



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

**ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ
ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΑΛΙΑΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ
ΧΑΛΚΙΔΑΣ**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΠΕΤΑΧΤΗ ΣΤΥΛΙΑΝΗ

Επιβλέπων: Τριανταφυλλόπουλος Νικόλαος

Βόλος, 2019

Δήλωση

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

ΤΜΧΠΠΑ.

Ημερομηνία:

Ονοματεπώνυμο:

Υπογραφή:

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Για την εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου κ. Τριανταφυλλόπουλο Νικόλαο για την καθοδήγηση και τη συνεργασία του.

Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένεια μου για την πολύτιμη υποστήριξη καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου.

Περίληψη

Ο στόχος που έχει τεθεί για τα σύγχρονα αστικά κέντρα είναι η άρση των κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών προκλήσεων που αντιμετωπίζουν, υπό το πρίσμα της βιώσιμης ανάπτυξης. Το δομημένο περιβάλλον ως ζωτικό τμήμα των αστικών κέντρων δύνανται να λειτουργήσει ως μέσο επίτευξης της αστικής αναγέννησης και εξασφάλισης της βιωσιμότητας. Σημαντική, προς αυτή την κατεύθυνση, θεωρείται όχι μόνο η διατήρηση του υφιστάμενου κτηριακού αποθέματος αλλά και η λειτουργική επανένταξη του στο σύγχρονο αστικό περιβάλλον. Στην παρούσα διπλωματική εξετάζεται η αποκατάσταση και λειτουργική επανένταξη της Παλιάς Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας στο αστικό κέντρο, ως τμήμα ενός ευρύτερου σχεδίου βιώσιμης αστικής ανάπτυξης, λαμβάνοντας υπόψη το κοινωνικό όφελος το οποίο αποδίδει. Ταυτόχρονα διεξάγεται οικονομική ανάλυση προκειμένου να καθοριστεί εάν το έργο είναι οικονομικά βιώσιμο. Η προσέγγιση είναι διττή καθώς στόχος είναι η διατήρηση ενός μνημείου στο κέντρο της πόλης με πολλαπλά κοινωνικά οφέλη και η απόδοσή του ως έργο οικονομικά βιώσιμο και λειτουργικό με βάση τις ανάγκες της τοπικής κοινωνίας.

Λέξεις κλειδιά: επανάχρηση, αποκατάσταση, βιωσιμότητα, διατηρητέα κτήρια, χρηματοδότηση

Abstract

The objective set for modern urban centers is the elimination of the social, economic and environmental challenges they face, in the light of sustainable development. The built environment as a vital part of urban centers can function as a means of achieving urban regeneration and ensuring sustainability. In this regard, it is crucial not only to preserve the existing building stock but also to re-integrate it into the modern urban environment. The present thesis examines the rehabilitation and functional integration of the old Municipal Market of Chalcis into the urban center as part of a wider sustainable urban development plan taking into account the social benefits it brings. At the same time a financial analysis is conducted in order to determine if the project is financially sustainable. The approach is twofold as the objective is the preservation of a monument in the center of the city with multiple social benefits and its performance as a financially viable and functional project based on the needs of local community.

Key words: reuse, renovation, sustainability, heritage buildings, funding

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	7
1.1.	ΤΑ ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΑΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΚΑΙ Ο ΣΤΟΧΟΣ ΤΗΣ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ	7
1.2.	Η ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΠΙΤΕΥΞΗ ΤΗΣ ΑΕΙΦΟΡΙΑΣ	8
1.3.	Η ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΜΕΣΟ ΕΠΙΤΕΥΞΗΣ ΤΗΣ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	9
2.	Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ	11
2.1.	Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ Ο ΡΟΛΟΣ ΤΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΣΤΑ ΑΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ	11
2.2.	ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΗΣ ΒΑΡΚΕΛΩΝΗΣ	13
2.2.1.	<i>Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ Η ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΤΟΥΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ</i>	13
2.2.2.	<i>ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΗΣ LA BOQUERIA</i>	15
2.3.	ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΛΟΝΔΙΝΟΥ	17
2.3.1.	<i>Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ Ο ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥΣ</i>	17
2.3.2.	<i>ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ BOROUGH MARKET</i>	19
2.4.	ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΥΨΕΛΗΣ	20
2.4.1.	<i>ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ</i>	20
2.4.2.	<i>ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΟ ΔΡΑΣΕΩΝ</i>	21
2.4.3.	<i>ΜΙΞΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΜΟΝΤΕΛΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ</i>	22
3.	Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΧΑΛΚΙΔΑΣ	25
3.1.	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	25
3.2.	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	28
3.3.	ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΟ ΔΡΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ	32
3.4.	Η ΑΞΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ	34
4.	ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ	35
4.1.	ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ	35
4.2.	ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ	41
5.	Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ	44
5.1.	Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	44
5.2.	Η ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	46
6.	ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	48
6.1.	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΗ ΔΑΧ	48

6.2. ΣΤΟΧΟΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΥΠΟΔΕΙΚΝΥΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ	52
6.3. ΤΟ ΕΡΓΟ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΩΣ ΤΜΗΜΑ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.....	55
7. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ	57
7.1. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ	58
7.2. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ	58
7.3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	58
7.4. ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑ	59
8. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ.....	60
8.1. Ο ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ	60
8.2. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΥΠΕΙΣΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	61
8.3. ΜΙΞΗ ΧΡΗΣΕΩΝ.....	64
9. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΡΓΟΥ	66
9.1. ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	66
9.2. ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ	73
9.3. ΠΗΓΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ.....	73
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	75
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	77
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	83

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Το εσωτερικό της Αγοράς La Boqueria.....	16
Εικόνα 2: Η είσοδος της Αγοράς La Boqueria.....	16
Εικόνα 3: Το εσωτερικό της Αγοράς Borough	20
Εικόνα 4: Η Αγορά Borough εξωτερικά	20
Εικόνα 5: Η ανακαινισμένη Δημοτική Αγορά Κυψέλης	22
Εικόνα 6: Η θέση της Δημοτικής Αγοράς στην πόλη της Χαλκίδας	25
Εικόνα 7: Χάρτης ΕΣΥΕ 1959, απεικόνιση της Δημοτικής Αγοράς με μαύρη σκίαση.....	26
Εικόνα 8: Απεικόνιση των οικοδομικών φάσεων που συνθέτουν το συγκρότημα.....	27
Εικόνα 9: Κάτοψη ισογείου του ακινήτου	28
Εικόνα 10: Εσωτερικό καταστήματος της Α' φάσης κατασκευής.....	29
Εικόνα 11: Αρχιτεκτονικά στοιχεία της Α' φάσης κατασκευής	29
Εικόνα 12: Ο μεταλλικός φανός της εισόδου	30
Εικόνα 13: Τα κιγκλιδώματα της Β' φάσης κατασκευής.....	30
Εικόνα 14: Κτίσμα της Α' φάσης κατασκευής στη συμβολή των οδών Αρεθούσης και Κριεζώτου	31
Εικόνα 15: Η παρούσα κατάσταση των κτηρίων της Α' φάσης κατασκευής επί της οδού Αρεθούσης	31

Εικόνα 16: Η σημερινή κατάσταση του κτίσματος της Β' φάσης κατασκευής, του Σόλωνα Κυδωνιάτη, στην οδό Νεοφύτου.....	32
Εικόνα 17: Εγκαταλελειμμένο κτίσμα πλησίον της Αγοράς	41
Εικόνα 18: Άποψη δρόμου κάθετου στη Δημοτική Αγορά	41
Εικόνα 19: Κάτοψη της Δημοτικής Αγοράς	49
Εικόνα 20: Προτεινόμενο ξύλινο στέγαστρο ανάμεσα στις κεντρικές πτέρυγες της Β' φάσης .	50
Εικόνα 21: Γενική άποψη του αποκατεστημένου κτηριακού συγκροτήματος και της γειτνιάζουσας πλατείας.....	51
Εικόνα 22: Κάτοψη από την αρχιτεκτονική πρόταση της ομάδας μελετητών.....	51

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Δείγμα τιμών ενοικίων στην περιοχή μελέτης	43
Πίνακας 2: Προσεγγιστικός κατασκευαστικός προϋπολογισμός ανά επιφάνεια προς αποκατάσταση.....	66
Πίνακας 3: Διαμόρφωση προϋπολογισμού	67
Πίνακας 4: Συνολικός προϋπολογισμός έργου	67
Πίνακας 5: Πρόγραμμα διαχείρισης δανείου	69
Πίνακας 6: Δαπάνες λειτουργίας και συντήρησης έργου	70
Πίνακας 7: Υπολογισμός εμπορικής αξίας ακινήτου.....	72

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ

Γράφημα 1: Ποσοστά ωφέλιμων χώρων Δημοτικής Αγοράς Κυψέλης.....	23
Γράφημα 2: Αριθμός καταγεγραμμένων κτηρίων ανά χρήση	39
Γράφημα 3: Αριθμός καταστημάτων ανά κατηγορία εμπορικής δραστηριότητας.....	40
Γράφημα 4: Προτεινόμενες χρήσεις καταστημάτων από τη Δημοτική Αρχή	54

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1: Απεικόνιση χρήσεων γης ισογείου, επιτόπια καταγραφή 2018.....	38
---	----

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. ΤΑ ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΑΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΚΑΙ Ο ΣΤΟΧΟΣ ΤΗΣ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Οι σύγχρονες πόλεις αποτελούν δυναμικά εξελισσόμενα συστήματα, εντός των οποίων επικεντρώνονται ολοένα και περισσότερο ο πληθυσμός, οι οικονομικές δραστηριότητες, οι κοινωνικές και πολιτιστικές αλληλεπιδράσεις καθώς και οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις (New Urban Agenda, 2016). Θεωρούνται, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ικανές τόσο για την πρόκληση όσο και για την αντιμετώπιση των σύγχρονων οικονομικών, περιβαλλοντικών και κοινωνικών θεμάτων, γι' αυτό το λόγο κρίνεται απαραίτητη η ολοκληρωμένη προσέγγισή τους μέσω του στρατηγικού αστικού σχεδιασμού, υπό τους όρους της αειφόρου ανάπτυξης. Η Ευρωπαϊκή Ένωση ήδη από τη δεκαετία του 1990 δραστηριοποιείται συστηματικά με τις πόλεις και το 1998 υιοθετεί το «Κοινοτικό Πλαίσιο Δράσης για βιώσιμη αστική ανάπτυξη» με κατευθύνσεις οι οποίες, μεταξύ άλλων, αναφέρονται στον μακροπρόθεσμο πολεοδομικό σχεδιασμό, την προστασία και ανάδειξη της πολιτισμικής ταυτότητας των πόλεων, τον σχεδιασμό των χρήσεων γης και τις αστικές αναπλάσεις. Πιο πρόσφατα, η θεματική στρατηγική για το Αστικό Περιβάλλον που εκδόθηκε το 2006 και η Χάρτα της Λειψίας για τις Βιώσιμες Ευρωπαϊκές Πόλεις το 2007, εισάγουν κατευθύνσεις που αφορούν την προώθηση ολοκληρωμένων πολιτικών και προγραμμάτων βιώσιμης αστικής ανάπτυξης, την ανάδειξη της αρχής της συμπαγούς πόλης και τον προσανατολισμό του πολεοδομικού σχεδιασμού στον πυρήνα των αστικών κέντρων, κατευθύνσεις οι οποίες συνθέτουν το ευρύτερο πλαίσιο της αστικής αναγέννησης. Σύμφωνα και με την Επιτροπή των Περιφερειών (2010), η αστική αναγέννηση θα πρέπει να εκληφθεί ως μία συνεχής διαδικασία, με ευρύ πεδίο δραστηριότητας και παρεμβάσεις που κλιμακώνονται από την αποκατάσταση της υπάρχουσας κτηριακής υποδομής έως την αναβάθμιση των αστικών χώρων με απώτερο στόχο την επίτευξη της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης.

Η παρούσα διπλωματική άπτεται των παραπάνω θεμάτων καθώς εξετάζει την περίπτωση της παλιάς Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας, ενός συγκροτήματος τεσσάρων κτηρίων στο κέντρο της πόλης το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως μνημείο όμως τα τελευταία χρόνια βρίσκεται ερειπωμένο και εγκαταλελειμμένο. Η αποκατάσταση και η επανάχρηση του αποτελεί τμήμα μια ευρύτερης διαδικασίας επίτευξης της

βιωσιμότητας του κέντρου της πόλης και κατ' επέκταση του στόχου της αστικής αναγέννησης.

1.2. Η ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΠΙΤΕΥΞΗ ΤΗΣ ΑΕΙΦΟΡΙΑΣ

Το δομημένο περιβάλλον αποτελεί συστατικό στοιχείο του αστικού περιβάλλοντος προσδίδοντας σε μια πόλη χαρακτήρα, σημεία αναφοράς και ταυτότητα κάνοντας την ελκυστική για κατοίκηση, επίσκεψη αλλά και επιχειρηματική δραστηριοποίηση (Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, 2004). Συνίσταται από κτήρια, υποδομές και πολιτιστικά αποθέματα και αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα φυσικά, οικονομικά, κοινωνικά και πολιτισμικά κεφάλαια των περισσότερων κοινωνιών (Kohler et.al., 2007), το οποίο εμφανίζεται να έχει οικονομικές, περιβαλλοντικές και κοινωνικές αποδόσεις (Bullen et.al., 2007). Εφόσον αποτελεί οργανικό τμήμα της πόλης, η εξέλιξη αλλά και η ορθή διαχείριση του θεωρείται ζωτικής σημασίας για την προώθηση της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης. Ο πολυδιάστατος χαρακτήρας του αστικού χώρου αναδεικνύει ως επιτακτική την ανάγκη διατήρησης της ποιότητας του. Ο αστικός σχεδιασμός και οι παρεμβάσεις θα πρέπει να συνδέονται με τη διατήρηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών του αστικού χώρου έτσι ώστε οι πόλεις να συνεχίσουν να αποτελούν σε βάθος χρόνου ελκυστικό τόπο εγκατάστασης νέων επιχειρήσεων και νέων κατοίκων (Γοσποδίνη, 2005).

Ιδιαίτερη βαρύτητα έχει δοθεί στην ανάδειξη και προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς ως στοιχείο του δομημένου περιβάλλοντος, καθώς αποτελεί σημαντικό μέσο έκφρασης και προώθησης της πολιτιστικής ταυτότητας με αναγνωρισμένη κοινωνική και οικονομική συνεισφορά στη σύγχρονη κοινωνία (ICOMOS 2002, Europe 2020). Επιπρόσθετα, ο ρόλος της πολιτιστικής κληρονομιάς στην ανάπτυξη θεωρείται καταλυτικός (ICOMOS 2011), ενώ εξετάζεται η συστηματική ενσωμάτωσή της μέσω πολιτικών και προγραμμάτων στη διαδικασία της αστικής αναγέννησης και της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης (ICOMOS, 2015, Roders, 2011). Στην Ελλάδα, η προστασία και η διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς, σε όλες τις εκφάνσεις της, έχει εξασφαλιστεί επαρκώς μέσω διεθνών και ευρωπαϊκών συμβάσεων αλλά και μία σειρά νόμων και οδηγιών του ελληνικού κράτους. Το θέμα που εξετάζεται στην παρούσα διπλωματική, αφορά την Δημοτική Αγορά Χαλκίδας, η οποία στο σύνολό της

προστατεύεται και τμήμα της έχει χαρακτηριστεί ως μνημείο (ΦΕΚ 8ΑΑΠ/16.01.2015). Η Διεθνής Σύμβαση της Γρανάδας, για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης, προστατεύει μεταξύ άλλων και τα μνημεία, υπογράφηκε το 1985 και κυρώθηκε από το ελληνικό κράτος μέσω του Ν. 2039/1992 (ΦΕΚ 61/Α/13-04-1992). Ως μνημείο στη Σύμβαση νοείται *«κάθε κατασκευή ιδιαίτερα σημαντική λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή τεχνικού της ενδιαφέροντος, συμπεριλαμβανομένων των εγκαταστάσεων ή διακοσμητικών στοιχείων, που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα τους»*. Η Σύμβαση καθιερώνει μια νέα πολιτική ολοκληρωμένης προστασίας των μνημείων προβλέποντας την ανάγκη διατήρησης αλλά και της χρήσης τους με βάση τις ανάγκες της σύγχρονης ζωής. Υποστηρίζεται ακόμα η επανάχρηση παλαιών κτηρίων, η προσαρμογή τους δηλαδή σε νέες χρήσεις, εφόσον είναι εφικτό από το καθεστώς προστασίας τους. Ωστόσο, μεγάλος αριθμός διατηρητέων κτηρίων και μνημείων να μην διατηρείται όμως ο στόχος της επανάχρησής τους που θα εξασφάλιζε τη λειτουργικότητα και την ένταξη τους στο σύγχρονο περιβάλλον δεν επιτυγχάνεται λόγω απουσίας πολιτικών επανάχρησης και αποκατάστασης (Τριανταφυλλόπουλος, 2017)

1.3. Η ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΜΕΣΟ ΕΠΙΤΕΥΞΗΣ ΤΗΣ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Το κτηριακό απόθεμα με την πάροδο των ετών χάνει σταδιακά τη χρηστική και λειτουργική του αξία τόσο λόγω της φυσικής φθοράς των υλικών κατασκευής όσο και των μεταβαλλόμενων αναγκών της αγοράς (Petersdorff et.al., 2006), με αποτέλεσμα να ανακύπτει πολλές φορές το δίλημμα της κατεδάφισής ή της διατήρησης του κτηρίου (Bullen et.al., 2011b). Τα κτήρια ιστορικής μνήμης ωστόσο, εφόσον έχουν αναγνωριστεί ως μνημεία, αποτελούν μία ειδική περίπτωση, των οποίων η προστασία κατοχυρώνεται νομικά, λόγω των πολλαπλών κοινωνικών, πολιτιστικών και οικονομικών τους ωφελειών στις αστικές περιοχές. Θεωρείται λοιπόν επιτακτική όχι μόνο η διαφύλαξη της αρχικής τους μορφής αλλά και η συντήρησή τους σε μία λειτουργική κατάσταση, στόχος ο οποίος επιτυγχάνεται επαρκώς μέσω της προσαρμοσμένης επανάχρησης (Bullen et.al., 2011a).

Η προσαρμοσμένη επανάχρηση είναι μία διαδικασία αποκατάστασης και αναμόρφωσης του κτηρίου κατά την οποία διατηρούνται όσο το δυνατόν περισσότερα

από τα αρχικά του στοιχεία και παράλληλα προβλέπεται αλλαγή της χρήσης ώστε να εξασφαλιστεί η λειτουργία του με βάση τις σύγχρονες κοινωνικές απαιτήσεις (Bullen et.al., 2011b, Yung et.al., 2012, Ijla et.al., 2015, Misirlisoy et.al., 2016). Η αλλαγή αυτή στη χρήση του κτηρίου αποτελεί και την ειδοποιό διαφορά σε σχέση με τις μεθόδους απλής αποκατάστασης καθώς το κτήριο διατηρεί τη μορφή και τα αξιόλογα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά του ενώ παράλληλα καθίσταται λειτουργικό. Η επανάχρηση αναγνωρίζεται ως τμήμα μιας ευρύτερης στρατηγικής αστικής αναγέννησης που προωθεί το στόχο της βιωσιμότητας και εμφανίζει σημαντικά περιβαλλοντικά, κοινωνικά και οικονομικά πλεονεκτήματα (Bullen, 2011a, Kohler, 2007, Langston, 2010, Yung, 2011). Η συγκεκριμένη δράση για την αξιοποίηση της πολιτιστικής κληρονομιάς υποστηρίζεται και στη Διακήρυξη του Παρισιού από το Διεθνές Συμβούλιο Μνημείων και Τοποθεσιών (ICOMOS, 2011).

Τα πλεονεκτήματα της, ειδικά στην περίπτωση που εφαρμόζεται σε κτήρια ιστορικής αξίας, είναι πολλαπλά.. Όσον αφορά το κτήριο καθαυτό, υποστηρίζει τη διατήρηση των ιδιαίτερων αρχιτεκτονικών στοιχείων του και κατ' επέκταση της πολιτιστικής, κοινωνικής και ιστορικής του ταυτότητας, εξασφαλίζει την λειτουργική του αξιοποίηση μέσω της αλλαγής στη χρήση (Bullen et.al., 2011a) και δίνει παράλληλα τη δυνατότητα παράτασης του χρόνου ζωής του κτηρίου (Bullen et.al., 2011b). Οι θετικές επιπτώσεις της συγκεκριμένης μεθόδου δεν εντοπίζονται μόνο στο κτήριο αλλά και στο άμεσο αστικό περιβάλλον. Μέσω της επανάχρησης, σύμφωνα με τον Bullen (2007), εξασφαλίζεται μία γενικότερη αισθητική αναβάθμιση της περιοχής καθώς η νέα χρήση του κτηρίου, προσαρμοσμένη στις σύγχρονες κοινωνικές απαιτήσεις, είναι ικανή να αναζωογονήσει την υπάρχουσα γειτονιά και να μετριάσει την οικιστική εξάπλωση.

Ωστόσο, πέρα από τα θετικά αποτελέσματα εντοπίζονται αρκετοί παράγοντες οι οποίοι θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την εφαρμογή της. Σημαντική δέσμευση, ειδικά στην περίπτωση των ιστορικών κτηρίων, είναι οι οικοδομικοί κανονισμοί και ο περιορισμός στη χρήση που επιβάλλει το καθεστώς προστασίας τους (Bullen et.al., 2011a), καθώς τα κτήρια αυτά χρήζουν ιδιαίτερης διαχείρισης κατά την αποκατάσταση αλλά και την επιλογή των χρήσεων που θα φιλοξενήσουν. Ένα σημαντικό εμπόδιο θεωρείται η αδυναμία καθορισμού του πραγματικού κόστους της επανάχρησης, καθώς

στην εκτίμησή του λαμβάνονται υπόψη συνιστώσες όπως η κατάσταση του κτηρίου από άποψη ποιότητας και λειτουργικότητας, το μέγεθός του και η πολυπλοκότητα των εργασιών που απαιτούνται (Bullen et.al., 2011b, Shipley et.al., 2006). Μία γενική εκτίμηση είναι πως το κόστος επανάχρησης ενός κτηρίου είναι μικρότερο από το ισοδύναμο κόστος της κατεδάφισης και της εκ νέου κατασκευής (Kohler et.al., 2007), κόστος το οποίο αυξάνεται σημαντικά όταν το κτήριο παρουσιάζει σημαντική φυσική φθορά και λειτουργική αδυναμία με αποτέλεσμα σε αρκετές περιπτώσεις η επανάχρηση να θεωρείται ως μη οικονομική λύση (Bullen et.al., 2011b, Shipley et.al., 2006). Επιπρόσθετα, ένα προσαρμοσμένο κτήριο δεν πληροί εντελώς τα πλεονεκτήματα ενός νέου κτηρίου, ωστόσο το έλλειμμα αυτό εξισορροπείται από κέρδη κοινωνικής και περιβαλλοντικής αξίας και την εξοικονόμηση πόρων και ενέργειας (Kohler et.al., 2007). Τέλος θα πρέπει να αναφερθεί και η αβεβαιότητα που προκύπτει σχετικά με την οικονομική απόδοση του κτηρίου, καθώς τέτοιου δράσεις αποκατάστασης και αλλαγής χρήσης εμπεριέχουν ρίσκο οπότε δεν είναι εφικτό να εκτιμηθεί απόλυτα η οικονομική τους βιωσιμότητα (Bullen et.al., 2011a).

2. Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

2.1. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ Ο ΡΟΛΟΣ ΤΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΣΤΑ ΑΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ

Σύμφωνα με μελέτη της Ευρωπαϊκής Ένωσης (2013), οι αγορές αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία του χαρακτήρα πολλών ευρωπαϊκών πόλεων δίνοντας το παρών στα κέντρα τους για αιώνες. Οι περισσότερες αγορές, που αριθμούν ζωή εκατοντάδων ετών, δημιουργήθηκαν ταυτόχρονα με τους τότε οικισμούς αποτελώντας κέντρα εμπορικής συναλλαγής και κοινωνικής συναναστροφής καταδεικνύοντας ταυτόχρονα το κέντρο της κάθε πόλης καθώς γύρω από αυτές αναπτύχθηκε πολεοδομικά ο αστικός ιστός (Central Markets, 2013). Ως ζωτικό τμήμα του αστικού ιστού αλλά και της καθημερινότητας των κατοίκων εκφράζουν την ταυτότητα των πόλεων στις οποίες εδράζονται ως σημεία κοινωνικής συναναστροφής και διεξαγωγής εμπορίου εμφανίζοντας σημαντική ελαστικότητα και προσαρμοστικότητα στις νέες τάσεις απασχόλησης, καινοτομίας και βιωσιμότητας (URBACT, 2014).

Τα στοιχεία που έχουν καταγραφεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση για τη λειτουργία των Αγορών (2013), επισημαίνουν μία ύφεση στη λειτουργία τους τις

προηγούμενες δύο δεκαετίες, κυρίως από τα μέσα του 1980 και μετά οι αστικές αγορές με τις αιτίες να εντοπίζονται κυρίως στον ανταγωνισμό από τις υπεραγορές και το ηλεκτρονικό εμπόριο, την αλλαγή στις προσδοκίες των καταναλωτών οι οποίοι επιδίωκαν μια εύκολη εμπειρία στις αγορές τους αλλά και τη βραδύτητα προσαρμογής των εμπόρων στις αλλαγές του εμπορικού γίνεσθαι, αδυνατώντας να καλύψουν με ταχύτητα τις μεταβαλλόμενες ανάγκες των καταναλωτών. Σημαντική ευθύνη φέρουν και οι τοπικές αρχές καθώς οι σημειακές αναπλάσεις του κέντρου των πόλεων, η έλλειψη στρατηγικού σχεδιασμού και η απουσία επενδύσεων είχαν ως αποτέλεσμα την περιθωριοποίηση της εκάστοτε κεντρικής αγοράς χωρίς να αναγνωρίζεται η σημασία της για το κέντρο της πόλης. Το αυξημένο ενδιαφέρον στην επαναφορά των αγορών αποδίδεται σε ένα μεγάλο βαθμό στον χαρακτήρα λειτουργίας τους καθώς εμφανίζουν ελαστικότητα στην αφομοίωση νέων τάσεων και μπορούν να αποτελέσουν μοχλό εκκίνησης της αστικής αναγέννησης. Επιπρόσθετα παρατηρείται μία αλλαγή στις προτιμήσεις των καταναλωτών οι οποίοι πλέον επιθυμούν την απόκτηση εμπειρίας μέσω των αγορών τους αλλά και μεγαλύτερη κοινωνική αλληλεπίδραση.

Η αξία των αστικών Αγορών είναι αναγνωρισμένη από την Ευρωπαϊκή Ένωση έχοντας θέσει σε εφαρμογή σχέδια για την ενίσχυση του ρόλου τους στα κέντρα των πόλεων αλλά και την αντιμετώπιση προκλήσεων που εμφανίζονται στη λειτουργία τους. Στα πλαίσια του ευρωπαϊκού σχεδίου Central Markets έχει διαμορφωθεί στρατηγικό σχέδιο για το ρόλο των αστικών αγορών στην τοπική ανάπτυξη και την τοπική αναγέννηση όπου τονίζεται η συμβολή τους στην κοινωνική, περιβαλλοντική και οικονομική ευημερία των πόλεων εκπληρώνοντας και τους τρεις στόχους της βιώσιμης ανάπτυξης. Όσον αφορά των τομέα της οικονομίας, η λειτουργία τους εξασφαλίζει χαμηλό κόστος προϊόντων, ευκαιρίες εκκίνησης νέων επιχειρήσεων, δημιουργία θέσεων εργασίας, ανοιχτή πρόσβαση και κινητοποίηση των αγοραστών να στηρίξουν όχι μόνο την Αγορά αλλά και τα γειτονικά καταστήματα. Ένα σημαντικό σημείο είναι πως οι επιτυχημένες αγορές συνδυάζουν την εμπορική πλευρά με πολιτιστικές προεκτάσεις. Προσελκύουν έτσι μεγαλύτερο τμήμα κατοίκων και τουριστών με κατεύθυνση της τουριστικής ροής προς την Αγορά και την ανάδειξή της σε τουριστικό κόμβο, με θετικό οικονομικό αντίκτυπο. Οι κοινωνικοί στόχοι που εκπληρώνονται είναι δύο και αφορούν την υποστήριξη της κοινοτικής μειονότητας και την προώθηση της κοινωνικής συνοχής, ενθαρρύνοντας τις διάφορες κοινότητες να

αλληλοεπιδρούν. Η συνύπαρξη εμπορών και επισκεπτών με κοινή συνισταμένη τον δημόσιο χώρο καθ' εαυτόν δημιουργεί τις προϋποθέσεις για ζωτική κοινωνική ένταξη, ενώ οι εκτεταμένες ώρες λειτουργίας εγγυώνται παρατεταμένη διάρκεια παρουσίας επισκεπτών στην περιοχή και αύξηση της γενικής αίσθησης ασφάλειας. Επιπρόσθετα, είναι εφικτή η προώθηση περιβαλλοντικών ζητημάτων όπως η μείωση αποβλήτων και η ανακύκλωση, η μείωση μετακίνησης μη εποχιακών τροφίμων και η προώθηση της υγιεινής διατροφής και τρόπου ζωής. Τέλος, εξετάζοντας τον αντίκτυπο στον αστικό ιστό η παρουσία μίας χρηστικής και λειτουργικής Αγοράς, δημιουργεί δυνατή αίσθηση του χώρου λειτουργώντας σε αρκετές περιπτώσεις και ως τοπόσημο, βοηθά στη σύνδεση των γειτνιαζουσών περιοχών και προωθεί την αξία του δημόσιου χώρου ως αναπόσπαστο κομμάτι της συλλογικής ταυτότητας ενός τόπου.

