτήρα. Προς τα τέλη του 20<sup>ου</sup> αιώνα, όμως, ξεκίνησε η παρακμή της περιοχής, η οποία κράτησε περίπου μια δεκαετία, λόγω της παρακμής των παραδοσιακών βιοτεχνιών, του ανεπαρκούς οδικού δικτύου και της σύγκρουσης ασύμβατων χρήσεων, της κατοικίας και της βιομηχανίας, με αποτέλεσμα τη δημογραφική εγκατάλειψή της (Γοσποδίνη, 2008; Gospodini, 2015).



Εικόνα 3.1: Η περιοχή του Ψυρρή (πηγή: <http://bit.ly/2v5GeKR>)

### **Η αστική αναγέννηση και οι εμπλεκόμενοι στο πρόγραμμα**

Η δημογραφική σταθεροποίηση της περιοχής ξεκίνησε το 1990, με την προσέλκυση ξένων οικονομικών μεταναστών, λόγω των χαμηλών ενοικίων, και με την προσέλκυση της νέας μεσαίας τάξης, την έλξη της οποίας δημιούργησαν οι χαμηλές τιμές των ακινήτων, οι κεντρικές λειτουργίες της πόλης και οι προοπτικές ανάπτυξης της περιοχής. Η ανάπτυξη της περιοχής ξεκίνησε με την πρωτοβουλία του Δήμου Αθηνών το 1991, με την σύσταση Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης και μια σειρά Προεδρικών Διαταγμάτων, στα οποία προβλέπονταν η οργάνωση των υφιστάμενων χρήσεων γης και η θέσπιση νέων, η ανάδειξη του αρχιτεκτονικού πλούτου, ο επαναπροσδιορισμός της κυκλοφορίας οχημάτων και η οικονομική βιωσιμότητα της περιοχής. Έτσι, μέσω της διαδικασίας αυτής, στην περιοχή απομακρύνθηκαν οι



οχλούσες παραγωγικές δραστηριότητες και ως εγκεκριμένες χρήσεις γης ορίστηκαν η γενική κατοικία, το εμπόριο, οι υπηρεσίες, ο πολιτισμός, η αναψυχή και η οχλούσα νυκτερινή διασκέδαση με ζωντανή μουσική. Επίσης, πολλά κτήρια κηρύχθηκαν διατηρητέα για τον έλεγχο των όρων δόμησης. Τα παραπάνω, οδήγησαν στην ολοκληρωμένη αλλαγή της χωρικής, οικονομικής και κοινωνικής ταυτότητας της περιοχής του Ψυρρή (Γοσποδίνη, 2008; Πάτκα & Τσιρίμπη, 2014; Gospodini, 2015).

Στην ανάπτυξη του Ψυρρή συνεισφέρουν και ορισμένα πλεονεκτήματα που διαθέτει: α) βρίσκεται σε μεγάλη εγγύτητα με το κέντρο, β) υπάρχει μεγάλο κτηριακό απόθεμα με χώρους μεγάλου μεγέθους, γ) επικρατούν χαμηλές τιμές ενοικίασης και αγοράς και δ) υπάρχει διατηρημένος ιστορικός ιστός υψηλής πολιτιστικής αξίας. Τα χαρακτηριστικά αυτά προσέλκυσαν οικονομικές δραστηριότητες διασκέδασης, όπως, εστιατόρια, καφέ, μπαρ, κλαμπ, μουσική, θέατρα, γκαλερί και γραφεία design. Έτσι, οι αλλαγές που προαναφέρθηκαν, σε συνδυασμό με τα πλεονεκτήματα της περιοχής, συντέλεσαν στη σταδιακή μεταμόρφωση της περιοχής και στη μετατροπή της σε cluster πολιτισμού, δημιουργικών δραστηριοτήτων και δημοφιλούς ψυχαγωγίας.

Σήμερα, η περιοχή διαθέτει τις χρήσεις γης που καταγράφονται στον Χάρτη 3.2 και αποτελείται από τέσσερα sub-cluster τα οποία είναι:



Χάρτης 3.2: Τα sub-cluster που διακρίνονται στην περιοχή του Ψυρρή (πηγή: Μπέλας, 2006)

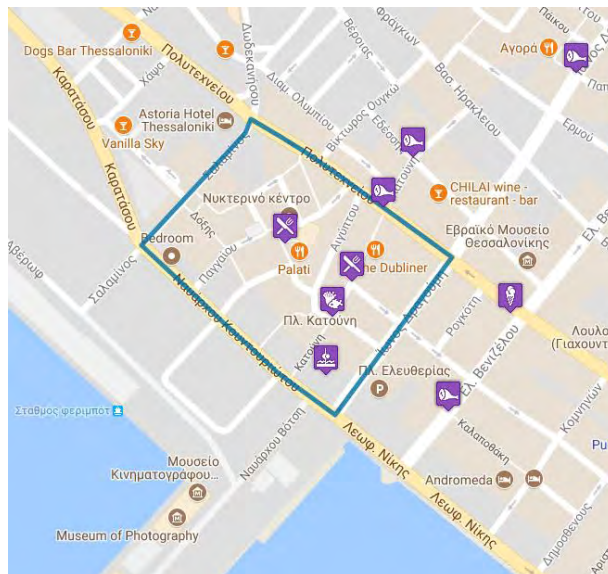
α) ένα sub-cluster δημοφιλούς ψυχαγωγίας με 170 επιχειρήσεις (εστιατόρια, καφέ, μπαρ, κλάμπ μουσικής, κ.α), καταλαμβάνει τη γεωγραφική καρδιά της περιοχής και καλύπτει το 20,17% της συνολικής επιφάνειας των οικονομικών δραστηριοτήτων στην περιοχή,

- β) ένα *sub-cluster* υψηλού πολιτισμού με 24 επιχειρήσεις, όπως θέατρα και γκαλερί τέχνης, που καταλαμβάνει ένα διαμπερή διάδρομο στην καρδιά της περιοχής και καλύπτει το 8,70% της συνολικής επιφάνειας των οικονομικών δραστηριοτήτων στην περιοχή,
- γ) ένα *sub-cluster* δημιουργικών δραστηριοτήτων, όπως εταιρείες *design* (αρχιτεκτονικής, γραφιστικής, διαδικτυακών προϊόντων) και εργαστήρια καλλιτεχνίας και χειροτεχνίας, που περιλαμβάνουν αντιστοίχως 88 και 106 επιχειρήσεις, χωροθετημένες στο νοτιοανατολικό τμήμα του Ψυρρή, καλύπτοντας αντιστοίχως το 10,49% και το 14,26% της συνολικής επιφάνειας των οικονομικών δραστηριοτήτων στην περιοχή, και τέλος,
- δ) δύο *sub-clusters* εμπορίου με 347 επιχειρήσεις που έχουν συνάφεια με τις δραστηριότητες πολιτισμού και ελεύθερου χρόνου, όπως αντικερί, δισκοπωλεία, καταστήματα δώρων, καταστήματα χειροποίητων κοσμημάτων και διακοσμητικών προϊόντων, που καταλαμβάνουν τα βορειοδυτικά και βορειοανατολικά όρια του Ψυρρή και καλύπτουν το 35,71% της συνολικής επιφάνειας των οικονομικών δραστηριοτήτων στην περιοχή (Γοσποδίνη, 2008).

### **Η εμπειρία που αποκτήθηκε**

Η περιοχή του Ψυρρή θεωρείται ένα εξαιρετικά επιτυχημένο παράδειγμα αστικής αναγέννησης μια υποβαθμισμένης κεντρικής περιοχής. Μέσα από τη συνεχή εξέλιξη της, που διήρκεσε αρκετά χρόνια, μετατράπηκε σε ένα *cluster*, το οποίο βρίσκεται σε προχωρημένη φάση αστικής ανάπτυξης και διαθέτει υψηλό βαθμό βιωσιμότητας. Τα παραπάνω δικαιολογούνται από την μείξη των χρήσεων που βρίσκονται στην περιοχή και πιο συγκεκριμένα της δημοφιλούς ψυχαγωγίας, του υψηλού πολιτισμού και των δημιουργικών βιομηχανιών.

## 3.2.2 Η περιοχή των Λαδάδικων στη Θεσσαλονίκη

**Ιστορική Αναδρομή**

Χάρτης 3.3: Χάρτης της περιοχής Λαδάδικα (πηγή: Google Maps)

Τα Λαδάδικα, όπως φαίνονται στον χάρτη 3.3, αποτελούν έναν άριστα διατηρημένο αστικό πυρήνα στο ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης. Η περιοχή δημιουργήθηκε τον 18<sup>ο</sup> αιώνα και αναπτύχθηκε ως χώρος χονδρικού εμπορίου κυρίως εξαιτίας του γεγονότος πως βρισκόταν δίπλα από το λιμάνι της πόλης. Για το λόγο αυτό, στο μεγαλύτερο μέρος της περιοχής υπήρχαν αποθήκες, εργαστήρια και μικρά καταστήματα. Η περιοχή των Λαδάδικων βρισκόταν στο απόγειο της μέχρι τη δεκαετία του '50. Όμως, στις αρχές της δεκαετίας του '70, ξεκίνησε η υποβάθμιση της περιοχής, κυρίως λόγω του ανταγωνισμού από τις μεγάλες αλυσίδες καταστημάτων, αλλά και λόγω της περιορισμένης πρόσβασης με αυτοκίνητο εξαιτίας των πολύ στενών δρόμων που διαθέτει. Έτσι, τα κτήρια της περιοχής άρχισαν σταδιακά να εγκαταλείπονται με αποτέλεσμα στις αρχές της δεκαετίας του '80 και η περιοχή μετατράπηκε σε γκέτο παράνομων δραστηριοτήτων (Gospodini, 2007; Gospodini, 2015).

**Η αστική αναγέννηση και οι εμπλεκόμενοι στο πρόγραμμα**

Οι τοπικές αρχές, ο Δήμος Θεσσαλονίκης, το Υπουργείο Μακεδονίας και Θράκης και ιδιαίτερα η τοπική Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., κατέβαλαν συντονισμένες προσπάθειες για την αναγέννηση των Λαδάδικων. Η περιοχή ανακηρύχθηκε ως αστική κληρονομιά της Θεσσαλονίκης και έτσι από το 1990 και μετά

ξεκίνησε η υλοποίηση του σχεδίου της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας (ΔΠΕΧΩΚΜ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ), το οποίο είχε σαν βασική του προτεραιότητα την αναβάθμιση της περιοχής και την παράλληλη διάσωση και ανάδειξη του κτηριακού της αποθέματος. Το πρόγραμμα είχε οχτώ επιμέρους στόχους για την περιοχή οι οποίοι είναι οι ακόλουθοι (ΥΠΕΧΩΔΕ, Διεύθυνση Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας, 1996; Gospodini, 2015):

- i. Η διάσωση των κτηρίων
- ii. Η συμμετοχή του πολίτη στη διατήρηση κτηρίων
- iii. Η επισκευή και επανάχρηση των ερειπωμένων κτηρίων
- iv. Η περιβαλλοντική εξυγίανση της περιοχής
- v. Η σταδιακή αύξηση της υπεραξίας των κτισμάτων
- vi. Η απομάκρυνση των περιθωριακών ομάδων
- vii. Η αναζωογόνηση της περιοχής
- viii. Η οικιστική ανάπτυξη της περιοχής

Το έργο της αστικής αναγέννησης των Λαδάδικων, πραγματοποιήθηκε υπό τον συντονισμό και την οργάνωση του ΥΠΕΧΩΔΕ και ολοκληρώθηκε με την χρηματοδότηση Ελληνικών και Ευρωπαϊκών κοινοτικών προγραμμάτων, τα οποία όμως εξασφάλιζαν ένα μικρό ποσό του προϋπολογισμού του έργου με αποτέλεσμα μεγαλύτερο μέρος της χρηματοδότησης να προέρχεται από ιδιωτικά κεφάλαια (ΥΠΕΧΩΔΕ, Διεύθυνση Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας, 1996; Gospodini, 2015).

Οι διαδικασίες ανάπλασης της περιοχής ολοκληρώθηκαν το 1996 και τα Λαδάδικα απέκτησαν την μορφή που έχουν σήμερα, με πεζόδρομους, αναβαθμισμένες πλατείες, βελτιωμένο κτηριακό απόθεμα και νέο δίκτυο φωτισμού, όπως φαίνεται στην Εικόνα 3.2 και την Εικόνα 3.3. Οι χρήσεις γης της περιοχής άλλαξαν ριζικά και ο εμπορικός της χαρακτήρας έδωσε την θέση του σε νέες χρήσεις δημοφιλούς ψυχαγωγίας (ΥΠΕΧΩΔΕ, Διεύθυνση Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας, 1996).





Εικόνα 3.2: Πεζόδρομοι με χρήσεις ψυχαγωγίας στα Λαδάδικα (πηγή: προσωπικό αρχείο)



Εικόνα 3.3: Πλατείες στην περιοχή των Λαδάδικων (πηγή: προσωπικό αρχείο)

### Η εμπειρία που αποκτήθηκε

Ακόμα και αν το σχέδιο της αστικής αναγέννησης στα Λαδάδικα κατάφερε να αναζωογονήσει τη περιοχή, να προσελκύσει το επενδυτικό ενδιαφέρον και να εξασφαλίσει επισκεψιμότητα, δεν αποτελεί το καλύτερο ή το βέλτιστο παράδειγμα. Αυτό οφείλεται στο γεγονός πως το μεγαλύτερο μέρος της χρηματοδότησης για την ανάπλαση της περιοχής προερχόταν από ιδιωτικά κεφάλαια, και πιο συγκεκριμένα από τους ενοικιαστές της περιοχής. Έχοντας ως βάση αυτό, και το γεγονός πως τα κτίρια της περιοχής βρίσκονταν σε ετοιμόρροπη κατάσταση, δίνοντας ελάχιστο χρόνο για την διεκπεραίωση του σχεδίου, ο φορέας και οι μελετητές, αναγκάστηκαν να εγκαταλείψουν τα αρχικά τους σχέδια για αυστηρό έλεγχο των χρήσεων γης της περιοχής και μετατροπής της σε ένα cluster υψηλού πολιτισμού και εμπορίου, με την προοπτική να προσελκύσουν επενδυτές στην περιοχή, οι οποίοι θα είχαν την δυνατότητα να συνεισφέρουν και στον προϋπολογισμό του σχεδίου. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα οι δημοφιλείς επιχειρήσεις αναψυχής (όπως καφετέριες, μπαρ, εστιατόρια, κλαμπ μουσικής κ.ά.) που ήταν οι πιο εύπορες, να δείξουν ενδιαφέρον για την εγκατάστασή τους στην περιοχή. Με τον τρόπο, αυτό ξεκίνησε η μονόπλευρη εγκατάσταση επιχειρήσεων αναψυχής στην περιοχή. Έτσι, σε αντίθεση με το Ψυρρή, τα Λαδάδικα πέρασαν γρήγορα από την ακμή στην παρακμή λόγω έλλειψης δημιουργικών οικονομικών δραστηριοτήτων και γενικότερα της μείξης των χρήσεων και μονοκαλλιέργειας της δημοφιλούς ψυχαγωγίας. (Gospodini, 2015).

## 4. Ανάλυση της περιοχής Βαλαωρίτου

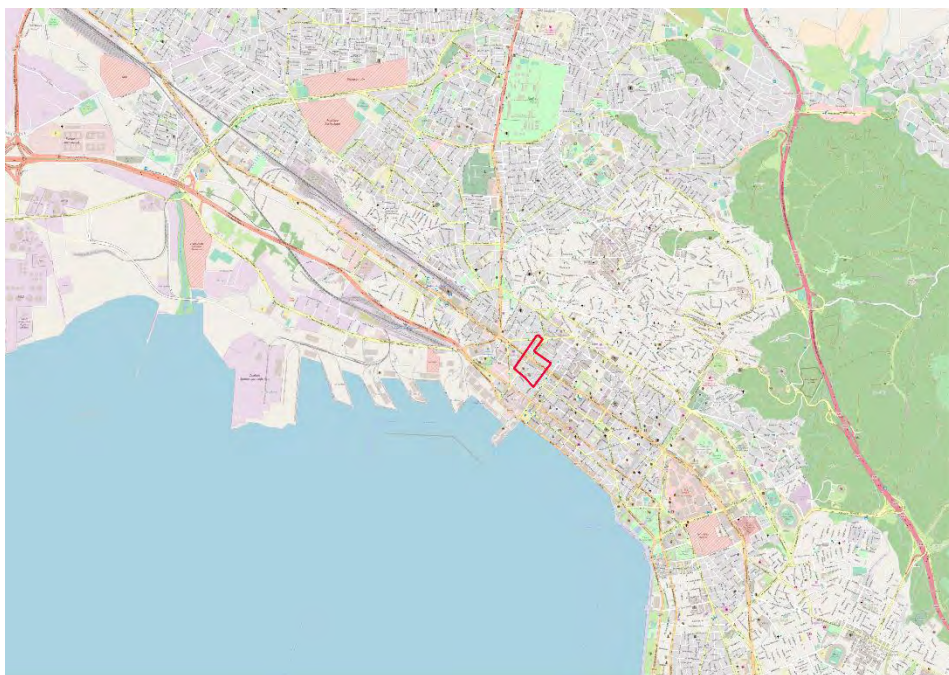
### 4.1 Οριοθέτηση της Βαλαωρίτου

Η περιοχή της Βαλαωρίτου, είναι μια περιοχή στο ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης, πάνω από τα Λαδάδικα και ανάμεσα στην πλατεία Αριστοτέλους και στην περιοχή των Δικαστηρίων. Έγινε γνωστή με αυτό το όνομα, κυρίως λόγω της οδού Βαλαωρίτου που την διαπερνά, χωρίς όμως να είναι αυτή η επίσημη ονομασία της περιοχής, η οποία είναι πλατεία Χρηματιστηρίου. Η περιοχή της Βαλαωρίτου, παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς διαθέτει μεγάλη αστική ποικιλομορφία και σύνθετο αρχιτεκτονικό χαρακτήρα. Σε αυτήν συγκεντρώνονται κτήρια από διαφορετικές χρονικές περιόδους, διάφορα διατηρητέα κτίσματα του 19<sup>ου</sup> αιώνα και νεότερα πολυώροφα.

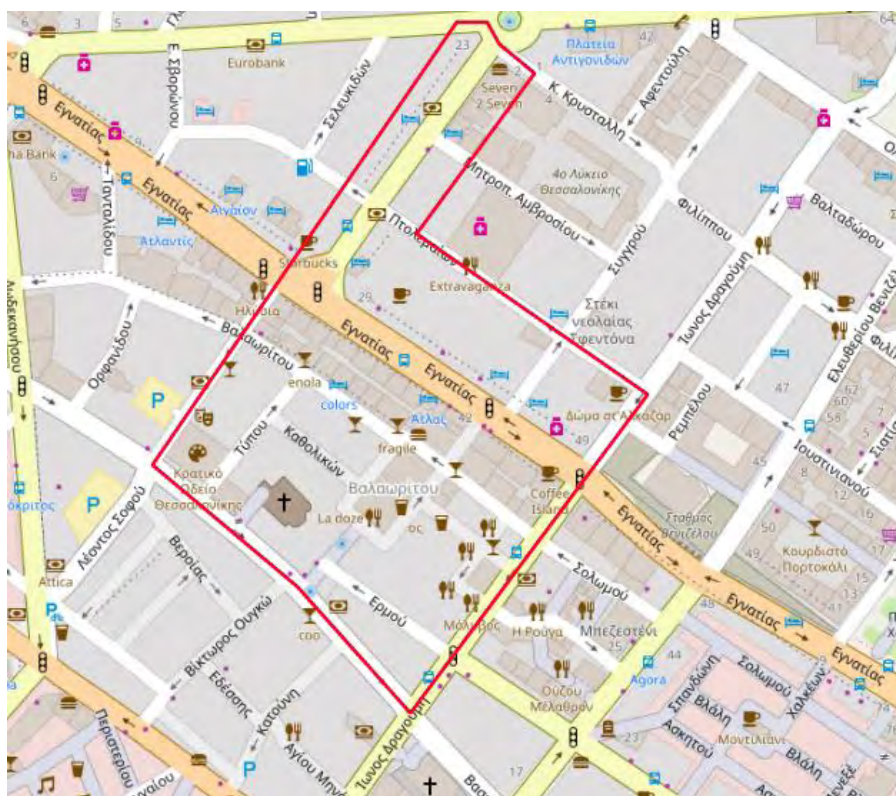
Η περιοχή βρισκόταν στο απόγειο της κατά τη διάρκεια του 19<sup>ου</sup> αιώνα, καθώς αποτελούσε το εμπορικό επίκεντρο της πόλης. Αυτό, αιτιολογείται από το γεγονός πως η περιοχή έσφυζε από εμπορικά καταστήματα, τα οποία κυρίως εμπορεύονταν υφάσματα και ενδύματα, με χαρακτηριστικό γνώρισμα της περιοχής τη μεγάλη ύπαρξη καταστημάτων με νυφικά φορέματα. Πέραν όμως αυτών, στην περιοχή υπήρχαν και αποθήκες χαρτιού, καταστήματα με είδη οικιακής χρήσης, και σε μικρότερη κλίμακα και καταστήματα με μπαχάρια. Με την πτώση, όμως, της βιομηχανικής δραστηριότητας στη χώρα, η περιοχή άρχισε να φθίνει οικονομικά, με αποτέλεσμα εν τέλει, κατά ένα μεγάλο ποσοστό να εγκαταλειφθεί, αφήνοντας πίσω της πολλά κενά κτήρια. Σήμερα, η περιοχή ως επί των πλείστων διαθέτει καταστήματα νυχτερινής διασκέδασης, καφέ και χώρους εστίασης και παρατηρείται μεγάλη κινητικότητα κατά τις νυχτερινές ώρες. Ταυτόχρονα, στους ορόφους των κτηρίων άρχισε να εδρεύει πληθώρα βιομηχανιών, που ανήκουν στη δημιουργική οικονομία, δίνοντας μία ξεχωριστή ταυτότητα στην περιοχή.

Η Περιοχή της Βαλαωρίτου ορίζεται από τις οδούς Λέοντος Σοφού, Εγνατίας, Ίωνος Δραγούμη και Φράγκων, ενώ χρήσεις παρόμοιες με αυτές της περιοχής φαίνεται πως αρχίζουν και διαχέονται και στην περιοχή που βρίσκεται πάνω από την οδό της Εγνατίας, η οποία οριοθετείται από της οδούς Εγνατία, Πτολεμαίων και Ίωνος Δραγούμη και συμπεριλαμβάνει και τα κτήρια που έχουν πρόσοψη στην οδό Αντιγονιδών.

Σχετικά με τις υποδομές η περιοχή της Βαλαωρίτου βρίσκεται σε μεγάλη εγγύτητα με το λιμάνι της πόλης, και πολύ κοντά, τόσο με το σιδηροδρομικό σταθμό, όσο και με τα ΚΤΕΛ Μακεδονίας.



Χάρτης 4.1: Χάρτης της περιοχής Βαλαωρίτου σε σχέση με τη Θεσσαλονίκη  
(πηγή: OpenStreetMaps, Ιδία Επεξεργασία)



Χάρτης 4.2: Χάρτης της περιοχής Βαλαωρίτου (πηγή: OpenStreetMaps, Ιδία Επεξεργασία)



## 4.2 Ιστορική Εξέλιξη της Περιοχής

Η ίδρυση της Θεσσαλονίκης χρονολογείται το 315 π.Χ. Η διαμόρφωση του ιστορικού κέντρου της όμως δεν είχε ξεκινήσει μέχρι τα μέσα του 16<sup>ου</sup> αιώνα. Η περιοχή της Βαλαωρίτου αποτελεί ένα τμήμα της παλαιάς εβραϊκής συνοικίας με την ονομασία Μάλτα. Η περιοχή παρέμεινε σε αυτή τη μορφή για περίπου δύο αιώνες, καθώς παρατηρήθηκε μια στασιμότητα στην αστική ανάπτυξη της Θεσσαλονίκης κατά την πάροδο αυτής της χρονικής περιόδου, που οφείλονταν στο γεγονός πως η Θεσσαλονίκη αποτελούσε μια ιδιαίτερα πυκνοκατοικιμένη πόλη με μεγάλα ποσοστά άναρχης δόμησης. Μη μπορώντας να συνεχιστεί περαιτέρω αυτή η κατάσταση, στις αρχές του 19<sup>ου</sup> αιώνα άρχισαν οι επεμβάσεις στον αστικό ιστό της πόλης, με κύριο επίκεντρο την περιοχή του ιστορικού κέντρου. Συγκεκριμένα, κατά την περίοδο αυτή έγινε η ανοικοδόμηση της περιοχής των Λαδάδικων και τμήματος της οδού Φράγκων, που αποτελεί τμήμα της περιοχής μελέτης (Χρονοπούλου, 2013; Χαβαλέ, 2014).

