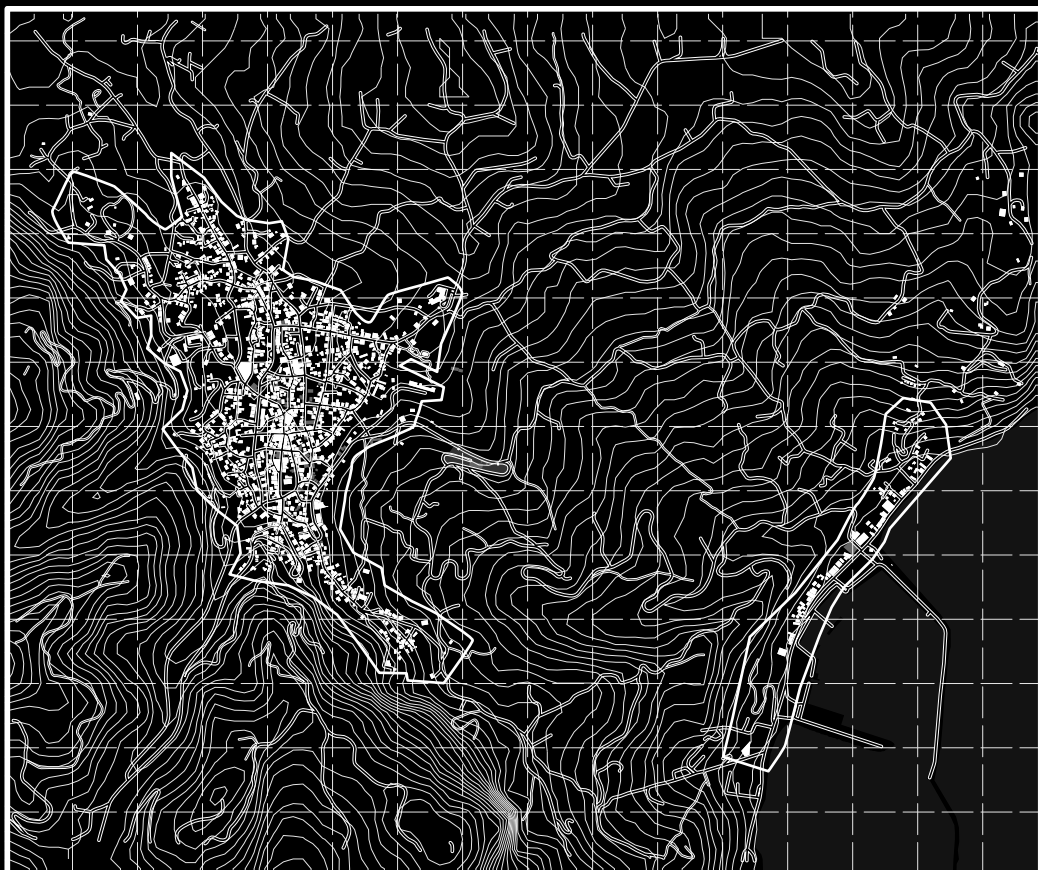


Από την Εγκατάλειψη στην Αναγέννηση

Η Προσαρμοστική Επανάχρηση ως Μοχλός Ανάπτυξης της
Κύμης Ευβοίας

Ελένη Ευσταθίου



Επιβλέπων καθηγητής
Νικόλαος Πατσαβός

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ 2024-2025
ΙΩΑΝΝΙΝΑ 2025

Από την Εγκατάλειψη στην Αναγέννηση:
Η Προσαρμοστική Επανάχρηση ως Μοχλός Ανάπτυξης
της Κύμης Ευβοίας

Ελένη Ευσταθίου

Επιβλέπων καθηγητής:
Νικόλαος Πατσαβός

Περίληψη

Η εγκατάλειψη αγροτικών περιοχών και μικρών οικισμών αποτελεί ένα διαρκώς αυξανόμενο φαινόμενο, το οποίο επηρεάζει τόσο την κοινωνική όσο και την πολιτιστική ταυτότητα της υπαίθρου. Η πληθυσμιακή μείωση, η έλλειψη οικονομικών ευκαιριών και η μετακίνηση προς τα αστικά κέντρα έχουν οδηγήσει στη σταδιακή εγκατάλειψη πολλών κτιρίων, ορισμένα εκ των οποίων διαθέτουν σημαντική ιστορική και αρχιτεκτονική αξία. Αυτά τα κτίρια παραμένουν ανεκμετάλλευτα και εκτεθειμένα στη φθορά του χρόνου, αποτελώντας χαμένες ευκαιρίες τόσο για την αναζωογόνηση των τοπικών κοινοτήτων όσο και για τη διατήρηση της πολιτιστικής τους κληρονομιάς. Μια περιοχή στην οποία το φαινόμενο αυτό παρατηρείται έντονα είναι η Κύμη, μια μικρή κωμόπολη στο βορειοανατολικό τμήμα της Εύβοιας.

Μία από τις πιο σύγχρονες και αποτελεσματικές προσεγγίσεις για την αξιοποίηση αυτών των κτιρίων είναι η προσαρμοστική επανάχρηση (adaptive reuse). Πρόκειται τη διαδικασία μετατροπής υφιστάμενων κελυφών σε νέες χρήσεις με ελάχιστη παρέμβαση και σεβασμό στην ιστορικότητα και την ταυτότητα του τόπου. Η προσέγγιση αυτή αναζωογονεί εγκαταλελειμμένα κτίρια, μειώνει την ανάγκη νέας δόμησης, περιορίζει το περιβαλλοντικό αποτύπωμα και μπορεί να λειτουργήσει ως καταλύτης κοινωνικής και οικονομικής αναγέννησης. Παράλληλα τον χαρακτηρίζει και την αυθεντικότητά τους. Ταυτόχρονα, μπορεί να λειτουργήσει ως καταλύτης για την οικονομική και κοινωνική αναγέννηση των αγροτικών περιοχών, μειώνοντας την ανάγκη για νέες κατασκευές και συμβάλλοντας στη βιώσιμη ανάπτυξή τους.

Η παρούσα εργασία εστιάζει στη διερεύνηση της προσαρμοστικής επανάχρησης ως στρατηγική για την αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων στην Κύμη. Η μελέτη περιλαμβάνει την ανάλυση των αιτιών της εγκατάλειψης των κτιρίων και την αξιολόγηση των προοπτικών επανάχρησής τους. Παράλληλα, αναλύονται επιτυχημένες περιπτώσεις επανάχρησης τόσο στην Ελλάδα όσο και διεθνώς, με στόχο την εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων και βέλτιστων πρακτικών για την Κύμη.

Για την τεκμηρίωση των συμπερασμάτων, η έρευνα ακολουθεί μεικτή μεθοδολογική προσέγγιση, συνδυάζοντας ποσοτικά και ποιοτικά εργαλεία. Συγκεκριμένα, περιλαμβάνει δυο συνεντεύξεις, καθώς και ερωτηματολόγια για τη διερεύνηση της στάσης της τοπικής κοινωνίας απέναντι στην προσαρμοστική επανάχρηση, καθώς και τις πιθανές χρήσεις των κτιρίων. Η εργασία αναδεικνύει τη δυναμική της προσαρμοστικής επανάχρησης ως εργαλείου ανάπτυξης και προτείνει εφικτές λύσεις για την αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων της Κύμης. Παράλληλα, εξετάζονται οι δυνατότητες χρηματοδότησης, ενώ προτείνονται στρατηγικές για την ενεργό συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας στην αναγέννηση του οικισμού. Τέλος, επισημαίνεται η δυνατότητα εφαρμογής των συμπερασμάτων της μελέτης και σε άλλες αγροτικές περιοχές με αντίστοιχα χαρακτηριστικά.

Abstract

The abandonment of rural areas and small settlements is a steadily growing phenomenon that affects both the social and cultural identity of the countryside. Population decline, lack of economic opportunities, and migration to urban centers have led to the gradual desertion of numerous buildings, some of which hold significant historical and architectural value. These structures remain underutilized and exposed to decay, representing lost opportunities for both the revitalization of local communities and the preservation of their cultural heritage. One area where this phenomenon is particularly evident is Kymi, a small town in the northeastern part of Evia.

One of the most contemporary and effective approaches to addressing this issue is **adaptive reuse**—the process of converting existing buildings to new uses with minimal intervention, while respecting the historic character and identity of the place. This approach not only revitalizes abandoned structures but also reduces the demand for new construction, minimizes environmental impact, and can serve as a catalyst for social and economic regeneration. At the same time, it helps maintain the character and authenticity of the built environment, contributing to the sustainable development of rural areas.

This study focuses on examining adaptive reuse as a strategy for utilizing abandoned buildings in Kymi. It analyzes the causes of building abandonment and evaluates the prospects for their reuse. Additionally, it reviews successful examples of adaptive reuse in both Greece and abroad, aiming to draw useful conclusions and identify best practices applicable to Kymi.

To substantiate its findings, the research adopts a mixed-methods approach, combining quantitative and qualitative tools. Specifically, it includes two interviews and questionnaires designed to explore the local community's attitudes toward adaptive reuse, as well as potential uses of the buildings. The study highlights the potential of adaptive reuse as a development tool and proposes feasible solutions for the revitalization of Kymi's abandoned structures. Furthermore, it examines funding opportunities and suggests strategies for fostering active community participation in the town's regeneration. Finally, it emphasizes the broader applicability of the study's conclusions to other rural areas with similar characteristics.

Θα ήθελα να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες στον επιβλέποντα καθηγητή μου, κύριο Νικόλαο Πατάβο, για την καθοδήγηση του.

Επίσης, ευχαριστώ ιδιαίτερα την κυρία Μαρία Βαρλάμου και τον κύριο Αργύρη Πάφρα για τον χρόνο που αφιέρωσαν και τη σημαντική συμβολή τους, μέσα από τις συνεντεύξεις που μου παραχώρησαν.

Τέλος, θα ήθελα να εκφράσω την ευγνωμοσύνη μου σε όλους όσους συμμετείχαν και απάντησαν στο ερωτηματολόγιο, συμβάλλοντας καθοριστικά στην ολοκλήρωση και την επιτυχία της έρευνάς μου.

Περιεχόμενα

Εισαγωγή	01
Κεφάλαιο 1	05
1.1 Η περιοχή της Κύμης	06
1.2 Πολεοδομία και Αρχιτεκτονική της Κύμης	09
1.3 Κοινωνικοοικονομικά αίτια της εγκατάλειψης	15
1.4 Επιπτώσεις στην τοπική κοινωνία και οικονομία	16
Κεφάλαιο 2	21
2.1 Ορισμός και βασικές αρχές	22
2.2 Οφέλη της προσαρμοστικής επανάχρησης	23
2.3 Προκλήσεις και περιορισμοί	25
2.4 Συμπεράσματα	28
Κεφάλαιο 3	31
3.1 Διεθνείς Περιπτώσεις	33
3.2 Ελληνικές Περιπτώσεις	37
3.3 Συγκριτική Ανάλυση και Συμπεράσματα	34
Κεφάλαιο 4:	47
4.1 Ερευνητική προσέγγιση	47
4.2 Συνεντεύξεις	47
4.3 Ερωτηματολόγιο	50
4.4 Συγκριτική Ανάλυση και Συμπεράσματα	57

Κεφάλαιο 5:	59
5.1 SWOT Ανάλυση της Προσαρμοστικής Επανάχρησης στην Κύμη	60
5.2 Δυνατές χρήσεις των αναξιοποίητων κτιρίων στην Κύμη	63
5.3 Προτάσεις για χρηματοδότηση και εφαρμογή της επανάχρησης	64
 Κεφάλαιο 6: Συμπεράσματα	 69
 Βιβλιογραφία – Δικτυογραφία	 75
 Κατάλογος Εικόνων	 80
 Παραρτήματα	 62
Παράρτημα Α: Συνέντευξη με αρχιτέκτονα μηχανικό	65
Παράρτημα Β: Συνέντευξη με τον Αντιδήμαρχο της Κύμης	89
Παράρτημα Γ: Ερωτηματολόγιο	95

Εισαγωγή

Η εγκατάλειψη του κτισμένου περιβάλλοντος στις μικρές και μεσαίες πόλεις της ελληνικής περιφέρειας αποτελεί ένα σύνθετο φαινόμενο που σχετίζεται με βαθύτερες κοινωνικοοικονομικές, πολιτισμικές και πολιτικές μεταβολές. Η περίπτωση της Κύμης, μιας ιστορικής πόλης της Εύβοιας με πλούσια αρχιτεκτονική κληρονομιά, αναδεικνύει ανάγλυφα το πρόβλημα της υποβάθμισης και της εγκατάλειψης κτιρίων σε περιοχές που άλλοτε αποτελούσαν κέντρα εμπορικής και πολιτισμικής δραστηριότητας. Στην παρούσα εργασία διερευνάται η δυνατότητα αναζωογόνησης της Κύμης μέσω της προσαρμοστικής επανάχρησης των ανεκμετάλλευστων κτιρίων, ως στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης με πολιτισμική, κοινωνική και οικονομική διάσταση.

Η προσαρμοστική επανάχρηση αποτελεί σήμερα μια διεθνώς αναγνωρισμένη προσέγγιση που στοχεύει στη μετατροπή υφιστάμενων, συχνά αδρανών, δομών σε λειτουργικούς χώρους με νέα χρήση, με σεβασμό στην ιστορικότητα και την ταυτότητα του τόπου. Η πρακτική αυτή αντανάκλα τη μετάβαση από μια λογική κατεδάφισης και εκ νέου δόμησης, προς μια περισσότερο κυκλική, βιώσιμη και πολιτισμικά ευαίσθητη αντίληψη του χώρου. Η στρατηγική αυτή δεν περιορίζεται μόνο στην αποκατάσταση του κτιρίου, αλλά επεκτείνεται στη διεύρυνση του κοινωνικού και οικονομικού ιστού της κοινότητας, στη δημιουργία ευκαιριών απασχόλησης, στην ενίσχυση της τοπικής ταυτότητας και στην καλλιέργεια μιας νέας πολιτισμικής δυναμικής.

Η εργασία αυτή βασίζεται στην ιδέα ότι η Κύμη, παρά την εσωστρέφεια και τις δημογραφικές πιέσεις που υφίσταται, διαθέτει σημαντικό απόθεμα σε κτιριακό πλούτο και πολιτισμικό κεφάλαιο. Η ύπαρξη πολλών εγκαταλελειμμένων ή αναξιοποίητων κτιρίων, συχνά νεοκλασικού ή λαϊκού χαρακτήρα, δημιουργεί ένα δυναμικό υπόβαθρο για σχεδιασμό καινοτόμων στρατηγικών επανάχρησης, οι οποίες μπορούν να λειτουργήσουν ως μοχλός επανεκκίνησης της τοπικής ανάπτυξης.

Στο πρώτο μέρος της μελέτης, παρουσιάζονται αναλυτικά τα χαρακτηριστικά της περιοχής της Κύμης, η ιστορική της διαδρομή, η χωροταξική της φυσιογνωμία και οι γενικότερες τάσεις πληθυσμιακής και οικονομικής μεταβολής. Ειδικό βάρος δίνεται στην ανάλυση των κοινωνικοοικονομικών αιτίων της εγκατάλειψης, όπως η εσωτερική και εξωτερική μετανάστευση, η αποβιομηχάνιση, η γήρανση του πληθυσμού, καθώς και η έλλειψη στρατηγικού σχεδιασμού για την αξιοποίηση του τοπικού δομημένου περιβάλλοντος. Παράλληλα, διερευνώνται οι επιπτώσεις εγκατάλειψης στην τοπική κοινωνία και οικονομία.

Ακολουθεί μια θεωρητική προσέγγιση του φαινομένου της προσαρμοστικής επανάχρησης. Εξετάζονται οι βασικές της αρχές, όπως η διατήρηση της ιστορικής ταυτότητας, η ελάχιστη δυνατή παρέμβαση, η λειτουργική ανανέωση και η περιβαλλοντική βιωσιμότητα. Παρουσιάζονται, επίσης, τα πολυδιάστατα οφέλη αυτής της στρατηγικής, όπως είναι η ενίσχυση της πολιτιστικής συνέχειας, η προώθηση της αειφόρου ανάπτυξης, καθώς και η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας. Ταυτόχρονα, δεν παραλείπονται οι προκλήσεις και περιορισμοί, όπως το ενδεχόμενο ψηλό κατασκευαστικό κόστος, η έλλειψη εξειδικευμένου προσωπικού, τα θεσμικά εμπόδια και η δυσκολία εξεύρεσης των απαραίτητων πόρων.

Η θεωρητική αυτή βάση ενισχύεται από την παρουσίαση επιτυχημένων εφαρμογών σε διεθνές και εθνικό επίπεδο, με στόχο την άντληση καλών πρακτικών ως υποδειγμάτων και τη μεταφορά τεχνογνωσίας. Η συγκριτική ανάλυση των περιπτώσεων αυτών προσφέρει χρήσιμα συμπεράσματα, συμβάλλοντας στη διαμόρφωση ενός πλαισίου εφαρμογής για την Κύμη.

Καθοριστικό ρόλο στην τεκμηρίωση της μελέτης διαδραματίζει η πρωτογενής έρευνα που πραγματοποιήθηκε, η οποία βασίζεται στη συνδυασμένη χρήση ποιοτικών και ποσοτικών μεθόδων. Μέσα από συνεντεύξεις με θεσμικούς παράγοντες, καθώς και με τη διανομή ερωτηματολογίων σε ένα ευρύ φάσμα συμμετεχόντων, αποτυπώνονται οι αντιλήψεις, οι ανάγκες και οι προοπτικές της τοπικής κοινωνίας σε σχέση με το ζήτημα της εγκατάλειψης και της επανάχρησης. Η ανάλυση των δεδομένων επιτρέπει τη σύνθεση ποιοτικών και ποσοτικών ευρημάτων και συμβάλλει στον εντοπισμό ευκαιριών και περιορισμών για παρεμβάσεις πολιτικής και σχεδιασμού.

Στη συνέχεια, παρουσιάζεται μια στοχευμένη πρόταση εφαρμογής προσαρμοστικής επανάχρησης για την Κύμη, εστιάζοντας σε ανάλυση δυνατοτήτων και κινδύνων (SWOT analysis), αλλά και σε συγκεκριμένες προτάσεις νέων χρήσεων για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια. Οι χρήσεις αυτές αναδεικνύουν τις δυνατότητες της Κύμης ως προορισμού πολιτιστικού τουρισμού, εκπαίδευσης, και δημιουργικής οικονομίας, με σεβασμό στην ταυτότητα της πόλης και τις ανάγκες των κατοίκων της. Παράλληλα, προτείνονται ρεαλιστικά χρηματοδοτικά εργαλεία και στρατηγικές υλοποίησης, αξιοποιώντας ευρωπαϊκά προγράμματα, εθνικές πολιτικές και συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.

Η μελέτη ολοκληρώνεται με συνοπτική παρουσίαση των βασικών συμπερασμάτων και διατύπωση προτάσεων πολιτικής και σχεδιασμού, με στόχο την ενίσχυση της βιώσιμης ανάπτυξης και της κοινωνικής συνοχής μέσω της προσαρμοστικής επανάχρησης. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη σημασία της τοπικής συμμετοχής, της εκπαίδευσης και της ενεργοποίησης της κοινωνίας των πολιτών ως καθοριστικών παραγόντων επιτυχίας.