Παράλληλα έχει τεθεί σε εφαρμογή το ευρωπαϊκό πρόγραμμα URBACT, το οποίο προωθεί την εκμάθηση και ανταλλαγή πρακτικών για την προώθηση της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης και την αντιμετώπιση μείζονων αστικών προκλήσεων. Το πρόγραμμα έχει εξειδικεύσει τις πρακτικές του και στον τομέα των αστικών αγορών. Το έργο Urbact Markets, επικεντρώνεται στην ανταλλαγή, μεταξύ πόλεων, βέλτιστων πρακτικών για τη δημιουργία και διαχείριση διαφόρων τύπων αγορών. Το πρόγραμμα σε συνεργασία με αρμόδιους δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς υποστηρίζει τη δημιουργία τοπικού σχεδίου δράσης για την ενίσχυση του ρόλου των Αγορών και την αντιμετώπιση προκλήσεων με απώτερο στόχο την ενίσχυση της απασχόλησης και της επιχειρηματικότητας και την προώθηση της αστικής αναγέννησης.

2.2. ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΗΣ ΒΑΡΚΕΛΩΝΗΣ

2.2.1. Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ Η ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΤΟΥΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Σύμφωνα με άρθρο των Financial Times (2015), η Βαρκελώνη αναπτύχθηκε ανάμεσα στον 19^ο και 20^ο αιώνα, με τις αγορές να εμφανίζονται στο πρώιμο στάδιο της αστικής ανάπτυξης γύρω από τις οποίες εξαπλώθηκε ο αστικός ιστός. Οι αγορές αποτέλεσαν δημοτική πρωτοβουλία και παρά τις πολιτικές ανακατατάξεις συνεχίζουν μέχρι και σήμερα να λειτουργούν υπό δημοτική επίβλεψη και ιδιοκτησία. Ως χώροι

εμπορίου σημείωσαν μια πτώση στη δραστηριότητά τους περί το 1980, κατάσταση η οποία αντιστράφηκε μετά το έτος 2000 όταν η τοπική διοίκηση στράφηκε προς την ενίσχυση τους μέσω επενδύσεων. Στην πόλη της Βαρκελώνης λειτουργούν σήμερα 40 τοπικές αγορές που υπάγονται στην ιδιοκτησία του Δήμου. Σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία, ο ετήσιος κύκλος εργασιών των αγγίζει τα 950 εκ. ευρώ και ο ετήσιος αριθμός επισκεπτών τους τα 62 εκ.. Συνολικά απασχολούν 7.500 άτομα και συνιστούν τον μεγαλύτερο επιχειρηματικό όμιλο στην πόλη με 2.700 καταστήματα. Το ετήσιο ενοίκιο καταστημάτων εντός αγορών ανέρχεται στα 1.500 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο και το ποσό που δαπανήθηκε κατά τα έτη 2011 έως 2015 για την ανακαίνιση των αγορών ανέρχεται στα 133 εκ. ευρώ.

Εξετάζοντας τη φιλοσοφία λειτουργίας τους, αυτή βασίζεται σε μία συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα μέσω της οποίας οι ιδιώτες έμποροι επενδύουν στην Αγορά αναλαμβάνοντας οι ίδιοι το κόστος διαμόρφωσης του καταστήματός τους, πολιτική επένδυσης η οποία ευνοεί αρκετά τις οικογενειακές επιχειρήσεις καθώς πολλά καταστήματα, σύμφωνα με στοιχεία της Δημοτικής Αρχής ανήκουν στην 3^η και 4^η γενιά οικογενειών και οι έμποροι αποθαρρύνονται να προωθήσουν με αυτόν τον τρόπο τα προϊόντα τους σε περισσότερες τοποθεσίες. Ο Δήμος ως διαχειριστής καλείται να θεσπίσει τους κανονισμούς λειτουργίας και οι έμποροι από την πλευρά τους επενδύουν σε αυτή, όπως προαναφέρθηκε, και επιπρόσθετα εξασφαλίζουν την ποιοτική λειτουργία της αναλαμβάνοντας το κόστος της ασφάλειας και της καθαριότητας. Η διαχείριση των Αγορών βασίζεται σε έναν στρατηγικό σχεδιασμό ο οποίος δίνει μεγάλη βαρύτητα στην εμπορική ανάλυση της γειτονιάς και τις τάσεις της αγοράς ώστε να δημιουργηθεί ένα κερδοφόρο για όλους εμπορικό μίγμα. Το όραμα του σχεδιασμού είναι ευρύτερο καθώς μέσω της αναζωογόνησης της Αγοράς επιδιώκεται η αναβάθμιση της εκάστοτε γειτονιάς και ολόκληρης της πόλης.

Η Βαρκελώνη, στα πλαίσια του στρατηγικού αυτού σχεδιασμού έχει παρουσιάσει το «Στρατηγικό Σχέδιο 2015-2025» για τις Αγορές της. Στόχος είναι η ανανέωση, ο εκσυγχρονισμός και η προσαρμογή στις απαιτήσεις των καταναλωτών και τις κοινωνικές αλλαγές αλλά και η ενίσχυση του ρόλου των Αγορών ως κινητήριων μοχλών για την οικονομική, κοινωνική, αστική αειφόρο ανάπτυξη των γειτονιών. Το σχέδιο βασίζεται στο ευρωπαϊκό πρόγραμμα URBACT το οποίο συγχρηματοδοτούμενο

από το ταμείο περιφερειακής ανάπτυξης της Ευρωπαϊκής Ένωσης προωθεί την ανάπτυξη των πόλεων και προάγει την ανταλλαγή καλών πρακτικών μεταξύ τους. Το Στρατηγικό της Σχέδιο έχει δομηθεί με προτάσεις που αναπτύσσονται σε 3 πυλώνες, τη λειτουργική υπόσταση των Αγορών, τη λειτουργία τους ως κινητήρια δύναμη και τη βιωσιμότητά τους.

Ως προς την υπόστασή τους, στόχος είναι οι Αγορές της Βαρκελώνης να γίνουν σημείο αναφοράς στη γειτονιά συνδυάζοντας την αγοραστική εμπειρία με αυτή της κοινωνικής συνύπαρξης, χαρακτηριστικό που τις διαφοροποιεί από άλλους χώρους εμπορίας τροφίμων και δημιουργεί προστιθέμενη αξία. Προτείνεται η συνεχής αναμόρφωσή τους μέσω του ήδη εφαρμοσμένου μοντέλου συγχρηματοδότησης δημόσιου και ιδιωτικού τομέα και ο σχεδιασμός χώρων εντός και εκτός αγοράς για κοινωνική χρήση. Η λειτουργία τους θα πρέπει να βασίζεται σε κοινές πρωτοβουλίες και πλάνο, από το ενιαίο ωράριο λειτουργίας μέχρι και ένα κοινό όραμα αξιών με απώτερο στόχο πάντα την επίτευξη της αστικής αναγέννησης.

Ιδιαίτερα σημαντική θεωρείται η συμβολή τους στον τομέα της οικονομίας, αποτελώντας κινητήριο δύναμη για την οικονομική ανάπτυξη της πόλης και την αύξηση της απασχόλησης. Το στρατηγικό σχέδιο προωθεί πρακτικές όπως τη διατήρηση διαχείρισής τους από το δημόσιο και ιδιωτικό τομέα με ενίσχυση του κράτους ως θεσμικού ηγέτη. Επίσης, σημαντική θεωρείται η ενημέρωση σχετικά με τις τάσεις των καταναλωτών και του ανταγωνισμού για παροχή ποιοτικών υπηρεσιών σε κάθε γειτονιά χωρίς όμως η Αγορά να λειτουργεί ανταγωνιστικά ως προς τις γειτνιάζουσες εμπορικές χρήσεις. Στόχοι είναι η οικονομική ανάπτυξη, η ενίσχυση της απασχόλησης, η προσέλκυση νέων καταναλωτικών ομάδων και η ανάδειξη της εκάστοτε Αγοράς σε διεθνές σημείο αναφοράς. Τέλος όλες οι πρακτικές θα πρέπει να εφαρμόζονται υπό το πρίσμα της βιωσιμότητας ώστε η Αγορά να γίνει συνώνυμη με τις αξίες της κοινωνικής, περιβαλλοντικής και οικονομικής αειφορίας.

2.2.2. ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΗΣ LA BOQUERIA

Όπως προαναφέρθηκε στη Βαρκελώνη λειτουργεί πλήθος αγορών και αξίζει να αναφερθεί ως παράδειγμα μια από τις πιο χαρακτηριστικές της Αγορές η «La Boqueria». Η εν λόγω Αγορά αποτελεί δημοτική περιουσία που υπήρξε ανέκαθεν σημείο αναφοράς για την πόλη της Βαρκελώνης. Σύμφωνα με στοιχεία της τοπικής

αυτοδιοίκησης της πόλης, διαθέτει 225 επιχειρήσεις και εξειδικευμένες εμπορικές παροχές που δεν είναι ευρέως διαθέσιμες. Η ιστορία της ξεκινά από το έτος 1200 όμως η λειτουργία της στο υπάρχον κτήριο ξεκινά το 1840. Έπειτα από προσθήκες στον σκελετό του κτηρίου αλλά και μεταβολές στη διαρρύθμιση των καταστημάτων έχει καταλήξει στον σημερινό μορφολογικό και λειτουργικό της χαρακτήρα. Από πλευράς αρχιτεκτονικής η Αγορά είναι κλειστή με σιδερένια στέγη η οποία χτίστηκε το 1914 και αποτελείται από 5 πανομοιότυπα μέρη και η είσοδος της χτισμένη το 1913 διαμορφώνεται από μία χαρακτηριστική αψίδα (Εικόνα 1). Οι βασικές εργασίες αναδιαμόρφωσης ξεκίνησαν το 1998 με το σύνολο της επένδυσης να ανέρχεται στα 8,5 εκ. ευρώ εκ των οποίων τα 3 εκ. προέρχονταν από ευρωπαϊκούς πόρους. Η νεοσύστατη Αγορά τροφίμων λειτούργησε επίσημα το 2001 φιλοξενώντας καταστήματα οπωροκηπευτικών και φρούτων, κρεοπωλεία, ιχθυοπωλεία, καταστήματα τοπικών προϊόντων, εστιατόρια αλλά και υπεραγορά (Εικόνα 2).

Εικόνα 2: Η είσοδος της Αγοράς La Boqueria



Πηγή: www.boqueria.barcelona/home

Εικόνα 1: Το εσωτερικό της Αγοράς La Boqueria



Πηγή: www.boqueria.barcelona/home

Από το ύψος των επενδύσεων αλλά και τη στρατηγική προσέγγιση που έχει υιοθετηθεί διαφαίνεται η ζωτική σημασία αυτών των χώρων για την πόλη της Βαρκελώνης. Για την Αγορά La Boqueria είχε δρομολογηθεί επένδυση 3,5 εκ. ευρώ για την περίοδο 2017 έως το 2019 με κύριες ενέργειες παρεμβάσεις στο εσωτερικό του κτηρίου για την εξασφάλιση της βέλτιστης λειτουργίας του. Πέραν των μορφολογικών παρεμβάσεων έχει προταθεί μία σειρά διοικητικών μέτρων και ενεργειών ως αποτέλεσμα συνομιλιών της τοπικής αυτοδιοίκησης με τους εμπόρους. Οι στόχοι που καθορίστηκαν άπτονται θεμάτων εμπορικής δραστηριότητας και διαχείρισης επισκεπτών. Πιο συγκεκριμένα, σημαντική θεωρείται η διατήρηση της εμπορικής

προσφοράς σε ισορροπία με τις τρέχουσες καταναλωτικές ανάγκες. Δίνεται ιδιαίτερη βαρύτητα στον καθορισμό ενός εμπορικού μίγματος που συνδυάζει την παραδοσιακή και προπαρασκευασμένη παραγωγή με παράλληλη μείωση του αριθμού των εγκαταστάσεων και ενίσχυσης της εξειδίκευσης. Καθώς η Αγορά λειτουργεί μέσω των επισκεπτών της κρίνεται απαραίτητη η εξασφάλιση της εμπειρίας των καταναλωτών και της άνετης περιήγησής τους στο χώρο. Τα μέτρα που θα εφαρμοστούν είναι η διεύρυνση των διαδρόμων για την απρόσκοπτη περιήγηση του κοινού αλλά και ο έλεγχος των μεγάλων ομάδων επισκεπτών.

2.3. ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΛΟΝΔΙΝΟΥ

2.3.1. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ Ο ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥΣ

Οι Αγορές στο Λονδίνο, αριθμούν μια ιστορία αιώνων, προσφέροντας μία πολύ ισχυρή εμπειρία στον επισκέπτη. Από τότε που το Λονδίνο συστάθηκε ως οικισμός σημειώνονται και κεντρικοί χώροι διεξαγωγής εμπορίου, οι οποίοι διαμόρφωσαν την ανάπτυξη του αστικού ιστού, με τις Αγορές να αποτελούν το διακριτό κέντρο κάθε αστικής ανάπτυξης (Great London Authority, 2017). Σύμφωνα με την προαναφερθείσα Έκθεση για τις Αγορές του Λονδίνου που δημοσιεύθηκε το 2017 από την τοπική διοίκηση, στην πόλη αριθμούνται περίπου 280 αγορές σε σύγκριση με 163 που είχαν καταγραφεί το 2010. Η αύξηση αντανακλά την ανάπτυξη όλων των τύπων αγορών αλλά κυρίως εκείνων που διαχειρίζονται εμπορικοί ή κοινοτικοί φορείς. Αποτελούν ζωτικό μέρος της καθημερινής ζωής του Λονδίνου φέρνοντας ποικίλα κοινωνικά, πολιτιστικά και οικονομικά οφέλη. Ο τομέας λειτουργίας Αγορών στο Λονδίνο αντιπροσωπεύει περισσότερες από 1000 αγορές σε όλη τη χώρα με ετήσιο κύκλο εργασιών 6 δις. λίρες σε εθνικό επίπεδο. Υπάρχουν αρκετά είδη αγορών με βάση τα προϊόντα που εμπορεύονται αλλά και τη μορφολογία τους. Ωστόσο για να αναγνωριστεί ως Αγορά θα πρέπει να πληροί κάποια χαρακτηριστικά όπως η συγκεκριμένη τοποθεσία, τουλάχιστον 5 καταστήματα, συγκεκριμένο ωράριο λειτουργίας, σταθερός και χωροθετημένος αριθμός καταστημάτων, ανοιχτή και ελεύθερη πρόσβαση στο κοινό.

Σύμφωνα με τον John Burton, σύμβουλο διαχείρισης αστικού χώρου «*Παρά την ύφεση σε πολλές αγορές από το 1980 μέχρι τις αρχές τις χιλιετίας, τα τελευταία 15 χρόνια έχει σημειωθεί αναβίωση των Αγορών*» (Great London Authority, 2017). Σύμφωνα με στοιχεία της Δημοτικής Αρχής, το 2016 το 46% των Αγορών του Λονδίνου

διαχειριζόταν από τις τοπικές αρχές, το 46% από εμπορικούς συλλόγους, το 4% από ιδιωτικούς φορείς, ένα 2% διαχειριζόταν από τοπικές κοινότητες και ένα 2% από άγνωστο διαχειριστή. Εξετάζοντας τον τύπο Αγοράς και το μοντέλο διαχείρισης τους από δημόσιο ή ιδιωτικό φορέα διαπιστώθηκε πως οι τοπικές αρχές κυριαρχούν στη διακυβέρνηση των Αγορών που χαρακτηρίζονται ως γενικού τύπου με ένα ποσοστό 62%, για φρέσκα προϊόντα σε ποσοστό 67%, ενώ οι ιδιωτικοί φορείς διαχειρίζονται το μεγαλύτερο μέρος αγορών ζεστών τροφίμων και πιο συγκεκριμένα το 75% αυτών, τις αγορές εξειδικευμένης πώλησης σε ποσοστό 60% και τις αγορές παραγωγών σε ποσοστό 80%. Παρατηρείται λοιπόν, πως η λειτουργία των περισσότερων Αγορών στο Λονδίνο βασίζεται σε ιδιωτική διαχείριση, σε σύγκριση με το παράδειγμα της Βαρκελώνης όπου η διαχείριση προέρχεται από το δημόσιο τομέα και είναι έντονη η συμμετοχή της τοπικής αυτοδιοίκησης. Η δημόσια διοίκηση, όσον αφορά το Λονδίνο, σύμφωνα με σχετική έρευνα του προγράμματος URBACT (2013), παρεμβαίνει σε πρωτοβουλίες ανάπτυξης των Αγορών που μπορεί να ενισχύσουν την οικονομική δραστηριότητα στις γύρω περιοχές, εφόσον απορρέει κοινωνικό όφελος όπως η ενίσχυση της απασχόλησης και η βελτίωση του πολεοδομικού σχεδιασμού. Οι παλαιότερες Αγορές στο Λονδίνο ιδρύθηκαν στα πλαίσια βασιλικής πράξης και τα δικαιώματα ιδιοκτησίας και διαχείρισης πέρασαν στην τοπική αυτοδιοίκηση, με τη δραστηριότητά τους σήμερα να καθορίζεται από τη χρήση σχετικής νομοθεσίας. Δεν υπάρχει ωστόσο ένα μόνο κοινό νομοθετικό πλαίσιο καθώς υπάρχουν αρκετές εναλλακτικές μορφές νομοθεσίας που διέπουν τη λειτουργία τους και δεν είναι εφαρμόσιμες σε όλες τις Αγορές, δυσχεραίνοντας με αυτόν τον τρόπο την εφαρμογή ενός κοινού πλάνου λειτουργίας.

Πέραν της νομοθεσίας εξίσου σημαντικές είναι οι δράσεις που ακολουθούνται για την ενίσχυση της λειτουργίας των Αγορών. Σημαντική πρωτοβουλία αποτέλεσε η σύσταση του Συμβουλίου για τος Αγορές του Λονδίνου, το 2017, με πρωτοβουλία της τοπικής διοίκησης ώστε να εξασφαλιστεί η ευημερία των αγορών του Λονδίνου στα κέντρα των πόλεων. Το Συμβούλιο διερευνά τις βασικές προκλήσεις που αντιμετωπίζουν οι αγορές, το εύρος αξίας που προσφέρουν και τις ευκαιρίες βελτίωσης της μακροπρόθεσμης βιωσιμότητας και κοινωνικού τους αντικτύπου. Προηγούμενη έρευνα και έργο που έχει εκπονηθεί και προσανατολίζεται στη λειτουργία των Αγορών του Λονδίνου ήταν οι εκθέσεις «Markets Stalled», το 2014, «Markets Matter», το 2015,

και το Σχέδιο Δράσης το 2015 για το Λονδίνο που αφορούσε τις βιώσιμες αστικές Αγορές. Παράλληλα έχουν δημιουργηθεί δύο διεθνείς εμπορικές οργανώσεις η Εθνική Ένωση των Βρετανικών Αγορών και η Εθνική Ομοσπονδία Εμπόρων, οι οποίες αντιπροσωπεύουν τα συμφέροντα τόσο των εμπόρων όσο και των καταναλωτών σε εθνικό επίπεδο, μέσω της δημιουργίας ερευνητικής εκστρατείας, τη λεγόμενη «Mission for Markets», η οποία προάγει βέλτιστες πρακτικές λειτουργίας σε εθνικό επίπεδο.

2.3.2. *ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ BOROUGH MARKET*

Η ιστορία του Borough Market φτάνει πίσω στον Μεσαίωνα με χιλιάδες χρόνια παρουσίας, αλλαγές στη λειτουργία που ταυτίζονταν με τις αλλαγές στην κοινωνική ζωή και την αστική εξέλιξη αλλά και μία ολοκληρωτική καταστροφή του κτηρίου που στέγαζε την Αγορά το 1676. Σύμφωνα με στοιχεία της επίσημης ιστοσελίδας της Αγοράς του Borough, όπως τη γνωρίζουμε σήμερα, συστάθηκε το 1756 και ξεκίνησε τη λειτουργία της με μικρές ποσότητες καθημερινών προϊόντων, ενώ τον 19^ο αιώνα απέκτησε εθνική σημασία λόγω της αστικοποίησης και της προσβασιμότητας που απέκτησε με την ανάπτυξη του σιδηρόδρομου, με διεξαγωγή πλέον χονδρικού εμπορίου οπωροκηπευτικών. Το έτος 1906 η Αγορά ξεκίνησε να λειτουργεί υπό την επίβλεψη εθελοντών διαχειριστών οι οποίοι προέρχονταν από την τοπική κοινότητα. Σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία της Αγοράς το αποκορύφωμα λειτουργία της σημειώθηκε το 1933, ενώ από το 1970 και μετά σημειώνεται μία ταχεία παρακμή της, λόγω των αλλαγών στις προτιμήσεις των καταναλωτών και τις ανεξέλεγκτες ανάπτυξης των υπεραγορών. Ιδρύθηκε με τη σημερινή της μορφή το 1754 με κοινοβουλευτική πράξη και αναγνωρίζεται ως κτήμα προς χρήση και όφελος της τοπικής κοινότητας. Αποτελεί τη μοναδική ανεξάρτητη Αγορά στο Λονδίνο της οποία αρμόδιος φορέας διαχείρισης είναι ένα φιλανθρωπικό ίδρυμα το οποίο διευθύνεται από ένα συμβούλιο εθελοντών και έχει την επίβλεψη της στρατηγικής διακυβέρνησης της Αγοράς και της προσαρμογής στις μεταβολές στον τομέα της παραγωγής και κατανάλωσης τροφίμων. Ο ετήσιος κύκλος εργασιών της Αγοράς ανέρχεται στα 5,4 εκ. λίρες και τα έσοδα χρησιμοποιούνται για την εξασφάλιση της βιωσιμότητας μέσω επενδύσεων αλλά και φιλανθρωπίες σύμφωνα με την αρμόδια επιτροπή του Λονδίνου. Η συνολική έκταση της Αγοράς ανέρχεται στα 4.500 τ.μ. με περισσότερα από 100 καταστήματα πώλησης

διαφορετικών και εξειδικευμένων αγαθών με μεγάλη έμφαση στην εμπορική δραστηριοποίηση των ίδιων των παραγωγών (Εικόνα 3, Εικόνα 4).

Εικόνα 4: Η Αγορά Borough εξωτερικά



Πηγή: <http://boroughmarket.org.uk/>

Εικόνα 3: Το εσωτερικό της Αγοράς Borough



Πηγή: <http://boroughmarket.org.uk/>

2.4. ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΥΨΕΛΗΣ

2.4.1. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

Το κτίριο της Δημοτικής Αγοράς Κυψέλης ανεγέρθηκε το 1935 με έκταση 1.040,17 τ.μ. και παραλληλόγραμμο σχήμα οριοθετημένο από τις οδούς Φωκίωνος Νέγρη, Σύρου, Σποράδων και Ζακύνθου (Δανιήλ, 2017). Κατασκευάστηκε την περίοδο του Μεσοπολέμου, αποτελώντας χαρακτηριστικό δείγμα του μοντέρνου κινήματος, το οποίο ενσωματώνει ιστορικές αναφορές από τον κλασικισμό (ΦΕΚ1580/B/16-11-05). Ως κατασκεύασμα αποτελεί τοπόσημο για την περιοχή της Κυψέλης και σημείο αναφοράς για τους κατοίκους της καθώς ορίζει τη γειτονιά και ήταν για αρκετά έτη άρρηκτα συνδεδεμένο με την καθημερινή ζωή των κατοίκων τόσο ως σημείο εμπορικών συναλλαγών αλλά και κοινωνικής συναναστροφής. Σύμφωνα με τη Δανιήλ (2017), από το έτος κατασκευής της λειτούργησε ως Αγορά, χώρος εμπορικής δραστηριοποίησης, έως και τις αρχές του 1990 όπου ξεκίνησε η παρακμή της λόγω της εμφάνισης των πρώτων πολυκαταστημάτων. Το 2005, έπειτα από αρκετές προτάσεις αξιοποίησης αλλά και τον κίνδυνο της κατεδάφισης, χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο μνημείο από το ΥΠΠΟ με (ΦΕΚ1580/B/16-11-05) όπου αναγνωρίστηκε η αρχιτεκτονική, μορφολογική και τυπολογική της αξία και χαρακτηρίστηκε ως φορέας

της ιστορίας ενός τύπου εμπορίου το οποίο εξαλείφθηκε από τις σύγχρονες εμπορευματικές τάσεις.

2.4.2. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΟ ΔΡΑΣΕΩΝ

Σύμφωνα με στοιχεία του Δήμου Αθηναίων το κτίριο σταμάτησε να λειτουργεί οριστικά ως Δημοτική Αγορά το 2003 και ως το 2007 παρέμεινε κλειστό προς το κοινό και ανεκμετάλλευτο. Κατά τη διάρκεια των τεσσάρων αυτών ετών υπήρξαν αρκετές προτάσεις για την αξιοποίηση του κτηρίου χωρίς κάποια ωστόσο να αναφέρεται στην επανάχρηση του. Το 2003 κατατέθηκε πρόταση κατεδάφισης και ανέγερσης στη θέση του πολυώροφου εμπορικού κέντρου με γραφεία και υπόγειους χώρους στάθμευσης, ενώ το 2006 προτάθηκε η μετατροπή του σε δημοτικό θέατρο. Σε αυτό το μεσοδιάστημα ο Πολιτιστικός σύλλογος Κυψέλης κατέθεσε πρόταση δημιουργίας της σε Κέντρο Εφαρμοσμένων Τεχνών και Πολιτισμού, για τη φιλοξενία εκθέσεων, συναυλιών, βιβλιοθήκης και αναγνωστηρίου. Η πρόταση είχε ως αποτέλεσμα το 2007, την επανεκκίνηση των δραστηριοτήτων στην Αγορά με εκθέσεις καλλιτεχνών και προγράμματα εκδηλώσεων με περιβαλλοντικά και πολιτισμικά θέματα. Κάποιες από τις δραστηριότητες που φιλοξένησε το κτίριο έκτοτε ήταν λογοτεχνική βραδιά, προβολές ταινιών, μαθήματα ελληνικών σε μετανάστες και αγορά βιοκαλλιεργητών, οι οποίες καταγράφονταν σε εβδομαδιαίο πρόγραμμα λειτουργίας. Η λειτουργία του κτιρίου βασιζόταν ουσιαστικά σε αυτοδιαχείριση χωρίς την εμπλοκή του Δήμου ή κάποιου άλλου φορέα και πλαισιωνόταν από τους «Κανόνες Λειτουργίας της Δημοτικής Αγοράς Κυψέλης», με καταγραφή εσόδων και εξόδων όπως αναφέρεται στην ειδική πρόταση του Συμπαραστάτη του Δημότη και της Επιχείρησης.

Το 2012 επήλθε η οριστική διακοπή της λειτουργίας του χώρου με αστυνομική παρέμβαση και σφράγισμα του χώρου καθώς ύστερα από εισηγήσεις η εκμετάλλευση του κρίθηκε ως κατάληψη με περιορισμένη πρόσβαση του κοινού, χωρίς ελεύθερη είσοδο και επιβάρυνση του προϋπολογισμού του Δήμου. Ο Δήμος Αθηναίων ανέλαβε την αποκατάστασή της Αγοράς με ευρωπαϊκή χρηματοδότηση και συγκεκριμένα με χρήση κοινοτικών πόρων από το πρόγραμμα ΕΣΠΑ 2007-2013. Στόχος ήταν η επαναφορά του κτίσματος στην ιστορική του μορφή και η ενεργοποίησή του προς

όφελος της τοπικής κοινότητας, δεδομένου ότι το κτίσμα είχε χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με Υπουργική Απόφαση το 2005 (Εικόνα 5).

Στη συνέχεια, ο Δήμος Αθηναίων το Μάιο του 2015 πραγματοποίησε ανοιχτή διαβούλευση ώστε οι πολίτες να καταθέσουν προτάσεις αξιοποίησης του κτιρίου δίνοντας με αυτόν τον τρόπο τη δυνατότητα επαναλειτουργίας της Αγοράς υπό το πρίσμα του κοινού οράματος των κατοίκων. Στη συνέχεια τον Ιούνιο του 2016, ο Δήμος δημοσίευσε ανοιχτή πρόσκληση υποβολής προτάσεων αξιοποίησης της Αγοράς, μέσω της οποίας η συμμετέχοντες φορείς καλούνταν να προτείνουν ένα μοντέλο διαχείρισής της λαμβάνοντας υπόψη και ενσωματώνοντας τα αποτελέσματα που προέκυψαν από τη δημόσια διαβούλευση. Ως φορέας διαχείρισης επιλέχθηκε η ομάδα «Impact Hub Athens» και η Αγορά ξεκίνησε τη λειτουργία της επίσημα τον Οκτώβριο του 2018.