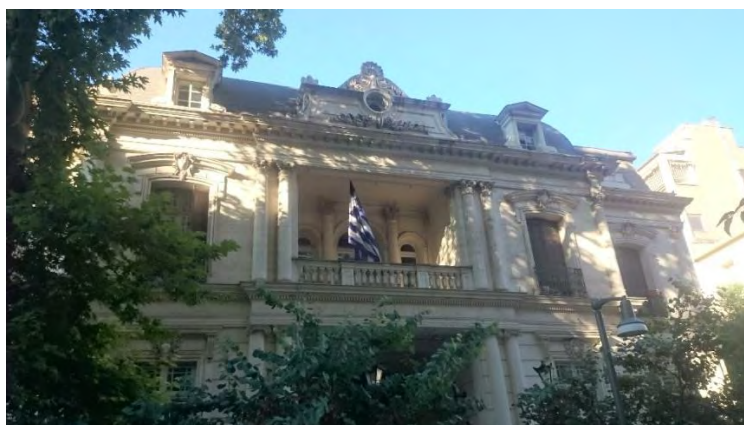


Εικόνα 4.1: Αρχοντικό Αλλατίνη σήμερα (πηγή: προσωπικό αρχείο)



Εικόνα 4.2: Στοά Μαλακοπής, Χρηματιστήριο (πηγή: προσωπικό αρχείο)

Στα μέσα του 19<sup>ου</sup> αιώνα η περιοχή ήταν γνωστή σαν «Φραγκομαχαλάς» (ευρωπαϊκή συνοικία), όπως ονομάστηκε η περιοχή γύρω από τον Καθολικό Ναό της Αμάντου Συλλήψεως της Θεοτόκου και αποτελούσε την καρδιά της πόλης με το αρχοντικό της οικογένειας Αλλατίνη να δεσπόζει (βλ. Εικόνα 4.1). Το 1906 οικοδομήθηκε, στους κήπους της οικίας Αλλατίνη, η Στοά Μαλακοπής που φιλοξένησε την Τράπεζα της Ελλάδος και το Χρηματιστήριο Εμπορευμάτων, από το οποίο πήρε το όνομά της η πλατεία Χρηματιστηρίου, το οποίο φαίνεται στην Εικόνα 4.2. Λίγο πιο πέρα, στην οδό Φράγκων, το 1826 κατασκευάστηκε το αρχοντικό της οικογένειας Άμποτ, το οποίο μέχρι το 1903 στέγαζε την Οθωμανική Τράπεζα. Σήμερα, το κτήριο της Οθωμανικής Τράπεζας στεγάζει το Κρατικό Ωδείο Θεσσαλονίκης, το οποίο φαίνεται στην Εικόνα 4.3 (Χρονοπούλου, 2013).



Εικόνα 4.3: Πρώην Οθωμανική Τράπεζα, σημερινό Κρατικό Ωδείο Θεσσαλονίκης (πηγή: προσωπικό αρχείο)

Από τις αρχές του 18<sup>ου</sup> αιώνα στην περιοχή είχαν εγκατασταθεί Γάλλοι, Ιταλοί, Γερμανοί, Μουσουλμάνοι και Εβραίοι, με αποτέλεσμα τη δημιουργία πολλών εμπορικών καταστημάτων και εργαστηρίων, εκτινάσσοντας στα ύψη την οικονομία της περιοχής, με την άνθιση του εμπορίου, μετατρέποντας το «Φραγκομαχαλά» σε ένα από τα μεγαλύτερα εμπορικά επίκεντρα της περιοχής. Ταυτόχρονα, λόγω της συγκέντρωσης των τραπεζών, του χρηματιστηρίου και χρηματοοικονομικών γραφείων, η περιοχή αποτελούσε και επιχειρηματικό επίκεντρο της Θεσσαλονίκης (Καραδήμου-Γερολύμπου, 1995).

Με τη μεγάλη πυρκαγιά του 1917, καταστράφηκαν 120 εκτάρια από το ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης, στα οποία εμπεριέχεται και μεγάλο μέρος της περιοχής της Βαλαωρίτου, που συγκέντρωνε οικονομικές λειτουργίες, διοικητικές υπηρεσίες, τα

σημαντικότερα πνευματικά και θρησκευτικά κτίσματα, χώρους αναψυχής και μεγάλο αριθμό κατοικιών (Καραδήμου-Γερολύμπου, 1995).

Η κυβέρνηση όμως έδρασε ταχύτατα για την αποκατάσταση των λειτουργιών της πόλης, με την εφαρμογή του σχεδίου Hebrard, όπως φαίνεται στον Χάρτη 4.3 , που πήρε το όνομά του από τον αρχιτέκτονα που το κατάρτισε. Το σχέδιο αυτό αποτελούσε ένα σύνολο μελετών και προτάσεων πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού, οι οποίες απέκτησαν ενιαία μορφή και αποκρυσταλλώθηκαν σε ένα πολεοδομικό σχέδιο (masterplan), που υλοποιήθηκε εν μέρει. Το σχέδιο περιλαμβάνει όλα τα είδη των επεμβάσεων που έγιναν κατά τη δεκαετία 1910 - 1920 (Yerolumpos, 1996).



Χάρτης 4.3: Σχέδιο Herbrad (πηγή: Yerolumpos, 1996:96)

Η πόλη ανοικοδομείται με ταχύτατους ρυθμούς μετά το 1922 και οι βασικές κεντρικές χρήσεις που εντοπίζονται σε διακεκριμένες περιοχές του κέντρου παρουσιάζονται παρακάτω. Βόρεια του λιμανιού εγκαθίστανται οι χώροι αποθήκευσης του χονδρεμπορίου, ενώ μπροστά στο κτίσμα του Σταθμού προτείνεται η κεντρική αγορά τροφίμων της πόλης πάνω σε μια ευρύχωρη πλατεία. Πλησιάζοντας προς το κέντρο, σε ένα δρόμο κάθετο στην οδό Τσιμισκή, τοποθετούνται τα κτήρια του

Χρηματιστηρίου και του Εμπορικού Επιμελητηρίου, ενώ το ταχυδρομείο ήταν χωροθετημένο στην Πλατεία Ελευθερίας. Τα Λαδάδικα και η οδός Φράγκων αποτελούσαν τον περιβάλλοντα χώρο της κεντρικής περιοχής, κρατώντας τις μεικτές λειτουργίες τους, αλλά παράλληλα χάνοντας εντελώς την παλιά τους μορφολογία. Επίσης, ο σχεδιασμός του κέντρου της πόλης προέβλεπε τη λειτουργία του μικροεμπορίου (bazars), την οποία χωροθετεί κεντρικά κατά μήκος της εμπορικής ζώνης, πάνω από την οδό Ερμού και ως την Εγνατία (Καραδήμου-Γερόλυμπου, 1995; Χαβαλέ, 2014)

Κατά τη διάρκεια του πολέμου στη Θεσσαλονίκη σταμάτησε κάθε πολεοδομική δραστηριότητα, με αποτέλεσμα να προκληθεί μια στασιμότητα στην ανάπτυξη της πόλης. Για το λόγο αυτό, μετά το πέρας του πολέμου, η κυβέρνηση, θέλοντας να κινητοποιήσει το ιδιωτικό κεφάλαιο, εξέδωσε δύο διατάγματα, το 1956 και το 1960, αντίστοιχα, τα οποία επέτρεπαν την έντονη ανοικοδόμηση. Με αυτό τον τρόπο, μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, ο «Φραγκομαχαλάς» σταδιακά μετατράπηκε σε βιοτεχνική περιοχή με πρατήρια ρούχων και υφασμάτων και ιδιαίτερα νυφικών. Εφαρμόζοντας τα δύο διατάγματα, η βιομηχανική ανάπτυξη της περιοχής οδήγησε στην ανέγερση πολυώροφων κτηρίων για τη στέγαση γραφείων και βιοτεχνιών. Για πολλά χρόνια, στους ορόφους των κτηρίων λειτουργούσαν βιοτεχνίες και στα ισόγεια, καταστήματα λιανικής και χονδρικής εμπορίας υφασμάτων, ενδυμάτων, καταστήματα νεωτερισμών και είδη προικός, χρώματα και σιδερικά. Η πλατεία Χρηματιστηρίου έσφυζε από παραγωγικότητα και εξακολουθούσε να αποτελεί το πιο παραγωγικό επίκεντρο της πόλης, αλλά και της Μακεδονίας, μέχρι περίπου και τις αρχές του 2000 (Καραδήμου-Γερόλυμπου, 2008; Χρονοπούλου, 2013; Χαβαλέ, 2014).

Την οικονομική άνθιση των προηγούμενων δεκαετιών ακολούθησε ο μαρασμός στα τέλη της δεκαετίας του '90 και στις αρχές του 2000. Η οικονομική κρίση έπληξε τον κλάδο της βιοτεχνίας και του εμπορίου, με αποτέλεσμα οι βιοτεχνίες και τα καταστήματα να αρχίζουν να κλείνουν, οι σχετικές χρήσεις να εγκαταλείπονται και κατά συνέπεια, η περιοχή να ερημώνεται (Χρονοπούλου, 2013).

Η παρακμή των γειτονικών Λαδάδικων έκανε τους επιχειρηματίες της νύχτας να αναζητήσουν νέο προορισμό στην πόλη. Η απαξίωση της Βαλαωρίτου, με τα καταστήματα που έκλειναν το ένα μετά το άλλο, σε συνδυασμό με την πτώση των ενοικίων και των αξιών γης, αλλά και το γεγονός ότι δεν αποτελούσε ζώνη κατοικίας,



έδωσε την δυνατότητα ανάπτυξης επιχειρήσεων αναψυχής. Στα μέσα της δεκαετίας του '00 άρχισαν να ανοίγουν στην περιοχή τα πρώτα καφέ, μπαρ, κλαμπ, μπουραρίες και εστιατόρια. (Χρονοπούλου, 2013).

#### 4.3 Η Περιοχής της Βαλαωρίτου Σήμερα

Ταυτόχρονα, με τη ραγδαία ανάπτυξη του τομέα της αναψυχής, νέοι επαγγελματίες που εργάζονται στην αρχιτεκτονική, το design, τη διαφήμιση, το web design, τη φωτογραφία, το θέατρο και τις τέχνες, επιλέγουν τη Βαλαωρίτου για την εγκατάσταση γραφείων, στούντιο και γκαλερί στους ορόφους ή στα υπόγεια των κτηρίων. Ανεξάρτητοι δημιουργοί συγκεντρώνονται σε παλιούς βιοτεχνικούς χώρους και διαμορφώνουν ένα διαφορετικό επίκεντρο καλλιτεχνών, δημιουργών και κολεκτίβων. Το 2012, με πρωτοβουλία των ίδιων, οργανώθηκε ένας «δημιουργικός περίπατος» (creative tour) στην περιοχή που σύστησε στο κοινό της πόλης τη δημιουργική αυτή πλευρά της Βαλαωρίτου. Η στροφή προς τις δραστηριότητες της αναψυχής και του πολιτισμού είναι πλέον εμφανής και η περιοχή αρχίζει να αναπτύσσεται βάση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας. Το σημαντικότερο μειονέκτημα, όμως με το οποίο έρχεται αντιμέτωπη η δημιουργική τάξη της περιοχής είναι η έλλειψη υποδομών.

Η περιοχή εξακολουθεί να έχει εμπορική δραστηριότητα. Οι κύριοι δρόμοι ακόμη εξειδικεύονται σε εμπορικά είδη, χονδρικού και λιανικού εμπορίου, ενώ στους ορόφους των κτηρίων στεγάζονται γραφεία, ως επί το πλείστον δικηγορικά, λόγω της εγγύτητας της περιοχής με το Δικαστήριο της πόλης.

Τα τελευταία χρόνια η Βαλαωρίτου, αναπτύσσεται με ταχύτατους ρυθμούς και σε διαφορετική κατεύθυνση από αυτή που είχε μέχρι της αρχές του 2000. Αποτελεί ένα πολεοδομικό συγκρότημα με πολυλειτουργικό χαρακτήρα, ο οποίος δίνει ζωή στην περιοχή, τόσο κατά τη διάρκεια της ημέρας, με τα γραφεία, το εμπόριο και τις δημιουργικές βιομηχανίες, οι οποίες με την πάροδο των χρόνων αυξάνονται όλο και περισσότερο, αποκαλύπτοντας το δυναμικό τους χαρακτήρα, όσο και το βράδυ με τα bar, τα club και τα εστιατόρια, τα οποία ανοίγουν με ταχύτατους ρυθμούς, δημιουργώντας ένα ισχυρό cluster αναψυχής στο κέντρο της πόλης, όπως φαίνεται στην Εικόνα 4.4.

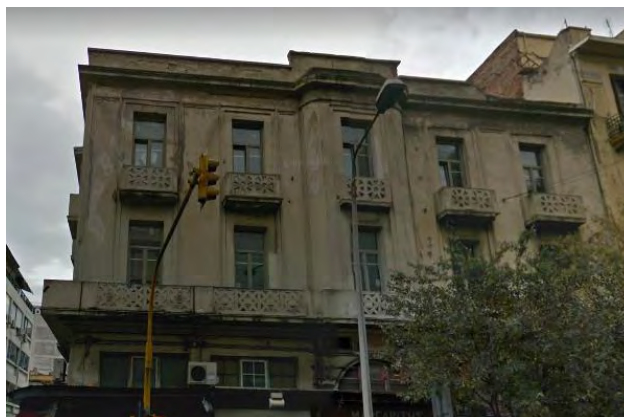




Εικόνα 4.4: Αναψυχή στη Βαλαωρίτου (πηγή: <http://harpasblog.blogspot.gr/2014/03/blog-post.html> )

#### 4.4 Ανάλυση της Βαλαωρίτου

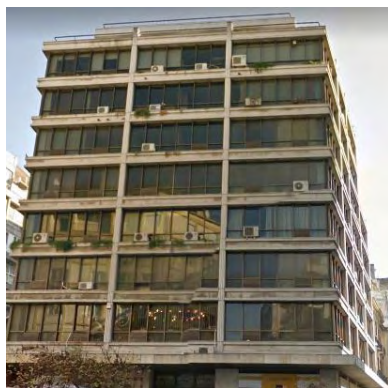
##### *4.4.1 Αρχιτεκτονικά Στοιχεία της πόλης και Διατηρητέα Κτήρια*



Εικόνα 4.5: Κτήριο με Στοιχεία Art Deco (πηγή: Προσωπικό Αρχείο)

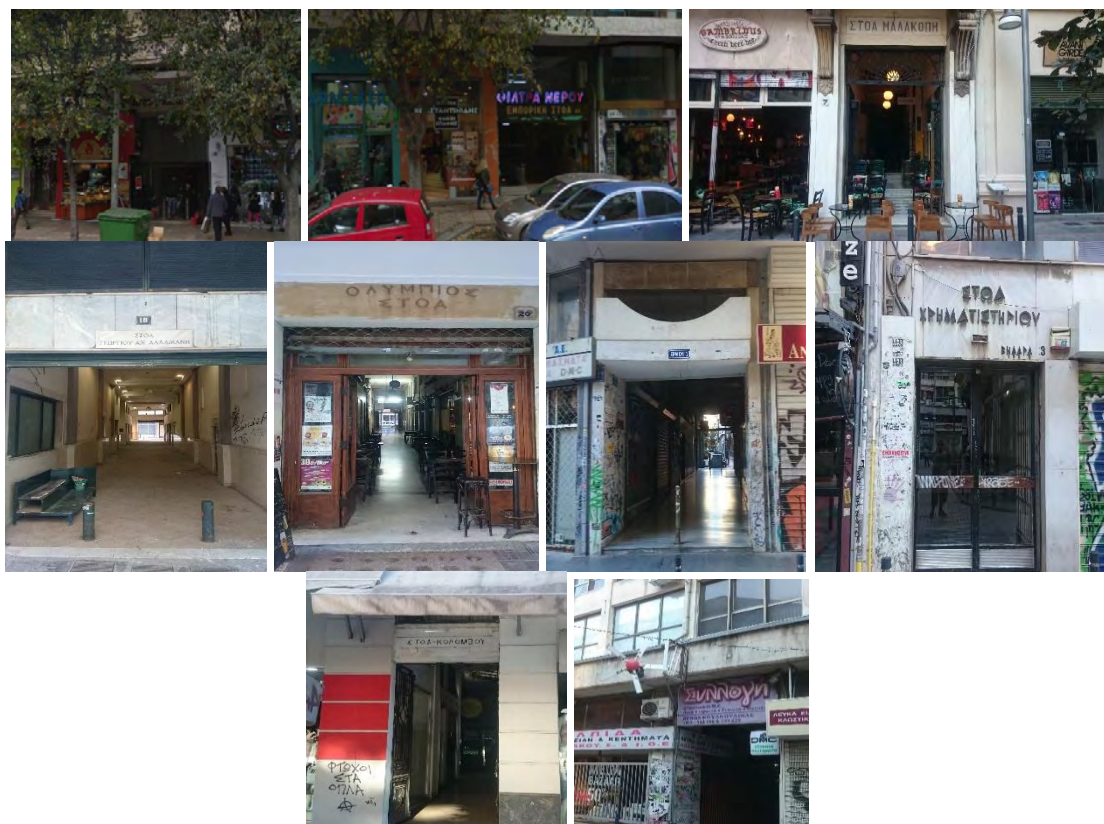
Η τυπολογία των κτηρίων της περιοχής της Βαλαωρίτου είναι μεγάλη με ανομοιομορφία αρχιτεκτονικών ρευμάτων. Αρχικά, πολλά από τα κτήρια, τα οποία σώθηκαν από τη φωτιά, καθώς και πολλά τα οποία αναγέρθηκαν αμέσως μετά, διαθέτουν αρχιτεκτονικά στοιχεία από διάφορα ρεύματα, όπως ο νεοκλασικισμός, το ροκοκό και το μπαρόκ. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτού του ρυθμού είναι το Χρηματιστήριο, όπως φαίνεται στην Εικόνα 4.2. Επιπλέον, στην περιοχή υπάρχουν και κτήρια τα οποία διαθέτουν στοιχεία Art Deco, ένα ρεύμα που έχει μοτίβα εμπνευσμένα από τη φύση και το περιβάλλον, όπως φαίνεται στην Εικόνα 4.5.

Μαζί, με τις παραπάνω κτηριακές μορφές, στον αστικό ιστό της Βαλαωρίτου δεσπόζουν και κτήρια του μοντέρνου κινήματος, που χαρακτηρίζονται από τη χρήση σιδεροκατασκευών και γυαλιού στις όψεις τους. Ένα χαρακτηριστικό κτήριο αυτού του ρεύματος βρίσκεται στην κεντρική πλατεία της περιοχής, όπως φαίνεται στην Εικόνα 4.6.



Εικόνα 4.6: Κτήριο του μοντέρνου κινήματος (πηγή: Προσωπικό Αρχείο)

Ένα ακόμα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό στοιχείο αρχιτεκτονικού και πολεοδομικού ενδιαφέροντος της περιοχής είναι οι εμπορικές στοές που παρατηρούνται στον ιστό της περιοχής και είναι εννιά, επτά στην περιοχή που απλώνεται κάτω από την οδό της Εγνατίας και δύο πάνω από αυτήν, οι είσοδοι των οποίων φαίνονται στην Εικόνα 4.7 και στον Χάρτη 4.4. Στις περισσότερες περιπτώσεις, το δίκτυο των στοών της περιοχής βρίσκεται σε πολύ κακή κατάσταση και υπολειτουργεί. Πιο συγκεκριμένα, οι περισσότερες στοές είναι, είτε εγκαταλελειμμένες, είτε είναι χώρος για τα τραπεζοκαθίσματα καταστημάτων, είτε αποθηκευτικός χώρος τραπεζοκαθισμάτων.



Εικόνα 4.7: Οι Στοές της Βαλαωρίτου (πηγή: Προσωπικό Αρχείο)

#### 4.4.2 Διατηρητέα Κτήρια

Ιδιαίτερη αρχιτεκτονική αξία διαθέτουν τα διατηρητέα κτήρια της περιοχής, τα οποία χαρακτηρίζονται από στοιχεία υψηλής αισθητικής, γεγονός που καθιστά αναγκαία τη διατήρησή τους. Ανάμεσα σε αυτά όμως, υπάρχουν και παραδείγματα κακοσυντηρημένων κτηρίων, όπως επίσης και κάποιων που βρίσκονται σε ερειπιώδη κατάσταση. Στον Χάρτη 4.4, παρουσιάζονται τα διατηρητέα κτήρια της περιοχής με αρίθμηση που αντιστοιχεί με αυτή του Πίνακα Π.1, του παραρτήματος.



Χάρτης 4.4: Διατηρητέα Κτήρια της Βαλαωρίτου (πηγή: ΦΕΚ 734/Δ/1983, ΦΕΚ 229/ΑΑΠ/2016, Ιδία Επεξεργασία)

#### 4.4.3. Χρήσης Γης Ισογείου

##### 4.4.3.1 Υφιστάμενη Κατάσταση Χρήσεων Γης Ισογείου

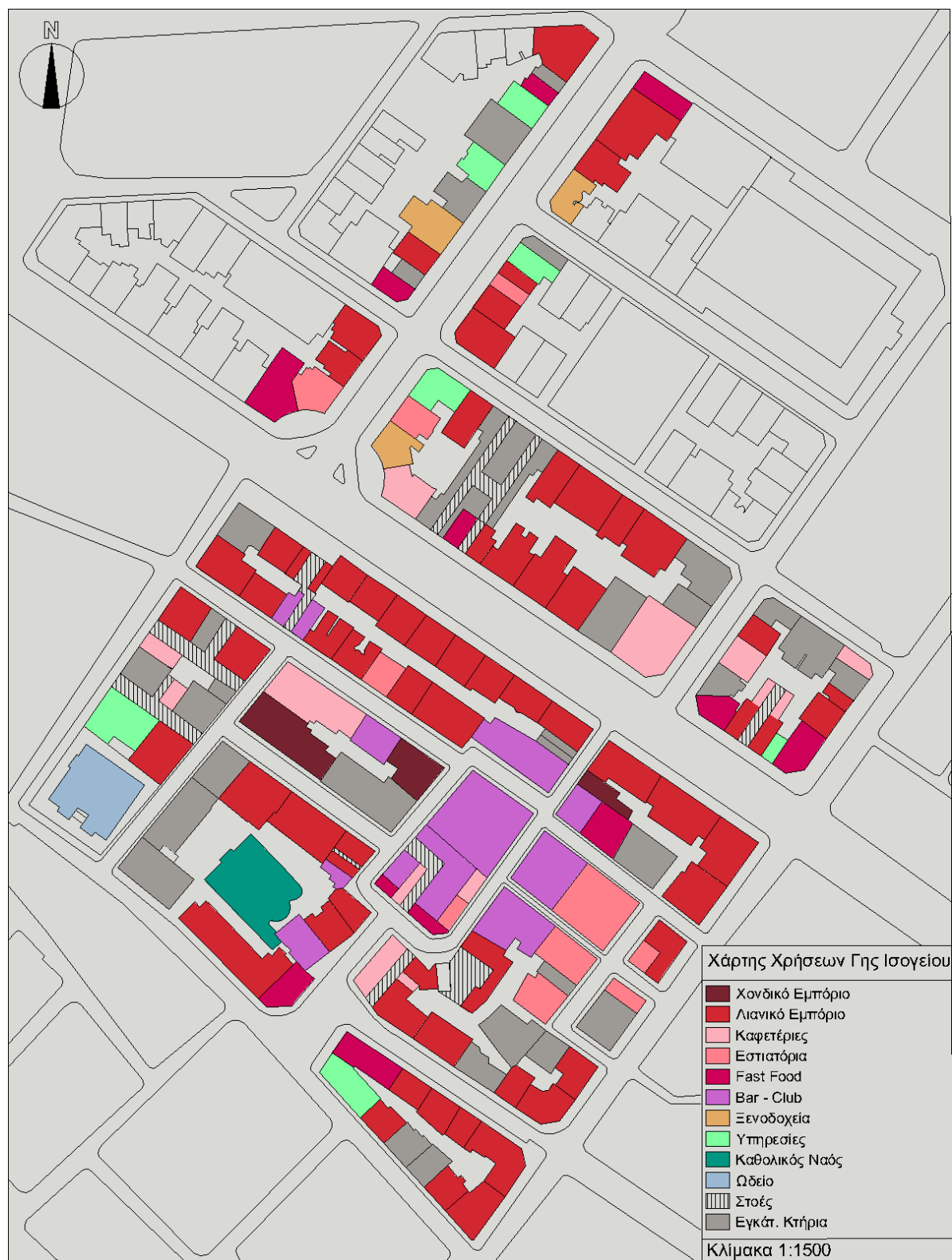
Πολύ σημαντικό κομμάτι της έρευνας και της ανάλυσης της περιοχής, αφορά στις χρήσεις των ισόγειων χώρων, καθώς σε αυτούς εστιάζεται η όλη εικόνα της φυσιογνωμίας της περιοχής.

Τόσο από τον Χάρτη 4.5, όσο και από το Διάγραμμα 4.1 και τον Πίνακα 4.2, φαίνεται πως η επικρατέστερη χρήση των ισόγειων της περιοχής είναι το εμπόριο, η οποία αποτελεί και την παλαιότερη χρήση, σε ποσοστό 37,88%, αφού η Βαλαωρίτου αποτελούσε το εμπορικό κέντρο της πόλης. Η επόμενη χρήση η οποία εμφανίζει την μεγαλύτερη απασχόληση των ισόγειων είναι, η δημοφιλής ψυχαγωγία, η ανάπτυξη της οποίας εκτινάχθηκε στα ύψη τα τελευταία χρόνια, μεταβάλλοντας σημαντικά την εικόνα τις περιοχής, από εμπορικό κέντρο σε κέντρο ψυχαγωγίας. Στη χρήση αυτή συμπεριλαμβάνονται τα Bar-Club, με ποσοστό 10,85%, τα εστιατόρια, με ποσοστό 5,51%, οι καφετέριες, με ποσοστό 6,18% και τα ταχυφαγεία (Fast-Food), ως συμπληρωματική χρήση των Bar-Club, το ποσοστό των οποίων ανέρχεται στο 5,79%. Επομένως, η χρήση της ψυχαγωγίας καταλαμβάνει το 28,34%, ένα εξαιρετικά υψηλό ποσοστό, κυρίως σε σύγκριση με αυτό του εμπορίου, γεγονός που δείχνει την τεράστια ανάπτυξη του κλάδου στη Βαλαωρίτου. Το ποσοστό αυτό συνδέεται και με τον φόβο πως θα χαθεί η ισορροπία μεταξύ των πρωινών και των βραδινών χρήσεων, με αποτέλεσμα η περιοχή να χάσει τον πολυδιάστατο χαρακτήρα που έχει αναπτύξει.

