

«ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ» ΣΤΑ ΠΑΛΑΙΑ ΒΟΛΟΥ**Αρβανιτίδης Πασχάλης Α.^{1,*} και Παπαγιαννίτσης Γεώργιος²**¹ Λέκτορας, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Οικονομικών Επιστημών, Κοραή 43, 38333, Βόλος, Τηλ. 24210 74914, Email: parvanit@uth.gr.² Αρχιτέκτων Μηχανικός, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών**Περίληψη**

Η εργασία μελετά τις διαδικασίες και δράσεις της αστικής ανασυγκρότησης στο υποβαθμισμένο ιστορικό κέντρο (inner city) του Βόλου για να κατανοήσει και να αποτιμήσει τα αποτελέσματα της στην οικονομική και κοινωνική δομή της εξεταζόμενης περιοχής. Σε μεθοδολογικό επίπεδο, η εργασία αναπτύσσεται σε τρεις άξονες. Ο πρώτος χρησιμοποιεί ιστορική-θεσμική ανάλυση για να περιγράψει το χρονικό της ανασυγκρότησης και να προσδιορίσει τις σημαντικότερες δράσεις της, ο δεύτερος μελετά διαχρονικά τη μεταβολή του κοινωνικό-οικονομικού προφίλ της περιοχής, ενώ ο τρίτος συζητά την επίδραση των δράσεων στην περιοχή όπως αυτή εκτιμάται από τους ίδιους τους κατοίκους και από σχετικούς επιστήμονες. Η ανάλυση αυτή μας επιτρέπει να αξιολογήσουμε την επιτυχία των παρεμβάσεων και την αποτελεσματικότητά τους στην αναβάθμιση της περιοχής.

“URBAN REGENERATION” IN THE PALEA DISTRICT OF VOLOS**Arvanitidis Paschalis A.¹ and Papagiannitsis Georgios²**¹ Lecturer, University of Thessaly, Department of Economics, 43 Korai Street, Volos, 38333, Greece, Tel: +30 242 10 74914, Email: parvanit@uth.gr.² Architect, University of Thessaly, Department of Architecture**Abstract**

The paper examines the processes and actions of urban regeneration that took place in the Palea district (inner city) of Volos, to understand and evaluate its effect on the socioeconomic structure of the area. In methodological terms, work proceeds in three directions. First, historical-institutional analysis is used to delineate the chronicle of regeneration and to identify these projects that have shaped the profile of the area. Second, the socioeconomic characteristics of Palea before and after the regeneration process are analysed and changes are discussed. Third, the views and perceptions of both the local residents and the professionals are explored with regard to the effect these regeneration projects had on the area. Such analysis enables us to assess the success and effectiveness of the actions undertaken towards the regeneration of the area.

Λέξεις κλειδιά: αστική ανασυγκρότηση, τοπική ανάπτυξη, ιστορική-θεσμική ανάλυση, Βόλος**Key words:** urban regeneration, local development, institutional analysis, Volos**1. Εισαγωγή**

Οι τελευταίες τρεις δεκαετίες αποτελούν μια περίοδο σημαντικών διαρθρωτικών αλλαγών και εξελίξεων στην οικονομία, στην κοινωνία και στο χώρο. Ειδικότερα, η διεθνοποίηση των αγορών και η υψηλή κινητικότητα των συντελεστών παραγωγής έχει μετατρέψει τις πόλεις σε εναλλακτικές θέσεις χωροθέτησης διαμορφώνοντας ένα έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον με πρωταγωνιστές τα ίδια τα αστικά κέντρα (Arvanitidis and Petrakos, 2006). Σε αυτό το πλαίσιο οι πόλεις επιχειρούν να προσελκύσουν κεφάλαιο, επιχειρήσεις, ποιοτικό εργατικό δυναμικό και τουρισμό, βελτιώνοντας είτε τη θεσμική ελκυστικότητά τους, είτε την ποιότητα του χώρου τους (Beriatos and Gospodini, 2004). Το δεύτερο επιχειρείται μέσω των αστικών αναπλάσεων, της ανάδειξης του αστικού χώρου, και της ανάπτυξης νέων αστικών λειτουργιών (π.χ. πολιτισμού και ψυχαγωγίας), σε μια διαδικασία αναβάθμισης που είναι ευρύτερα γνωστή ως αστική ανασυγκρότηση.

Φυσικά, η έννοια της αστικής αναβάθμισης δεν είναι καινούρια. Ανέκαθεν οι πόλεις

αντιμετώπιζαν προβλήματα, είτε ανάπτυξης είτε συρρίκνωσης, τα οποία προσπαθούσαν να επιλύσουν και έτσι να βελτιώσουν τον αστικό χώρο και την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Σε αυτό το πλαίσιο η αστική ανασυγκρότηση εκφράστηκε διαδοχικά από έννοιες όπως «ανοικοδόμηση» (reconstruction), «αναζωογόνηση» (revitalization), «ανανέωση» (renewal), «αναμόρφωση» (redevelopment) έως ότου λάβει, από το '90 και μετά, τον τελικό όρο «ανασυγκρότηση» (regeneration) για να συνδεθεί με την ανάπτυξη ενός «αναλυτικού και ολοκληρωμένου οράματος για την επίλυση των αστικών προβλημάτων μέσω βελτίωσης των οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών συνθηκών της περιοχής όπου εφαρμόζεται» (Roberts and Sykes, 2000, σελ 14). Η διαφοροποίηση αυτή της σύγχρονης οπτικής έγκειται στο γεγονός ότι για πρώτη φορά επιχειρείται μία ολοκληρωμένη θεώρηση των προβλημάτων και των αξόνων δράσης και ως εκ τούτου απομάκρυνση από τη φιλοσοφία επίλυσης με αποκλειστικό εργαλείο το φυσικό σχεδιασμό.

Σκοπός της εργασίας είναι να αναλύσει τις διαδικασίες και δράσεις της αστικής ανασυγκρότησης σε συγκεκριμένη περίπτωση και να αποτιμήσει τα αποτελέσματα της στην οικονομική και κοινωνική δομή της υπό εξέταση περιοχής. Ως περίπτωση μελέτης έχει επιλεγεί η συνοικία των Παλαιών στην πόλη του Βόλου, κυρίως λόγω της οικονομικής σημασίας της περιοχής (μιας και γειτνιάζει με την Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή -ΚΕΠ- της πόλης), της κεντρικής της θέσης, των χρόνιων προβλημάτων που αντιμετωπίζει, αλλά και των συνεχών επί τρεις περίπου δεκαετίες προσπαθειών αναβάθμισης της. Η εργασία διαρθρώνεται ως εξής: Η επόμενη ενότητα συζητά τις προσπάθειες ανασυγκρότησης της περιοχής και επισημαίνει τις σημαντικότερες δράσεις. Στη συνέχεια σκιαγραφούνται οι όποιες αλλαγές επήλθαν στο κοινωνικό-οικονομικό προφίλ της ως αποτέλεσμα των δράσεων αυτών. Η τέταρτη ενότητα παρουσιάζει πως οι κάτοικοι της περιοχής και σχετικοί επιστήμονες εκτιμούν τα αποτελέσματα της ανασυγκρότησης. Τέλος, η εργασία ολοκληρώνεται με την επισήμανση βασικών συμπερασμάτων.

