



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
&
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η συμβολή της
Αστικής
Αναγέννησης
ως Πολιτικής
Σχεδιασμού και
Ανάπτυξης του
Τουρισμού και
του Πολιτισμού

Πρόταση
Αναγέννησης/
Αναζωογόνησης
της περιοχής των
Παλαιών Βόλου



Αποστόλου Γεωργία-Άννα, Χωροτάκτης
Πολεοδόμος,
Υπ. Διδάκτωρ ΤΜΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο
Θεσσαλίας

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

- Αστική αναγέννηση και πολιτισμός
- Διαχείριση πολιτιστικής και βιομηχανικής κληρονομιάς

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

- Ιστορική εξέλιξη της πόλης του Βόλου
- Ιστορική εξέλιξη της περιοχής των Παλαιών

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ

- Αντιληπτική προσέγγιση της περιοχής μελέτης
- Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά
- Πολιτιστικά χαρακτηριστικά
- Επιχειρηματική δραστηριότητα-Παραδοσιακά επαγγέλματα
- Λιμένας Βόλου
- Λοιπές μεταφορικές υποδομές
- Τουρισμός κρουαζιέρας στην πόλη του Βόλου
- Σύμπραξη δημόσιου και ιδιωτικού τομέα- Η περίπτωση των Partnerships
- Νομικό πλαίσιο για τουριστικούς λιμένες και περιοχές αναπλάσεων
- Ταυτότητα της περιοχής μελέτης- Ανάλυση SWOT

ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ

- Παραδείγματα αστικής αναγέννησης περιοχών με θαλάσσιο μέτωπο
- Χρονικό ανασυγκρότησης της περιοχής των Παλαιών Βόλου
- Σενάρια αναζωογόνησης/αναγέννησης της περιοχής μελέτης
- Στόχοι της αναγέννησης/αναζωογόνησης της περιοχής μελέτης και στρατηγικές
- Άξονες-δράσεις παρέμβασης στην περιοχή ανα χωρική ενότητα
- Ειδικές παρεμβάσεις ανα χωρική ενότητα και άξονα προτεραιότητας στην περιοχή μελέ
- Πρόσθετες προτάσεις παρεμβάσεων στην περιοχή μελέτης

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ(1/2)

- **Οι πόλεις** πάντα επιδείκνυαν την ικανότητα να δρουν ως **κέντρα πολιτιστικών δραστηριοτήτων** και να παράγουν **πολιτισμό** με τη μορφή **καλών τεχνών** και **τεχνοτροπιών** ή **νέων ιδεών και αντιλήψεων**.
- Η **αποβιομηχάνιση** συνοδεύτηκε από **μεγάλης κλίμακας εγκατάλειψη παλιών βιομηχανικών κτιρίων**.
- Έτσι αρχίζει να τίθεται το ζήτημα της **διαχείρισης της πολιτιστικής και της βιομηχανικής κληρονομιάς** των περιοχών που χαρακτηρίζονται από **πολιτιστικούς πόρους** αλλά και **βιομηχανικά αποθέματα**.

Η αστική αναγέννηση

- Αφορά τις περιοχές οι οποίες **ανακατασκευάζονται** μετά από το **πέρασμα** μιας **περιόδου βιομηχανικής παρακμής**.
- Αφορά τα **περιβαλλοντικά, οικονομικά και κοινωνικά αναπτυξιακά προγράμματα** σε όλες τις πόλεις
- Συνδέεται με την **εκ νέου ανάπτυξη της οικονομικής δραστηριότητας**, ενώ αποτελεί μία **άποψη της διαχείρισης και του σχεδιασμού της εκάστοτε περιοχής**.
- Θεωρείται πολύ χρήσιμη τόσο ως **«πανάκεια»** σε **οικονομική ύφεση** μέσω **δημιουργίας θέσεων εργασίας, προσέλκυσης επενδύσεων και τουριστικής ανάπτυξης**, όσο και ως **εργαλείο για κοινωνική ανάπτυξη μέσω κατοίκησης, εκπαίδευσης και ψυχαγωγίας**.

Στόχοι: η φυσική βελτίωση, η καλαισθησία, η ενίσχυση της εικόνας, η βιωσιμότητα και η αειφορία.

ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ (2/2)

Μετά την αποβιομηχάνιση πολλές πρώην βιομηχανικές περιοχές υπέστησαν ένα γερό πλήγμα τόσο σε επίπεδο **κοινωνικό, οικονομικό** όσο και **πολεοδομικό**.

Πολλές ευρωπαϊκές πόλεις κληθήκαν να αντιμετωπίσουν ένα **σύμπλεγμα οικονομικών, κοινωνικών, φυσικών, περιβαλλοντικών και δημοσιονομικών προβλημάτων**, μέσω της **αστικής αναγέννησης**.

Βαρκελώνη → Ο πολιτισμός και η «οικονομία της γνώσης» έπαιξε έναν **επιφανή ρόλο** στην **αστική πολιτική** της πόλης με τον **ιδιωτικό τομέα** να παίζει έναν **σημαντικό ρόλο** στη χρηματοδότηση πολιτιστικών έργων-ναυαρχίδων.

Στην περιοχή **Poblenou** στη Βαρκελώνη **χωροθετούνταν** όλες οι **βιομηχανικές δραστηριότητες**.

Η **μεταμόρφωση** του βιομηχανικού τομέα της Poblenou είναι **μέρος ενός μεγαλύτερου στρατηγικού σχεδίου ανάπτυξης** για όλη την **ανατολική πλευρά της Βαρκελώνης**.

Το έργο **22@** εμπεριέχει **αστικές και κοινωνικό-οικονομικές** αλλαγές, προχωρώντας από μία πρώην κλωστοϋφαντουργική και υλικοτεχνική βιομηχανική περιοχή **σε μία καινοτόμο γειτονιά** (αναζωογόνηση της τοπικής οικονομίας).

Η περιοχή Poblenou



ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ (1/3)

- Όλα τα στοιχεία του παρελθόντος βρίσκονται στη μνήμη. Το ενθυμούμενο παρελθόν είναι τόσο ατομικό όσο και συλλογικό.
- Οτιδήποτε παραμένει σε εμάς από τους προηγούμενους κατοίκους αυτής της γης που είτε το έφτιαξαν οι ίδιοι, είτε απλά πιστοποίησαν την ύπαρξή του περιλαμβάνεται σε αυτό που ονομάζουμε κληρονομιά, φυσική ή ανθρωπογενή
- **Φυσική κληρονομιά:** Οτιδήποτε αφορά στο φυσικό περιβάλλον και το οποίο δεν έχει υποστεί αλλοιώσεις από τις ανθρωπογενείς παρεμβάσεις.
- **Ανθρωπογενής κληρονομιά** (Διαμορφώνεται αποκλειστικά από τις ανθρωπογενείς παρεμβάσεις)

Κληρονομιά
αντικειμένων (κλασικά έργα
τέχνης και ιστορικά τεκμήρια)

Κληρονομιά ιδεών (πολιτισμός,
Φιλοσοφία, επιστήμες-τεχνολογία)

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ (1/3)

Ο πολιτισμός → **Σημαντικό κεφάλαιο** της αστικής αναγέννησης αποτελώντας το **μέσο** για την επίτευξη των στόχων αυτής.

Η έννοια της διαχείρισης του πολιτιστικού πόρου ενσωματώνει την έννοια του τουρισμού ως σύνθετη δράση, ο οποίος γίνεται αντικείμενο νέας προσέγγισης και εννοιολογικής διαφοροποίησης καθώς επίσης και «εργαλείο προστασίας και διαχείρισης της κληρονομιάς».

Αρχαιολογικός χώρος
Δελφών



Αρχαιολογικός χώρος
Αρχαίας Ολυμπίας

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ(1/3)

- Η **πολιτιστική κληρονομιά** περιλαμβάνει και την **βιομηχανική κληρονομιά**
- Η **βιομηχανική κληρονομιά** αποτελεί μία από τις **συστατικές κατηγορίες** του γενικότερου πεδίου της **πολιτιστικής κληρονομιάς**
- **Συνδέει** την **εξέλιξη** των κοινωνιών με τις **τεχνικές καινοτομίες** και την **τεχνολογική και οικονομική ανάπτυξη**, αναδεικνύοντας το ρόλο της **τεχνολογίας** στην **κοινωνική συγκρότηση**
- Η **διαχείριση της βιομηχανικής κληρονομιάς** περιλαμβάνει την **καταγραφή** της τεχνογνωσίας των ειδικοτήτων και της **εμπειρίας** παρελθοντικών κοινωνιών, τη **συντήρηση κτιρίων, περιοχών** και του τεχνικού της εξοπλισμού.
- Η **διατήρηση παλιών βιομηχανικών** κτιρίων αποτελεί ένα σύγχρονο φαινόμενο.

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ(1/4)

- Η **πόλη του Βόλου** μέσα σε διάστημα μικρότερο από 100 χρόνια **άλλαξε τρία πρόσωπα**, με ριζικά διαφορετικό χαρακτήρα και μορφή.

Πολιτισμός

- Η πόλη του Βόλου **διέθετε υποδομές που αφορούσαν στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής**, και γι'αυτό το λόγο η **ανάπτυξη του πολιτισμού** στην πόλη του Βόλου **βρήκε πρόσφορο έδαφος**.
- Η **οικονομική ακμή** και η **κοσμοπολίτικη φυσιογνωμία** του Βόλου συντέλεσαν από πολύ νωρίς στην **ανάπτυξη αξιόλογης πνευματικής και πολιτιστικής κίνησης**
- **Από το 1890 και μετά** άρχισαν να **ιδρύονται διάφοροι πνευματικοί σύλλογοι με μικρή διάρκεια ζωής**, αλλά σημαντική παρουσία

Κοινωνία

- Στην πόλη του Βόλου η **κοινωνία επηρεάστηκε τόσο από τη δομή του εργατικού δυναμικού**, όσο και από τους μικρασιάτες πρόσφυγες αλλά και την **προοδευτική πνευματική παράδοση στο πέρασμα του χρόνο**.

Σιδηροδρομικός σταθμός Βόλου



Γενική άποψη του λιμανιού του Βόλου μετά τις επιχωματώσεις



ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ(3/4)

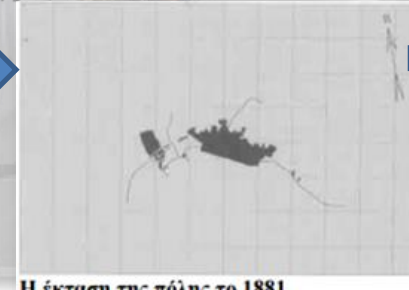
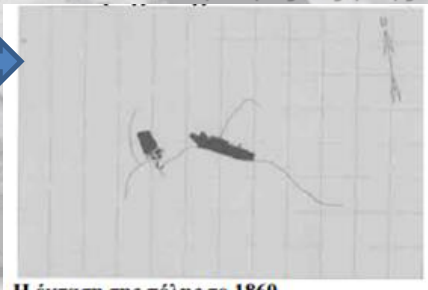
Πολεοδομία

- Η πόλη του Βόλου έως και τη δημιουργία του **πρώτου πολεοδομικού σχεδίου** χωριζόταν σε **δύο οικιστικές ζώνες**, οι οποίες διαχωρίζονταν από τις εγκαταστάσεις των Θεσσαλικών Σιδηροδρόμων.
- Η **νέα πόλη** του Βόλου παρουσιάζει μία **ενιαία και ομοιόμορφη εικόνα** στην **αρχιτεκτονική** της, ωστόσο η **ανάπτυξή** της άρχισε **στα μέσα του 19ου αιώνα**.
- Το **πρώτο πολεοδομικό σχέδιο** της πόλης του Βόλου (1882-83), αποτελεί έναν **απλό ορθογωνικό κάναβο** με **ομοιόμορφα οικοδομικά τετράγωνα**
- Το **σχέδιο** ήταν **τελείως ανεπαρκές** ως **πρόγραμμα εξοπλισμού** της πόλης με **κεντρικούς δημόσιους χώρους** και **λειτουργίες, δημοτικά και δημόσια ιδρύματα** και **σύγχρονες οικιστικές εξυπηρετήσεις**

Βιομηχανία

- Η **βιομηχανία** εισέβαλε στην οικονομική ζωή της πόλης **το 1883** όπου άρχισαν να **κτίζονται εργοστάσια**.
- Η **εκβιομηχάνιση** του Βόλου συνδέθηκε με τη **γενικότερη οικονομική ανάπτυξη** που γνώρισε στα τέλη του προηγούμενου αιώνα
- **Μετά το 1937** η **βιομηχανία** του Βόλου άρχισε να **δέχεται το πρώτο σοβαρό οικονομικό χτύπημα**
- **Στη δεκαετία του '60** η βιομηχανία **λύγισε** από το **βάρος** των **οικονομικών** της **προβλημάτων** και **άρχισε να συρρικνώνεται**

Πολεοδομική εξέλιξη της πόλης του Βόλου



Η έκταση της πόλης το 1860

Η έκταση της πόλης το 1881

Η έκταση της πόλης το 1917

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ(4/4)

Ιστορική εξέλιξη της περιοχής των Παλαιών

- Τα **Παλαιά** αποτελούν το τμήμα της πόλης όπου σήμερα καταγράφονται οι **πιο ορατές και έντονες αλλαγές** στις **χρήσεις και τις μορφές του χώρου**
- Η περιοχή αποτελεί τον **αρχαιότερο οικιστικό πυρήνα** του Βόλου και περιλαμβάνει το **βυζαντινό κάστρο και τη μικρή αγορά του λιμανιού** (τα "Παλαιά Μαγαζεία").
- Η **θεαματική ανάπτυξη** του Βόλου στον 20ο αιώνα **υποβάθμισε αισθητικά και απομόνωσε λειτουργικά τα Παλιά** από την υπόλοιπη πόλη, **υποβιβάζοντας τον ιστορικό πυρήνα σε περιφερειακή συνοικία**.
- Τα Παλιά αποτελούν **περιφερειακή λαϊκή συνοικία με μικρές κατοικίες** και **ποικίλους χώρους παραγωγής**
- Χαρακτηρίζονται από **μονοκατοικίες με αυλές, μεγάλες παλιές βιομηχανικές εγκαταστάσεις** καθώς και **εργαστήρια και καταστήματα** με πλήθος από επαγγέλματα που τείνουν να εκλείψουν όπως **σιδηροτεχνίτες, πεταλωτές, ακονιστές**
- Τα **παραδοσιακά επαγγέλματα** σήμερα έχουν αρχίσει να **χάνονται** και τα **μικρομάγαζα κλείνουν**
- Οι **πρώτες επεμβάσεις** σε παλιά **βιομηχανικά κτίρια έγιναν το 1994**



Το Κάστρο των Παλαιών (1688)



Η πλατεία των Παλαιών



ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(1/22)

Αντιληπτική προσέγγιση της περιοχής μελέτης



Αποτελεί το τμήμα -κόμβο της πόλης του Βόλου ως προς τους δύο οδικούς άξονες Αθηνών-Λαρίσης (πρώτη εικόνα της πόλης του Βόλου).