Από την άλλη, είναι ιδιαίτερα σημαντικό να αναφερθεί και το μεγάλο ποσοστό (19,13%), που καταλαμβάνουν τα εγκαταλελειμμένα κτήρια. Τα κτήρια αυτά, είτε είναι ξενοίκιαστα μαγαζιά, είτε κτήρια τα οποία είναι ακατάλληλα για χρήση, είτε στην καλύτερη περίπτωση, χρησιμοποιούνται ως χώροι αποθήκευσης, από τα γύρω μαγαζιά. Και οι τρεις περιπτώσεις είναι πολύ συνηθισμένες στην περιοχή, η οποία τα τελευταία χρόνια αντιμετωπίζει παρακμή, τόσο όσον αφορά τη βιοτεχνική, όσο και την εμπορική δραστηριότητα.

Στον Χάρτη 4.5, παρατηρείται η χωρική κατανομή των χρήσεων. Είναι εμφανές ότι το εμπόριο είναι διασκορπισμένο σε όλη την περιοχή μελέτης, ενώ η αναψυχή φαίνεται να είναι συγκεντρωμένη στις οδούς Βαλαωρίτου, Συγγρού και Βηλαρά.

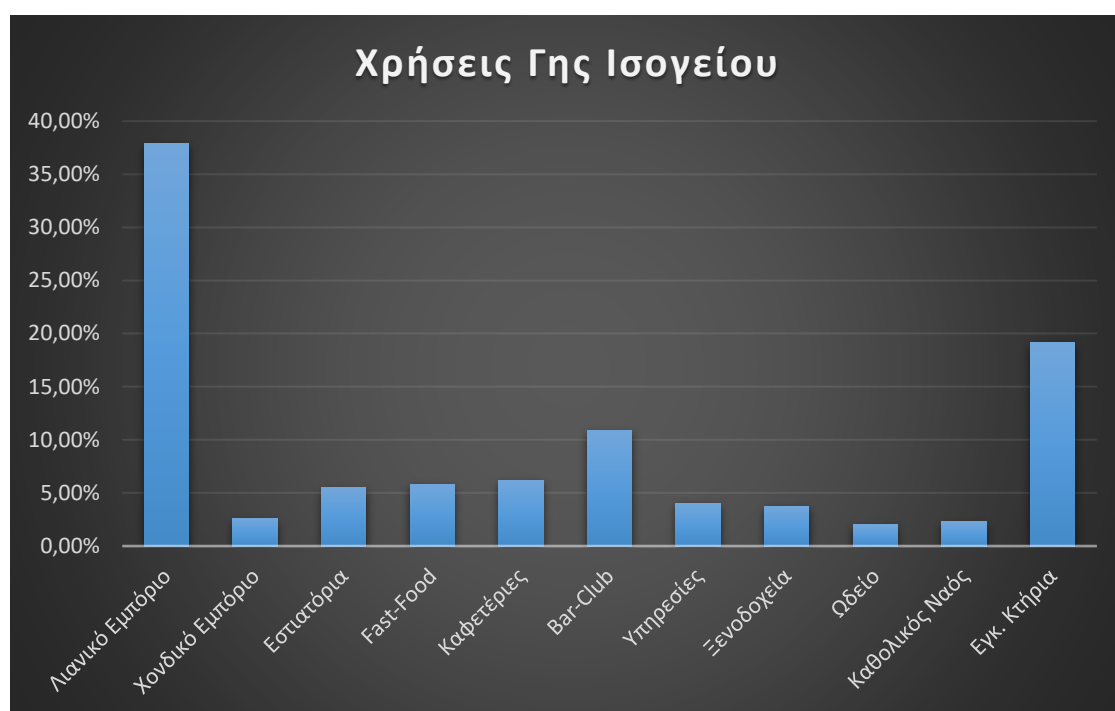




Χάρτης 4.5: Χάρτης Χρήσεων γης Ισογείου (πηγή: Ιδία Επεξεργασία)

Πίνακας 4.1: Πίνακας Χρήσεων Γης Ισογείου (Πηγή: Ιδία Επεξεργασία)

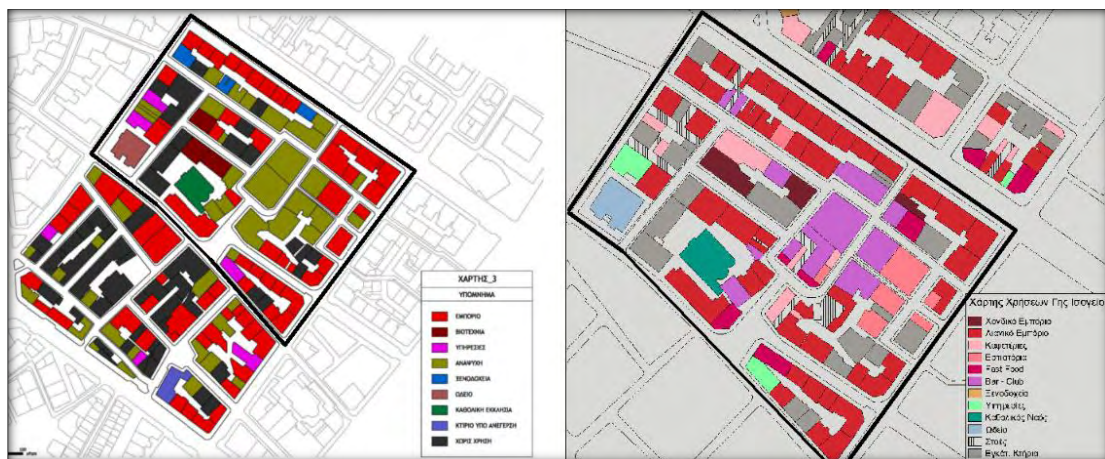
	Έκταση (τ.μ.)	Ποσοστό
<b>Λιανικό Εμπόριο</b>	13.001,94	37,88%
<b>Χονδρικό Εμπόριο</b>	890,17	2,59%
<b>Εστιατόρια</b>	1.890,95	5,51%
<b>Fast-Food</b>	1.988,50	5,79%
<b>Καφετέριες</b>	2.122,54	6,18%
<b>Bar-Club</b>	3.723,78	10,85%
<b>Υπηρεσίες</b>	1.389,01	4,05%
<b>Ξενοδοχεία</b>	1.287,06	3,75%
<b>Ωδείο</b>	681,70	1,99%
<b>Καθολικός Ναός</b>	781,50	2,28%
<b>Εγκατ. Κτήρια</b>	6.566,93	19,13%
<b>Σύνολο</b>	34.324,08	100,00%



Διάγραμμα 4.1: Κατανομή Χρήσεων Γης Ισογείου (πηγή: Ιδία Επεξεργασία)



## 4.4.3.2 Συγκρίσεις Χρήσεων Γης Ισογείου μεταξύ από 2013-2017



Χάρτης 4.6: Χρήσεις Γης Ισογείου 2013-2017 (Πηγή: Χρονοπούλου, 2013, Ιδία Επεξεργασία)

Στην εργασία της Χρονοπούλου (2013), με τίτλο «Αστική Αναγέννηση: Η Περίπτωση της Βαλαωρίτου», έχει γίνει καταγραφή των χρήσεων γης του ισογείου, και θεωρήθηκε σκόπιμο να γίνει η σύγκριση μεταξύ της κατάστασης της περιοχής το 2013 και το 2017, έτσι ώστε να βγουν κάποια συμπεράσματα για την αλλαγή της περιοχής. Επειδή, όμως η περιοχή μελέτης της Χρονοπούλου είναι διαφορετική θα γίνει σύγκριση μεταξύ της κοινής περιοχής που οριοθετείται από τις Οδούς Εγνατίας, Ίωνος Δραγούμη, Βασιλέως Ηρακλείου και Λέοντος Σοφού (Χάρτης 4.6).

Από τη σύγκριση των χρήσεων γης, η οποία προκύπτει τόσο από τον Πίνακα 4.3 όσο και από το Διάγραμμα 4.2, προκύπτουν πολύ μικρές αλλαγές τα τελευταία 4 χρόνια, μία αύξηση της τάξης του 0,62% στη χρήση του εμπορίου που αποτελεί την επικρατέστερη χρήση της Βαλαωρίτου, και μία μείωση της τάξης του 0,38% στη χρήση της ψυχαγωγίας. Οι μεταβολές αυτές είναι αμελητέες, πράγμα που σημαίνει πως η εικόνα των χρήσεων γης της περιοχής αρχίζει και κρυσταλοποιείται, με αποτέλεσμα να αρχίζει σιγά - σιγά να διαμορφώνεται η ταυτότητα της. Αυτό, όμως δεν σημαίνει, πως η ανάπτυξη της περιοχής πρέπει να γίνεται ανεξέλεγκτα και κρίνεται απαραίτητη η δημιουργία ενός πλάνου, το οποίο θα ορίζει το μέγιστο βαθμό κορεσμού που πρέπει να έχει η κάθε χρήση.

Επιπλέον, από τη σύγκριση των δύο χαρτών, παρατηρείται πως ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα της περιοχής, είναι τα εγκαταλελειμμένα κτήρια, τα οποία απλώνονται σε όλη την έκτασή της. Τα εγκαταλελειμμένα κτήρια αυξήθηκαν από το 2013 κατά 0,73%, γεγονός που δείχνει πως αν και σε μικρό ποσοστό, ο αριθμός των

κτηρίων αυτών αυξάνεται με την πάροδο του χρόνου, αλλοιώνοντας την εικόνα της περιοχής.

Πίνακας 4.2: Πίνακας Χρήσεων Γης Ισογείου 2013-2017 (Πηγή: Χρονοπούλου, 2013, Ιδία Επεξεργασία)

	2013		2017	
Χρήσεις	Έκταση (τ.μ.)	Ποσοστό	Έκταση (τ.μ.)	Ποσοστό
Εμπόριο	8.073,32	39,03%	8.200,26	39,65%
Χονδρικό Εμπόριο	871,55	4,21%	890,17	4,30%
Αναψυχή	6878,49	33,25%	6.798,33	32,87%
Υπηρεσίες	791,03	3,82%	610,31	2,95%
Ξενοδοχεία	660,56	3,19%	624,80	3,02%
Εγκατ. Κτήρια	3.409,20	16,48%	3.560,28	17,21%
Σύνολο	20.684,15	100,00%	20.684,15	100,00%



Διάγραμμα 4.2: Χρήσεις Γης Ισογείου 2013-2017 (Χρονοπούλου, 2013, Ιδία Επεξεργασία)

#### 4.4.4 Χρήσεις Γης Ορόφων

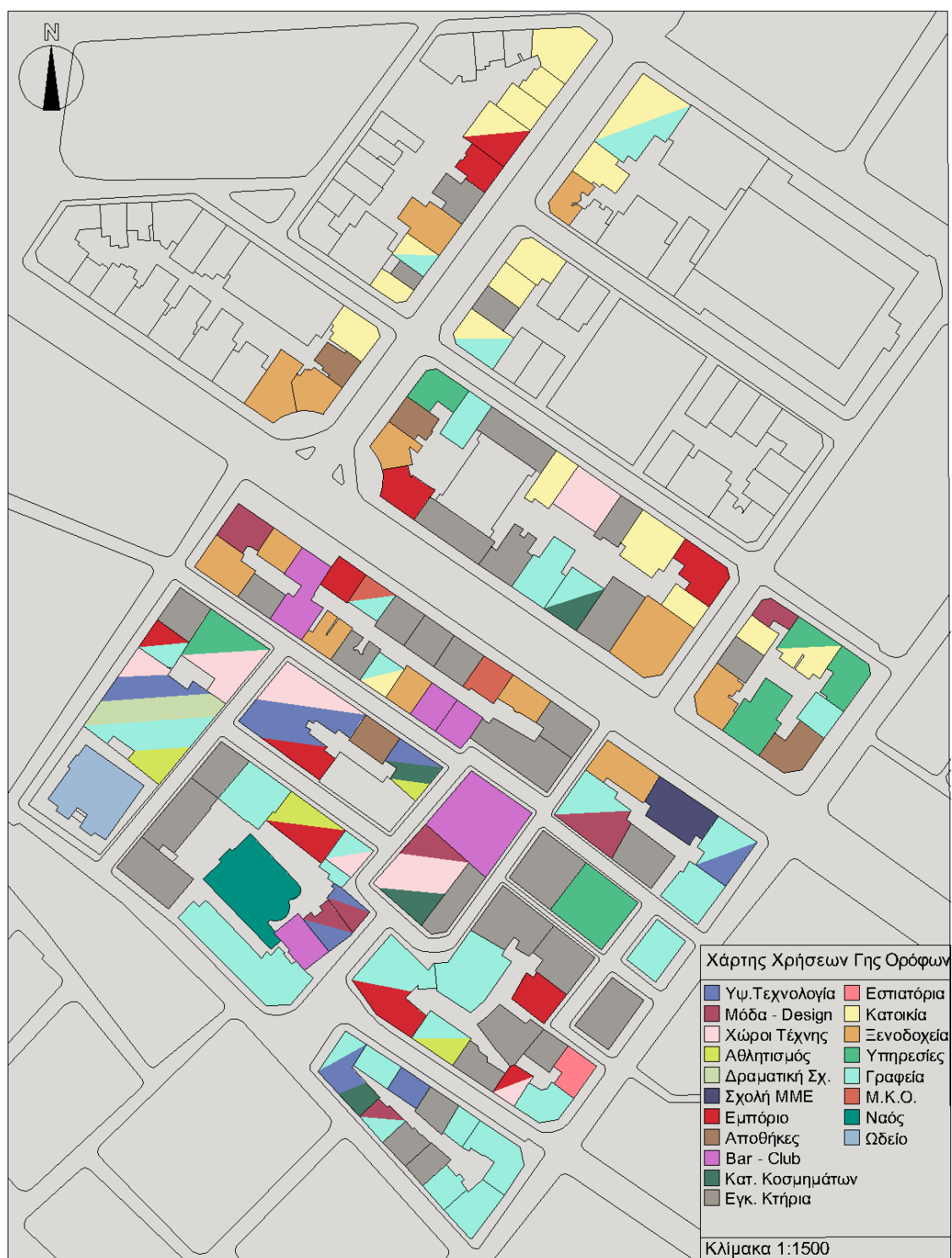
##### 4.4.4.1 Υφιστάμενης Κατάστασης Χρήσεων Γης Ορόφων

Από τον Χάρτη 4.7, το Διάγραμμα 4.3 και το Πίνακα 4.4, φαίνεται πως η επικρατέστερη χρήση των ορόφων της Βαλαωρίτου είναι η χρήση των γραφείων, σε ποσοστό 29,21%, γεγονός που δικαιολογείται από την ύπαρξη μεγάλου αριθμού δικηγορικών γραφείων, κυρίως λόγω της μεγάλης εγγύτητας της περιοχής με τα Δικαστήρια. Μεγάλο ποσοστό επίσης, παρουσιάζει και η χρήση των ξενοδοχείων, σε ποσοστό 13,44%, γεγονός που επηρεάζεται από τον αυξημένο αριθμό ορόφων που απαιτεί η συγκεκριμένη χρήση. Άλλη μία χρήση που αγγίζει μεγάλο ποσοστό (16,97%) είναι η κατοικία, η οποία όμως βρίσκεται μόνο στην περιοχή που βρίσκεται πάνω από

την Εγνατία, με απόλυτη απουσία από την περιοχή κάτω από την οδό της Εγνατίας. Επίσης, το μεγάλο ποσοστό της συγκεκριμένης χρήσης, επηρεάζεται και από το γεγονός, πως επειδή αναφερόμαστε στην περιοχή του κέντρου της Θεσσαλονίκης, η περιοχή είναι πυκνοδομημένη και οι κατοικίες συγκεντρώνονται σε πολυώροφες πολυκατοικίες.

Επίσης, από την ανάλυση της περιοχής, παρατηρείται η έντονη εμφάνιση των σχετικά καινούργιων για την περιοχή δημιουργικών βιομηχανιών. Πιο συγκεκριμένα, στην περιοχή εμφανίζονται οι χρήσεις υψηλής τεχνολογίας, με γραφεία web-design, internet solutions κτλ., σε ποσοστό 3,81%, η χρήση της μόδας-design, με την ύπαρξη ατελιέ κοπτικής-ραπτικής, σχεδιασμού ρούχων κτλ., σε ποσοστό 1,9%, χώροι τέχνης που εμπεριέχουν στούντιο φωτογραφίας, αρχιτεκτονικής, μουσικής, ζωγραφικής, αγγειοπλαστικής και θεάτρου, σε ποσοστό 5,39%, εργαστήρια κατασκευής χειροποίητων κοσμημάτων, αλλά και σχολής της ίδιας χρήσης, σε ποσοστό 1,90%, καθώς και χρήσεις αθλητισμού, που περιλαμβάνουν σχολές καράτε, χορού κτλ., σε ποσοστό 2,29%. Από αυτά, προκύπτει πως η δημιουργική βιομηχανία της περιοχής καταλαμβάνει το ποσοστό του 15,29%, το οποίο είναι αρκετά μεγάλο λαμβάνοντας υπόψιν, το γεγονός πως είναι πολύ πρόσφατη η εγκατάσταση αυτής της χρήσης στην περιοχή.

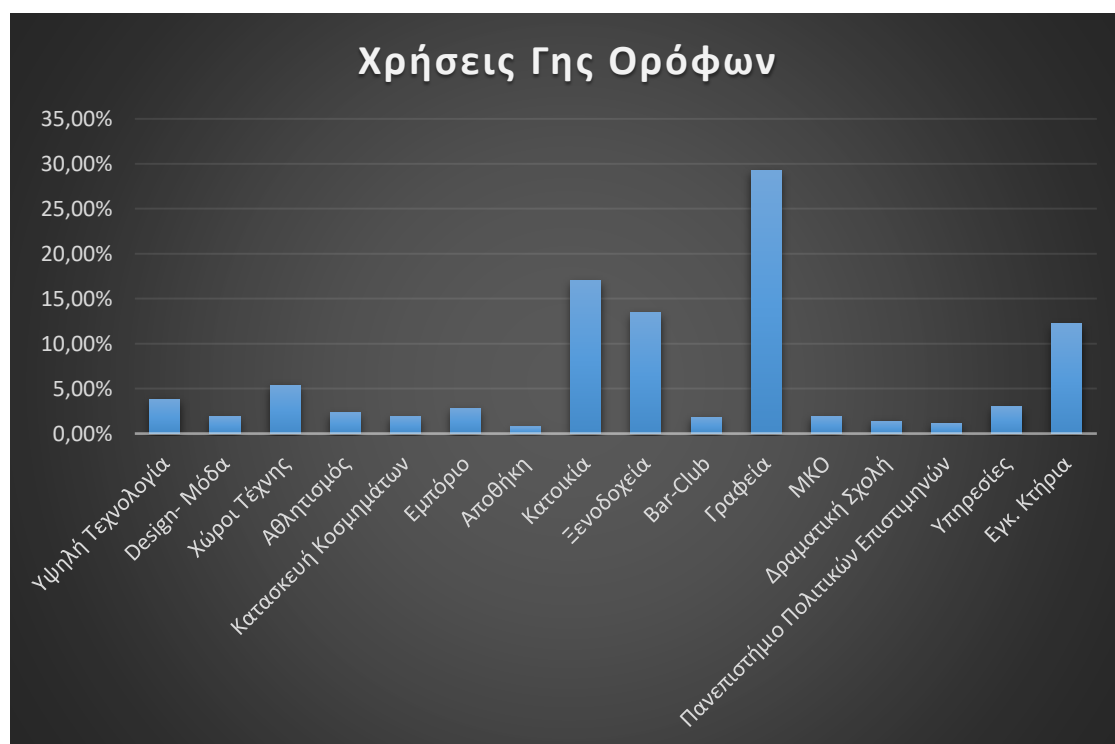
Σημαντική κρίνεται επίσης και η αναφορά στις κυρίαρχες χρήσεις των ισόγειων, που είναι το εμπόριο και η αναψυχή, η εμφάνιση των οποίων είναι πάρα πολύ μικρή, με ποσοστά 2,81% και 1,84%, αντίστοιχα. Τέλος, όπως και στο ισόγειο, έτσι και στους ορόφους παρατηρούνται πολλοί εγκαταλελειμμένοι χώροι, οι οποίοι ανέρχονται στο ποσοστό του 12,21%.



Χάρτης 4.7: Χρήσεις Γης Ορόφων (πηγή: Ιδία Επεξεργασία)

Πίνακας 4.3: Χρήσεις Γης Ορόφων (πηγή: Ιδία Επεξεργασία)

Χρήσεις	Έκταση (τ.μ.)	Ποσοστό
Υψηλή Τεχνολογία	3.737,77	3,81%
Design- Μόδα	1.860,03	1,90%
Χώροι Τέχνης	5.280,94	5,39%
Αθλητισμός	2.248,66	2,29%
Κατασκευή Κοσμημάτων	1.860,29	1,90%
Εμπόριο	2.750,39	2,81%
Αποθήκη	775,84	0,79%
Κατοικία	16.637,84	16,97%
Ξενοδοχεία	13.177,68	13,44%
Bar-Club	1.801,28	1,84%
Γραφεία	28.642,35	29,21%
ΜΚΟ	1.889,00	1,93%
Δραματική Σχολή	1.364,57	1,39%
Πανεπιστήμιο Δημοσιογραφίας και ΜΜΕ	1.149,00	1,17%
Υπηρεσίες	2.901,59	2,96%
Εγκατ. Κτήρια	11.971,70	12,21%
Σύνολο	98.048,93	100,00%



Διάγραμμα 4.3: Χρήσεις Γης Ορόφων (πηγή: Ιδία Επεξεργασία)



#### 4.4.4.2 Συγκρίσεις Χρήσεων Γης Ορόφων από 2013-2017



Χάρτης 4.8: Χρήσεις Γης Ορόφων 2013-2017 (Πηγή: Χρονοπούλου, 2013, Ιδία Επεξεργασία)

Στην εργασία της Χρονοπούλου (2013), με τίτλο «*Αστική Αναγέννηση: Η Περίπτωση της Βαλαωρίτου*», όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, έχει γίνει καταγραφή των χρήσεων γης των ορόφων και θεωρήθηκε σκόπιμο να γίνει η σύγκριση μεταξύ της κατάστασης της περιοχής το 2013 και το 2017, έτσι ώστε να βγουν κάποια συμπεράσματα για την αλλαγή της περιοχής. Επειδή, όμως η περιοχή μελέτης της Χρονοπούλου είναι διαφορετική θα γίνει σύγκριση μεταξύ της κοινής περιοχής που οριοθετείται από τις Οδούς Εγνατίας, Ίωνος Δραγούμη, Βασιλέως Ηρακλείου και Λέοντος Σοφού (Χάρτης 4.8).

Από την σύγκριση των χρήσεων γης, η οποία προκύπτει, τόσο από τον Πίνακα 4.5, όσο και από το Διάγραμμα 4.4, προκύπτει πως τα τελευταία 4 χρόνια υπήρξαν κάποιες μικρές, αλλά σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των χρήσεων στους ορόφους. Αρχικά, πολύ σημαντικό είναι το γεγονός πως όσον αφορά τη δημιουργική βιομηχανία, υπάρχει ανάπτυξη της τάξης του 1%, γεγονός που σημαίνει πως ο κλάδος αναπτύσσεται με σταθερό ρυθμό στην περιοχή, καταλαμβάνοντας όλο και περισσότερους χώρους. Επίσης, από την σύγκριση συμπεραίνεται πως έχει αυξηθεί κατά 1,5% η χρήση των υπηρεσιών, η οποία συμπεριλαμβάνει και τα γραφεία. Παράλληλα, όλες οι χρήσεις των ορόφων παρουσιάζουν άνοδο σε σχέση με τις αντίστοιχες, πριν από 4 χρόνια, γεγονός που μπορεί άρτια να συνδεθεί με την ταυτόχρονη πτώση των εγκαταλελειμμένων χώρων (-2%) και την οικονομική αναζωογόνηση της περιοχής.

Τέλος οι χρήσεις της αναψυχής και των ξενοδοχείων έμειναν στα ίδια επίπεδα, γεγονός που όσον αφορά την αναψυχή, σημαίνει πως αρχίζει και μετριάζεται η έντονη ανάπτυξη των καταστημάτων σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια.