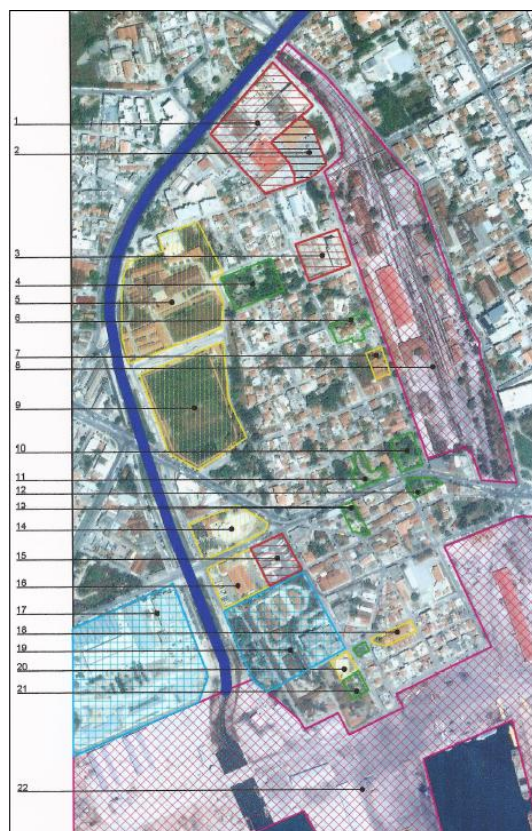
2. Το χρονικό της αστικής ανασυγκρότησης των Παλαιών

Η περιοχή των Παλαιών αποτελεί τον ιστορικό οικιστικό πυρήνα της πόλης του Βόλου. Η διαχρονική όμως εξέλιξη και η αλματώδης ανάπτυξη της πόλης κατά την διάρκεια του 20^{ου} αιώνα σε συνδυασμό με τη μεταφορά και συγκέντρωση των σημαντικότερων δραστηριοτήτων στη σημερινή ΚΕΠ, είχε ως αποτέλεσμα την σταδιακή υποβάθμιση της περιοχής και τη λειτουργική της απομόνωση (Χαστάογλου, 2007). Σήμερα, μετά την πάροδο τριάντα και πλέον ετών από τις πρώτες αναφορές για την ανάγκη ανασυγκρότησης της περιοχής (Παπαγιάννης, 1977), αποτελεί το τμήμα εκείνο της πόλης στο οποίο καταγράφονται οι εντονότερες αλλαγές στις χρήσεις και τις μορφές του χώρου (Χαστάογλου, 2009). Παρά το γεγονός ότι στην πραγματικότητα ποτέ δεν υλοποιήθηκε κάποιο ολοκληρωμένο πρόγραμμα ανασυγκρότησης στην περιοχή, το σύνολο των παρακάτω αναφερόμενων έργων, παρεμβάσεων ή σχεδιασμών (βλέπε Πίνακα 1, και Χαρτη 1), την επηρέασαν και εξακολουθούν να την επηρεάζουν σε σημαντικό βαθμό.

Πίνακας 1. Το χρονικό της αστικής ανασυγκρότησης των Παλαιών

Έτος	Περιγραφή γεγονότος
1983	▪ Ανάθεση μελέτης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του ΠΣ Βόλου
1984	▪ Ίδρυση Πανεπιστημίου Θεσσαλίας (ΠΘ)
1985	▪ Υπαγωγή Παλαιών σε περιοχή υπό ανάπτυξη σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν.1337/83 ▪ Έγκριση ΓΠΣ ΠΣ Βόλου ▪ Προκήρυξη αρχιτεκτονικού διαγωνισμού ιδεών για «Ανάπλαση της συνοικίας των Παλαιών»
1986	▪ Έγκριση Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου του ΠΣ Βόλου
1987	▪ Τροποποίηση ΓΠΣ ▪ Αγορά από ΠΘ 58 στρεμμάτων στο Πεδίον Άρεως (παραπλεύρως των Παλαιών)
1988	▪ Έναρξη λειτουργίας Τμήματος Ζωικής και Φυτικής Παραγωγής στο Πεδίον Άρεως
1989	▪ Έναρξη εργασιών κατασκευής σταθμού υπεραστικών λεωφορείων Μαγνησίας (ΚΤΕΛ)
1990	▪ Κατεδάφιση κτηρίου Δημοτικής Φρουταγοράς, για ανέγερση υπερτοπικής αγοράς και παραδοσιακής βιοτεχνίας
1992	▪ Κατάθεση οριστικής μελέτης αναθεώρησης σχεδίου πόλης του Δήμου Βόλου
1993	▪ Έναρξη χειμάρρου Κραυσίδωνα στο Ευρωπαϊκό Πρόγραμμα LIFE ▪ Σύνταξη ειδικής μελέτης του Δήμου για αναθεώρηση ισχύοντος σχεδίου και καθορισμό νέων όρων δόμησης στην περιοχή
1994	▪ Έναρξη Παλαιών σε Κοινωνική Πρωτοβουλία URBAN
1995	▪ Υποβολή σχεδιαστικών προτάσεων για ανάπτυξη Παλαιών, από την ΑΓΕΤ
1996	▪ Επικαιροποίηση αρχικής μελέτης ανάπτυξης και κατάθεσή της στο αρμόδιο υπουργείο για έκδοση ΠΔ
2000	▪ Έναρξη κατασκευής Κέντρου Τουριστικής Πληροφ., διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου, και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις ▪ Διαμόρφωση αθλητικών εγκαταστάσεων Διαμνησιακού
2003	▪ Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου και συνένωση ΟΤ για επέκταση εγκαταστάσεων ΠΘ εντός ορίων Παλαιών
2004	▪ Χαρακτηρισμός όλης της περιοχής των Παλαιών ως αρχαιολογικού χώρου ▪ Εγκαίνια νέου εμπορικού κέντρου Old City στο χώρο της πρώην βιομηχανίας Παπαγεωργίου