Η **διαμόρφωση** της **εικόνας** μιας περιοχής σύμφωνα και με τον **Kevin Lynch**, καθορίζεται με βάση τα εξής στοιχεία:

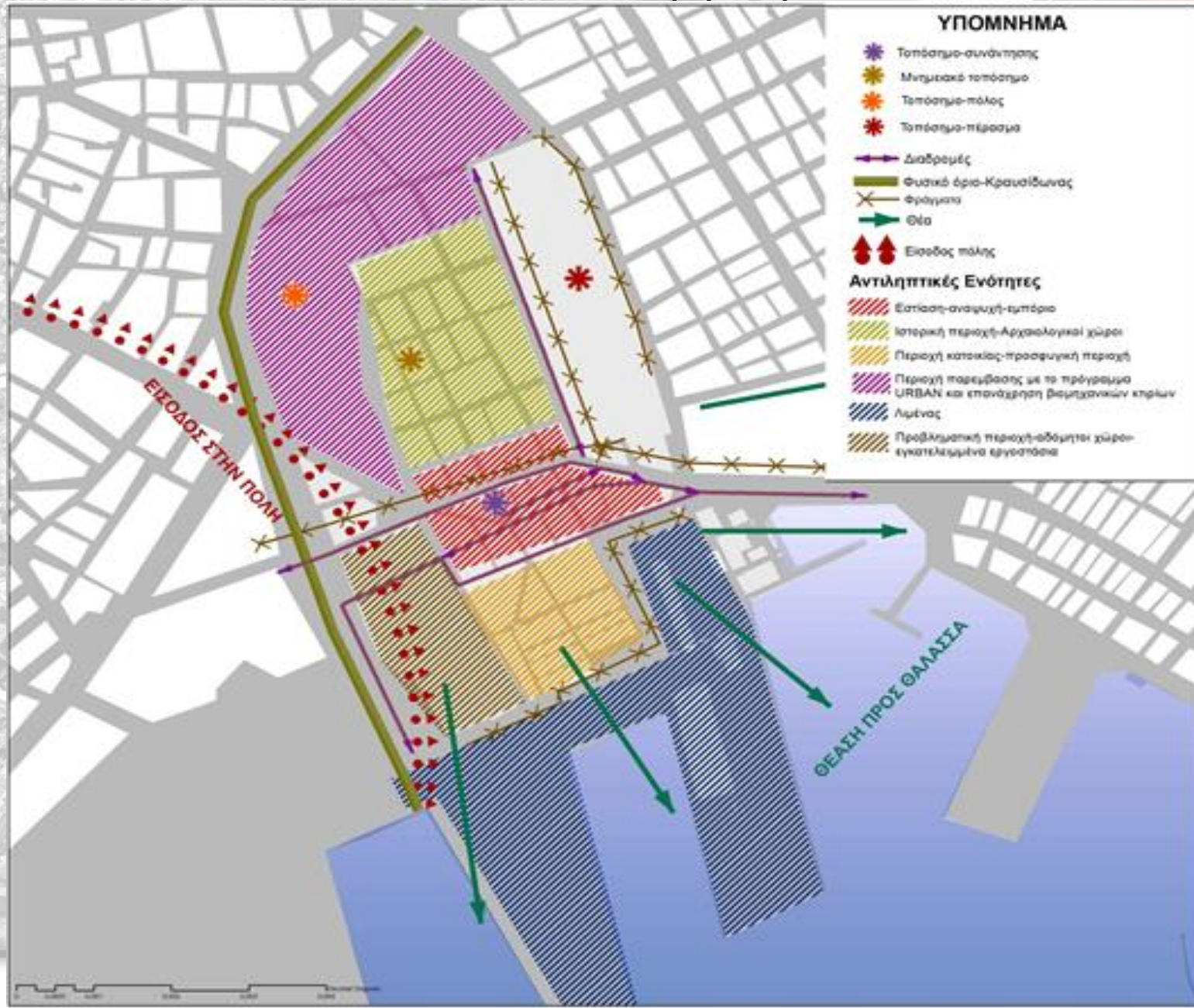
- **Διαδρομές**
- **Ενότητες**
- **Τοπόσημα**
- **Όρια ή φράγματα**
- **Κόμβοι**

(Lynch, 1960).

Η περιοχή διακρίνεται από **6** αντιληπτικές **ενότητες**

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ

ΠΑΛΑΙΩΝ(2/22)



ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(3/22)

Επίσης, η περιοχή των Παλαιών χαρακτηρίζεται από σημεία-τοπόσημα:

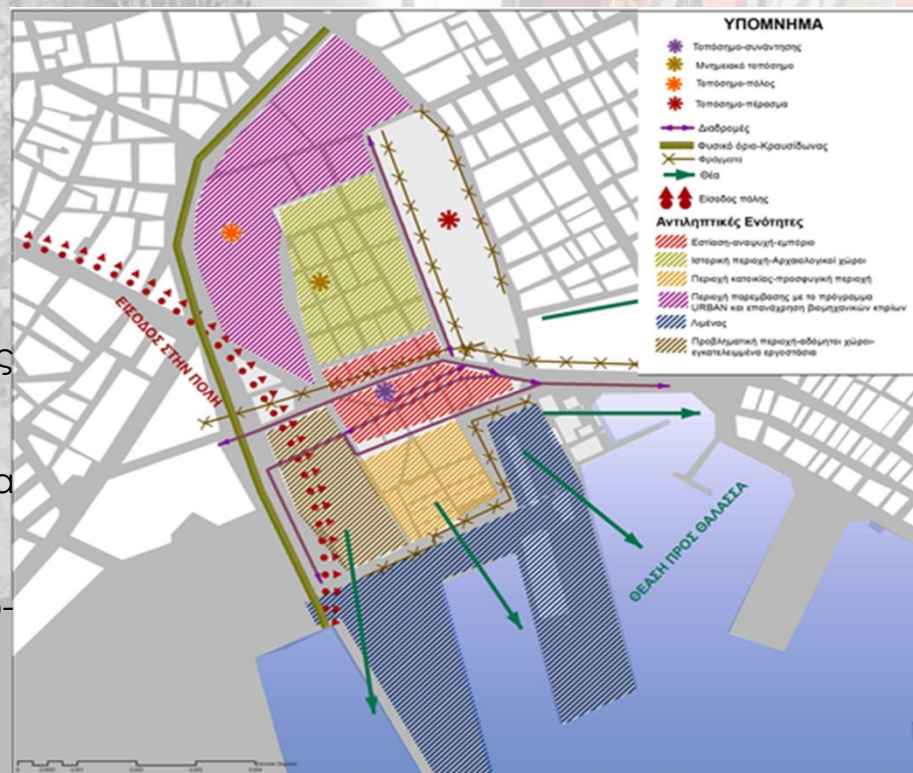
- Πολυχώρος Τσαλαπάτα → τοπόσημο-πόλος
- Κάστρο των Παλαιών → μνημειακό τοπόσημο
- Σιδηροδρομικός σταθμός → τοπόσημο-πέρασμα
- Πλατεία των Παλαιών → τοπόσημο συνάντησης

Εντός της περιοχής δημιουργούνται διαδρομές:

- **1^η διαδρομή:** Οδός Φερών -Old City- Μουσείο της πόλης του Βόλου
- **2^η διαδρομή:** Οδός Κροκίου -πλατεία- καταστήματα εστίασης
- **3^η διαδρομή:** Ροή τουριστών (Αλμυρού-Πυρασσού-Παραλιακό μέτωπο)

Επίσης παρατηρούνται και Φραγμοί-όρια:

- Γρ. Λαμπράκη
- Κραυσίδωνας
- Τείχος λιμανιού



ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(4/22)

Πολοδομικά Χαρακτηριστικά

- Η **συνοικία των Παλαιών** μοιάζει ασφυκτικά οριοθετημένη από στοιχεία του χώρου, όπως είναι ο χείμαρρος **Κραυσίδωνας**, η σιδηροδρομική γραμμή, η **ζώνη του λιμανιού** και ο **οδικός άξονας Αθήνας-Βόλου και Λάρισας-Βόλου**
- Η **πολεοδομική ενότητα των Παλαιών** ανήκει στην **τρίτη πολεοδομική ενότητα του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Βόλου**
- **Μέσος συντελεστής δόμησης 2,4** και **μέση μικτή πυκνότητα οικήσεως Κατ/Ha 78.0**
- **Συνύπαρξη κατοικίας** με οχλούσες επιχειρήσεις όπως **βιοτεχνία, συνεργεία αυτοκινήτων, εργαστήρια και μικρές βιομηχανικές μονάδες**, με αποτέλεσμα το **χαμηλό βαθμό ανάπτυξης/ανοικοδόμησης** και την **επιλογή της περιοχής αυτής από χαμηλά οικονομικά στρώματα**



ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(5/22)

Τα Παλαιά αποτελούν μία **ειδική περίπτωση αρχαιολογικής περιοχής**, λόγω του **κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου** ο οποίος **αναοριοθετήθηκε το 2004**, με όρια τις οδούς Ζάχου, Παπαδιαμάντη και Ν. Βότση.



➤ Τα Παλαιά διαθέτουν **ρυμοτομικό σχέδιο χωρίς εγκεκριμένες χρήσεις γης**

Στην **αναοριοθετημένη περιοχή**, το ΥΠΠΟ έχει προσδιορίσει **δύο επιμέρους περιοχές, Α και Β** όπου εφαρμόζει τους εξής περιορισμούς:

➤ **Περιοχή Α:** το **κέντρο των Παλαιών** (οδοί Λαχανά, Κρέοντος, Φερών, Λεωφόρος Λαμπράκη). Επιτρέπονται **διώροφα κτίρια** με μέγιστο ύψος 7,5 μ. και υποχρεωτική **κεραμοσκεπή ύψους 1,5μ.** Η ΙΓ'ΕΠΚΑ προτείνει να θεσμοθετηθεί η χρήση "αμιγής κατοικία" για το σύνολο της περιοχής Α.

➤ **Περιοχή Β:** το **υπόλοιπο τμήμα της αναοριοθετημένης περιοχής**, όπου επιτρέπονται **τριώροφα κτίρια** με μέγιστο ύψος 10,5 μ. και υποχρεωτική **κεραμοσκεπή 1,5 μ.** (Αναθεώρηση-Επέκταση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Βόλου).

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ

ΠΑΛΑΙΩΝ(6/22)

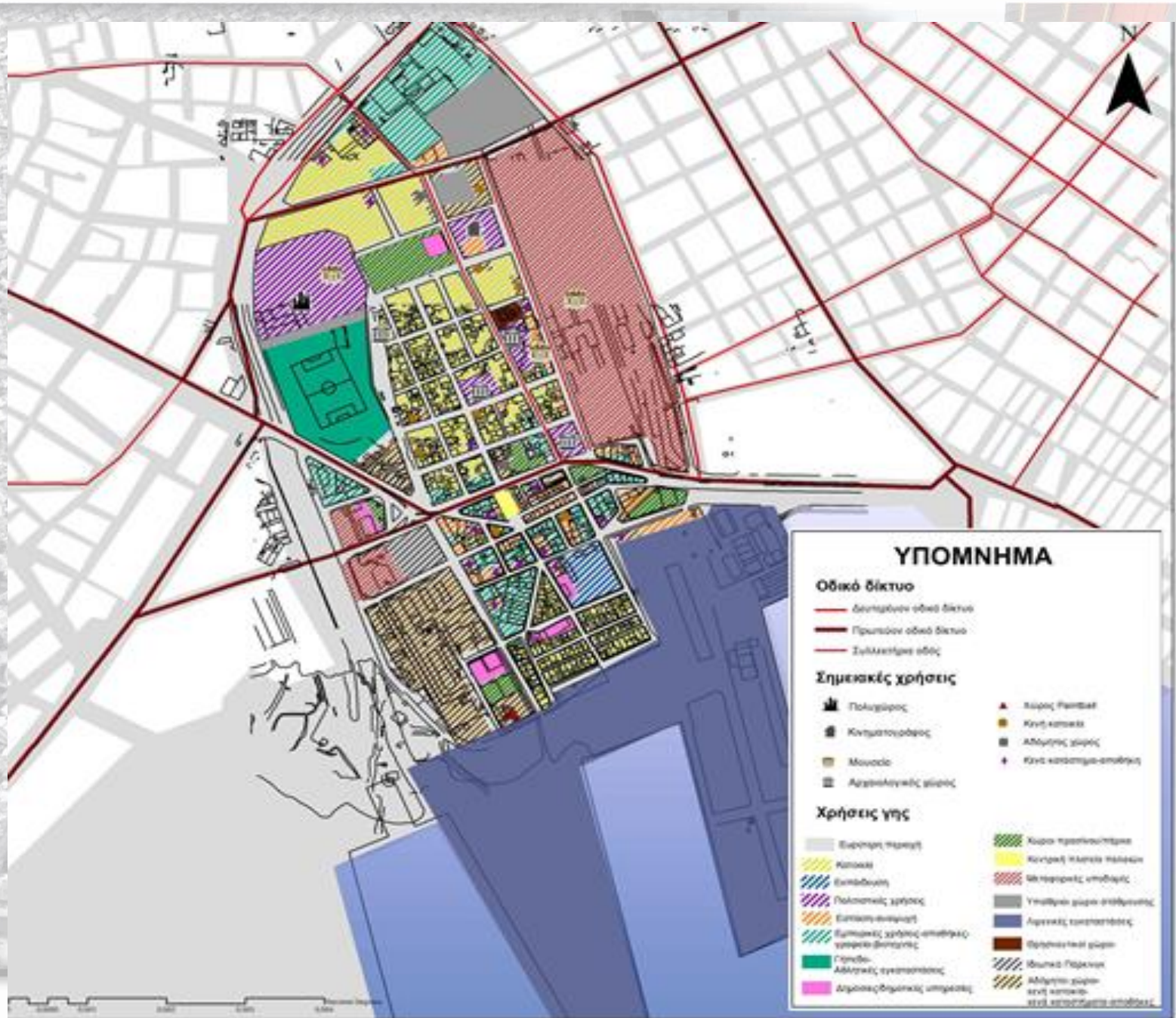
Πρόταση τροποποίησης Χρήσεων γης και Όρων Δόμησης συνοικίας

Τομείς όπως διαμορφώθηκαν μετά την τροποποίηση των Χρήσεων γης και των όρων δόμησης της συνοικίας των Παλαιών