Πίνακας 4.4: Σύγκριση Χρήσεων Γης Ορόφων (πηγή: Χρονοπούλου, 2013, Ιδία Επεξεργασία)

	2013		2017	
Χρήσεις	Έκταση (τ.μ.)	Ποσοστό	Έκταση (τ.μ.)	Ποσοστό
Δημιουργική Βιομηχανία	12.843,92	22,82%	13.285,38	23,60%
Εγκατ. Κτήρια	10.131,40	18,00%	8.974,46	15,94%
Υπηρεσίες	24.452,70	43,44%	25.512,56	45,32%
Ξενοδοχεία	5.001,68	8,88%	5.001,68	8,88%
Αναψυχή	1.996,76	3,55%	1.801,28	3,20%
Κατοικία	551,67	0,98%	0,00	0,00%
Εμπόριο	1.316,36	2,34%	1.719,12	3,05%
Σύνολο	56.294,48	100,00%	56.294,48	100,00%



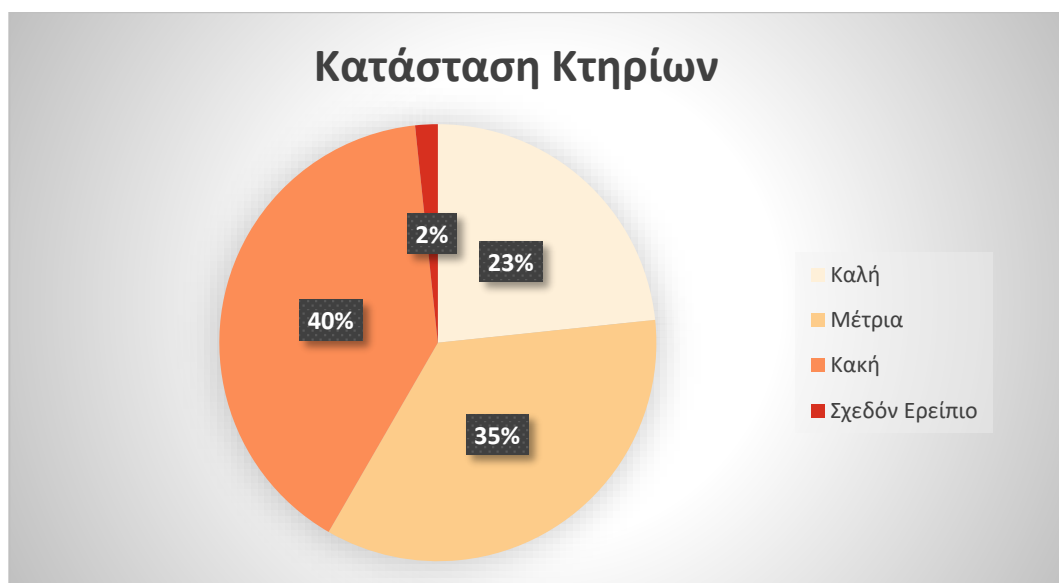
Διάγραμμα 4.4: Σύγκριση Χρήσεων Γης Ορόφων (πηγή: Χρονοπούλου, 2013, Ιδία Επεξεργασία)



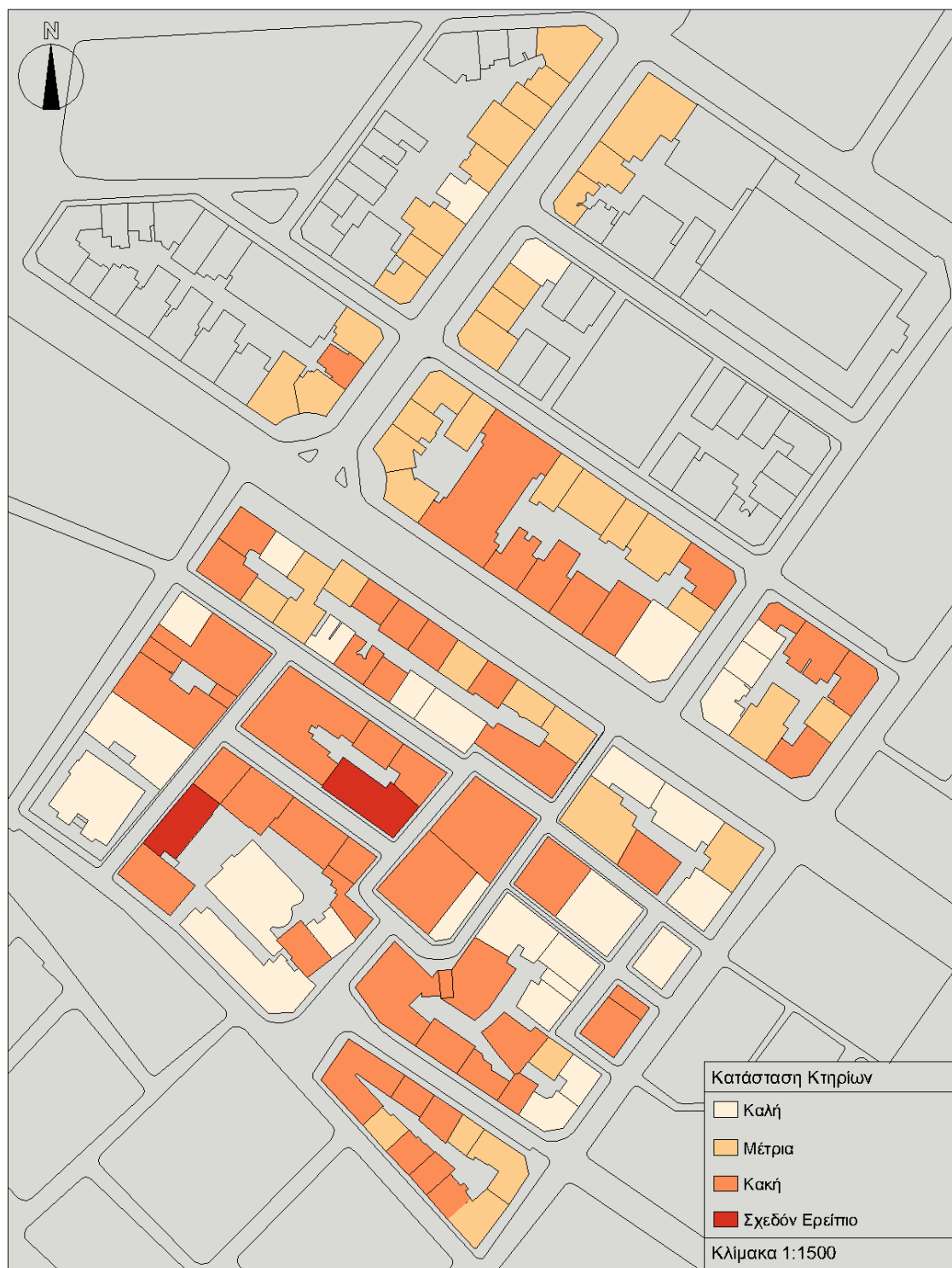
#### 4.4.5 Κατάσταση Κτηρίων

Η περιοχή της Βαλαωρίτου τα τελευταία χρόνια αντιμετωπίζει μία ύφεση ως προς την οικονομική της ανάπτυξη, η οποία είχε ως αποτέλεσμα και την υποβάθμιση του κτηριακού δυναμικού. Ούτε οι ιδιοκτήτες των οικοδομών είχαν την οικονομική δυνατότητα να αποκαταστήσουν ή να συντηρήσουν τις ιδιοκτησίες τους, αλλά ούτε οι αρμόδιες υπηρεσίες, όπως είναι για παράδειγμα ο Δήμος ή η Περιφέρεια, έδρασαν ώστε να αποφευχθεί η υποβάθμιση αυτή. Η πλειοψηφία των οικοδομών στην περιοχή μελέτης βρίσκεται σε μέτρια και κακή κατάσταση, με ποσοστά 35% και 40% αντίστοιχα, όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 4.5 και στο Χάρτη 4.9. Οι μοναδικές προσπάθειες για αναβάθμιση του τοπίου βασίζονται στο ιδιωτικό κεφάλαιο, οπότε και αποκαταστάθηκαν αρκετά κτήρια της περιοχής. Επίσης, μεγάλος είναι και ο αριθμός των κτιρίων που βρίσκονται σε κατάσταση ερείπωσης.

Στη χωρική αποτύπωση των δεδομένων της καταγραφής παρατηρείται ότι ο πυρήνας της αναψυχής της περιοχής (Βαλαωρίτου-Συγγρού-Βηλαρά) απαρτίζεται κυρίως από κτίσματα σε κακή κατάσταση. Συμπεραίνεται επίσης, ότι όσα κτήρια έχουν εγγύτητα με την Ι. Δραγούμη βρίσκονται σε καλύτερη κατάσταση απ' ό τι τα υπόλοιπα της περιοχής κάτω από την οδό της Εγνατίας. Τα κτήρια της περιοχής που βρίσκονται πάνω από την οδό της Εγνατίας, έχουν κατά μέσο όρο την ίδια κατάσταση, με ελάχιστα κτήρια σε καλή κατάσταση.



Διάγραμμα 4.5: Κατάσταση Κτηρίων (πηγή: ίδια επεξεργασία)



Χάρτης 4.9: Κατάσταση Κτηρίων (πηγή: Ιδία Επεξεργασία)

#### 4.4.6 Εγκαταλελειμμένα Κτήρια της Περιοχής

Στον Χάρτη 4.10, καταγράφονται τα κτήρια της περιοχής μελέτης, τα οποία είναι εγκαταλελειμμένα, δηλαδή που δεν έχουν κάποια χρήση, τόσο στο ισόγειο, όσο και στους ορόφους τους. Τα κτήρια αυτά έχουν τεράστια σημασία, λόγω του γεγονότος πως η σωστή τους αξιοποίηση μπορεί να είναι το «κλειδί» για την αρχιτεκτονική, πολεοδομική και οικονομική ανάπτυξη της περιοχής.



Χάρτης 4.10: Εγκαταλελειμμένα Κτήρια (πηγή: Ιδία Επεξεργασία)

#### 4.4.7 Ώρες Λειτουργίας Καταστημάτων

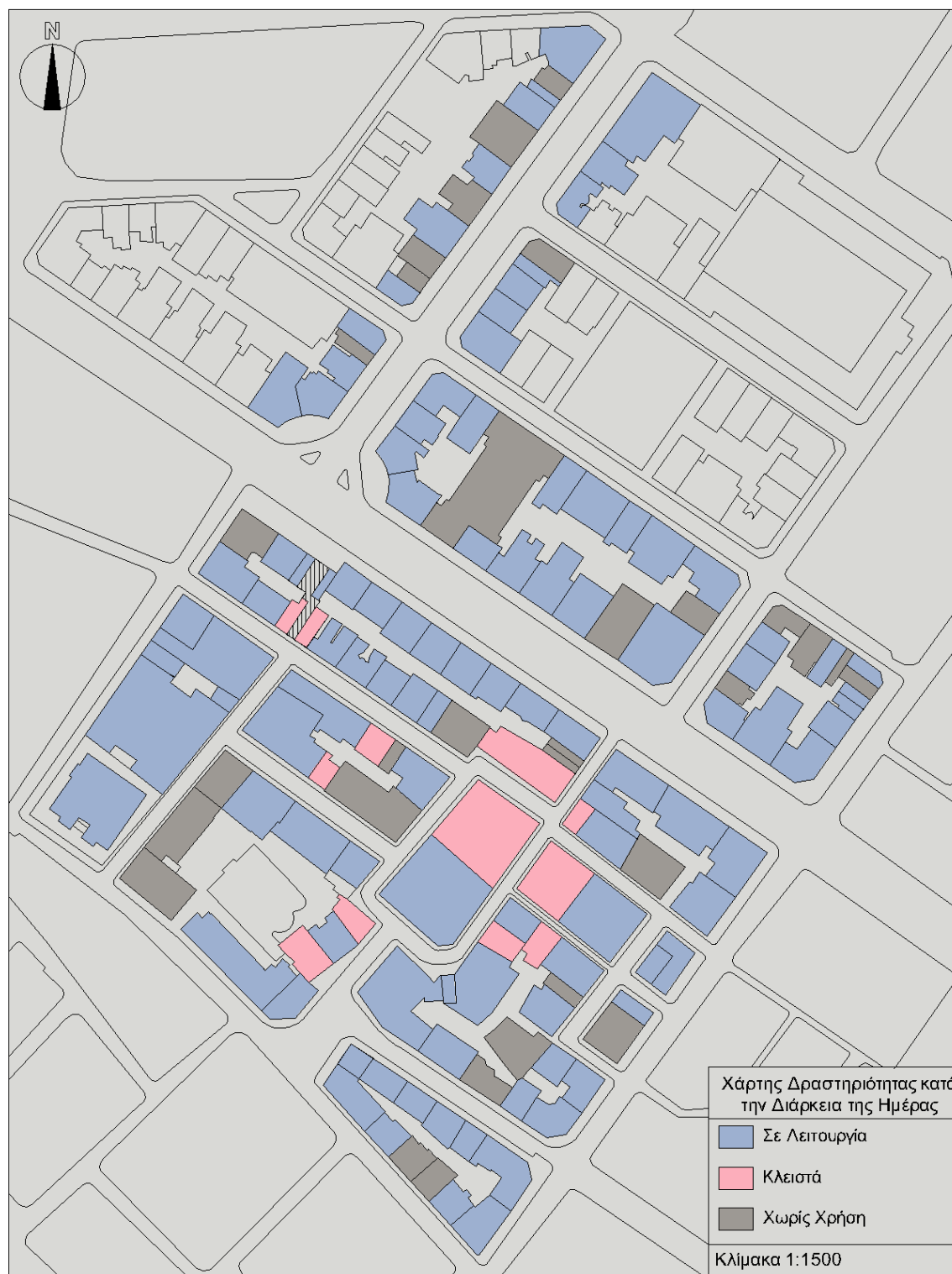
##### 4.4.7.1 Υφιστάμενη Κατάσταση

Σημαντική θεωρήθηκε για την ανάλυση της περιοχής η καταγραφή που σχετίζεται με τη λειτουργία των καταστημάτων και πιο συγκεκριμένα πως κατανέμεται ανάμεσα στο πρωί και το βράδυ. Από το Χάρτη 4.11, το Χάρτη 4.12 και το Διάγραμμα 4.6, φαίνεται πως το μεγαλύτερο μέρος των καταστημάτων είναι ανοιχτά κατά τη διάρκεια της ημέρας με ποσοστό 90%, ενώ το 10% είναι κλειστά, ποσοστό το οποίο αφορά τα Bar και τα Club, τα οποία παραμένουν ανοιχτά μόνο κατά τη διάρκεια της νύχτας. Από την άλλη πλευρά, κατά τη διάρκεια της νύχτας, παρατηρείται πως το 31,6% των καταστημάτων είναι ανοιχτά, ενώ το 68,3% είναι κλειστά. Το ποσοστό των καταστημάτων που παραμένουν ανοιχτά κατά τη διάρκεια της νύχτας αντιστοιχεί στα bar, τα club, καθώς και τα εστιατόρια και τα ταχυφαγεία, τα οποία, όμως, παραμένουν ανοιχτά και τις πρωινές και τις μεσημεριανές ώρες, όσο και το βράδυ. Επίσης, στο ποσοστό αυτό συμβάλλουν και οι καφετέριες, οι οποίες κάποιες φορές παραμένουν ανοιχτές κατά τη διάρκεια της νύχτας και έχουν τη μορφή bar.

Η ανάλυση αυτή κρίθηκε απαραίτητη, καθώς όπως έχει προαναφερθεί, είναι σημαντική η ισορροπία μεταξύ της ημέρας και της νύχτας, έτσι ώστε να μην χαθεί η ταυτότητα της περιοχής. Από την καταγραφή, φαίνεται πως η λειτουργία των καταστημάτων είναι μεγαλύτερη κατά τη διάρκεια της ημέρας, που μπορεί να δικαιολογηθεί και από τις χρήσεις γης, αποτελώντας το προτιμότερο είδος λειτουργίας, έτσι ώστε να μην υπερισχύσει η χρήση της αναψυχής με αποτέλεσμα η περιοχή χάσει τις ισορροπίες της και υποτιμηθούν οι υπόλοιπες χρήσεις αυτού του πολυλειτουργικού κέντρου.



Διάγραμμα 4.6: Λειτουργία Καταστημάτων Πρωί και Βράδυ (πηγή: Ιδία Επεξεργασία)



Χάρτης 4.11: Λειτουργία Καταστημάτων Κατά τη Διάρκεια της Ημέρας (πηγή: Ιδία Επεξεργασία)





Χάρτης 4.12: Λειτουργία Καταστημάτων Κατά τη Διάρκεια της Νύχτας (πηγή: Ιδία Επεξεργασία)

## 4.5 Σχέδια και Δράσεις για την Αναβάθμιση της Περιοχής της Βαλαωρίτου

### 4.5.1 Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης

Το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης (Νέο ΡΣΘ), το οποίο εγκρίθηκε τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης (ΟΡΘΕ) το 2012, είναι το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων, των προγραμμάτων και των μέτρων που προβλέπονται από το νόμο αυτό, ως αναγκαία για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωσή της (άρθρο 1). Στο άρθρο 5 με τίτλο «Στρατηγική για την εξασφάλιση οικολογικής ισορροπίας και την προστασία φυσικών και πολιτιστικών πόρων» του ρυθμιστικού σχεδίου περιλαμβάνει μέτρα για την προστασία της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Το μέτρο αυτό αφορά στο ιστορικό κέντρο της πόλης και συνεπώς στην περιοχή μελέτης. Στους γενικότερους στόχους (άρθρο 7, «Πλαίσιο και γενικοί στόχοι της χωρικής οργάνωσης του νέου ΡΣΘ») που καθορίζονται για την ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης αναφέρονται και οι παρακάτω (Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, 2012):

- α) Η ρύθμιση των λειτουργικών εξαρτήσεων και επιρροών μεταξύ της Ενότητας του Μητροπολιτικού Κέντρου, και των λοιπών Ενοτήτων της Περιοχής Εφαρμογής του νέου ΡΣΘ.*
- β) Η ενίσχυση της πολυκεντρικότητας και η εξισορρόπηση των σχέσεων μεταξύ του Μητροπολιτικού Κέντρου και των κέντρων των λοιπών Ενοτήτων.*
- γ) Η διατήρηση των τοπικών παραγωγικών πλεονεκτημάτων στις Χωρικές Ενότητες εκτός Μητροπολιτικού Κέντρου, σε κάθε τομέα παραγωγής.*
- δ) Η ενίσχυση της συνοχής, της λειτουργικότητας και της ελκυστικότητας όλων των αστικών – οικιστικών συγκεντρώσεων, και η υιοθέτηση της αρχής της «συμπαγούς πόλης».*
- ε) Η επιβολή κατάλληλων ρυθμίσεων χρήσεων γης.*
- στ) Ο ενιαίος σχεδιασμός και προστασία των στοιχείων του ιστορικού – πολιτιστικού περιβάλλοντος»*

Στη συνέχεια γίνεται αναφορά σε συγκεκριμένους στόχους που ισχύουν για το Μητροπολιτικό Κέντρο της Θεσσαλονίκης, στο άρθρο 8 με τίτλο «Στόχοι/κατευθύνσεις και περιοχές στρατηγικής αναπτυξιακής σημασίας ανά Χωρική Ενότητα» ο οποίοι είναι (Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, 2012):

- α) Ενθάρρυνση της δημιουργίας πόλων έρευνας και καινοτομίας.*



β) Προσέλκυση ανταγωνιστικών και εξωστρεφών επενδύσεων καθώς και δραστηριοτήτων έντασης γνώσης, μέσω της προσφοράς εξειδικευμένων και υψηλής ποιότητας υποδομών και υπηρεσιών.

γ) Συμπλήρωση - αναβάθμιση πολιτιστικών υποδομών μητροπολιτικής εμβέλειας και δικτύωσή τους με αντίστοιχες υποδομές στις λοιπές Χωρικές Ενότητες.

δ) Βελτίωση της ελκυστικότητας του οικιστικού περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής στο ΠΣΘ, μέσω της λήψης μέτρων ανασυγκρότησης του αστικού ιστού, με προτεραιότητα τις περιοχές κεντρικών λειτουργιών και τις πολεοδομικά υποβαθμισμένες περιοχές.»

Επίσης στο άρθρο 19 με τίτλο «Εφαρμογή ολοκληρωμένης αστικής πολιτικής στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ) και στην Περιαστική Ζώνη Θεσσαλονίκης (ΠΖΘ)» γίνεται αναφορά σε στόχους για την κεντρική περιοχή. Οι στόχοι αυτοί είναι (Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, 2012):

«α) Η ενιαία αστική – μητροπολιτική πολιτική συγκροτείται γύρω από τους εξής κύριους άξονες: i. αστική και πολεοδομική ανασυγκρότηση, ii. αστικές μεταφορές, iii. αστικό και περιαστικό πράσινο, iv. σχεδιασμός, ανάδειξη και χρήση πολιτιστικών-ιστορικών πόρων. Προγράμματα, παρεμβάσεις και σχέδια δράσης είναι δυνατόν να συντάσσονται ανά άξονα ή σε συνδυασμό μεταξύ τους

β) Η ενίσχυση της πολυκεντρικής δομής στην Ενότητα ΠΣΘ και ΠΖΘ, μέσω της ανακατανομής υφιστάμενων ή/και χωροθέτησης νέων ειδικών λειτουργιών μητροπολιτικής ή υπερτοπικής κλίμακας ή κλίμακας επιπέδου δήμου. Στο πλαίσιο αυτό, ενισχύεται κατά προτεραιότητα η δημιουργία κέντρων – 22 πόλων υπερτοπικής ή/και μητροπολιτικής κλίμακας στο δυτικό τομέα του ΠΣΘ και της ΠΖΘ, προς το σκοπό της συνολικής αναβάθμισης των λειτουργιών και της εικόνας του.

γ) Η προώθηση ειδικών παρεμβάσεων (αναπλάσεις, αναβαθμίσεις δημόσιου χώρου κτλ.) με σκοπό τη βελτίωση της λειτουργίας και της εικόνας της πόλης και με προτεραιότητα στις κεντρικές περιοχές.»

Οι παραπάνω στόχοι τίθενται και για το ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης και μπορούν να αποτελέσουν τους γενικούς στόχους για την πρόταση αστικής αναγέννησης της περιοχής Βαλαωρίτου.

Στο πλαίσιο της χωροταξικής οργάνωσης λαμβάνονται μέτρα για την ανάδειξη της φυσιογνωμίας της πόλης. Οριοθετείται η κεντρική περιοχή Θεσσαλονίκης και με στόχο την ποιοτική αναβάθμισή της παίρνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την

οργάνωση των κεντρικών λειτουργιών, την απομάκρυνση του χονδρεμπορίου και της οχλούσας βιομηχανίας και την τόνωση της κατοικίας για ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής και του ρόλου της ως μητροπολιτικού κέντρου διεθνούς ακτινοβολίας. Προωθείται η συστηματική καταγραφή και εφαρμογή προγραμμάτων προστασίας και ανάδειξης αρχαιολογικών χώρων, μνημείων, παραδοσιακών συνόλων και ιστορικών χώρων (Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, 2012).

Επίσης λαμβάνονται μέτρα για την ανασυγκρότηση της γειτονιάς, η οποία γίνεται με τη συλλογική δραστηριοποίηση των ίδιων των κατοίκων της και περιλαμβάνει την πολεοδομική, κοινωνική και λειτουργική αναδιοργάνωση και την περιβαλλοντική της αναβάθμιση, με οργάνωση του κέντρου κάθε γειτονιάς και δημιουργία ενός ενιαίου δικτύου ροής πεζών, πρασίνου, ελεύθερων χώρων καθώς και χώρων κοινωνικού εξοπλισμού (Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, 2012).

#### 4.5.2 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης

Η περιοχή Βαλαωρίτου σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420/1993) είναι *περιοχή προστασίας αρχιτεκτονικών συνόλων και παραδοσιακής κληρονομιάς*. Σύμφωνα με τις διατάξεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420/1993) και όσον αφορά γενικότερα το ιστορικό κέντρο της πόλης και ειδικότερα την περιοχή μελέτης αναφέρονται τα εξής σημεία:

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

α) Η σταδιακή απομάκρυνση όλων των δραστηριοτήτων του χονδρεμπορίου από τον αστικό ιστό στις Ζώνες χονδρεμπορίου στις τρεις εισόδους του Πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης.

β) Η διατήρηση της δραστηριότητας ειδών Ρουχισμού στην περιοχή Βαλαωρίτου-Συγγρού-Πτολεμαίων

γ) Στα διατηρητέα κτίρια που βρίσκονται σε περιοχές Γενικής Κατοικίας επιτρέπονται επιπλέον των χρήσεων της Γενικής Κατοικίας και οι αρχικές χρήσεις τους καθώς και χρήσεις αναψυχής και πολυκαταστημάτων.»

Ο συντελεστής δόμησης στην περιοχή μελέτης είναι 2,4 όπως και σε όλες τις πολεοδομικές ενότητες που βρίσκονται κάτω από τον άξονα της Εγνατίας οδού. Οι τιμές

του Σ.Δ. μειώνονται στις περιοχές πάνω από την Εγνατία. Γενικότερα στις πολύ κεντρικές περιοχές οι Σ.Δ. είναι μεγαλύτεροι λόγω των κεντρικών λειτουργιών, ενώ πάνω από την Εγνατία η χρήση που κυριαρχεί είναι αυτή της κατοικίας.

Αναφέρεται ότι οι βιοτεχνίες πρέπει να λαμβάνουν μέτρα για την εκπομπή ρύπων και την όχληση, ωστόσο στην περίπτωση της περιοχής μελέτης οι βιοτεχνίες είναι μικρές σε μέγεθος και σε παραγωγή με αποτέλεσμα να μην δημιουργούν προβλήματα στο περιβάλλον.

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

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

Αυτές οι κατευθύνσεις αφορούν το ΓΠΣ το οποίο εγκρίθηκε το 1993. Από το 2011 και μετά έγινε δεκτή η πρόταση αναθεώρησης του ΓΠΣ του δήμου Θεσσαλονίκης, και το 2016 συντάχθηκε πρόταση από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ) για την γνωμοδότηση των ιδεών της φάσης Β1 του ΓΠΣ (ΤΕΕ, 2016), αλλά μέχρι και την ημερομηνία συγγραφή αυτής της εργασίας το ισχύων ΓΠΣ είναι αυτό του 1993.

