



*ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΣΤΑ ΖΑΓΟΡΟΧΩΡΙΑ*

Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΒΙΤΣΑΣ

Άρης Σαπουνάκης
Δρ Αρχιτέκτων Πολεοδόμος
Καθηγητής Αρχιτεκτονικής & Αστικής Σύνθεσης
του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και
Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας

Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΒΙΤΣΑΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

- 1 Ο χαρακτήρας του οικισμού**
Γεωγραφικό και ιστορικό περιβάλλον
Χαρακτήρας και δομή του οικισμού
- 2 Αξιολόγηση του δομημένου περιβάλλοντος και του τοπίου**
Συνολική εικόνα
Κοινόχρηστοι χώροι
Κτιριακό απόθεμα
- 3 Πρόταση για παρεμβάσεις**
Γενικοί στόχοι του σχεδιασμού
Παρέμβαση στην κεντρική ζώνη
Παρεμβάσεις στο κτιριακό απόθεμα
Ανάπτυξη συγκεκριμένων σημειακών χρήσεων + υποδομών
Παρέμβαση στα δίκτυα κυκλοφοριακών και τεχνικών υποδομών

Ο ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΒΙΤΣΑΣ

Χαρακτήρας και δομή του οικισμού

Αρχιτεκτονικά γνωρίσματα:

- πέτρα και ξύλο,
- απλές κατόψεις με εκμετάλλευση κλίσεων

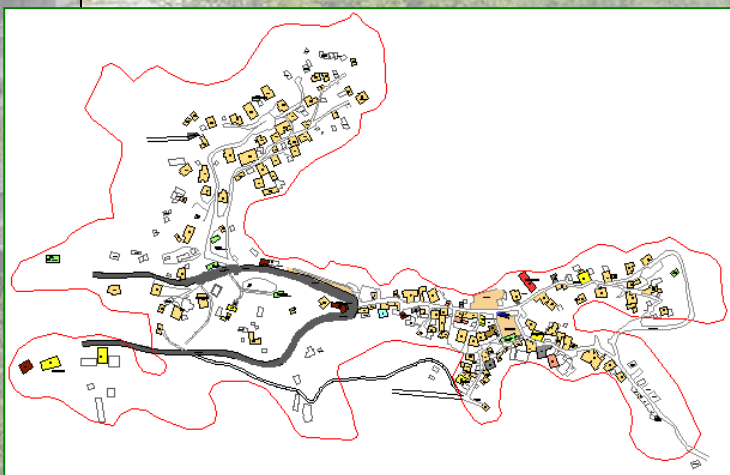
Χρήσεις:

- κυρίως κατοικίες,
- επίσης: εκκλησίες, σχολείο, διοίκηση,
- πρόσφατα: ξενώνες, αναψυχή

Δύο ενότητες: Άνω και Κάτω Βίτσα

Κεντρική ζώνη:

- δασώδης λόφος,
- σημαντικά τοπόσημα



ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΒΙΤΣΑΣ

Συνολική εικόνα του οικισμού

Συνολική εντύπωση θετική

Φυσικό περιβάλλον:

- ιδιαίτερα θετική εικόνα ορεινών όγκων,
- το φυσικό περιβάλλον της γύρω περιοχής διαχέεται ικανοποιητικά μέσα στον οικισμό

Αστικό τοπίο:

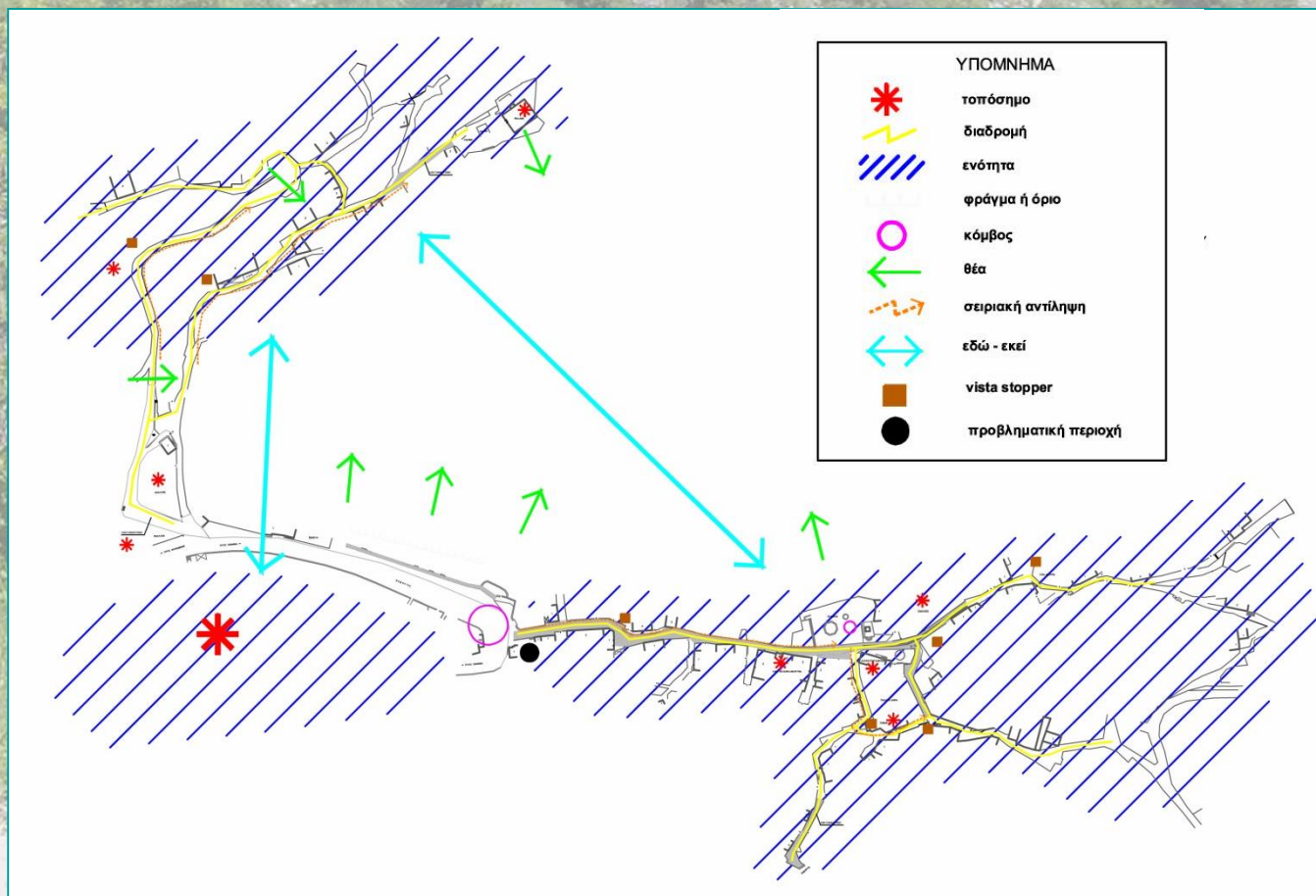
- εντυπωσιακή εικόνα των δύο ενοτήτων
- σημαντική η συνεισφορά του κεντρικού λόφου που λειτουργεί ως κεντρικό τοπόσημο
- διάκριση σε μικρότερες ενότητες
- αρκετά σημειακά τοπόσημα



ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΣΤΑ ΖΑΓΟΡΟΧΩΡΙΑ

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΒΙΤΣΑΣ

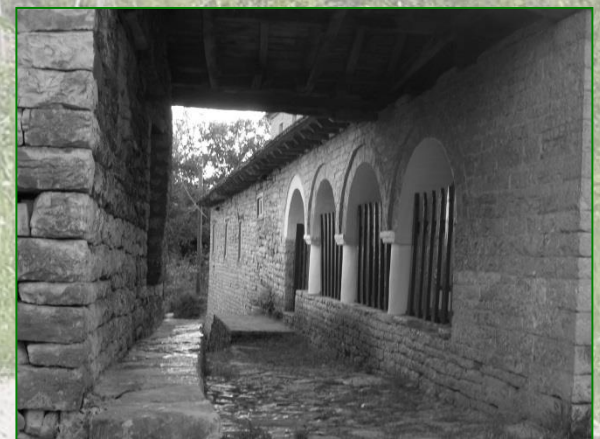
Συνολική εικόνα του οικισμού



ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΒΙΤΣΑΣ

Οι κοινόχρηστοι χώροι του οικισμού

- καλή οργάνωση και ιδιαίτερα πλούσια αντιληπτική εικόνα λόγω θέας αλλά και των διαμορφώσεων των εισόδων στις ιδιοκτησίες
- αρκετά όμως προβλήματα, όπως κακή οργάνωση του χώρου της κεντρικής ζώνης, ελλείψεις στην οργάνωση της κίνησης των οχημάτων, κατάσταση καλντεριμιών κλπ



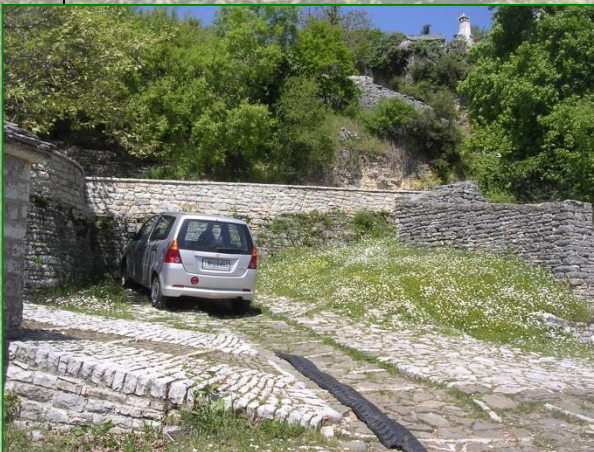
ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΒΙΤΣΑΣ

Οι κοινόχρηστοι χώροι του οικισμού

Συνολικό δίκτυο κοινοχρήστων χώρων:

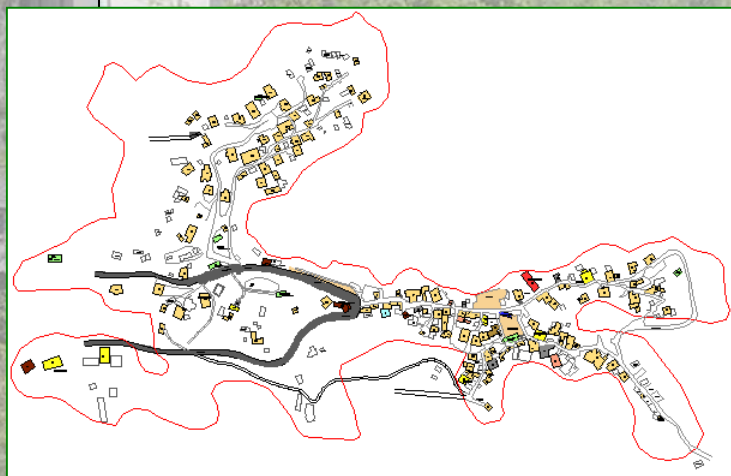
Ανάγκη για:

- περισσότερες οργανωμένες θέσεις θέας, ιδίως στην Άνω Βίτσα
- οργανωμένους χώρους στάθμευσης
- οδική προσπελασιμότητα της Άνω Βίτσας



ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΒΙΤΣΑΣ

Οι κοινόχρηστοι χώροι του οικισμού



Κεντρική ζώνη:

θετική συνολική εικόνα,

- εν τούτοις: χαλαρότητα στην οργάνωση του χώρου αλλά και στην ανάπτυξη των νέων χρήσεων
- ιδιαίτερα αρνητική η εικόνα της εισόδου στην Κάτω Βίτσα