Εικόνα 5: Η ανακαινισμένη Δημοτική Αγορά Κυψέλης



Πηγή: www.cityofathens.gr

2.4.3. ΜΙΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΜΟΝΤΕΛΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Στο πλαίσιο της διαβούλευσης που πραγματοποιήθηκε το Μάιο του 2015 κατατέθηκαν 470 προτάσεις από 200 συμμετέχοντες και οι βασικές χρήσεις που προτάθηκαν συνοψίζονται στις παρακάτω βασικές κατηγορίες:

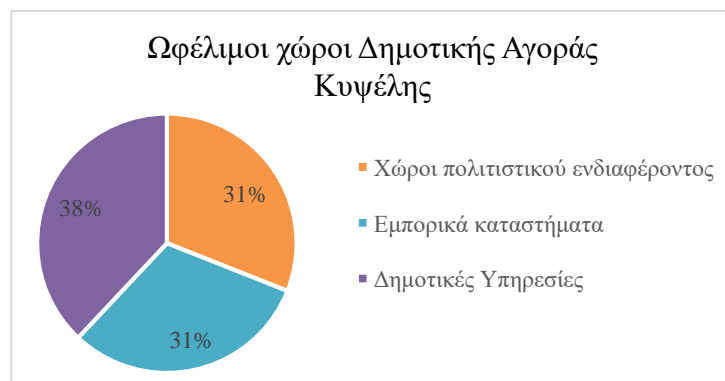
- εργαστήρια δημιουργικών ομάδων
- αγορά τοπικών προϊόντων και τροφίμων

- χώροι εκθέσεων
- φιλοξενία πολιτιστικών δράσεων
- χώρος αναψυκτήριου και συγκέντρωσης των πολιτών
- Δημοτικές Υπηρεσίες όπως ΚΕΠ

Με βάση τις προτάσεις που αναδείχθηκαν από τη δημόσια διαβούλευση και το πλαίσιο χρήσεων που ορίζει το ΕΣΠΑ, ο Δήμος υλοποίησε μελέτη σκοπιμότητας καταλήγοντας στον τελικό τύπο χρήσεων ως κατευθυντήρια γραμμή για την αξιοποίηση της Αγοράς. Πιο συγκεκριμένα οι ωφέλιμοι χώροι του κτηρίου καταλαμβάνουν 1345 τ.μ., εκ των οποίων 480 τ.μ. οι κλειστοί χώροι στο ισόγειο, 415 τ.μ. οι βοηθητικοί χώροι στο υπόγειο και 450 τ.μ. ο κοινόχρηστος χώρος στο ισόγειο. Το τελικό μίγμα χρήσεων που προέκυψε στο ισόγειο είναι το εξής:

- Τα καταστήματα πολιτισμού καταλαμβάνουν το 31% της έκτασης που αντιστοιχεί σε 150 τ.μ. και θα φιλοξενούν χώρους εκθέσεων, πολιτιστικών προγραμμάτων και ομάδων πολιτών.
- Τα εμπορικά καταστήματα καταλαμβάνουν το 31% της έκτασης που αντιστοιχεί σε 150 τ.μ. και περιλαμβάνει 8 καταστήματα τα οποία θα φιλοξενούν εμπορικές χρήσεις, δημιουργικά εργαστήρια ή άλλες χρήσεις που προάγουν τη νέα επιχειρηματικότητα.
- Οι δημοτικές υπηρεσίες καταλαμβάνουν το 38% της έκτασης που αντιστοιχεί σε 180 τ.μ. και θα φιλοξενεί Κέντρο Εξυπηρέτησης Πολιτών και κοινωνικές υπηρεσίες του Δήμου.
- Ο κοινόχρηστος χώρος καταλαμβάνει 450 τ.μ. και προβλέπεται να φιλοξενεί δραστηριότητες πολιτισμού και εμπορίου όπως αγορές και εκθέσεις.

Γράφημα 1: Ποσοστά ωφέλιμων χώρων Δημοτικής Αγοράς Κυψέλης



Πηγή: www.cityofathens.gr, Ιδία επεξεργασία

Μετά τη διαμόρφωση του τελικού μίγματος χρήσεων, ακολούθησε ανοιχτή πρόσκληση υποβολής προτάσεων αξιοποίησης της Αγοράς και επιλογή του φορέα διαχείρισης. Η ομάδα Impact Hub Athens, προκρίθηκε ως ο φορέας που ανέλαβε τη διαχείριση της Δημοτικής Αγοράς Κυψέλης. Ο νέος φορέας στη συνέχεια, απεύθυνε πρόσκληση ενδιαφέροντος για τη χρήση της Αγοράς ως εμπορική στέγη μέσω της οποίας κατατέθηκαν 30 προτάσεις από τις οποίες προκρίθηκαν 8 καλύπτοντας το σύνολο των διαθέσιμων καταστημάτων στο ισόγειο του κτηρίου. Τα καταστήματα που λειτουργούν σήμερα στην αγορά αφορούν εμπόριο τροφίμων και μεταχειρισμένων ειδών, λειτουργεί επίσης εστιατόριο, κατάστημα ανακύκλωσης ηλεκτρονικών συσκευών, ανθοπωλείο, γκαλερί καθώς και εργαστήριο δημιουργικής απασχόλησης, με το κέρδος όλων των καταστημάτων να μετατρέπεται σε κοινωνική στήριξη μειονεκτικών ομάδων.

Η περίπτωση της Δημοτικής Αγοράς Κυψέλης, αποτελεί παράδειγμα επανάχρησης κτιρίου, με ολοκληρωτική αλλαγή της προηγούμενης χρήσης του και την επαναλειτουργία του πλέον ως Αγορά κοινωνικής επιχειρηματικότητας όπως χαρακτηρίστηκε από το Δήμο Αθηναίων. Έχει ανοιχτή πρόσβαση στο κοινό, υπηρεσίες κοινωνικού χαρακτήρα, μη εμπορευματική και μη κερδοσκοπική λειτουργία. Η επιλογή των χρήσεων προέκυψε συνδυαστικά, προωθώντας τη συμμετοχική διαδικασία μέσω δημόσιας διαβούλευσης αλλά και το πλαίσιο χρήσεων που ορίζει το ΕΣΠΑ. Η λειτουργία της βασίζεται σε ένα μοντέλο συνεργασίας μεταξύ του Δήμου Αθηναίων και του φορέα διαχείρισης Impact Hub Athens. Το εν λόγω μοντέλο είναι μη κερδοσκοπικό καθώς η συνολική διαχείριση της Αγοράς είναι αυτοχρηματοδοτούμενη και οι δραστηριότητες που αναπτύσσονται εντός της έχουν ως αντάλλαγμα τη συντήρηση του κτιρίου χωρίς να προάγουν τον ανταγωνισμό με την τοπική αγορά.

Σύμφωνα με πληροφορίες της ομάδας Impact Hub Athens, εξασφαλίστηκε η συνεργασία με τον οργανισμό «The People's Trust», ο οποίος είναι ιδιωτικά χρηματοδοτούμενος και μη κερδοσκοπικός και προβλεπόταν να υποστηρίξει οικονομικά τις νέες επιχειρηματικές δραστηριότητες που θα αναπτυχθούν με κεφάλαιο

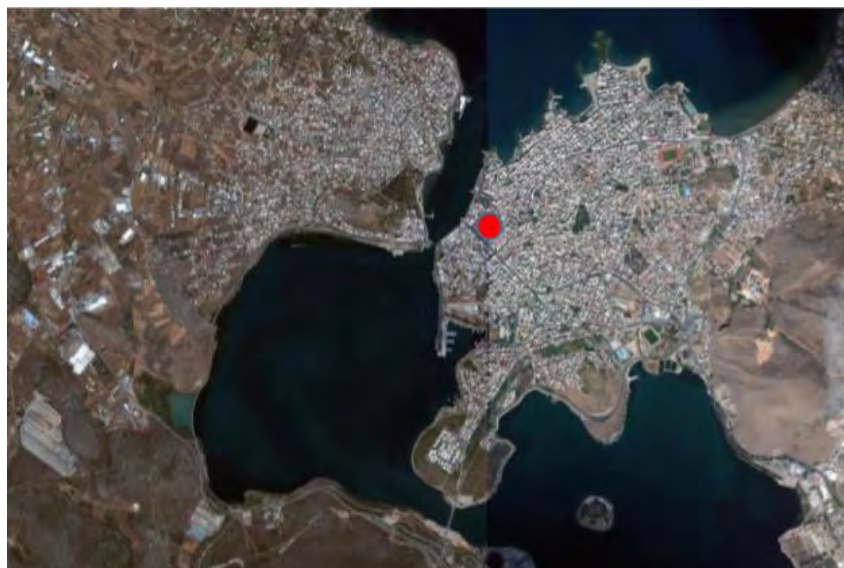
εκκίνησης αλλά και δυνατότητα επιπλέον χρηματοδότησης. Η λειτουργία της Αγοράς ελέγχεται από επιτροπή παρακολούθησης που ορίζει ο Δήμος.

3. Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΧΑΛΚΙΔΑΣ

3.1. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

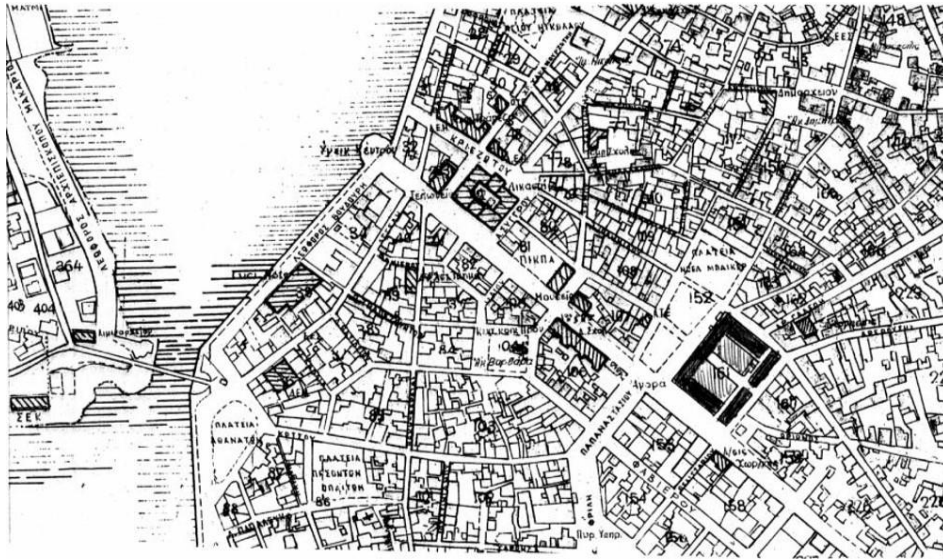
Η Δημοτική Αγορά βρίσκεται στο εμπορικό κέντρο της πόλης της Χαλκίδας, μία πόλη η οποία εμφανίζει ιδιαίτερη φυσιογνωμία και έχει χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικός χώρος με ΦΕΚ 117Β/1958 και ως ιστορικός τόπος με ΦΕΚ1003Β/1971. Ωστόσο, σήμερα διατηρούνται ελάχιστα και διάσπαρτα στοιχεία μνήμης της νεότερης ιστορίας της, κυρίως κτήρια βιομηχανικής κληρονομιάς και νεοκλασικά κτίσματα (Δήμος Χαλκιδέων, 2015). Η Αγορά αποτελεί ένα σημαντικό αρχιτεκτονικό στοιχείο της νεότερης ιστορίας της πόλης και καταλαμβάνει ένα ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο συνολικής έκτασης 6.500 τ.μ. που διαμορφώνεται από τις οδούς Ελ. Βενιζέλου, Αρεθούσης, Κριεζώτου και Νεοφύτου. Σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της πόλης που εγκρίθηκε το 1987 (ΦΕΚ 137Δ/1987) αλλά και την αναθεώρηση του το 1996 (ΦΕΚ 964Δ/1996) το συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο με αριθμό 67 έχει χαρακτηριστεί ως Δημοτικό Κέντρο Πολλαπλών Χρήσεων.

Εικόνα 6: Η θέση της Δημοτικής Αγοράς στην πόλη της Χαλκίδας



Πηγή: Global Mapper, Ίδια επεξεργασία

Εικόνα 7: Χάρτης ΕΣΥΕ 1959, απεικόνιση της Δημοτικής Αγοράς με μαύρη σκίαση



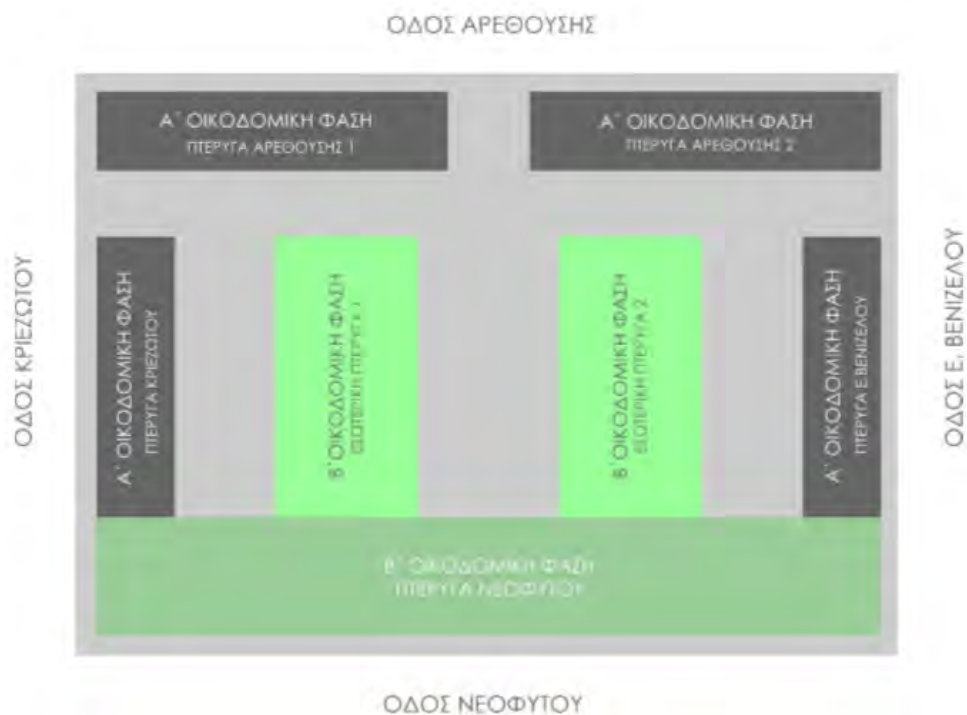
Πηγή: Έκθεση ΕΜΠ για τη Δημοτική Αγορά Χαλκίδας

Σύμφωνα με την Έκθεση που δημοσίευσε η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων Αττικής το 2005, στην οποία γίνεται αναλυτική περιγραφή της εξέλιξης του συγκροτήματος της Αγοράς, η δημιουργία της αποτέλεσε πρωτοβουλία του Δημάρχου Η. Γαζέπη το 1883. Οι εργασίες οικοδόμησης ξεκίνησαν το 1885 και χρηματοδοτήθηκαν με δάνειο από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, ενώ ολοκληρώθηκαν το 1887. Η Α΄ φάση οικοδόμησης, περιλάμβανε τέσσερα ισόγεια νεοκλασικά κτήρια διατεταγμένα σε κάτοψη σχήματος Π επί των οδών Βενιζέλου, Αρεθούσης και Κριεζώτου. Η διάταξη αυτή δημιουργούσε ωφέλιμο χώρο για τη φιλοξενία μόνιμου αλλά και περιστασιακού εμπορίου.

Η Χριστοφορίδου (2005), στην Έκθεση της Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων αναφέρει πως το 1928 επί δημαρχίας Νίκου Βασιλείου δρομολογήθηκε η επέκταση της αγοράς προκειμένου να καλυφθούν οι αυξημένες ανάγκες σε χώρο για διεξαγωγή εμπορίου. Η Β΄ φάση οικοδόμησης είναι αποτέλεσμα αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, στον οποίο ξεχώρισε η πρόταση της ομάδας αρχιτεκτόνων Σ. Κυδωνιάτη και Γ. Βαγιανού. Η εν λόγω πρόταση περιλάμβανε τη δημιουργία μιας νέας πτέρυγας προς συμπλήρωση των υφιστάμενων κτισμάτων, η οποία ενσωμάτωνε σύγχρονα για την εποχή μορφολογικά και κατασκευαστικά στοιχεία καθώς ανήκει στο μοντέρνο κίνημα του Μεσοπολέμου με στοιχεία Bauhaus (Χριστοφορίδου, 2005, Σαρηγιάννης, 2005). Η

νέα πτέρυγα δομήθηκε επί της οδού Νεόφυτου και περιλάμβανε κεντρικό ισόγειο-διώροφο τμήμα με στοά προς τον κεντρικό αδόμητο χώρο της Αγοράς και συμμετρικούς όγκους ως προς τον κεντρικό άξονα. Η Αγορά μετά την ολοκλήρωση των δύο φάσεων κατασκευής διαμορφώθηκε ως περικλειστο συγκρότημα, αποτελώντας έναν πυρήνα διεξαγωγής εμπορικής δραστηριότητας και κοινωνικής συναναστροφής. Η νέα πτέρυγα της Β΄ φάσης κατασκευής αποτέλεσε την κεντρική είσοδο της Αγοράς, η οποία ωστόσο ήταν προσπελάσιμη από όλες τις πλευρές της μέσω αδόμητων τμημάτων.

Εικόνα 8: Απεικόνιση των οικοδομικών φάσεων που συνθέτουν το συγκρότημα



Πηγή: Δήμος Χαλκιδέων. 2015

Στην τελική της μορφή ξεκίνησε την λειτουργία της με τις πρώτες ενοικιάσεις καταστημάτων το 1933 και οι χρήσεις που φιλοξενούσε ήταν εμπορικές με καταστήματα όπως παντοπωλεία, οπωροπωλεία, ιχθυοπωλεία, κρεοπωλεία και επιπλαποιεία (Χριστοφορίδου, 2005). Με το πέρασμα των ετών εξελίχθηκε σε κομβικό σημείο όχι μόνο για τον τομέα του εμπορίου αλλά και το κοινωνικό γίνεσθαι καθώς παράλληλα με την εμπορική δραστηριότητα εξελισσόταν και ανταλλαγή ιδεών, περί των τοπικών κοινωνικών και οικονομικών εξελίξεων (Δήμος Χαλκιδέων, 2015). Κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της φιλοξένησε και άλλες δραστηριότητες όπως την

Πανελλήνια Έκθεση Γυναικεία Βιοτεχνίας το 1902 (Χριστοφορίδου, 2005), ενώ σε αυτή στεγάστηκε το πρώτο μουσείο της Χαλκίδας, το Εργατικό Κέντρο και η φιλαρμονική του Δήμου Χαλκίδας, ο Εμπορικός Σύλλογος, η πρώτη Πανευβοϊκή Έκθεση, το γραφείο Αγορανομίας και η Τουριστική Αστυνομία (Lombardo, 2007).

3.2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Το συγκρότημα της Δημοτικής Αγοράς περιλαμβάνει χώρους κύριας και βοηθητικής χρήσης σε τέσσερις συνολικά στάθμες. Έχει εμβαδόν χώρων κύριας χρήσης 3.413 τ.μ. και εμβαδόν χώρων βοηθητικής χρήσης, οι οποίοι αποτελούνται από πατάρια και υπόγεια, 1.550 τ.μ. και διαθέτει συνολικά 71 καταστήματα (Χριστοφορίδου, 2005). Το εμβαδόν των καταστημάτων που ανήκουν στην Α΄ φάση οικοδόμησης ανέρχεται περίπου στα 30 τ.μ. το καθένα, ενώ τα καταστήματα του νεότερου κτηρίου της Β΄ φάσης έχουν έκταση 50 τ.μ. ως 60 τ.μ. το καθένα. Εντοπίζονται ακόμα και κάποια μεγαλύτερα καταστήματα έκτασης που κυμαίνεται από 76 τ.μ. ως 140 τ.μ. (ΟΠΠοΔΕΔΑΧ, 2005). Αντίστοιχα η Πλατεία Αγοράς έχει επιφάνεια 9.820 τ.μ. ενώ ο υποκείμενος αυτής χώρος στάθμευσης μπορεί να φιλοξενήσει 220 οχήματα (Δήμος Χαλκιδέων, 2015).

Εικόνα 9: Κάτοψη ισογείου του ακινήτου



Πηγή: Δήμος Χαλκιδέων, 2015

Όσον αφορά την μορφολογία των κτηρίων που συνθέτουν το συγκρότημα, αυτά ανήκουν σε δύο φάσεις κατασκευής. Σύμφωνα με την Έκθεση του Δήμου (2015), τα κτήρια που ανήκουν στην Α' φάση κατασκευής εντάσσονται στον πρώιμο κλασικισμό, είχαν απλή οργάνωση με επαναλαμβανόμενο λειτουργικό κάναβο, τυποποιημένες όψεις ανά κατάστημα με θύρα και εκατέρωθεν παράθυρα, αετώματα, κεραμοσκεπείς στέγες και στέγαστρα με σιδερένια στηρίγματα (Εικόνα 10, Εικόνα 11). Κατασκευαστικά αποτελούνταν από φέρουσες αργολιθοδομές και ξύλινες στέγες.

Εικόνα 11: Αρχιτεκτονικά στοιχεία της Α' φάσης κατασκευής



Πηγή: Δήμος Χαλκιδέων, 2015

Εικόνα 10: Εσωτερικό καταστήματος της Α' φάσης κατασκευής



Πηγή: Δήμος Χαλκιδέων, 2015

Το κεντρικό δώροφο τμήμα που ανήκει στη Β' φάση κατασκευής, χαρακτηρίζεται από λιτές γραμμές, απλά ορθογώνια ανοίγματα και φέρει πλάκες από οπλισμένο σκυρόδεμα στηριζόμενες. Μορφολογικά η νέα προσθήκη εντάσσεται στο Μοντέρνο Κίνημα με αναφορές στην Art Nouveau και τον Μεσοπόλεμο. Φέρει μεγάλα ανοίγματα προς τους διαδρόμους κίνησης των επισκεπτών ενώ χαρακτηριστικά είναι τα περίτεχνα κιγκλιδώματα των καταστημάτων (Εικόνα 12) και οι δυο γραμμικού σχεδιασμού μεταλλικοί φανοί της εισόδου (Εικόνα 13).

Εικόνα 13: Τα κιγκλιδώματα της Β' φάσης κατασκευής



Πηγή: Δήμος Χαλκιδέων, 2015

Εικόνα 12: Ο μεταλλικός φανός της εισόδου



Πηγή: Δήμος Χαλκιδέων, 2015

Ιδιαίτερο μορφολογικό αλλά και κατασκευαστικό χαρακτηριστικό στοιχείο του νέου κτιρίου αποτελούν οι μεγάλοι πρόβολοι από οπλισμένο σκυρόδεμα που συνδέονται με τον σχεδιαστικό χαρακτήρα του μοντέρνου κινήματος και εξυπηρετούσαν ταυτόχρονα και λειτουργικές ανάγκες όπως την προστασία των χρηστών από τις καιρικές συνθήκες. Λειτουργικά, η συμπλήρωση της πρώτης φάσης και η διαμόρφωση της Αγοράς σε περικλειστο συγκρότημα αποδείχθηκε πετυχημένη και λειτούργησε μέσα στο χρόνο (Σαρηγιάννης, 2005) και μορφολογικά έγινε επιτυχής σύζευξη των δύο ρυθμών, του νεοκλασικού και του Μοντέρνου κινήματος (ΦΕΚ 604/Β/15-05-2006).

Η κατάσταση των κτηρίων της Δημοτικής Αγοράς έχει αξιολογηθεί μέσα από αυτοψίες που έχουν διενεργηθεί από αρμόδιους φορείς και επιστήμονες. Καταγράφεται στην έκθεση που συντάχθηκε με θέμα τη Δημοτική Αγορά Χαλκίδας από το Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου και τον καθηγητή Γ. Σαρηγιάννη τον Αύγουστο του 2005, την έκθεση της διευθύντριας 1^{ης} Εφορείας Μνημείων τον Μάιο του 2005, Αθηνάς Χριστοφορίδου, στην Έκθεση της Μόνιμης Επιτροπής Αρχιτεκτονικών θεμάτων του ΤΕΕ/ Π.Τ. Ευβοίας το Μάιο του 2010 και την αυτοψία του καθηγητή Π. Καρύδη.

Με βάση τις καταγραφές που έχουν διενεργηθεί μέχρι σήμερα, συνοπτικά η Αγορά παρουσιάζει μία εικόνα εγκατάλειψης με αρκετές φθορές οι οποίες όμως δύναται να αποκατασταθούν. Πιο συγκεκριμένα, ο Σαρηγιάννης (2005), υποστηρίζει

πως το κτήριο της Β΄ φάσης κατασκευής παρουσιάζει φθορές στο οπλισμένο σκυρόδεμα και σε αρκετά σημεία είναι εμφανής ο οπλισμός, ενώ το κτήριο της Α΄ φάσης κατασκευής παρουσιάζει φθορές στην στέγη. Ακόμη εντοπίζει οικοδομήσεις και προσθήκες στα υπάρχοντα κτήρια που αλλοιώνουν σημαντικά την εικόνα τους καθώς και αντιαισθητικούς χρωματισμούς και τοποθετήσεις επιγραφών. Ωστόσο οι φθορές αυτές κρίνονται από τον κ. Σαρηγιάννη ως πλήρως αναστρέψιμες καθώς ο οπλισμός δεν εμφανίζεται κατεστραμμένος ολοκληρωτικά και είναι δυνατή η αποκατάστασή του. Κατά μία γενική εικόνα, διασώζεται η μορφολογία και η λειτουργική διάταξη του συγκροτήματος και σώζονται ακόμη στοιχεία από τη νεοκλασική περίοδο όπως οι τοιχοποιίες, οι θόλοι και τα στέγαστρα από σίδηρο. Σύμφωνα με την Χριστοφορίδου (2005), η κατάσταση των κτηρίων κρίνεται επίσης ως επισκευάσιμη, ενώ διατηρούνται όλα τα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία, που επιτρέπουν την ασφαλή μορφολογική της αποκατάσταση. Στοιχεία ωστόσο, τα οποία σύμφωνα με τη γνωμοδότηση του ΤΕΕ/ Π.Τ. Ευβοίας που συντάχθηκε το 2010, να μην προσδίδουν αξία στο κτήριο όμως δεν είναι απόλυτα εμφανή και αναγνωρίσιμα λόγω της φθοράς που έχει υποστεί το κτήριο και της επιφανειακής παραμόρφωσης των υλικών.

Εικόνα 15: Η παρούσα κατάσταση των κτηρίων της Α΄ φάσης κατασκευής επί της οδού Αρεθούσης



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 14: Κτίσμα της Α΄ φάσης κατασκευής στη συμβολή των οδών Αρεθούσης και Κριεζώτου



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Πέραν των επιφανειακών φθορών που έχουν υποστεί τα κτήρια με την πάροδο των ετών και την ελλιπή συντήρηση, δεν τίθεται θέμα στατικότητας σύμφωνα με τον καθηγητή Π. Καρύδη, καθώς οι τοιχοποιίες παραμένουν σε καλή κατάσταση και μόνο η στέγη του κτηρίου της Α΄ φάσης κατασκευής παρουσιάζει σημαντική φθορά (Πρακτικά

ΚΣΝΜ, 2006). Επιπρόσθετα επιβεβαιώνεται η καλή κατάσταση των λιθοδομών αλλά και η φθορά στη στέγαση του κτηρίου της Α' φάσης, η οποία χρήζει αντικατάστασης, χωρίς ωστόσο να δημιουργούνται θέματα στατικότητας (Αγγέλου, 2014). Έκτοτε η κατάσταση των κτηρίων δεν έχει μεταβληθεί πέρα από κάποιες αφαιρέσεις στοιχείων, όπως σιδεριές και ταμπέλες. Από τις παραπάνω αναφορές προκύπτει πως τα κτήρια της Αγοράς βρίσκονται σε σχετικά καλή κατάσταση και χρήζουν μόνο σημειακών επιδιορθώσεων και αντικαταστάσεων. Εφόσον ο φέρων οργανισμός των κτηρίων υπάρχει, το κόστος αποκατάστασης τους θα κοστίζει τουλάχιστον 25% φθηνότερα από την κατασκευή ενός νέου κτηρίου, κόστος το οποίο μειώνεται περαιτέρω καθώς δεν θα υπάρξει κατεδάφιση (Αγγέλου, 2014).

Εικόνα 16: Η σημερινή κατάσταση του κτίσματος της Β' φάσης κατασκευής, του Σόλωνα Κυδωνιάτη, στην οδό Νεοφύτου



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

3.3. ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΟ ΔΡΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Τα τελευταία έτη, από την περίοδο που ξεκίνησε η σταδιακή εγκατάλειψη του συγκροτήματος της Αγοράς έχουν δρομολογηθεί αρκετές δράσεις για την διαχείριση του από τις εκάστοτε δημοτικές αρχές, οι οποίες επεδίωξαν κατά βάση την κατεδάφιση της Αγοράς και την κατασκευή νέου κτηρίου. Σύμφωνα με την έκθεση της ομάδας πρωτοβουλίας πολιτών που έχει συσταθεί για τη διάσωση της Αγοράς, το ζήτημα της

κατεδάφισης ξεκίνησε το έτος 1991, με σχέδια αντιπαροχής των κτηρίων, τα οποία εγκρίθηκαν από το Δημοτικό Συμβούλιο το έτος 2001, ωστόσο η απόφαση δεν εφαρμόστηκε έπειτα από αντίδραση των πολιτών (ΟΠΠοΔΕΔΑΧ, 2015). Το 2005, όπως αναφέρεται στο εισηγητικό σημείωμα του ΥΠΠΟ για τον χαρακτηρισμό ή μη ως μνημείου της Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας, η τριμελής Επιτροπή ετοιμόρροπων οικοδομών σε έκθεση που δημοσίευσε χαρακτήρισε ως «επικινδύνως ετοιμόρροπα» τμήματα των κτηρίων και ενημέρωσε την Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων Αττικής (ΕΝΜΑ) πως ο Δήμος θα προχωρούσε στην άμεση κατεδάφιση τους. Ωστόσο η Εφορεία μεσολάβησε, ενημερώνοντας πως η κατεδάφιση κτηρίων παλαιότερων των εκατό ετών απαιτεί τη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Νεότερων Μνημείων στο οποίο έγινε παραπομπή του ζητήματος. Ο Δήμος, εξακολουθούσε να παραμένει σταθερά υπέρ της κατεδάφισης του συγκροτήματος και της αξιοποίησης του οικοπέδου με την κατασκευή μικρότερης αγοράς και δημιουργίας χώρου πρασίνου (Πρακτικά ΚΣΝΜ, 2006). Ωστόσο, τον Μάιο του 2006 η Αγορά χαρακτηρίστηκε ως μνημείο με αρχιτεκτονική και ιστορική αξία και κρίθηκε απαραίτητη η διατήρηση και η αποκατάσταση του κτιριακού συνόλου με την υπ' αριθμό ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/27221/806 Απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού (ΦΕΚ 604/Β/15-05-2006).