#### 4.5.3. Πρόγραμμα «ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2012»

Το πρόγραμμα «Θεσσαλονίκη 2012» αναφέρεται σε ένα ολοκληρωμένο σύνολο χωρικών παρεμβάσεων και έργων πολεοδομικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα για το σύνολο της πόλης της Θεσσαλονίκης, οι οποίες έχουν ως στόχο να εναρμονίσουν και να εξειδικεύσουν τις κατευθύνσεις του νέου ΡΣΘ για την μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης σε πολεοδομική κλίμακα (Γοσποδίνη, 2011; ΟΡ.ΘΕ., 2011).

Οι παρεμβάσεις αυτές αφορούν σε δομικές παρεμβάσεις και αστικές αναπλάσεις για την πόλη της Θεσσαλονίκης και ως σκοπό έχουν την αύξηση της ποιότητας ζωής των κατοίκων αλλά και την ανάπτυξη της πόλης. Ειδικότερα, γίνεται αναφορά στην περιοχή μελέτης, με την προσέγγιση για την αναβάθμιση της εικόνας και της

λειτουργίας του παραδοσιακού εμπορικού τομέα του ιστορικού κέντρου. Οι παρεμβάσεις αυτές στοχεύουν (ΟΡ.ΘΕ., 2011; Γοσποδίνη, 2011):

α) στη βελτίωση της ποιότητας του αστικού χώρου

β) στη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη της μητροπολιτικής περιοχής της Θεσσαλονίκης και

γ) στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της πόλης (Γοσποδίνη, 2011)

Η προσέγγιση αυτή θα γίνει με τις εξής αρχές και προϋποθέσεις:

α) Προστασία και ανάδειξη της ιστορικής, πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς: ενσωμάτωση των μνημείων και ιστορικών τόπων στη σύγχρονη ζωή της πόλης, λήψη μέτρων για την αντιμετώπιση δυσμενών πολεοδομικών συνθηκών, σύνδεση με τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη και την αειφορία της πόλης, δημιουργία πολιτιστικού πλέγματος, που συνδέει τους αρχαιολογικούς χώρους, τα μνημεία, τα σύνολα αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, τα χαρακτηριστικά τοπόσημα της πόλης.

β) Οριοθέτηση και προστασία των ιστορικών τμημάτων του κέντρου και των συνόλων με ιδιαίτερα πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά: εκπόνηση μελετών και προγραμμάτων με στόχο την εξασφάλιση της διαρκούς χρήσης του ιστορικού κέντρου και την προστασία της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας του.

γ) Ανάδειξη της κοινωνικής διάστασης και της ιστορικής φυσιογνωμίας του χώρου: ανάδειξη των παραδοσιακών ενοτήτων κατοικίας των πολυπληθέστερων πολιτισμικών ομάδων που κατοικούσαν στην πόλη της Θεσσαλονίκης (Φραγκομαχαλάς, μουσουλμανική κοινότητα, κλπ.), των παραδοσιακών δραστηριοτήτων και χρήσεων κοινωνικής συναναστροφής και πολιτισμού, με ενέργειες που θα στοχεύουν στην οργάνωση και λειτουργία τους, στην επαύξηση της αναγνωσιμότητάς τους και στην προβολή του ιστορικού τρόπου ζωής στις περιοχές αυτές (ΟΡ.ΘΕ., 2011; Γοσποδίνη, 2011; Χαβαλέ, 2014).

Στην περιοχή της Βαλαωρίτου η δράσεις που έγιναν στα πλαίσια του προγράμματος «Θεσσαλονίκη 2012» είναι η Ανάπλαση του παλιού εμπορικού κέντρου, δηλαδή της περιοχής της Βαλαωρίτου, η οποία περιλαμβάνει την δημιουργία επικέντρου επιχειρήσεων δημιουργικών τεχνών και ψυχαγωγίας, την ενίσχυση του υφιστάμενου cluster των bars και clubs, με προσέλκυση επιχειρήσεων design (ρούχων, αρχιτεκτονικής, internet) πειραματικών θεάτρων, γκαλερί εικαστικών τεχνών, αντίκες και ειδών χειροτεχνίας και τέλος ανάδειξη της αρχιτεκτονικής ταυτότητας της περιοχής (Γοσποδίνη, 2011).

#### 4.5.4 Βιοκλιματική Αναβάθμιση Πλατείας Χρηματιστηρίου



Εικόνα 4.8: Βιοκλιματική Αναβάθμιση Πλατείας Χρηματιστηρίου (πηγή: Προσωπικό Αρχείο)

Τέλος, η πιο πρόσφατη δράση αναβάθμισης της περιοχής είναι η Βιοκλιματική Αναβάθμιση της Πλατείας Χρηματιστηρίου, όπως φαίνεται στην Εικόνα 4.8. Το έργο αφορά τη συνολική ανάπλαση μιας περιοχής, 110 στρεμμάτων περίπου που ορίζεται μεταξύ των οδών Εγνατίας, Δραγούμη, Τσιμισκή, Δωδεκανήσου καθώς και στον επανασχεδιασμό των πλατειών Χρηματιστηρίου και Εμπορίου. Η ανάπλαση είχε ως στόχο την αναβάθμιση της ιστορικής περιοχής και την τόνωση του πολυλειτουργικού της χαρακτήρα με καινοτόμες παρεμβάσεις και σεβασμό στο περιβάλλον. Οι βασικές επιδιώξεις της βιοκλιματικής αναβάθμισης της περιοχής είναι:

α) η βιώσιμη επίλυση της αστικής κυκλοφορίας στην πόλη η οποία περιλαμβάνει τόσο τη διευκόλυνση της κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων όσο και την ασφαλή διάβαση από την περιοχή στη διάρκεια εικοσιτετραώρου χωρίς φαινόμενα παραβατικότητας

β) η αναβάθμιση και αναζωογόνηση των φθινουσών περιοχών του κέντρου καθώς αυτό αποτελεί παραδοσιακή εμπορική περιοχή με δραστηριότητες αναψυχής

γ) η βιοκλιματική ανάπλαση της περιοχής, η οποία θα προσθέσει ανακούφιση στο μητροπολιτικό κέντρο που αντιμετωπίζει ενίοτε φαινόμενα καύσωνα, στην ευρύτερη περιοχή της Πλατείας Χρηματιστηρίου, θα πραγματοποιηθεί ένα δίκτυο πεζοδρομήσεων στην οδό Συγγρού, από την οδό Βηλαρά μέχρι την οδό Καθολικών, στην οδό Πάικου και το σύμπλεγμα της οδού Καποδιστρίου, από το οποίο θα εξαιρούνται κατά περίπτωση οχήματα άμεσης ανάγκης και φορτοεκφόρτωσης για συγκεκριμένες ώρες της ημέρας.

δ) η βελτίωση της υφιστάμενης κατάσταση του φυτικού δυναμικού της περιοχής με νέες δενδροφυτεύσεις που θα καλύπτουν δύο χιλιάδες περίπου τετραγωνικά μέτρα

(2.004 m<sup>2</sup>), επιφέροντας αύξηση 125% σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση, ενώ οι βιοκλιματικές επεμβάσεις στην περιοχή θα περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων και την αντικατάσταση των επικαλύψεων των δαπέδων με ψυχρά υλικά στα πεζοδρόμια και στους άξονες κίνησης οχημάτων στις περισσότερες οδούς της περιοχής καθώς και την εκτεταμένη χρήση του υδάτινου στοιχείου (συντριβάνια, νεροκουρτίνες) (Κέντρο Αρχιτεκτονικής Θεσσαλονίκης, 2011; Βιοκλιματική Αναβάθμιση Πλατείας Χρηματιστηρίου, 2013).



## 5. Προτάσεις

Από την ανάλυση της περιοχής, γίνεται αντιληπτό πως η Βαλαωρίτου είναι μια περιοχή με πολυλειτουργικό χαρακτήρα, ο οποίος επιτρέπει την λειτουργία της περιοχής, τόσο κατά τις πρωινές ώρες, όσο και κατά τις βραδινές. Όμως παράλληλα, παρατηρείται πως υπάρχουν πολλά προβλήματα, τα οποία οδηγούν στην υποβάθμιση της. Η πρώτη προσπάθεια για την αναγέννηση της περιοχής έγινε με την ανάπλαση της ευρύτερης περιοχής του Χρηματιστηρίου, η οποία άλλαξε την εικόνα της, δημιούργησε δίκτυο πεζοδρόμων και αύξησε το αστικό πράσινο της περιοχής. Αυτό όμως είναι μόνο η αρχή για την αναγέννηση της περιοχής και της μετατροπής της σε μια ανερχόμενη αστική δύναμη στον ιστό της πόλης. Παρακάτω παρατίθενται προτάσεις, οι οποίες κρίνεται ότι θα βοηθήσουν στην αστική αναζωογόνηση, αναγέννηση κα ανάπλαση της περιοχής.

### 5.1 Επανάχρηση Εγκαταλελειμμένων Κτηρίων

Από την ανάλυση παρατηρείται ότι τόσο στα ισόγεια των κτηρίων, όσο και στους ορόφους αυτών, καθώς και σε ορισμένες περιπτώσεις σε ολόκληρα κτήρια, υπάρχει μεγάλο ποσοστό εγκαταλελειμμένων κτηρίων. Το γεγονός αυτό ακόμα και αν είναι αρνητικό για την περιοχή με την σωστή αξιοποίηση μπορεί να έχει πολλαπλασιαστικές θετικές επιδράσεις για αυτήν.

Αρχικά, είναι επιθυμητή η προσέλκυση όλο και περισσότερων δημιουργικών βιομηχανιών στην περιοχή. Έτσι πολλοί από τους εγκαταλελειμμένους χώρους των ορόφων μπορούν να προσφερθούν για την ανάπτυξη αυτής της χρήσης, μέσω επιχορηγήσεων, με σκοπό την κατάλληλη διαμόρφωση του χώρου. Στους χώρους αυτούς μπορούν επίσης να εγκατασταθούν διάφορα स्टούντιο, όπως φωτογραφίας, μουσικών εγγραφών και κινηματογράφου, εργαστήρια ζωγραφικής, γλυπτικής και αρχιτεκτονικής, καθώς και γραφεία υψηλής τεχνολογίας και τεχνογνωσίας. Ακόμα, οι χώροι αυτοί μπορούν να διατίθενται έναντι ενός συμβολικού ποσού για την διεξαγωγή εκθέσεων προώθησης του τοπικού δημιουργικού προϊόντος, για την διοργάνωση διάφορων γεγονότων, για την διοργάνωση μπαζάρ πώλησης των προϊόντων της περιοχής, αλλά και για την προβολή ταινιών, όπως γίνεται και στη Meeting House Square του Temple Bar.

Ακόμα, κτήρια τα οποία είναι εξ' ολοκλήρου εγκαταλελειμμένα, μπορούν να ανακαινισθούν και ακολουθώντας το παράδειγμα της Γλασκόβης με το King Street South Block, να αποτελέσουν κέντρα πολιτιστικής και δημιουργικής βιομηχανίας, με χώρους στούντιο για εικαστικούς καλλιτέχνες, χώρους εργασίας για δημιουργικές βιομηχανίες, θερμοκοιτίδες για start-up επιχειρήσεις, χώρους εργασίας για κοινωνικές επιχειρήσεις, καθώς και αίθουσες συσκέψεων. Για τη δραστηριότητα αυτή μπορούν να χρησιμοποιηθούν και τα εγκαταλελειμμένα διατηρητέα κτήρια, επιτρέποντας έτσι την επανάχρηση και την ανακαίνισή τους. Χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι τα διατηρητέα κτήρια 9 και 11 του Πίνακα 4.1. Μία άλλη χρήση των κτηρίων που είναι εγκαταλελειμμένα εξ' ολοκλήρου, είναι η δημιουργία κινήτρων και η διάθεση τους για εκπαιδευτικά ιδρύματα, τα οποία θα συμβαδίζουν με το χαρακτήρα του cluster, ενδυναμώνοντας την ταυτότητα της Βαλαωρίτου και παράλληλα αυξάνοντας το εργατικό δυναμικό της περιοχής.

Εξαίρεση στα παραπάνω θα μπορούσε να αποτελέσει το κτήριο που βρίσκεται στην οδό Τύπου (βλ. Εικόνα 5.1). Πιο συγκεκριμένα, με την κατάλληλη διαμόρφωση εξωτερικά και εσωτερικά, θα μπορούσε να αποτελέσει επαγγελματική κατοικία, δηλαδή να προσφέρει δωμάτια στους εργαζόμενους της περιοχής με χαμηλότερες τιμές, αναπτύσσοντας έτσι και τη θεωρία της συμπαγούς πόλης και την ανάπτυξη επιπέδου γειτονιάς. Επίσης, το κτήριο αυτό ενδείκνυται και για το γεγονός πως η συγκέντρωση της αναψυχής είναι σχετικά μακριά, οπότε δεν θα ενοχλούνται οι ένοικοι.



Εικόνα 5.1: Κτήριο Προς Χρήσης Επαγγελματικής Κατοικίας (πηγή: Google Maps)

## 5.2 Αποκατάσταση Κτηριακού Αποθέματος

Προτείνεται η αποκατάσταση των όψεων κτηρίων της περιοχής, προκειμένου να εξυγιανθεί και να αναζωογονηθεί. Η παραπάνω πρόταση βασίζεται σε προϋπάρχοντα προγράμματα του ΥΠΕΧΩΔΕ και του Δήμου Αθηναίων. Στην πρώτη περίπτωση, την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων δημιουργήθηκε το «Πρόγραμμα Αισθητικής Αποκατάστασης» που αποσκοπούσε στη συντήρηση όψεων κτηρίων που βρίσκονται σε δρόμους και σε περιοχές ολυμπιακού ενδιαφέροντος ([www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr)). Στη δεύτερη περίπτωση, το πρόγραμμα «Πρόσοψη» στόχευε στην μετατροπή και αναβάθμιση της εικόνας της πόλης, μέσω της αποκατάστασης των προσόψεων και της αναγέννησης του επιμέρους χώρου ([www.cityofathens.gr](http://www.cityofathens.gr)). Αυτά τα προγράμματα μπορούν να αξιοποιηθούν για τα διατηρητέα κτήρια 4, 5, 6, 7, 8, 12, 27, 28, 30, 33 και 37 του Πίνακα 4.1.

Επίσης, μία άλλη λύση για την ανάπλαση του κτηριακού αποθέματος, είναι η διακόσμηση των όψεων του κτηρίων με ζωντανούς τοίχους πρασίνου, καθώς και εικαστικές παρεμβάσεις τύπου graffiti, από τη δημιουργική τάξη της περιοχής διαμορφώνοντας την ιδιαίτερη ταυτότητα της Βαλαωρίτου και δημιουργώντας ένα πνεύμα κοινωνικής συνοχής.

Ένας ενεργός ζωντανός τοίχος είναι εκείνος, στον οποίο τα φυτά έχουν τις ρίζες τους μέσα σε υφασμάτινους σάκους ή προφυτεμένα πανέλα που υποστηρίζονται από ένα κατακόρυφο σκελετό, μέρος ενός «συστήματος πράσινου περιτυλίγματος του κτιρίου». Αυτό γίνεται έτσι ώστε να μη διακυβευθεί η στατική ισορροπία του κτηρίου. Η αξιοποίηση των φυτεύσεων αυτών σε συνδυασμό με την βιοκλιματική ανάπλαση της περιοχής θα αυξήσει την ποιότητα και την ποσότητα του πρασίνου της περιοχής. Παράδειγμα ζωντανού τοίχου φαίνεται στην Εικόνα 5.2 (Μάρου, 2007).



Εικόνα 5.2: Παράδειγμα Ζωντανού Τοίχου (πηγή: Μάρου, 2007)

### 5.3 Αναγέννηση Στοών

Οι εμπορικές στοές της περιοχής είναι ένα ιδιαίτερα αξιόλογο στοιχείο, και είναι πολύ σημαντική η ανάπλαση και η αναγέννηση τους, οι οποίες μπορούν να συντελέσουν σε μεγάλο βαθμό στην διαμόρφωση της ταυτότητας της περιοχής, αλλά και στην ανάπτυξη της βιωσιμότητας της. Στην περιοχή μελέτης υπάρχουν 9 στοές εκ των οποίων η μία, η στοά χρηματιστηρίου, είναι κλειστή. Παρακάτω θα ακολουθήσει η πρόταση για κάθε μία από τις στοές της περιοχής ξεχωριστά.

#### **Στοά Κολόμβου**

Η στοά Κολόμβου είναι ιδιαίτερα σημαντική για την περιοχή καθώς συνδέει τον πιο εμπορικό δρόμο, την Εγνατία, με αυτόν που συγκεντρώνει την χρήση της αναψυχής που είναι η οδός Βαλαωρίτου. Η στοά βρίσκεται σε κακή κατάσταση και χρησιμοποιείται πλέον ως χώρος αποθήκευσης τραπεζοκαθισμάτων. Στην είσοδο της από την οδό Βαλαωρίτου υπάρχουν δύο καταστήματα bar-club, ενώ στην άλλη είσοδο δύο εμπορικά καταστήματα. Προτείνεται να γίνει ανάπλαση στο εσωτερικό της χώρας, διατηρώντας τις υπάρχουσες χρήσεις, παράλληλα με τη προσθήκη ζωντανών τοίχων, αυξάνοντας έτσι την προσπελασιμότητά της.

#### **Στοά Μαλακοπής**

Η στοά Μαλακοπής, βρίσκεται στην καρδιά της Βαλαωρίτου διασχίζοντας το μοναδικό κτήριο της περιοχής που χαρακτηρίζεται μόνο από χρήσεις αναψυχής στο

ισόγειο και δημιουργικές βιομηχανίες στους ορόφους. Προτείνεται η αξιοποίηση των κενών καταστημάτων της στοάς (βλ. Εικόνα 5.3) από της δημιουργικές βιομηχανίες, δημιουργώντας έτσι καταστήματα στα οποία θα πωλούνται και θα προωθούνται τα προϊόντα που παράγονται από τις βιομηχανίες των ορόφων.



Εικόνα 5.3: Εμπορική Στοά Μαλακοπής (πηγή: <http://thessgiatro.gr/index.php/topics/thessaloniki-videos/item/3546-oi-thrulikes-stoes-tis-thessalonikis-kai-i-istoria-tous>)

### Ολύμπιος Στοά

Η Ολύμπιος στοά, συνδέει τις οδούς Λέοντος Σοφού και Τύπου. Προτείνεται η ανάπλαση της, με τα κενά καταστήματα να καταλαμβάνονται από τις χρήσεις της αναψυχής, κυρίως καφετέριες και εστιατόρια, με συμπληρωματική τη χρήση των δημιουργικών βιομηχανιών με καταστήματα ρούχων, χειροποίητων κοσμημάτων και επίπλων, χώρους πρόσβασης του κοινού σε ηλεκτρονικούς υπολογιστές, ακολουθώντας το παράδειγμα της εμπορικής στοάς που βρίσκεται στην οδό Εγνατία, όπως φαίνεται στην Εικόνα 5.4.



Εικόνα 5.4: Στοά Εμπορίου (<http://www.kathimerini.gr/801932/article/ta3idia/sthn-ellada/stis-stoes-ths-8essalonikhs>)

### Στοά Αχ. Αλλαμανή

Η στοά αυτή βρίσκεται ακριβώς δίπλα από την Ολύμπιο στοά συνδέοντας τους ίδιους δρόμους. Σε αυτή, δεν υπάρχουν πολλά καταστήματα στο ισόγειο, παρά μία καφετέρια. Στους ορόφους, όμως, του κτηρίου υπάρχει μεγάλος αριθμός δημιουργικών βιομηχανιών μαζί με την ύπαρξη της Θεατρικής Σχολής. Η στοά βρίσκεται σε καλή κατάσταση, και έτσι προτείνεται η διαμόρφωση του χώρου με ζωντανούς τοίχους, όπως φαίνεται στην Εικόνα 5.5, δημιουργώντας έτσι μια νέα οπτική στο χώρο.



Εικόνα 5.5: Προσθήκη ζωντανών τοίχων στη Στοά Αχ Αλλαμάνη (πηγή: Ιδία Λήψη και Ιδία Επεξεργασία)

### Στοά στην Οδό Συγγρού

Στην οδό Συγγρού υπάρχει μία στοά, όπως φαίνεται στον Χάρτη 4.4, στην οποία υπάρχει ανοιχτός ελεύθερος χώρος, με κάποια καταστήματα να έχουν εμπορική χρήση και άλλα να είναι εγκαταλελειμμένα. Αυτή βρίσκεται σε κακή κατάσταση, οπότε κρίνεται απαραίτητη η ανάπλαση της, και η διαμόρφωσή της σε εκθεσιακό χώρο στον οποίο θα παρουσιάζεται και θα πωλείται το δημιουργικό προϊόν της περιοχής. Με αυτό τον τρόπο θα προωθείται η δημιουργική χρήση της περιοχής, ενώ ταυτόχρονα γίνεται εύκολη η πρόσβαση των επισκεπτών σε αυτό.

### Στοά στην οδό της Εγνατίας

Στην οδό της Εγνατίας υπάρχει μια μεγάλη στοά, η πρόσοψη της οποίας και από τις δύο πλευρές έχει κηρυχθεί ως διατηρητέο κτήριο. Στο εσωτερικό της υπάρχουν εγκαταλελειμμένα καταστήματα αναψυχής. Έτσι προτείνεται η ανακαίνιση τόσο του εξωτερικού όσο και του εσωτερικού του κτηρίου, με την ανάπτυξη του χώρου, χρησιμοποιώντας τον χαρακτήρα ενός



«ruin bar», όπως αυτά που βρίσκονται στη Βουδαπέστη (βλ. Εικόνα 5.6), κυρίως λόγω του μεγάλου χώρου που είναι διαθέσιμος. Η κεντρική ιδέα ενός ruin bar, είναι η χρήση κτηρίων που δεν έχουν κάποια χρήση και η μετατροπή τους σε κέντρα αναψυχής. Στο κτήριο θα διαμορφωθούν μικροί χώροι bar, στις άκρες του χώρου, για την πώληση αφεψημάτων, χωρίς να συμπεριλαμβάνεται ξεχωριστός χώρος τραπεζοκαθισμάτων για κάθε ένα από αυτά, καθώς το υπόλοιπο κτήριο θα είναι ο κύριος χώρος διασκέδασης των επισκεπτών.



Εικόνα 5.6: Εσωτερικός Χώρος των Ruin Bar στη Βουδαπέστη (πηγή:  
<http://www.passportsandcocktails.com/2016/01/ruin-bars-budapest-hungary.html#.WbX09chJbcc>,  
<http://ruinpubs.com/userfiles/Fogash%C3%A1z3.jpg>)

#### 5.4 Έλεγχος Χρήσεων Γης και Βαθμός Κορεσμού

Σημαντική για την ανάπτυξη της Βαλαωρίτου είναι και ο καθορισμός χρήσεων γης καθώς και ο συντελεστής κορεσμού κάποιων από αυτές για την διατήρηση της ισορροπίας μεταξύ του πολυλειτουργικού τοπίου που παρουσιάζει η περιοχή αλλά και η περαιτέρω ανάπτυξη κάποιων άλλων για την ανάπτυξη της βιωσιμότητάς της.

##### **Εμπόριο**

Το εμπόριο είναι η παλαιότερη χρήση της περιοχής και κατέχει ακόμα το μεγαλύτερο ποσοστό των ισογείων καταστημάτων. Είναι ιδιαίτερα σημαντική η διατήρηση της χρήσης αυτής καθώς ενισχύοντας το εμπόριο σε όλη την περιοχή μελέτης δίνεται ώθηση και ενεργοποιείται η ανάπτυξη των πρωινών χρήσεων. Τα καταστήματα είναι ο βασικός παράγοντας που δίνουν ζωή στην περιοχή την ημέρα. Αν δεν ενισχυθούν αυτά και η περιοχή κατακλισθεί από τη χρήση της αναψυχής μπορεί σταδιακά να ερημώσει και να εγκαταλειφθεί.

## Αναψυχή

Ως προς τη χρήση της αναψυχής, πολύ σημαντική κρίνεται η διευθέτηση των ορίων για τη χωροθέτηση και την ανάπτυξή της. Αυτή τη στιγμή η χρήση καταλαμβάνει το 32,9% των ισογείων. Έτσι, κρίνεται απαραίτητος ο ορισμός ενός ποσοστού κορεσμού της χρήσης, ο οποίος να μην ξεπερνάει το 35%, αν και είναι εμφανές από την ανάλυση της περιοχής πως ο αριθμός των καταστημάτων αναψυχής αρχίζει και σταθεροποιείται στην περιοχή. Ο βαθμός αυτός κορεσμού είναι σημαντικός διότι, μεγαλύτερη ανάπτυξη της χρήσης, μπορεί να οδηγήσει στην υπερίσχυσή της έναντι των άλλων χρήσεων με αποτέλεσμα η περιοχή να ερημωθεί κατά τις πρωινές ώρες και να χάσει τον χαρακτήρα της. Ο κλάδος της διασκέδασης έχει δώσει ζωή στην περιοχή και έχει προσελκύσει νέο κόσμο δημιουργώντας σημαντικά πλεονεκτήματα γι' αυτήν. Ωστόσο, στα πλαίσια της ενίσχυσης των πρωινών χρήσεων και του χαρακτήρα της γειτονιάς, προτείνεται η συγκέντρωση και ο περιορισμός της αναψυχής σε έναν συγκεκριμένο πόλο ο οποίος έχει ήδη αυθόρμητα δημιουργηθεί, με εξαίρεση τον χώρο τύπου «guin bar» που έχει προταθεί. Η ανάπτυξη αυτή δεν πρέπει να λάβει μεγαλύτερες διαστάσεις, διότι τότε μπορεί να δημιουργηθούν προβλήματα όπως η όχληση και ο θόρυβος από τη μουσική και τη μεγάλη κίνηση του κόσμου, η απομάκρυνση της κατοικίας, η φθορά του χαρακτήρα της γειτονιάς, η υποβάθμιση του τοπικού εμπορίου και η αύξηση των τιμών των ακινήτων που θα προσβάλλουν τις υπόλοιπες χρήσεις και θα αλλοιώσουν τη φυσιογνωμία της περιοχής.