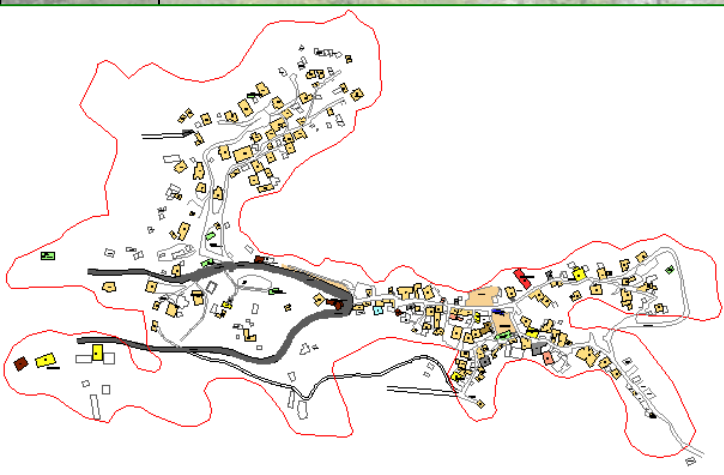


ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΒΙΤΣΑΣ

Οι κοινόχρηστοι χώροι του οικισμού

Πλατεία:

- καλή θέση και οργάνωση του χώρου
- καλή εκμετάλλευση θέας
- ισχυρό τοπόσημο το κεντρικό πλατάνι
- εξυπηρετεί μόνο την Κάτω Βίτσα

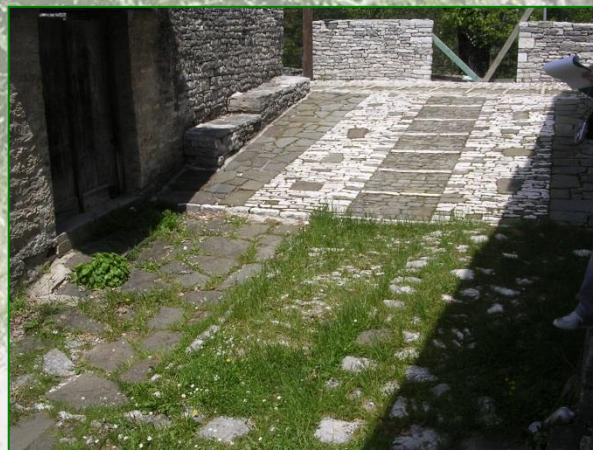


ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΒΙΤΣΑΣ

Οι κοινόχρηστοι χώροι του οικισμού

Καλντερίμια: γενικά καλή κατάσταση

- ανάγκη για συντήρηση και εξυγίανση
- απαιτείται υπογειοποίηση δικτύων κοινής ωφελείας
- προσοχή στον τρόπο κατασκευής νέων καλντεριμιών



ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΒΙΤΣΑΣ

Το κτιριακό απόθεμα του οικισμού

Συνολική εντύπωση: ιδιαίτερα θετική

Διατηρητέα κτίρια:

- σημαντικός πλούτος σε σημαντικά δημόσια και ιδιωτικά κτίσματα σε καλή κατάσταση
- επιβάλλεται περαιτέρω ανάδειξη