Η συμβολή της παρούσας εργασίας έγκειται στο ότι συνδυάζει τη θεωρητική προσέγγιση με την εμπειρική διερεύνηση, προσφέροντας ένα εργαλείο αναφοράς για τον στρατηγικό σχεδιασμό σε μικρές πόλεις και χωριά που αντιμετωπίζουν παρόμοια προβλήματα. Η Κύμη λειτουργεί ως μελέτη περίπτωσης (case study), όχι μόνο για την καταγραφή της εγκατάλειψης, αλλά και για την ανάδειξη της δυναμικής της μεταμόρφωσης μέσα από την αρχιτεκτονική, την τοπική συμμετοχή και τον οραματικό σχεδιασμό.

Σε μια εποχή όπου η επανάχρηση κτιρίων συνδέεται άμεσα με τις αρχές της βιωσιμότητας, της πολιτιστικής διατήρησης και της κοινωνικής καινοτομίας, η εργασία αυτή φιλοδοξεί να συμβάλλει στον ευρύτερο προβληματισμό γύρω από το πώς οι πόλεις του παρελθόντος μπορούν να ανακτήσουν τη ζωντάνια τους στο παρόν, μέσα από στρατηγικές που δεν διαγράφουν την ιστορία της πόλης, αλλά την ενσωματώνουν στο μέλλον τους.



Κεφάλαιο 1

Η περιοχή της Κύμης και το φαινόμενο της εγκατάλειψης

Η Κύμη, μια παραθαλάσσια κωμόπολη της ανατολικής Εύβοιας, αποτελεί εμβληματική περίπτωση παραδοσιακού ελληνικού οικισμού που φέρει ισχυρό ιστορικό, πολιτιστικό και κοινωνικό αποτύπωμα. Ωστόσο, όπως και πολλές άλλες αγροτικές περιοχές της χώρας, βρέθηκε αντιμέτωπη με το φαινόμενο της σταδιακής εγκατάλειψης, το οποίο συνδέεται με βαθύτερες κοινωνικές, οικονομικές και πολιτισμικές διεργασίες. Στο παρόν κεφάλαιο επιχειρείται μια σφαιρική ανάλυση της γεωγραφικής, ιστορικής και κοινωνικοοικονομικής φυσιογνωμίας της Κύμης, καθώς και των αιτιών που οδήγησαν στην αποδυνάμωση του τοπικού ιστού και στη συρρίκνωση του πληθυσμού. Μέσα από τη μελέτη της Κύμης αναδεικνύεται το πώς η μικροκλίμακα ενός τοπικού παραδείγματος μπορεί να αντανakλά μακροκοινωνικά φαινόμενα, όπως η αστικοποίηση, η μετανάστευση και η αποδιάρθρωση της παραδοσιακής παραγωγής, που χαρακτηρίζουν τον ελληνικό χώρο από τα μέσα του 20ού αιώνα και έπειτα (Labrianidis, 2011).

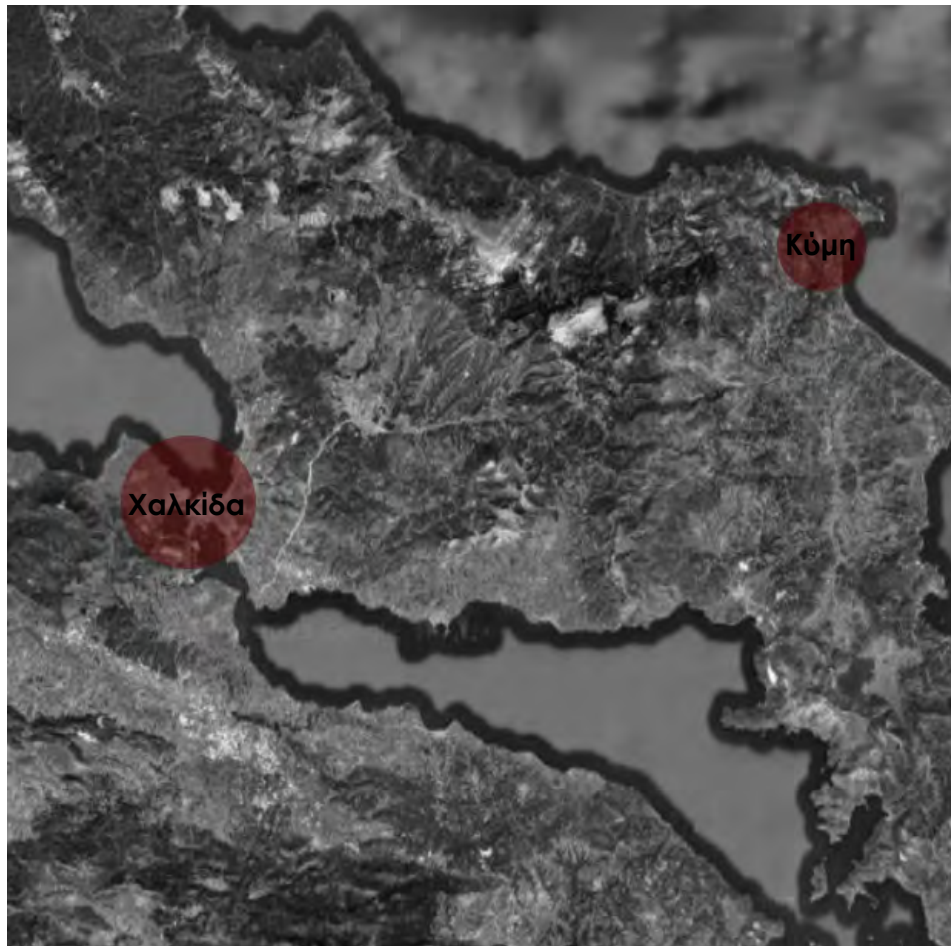
Ο Λαγός (2019) αναδεικνύει τη σημασία της Εύβοιας ως χώρου με έντονη ιστορική και πολιτισμική ταυτότητα, όπου η Κύμη κατέχει κεντρικό ρόλο λόγω της ναυτικής της παράδοσης και της συμβολής της σε περιόδους ακμής και παρακμής. Το έργο αυτό εστιάζει στην κοινωνική δυναμική της περιοχής, επισημαίνοντας πως η εγκατάλειψη δεν πρέπει να ιδωθεί μόνο ως πληθυσμιακή μείωση αλλά και ως μετασχηματισμός της τοπικής οικονομίας και κοινωνίας.

Μέσα από την ανάλυση αυτή, η Κύμη εμφανίζεται ως αντιπροσωπευτικό παράδειγμα τόπου όπου η παράδοση και η νεωτερικότητα συνυπάρχουν συγκρουσιακά, παράγοντας τις συνθήκες του σημερινού τοπίου (Λαγός, 2019).

1.1 Η περιοχή της Κύμης

Η Κύμη είναι κτισμένη σε στρατηγική τοποθεσία στην ανατολική ακτή της Εύβοιας, σε ύψωμα με άμεση εποπτεία προς το Αιγαίο Πέλαγος. Η γεωγραφική της θέση προσφέρει αφενός τη δυνατότητα θαλάσσιας σύνδεσης με τα νησιά του Αιγαίου και τα παράλια της ηπειρωτικής Ελλάδας, αφετέρου όμως την απομονώνει εξαιτίας της ορεινής μορφολογίας που καθιστά δύσκολη την πρόσβαση από το εσωτερικό του νησιού.

Αυτή η γεωγραφική ιδιαιτερότητα υπήρξε διαχρονικά δίκοπο μαχαίρι: **συνέβαλε στην ανάπτυξη της ναυτιλίας και του εμπορίου, αλλά παράλληλα λειτούργησε ως παράγοντας σχετικής απομόνωσης και περιορισμένων χερσαίων διασυνδέσεων** (Καραδήμας, 2008).



Εικόνα 2

Ιστορικά, η Κύμη έχει μακράιωνη πορεία. Από την αρχαιότητα αποτελούσε οργανωμένο οικισμό με εμπορικές σχέσεις με την Ιταλική χερσόνησο· μάλιστα η ονομασία της πόλης Cumae της Καμπανίας αποδίδεται από αρκετούς μελετητές στην αποικιακή δραστηριότητα Ευβοέων αποίκων προερχόμενων από την Κύμη (Boardman, 1999). Στη βυζαντινή περίοδο διατηρείται η παρουσία της ως διοικητικού και εκκλησιαστικού κέντρου, ενώ στη νεότερη εποχή ενισχύεται η ναυτική της παράδοση, με τον τοπικό στόλο να συμμετέχει στην Επανάσταση του 1821.

Σημαντικές προσωπικότητες της Κύμης αναδεικνύουν το πολιτιστικό της βάθος. Ο **Γεώργιος Παπανικολάου**, ο ιατρός που ανακάλυψε το τεστ Παπ, αποτελεί μία από τις πιο εμβληματικές φυσιογνωμίες της παγκόσμιας ιατρικής (Naylor, 2020).

Η γενέτειρά του, η Κύμη, είναι σήμερα διεθνώς αναγνωρίσιμη εξαιτίας της συμβολής του στη διάσωση εκατομμυρίων γυναικών από τον καρκίνο του τραχήλου. Παράλληλα, προσωπικότητες όπως ο μητροπολίτης Χρυσόστομος Σμύρνης, που καταγόταν από την περιοχή και μαρτύρησε στη Μικρασιατική Καταστροφή, υπογραμμίζουν την πνευματική και ηθική παράδοση της κωμόπολης (Παπαγεωργίου, 2012).



Εικόνα 3

Ο πληθυσμός της Κύμης στηρίχθηκε σε αγροτικές και ναυτικές δραστηριότητες. Η ελαιοκαλλιέργεια, η αμπελουργία και η καλλιέργεια δημητριακών αποτέλεσαν τους βασικούς άξονες της πρωτογενούς παραγωγής, ενώ η ναυτοσύνη τροφοδότησε τον εμπορικό και ακτοπλοϊκό στόλο. Στη μεταπολεμική περίοδο, η έλλειψη επενδύσεων και η αδυναμία εκσυγχρονισμού οδήγησαν στη σταδιακή υποχώρηση της τοπικής οικονομίας, με αποτέλεσμα την εξάρτηση από εξωτερικούς πόρους και την απώλεια της αυτάρκειας (Σταθάκης, 2006).

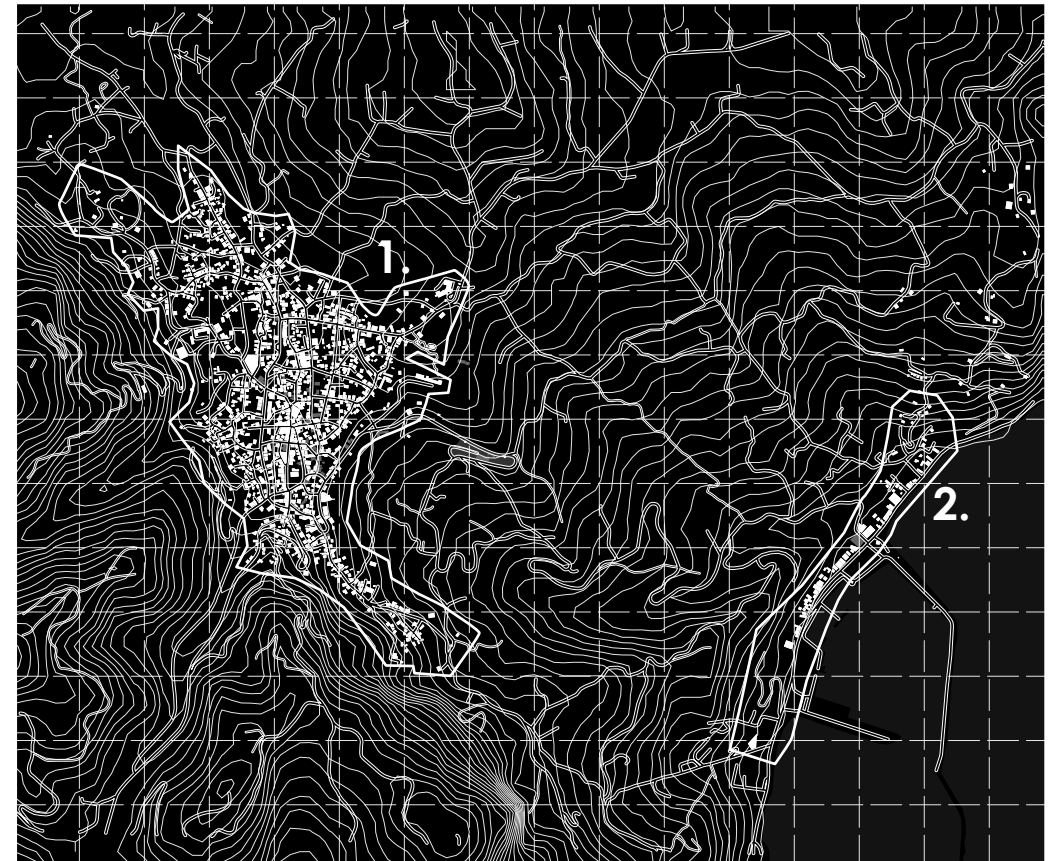
Η σημασία της Κύμης σε περιφερειακό επίπεδο υπήρξε ιδιαίτερα έντονη, καθώς λειτουργούσε ως κέντρο εμπορικής και πνευματικής δραστηριότητας, ενώ σε εθνικό επίπεδο αποτελεί τόπο αναφοράς λόγω των προσωπικοτήτων που ανέδειξε, επιβεβαιώνοντας πως ακόμα και οι μικρές κοινότητες μπορούν να έχουν παγκόσμια ακτινοβολία.

1.2 Πολεοδομία και Αρχιτεκτονική της Κύμης

Η πολεοδομική συγκρότηση και η αρχιτεκτονική φυσιογνωμία της Κύμης αποτελούν κρίσιμα στοιχεία για την κατανόηση της ταυτότητάς της, καθώς αντανakλούν τόσο τις ιστορικές φάσεις ανάπτυξης όσο και τις κοινωνικοοικονομικές μεταβολές που σημάδεψαν την πορεία της.

Ο οικιστικός ιστός της Κύμης είναι διαμορφωμένος σε αμφιθεατρική διάταξη επάνω σε λόφο με θέα στο Αιγαίο, γεγονός που όχι μόνο εξασφάλιζε στρατηγική εποπτεία και αμυντικό πλεονέκτημα αλλά ταυτόχρονα επέτρεπε την άμεση σύνδεση με το λιμάνι, το οποίο υπήρξε για αιώνες ο πυρήνας της εμπορικής και ναυτικής δραστηριότητας.

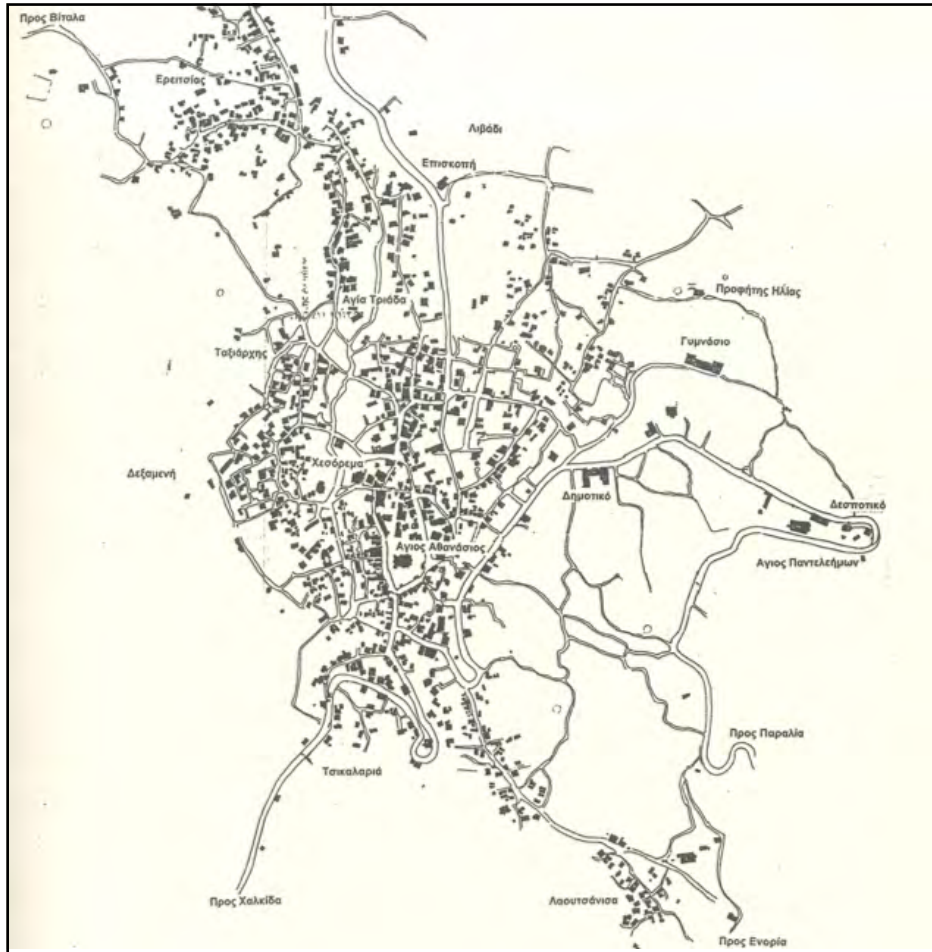
Εικόνα 4



1. Κύμη

2. Λιμάνι Κύμης

Η πολεοδομική διάρθρωση χαρακτηρίζεται από στενά, λιθόστρωτα δρομάκια, μικρές πλατείες και οργανική ανάπτυξη των οικοδομικών τετραγώνων, στοιχεία που φανερώνουν την απουσία κεντρικού πολεοδομικού σχεδιασμού και την κυριαρχία της παραδοσιακής μορφής οικισμού της προνεωτερικής Ελλάδας (Σταυρίδης, 2010).



Εικόνα 5

Η πολεοδομία της Κύμης δεν μπορεί να ξεταστεί αποκομμένη από τον ρόλο της ναυτιλίας και του εμπορίου, καθώς η ύπαρξη του λιμανιού υπήρξε καταλυτικός παράγοντας για τη μορφολογία και την οικονομική δυναμική της πόλης. Η ανάπτυξη κατοικιών κοντά στο εμπορικό κέντρο, η διασπορά επαγγελματικών χώρων σε μικρές αγορές και η ύπαρξη ναών και κοινοτικών κτιρίων σε κεντρικά σημεία του οικισμού συνέθεσαν ένα πλέγμα που εξυπηρετούσε τόσο τις καθημερινές ανάγκες όσο και τις συλλογικές εκφάνσεις της ζωής (von Richthofen, 2018).

Η αρχιτεκτονική της Κύμης συνιστά σύνθεση τοπικών παραδόσεων και ευρύτερων αισθητικών ρευμάτων που επηρέασαν την Εύβοια από τον 18ο έως τον 20ό αιώνα.

Αρχικά, τα παλαιότερα κτίρια της πόλης ανήκουν στον **παραδοσιακό ορεινό τύπο** **εικ.9,10** που συναντάται σε ολόκληρη την κεντρική Ελλάδα και την Εύβοια. Οι κατασκευές αυτές, χτισμένες κυρίως πριν τα τέλη του 19ου αιώνα, χαρακτηρίζονται από απλότητα και λειτουργικότητα, ενώ σε αρκετές περιπτώσεις αποδίδονται σε ηπειρώτικα «μπουλούκια» μαστόρων, τα οποία περιόδευσαν στην ορεινή Ελλάδα μεταφέροντας τεχνικές και μορφολογικά πρότυπα από την ιδιαίτερη πατρίδα τους.