## Δημιουργικές Βιομηχανίες

Οι δημιουργικές βιομηχανίες, αποτελούν την πιο πρόσφατη χρήση η οποία έχει εμφανιστεί στην περιοχή, η οποία αναπτύσσεται με ταχύτατους ρυθμούς. Είναι ιδιαίτερα σημαντική η περαιτέρω ανάπτυξη της χρήσης όχι μόνο στους ορόφους των κτηρίων, αλλά και σε κενά καταστήματα ισογείων, έτσι ώστε να προωθηθούν τα προϊόντα που παράγονται. Με τον τρόπο αυτό οι βιομηχανίες αυτές θα αποτελούν κομμάτι της εικόνας της περιοχής, καθώς τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους θα στολίζουν τον πυκνοδομημένο ιστό της Βαλαωρίτου, και δεν θα αποτελούν απλά πινακίδες στις εισόδους των κτηρίων. Ακόμα, οι πολιτιστικές βιομηχανίες μπορούν να επιφέρουν θετικές επιπτώσεις τόσο στον πολεοδομικό ιστό, όσο και στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη του τόπου (βλ. Πίνακα 1.3).

## Γραφεία

Το μεγαλύτερο ποσοστό των ορόφων της περιοχής καταλαμβάνονται από την χρήση των γραφείων, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της περιοχής και συμβάλουν ενεργά στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής αλλά και στην επισκεψιμότητα της. Για τους λόγους αυτούς η διατήρηση της χρήσης των γραφείων είναι ιδιαίτερα σημαντική, αλλά με σχετική προσοχή, καθώς η ανάπτυξη τους τα τελευταία 4 χρόνια (βλ. 4.4), αποκαλύπτει πως αν δεν τεθεί ένας βαθμός κορεσμού για τη χρήση, σιγά σιγά θα καταλάβει το μεγαλύτερο μέρος των ορόφων. Έτσι, καθώς αυτή καταλαμβάνει το ποσοστό του 29,1%, ορίζεται ο βαθμός κορεσμού 40%, έτσι ώστε να είναι ισορροπημένη η ανάπτυξη των χρήσεων των ορόφων της περιοχής.

## Κατοικία

Η χρήση της κατοικίας στην περιοχή μελέτης εμφανίζεται στο τμήμα που βρίσκεται πάνω από την οδό της Εγνατίας, ενώ στο τμήμα κάτω από αυτή όχι. Πέρα από το κτήριο που προτάθηκε ως κατοικία του εργατικού δυναμικού της περιοχής, στο τμήμα κάτω από την οδό της Εγνατίας, προτείνεται να μην αναπτυχθεί περεταίρω η χρήση της. Αντίθετα στο άλλο τμήμα κρίνεται απαραίτητη η διατήρηση και η ανάπτυξη της, γεγονός που θα βοηθήσει ιδιαίτερα την περιοχή δίνοντας τη δυνατότητα εύρεσης κατοικίας, τόσο από τους εργαζόμενους αλλά και από άλλους, αυξάνοντας την κινητικότητα της Βαλαωρίτου. Ο διαχωρισμός αυτός είναι θεμιτός, αφού εξασφαλίζει την αποφυγή σύγκρουσης χρήσεων εξαιτίας της απόστασης από τις νυχτερινές χρήσεις αναψυχής, οι οποίες παράγουν αυξημένες ποσότητες θορύβου λόγω της μουσικής.

### 5.5 Βιωσιμότητα της Περιοχής

Οι ρυθμίσεις αυτές αποσκοπούν στην ανάπτυξη της βιωσιμότητας της περιοχής η οποία παίζει τεράστιο ρόλο για την επιβίωση της. Έτσι, η ρύθμιση χρήσης της αναψυχής, και η αποφυγή της περαιτέρω εξάπλωση της, είναι απαραίτητη καθώς η μονοκαλλιέργεια της θα οδηγήσει στην παρακμή της περιοχής, διότι δεν θα υπάρχει η επιθυμητή μείξη των χρήσεων γης.

Από την άλλη επιδιώκεται η ανάπτυξη των δημιουργικών βιομηχανιών, τόσο για την κάλυψη των κενών και ερειπωμένων χώρων στους ορόφους των κτηρίων, όσο και για την τεράστια οικονομική άνθιση της περιοχής που θα επιφέρει η ανάπτυξη της.

Επίσης θα αποτελέσει ένα μέσο εξισορρόπησης έναντι της ανάπτυξης των καταστημάτων αναψυχής συμβάλλοντας δυναμικά με την πολιτιστική φύση της δραστηριότητας, στην επίτευξη του στόχου βιωσιμότητας της περιοχής. Επίσης, ιδιαίτερα σημαντική είναι η δημιουργία μεγάλης ποικιλίας δημιουργικών δραστηριοτήτων αλλά και η διαμόρφωση χώρων για την διοργάνωση γεγονότων που σχετίζονται με την ταυτότητα της περιοχής.

Τέλος, ένα εξίσου ιδιαίτερο σημείο για την εξασφάλιση της βιωσιμότητας της περιοχής είναι η δημιουργία ενός ξεχωριστού φορέα διαχείρισης αποκλειστικά της περιοχής, ο οποίος θα αποτελείται από εκπροσώπους των διάφορων επιχειρήσεων της περιοχής, της τοπικής αυτοδιοίκησης και όλων των ενδιαφερόμενων. Για την επιτυχία ενός τέτοιου φορέα ιδιαίτερα σημαντικά είναι η ύπαρξη κοινού οράματος, προθυμία συνεργασίας, οργανωτικό πλαίσιο και επαρκείς οικονομική πόροι, προϋποθέσεις οι οποίες πληρούνται ευκολότερα από άτομα τα οποία ενδιαφέρονται σε μεγάλο βαθμό για την ανάπτυξη της περιοχής (Hitters & Richards, 2002; Gospodini, 2015).

## 5.6 Χρηματοδοτικά Εργαλεία

Προκειμένου να επιτευχθούν οι παραπάνω προτάσεις, κρίνεται αναγκαία η αξιοποίηση διαφόρων χρηματοδοτικών εργαλείων. Παρακάτω ακολουθεί παρουσίαση των χρηματοδοτικών εργαλείων, που μπορούν να χρησιμοποιηθούν στα πλαίσια της αστικής αναγέννησης της Βαλαωρίτου

### **JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas)**

Η πρωτοβουλία αυτή αναπτύσσεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ), σε συνεργασία με την Τράπεζα Ανάπτυξης του Συμβουλίου της Ευρώπης (CEB). Στόχοι του προγράμματος είναι η ανάπτυξη βιώσιμος αστικών έργων, η ανάπτυξη συμπράξεων μεταξύ δημοσίων και ιδιωτικών φορέων και η ανάπτυξη της κοινωνικής συνοχής. Μέσω του JESSICA, δημιουργείται ουσιαστικά η δυνατότητα αξιοποίησης μέρος της κοινοτικής επιχορήγησης για επενδύσεις επιστρεπτέας χρηματοδότησης σε έργα αστικής ανάπλασης. Δεν πρόκειται δηλαδή για διαφορετική πηγή χρηματοδότησης αλλά για έναν νέο τρόπο αξιοποίησης των πόρων των Διαρθρωτικών Ταμείων (ΔΤ) για να χρησιμοποιήσουν οι Διαχειριστικές Αρχές. Έτσι δημιουργούνται τα Ταμεία Αστικής Ανάπτυξης (ΤΑΑ ή UDFs) τα οποία

λειτουργούν προσελκύοντας και ιδιωτικά κεφάλαια θα παρέχουν χρηματοδότηση (είτε μέσω δανεισμού είτε μέσω ιδίων κεφαλαίων) στην ανάπτυξη έργων αστικής ανάπτυξης που θα πραγματοποιηθούν από τον ιδιωτικό ή τον δημόσιο τομέα καθώς και μέσω συμπράξεων δημόσιου - ιδιωτικού τομέα (Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου, 2012; European Commission, 2014; Καραχάλης, 2017).

Τα οφέλη της δράσης JESSICA, είναι η δυνατότητα προσέλκυσης κεφαλαίων από τον ιδιωτικό τομέα, η οποία θα αυξήσει τους διαθέσιμους πόρους για τη χρηματοδότηση των έργων. Επίσης, μέσω της δράσης δημιουργείται πρόσφορο έδαφος για την εγκατάσταση επενδύσεων, λόγω της αναμόρφωσης του αστικού ιστού. Επίσης, ενισχύεται η κοινωνική συνοχή, διότι μέσω της ανάπτυξης των αστικών επενδύσεων ενισχύεται η απασχόληση και το εισόδημα. Τέλος, το εργαλείο προσφέρει ανάπτυξη τεχνογνωσίας (Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου, 2012; European Commission, 2014; Καραχάλης, 2017).

Μέσω, της αξιοποίησης αυτού του εργαλείου, μπορούν να γίνουν αποκαταστάσεις στα κτήρια της περιοχής, να γίνουν νέες υποδομές ή να συντηρηθούν οι υπάρχουσες και να εξασφαλιστούν υπάρχουν περισσότεροι πόροι για την διατήρηση και την υποστήριξη της βιοκλιματικής ανάπλασης της περιοχής, με αποτέλεσμα την ανάπτυξη της ελκυστικότητας της τόσο από τον επενδυτικό κόσμο όσο και από τους χρήστες.

### **JEREMIE (Joint European Resources for Small and Medium-sized Enterprises)**

Η πρωτοβουλία αυτή παρέχει στα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ), διαμέσου των εθνικών και περιφερειακών Διαχειριστικών Αρχών τους, τη δυνατότητα να χρησιμοποιούν μέρος των ενισχύσεων που λαμβάνουν από τα διαρθρωτικά ταμεία της ΕΕ, για τη χρηματοδότηση μικρομεσαίων επιχειρήσεων (ΜΜΕ) με ίδια κεφάλαια, δάνεια ή εγγυήσεις, μέσω ενός ταμείου ανακυκλούμενων πιστώσεων, το οποίο λειτουργεί ως κεντρικός φορέας διοχέτευσης των πόρων (fund of funds). Η πρωτοβουλία αυτή αναπτύχθηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και το Ευρωπαϊκό Ταμείο Επενδύσεων (ΕΤΕπ), το οποίο ανήκει στον Όμιλο της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων (Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών και Υπουργείο Ανάπτυξης, 2008; European Commission, 2014).

Βασικός στόχος του JEREMIE είναι η ενίσχυση των μικρομεσαίων επιχειρήσεων μέσω των Διαρθρωτικών Ταμείων με τη χρήση επιστρεπτέων ενισχύσεων (δάνεια, εγγυήσεις, συμμετοχές σε επιχειρηματικά κεφάλαια κ.α., αλλά όχι επιχορηγήσεις). Αυτό δύναται να έχει πολλαπλασιαστικά οφέλη γιατί στα κονδύλια που δεσμεύονται από τα Διαρθρωτικά Ταμεία, προστίθενται και ιδιωτικά κεφαλαία σε επίπεδο χρηματοοικονομικών εργαλείων. Το γεγονός ότι οι ενισχύσεις που δίνονται στις ΜΜΕ είναι επιστρεπτέες, επιτρέπει τη συνεχή ανατροφοδότηση των πόρων που κατευθύνονται στις δράσεις αυτές. Μεταξύ των βασικών λόγων που υιοθετείται το JEREMIE είναι ότι οι επιχορηγήσεις από τα Διαρθρωτικά Ταμεία μετά το 2013 μειώθηκαν (Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών και Υπουργείο Ανάπτυξης, 2008; European Commission, 2014).

Το πρόγραμμα JEREMIE προσφέρει συγκεκριμένα χρηματοδοτικά εργαλεία τα οποία είναι:

α) Funded Risk Sharing: αφορά σε χορήγηση δανείων (έως 500.000 ευρώ) σε πολύ μικρές και μικρές επιχειρήσεις. Για τα εν λόγω προϊόντα οι επιλεγέντες Ενδιάμεσοι Οργανισμοί (Τράπεζες) συνεισφέρουν αντίστοιχο με τη δημόσια δαπάνη ποσό ώστε να επιμεριστεί ο κίνδυνος και να μειωθούν οι απαιτούμενες εξασφαλίσεις για τη χορήγηση των δανείων, ενώ παράλληλα εφαρμόζεται η χορήγηση μειωμένου, σε σχέση με την αγορά, επιτοκίου (Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών και Υπουργείο Ανάπτυξης, 2008; European Commission, 2014).

β) Microfinance: αφορά σε χορήγηση μικροπιστώσεων (έως 25.000 ευρώ) σε πολύ μικρές επιχειρήσεις και αντίστοιχα με το Funded Risk Sharing, οι Ενδιάμεσοι Οργανισμοί (Τράπεζες) συνεισφέρουν αντίστοιχο, με τη δημόσια δαπάνη, ποσό ώστε να επιμεριστεί ο κίνδυνος και να μειωθούν οι απαιτούμενες εξασφαλίσεις για τη χορήγηση των δανείων, ενώ παράλληλα εφαρμόζεται η χορήγηση μειωμένου, σε σχέση με την αγορά, επιτοκίου (Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών και Υπουργείο Ανάπτυξης, 2008; European Commission, 2014).

γ) Equity risk capital financing: αφορά σε χορήγηση κεφαλαίων επιχειρηματικών συμμετοχών. Έτσι, δημιουργούνται εργαλεία για επένδυση σε start-ups τεχνολογικής καινοτομίας που βρίσκονται ακόμη σε πολύ πρώιμο στάδιο όπως και σε early stage εταιρίες. Τα εργαλεία αυτά στοχεύουν επίσης στη προσέλκυση ιδιωτικών κεφαλαίων ακόμα και από το εξωτερικό έτσι ώστε οι νέοι επιστήμονες, το αξιόλογο νέο ανθρώπινο



δυναμικό αλλά και οι υπάρχουσες εταιρίες που διαθέτει η περιοχή σε αυτό τον τομέα, να μπορέσουν να αποκτήσουν πρόσβαση σε χρηματοδότηση για επενδύσεις σε καινοτόμες αγορές (Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών και Υπουργείο Ανάπτυξης, 2008; European Commission, 2014).

Η κοινοτική δράση JEREMIE, μπορεί να βοηθήσει σε μεγάλο βαθμό την οικονομική αναζωογόνηση της περιοχής, διευκολύνοντας σε μεγάλο βαθμό την δημιουργία νέων επιχειρήσεων, αλλά και την περαιτέρω ανάπτυξη των είδη υπαρχόντων, με αποτέλεσμα η περιοχή να προσελκύει όλο και περισσότερες επενδύσεις, επενδύοντας η ίδια στις δημιουργικές βιομηχανίες και την καινοτομία, αναπτύσσοντας έτσι την οικονομία της

### **Urban Innovative Actions (UIA)**

Η δράση αυτή είναι μια πρωτοβουλία της Ευρωπαϊκής Ένωσης που παρέχει σε πόλεις σε όλη την Ευρώπη, πόρους για να δοκιμάσουν νέες, πρωτότυπες, δημιουργικές και μη αποδεδειγμένες λύσεις για την αντιμετώπιση των αστικών προκλήσεων. Η πρωτοβουλία έχει συνολικό προϋπολογισμό ύψους 372 εκατ. Ευρώ για την περίοδο 2014-2020. Η UIA χρηματοδοτεί το 80% ενός έργου αστικής αναγέννησης χωρίς όμως αυτό να ξεπερνά τα 5εκ. ευρώ (<http://www.uia-initiative.eu/>; Καραχάλης, 2017).

Η δράση αυτή μπορεί να βοηθήσει στην ανάπτυξη της Βαλαωρίτου, η οποία λόγω του ιδιαίτερου χαρακτήρα της, οδηγεί σε πρωτότυπες αστικές λύσεις για τα αστικά προβλήματα και στοχεύουν αποκλειστικά στην αστική διαχείριση και την ανάπτυξη της περιοχής. Η δράση αυτή μπορεί να χρηματοδοτήσει μεγάλο ποσοστό τέτοιων σχεδίων, και βοηθήσει στην ανάπτυξη της πολυλειτουργικότητας της. Τέτοια σχέδια είναι χρηματοδότηση της στοάς στην οδό Συγγρού που προτάθηκε με δημιουργικό χαρακτήρα, αλλά και της στοάς στην Εγνατία που έχει τη μορφή ruin bar.

### **Πράσινο Ταμείο - Αστική Αναζωογόνηση**

Το χρηματοδοτικό πρόγραμμα του Πράσινου Ταμείου «Αστική Αναζωογόνηση» έχει ως σκοπό τη χρηματοδότηση έργων και δράσεων εντός του αστικού χώρου τα οποία διέπονται από τις βασικές αρχές περιβαλλοντικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης και θα προάγουν τη λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση των πόλεων, την περιβαλλοντική βελτίωση και το βιοκλιματικό σχεδιασμό. Οι χρηματοδοτήσεις

δύνανται να αφορούν, σε έργα μητροπολιτικού χαρακτήρα μεγάλης κλίμακας, σε παρεμβάσεις για την αναδιοργάνωση πόλεων, μικρής ή μεσαίας κλίμακας, σε παρεμβάσεις για την αισθητική αναβάθμιση του αστικού τοπίου, τη βελτίωση της κινητικότητας των κατοίκων, τη διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων, την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος των πόλεων, την αποκατάσταση υποβαθμισμένων περιοχών, καθώς επίσης και σε λοιπές δράσεις που αποσκοπούν στην προστασία, αναβάθμιση και περιβαλλοντικά, οικονομικά και κοινωνικά ισόρροπη και βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων.

Η δράση αυτή, θα βοηθήσει στην βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος της Βαλαωρίτου, καθώς το μεγαλύτερο ποσοστό των κτηρίων της περιοχής, διατηρητέων και μη, βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση και κακή κατάσταση, τα οποία χρήζουν άμεση αποκατάσταση, και επίσης θα προσφέρει πόρους για τη διατήρηση, και την περεταίρω ανάπτυξη της βιοκλιματικής ανάπλασης της περιοχής και του αστικού της πρασίνου.

### 5.7 Κίνητρα Εγκατάστασης Επενδύσεων στην Περιοχή

Σημαντική παράμετρος για την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής, είναι η δημιουργία φορολογικών κινήτρων για την προσέλκυση επενδύσεων στη Βαλαωρίτου, και κυρίως η προσέλκυση δημιουργικών βιομηχανιών. Για το λόγο αυτό, παρακάτω καταγράφονται κάποια φορολογικά κίνητρα που είναι θεμιτό να ισχύσουν για τις νέες επενδυτικές προσπάθειες της περιοχής:

- α) Φορολογική απαλλαγή από την καταβολή φόρου του εισοδήματος επί των πραγματοποιούμενων κερδών της επιχείρησης, από το σύνολο των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, για κάποια χρόνια
- β) Επιχορηγήσεις οι οποίες παρέχονται από τους αρμόδιους δημόσιους φορείς για την κάλυψη τμήματος των δαπανών του επενδυτικού σχεδίου
- γ) Επιδοτήσεις για την κάλυψη ενός τμήματος του απαραίτητου εξοπλισμού που χρειάζεται μια δημιουργική βιομηχανία, πάσης φύσεως, ο υπολογισμός της οποίας θα γίνεται επί του ποσοστού της συνολικής δαπάνης
- δ) Επιδοτήσεις για την κάλυψη της μισθοδοσίας των θέσεων εργασίας που δημιουργούν οι βιομηχανίες αυτές

ε) Δάνεια με σχετικά μικρότερο επιτόκιο, για την παροχή χρηματοδότησης, ως μέσο κάλυψης του επιχειρηματικού κινδύνου

## 6. Συμπεράσματα

Τα προβλήματα υποβάθμισης αστικών περιοχών, όπως και οι απαιτούμενοι τύποι αναπλάσεων, διαφέρουν σημαντικά από χώρα σε χώρα και εξαρτώνται από τα ιδιαίτερα κοινωνικά και οικιστικά χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής. Επομένως, τα προγράμματα αστικής αναγέννησης θα πρέπει να θέτουν ως κύριο στόχο τους τη διερεύνηση και την ανάδειξη της ιδιαίτερης ταυτότητας της κάθε περιοχής, παράλληλα με τη στήριξη των κοινωνικών ομάδων, την ενίσχυση της απασχόλησης, την εξασφάλιση τεχνικής και κοινωνικής υποδομής κ.ά.

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

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

Από την επιτόπια ανάλυση της περιοχής, με μία πρώτη ματιά φαίνεται πως αναφερόμαστε σε ένα αρκετά υποβαθμισμένο αστικό ιστό, με πολλά κτήρια να βρίσκονται σε κακή κατάσταση. Συνεχίζοντας την ανάλυση είναι εμφανές πως στην περιοχή επικρατεί η εμπορική χρήση, η οποία είναι και η παλαιότερη, και η χρήση της

αναψυχής, η οποία προέκυψε από την ανάπτυξη των γειτονικών Λαδάδικων ως cluster αναψυχής. Η απότομη ανάπτυξη της χρήσης αυτής, μπορεί να θεωρηθεί ως μια αυθόρμητη προσπάθεια αναζωογόνηση της περιοχής. Μία λύση, που όμως είναι προσωρινή, καθώς φαίνεται και από τα ευρωπαϊκά όσο και από τα ελληνικά παραδείγματα, πως τα νέα αστικά τοπία μιας πόλης μπορούν να αναπτυχθούν με τον καλύτερο δυνατό τρόπο μέσω της μείξης των χρήσεων γης. Έτσι, στην περιοχή της Βαλαωρίτου κρίθηκε σκόπιμη η έμφαση και στις δημιουργικές βιομηχανίες, οι οποίες, την τελευταία δεκαετία αρχίζουν να εγκαθίστανται στην περιοχή.

Για τον λόγο αυτό συντάχθηκαν προτάσεις, τόσο για την αποκατάσταση του κτηριακού αποθέματος της περιοχής όσο και των εμπορικών της στοών, οι οποίες αποτελούν ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της, καθώς και της βιώσιμη ανάπτυξη της μέσω του ελέγχου των χρήσεων γης, η κρυσταλοποίηση των οποίων θα συμβάλει στην διαμόρφωση της ιδιαίτερης ταυτότητας στην περιοχή. Επίσης, μεγάλη σημασία δόθηκε στην περεταίρω ανάπτυξη των δημιουργικών βιομηχανιών. Όσων αφορά τον αστικό ιστό της περιοχής, πραγματοποιήθηκε βιοκλιματική ανάπλαση της περιοχής, μέσω της οποίας διαμορφώθηκε η κεντρική Πλατεία Χρηματιστηρίου, δημιουργήθηκαν τρόποι δροσισμού της περιοχής και αυξήθηκε το αστικό πράσινο.

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

## Πηγές Τεκμηρίωσης

### Ελληνόγλωσσα Βιβλιογραφία

- Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννάκου, Α., Καυκαλάς, Γ., & Πιτσιάβα - Λατινοπούλου, Μ. (2014). *Πόλη και Πολεοδομικές Πρακτικές Για τη Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη*. Αθήνα: Κριτική.
- Αρβανιτάκη, Α. (2005). *Η Ανάπλαση στον Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: Πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο*. Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΧΩΔΕ, Κέρκυρα.
- Βλάχβη, Ε. (2013, 02 02). *CityBranding.gr Πόλεις και Πολιτικές: Για την Ανταγωνιστική Ταυτότητα των Πόλεων*. Ανάκτηση 07 19, 2017, από <http://www.citybranding.gr/>: <http://www.citybranding.gr/2013/02/blog-post.html>
- Γοσποδίνη, Α. (2006). Σκιαγραφώντας Ερμηνεύοντας και Ταξινομώντας τα Νέα Τοπία της Μεταβιομηχανικής Πόλης. Στο Α. Γοσποδίνη, & Η. Μπεριάτος, *Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη* (σσ. 26-50). Εκδόσεις Κριτική.
- Γοσποδίνη, Α. (2008). Μεταβιομηχανικές οικονομίες και χωρικοί μετασχηματισμοί των πόλεων: Αναλύοντας τη μετα-Ολυμπιακή Αθήνα'. Στο Α. Γοσποδίνη, *Διάλογοι για το Σχεδιασμό του Χώρου και την Ανάπτυξη* (σσ. 35-102). Αθήνα: Κριτική.
- Γοσποδίνη, Α. (2011). *Πρόγραμμα Θεσσαλονίκης 2012: Αξιολόγηση και Ιεράρχιση Έργων και Δράσεων*.
- Γοσποδίνη, Α. (2016). *Μεταβιομηχανικές Οικονομίες και Χωρικοί Μετασχηματισμοί των πόλεων: Αναλύοντας τη μετα-Ολυμπιακή Αθήνα*.
- Γοσποδίνη, Α. Διάλεξη: "Επίκεντρα Πολιτισμού και Δημοφιλούς Ψυχαγωγίας: Ακμή Παρακμή και Βαθμός Βιωσιμότητας".
- Γοσποδίνη, Α., & Μπεριάτος, Η. (2006). Τα αναδυόμενα "Διεθνο-Τοπικοποιημένα" Αστικά Τοπία: Η Περίπτωση της Αθήνας 2004. Στο Α. Γοσποδίνη, & Η. Μπεριάτος, *Τα Νέα Αστικά Τοπία και η Ελληνική Πόλη* (σσ. 168-182). Εκδόσεις Κριτική.
- Καραδήμου-Γερόλυμπου, Α. (1995). *Ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης μετά την πυρκαγιά του 1917*. Θεσσαλονίκη: Θεσσαλονίκη: University Studio Press.
- Καραδήμου-Γερόλυμπου, Α. (2008). Ο αστικός χώρος της Θεσσαλονίκης: Μικρέςδιάρκειες και γρήγοροι μετασχηματισμοί, με φόντο τη βαλκανική ενδοχώρα. Στο Γ. Καυκαλάς, Λ. Λαμπριάδης, & Ν. Παπαμίχος, *Η Θεσσαλονίκη στο μεταίχμιο - Η πόλη ως διαδικασία αλλαγών* (σσ. 95-150). Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική.
- Καραχάλης, Ν. (2017). *Διάλεξη: "Θέματα Χρηματοδότησης"*.
- Κουρίδου, Μ. (2013). *Ερευνητική Εργασία: Αστικές Πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης: Αναδρομή και προοπτικές μετά το 2014*. Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Θεσσαλονίκη.
- Μάρου, Θ. (2007). *Διπλωματική Εργασία: " Φυτεμένα Δώματα στην Ελλάδα: Διερεύνηση της Προσαρμογής και Ανάπτυξης τους στις Κλιματικές Συνθήκες καθώς και της Επίδρασης τους στο Ενεργειακό Ισογύγιο Μερικών Τύπων Κτηρίων*.