Ωστόσο, από την πλευρά των δημοτικών αρχών έγιναν και κάποιες προσπάθειες διάσωσης της Αγοράς. Το 2009 η δημοτική αρχή εντάχθηκε υπέρ της διατήρησης της Αγοράς και ανέθεσε απευθείας μελέτες αποκατάστασης της, οι οποίες όμως προέβλεπαν την καθαίρεση εσωτερικών πτερύγων, ενέργεια η οποία δεν εγκρίθηκε από το Κεντρικό Συμβούλιο Νεότερων Μνημείων (Πρακτικά ΚΣΝΜ, 2009). Τον Μάιο του 2013 ο Δήμος πήρε την απόφαση να εντάξει στο Χρηματοδοτικό Πλαίσιο της Πρωτοβουλίας JESSICA, το έργο με τίτλο «Επισκευή και Αποκατάσταση του Διατηρητέου Συγκροτήματος της Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας», το οποίο εντασσόταν σε ένα ευρύτερο Ολοκληρωμένο Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης που προέβλεπε «Δράσεις Βελτίωσης Βιωσιμότητας Περιοχής Δημοτικής Αγοράς Παλαιού Ιστορικού Αστικού Κέντρου Χαλκίδας». Κύριοι στόχοι ήταν η αξιοποίηση της εγκαταλελειμμένης Αγοράς καθώς και η ενίσχυση της τοπικής οικονομίας, της αγοράς εργασίας, του τουρισμού και της προσβασιμότητας στην περιοχή. Ο προϋπολογισμός του έργου είχε εκτιμηθεί στα 4.853.658,5 ευρώ, ωστόσο η συγκεκριμένη ενέργεια δεν ολοκληρώθηκε. Τον Νοέμβριο του 2013 το Συμβούλιο της Επικρατείας ακύρωσε την Υπουργική

Απόφαση για το χαρακτηρισμό του συγκροτήματος ως μνημείου με ΦΕΚ 604/Β/15-05-2006, έπειτα από αίτηση του τότε δημάρχου. Έγινε επανεισαγωγή του θέματος χαρακτηρισμού στο Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο 2014 και εκδόθηκε Υπουργική Απόφαση με ΦΕΚ 8/19-01-15 με την οποία χαρακτηρίστηκε ως μνημείο η μετωπική πτέρυγα κατασκευής του αρχιτέκτονα Κυδωνιάτη, ενώ στο υπόλοιπο τμήμα τίθεται υπό προστασία όγκου, περιγράμματος και όλων των υπάρχοντων μορφολογικών στοιχείων. Εν τέλει, τον Μάιο του 2016 προκηρύχθηκε αρχιτεκτονικός διαγωνισμός με θέμα την «Αποκατάσταση, ανάδειξη, ανάπτυξη και λειτουργική επανένταξη της Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας καθώς και ανάπλαση των επιφανειών της γειτνιάζουσας πλατείας αγοράς», στα πλαίσια του οποίου κατατέθηκαν και αξιολογήθηκαν δεκαεπτά μελετητικές προτάσεις. Τον Νοέμβριο του ίδιου έτους, πραγματοποιήθηκε αξιολόγηση των προτάσεων από την αρμόδια επιτροπή, η οποία επέλεξε εννέα προτάσεις προς εξαγορά και μία εξ' αυτών, η οποία και θα υλοποιηθεί, απέσπασε το Α' βραβείο.

Πέρα από τις δράσεις που δρομολογήθηκαν από τον Δήμο του οποίου η Αγορά είναι ιδιοκτησία, αλλά και τις αρμόδιες αρχές για την προστασία και τον χαρακτηρισμό της ως μνημείο, η πολίτες είχαν επίσης λόγο για την αξιοποίηση της Αγοράς. Από το 2014 έχει συγκροτηθεί η ομάδα «ΟΠΠοΔΕΔΑΧ - Ομάδα Πρωτοβουλίας Πολιτών για τη Διάσωση και Επαναλειτουργία της Δημοτικής Αγοράς» με αφορμή την πρόταση κατεδάφισης του συγκροτήματος από τις δημοτικές αρχές μετά τον αποχαρακτηρισμό του ως μνημείο. Η ομάδα έχει κινητοποιήσει διαδικασίες επιστημονικής μελέτης για την Αγορά αλλά και δράσεις για τη διάσωσή της.

3.4. Η ΑΞΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Η Δημοτική Αγορά έχει μνημειακό χαρακτήρα και φέρει ιστορική, κοινωνική, αρχιτεκτονική, πολεοδομική αλλά και οικονομική αξία, πλεονεκτήματα τα οποία αναγνωρίζονται μέσα από την Υπουργική Απόφαση χαρακτηρισμού τμήματός της ως μνημείο (ΦΕΚ 8ΑΑΠ/16.01.2015) αλλά και τεκμηριωμένες επιστημονικές εκθέσεις που έχουν συσταθεί από αρμόδιους φορείς.

Το συγκρότημα εμφανίζει ιστορική αξία καθώς τα πρώτα κτήρια του κατασκευάστηκαν το 1887 και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα του κέντρου εμπορικής

δραστηριότητας της πόλης τα τελευταία 130 χρόνια. Διαχρονικά λειτουργεί ως μέσο διατήρησης της ιστορικής μνήμης λόγω της περιόδου κατασκευής του αλλά και των δραστηριοτήτων που φιλοξένησε, γεγονός το οποίο τεκμηριώνεται και από την απόφαση χαρακτηρισμού της Β΄ φάσης κατασκευής ως μνημείο. Η ιστορική αυτή αξία μεταφράζεται και σε κοινωνική καθώς το κτηριακό σύνολο αποτελεί τεκμήριο της νεότερης ιστορίας της πόλης αλλά και της αρχιτεκτονικής των περιόδων κατασκευής του ενισχύοντας τη συλλογική μνήμη. Ταυτόχρονα, σήμερα η αποκατάσταση και η λειτουργική αξιοποίηση του θα ενισχύσει την εμπορική και κοινωνική δραστηριότητα λειτουργώντας ως πόλος έλξης σε ένα αδρανές μέχρι σήμερα τμήμα του κέντρου της πόλης.

Η αρχιτεκτονική του αξία είναι επίσης αναγνωρισμένη καθώς σε αυτό επιτυγχάνεται επιτυχής σύζευξη δύο ρυθμών, του νεοκλασικού και του Bauhaus. Παρά τις υφιστάμενες φθορές, οι οποίες έχουν κριθεί ως αναστρέψιμες, παραμένουν ευδιάκριτα τα ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία των δύο περιόδων κατασκευής. Ταυτόχρονα σημαντική θεωρείται και η πολεοδομική του αξία καθώς το συγκρότημα είναι κατασκευασμένα σε ανθρώπινη κλίμακα με μικρό ύψος σε σχέση με τα νεόδμητα κτήρια της περιοχής και εξασφαλίζει μία αρμονία μεταξύ κτισμένου και ελεύθερου χώρου στο εσωτερικό του. Επιπρόσθετα, σε συνάρτηση με την παρακείμενη πλατεία αλλά και τη θέση του στο κέντρο της πόλης, επιτυγχάνεται μια ισορροπία μεταξύ ιδιωτικού, δημόσιου και ελεύθερου χώρου, διατηρώντας παράλληλα το χαρακτήρα του ιστορικού κέντρου της πόλης.

Το συγκεκριμένο ακίνητο έχει επίσης σημαντική οικονομική αξία καθώς καταλαμβάνει μεγάλη έκταση, με 71 καταστήματα και διατηρείται σε σχετικά καλή κατάσταση. Υπό αυτές τις συνθήκες δίνεται η δυνατότητα αποκατάστασης του με κόστος μικρότερο σε σχέση με το κόστος της κατεδάφισης και της εκ νέου κατασκευής του. Εξοικονομούνται με αυτόν τον τρόπο τόσο χρηματικοί όσο και ενεργειακοί πόροι.

4. ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

4.1. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Στο παρόν κεφάλαιο στόχο αποτελεί η παρουσίαση του χαρακτήρα της περιοχής μελέτης που αποτελεί κέντρο εμπορικής δραστηριότητας αλλά και τμήμα του ιστορικού κέντρου της πόλης της Χαλκίδας. Σύμφωνα με τον οδηγό εκπόνησης μελέτης κόστους – οφέλους (CBA Guide, 2014) το πρώτο σημαντικό βήμα για την αξιολόγηση ενός έργου είναι η περιγραφή του οικονομικού, κοινωνικού και θεσμικού πλαισίου στο οποίο θα υλοποιηθεί. Η περιγραφή αυτών των τριών πτυχών συμβάλλει στον προσδιορισμό των συνθηκών υπό των οποίων λαμβάνει χώρα το έργο και βοηθά στην πρόβλεψη μελλοντικών τάσεων περιλαμβανομένης και της ζήτησης η οποία είναι σημαντική για τη χρησιμότητα και τη μακροβιότητα της επένδυσης. Η παρουσίαση των μακροοικονομικών και κοινωνικών συνθηκών της περιοχής μελέτης βοηθά στην επίτευξη αξιόπιστων προβλέψεων σχετικά με τα κόστη και τα οφέλη του έργου και επαληθεύει εάν αυτό είναι κατάλληλο για το πλαίσιο στο οποίο πραγματοποιείται (CBA, 2014). Στην παρούσα εργασία γίνεται λόγος για τη Δημοτική Αγορά Χαλκίδας η οποία θα συνεχίσει να φιλοξενεί ως επί το πλείστον εμπορικές δραστηριότητες σε συνδυασμό με νέες ενσωματωμένες χρήσεις και λειτουργίες. Γι' αυτό θα πρέπει να αναγνωριστεί και να εκτιμηθεί η κατάσταση της αγοράς στην οποία αναπτύσσεται το έργο, η προσφορά και η ζήτηση των υπηρεσιών λιανικής πώλησης καθώς και τα κενά που μπορεί να καλύψει η λειτουργία της. Η ανάλυση ζήτησης σε μία αγορά είναι σε πολλές περιπτώσεις η πιο σημαντική για μία επενδυτική διαδικασία (CBA, 2014) και ο υπολογισμός της περιλαμβάνει την περιοχή επιρροής του έργου, τον ανταγωνισμό από τα υπάρχοντα καταστήματα και την κοινωνικοοικονομική σύνθεση της περιοχής γύρω από το έργο (Guy, 1995). Στην ανάλυση της ζήτησης βασίζεται επίσης ο λειτουργικός χαρακτήρας που δύναται να υποστηρίξει ένα εμπορικό κέντρο, τις προτιμήσεις των τοπικών καταναλωτών και τον υπάρχοντα ανταγωνισμό (Knezevic, 2014). Είναι πολύ σημαντικό επομένως να πραγματοποιηθεί ανάλυση της αγοράς στην περιοχή μελέτης ώστε να καθοριστεί ο βέλτιστος λειτουργικός χαρακτήρας της Αγοράς και να επιτευχθεί η μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα της. Ο χαρακτήρας και οι χρήσεις του έργου θα πρέπει να προσαρμοστούν στην τοποθεσία και τις ανάγκες της αγοράς άρα είναι σημαντική σε ένα υφιστάμενο κτήριο, όπως η Δημοτική Αγορά, η ενσωμάτωση νέων και ανανεωμένων λειτουργιών για την εξυπηρέτηση των αναγκών των πολιτών. Θα πρέπει να συνυπολογιστεί επίσης το γεγονός πως η κατανάλωση πλέον δεν αφορά μόνο το προς πώληση προϊόν αλλά έχει επεκταθεί και στην κατανάλωση χώρων και σημείων με

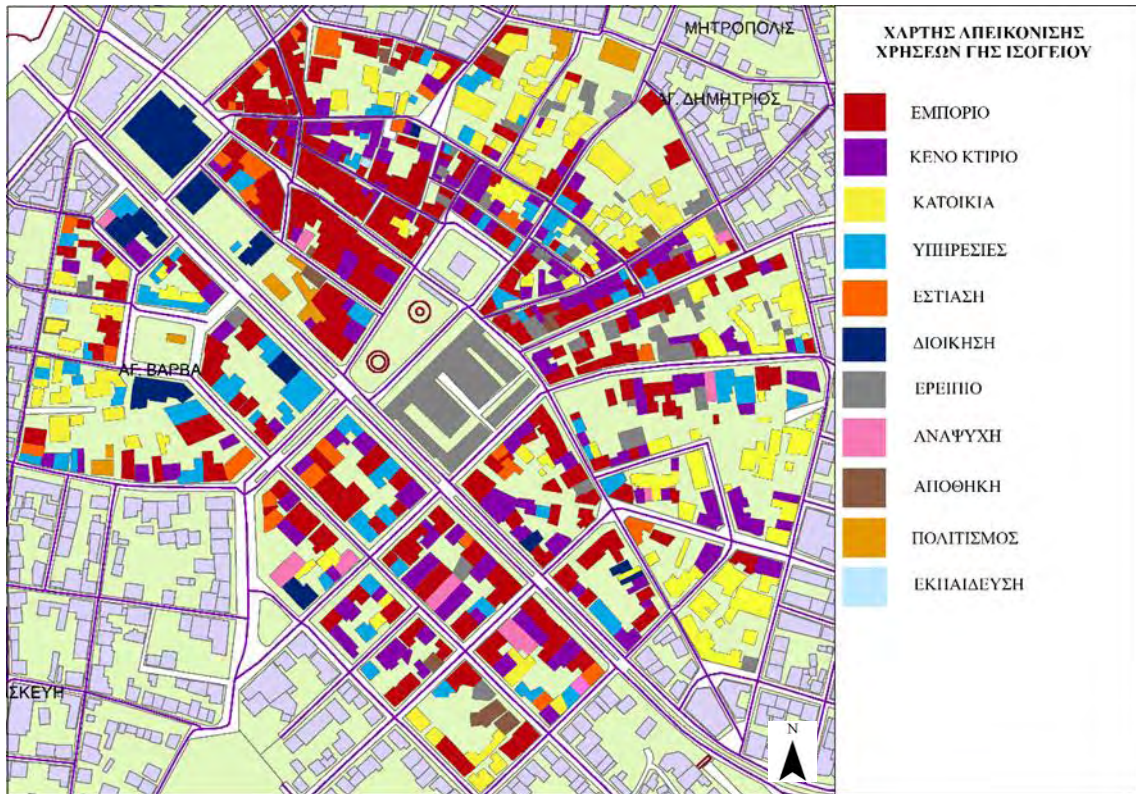
την λεγομένη εμπειρία του καταναλωτή να παίζει σημαντικό ρόλο στην μελέτη (Beyard et.al.,1999). Οι τοποθεσίες αποτελούν τόσο το φυσικό πεδίο ανταλλαγής εμπορευμάτων όσο συμβολικούς χώρους αλληλεπίδρασης και διαμόρφωσης εμπειριών. Το εμπορικό κέντρο είναι μεν μια γεωγραφικά καθορισμένη περιοχή με καταστήματα και διεξαγωγή εμπορίου αλλά ταυτόχρονα αποτελεί πολυλειτουργικό πεδίο αλληλεπιδράσεων (Guy, 1995).

Το κτηριακό συγκρότημα της Αγοράς καταλαμβάνει ένα οικοδομικό τετράγωνο που ορίζεται από τις οδούς Ελευθερίου Βενιζέλου, Αρεθούσης, Κριεζώτου και Νεοφύτου και είναι χωροθετημένο στον πυρήνα του εμπορικού κέντρου της πόλης στο ανατολικό όριο του ιστορικού της κέντρου. Σύμφωνα με τον καθορισμό χρήσεων του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου για τη Χαλκίδα (ΦΕΚ 964Δ/1996), η Αγορά χαρακτηρίζεται ως δημοτικό κέντρο πολλαπλών χρήσεων. Το συγκρότημα βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με την Πλατεία Αγοράς, η οποία έχει χαραχθεί κατά μήκος του παλαιού ορίου οχύρωσης της πόλης και εφάπτεται στο περίγραμμα του ιστορικού οικισμού εντός των τειχών. Από την εκκίνηση της λειτουργίας της και επί σειρά ετών αποτέλεσε κόμβο διεξαγωγής εμπορίου και κοινωνικής συνάθροισης και λειτούργησε ως πόλος έλξης εμπορικών δραστηριοτήτων διαμορφώνοντας και τον χαρακτήρα της γύρω περιοχής ως κέντρο εμπορικής δραστηριότητας. Σήμερα, η γειτνιάζουσα περιοχή εξακολουθεί να έχει την ταυτότητα του εμπορικού κέντρου της πόλης, ωστόσο η επιρροή που ασκεί η Αγορά σε αυτή έχει αρνητικό πρόσημο. Το κτήριο έχει παραμείνει κλειστό και ανεκμετάλλευτο για παρατεταμένο χρονικό διάστημα με σημαντικές φθορές υποβαθμίζοντας ταυτόχρονα και την εικόνα της γύρω περιοχής.

Η καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης και του χαρακτήρα της περιοχής κρίνεται απαραίτητη για να υπάρξει μία εικόνα του πραγματικού της χαρακτήρα, των

επιπτώσεων της εγκατάλειψης της Αγοράς αλλά και των δυνατοτήτων που υπάρχουν για τη λειτουργική της ανάπτυξη. Η καταγραφή των χρήσεων ισογείου πραγματοποιήθηκε τον Απρίλιο του 2018 σε μία απόσταση δεκάλεπτου περπατήματος γύρω από το συγκρότημα της Αγοράς. Η αποτύπωση των χρήσεων που απαντώνται σε επίπεδο γειτονιάς διαμορφώθηκε στον παρακάτω χάρτη.

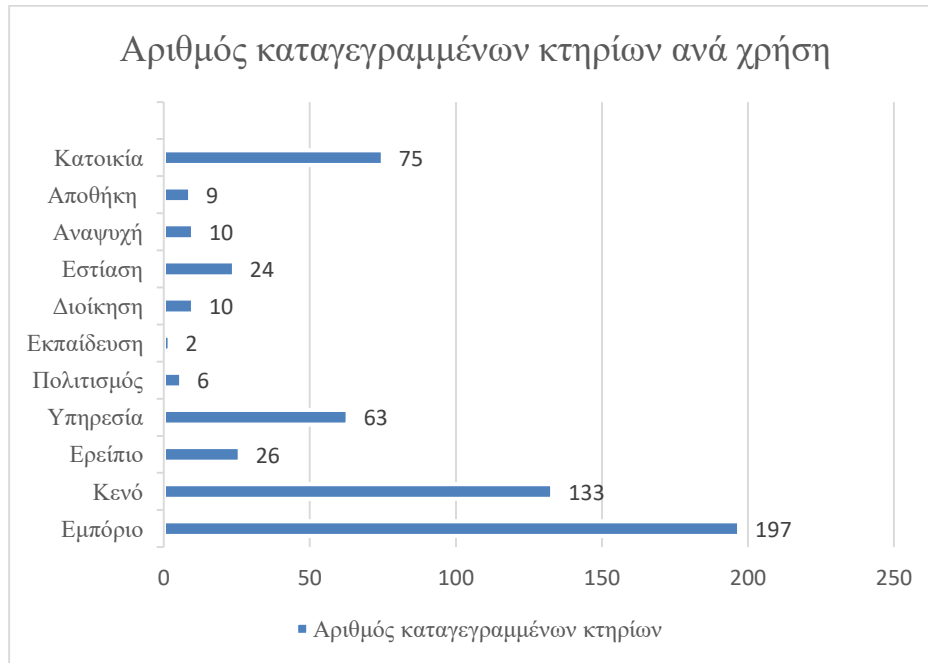
Χάρτης 1: Απεικόνιση χρήσεων γης ισογείου, επιτόπια καταγραφή 2018



Ο υφιστάμενος χαρακτήρας διαμορφώνεται από ένα συνδυασμό δραστηριοτήτων που απαντώνται στην περιοχή οι οποίες είναι τα εμπορικά καταστήματα, η κατοικία, χώροι εστίασης, οι υπηρεσίες και τα γραφεία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, διοικητικές λειτουργίες, χώροι αναψυχής, χώροι εκπαίδευσης, χώροι πολιτιστικού ενδιαφέροντος, αποθήκες, εγκαταλελειμμένα κτήρια και ερείπια και τέλος κενά κτήρια τα οποία στερούνται χρήσης και παραμένουν κλειστά. Η χρήση που εμφανίζεται με μεγαλύτερη συχνότητα είναι αυτή του εμπορίου καθώς όπως προαναφέρθηκε η περιοχή μελέτης αποτελεί τμήμα του εμπορικού κέντρου της πόλης. Παρατηρείται επίσης πλήθος κτηρίων που φιλοξενούν υπηρεσίες και γραφεία. Σε διάσπαρτα σημεία εντοπίζονται χώροι εστίασης και αναψυχής καθώς το συγκεκριμένο δυναμικό βρίσκεται σε πληθώρα στο παραλιακό μέτωπο της πόλης. Παρατηρώντας το χάρτη, η κατοικία στο ισόγειο εμφανίζεται καθώς απομακρύνεται κανείς από τον πυρήνα του κέντρου. Αρκετά έντονη είναι η παρουσία εγκαταλελειμμένων κτηρίων στην περιοχή ανατολικά της Αγοράς. Παρατηρείται επίσης πλήθων κενών κτηρίων τα οποία παραμένουν κλειστά και ανεκμετάλλευτα. Συνολικά τα κτήρια των οποίων η χρήση έχει καταγραφεί ανέρχονται στα 555 και στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται

αναλυτικά ο αριθμός των κτηρίων που αντιστοιχεί, με βάση την επιτόπια καταγραφή, σε κάθε χρήση.

Γράφημα 2: Αριθμός καταγεγραμμένων κτηρίων ανά χρήση



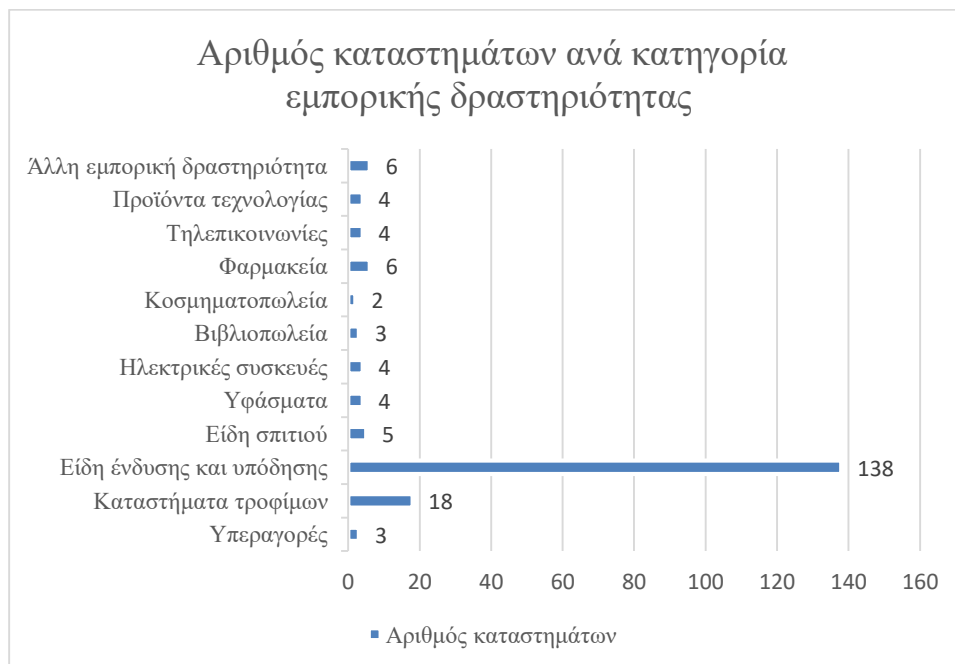
Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Οι εμπορική χρήση είναι αυτή που κυριαρχεί στην περιοχή καθώς αποτελεί ιστορικό εμπορικό κέντρο για την πόλη της Χαλκίδας. Οι χώροι εστίασης και αναψυχής ωστόσο δεν εμφανίζονται στα ίδια υψηλά ποσοστά καθώς συγκεντρώνονται κυρίως στο παραλιακό μέτωπο της πόλης. Ιδιαίτερη σημασία θα πρέπει να δοθεί στο ποσοστό των κενών χώρων που εμφανίζονται στην περιοχή και αποτελούν κλειστά και ενοικιαζόμενα καταστήματα. Ο αριθμός των χώρων στην περιοχή καταγραφής που παραμένουν ανεκμετάλλευτοι ανέρχεται στους 133, το 24% δηλαδή των καταγεγραμμένων κτηρίων. Ο μέσος όρος του ύψους των κτηρίων γύρω από την Αγοράς είναι οι 3 όροφοι και τα περισσότερα βρίσκονται σε καλή κατάσταση, με εξαίρεση δρόμους δίπλα στην Αγορά. Όσον αφορά τη χρήση ορόφου εκεί εμφανίζονται η κατοικία και τα γραφεία.

Στόχος της παραπάνω καταγραφής δεν είναι μόνο η απεικόνιση των χρήσεων και η συχνότητα εμφάνισης τους στην περιοχή αλλά η διερεύνηση της κατάστασης που κυριαρχεί στην τοπική αγορά καθώς και της προσφοράς που εμφανίζεται. Καθώς γίνεται λόγος για τις δυνατότητες επανάχρησης της Αγοράς θα πρέπει να εξεταστεί η

προσφορά και η ζήτηση των εμπορικών δραστηριοτήτων στην περιοχή καθώς και ο εντοπισμός των πιθανών κενών που δύναται να καλύψει η λειτουργία του έργου. Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζεται ο αριθμός καταστημάτων που έχουν καταγραφεί ανά κατηγορία εμπορικής δραστηριότητας. Το σύνολο των χώρων που φιλοξενούν εμπορικές δραστηριότητες είναι 197 και με βάση την εμπορική δραστηριότητα κατανέμονται ως εξής:

Γράφημα 3: Αριθμός καταστημάτων ανά κατηγορία εμπορικής δραστηριότητας



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Από την παραπάνω καταγραφή παρατηρείται πληθώρα καταστημάτων ένδυσης και υπόδησης και σε αμέσως μικρότερο ποσοστό καταστήματα τροφίμων. Με βάση τα είδη καταστημάτων που καταγράφονται στην περιοχή η Αγορά καλείται μέσω των χρήσεων που θα φιλοξενήσει να καλύψει τυχόν κενά στη ζήτηση, να λειτουργήσει συμπληρωματικά ως προς τις υπάρχουσες χρήσεις και όχι ακραία ανταγωνιστικά αλλά και να εξειδικεύσει την προσφορά της στην υπάρχουσα αγορά ώστε να αποτελέσει την ειδοποιό διαφορά σε σχέση με τα υπάρχοντα καταστήματα. Όσον αφορά την περιοχή γύρω από την Αγορά, εμφανίζει μία εικόνα εγκατάλειψης και υποβάθμισης που συνάδει με το εγκαταλελειμμένο συγκρότημα (Εικόνα 17, Εικόνα 18). Έπειτα από την επιτόπια καταγραφή διαπιστώθηκε η συγκέντρωση μειονεκτικών ομάδων στην περιοχή,

εγκαταλελειμμένα κτίσματα και μία γενικότερη εικόνα υποβάθμισης. Το ποσοστό των κενών καταστημάτων θα μπορούσε να εκτιμηθεί έως ένα βαθμό επίπτωση της οικονομικής κρίσης αλλά σημαντικό ρόλο παίζει και η υποβαθμισμένη εικόνα της περιοχής που δρα ως αποτρεπτικός παράγοντας εγκατάστασης επιχειρήσεων και άλλων δραστηριοτήτων.

Εικόνα 18: Άποψη δρόμου κάθετου στη Δημοτική Αγορά



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 17: Εγκαταλελειμμένο κτίσμα πλησίον της Αγοράς



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Η αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης και των χρήσεων γης συμβάλλει στην ολοκληρωμένη εικόνα της περιοχής μελέτης καθώς η λειτουργική επανένταξή της στην πόλη προϋποθέτει τη συμπληρωματική λειτουργία της ως προς τον υφιστάμενο ιστό αλλά και τη δυνατότητα ανάδειξης των πλεονεκτημάτων και των αναπτυξιακών του δυνατοτήτων. Η αποκατάσταση και η λειτουργική επανένταξη του ιστορικού κτηρίου της Δημοτικής Αγοράς στον ιστό της πόλης θα ενισχύσει αφενός την αξία του ακινήτου και ταυτόχρονα αναμένεται να αναζωογονήσει τόσο την εικόνα όσο και τις δραστηριότητες στη γύρω περιοχή, επιτυγχάνοντας αναβάθμιση της αξίας της και θετικές εξωτερικές επιδράσεις τόσο για τους κατοίκους όσο και για τις επιχειρήσεις. Η σωστή λειτουργική επανένταξη και η αποκατάσταση της Αγοράς θα συμβάλλει επίσης στη δημιουργία οικονομιών συγκέντρωσης με εγκατάσταση ομοειδών και συμπληρωματικών παραγωγικών δραστηριοτήτων.