Εικόνα 6



Εικόνα 7



Εικόνα 8

Στη συνέχεια, με την οικονομική και κοινωνική άνοδο της Κύμης τον 19ο αιώνα, εμφανίζεται η επιρροή του **αθηναϊκού νεοκλασικισμού** **εικ.6,7,8**. Μεγάλα αρχοντικά, ξενοδοχεία και δημόσια κτίρια ανεγείρονται με βάση τα αστικά πρότυπα της πρωτεύουσας, υποδηλώνοντας τον εκσυγχρονισμό και τη σύνδεση της πόλης με το νέο ελληνικό κράτος. Τα κτίσματα αυτά, σχεδιασμένα πιθανότατα από Αθηναίους μηχανικούς ή τεχνίτες, εντάσσουν την Κύμη στο πανελλαδικό δίκτυο διάδοσης του νεοκλασικού ιδιώματος.

Εικόνα 9



Εικόνα 10

Η πιο σημαντική και ιδιότυπη κατηγορία, ωστόσο, είναι ο **Κυμαϊκός Νεοκλασικισμός** ο οποίος αναπτύχθηκε από το δεύτερο μισό του 19ου αιώνα έως τον Α' Παγκόσμιο Πόλεμο. Πρόκειται για μια τοπική παραλλαγή του νεοκλασικισμού, όπου συνδυάζονται τα κλασικά πρότυπα με στοιχεία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

εικ.11



Εικόνα 11

Το χαρακτηριστικότερο γνώρισμα είναι η έντονη χρήση γωνιόλιθων **εικ.12**: προσεκτικά λαξευμένοι λίθοι πλαισιώνουν όχι μόνο τις γωνίες των κτιρίων αλλά και όλα τα ανοίγματα (θύρες και παράθυρα), δημιουργώντας ένα αυστηρά γραμμικό και ενιαίο αποτέλεσμα. Η συστηματική εφαρμογή αυτού του μορφολογικού κανόνα καθιστά τον Κυμαϊκό Νεοκλασικισμό μοναδικό φαινόμενο στον ελληνικό χώρο.

Πέρα από τους γωνιόλιθους, τα κυμαϊκά σπίτια διακρίνονται για τη διακοσμητική τους ποικιλία. Σκαλιστοί ρόδακες **εικ.13** και κτητορικές πινακίδες **εικ.14** με μονογράμματα και χρονολογίες κοσμούν τις όψεις. Οι εξώστες στηρίζονται σε λίθινες πλάκες με περίτεχνα φουρούσια **εικ.15**, ενώ τα κιγκλιδώματα ενισχύουν την αισθητική διαφοροποίηση κάθε κτιρίου **εικ.16**. Σε ορισμένα παραδείγματα εμφανίζονται εντελώς μοναδικά σχέδια, όπως κιγκλιδώματα με τον δικέφαλο αετό **εικ.17**, τα οποία δεν έχουν καταγραφεί αλλού στον ελλαδικό χώρο.

Εικόνα 12



Εικόνα 13



Εικόνα 14

Εικόνα 16



Εικόνα 17



Εικόνα 15

Συνολικά, η αρχιτεκτονική της Κύμης συνιστά προϊόν συνάντησης της παράδοσης με τη νεωτερικότητα. Ο Κυμαϊκός Νεοκλασικισμός, ως ιδιαίτερη τοπική εκδοχή του αθηναϊκού προτύπου, προσδίδει στην περιοχή ένα αναγνωρίσιμο αρχιτεκτονικό αποτύπωμα, που υπερβαίνει τα όρια της Εύβοιας και εντάσσει την Κύμη στον χάρτη της ελληνικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

1.3 Κοινωνικοοικονομικά αίτια της εγκατάλειψης

Η εγκατάλειψη της Κύμης εντάσσεται στο ευρύτερο φαινόμενο της πληθυσμιακής αποδυνάμωσης της ελληνικής υπαίθρου. Ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες υπήρξε η **δημογραφική μετάβαση**. Η **μετανάστευση προς τα μεγάλα αστικά κέντρα**, ιδιαίτερα κατά τη δεκαετία του 1950 και του 1960, αποψίλωσε τον πληθυσμό της περιοχής. Οι νέοι αναζητούσαν εργασία στην Αθήνα, στη Χαλκίδα ή στο εξωτερικό (κυρίως σε χώρες της Δυτικής Ευρώπης), αφήνοντας πίσω έναν πληθυσμό γερασμένο, με χαμηλή γεννητικότητα και περιορισμένη κοινωνική ανανέωση (Kasimis & Paradosoulis, 2013).

Σε **οικονομικό επίπεδο** η **εξάρτηση από την αγροτική παραγωγή** αποτέλεσε δομικό μειονέκτημα. Οι **μικρές και κατακερματισμένες εκμεταλλεύσεις**, σε συνδυασμό με τον **διεθνή ανταγωνισμό** και την **απουσία μηχανισμού προώθησης προϊόντων**, κατέστησαν το γεωργικό επάγγελμα μη βιώσιμο για τους νέους. Παράλληλα, οι **περιορισμένες δυνατότητες ανάπτυξης τουρισμού ή εναλλακτικών μορφών οικονομίας** στέρξαν από την Κύμη την ευκαιρία διαφοροποίησης της παραγωγικής της βάσης (Labrianidis, 2006).

Η **αστικοποίηση** λειτούργησε ως μαγνήτης. Οι πόλεις πρόσφεραν όχι μόνο περισσότερες θέσεις εργασίας, αλλά και βελτιωμένες υποδομές εκπαίδευσης και υγείας, πολιτιστική ζωή και κοινωνική κινητικότητα. Στον αντίποδα, η Κύμη παρουσίαζε **ελλιπή συγκοινωνιακή σύνδεση, περιορισμένες δομές δημόσιας υγείας και παιδείας**, καθώς και **έλλειψη προοπτικής για τους νέους**. Αυτές οι ανισότητες κατέστησαν την εγκατάλειψη σχεδόν μονόδρομο.

Επιπλέον, οι **ελλιπείς υποδομές** σε τομείς όπως οι μεταφορές, οι τηλεπικοινωνίες και η ενέργεια αποθάρρυναν τις επενδύσεις και περιορίσαν τις δυνατότητες ανάπτυξης. Η αδυναμία του κράτους να εφαρμόσει ολοκληρωμένες περιφερειακές πολιτικές είχε ως αποτέλεσμα την εδραίωση ενός φαύλου κύκλου: **η έλλειψη επενδύσεων οδηγούσε σε φυγή, και η φυγή καθιστούσε ακόμα λιγότερο ελκυστική την περιοχή** (OECD, 2001).

Οι παραπάνω παράγοντες συνδέονται με ευρύτερες κοινωνικές αλλαγές. Η μετάβαση της ελληνικής κοινωνίας από τον αγροτικό στον αστικό τρόπο ζωής συνοδεύτηκε από μεταβολή αξιών και προσδοκιών.

Η παραδοσιακή ζωή της υπαίθρου εκλαμβάνονταν πλέον ως ένδειξη καθυστέρησης, ενώ οι πόλεις ταυτίζονταν με την πρόοδο και τον εκσυγχρονισμό (Καραποστόλης, 1999).

Έτσι, η Κύμη, όπως και άλλες περιοχές, υπέστη τις συνέπειες αυτής της κοινωνικής ανακατάταξης.

1.4 Επιπτώσεις στην τοπική κοινωνία

Η εγκατάλειψη της Κύμης, όπως και πολλών άλλων αγροτικών περιοχών της Ελλάδας, παράγει συνέπειες που υπερβαίνουν την απλή μείωση του πληθυσμού. Πρόκειται για ένα πολυεπίπεδο φαινόμενο που επηρεάζει άμεσα τον **κοινωνικό ιστό, την οικονομική δραστηριότητα, την πολιτιστική κληρονομιά και το φυσικό περιβάλλον**. Οι επιπτώσεις αυτές δεν είναι αποσπασματικές αλλά αλληλοτροφοδοτούμενες, δημιουργώντας έναν φαύλο κύκλο περαιτέρω παρακμής, που δυσχεραίνει την ανάκαμψη και την αξιοποίηση των υπάρχουσών δυνατοτήτων της περιοχής.

Σε πρώτο επίπεδο, οι **επιπτώσεις στο δομημένο περιβάλλον** είναι ιδιαίτερα εμφανείς. Η εγκατάλειψη κατοικιών, δημόσιων κτιρίων και παραδοσιακών αρχοντικών οδηγεί σε υλική φθορά και σε σταδιακή κατάρρευση της τοπικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

Σύμφωνα με την απογραφή του 2021, στην Κύμη καταγράφηκαν 7.346 κατοικίες, εκ των οποίων 3.004 κατοικούνται, ενώ 4.336 παραμένουν κενές.

Η αναλογία αυτή αναδεικνύει τον έντονο χαρακτήρα εγκατάλειψης, καθώς περισσότερες από τις μισές κατοικίες δεν αξιοποιούνται. Παράλληλα, σημαντικά δημόσια και ιδιωτικά κτίρια, όπως παλαιά σχολεία, αρχοντικά και αποθήκες, βρίσκονται σε αχρησία, γεγονός που ενισχύει την εικόνα παρακμής. **εικ. 18-23**



Εικόνα 18



Εικόνα 19



Εικόνα 20



Εικόνα 21



Εικόνα 22



Εικόνα 23

Μελέτες που έχουν εξετάσει αγροτικούς οικισμούς της Ελλάδας δείχνουν ότι η **έλλειψη συντήρησης** οδηγεί όχι μόνο σε **απώλεια κτιριακών υποδομών** αλλά και σε **αλλοίωση του ίδιου του χαρακτήρα του οικισμού, καθιστώντας τον λιγότερο ελκυστικό για νέους κατοίκους ή επενδυτές** (Della Dora, 2012). Η εικόνα εγκατάλειψης, με κλειστά παράθυρα, καταρρέοντες τοίχους και αναξιοποίητα δημόσια κτίρια, δημιουργεί ένα αίσθημα παρακμής που λειτουργεί αποτρεπτικά στην ανάπτυξη της τοπικής ζωής.

Η **κοινωνική συνοχή** δεύτερη διάσταση των επιπτώσεων, έχει πληγεί σε μεγάλο βαθμό. Η **πληθυσμιακή μείωση** και η **μαζική φυγή νέων προς τα αστικά κέντρα** έχουν οδηγήσει σε **διάλυση των παραδοσιακών κοινοτήτων**. Η έλλειψη νέων γενεών περιορίζει την αναπαραγωγή κοινωνικών δομών και δημιουργεί ένα περιβάλλον γερασμένου πληθυσμού που δεν έχει την κοινωνική δυναμική να αναλάβει νέες πρωτοβουλίες (Kasimis & Papadopoulos, 2013). Η **αποδυνάμωση αυτή οδηγεί σε φαινόμενα κοινωνικής απομόνωσης και ψυχολογικής επιβάρυνσης των κατοίκων, οι οποίοι βιώνουν αίσθηση μαρασμού και εγκατάλειψης από την πολιτεία** (Labrianidis, 2011).

Η **τοπική οικονομία** έχει επίσης υποστεί ισχυρό πλήγμα. Η **μείωση της παραγωγικότητας στον πρωτογενή τομέα**, σε συνδυασμό με την **έλλειψη επενδύσεων στον δευτερογενή και τριτογενή τομέα**, οδήγησε σε **στασιμότητα**. Η εγκατάλειψη αγροτικών εκμεταλλεύσεων σημαίνει όχι μόνο απώλεια εισοδημάτων αλλά και υποβάθμιση της επισιτιστικής αυτάρκειας. Επιπλέον, η αδυναμία αξιοποίησης τουριστικών και πολιτιστικών πόρων στερεί από την Κύμη εναλλακτικές πηγές ανάπτυξης, ενώ η αποχώρηση των νέων από την τοπική αγορά εργασίας αποδυναμώνει κάθε αναπτυξιακή προοπτική.

Σε αυτό το πλαίσιο, η περιοχή παγιδεύεται σε έναν φαύλο κύκλο: η έλλειψη επενδύσεων ενισχύει την αποχώρηση του πληθυσμού, και η αποχώρηση του πληθυσμού αποθαρρύνει περαιτέρω επενδύσεις (OECD, 2001).

Οι **πολιτιστικές επιπτώσεις** της εγκατάλειψης είναι ιδιαίτερα σημαντικές, καθώς η **απώλεια πληθυσμιακής μάζας οδηγεί σε αποδυνάμωση της πολιτιστικής ζωής**. Τα ήθη, τα έθιμα και οι παραδόσεις ατονούν, η συλλογική μνήμη φθίνει και οι νεότερες γενιές χάνουν την επαφή με το πολιτισμικό παρελθόν της κοινότητας. **Παράλληλα, μνημεία και τοπόσημα μένουν χωρίς φροντίδα, με αποτέλεσμα την υποβάθμιση του πολιτιστικού κεφαλαίου.**

Αυτό το φαινόμενο δεν αφορά μόνο την τοπική ταυτότητα αλλά έχει και εθνικές προεκτάσεις, καθώς περιοχές όπως η Κύμη, που ανέδειξαν προσωπικότητες διεθνούς ακτινοβολίας—όπως τον Γεώργιο Παπανικολάου— βλέπουν την πολιτιστική τους κληρονομιά να φθίνει αντί να αναδεικνύεται (Naylor, 2020). Η απώλεια αυτής της πολιτισμικής συνέχειας δημιουργεί έναν κίνδυνο «λήθης», που καθιστά ακόμα πιο δύσκολη τη μελλοντική αναβίωση της τοπικής ζωής.

Τέλος, οι **περιβαλλοντικές συνέπειες** της εγκατάλειψης είναι βαθιές και μακροπρόθεσμες. Η εγκατάλειψη καλλιεργήσιμων γαιών οδηγεί σε ερημοποίηση και σε υποβάθμιση του αγροτικού τοπίου.

Συνοψίζοντας, **οι επιπτώσεις της εγκατάλειψης στην Κύμη δεν περιορίζονται σε ένα πεδίο αλλά συνιστούν αλυσίδα αλληλένδετων συνεπειών: η αποδυνάμωση της κοινωνικής συνοχής και η μείωση της τοπικής οικονομίας οδηγούν σε περαιτέρω πολιτιστική και περιβαλλοντική παρακμή, η οποία με τη σειρά της μειώνει τις πιθανότητες επαναφοράς πληθυσμού ή επενδυτικού ενδιαφέροντος.**

Πρόκειται για έναν «κύκλο εγκατάλειψης», όπως έχει χαρακτηριστεί στη διεθνή βιβλιογραφία (Shrinking Rural Areas, ESPON, 2017), που καθιστά αναγκαία τη μελέτη και υλοποίηση στρατηγικών προσαρμοστικής επανάχρησης και αναζωογόνησης, οι οποίες θα συνδεθούν με την ανάδειξη του πολιτιστικού και φυσικού κεφαλαίου της περιοχής.

Κεφάλαιο 2

Η Προσαρμοστική Επανάχρηση ως Στρατηγική Ανάπτυξης

Η **προσαρμοστική επανάχρηση (adaptive reuse)** αποτελεί μια σύγχρονη στρατηγική πολεοδομικού και αρχιτεκτονικού σχεδιασμού που απαντά σε κρίσιμα ζητήματα αειφορίας, διατήρησης της πολιτιστικής κληρονομιάς και βελτιστοποίησης της αστικής ανάπτυξης. Αντί να κατεδαφίζονται παλαιά ή εγκαταλελειμμένα κτίρια, επαναπροσδιορίζεται η χρήση τους, προσαρμόζονται στις σύγχρονες ανάγκες και αποκτούν νέα λειτουργικότητα.

Το παρόν κεφάλαιο εξετάζει τις βασικές αρχές της προσαρμοστικής επανάχρησης, τα πολλαπλά οφέλη που αυτή συνεπάγεται, καθώς και τις προκλήσεις που ενδέχεται να ανακύψουν κατά την εφαρμογή της.

2.1 Ορισμός και βασικές αρχές της προσαρμοστικής επανάχρησης

Η προσαρμοστική επανάχρηση ορίζεται ως η διαδικασία μέσω της οποίας ένα υφιστάμενο κτίριο αποκτά νέα χρήση, διαφορετική από την αρχική για την οποία ανακατασκευάστηκε, χωρίς να αλλοιώνεται ο βασικός αρχιτεκτονικός του χαρακτήρας.

Ο όρος έχει τις ρίζες του στις δεκαετίες του **1960** και **1970**, όταν η ανάγκη για διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και ο περιορισμός των φυσικών πόρων κατέστησαν σαφείς τις δυνατότητες που προσφέρει η μετατροπή υπαρχόντων δομών. Ήδη από προηγούμενες προπολεμικές δεκαετίες είναι έντονο το ενδιαφέρον για παραδοσιακούς οικισμούς που εγκαταλείφθηκαν από την έντονη αστικοποίηση. Εκείνη την εποχή αρχίζει επίσης σταδιακά η αποβιομηχάνιση του δυτικού κόσμου, η οποία εντείνεται της επόμενες δεκαετίες και αφήνει πολλά κενά βιομηχανικά κελύφη σε εγκατάλειψη με αποτέλεσμα να αναζητηθούν λύσεις για την επανάχρησή της.

Βασικές αρχές της προσαρμοστικής επανάχρησης

Οι βασικές αρχές της προσαρμοστικής επανάχρησης περιλαμβάνουν την **ανάγνωση του αρχικού κτιρίου ως φορέα ιστορικής και κοινωνικής μνήμης, την ελάχιστη επέμβαση με σεβασμό στο υφιστάμενο κέλυφος, την εφαρμογή σύγχρονων τεχνολογιών για την ενεργειακή του αναβάθμιση και, τέλος, την ενσωμάτωσή του στον κοινωνικό και οικονομικό ιστό της περιοχής**. Η επιτυχής επανάχρηση ενός κτιρίου προϋποθέτει ευαίσθητη αρχιτεκτονική προσέγγιση και κατανόηση της ιστορικής του αξίας, της στατικής του επάρκειας, και της συμβατότητας με τη νέα λειτουργία. Η προσαρμοστική επανάχρηση δεν περιορίζεται μόνο σε μνημεία ή νεοκλασικά κτίρια, αλλά εφαρμόζεται και σε βιομηχανικά κτίρια, αποθήκες, γραφεία, ακόμη και σε υποδομές όπως σιδηροδρομικούς σταθμούς ή σχολικά συγκροτήματα.

Ο στόχος είναι η παράταση του κύκλου ζωής των υφιστάμενων κατασκευών, η αποφυγή σπατάλης πόρων και η συμβολή στη βιώσιμη ανάπτυξη.

Η προσαρμοστική επανάχρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αφορά τη μετάβαση από το παρελθόν στο μέλλον, εξασφαλίζοντας τη διατήρηση ιστορικών στοιχείων ενώ ικανοποιεί τις ανάγκες της σύγχρονης εποχής. Πρόκειται μια πρακτική που τα τελευταία χρόνια έχει βρεθεί στο επίκεντρο του επιστημονικού και πολιτικού διαλόγου, καθώς συνδέεται με κρίσιμα ζητήματα όπως η βιώσιμη ανάπτυξη, η κοινωνική συνοχή και η διαχείριση της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Οι ακαδημαϊκές προσεγγίσεις αναδεικνύουν την πολύπλευρη αξία των ιστορικών κτιρίων: αφενός ως βασικών φορέων της ταυτότητας των πόλεων, αφετέρου ως εργαλείων ενίσχυσης της συλλογικής μνήμης και της κατοχύρωσης της ιστορικής συνέχειας. Η επανάχρηση κτιρίων συνδέεται με τεχνολογικές καινοτομίες, πρότυπα αποκατάστασης και στρατηγικές διαχείρισης, ενώ απαιτεί κατάλληλα συστήματα λήψης αποφάσεων για την επιλογή της βέλτιστης λύσης.