- Μπέλας, Κ. (2006). *Η διερεύνηση του σχηματισμού και της διαχείρισης του cluster πολιτισμού και ψυχαγωγίας στην περιοχή του Ψυρρή*. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος.
- Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης. (2012). Θεσσαλονίκη.
- Παπαχρύσου, Π. (2016). *Η Αναγέννηση του Αστικού Χώρου μέσω της Ψυχαγωγίας*. Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Θεσσαλονίκη.
- Πάτκα, Θ., & Τσιρίμπη, Ν. (2014). *Rethinking Re-Think Athens*. Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.
- Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου. (2012). *Χρηματοδοτικό Εργαλείο JESSICA*. Ανάκτηση από [http://www.ibg.gr/IBGPublicSite/Files/Greek/Jessica\\_Presentation\\_North\\_Aegean.pdf](http://www.ibg.gr/IBGPublicSite/Files/Greek/Jessica_Presentation_North_Aegean.pdf)
- Πετράκος, Γ. (2008). *Τι πόλεις θέλουμε; Σειρά ερευνητικών εργασιών 14(13)*. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος.
- ΤΕΕ. (2013). *Βιοκλιματική Αναβάθμιση Πλατείας Χρηματιστηρίου*. Ανάκτηση από <http://portal.tee.gr/>: [http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/GRAFEIO\\_TYPOY/TEXNOGRAFHMA\\_2013/TEXNOGRAFHMA\\_467/TEXNO467\\_19.pdf](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/GRAFEIO_TYPOY/TEXNOGRAFHMA_2013/TEXNOGRAFHMA_467/TEXNO467_19.pdf)
- ΤΕΕ. (2016). *Γνωμοδότηση Επί του Σταδίου Β1 ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης*.
- ΥΠΕΧΩΔΕ, Διεύθυνση Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας. (1996). *Λαδάδικα: Από την Εγκατάλειψη στη διάσωση. Το εγχείρημα μιας άλλης πολιτιστικής διαχείρισης*. Θεσσαλονίκη.
- Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών και Υπουργείο Ανάπτυξης. (2008). *Ταμείο Κεφαλαίου JEREMIE*. Ανάκτηση από <http://www.antagonistikotita.gr/greek/prokResultsFull.asp?id=91>
- Χαβαλέ, Σ. (2014). *Αστική Αναγέννηση υποβαθμισμένων κεντρικών περιοχών: Η περίπτωση της Βαλαωρίτου στη Θεσσαλονίκη*. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος.
- Χριστοδούλου, Ν. (2010). *Προγράμματα Αστικής Αναγέννησης και Εξενερισμός: μονοσήμαντη ή πολυδιάστατη σχέση, Διπλωματική Εργασία*. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος.
- Χρονοπούλου, Μ. (2013). *Αστική Αναγέννηση: Η περίπτωση της Βαλαωρίτου Θεσσαλονίκης*. Βόλος.

#### Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

- Boix, R., Lazzereti, L., Capone F., De Propriis, L., & Sanchez, D. (2010). The geography of creative industries in Europe: Comparing France, Great Britain, Italy, Spain. *Sustainable Regional Growth and Development in the Creative Knowledge Economy*, (σσ. 1-29). Jonkoping.
- Clark, T. N., Lloyd, R., Wong, K. K., & Jain, P. (2002). Amenities Drive Urban Growth. *Journal of Urban Affairs*, σσ. 493-515.

- Couch, C., Fraser, C., & Percy, S. (2003). *Urban Regeneration in Europe*. Blackwell.
- Cunnison, J., & Gilfillan, J. (1958). *The City of Glasgow - The Third Statistical Account of Scotland*. Glasgow: Glasgow. Collins.
- DCMS. (2004). *The Creative Industries Mapping Document*. London.
- Dickson, G., & Rendek, K. (2002). Urban Regeneration: City of Manchester. Στο S. Tsenkova, *Urban Regeneration: Learning from the British Experience* (σσ. 35-52). Calgary: Faculty of Environmental Design University of Calgary.
- Evans, G. (2009). *From Cultural Quarters to Creative Clusters: Creative Spaces in the New City Economy*.
- Evans, G. (2005). Measure for Measure: Evaluating the Evidence of Culture's Contribution to Regeneration. *Urban Studies*.
- Florida, R. (2003). Cities and the Creative Class. *City and Community*, σσ. 3-19.
- Garcia, B. (2007, 01 25). Urban Regeneration, Arts Programming and Major Events. *Internation Journal of Cultural Policy*, σσ. 105-108.
- Gold, J. R. (2013). Modernism, narratives fo renewal and the historiography of urban regeneration. Στο M. E. Laery, & J. McCarthy, *The Routledge Companion to Urban Regeneration* (σσ. 23-44). Routledge Companions.
- Gomez, M. V. (1998). *Reflective Images: The Case of Urban Regeneration in Glasgow and Bilbao*. Ciencia Política y Sociología, Departamento de Humanidades. Madrid: Joint Editors and Blackwell Publishers Ltd.
- Gospodini, A. (2007). The Post-Industrial City: New Economies, Spatial Trasformations and New Landscapes. *Αειχώρας*, σσ. 10-29.
- Gospodini, A. (2015). *The rise and fall of cultural leisure in post-industrial european cities; portaying critical sustainability parameters*. University of Thessaly, Prague.
- Hall, P. (2003). *The City of Theory*. New York: Routledge.
- Hitters, E., & Richards, G. (2002). The Creation and Management of Cultural Clusters. *Creativity and Innovation Managment*, σσ. 234-247.
- McCarthy, J. (1998). Dublin's temple bar—a case study of culture-led regeneration. *European Planning Studies*, σσ. 271-281.
- McDonald, S., Malys, N., & Maliene, V. (2003). Urban regeneration for sustainable communities: A case study. *Baltic Journal on Sustainability*, σσ. 49-59.
- Mommaas, H. (2004). Cultural Clusters and the Post-Industrial City: Towards the Remapping of Urban Cultural Policy. *Urban Studies*, σσ. 507-532.
- Porter, L., & Shaw, K. (2009). *Whose Urban Renaissance? An International comparison of urban regeneration strategies*. Routledge.
- Porter, M., & Enright, M. (1980). *Competitive Strategy: Techniques for Analyzing Industries and Competitors*. New York: The Free Press.
- Roberts, R., Skykes, H., & Granger, R. (2016). *Urban Regeneration*. London: Sage.

Robertson, D. (1995). Scotland's new towns: a modernist experiment in state corporation. Στο A. MacInnes, S. Foster, & R. MacInnes, *Scottish power centres* (σσ. 210-239). Cruithne Press.

Scott, A. (1997). The Cultural Economies of Cities. *International Journal of Urban and Regional Research*, σσ. 323-339.

UNCTAD. (2010). *Creative Economy Report 2010: A Feasible Development Option*. United Nations.

Yerolumpos, A. (1996). *1820-1920, Urban Transformations in the Balkans*. Θεσσαλονίκη: Θεσσαλονίκη: University Studio Press.

Zukin, S. (2003). Whose Culture? Whose City? Στο R. LeGate, & F. Stout, *The City Reader*. New York: Routledge.

#### Θεσμικά Κείμενα

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

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

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

[ΦΕΚ 734/Δ/1983]: «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων κτηρίων που βρίσκονται στην Κάτω Πόλη Θεσσαλονίκης και καθορισμός ειδικών όρων δόμησης αυτών»

[ΦΕΚ 229/ΑΑΠ/2016]: «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων μεμονωμένων κτηρίων εντός του «ιστορικού τόπου» της Θεσσαλονίκης και της ευρύτερης περιοχής αυτού, συνόλων κτηρίων-καταστημάτων της Στοάς Σαούλ, της αγοράς Μπιτ Παζάρ, της περιοχής Αγίου Μηνά και της Παλαιάς Λαχαναγοράς και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών, καθώς και ειδικών χρήσεων των κτηρίων καταστημάτων της αγοράς Μπιτ Παζάρ»

#### Διαδικτυακές Πηγές

Clyde Waterfront. (2012). *Clyde Waterfornt*. Ανάκτηση 07 13, 2017, από <http://www.clydewaterfront.com/>: <http://www.clydewaterfront.com/projects/glasgow-city-centre/commercial/d385---king-street-studios>


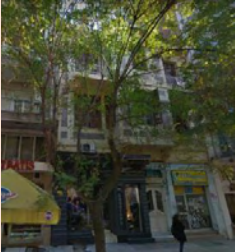


European Commission. (2014). *Financial Instruments in ESIF programmes 2014-2020*. Ανάκτηση από [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/thefunds/fin\\_inst/pdf/fi\\_esif\\_2014\\_2020.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/thefunds/fin_inst/pdf/fi_esif_2014_2020.pdf)



European Regeonal Development Fund. *Urban Innovative Actions*. Ανάκτηση 09 12, 2017, από <http://www.uia-initiative.eu/>: <http://www.uia-initiative.eu/en/about-us/what-urban-innovative-actions>

- European Union. *EUR-Lex Accessto European Union Law*. Ανάκτηση 07 20, 2017, από <http://eur-lex.europa.eu/l>: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=uriserv:g24209>
- Google Maps. (2017, 09 02). Ανάκτηση από <https://maps.google.gr/>.
- International Intervision Institute. (2004). *International Intervision Institute*. Ανάκτηση 7 2017, 17, από <http://www.iiinstitute.nl/>: [http://www.iiinstitute.nl/sites/default/files/TEMPLEBAR\\_389.pdf](http://www.iiinstitute.nl/sites/default/files/TEMPLEBAR_389.pdf)
- Irish Film Institute. *Irish Film Institute*. Ανάκτηση 07 18, 2017, από <http://ifi.ie/>: <http://ifi.ie/about/history/>
- National Library Of Irland. *National Library of Irland*. Ανάκτηση 07 18, 2017, από <http://www.nli.ie/en/>: <http://www.nli.ie/en/national-photographic-archive.aspx>
- UNESCO. *United Nation Educational, Scientific and Cultural Organization*. Ανάκτηση 08 11, 2017, από <http://www.unesco.org/>: <http://www.unesco.org/new/en/santiago/culture/creative-industries/>
- University Of Glasgow. <http://www.gla.ac.uk/>. Ανάκτηση 07 07, 2017, από University of Glasgow: <http://www.gla.ac.uk/services/specialcollections/collectionsa-z/scottishtheatrearchive/stacollections/mayfest/>
- Wood, C. J. (2016, 09 05). *Canalscape*. Ανάκτηση 07 09, 2017, από <http://www.canalscape.net>: <http://www.canalscape.net/Castlefield%20Canal%20Heritage%20Walk/Castlefield%20Canal%20Heritage%20Walk.htm>
- Ευρωπαϊκή Ένωση. (2017, 08 19). Ανάκτηση 19 08, 2017, από <https://europa.eu/european-union/>: [https://europa.eu/european-union/index\\_el](https://europa.eu/european-union/index_el)
- Δήμος Αθηνών. Ανάκτηση από [www.cityofathens.gr](http://www.cityofathens.gr).
- Δήμος Θεσσαλονίκης Χαρτογραφικό Portal. Ανάκτηση 07 31, 2017, από <http://gis.thessaloniki.gr/>: [http://gis.thessaloniki.gr/CityGuideThes/gis2014/index\\_el.html](http://gis.thessaloniki.gr/CityGuideThes/gis2014/index_el.html)
- ΕΣΠΑ 2014-2020. Ανάκτηση από <http://www.espa.gr/>: <http://www.espa.gr/el/Pages/Default.aspx>
- Ευρωπαϊκή Ένωση. Ανάκτηση από <https://europa.eu/european-union/>: [https://europa.eu/european-union/index\\_el](https://europa.eu/european-union/index_el)
- Κέντρο Αρχιτεκτονικής Θεσσαλονίκης. (2011, 12 6). Ανάκτηση από <https://centre-architecture.thessaloniki.gr/>: <https://centre-architecture.thessaloniki.gr/μελέτη-ανάπλασης-ευρύτερης-περιοχής-2/3/>
- ΟΡ.ΘΕ. (2011). *Θεσσαλονίκη 2012*. Θεσσαλονίκη. Ανάκτηση από <http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=ojoG1PRSCZg%3D&tabid=367>
- ΥΠΕΚΑ. Ανάκτηση από [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr).

## Παράρτημα





Πίνακας Π.1: Πίνακας Διατηρητέων Κτηρίων (ΦΕΚ 734/Δ/1983, ΦΕΚ 229/ΑΑΠ/2016 Google Maps, <https://thessarchitecture.wordpress.com>, Ιδία Επεξεργασία)



A/A	Διεύθυνση	Περιγραφή	Εικόνα
1	Αντιγονιδών 4	Δυώροφο κτήριο με εκλεκτικιστικά στοιχεία. Το κτήριο παλαιότερα αποτελούσε οικία, ενώ σήμερα, υπάρχει εστιατόριο στο ισόγειο, και οι όροφοι χρησιμοποιούνται ως αποθηκευτικοί χώροι.	
2	Αντιγονιδών 10	Τριώροφο κτήριο με εκλεκτικιστικά στοιχεία. Το κτήριο παλαιότερα αποτελούσε οικία, ενώ σήμερα, υπάρχει εμπορικό κατάστημα στο ισόγειο, ενώ οι όροφοι δεν έχουν χρήση.	
3	Αντιγονιδών 13	Ένα τριώροφο νεοκλασσικό κτήριο, το οποίο έχει επεκταθεί καθ' ύψος. Το κτήριο κτίστηκε τον 20 <sup>ο</sup> αιώνα. Η χρήση του κτηρίου ήταν και εξοκολοιθεί να είναι αυτή του ξενοδοχείου.	
4	Αντιγονιδών 14	Δυώροφο κτήριο, με χαρακτηριστικά του νεοκλασσισμού και του εκλεκτικισμού. Στους ορόφους του κτηρίου υπάρχουν κατοικίες, ενώ το ισόγειο είναι κενό, χωρίς χρήση.	

5	Βαλαωρίτου 22	<p>Αξιόλογο διώροφο κτήριο με χαρακτηριστικά εκλεκτικιστικής αρχιτεκτονικής του μεσοπολέμου και μία Κύρια όψη επί της οδού Βαλαωρίτου που οργανώνεται συμμετρικά ως προς ένα κεντρικό κατακόρυφο άξονα που τονίζεται από την τοποθέτηση της εισόδου στο ισόγειο και με τα διπλά ανοίγματα παραθύρων στους ορόφους. Εκατέρωθεν αυτού τοποθετούνται συμμετρικά δύο ανοίγματα στο ισόγειο και δύο εξώστες στον 2ο όροφο. Η όψη διακοσμείται με λιτά διακοσμητικά στοιχεία, όπως τα απλά φουρούσια με φυτικά κοσμήματα που στηρίζουν τους εξώστες, γείσο με σταγόνες κα.</p> <p>Στο εσωτερικό το κτήριο δεν παρουσιάζει ιδιαίτερα αξιόλογα στοιχεία αλλά διατηρεί τα αξιόλογα αρχικά εξωτερικά ξύλινα κουφώματα στους ορόφους στην όψη επί της οδού Βαλαωρίτου και τη μεταλλική θύρα εισόδου στο ισόγειο. Ενδιαφέρον παρουσιάζει και η εσωτερική σκάλα με συμπαγή μεταλλικά κιγκλιδώματα και εργονομικό σχεδιασμό.</p> <p>Το κτήριο σήμερα στο ισόγειο φιλοξενεί χρήσεις αναψυχής, ενώ οι όροφοι του αξιοποιούνται ως αποθήκες.</p>	
6	Βαλαωρίτου 23	<p>Αξιόλογο τριώροφο κτήριο με λιτή όψη, χωρίς περίτεχνα διακοσμητικά στοιχεία, με πολλά υψίκορμα ανοίγματα που οργανώνονται συμμετρικά σε κατακόρυφες και οριζόντιες ζώνες (στοιχεία εκλεκτικισμού). Ενδιαφέροντα στοιχεία της όψης αποτελούν: η εναλλαγή στενών και μεγαλύτερου πλάτους εξωστών, τα μεταλλικά κιγκλιδώματα των εξωστών και η μεταλλική θύρα εισόδου, η στήριξη των εξωστών με φουρούσια, οι ανάγλυφες ταινίες στο διαχωρισμό των ορόφων και μεταξύ των ανοιγμάτων του τελευταίου ορόφου.</p> <p>Στο εσωτερικό το κτήριο δεν παρουσιάζει ιδιαίτερα αξιόλογα αρχιτεκτονικά στοιχεία. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η τυπολογία, τα μορφολογικά χαρακτηριστικά και τα υλικά κατασκευής της κεντρικής σκάλας (με καμπυλόμορφο ξύλινο χειρολισθήρα που ακολουθεί το σχεδιασμό της σκάλας και μεταλλικά κιγκλιδώματα), ενώ υπάρχουν και κάποιες απλής μορφής γύψινες διακοσμήσεις στις οροφές διαμερίσματος του 1ου ορόφου. Το κτήριο παρουσιάζει αρκετές αλλοιώσεις στο εσωτερικό λόγω της αλλαγής χρήσης τμήματος του κτηρίου από κατοικία σε χώρο βιοτεχνικής χρήσης (δημιουργία εσωτερικού ανελκυστήρα, αλλαγή κουφωμάτων και εσωτερικών διαρρυθμίσεων κα).</p>	

		Πλέον όμως, όσων αφορά τους ορόφους αποτελεί ένα κενό κτήριο με εμφανή τα σημάδια της μακρόχρονης εγκατάλειψης, ενώ στο ισόγειο υπάρχει ένα εμπορικό κατάστημα.	
7	Οικία Αλλατίνι Βαλαωρίτου 32	<p>Η έπαυλη ξεκίνησε να χτίζεται το 1862 για τον Moise Allatini και βρίσκεται στο τετράγωνο των οδών Βαλαωρίτου-Συγγρού-Βηλαρά σε βακουφικό οικόπεδο που κατείχε η οικογένεια. Αρχικά η οικία διέθετε τεράστιο κήπο στα νότια, στον οποίο όμως το 1906 χτίστηκε η Στοά Μαλακοπή για να στεγάσει εμπορικές δραστηριότητες και την Τράπεζα της Θεσσαλονίκης. Το συγκρότημα δεν καταστράφηκε από την πυρκαγιά του 1917, ενώ το 1926 πραγματοποιήθηκαν επεμβάσεις και προσθήκες από τον αρχιτέκτονα Μαξιμίλιαν Ρούμπενς.</p> <p>Αποτελεί ένα διώροφο κτήριο στο οποίο πολλά αρχιτεκτονικά μέλη έχουν καταρρεύσει και οι προσόψεις έχουν καλυφθεί με σοβά. Σε αυτό παρατηρούνται στοιχεία Νεοπαρσόκ και Ροκοκό. Εσωτερικά, στον δεύτερο όροφο υπάρχουν περιμετρικά εξώστες. Στο εσωτερικό παρατηρούμε μια μεγάλη σκάλα που οδηγεί στον όροφο και ένα αίθριο καλυμμένο με γυαλί, που επιτρέπει στο φως να διαχέεται στον χώρο. Πολλά σημαντικά διακοσμητικά στοιχεία διατηρήθηκαν κατά της διάρκεια της ανακαίνισης όπως η ξύλινη κουπαστή, κάποιες διακοσμητικές τοιχογραφίες όπως και κάποια μεταλλικά υποστηρίγματα στον εσωτερικό εξώστη. Τα τελευταία χρόνια έχει ανακαινιστεί μερικώς και κυρίως εσωτερικά για να στεγάσει επιχειρήσεις νυχτερινής διασκέδασης στο ισόγειο, ενώ ο όροφος αξιοποιείται από δραστηριότητες δημιουργικής βιομηχανίας.</p>	
8	Βαλαωρίτου 34	<p>Η χρονολογία κατασκευής είναι άγνωστη, γνωρίζουμε ωστόσο το έτος ανακατασκευής από τον αρχιτέκτονα Τζενάρι, που είναι το 1926.</p> <p>Αποτελεί ένα διώροφο κτίριο εκλεκτικιστικής τάσης. Τα ανοίγματα του ορόφου παρουσιάζουν απόλυτη συμμετρία, η όψη είναι διακοσμημένες με φυτικά στοιχεία και η είσοδος εμφανίζει νεοκλασικό αέτωμα. Πάνω από την σφυρίλατη πόρτα της εισόδου υπάρχει επιμήκης, ορθογώνιος φεγγίτης και ακόμα πιο πάνω κυκλικός φεγγίτης. Στα σχέδια του αρχιτέκτονα υπάρχει και δεύτερος όροφος ο οποίος όμως δεν υλοποιήθηκε.</p> <p>Πριν την ανακατασκευή σε οικία ήταν το χάνι Ισμαήλ πασά. Τα χάνια ήταν κτίρια που φιλοξενούσαν ταξιδιώτες και είχαν την δυνατότητα να στεγάσουν και τα ζώα</p>	



		τους. Σήμερα κάποια καταστήματα του ισόγειου χρησιμοποιούνται ως χώροι διασκέδασης, ενώ ο όροφος εξακολουθεί να παραμένει ανεκμετάλειυτος.	
9	Βαλαωρίτου 35	Αξιόλογο διώροφο κτήριο του μεσοπολέμου. Λιτή οργάνωση όψης σε δύο οριζόντιες ζώνες που σχηματίζονται με επανάληψη των ανοιγμάτων και οριζόντιες γλυφές στο επίχρισμα. Το κτήριο παλαιότερα διέθετε εμπορικές χρήσεις στο ισόγειο και κατοικία στους ορόφους, αλλά σήμερα είναι χωρίς χρήση	
10	Βαλαωρίτου 36	Διώροφο νεοκλασικό κτήριο με μεταλλικά κιγλιδώματα τα οποία διαχωρίζουν το ισόγειο από τους ορόφους. Το κτήσμα παλαιότερα αποτελούσε κατοικία. Σήμερα στο ισόγειο υπάρχει χώρος αναψυχής ενώ στους ορόφους υπάρχει δημόσια υπηρεσία.	
11	Βασιλέως Ηρακλείου 3	Νεοκλασική διώροφη κατοικία η οποία διασώθηκε από την φωτιά του 1917. Σήμερα τόσο οι όροφοι όσο και το ισόγειο είναι κενοί.	
12	Βασιλέως Ηρακλείου 5	Νεοκλασική διώροφη κατοικία με στοιχεία εκλεκτικισμού, η οποία διασώθηκε από την φωτιά του 1917. Σήμερα τόσο οι όροφοι όσο και το ισόγειο είναι κενοί.	