2005	▪ Εγκαίνια νέου πολυχώρου ψυχαγωγίας (Village) στο χώρο των πρώην κυλινδρόμυλων Λούλη
2006	▪ Ένταξη Παλαιών στο πρόγραμμα «Ολοκληρωμένες Δράσεις Αστικής Ανάπτυξης» ▪ Ένταξη Παλαιών στο πρόγραμμα «Ολοκληρωμένες Παρεμβάσεις Αστικής Ανάπτυξης στις Δυτικές Συνοικίες »
2007	▪ Επίσημα εγκαίνια Μουσείου Πλινθοκεραμοποιίας Τσαλαπάτα
2009	▪ Έναρξη εργασιών κατασκευής Μουσείου της Πόλης ▪ Εγκαίνια Σταθμού Αυτοκινήτων Βόλου



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

Χάρτης 1. Δράσεις ανασυγκρότησης στα Παλαιά Βόλου

Η πρώτη ευκαιρία αντιμετώπισης των χρόνιων προβλημάτων της περιοχής παρουσιάζεται το 1983 όταν ανατίθεται η εκπόνηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) για το Πολεοδομικό Συγκρότημα (ΠΣ) Βόλου (εγκρίνεται το 1985). Σημαντικά στοιχεία της μελέτης ήταν η κήρυξη τμήματος των Παλαιών ως ζώνης ανάπτυξης, η χωροθέτηση εγκαταστάσεων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας (ΠΘ) παραπλεύρως της περιοχής (δυτικά), και η διεύρυνση της σημερινής ΚΕΠ προς τα Παλαιά με τη χωροθέτηση διοικητικών υπηρεσιών. Πριν ακόμη την έγκριση του ΓΠΣ, η περιοχή μελέτης κηρύσσεται υπό ανάπτυξη σύμφωνα με το Ν. 1337/83, ενώ σχεδόν ταυτόχρονα, διενεργείται ο πρώτος διαγωνισμός με αντικείμενο την ανάδειξη των ιστορικών στοιχείων της περιοχής, τη διαμόρφωση δημόσιων χώρων και τη διατήρηση της οικονομικής και κοινωνικής της βάσης (Χαστάογλου, 2007). Η τελική μελέτη εγκρίνεται από το Δημοτικό Συμβούλιο όμως το απαραίτητο για την εφαρμογή της ΠΔ δεν εκδίδεται και η υλοποίηση σταματά. Το 1993, στο πλαίσιο αναθεώρησης του σχεδίου πόλης, συντάσσεται από το Δήμο ειδική μελέτη για τον καθορισμό διαφορετικών όρων δόμησης στα Παλαιά, χωρίς όμως τελικά να εφαρμοστεί ούτε αυτή. Μερικά χρόνια αργότερα, το 1996, με αφορμή την υποβολή πρότασης για την ανάπτυξη των Παλαιών από την βιομηχανία ΑΓΕΤ, η νεοσύστατη τότε Δημοτική Επιχείρηση Μελετών-Κατασκευών Βόλου (ΔΕΜΕΚΑΒ), αναθέτει την επικαιροποίηση της αρχικής μελέτης ανάπτυξης, η οποία εγκρίνεται από το Δημοτικό Συμβούλιο και κατατίθεται στο αρμόδιο υπουργείο για να εκδοθεί το απαραίτητο ΠΔ, το οποίο όμως δεν υπογράφεται ούτε αυτή τη φορά. Ωστόσο, οι νέες, ανησυχητικές για τον χαρακτήρα της περιοχής πιέσεις για δόμηση κινητοποιούν εκ νέου τους δυο βασικούς φορείς, την Εφορεία Αρχαιοτήτων και το Δήμο, προς περαιτέρω δράσεις (Χαστάογλου, 2009). Το 2004, η μεν αρχαιολογική υπηρεσία καταφέρνει να διευρύνει τον κηρυγμένο από το 1956 αρχαιολογικό χώρο (Κάστρο), ο οποίος πλέον περιλαμβάνει ολόκληρη την συνοικία, ενώ ο Δήμος θέτοντας στόχο την ανασυγκρότηση των Παλαιών εκδίδει απόφαση κατά πλειοψηφία, η οποία τροποποιεί τους όρους δόμησης και χρήσεις γης στην περιοχή. Η απόφαση αναρτάται προκειμένου να υποβληθούν οι προβλεπόμενες ενστάσεις αλλά η διαδικασία δεν ολοκληρώνεται

ποτέ. Σήμερα, η περιοχή εντάσσεται στο ευρύτερο σχέδιο πόλης με συντελεστή δόμησης 1,6 και κάλυψη 70%, όμως το γεγονός ότι η περιοχή έχει χαρακτηριστεί αρχαιολογικός χώρος, την υπάγει στις διατάξεις του Ν. 3028/2002 και συνεπώς η δόμηση ρυθμίζεται *ex post* από τις αποφάσεις των υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού.

Παράλληλα με τις προαναφερόμενες προσπάθειες αναβάθμισης, η περιοχή εντάσσεται διαδοχικά σε σημαντικά χρηματοδοτικά προγράμματα. Το 1993, στο πλαίσιο του ευρωπαϊκού προγράμματος LIFE πραγματοποιούνται μία σειρά έργων ανάπλασης στον ευρύτερο χώρο επηρεάζοντας όμως κυρίως την γειτονική περιοχή των Αγ. Αναργύρων. Ένα χρόνο αργότερα τα Παλαιά εντάσσονται μαζί με άλλες συνοικίες στην πρωτοβουλία URBAN, η οποία έχει αντικείμενο την αποκατάσταση και επανάχρηση πρώην βιομηχανικών κελυφών σε συνδυασμό με ήπιες μορφής πολεοδομικές παρεμβάσεις. Τα σχετικά έργα που πραγματοποιούνται στην περιοχή είναι η απόκτηση και διαμόρφωση του πρώην κεραμοποιείου Τσαλαπάτα, η δημιουργία Κέντρου Ενεργειακών Εφαρμογών στο πρώην Απεντομωτήριο, υποδομές για ειδικές κοινωνικές ομάδες στο παλιό εργοστάσιο Στρυχνοκάρπου και κάποιες μικρής εμβέλειας πολεοδομικές παρεμβάσεις. Τέλος, στο πλαίσιο του Γ΄ ΚΠΣ, η περιοχή επιλέγεται να συμμετάσχει σε δύο επιχειρησιακά προγράμματα: το πρόγραμμα ενίσχυσης μικρομεσαίων επιχειρήσεων στις περιοχές Νεάπολης και Παλαιών (στο πλαίσιο των Ολοκληρωμένων Δράσεων Αστικής Ανάπτυξης του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών) και το πρόγραμμα Ολοκληρωμένες Παρεμβάσεις Αστικής Ανάπτυξης στις Δυτικές Συνοικίες του Δήμου Βόλου. Έτσι, παρέχονται στην περιοχή πιστώσεις για την δημιουργία του (νέου) Μουσείου της Πόλης, για τον εξοπλισμό του Μουσείου Τσαλαπάτα και για κάποιες πολεοδομικές παρεμβάσεις όπως η ανάπλαση εγκαταλελειμμένων χώρων, πεζοδρομήσεις, ανάδειξη του τείχους των Παλαιών και λειτουργική ενοποίηση του συγκροτήματος Τσαλαπάτα με την υπόλοιπη περιοχή.