2.2 Οφέλη της προσαρμοστικής επανάχρησης

Τα οφέλη της προσαρμοστικής επανάχρησης είναι πολυδιάστατα και αφορούν περιβαλλοντικούς, **οικονομικούς**, **κοινωνικούς** και **πολιτιστικούς** τομείς. Από περιβαλλοντική άποψη, η προσαρμοστική επανάχρηση συμβάλλει καθοριστικά στη μείωση του οικολογικού αποτυπώματος, καθώς, μέσω της διατήρησης και ενίσχυσης των υφιστάμενων κατασκευών, περιορίζεται σημαντικά η κατανάλωση πρώτων υλών και ενέργειας που απαιτούνται για την ανέγερση νέων κτιρίων (Bullen & Love, 2011). Επιπλέον, μειώνεται δραστικά η παραγωγή οικοδομικών αποβλήτων, τα οποία αποτελούν ένα μεγάλο ποσοστό των συνολικών στερεών αποβλήτων που παράγονται στις αστικές περιοχές (Langston, 2012). Η χρήση τεχνολογιών εξοικονόμησης ενέργειας και η αξιοποίηση του φυσικού φωτισμού, στο πλαίσιο της επανάχρησης, ενισχύουν περαιτέρω τη βιώσιμη διάσταση αυτής της πρακτικής, καθιστώντας τα κτίρια πιο φιλικά προς το περιβάλλον και ενεργειακά αποδοτικά (Douglas, 2006).

Από την **οικονομική** πλευρά, η επανάχρηση παρουσιάζει πλεονεκτήματα που σχετίζονται με το κόστος, καθώς συνήθως απαιτεί μικρότερη οικονομική επένδυση σε σύγκριση με την πλήρη κατεδάφιση και ανοικοδόμηση (Yung & Chan, 2012). Το κόστος των υλικών, της εργασίας και του χρόνου που εξοικονομείται καθιστούν την επιλογή αυτή ιδιαίτερα ελκυστική, ιδίως σε περιοχές όπου η αξία της γης είναι υψηλή ή όπου υφίστανται αυστηροί πολεοδομικοί περιορισμοί. Παράλληλα, έργα επανάχρησης συχνά προσελκύουν κρατική χρηματοδότηση, επιδοτήσεις ή φορολογικές ελαφρυνσεις, καθώς ευθυγραμμίζονται με τις ευρωπαϊκές στρατηγικές που προωθούν την αειφόρο ανάπτυξη και την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς (European Commission, 2015).

Με αυτόν τον τρόπο, η προσαρμοστική επανάχρηση λειτουργεί ως εργαλείο οικονομικής αποδοτικότητας και ταυτόχρονα ως μοχλός αναπτυξιακής πολιτικής.

Στον **κοινωνικό και πολιτιστικό** τομέα, η προσαρμοστική επανάχρηση **συμβάλλει καθοριστικά στην ενίσχυση της τοπικής ταυτότητας και της συλλογικής μνήμης**. Η διατήρηση του ιστορικού χαρακτήρα του αστικού τοπίου και των αρχιτεκτονικών στοιχείων που χαρακτηρίζουν μία περιοχή προσφέρει στους κατοίκους ένα αίσθημα συνέχειας και συνδέει το παρελθόν με το παρόν (Plevoets & Van Cleemroel, 2013). Η μετατροπή εγκαταλελειμμένων ή υποβαθμισμένων κτιρίων σε σύγχρονους λειτουργικούς χώρους με νέες χρήσεις- όπως πολιτιστικά κέντρα, κοινωνικές υποδομές, κατοικίες ή επαγγελματικούς χώρους- έχει ως αποτέλεσμα την αναζωογόνηση γειτονιών και την επανένταξή τους στον κοινωνικό και οικονομικό ιστό της πόλης.

Ιδιαίτερη σημασία έχει και η δυνατότητα χρήσης τέτοιων κτιρίων για κοινωφελείς σκοπούς, όπως κοινωνικά ιατρεία, βιβλιοθήκες, κέντρα δημιουργικής απασχόλησης και δομές κοινωνικής αλληλεγγύης, τα οποία προάγουν την κοινωνική συνοχή και διευρύνουν την προσβασιμότητα σε βασικές υπηρεσίες (Shipley, Utz & Parsons, 2006).

Μέσω αυτής της διαδικασίας, η επανάχρηση δεν αποτελεί απλώς τεχνική παρέμβαση, αλλά έναν ουσιαστικό μηχανισμό κοινωνικής ένταξης και πολιτισμικής ανανέωσης.

Επιπλέον, η επανάχρηση ιστορικών κτιρίων **ενισχύει τη βιωσιμότητα των πόλεων**, καθώς προσφέρει λύσεις σε προβλήματα υποβάθμισης και εγκατάλειψης. Η ένταξη τέτοιων κτιρίων σε στρατηγικά σχέδια αστικής αναγέννησης επιτρέπει την επανάκτηση κενών κελυφών και την ανατροπή αρνητικών εικόνων για ολόκληρες περιοχές (Latham, 2000). Σε πολλές περιπτώσεις, οι παρεμβάσεις επανάχρησης οδηγούν σε αύξηση της αξίας γειτονικών ακινήτων, προσφέροντας έμμεση οικονομική ενίσχυση και στους κατοίκους. Επιπροσθέτως, όταν αυτές οι παρεμβάσεις υλοποιούνται με τη συμμετοχή των τοπικών κοινοτήτων, διαμορφώνεται ένα αίσθημα συνιδιοκτησίας και ενδυνάμωσης, γεγονός που ευνοεί τη μακροχρόνια βιωσιμότητα των έργων (Ball, 1999).

Η επιτυχία όμως κάθε εγχειρήματος εξαρτάται από την προσεκτική επιλογή της νέας χρήσης, τον σεβασμό στην ιστορική και αρχιτεκτονική ταυτότητα του κελύφους, και τον ισόρροπο συνδυασμό παραδοσιακών τεχνικών με σύγχρονες ανάγκες. Όπως τονίζει η διεθνής βιβλιογραφία, η διαχείριση της αλλαγής πρέπει να στηρίζεται σε ένα ισχυρό θεσμικό πλαίσιο, διατομεακή συνεργασία και σαφείς κατευθυντήριες αρχές (Orbasli, 2008).

Η προσαρμοστική επανάχρηση δεν είναι απλώς ένα τεχνικό ζήτημα, αλλά μια στρατηγική επιλογή για τη βιώσιμη πόλη του μέλλοντος.

2.3 Προκλήσεις και περιορισμοί

Παρά τα πολλαπλά πλεονεκτήματά της, η προσαρμοστική επανάχρηση συνοδεύεται και από σημαντικές προκλήσεις, οι οποίες απαιτούν προσεκτική διαχείριση και αποτελεσματικό συντονισμό μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων. Ένα από τα βασικότερα εμπόδια είναι **το ισχύον κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο**. Πολλά παλαιά κτίρια δεν πληρούν τις σύγχρονες απαιτήσεις που σχετίζονται με την πολεοδομία, τη στατικότητα, την πυρασφάλεια ή την προσβασιμότητα. **Η συμμόρφωση με αυτές τις προδιαγραφές συνεπάγεται συχνά σημαντικές τεχνικές και οικονομικές επιβαρύνσεις, οι οποίες μπορεί να καθιστούν την επανάχρηση ασύμφορη ή να περιορίζουν τις δυνατότητες αρχιτεκτονικής παρέμβασης** (Douglas, 2006/Yung & Chan, 2012). Επιπλέον, η συχνά πολύπλοκη και χρονοβόρα γραφειοκρατική διαδικασία για την αδειοδότηση τέτοιων έργων ενδέχεται να αποθαρρύνει ιδιώτες επενδυτές και δημόσιους φορείς από την υλοποίησή τους.

Σημαντικές είναι επίσης οι **τεχνικές δυσκολίες** που σχετίζονται με την κατάσταση των παλαιών κατασκευών. Πολλά υφιστάμενα κτίρια έχουν ανεγερθεί με τεχνικές και υλικά που σήμερα θεωρούνται ανεπαρκή, ενώ μπορεί να παρουσιάζουν σοβαρά προβλήματα φθοράς, υγρασίας ή ακόμα και την παρουσία επικίνδυνων ουσιών, όπως ο αμιάντος. Η ανάγκη για στατική ενίσχυση, θερμομόνωση, ηχομόνωση και γενικότερη ενεργειακή αναβάθμιση αυτών των δομών καθιστά απαραίτητη την εμπλοκή ειδικών τεχνικών ομάδων και συχνά επιβαρύνει σημαντικά τον προϋπολογισμό του έργου.

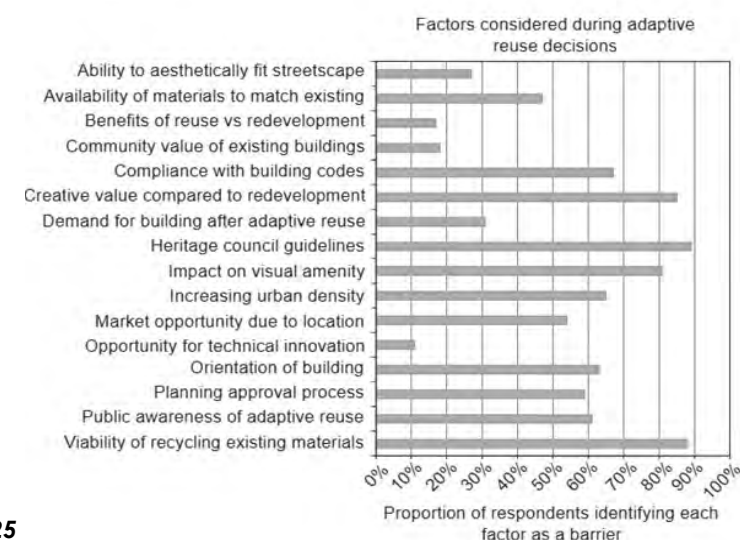
Παράλληλα, η επανάχρηση κτιρίων ενέχει **αρχιτεκτονικούς και αισθητικούς περιορισμούς**, καθώς απαιτεί λεπτή εξισορρόπηση μεταξύ της λειτουργικής αναβάθμισης και του **σεβασμού της υφιστάμενης αρχιτεκτονικής ταυτότητας**.

Ιδιαίτερα όταν πρόκειται για διατηρητέα ή ιστορικά κτίρια, οι αποφάσεις που αφορούν την αφαίρεση, την προσθήκη ή την τροποποίηση αρχιτεκτονικών στοιχείων οφείλουν να λαμβάνονται με ιδιαίτερη προσοχή και με τη συνεργασία των αρμόδιων αρχών για την προστασία των νεώτερων μνημείων. **Η απαίτηση για διατήρηση της αυθεντικότητας του κτιρίου συχνά περιορίζει την ελευθερία σχεδιασμού και επιβάλλει την υιοθέτηση εξειδικευμένων μεθοδολογιών παρέμβασης**.

Ωστόσο, η έλλειψη αξιόπιστων και συστηματικών μεθόδων για την αξιολόγηση της αρχιτεκτονικής και ιστορικής σημασίας ενός κτιρίου ή ενός κτιριακού συνόλου αποτελεί ένα από τα σοβαρότερα εμπόδια στη διαδικασία της προσαρμοστικής επανάχρησης. Παρότι υπάρχουν γενικές κατευθυντήριες γραμμές ή αρχές διατήρησης, συχνά δεν εφαρμόζονται με συνέπεια ή επαρκή τεκμηρίωση, αφήνοντας σημαντικά περιθώρια υποκειμενισμού, κάτι που λειτουργεί θετικά όταν υπάρχει γνώση και ευαισθησία από τις αρμόδιες υπηρεσίες και τους μελετητές και αρνητικά όταν δεν υπάρχει (Plevoets & Van Cleempoel, 2019). Η απουσία σαφών δεικτών ή εργαλείων ανάλυσης σημαίνει ότι η τελική απόφαση για το αν και πώς θα επαναχρησιμοποιηθεί ένα κτίριο εξαρτάται υπέρμετρα από την κρίση επιμέρους επαγγελματιών -αρχιτεκτόνων-μηχανικών ή τοπικών αρχών- οι οποίοι ενδέχεται να μην διαθέτουν την αναγκαία εξειδίκευση ή να επηρεάζονται από πολιτικές ή οικονομικές πιέσεις. Αυτό μπορεί να οδηγήσει είτε στην υποβάθμιση σημαντικών πολιτιστικών στοιχείων είτε σε άστοχες, ακριβές και αναποτελεσματικές παρεμβάσεις. Η έλλειψη αξιολογικών εργαλείων δυσχεραίνει την τεκμηριωμένη λήψη αποφάσεων και αναδεικνύει την ανάγκη για τη δημιουργία μεθοδολογιών που θα συνδυάζουν ιστορική έρευνα, αρχιτεκτονική ανάλυση και κοινωνικό πλαίσιο, ώστε να προκύπτουν λύσεις ουσιαστικές, βιώσιμες και με πολιτιστική ευαισθησία.

Επιπλέον, η επιλογή συμβατών χρήσεων σε ιστορικά κτιριακά κελύφη είναι καθοριστικής σημασίας για τη διατήρηση της πολιτιστικής τους ταυτότητας και την ομαλή ενσωμάτωσή τους στη σύγχρονη ζωή της πόλης. Όταν η νέα χρήση δεν λαμβάνει υπόψη τον αρχικό χαρακτήρα και την κοινωνική λειτουργία του κτιρίου, τα αποτελέσματα μπορεί να είναι ιδιαίτερα αρνητικά. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η μετατροπή παλιών κινηματογράφων ή αιθουσών εκδηλώσεων σε σουπερ μάρκετ ή καταστήματα λιανικής, πρακτική που συχνά αλλοιώνει τη μνήμη και τον συλλογικό ρόλο του χώρου. Οι αίθουσες αυτές, άλλοτε κέντρα ψυχαγωγίας και πολιτισμού, χάνουν τον δημόσιο και συμμετοχικό χαρακτήρα τους και μετατρέπονται σε καταναλωτικές μονάδες, απογυμνωμένες από το συμβολικό τους βάρος. Αντίθετα, η αποκατάστασή τους με χρήσεις όπως δημοτικές πολιτιστικές δομές, θέατρα, εκπαιδευτικά ή κοινωνικά κέντρα, διασώζει την ταυτότητά τους και προσφέρει μακροπρόθεσμα οφέλη στην κοινότητα. Για να αποφεύγονται ασύμβατες παρεμβάσεις, απαιτείται ολοκληρωμένος πολεοδομικός σχεδιασμός και θεσμική πρόβλεψη, που να καθορίζει με σαφήνεια ποια χρήση είναι κατάλληλη για κάθε ιστορικό κτίριο, με βάση το ιστορικό του φορτίο, τη θέση του στον αστικό ιστό και τις κοινωνικές ανάγκες της περιοχής.

Τέλος, δεν θα πρέπει να υποτιμάται η σημασία των κοινωνικών αντιδράσεων και της αποδοχής από τις τοπικές κοινότητες. Σε ορισμένες περιπτώσεις, οι κάτοικοι μπορεί να εκφράσουν επιφυλάξεις ή και αντιδράσεις απέναντι στην αλλαγή χρήσης ενός κτιρίου, ειδικά όταν αυτή σχετίζεται με την εμπορευματοποίηση ιστορικών χώρων ή με αστικές μεταμορφώσεις που εντείνουν φαινόμενα εκτοπισμού και gentrification. Η επιτυχία ενός έργου προσαρμοστικής επανάχρησης εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τη θετική ανταπόκριση του κοινωνικού συνόλου, κάτι που προϋποθέτει τη συμμετοχή των κατοίκων και των τοπικών φορέων ήδη από τα πρώτα στάδια του σχεδιασμού (Shipley, Utz & Parsons, 2006). Η ενσωμάτωση των τοπικών αναγκών και η διαφάνεια στη διαδικασία λήψης αποφάσεων μπορούν να ενισχύσουν την αποδοχή και να συμβάλλουν στη βιωσιμότητα και τη λειτουργικότητα του τελικού αποτελέσματος.



Εικόνα 25



Εικόνα 26

2.4 Συμπεράσματα

Η προσαρμοστική επανάχρηση αποτελεί ένα ισχυρό εργαλείο στρατηγικής ανάπτυξης για τις σύγχρονες πόλεις. Ενισχύει τη βιώσιμη ανάπτυξη, προστατεύει την αρχιτεκτονική κληρονομιά και προάγει την κοινωνική συνοχή. Παρότι ενέχει δυσκολίες, όταν ο σχεδιασμός γίνεται με σεβασμό, ευαισθησία, γνώση και διαφάνεια, μπορεί να μετατρέψει παρωχημένα ή εγκαταλελειμμένα κτίρια σε λειτουργικούς και ζωντανούς πυρήνες ζωής. **Η συστηματική προώθηση πολιτικών επανάχρησης και η ενίσχυση της τεχνογνωσίας στον τομέα αυτό αποτελούν κρίσιμα βήματα για την επίτευξη ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης.**

Η προσαρμοστική επανάχρηση συνιστά ένα δυναμικό εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού, ικανό να γεφυρώσει την ανάγκη διατήρησης της ιστορικής συνέχειας με τις απαιτήσεις της σύγχρονης κοινωνίας. Όπως φάνηκε, τα περιβαλλοντικά, κοινωνικά, και οικονομικά οφέλη της είναι πολλαπλά και ενισχύουν τη στρατηγική της βιώσιμης ανάπτυξης, ιδιαίτερα σε πυκνοκατοικημένα και ιστορικά φορτισμένα αστικά περιβάλλοντα. Η αποτελεσματική επανάχρηση κτιρίων, όχι μόνο μειώνει τη σπατάλη πόρων και την περιβαλλοντική επιβάρυνση, αλλά συμβάλλει και στην επανενεργοποίηση παραμελημένων περιοχών, προσδίδοντας νέα δυναμική στις τοπικές κοινωνίες.

Παρόλα αυτά, η υλοποίηση τέτοιων επεμβάσεων απαιτεί την υπέρβαση σημαντικών προκλήσεων, τόσο σε τεχνικό όσο και θεσμικό επίπεδο. Η ανάγκη για ευέλικτα ρυθμιστικά πλαίσια και η διατομεακή συνεργασία μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών φορέων καθίσταται επιτακτική. Εξίσου κρίσιμη είναι η ανάπτυξη εργαλείων αξιολόγησης που θα λαμβάνουν υπόψη την αρχιτεκτονική αξία των κτιρίων, τη στατική τους επάρκεια και τη δυνατότητα ένταξης νέων χρήσεων χωρίς αλλοίωση της ταυτότητάς τους.

Επιπλέον, προκύπτει η ανάγκη ενίσχυσης της συμμετοχικότητας, με στόχο να εμπλέκονται οι τοπικές κοινωνίες ήδη από τη φάση του σχεδιασμού, διασφαλίζοντας έτσι τη λειτουργική καταλληλότητα και κοινωνική αποδοχή των νέων χρήσεων. Η πολιτισμική διάσταση της προσαρμοστικής επανάχρησης δεν μπορεί να υποτιμηθεί: σχεδόν κάθε αρχιτεκτονικό κέλυφος ενσωματώνει μνήμες, συλλογικές εμπειρίες και αστικά ίχνη που δεν πρέπει να απαλειφθούν, αλλά να αναδειχθούν.

Συνολικά, η προσαρμοστική επανάχρηση προβάλλει ως μια ολιστική προσέγγιση που απαιτεί ισορροπία μεταξύ καινοτομίας και διατήρησης, τεχνικής επάρκειας και κοινωνικής ευαισθησίας. Στο πλαίσιο της σύγχρονης πολεοδομίας, δεν αποτελεί απλώς τεχνική λύση, αλλά στρατηγική επιλογή για μια βιώσιμη, ανθεκτική και πολιτισμικά ενσυνείδητη πόλη του μέλλοντος.