13	Βασιλέως Ηρακλείου 7	Νεοκλασική τριώροφη κατοικία η οποία διασώθηκε από την φωτιά του 1917. Σήμερα στο ισόγειο του κτίσματος στεγαζονται εμπορικά καταστήματα και στους ορόφους γραφεία.	
14	Ελευθεροτεκτο νική Στοά/ Βηλαρά 5 και Καθολικών Πρώην	<p>Χτίστηκε το 1926, σε σχέδια του αρχιτέκτονα Jacques Mosche για να φιλοξενήσει την Ελευθεροτεκτονική Στοά. Το ισόγειο ήταν διαμορφωμένο για εμπορική χρήση και ο όροφος στέγαζε βιβλιοθήκη, αίθουσα συνδιαλέξεων και παιχνιδιών, αίθουσα ναού, εστιατόριο και γραφεία των Ελευθεροτεκτόνων. Ο σεισμός του 1978 προκάλεσε εκτεταμένες ζημιές στο κτίριο και ο πρώτος όροφος κατεδαφίστηκε. Σήμερα διασώζεται μόνο το ισόγειο με το πατάρι του, σε πολύ κακή κατάσταση, σχεδόν ετοιμόρροπο. Παρόλα αυτά έχει χαρακτηριστεί έργο τέχνης που χρίζει κρατικής προστασίας ήδη από το 1980.</p> <p>Αποτελούσε ένα διώροφο δείγμα όψιμου κλασικισμού με αναγεννησιακά στοιχεία, ραβδωτές κολώνες με επίκρανα που χωρίζουν την όψη σε τρία τμήματα, από τα οποία το μεσαίο φέρει στο κέντρο του ορόφου μπαλκόνι, που υποβαστάζουν διακοσμητικά λεοντόμορφα φουρούσια, ενώ αντίστοιχα στο ισόγειο τέσσερις κολώνες με κυκλική διατομή ορίζουν την κεντρική είσοδο του κτηρίου. Πάνω από την ταινία που διαχωρίζει το ισόγειο από τον όροφο βρίσκονται μικρά ορθογώνια ανοίγματα με σιδεριές Art Nouveau και προεξέχον γείσο, αντίστοιχα δε σ' αυτά είναι τα ανοίγματα του ορόφου, που έχουν τοξωτή διάρθρωση του ανωφλίου με κεντρικό διακοσμητικό κλειδί και οριζόντιο περβάζι που υποβαστάζεται από φουρούσια. Το κτήριο τελειώνει με επιστήλιο και προεξέχον γείσο που στηρίζεται σε διακοσμητικά σχηματικά φουρούσια</p> <p>Το κτήριο σήμερα εξακολουθεί να είναι στην κατάσταση που είχε μετά τον σεισμό.</p>	

15

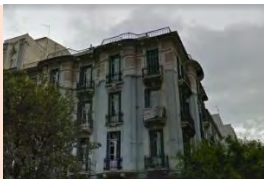



Στοά  
Μαλακοπή/  
Βηλαρά 7




Η κατασκευή της ξεκίνησε τον Ιούλιο του 1907 και κράτησε 1,5 χρόνο και τα σχέδια ανήκαν στον αρχιτέκτονα Vitaliano Posseli. Θεμελιώθηκε στην θέση του κήπου της νότιας πλευράς της έπαυλης Αλλατίνι, για να στεγάσει την Τράπεζα της Θεσσαλονίκης, που η πλούσια εβραϊκή οικογένεια είχε ιδρύσει το 1888. Η μεγάλη φωτιά του 1917, προξένησε ζημιές στο κτίριο και μάλιστα τα ίχνη της είναι ακόμα ορατά στο θησαυροφυλάκιο του υπογείου, στην μεγάλη μεταλλική πόρτα που το σφράγιζε. Σύντομα άλλαξε χρήση και φιλοξένησε καταστήματα και επαγγελματίες. Κατά την διάρκεια της κατοχής επιτάχθηκε από τους Ναζί και έκλεισε. Την δεκαετία του 1950 η στοά ξανάνοιξε και φιλοξένησε μέχρι το 1954 την Τράπεζα Χίου. Αργότερα προστέθηκε σε αυτή το εσωτερικό, ορθογώνιο κτίριο που βρίσκεται ακριβώς στην μέση του κτιρίου. Το 1954 αγοράστηκε από την οικογένεια Βορεοπούλου στην οποία ανήκει μέχρι σήμερα και μετονομάστηκε σε Στοά Μαλακοπή, λόγω της καταγωγής της οικογένειας από το μέρος.

Αποτελεί ένα διώροφο, ορθογωνικό κτίριο που διαμορφώνεται γύρω από τετράγωνο, υαλοσκεπή χώρο. Κατά την αρχική χρήση, ο κεντρικός χώρος του κτιρίου παρέμενε κενός και φωτιζόταν από το μεγάλο αίθριο. Αρχικά η είσοδος βρισκόταν στον κεντρικό άξονα ο οποίος ορίζεται από το ρολόι και το μπαρόκ αέτωμα. Μετά το 1954 η είσοδος μεταφέρθηκε στα δεξιά του άξονα. Στο αρχικό σχέδιο, το κτίριο είναι απόλυτα συμμετρικό ως προς τον κάθετο άξονα, με διαφοροποίηση στα κεντρικά ανοίγματα του πρώτου ορόφου που χρησίμευαν για να τονιστεί ακόμα περισσότερο η είσοδος. Το κεντρικό κλιμακοστάσιο, σε σχήμα Π οδηγεί στον όροφο, όπου στεγαζόντουσαν τα γραφεία των υπαλλήλων. Στην βόρεια πλευρά υπάρχει μια μικρότερη σκάλα που οδηγεί στο υπόγειο, όπου βρισκόταν το θησαυροφυλάκιο. Το θησαυροφυλάκιο είχε μορφή λαβύρινθου και προστατευόταν από μεγάλη μεταλλική πόρτα. Στον όροφο, παρατηρούμε επίσης τα εσωτερικά ανοίγματα που σχεδίασε ο αρχιτέκτονας για τον επαρκή φωτισμό των γραφείων μέσω του αιθρίου.

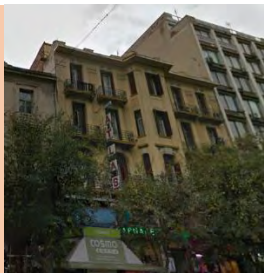


Το κτήριο σήμερα χρησιμοποιείται από καταστήματα εστίασης και ψυχαγωγίας στο ισόγειο και από δημιουργικές βιομηχανίες στους ορόφους.







16	Εγνατίας 22	Τριώροφο κτήριο με στοιχεία εκλεκτικισμού και νεοκλασσισμού. Το κτήριο παλαιότερα ήταν ξενοδοχείο, ενώ σήμερα στο ισόγειο υπάρχουν εμπορικά καταστήματα και στους ορόφους λαμβάνουν χώρα δημιουργικές δραστηριότητες.Μο	
17	Εγνατίας 24	Ένα νεοκλασσικό τετράωροφο κτήριο, το οποίο κτίστηκε το 1930, και έκτοτε χρησιμοποιείται ως ξενοδοχείο.	
18	Στοά Κολόμβου/ Εγνατίας 26 και Βαλαωρίτου 19	Αξιόλογο δυώροφο κτίσμα με εκλεκτικιστικά στοιχεία που ενώνει μέσω στοάς την οδό Εγνατία και την οδό Βαλαωρίτου με όμοιες όψεις και στις δύο πλευρές. Οι όψεις οργανώνονται συμμετρικά με τρεις κατακόρυφους άξονες που διαχωρίζονται με κατακόρυφα στοιχεία στο ύψος των ορόφων και ορίζοντια διακοσμητικά στοιχεία. Ο κεντρικός άξονας σχηματίζεται με μονό άνοιγμα και μικρό πολυγωνικό εξώστη και τονίζεται με διαφοροποίηση της στέψης ενώ οι δύο πλευρικοί με τριπλά ανοίγματα και μεγαλύτερους πολυγωνικούς εξώστες. Σήμερα, στην πλευρά του κτήσματος της οδού Βαλαωρίτου στεγάζονται καταστήματα αναψυχής, ενώ στην πλευρά της οδού Εγνατίας, στεγάζονται εμπορικά καταστήματα.	
19	Εγνατίας 29	Μοντέρνο κτήριο πεντάωροφο κτήριο της μεταπολεμικής περιόδου. Στο ισόγειο υπάρχει κατάστημα fast-food, ενώ στους ορόφους υπάρχει ξενοδοχείο.	




20	Εγνατίας 31	<p>Χτίστηκε το 1935 σε σχέδια του Ζακ Μοσέ. Αποτελέσε βασική αγορά της πόλης για πάρα πολλά χρόνια μέχρι που στα τέλη της δεκαετίας του '90 παροπλίστηκε. Βρίσκεται στην Εγνατία και η πίσω όψη στην οδό Πτολεμαίων.</p> <p>Τυπικό δείγμα αγοράς της εποχής που ωστόσο δεν φέρει μεταλλική στέγη αλλά η στέγη της αποτελείται από την προέκταση της κάθετης τοιχοποιίας. Το κεντρικό σημείο του τριγώνου στέγασης υπερυψώνεται και καλύπτεται από γυαλί ώστε να επιτραπεί ο φωτισμός και αερισμός του χώρου. Στην όψη επί της Εγνατίας η αγορά κρύβεται πίσω από οικοδομή 4 ορόφων, ενώ η όψη επί της Πτολεμαίων αποτελείται από ισόγειο και έναν όροφο. Στο εσωτερικό, η αγορά αποτελείται από 2 διαδρόμους, αριστερά και δεξιά των κεντρικών κτιρίων. Η διακόσμηση είναι απλή, με την προσθήκη ψευδοπαραστάδων και επίκρανων.</p> <p>Πριν από μερικά χρόνια τα καταστήματα της στοάς είχαν χρήσεις ψυχαγωγίας και αναψυχής, σήμερα όμως τα καταστήματα είναι κλειστά, χωρίς χρήση.</p>	
21	Εγνατίας 32	<p>Ένα διώροφο νεοκλασσικό κτήριο, το οποίο παλαιότερα ήταν ξενοδοχείο. Σήμερα στο ισόγειο του κτηρίου υπάρχουν εμπορικά καταστήματα, ενώ οι όροφοι είναι κενοί.</p>	
22	Εγνατίας 33	<p>Διώροφο κτήριο με αξιόλογα μορφολογικά στοιχεία, δείγμα της αρχιτεκτονικής του μεσοπολέμου με στοιχεία του μοντερνισμού. Αποτελεί αξιόλογο σύνολο με το όμορο διατηρητέο κτήριο της στοάς Κολόμβου σε σημαντικό οδικό άξονα της πόλης (Εγνατία), συμβάλλοντας στην ανάδειξη της εικόνας του οικιστικού τοπίου. Απόλυτη συμμετρία, γεωμετρικές καθαρές επιφάνειες με κεντρική προεξοχή τύπου έρκερ με διακοσμητικές λωρίδες, ανοίγματα που διατάσσονται σε τέσσερις κατακόρυφες στήλες και ομαδοποιούνται σε δύο ενότητες, κατέρωθεν του κεντρικού άξονα. Στο εσωτερικό παρουσιάζει την ίδια συμμετρική και λιτή οργάνωση, διατηρώντας ξύλινα κουφώματα στους κοινόχρηστους χώρους και το κλιμακοστάσιο.</p> <p>Στο ισόγειο του κτηρίου υπάρχουν εμπορικά καταστήματα, ενώ στους ορόφους στεγάζονται γραφεία</p>	






23	Εγνατίας 36	Νεοκλασικό τριώροφο κτήριο. Παλαιότερα χρησιμοποιούνταν ως ξενοδοχείο, ενώ σήμερα το κτήριο είναι κενό.	
24	Εγνατίας 43 και Συγγρού 14	Αξιόλογο κτήριο με στοιχεία του μοντερνισμού. Χαρακτηριστικό της οργάνωσης των όψεων είναι η απότμηση της γωνίας στη συμβολή των οδών Εγνατίας και Συγγρού και η συμμετρική οργάνωση εκατέρωθεν με τα έρκερ και τους εξώστες που διατρέχουν τις όψεις. Επαναληπτικότητα του ορόφου και ογκοπλαστική διαμόρφωση των όψεων με γεωμετρικά διακοσμητικά στοιχεία που ταυτίζονται με δομικά στοιχεία. Στο ισόγειο του κτηρίου υπάρχει ένα ταχυφαγείο, ενώ όλο το υπόλοιπο κτήριο είναι ξενοδοχείο.	
25	Ξενοδοχείο Μινέρβα/ Εγνατίας 44	Χτίστηκε μετά το 1927 και λειτούργησε σαν ξενοδοχείο από το 1932. Ιδιοκτήτες του κτιρίου είναι η οικογένεια Λαδένη, της γνωστής επιχείρησης ένδυσης Μινέρβα. Ήταν ένα από τα ελάχιστα, ίσως και το μόνο ξενοδοχείο της εποχής με κεντρική θέρμανση. Βρίσκεται στην συμβολή των οδών Εγνατίας και Συγγρού και λειτουργεί μέχρι σήμερα σαν ξενοδοχείο. Αποτελείται από ισόγειο με πατάρι και 3 ορόφους. Παρουσιάζει απόλυτη συμμετρία και ως προς τον κάθετο αλλά και ως προς τον οριζόντιο άξονα και λιτή διακόσμηση. Παρατηρούμε γεισόποδες, φουρούσια που στηρίζουν τους εξώστες και ανάγλυφη διακοσμητική ταινία στο τελείωμα των γεισόποδων. Ιδιαίτερα προσεγμένο είναι και το εσωτερικό με μαρμάρινες σκάλες, ξύλινες κουπαστές, περίτεχνα κιγκλιδώματα, διακοσμημένες οροφές και τοίχους.	

26	Τμήμα Δημογραφίας και ΜΜΕ\ Πρώην Στοά Βυζάντιο Εγνατίας 46	Εως πρόσφατα υπήρχε και δεύτερη είσοδος προς τη στοά από την οδό Εγνατία, στο τέλος του κτιρίου που στεγάζει το Τμήμα Δημοσιογραφίας και ΜΜΕ του ΑΠΘ, η οποία ωστόσο έκλεισε. Πρόκειται για μία από τις πιο μικρές, πλην όμως ιδιαίτερα γραφικές εμπορικές στοές της πόλης. Σε αντίθεση με τα δεκάδες καταστήματα υφασμάτων και λευκών ειδών που άνθησαν στην περιοχή ήδη από τη δεκαετία του '60, στη Στοά Βυζάντιο διαχρονικά λειτουργούσαν ωρολογοποιεία και μαγαζάκια που πωλούσαν μπρασελέ και μπαταρίες για ρολόγια χειρός. Σήμερα, μόνο ένα τέτοιο κατάστημα συνεχίζει να λειτουργεί, και αυτό είναι σχετικά σύγχρονο, αφού άνοιξε γύρω στο 1990.	
27	Εγνατίας 48	Οκτώροφο κτήριο της μεταπολεμικής περιόδου. Στο ισόγειο υπάρχουν εμπορικά καταστήματα ενώ στους ορόφους στεγάζονται γραφεία, καθώς και χρήσεις δημιουργικής βιομηχανίας.	
28	Ερμού 6	Νεοκλασική κατοικία με έναν όροφο η οποία διασώθηκε από την φωτιά του 1917. Σήμερα στο ισόγειο υπάχρει εμπορικό κατάστημα, ενώ ο όροφος είναι εγκαταλελειμένος.	
29	Ίωνος Δραγούμη 31	Διώροφο νεοκλασικό κτήριο με στοιχεία εκλεκτικισμού. Σήμερα στο ισόγειο του κτηρίου υπάρχουν εμπορικά καταστήματα, ενώ στους ορόφους υπερτερεί η χρήση της αναψυχής.	



30	Ίωνος Δραγούμη 33 και Πάικου 6 και Καποδιστρίου 2	Αξιόλογο κτήριο με χαρακτηριστικά εκλεκτικιστικής αρχιτεκτονικής, πανταχόθεν ελεύθερο με ισόγειο και δύο ορόφους. Το ισόγειο οργανώνεται με μεγάλα ορθογωνικά ανοίγματα των καταστημάτων και διαχωρίζεται από τους ορόφους με αξιόλογο μεταλλικό στέγαστρο. Οι όψεις διαμορφώνονται σε στήλες με κατακόρυφους πεσσούς με κυφώσεις και ορνωνώνονται συμμετρικά με την εναλλαγή μικρότερων και μεγαλύτερων ανοιγμάτων. Φυτικές ανάγλυφες διακοσμήσεις πάνω από τα ανοίγματα διαμορφώνουν ένα είδος στέψης ενώ το κτήριο στέφεται με ελαφριά προεξέχον γείσο. Το κτήριο σήμερα είναι κατά ένα μεγάλο ποσοστό χωρίς χρήση πέραν ενός εστιατορίου, το οποίο καταλαμβάνει ένα μικρό ποσοστό του ισογείου.	
31	Ίωνος Δραγούμη 35 και Βαλαωρίτου 38	Διώροφο νεοκλασσικό κτήριο με στοιχεία εκλεκτικισμού. Σήμερα στο ισόγειο του κτηρίου υπάρχουν εμπορικά καταστήματα και καταστήματα αναψυχής, ενώ στους ορόφους στεγάζονται γραφεία.	
32	Μέγαρο Δραγούμη/ Ίωνος Δραγούμη 37 και Βαλαωρίτου 37	Λειτουργήσε αρχικά ως ξενοδοχείο. Το 2016 κρίθηκε διατηρητέο. Βρίσκεται στην γωνία Ίωνος Δραγούμη 37 και Βαλαωρίτου. Το τριώροφο αυτό κτήριο οργανώνεται σε βάση, κορμό και στέψη και έχει ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά και εκλεκτικιστικά μορφολογικά στοιχεία. Στο ισόγειο οργανώνονται τα ανοίγματα των καταστημάτων και πάνω από αυτά τα ανοίγματα του ημιορόφου με καμπυλωτές αποτμήσεις, ενώ στο πάνω μέρος του κτιρίου προεξέχει διακοσμητικό γείσο με φουρούσια. Στον κορμό του κτιρίου διακρίνεται μια ενδιαφέρουσα εναλλαγή κατακόρυφων τμημάτων και επιπέδων σε εσοχή και εξοχή, στα οποία οργανώνονται οι υψίκορμοι εξωστόθυρες με φεγγίτες. Ενδιαφέρον στοιχείο είναι η στοά που βρίσκεται στην άκρη του κτιρίου επί της οδού Βαλαωρίτου, η οποία δημιουργεί συνέχεια με την οδό Καποδιστρίου και ενώνει την Βαλαωρίτου με την Εγνατία. Στην οργάνωση των όψεων, ιδιαίτερα τονίζεται η κατακορυφότητα της γωνία του κτιρίου καθώς και οι κατακόρυφοι άξονες πάνω από την είσοδο και την είσοδο της στοάς. Αξιόλογα είναι τα επιμέρους στοιχεία όπως η διαμόρφωση της εισόδου με γύψινες διακοσμήσεις, το κλιμακοστάσιο με επένδυση μαρμάρου και τις επιτοίχιες διακοσμήσεις που έχουν αποκαλυφθεί, τα κιγκλιδώματα των εξωστών, τα φυτικά	

		κοσμήματα ως στέψη των ανοιγμάτων του ισόγειου, τα αρχικά ξύλινα κουφώματα και παντζούρια, το μεταλλικό στέγαστρο πάνω από τα καταστήματα, τα διακοσμητικά ανάγλυφα μοτίβα στις όψεις. Σήμερα στον ισόγειο του κτηρίου υπάρχουν εμπορικά καταστήματα και καταστήματα αναψυχής, ενώ στους ορόφους υπάρχουν γραφεία.	
33	Ίωνος Δραγούμη 45	Αξιόλογο κτήριο του μεσοπολέμου με ευρωπαϊκές επιρροές και νεωτερίστικες μορφές της σύγχρονης πρωτοπορίας της εποχής. Το κτήριο (με ισόγειο και τέσσερις ορόφους) έχει δύο κύριες όψεις επί των οδών Ι. Δραγούμη και Πτολεμαίων που διαμορφώνονται ασύμμετρα εκατέρωθεν της καμπύλης γωνίας. Χαρακτηριστικό της σύνθεσης είναι η ευκρίνεια με έμφαση στα γεωμετρικά σχήματα, τα γραμμικά στοιχεία που διατρέχουν τις όψεις και η επεξεργασία των επιφανειών με παράλληλες χαράξεις στο επίχρισμα. Χαρακτηριστικό της διαμόρφωσης της όψης επί της οδού Ι.Δραγούμη είναι το έρκερ που συνδυάζεται με τον επιμήκη εξώστη με καμπύλο τελείωμα. Στην όψη επί της οδού Πτολεμαίων και στη γωνία του κτηρίου, τα ανοίγματα οργανώνονται σε κατακόρυφες ζώνες και ενοποιούνται με τα κάθετα γραμμικά στοιχεία. Αντίστοιχα στοιχεία ενοποιούν και τις εξωστόθυρες στο έρκερ. Σήμερα το μεγαλύτερο μέρος του ισόγειου είναι εγκαταλελειμμένο, εκτός από μια γωνιακή καφετέρια, ενώ στους ορόφους στεγάζονται γραφεία.	
34	Καποδιστρίου και Παπαδοπούλου	Κτήριο με έναν όροφο και εκλεκτικιστικά στοιχεία. Το κτήριο αποτελεί κατοικία που διασώθηκε από την φωτιά του 1917. Σήμερα το ισόγειο του κτηρίου είναι κενό, ενώ στον όροφο υπάρχει εστιατόριο.	
35	Λέοντος Σοφού 22	Νεοκλασικό διώροφο κτήριο. Σήμερα στο ισόγειο υπάρχουν εμπορικά καταστήματα, ενώ οι όροφοι είναι κενοί.	

36	Λέοντος Σοφού 24	Νεοκλαστικό τριώροφο κτήριο. Σήμερα στο ισόγειο υπάρχουν εμπορικά καταστήματα, ενώ το υπόλοιπο κτήριο λειτουργεί ως ξενοδοχείο.	
37	Συγγρού 5	Αξιόλογο χαμηλό κτήριο στο τελείωμα της Ερμού και ανάμεσα σε δύο πολύροφα κτήρια. Το ισόγειο οργανώνεται με τα μεγάλα ορθογώνια ανοίγματα των καταστημάτων και ενδιάμεσους πεσσούς με κυρτώσεις και ο όροφος με ελαφρά προεξέχουσες ιωνικές παραστάδες σε τρία τμήματα στα οποία τοποθετούνται κεντρικά τα ανοίγματα. Το κτήριο στέφεται με ελαφρά εξέχον γείσο με σταγόνες κάτω από το οποίο υπάρχει ταινία με διασκοσμιτικά / συμβολικά θέματα. Αξιόλογα είναι και επιμέρους στοιχεία όπως οι καλοδοιλεμένες σιδεριές στα ανοίγματα του ορόφου, η διακοσμιμένη ζώνη κάτω από το γείσο και τα ανάγλυφα γεωμετρικά διακοσμιτικά σχήματα στην τοιχοποιία των ανοιγμάτων του ορόφου. Παλαιότερα το κτήριο αποτελούσε κατοικία, ενώ σήμερα σε αυτό λειτουργούν χρήσεις αναψυχής.	
38	Συγγρού 13 και Βαλαωρίτου 31	Αξιόλογο διώροφο κτήριο ως προς τον όγκο και τη σχέση του με το σύνολο των διατηρητέων κτηρίων στο άμεσο περιβάλλον του, με σειρά επαναλαμβανόμενων ανοιγμάτων στον όροφο και στοά στο ισόγειο, χαρακτηριστική των κτηρίων της περιοχής. Σήμερα στο κτήριο φιλοξενούνται χρήσεις ψυχαγωγίας στο ισόγειο, ενώ οι όροφοι είναι κενοί.	
39	Συγγρού 16	Αξιόλογο τριώροφο κτήριο με εκλεκτιστικά στοιχεία και μία κύρια όψη επί της οδού Συγγρού. Χαρακτηριστική είναι η διαίρεση της όψης σε βάση, κορμό και στέψη και η διάταξη των ανοιγμάτων σε τέσσερις κατακόρυφες στήλες. Αξιόλογη είναι η διαμόρφωση της στέγης του κτηρίου. Αξιόλογα είναι και τα επιμέρους στοιχεία όπως η απομίμηση ισόδομου συστήματος στο επίχρησμα, τα πλαίσια και τα κλειδιά των ανοιγμάτων καθώς και στα κιγκλιδώματα των εξωστών.	

		Το κτήριο παλαιότερα αποτελούσε κατοικία, ενώ σήμερα στο ισόγειο υπάρχει εστιατόριο και οι όροφοι δεν έχουν κάποια χρήση.	
40	Κρατικό Ωδείο Θεσσαλονίκης/ Φράγκων 15	<p>Χτίστηκε το 1840 ως κατοικία του Jake Abbott, το 1863 πέρασε στην εταιρεία Αυτοκρατορική Οθωμανική Τράπεζα ώστε να χρησιμοποιηθεί ως υποκατάστημα της Οθωμανικής Τραπεζής στη Θεσσαλονίκη και ανασχεδιάστηκε το 1890 από τους μηχανικούς Baruch and Amar. Το 1903 το κτίριο καταστράφηκε από έκρηξη δυναμίτιδας, μετά από τρομοκρατική ενέργεια και ξαναχτίστηκε διατηρώντας μόνο την όψη επί της Φράγκων. Επισκευές και προσθήκες έγιναν σύμφωνα με μελέτες των μηχανικών Πλένμπερ (1921) και Μοδιάνο (1924). Το 1949 το ΙΚΑ αποκτά τους τίτλους ιδιοκτησίας και στεγάζει εκεί τις υπηρεσίες του μέχρι το 1978. Τότε η λειτουργία του διακόπτεται λόγω του καλοκαιρινού σεισμού. Το 1987, με απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού, το Κρατικό Ωδείο Θεσσαλονίκης μεταφέρεται εκεί όπου και παραμένει μέχρι σήμερα. Στον περίβολο του κτιρίου συναντάμε τα δυο παλαιότερα αστικά αγάλματα της Θεσσαλονίκης, παραγγελίας του ίδιου του Abbott. Στα δεξιά το άγαλμα της Οικονομίας και από την άλλη αυτό της Τραπεζικής Πίστης.</p> <p>Ανήκει στο ρεύμα του εκλεκτικισμού, με νεομπαρόκ, νεοκλασικά και γαλλικά στοιχεία. Το νέο κτίριο σχεδιάστηκε πάνω στον κάρναβο της πρόσοψης του πρώτου κτιρίου. Κυρίαρχο στοιχείο στην οργάνωση του κτιρίου αποτελεί το εσωτερικό αίθριο, το οποίο στο ισόγειο εμφανίζεται κλειστό με θολωτή τζαμωτή στέγαση. Χαρακτηρίζεται από το νεομπαρόκ στυλ, στο οποίο είναι φανερές οι γαλλικές επιδράσεις. Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι η επίστεψη του μεγάλου εξώστη με φεγγίτη με αναγεννησιακά στοιχεία.</p>	