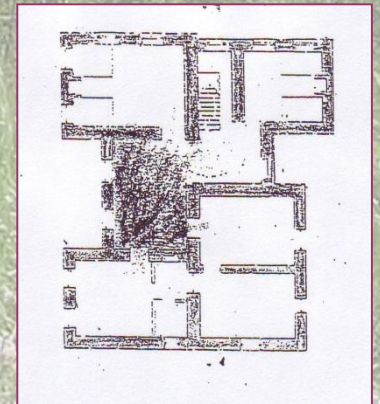
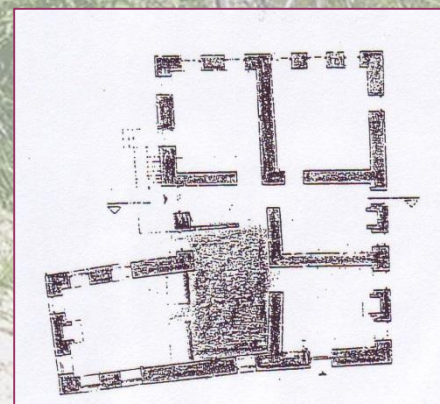
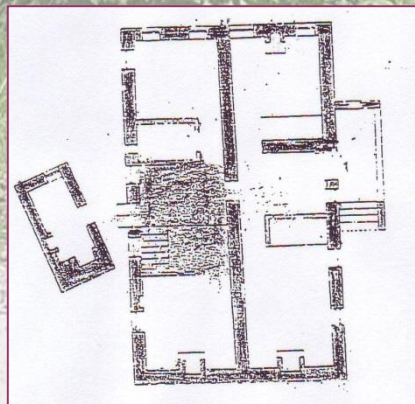
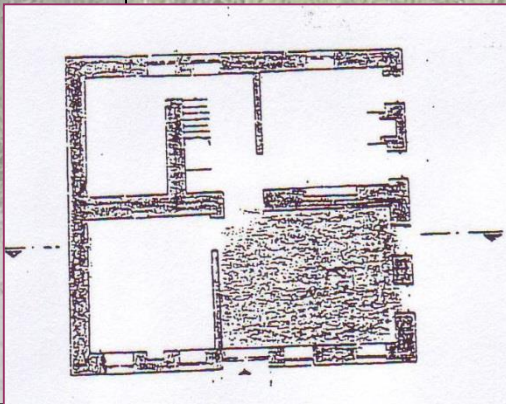


ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΒΙΤΣΑΣ

Το κτιριακό απόθεμα του οικισμού

Το υπόλοιπο κτιριακό απόθεμα:

- βρίσκεται σε καλή κατάσταση και δεν παρουσιάζει εικόνα εγκατάλειψης
- τηρεί τους άγραφους κανόνες για θέα μέσω της εκμετάλλευσης των κλίσεων
- ακολουθεί κατόψεις απλής διάταξης



*ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΣΤΑ ΖΑΓΟΡΟΧΩΡΙΑ*

**ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΒΙΤΣΑΣ**

Το κτιριακό απόθεμα του οικισμού



ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΒΙΤΣΑΣ



Το κτιριακό απόθεμα του οικισμού

Υπόλοιπο κτιριακό απόθεμα:

Εντοπίζεται σποραδικά η τάση για χρήση υλικών που δεν συνάδουν με την παραδοσιακή εικόνα του οικισμού, όπως

- μεταλλικά κουφώματα,
- στέγες από τσίγκο
- αδόκιμη χρήση υλικών και μορφών κλπ

Η συστηματική καταγραφή της κατάστασης του κτιριακού αποθέματος έδειξε ότι:

44 από τα 152 κτίσματα εμφανίζουν τουλάχιστον ενός είδους ασύμβατη χρήση υλικών

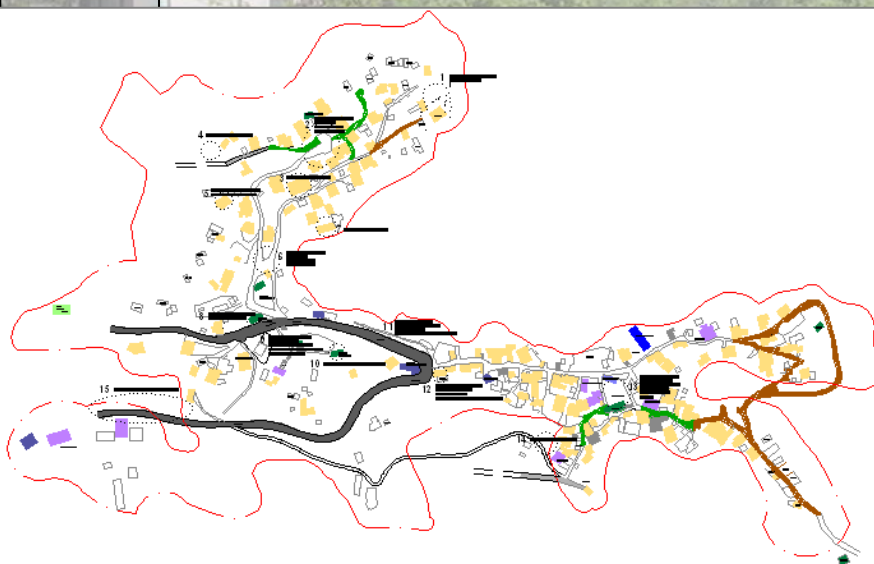
ΠΡΟΤΑΣΗ

Γενικοί στόχοι του σχεδιασμού

Γενικά: Ανάγκη για περιορισμένης κλίμακας παρέμβαση

Πιο συγκεκριμένα:

- ανάπτυξη της επισκεψιμότητας με παράλληλη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων,
- αναβάθμιση της εικόνας του δομημένου περιβάλλοντος και του τοπίου
- ένταξη των νέων χρήσεων στον χαρακτήρα του οικισμού,
- εξασφάλιση των απαραίτητων υποδομών



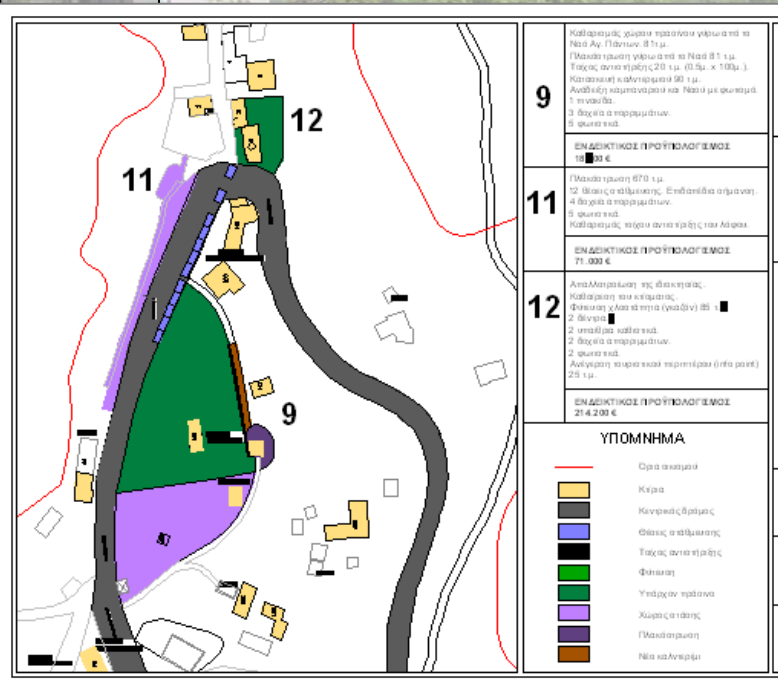
ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΣΤΑ ΖΑΓΟΡΟΧΩΡΙΑ

ΠΡΟΤΑΣΗ

Παρέμβαση στην κεντρική ζώνη του οικισμού

Η παρέμβαση περιλαμβάνει στοχεύει στην οργάνωση του χώρου και την ανάδειξη της κεντρικής ζώνης με έμφαση:

- στον ακριβή καθορισμό του χώρου κίνησης και στάθμευσης των οχημάτων,
- στην δημιουργία ζώνης κίνησης πεζών και υπαίθριου χώρου στάσης,
- στην συντήρηση και ανάδειξη του κεντρικού λόφου,
- στην κατεδάφιση του κτίσματος 12 και χωροθέτηση ενημερωτικού περιπτέρου
- στην εξυγίανση της εικόνας των χρήσεων αναψυχής και ομογενοποίησή τους με αυτήν των άλλων γειτονικών οικισμών



*ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΣΤΑ ΖΑΓΟΡΟΧΩΡΙΑ*

ΠΡΟΤΑΣΗ

Παρέμβαση στο κτιριακό απόθεμα

Η παρέμβαση περιλαμβάνει:

- την προστασία τεσσάρων ακόμα κτιρίων του οικισμού με την κήρυξή τους ως διατηρητέα
- την αποκατάσταση των αλλοιώσεων του χαρακτήρα του οικισμού