Σε ότι αφορά την υλοποίηση μεμονωμένων έργων στην περιοχή, η αγοράς 58 στρεμμάτων παραπλεύρως των Παλαιών το 1987, για την εγκατάσταση τμημάτων του ΠΘ, αποτελεί το έργο με την σημαντικότερη επίδραση στην περιοχή. Την ίδια περίοδο, η τοπική αυτοδιοίκηση αποφασίζει την ανέγερση ενιαίου σταθμού υπεραστικών λεωφορείων (ΚΤΕΛ), με σκοπό την στέγαση των έως τότε διάσπαρτων επιμέρους σταθμών, στο δυτικό όριο της συνοικίας. Μερικά χρόνια αργότερα στο παρακείμενο οικόπεδο θα εγκατασταθεί η αφετηρία των αστικών λεωφορείων. Το 1990 αποφασίζεται από το Δημοτικό Συμβούλιο η κατεδάφιση του κτηρίου της Δημοτικής Φρουταγοράς Βόλου (στα Παλαιά), προκειμένου να ανεγερθεί υπερτοπική αγορά παραδοσιακής βιοτεχνίας και χειροτεχνίας, με σκοπό τη συγκέντρωση των εν λόγω δραστηριοτήτων κάτω από μια ενιαία στέγη. Οι πρώτες μελέτες εγκρίνονται, οι εργασίες ξεκινούν, όμως κατά τη διάρκεια των εκσκαφών αποκαλύπτονται αρχαιολογικά ευρήματα οδηγώντας τελικά στη διακοπή και ματαίωση του έργου. Αρκετά χρόνια αργότερα, το 2000, με αφορμή τη διεξαγωγή συγκεκριμένων Ολυμπιακών αγωνισμάτων στην πόλη, δημιουργείται το Κέντρο Τουριστικής Πληροφόρησης στην περιοχή (ολοκληρώνεται το 2004), συνδυασμένο με έργα διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις. Την ίδια περίοδο, διαμορφώνονται και ανακαινίζονται οι αθλητικές εγκαταστάσεις του γηπέδου του Μαγνησιακού, προσφέροντας έναν χώρο άθλησης και ψυχαγωγίας στην περιοχή. Το σημαντικό βιομηχανικό κτηριακό απόθεμα της περιοχής, τα χαμηλά ενοίκια, η αφθονία χώρου, η έλλειψη περιορισμών στις χρήσεις γης, καθώς και η άμεση γειννίαση με το κέντρο της πόλης - ισχυρά κίνητρα για επένδυση - συμβάλλουν την ίδια περίοδο (πρώτο μισό της δεκαετίας 2000) στην δημιουργία δύο νέων εμπορικών και ψυχαγωγικών συγκροτημάτων στην περιοχή (εμπορικό κέντρο Old City και πολυχώρος Village) μεταβάλλοντας δραστικά τα οικονομικά και πολεοδομικά της δεδομένα, λόγω του υπερτοπικού χαρακτήρα των έργων.

Τα τελευταία χρόνια η ιδιωτική πρωτοβουλία δραστηριοποιείται έντονα στην περιοχή, αναλαμβάνοντας τόσο την κατασκευή όσο και τη χρήση και εκμετάλλευση δημόσιων χώρων (μέσω δράσεων ΣΔΙΤ). Οι δραστηριότητες αυτές ξεκινούν ουσιαστικά με την ανάληψη από το Πολιτιστικό Ίδρυμα του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς της λειτουργίας του Μουσείου Τσαλαπάτα και την παραχώρηση των υπολοίπων συστεγασμένων χώρων στην εταιρία Ιωλκός Αναπτυξιακή-Ψυχαγωγική Α.Ε. με σκοπό την εκμετάλλευση. Οι συμβάσεις παραχώρησης υπογράφονται το 2004 παρά το γεγονός ότι υπάρχουν σοβαρές διαφωνίες μέσα στο Δημοτικό Συμβούλιο, ενώ οι προσθήκες νέων κτισμάτων προκαλούν έντονες διαμαρτυρίες από ιδιώτες και φορείς της πόλης. Τέλος, το 2006 υπογράφεται σύμβαση παραχώρησης μεταξύ της ΔΕΜΕΚΑΒ και της αναδόχου ιδιωτικής εταιρίας για τη δημιουργία σταθμού στάθμευσης αυτοκινήτων, στη θέση δίπλα από τις εγκαταστάσεις του ΚΤΕΛ, ο οποίος ολοκληρώνεται στις αρχές του 2009.

Ανακεφαλαιώνοντας, πρέπει να ειπωθεί ότι για μια σειρά από λόγους η περιοχή φαίνεται να

χρήζει ανάγκης παρεμβάσεων, μια άποψη που έχει ήδη εκφραστεί από τα μέσα του '80. Εντούτοις, οι αρχικές προσπάθειες για μια ολοκληρωμένη αντιμετώπιση των προβλημάτων δεν ευοδώνονται, ενώ οι μετέπειτα δράσεις χαρακτηρίζονται από αποσπασματικότητα και έλλειψη ενιαίας στρατηγικής. Επιπλέον, οι τοπικές αρχές αντί να επαναπροωθήσουν την αρχικά διαμορφωμένη θέση για ολοκληρωμένες παρεμβάσεις, μάλιστα κάτω από ευνοϊκότερες θεσμικές συνθήκες μετά την ψήφιση των Ν. 2508/1997 και 2742/1999 περί αστικών αναπλάσεων, καταφεύγουν στην τροποποίηση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης, ως έμμεση και εύκολη απάντηση στα χρόνια προβλήματα της περιοχής. Πιθανότατα οι αλλαγές αυτές να συνάδουν στη λογική άμεσης προστασίας της περιοχής που υιοθετείται από τις εμπλεκόμενες Αρχαιολογικές Εφορίες. Ωστόσο, καταδεικνύεται μία τάση των διοικητικών οργάνων να θεσπίζουν κανόνες απαγόρευσης (κανονιστικό πλαίσιο), αποφεύγοντας την επίπονη διερεύνηση δημιουργικών τρόπων αντιμετώπισης των προβλημάτων (αναπτυξιακό πλαίσιο). Επιπλέον, διαφαίνεται η αδυναμία αξιοποίησης του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου (περί αστικών αναπλάσεων), είτε λόγω έλλειψης πολιτικής βούλησης, είτε, πιθανά, λόγω πιέσεων από οργανωμένα συμφέροντα.