4.2. ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Ο Gibbs (2012), αναφέρει πως στα κέντρα των πόλεων τα ενοίκια μπορεί συχνά να έχουν μεγάλη απόκλιση από άλλες περιοχές και να εμφανίζουν πολύ υψηλές τιμές με αποτέλεσμα οι ενοικιαστές να χρεώνονται υψηλές τιμές στις οποίες δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν οικονομικά. Τα ενοίκια καθορίζονται σε μία αγορά από την αλληλεπίδραση μεταξύ της προσφοράς και της ζήτησης (Jackson, 2002). Η ζήτηση για χώρους λιανικής πώλησης προέρχεται από τη ζήτηση για λιανικές υπηρεσίες η οποία καθορίζεται σε μεγάλο βαθμό από τα επίπεδα εισοδήματος των νοικοκυριών και τις ευρύτερες οικονομικές τάσεις που επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό τα επίπεδα των καταναλωτικών δαπανών (Jackson 2002, Tsolacos 1995). Η προσφορά εμπορικών χώρων περιλαμβάνει τόσο τους νέους όσο και τους υπάρχοντες διατιθέμενους χώρους στην αγορά (Tsolacos, 1995). Οι έμποροι τείνουν να αναζητούν χώρους σε περιοχές με υψηλά ή αυξανόμενα ποσοστά καταναλωτικών δαπανών, γι' αυτό το λόγο η ζήτηση ιδιοκτησίας για το λιανικό εμπόριο προέρχεται σε μεγάλο βαθμό από τη ζήτηση των καταναλωτών για αγαθά και υπηρεσίες. Σε αυτό το σημείο ξεκινά και η προσφορά επαρκών χώρων στα κέντρα των πόλεων και η αλληλεπίδραση με τη ζήτηση και την τελική διαμόρφωση των ενοικίων. Η αξία του ενοικίου αποτελεί το μέγιστο ποσό που κάποιος είναι διατεθειμένος να πληρώσει και διαμορφώνεται μέσω μιας διαδικασίας παρόμοιας με δημοπρασία (Gibbs, 2012). Σύμφωνα με τον Tsolacos (1995), τα ενοίκια λιανικής είναι ευαίσθητα στις τάσεις των τοπικών αγορών. Στη διαμόρφωση της αξίας ενός ακινήτου και κατ' επέκταση της τιμής ενοικίασης του υπεισέρχονται πολλοί παράγοντες σύμφωνα με προϋπάρχουσες μελέτες όπως η ζήτηση για λιανικές πωλήσεις, τα κέρδη των λιανικών επιχειρήσεων, η θέση στα κέντρα των πόλεων, ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός, οι γενικές εθνικές αλλά και τοπικές οικονομικές συνθήκες, το απόθεμα των εμπορικών χώρων αλλά και το επίπεδο των νέων κατασκευών.

Η απόφαση καθορισμού των τιμών ενοικίων στους χώρους καταστημάτων της Δημοτικής Αγοράς είναι ένα ριψοκίνδυνο εγχείρημα που δεν μπορεί να καθοριστεί με απόλυτη ακρίβεια και ορθότητα λόγω των πολλαπλών παραγόντων που υπεισέρχονται στη διαδικασία διαμόρφωσης των τιμών ενοικίων σε ένα αστικό εμπορικό κέντρο. Μία αντιπροσωπευτική τιμή μπορεί να δοθεί εφόσον διερευνηθεί η αγορά ενοικίων στην περιοχή μελέτης ώστε να κατανοηθούν οι τάσεις που εμφανίζονται στο εμπορικό κέντρο της Χαλκίδας. Συγκεντρώθηκε λοιπόν ένα δείγμα τιμών ενοικίων και υπολογίστηκε μέσος όρος αυτών.

Πίνακας 1: Δείγμα τιμών ενοικίων στην περιοχή μελέτης

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.)	ΕΝΟΙΚΙΟ (€)	ΤΙΜΗ €/Τ.Μ.
Βενιζέλου	140	700	5
Βενιζέλου	134	600	4,8
Βενιζέλου	262	2.600	10
Βενιζέλου	45	250	5,5
Βενιζέλου	164	1.150	7
Βενιζέλου	50	700	14
Αρεθούσης	400	2.500	6,3
Αρεθούσης	52	400	7,7
Αρεθούσης	200	950	4,8
Αρεθούσης	160	750	4,7
Νεοφύτου	48	450	9,4
Νεοφύτου	25	150	6
Νεοφύτου	125	350	3
Νεοφύτου	130	600	4,7
Κριεζώτου	350	3.500	10
Κριεζώτου	150	1.200	8
Κριεζώτου	160	1.300	8,2
Γαζέπη	60	300	5
Γαζέπη	25	220	8,8
Γαζέπη	25	200	8
Γαζέπη	60	300	5
Γαζέπη	100	400	4
Δημ. Βασιλείου	60	280	4,7
Δημ. Βασιλείου	55	300	5,5
Σαλονικιού	102	350	3,5
Βύρωνος	238	1.600	7
Σιώκου	185	350	2
Πλατανιώτη	150	1.200	8
Αθ. Δούκα	550	1.100	2
Ισάλου	60	280	5
Μπαλαλαίων	130	900	7

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Συνολικά παρουσιάζεται η καταγραφή ενοικίων που συλλέχθηκαν από επιτόπια έρευνα και έρευνα στο διαδίκτυο σε 31 κενούς χώρους που νοικιάζονται στην περιοχή μελέτης στην οποία έχει γίνει και καταγραφή χρήσεων. Τα ενοίκια αφορούν χώρους οι οποίοι προορίζονται για εμπορικές χρήσεις. Ο μέσος όρος τιμής ενοικίασης των καταστημάτων που προκύπτει από την καταγραφή ανέρχεται στα 6,5 €/τ.μ. Ωστόσο θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι στις περιπτώσεις ενοικίασης χώρων με σκοπό τη φιλοξενία εμπορικών δραστηριοτήτων η τιμή μπορεί να αλλάξει εξαρτώμενη από το είδος του καταστήματος.

5. Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

5.1. Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η διαδικασία με την οποία αναπτύσσονται η γη και η ιδιοκτησία δεν περιορίζεται απλά στην κατασκευή ή αναδιαμόρφωση υφιστάμενων κτηρίων αλλά πριν την παρουσίαση του τελικού αποτελέσματος έχουν προηγηθεί μια σειρά ενεργειών πολύπλοκων μοντέλων. Σύμφωνα με τους Cadman και Topping (1995) «*η ανάπτυξη της ιδιοκτησίας είναι μία διαδικασία που περιλαμβάνει την αλλαγή ή την εντατικοποίηση της χρήσης γης με στόχο την παραγωγή κτηρίων προς εκμετάλλευση*». Στην παρούσα εργασία, εξειδικεύοντας τον παραπάνω ορισμό εξετάζεται η διαδικασία ανάπτυξης της Δημοτικής Αγοράς, ενός ακινήτου στο κέντρο της Χαλκίδας στην οποία περιλαμβάνεται τόσο η αποκατάσταση του ακινήτου όσο και οι δυνατότητες επανάχρησής του. Πριν γίνει λόγος για αυτές τις δυνατότητες που διαμορφώνουν και το τελικό αποτέλεσμα προηγείται μία σειρά σταδίων με διαφορετικές συνιστώσες να υπεισέρχονται στη διαδικασία εξέλιξης. Υπάρχουν αρκετές οπτικές της διαδικασίας ανάπτυξης ακινήτων, ωστόσο δεν υπάρχει μοντέλο το οποίο θα είναι απόλυτα εφαρμόσιμο ή καταλληλότερο.

Η ανάπτυξη ακινήτων αποτελεί μια δραστηριότητα υψηλού ρίσκου καθώς σε αυτή υπεισέρχονται πολλές συνιστώσες και συνδέεται με μεγάλα χρηματικά ποσά για την ολοκλήρωση της παραγωγικής διαδικασίας. Επίσης επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από τις οικονομικές συνθήκες τόσο σε εθνικό όσο και σε τοπικό επίπεδο (Cadman and Topping, 1995).

Η αναπτυξιακή διαδικασία είναι ένα μακροπρόθεσμο πλάνο γι' αυτό οι αρχικές υποθέσεις μπορεί να αλλάξουν σημαντικά μέχρι την ολοκλήρωση του έργου. Θα πρέπει λοιπόν να δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα στην λεπτομερή αξιολόγηση της επένδυσης με ανάλυση πολλαπλών επιπέδων επιρροής ώστε να εξασφαλιστεί η ποιότητα της απόφασης. Η επιτυχία της απόφασης και της επένδυσης δεν μεταφράζεται αποκλειστικά με οικονομικούς όρους κέρδους ή ζημίας. Η ανάπτυξη ακινήτων έχει σημαντικές κοινωνικές προεκτάσεις καθώς φέρνει σε επαφή άτομα με το καθένα να επιδιώκει τα προσωπικά του συμφέροντα και στόχους. Στην περίπτωση της διαδικασίας ανάπτυξης ακινήτων το τελικό προϊόν είναι μια αλλαγή της χρήσης γης, ένα νέο ή ένα τροποποιημένο κτήριο. Για να δημιουργηθεί το τελικό προϊόν έχει προηγηθεί μια περίπλοκη και χρονοβόρα διαδικασία με στάδια παρακολούθησης και εμπλεκόμενους φορείς.

- Έναρξη: Η διαδικασία ανάπτυξης ξεκινά, εφόσον ένα τμήμα γης, το κτήριο της Δημοτικής Αγοράς στην προκείμενη περίπτωση, θεωρείται κατάλληλο προς εκμετάλλευση και φιλοξενία της δραστηριότητας
- Εκτίμηση: Η εκτίμηση είναι το πιο σημαντικό στάδιο καθώς καθοδηγεί όλες τις λήψεις αποφάσεων κατά τη διαδικασία ανάπτυξης. Σε αυτό το στάδιο συμπεριλαμβάνονται η έρευνα της αγοράς και η οικονομική εκτίμηση του έργου. Στην περίπτωση ανάπτυξης ενός έργου από το δημόσιο τομέα, όπως στην περίπτωση της Δημοτικής Αγοράς θα πρέπει να εξασφαλιστεί κατά τη λειτουργία η απόσβεση του κόστους.
- Απόκτηση / Εξαγορά: Πριν αποκτηθεί ο χώρος και ξεκινήσει η ανάπτυξη του έργου θα πρέπει να προηγηθεί νομική διερεύνηση, χωρική διερεύνηση καταλληλότητας και εξυπηρετήσεων καθώς και η επιλογή της κατάλληλης χρηματοδότησης.
- Σχεδιασμός και κοστολόγηση: Κατά το σχεδιασμό και την κοστολόγηση του έργου εμπλέκονται όλοι οι συμμετέχοντες στη διαδικασία για την εξεύρεση της βέλτιστης επιλογής. Στην εξεταζόμενη περίπτωση έχει εγκριθεί η αρχιτεκτονική μελέτη για την αποκατάσταση του κτηρίου καθώς και το κόστος του έργου
- Δικαιώματα/Άδειες: Για την αποκατάσταση της Δημοτικής Αγοράς έχουν δοθεί όλες οι απαραίτητες άδειες και η αρχιτεκτονική μελέτη έχει εγκριθεί από τους

αρμόδιους φορείς καθώς το κτήριο έχει χαρακτηριστεί ως μνημείο και διατηρητέο σε ένα τμήμα του με συγκεκριμένες προϋποθέσεις επεμβάσεων στη δομή και την όψη του.

- Δέσμευση: Σε αυτό το στάδιο υπεισέρχεται η διαδικασία σύναψης των απαραίτητων συμβάσεων και συμβολαίων με τους εμπλεκόμενους στη διαδικασία ανάπτυξης ενώ ταυτόχρονα αποτελεί και ένα στάδιο ανασκόπησης και εκτίμησης της πορείας των μελετών που έχουν προηγηθεί.
- Υλοποίηση: Το στάδιο αφορά τη δημιουργία του έργου καθαυτού κατά το οποίο αποκτά τη φυσική του μορφή. Σημαντική συνιστώσα είναι η διασφάλιση της ανάπτυξης του έργου με βάση τις προδιαγραφές που έχουν οριστεί, χρονικά, οικονομικά και ποιοτικά. Η υλοποίηση του έργου αποκατάστασης της Δημοτικής Αγοράς δεν έχει ξεκινήσει ακόμα και η έναρξη των εργασιών αναμένεται το 2020.
- Εκμίσθωση/ Διαχείριση/ Διάθεση: Σε αυτό το στάδιο το έργο αποκτά πλέον τη λειτουργική του υπόσταση. Στην περίπτωση του εξεταζόμενου έργου προβλέπεται η μίσθωση των καταστημάτων εντός της Αγοράς και θα πρέπει να εξεταστεί το μίγμα των ενοικιαστών που θα επιλεγεί και θα διαμορφώσει το χαρακτήρα, η εξειδίκευσή τους με βάση τις προβλεπόμενες χρήσεις που θα φιλοξενήσουν τα καταστήματα, η οικονομική τους επάρκεια καθώς και η χωροθέτησή τους.

Σε καθένα από τα παραπάνω στάδια συμμετέχουν σε ένα ή περισσότερα σημαντικοί παράγοντες οι οποίοι συμβάλλουν ο καθένας στην έκβαση της διαδικασίας με διαφορετικές μεταξύ τους προοπτικές και προσδοκίες και αυτοί είναι:

- Ιδιοκτήτες της γης
- Επενδυτές
- Αρμόδιοι δημόσιοι φορείς
- Χρηματοπιστωτικά ιδρύματα
- Εργολάβοι
- Μηχανικοί
- Κάτοικοι

5.2. Η ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Η εκτίμηση και αξιολόγηση του έργου αποτελεί το πιο σημαντικό στάδιο της αναπτυξιακής διαδικασίας καθώς καθοδηγεί τη λήψη αποφάσεων καθ' όλα τα στάδια

του έργου (Cadman, 1995). Σε αυτό το πλαίσιο η ανάλυση κόστους -οφέλους αποτελεί το πλέον κατάλληλο εργαλείο, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, και τη βάση για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τη δρομολόγηση σημαντικών επενδυτικών έργων. Η εν λόγω μελέτη αποτελεί ένα αναλυτικό εργαλείο που χρησιμοποιείται για την αξιολόγηση μιας επενδυτικής απόφασης, ώστε να εκτιμηθεί ο αντίκτυπος και η ευημερία που προσφέρει το έργο σε όρους οικονομικούς και κοινωνικούς (CBA, 2014). Οι βασικές έννοιες που συνθέτουν το πλαίσιο της μελέτης κόστους - οφέλους σύμφωνα με την οδηγία για τη μελέτη κόστους – οφέλους επενδυτικών σχεδίων για την πολιτική συνοχής 2014-2020, (CBA, 2014), έχουν ως εξής:

- **Κόστος Ευκαιρίας:** *«Το κόστος ευκαιρίας ενός αγαθού ή μιας υπηρεσίας ορίζεται ως το δυνητικό κέρδος από τη βέλτιστη λύση όταν η επιλογή γίνεται μεταξύ πολλών αποκλειστικών εναλλακτικών λύσεων»*, (CBA, 2014). Οι επενδύσεις που πραγματοποιούνται είναι απαραίτητο πέραν του οικονομικού κέρδους να εμφανίζουν και σημαντικά κοινωνικά οφέλη. Ιδιαίτερα στην περίπτωση της Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας που αποτελεί ένα σημαντικό δημόσιο κτήριο, η επένδυση δεν γίνεται με γνώμονα αποκλειστικά το οικονομικό κέρδος αλλά και τον κοινωνικό της αντίκτυπο. Θεωρείται συνεπώς σημαντικό να πραγματοποιείται ο κοινωνικός απολογισμός του έργου και να εξετάζεται η συνεισφορά του στην κοινωνική ευημερία μέσω του κοινωνικού κόστους ευκαιρίας.
- **Μακροπρόθεσμη προοπτική:** Πριν την πραγματοποίηση ενός επενδυτικού σχεδίου, καθορίζεται η αναμενόμενη οικονομική διάρκεια ζωής του η οποία κυμαίνεται από 10 έως 30 έτη, ή και περισσότερο ανάλογα το είδος του έργου (CBA, 2014). Τα έτη αυτά αποτελούν την περίοδο αναφοράς για την οποία προβλέπονται οι δαπάνες και τα έσοδα που αναμένεται να αποφέρει το έργο κατά τη διάρκεια λειτουργίας του και στη συνέχεια υπολογίζονται οι καθαρές ταμειακές ροές. Για τη Δημοτική Αγορά Χαλκίδας η οικονομική διάρκεια ζωής του έργου ανέρχεται στα 15 έτη σύμφωνα με τη μελέτη σκοπιμότητας του Δήμου Χαλκιδέων (2018). Στη συνέχεια γίνεται αναγωγή των τιμών, που αφορούν τις καθαρές ταμειακές ροές, στο παρόν και αθροίζονται με τελικό αποτέλεσμα το καθαρό συνολικό όφελος. Ο δείκτης αυτός που προκύπτει αφορά την Καθαρά Παρούσα Αξία του έργου μέσω της οποίας εκτιμάται το ρίσκο του έργου και η οικονομική του βιωσιμότητα.

- Διαδοχική προσέγγιση: Σύμφωνα με τον οδηγό για την εκπόνηση μελέτης κόστους – οφέλους (CBA, 2014), εξετάζονται κάποια εναλλακτικά σενάρια σχετικά με τη χρηματοδότηση του έργου και ακολουθεί μία σύγκριση των προεξοφλημένων τιμών των καθαρών ταμειακών ροών. Στη συνέχεια επιλέγεται το βέλτιστο σενάριο ως προς τα οικονομικά κόστη και οφέλη που προκύπτουν από το έργο, το οποίο υποστηρίζει την οικονομική βιωσιμότητα της επένδυσης.

Η βασική μελέτη κόστους οφέλους είναι δομημένη στα εξής βήματα (CBA, 2014):

- Περιγραφή του πλαισίου, κοινωνικού και οικονομικού, στο οποίο λαμβάνει χώρα η επένδυση
- Καθορισμός των στόχων που αναμένεται να εκπληρώσει η λειτουργία του έργου
- Η παρουσίαση του σχεδίου
- Τεχνική σκοπιμότητα & Περιβαλλοντική βιωσιμότητα
- Οικονομική ανάλυση
- Εκτίμηση ρίσκου

6. ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

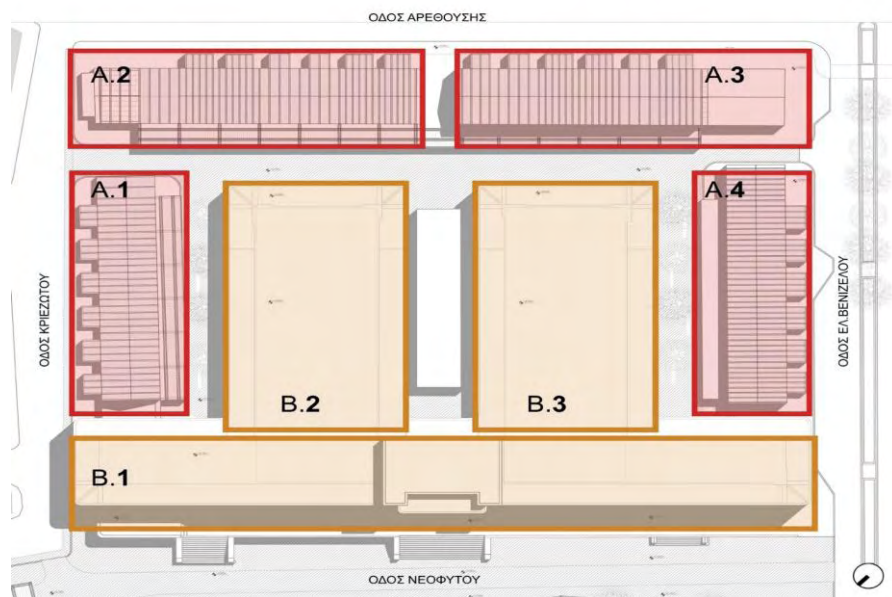
6.1. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΗ ΔΑΧ

Τα τελευταία χρόνια, ήδη από το 1991 έγιναν κάποιες προσπάθειες από την πλευρά των δημοτικών αρχών αλλά και αρκετών δημόσιων φορέων για την αξιοποίηση την Δημοτικής Αγοράς οι οποίες εν τέλει δεν τελεσφόρησαν. Ωστόσο, τον Μάιο του 2016 προκηρύχθηκε αρχιτεκτονικός διαγωνισμός με θέμα την «Αποκατάσταση, ανάδειξη, ανάπτυξη και λειτουργική επανένταξη της Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας καθώς και ανάπλαση των επιφανειών της γειτνιάζουσας πλατείας αγοράς», ο οποίος ολοκληρώθηκε τον Νοέμβριο του 2016. Στο διαγωνισμό συμμετείχαν 17 μελετητικές προτάσεις από τις οποίες διακρίθηκαν 9 και μία μελετητική πρόταση απέσπασε το πρώτο βραβείο, η οποία και θα υλοποιηθεί.

Το κτηριακό συγκρότημα της Αγοράς αποτελείται από υφιστάμενα κτήρια μη διατηρητέα και κτήρια ή τμήματα κτηρίων τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως

διατηρητέα. Τμήματα της πλειοψηφίας των κτηρίων διατηρούνται ακόμα, ωστόσο κάποια έχουν καταρρεύσει μετά την εγκατάλειψη ετών είτε πρόκειται να απομακρυνθούν λόγω της με επιδιορθώσιμης κατάστασής τους. Η λειτουργία τους στα πλαίσια μιας σύγχρονης Αγοράς προϋποθέτει μία σειρά νέων κατασκευών και παρεμβάσεων τόσο στον εσωτερικό όσο και στον περιβάλλοντα χώρο για την εύρυθμη λειτουργία του συνόλου. Η συγκεκριμένη πρόταση που επιλέχθηκε, σύμφωνα με την κριτική επιτροπή που είχε συσταθεί για τη διενέργεια του διαγωνισμού πληροί τις σχεδιαστικές παραμέτρους του έργου. Στα κτήρια τα οποία διατηρούνται, οι εργασίες αφορούν στην αποκατάσταση της στατικής τους επάρκειας και της λειτουργικότητάς τους για τη φιλοξενία των νέων χρήσεων. Το εξωτερικό κέλυφος παραμένει και αποκαθίσταται στην αρχική του μορφή, ως επί το πλείστον, εκτός και αν για λειτουργικούς λόγους απαιτούνται επεμβάσεις στις όψεις του.

Εικόνα 19: Κάτοψη της Δημοτικής Αγοράς



Πηγή: Δήμος Χαλκιδέων

Το κτηριακό συγκρότημα για την καλύτερη κατανόηση και διευκόλυνση της ανάγνωσης των όγκων, χωρίζεται σε δύο ενότητες που ακολουθούν τις κατασκευαστικές φάσεις με αντίστοιχα κτήρια που περιλαμβάνονται σε αυτές:

- A: ύστερη νεοκλασική πτέρυγα (κατασκευές Φαρμακίδη, 1885-1887)
- A.1: Πτέρυγα οδού Κριεζώτου

- A.2 : Πτέρυγα Οδού Αρεθούσης (ανατολικό τμήμα)
- A.3 : Πτέρυγα Οδού Αρεθούσης (δυτικό τμήμα) A.4: Πτέρυγα οδού Ελευθερίου Βενιζέλου
- B: μεσοπολεμική πτέρυγα (πρόταση Κυδωνιάτη - Βαγιανού, 1928, Κατασκευή Βυργιώτη 1931)
- B.1: Πτέρυγα Νεοφύτου
- B.2: Ανατολική εσωτερική πτέρυγα B.3: Δυτική εσωτερική πτέρυγα

Η προτεινόμενη εικόνα του κτηρίου της Β΄ φάσης οικοδόμησης, το οποίο είναι χαρακτηρισμένο ως μνημείο, μετά την αποκατάστασή της διατηρεί απόλυτα το ύφος του Μοντέρνου Κινήματος και παράλληλα τα κτήρια της Α΄ φάσης οικοδόμησης διατηρούν τον αρχικό όγκο και το περίγραμμα τους σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο προστασίας τους (ΦΕΚ 8ΑΑΠ/16.01.2015), ενώ οι εσωτερικές τους όψεις αποκαθίστανται στην αρχική τους μορφή. Στην Αγορά προστίθεται αυτόνομο ξύλινο στέγαστρο μεσαίας κλίμακας που επιτρέπει την ανάπτυξη δραστηριοτήτων στον εσωτερικό χώρο των δύο κεντρικών πτερύγων και βρίσκεται σε διάλογο με τα μοντέρνα κτίρια (Εικόνα 20). Προτείνεται επίσης η χρήση των δωματίων των κεντρικών πτερύγων ως χώροι υπαίθριου κινηματογράφου ή άλλων δραστηριοτήτων.

Εικόνα 20: Προτεινόμενο ξύλινο στέγαστρο ανάμεσα στις κεντρικές πτέρυγες της Β΄ φάσης



Πηγή: www.archisearch.gr

Ο σχεδιασμός της Πλατείας διατηρεί την πρόσβαση στον υπόγειο σταθμό αυτοκινήτων μέσω της πεζοδρομημένης οδού Νεοφύτου, οργανώνει και διαχωρίζει τις κινήσεις οχημάτων και πεζών, δημιουργεί χώρους στάσης, συγκέντρωσης και σκίασης καθώς και τις προϋποθέσεις ανοικτής στεγασμένης αγοράς με τη χρήση στεγάστρων όμοιων με αυτά στο εσωτερικό του συγκροτήματος της Αγοράς.

Εικόνα 21: Γενική άποψη του αποκατεστημένου κτηριακού συγκροτήματος και της γειτνιάζουσας πλατείας



Πηγή: www.archisearch.gr

Εικόνα 22: Κάτοψη από την αρχιτεκτονική πρόταση της ομάδας μελετητών



Πηγή: www.archisearch.gr

6.2. ΣΤΟΧΟΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΥΠΟΔΕΙΚΝΥΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

Σύμφωνα με την έκθεση του Δήμου με τις προδιαγραφές του σχεδιασμού στόχος της Δημοτικής Αρχής είναι αρχικά η αποκατάσταση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος, για την οποία έχουν προβλεφθεί δράσεις όπως:

- Ενσωμάτωση σύγχρονων κατασκευαστικών προδιαγραφών και εγκαταστάσεων που θα διασφαλίζουν την λειτουργική επάρκεια αλλά και την αειφορία του εγχειρήματος.
- Εφαρμογή αρχών βιοκλιματικού σχεδιασμού για την ελαχιστοποίηση του ενεργειακού αποτυπώματος και την βελτίωση του τοπικού μικροκλίματος.
- Δράσεις για την βελτίωση της εικόνας του υφιστάμενου αστικού περιβάλλοντος κατά μήκος των όψεων περίξ του συγκροτήματος Αγοράς – Πλατείας Αγοράς.

Σημαντικός στόχος, έπειτα από την αποκατάσταση του συγκροτήματος, είναι η ανάπτυξη, η ανάδειξη και η λειτουργική επανένταξη της Αγοράς στην σύγχρονη πόλη, μέσω της υιοθέτησης δράσεων όπως:

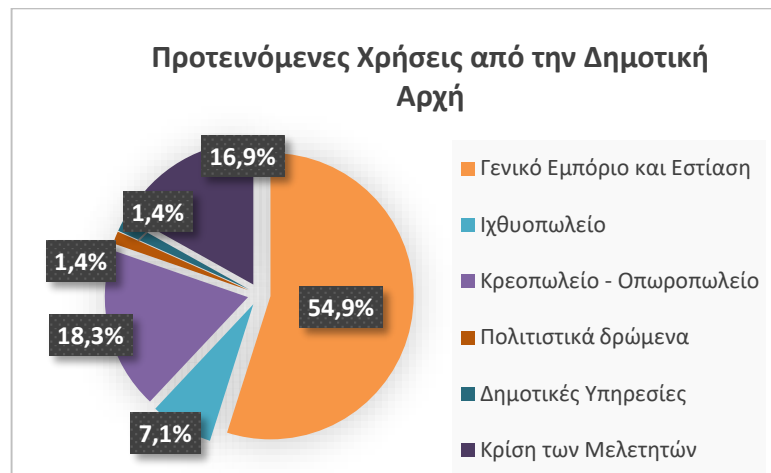
- Ενσωμάτωση ιστορικών και νέων χρήσεων (εμπόριο, αναψυχή, υπηρεσίες, πολιτισμός) συμβατών με την φυσιογνωμία των χρήσεων που ορίζονται από το θεσμικό πλαίσιο προστασίας του ακινήτου.
- Αποκατάσταση της λειτουργίας του αστικού ιστού που γειτνιάζει με την Αγορά.
- Διασύνδεση της λειτουργικά επανενταγμένης περιοχής με τους βασικούς άξονες της πόλης για την αναβάθμιση του αστικού ιστού και την αποκατάσταση των λειτουργικών ροών.
- Οργάνωση δικτύου κοινωνικών δράσεων για την πλαισίωση της λειτουργίας της αποκατεστημένης Αγοράς και την ανάδειξη των δυνατοτήτων ανταποδοτικότητας της Δημοτικής Αρχής στα ευρύτερα πλαίσια του ρόλου της.
- Δράσεις για την ολοκληρωμένη προώθηση πολιτικών για την προώθηση και ανάπτυξη της μικρής και μεσαίας τοπικής επιχειρηματικότητας.