Πρόταση τροποποίησης Χρήσεων Γης και Όρων Δόμησης συνοικίας Παλαιών				
Τομέας Α	Τομέας Β	Τομέας Γ	Τομέας Δ	Τομέας Ε
Όροι Δόμησης	Όροι Δόμησης	Όροι Δόμησης	Όροι Δόμησης	Όροι Δόμησης
<ul style="list-style-type: none"> ΣΔ: 1,6 Κάλυψη κατά Γ.Ο.Κ. 70% Αριθμός ορόφων/ Μέγιστο ύψος: 3οροφοί / 7,50μ. (συν 1,50μ. υποχρεωτική κεραμοσκεπή) 	<ul style="list-style-type: none"> ΣΔ: 1,6 Κάλυψη κατά Γ.Ο.Κ. 70% Αριθμός ορόφων/ Μέγιστο ύψος: 3οροφοί / 10,50μ. (συν 1,50μ. υποχρεωτική κεραμοσκεπή) 	<ul style="list-style-type: none"> ΣΔ: 1,6 Κάλυψη κατά Γ.Ο.Κ. 70% Αριθμός ορόφων/ Μέγιστο ύψος: 3οροφοί / 10,50μ. (συν 1,50μ. υποχρεωτική κεραμοσκεπή) 	<ul style="list-style-type: none"> ΣΔ: 1,6 Κάλυψη κατά Γ.Ο.Κ. 70% Αριθμός ορόφων/ Μέγιστο ύψος: 3οροφοί / 10,50μ. (συν 1,50μ. υποχρεωτική κεραμοσκεπή) 	Περιοχή Ο.Σ.Ε. (Κοινής Ωφέλειας)
Επιτρεπόμενες Χρήσεις	Επιτρεπόμενες Χρήσεις	Επιτρεπόμενες Χρήσεις	Επιτρεπόμενες Χρήσεις (Υποτομείς Δ1, Δ4, Δ6)	Επιτρεπόμενες Χρήσεις
<ul style="list-style-type: none"> Κατοικία Εμπορικά καταστήματα, στο ισόγειο κτηρίων έως 100τμ. (εξαιρούνται τα καταστήματα ανταλλακτικών αυτοκινήτων) Γραφεία, Διοίκηση έως 200τμ. Σενιές μικρού δυναμικού (έως 20 κιλντές) Ασφάλειες, Κοινωνικές οργανισμοί Κτήρια κοινωνικής πρόνοιας Επιστήρια, Ταβέρνες και Ζαχαροπλαστεία έως 200τμ. Παραδοσιακά καφενεία 	<ul style="list-style-type: none"> Κατοικία Εμπορικά καταστήματα, στο ισόγειο κτηρίων έως 100τμ. (εξαιρούνται τα καταστήματα ανταλλακτικών αυτοκινήτων) Γραφεία, Διοίκηση έως 200τμ. Σενιές (έως 30 κιλντές) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωνικές οργανισμοί Επιστήρια, Ταβέρνες και Ζαχαροπλαστεία έως 200τμ. Παραδοσιακά καφενεία Επαγγελματικά εργαστήρια, (που ταυρίζουν με το παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής) όπως: τα παραδοσιακά που υπάρχουν, Σαμαροθήκη, Βαρελοποιεία, Πεταλωτήρια, Εργαστήρια μπρούτζου, χαλκού, σιδήρου, Ξυλοναυτικής, αλευρομύλος, κ.α. (πλην συντηγών αυτοκινήτων) 	<ul style="list-style-type: none"> Κατοικία Εμπορικά καταστήματα, έως 100τμ. (εξαιρούνται τα καταστήματα ανταλλακτικών αυτοκινήτων) Γραφεία, Διοίκηση έως 200τμ. Σενιές (έως 20 κιλντές) Ασφάλειες, Κοινωνικές οργανισμοί Κτήρια εκπαίδευσης που εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής των Παλαιών Επιστήρια, Ταβέρνες και Ζαχαροπλαστεία έως 200τμ. Παραδοσιακά καφενεία Επαγγελματικά εργαστήρια, (που ταυρίζουν με το παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής) (πλην συντηγών αυτοκινήτων) 	<ul style="list-style-type: none"> Κατοικία Εμπορικά καταστήματα, (εξαιρούνται οι υπεραγορές, τα καταστήματα ανταλλακτικών αυτοκινήτων εκτός Ο.Τ. 68,38,12-) Στο Ο.Τ. 68 επιτρέπεται η εγκατάσταση ραδιοηλεκτρονικών και ηυποδοκτικών εγκαταστάσεων σύμφωνα με την 319/28.09.1995 ΑΔΣ Βόλου. Γραφεία, Διοίκηση, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωνικές οργανισμοί Κτήρια εκπαίδευσης Κτήρια κοινωνικής πρόνοιας Επιστήρια, Ταβέρνες και Ζαχαροπλαστεία έως 200τμ. Παραδοσιακά καφενεία (200τμ.) 	Κατ' εξαίρεση οι όροι δόμησης και χρήσεις γης σχετιζόμενες με την λειτουργία των σιδηροδρόμων.
<p>Κατ' εξαίρεση μπορούν να καθορίζονται οι παρακάτω ειδικές χρήσεις κατά περίπτωση εφόσον οι εγκαταστάσεις είναι μικρής κλίμακας:</p> <ul style="list-style-type: none"> Αθλουστές καλλιτεχνικών εκθέσεων Πολιτιστικά κτήρια (Βιβλιοθήκες, Μουσεία, έδρες πολιτιστικών συλλόγων περιοχής Παλαιών) Θρησκευτικοί χώροι 	<p>Κατ' εξαίρεση μπορούν να καθορίζονται οι παρακάτω ειδικές χρήσεις κατά περίπτωση εφόσον οι εγκαταστάσεις είναι μικρής κλίμακας:</p> <ul style="list-style-type: none"> Κτήρια κοινωνικής Πρόνοιας Πολιτιστικά κτήρια (Βιβλιοθήκες, έδρες πολιτιστικών συλλόγων περιοχής Παλαιών) Θρησκευτικοί χώροι 	<p>Κατ' εξαίρεση μπορούν να καθορίζονται οι παρακάτω ειδικές χρήσεις κατά περίπτωση εφόσον οι εγκαταστάσεις είναι μικρής κλίμακας:</p> <ul style="list-style-type: none"> Κτήρια κοινωνικής Πρόνοιας Πολιτιστικά κτήρια (Βιβλιοθήκες, έδρες πολιτιστικών συλλόγων περιοχής Παλαιών) Θρησκευτικοί χώροι Γήπεδα-κτίρια στάθμευσης 	<p>Κατ' εξαίρεση μπορούν να καθορίζονται οι παρακάτω ειδικές χρήσεις κατά περίπτωση εφόσον οι εγκαταστάσεις είναι μικρής κλίμακας:</p> <ul style="list-style-type: none"> Αθλητικές εγκαταστάσεις (υποτομέας Δ3) Γήπεδο-κτίρια στάθμευσης Πολιτιστικά κτήρια (υποτομέας Δ2) Θρησκευτικοί χώροι Πανεπιστημιακές εγκαταστάσεις (υποτομέας Δ5) 	



Χάρτης χρήσεων γης της περιοχής των Παλαιών Βόλου

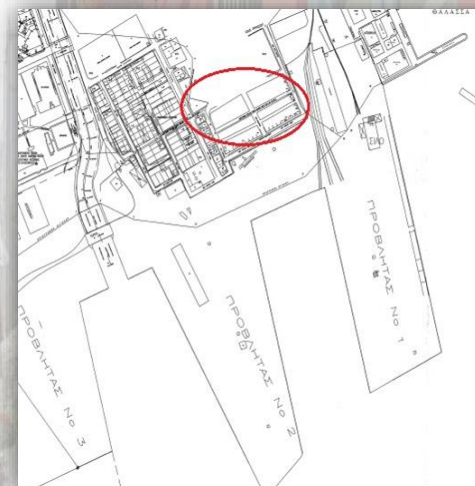


ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(7/22)

Τα **πολεοδομικά προβλήματα** που παρατηρούνται στην περιοχή των Παλαιών Βόλου μπορούν να συνοψισθούν ως εξής:

- **Συγκρούσεις χρήσεων γης**
- **Έλλειψη προστασίας και ανάδειξης των ιστορικών αρχαιολογικών χώρων** και πολιτισμικών στοιχείων και δραστηριοτήτων της περιοχής.
- **Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής** και εν γένει της **ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος** της περιοχής και των φυσικών στοιχείων.
- Το ζήτημα της **γραμμής του παλιού αιγιαλού** ο οποίος περιλαμβάνει στα όρια του και περιοχές κατοικίας αλλά και τις πανεπιστημιακές εγκαταστάσεις. Έχει θεσμοθετηθεί σύμφωνα με το ΦΕΚ 158 /Β' / 22.07.1953.
- Παρατηρούνται **αλλαγές στις χρήσεις της περιοχής μελέτης** (μεγάλες αλυσίδες πολυκαταστημάτων, κέντρα εστίασης-αναψυχής)

Οριζοντιογραφία λιμένος Βόλου στην οποία φαίνονται τα όρια της παλιάς γραμμής του αιγιαλού

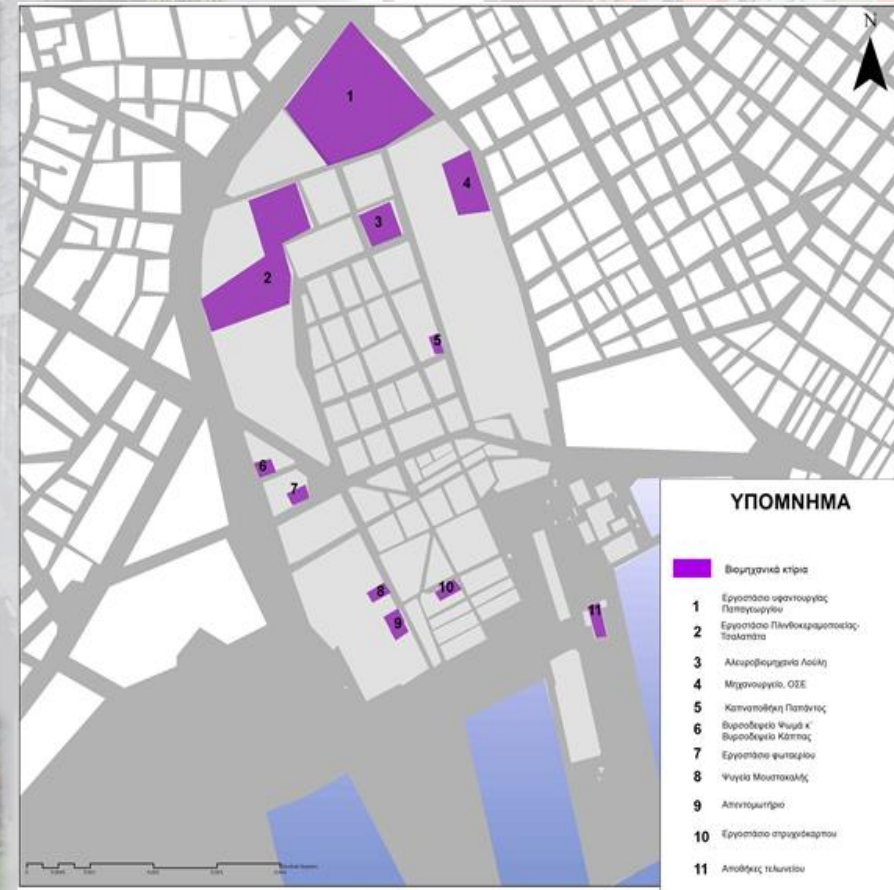


ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(8/22)

Ελεύθεροι χώροι-Χώροι πρασίνου-Πλατείες

- Η περιοχή των Παλαιών από τη Γρηγορίου Λαμπράκη έως και το λιμάνι, δεν διαθέτει αρκετούς χώρους πρασίνου και ελεύθερους χώρους.
- Οι χώροι πρασίνου έχουν τη μορφή συνοικιακών πάρκων, ενώ διαθέτουν παγκάκια και δέντρα τα οποία δημιουργούν σκιερούς χώρους και προσφέρουν χώρους για στάση.
- Δίνουν την εικόνα παραμελημένων χώρων, καθώς μερικοί από αυτούς χαρακτηρίζονται από φθορές στις υποδομές που προσφέρουν όπως είναι τα σπασμένα παγκάκια, τα ανεπτυγμένα φυτά και οι θάμνοι.

Βιομηχανική κληρονομιά



ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ

ΠΑΛΑΙΩΝ(9/22)

Αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της περιοχής των Παλαιών

- Η αρχιτεκτονική της καστροπολιτείας είχε όλα τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της όψιμης Τουρκοκρατίας.
- Οι κατοικίες ήταν διώροφες, κεραμοσκεπείς, με ανοικτούς εξώστες και τσατμαδένια σαχνισιά με καφασωτά παράθυρα και ήταν περιτριγυρισμένες με ψηλούς λιθόκτιστους αυλόγυρους.

Οικοδομική δραστηριότητα στην περιοχή των Παλαιών

- Η πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας στην περιοχή των Παλαιών δεν παρουσιάζει καμία ομοιότητα με την αντίστοιχη του Π.Σ. Βόλου
- Η διαμόρφωση της οικοδομικής δραστηριότητας της περιοχής των Παλαιών επιτεύχθηκε μέσω των προσθηκών κάθε τύπου αναπαλαιώσεων, νομιμοποιήσεων, επεκτάσεων και όχι μέσω κατασκευών νέων οικοδομών

Ιδιοκτησιακό καθεστώς-Χρήσεις που υπόκεινται στο δήμο

- Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης είναι μεγαλύτερο από το ποσοστό ενοικίασης στην περιοχή
- Η περιοχή παρουσιάζει ένα μεγάλο αριθμό ακινήτων ή αδόμετων/υπαιθριων χώρων τα οποία αποτελούν περιουσία του Δήμου.



ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(10/22)

Κατάλογος με κτίρια που υπόκεινται στη δημοτική περιουσία στην περιοχή των Παλαιών

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΣΥΝΟΙΚΙΑ	Ο.Τ.	Τ.Μ.	ΧΡΗΣΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΑΛΛΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΙΣΤΟΡΙΚΟ	
Κτίριο	Βόλος	Κτίριο σταυροκαρπός	Λήμιου-Παπακωνσταντίνου	Παλιά		489	Δωρεάν παραχώρηση	Δ.Ο.Υ.Κ.	Διόχηση	Ναι		
Κτίριο	Βόλος	Κτίριο δημοφιλικός σταθμός παιδιών	Παναγιώτη-Μητρο. Γρηγορίου-Κατωκίνας	Παλιά	63	714	Δωρεάν παραχώρηση χρήσης	Υπάρχει κτίριο 2 ορόφων με υπόγειο προς κατασκευή (αποκρίση) ο κοινοτική απόφαση 282/1988	Διόχηση	Ναι	Βιομ. Ακίνητης Δύναμης Βόλου	
Κτίριο	Βόλος	Κτίριο στο αεροπόδο του μουσείου πόλης (στη θέση το φυσικό αστικό σύμβολο παιδιών)	Μητρο. Γρηγορίου-Βουλίου	Παλιά		48	80	Διόχηση	Επιμ. Συμβουλίου Παλαιών	Διόχηση	Ναι	Κωρονώμου Σουζάνα
Κτίριο	ωικός	Κατάστημα	Αλιευρά 12 Α	Παλιά				Βιοκόσμιος σε κατάσταση διασποράς	Προς εμπορική χρήση			
Κτίριο	ωικός	Αποθήκη	Αλιευρά 12 Β	Παλιά				Βιοκόσμιος	Προς εμπορική χρήση			
Κτίριο	Βόλος	Τεχνική Υπηρεσία	Λαρίσης-Σαραντάπάρου	Παλιά		36	500	Διόχηση	Συνολικό εμβαδό 4.019 τ.μ. (ελεύθερος χώρος 3.619 τ.μ.)	Διόχηση	Ναι	
κτίριο	Βόλος	Κτίριο - ενεργειακό κέντρο (Λαχανιά)	Λαχανιά 3	Παλιά			334	Δωρεάν παραχώρηση χρήσης ΑΝΕΒΟ	Συνολικό εμβαδό 1097,16 τ.μ.)	Διόχηση	Ναι	Πρώην απαιτωματήρια
κτίριο	Βόλος	Κληροδοτήμα Βεράγου (εμπόριο) υπάρχουν κτίρια 1 ορόφου 225 τ.μ.	Αλιευρά 39-45	Παλιά			248	Ενοικίαση		Προς εμπορική χρήση		Κληροδοτήμα Μονομελής Πρωτόδικείο Βόλου - Δήμος Βόλου
κτίριο	Βόλος	Μουσείο Πόλης	Φερών 17	Παλιά		48	1.884	Διόχηση		Διόχηση	Ναι	Κωρονώμου Σουζάνα
κτίριο	Βόλος	Κτίριο στο αεροπόδο του μουσείου πόλης (στη θέση το μηχανουργείο)	Φερών 19	Παλιά		48	120			Διόχηση	Ναι	Κ. Πετρόπουλος
κτίριο	Βόλος	Κτίριο του αεροπόδο του μουσείου (στη θέση σταί οικία)	Μητρο. Γρηγορίου-Σουλίου	Παλιά		48	187			Κτίριο κδο-κατοικίες	Ναι	Κωρονώμου Σουζάνα
κτίριο	Βόλος	Κτίρια Τσαλαπάτα-εστιατόριο	Αρ. Σιάγου 11-13	Παλιά		62	447	Σύμβαση παραχώρησης	πολλαπλών δραστηριοτήτων (ελεύθερος κτίριο	Εμπόριο, πολιτισμός, ψυχαγωγία	Ναι	Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Βόλου
κτίριο	Βόλος	Κτίρια Τσαλαπάτα-κατάστημα	Σιάγου 11-13	Παλιά		62	216	Σύμβαση παραχώρησης	πολλαπλών δραστηριοτήτων	Εμπόριο, πολιτισμός, ψυχαγωγία	Ναι	Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου
κτίριο	Βόλος	Κτίρια Τσαλαπάτα-κατάστημα	Σιάγου 11-13	Παλιά		62	376	Σύμβαση παραχώρησης	πολλαπλών δραστηριοτήτων (ελεύθερος χώρος 8.391 τ.μ.)	Εμπόριο, πολιτισμός, ψυχαγωγία	Ναι	Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Βόλου
κτίριο	Βόλος	Ερευνώμενα κτίρια	Αλιευρά-Βοΐνης	Παλιά	ΒΟ/α		300		Ερευνώμενα κτίρια συνολικό εμβαδό 660 τ.μ.		Ναι	

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(11/22)