3. Ανθρώπινο προφίλ και παλιότητα κτηρίων των Παλαιών

Ο δεύτερος άξονας εξετάζει την διαχρονική μεταβολή του κοινωνικό-οικονομικού προφίλ της περιοχής και αποτελεί ουσιαστικά τον πρώτο δείκτη αξιολόγησης των δράσεων ανασυγκρότησης. Τα δεδομένα προέρχονται από τις απογραφές της ΕΣΥΕ στα έτη 1991 και 2001, που παρέχουν μια σειρά από δημογραφικά, κοινωνικά και οικονομικά στοιχεία σε επίπεδο απογραφικού τομέα. Ειδικότερα εξετάζονται: η ηλικιακή σύνθεση της περιοχής, το επίπεδο εκπαίδευσης, η υπηκοότητα και το καθεστώς ενοικίασης του πληθυσμού καθώς και η χρονολογία κατασκευής των κτηρίων.

Τα πληθυσμιακά στοιχεία και η ηλικιακή σύνθεση του πληθυσμού (Πίνακας 2) μαρτυρούν ότι η περιοχή των Παλαιών παρουσιάζει σημάδια συρρίκνωσης, παρά τις αυξητικές πληθυσμιακές τάσεις που κυριαρχούν στην ευρύτερη περιοχή. Ειδικότερα, ο πληθυσμός των Παλαιών στο εξεταζόμενο διάστημα μειώνεται κατά 5,2%, ενώ αντίστοιχα ο πληθυσμός του ΠΣ Βόλου σημειώνει αύξηση 40,4%. Έτσι, ενώ το 1991 ο πληθυσμός της περιοχής αποτελεί το 1,15% του συνολικού πληθυσμού του ΠΣ, το 2001 μειώνεται στο 0,77%. Αφορικά με την ηλικιακή σύνθεση των κατοίκων, διαπιστώνεται ότι η περιοχή παρουσιάζει το μικρότερο ποσοστό νεαρών ηλικιών (έως 44 ετών) σε σχέση με αυτά του ΠΣ Βόλου τόσο κατά το 1991 όσο και το 2001, κατατάσσοντας την στις γηραιότερες συνοικίες της πόλης (3^η γηραιότερη συνοικία το 1991), με μέσο όρο ηλικίας τα 41,5 έτη περίπου, ο οποίος διατηρείται διαχρονικά σταθερός.

Πίνακας 2. Πληθυσμός και ηλικιακή σύνθεση (% πληθυσμού)

		Αρ. κατοίκων	0-18	19-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	>75
1991	ΠΣ Βόλου	82.912	26,97	7,61	13,38	13,21	11,87	12,99	8,41	5,56
	Παλαιά	951	21,77	6,94	12,62	11,57	12,30	16,09	11,15	7,56
2001	ΠΣ Βόλου	116.402	23,67	7,15	14,64	14,82	13,28	10,70	10,00	5,74
	Παλαιά	902	21,06	6,65	13,75	13,52	11,97	12,74	13,53	6,78

Αναφορικά με το επίπεδο εκπαίδευσης (Πίνακας 3), διαπιστώνεται ότι στο 1991 το ποσοστό του πληθυσμού με απολυτήριο δημοτικού ή κάποιων τάξεων του δημοτικού είναι ιδιαίτερα υψηλό στην περιοχή μελέτης μας (69,1%). Αν και το νούμερο αυτό μειώνεται σημαντικά το 2001, είναι φανερό ότι πάνω από το μισό των κατοίκων στα Παλαιά εξακολουθούν να έχουν ιδιαίτερα χαμηλό επίπεδο εκπαίδευσης, σε ποσοστά υψηλότερα από αυτά του Βόλου. Είναι ενδιαφέρον να σημειωθεί ότι μόλις 8,5% των κατοίκων της περιοχής μελέτης είναι απόφοιτοι ΑΕΙ ή ΤΕΙ σε αντίθεση με την ευρύτερη περιοχή που τα αντίστοιχα ποσοστά αγγίζουν το 13% του πληθυσμού. Το γεγονός αυτό επηρεάζει δυσμενώς την ποιότητα του εργατικού δυναμικού των Παλαιών, τα εισοδήματά του, και την κατανάλωση (ιδιαίτερα την κατανάλωση κατοικίας), και επιδρά, τουλάχιστον μερικώς στη διαμόρφωση της σημερινής μορφής του κτηριακού αποθέματος της περιοχής (βλέπε παρακάτω).

Πίνακας 3. Επίπεδο εκπαίδευσης (% πληθυσμού)

		Δημοτικό	Γυμνάσιο	Λύκειο	Μεταδευτεροβάθμια	Τριτοβάθμια	Μεταπτυχιακή
1991	ΠΣ Βόλου	62,26	9,55	18,54	0,67	8,72	0,26
	Παλαιά	69,09	9,46	16,92	0,21	4,21	0,11
2001	ΠΣ Βόλου	47,37	10,68	25,49	3,40	12,59	0,47
	Παλαιά	52,66	11,86	23,50	3,44	8,43	0,11

Σε ότι αφορά στην υπηκοότητα του πληθυσμού (Πίνακας 4), διαπιστώνεται ότι ο σχεδόν αμιγώς ελληνικός πληθυσμός της περιοχής το 1991 μειώνεται σε 81,9% περίπου το 2001 (μείωση 17,4%), όταν η αντίστοιχη μείωση στο ΠΣ δεν ξεπερνά το 5%. Η αύξηση των αλλοδαπών συμβαδίζει με το

γενικότερο μεταναστευτικό ρεύμα της δεκαετίας του '90 σε όλη τη χώρα, όμως η συγκέντρωση του στα Παλαιά μπορεί να εξηγηθεί από την παλαιότητα των κτηρίων στην περιοχή (και ως εκ τούτου από τα χαμηλά ενοίκια) σε συνδυασμό με την κεντρική της θέση (Arvanitidis and Skouras, 2008). Η περαιτέρω μελέτη των στοιχείων αναδεικνύει επίσης ότι η περιοχή υφίσταται τη σημαντικότερη μεταβολή στο λόγο γηγενών-αλλοδαπών, σε ποσοστό τουλάχιστον διπλάσιο σε σχέση με οποιαδήποτε άλλη περιοχή του ΠΣ.