Απότερος σκοπός είναι η επανενεργοποίηση του αστικού δίπολου που συνθέτει η Αγορά και η πλατεία ώστε να αποδοθούν πλέον ως ενότητα χρηστική και λειτουργική και όχι ως ένα απλό έργο αποκατάστασης αλλά και η ευρύτερη αναβάθμιση της γειτνιάζουσας περιοχής.

Όσον αφορά τις χρήσεις που θα φιλοξενήσει το συγκρότημα της Αγοράς, αυτές θα αποτελέσουν το κύριο μέσο για τη λειτουργική επανένταξη της στη σύγχρονη κοινωνία και θα πρέπει να πληρούν τα κριτήρια εναρμόνισης με το θεσμικό πλαίσιο προστασίας του ακινήτου, της εξασφάλισης της βιωσιμότητας του αλλά και της οικονομικής ανταποδοτικότητάς του. Η Δημοτική Αρχή, σύμφωνα με την Έκθεση με τις προδιαγραφές σχεδιασμού του έργου το 2015, σκοπεύει στην εγκατάσταση συνεργαζόμενων δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης με ένα ευρύ φάσμα λειτουργίας ώστε να εξασφαλίζεται η μέγιστη δυνατή επισκεψιμότητα και η εναλλαγή σε μέγιστο βαθμό δραστηριοτήτων πέραν του συνήθους εργασιακού ωραρίου. Για την επίτευξη των παραπάνω, αναφέρεται στην Έκθεση πως θα πρέπει να προβλεφθεί η εγκατάσταση χρήσεων με διευρυμένο ωράριο λειτουργίας (πχ. φαρμακείο, ανθοπωλείο, γλυκοπωλείο, αναψυκτήριο, κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος κ.λπ.) σε επιλεγμένα σημεία ώστε να μη δημιουργούνται νεκρές χωρικές και χρονικές ζώνες. Ο χώρος της Αγοράς επιδιώκεται να απευθυνθεί κατά κύριο λόγο στον διαμένοντα στο κέντρο της Χαλκίδας πληθυσμό και να μην αποτελέσει υπερτοπικό προορισμό εστίασης αναψυχής και διασκέδασης.

Στο σχέδιο του κτιριολογικού προγράμματος που συμπεριλαμβάνεται στην Έκθεση του Δήμου, τα καταστήματα που θα λειτουργούν στο συγκρότημα είναι συνολικά 71 στα οποία περιλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι, και γραφείο για τις διοικητικές υπηρεσίες. Από τα 71 καταστήματα, η χρήση 39 εξ' αυτών έχει οριστεί ως γενικό εμπόριο και εστίαση, 5 έχουν καθοριστεί ως ιχθυοπωλεία, 13 ως κρεοπωλεία/οπωροπωλεία, 1 κτήριο θα φιλοξενεί πολιτιστικές δραστηριότητες, 1 κτήριο θα φιλοξενεί δημοτικές υπηρεσίες και τέλος η χρήση 12 καταστημάτων θα καθοριστεί κατά την κρίση των μελετητών.

Γράφημα 4: Προτεινόμενες χρήσεις καταστημάτων από τη Δημοτική Αρχή



Πηγή: Δήμος Χαλκιδέων, ίδια επεξεργασία

Σύμφωνα με τις υποδείξεις της Υπουργικής Απόφασης για την προστασία του ακινήτου (ΦΕΚ 8ΑΑΠ/16.01.2015), οι χρήσεις που θα καθοριστούν θα πρέπει να είναι συμβατές με τον ιστορικό χαρακτήρα της Αγοράς ως χώρου κοινωνικής συγκέντρωσης και να καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα τομέων όπως αυτούς του πολιτισμού, του εμπορίου, της εστίασης και της ψυχαγωγίας, ώστε η Αγορά να ανακτήσει τα χαρακτηριστικά της όπως αυτά είναι καταγεγραμμένα στη συλλογική συνείδηση.

Οι χρήσεις που υποδεικνύονται από τη Δημοτική Αρχή, όπως προαναφέρθηκαν, συμβαδίζουν, με το πνεύμα του πλαισίου προστασίας, ωστόσο γίνονται πολύ συγκεκριμένες υποδείξεις χρήσεων, οι οποίες κατανέμονται και σε συγκεκριμένα καταστήματα του ακινήτου, χωρίς ωστόσο να είναι απόλυτα περιοριστικές σε πλήθος και σε είδος. Επιπρόσθετα από την πρόταση της Δημοτικής Αρχής απουσιάζει κάποια ανάλυση της σημερινής πολεοδομικής πραγματικότητας του αστικού ιστού περίξ της Αγοράς ώστε να αποτυπωθούν τόσο οι χρήσεις που εμφανίζονται στη γύρω περιοχή όσο και οι χρήσεις που απουσιάζουν ώστε να αναδειχθούν οι ανάγκες της πόλης που θα εξυπηρετήσει η Αγορά και ο λειτουργικός ρόλος που θα επιτελέσει.

6.3. ΤΟ ΕΡΓΟ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΩΣ ΤΜΗΜΑ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Ειδική Υπηρεσία διαχείρισης Επιχειρησιακών Προγραμμάτων της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας προσκάλεσε το Δήμο Χαλκιδέων να υποβάλει πρόταση Στρατηγικής Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης (ΣΒΑΑ) και Ολοκληρωμένης Χωρικής Επένδυσης (ΟΧΕ) στο πλαίσιο του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Στερεά Ελλάδα 2014-2020» έως τις 31/10/2018. Στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα αναφέρεται πως οι αστικές περιοχές της Περιφέρειας, συμπεριλαμβανομένης της Χαλκίδας, αντιμετωπίζουν οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές προκλήσεις και διαπιστώνεται επιτακτική η ανάγκη χρηματοδοτούμενης αντιμετώπισης τους μέσω Ολοκληρωμένων Στρατηγικών δράσεων Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης μέσω του εργαλείου της ΟΧΕ. Η ΟΧΕ χρησιμοποιείται για την εφαρμογή της ΣΒΑΑ του Δήμου Χαλκιδέων σε περιοχή με ομοιογενή χαρακτηριστικά και κοινά προβλήματα, η οποία προσδιορίζεται χωρικά ως το αστικό κέντρο του Δήμου Χαλκιδέων. Στόχος είναι η ολοκληρωμένη προσέγγιση των πολλαπλών προκλήσεων που εμφανίζονται στην περιοχή παρέμβασης αλλά και η αξιοποίηση και μεγιστοποίηση των αναπτυξιακών της δυνατοτήτων. Οι χρηματοδοτούμενες παρεμβάσεις της ΣΒΑΑ πρέπει να αναφέρονται σε έργα που ανταποκρίνονται στις προτεραιότητες και τους στόχους του Επιχειρησιακού Προγράμματος και η χρηματοδότηση εξασφαλίζεται από πόρους του Ευρωπαϊκού Ταμείου Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ) και του Ευρωπαϊκού Κοινωνικού Ταμείου (ΕΚΤ). Το Στρατηγικό Σχέδιο περιλαμβάνει τους τέσσερις άξονες προτεραιότητας του Επιχειρησιακού Προγράμματος του Δήμου που αφορούν στην:

- Βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής
- Ενίσχυση υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας, υγείας, πολιτισμού, αθλητισμού, παιδείας
- Προώθηση τοπικής οικονομίας και απασχόλησης
- Βελτίωση διοικητικής ικανότητας Δήμου και παρεχόμενων υπηρεσιών

Οι κατευθυντήριες γραμμές που συμπεριλαμβάνονται επίσης στο εκπονηθέν σχέδιο ΣΒΑΑ αφορούν στην:

- Διαμόρφωση ταυτότητας της πόλης
- Βελτίωση ελκυστικότητας

- Ενθάρρυνση επιχειρηματικότητας
- Παρεμβάσεις σε υποδομές για μία λειτουργική πόλη

Σκοπός της συγκεκριμένης Στρατηγικής ΒΑΑ αποτελεί η αντιμετώπιση προκλήσεων που έχουν εντοπιστεί στο αστικό κέντρο του Δήμου και η εκπλήρωση στόχων που σχετίζονται με τις παραπάνω κατευθύνσεις όπως:

- Η αποκατάσταση του οικονομικού ιστού της πόλης μέσω ολοκληρωμένης και στοχευμένης αναπτυξιακής παρέμβασης
- Η αναζωογόνηση του υποβαθμισμένου εμπορικού κέντρου και αντιστροφή της περιβαλλοντικής υποβάθμισης ώστε να βελτιωθεί η καθημερινή λειτουργία της πόλης
- Η αντιμετώπιση των κοινωνικών συνεπειών της κρίσης μέσω της ενίσχυσης της ανάπτυξης, της απασχόλησης και της καινοτομίας στην επιχειρηματικότητα
- Η αντιμετώπιση κοινωνικών προβλημάτων και βελτίωση κοινωνικών υπηρεσιών
- Η αντιστροφή της η αστικής διάχυσης και ανάκτηση δημόσιου χώρου

Το όραμα που αποσκοπεί να εκπληρώσει η εφαρμογή της συγκεκριμένης Στρατηγικής είναι να αναδειχθεί η Χαλκίδα σε πόλη αναγνωρίσιμη, βιώσιμη, έξυπνη, εξωστρεφής και δίκαιη. Λαμβάνοντας υπόψη τις προτεραιότητες, τις κατευθύνσεις, τις ανάγκες αλλά και τους στόχους η Δημοτική Αρχή κατάρτισε το Σχέδιο Δράσης με έργα που ανταποκρίνονται στις κατευθύνσεις και καλύπτουν τις προβλεπόμενες ανάγκες. Στο Σχέδιο Δράσης συμπεριλαμβάνεται το έργο της Αποκατάστασης, Ανάδειξης, Ανάπτυξης και λειτουργικής Επανένταξης της Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας, ως τμήμα ενός ολοκληρωμένου στρατηγικού σχεδιασμού ικανό να συμβάλλει στην αντιμετώπιση των προκλήσεων που έχουν εντοπιστεί και στην επίτευξη των στόχων που έχουν οριστεί. Ως πλέον εγκαταλελειμμένο τμήμα του αστικού κέντρου της πόλης η αποκατάσταση του κτηρίου συμβάλλει άμεσα στην αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας και την αναβάθμιση του δημόσιου χώρου και του εμπορικού κέντρου της πόλης αντιστρέφοντας ταυτόχρονα την περιβαλλοντική και αισθητική υποβάθμιση που έχει επέλθει στην περιοχή. Έμμεσα η επανάχρηση του κτηρίου και η λειτουργική επανένταξη του στην πόλη δύναται να αναβαθμίσει τον οικονομικό ιστό της πόλης τόσο ως χώρος φιλοξενίας νέων επιχειρηματικών δράσεων όσο και με τη δημιουργία οικονομικών κλίμακας στη γύρω περιοχή. Ταυτόχρονα δημιουργεί τις προϋποθέσεις για

ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της απασχόλησης και της κοινωνικής συνοχής και άμβλυνση οικονομικών και κοινωνικών ανισοτήτων.

7. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Η διαχείριση των εγκαταστάσεων αποτελεί όρο με πεδίο εφαρμογής τον ευρύτερο κλάδο της ακίνητης περιουσίας. Με τον όρο διαχείριση εγκαταστάσεων εννοείται το σύνολο των λειτουργιών που στοχεύουν στην εύρυθμη λειτουργία των κτιρίων, των υποδομών, των εργαζομένων της εταιρείας και γενικότερα της οργάνωσης της (Mari, 2014). Η διαχείριση εγκαταστάσεων περιλαμβάνει την σύνθεση κτιριακών τεχνολογιών και υποστηρικτικών υπηρεσιών που σχετίζονται με την διαχείριση, λειτουργία και συντήρηση των εγκαταστάσεων (Coenen, 2014). Τα προηγούμενα χρόνια η διαχείριση η διαδικασία είχε επικεντρωθεί κυρίως στη συντήρηση των κτηρίων και τη διαχείριση του φυσικού αποθέματος. Ωστόσο σήμερα η διαχείριση των εγκαταστάσεων έχει αποκτήσει ένα περισσότερο διευρυμένο πεδίο εφαρμογής ώστε να ελαχιστοποιηθεί το λειτουργικό κόστος και μεγιστοποιηθεί ο διαθέσιμος χώρος. Παράλληλα ως εφαρμογή στηρίζει και ενισχύει ένα πλήθος δραστηριοτήτων κατά τη λειτουργία του έργου (Mari, 2014). Η διαχείριση των εγκαταστάσεων αποτελεί σημαντικό τμήμα της λειτουργίας της ΔΑΧ ώστε να διασφαλιστεί η λειτουργικότητα και να μεγιστοποιηθεί η οικονομική της απόδοση. Η εφαρμογή της διαχείρισης στην κτηριακή εγκατάσταση καθαυτή και στην αποκατάσταση του κτηρίου αφορά την αρχιτεκτονική μελέτη η οποία έχει ήδη διενεργηθεί και εγκριθεί από την αρμόδια αρχή για την εξασφάλιση των αρχών της βιωσιμότητας. Στόχος μέσω της διαχείρισης των εγκαταστάσεων είναι η βιώσιμη λειτουργία της Αγοράς η οποία θα επιτευχθεί μέσω της αειφορίας και της καινοτομίας. Η παραδοσιακή βιωσιμότητα καλύπτει τους τρεις πυλώνες της περιβαλλοντικής, κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης. Μεταφέροντας αυτή την έννοια στη διαχείριση των εγκαταστάσεων η βιώσιμη διαχείρισή τους επιτρέπει σε έναν οργανισμό να κατασκευάζει και να λειτουργεί εγκαταστάσεις που ανταποκρίνονται στους οργανωτικούς στόχους, ενισχύουν την παραγωγικότητα και την περιβαλλοντική βιωσιμότητα. Οι πιο σημαντικοί στόχοι που θα πρέπει να επιτευχθούν και σχετίζονται άμεσα με τη λειτουργία της Αγοράς είναι η διαχείριση αποβλήτων, η ενεργειακή διαχείριση και επάρκεια και η καθαριότητα.

7.1. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ

Η σωστή διαχείριση των αποβλήτων που παράγονται από τη λειτουργία της Αγοράς έχει σημαντικό τόσο περιβαλλοντικό όσο και οικονομικό αντίκτυπο. Σε πρώτο στάδιο κρίνεται απαραίτητη η μείωση των παραγόμενων απορριμμάτων τόσο από τα καταστήματα όσο και από τους επισκέπτες της Αγοράς, η σωστή διαχείριση τους τόσο σε επίπεδο κτηρίου όσο και γειτονιάς. Στόχος είναι η αύξηση των ποσοστών ανακύκλωσης περισσότερων ειδών απορριμμάτων και της ενεργειακής τους απόδοσης.

7.2. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ

Ιδιαίτερα σημαντική θεωρείται η ενεργειακή επάρκεια του κτηρίου η οποία εξασφαλίζεται κατά τη φάση αποκατάστασης του κτηρίου όπως αναφέρθηκε στην αρχιτεκτονική μελέτη που έχει εκπονηθεί. Σύμφωνα με τις οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την ενεργειακή επάρκεια και την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων, θεωρείται σημαντική η επίτευξη ελάχιστης κατανάλωσης ενέργειας από τα κτήρια ιδιαίτερα εφόσον αποτελούν χώρους δημόσιας χρήσης. Η υψηλή τους ενεργειακή αποδοτικότητα συμβάλλει τόσο στην ενεργειακή εξοικονόμηση και την μείωση των εκπομπών CO₂, όσο και στην εξοικονόμηση χρηματικών πόρων καθ' όλη τη λειτουργία και τη διάρκεια ζωής του κτηρίου. Τα κτήρια είναι υπεύθυνα για το 40% της ενεργειακής κατανάλωσης και το 36% των εκπομπών CO₂. Η αναβάθμιση και η αξιοποίηση του υπάρχοντος κτηριακού αποθέματος μπορεί να οδηγήσει σε σημαντική εξοικονόμηση ενεργειακών και χρηματικών πόρων καθώς επίσης και μείωση της κατανάλωσης εκπομπών CO₂. Η ενεργειακή επάρκεια των κτηρίων είναι εφικτό να οδηγήσει στην:

- Δημιουργία οικονομικών, περιβαλλοντικών και κοινωνικών ωφελειών
- Βελτίωση της υγείας και της ποιότητας ζωής
- Προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης

Θεωρείται σημαντική η επιλογή οικονομικά, ενεργειακά και περιβαλλοντικά αποδοτικών τροποποιήσεων στις υφιστάμενες κτηριακές υποδομές.

7.3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Σημαντικός τομέας δραστηριότητας στη διαχείριση των εγκαταστάσεων αποτελεί η διαχείριση ενέργειας κατά τη λειτουργία ενός οργανισμού. Η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει δημοσιεύσει την Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση στην οποία συμπεριλαμβάνονται μία σειρά κανονισμών για τη διαχείριση ενέργειας. Οι οργανισμοί θα πρέπει να ενσωματώσουν στη λειτουργία τους μία στρατηγική διαχείρισης ενέργειας με ικανοποιητικούς ενεργειακούς ελέγχους. Ο ενεργειακός έλεγχος αφορά στην συστηματική επίβλεψη της χρήσης, κατανάλωσης ενέργειας σε ένα κτήριο με στόχο την αναγνώριση των ροών που προκύπτουν, την καταγραφή τους και την αναγνώριση των βελτιώσεων στη διαχείρισή της. Θα πρέπει λοιπόν κατά τη λειτουργία της Δημοτικής Αγοράς να υπάρξει μια στρατηγική διαχείριση η οποία θα λειτουργεί με:

- Επικαιροποιημένα, ανά ορισμένα διαστήματα, στατιστικά στοιχεία κατανάλωσης ενέργειας.
- Αναγνώριση του κόστους, όπου είναι εφικτό, των κύκλων ζωής (απόδοση της επένδυσης) και όχι απλά τις περιόδους αποπληρωμής.
- Αναγνωριστικοί έλεγχοι ώστε να υπάρχει σαφής εικόνα της κατανάλωσης ενέργειας και των δυνατοτήτων βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης.

Το κανονιστικό κείμενο ISO 50001 ορίζει τις κατευθυντήριες γραμμές για την εφαρμογή των συστημάτων διαχείρισης ενέργειας.

7.4. ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑ

Η διαχείριση του τομέα της καθαριότητας σε μένα μεγάλο εμπορικό κέντρο δημόσιας χρήσης έχει πολύ σημαντικό αντίκτυπο σε όλες τις διαστάσεις της βιωσιμότητας με περιβαλλοντικές, οικονομικές και κοινωνικές προεκτάσεις. Τα οικονομικά και περιβαλλοντικά οφέλη είναι αλληλένδετα σε αυτή την περίπτωση και προκύπτουν άμεσα από τη μετριασμένη κατανάλωση νερού και την προτίμηση σε μεθόδους και μέσα τα οποία είναι φιλικά προς το περιβάλλον. Το κοινωνικό όφελος μεταφράζεται σε διατήρηση υψηλών προτύπων υγιεινής και διαφύλαξη της δημόσιας υγείας, ενώ επηρεάζονται άμεσα οι εργαζόμενοι στην Αγορά, οι καταναλωτές, η εύρυθμη λειτουργία των καθημερινών δραστηριοτήτων καθώς επίσης η δημόσια εικόνα του κτηρίου με άμεσο αντίκτυπο στη γύρω περιοχή. Καθώς γίνεται λόγος για μία Αγορά τροφίμων, ως βασική λειτουργία, θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα στην τήρηση των κανόνων υγιεινής στο χώρο αλλά και τρόφιμα που θα διατίθενται. Προς

αυτή την κατεύθυνση είναι σημαντική η βελτιστοποίηση των μεθόδων καθαριότητας και η τήρηση προγράμματος και οι συστηματικοί έλεγχοι των χώρων της Αγοράς.

8. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

8.1. Ο ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Ένα από τα κυρίαρχα στοιχεία που μπορούν να διαμορφώσουν και να καθορίσουν το αποτέλεσμα αλλά και την εξέλιξη του έργου της αποκατάστασης και επανάχρησης της Αγοράς θα ήταν ο γενικός χαρακτήρας λειτουργίας ο οποίος θα προσδώσει την απαραίτητη ταυτότητα στο έργο και θα δώσει την αναγκαία καθοδήγηση ώστε να προταθεί στη συνέχεια το μίγμα χρήσεων εντός των διαθέσιμων χώρων της. Η Δημοτική Αγορά θα πρέπει να υποστηρίξει μία ταυτότητα λειτουργίας η οποία θα σέβεται τον ιστορικό της χαρακτήρα αλλά ταυτόχρονα θα ενσωματώνει νέες και ανανεωμένες λειτουργίες που ανταποκρίνονται στις σύγχρονες ανάγκες της αγοράς και των κατοίκων, είναι καινοτόμες και προσδίδουν μία προστιθέμενη αξία τόσο στο κτήριο όσο και στη γύρω περιοχή. Βασική ιδέα στη λειτουργία είναι η Αγορά να διατηρήσει την ιστορική της χρήση και να λειτουργήσει κατά βάση ως μια σύγχρονη αγορά τροφίμων. Ωστόσο θα πρέπει να υπάρξει ένας στρατηγικός σχεδιασμός ώστε να διαμορφωθεί ο προτεινόμενος χαρακτήρας και το βέλτιστο μίγμα χρήσεων. Λαμβάνοντας υπόψη τις σύγχρονες τάσεις των καταναλωτών, ο σκοπός πλέον δεν είναι η απόκτηση αγαθών καθαυτών αλλά η απόκτηση μίας αξιομνημόνευτης εμπειρίας κατά τη διαδικασία της αγοράς αγαθών (JLL,2017). Η Δημοτική Αγορά θα πρέπει να λειτουργήσει όχι απλά ως μέρος διεξαγωγής εμπορικής δραστηριότητας αλλά ως προορισμός που προσφέρει μία εμπειρία στους καταναλωτές και επισκέπτες. Τα τελευταία χρόνια οι διαδικτυακές αγορές έχουν επηρεάσει τις προσδοκίες και τις ανάγκες των καταναλωτών σε βάθος, ωστόσο η ανάγκη για δημόσιο χώρο, συνάθροιση και κοινωνικοποίηση συνεχίζει να υφίσταται και τα εμπορικά κέντρα έχουν το πλεονέκτημα να ικανοποιήσουν αυτές τις ανάγκες, προσφέροντας στους καταναλωτές μία πρόταση ευρύτερης αξίας με λειτουργίες που ενσωματώνουν τη διάσταση του ελεύθερου χρόνου και της ψυχαγωγίας η οποία δεν μπορεί να ικανοποιηθεί διαδικτυακά (Mckinsey,2014). Προτείνονται τρεις στρατηγικές εκτιμήσεις σχετικά με τον χαρακτήρα της Αγοράς:

- Σαφής πρόταση χαρακτήρα λειτουργίας τόσο για τους καταναλωτές όσο και για τους εμπόρους με προτεραιότητα σε τομείς επένδυσης που θα αποφέρουν υψηλά ποσοστά επίσκεψης αλλά και εμπιστοσύνης των καταναλωτών.
- Στρατηγικό μίγμα ενοικιαστών το οποίο καθοδηγεί την τιμολόγηση των ενοικίων αλλά και του συνολικού εμπορικού σχεδιασμού.
- Ανάπτυξη η οποία δε θέτει σε κίνδυνο την τοπική οικονομία με αρνητικές εξωτερικότητες, αλλά δημιουργεί ευκαιρίες για ανάπτυξη οικονομικών συγκέντρωσης (Mckinsey, 2014).

Θεωρείται ιδιαίτερα σημαντικός επίσης ο προσδιορισμός της ομάδας στόχου και το μερίδιο της αγοράς στο οποίο απευθύνεται η λειτουργία της. Η λειτουργία της Αγοράς θα πρέπει πρωτίστως να εξυπηρετεί τις ανάγκες των κατοίκων της πόλης και του κέντρου ως ζωντανό, λειτουργικό και χρηστικό έργο και δεν θα πρέπει σε καμία περίπτωση να βασίζεται στην τουριστική ροή η οποία δεν είναι επαρκής. Το αναπτυξιακό μοντέλο δεν επιδιώκεται να είναι αυτό του υπερτοπικού πόλου έλξης όσο της ήπιας και λειτουργικής επανένταξης ενός ενεργού εμπορικού τμήματος του αστικού ιστού με θετικές εξωτερικότητες (Δήμος Χαλκιδέων, 2015).

8.2. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΥΠΕΙΣΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

Η επανάχρηση και η αποκατάσταση της Παλιάς Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας δεν αποτελεί απλά μία σημειακή ανάπλαση στο κέντρο της πόλης η οποία περιορίζεται στην αποκατάσταση του κτηριακού συγκροτήματος μέσω αρχιτεκτονικής μελέτης. Σύμφωνα με τις κατευθυντήριες αρχές που έχει χαράξει η Ευρωπαϊκή Ένωση για τη σημασία και τη λειτουργία των Αγορών (2013), αποτελούν μοχλούς εκκίνησης της αστικής αναγέννησης και λειτουργικό τμήμα των πόλεων οπότε η προσέγγιση τους θα πρέπει να είναι ολιστική. Εξετάζοντας το παράδειγμα της Βαρκελώνης, το οποίο προαναφέρθηκε είναι απαραίτητος ο καθορισμός ενός επιτυχημένου εμπορικού μίγματος στην Αγορά με χρήσεις συμπληρωματικές προς τις υφιστάμενες στη γύρω περιοχή. Στο παράδειγμα της Κυψέλης ο συνδυασμός χρήσεων εξασφάλιζε τη μεταξύ τους συμβατότητα και τη δημιουργία ισχυρής ταυτότητας ως Αγορά κοινωνικής επιχειρηματικότητας. Γίνεται επομένως αντιληπτό, πως η επιτυχημένη μίξη χρήσεων

αποτελεί κινητήρια δύναμη εξασφαλίζοντας τη βιώσιμη λειτουργία της και την επιτυχία της ένταξη στο σύγχρονο αστικό περιβάλλον.

Στην περίπτωση της Αγοράς Χαλκίδας, αρχικά, το ίδιο το μέγεθος του κτηριακού συγκροτήματος υπαγορεύει την ανάγκη μίξης χρήσεων καθώς διαθέτει 71 καταστήματα με συνολική έκταση χώρων κύριας χρήσης που ανέρχεται στα 3.503 τ.μ., έκταση μεγάλη ώστε να εγκατασταθεί ένα και μόνο είδος χρήσης και ταυτόχρονα ικανή να φιλοξενήσει μία ποικιλία επιχειρήσεων και δραστηριοτήτων. Για τον καθορισμό του επιτυχημένου μίγματος χρήσεων της Αγοράς εξετάζεται και συνυπολογίζεται μία σειρά παραμέτρων που θέτουν περιορισμούς αλλά και ευκαιρίες. Στην προκείμενη περίπτωση οι παράμετροι που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη είναι το καθεστώς προστασίας του κτηρίου και οι περιορισμοί που θέτει στις χρήσεις που θα φιλοξενήσει (ΦΕΚ 8/19.01.2015), οι προτάσεις της Δημοτικής Αρχής για τις χρήσεις του κτηρίου όπως αυτές παρουσιάζονται στις προδιαγραφές σχεδιασμού της Αγοράς, οι υφιστάμενες χρήσεις των κτηρίων γύρω από την Αγορά, όπως προκύπτουν από την επιτόπια καταγραφή που διενεργήθηκε στον Απρίλιο του 2018, καθώς και οι κατευθύνσεις και οι στόχοι της Στρατηγικής Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης που υποβλήθηκε από το Δήμο τον Οκτώβριο του 2018.