Κατάλογος με πλατείες που υπόκεινται στη δημοτική περιουσία στην περιοχή των Παλαιών

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΣΥΝΟΙΚΙΑ	Ο.Τ.	Τ.Μ.	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ	ΙΣΤΟΡΙΚΟ
Πλατεία	Βόλος	Πλατεία (αθλοσποδικός χώρος)	Λαμπράκη	Παλιά		1.811	ΦΕΚ 102/Α/7-4-1930/Π.Δ. 6-4-30 Υπουργείο Συγκοινωνίας	Αθλοσποδικός χώρος	
Πλατεία	Βόλος	Πλατεία	Λαμπράκη-Σαφρανταπόρου-Παπακυριαζή	Παλιά	35	1.407	ΦΕΚ 102/α/7-4-30	Ιδιόχρηση	
Πλατεία	Βόλος	Πλατεία	Παπακυριαζή-Λαμπράκη-Κροκίου	Παλιά		886	ΦΕΚ 102/α/7-4-30/Π.Δ. Υπουργείο Συγκοινωνιών	Ιδιόχρηση	
Πλατεία	Βόλος	Πολιτιστικός Παλαιών	Κιλίκης(Λήμιου-Λαχανά)	Παλιά		700	ΦΕΚ 102Α/7.4.1930	Ιδιόχρηση	
Πλατεία	Βόλος	Πλατεία τέρμα Λαχανά	Λαχανά(Λήμιου-Ελασσόνας)	Παλιά		429	ΦΕΚ 102Α/7.4.1930	Ιδιόχρηση	
Πλατεία	Βόλος	Πλατεία Τολουόμπα	Κροκίου(Μητρ. Γρηγορίου-Λαμπράκη)	Παλιά		695	ΦΕΚ 102Α/7.4.193	Ιδιόχρηση	
Πλατεία	Βόλος	Πλατεία Παλαιών	Πυράσσου(Αλμυρού-Λαμπράκη)	Παλιά		2.818	ΦΕΚ 102Α/7.4.193	Ιδιόχρηση	
Πλατεία	Βόλος	Πλατεία Πανιτσιών-Μητρ. Γρηγορίου-Κρέωνος	Πανιτσιών-Μητρ. Γρηγορίου-Κρέωνος	Παλιά	62Α	5.467	Σε τμήμα της πλατείας βρίσκεται βρεφονηπιακός σταθμός με Ο.Τ.	Ιδιόχρηση	Εμμ. Αυλωνίτης Δήμου Βόλου
Πλατεία	Βόλος	Πλατεία Αγ. Θεοδώρων	Μητρ. Γρηγορίου-Αγ. Θεοδώρων	Παλιά		1.418	ΦΕΚ 102/Α/7-4-1930 Υπουργείο Συγκοινωνιών	Ιδιόχρηση	
Πλατεία	Βόλος	Πλατεία πολιτιστικός παλαιών ΔΕΜΕΚΑΒ	Λαχανά-Κιλίκης-Λήμιου	Παλιά		700	ΦΕΚ 102/Α/7-4-1930 Υπουργείο Συγκοινωνιών	Ιδιόχρηση	

Κατάλογος με οικόπεδα που υπόκεινται στη δημοτική περιουσία στην περιοχή των Παλαιών

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΣΥΝΟΙΚΙΑ	Τ.Μ.	ΧΡΗΣΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΙΣΤΟΡΙΚΟ
Οικόπεδο	Βόλος	Αθλοσποδικό τμήματα(Παλιά)		Παλιά	1.368		Προϊόν του οικόπεδο στο οποίο υπάρχουν αθλοσποδικά τμήματα	Αθλοσποδικός χώρος	
Οικόπεδο	Βόλος	Οικόπεδο	Λαχανά-Λαμπράκη	Παλιά	3.322		Αθτικό ΚΤΕΛ		
Οικόπεδο	Βόλος	Οικόπεδο Σουλίου(Παλιών Θεωυ Πτυνός)	Σουλίου	Παλιά	48	937	ΔΕΜΕΚΑ Β.	Οικόπεδο εντός σχεδίου	Μεταβίβαση περιουσίας
Οικόπεδο	Βόλος	Οικόπεδο Λαχανά	Λαχανά-Κιλίκης	Παλιά	6	786	Αυτοάνταρξη στην χρήση	Οικόπεδο εντός σχεδίου	Κωνσταντίνος Πολυγώνος
Οικόπεδο	Βόλος	Οικόπεδο	Αλμυρού-Βολβής	Παλιά	301α	668	Εσπρωμένο κτίριο σταθμού Ο.Τ.μ. ΔΕΜΕΚΑ Β.	Οικόπεδο εντός σχεδίου	Μεταβίβαση περιουσίας

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(12/22)

Πολιτιστικά χαρακτηριστικά Μουσεία- Χώροι Πολιτισμού

- Σιδηροδρομικό Μουσείο Θεσσαλίας
- Μουσείο της πόλης του Βόλου,
- Πλινθοκεραμοποιείο Τσαλαπάτα (Μουσείο βιομηχανικής ιστορίας, 20 χειροτεχνικά εργαστήρια, εκθετήρια και μικρά εμπορικά καταστήματα για παραδοσιακά προϊόντα της περιοχής, χώρους εκθέσεων και καλλιτεχνικών εκδηλώσεων, βιβλιοθήκη, αίθουσα video-wall και κινηματογράφο, χώρους αναψυχής).



ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(13/22)

Αρχαιολογικοί χώροι

- **Τμήματα του παλαιοχριστιανικού τείχους** (στις οδούς Σουλίου, Κρέοντος, Βελισσαρίου, Μητροπολίτου Γρηγορίου, Λαχανά),
- **Αρχαιολογικά ευρήματα, λουτρά και βυζαντινά μνημεία** (εντοπίστηκαν σε πολλά οικόπεδα των Παλαιών, όπως στα ιδιωτικά οικόπεδα Γ. Πούλιου, Π. Βενετά, στο οικόπεδο της Υπερτοπικής Αγοράς, στην πλατεία Αγίων Θεοδώρων, στην οδό Φερών και δυτικά του λόφου των Αγίων Θεοδώρων).
- Ένα **πλήθος κτιρίων μέσα στα όρια του είναι χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα** από την Υπηρεσία Νεοτέρων Μνημείων



ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(14/22)

Επιχειρηματική δραστηριότητα-Παραδοσιακά επαγγέλματα

- Τα περισσότερα **εμπορικά καταστήματα** της περιοχής αριθμούν **αρκετά χρόνια εγκατάστασης** και διατηρούν τον **παλιό χαρακτήρα των εμπορικών επιχειρήσεων** της περιόδου άνθησης του εμπορίου στα Παλαιά
- Στη **νότια συνοικία** απαντώνται **πολλά καταστήματα**, τα οποία πωλούν **είδη γενικού εμπορίου, σιδερικά, πλαστικά, μεταλλικά εργαλεία, γεωργικά μηχανήματα, ζωοτροφές, λιπάσματα και φάρμακα**
- Σημαντικά **παραδοσιακά επαγγέλματα και καταστήματα** τείνουν να **εκλείψουν**(πεταλωτήρια, τα καροποιεία και τα καπηλειά, το ένα και μοναδικό σαγματοποιείο, τα ραφτάδικα, τα χάνια, τα εργαστήρια επισκευής γεωργικών εργαλείων, τα οπλοποιεία και τα μαχαιροποιεία)



ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(15/22)

Λιμένας Βόλου

- Το λιμάνι του Βόλου αποτελεί το κύριο λιμάνι, όχι μόνο στην περιοχή μελέτης αλλά και σε περιφερειακό και διαπεριφερειακό επίπεδο
- Η Ο.Λ.Β. Α.Ε. ιδρύθηκε ως Ανώνυμη Εταιρεία Κοινής Ωφέλειας με μοναδικό μέτοχο το Ελληνικό Δημόσιο
- Ο Οργανισμός Λιμένος Βόλου (ΟΛΒ) διαχειρίζεται τις χερσαίες λιμενικές ζώνες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

Οι εγκαταστάσεις του κεντρικού λιμένα της περιοχής

- Κεντρικός προβλήτας (τουριστικός)
- Προβλήτας Νο 1 (εμπορικός)
- Προβλήτας Νο2 (εμπορικός)
- Προβλήτας Νο3 (containers)
- Μαρίνα τελωνείου Βόλου



ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(16/22)

Χωροθέτηση των κτιρίων του Ο.Λ.Β. Α.Ε. ανα προβλήτα/μαρίνες.

Κεντρικός προβλήτας (Τουριστικός)	Περιοχή τελωνείου/αγοράς	Προβλήτας 1 (Σιλό/Σκράπ)	Προβλήτας 2	Προβλήτας 3
Κτίριο1: Φυλάκιο κύριας εξόδου κεντρικού προβλήτα. Στεγάζεται το τιμήμα της τροχαίας λιμενικής αστυνομίας και το γραφείο πλωτών και γερσαίων μέσων.	Κτίρια 9: Αγορά λιμένα Βόλου	Κτίριο 14: Σιλό δημητριακών	Κτίριο 19: Αποθήκη	Κτίριο 27: συγκρότημα 2 αποθηκών
Κτίριο 1Α: Σταθμός εξυπηρέτησης επιβατών υδροπλάνων, ελαφριάς μεταλλικής κατασκευής, κοντά στην έξοδο του κεντρικού προβλήτα.	Κτίρια αποθηκών (χωρίς χρήση)	Κτίριο 15: Αποθήκη	Κτίριο 34: Φυλάκιο	Κτίριο 37: Πύργος ελέγχου
Κτίριο 2: Φυλάκιο "Parking" 18μ², συμβατικής κατασκευής	Κτίριο λιμενεργατών	Κτίριο 16: κτίριο ηλεκτρονικής πλασטיγας	Κτίριο 20: Αποθήκη	Κτίριο 36: Κτίριο Κ.Ε.Α
Κτίριο 3: Κτίριο Αντλιοστασίου Δ.Ε.Υ.Α.Μ.Β.	Κτίριο 10: Κτίριο τελωνείου	Κτίριο 17: βοηθητικό χώροι πλασטיγας	Κτίριο 21: Αποθήκη	Κτίριο 38: Κτίριο συνεργείου 3 ^{ου} προβλήτα
Κτίριο 4: Κτίριο Οργανισμού Λιμένα Βόλου (Ο.Λ.Β.)	Βοηθητικά κτίρια τελωνείου και μαρίνας	Κτίριο 18: υποσταθμός ΔΕΗ και WC	Κτίριο 22: Πρώην κτίριο εξυπηρέτησης πορθμείου (τώρα χωρίς χρήση)	Κτίριο 39: κτίριο πλασטיγας
Κτίριο 5: Επιβατικός σταθμός (ισόγειο και 1 ^{ος} όροφος)	Κτίριο 11: φυλάκιο τελωνείου	Κτίριο 18Α: χρήση καντίνας και αποθήκης	Κτίριο 23: Βοηθητικών χρήσεων(WC, υποσταθμός ΔΕΗ και κυλικείο)	
Κτίρια 5Α και 5Β: Δύο κτιριακά τμήματα της πρώην «Ανατολικής Αποθήκης».	Κτίριο 12: Φυλάκιο parking καταστημάτων		Κτίριο 24^Α: Υπόστεγο μπροστά από τον επιβατικό σταθμό Κρουαζιεροπλοίων μεταλλικής κατασκευής.	
Κτίριο 6: Κτίριο λιμεναρχείου	Κτίριο 13: συνεργείο		Κτίριο 24: Αίθουσα αναμονής των /εξυπηρέτησης επιβατών κρουαζιεροπλοίων μεταλλικής κατασκευής.	
Κτίριο 8: Αίθουσα αναμονής επιβατών ακτοπλοΐας	Υπαίθριος σταθμός ΙΧ αυτοκινήτων (Αρ.29)		Κτίριο 28: Αποθήκη και βοηθητικά κτίσματα στην είσοδο του λιμενικού χώρου από τον Κρασιδώνα(μεταλλικές και συμβατικές κατασκευές)	
Υπαίθριος χώρος ελεγχόμενης στάθμευσης (Αρ. 7)	Κτίριο 33: φυλάκιο			
Εκδοτήρια εισιτηρίων (Αρ. 32)				



ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(17/22)

Λοιπές μεταφορικές υποδομές

- Ο **σιδηροδρομικός σταθμός** του Βόλου βρίσκεται ανατολικά της περιοχής των «Παλαιών», στην οδό Παπαδιαμάντη και με έξοδο προς τη θάλασσα
- Η **συνολική επιφάνεια του σταθμού ανέρχεται στα 40 περίπου στρέμματα** και περιλαμβάνει τον επιβατικό σταθμό, το σιδηροδρομικό μουσείο, αποθήκες και άλλους βοηθητικούς χώρους.
- Ο **αστικός και υπεραστικός σταθμός λεωφορείων** βρίσκεται στην **είσοδο της πόλης** και επί της οδού Σέκερη, σε μία μικρή απόσταση από το κέντρο, ενώ είναι εγκατεστημένος σε θέση κλειδί.

Αεροφωτογραφία σιδηροδρομικού σταθμού



Αεροφωτογραφία υπεραστικού σταθμού ΚΤΕΛ



ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(18/22)

Τουρισμός κρουαζιέρας στην πόλη του Βόλου

- Η κρουαζιέρα αποτελεί μία **θαλάσσια περιήγηση με επιβάτες**, ενώ πρόκειται για ένα ταξίδι αναψυχής το οποίο ξεκινά και τελειώνει στο ίδιο σημείο, στο λιμάνι αφετηρίας.
- Η κρουαζιέρα αποτελεί ένα **μείγμα θαλάσσιας μεταφοράς ταξιδιού, τουρισμού και ελεύθερου χρόνου**, ενώ ορίζεται ως η δραστηριότητα του ελεύθερου χρόνου των επιβατών που πληρώνουν για ένα δρομολόγιο και περιλαμβάνει τουλάχιστον μία διανυκτέρευση σε ένα πλοίο χωρητικότητας 100 επιβατών .
- Το λιμάνι του Βόλου φιλοξενεί **πλήθος κρουαζιεροπλοίων** κάθε χρόνο με τον αριθμό των τουριστών κρουαζιέρας να αυξάνεται χρόνο με το χρόνο.
- Οι **σημαντικότερες εταιρείες** που δραστηριοποιούνται στην **αγορά της κρουαζιέρας** και χρησιμοποιούν τον λιμένα Βόλου είναι οι NAVIHELLAS ΚΕΝΤΡΟ ΚΡΟΥΑΖΙΕΡΑΣ, Louis Cruises και Costa Cruises
- Οι **τουρίστες κρουαζιέρας αποβιβάζονται στην προβλήτα 2** του λιμένα στη **δυτική πλευρά της**. Στο συγκεκριμένο προβλήτα πραγματοποιείται **σήμερα φορτοεκφόρτωση και απόθεση εμπορευματοκιβωτίων (Ε/Κ) ή/και γενικού φορτίου**.