Πίνακας 4. Υπηκοότητα (% πληθυσμού)

		Ελληνική	Αλβανική	Άλλη
1991	ΠΣ Βόλου	99,46	0,00	0,54
	Παλαιά	99,16	0,00	0,84
2001	ΠΣ Βόλου	95,71	2,97	1,32
	Παλαιά	81,93	16,41	1,66

Πίνακας 5. Καθεστώς ενοικίασης (% πληθυσμού)

		Ιδιοκτήτης	Ενοικιαστής	Άλλο
1991	ΠΣ Βόλου	74,77	16,57	3,72
	Παλαιά	77,08	17,56	5,36
2001	ΠΣ Βόλου	71,10	18,49	3,96
	Παλαιά	65,19	30,16	4,65

Τα στοιχεία του καθεστώτος ενοικίασης του πληθυσμού (Πίνακας 5) φανερώνουν ότι ενώ το 1991 τα Παλαιά έχουν από τα υψηλότερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης σε σχέση με τις άλλες περιοχές του Βόλου, το 2001 η εικόνα αντιστρέφεται. Ειδικότερα, διαπιστώνεται ότι η ιδιοκατοίκηση στη περιοχή μειώνεται εντός της δεκαετίας κατά 15% περίπου, γεγονός που αναδεικνύει μία σημαντική τάση μετακίνησης του γηγενούς πληθυσμού και εισροής νέων κατοίκων (ενοικιαστών), κυρίως οικονομικών μεταναστών. Παρά το γεγονός ότι αντίστοιχα φαινόμενα παρατηρούνται στο ευρύτερο περιβάλλον, η ένταση τους στα Παλαιά ενισχύει την άποψη ότι η περιοχή δεν αποτέλεσε επιλογή εγκατάστασης των ιδιοκτητών, παρόλο του πλεονεκτήματος της κεντρικής θέσης, κυρίως λόγω σημαντικών προβλημάτων υποβάθμισης.

Τέλος, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η ανάλυση της περιόδου κατασκευής των κτηρίων (Πίνακας 6). Αναδεικνύεται ότι τα Παλαιά είναι μια συνοικία με ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό παλαιών κατοικιών των οποίων πάνω από το μισό απόθεμα έχει κατασκευασθεί πριν από το '60¹. Επίσης, διαπιστώνεται ότι τα κτήρια ηλικίας μεγαλύτερης των 40 ετών αγγίζουν στα Παλαιά το 75% του συνόλου (τα αντίστοιχα ποσοστά στο ΠΣ είναι στο 35%), ενώ αυτά με ηλικία μεγαλύτερη των 50 ετών είναι το 63% του συνόλου (ενώ τα αντίστοιχα ποσοστά στο ΠΣ είναι 22% περίπου). Σε ότι αφορά το ρυθμό ανανέωσης του κτηριακού αποθέματος (κτήρια μετά το 1990), στην περιοχή μελέτης το ποσοστό κυμαίνεται μόλις στο 4,54%, όταν στις άλλες ζεπερνά το 14%.

Πίνακας 6. Παλαιότητα κτηρίων (% πληθυσμού)

		Προ 1919	1919-45	1946-60	1961-70	1971-80	1981-85	1986-90	1991-95	1996+
1991	ΠΣ Βόλου	0,62	4,77	22,82	19,93	29,2	11,92	5,61	-	-
	Παλαιά	1,16	7,15	52,79	13,77	13,56	9,99	1,58	-	-
2001	ΠΣ Βόλου	0,23	3,21	17,75	13,69	25,30	10,56	8,52	8,39	5,89
	Παλαιά	2,88	6,54	53,44	11,20	14,19	2,77	4,43	3,10	1,44

Ολοκληρώνοντας την παρούσα ενότητα επισημαίνουμε ότι οι όποιες προσπάθειες ανασυγκρότησης των Παλαιών είχαν μάλλον πενιχρά αποτελέσματα, γεγονός που αποδεικνύεται από τη σταδιακή υποβάθμιση της περιοχής (κτηριακό και ανθρώπινο δυναμικό) και την αναχώρηση των γηγενών κατοίκων της (ιδιοκτητών). Το φαινόμενο αυτό, σε συνδυασμό με την παλαιότητα και χαμηλή ποιότητα του κτηριακού αποθέματος, και ως εκ τούτου τα χαμηλά ενοίκια, αλλά και τη στρατηγική θέση της περιοχής (δίπλα στο κέντρο, κόμβος μεταφορών), κατέστησε τη συνοικία ιδανικό τόπο εγκατάστασης των πρώτων οικονομικών μεταναστών της περιόδου. Για πολιτιστικούς και οικονομικούς λόγους που κυρίαρχα καθορίζουν τα μοντέλα χωροθέτησης των μεταναστών (βλέπε Arvanitidis and Skouras, 2008), η αρχική αυτή συγκέντρωση ενισχύθηκε, δημιουργώντας πρόσθετες συνθήκες υποβάθμισης με νέα κύματα φυγής ιδιοκτητών, κ.ο.κ..

4. Αποτίμηση της αστικής ανασυγκρότησης των Παλαιών

Ο τρίτος άξονας της εργασίας αποτιμά τα αποτελέσματα των παρεμβάσεων στην περιοχή όπως αυτά εκτιμώνται από τους ίδιους τους κατοίκους αλλά και από τους «ειδικούς»². Για το σκοπό αυτό

¹ Η περίοδος συμπίπτει με την παραχώρηση εκτάσεων και δανείων ανέγερσης κατοικιών που δόθηκαν στους κατοίκους.

² Η ομάδα αυτή αποτελείται από σχετικούς επιστήμονες (πολεοδόμους, αρχιτέκτονες, κτλ.) του ιδιωτικού τομέα, της τοπικής αυτοδιοίκησης (Δήμοι, Νομαρχία) και του ΠΘ (μέλη ΔΕΠ συναφών Τμημάτων) που έχουν γνώση του αντικείμενου χωρίς όμως να εμπλέκονται στις δράσεις ανασυγκρότησης της περιοχής (ώστε οι απαντήσεις τους να μπορούν να θεωρηθούν σχετικά αντικειμενικές και αξιόπιστες). Έμφαση ωστόσο δόθηκε σε αυτούς που βιώνουν τα αποτελέσματα των παρεμβάσεων (κατοίκoi). Η δεύτερη ομάδα χρησιμοποιήθηκε κυρίως για να διερευνηθεί κατά πόσο υπάρχει ταύτιση απόψεων μεταξύ των δυο ομάδων.

συλλέχθηκαν πρωτογενή στοιχεία μέσα από δομημένες συνεντεύξεις³ με τη χρήση κλειστού ερωτηματολογίου. Με τη βοήθεια πιλοτικής έρευνας διαμορφώθηκαν οι τελικές ερωτήσεις, οι οποίες χρησιμοποιούν 44 συνολικά μεταβλητές για να σκιαγραφήσουν τις απόψεις κατοίκων και ειδικών σχετικά με την επιτυχία και αποτελεσματικότητα των δράσεων ως προς την αναβάθμιση των Παλαιών, το βαθμό σημαντικότητας των επιμέρους έργων αλλά και τη συμβολή των εμπλεκόμενων φορέων. Οι ερωτήσεις είναι τύπου Likert σε κλίμακα από μηδέν (άκρως αρνητική) ως δέκα (άκρως θετική θέση), με δυνατότητα ουδέτερης στάσης (πέντε).