Κεφάλαιο 3

Ανάλυση πετυχημένων περιπτώσεων

Στο κεφάλαιο αυτό εξετάζονται αντιπροσωπευτικά παραδείγματα προσαρμοστικής επανάχρησης, με στόχο την εξαγωγή εφαρμοσίμων συμπερασμάτων για την Κύμη. Η ανάλυση περιλαμβάνει διεθνείς περιπτώσεις, όπως το ιταλικό μοντέλο «Albergo Diffuso» και τα γαλλικά «Tiers-Lieux», καθώς και ελληνικά παραδείγματα από τον Βάμο και το Ζαγόρι. Η αποτίμηση γίνεται με κριτήρια την ενσωμάτωση της πολιτιστικής ταυτότητας, τη συμμετοχική διακυβέρνηση, τη βιωσιμότητα, και τις κοινωνικοοικονομικές επιδράσεις. Τα ευρήματα συνθέτουν ένα πλαίσιο αρχών και εργαλείων που μπορεί να προσαρμοστεί στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της Κύμης.

3.1 Διεθνείς Περιπτώσεις

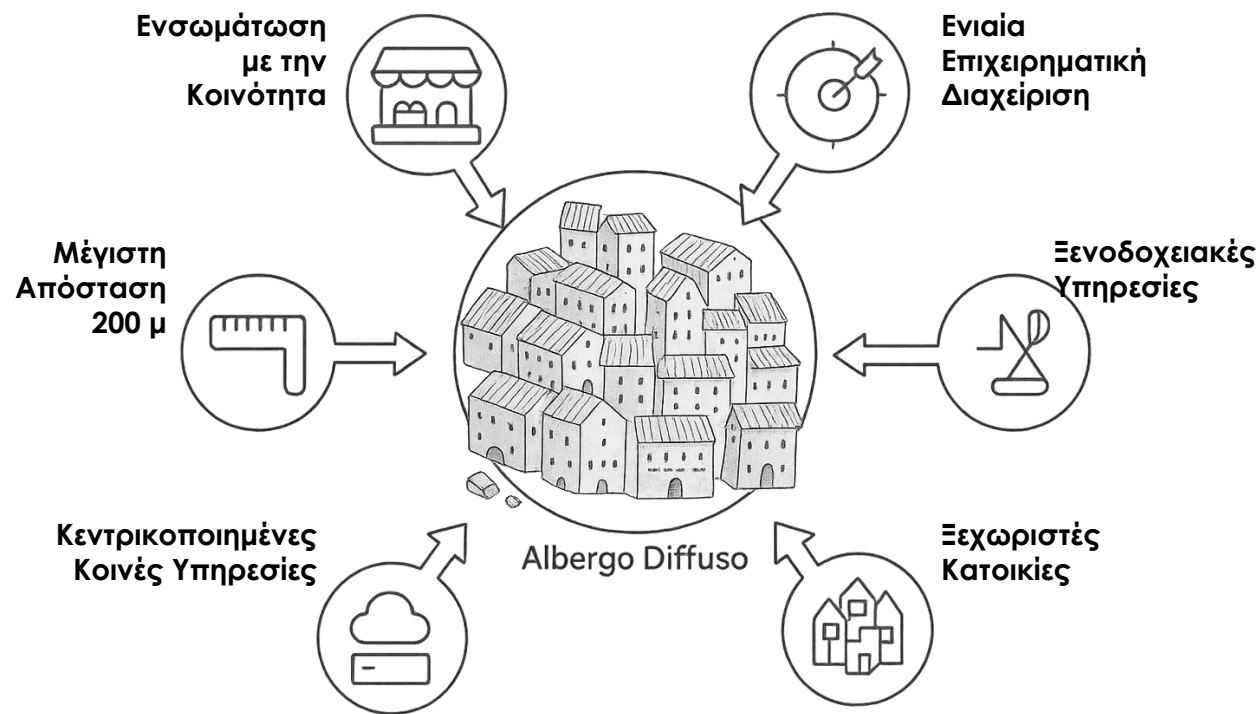
3.1.1 Το Μοντέλο “Albergo Diffuso” στην Ιταλία

Η περίπτωση του Santo Stefano di Sessanio στην περιφέρεια Αμπρούτσο της Ιταλίας αποτελεί ένα διεθνώς αναγνωρισμένο παράδειγμα εφαρμογής του μοντέλου **“Albergo Diffuso” (διάχυτο ξενοδοχείο)**, που ενσωματώνει στοιχεία πολιτιστικής αναβίωσης, κοινωνικής συνοχής και βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης. Το χωριό, το οποίο αριθμεί μόλις περίπου 100 κατοίκους, χαρακτηριζόταν από έντονη πληθυσμιακή παρακμή και εγκατάλειψη, γεγονός που κατέστησε κρίσιμη την ανάγκη για αποκατάσταση των παλαιών κτιρίων και επαναπροσδιορισμό της χρήσης τους (Dall'Ara, 2021).

Η πρωτοβουλία βασίστηκε στην ανακαίνιση εγκαταλελειμμένων σπιτιών και αποθηκών του 18ου και 19ου αιώνα, τα οποία μετατράπηκαν σε δωμάτια ξενοδοχείου, διατηρώντας παράλληλα τη δομή και την αρχιτεκτονική αυθεντικότητα του οικισμού. Οι χώροι αυτοί οργανώθηκαν γύρω από μια κοινή υποδοχή και υπηρεσίες, δημιουργώντας την αίσθηση ενός παραδοσιακού ξενοδοχείου διάσπαρτου στον ιστό του χωριού (Presenza & Cipollina, 2020).

Η στρατηγική αποκατάστασης ακολουθήθηκε από κοινωνικά ευαίσθητες επιλογές πολιτικής, με την **ενεργή συμμετοχή των κατοίκων**, την **προώθηση της τοπικής απασχόλησης** και τη **διατήρηση της πολιτιστικής ταυτότητας του τόπου**. Ενισχύθηκε ο αγροτουρισμός, αναζωογονήθηκε η τοπική οικονομία και δημιουργήθηκαν νέες ευκαιρίες για μικρές επιχειρήσεις, καλλιτέχνες και παραγωγούς (Corte et al., 2017).

Τα αποτελέσματα ήταν αξιοσημείωτα: η **τοπική κοινωνία απέκτησε νέες πηγές εισοδήματος**, **περιορίστηκε η ερήμωση της περιοχής**, και **επιτεύχθηκε τουριστική ανάπτυξη χωρίς να αλλοιωθεί ο ιστορικός χαρακτήρας του χωριού**. Το μοντέλο “Albergo Diffuso” επεκτάθηκε με επιτυχία σε περισσότερα από 40 χωριά στην Ιταλία, προσφέροντας ένα εναλλακτικό πλαίσιο τουριστικής πολιτικής που βασίζεται στην αρχή της εντοπιότητας και της βιώσιμης διαχείρισης (Dall'Ara, 2021; UNWTO, 2023).



Εικόνα 27



Εικόνα 28



Εικόνα 29

3.1.2 Οι “Tiers-Lieux” σε Γαλλικά Χωριά

Η έννοια των **“Tiers-Lieux” (Τρίτοι Χώροι)** προέρχεται από την κοινωνιολογία και αναφέρεται σε φυσικούς ή εικονικούς χώρους οι οποίοι δεν είναι ούτε το σπίτι ούτε ο χώρος εργασίας, αλλά λειτουργούν ως κόμβοι συνάντησης, δημιουργικότητας και συνεργασίας (Oldenburg, 1999). Στη Γαλλία, το μοντέλο αυτό προσαρμόστηκε στις ανάγκες μικρών κοινοτήτων της υπαίθρου με σκοπό να αντιμετωπιστούν η απομόνωση, η πολιτιστική αποδυνάμωση και η πληθυσμιακή μείωση (France Tiers-Lieux, 2022). Οι “Tiers-Lieux” στα γαλλικά χωριά ενσωματώνουν ποικίλες λειτουργίες όπως **συνεργατικούς χώρους εργασίας (coworking), πολιτιστικά εργαστήρια, καλλιτεχνικές εκδηλώσεις, τοπικά φεστιβάλ, ακόμα και δομές επαγγελματικής κατάρτισης.**

Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ο χώρος **“La Smalah”** στο Saint-Julien-en-Born, ο οποίος λειτουργεί σε ένα παλιό σχολείο, προσφέροντας πληθώρα δραστηριοτήτων που κυμαίνονται από σεμινάρια χειροτεχνίας έως εκπαιδευτικά προγράμματα ψηφιακού μετασχηματισμού (Tiers-Lieux France, 2023).

Η αξιοποίηση ανενεργών δημοτικών και δημόσιων κτιρίων είναι κομβικό στοιχείο του μοντέλου. Παλιά δημαρχεία, αποθήκες, ακόμη και εκκλησίες μετατρέπονται σε κόμβους δημιουργικότητας και αλληλεπίδρασης, διατηρώντας παράλληλα την ιστορική τους ταυτότητα (Fontaine, 2020). Η bottom-up προσέγγιση υλοποίησης διασφαλίζει ότι οι ίδιες οι τοπικές κοινότητες καθορίζουν τις δράσεις και τις χρήσεις των χώρων, ενισχύοντας το αίσθημα ιδιοκτησίας και κοινωνικής συνοχής.

Τα κοινωνικά και πολιτιστικά οφέλη των “Tiers-Lieux” είναι πολλαπλά. Συμβάλλουν στη μείωση της αστυφιλίας, ενδυναμώνουν την έννοια της τοπικής ταυτότητας και προωθούν την κοινωνική ένταξη ευάλωτων ομάδων. Επιπλέον, λειτουργούν ως καταλύτες για τη δημιουργία νέων μορφών τοπικής επιχειρηματικότητας, ειδικά μέσω συνεργατικών εγχειρημάτων, pop-up αγορών και δικτύων αλληλεγγύης (France Tiers-Lieux, 2022).

Η ανάπτυξη ψηφιακών δεξιοτήτων, η προώθηση της κυκλικής οικονομίας και η διαγενεακή εκπαίδευση είναι επιπλέον αποτελέσματα αυτών των πρωτοβουλιών, καθιστώντας τους “Tiers-Lieux” πολύτιμα εργαλεία για την κοινωνική και οικονομική ανθεκτικότητα των γαλλικών αγροτικών κοινοτήτων (Perrin & Lhuillery, 2021).

3.2 Ελληνικές Περιπτώσεις

3.2.1 Η Περίπτωση του Βάμου, Χανιά

Ο **παραδοσιακός οικισμός του Βάμου** στα Χανιά αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα αγροτικής εγκατάλειψης στην Κρήτη κατά τον 20ό αιώνα. Κατά τις δεκαετίες του 1960 και 1970, η αστικοποίηση και η οικονομική μετανάστευση οδήγησαν στην εγκατάλειψη πολλών πέτρινων κατοικιών και γεωργικών κτισμάτων του οικισμού (Paradaki & Parageorgiou, 2018). **Η παρακμή της αγροτικής οικονομίας, σε συνδυασμό με την έλλειψη αναπτυξιακού σχεδιασμού, οδήγησε σταδιακά σε πληθυσμιακή συρρίκνωση και εγκατάλειψη της τοπικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.**

Αρκετά από τα εγκαταλελειμμένα σπίτια ήταν κτισμένα με την παραδοσιακή κρητική τεχνική, χρησιμοποιώντας ασβεστολιθικές πέτρες και τοπικά υλικά, γεγονός που καθιστούσε την παρακμή τους απώλεια πολιτισμικής αξίας (Katsikis & Paranikolaou, 2020). Η έλλειψη επενδύσεων, υποδομών και πολιτικών για την αναζωογόνηση των ημιορεινών οικισμών, ενίσχυσε τον φαύλο κύκλο της εγκατάλειψης.

Η αναγέννηση του Βάμου ξεκίνησε από μια σύμπραξη κατοίκων και ντόπιων επενδυτών, που επιδίωξαν να αξιοποιήσουν την πολιτιστική ταυτότητα του χωριού μέσω της προσαρμοστικής επανάχρησης εγκαταλελειμμένων κτισμάτων. Το εγχείρημα αυτό βασίστηκε σε έναν συνεργατικό σχεδιασμό, όπου οι ιδιοκτήτες ακινήτων, οι τεχνίτες, οι πολιτιστικοί φορείς και οι τουριστικές επιχειρήσεις συνέπραξαν σε ένα κοινό όραμα ανάπτυξης (Vamos Village, 2024).

Η πρωτοβουλία αυτή δεν ακολούθησε το παραδοσιακό μοντέλο της εξωτερικής ιδιωτικής επένδυσης, αλλά βασίστηκε στην εμπλοκή της τοπικής κοινότητας με σκοπό την ήπια, βιώσιμη και πολιτιστικά ευαίσθητη τουριστική ανάπτυξη (Sweet, 2010). Μέσα από μια διαδικασία bottom-up, οι κάτοικοι κατέθεσαν τις ανάγκες τους, ενώ οι επενδυτές διασφάλισαν τη χρηματοδότηση με σεβασμό στο τοπικό πολιτισμικό περιβάλλον. Η αναβάθμιση των κτιρίων του Βάμου συνοδεύτηκε από την ένταξή τους σε ένα ευρύτερο πλαίσιο αγροτουριστικής και πολιτιστικής ανάπτυξης. Δημιουργήθηκαν ξενώνες, εργαστήρια τοπικής κουζίνας, χώροι φιλοξενίας πολιτιστικών εργαστηρίων και υποδομές φιλοξενίας μικρών ομάδων (Vamos Village, 2024). Η αξιοποίηση της τοπικής γαστρονομίας ως στοιχείου πολιτισμικής ταυτότητας επέτρεψε τη σύνδεση της αυθεντικής εμπειρίας διαμονής με τη βιωματική εκπαίδευση.



Εικόνα 30



Εικόνα 31



Εικόνα 32

Η προσέγγιση αυτή συνάδει με τις αρχές του βιώσιμου τουρισμού, σύμφωνα με τις οποίες η τουριστική ανάπτυξη πρέπει να ενισχύει την τοπική οικονομία και να ενσωματώνει τα ιδιαίτερα πολιτισμικά και φυσικά χαρακτηριστικά του τόπου (UNWTO, 2020). Η αναβίωση της παραδοσιακής κρητικής φιλοξενίας δεν περιορίστηκε σε ένα αισθητικό πλαίσιο, αλλά εντάχθηκε ενεργά στη διαμόρφωση του τοπικού οικονομικού οικοσυστήματος.

Η περίπτωση του Βάμου συγκλίνει λειτουργικά με το ιταλικό μοντέλο Albergo Diffuso, καθώς και οι δύο προσεγγίσεις δομούνται πάνω στην αποκεντρωμένη φιλοξενία εντός ιστορικού οικιστικού ιστού, μέσω της προσαρμοστικής επανάχρησης παραδοσιακών κτισμάτων (Confalonieri, 2011). Ωστόσο, η ελληνική εκδοχή διαφοροποιείται σημαντικά ως προς την ένταση της κοινοτικής ενσωμάτωσης και τη διάχυση της τουριστικής εμπειρίας σε πολυτροπικά πολιτιστικά πεδία. Ο Βάμος υπερβαίνει τη λειτουργία του ως χώρου διαμονής και μετατρέπεται σε δυναμικό πεδίο πολιτισμικής μάθησης, με την ενσωμάτωση εκπαιδευτικών προγραμμάτων, γαστρονομικών εργαστηρίων και δραστηριοτήτων τοπικής χειροτεχνίας. Το μοντέλο αυτό προάγει μια ενταγμένη μορφή τουρισμού, εδραιωμένη στην έννοια της πολιτιστικής βιωσιμότητας και της συμμετοχικής αναγέννησης του χωρικού ιστού μέσω bottom-up διαδικασιών.

Επιπλέον, ενώ το Albergo Diffuso συνήθως οργανώνεται από μία κεντρική επιχειρηματική δομή, στον Βάμο η διαχείριση είναι πιο κατανεμημένη, και η πολιτιστική παραγωγή ενσωματώνεται οργανικά στις τουριστικές παροχές. Η περίπτωση του Βάμου λειτουργεί έτσι ως ένα υβριδικό μοντέλο που συνδυάζει την προσέγγιση της τοπικής αυτάρκειας με τις ευρωπαϊκές βέλτιστες πρακτικές. Η αναβίωση του οικισμού έχει επιφέρει μετρήσιμα αποτελέσματα στην πληθυσμιακή σταθεροποίηση. Η προσέλκυση νέων κατοίκων και επιχειρηματιών, η ενίσχυση της απασχόλησης και η βελτίωση των δημόσιων υποδομών συμβάλλουν στην αναστροφή της εγκατάλειψης. Σύμφωνα με στατιστικά του τοπικού δήμου, ο Βάμος έχει δει αύξηση μόνιμων κατοίκων και νεοεγκατεστημένων μικρών επιχειρήσεων τα τελευταία χρόνια (Vamos Village, 2024). Η περίπτωση αυτή καταδεικνύει ότι η προσαρμοστική επανάχρηση μπορεί να αποτελέσει στρατηγικό εργαλείο τοπικής αναγέννησης, εφόσον στηρίζεται σε συντονισμένη κοινωνική κινητοποίηση και θεσμική υποστήριξη.

3.2.2 Το Παράδειγμα του Ζαγορίου

Η περιοχή του **Ζαγορίου** αποτελεί ένα μοναδικό σύνολο παραδοσιακών οικισμών με αρχιτεκτονική αξία που χρονολογείται από τον 18ο και 19ο αιώνα. Τα αρχοντικά, τα παλαιά σχολεία και μοναστήρια αντανakλούν την εποχή ακμής του Ζαγορίου και αποτελούν ζωντανά τεκμήρια της ιστορικής και πολιτισμικής κληρονομιάς της Ηπείρου (Karampela & Kizos, 2018). Ωστόσο, μεγάλο μέρος αυτής της κτιριακής κληρονομιάς εγκαταλείφθηκε λόγω της μεταπολεμικής αστυφιλίας και της πληθυσμιακής αποψίλωσης. **Η γεωγραφική απομόνωση, σε συνδυασμό με την απουσία μακροπρόθεσμης εθνικής πολιτικής για την ανάδειξη των ημιορεινών περιοχών, οδήγησαν στην εγκατάλειψη και την αποδόμηση πολλών πολιτιστικών υποδομών της περιοχής (Ecomuseum Zagori, 2024).**

Η προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο Ζαγόρι βασίστηκε σε ένα μικτό μοντέλο, που συνδύασε την ιδιωτική πρωτοβουλία με την κρατική υποστήριξη μέσω συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων, όπως το ΕΣΠΑ και το LEADER. Πολιτιστικά κέντρα, μουσεία, τουριστικοί ξενώνες και συνεταιριστικές δομές δημιουργήθηκαν με επίκεντρο τα ιστορικά κτίρια, μετατρέποντας το Ζαγόρι σε έναν πρότυπο πολιτιστικό και οικοτουριστικό προορισμό (PALASE Project, 2025). Η εμπλοκή τοπικών επαγγελματιών, νέων επιχειρηματιών και της επιστημονικής κοινότητας (π.χ. Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων) συνέβαλε στη διαμόρφωση ενός συντονισμένου πλαισίου επανάχρησης, με στόχο την προστασία της αρχιτεκτονικής ταυτότητας και την ενίσχυση της βιώσιμης ανάπτυξης.

Η νέα χρήση των κτιρίων στο Ζαγόρι συνοδεύτηκε από την απόλυτη ενσωμάτωσή τους στο φυσικό και πολιτιστικό τοπίο. Οι επεμβάσεις αποκατάστασης σχεδιάστηκαν με σεβασμό στο τοπικό υλικό πλούτο, διατηρώντας τα πέτρινα στοιχεία, τα ξύλινα ανοίγματα και την πολυπλοκότητα της παραδοσιακής μορφολογίας (Karampela et al., 2021). Επιπλέον, η διαχείριση των τουριστικών ροών οργανώθηκε σύμφωνα με τις αρχές της φέρουσας ικανότητας της περιοχής, ενισχύοντας το προφίλ της ως τόπο περιβαλλοντικής εκπαίδευσης και ήπιας αναψυχής. Η σύνδεση της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς κατέστη βασικό χαρακτηριστικό της νέας τουριστικής ταυτότητας της περιοχής.