Όσον αφορά την απόφαση χαρακτηρισμού της Αγοράς ως μνημείο (ΦΕΚ 8/19.01.2015), αναφέρεται μία κατευθυντήρια γραμμή ως προς τις χρήσεις που δύναται να εγκατασταθούν στην Αγορά και οι οποίες θα πρέπει «να είναι συμβατές με τον ιστορικό χαρακτήρα της Αγοράς ως χώρου κοινωνικής συγκέντρωσης και αλληλεπίδρασης, δηλαδή πολιτιστικές, εμπορικές, εστίασης και ψυχαγωγίας με στόχο την απόδοση σε αυτή εκ νέου των χαρακτηριστικών της όπως αυτά καταγράφονται στη συλλογική συνείδηση». Η Δημοτική Αρχή έχει διαμορφώσει, στα πλαίσια των προδιαγραφών σχεδιασμού του έργου, κτιριολογικό πρόγραμμα με το είδος των χρήσεων που θα φιλοξενήσουν τα καταστήματα και τον αντίστοιχο πλήθος τους. Πιο συγκεκριμένα, 39 καταστήματα θα φιλοξενήσουν δραστηριότητες γενικού εμπορίου και εστίασης, 5 καταστήματα θα λειτουργήσουν ως ιχθυοπωλεία, 13 ως κρεοπωλεία και οπωροπωλεία, 1 κτήριο θα φιλοξενήσει Δημοτική Υπηρεσία, 1 βατό δώμα θα λειτουργήσει ως χώρος φιλοξενίας πολιτιστικών δρώμενων και τέλος η χρήση 12 καταστημάτων άπτεται της κρίσης των μελετητών. Δημοτική Αρχή προτείνει χρήσεις

και ποσοστά αυτών με υπόδειξη ως προς την εγκατάστασή τους εντός του κτηρίου λαμβάνοντας υπόψη τη λειτουργία της Αγοράς τα προηγούμενα έτη. Ωστόσο δεν πραγματοποιείται κάποια εμπορική ανάλυση της γύρω περιοχής και δεν φαίνεται να λαμβάνεται υπόψη κάποιος άλλος παράγοντας διαμόρφωσης του μίγματος. Οι αναφερόμενες χρήσεις ωστόσο είναι προτεινόμενες και όχι περιοριστικές τόσο σε είδος όσο και σε πλήθος. Σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση του τελικού μίγματος κατέχει επίσης ο υφιστάμενος χαρακτήρας της περιοχής και οι χρήσεις γης που συναντώνται καθώς η Αγορά καλείται να λειτουργήσει συμπληρωματικά και όχι ανταγωνιστικά ως προς αυτές. Με βάση την επιτόπια καταγραφή των χρήσεων, στην περιοχή εμφανίζεται σε πληθώρα το εμπόριο γενικού τύπου, με εμπορικά καταστήματα ένδυσης, υπόδησης, τεχνολογίας και καταστήματα νωπών τροφίμων που εγκαταστάθηκαν στην περιοχή κατά τα έτη λειτουργίας της Αγοράς καθώς και υπεραγορές. Στην περιοχή έχουν εγκατασταθεί επίσης διοικητικές λειτουργίες, χώροι γραφείων και υπηρεσίες επιβεβαιώνοντας την ιδιότητα της περιοχής ως πυρήνα του αστικού και εμπορικού κέντρου της πόλης. Χώροι εστίασης και αναψυχής εμφανίζονται με μικρότερη συχνότητα καθώς απαντώνται σε μεγαλύτερο βαθμό στο παραλιακό μέτωπο, ενώ απουσιάζουν σε σημαντικό βαθμό οι χώροι πολιτιστικού ενδιαφέροντος. Οι χρήσεις της Αγοράς θα πρέπει να λειτουργήσουν συμπληρωματικά ως προς τις υφιστάμενες και όχι ανταγωνιστικά ώστε να διατηρηθεί η ισορροπία στο εμπορικό μίγμα και να μην αλλοιωθεί ο χαρακτήρας της περιοχής. Η διαφοροποίηση της Αγοράς θεωρείται απαραίτητη ώστε να εξασφαλιστεί η αποδοτική της λειτουργία αλλά και να δημιουργηθούν ευκαιρίες εκκίνησης οικονομικής δραστηριότητας. Επιπρόσθετα θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι κατευθυντήριες γραμμές και το σχέδιο δράσεων της Στρατηγική Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης καθώς έχει δομηθεί πάνω σε εντοπισμένες προκλήσεις που αντιμετωπίζει το αστικό κέντρο του Δήμου. Μέσω των δραστηριοτήτων που θα εγκατασταθούν στην Αγορά θα πρέπει να επιτευχθούν οι εξής στόχοι:

- Ανάπτυξη ευκαιριών στο οικονομικό και κοινωνικό γίγνεσθαι
- Προβολή του τουριστικού και πολιτιστικού προϊόντος της πόλης
- Υποστήριξη πρόσβασης ευπαθών ομάδων στην αγορά εργασίας
- Ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και ιδιαίτερα σε κλάδους έξυπνης εξειδίκευσης

- Ενίσχυση της απασχόλησης
- Βελτίωση της ελκυστικότητας της περιοχής

8.3. ΜΙΞΗ ΧΡΗΣΕΩΝ

Η ταυτότητα λειτουργίας του έργου ως σύγχρονη Αγορά τροφίμων θα πρέπει να υποστηριχθεί από το κατάλληλο μίγμα χρήσεων. Λαμβάνοντας υπόψη την παρακμή που βίωσε η Αγορά τα τελευταία χρόνια λειτουργίας της και την οριστική της εγκατάλειψη, δεν θεωρείται θεμιτή η διατήρηση του ίδιου τύπου ενοικιαστών. Θα πρέπει λοιπόν να δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα στο μίγμα χρήσεων που προσφέρεται καθώς όσο περισσότερο διαφοροποιημένη εμφανίζεται η Αγορά τόσο μεγαλύτερη θα είναι και η αποδοτική της λειτουργία. Η ποικιλία και η διαφοροποίηση των καταστημάτων μεταξύ τους, αφενός υποστηρίζεται από την επάρκεια του κτηρίου, αφετέρου είναι απαραίτητη καθώς μια ποικιλία εμπορικής προσφοράς προσελκύει περισσότερο τους καταναλωτές. Οι χρήσεις προβλέπεται να εμφανίζονται συμβατές και συμπληρωματικές τόσο μεταξύ τους όσο και με τις χρήσεις που καταγράφονται στη γειτνιάζουσα περιοχή. Μία τέτοια συνύπαρξη εξασφαλίζει επίσης διευρυνμένο ωράριο και περισσότερες μέρες λειτουργίας εβδομαδιαία, ενισχύοντας την επισκεψιμότητα σε όλη την περιοχή.

Όσον αφορά τις εμπορικές χρήσεις προτείνεται η επαναφορά εμπορικών δραστηριοτήτων που συνδέονται με τον ιστορικό χαρακτήρα της Αγοράς όπως το οπωροπωλείο, το ιχθυοπωλείο και το κρεοπωλείο, διατηρώντας και την πρόταση της Δημοτικής αρχής. Τα συγκεκριμένα καταστήματα ωστόσο είναι επιθυμητό να αποδοθούν διαφοροποιημένα και περισσότερα εξειδικευμένα ως προς την παροχή των προϊόντων τους. Λαμβάνοντας υπόψη και το παράδειγμα της Βαρκελώνης, θα πρέπει να δοθεί βαρύτητα στην εξειδίκευση των παροχών έναντι της ποσότητας και να εξεταστεί η συνύπαρξη εμπορίου και γαστρονομίας στα συγκεκριμένα καταστήματα προσφέροντας μία δυνατή εμπειρία στον καταναλωτή. Προτείνεται επίσης η εγκατάσταση καταστημάτων που προωθούν τοπικά προϊόντα μικρών παραγωγών και συνδέονται με τον αγροδιατροφικό τομέα. Η παρουσία εστιατορίων και άλλων υπηρεσιών τροφίμων είναι θετικά συμπληρώματα στην Αγορά και βοηθούν επίσης στην επέκταση του ωραρίου λειτουργίας. Στις σύγχρονες αγορές δίνεται μία έμφαση στην υψηλή γαστρονομία, τις σχετικές εκδηλώσεις που αναδεικνύουν τους χώρους ως

κόμβους της τοπικής κοινότητας (JLL, 2017). Η Αγορά, ωστόσο θα πρέπει να προσφέρει βασικά προϊόντα τα οποία είναι απαραίτητα για την πλειοψηφία των καταναλωτών και καλύπτουν τις βασικές καθημερινές ανάγκες των κατοίκων.

Σημαντική για την προσέλκυση καταναλωτών είναι η ένταξη στο μίγμα χρήσεων κάποιου επώνυμου καταστήματος, χωρίς όμως να βασιστεί το μίγμα των χρήσεων σε αυτού του είδους καταστήματα αλυσίδες. Σύμφωνα με το Urbact (2015), τα επώνυμα καταστήματα εξακολουθούν να συμπεριλαμβάνονται στις Αγορές, ωστόσο δίνεται ιδιαίτερη έμφαση σε ένα μίγμα μικρότερων καταστημάτων που προσφέρουν μία αίσθηση καινοτομίας. Επιπλέον γίνεται χρήση προσωρινών, τροποποιήσιμων χώρων που προσδίδουν στο χώρο και στους καταναλωτές την αίσθηση του απροσδόκητου. Λαμβάνοντας υπόψη όλες τις παραπάνω συνιστώσες που συνυπολογίζονται στη διαμόρφωση του επιτυχημένου μίγματος χρήσεων για τη Δημοτική Αγορά, προτείνονται ως γενικές κατηγορίες χρήσεων, το εμπόριο, η εστίαση, ο πολιτισμός, η ψυχαγωγία. Η φιλοξενία καταστημάτων που σχετίζονται άμεσα με την εστίαση και την ψυχαγωγία δεν θα πρέπει να είναι εκτεταμένη καθώς όπως προαναφέρθηκε οι χρήσεις αυτές εντοπίζονται σε πληθώρα στο παραλιακό μέτωπο και θα πρέπει να αποτραπεί η λειτουργία της Αγοράς ως προορισμός αναψυχής, εστίασης και διασκέδασης. Τη λειτουργία της Αγοράς θα συμπληρώσει, όπως προβλέπεται στις προτάσεις του Δήμου η λειτουργία ενός βατού δώματος ως θερινός κινηματογράφος και χώρος φιλοξενίας πολιτιστικών δρώμενων χρήσεις οι οποίες διατηρούνται στην τελική επιλογή μίγματος χρήσεων. Η συγκεκριμενοποίηση των δραστηριοτήτων που θα φιλοξενηθούν θα διαμορφωθεί σε σχέση και με την προσφορά που θα υπάρξει από τους ενδιαφερόμενους να εγκαταστήσουν την επιχείρησή τους στην Αγορά. Η εφαρμογή τους θεωρείται σημαντική στη διαφοροποίηση της Αγοράς και στη δημιουργία εμπειρίας στους καταναλωτές και επισκέπτες της καθώς ο σχεδιασμός απευθύνεται πρωτίστως στους τελικούς χρήστες του κτηρίου. Κατ' επέκταση το επιτυχημένο μίγμα χρήσεων θα συμβάλλει στην επίτευξη της βιώσιμης λειτουργίας της Αγοράς, τη δημιουργία προστιθέμενης αξίας και στη λειτουργική επανένταξή της στον ιστό της πόλης.

9. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΡΓΟΥ

9.1. ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Η χρηματοοικονομική ανάλυση αποτελεί βασικό στοιχείο προβολής της κερδοφορίας και της βιωσιμότητας του έργου. Χρησιμοποιείται ως μέσο εκτίμησης ώστε να προσδιοριστεί η βέλτιστη επιλογή στην ανάπτυξη της ΔΑΧ. Είναι σημαντικό να εξεταστεί η σκοπιμότητα του έργου πρακτικά με τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Προκειμένου να υπολογιστεί η ΚΠΑ του έργου θα πρέπει να γίνουν υποθέσεις και στη συνέχεια προβλέψεις όσον αφορά τις βασικές οικονομικές αξίες. Στις περισσότερες περιπτώσεις η οικονομική ανάλυση ενός έργου παρόμοιου με την αποκατάσταση και την επανάχρηση της ΔΑΧ αποτελεί μία ένδειξη αλλά οι συνθήκες τις αγοράς είναι αυτές που θα καθορίσουν το τελικό αποτέλεσμα. Ωστόσο είναι σημαντικό να δοθεί μία γενική εικόνα των εισροών και εκροών καθώς και των προβλεπόμενων ταμειακών ροών.

Το νομικό πρόσωπο που είναι υπεύθυνο για το σχεδιασμό, την κατασκευή και την επίβλεψη του έργου είναι ο Δήμος Χαλκιδαίων ο οποίος αναμένεται να προχωρήσει σε ανοιχτό διεθνή διαγωνισμό για την κατασκευή του. Με βάση τα επικαιροποιημένα στοιχεία και την μελέτη σκοπιμότητας που έχει διενεργήσει η αρμόδια υπηρεσία του Δήμου έχει καθοριστεί ο προσεγγιστικός προϋπολογισμός του έργου. Στον προϋπολογισμό του έργου πέραν της αποκατάστασης και ανάπτυξης της Αγοράς συμπεριλαμβάνεται και η ανάπλαση των επιφανειών της γειτνιάζουσας πλατείας Αγοράς η οποία ενσωματώνεται στο σύνολο του έργου. Ο προσεγγιστικός προϋπολογισμός του έργου με βάση την επιφάνεια αποκατάστασης και ανάπλασης και την τιμή μονάδας ανά τετραγωνικό μέτρο παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 2: Προσεγγιστικός κατασκευαστικός προϋπολογισμός ανά επιφάνεια προς αποκατάσταση

	Επιφάνεια σε τ.μ.	Τιμή μονάδας €/ τ.μ.	Προσεγγιστικός προϋπολογισμός σε €
Κύριοι Χώροι	3.503	1.200	4.203.600
Υπόγειοι βοηθητικοί χώροι και αποθήκες	1.454	1000	1.454.000
Ημιυπαίθριοι χώροι	232	150	34.800
Περιβάλλον χώρος	3.840	150	576.000

Πλατεία	5.542	150	831.300
Σύνολο	14.571		7.099.7000

Πηγή: Δήμος Χαλκιδέων, Ιδία επεξεργασία

Στο παρόν έργο, στο σύνολο του κατασκευαστικού προϋπολογισμού θα πρέπει να προστεθούν και οι εκροές των γενικών εξόδων και της ωφέλειας του εργολάβου, τα απρόβλεπτα έξοδα, η πρόβλεψη αναθεώρησης καθώς επίσης και ο φόρος προστιθέμενης αξίας τα οποία με βάση τις υπάρχουσες συνθήκες στον κλάδο κατασκευών στην Ελλάδα και τις συνθήκες της αγοράς υπολογίζονται ως εξής:

Πίνακας 3: Διαμόρφωση προϋπολογισμού

Σύνολο κατασκευαστικού Π/Υ	7.099.700 €
Γενικά έξοδα και εργολαβικό όφελος 18%	1.277.946 €
Απρόβλεπτα έξοδα 15%	1.256.646,90 €
Πρόβλεψη αναθεώρησης 3%	289.028,79 €
ΦΠΑ 24%	2.381.597,20 €

Πηγή: Δήμος Χαλκιδέων, Ιδία επεξεργασία

Συνοψίζοντας τους παραπάνω υπολογισμούς ο συνολικός προσεγγιστικός προϋπολογισμός του έργου διαμορφώνεται ως εξής:

Πίνακας 4: Συνολικός προϋπολογισμός έργου

ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΡΓΟΥ ΣΕ €	
Κύριοι χώροι	4.203.600
Υπόγειοι βοηθητικοί χώροι και αποθήκες	1.454.000
Ημιυπαίθριοι χώροι	34.800
Περιβάλλον χώρος	576.000
Πλατεία	831.300
Γενικά έξοδα και εργολαβικό όφελος 18%	1.277.946
Απρόβλεπτα έξοδα	1.256.646,90
Πρόβλεψη αναθεώρησης 3%	289.028,79
ΦΠΑ 24%	2.381.597,20
ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΡΓΟΥ	12.304.918,89 €

Πηγή: Δήμος Χαλκιδέων, Ιδία επεξεργασία

Η χρηματοδότηση του έργου προβλέπεται ότι θα πραγματοποιηθεί μέσω χορήγησης δανείου, από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ποσού ύψους 5.000.000,00€, από τον συνολικό προϋπολογισμό του προς δημοπράτηση έργου ποσού ύψους 12.304.918,89€, εφόσον ποσό 3.000.000,00€ θα καλυφθεί από την ΣΑΕ 766 της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, ενώ επίσης το υπολειπόμενο τμήμα 4.304.918,89 € θα αποτελεί ίδια συμμετοχή από μακροπρόθεσμες δεσμεύσεις του Δήμου. Μετά την ολοκλήρωση της τεχνικής έκθεσης της οριστικής μελέτης για την αποκατάσταση και λειτουργική επανένταξη της Δημοτικής Αγοράς και της γειτνιάζουσας Πλατείας Αγοράς προέκυψε ότι το κόστος του έργου θα ανέλθει στο ύψος των 12.316.078 ευρώ. Σύμφωνα με το πρακτικό της συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου που διενεργήθηκε στις 07/12/2018 εκ των οποίων τα 3.000.000 θα καλυφθούν από την Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας τα 4.316.078,03 είτε από το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων είτε εξ' ιδίων πόρων και τα 5.000.000 από τη λήψη δανείου. Σύμφωνα με τα δικαιώματα του Δήμου ως δημόσια αρχή δύναται να συνομολογήσει δάνειο με αναγνωρισμένα πιστωτικά ιδρύματα ή χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς της Ελλάδας και του εξωτερικού, αποκλειστικά για τη χρηματοδότηση επενδύσεων και για τη χρηματοδότηση χρεών του. Στην προκείμενη περίπτωση διερευνήθηκε η δυνατότητα σύναψης μακροπρόθεσμου δανείου μεταξύ του Δήμου Χαλκιδέων και του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή άλλου αναγνωρισμένου πιστωτικού ή χρηματοπιστωτικού οργανισμού με απώτερο σκοπό την διεκπεραίωση του έργου που αφορά τη Δημοτική Αγορά. Ο Δήμος απηύθυνε πρόσκληση ενδιαφέροντος σε 6 πιστωτικά ιδρύματα και έλαβε πρόσφορά μόνο από το Ταμείο Παρακαταθηκών. Έπειτα από συνεδρίαση της οικονομικής επιτροπής, συμφωνήθηκε ομόφωνα η σύναψη επενδυτικού δανείου ύψους 5.000.000 ευρώ διάρκειας 25 ετών που θα χρηματοδοτηθεί κατά 25% από πόρους του Ταμείου Παρακαταθηκών και κατά 75% από πόρους της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων.

Για το αιτούμενο δάνειο ποσού ύψους 5.000.000€, έχουν γίνει οι εξής παραδοχές:

- Η διάρκεια εξόφλησης του δανείου προβλέπεται να είναι 25 έτη
- Η περίοδος χάριτος στα 3 έτη, συμπεριλαμβανομένου 1 έτους διακήρυξης και 2 ετών κατασκευής

- Επιτόκιο κυμαινόμενο με βάση το Euribor, το οποίο στην παρούσα μελέτη υπολογίζεται με 4,95% και μπορεί να κυμανθεί έως 4,5%.

Πίνακας 5: Πρόγραμμα διαχείρισης δανείου

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΑΝΕΙΟΥ		ΣΥΝΟΨΗ ΔΑΝΕΙΟΥ	
Ποσό δανείου	5.000.000,00 €	Προγραμματισμένη πληρωμή	352.986,55 €
Ετήσιο επιτόκιο	4,95%	Προγραμματισμένος αριθμός πληρωμών	25
Περίοδος δανείου σε έτη	25	Πραγματικός αριθμός πληρωμών	1
Αριθμός πληρωμών ανά έτος	1	Σύνολο εμπρόθεσμων πληρωμών	0,00 €
Ημερομηνία έναρξης δανείου	1/1/2022	Σύνολο τόκων	3.824.663,71 €

Πηγή: Δήμος Χαλκιδέων, Ίδια επεξεργασία

Η αναμενόμενη οικονομική διάρκεια ζωής του έργου για την οποία πραγματοποιούνται οι υπολογισμοί του έργου είναι 15 έτη. Θεωρητικό έτος για την έναρξη του έργου είναι το 2020 εφόσον θεωρείται ότι το έτος 2019 θα είναι έτος διακήρυξης και κύρωσης του διαγωνισμού. Η διάρκεια κατασκευής του έργου εκτιμάται σε 2 έτη οπότε 2020 και 2021 έτη κατασκευής και 1ο έτος λειτουργίας του έργου, οπότε θα αρχίσουν να πληρώνονται τοκοχρεολύσια είναι το 2022.

Πέραν του κόστους κατασκευής έχουν υπολογιστεί στις δαπάνες και τα ετήσια λειτουργικά κόστη του έργου. Το κόστος λειτουργίας και συντήρησης αφορά σε δαπάνες όπως:

- Δαπάνες συντήρησης αντικατάστασης: Συνολικά υπολογίζονται οι δαπάνες από το 4ο έτος λειτουργίας και μετά την κατασκευή και υπολογίζονται ως συνήθεις δαπάνες που μεταβάλλονται από το 3ο έως και το 15ο έτος λειτουργίας (2035) με μεταβλητό συντελεστή 2% στο κόστος κατασκευής. Το σύνολο του ετήσιου κόστους δαπανών συντήρησης και αντικατάστασης ανέρχεται στις 163.000€.
- Δαπάνες φύλαξης: Πρόκειται για δαπάνες φύλαξης του χώρου σε καθημερινή βάση για όλο το χρόνο, η υπηρεσία θα ανατεθεί μέσω της σύμβασης λειτουργίας και συντήρησης. Το τμήμα φύλαξης εκτιμάται να απασχολήσει 8 άτομα με μισθό που ανέρχεται στα 850€/μήνα και οι ετήσιες δαπάνες για τη συγκεκριμένη λειτουργία ανέρχονται στις 95.200 €.

- Δαπάνη για Ενέργεια Κοινοχρήστων Χώρων και πλατείας αγοράς: Αφορά αποκλειστικά στη δαπάνη ενέργειας για τους κοινόχρηστους χώρους. Οι εκτιμώμενες ενεργειακές ανάγκες του πολυλειτουργικού χώρου αφορούν σε δαπάνες φωτισμού εσωτερικά και περιμετρικά του κτιρίου και σε ενεργειακές ανάγκες εξοπλισμών όπως και στον χώρο της πλατείας. Η συνολική ετήσια εκτίμηση είναι 36.000Kwh/μήνα με μέσο κόστος Kwh 0.19€ και συνολικά μηνιαία 6.840€ και ετήσια 82.080€. Η κατανάλωση ανά μήνα αφορά μέσο όρο καθώς εμφανίζει μηνιαία διακύμανση.
- Δαπάνες Καθαρισμού Κοινοχρήστων Χώρων: Πρόκειται για δαπάνες καθαρισμού κοινοχρήστων χώρων που θα ανατεθούν μέσω της αναφερθείσας σύμβασης σε συνεργείο καθαρισμού. Ο προϋπολογισμός αφορά σε 6 άτομα με μηνιαίο μισθό έκαστος στα 850 € και συνολικό ετήσιο κόστος στις 71.400 €.
- Απρόβλεπτες δαπάνες: Συνολικά 3% των υπολοίπων δαπανών οι οποίες ανέρχονται στις 12.350€.

Πίνακας 6: Δαπάνες λειτουργίας και συντήρησης έργου

ΚΟΣΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΣΕ €		
	ΜΗΝΑΣ	ΕΤΟΣ
Δαπάνες συντήρησης και αντικατάστασης	13.583	162.996
Δαπάνες φύλαξης	7.939	95.268
Δαπάνη για ενέργεια κοινοχρήστων χώρων και πλατείας αγοράς	6.840	82.080
Δαπάνες καθαρισμού κοινοχρήστων χώρων	5.950	71.400
Απρόβλεπτες δαπάνες 3%	1.029	12.348

Πηγή: Δήμος Χαλκιδέων, Ιδία επεξεργασία

Επιπρόσθετα στην μελέτη σκοπιμότητας που έχει διενεργηθεί έχουν υπολογιστεί στα ετήσια έξοδα οι δαπάνες χρηματοοικονομικού κόστους των μακροπρόθεσμων δεσμεύσεων του Δήμου οι οποίες ανέρχονται στο ποσό των 303.916 €. Το ποσό αυτό στην απόσβεση της ίδιας συμμετοχής του Δήμου Χαλκιδέων στη χρηματοδότηση του έργου. Το σύνολο των δαπανών για την περίοδο αναφοράς των 15 ετών στην οικονομική ανάλυση του έργου ανέρχεται στο ποσό του 16.298.612€.

Κατά τη λειτουργία της Δημοτικής Αγοράς αναμένονται έσοδα από τη μίσθωση των καταστημάτων αλλά και από ετήσιες εκδηλώσεις που θα φιλοξενοούνται στο χώρο. Συνολικά προβλέπεται, με βάση την αρχιτεκτονική μελέτη που έχει προηγηθεί, να μισθωθούν συνολικά 60 καταστήματα, συνολικής έκτασης 2.800 €/τ.μ.. Με βάση την έρευνα ενοικίων που έχει γίνει στη γύρω περιοχή για τις ανάγκες της παρούσας διπλωματικής, ο μέσος όρος μίσθωσης καταστημάτων που προέκυψε είναι τα 7 €/τ.μ.. Το κόστος ενοικίασης ανά τετραγωνικό μέτρο για τα καταστήματα της Δημοτικής Αγοράς θα εκτιμηθεί ως μεγαλύτερης αξίας από τους χώρους της γύρω περιοχής. Η διαφορά αυτή στο κόστος προκύπτει καθώς γίνεται λόγος για ένα κτήριο ιστορικής σημασίας, χαρακτηρισμένο ως μνημείο το οποίο αποτελεί σημείο αναφοράς του ιστορικού αλλά και νεότερου εμπορικού κέντρου της πόλης. Το κτήριο πρόκειται να κατασκευαστεί με υψηλές και να λειτουργήσει με υψηλές τεχνικές προδιαγραφές διατηρώντας ταυτόχρονα σημαντικά αρχιτεκτονικά στοιχεία. Ταυτόχρονα αναμένεται να αποφέρει κέρδος τόσο οικονομικό όσο και κοινωνικό για την πόλη της Χαλκίδας με παράλληλη δημιουργία οικονομιών συγκέντρωσης. Για τους παραπάνω λόγους και με βάση τη μελέτη σκοπιμότητας που έχει διενεργηθεί από το Δήμο Χαλκιδέων το 2019, το κόστος ενοικίασης των καταστημάτων θα ανέρχεται προσεγγιστικά στα 12 €/τ.μ.. Οι συνολικοί χώροι του κτιρίου θα μισθωθούν ως καταστήματα μέσω ανοιχτού πλειοδοτικού διαγωνισμού. Για την παρούσα μελέτη εκτιμάται ότι θα μισθωθούν χώροι περίπου 2.800τ.μ. με μέση τιμή 12€/τ.μ./μήνα και τα ετήσια έσοδα ανέρχονται στις 403.200€. Με βάση την παραπάνω μελέτη εκτιμάται ακόμα πως στη Δημοτική Αγορά θα διενεργούνται κατά μέσο όρο 30 ετήσιες εκδηλώσεις με μέση επισκεψιμότητα ανά εκδήλωση τα 400 άτομα και μέσο κόστος αντιτίμου τα 2€. Τα ετήσια έσοδα των εκδηλώσεων αναμένεται να ανέρχονται στις 24.000€. Το σύνολο των εσόδων για 15 έτη, κατά την περίοδο δηλαδή αναφοράς της οικονομικής ανάλυσης που χρησιμοποιείται στην παρούσα μελέτη ανέρχεται στο ποσό των 6.576.22 €.

Στα πλαίσια της οικονομικής αξιολόγησης του έργου έχει υπολογιστεί και η εμπορική αξία του ακινήτου και του εμπεριεχόμενου κτιρίου, η οποία ωστόσο δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί με όρους αγοράς εφόσον η συνολική εξαγορά ενός τέτοιου μη οικιστικού ακινήτου δεν θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί άμεσα από ιδιώτη. Οι αντικειμενικές αξίες προσδιορίζονται μέσω του Υπουργείου Οικονομικών, τη Γενική

Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης η εμπορική αξία του ακινήτου εκτιμάται ως εξής:

Πίνακας 7: Υπολογισμός εμπορικής αξίας ακινήτου

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			
	ΕΚΤΑΣΗ ΣΕ Τ.Μ.	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΣΕ €	ΣΥΝΟΛΟ ΑΞΙΑΣ ΣΕ €
Κύριοι Χώροι	3.503,00	3.505	12.278.015,00
Υπόγειοι Βοηθητικοί Χώροι & Αποθήκες	1.454,00	1.750	2.544.500,00
Ημιυπαίθριοι Χώροι	232,00	3.505	813.160,00
Περιβάλλον Χώρος	3.840,00	1.020	3.916.800,00
Πλατεία	5.542,00	1.020	5.652.840,00
Σύνολο Επιφανειών	14.571,00		25.205.315

Πηγή: Δήμος Χαλκιδέων, Ιδία επεξεργασία

Η εμπορική αξία του ακινήτου αντανακλά την υπολειμματική αξία που αποκτά το ακίνητο μετά την περίοδο αναφοράς των 15 ετών που χρησιμοποιείται για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης.

Στη συνέχεια γίνεται ανάλυση των καθαρών ταμειακών ροών που παρουσιάζει το έργο και η καθαρά παρούσα αξία αυτών. Το επιτόκιο προεξόφλησης που επιλέγεται για την επένδυση ανέρχεται στο 4%. Στην ανάλυση των ταμειακών ροών κατά την περίοδο αναφοράς του έργου υπολογίστηκε η καθαρά παρούσα αξία των συνολικών εσόδων και των δαπανών της επένδυσης και αποδόθηκε η προεξοφλημένη αξία των καθαρών ταμειακών ροών. Ωστόσο η τελική καθαρά παρούσα αξία που υπολογίζεται είναι αρνητική στο ποσό των -5.868.679 €. Η οικονομική ανάλυση της αποκατάστασης και λειτουργίας της Αγοράς αποδεικνύει πως η επένδυση, με τις αρχικές παραδοχές εσόδων και δαπανών είναι ζημιογόνος, γεγονός που οφείλεται κυρίως στο υψηλό κόστος αποκατάστασης, συντήρησης και διαχείρισης του κτηρίου.