Πίνακας 7. Περιγραφή δείγματος

	Μέγεθος	Φύλλο		Ηλικία		Εκπαίδευση						μ.ο.	τυπ. απ.
		Άρρεν	Θήλυ	μ.ο	τυπ. απ.	Δημ (1)	Γυμ (2)	Λυκ (3)	Μεταδ (4)	Τριτ (5)	Μεταπτ (6)		
Σύνολο	135	54%	46%	46,	13,54	15%	7%	27%	16%	27%	8%	3,6	1,52
Κάτοικοι	100	51%	49%	46,	14,95	20%	9%	37%	13%	19%	2%	3,1	1,40
Ειδικοί	35	63%	37%	45,	8,47	0%	0%	0%	23%	51%	26%	5,0	0,71

Συνολικά συλλέχθηκαν 135 έγκυρα ερωτηματολόγια σε ένα διάστημα τριών μηνών (Ιούλιος-Σεπτέμβριος 2009). Από αυτά, 100 προήλθαν από τους κατοίκους (74%) και τα υπόλοιπα (26%) από την ομάδα των ειδικών (Πίνακας 7). Το δείγμα ήταν μοιρασμένο σχετικά ομοιόμορφα μεταξύ ανδρών και γυναικών (κατοίκοι: 51%-49%, ειδικοί: 63%-37%), με μέσο όρο ηλικίας τα 46 χρόνια περίπου. Ως προς το επίπεδο εκπαίδευσης οι περισσότεροι κάτοικοι ήταν απόφοιτοι λυκείου (37%), μόλις 21% είχαν πτυχίο ΑΕΙ ή ΤΕΙ ενώ ένα υψηλό 20% είχαν μόνο πρωτοβάθμια εκπαίδευση⁴, και τέλος οι περισσότεροι ειδικοί, όπως αναμενόταν, ήταν κάτοχοι πανεπιστημιακού (51%) ή μεταπτυχιακού (26%) τίτλου σπουδών.

Η πρώτη ερώτηση ζητούσε την άποψη των ερωτηθέντων για τη συνολική αναβάθμιση της περιοχής σε σχέση με το ΠΣ, ως αποτέλεσμα των δράσεων αστικής ανασυγκρότησης (Πίνακας 8⁵). Το σύνολο του δείγματος εκτιμά ότι οι δράσεις είχαν μάλλον θετικό αποτέλεσμα και ότι η περιοχή αναβαθμίστηκε (αν και οριακά) σε σχέση με το ΠΣ. Ωστόσο είναι εμφανές ότι οι κάτοικοι είναι πιο συγκρατημένοι αναφορικά με την επιτυχία των παρεμβάσεων (βαθμός 5,9) σε σχέση με τους ειδικούς που φαίνεται να διατηρούν μια πιο αισιόδοξη στάση (βαθμός 6,6).

Πίνακας 8. Ανασυγκρότηση και αναβάθμιση

	Σύνολο	Κάτοικοι	Ειδικοί
αναβάθμιση περιοχής σε σχέση με ΠΣ Βόλου	6,12 (1,6)	5,94 (1,6)	6,63 (1,3)

Αναφορικά με την αξιολόγηση της συμβολής των υλοποιημένων έργων στην ανασυγκρότηση της περιοχής (Πίνακας 9), η εικόνα που παίρνουμε είναι κάπως πιο σύνθετη, με τους κατοίκους να διαφοροποιούνται σημαντικά από τους ειδικούς. Αν και τόσο οι μεν όσο και οι δε κρίνουν θετικά όλες τις δράσεις που έγιναν, οι ειδικοί θεωρούν ως πιο σημαντική τη δημιουργία του πολυχώρου Τσαλαπάτα, ενώ οι κάτοικοι την εγκατάσταση του ΠΘ (δράση που οι πρώτοι κατατάσσουν ως έβδομη από τις εννέα). Είναι ενδιαφέρον ότι η δημιουργία του νέου μουσείου και οι αναπλάσεις πλατειών έρχονται ψηλά στην ιεραρχία των ειδικών (δεύτερη και τέταρτη θέση) αλλά χαμηλά σε αυτή των κατοίκων (έκτη και όγδοη θέση, αντίστοιχα), ενώ η δημιουργία του Κέντρου Τουριστικής Προβολής θεωρείται ως ήσσωνος σημασίας από όλους τους ερωτηθέντες.

Πίνακας 9. Αξιολόγηση έργων

	Σύνολο	Κάτοικοι	Ειδικοί
πολυχώρος Τσαλαπάτα	7,80 (1,9)	7,64 (2,0)	8,26 (1,2)
εγκατάσταση ΠΘ	7,65 (1,9)	8,01 (1,5)	6,59 (2,3)
αθλητικές εγκαταστ.	7,50 (1,5)	7,74 (1,4)	6,76 (1,6)
πολυχώρος Village	7,33 (1,9)	7,29 (2,0)	7,46 (1,7)
νέο μουσείο πόλης	7,31 (2,0)	7,25 (2,1)	7,48 (1,7)
εγκατάσταση ΚΤΕΛ	7,11 (2,0)	7,63 (1,5)	5,50 (2,4)
εμπορικό Old City	6,60 (2,5)	6,56 (2,7)	6,71 (2,0)
αναπλάσεις πλατειών	6,41 (2,1)	6,25 (2,2)	6,88 (1,6)
Κέντρο Τουριστ. Προβ.	5,53 (2,7)	5,28 (2,9)	6,30 (1,8)

Πίνακας 10. Αξιολόγηση πρακτόρων

	Σύνολο	Κάτοικοι	Ειδικοί
MME	7,01 (1,8)	7,18 (1,8)	6,50 (1,9)
ΠΘ	6,48 (2,0)	6,68 (2,0)	5,84 (1,8)
μεγάλοι επενδυτές	6,11 (2,5)	6,09 (2,4)	6,15 (2,8)
κάτοικοι	6,03 (2,0)	6,43 (1,8)	4,74 (2,1)
Δήμος	4,99 (2,4)	4,37 (2,3)	6,79 (1,7)
τράπεζες	4,47 (2,2)	4,57 (2,1)	4,13 (2,3)
Νομαρχία	4,22 (2,0)	4,19 (2,2)	4,31 (2,1)
Αρχαιολογική Υπ.	3,64 (2,5)	3,38 (2,5)	4,13 (2,4)

Ενδιαφέρον παρουσιάζει και η τοποθέτηση του δείγματος ως προς τη συμβολή των διαφόρων «παικτών» στην ανασυγκρότηση της περιοχής (Πίνακας 10). Σημαντικότερος παράγοντας για τους χρήστες του χώρου είναι οι μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις (MME), το ΠΘ και οι ίδιοι οι κάτοικοι της

³ Η μέθοδος της προσωπικής συνέντευξης προτιμήθηκε για λόγους ταχύτητας και εγκυρότητας, δεδομένης της εξειδικευμένης υφής του ερωτηματολογίου και του μορφωτικού προφίλ της περιοχής.