Η προσαρμοστική επανάχρηση στο Ζαγόρι δεν περιορίστηκε σε μια «τουριστικοποίηση» των παραδοσιακών κτιρίων, αλλά επιδίωξε να αναδείξει τη ζωντανή πολιτιστική ταυτότητα της περιοχής. Μέσα από την ίδρυση του Οικομυσείου Ζαγορίου και την ενίσχυση των τοπικών εργαστηρίων (π.χ. χειροτεχνίας, παραδοσιακών τεχνών, φυτολογίας), η κοινότητα ανέλαβε ενεργό ρόλο στην ερμηνεία της πολιτιστικής της κληρονομιάς (Ecomuseum Zagori, 2024). Η πολιτιστική βιωσιμότητα, όπως διαμορφώθηκε μέσα από τη συμμετοχή των κατοίκων και των συλλόγων, αποτελεί ένα σημαντικό αντίβαρο στις πιέσεις που ασκεί ο τουρισμός στον χαρακτήρα του οικιστικού ιστού. Το Ζαγόρι κατέστη όχι μόνο τόπος επίσκεψης, αλλά και τόπος μάθησης, βιωματικής εμπειρίας και κοινωνικής ανασυγκρότησης. Η στρατηγική προσέλκυσης ποιοτικού τουρισμού στο Ζαγόρι αποτελεί ένα υποδειγματικό μοντέλο διαφοροποιημένης τουριστικής ανάπτυξης, προσανατολισμένο στην περιβαλλοντική και πολιτιστική βιωσιμότητα. Αντί του μαζικού τουρισμού, ο οποίος συχνά οδηγεί σε κορεσμό των υποδομών και σε πολιτιστική αλλοτρίωση, η περιοχή εστίασε στη δημιουργία ενός τουριστικού προϊόντος που βασίζεται στην αυθεντικότητα, την εμπειρία και τη γνώση (Karampela & Kizos, 2018).

Το τουριστικό αφήγημα του Ζαγορίου στηρίζεται σε δραστηριότητες όπως η παρατήρηση της φύσης, οι πεζοπορικές διαδρομές στα παραδοσιακά μονοπάτια, τα βιωματικά εργαστήρια τοπικής χειροτεχνίας και διατροφής, καθώς και σε πολιτιστικά φεστιβάλ με θεματική την ηπειρώτικη παράδοση. Αυτή η προσέγγιση επιτρέπει την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου και μειώνει την εξάρτηση από εποχικά εισοδήματα, ενισχύοντας τη σταθερότητα της τοπικής οικονομίας (Tsartas et al., 2021).

Η επιτυχία του μοντέλου ενισχύθηκε από την ενσωμάτωση των αρχών της βιώσιμης τουριστικής διαχείρισης. Αυτές περιλαμβάνουν την προστασία της βιοποικιλότητας, την ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη σε περιοχές φυσικής ευαισθησίας και την εκπαίδευση των επισκεπτών για την αξία του τοπίου και της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η στρατηγική του Ζαγορίου ακολουθεί τη λογική του «τουρισμού χαμηλής επίπτωσης» (low-impact tourism), συμβατή με τις σύγχρονες αρχές της UNESCO και του Διεθνούς Συμβουλίου για τα Μνημεία και τους Τόπους (ICOMOS, 2019).

Η ένταξη του Ζαγορίου σε διεθνή πολιτιστικά δίκτυα, όπως τα UNESCO Global Geoparks και οι European Cultural Routes, ενίσχυσε σημαντικά το κύρος και τη διεθνή προβολή της περιοχής, εντάσσοντάς την σε ένα παγκόσμιο πολιτιστικό πλαίσιο που προωθεί τη βιωσιμότητα, την πολιτισμική ενσυναίσθηση και τη θεσμική αξιοπιστία. Οι διασυνδέσεις αυτές λειτουργούν όχι μόνο ως μηχανισμοί αναγνώρισης, αλλά και ως ουσιαστικές πλατφόρμες μεταφοράς τεχνογνωσίας, ανταλλαγής βέλτιστων πρακτικών και συμμετοχής σε διεθνείς χρηματοδοτικούς και αναπτυξιακούς μηχανισμούς (UNESCO, 2021). Παράλληλα, προωθούν την ένταξη των τοπικών κοινοτήτων σε διακρατικά δίκτυα συνεργασίας, ενδυναμώνοντας την πολιτιστική ταυτότητα και την αίσθηση συμμετοχής σε ένα παγκόσμιο πολιτιστικό οικοσύστημα που στηρίζει ενεργά την πολιτιστική ποικιλομορφία και τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Η στρατηγική που υιοθετήθηκε στο Ζαγόρι επικεντρώνεται στη βιωματική εμπλοκή των επισκεπτών, προάγοντας ένα μοντέλο τουρισμού που υπερβαίνει τον καταναλωτισμό και καλλιεργεί ουσιαστική πολιτισμική ενσυναίσθηση. Η προσέγγιση αυτή μετασχηματίζει τον τουρίστα από παθητικό αποδέκτη υπηρεσιών σε ενεργό συμμετέχο της τοπικής ζωής, ενισχύοντας τη λειτουργία της κοινότητας ως «πεδίου εμπειρίας» και όχι απλώς ως προορισμού (Richards, 2011). Μέσω δραστηριοτήτων πολιτιστικής συμμετοχής, όπως παραδοσιακά εργαστήρια ή τοπικά δρώμενα, επιτυγχάνεται όχι μόνο η ενίσχυση της ταυτότητας του τόπου, αλλά και η δημιουργία διαπολιτισμικού διαλόγου. Η ενσώματη μάθηση και η κοινωνική αλληλεπίδραση καθίστανται θεμελιώδη εργαλεία για τη μετάβαση από τον μαζικό στον ενταγμένο, πολιτισμικά εστιασμένο και κοινωνικά βιώσιμο τουρισμό.

Αξιολογώντας τη συγκεκριμένη στρατηγική, προκύπτει ότι η προσέλκυση ποιοτικού τουρισμού δεν είναι απλώς μια επιλογή αγοράς, αλλά μια πολιτιστική και περιβαλλοντική στρατηγική ανασυγκρότησης. Το Ζαγόρι δεν επιχειρεί να προσελκύσει μαζικά πλήθη, αλλά να διατηρήσει τη φέρουσα ικανότητα των πόρων του, να καλλιεργήσει πολιτισμική ενσυναίσθηση και να προσφέρει ποιοτικά ανώτερες εμπειρίες. Έτσι, η προσαρμοστική επανάχρηση των κτιρίων εντάσσεται σε ένα συνολικό μοντέλο διακυβέρνησης και ανάπτυξης, με γνώμονα την πολιτιστική αυτάρκεια και τη βιωσιμότητα.



Εικόνα 33



Εικόνα 34

3.3 Συγκριτική Ανάλυση και Συμπεράσματα

Η σύγκριση μεταξύ των ευρωπαϊκών περιπτώσεων προσαρμοστικής επανάχρησης, όπως το μοντέλο “Albergo Diffuso” στην Ιταλία και οι “Tiers-Lieux” στη Γαλλία, με τις ελληνικές περιπτώσεις του Βάμου στην Κρήτη και του Ζαγορίου στην Ήπειρο, αποκαλύπτει έναν πλούσιο κοινό άξονα αρχών, αλλά και κρίσιμες διαφορές στη διοικητική υλοποίηση, τα μέσα και την πολιτιστική θεμελίωση των παρεμβάσεων. Ένα από τα πιο εμφανή κοινά χαρακτηριστικά είναι η αρχή της προσαρμοστικότητας. Σε όλες τις περιπτώσεις, η στρατηγική επανάχρησης βασίστηκε στην προσαρμογή παλαιών κτιρίων σε νέες χρήσεις, διατηρώντας ωστόσο την αρχιτεκτονική και ιστορική ταυτότητα του τόπου (Dall'Ara, 2021; Ecomuseum Zagori, 2024). Η έννοια της τοπικής ταυτότητας δεν λειτούργησε ως αισθητικό πρόσχημα, αλλά ως βασικός πυλώνας του νέου κοινωνικού και οικονομικού αφηγήματος. Είτε επρόκειτο για τη μετατροπή αποθηκών σε coworking spaces στη Γαλλία είτε για την ανακαίνιση αρχοντικών στην Ήπειρο, η αναγνώριση της αξίας της πολιτιστικής κληρονομιάς και η ενεργοποίησή της προς όφελος των τοπικών κοινοτήτων ήταν κεντρική (Pre-senza & Cipollina, 2020).

Εξίσου σημαντικό κοινό χαρακτηριστικό είναι η ενίσχυση της τοπικής οικονομίας. Οι αναπλάσεις και επαναχρήσεις δεν επιδιώκουν απλώς την αισθητική αναβάθμιση ή την τουριστική ελκυστικότητα, αλλά κυρίως τη δημιουργία τοπικής απασχόλησης, την προώθηση της μικρής επιχειρηματικότητας και την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής μέσω της παραγωγικής αξιοποίησης εγκαταλελειμμένων πόρων (Karampela & Kizos, 2018; Corte et al., 2017). Αυτή η στρατηγική οδηγεί σε κυκλική ενίσχυση: η οικονομική ενδυνάμωση διατηρεί τον πληθυσμό, ο πληθυσμός συντηρεί τον πολιτισμό, και ο πολιτισμός επανεπενδύεται στην οικονομία.

Ωστόσο, παρατηρούνται ουσιαστικές διαφορές στη διοικητική και οργανωτική υλοποίηση των παραπάνω μοντέλων. Το “Albergo Diffuso”, για παράδειγμα, συνήθως συγκροτείται με μία ενιαία επιχειρησιακή δομή και κεντρικό management, παρότι διατηρεί την τοπική διασπορά των καταλυμάτων (Confalonieri, 2011). Αντίθετα, η περίπτωση του Βάμου αναδεικνύει μια πιο πλουραλιστική μορφή με πολλούς αυτοδιαχειριζόμενους ιδιοκτήτες και συνεργατικά σχήματα. Ανάλογη διαφοροποίηση προκύπτει και στην περίπτωση των “Tiers-Lieux”, όπου το bottom-up μοντέλο δίνει στους ίδιους τους πολίτες τον πρώτο λόγο στον σχεδιασμό και τη λειτουργία των χώρων (Fontaine, 2020).

Αυτή η θεσμική πολυμορφία υποδεικνύει ότι η επιτυχία των μοντέλων εξαρτάται όχι από μία μοναδική μέθοδο, αλλά από την ικανότητα της κάθε κοινότητας να υιοθετήσει ένα μοντέλο που ανταποκρίνεται στις τοπικές ανάγκες και δυναμικές. Σε αυτό το πλαίσιο, οι περιπτώσεις της Ελλάδας φαίνεται να επιτυγχάνουν μέσα από υβριδικά μοντέλα συνεργασίας, όπου η θεσμική υποστήριξη του κράτους (μέσω ΕΣΠΑ ή LEADER) λειτουργεί συμπληρωματικά με την τοπική πρωτοβουλία (PALASE, 2025).

Η εξαγωγή βέλτιστων πρακτικών για την περίπτωση της Κύμης, η οποία αποτελεί την εστία της παρούσας έρευνας, πρέπει να στηριχθεί σε μια ρεαλιστική αξιολόγηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής. Όπως προκύπτει από την ανάλυση των επιτυχημένων παραδειγμάτων, οι βασικές προϋποθέσεις για την ενεργοποίηση της προσαρμοστικής επανάχρησης είναι: η ύπαρξη εγκαταλελειμμένων αλλά αξιόλογων κτιρίων, η πολιτιστική ταυτότητα της περιοχής, η τοπική συναίνεση και η θεσμική ευελιξία (UNWTO, 2020).

Η Κύμη, με το ιστορικό της υπόβαθρο, τη μοναδική της γεωγραφική θέση και την αρχιτεκτονική της παράδοση, πληροί βασικά κριτήρια ώστε να αποτελέσει πρότυπο ανάλογης στρατηγικής. Η εφαρμογή του μοντέλου Albergo Diffuso στην Κύμη θα μπορούσε να αξιοποιήσει τα εγκαταλελειμμένα κτίρια του ιστορικού της πυρήνα για την ανάπτυξη διάχυτων τουριστικών υποδομών. Ταυτόχρονα, η λογική των *Tiers-Lieux* θα μπορούσε να εφαρμοστεί σε παλαιά σχολεία ή διοικητικά κτίρια, τα οποία θα μετατραπούν σε κέντρα συνεργασίας, πολιτιστικής έκφρασης και ψηφιακής ενδυνάμωσης (France Tiers-Lieux, 2022).

Η σημασία της συλλογικής δράσης και της αξιοποίησης του τοπικού κεφαλαίου δεν μπορεί να υποτιμηθεί. Οι κοινότητες που πέτυχαν σε παρόμοια εγχειρήματα, όπως ο Βάμος ή το Saint-Julien-en-Born, διακρίνονται για την ύπαρξη μιας πυρηνικής ομάδας ατόμων με όραμα, αλλά και για την ικανότητά τους να ενεργοποιήσουν τους υπόλοιπους κατοίκους. Το κοινωνικό κεφάλαιο, δηλαδή το σύνολο των σχέσεων εμπιστοσύνης, συνεργασίας και συμμετοχής, αποδεικνύεται κρίσιμος παράγοντας επιτυχίας (Putnam, 2000).

Σε αυτό το σημείο, η ανάγκη για στρατηγικό σχεδιασμό αναδεικνύεται ως θεμελιώδης. Οι διεθνείς βέλτιστες πρακτικές δεν είναι δυνατόν να εισαχθούν μηχανιστικά, αλλά απαιτούν ενσωμάτωση στο θεσμικό, κοινωνικό και πολιτισμικό περιβάλλον του τόπου. Ο σχεδιασμός για την Κύμη πρέπει να περιλαμβάνει:

- α) Χαρτογράφηση των κτιριακών αποθεμάτων και των πολιτισμικών πόρων**
- β) Συμμετοχικές διαδικασίες διαβούλευσης με κατοίκους και φορείς**
- γ) Ανάλυση κοινωνικοοικονομικών χαρακτηριστικών και αναγκών**
- δ) Εκπόνηση πλάνου βιωσιμότητας, με καθορισμένα στάδια, χρηματοδοτικούς μηχανισμούς (Karampela et al., 2021)**
- ε) Ανάπτυξη επικοινωνιακής στρατηγικής για την ταυτότητα του εγχειρήματος και τη διασύνδεσή του με διεθνή δίκτυα**

Συμπερασματικά, η μελέτη των περιπτώσεων δείχνει ότι η προσαρμοστική επανάχρηση μπορεί να προσφέρει ουσιαστικές λύσεις στην εγκατάλειψη της υπαίθρου και την αναζωογόνηση τοπικών κοινωνιών. Η επιτυχία τέτοιων παρεμβάσεων εξαρτάται από τον συνδυασμό των εξής παραγόντων: εντοπιότητα, κοινωνική συμμετοχή, στρατηγική σκέψη και βιώσιμη διακυβέρνηση. Η Κύμη έχει τη δυνατότητα να ακολουθήσει αυτή την πορεία, εφόσον αξιοποιήσει τις καλές πρακτικές όχι ως πρότυπα αντιγραφής, αλλά ως πηγές προσαρμογής και έμπνευσης.

Κεφάλαιο 4

Μεθοδολογία Έρευνας

4.1 Ερευνητική προσέγγιση

Η ερευνητική διαδικασία στηρίχθηκε σε συνδυασμό ποιοτικής και ποσοτικής μεθόδου, ώστε να επιτευχθεί μια ολοκληρωμένη κατανόηση του θέματος. Η ποιοτική διάσταση εκφράστηκε μέσα από δύο ημι-δομημένες συνεντεύξεις, ενώ η ποσοτική διάσταση υλοποιήθηκε μέσω ερωτηματολογίου που απευθύνθηκε σε κατοίκους και φοιτητές της περιοχής. Ο συνδυασμός αυτός ενίσχυσε την εγκυρότητα της έρευνας και προσέφερε τόσο εις βάθος όσο και γενικευμένα δεδομένα.

4.2 Συνεντεύξεις

Στο πλαίσιο της ποιοτικής μεθοδολογίας πραγματοποιήθηκαν δύο ημι-δομημένες συνεντεύξεις με φορείς που συνδέονται άμεσα με το ζήτημα της προσαρμοστικής επανάχρησης στην Κύμη. Ειδικότερα, διεξήχθη συνέντευξη με τον **Αντιδήμαρχο της περιοχής, κ. Αργύρη Πάφρα**, ο οποίος εκπροσωπεί την τοπική αυτοδιοίκηση και είναι αρμόδιος για ζητήματα ανάπτυξης, καθώς και με την **αρχιτέκτονα κα Μαρία Βαρλάμου**, ως ειδική ικανή να αναδείξει τις τεχνικές και λειτουργικές προκλήσεις που συνοδεύουν την επανάχρηση. Οι συνεντεύξεις υλοποιήθηκαν με στόχο την καταγραφή και ανάλυση των αντιλήψεων και απόψεων σχετικά με τις δυσκολίες, τις δυνατότητες και τις προοπτικές αξιοποίησης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων στην περιοχή.

Το πλήρες κείμενο των συνεντεύξεων παρατίθεται στο Παράρτημα Α και Β

4.2.1 Συνέντευξη με αρχιτέκτονα μηχανικό

Η αρχιτέκτονας απέδωσε το φαινόμενο της εγκατάλειψης κυρίως στη μετανάστευση των νεότερων γενεών προς τα μεγάλα αστικά κέντρα, γεγονός που οδήγησε σε ερήμωση ολόκληρων γειτονιών: **«Οι νεότεροι δεν επέστρεψαν στον τόπο καταγωγής και όσοι από τους μεγαλύτερους είχαν μείνει πίσω σταδιακά αντιμετώπισαν τη φυσική φθορά και τον θάνατο»**. Σε τεχνικό επίπεδο, τόνισε ως κυριότερα προβλήματα τη φθορά από την υγρασία, την καταστροφή ξύλινων κατασκευών και την έλλειψη τεχνιτών με παραδοσιακή τεχνογνωσία.

Όσον αφορά τα κριτήρια επανάχρησης, επισήμανε τον οικονομικό παράγοντα και το ιδιοκτησιακό καθεστώς ως καθοριστικά για την υλοποίηση έργων, ενώ υπογράμμισε τη σημασία πολεοδομικών παρεμβάσεων και της δημιουργίας **«ιστορικών γειτονιών»** που θα αναδεικνύουν την πολιτιστική ταυτότητα της πόλης. Αναφορικά με πιθανές χρήσεις, πρόκρινε κυρίως πολιτιστικές δραστηριότητες (εκθέσεις, σύλλογοι, εκδηλώσεις) και δευτερευόντως τουριστικά καταλύματα, σημειώνοντας ότι «μια τέτοια εικόνα προσελκύει το ενδιαφέρον του κόσμου και αναδεικνύει το βασικό παραδοσιακό-ιστορικό κτίριο».

Τέλος, αναφέρθηκε στη θετική στάση της τοπικής κοινωνίας, υπό την προϋπόθεση ότι υπάρχει υπεύθυνη ενημέρωση και καθοδήγηση από αξιόπιστους φορείς. Τόνισε χαρακτηριστικά: **«Η στάση είναι θετική όταν υπάρχει υπεύθυνη ενημέρωση από πρόσωπα σοβαρά και σεβαστά από τον Δήμο»**.