9.2. ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

Ωστόσο σύμφωνα με τη μελέτη σκοπιμότητας που έχει διενεργηθεί αναφέρονται δύο σενάρια κατά τα οποία ο Δήμος έχει τη δυνατότητα να εξασφαλίσει στην πρώτη περίπτωση έκπτωση σε ποσοστό 35% της αρχικής πρόβλεψης του κόστους αποκατάστασης και στη δεύτερη περίπτωση έκπτωση 50%.

Σενάριο 1^ο: Ο Δήμος μπορεί να εξασφαλίσει έκπτωση 35% στο αρχικό κόστος κατασκευής του έργου και ο τελικός προϋπολογισμός διαμορφώνεται στα 7.998.197 ευρώ. Με βάση αυτό το σενάριο επιλέγεται ο Δήμος να αποδεσμευτεί από την ίδια συμμετοχή στη χρηματοδότηση του έργου ώστε να μην επιβαρυνθεί με μακροπρόθεσμες δεσμεύσεις. Η χρηματοδότηση από την Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας θα παραμείνει σταθερή στα 3.000.000 € και το ποσό του δανεισμού που προβλέπεται στη χρηματοδότηση θα ανέρχεται στα 4.998.197 € με ετήσια δόση η οποία θα ανέρχεται στις 352.859,26 €. Με βάση τις νέες ταμειακές ροές που διαμορφώνονται σε αυτό το σενάριο υπολογίστηκε η Καθαρά Παρούσα Αξία στην περίοδο αναφοράς των 15 ετών, η οποία ανέρχεται στο 1.262.425, τιμή θετική, η οποία δηλώνει και την οικονομική βιωσιμότητα της επένδυσης.

Σενάριο 2^ο: Στο δεύτερο σενάριο κατά το οποίο εξασφαλίζεται 50% έκπτωση στο αρχικό κόστος της επένδυσης, ο Δήμος δεν θα επιβαρυνθεί με μακροπρόθεσμες δεσμεύσεις, η χρηματοδότηση από την Περιφέρεια παραμένει σταθερή και το ποσό δανειοδότησης μειώνεται στα 3.152.459 €, με ετήσια δόση η οποία θα ανέρχεται στις 222.555,12 €. Με βάση τα νέα δεδομένα των ετήσιων δαπανών που διαμορφώνονται στο συγκεκριμένο σενάριο υπολογίστηκαν οι προεξοφλημένες αξίες των ταμειακών ροών και η Καθαρά Παρούσα Αξία ανέρχεται στα 4.609.199, εμφανίζει δηλαδή θετική τιμή που δηλώνει μία συμφέρουσα οικονομικά επένδυση.

9.3. ΠΗΓΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Η οικονομική ανάλυση που προηγήθηκε για το έργο αποκατάστασης της Αγοράς αποδεικνύει ότι η επένδυση είναι ζημιογόνος, εκτός και αν εξασφαλιστεί η επιδιωκόμενη έκπτωση στον αρχικό προϋπολογισμό κατασκευής με την οποία το έργο

εμφανίζεται ως επικερδές και οικονομικά βιώσιμο. Θα πρέπει λοιπόν, για να εξασφαλιστεί η οικονομική βιωσιμότητα, να εξεταστεί και η δυνατότητα εξασφάλισης κάποιας πρόσθετης μη ανταποδοτικής χρηματοδότησης. Σε αυτή την περίπτωση από τις αρχικές πηγές χρηματοδότησης που είναι ο δανεισμός, η ίδια συμμετοχή του Δήμου και η ΣΑΕ της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, αναμένεται να μειωθούν τα ποσά της ανταποδοτικής χρηματοδότησης που συμπεριλαμβάνει τον τραπεζικό δανεισμό και τις μακροπρόθεσμες δεσμεύσεις του Δήμου, ώστε να μειωθεί και το αντίστοιχο κόστος δαπανών κατά τη λειτουργία. Σύμφωνα με τον Pickard (2009), εφόσον έχει αναγνωριστεί το κοινωνικό και οικονομικό όφελος που απορρέει από μία επένδυση με στόχο τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς, θα πρέπει να υπάρξει μεγάλο ποσοστό στήριξης από δημόσιους προϋπολογισμούς κυρίως λόγω των ωφελειών που μπορούν να διανεμηθούν από μία τέτοια επένδυση στο κοινωνικό σύνολο αλλά και της δυνατότητας μεγιστοποίησης τους. Επιτακτική θεωρείται επίσης η αποκατάσταση κτηρίων πολιτιστικού ενδιαφέροντος να αποτελεί τμήμα ενός ευρύτερου σχεδίου δράσης, καθώς υποστηρίζεται στρατηγικά μία τέτοια πρόταση και είναι εφικτό να λάβει μεγαλύτερα δημόσια κονδύλια (Pickard, 2009). Η πρώτη εξέταση των οικονομικών ζητημάτων για την αποκατάσταση των ακινήτων πολιτιστικής κληρονομιάς έγινε το 1966 από το Συμβούλιο της Ευρώπης το οποίο επέτρεψε στις κυβερνήσεις να υιοθετήσουν φορολογικά και χρηματοοικονομικά μέτρα που βοηθούν τους ιδιοκτήτες των μνημείων αλλά και άλλους αρμόδιους φορείς να ενισχύσουν την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Στη συνέχεια στη Διακήρυξη του Άμστερνταμ το 1975 αναλύονται με μεγαλύτερη λεπτομέρεια τα μέτρα χρηματοδότησης σχετικών έργων τα οποία σε βασικά σημεία περιλαμβάνουν:

- Χρηματοδότηση προκαταρκτικών ερευνών
- Επιδοτήσεις ή επιχορηγήσεις
- Δάνεια
- Φορολογικές ελαφρύνσεις
- Χορηγίες
- Ενώσεις μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα

Στην περίπτωση της Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας δεν εμφανίζεται εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα στην ιδιοκτησία του ακινήτου και στην επενδυτική διαδικασία καθώς

γίνεται λόγος για ένα κτήριο πολιτιστικής αξίας ιδιοκτησίας του Δήμου Χαλκιδέων. Συνεπώς είναι ιδιαίτερη σημαντική η εμπλοκή στου δημόσιου τομέα, σε μεγάλο ποσοστό, στη χρηματοδότηση του έργου, γεγονός που υφίσταται με βάση την οικονομική ανάλυση που έχει προηγηθεί. Σημαντικός παράγοντας εξασφάλισης της οικονομικής βιωσιμότητας, ωστόσο, αποτελεί όχι μόνο η χρηματοδότηση του έργου αλλά και τα έσοδα που απορρέουν από τη λειτουργία της επένδυσης, μέσω των οποίων εξασφαλίζεται η κάλυψη των υποχρεώσεων από τη δανειοδότηση για την κατασκευή και ταυτόχρονα εξασφαλίζεται η απόσβεση των δαπανών.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η αποκατάσταση της Δημοτικής Αγοράς αποτελεί ένα σημαντικό έργο για την πόλη της Χαλκίδας με πολύ υψηλό εκτιμώμενο προϋπολογισμό ο οποίος προκύπτει κυρίως από το μέγεθος του ακινήτου αλλά και τις σημαντικές φθορές που φέρει στον ιστό του μετά από πολλά χρόνια εγκατάλειψης. Επιπρόσθετα, πρόκειται για ένα ακίνητο χαρακτηρισμένο ως μνημείο με σημαντικά διατηρητέα τμήματα στην όψη και το εσωτερικό του, χαρακτηριστικό που απαιτεί λεπτομερή μελέτη, υψηλό κόστος αποκατάστασης αλλά και συντήρησης κατά τη διάρκεια της λειτουργίας του. Με βάση την οικονομική ανάλυση που έχει προηγηθεί αποδεικνύεται πως σύμφωνα με την αρχική κοστολόγηση και την προσεγγιστική εκτίμηση των εσόδων από τη λειτουργία της Αγοράς, το έργο δεν θα είναι οικονομικά βιώσιμο με το Δήμο να πρέπει να καλύψει σημαντικές μακροπρόθεσμες δεσμεύσεις.

Σε πρώτο στάδιο είναι κρίσιμο να αναγνωριστεί η σπουδαιότητα διατήρησης ενός κτηρίου πολιτιστικής κληρονομιάς η οποία θα έχει πολλαπλά κοινωνικά και οικονομικά οφέλη για την τοπική κοινωνία. Το εν λόγω έργο με βάση την ανάλυση που έχει προηγηθεί δύναται να δημιουργήσει πολλαπλές θετικές εξωτερικότητες και να αποτελέσει κινητήρια δύναμη για την τοπική οικονομία εφόσον επανενταχθεί λειτουργικά στις συνθήκες της τοπικής αγοράς μέσω ενός στέρεου πλαισίου ταυτότητας και χρήσεων. Το έργο είναι αναμφισβήτητα κοινωνικά επικερδές, ωστόσο θα πρέπει διασφαλιστεί και η οικονομική βιωσιμότητα του η οποία θα εξασφαλίσει και τα μακροπρόθεσμα κοινωνικά οφέλη.

Σε δεύτερο στάδιο, θα πρέπει να εξασφαλιστεί η οικονομική βιωσιμότητα της Αγοράς μέσω των εσόδων που θα απορρέουν από τη λειτουργία της. Στην περίπτωση που ο Δήμος δεν καταφέρει να εξασφαλίσει μείωση του αρχικού κατασκευαστικού προϋπολογισμού το έργο δεν θα είναι οικονομικά βιώσιμο και θα υπάρξει η ανάγκη για περαιτέρω μη ανταποδοτική χρηματοδότηση ώστε να μειωθούν οι μακροπρόθεσμες δεσμεύσεις του Δήμου. Εφόσον εξασφαλιστεί η έκπτωση από το πρώτο εξεταζόμενο σενάριο, το οποίο είναι και το περισσότερο ρεαλιστικό, το έργο εμφανίζεται ως οριακά βιώσιμο. Ωστόσο, και στις δύο περιπτώσεις το μέσο εξασφάλισης των εσόδων και της επίτευξης οικονομικής απόδοσης της επένδυσης είναι η λειτουργία της Αγοράς, ο χαρακτήρας και οι χρήσεις που θα φιλοξενήσει ώστε να διεκδικήσει ένα σημαντικό μερίδιο στην υπάρχουσα αγορά και να αποτελέσει χώρο προτεραιότητας για την εγκατάσταση επιχειρήσεων.

Σημαντική θεωρείται η λεπτομερής εξέταση των δυνατοτήτων επανάχρησης του ακινήτου ώστε να εξασφαλιστεί ένα στέρεο πλαίσιο λειτουργίας. Μέχρι σήμερα, έχει δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα στην αρχιτεκτονική μελέτη αποκατάστασης, ωστόσο απουσιάζει κάποια μελέτη για τις συνθήκες και τον χαρακτήρα της τοπικής αγοράς, την ανάλυση της προσφοράς και της ζήτησης, τα κενά που μπορεί να καλύψει το έργο με τη λειτουργία του αλλά και την προστιθέμενη αξία που μπορεί να δημιουργήσει. Είναι σημαντικό επομένως να εξεταστεί αυτό το πλαίσιο ώστε ο Δήμος να εξασφαλίσει την προσέλκυση νέων επιχειρήσεων στα κτήρια της Δημοτικής Αγοράς ώστε να επιτευχθεί η μέγιστη οικονομική απόδοση του έργου προς την κατεύθυνση της βιώσιμης λειτουργίας του.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αγγέλου, Β. (2014) "Μελέτη Αντοχής Κτηρίου ΔΑΧ και Κόστος Αποκατάστασης", Διαθέσιμο στην: <https://dimotikiagorahalkidas.wordpress.com/>, (επισκέφθηκε στις 03/09/2018)

Απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, (2006), "Χαρακτηρισμός ως μνημείου του κτιριακού συγκροτήματος της Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας, Φερομένης ιδιοκτησίας του Δήμου Χαλκιδαιών", αρ. αποφ. ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/27221/806, ΦΕΚ 604/15.5.2006.

Απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, (2015), "Χαρακτηρισμός ως μνημείου της μετωπικής πτέρυγας επί της οδού Νεοφύτου της Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας, που ορίζεται από τις οδούς Ελ. Βενιζέλου, Αρεθούσης, Κριεζώτου και Νεοφύτου (Ο.Τ. 67), Δήμου Χαλκιδέων, της Π.Ε. Ευβοίας, Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, διατήρηση του περιγράμματος και του όγκου των υπολοίπων τμημάτων της καθώς και ορισμός χρήσεων γης", αρ. αποφ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΠΑΝΣΜ/340156/37789/976, ΦΕΚ 8ΑΑΠ/16.01.2015.

Γοσποδίνη, Α. (2005) "Χωρικές Πολιτικές για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη των Μικρών Ελληνικών Πόλεων", Περιοδικό Αειχώρος, 4(1), σελ. 136-161.

Δανιήλ, Μ. (2018) "Οι δημοτικές αγορές της Αθήνας στην εποχή του Μεσοπολέμου", Διαθέσιμο στην: <https://www.greekarchitects.gr>, (επισκέφθηκε στις 25/09/2018)

Δήμος Αθηναίων. (2018) "Η Δημοτική Αγορά στη Φωκίωνος Νέγρη επιστρέφει", Διαθέσιμο στην: <https://www.cityofathens.gr/node/31697>, (επισκέφθηκε στις 15/10/2018)

Δήμος Αθηναίων. (2016) "Ανοιχτή πρόσκληση υποβολής προτάσεων για την αξιοποίηση της Δημοτικής Αγοράς της Κυψέλης", Διαθέσιμο στην: <http://www.cityofathens.gr/node/28435>, (επισκέφθηκε στις 30/10/2018)

Δήμος Χαλκιδέων. (2015) "Έκθεση με την περιγραφή και τις προδιαγραφές σχεδιασμού για το έργο «Αποκατάσταση, Ανάδειξη, Ανάπτυξη Και Λειτουργική Επανάταξη της Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας καθώς και Ανάπλαση των Επιφανειών της Γειτνιάζουσας Πλατείας Αγοράς»".

Δήμος Χαλκιδέων. (2018) "Μελέτη σκοπιμότητας & οικονομοτεχνική δανείου για το έργο: Αποκατάσταση, ανάδειξη, ανάπτυξη και λειτουργική επανάταξη της Δημοτικής Αγοράς της Χαλκίδας καθώς και ανάπλαση των επιφανειών της γειτνιάζουσας πλατείας Αγοράς".

Επίσημη ιστοσελίδα της Αγοράς Boqueria, Διαθέσιμο στην: <http://www.boqueria.barcelona/home>, (επισκέφθηκε στις 30/10/2018)

Επίσημη ιστοσελίδα της Αγοράς Borough, Διαθέσιμο στην: <http://boroughmarket.org.uk/>, (επισκέφθηκε στις 15/11/2018)

Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων. (2004) "Προς μια θεματική στρατηγική για το αστικό περιβάλλον", Διαθέσιμο στην: <http://eurlex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2004:0060:FIN:EL:PDF> (επισκέφθηκε στις 16/10/2018)

Επιτροπή των Περιφερειών. (2010) "Γνωμοδότηση της Επιτροπής των Περιφερειών με θέμα «Ο ρόλος της αστικής αναγέννησης στο μέλλον της αστικής ανάπτυξης στην Ευρώπη»", Διαθέσιμο στην: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A52010AR0098>, (επισκέφθηκε την 16/10/2018)

Μόνιμη Επιτροπή Αρχιτεκτονικών Θεμάτων και Θεμάτων Πολιτιστικής Κληρονομιάς του ΤΕΕ/ Π.Τ. Ευβοίας. (2010) "Γνωμοδότηση για τις προτάσεις του Δήμου Χαλκιδέων Ν. Ευβοίας: «Αποκατάσταση – επανάχρηση της Δημοτικής Αγοράς του Δήμου Χαλκιδέων» και «Αρχιτεκτονική διαμόρφωση Πλατείας Βασιλείου και Πλατείας Εμπόρων»", Διαθέσιμο στην: <https://dimotikiagorahalkidas.wordpress.com/>, (επισκέφθηκε στις 15/09/2018)

Νόμος 2039/1992, Κύρωση της Διεθνούς Σύμβασης της Γρανάδας για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης, (ΦΕΚ 61/Α/1992)

Οικονομική Επιτροπή Δήμου Χαλκιδέων. (2018) "Απόφαση με αριθμό 646/2018 περί εισήγησης προς το δημοτικό συμβούλιο σχετικά με την ανάγκη σύναψης δανείου για τη χρηματοδότηση του έργου της Δημοτική Αγοράς και αξιολόγηση προσφορών για την επιλογή χρηματοπιστωτικού ιδρύματος σύναψης σύμβασης λήψης δανείου", Διαθέσιμο στην: <https://dimoschalkideon.gr/apofasi/i-646-2018-apofasi-ikonomikis-epitropis-peri-isisis-pros-to-dimotiko-simvouliao-schetika-me-tin-anagki-sinapsis-daniou-gia-tin-chrimatodotisi-tou-ergou-tis-dimotikis-agoras-ke-axiologisi-prosfo/>, (επισκέφθηκε στις 15/12/2018)

Πρακτικά του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων. (2006) "Χαρακτηρισμός ή μη ως μνημείου του συγκροτήματος της Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας φερόμενης ιδιοκτησίας του Δήμου Χαλκιδέων".

Πρακτικά του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων. (2009) "Εξέταση του πρακτικού της επιτροπής του άρθρου 41 του Ν.3028/2002 σχετικά με το διατηρητέο συγκρότημα της Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας φερόμενης ιδιοκτησίας Δήμου Χαλκιδέων".

Πρακτικό Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου Χαλκίδας. (2013) «Περί έγκρισης της Υποβολής Πρότασης προς Ένταξη στο Χρηματοδοτικό Πλαίσιο της Πρωτοβουλίας

JESSICA, του Έργου με Τίτλο «Επισκευή και Αποκατάσταση του Διατηρητέου Συγκροτήματος της Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας», αρ.αποφ.: 187/2013.

Πρακτικό συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου Χαλκίδας. (2018) «Περί αποδοχής των όρων της πρόσκλησης και έγκρισης υποβολής Στρατηγικής Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης (ΣΒΑΑ) Δήμου Χαλκιδέων, στην πρόσκληση υπ' αριθ. πρωτ. 1679/12-06-2018 (και της 3155/24-10-2018 1ης τροποποίησης αυτής) της Ε.Υ.Δ. του Ε.Π. Στερεά Ελλάδα 2014 – 2020, με Τίτλο "Χαλκίδα, Στρατηγική Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης – Βιώσιμη και έξυπνη πόλη", Διαθέσιμο στην: <https://dimoschalkideon.gr/apofasi/peri-apodochis-ton-oron-tis-prosklisis-ke-egkrisis-ipovolis-stratigikis-viosimis-astikis-anaptixis-svaa-dimou-chalkideon-stin-prosklisi-ip-arith-prot-1679-12-06-2018-ke-tis-3155-24-10-2/>, (επισκέφθηκε στις 20/12/2018)

Σαρηγιάννης, Μ. (2005) "Έκθεση της Αρχιτεκτονικής σχολής του ΕΜΠ για την Δημοτική Αγορά της Χαλκίδας".

Τριανταφυλλόπουλος, Ν.(2017) "Διατηρητέα κτήρια: η νομική και οικονομική βάση της υποχρέωσης παροχής κρατικών ενισχύσεων για την αποκατάσταση και επανάχρησή τους", Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, 23(4), σελ. 89-120.

Χριστοφορίδου, Α. (2005) " Έκθεση της Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων Αττικής για την Δημοτική Αγορά της Χαλκίδας «Επανεξέταση του χαρακτηρισμού ως Νεωτέρου Μνημείου της Δημοτικής Αγοράς Χαλκίδας» ", αρ.πρ:1627/18.05.2005.

Ajuntament de Barcelona. (2017) "Barcelona City Council is formulating a set of measures to recuperate La Boqueria market for the city's residents", Διαθέσιμο στην: <http://ajuntament.barcelona.cat/mercats/en/noticia/barcelona-city-council-is-formulating-a-set-of-measures-to-recuperate-la-boqueria-market-for-the-citys-residents>, (επισκέφθηκε στις 29/10/2018)

Barcelona's Strategic Plan 2015-2025 for Markets, Διαθέσιμο στην: <http://ajuntament.barcelona.cat/mercats/en/canal/pla-estrat%C3%A8gic>, (επισκέφθηκε στις 10/11/2018)

Beyard, M., O'Mara, W. (1999) "Shopping center development handbook", Washington, DC: ULI-Urban Land Institute.

Bullen, P. (2007) "Adaptive reuse and sustainability of commercial buildings", Facilities, 25(1/2), pp. 20-31.

Bullen, P., Love P. (2011a) "Adaptive reuse of heritage buildings", Structural Survey, 29(5), pp. 411-421.

Bullen, P., Love P. (2011b) "Factors influencing the adaptive re-use of buildings", Journal of Engineering, Design and Technology, 9(1), pp. 32 – 46.

Cadman, D., Austin-Crowe, L., Topping, R. and Avis, M. (1991) Property development. London: Spon.

Central Markets Project. (2013) "Policy Paper on the role of Urban Markets for Local Development and Urban Regeneration", Διαθέσιμο στην: <http://www.centralmarkets.eu/>, (επισκέφθηκε στις 25/11/2018)

Coenen, C., Felten D. (2014) "A service-oriented perspective of facility management", Institute of facility management, Vol. 32, pp. 554-564.

Costa, N., Scheffler, N., Portinaro, A., Partidge, A., Navarro, G., Perez, O. (2015) "Urban markets: heart, soul and motor of cities", Urbact Markets, City of Barcelona: Institut Municipal de Mercats de Barcelona (IMMB).

European Commission. (2014) "Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects", Brussels.

European Commission. (2018) "Directive to Energy Efficiency (2018/2002)", Brussels.

European Commission. (2010) "Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings", Brussels.

Gibbs, R. (2012) "Principles of urban retail planning and development", Hoboken, N.J.: John Wiley & Sons.

Greater London Authority. (2017) "Understanding London's Markets", Διαθέσιμο στην: https://www.london.gov.uk/sites/default/files/20171219_gla_markets_report_web.pdf, (επισκέφθηκε στις 15/11/2018)

Guy, C. (2007) "Planning for Retail Development: A Critical View of the British Experience", London: Routledge.

HABITAT III. (2016) Draft new urban agenda, Διαθέσιμο στην: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Draft-New-Urban-Agenda-18-July.pdf>, (επισκέφθηκε στις 19/10/2017)

Hayward, T. (2015) "Barcelona's market força", Financial Times, Διαθέσιμο στην: <https://www.ft.com/content/61ab30e6-0fae-11e5-b968-00144feabdc0>, (επισκέφθηκε στις 28/11/2018)

ICOMOS. (2011) "The Paris Declaration on heritage as a driver of development", Adopted at Paris, UNESCO.

Ijla, A., Broström, T. (2015) "The Sustainable Viability of Adaptive Reuse of Historic Buildings: the experiences of Two World Heritage Old Cities; Bethlehem in Palestine and Visby in Sweden", International Invention Journal of Arts and Social Sciences, Vol. 2(4), pp. 52-66.

- Impact Hub Athens. (2018) "Ανοιχτό Κάλεσμα: Στέγαση επαγγελματιών στη Δημοτική Αγορά Κυψέλης", Διαθέσιμο στην: <https://athens.impacthub.net>, (επισκέφθηκε στις 02/11/2018)
- Jackson, C. (2002) "Classifying Local Retail Property Markets on the Basis of Rental Growth Rates", *Urban Studies*, Vol. 39(8), pp. 1417-1438.
- JLL, ICSC. (2017) "The Successful Integration of Food & Beverage within Retail Real Estate".
- Knezevic, B., Delic, M. (2014) "Development of shopping centers in central and southeastern Europe", *DAAAM International Scientific Book*, pp. 471-484.
- Kohler, N., Yang, W. (2007) "Long-term management of building stocks", *Building Research & Information*, Vol. 35(4), pp. 351-362.
- Langston, C. (2010) "Green Adaptive Reuse: Issues and Strategies for the Built Environment", *Modeling Risk Management in Sustainable Construction*, pp. 199-209.
- Lombardo, R. (2007) "Municipal Center for Multiple Uses the Chalkida Market", Διαθέσιμο στην: <http://www.monumenta.org/article.php?IssueID=2&lang=en&CategoryID=1&ArticleID=60>, (επισκέφθηκε στις 21/10/2018)
- Lowe, M., Wrigley, N. (2000) "Retail and the urban", *Urban Geography*, 21(7), pp.640-653.
- Mari, M., Poggesi S. (2014) "Facility management: Current trends and future perspectives", *International Journal of Globalization and Small Business*, Vol.6, pp. 177-199.
- Mckinsey & Company. (2018) "The future of the shopping mall", Διαθέσιμο στην: <https://www.mckinsey.com/business-functions/marketing-and-sales/our-insights/thefuture->, (επισκέφθηκε στις 10/05/2019)
- Misirlisoy, D., Gunce K. (2016) "Adaptive reuse strategies for heritage buildings: A holistic approach", *Sustainable City and Society*, Vol. 26, pp. 91-98.
- Petersdorff, C., Boermans, T., Harnisch, J. (2006) "Mitigation of CO2 emissions from the EU-15 building stock: beyond the EU Directive on the Energy Performance of Buildings", *Environmental Science and Pollution Research International*, Vol. 13(5), pp. 350-358.
- Pickard, R. (2009) "Funding the architectural heritage: A guide to policies and examples", Council of Europe, Strasbourg.

Registered charities in England and Whales. (2018) "Data for financial year ending 31 March 2018 Borough Market", Διαθέσιμο στην: <http://beta.charitycommission.gov.uk/charity-details/?regid=1076940&subid=0>, (επισκέφθηκε στις 2/11/2018)

Roders, A. (2011) "Editorial: bridging cultural heritage and sustainable development", Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development, Vol. 1(1), pp.5-14.

Tsolacos, S. (2000) "Forecasting models of retail rents", Environment and Planning A 2000, volume 32, pp. 1825-1839.

URBACT II. (2014) "Urbact Markets Thematic Guidelines", Διαθέσιμο στην: <http://urbact.eu/urbact-markets>, (επισκέφθηκε στις 03/09/2018)

URBACT II. (2014) "Renewing old markets, a tool for cities", Διαθέσιμος στην: <http://urbact.eu/renewing-old-markets-tool-cities>, (επισκέφθηκε στις 03/09/2018)

Vidaki, Z. (2017) "Micromega Architects Win the 1st Prize at the Open Architectural Competition for the Municipal Market of Chalkida", Διαθέσιμο στην: <https://www.archisearch.gr/architecture/micromega-competition-market-chalkida/>, (επισκέφθηκε στις 01/11/2018)

Yung, E., Chan, E. (2012) "Implementation challenges to the adaptive reuse of heritage buildings: Towards the goals of sustainable, low carbon cities", Habitat International, Vol. 36, pp. 352-361.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Δημοτική Αγορά Χαλκίδας, Σενάριο 1

ΕΤΗ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	1/1/20	1/1/21	1/1/22	1/1/23	1/1/24	1/1/25	1/1/26	1/1/27	1/1/28
ΚΑΘΑΡΕΣ ΡΟΕΣ	-3.000.000	-4.998.197	-349.689	-349.689	-351.809	-350.219	-348.500	-345.197	-345.886
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ (1+r)⁻ⁿ	1	0,961	0,924	0,889	0,854	0,821	0,790	0,759	0,730
ΚΑΘΑΡΑ ΠΑΡΟΥΣΑ ΛΕΙΑ (ΚΠΑ)	-3.000.000	-4.803.267	-323.112	-310.873	-300.444	-287.529	-275.315	-262.004	-252.496
ΕΤΗ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	1/1/29	1/1/30	1/1/31	1/1/32	1/1/33	1/1/34	1/1/35	1/1/36	1/1/37
ΚΑΘΑΡΕΣ ΡΟΕΣ	-344.564	-343.234	-341.894	-340.546	-339.188	-337.820	-336.444	-335.057	25.205.315
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ (1+r)⁻ⁿ	0,702	0,675	0,649	0,624	0,600	0,577	0,555	0,533	0,513
ΚΑΘΑΡΑ ΠΑΡΟΥΣΑ ΛΕΙΑ	-241.883	-231.682	-221.889	-212.500	-203.512	-194.922	-186.726	-178.585	12.937.734

Δημοτική Αγορά Χαλκίδας, Σενάριο 2

ΕΤΗ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	1/1/20	1/1/21	1/1/22	1/1/23	1/1/24	1/1/25	1/1/26	1/1/27	1/1/28
ΚΑΘΑΡΕΣ ΡΟΕΣ	-3.000.000	-3.152.459	-219.385	-219,385	-221.505	-219.915	-218.196	-214.893	-215.582
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ (1+r)⁻ⁿ	1	0,961	0,924	0,889	0,854	0,821	0,790	0,759	0,730
ΚΑΘΑΡΑ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (ΚΠΑ)	-3.000.000	-3.038.970	-202.711	-195.033	-189.165	-180.550	-172.374	-163.103	-157.374
ΕΤΗ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	1/1/29	1/1/30	1/1/31	1/1/32	1/1/33	1/1/34	1/1/35	1/1/36	1/1/37
ΚΑΘΑΡΕΣ ΡΟΕΣ	-214.260	-212.930	-211.590	-210.242	-208.884	-207.516	-206.140	-204.753	25.205.315
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ (1+r)⁻ⁿ	0,702	0,675	0,649	0,624	0,600	0,577	0,555	0,533	0,513
ΚΑΘΑΡΑ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ	-150.410	-143.727	-137.321	-131.191	-125.330	-119.736	-114.407	-109.133	12.939.734