⁴ Εικόνα που συνάδει με το προφίλ της περιοχής όπως αναπτύχθηκε παραπάνω.

⁵ Στους Πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται ο μέσος όρος της βαθμολογίας και σε παρένθεση η τυπική απόκλιση.

περιοχής, ενώ για τους ειδικούς πρώτος κατατάσσεται ο Δήμος Βόλου ακολουθούμενος από τις ΜΜΕ και τους μεγάλους επενδυτές. Είναι σημαντικό να τονιστεί ότι υπάρχει ταύτιση απόψεων των δυο ομάδων ως προς τον αρνητικό ρόλο των τραπεζών, της Νομαρχίας Μαγνησίας και κυρίως της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας (έρχεται τελευταία) στην αναβάθμιση της περιοχής, ενώ διαφωνία υπάρχει ως προς τη συμβολή των κατοίκων και του Δήμου. Οι πρώτοι αξιολογούνται θετικά από τους κατοίκους αλλά αρνητικά από τους ειδικούς, και ο δεύτερος αξιολογείται αρνητικά από τους κατοίκους ενώ έρχεται πρώτος στους ειδικούς. Από τα παραπάνω διαπιστώνεται ότι χρήστες και ειδικοί τείνουν να αξιολογούν τους φορείς υλοποίησης των έργων με αυστηρότητα, ενώ φαίνεται ότι τα έργα τυγχάνουν θετικότερης εκτίμησης. Αν και αυτό φαίνεται παράδοξο (αφού τα έργα υλοποιούνται από κάποιο φορέα) πιθανά οφείλεται στη φυσική απουσία του φορέα σε αντιδιαστολή με τη μονιμότητα του έργου στην περιοχή ή ακόμα και στην καχυποψία των πολιτών ως προς την αξιοπιστία και ανιδιοτέλεια των φορέων (Arvanitidis *et al.*, 2009).

5. Συμπεράσματα

Η παρούσα εργασία μελέτησε τις διαδικασίες και δράσεις της αστικής ανασυγκρότησης στην περιοχή των Παλαιών του Βόλου. Αναλύοντας τα αποτελέσματα των δράσεων αυτών στην κοινωνικό-οικονομική δομή της περιοχής αλλά και τις απόψεις κατοίκων και ειδικών στο θέμα, κατέστη δυνατό να αξιολογήσουμε την επιτυχία και συμβολή των παρεμβάσεων στην ανασυγκρότηση της περιοχής προς μια κατεύθυνση ανάπτυξης και ευημερίας. Κάποια συμπεράσματα χρήζουν ιδιαίτερης μνείας.

Παρά τις χρόνιες ανάγκες για αναβάθμιση των Παλαιών και τις πολλαπλές προσπάθειες ανασυγκρότησης τους τα τελευταία εικοσιπέντε χρόνια, τα αποτελέσματα είναι μάλλον πενιχρά. Οι δράσεις χαρακτηρίζονται από αποσπασματικότητα και έλλειψη ενιαίας στρατηγικής, ικανής να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά τα προβλήματα υποβάθμισης και εγκατάλειψης. Αυτό φαίνεται από τη μείωση της ελκυστικότητά της ως τόπος κατοικίας των γηγενών και από την εισροή οικονομικών μεταναστών χαμηλού εισοδήματος από τη μια, αλλά και από τον εξαιρετικά χαμηλό ρυθμό ανανέωσης του κτηριακού αποθέματος και τη σταδιακή απαξίωση του κτισμένου χώρου, από την άλλη. Έτσι παρά τους πόρους που έχουν δαπανηθεί τα προβλήματα παραμένουν και η περιοχή χρήζει ανάγκης ουσιαστικών δράσεων που θα της επιτρέψουν να αναλάβει πάλι σημαντικό ρόλο στην οικονομική και κοινωνική ζωή της πόλης, δεδομένου της κεντρικής θέσης που κατέχει. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η απόφαση τροποποίησης των όρων δόμησης και χρήσεων γης υπό την οπτική της κήρυξης της σε αρχαιολογικό χώρο. Διαπιστώνεται ότι αντί το δεδομένο πολιτιστικό αγαθό να αποτελέσει το εφελτήριο πάνω στο οποίο θα στηριχθεί ένα στρατηγικό όραμα για την υλοποίηση ενός συγκροτημένου προγράμματος αστικής ανασυγκρότησης (cultural led urban regeneration), αποφασίστηκε η εφαρμογή ενός, περιοριστικού κατά βάσει, κανονιστικού πλαισίου που αδυνατεί να προσφέρει στην περιοχή την απαιτούμενη δυναμική για την ανάπτυξή της. Αν και οι εκτιμήσεις των «ειδικών» και των κατοίκων ως προς το ρόλο των ανειλημμένων δράσεων στην μελλοντική ανάπτυξη των Παλαιών είναι θετικές, η συμβολή τους στο σύνολο κρίνεται μάλλον περιορισμένη. Η αισιοδοξία η οποία φαίνεται να διακρίνει τους ερωτηθέντες πηγάζει είτε από προσωπικές επιθυμίες και προσδοκίες που στηρίζονται σε φήμες (κάτοικοι), είτε από «επαγγελματική προκατάληψη» και παρωπιδισμό (ειδικοί) που λίγο συνδέονται με την εμπειρία της καθημερινής ζωής.

Βιβλιογραφικές αναφορές

- Παπαγιάννης Θ., 1977: *Χωροταξική και Ρυθμιστική Μελέτη Βόλου*. Δήμος Βόλου, Βόλος.
- Χαστάογλου Β., 2007: *Βόλος, το Πορτραίτο της Πόλης τον 19^ο έως σήμερα*. Δήμος Βόλου, Βόλος.
- Χαστάογλου Β., 2009: Στα «Παλαιά». *Εν Βόλω*, **32**, 5-44.
- Arvanitidis P. and G. Petrakos, 2006: Understanding Economic Change in the Cities: A Review of Evidence and Theory. *European Spatial Research and Policy*, **13**, 97-122
- Arvanitidis P. and D. Skouras, 2008: The residential characteristics of immigrants in the medium-sized city of Volos: a preliminary investigation. Discussion Paper Series, Department of Planning and Regional Development, University of Thessaly, **14**(10), 177-198
- Arvanitidis P., K. Lalenis, G. Petrakos and I. Psycharis, 2009: Economic aspects of urban green space: a survey of perceptions and attitudes. *International Journal of Environmental Technology and Management*, **11**(1/2/3), 143-168
- Beriatos E. and A. Gospodini, 2004: Globalizing Urban Landscapes – Athens and the 2004 Olympics. *Cities*, **21**(3), 187-202
- Roberts P. and H. Sykes (eds.) 2000: *Urban Regeneration – A Handbook*. SAGE, London