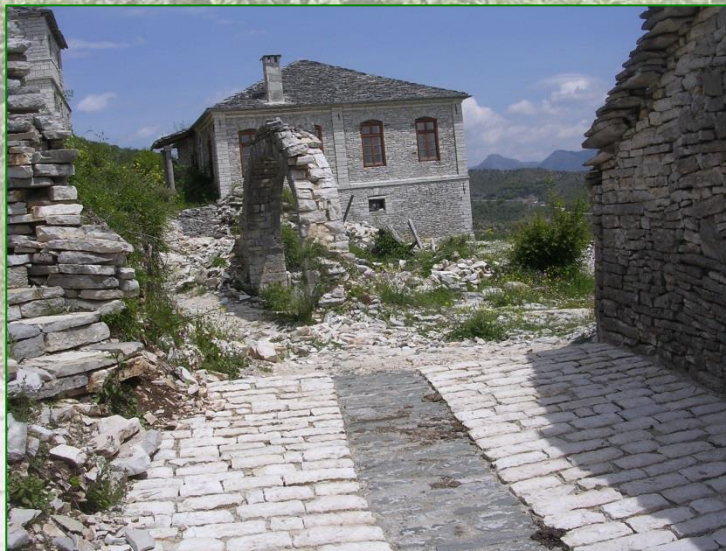


*ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΣΤΑ ΖΑΓΟΡΟΧΩΡΙΑ*

ΠΡΟΤΑΣΗ

Ανάπτυξη συγκεκριμένων σημειακών χρήσεων και υποδομών

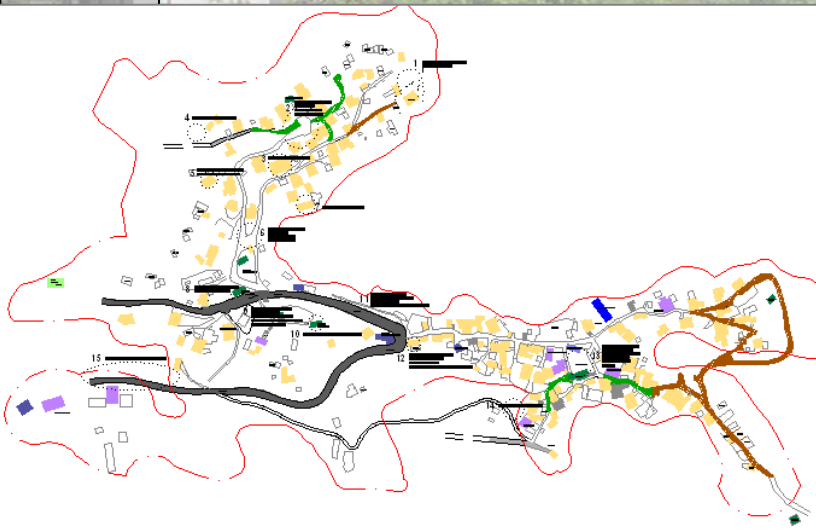
Η ανάγκη για τόνωση της εικόνας και σχετικής σημασίας της Άνω Βίτσας οδηγεί στην πρόταση για μετατροπής του ιδιαίτερα ενδιαφέροντος κτίσματος στην βορειοανατολική άκρη του οικισμού σε Μουσείο.



ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΣΤΑ ΖΑΓΟΡΟΧΩΡΙΑ

ΠΡΟΤΑΣΗ

Παρέμβαση στα δίκτυα τεχνικών και κυκλοφοριακών υποδομών



Η παρέμβαση περιλαμβάνει:

- την δημιουργία οδικής πρόσβασης στην Άνω Βίτσα μέσω νέας χάραξης περιμετρικά του οικισμού,
- την συμπλήρωση του δικτύου των καλντεριμιών με παράλληλη κατά τόπους διεύθυνση της κίνησης των οχημάτων σε καλντερίμι,
- την εξυγίανση και μερική επισκευή των υφιστάμενων καλντεριμιών
- την υπογειοποίηση των δικτύων κοινής ωφελείας