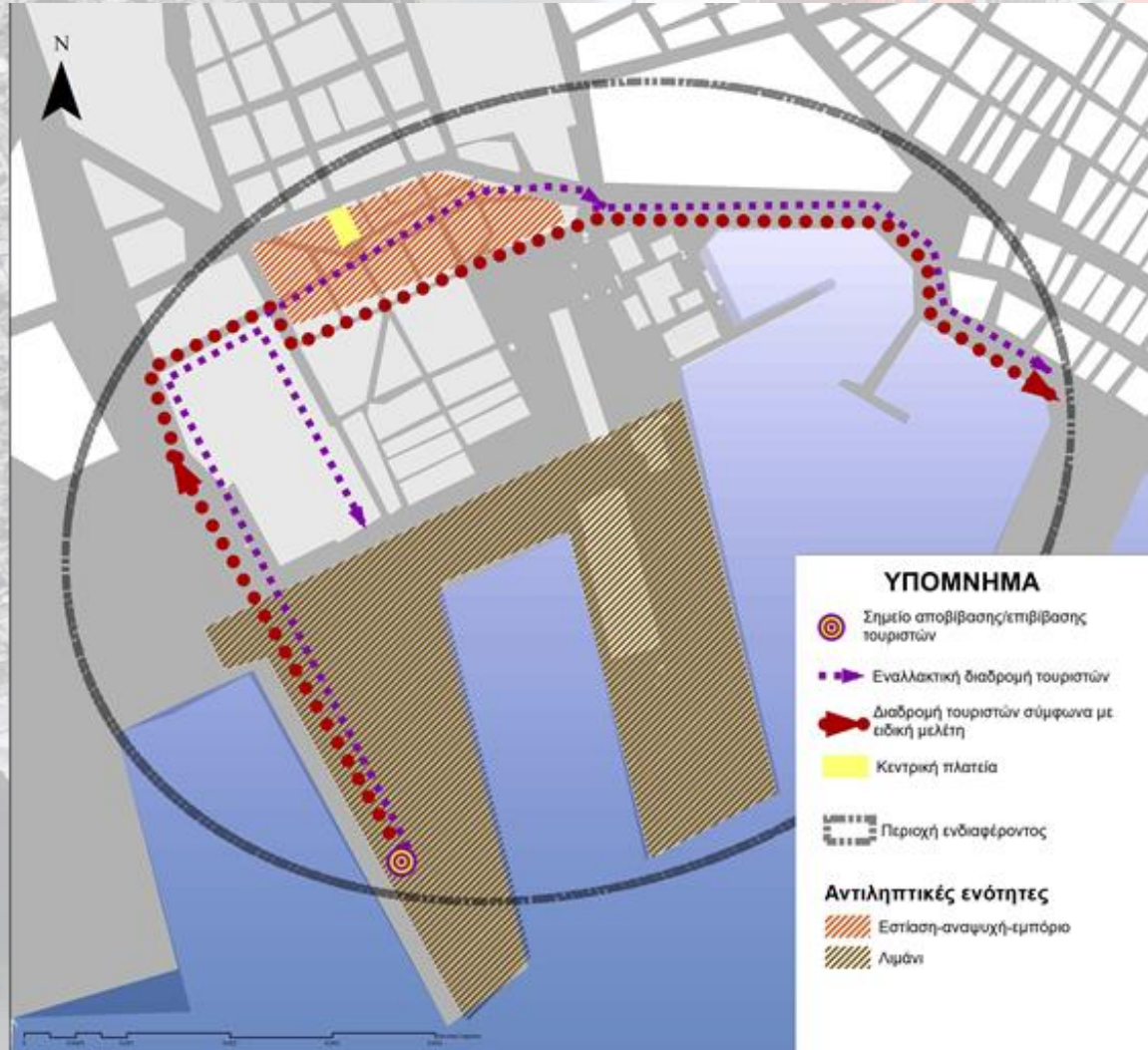
ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(19/22)

ΔΙΑΚΙΝΗΣΗ ΚΡΟΥΑΖΙΕΡΟΠΛΟΙΩΝ & ΕΘΝΙΚΟΤΗΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΛΙΜΑΝΙ ΤΟΥ ΒΟΛΟΥ ΚΑΤΑ ΤΑ ΕΤΗ 2000-2014

Α/Α	ΕΘΝΙΚΟΤΗΤΑ ΕΠΙΒΑΤΩΝ	2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		ΠΛ.	ΕΠΙΒΑΤ.	ΠΛ.	ΕΠΙΒΑΤ.	ΠΛ.	ΕΠΙΒΑΤ.	ΠΛ.	ΕΠΙΒΑΤ.	ΠΛ.	ΕΠΙΒΑΤ.	ΠΛ.	ΕΠΙΒΑΤ.	ΠΛ.	ΕΠΙΒΑΤ.	ΠΛ.	ΕΠΙΒΑΤ.	ΠΛ.	ΕΠΙΒΑΤ.	ΠΛ.	ΕΠΙΒΑΤ.	ΠΛ.	ΕΠΙΒΑΤ.	ΠΛ.	ΕΠΙΒΑΤ.	ΠΛ.	ΕΠΙΒΑΤ.	ΠΛ.	ΕΠΙΒΑΤ.		
1	ΑΓΓΛΟΙ		11.483		8.863		4.023		800		1.060		702		680		4.717		5.834		2.520		5.290		5.606		575		3.150		5.675
2	ΑΜΕΡΙΚΑΝΟΙ		1.827		1.623		2.369		407		703		1.052		230		713		2.503		3.219		3.580		3.702		1.209		2.657		6.342
3	ΑΥΣΤΡΙΑΚΟΙ		88		144		1.549		74		51		62		346		349		375		473		88		979		86		210		1.286
4	ΒΕΛΓΟΙ		482		128		365		25		39		39		17		70		107		136		50		445		14		121		670
5	ΓΑΛΛΟΙ		2.076		3.001		4.235		676		1.498		713		21		788		1.263		521		518		2.722		213		1.701		5.382
6	ΓΕΡΜΑΝΟΙ		2.750		3.369		10.353		5.340		3.911		2.847		12.886		16.261		17.166		23.447		2.691		38.869		2.189		4.987		9.023
7	ΙΤΑΛΟΙ		510		263		78		19		5		10		20		83		32		88		62		17		4		17		208
8	ΔΙΑΦΟΡΟΙ		2.694		1.219		2.943		447		1.177		738		7.967		844		4.070		1.959		1.836		4.149		1.057		2.383		9.718
9	ΕΛΒΕΤΟΙ		85		94		2.563		53		48		87		75		225		159		177		70		777		76		363		1.717
10	ΙΣΠΑΝΟΙ		40		207		8.277		11		99		0		14		468		65		202		4.024		8.414		3.434		126		740
11	ΙΣΡΑΗΛΙΤΕΣ		261		4.793		467		372		1.782		3.770		406		1		1.632		1.640		2.314		1.261		1.388		1.672		2.269
12	ΙΤΑΛΟΙ		699		656		33.465		11		479		14		39		63		59		1.326		81		3.908		41		1.210		12.526
13	ΚΥΠΡΙΟΙ		576		628		1.702		1.673		598		737		983		611		2.094		2.388		21		1.199		1.199		1.049		568
14	ΜΕΞΙΚΑΝΟΙ		140		34		794		7		20		24		2		55		30		159		307		103		46		75		279
15	ΝΟΡΒΗΓΟΙ		793		426		2		7		5		18		4		21		6		15		71		6		4		25		185
16	ΟΛΛΑΝΔΟΙ		0		0		915		40		52		33		54		54		178		232		311		284		25		374		604
17	ΠΟΡΤΟΓΑΛΟΙ		0		0		658		1		3		1		4		7		15		48		63		211		34		27		232
18	ΡΟΥΜΑΝΟΙ		1.176		528		115		12		5		4		32		13		54		36		26		20		7		57		165
19	ΤΟΥΡΚΟΙ		0		0		515		2		3		2		4		6		10		3		48		29		1		25		120
20	ΦΙΛΑΝΔΟΙ		0		1		247		1		4		0		20		2		3		4		2		5		324		8		116
	ΣΥΝΟΛΟ	94	25.629	79	26.977	72	75.633	27	9.978	26	11.542	26	19.853	32	23.804	38	25.351	48	35.655	43	38.992	33	21.465	61	72.796	21	11.926	31	20.227	53	67.826

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(20/22)

- Υπάρχει **ειδική μελέτη διαδρομής** των τουριστών από το σημείο αποβίβασής τους.
- Ωστόσο, **εκτός από τη διαδρομή η οποία έχει χαραχθεί από την ειδική μελέτη** οι τουρίστες ακολουθούν **άλλες δύο εναλλακτικές διαδρομές**



ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(21/22)

Η **ανανέωση του αστικού χώρου** αναδεικνύεται όλο και περισσότερο σε πεδίο δράσης για το ιδιωτικό κεφάλαιο μέσα από **το πολυδιαφημιζόμενο και προωθούμενο σύστημα αυτοχρηματοδότησης ή σύμπραξης ιδιωτικού και δημόσιου τομέα.**

Νομικό πλαίσιο για τουριστικούς λιμένες και περιοχές αναπλάσεων

Οι νόμοι οι οποίοι απασχολούν την εν λόγω μελέτη είναι:

- **N 2508/97** «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις».
- **N 2160/1993** «Ρυθμίσεις για τον τουρισμό και άλλες διατάξεις».
- **N 1892/1990** «Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ(22/22)

Ανάλυση SWOT

Δυνατά σημεία (πλεονεκτήματα)	Αδύνατα σημεία (μειονεκτήματα)	Ευκαιρίες	Απειλές
<ul style="list-style-type: none"> -Ιστορικό και λαϊκό προφίλ περιοχής -Αρχαιολογικοί χώροι (Κάστρο των Παλαιών, αρχαιολογικά ευρήματα) -Υπαρξη πρώην βιομηχανικών κελυφών -Λιμάνι του Βόλου (προβλήτες 2 και 3) -Μέσα μεταφοράς (ΚΤΕΛ, Σιδηροδρομικός σταθμός Βόλου) -Πλινθοκεραμοποιείο Τσαλαπάτα -Μουσείο της πόλης του Βόλου -Υποδοχή κρουαζιεροπλοίων στην περιοχή Υπαρξη παραδοσιακών επαγγελμάτων -Ενδιαφέρον Αρχιτεκτονικό απόθεμα -Καταστήματα εστίασης-αναψυχής -Πολυπλοκότητα περιοχής (πολιτισμός, εμπόριο, αναψυχή, τουρισμός) -Τουρίστες κρουαζιέρας -Φυσικά στοιχεία (Κραυσίδωνας) -Κόμβος μεταφορικών υποδομών 	<ul style="list-style-type: none"> - Πολυπλοκότητα περιοχής (πολιτισμός, εμπόριο, αναψυχή, τουρισμός) -Έλλειψη προστασίας και ανάδειξης των αρχαιολογικών χώρων και πολιτιστικών δραστηριοτήτων της περιοχής μελέτης. -Συγκρούσεις χρήσεων γης -Εμπορική χρήση των προβλητών 2 και 3 -Έλλειψη υποδομών για υποδοχή των τουριστών κρουαζιέρας. -Υπαρξη κατοικίας πλησίον του λιμανιού -Οδικός άξονας Γρ. Λαμπράκη -Περιβάλλον τοίχος σιδηροδρομικού σταθμού -Αυξανόμενη ανάπτυξη κέντρων εστίασης-αναψυχής 	<ul style="list-style-type: none"> -Πρόγραμμα URBAN (1997) -Χαρακτηρισμός της περιοχής μελέτης ως περιοχής ανάπλασης σύμφωνα με το Ν. 2508/97 -Παλαιά- κόμβος: είσοδος της πόλης του Βόλου -Ενδιαφέρον για επανάχρηση βιομηχανικών κελυφών -Δημοτική περιουσία -Νεανικός πληθυσμός 	<ul style="list-style-type: none"> -Χαμηλός βαθμός ανάπτυξης ανοικοδόμησης της περιοχής μελέτης -Περιβαλλοντική υποβάθμιση της περιοχής από την ύπαρξη του εμπορικού λιμένα -Μεγάλο ποσοστό εγκατάλειψης οικοδομών και ελεύθερων χώρων. -Έλλειψη στρατηγικού σχεδίου ανάπτυξης της περιοχής μελέτης. --Υψηλό κόστος ανάπτυξης της περιοχής μελέτης.

ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (1/23)

Παραδείγματα αστικής αναγέννησης περιοχών με θαλάσσιο μέτωπο

- Ο διεθνής χώρος χαρακτηρίζεται από πολλά παραδείγματα περιοχών οι οποίες, έχοντας ως συγκριτικό πλεονέκτημα το υγρό στοιχείο και χρησιμοποιώντας τον τουρισμό και τον πολιτισμό ως τομείς ενδιαφέροντος, διαμορφώθηκαν και αξιοποιήθηκαν καταλλήλως μέσω πολιτικών όπως αυτών της αστικής αναγέννησης.
- Τα χαρακτηριστικότερα παραδείγματα τέτοιων περιοχών είναι η Βαλτιμόρη, το Λίβερπουλ, το Σίντνεϊ, καθώς επίσης και η περιοχή Ντόκλαντς του Λονδίνου.

Βαλτιμόρη

- Μία σημαντική προϋπόθεση για την αναγέννηση της Βαλτιμόρης ήταν η δημιουργία δημόσιας πρόσβασης γύρω από το θαλάσσιο μέτωπο
- Για την προσέλκυση των επισκεπτών και τη βελτίωση της τοπικής εικόνας και αντίληψης της ενδοχώρας της πόλης, δημιουργήθηκαν διάφορα προγράμματα δραστηριοτήτων όπως φεστιβάλ.



ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ(2/23)

Λιβερπουλ

- Η **αναγέννηση του Λιβερπουλ** εστιάστηκε στον **τομέα του τουρισμού** δίνοντας ιδιαίτερη βαρύτητα σε δύο περιοχές
- Το **τουριστικό φαινόμενο** έπαιξε ένα **σημαντικό ρόλο** στην **αναγέννηση του θαλάσσιου μετώπου** και **συνέβαλε στην επιτυχημένη** διατήρηση των περισσότερων ιστορικών κτιρίων



Σίντνεϊ

Έδωσε **ιδιαίτερη έμφαση** στο **ιστορικό παρελθόν** του δημιουργώντας με αυτό τον τρόπο έναν **δημοφιλή τουριστικό προορισμό**.



ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ(3/23)

Αλεξάντρια

Το **σχέδιο αναζωογόνησης** του θαλάσσιου μετώπου χαρακτήρισε ως σημαντικούς τους εξής παράγοντες:

- Τη **δημόσια πρόσβαση** στο θαλάσσιο μέτωπο.
- Την **μίξη χρήσεων γης** προοριζόμενων για μαρίνες, μαγαζιά εστιατόρια, μάρκετ και άλλες χρήσεις.
- Τη **διευκόλυνση της κυκλοφορίας των πεζών**.
- Την **ποιότητα σχεδιασμού**.



Ντόκλαντς του Λονδίνου

Η **πολιτική της αναγέννησης** της περιοχής είχε έναν πιο ευρύ ρόλο ο οποίος **είχε σχέση με το μάρκετινγκ και την προώθηση μιας συνεταιρικής και συμβολικής εικόνας των**

Ντόκλαντς



ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (4/23)

- Στον **Ελλαδικό χώρο** η έννοια της **αστικής αναγέννησης** βρίσκεται ακόμη σε **πρώιμο στάδιο**
- Η **πρώτη απόπειρα αστικής αναγέννησης** στην Ελλάδα ήτανε αυτή που έλαβε η χώρα μέσω του **προγράμματος Urban I**
- Οι **περιοχές παρέμβασης** του προγράμματος ήταν: **Κερατσίνι-Δραπετσώνα, Περιστερί, Νέα Ιωνία – Βόλος, Πάτρα, Δυτ. Θεσσαλονίκη και η Ερμούπολη**
- **Σημαντικό παράδειγμα** ανάπλασης παραλιακού μετώπου στον ελλαδικό χώρο είναι αυτό της **νέας παραλίας Θεσσαλονίκης**



ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (5/23)

Χρονικό ανασυγκρότησης της περιοχής των Παλαιών Βόλου

Έτος	Περιγραφή γεγονότων
1983	Ανάθεση μελέτης Γενικού Πολεοδομικού σχεδίου (ΓΠΣ) του ΠΣ Βόλου
1984	Ίδρυση πανεπιστημίου Θεσσαλίας
1985	Υπαγωγή Παλαιών σε περιοχή υπό ανάπλαση 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 πεδίο Άρεως
1989	Έναρξη εργασιών κατασκευής σταθμού υπεραστικών λεωφορείων Μαγνησίας (ΚΤΕΛ)
1990	Κατεδάφιση κτιρίου Δημοτικής Φρουταγοράς
1992	Κατάθεση οριστικής μελέτης αναθεώρησης σχεδίου πόλης του Δήμου Βόλου
1993	Ένταξη χειμάρρου Κραυσίδανα στο Ευρωπαϊκό Πρόγραμμα LIFE Σύνταξη ειδικής μελέτης του Δήμου για αναθεώρηση ισχύοντος σχεδίου και καθορισμό νέων όρων δόμησης στην περιοχή
1994	Ένταξη Παλαιών σε Κοινοτική Πρωτοβουλία URBAN
1995	Υποβολή σχεδιαστικών προτάσεων για ανάπλαση Παλαιών από την ΑΓΕΤ
1996	Επικαιροποίηση αρχικής μελέτης ανάπλασης και κατάθεσής της στο αρμόδιο υπουργείο για έκδοση ΠΔ

ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ(6/23)

Έτος	Περιγραφή γεγονότων
2000	Έναρξη κατασκευής Κέντρου Τουριστικής Πληροφόρησης, διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου, και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις
	Διαμόρφωση αθλητικών εγκαταστάσεων Μαγνησιακού
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
2014	Εγκαίνια Μουσείου της Πόλης του Βόλου

ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (7/23)

Σενάρια αναζωογόνησης/αναγέννησης της περιοχής μελέτης

Μηδενικό σενάριο-σενάριο τάσεων

Στο παρόν σενάριο **η περιοχή μελέτης** δεν υφίσταται **καμία παρέμβαση** εκτός από **μεμονωμένες παρεμβάσεις**

Σενάριο ηπίων παρεμβάσεων αναζωογόνησης-αναγέννησης της περιοχής

Στο παρόν σενάριο **η περιοχή** υφίσταται **μικρής κλίμακας** παρεμβάσεις οι οποίες είναι και οι **πιο διαδεδομένες στην Ελλάδα.**

Σενάριο ολικής αναζωογόνησης-αναγέννησης της περιοχής μελέτης

Στην περιοχή μελέτης **η ολική ανασυγκρότηση** περιλαμβάνει την **κατεδάφιση των υπάρχοντων κατοικιών** και τη **δημιουργία άλλων χρήσεων γης** με **στόχο** την **εξάλειψη της κατοικίας.**

Επιλέγεται το σενάριο ηπίων παρεμβάσεων καθώς ο χαρακτήρας των παρεμβάσεων ο οποίος χαρακτηρίζει το σενάριο θεωρείται βιώσιμος τόσο κοινωνικά όσο και οικονομικά αλλά και πολεοδομικά.

ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (8/23)

Στόχοι της αναγέννησης/αναζωογόνησης της περιοχής μελέτης και στρατηγικές

Το **όραμα** για την ανάπτυξη της περιοχής μελέτης είναι να **δοθεί προτεραιότητα στον τριτογενή τομέα και ειδικότερα στον τουρισμό και τον πολιτισμό.**

Οι **στόχοι** της αναζωογόνησης/αναγέννησης της περιοχής είναι οι εξής:

- Διαμόρφωση της περιοχής με στόχο τη **βιώσιμη αστική ανάπτυξη** αυτής.
- **Διαμόρφωση της εικόνας και της ταυτότητας** της περιοχής
- **Απόδοση τμημάτων της περιοχής** που μέχρι τώρα είναι απροσπέλαστα, **στην πόλη και τους κατοίκους και επισκέπτες** της.
- **Διαχείριση του τουριστικού φαινομένου** με τρόπο έτσι ώστε **να είναι οικονομικά αποδοτικό.**
- **Αναβάθμιση του αστικού τοπίου** της περιοχής μέσω παρεμβάσεων όπως **δημιουργία δικτύων πρασίνου, αισθητική αναβάθμιση των υφιστάμενων κτιριακών υποδομών (κατοικίες, καταστήματα).**
- **Σωστή διαχείριση και ανάδειξη του πολιτιστικού πλούτου** της περιοχής μελέτης τόσο όσον αφορά τους **αρχαιολογικούς χώρους και τα πάσης φύσεως μνημεία** όσο και τα χαρακτηριστικά της **νεότερης ιστορίας της περιοχής (παραδοσιακά επαγγέλματα, προσφυγική συνοικία, λαϊκός πολιτισμός).**
- **Μετατροπή της περιοχής σε συνοικία τεχνών, πολιτισμού, εμπορίου και αναψυχής.**
- **Προστασία των κατοίκων** από την αναγκαστική **απομάκρυνση αυτών λόγω αύξησης αξίας γης.**
- **Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας** στην περιοχή μέσω **ευρωπαϊκών προγραμμάτων και επιδοτήσεων** τόσο για τη **μείωση της ανεργίας** όσο και για τη **διαχείριση των νέων υποδομών εξυπηρέτησης των τουριστών.**

ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (9/23)

Οι στρατηγικές που θα ακολουθηθούν αφορούν στην υλοποίηση των παραπάνω στόχων:

- **Διάκριση** των περιοχών παρέμβασης σε **τομείς και σύνδεση αυτών** μεταξύ τους για τη δημιουργία μιας **ολοκληρωμένης τελικής πρότασης**.
- **Σχεδιασμός** της περιοχής μελέτης και **οργάνωση των χρήσεων γης** για την αποφυγή συγκρούσεων.
- **Μετατροπή του εμπορικού λιμένα σε τουριστικό.**
- **Δημιουργία ροών εντός της περιοχής μελέτης**
- Δημιουργία **κατευθυντήριων γραμμών** για σχεδιασμό του **τομέα του πολιτισμού** στην περιοχή και την **αξιοποίηση του όλου και αυξανόμενου τουριστικού φαινομένου**

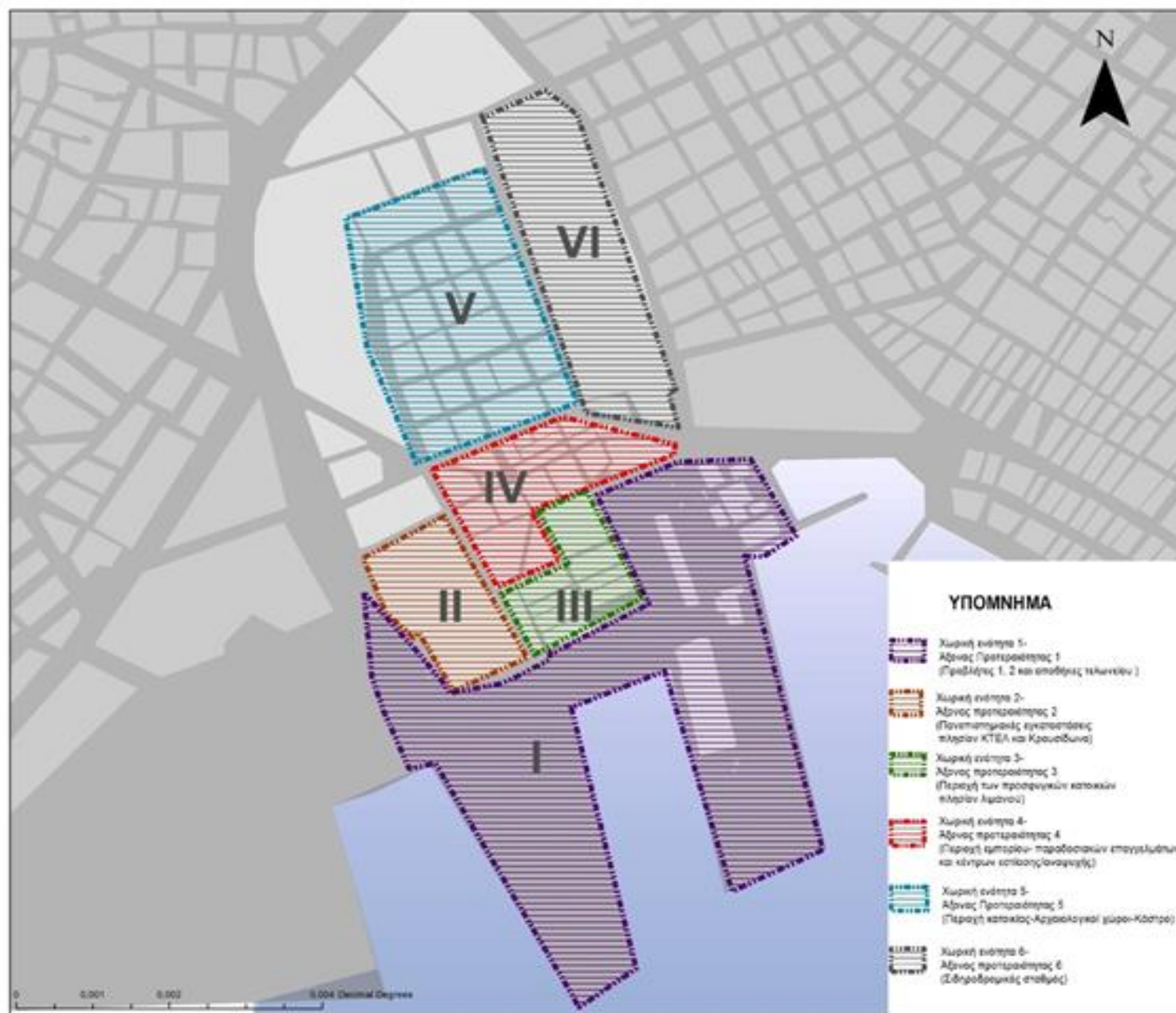
ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (10/23)

Άξονες-δράσεις παρέμβασης στην περιοχή ανά χωρική ενότητα

Η περιοχή μελέτης προτείνεται να διαχωριστεί σε **έξι χωρικές ενότητες**:

- Χωρική ενότητα 1-Άξονας προτεραιότητας 1: **Προβλήτες 1, 2 και αποθήκες τελωνείου**
- Χωρική ενότητα 2- Άξονας προτεραιότητας 2: **Πανεπιστημιακές εγκαταστάσεις πλησίον ΚΤΕΛ και Κραυσίδωνα**
- Χωρική ενότητα 3- Άξονας προτεραιότητας 3: **Περιοχή των προσφυγικών κατοικιών πλησίον λιμανιού**
- Χωρική ενότητα 4- Άξονας προτεραιότητας 4: **Εμπορική περιοχή- περιοχή παραδοσιακών επαγγελμάτων και κέντρων εστίασης και αναψυχής**
- Χωρική ενότητα 5- Άξονας προτεραιότητας 5: **Γρ Λαμπράκη- Περιοχή κατοικίας-Αρχαιολογικοί χώροι-Κάστρο**
- Χωρική ενότητα 6-Άξονας προτεραιότητας 6: **Σιδηροδρομικός σταθμός**

ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (11/23)



ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (12/23)

Χωρική ενότητα 1- Άξονας προτεραιότητας 1:

Προβλήτες 1, 2 και αποθήκες τελωνείου

- Τα **υφιστάμενα σχέδια** για την ανάπτυξη του λιμανιού του Βόλου προβλέπουν τη **δημιουργία τουριστικού λιμένα στον κεντρικό προβλήτα και στον λιμενοβραχίονα**. Ο **προβλήτας Νο2** προβλέπεται να λειτουργήσει αποκλειστικά και μόνο **ως περιοχή φορτοεκφόρτωσης εμπορευματοκιβωτίων**.
- Αποτελεί επιτακτική ανάγκη η **λειτουργία του λιμένα Βόλου** συμπεριλαμβανομένων και των τριών προβλητών **για τουριστικούς σκοπούς** περιλαμβάνοντας και τις **απαραίτητες υποδομές για την υποδοχή κρουαζιεροπλοίων**

Προτείνεται:

- **Μεταφορά του εμπορικού λιμένα σε κατάλληλες υποδομές εκτός της πόλης**
- **Ανασχεδιασμός των προβλητών**
- **Κατάργηση των φραχτών μεταξύ λιμανιού και πόλης → «Άνοιγμα» του λιμένα στην πόλη**

Προτάσεις αξιοποίησης των προβλητών 1,2 και των αποθηκών του παλιού τελωνείου

Προτείνεται η **διαμόρφωση δύο ζωνών** μεταξύ των αποθηκών του παλιού τελωνείου και του προβλήτα 2 (**ζώνη πολιτισμού και ζώνη εστίασης-αναψυχής και εμπορίου**).

ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (13/23)

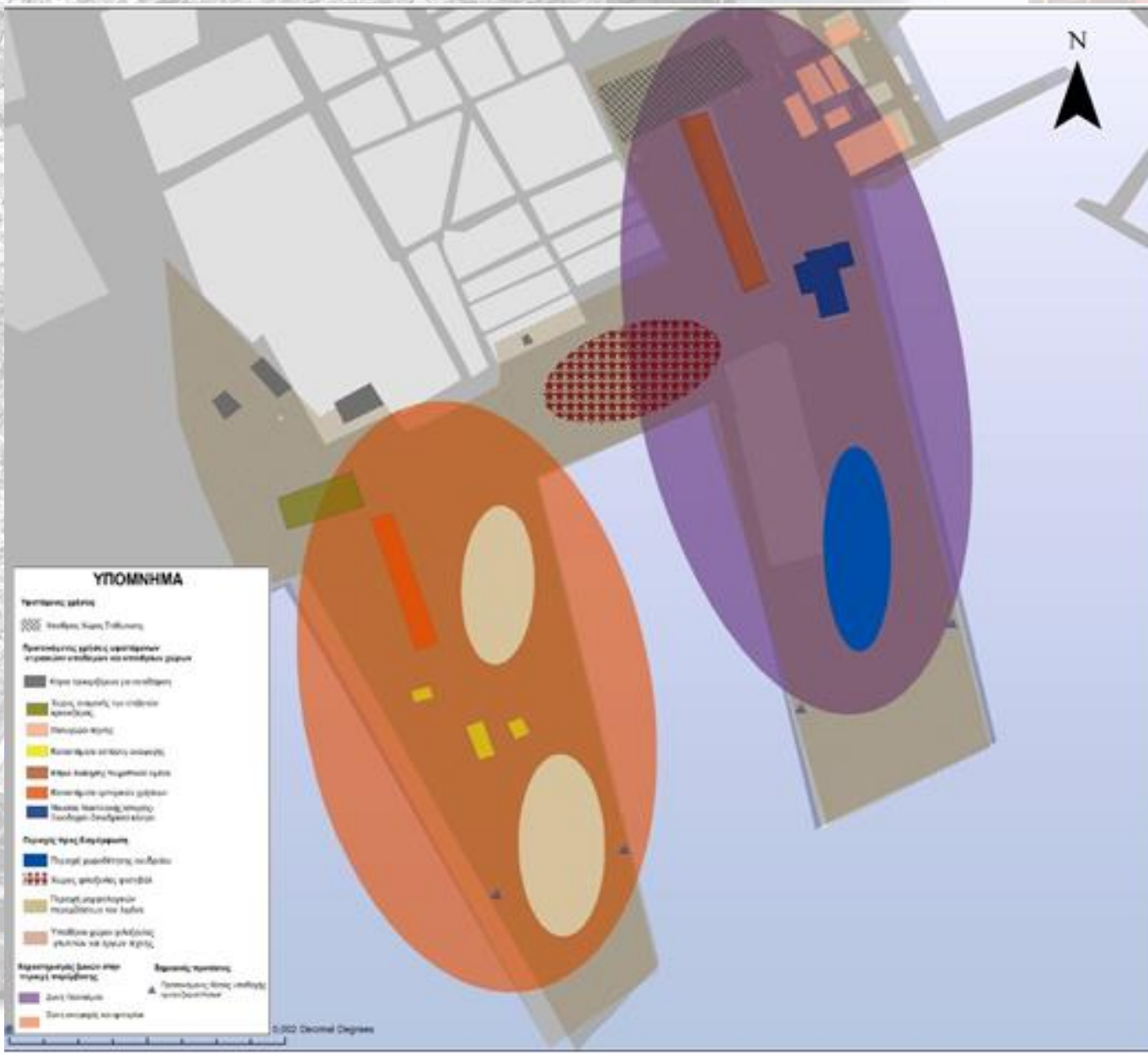
Ζώνη πολιτισμού

- **Κατασκευή ενυδρείου** στο νότιο τμήμα του προβλήτα 1
- Η **επανάχρηση του Σιλό** δημητριακών και λειτουργία του ως **μουσείο ναυτικής ιστορίας** και ως **ξενοδοχειακός και συνεδριακός χώρος**
- Οι **αποθήκες του τελωνείου** προτείνεται να μετατραπούν σε **πολυώρους τέχνης (εκθεσιακοί χώροι, κινηματογραφικές αίθουσες, χώροι θεατρικών παραστάσεων καθώς επίσης και εργαστήρια τέχνης)**
- Στα **δυτικά** προτείνεται να λειτουργήσουν οι **εγκαταστάσεις διοίκησης του τουριστικού λιμένα**
- Τα **εγκαταλειμμένα κελύφη της αγοράς** του λιμένα προτείνεται να αξιοποιηθούν για τη **δημιουργία καταστημάτων ενοικίασης μικρών σκαφών, μαγαζιά με τουριστικά προϊόντα και σουβενίρ**