4.2.2 Συνέντευξη με τον Αντιδήμαρχο

Ο αντιδήμαρχος ανέδειξε τις σημαντικές δυσκολίες που αντιμετωπίζει ο δήμος στην αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων κτιρίων, καθώς τα περισσότερα είναι ιδιωτικά και χρησιμοποιούνται μόνο εποχικά. Όπως ανέφερε χαρακτηριστικά: **«Η εικόνα αυτή δεν είναι ευχάριστη, καθώς δείχνει έλλειψη αξιοποίησης. Ο δήμος θα μπορούσε να αναπτύξει περισσότερες δράσεις, όμως δεν υπάρχουν οι κατάλληλοι χώροι για να στεγαστούν»**.

Σε ό,τι αφορά τα διαθέσιμα κτίρια, επεσήμανε ότι ο δήμος δεν διαθέτει σχεδόν καθόλου δικές του δημόσιες υποδομές, και πολλές δραστηριότητες στεγάζονται προσωρινά σε χώρους όπως τα αποδυτήρια του Γυμνασίου ή παραχωρημένες αίθουσες. Παράλληλα, περιέγραψε τα σημαντικά έργα που βρίσκονται σε εξέλιξη, όπως η αποκατάσταση του Ορφανοτροφείου (Μυλωνόπουλειο) με χρηματοδότηση 180.000 €, η ανακατασκευή του παλιού Δημοτικού Σχολείου για χρήση ως αίθουσα εκδηλώσεων, καθώς και η δημιουργία μουσείου στην οικία Παπανικολάου, που αναμένεται να εγκαινιαστεί το 2026.

Ιδιαίτερη αναφορά έκανε στο παλιό εργοστάσιο της ΕΒΟ, έκτασης 280 στρεμμάτων, το οποίο έχει παραχωρηθεί στον δήμο και θα μπορούσε να αξιοποιηθεί για εκπαιδευτικές και πολιτιστικές δράσεις, όπως η ίδρυση Σχολής Δοκίμων Λιμενοφυλάκων ή νέων πανεπιστημιακών τμημάτων. Όπως δήλωσε: **«Η περιοχή χρειάζεται δράσεις που θα φέρουν νέους ανθρώπους. Ο δήμος είναι πρόθυμος να παραχωρήσει για 20 χρόνια τα κτίρια του εργοστασίου της ΕΒΟ»**.

Παράλληλα, υπογράμμισε την ανάγκη ενίσχυσης του τουρισμού και της πολιτιστικής ταυτότητας της Κύμης, προτείνοντας τη δημιουργία Ναυτικού Μουσείου που θα αναδείξει τη ναυτική ιστορία της περιοχής. Σημαντικό θεωρεί επίσης τον ρόλο των χορηγιών και της συνεργασίας με τοπικούς φορείς και συλλόγους, επισημαίνοντας επιτυχημένα παραδείγματα, όπως η ανακαίνιση εγκαταλελειμμένων κτιρίων για πολιτιστική χρήση με ιδιωτική πρωτοβουλία.

Τέλος, στάθηκε στις δυσκολίες που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, καθώς πολλά κτίρια ανήκουν σε πολλούς κληρονόμους ή βρίσκονται υπό την αρμοδιότητα της Μητρόπολης ή του Υπουργείου Πολιτισμού, με αποτέλεσμα να καθυστερούν οι διαδικασίες αξιοποίησης.

4.3 Ερωτηματολόγιο

Στο πλαίσιο της ποσοτικής μεθοδολογίας υλοποιήθηκε ερωτηματολόγιο, το οποίο διανεμήθηκε σε κατοίκους της Κύμης καθώς και σε φοιτητές που συνδέονται με την περιοχή. Στόχος του ήταν η αποτύπωση των αντιλήψεων και στάσεων σχετικά με το ζήτημα της εγκατάλειψης και της προσαρμοστικής επανάχρησης κτιρίων.

Το ερωτηματολόγιο περιλάμβανε ερωτήσεις κλειστού και ανοικτού τύπου, καλύπτοντας θεματικές όπως η έκταση του φαινομένου, οι επιπτώσεις του στην τοπική κοινωνία, η πολιτιστική αξία των κτιρίων, οι δυνατότητες αξιοποίησης και οι προτεινόμενες χρήσεις τους. Συνολικά συγκεντρώθηκαν **404 απαντήσεις**, αριθμός που επιτρέπει την εξαγωγή αξιόπιστων συμπερασμάτων και συμβάλλει στη διαμόρφωση μιας σφαιρικής εικόνας του ζητήματος σε συνδυασμό με τα ποιοτικά δεδομένα των συνεντεύξεων.

Το ερωτηματολόγιο και οι αναλυτικές απαντήσεις βρίσκονται στο Παράρτημα Γ

Δημογραφικά στοιχεία συμμετεχόντων

Συνολικά συμμετείχαν στην έρευνα 404 άτομα. Το δείγμα αποτελείται κατά 55% από γυναίκες και 45% από άνδρες, ενώ υπήρξαν και μεμονωμένες αναφορές σε άλλες ταυτότητες φύλου. Η πλειονότητα ανήκει στην ηλικιακή ομάδα 18–25 ετών (36%), γεγονός που αποτυπώνει την έντονη συμμετοχή της νεολαίας. Σημαντικά ποσοστά καταγράφηκαν επίσης στις ηλικίες 46–60 (23%) και 26–35 (19%). Όσον αφορά την ιδιότητα των ερωτηθέντων, 39% δήλωσαν περιοδικοί κάτοικοι της Κύμης, 32% φοιτητές και 20% μόνιμοι κάτοικοι, ενώ μικρότερο ποσοστό αφορούσε επισκέπτες. Η σύνθεση αυτή προσφέρει μια αρκετά ισορροπημένη εικόνα ανάμεσα σε μόνιμο πληθυσμό και νεότερες γενιές.

Αντίληψη για την εγκατάλειψη κτιρίων

Η μεγάλη πλειοψηφία των ερωτηθέντων (90%) θεωρεί ότι η Κύμη αντιμετωπίζει πρόβλημα εγκατάλειψης κτιρίων. Ωστόσο, όταν ρωτήθηκαν αν αυτό αποτελεί πρόβλημα για την περιοχή, το ποσοστό ήταν χαμηλότερο (62% απάντησαν «Ναι»), ενώ το 20% απάντησε «Όχι» και το 18% δήλωσε «Δεν γνωρίζω». Αυτό δείχνει ότι, αν και το φαινόμενο της εγκατάλειψης είναι ορατό, δεν το αντιλαμβάνονται όλοι με την ίδια ένταση ως πρόβλημα που επηρεάζει την καθημερινότητα.

Πολιτιστική και ιστορική αξία

Σημαντικό είναι το εύρημα ότι το 76% των συμμετεχόντων πιστεύει πως τα εγκαταλελειμμένα κτίρια έχουν πολιτιστική ή ιστορική αξία. Το στοιχείο αυτό υποδηλώνει ότι οι κάτοικοι και οι φοιτητές δεν αντιμετωπίζουν τα κτίρια μόνο ως «παλιά κελύφη», αλλά τα συνδέουν με την ιστορία και την ταυτότητα της Κύμης.

Επιπτώσεις της εγκατάλειψης

Η εγκατάλειψη των κτιρίων φαίνεται να επηρεάζει αρνητικά την εικόνα της περιοχής, την τοπική οικονομία αλλά και την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Η πλειοψηφία των συμμετεχόντων βαθμολόγησε υψηλά τις αρνητικές συνέπειες σε αυτούς τους τομείς, γεγονός που καταδεικνύει την ανάγκη άμεσης αντιμετώπισης του προβλήματος.

Γνώση και στάση απέναντι στην προσαρμοστική επανάχρηση

Αν και δεν γνώριζαν όλοι τον όρο «προσαρμοστική επανάχρηση», μετά τον ορισμό που τους δόθηκε, η συντριπτική πλειοψηφία εξέφρασε θετική στάση απέναντι στην εφαρμογή της στην Κύμη. Οι ερωτηθέντες αναγνώρισαν ότι η επανάχρηση μπορεί να συμβάλει στην ανάπτυξη της περιοχής, στην ενίσχυση του τουρισμού, στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και στη βελτίωση της καθημερινότητας.

Προτεινόμενες χρήσεις

Σε ερώτηση για τις πιθανές χρήσεις των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, οι πιο δημοφιλείς επιλογές ήταν:

Πολιτιστικά κέντρα και μουσεία,
Χώροι φιλοξενίας όπως ξενώνες και μικρά ξενοδοχεία,
Χώροι κοινωνικών δράσεων και εκδηλώσεων,
Εκπαιδευτικοί χώροι (εργαστήρια, σεμινάρια).

Αντίθετα, οι εμπορικοί χώροι και οι κατοικίες συγκέντρωσαν χαμηλότερα ποσοστά προτίμησης. Το αποτέλεσμα αυτό δείχνει ότι οι πολίτες και οι φοιτητές βλέπουν την επανάχρηση κυρίως ως εργαλείο πολιτιστικής και τουριστικής ανάπτυξης, και λιγότερο ως λύση για εμπορικές δραστηριότητες.

Προτεινόμενα κτίρια

Πέραν των γενικών προτάσεων σχετικά με τις ενδεδειγμένες χρήσεις, οι συμμετέχοντες στο ερωτηματολόγιο αναφέρθηκαν και σε συγκεκριμένα κτίρια της Κύμης, τα οποία θεωρούν κατάλληλα για προσαρμοστική επανάχρηση. **εικ.35,36** Οι απαντήσεις αυτές αναδεικνύουν αφενός ποια κτίρια κατέχουν ιδιαίτερη θέση στη συλλογική μνήμη και την καθημερινή ζωή της τοπικής κοινωνίας, και αφετέρου ποια εμφανίζουν την υψηλότερη κοινωνική ορατότητα ως προς την ανάγκη επανάχρησης.

Τα κυριότερα κτίρια που προτάθηκαν ήταν τα ακόλουθα:

Παλιό Δημοτικό Σχολείο: καταγράφηκαν προτάσεις για τη μετατροπή του σε πολιτιστικό κέντρο, αίθουσα εκδηλώσεων ή χώρο φιλοξενίας κοινωνικών δράσεων.

Ορφανοτροφείο (Μυλωνόπουλειο): προτάθηκε ως χώρος για εκπαιδευτικές και πολιτιστικές δραστηριότητες, με έμφαση στη δημιουργία κέντρου περιβαλλοντικής εκπαίδευσης ή κοινωνικής μέριμνας.

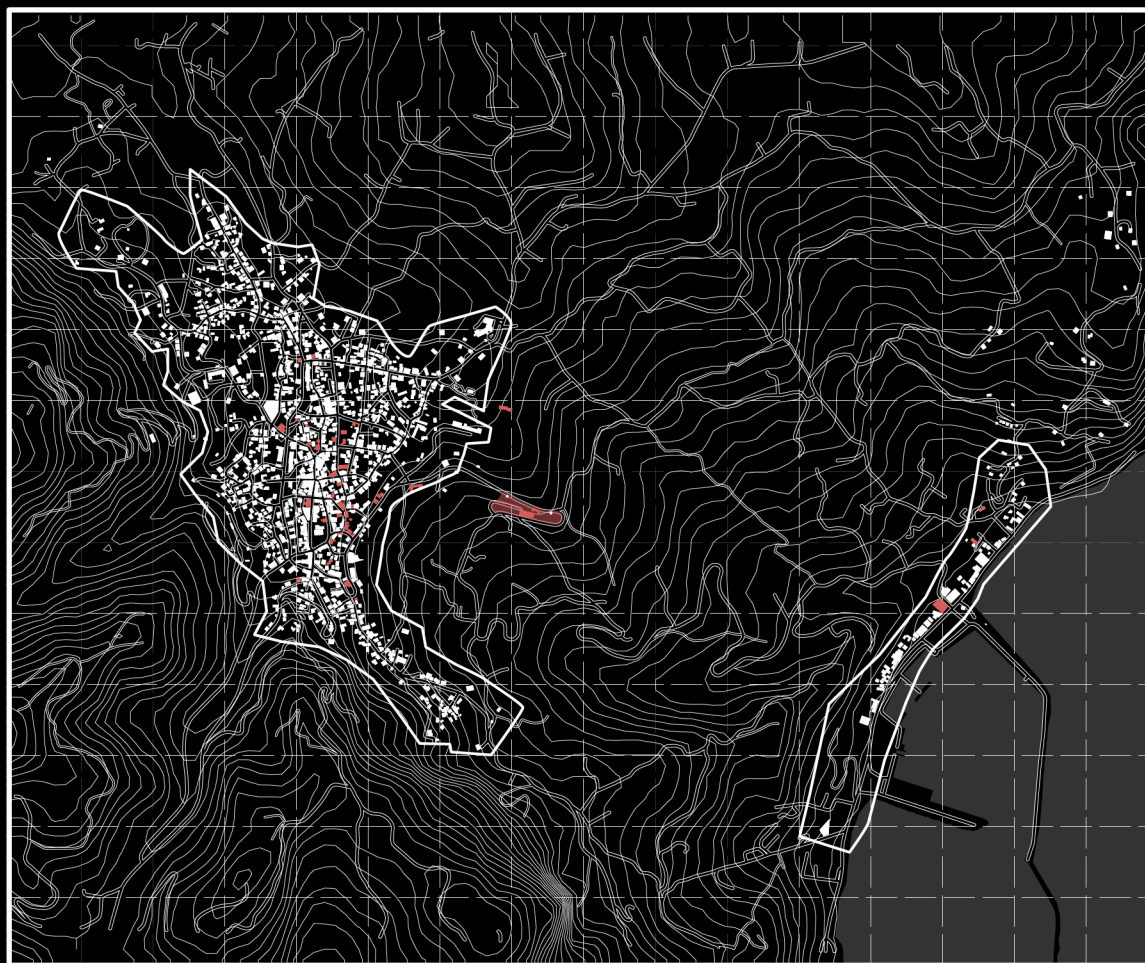
Κτίρια του πρώην εργοστασίου ΕΒΟ: θεωρήθηκαν σημαντικά για την τοπική ιστορική μνήμη και προτάθηκε η αξιοποίησή τους ως πολιτιστικοί ή επιχειρηματικοί κόμβοι με πολλαπλές χρήσεις.

Παλιός Μύλος στην Παραλία: προτάθηκε για ανάδειξη σε μουσείο τοπικής ιστορίας ή επισκέψιμο μνημείο συνδεδεμένο με τη βιομηχανική κληρονομιά της περιοχής.

Παλιό Σινεμά: αναφέρθηκε ως κτίριο με δυνατότητα επανάχρησης είτε για την αναβίωση της κινηματογραφικής λειτουργίας είτε για τη δημιουργία θερινού κινηματογράφου και χώρου πολιτιστικών εκδηλώσεων.

Παραδοσιακές κατοικίες στον ιστορικό πυρήνα: προτάθηκε η αξιοποίησή τους ως ξενώνες, πολιτιστικά εργαστήρια ή χώροι φιλοξενίας, στο πλαίσιο μιας ήπιας τουριστικής ανάπτυξης.

Η επαναλαμβανόμενη αναφορά στα παραπάνω κτίρια επιβεβαιώνει τη σημασία τους τόσο από πλευράς ιστορικής και πολιτιστικής αξίας όσο και ως δυνητικά εργαλεία τοπικής ανάπτυξης. Παράλληλα, καταδεικνύει ότι η τοπική κοινωνία αναγνωρίζει συγκεκριμένα παραδείγματα εγκαταλελειμμένων κελυφών ως προτεραιότητες για στρατηγικό σχεδιασμό επανάχρησης.



■ Προτεινόμενα κτίρια

Εικόνα 35



Εικόνα 36

Διαθεση συμμετοχής

Τέλος, σημαντικό ποσοστό των ερωτηθέντων δήλωσε πρόθυμο να συμμετάσχει ενεργά ή υπό προϋποθέσεις σε πρωτοβουλίες επανάχρησης κτιρίων. Το εύρημα αυτό δείχνει ότι υπάρχει κοινωνικό υπόβαθρο που μπορεί να στηρίξει τις σχετικές προσπάθειες, υπό την προϋπόθεση ότι θα υπάρξει σωστή ενημέρωση, οργάνωση και στήριξη από τις τοπικές αρχές.

4.4 Συγκριτική Ανάλυση και Συμπεράσματα

Η συνδυαστική επεξεργασία των ποιοτικών και ποσοτικών δεδομένων επιτρέπει την εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων σχετικά με την προσαρμοστική επανάχρηση στην Κύμη. Οι δύο συνεντεύξεις, με τον Αντιδήμαρχο και την αρχιτέκτονα, ανέδειξαν κυρίως τις θεσμικές, τεχνικές και οικονομικές δυσκολίες που παρεμποδίζουν την αξιοποίηση των κτιρίων. Συγκεκριμένα, ο Αντιδήμαρχος εστίασε στην έλλειψη διαθέσιμων δημόσιων χώρων και στη δυσκολία αξιοποίησης των ιδιωτικών ακινήτων, ενώ η αρχιτέκτονας τόνισε τις φθορές των κτιρίων, την έλλειψη παραδοσιακών μαστόρων και τα εμπόδια που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Αντίστοιχα, το ερωτηματολόγιο ανέδειξε μια σαφή κοινωνική ευαισθητοποίηση απέναντι στο ζήτημα, με το μεγαλύτερο ποσοστό των συμμετεχόντων να αναγνωρίζει την πολιτιστική και ιστορική αξία των κτιρίων, αλλά και να αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στην αρνητική επίδραση της εγκατάλειψης στην εικόνα και την οικονομία της πόλης. Οι πιο δημοφιλείς προτεινόμενες χρήσεις συνέπιπταν με τις απόψεις των συνεντευξιζόμενων, καθώς δόθηκε έμφαση στις πολιτιστικές και τουριστικές λειτουργίες, ενώ λιγότεροι συμμετέχοντες προέκριναν εμπορικές δραστηριότητες.

Η συγκριτική ανάλυση δείχνει ότι υπάρχει σύγκλιση ανάμεσα στην τοπική κοινωνία και τους θεσμικούς/τεχνικούς φορείς ως προς τη σημασία της προσαρμοστικής επανάχρησης, αλλά και απόκλιση ως προς τα εμπόδια: ενώ οι κάτοικοι και φοιτητές εμφανίζονται περισσότερο θετικοί και πρόθυμοι να υποστηρίξουν πρωτοβουλίες, οι φορείς επισημαίνουν πρακτικές δυσκολίες που συνδέονται με την υλοποίηση.

Συνολικά, η ανάλυση επιβεβαιώνει ότι η επανάχρηση αποτελεί ρεαλιστική και κοινωνικά αποδεκτή επιλογή για την Κύμη, υπό την προϋπόθεση ότι θα αντιμετωπιστούν οι θεσμικές, οικονομικές και τεχνικές προκλήσεις. Τα ευρήματα αυτά αποτελούν το υπόβαθρο για τη διαμόρφωση ενός πλαισίου προτάσεων, το οποίο θα παρουσιαστεί στο επόμενο κεφάλαιο.

Κεφάλαιο 5

Εφαρμογή της Προσαρμοστικής Επανάχρησης στην Κύμη

ο παρόν κεφάλαιο αποτελεί το συνθετικό τμήμα της μελέτης, όπου συνδυάζονται τα θεωρητικά πορίσματα της βιβλιογραφικής ανάλυσης **(Κεφάλαιο 2)**, τα παραδείγματα επιτυχημένων πρακτικών από την Ελλάδα και το εξωτερικό **(Κεφάλαιο 3)**, καθώς και τα ευρήματα της εμπειρικής έρευνας μέσω ερωτηματολογίων και συνεντεύξεων **(Κεφάλαιο 4)**.