Ζώνη εστίασης-αναψυχής-εμπορίου

- Το κτίριο εμβαδού **2.240 μ²** προτείνεται να λειτουργήσει ως **μεγάλο εμπορικό κτίριο με επιμέρους εμπορικά καταστήματα εντός του**
- Πλησίον του εμπορικού κέντρου προτείνεται να λειτουργήσει ο **σταθμός αναμονής των επιβατών** με όλες τις υπόλοιπες απαραίτητες χρήσεις
- **Νότια των δύο κτιρίων**, στα υπάρχοντα κελύφη, προτείνεται να **λειτουργήσουν χώροι εστίασης και αναψυχής** (καφετέριες και εστιατόρια).
- Οι κατασκευές που βρίσκονται στα όρια και αποτελούν **βοηθητικούς χώρους**, προτείνεται να **κατεδαφιστούν για δημόσιο όφελος** έτσι ώστε να **ενθαρρυνθεί η δημιουργία χώρων πρασίνου.**
- **Πάρκο γλυπτών** στο νότιο τμήμα του προβλήτα

ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ(14/23)



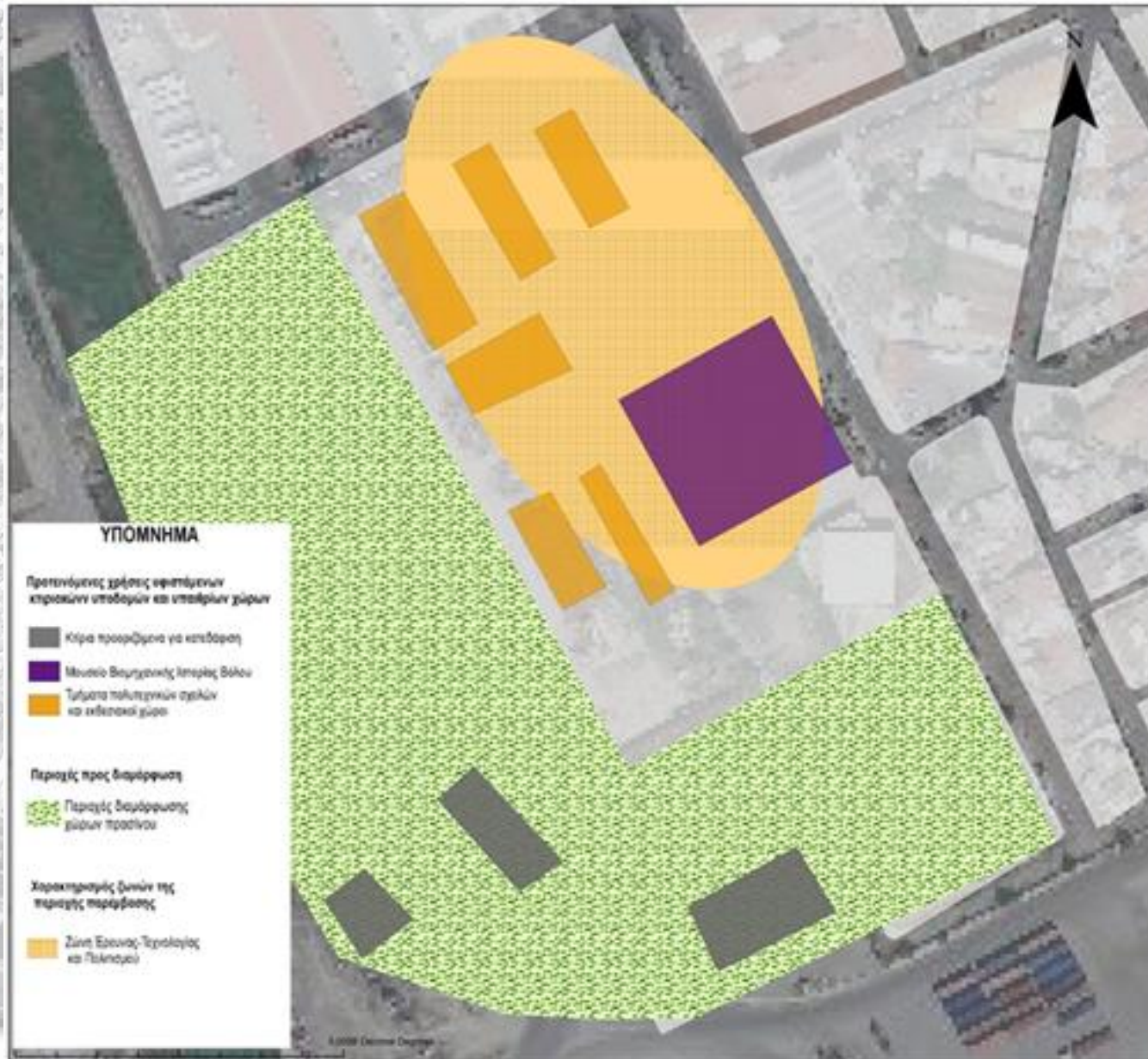
ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (15/23)

Χωρική ενότητα 2- Άξονας προτεραιότητας 2: Πανεπιστημιακές εγκαταστάσεις πλησίον ΚΤΕΛ και Κραυσίδωνα

Η περιοχή προτείνεται να χαρακτηριστεί ως **ζώνη πολιτισμού -έρευνας και τεχνολογίας**. Εντός της περιοχής προτείνονται τα εξής:

- Τα **ήδη υπάρχοντα κελύφη** κτιρίων μπορούν να **επαναχρησιμοποιηθούν** και να λειτουργήσουν ως **εγκαταστάσεις του πανεπιστημίου φιλοξενώντας τμήματα των πολυτεχνικών σχολών, και ειδικότερα αυτών που έχουν ανάγκη για περισσότερες υποδομές**
- **Κάποιες εγκαταστάσεις** προτείνεται να λειτουργήσουν και ως **χώροι εργαστηρίων δημιουργίας διαφόρων project του πανεπιστημίου λειτουργώντας επίσης και ως εκθεσιακοί χώροι για τουρίστες και επισκέπτες.**
- Το κτίριο των **ψυγείων Μουστακαλή** προτείνεται να λειτουργήσει ως **μουσείο Βιομηχανικής Ιστορίας της Πόλης του Βόλου**
- Στην περιοχή μεταξύ των οδών **Σκρά και Ζάχου** προτείνεται να **κατεδαφιστούν τα υπάρχοντα άδεια κελύφη αποθηκών** και στη θέση τους **προτείνεται να δημιουργηθεί χώρος πρασίνου φιλοξενώντας χώρους χαλάρωσης και περιπάτου.**
- Ο **αδόμητος χώρος** ενδιάμεσα από τα κτίρια των πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων και του Μουσείου προτείνεται να **διαμορφωθεί κατάλληλα και σε όλη την έκτασή του να υπάρξει δενδροφύτευση και τοποθέτηση εκθεμάτων** από τα project της σχολής των Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Πανεπιστημίου

ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (16/23)

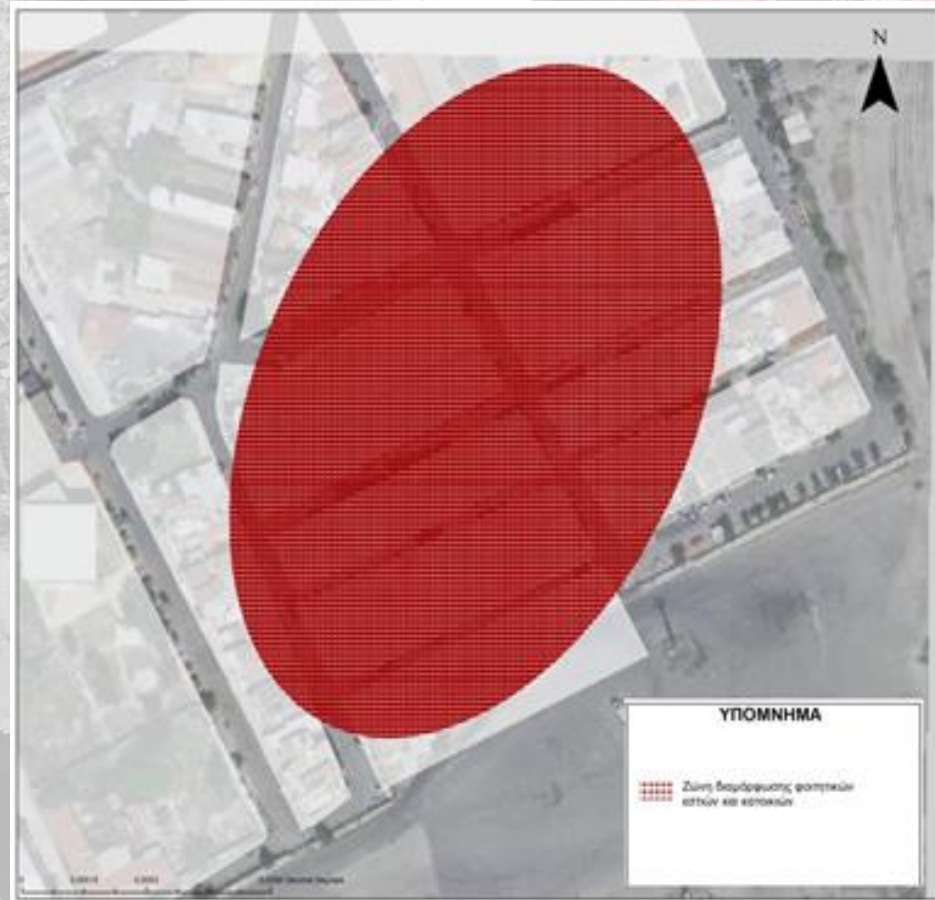


ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (17/23)

Χωρική ενότητα 3- Άξονας προτεραιότητας 3: Περιοχή των προσφυγικών κατοικιών πλησίον λιμανιού

Στην περιοχή συνίσταται να γίνουν οι εξής παρεμβάσεις :

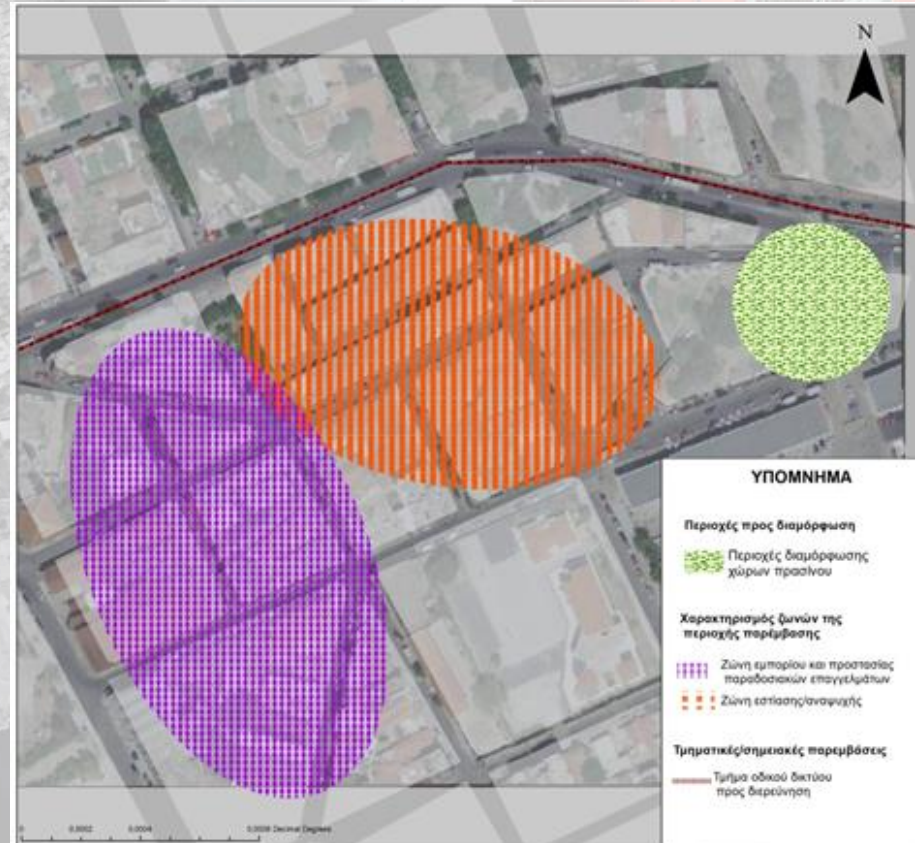
- **Δυνατότητα επιδοτήσεων των ιδιοκτητών ακινήτων** για την αποκατάσταση και συντήρηση των όψεων και ευρύτερα την ανάπλαση κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου. Η επισκευή-ανάπλαση θα αφορά μόνο στην όψη του κτιρίου και τα δομικά στοιχεία αυτής
- **Αξιοποίηση εγκαταλειμμένων μονοκατοικιών** μέσω αποκατάστασής τους και ενοικίασής τους σε φοιτητές, δημιουργώντας μία ζώνη φοιτητικών εστιών στην περιοχή.
- **Ενοποίηση χώρων πρασίνου και αδόμητων χώρων** δημιουργώντας δίκτυα ελευθέρων χώρων με παράλληλη διαμόρφωσή τους.



ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (18/23)

Χωρική ενότητα 4- Άξονας προτεραιότητας 4: Περιοχή εμπορίου- παραδοσιακών επαγγελμάτων και κέντρων εστίασης/αναψυχής

- Χαρακτηρισμός τμήματος περιοχής ως **ζώνης προστασίας παραδοσιακών επαγγελμάτων**
- Δημιουργία **δικτύων παραδοσιακών επαγγελμάτων εντός της ζώνης**
- Είναι θεμιτό στην περιοχή να ξαναζωντανέψουν παραδοσιακά επαγγέλματα, αλλά όχι τόσο για να καλύπτουν ανάγκες, αλλά περισσότερο να λειτουργούν ως **εκθέματα- σε βιτρίνες με αναπαράσταση του κάθε επαγγέλματος**
- Αυτό θα δίνει τη δυνατότητα σε **νέα άτομα** που αντιμετωπίζουν **προβλήματα ανεργίας** να **απορροφηθούν μέσω ευρωπαϊκών προγραμμάτων** σε τέτοιες θέσεις, με **εκπαίδευσή τους στα επαγγέλματα αυτά** και έπειτα **εργασία τους σε αυτά τα καταστήματα-βιτρίνες**
- **Αναβάθμιση των εξωτερικών όψεων των υπάρχοντων καταστημάτων** στην περιοχή με στόχο την αναβάθμιση του αστικού τοπίου.
- Η περιοχή η οποία αποτελεί την **ζώνη εστίασης-αναψυχής**, δεν χρειάζεται **κάποια σημαντική παρέμβαση**, εκτός από το στενό **Γραβιάς** το οποίο χρειάζεται **κάποιες μικροπαρεμβάσεις βελτίωσης της εικόνας του περιβάλλοντα χώρου**
- **Αναδιαμόρφωση της περιοχής της πλατείας των Παλαιών** μέσω αρχιτεκτονικού διαγωνισμού



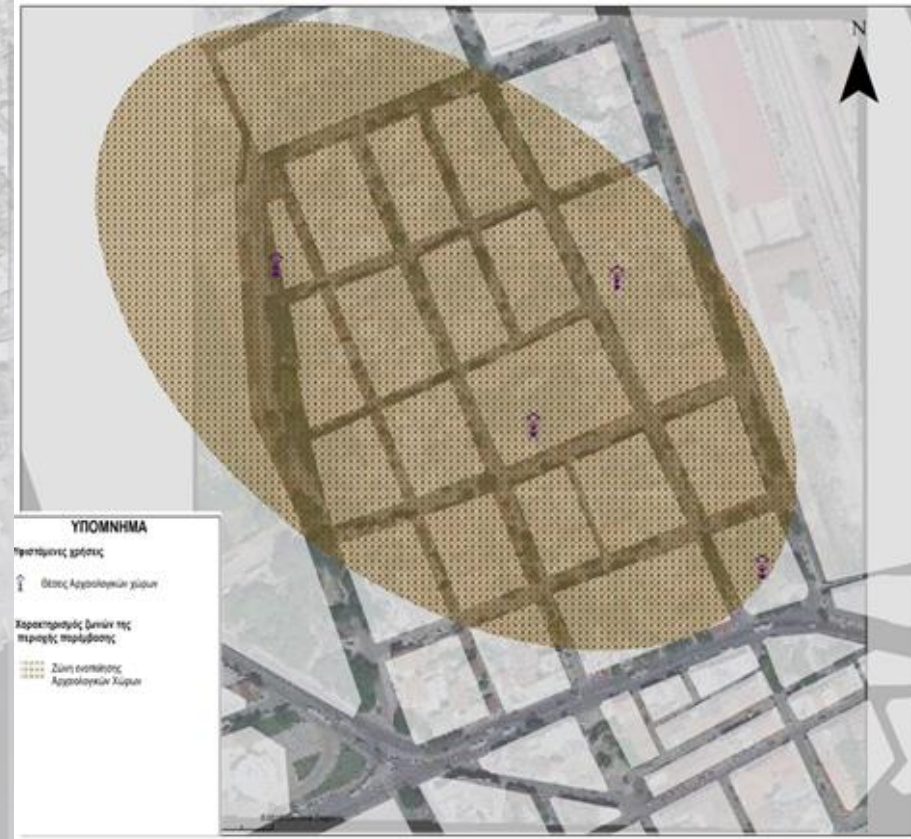
- Τα **εγκατελειμμένα κελύφη** στην **είσοδο της περιοχής των Παλαιών** από το κέντρο της πόλης προτείνεται να **κατεδαφιστούν** και να **δημιουργηθεί ένας ενιαίος χώρος πρασίνου με σύνδεση και επέκταση του ήδη υπάρχοντος πάρκου**

ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (19/23)

Χωρική ενότητα 5- Άξονας προτεραιότητας 5: Περιοχή κατοικίας-Αρχαιολογικοί χώροι-Κάστρο

Οι **παρεμβάσεις** που προτείνονται περιορίζονται στο τμήμα των αρχαιολογικών χώρων και του Κάστρου:

- **Αποκατάσταση και συντήρηση των αρχαιολογικών χώρων** που βρίσκονται στην περιοχή της εκκλησίας των Αγ. Θεοδώρων και η **προσθήκη στεγάστρων ή γυαλιού-πλεξιγκλάς** πάνω από τα αρχαιολογικά ευρήματα που είναι εκτεθειμένα.
- **Ο αρχαιολογικός χώρος** ο οποίος βρίσκεται πλησίον του σιδηροδρόμου και δίπλα στην οδό Γρ. Λαμπράκη προτείνεται να αναδειχθεί με την τοποθέτηση γυαλιού ή πλεξιγκλάς επάνω από τα αρχαία και την **τοποθέτηση ειδικού φωτισμού**, ο οποίος θα αναδεικνύει τον αρχαιολογικό χώρο
- **Αναβάθμιση όψεων των κατοικιών** αλλά και **διευθέτηση των εγκαταλειμμένων κτιρίων** είτε με **κατεδάφιση και απελευθέρωση χώρου** είτε με διατήρηση ,αποκατάσταση και επανάχρησή τους.
- **Δημιουργία δικτύων ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων**, τόσο μεταξύ τους όσο και με την περιοχή του Κάστρου.
- **Διερεύνηση πεζοδρομήσεων τμημάτων του οδικού δικτύου της περιοχής**, έτσι ώστε να **δημιουργηθούν διαδρομές**.

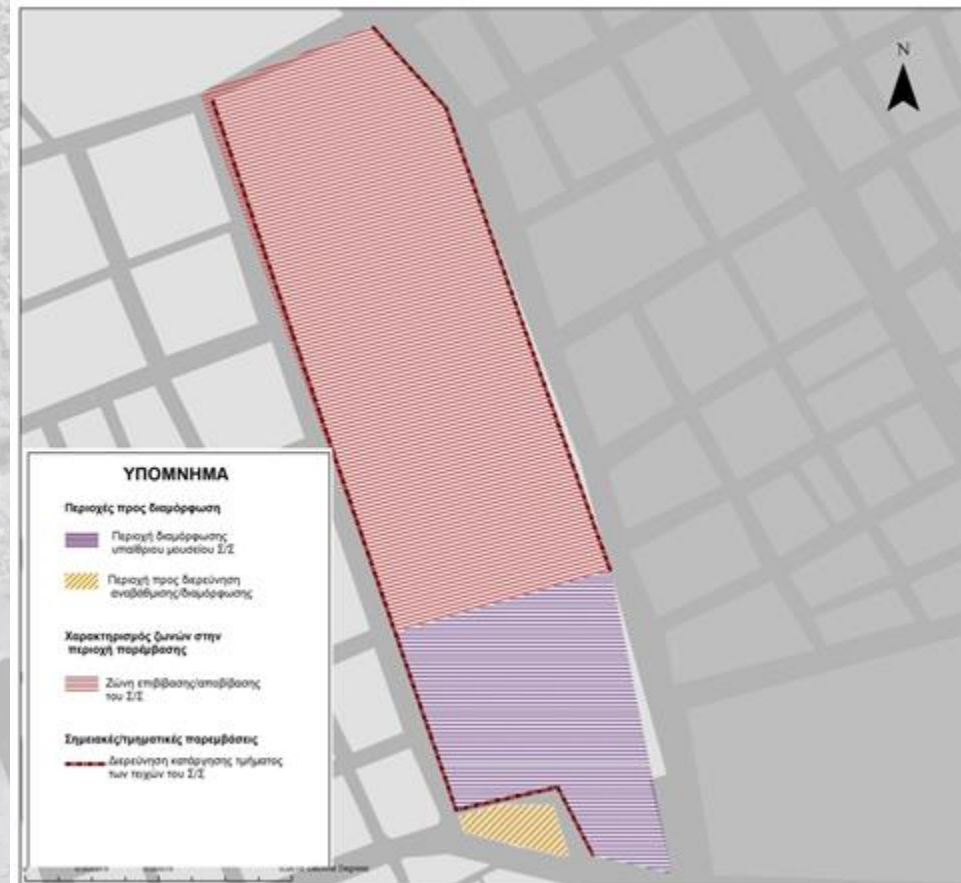


ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (20/23)

Χωρική ενότητα 6-Άξονας προτεραιότητας 6:

Σιδηροδρομικός σταθμός

- Κατάργηση των τειχών κατά μήκος των οδών Παπαδιαμάντη και Φερών, καθώς τα τείχη διακόπτουν τη συνέχεια της πόλης. Στη θέση των τειχών μπορούν να μπουν σιδερένια κάγκελα μικρού ύψους και θάμνοι, καθώς επίσης και κατάλληλος φωτισμός
- Συντήρηση και ανάδειξη των βαγονιών που αποτελούν κομμάτι της ιστορίας του σταθμού
- Κατάργηση των σιδηροδρομικών γραμμών από τον επιβατικό σταθμό έως και το λιμάνι και διαμόρφωση ενός υπαίθριου μουσείου, έχοντας της μορφή πλατείας και χρησιμοποιώντας ως εκθέματα τα παλιά βαγόνια.
- Κατεδάφιση κτιρίων που δεν έχουν πλέον καμία χρήση έτσι ώστε να υποβοηθηθεί η επέκταση του υπαίθριου χώρου και η προσθήκη πρασίνου.
- Γενικότερη αναβάθμιση στις υποδομές και στα χαρακτηριστικά του αστικού τοπίου του σιδηροδρόμου
- Στο οικοδομικό τετράγωνο πλησίον του σταθμού και μπροστά από την οδό Γρ. Λαμπράκη προτείνεται η αναβάθμιση των όψεων των καταστημάτων και των κέντρων εστίασης και αναψυχής, και η αποκατάσταση του εγκαταλειμμένου κτιρίου επί της οδού Μελούνας.

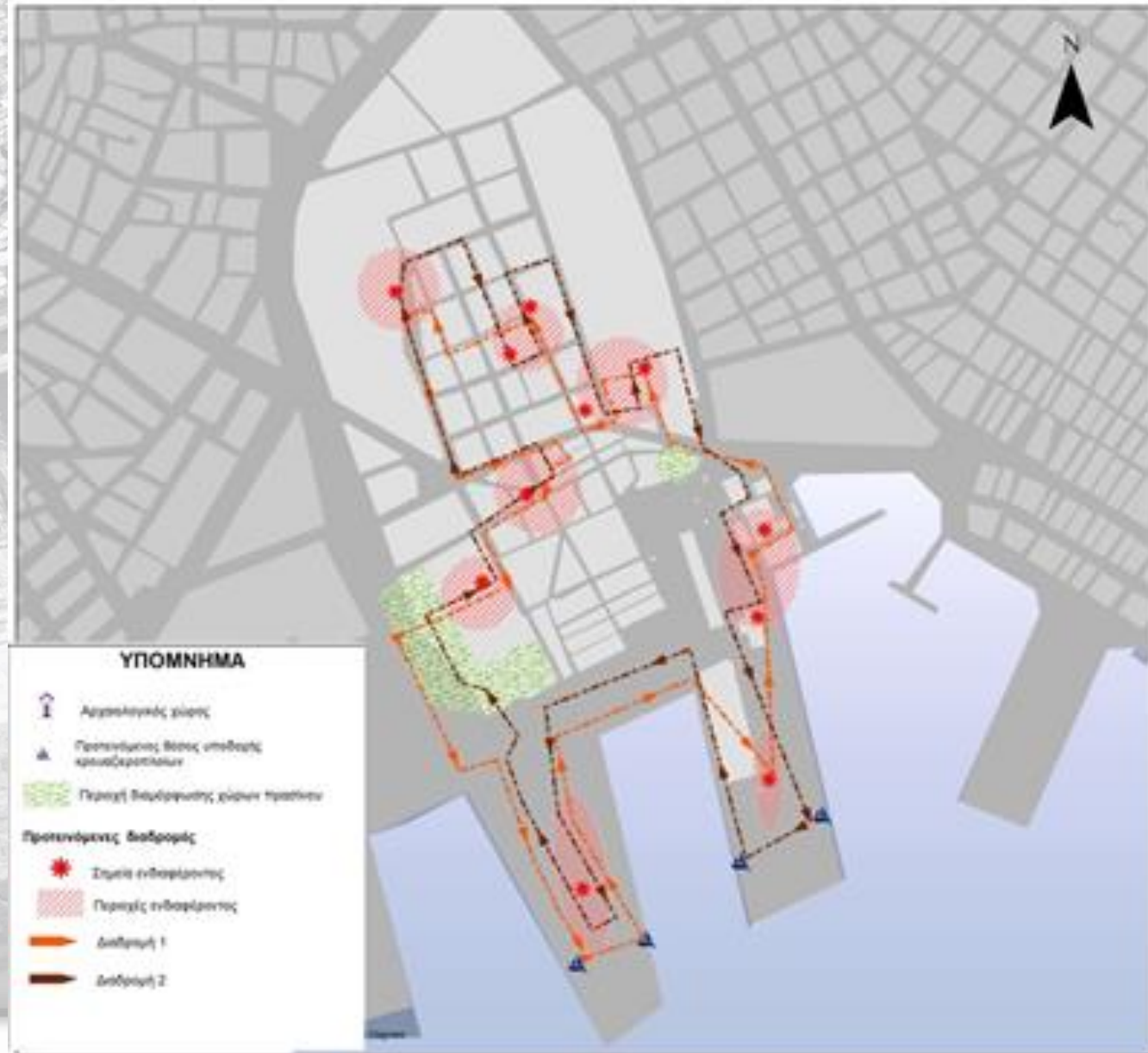


ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ(22/23)

Πρόσθετες προτάσεις
παρεμβάσεων στην
περιοχή μελέτης

**Προτεινόμενες διαδρομές-
Για τη δημιουργία τους
προτείνονται σημεία και
περιοχές ενδιαφέροντος**

- **11 σημεία**
ενδιαφέροντος
- **8 περιοχές**
ενδιαφέροντος
- **2 διαδρομές**



ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ/ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ (23/23)

Πρόσθετες προτάσεις παρεμβάσεων στην περιοχή μελέτης

Γενικές προτάσεις αναβάθμισης της περιοχής μελέτης

- **Αξιοποίηση των ελευθέρων χώρων στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων, οι οποίοι σήμερα βρίσκονται σε αχρηστία και παρουσιάζουν εικόνα περιβαλλοντικής υποβάθμισης.**
- **Αξιοποίηση όλων των μικρών δημοσίων ελευθέρων χώρων για σωστή φύτευση πρασίνου.**
- **Αξιοποίηση της τεχνολογίας για εξοικονόμηση ενέργειας σε φωτισμούς πλατειών, δρόμων, πεζοδρόμων.**

Αναφορικά με το **δίκτυο κυκλοφορίας** τόσο των **πεζών** όσο και των **οχημάτων** προτείνονται **τα εξής:**

- Διερεύνηση για **σχεδιασμό ολοκληρωμένων δικτύων πεζοδρόμων** με στόχο την **εύκολη και ευχάριστη προσπέλαση της περιοχής.**
- Διερεύνηση της **λειτουργικότητας της οδού Γρ. Λαμπράκη** και του **βαθμού εξυπηρέτησής της** και **αποσυμφόρηση της κυκλοφορίας από τη συγκεκριμένη οδό μέσω κινήτρων.** **Στόχος** είναι η οδός Γρ. Λαμπράκη **να μην διακόπτει τη συνέχεια της περιοχής των Παλαιών.**

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ(1/1)

- Η αστική αναγέννηση αποτελεί μία πολιτική η οποία στοχεύει στην εύρεση λύσεων σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από οικονομική, πολεοδομική, περιβαλλοντική και κοινωνική υποβάθμιση.
- Η προβολή και η απόκτηση ταυτότητας των περιοχών μέσω της αστικής αναγέννησης ωφελούν στην ανάπτυξη του τουριστικού φαινομένου και τη διαχείρισή του με σωστό τρόπο.
- Η περιοχή μελέτης εμφανίζει χαρακτηριστικά ευρωπαϊκών πόλεων στις οποίες έχει εφαρμοστεί η πολιτική της αστικής αναγέννησης
- Τα χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης μπορούν να χρησιμοποιηθούν μέσω της ανάδειξης τους στην αναζωογόνηση αυτής.
- Λόγω της μικροκλίμακας της περιοχής και της ιδιαιτερότητάς της οι προτάσεις αναζωογόνησης αφορούν σε ήπιας κλίμακας παρεμβάσεις, οι οποίες στηρίζονται στην αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης και της προστασίας της κληρονομιάς τόσο φυσικής όσο και πολιτιστικής
- Οι πολιτικές σχεδιασμού που προτείνονται αφορούν στο διαχωρισμό της περιοχής σε χωρικές ενότητες.
- Μία άλλη σημαντική πολιτική που υιοθετήθηκε είναι η αξιοποίηση των ήδη υπαρχόντων κελυφών είτε αυτά αφορούν κατοικίες, ή βιομηχανικά κελύφη, ή αποθήκες, βιοτεχνίες και καταστήματα.
- Με την εφαρμογή αυτών των πολιτικών δημιουργείται μία πολυδιάστατη περιοχή με πολλά και ενδιαφέροντα χαρακτηριστικά δημιουργώντας διαδρομές εντός της
- Για τη σωστή διαχείριση και την εφαρμογή των παραπάνω προτάσεων είναι σημαντική η συνεργασία πολλών φορέων μεταξύ τους, αλλά και η εφαρμογή των αρχών του συμμετοχικού σχεδιασμού



Ευχαριστώ για την προσοχή σας