Στόχος είναι η αποτύπωση μιας ολοκληρωμένης εικόνας για τις δυνατότητες προσαρμοστικής επανάχρησης στην Κύμη, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα κοινωνικά, πολιτισμικά και οικονομικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

Η ανάλυση επικεντρώνεται αφενός στην αποτίμηση της υφιστάμενης κατάστασης, μέσω εργαλείων όπως η SWOT ανάλυση, και αφετέρου στη διαμόρφωση πιθανών κατευθύνσεων επανάχρησης εγκαταλελειμμένων κτιρίων, με βάση τόσο τις διεθνείς βέλτιστες πρακτικές όσο και τις ανάγκες της τοπικής κοινωνίας. Με αυτόν τον τρόπο, επιχειρείται η ανάδειξη προοπτικών βιώσιμης ανάπτυξης που θα συνδέουν την πολιτιστική κληρονομιά με τη σύγχρονη κοινωνικοοικονομική πραγματικότητα της Κύμης.

5.1 SWOT Ανάλυση της Προσαρμοστικής Επανάχρησης στην Κύμη

Η SWOT ανάλυση αποτελεί εργαλείο στρατηγικού σχεδιασμού που επιτρέπει την αναγνώριση εσωτερικών και εξωτερικών παραμέτρων, οι οποίες μπορούν να καθορίσουν την επιτυχία ή αποτυχία ενός εγχειρήματος. Στην περίπτωση της Κύμης, η ανάλυση εστιάζει στις προοπτικές επανάχρησης εγκαταλελειμμένων κτιρίων ως μέσου τοπικής ανάπτυξης.

Δυνατά σημεία

Στα **δυνατά σημεία** περιλαμβάνεται η πλούσια αρχιτεκτονική κληρονομιά με νεοκλασικά και παραδοσιακά κτίρια, το σημαντικό ιστορικό και πολιτιστικό υπόβαθρο, όπως η οικία Παπανικολάου και η ναυτική παράδοση, αλλά και η τοπική ταυτότητα που συνδέεται με τη ναυτιλία, τη γεωργία και τον πολιτισμό. Θετική συμβολή αποτελεί επίσης η στάση μέρους της τοπικής κοινωνίας, η οποία βλέπει θετικά την αξιοποίηση των κτιρίων, ενώ ενεργές πολιτιστικές δραστηριότητες και τοπικά δίκτυα, όπως θέατρα, εργαστήρια και σύλλογοι, ενισχύουν το πολιτισμικό υπόβαθρο.

Αδυναμίες

Ωστόσο, καταγράφονται και σημαντικές **αδυναμίες**. Η πλειονότητα των εγκαταλελειμμένων κτιρίων βρίσκεται σε ιδιωτική ιδιοκτησία, γεγονός που περιορίζει τη διαχείριση και τη λήψη αποφάσεων. Επιπλέον, δεν υπάρχουν επαρκή δημόσια κτίρια διαθέσιμα για επανάχρηση, ενώ το κόστος συντήρησης και αποκατάστασης των υφιστάμενων είναι ιδιαίτερα υψηλό. Σοβαρά εμπόδια αποτελούν η γραφειοκρατία και οι χρονοβόρες διαδικασίες αδειοδότησης, ενώ η εποχικότητα της χρήσης πολλών κατοικιών και η περιορισμένη ζήτηση κατά τους χειμερινούς

Ευκαιρίες

Σε επίπεδο **ευκαιριών**, διαφαίνεται η δυνατότητα αξιοποίησης χρηματοδοτήσεων μέσω προγραμμάτων όπως το ΕΣΠΑ, το LEADER ή δράσεις της Περιφέρειας. Παράλληλα, η ανάπτυξη θεματικού τουρισμού –πολιτιστικού, ναυτιλιακού, γαστρονομικού ή περιβαλλοντικού– μπορεί να προσδώσει νέα δυναμική στην περιοχή. Σημαντικές προοπτικές προσφέρουν οι συνεργασίες με πανεπιστήμια και εκπαιδευτικά ιδρύματα, καθώς και η προώθηση τοπικών προϊόντων ΠΟΠ, όπως τα σύκα και το κρασί από μαυροκουντούρα, σε συνδυασμό με την πολιτιστική αναβάθμιση.

Απειλές

Υπάρχουν όμως και **απειλές** που μπορεί να υπονομεύσουν την προσπάθεια. Ανάμεσά τους είναι ο κίνδυνος αλλοίωσης της τοπικής ταυτότητας από ασύμβατες χρήσεις και την υπερβολική εμπορική εκμετάλλευση. Επίσης, η έλλειψη κοινωνικής συναίνεσης ή τοπικών συνεργασιών θα μπορούσε να περιορίσει την αποδοχή των έργων. Σοβαρή πρόκληση αποτελεί η δημογραφική γήρανση και η πληθυσμιακή συρρίκνωση, ενώ οι φθορές και οι βανδαλισμοί σε εγκαταλελειμμένα κτίρια αυξάνουν το κόστος επανάχρησης. Τέλος, η αβεβαιότητα χρηματοδοτήσεων

Συνολικά, η ανάλυση δείχνει ότι η Κύμη διαθέτει ένα ιδιαίτερα πλούσιο υπόβαθρο σε πολιτιστικό και αρχιτεκτονικό επίπεδο, το οποίο όμως σκιάζεται από ζητήματα ιδιοκτησίας, γραφειοκρατίας και κόστους. Παρά τις αδυναμίες αυτές, οι ευκαιρίες που προκύπτουν από την αξιοποίηση χρηματοδοτικών εργαλείων, τη σύνδεση με τον θεματικό τουρισμό και την ενίσχυση της τοπικής ταυτότητας είναι σημαντικές. Αντιθέτως, οι κυριότερες απειλές σχετίζονται με τη δημογραφική παρακμή και τον κίνδυνο ασύμβατων παρεμβάσεων, που μπορεί να αλλοιώσουν την ιδιαίτερη φυσιογνωμία της περιοχής. ν δημιουργεί αβεβαιότητα για την υλοποίηση έργων μεγάλης κλίμακας.

5.2 Δυνατές χρήσεις των αναξιοποίητων κτιρίων στην Κύμη

Οι προτάσεις χρήσης που ακολουθούν στηρίζονται τόσο στα συμπεράσματα των προηγούμενων κεφαλαίων όσο και στα ευρήματα της εμπειρικής έρευνας, αναδεικνύοντας εφαρμογές που μπορούν να λειτουργήσουν συμπληρωματικά και να προσδώσουν νέα δυναμική στον τόπο.

1. Πολιτιστικές και εκπαιδευτικές δομές

Μετατροπή ιστορικών κτιρίων σε μουσεία ή εκθεσιακούς χώρους (π.χ. Ναυτικό Μουσείο, Μουσείο Τοπικής Γαστρονομίας).

Δημιουργία χώρων πολιτιστικών δράσεων, θεάτρων μικρής κλίμακας ή πολυχώρων τέχνης.

Στέγαση εργαστηρίων δημιουργικής απασχόλησης και εκπαιδευτικών προγραμμάτων σε συνεργασία με πανεπιστημιακά ιδρύματα (π.χ. Σχολή Εμποροπλοιάρχων, μελλοντικά τμήματα Πανεπιστημίου Αιγαίου).

2. Τουριστική αξιοποίηση

Ανάπτυξη μοντέλου «διάχυτου ξενοδοχείου» (Albergo Diffuso), όπου παραδοσιακές κατοικίες μετατρέπονται σε χώρους φιλοξενίας χωρίς να αλλοιώνεται ο χαρακτήρας τους.

Δημιουργία ξενώνων για φοιτητές και επισκέπτες, με έμφαση στη βιωματική εμπειρία και την τοπική φιλοξενία.

Επανένταξη εγκαταλελειμμένων παραθαλάσσιων κτιρίων σε ήπια τουριστική αξιοποίηση, συνδεδεμένη με τον θαλάσσιο και περιβαλλοντικό τουρισμό.

3. Κοινωνικές και κοινοτικές υποδομές

Δημιουργία «Tiers-Lieux» (Τρίτων Χώρων), δηλαδή πολυλειτουργικών κέντρων που συνδυάζουν συνεργατικούς χώρους εργασίας, καλλιτεχνικές δράσεις, κοινωνικές δομές και εκπαιδευτικά προγράμματα.

Ανάπτυξη χώρων κοινωνικής φροντίδας (π.χ υποστηρικτικές δομές ηλικιωμένων). **Ενίσχυση της τοπικής επιχειρηματικότητας** με τη στέγαση νέων επιχειρήσεων και συνεταιριστικών σχημάτων σε ανακαινισμένα κτίρια.

4. Αγροτουρισμός και γαστρονομία

Δημιουργία επισκέψιμων εργαστηρίων τοπικών προϊόντων (σύκα Κύμης ΠΟΠ, κρασί από μαυροκουντούρα).

Μετατροπή παλαιών αποθηκών ή εργοστασίων σε χώρους γευσιγνωσίας και προώθησης τοπικών προϊόντων.

Σύνδεση του αγροτικού τοπίου με τον τουρισμό μέσω θεματικών διαδρομών που αξιοποιούν κτίρια ως σταθμούς πολιτιστικής και γαστρονομικής εμπειρίας.

5. Περιβαλλοντικές και ερευνητικές χρήσεις

Δημιουργία Κέντρου Περιβαλλοντικής Εκπαίδευσης (π.χ. στο Μυλωνοπούλειο).

Στέγαση ερευνητικών δομών για θέματα βιοποικιλότητας, γεωργίας και βιώσιμης ανάπτυξης, σε συνεργασία με ακαδημαϊκά και ερευνητικά ιδρύματα.

Ανάπτυξη χώρων προβολής και ερμηνείας του φυσικού περιβάλλοντος της

Η υιοθέτηση τέτοιων χρήσεων μπορεί να προσδώσει νέα αξία στο κτιριακό απόθεμα της περιοχής, ενώ παράλληλα να λειτουργήσει ως μοχλός ανάπτυξης, ενισχύοντας τον τουρισμό, την εκπαίδευση, την κοινωνική συνοχή και την πολιτιστική ταυτότητα. Καθοριστικής σημασίας παραμένει η επιλογή συμβατών χρήσεων που θα εντάσσονται ομαλά στον ιστό της πόλης, θα ανταποκρίνονται στις τοπικές ανάγκες και θα διασφαλίζουν τη βιωσιμότητα των επενδύσεων.

5.3 Προτάσεις για χρηματοδότηση και εφαρμογή

Η επιτυχής εφαρμογή της προσαρμοστικής επανάχρησης στην Κύμη προϋποθέτει ένα συνδυασμό στρατηγικών χρηματοδότησης και ολοκληρωμένου σχεδιασμού, ικανού να εξασφαλίσει τη βιωσιμότητα των επεμβάσεων και την κοινωνική τους αποδοχή. Η διεθνής εμπειρία καταδεικνύει ότι τα έργα επανάχρησης απαιτούν συνέργειες δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, καθώς και την ενεργή συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας, ώστε να επιτευχθεί οικονομική αποδοτικότητα και κοινωνική νομιμοποίηση (Yung & Chan, 2012; Bullen & Love, 2011).

5.3.1 Πηγές χρηματοδότησης

1. Ευρωπαϊκά και εθνικά προγράμματα

Η αξιοποίηση χρηματοδοτικών εργαλείων όπως το ΕΣΠΑ, το πρόγραμμα LEADER και το Ταμείο Ανάκαμψης μπορεί να αποτελέσει τον βασικό πυλώνα υποστήριξης έργων επανάχρησης (European Commission, 2015). Τα προγράμματα αυτά, με προσανατολισμό στη βιώσιμη ανάπτυξη, προσφέρουν επιδοτήσεις για αποκατάσταση ιστορικών κτιρίων, τουριστική ανάπτυξη, ενεργειακή αναβάθμιση και πολιτιστικές υποδομές. Ειδικά το LEADER, με έμφαση στις αγροτικές περιοχές, είναι συμβατό με τις ανάγκες της Κύμης.

2. Δημόσιες-Ιδιωτικές Συμπράξεις (ΣΔΙΤ)

Η διεθνής βιβλιογραφία επισημαίνει ότι οι ΣΔΙΤ αποτελούν αποτελεσματικό μηχανισμό για έργα επανάχρησης μεγάλης κλίμακας, καθώς συνδυάζουν τη δημόσια εποπτεία με την ιδιωτική επενδυτική δυναμική (Shipley et al., 2006). Στην Κύμη, η παραχώρηση χώρων όπως το παλιό εργοστάσιο της ΕΒΟ σε ιδιώτες επενδυτές με αντάλλαγμα τη δημιουργία κοινωνικά ωφέλιμων δομών μπορεί να αποτελέσει ρεαλιστική λύση.

3. Χορηγίες και δωρεές

Η ενεργοποίηση ιδιωτικών κεφαλαίων μέσω χορηγιών από επιχειρήσεις ή εύπορους δωρητές είναι πρακτική που έχει εφαρμοστεί επιτυχώς σε παραδείγματα όπως το Λαύριο (ανακαίνιση Επισκοπείου μέσω χορηγίας Μαρτίνου).

4. Τοπικά συνεργατικά σχήματα

Εμπνευσμένα από το παράδειγμα του Βάμου, όπου η τοπική κοινότητα συνέβαλε ενεργά στην επανάχρηση, αντίστοιχα συνεργατικά σχήματα μπορούν να αναπτυχθούν στην Κύμη. Μέσω συνεταιρισμών ή κοινωνικών επιχειρήσεων, οι κάτοικοι μπορούν να διαχειριστούν μικρές παρεμβάσεις, συνδέοντας την τοπική οικονομία με την κοινωνική συνοχή (Sweet, 2010).

5.3.2 Στρατηγικές εφαρμογής

1. Χαρτογράφηση κτιριακού αποθέματος

Η πρώτη φάση κάθε σχεδίου επανάχρησης είναι η δημιουργία βάσης δεδομένων για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, με καταγραφή της κατάστασής τους, του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και της δυναμικής τους για νέες χρήσεις.

2. Καθορισμός συμβατών χρήσεων

Η επιλογή χρήσεων πρέπει να βασίζεται σε τρεις παραμέτρους: α) τη συμβατότητα με την αρχιτεκτονική και ιστορική ταυτότητα του κτιρίου, β) την κάλυψη τοπικών αναγκών (πολιτιστικών, κοινωνικών, τουριστικών), και γ) τη δυνατότητα οικονομικής βιωσιμότητας (Orbasli, 2008).

3. Συμμετοχικός σχεδιασμός

Η ενεργή συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας στη λήψη αποφάσεων είναι κρίσιμη για την αποδοχή και τη βιωσιμότητα των παρεμβάσεων. Η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι η έλλειψη κοινωνικής συναίνεσης συχνά οδηγεί σε αποτυχία έργων επανάχρησης (Shipley, Utz & Parsons, 2006).

4. Πιλοτικά έργα

Η υλοποίηση μικρής κλίμακας πιλοτικών έργων (π.χ. αποκατάσταση ενός σχολείου ως πολιτιστικού κέντρου ή μετατροπή μιας κατοικίας σε ξενώνα) μπορεί να λειτουργήσει ως εργαλείο αξιολόγησης και παραδειγματισμού, ενισχύοντας τη διάχυση καλών πρακτικών.

5. Ενσωμάτωση σε δίκτυα και branding

Η σύνδεση της Κύμης με διεθνή δίκτυα (π.χ. UNESCO, European Cultural Routes) μπορεί να ενισχύσει την προβολή της και να προσελκύσει πρόσθετους πόρους. Παράλληλα, η ανάπτυξη μιας συνεκτικής ταυτότητας (branding) γύρω από την πολιτιστική και ναυτική κληρονομιά της περιοχής θα λειτουργήσει ως στρατηγικό πλεονέκτημα.

Η επιτυχής χρηματοδότηση και εφαρμογή της προσαρμοστικής επανάχρησης στην Κύμη απαιτεί πολυεπίπεδη στρατηγική. Ο συνδυασμός ευρωπαϊκών και εθνικών χρηματοδοτήσεων, συνεργασιών δημόσιου-ιδιωτικού τομέα, χορηγιών και τοπικών συνεργατικών σχημάτων μπορεί να δημιουργήσει ένα ευέλικτο και ανθεκτικό πλαίσιο. Παράλληλα, η υιοθέτηση συμμετοχικών διαδικασιών και πιλοτικών έργων θα ενισχύσει την κοινωνική αποδοχή και θα συμβάλει στην ανάδειξη της Κύμης ως πρότυπου τοπικής αναγέννησης μέσω της προσαρμοστικής επανάχρησης.

Κεφάλαιο 6

Συμπεράσματα

Η παρούσα εργασία ανέδειξε τη σημασία της προσαρμοστικής επανάχρησης ως στρατηγικού εργαλείου βιώσιμης ανάπτυξης, εστιάζοντας ειδικά στην περίπτωση της Κύμης Ευβοίας. Μέσα από τη συνδυαστική ανάλυση της βιβλιογραφίας, της παρουσίασης διεθνών και ελληνικών παραδειγμάτων, καθώς και της εμπειρικής έρευνας με συνεντεύξεις και ερωτηματολόγιο, κατέστη σαφές ότι η αξιοποίηση του εγκαταλελειμμένου κτιριακού αποθέματος μπορεί να συμβάλει ουσιαστικά στην αναζωογόνηση της περιοχής.

Σε θεωρητικό επίπεδο (Κεφάλαιο 2), αναδείχθηκαν τα πολλαπλά οφέλη της προσαρμοστικής επανάχρησης: περιβαλλοντικά (μείωση αποβλήτων και εξοικονόμηση πόρων), κοινωνικά (ενίσχυση συλλογικής μνήμης και τοπικής ταυτότητας), πολιτιστικά (ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς) και οικονομικά (νέες ευκαιρίες ανάπτυξης και απασχόλησης). Παράλληλα, καταγράφηκαν οι προκλήσεις που σχετίζονται με τεχνικά, θεσμικά και κοινωνικά εμπόδια, τα οποία απαιτούν στοχευμένες παρεμβάσεις και ευέλικτο σχεδιασμό.

Η ανάλυση παραδειγμάτων (Κεφάλαιο 3) έδειξε ότι επιτυχημένες περιπτώσεις, όπως το Albergo Diffuso στην Ιταλία, τα Tiers-Lieux στη Γαλλία, καθώς και οι εφαρμογές στον Βάμο Χανίων και το Ζαγόρι, βασίστηκαν σε συνδυασμό τριών παραγόντων: (α) σεβασμό στην τοπική πολιτιστική κληρονομιά, (β) συμμετοχικότητα της κοινότητας και (γ) διαφοροποιημένα χρηματοδοτικά εργαλεία. Οι πρακτικές αυτές καταδεικνύουν ότι η επανάχρηση κτιρίων δεν είναι μόνο αρχιτεκτονική επέμβαση, αλλά μηχανισμός κοινωνικής και οικονομικής ανασυγκρότησης.

Η εμπειρική έρευνα (Κεφάλαιο 4) επιβεβαίωσε την ύπαρξη ισχυρού ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων της Κύμης. Οι συνεντεύξεις με τον Αντιδήμαρχο και την αρχιτέκτονα ανέδειξαν την ανάγκη θεσμικής υποστήριξης, τεχνικής εξειδίκευσης και στρατηγικού σχεδιασμού. Το ερωτηματολόγιο, στο οποίο συμμετείχαν 404 άτομα, αποκάλυψε ότι η τοπική κοινωνία επιθυμεί κατά κύριο λόγο πολιτιστικές, εκπαιδευτικές και τουριστικές χρήσεις, ενώ παράλληλα αναγνωρίζει τις δυσκολίες που σχετίζονται με τη χρηματοδότηση και το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Η σύνθεση όλων των παραπάνω (Κεφάλαιο 5) κατέδειξε ότι η Κύμη διαθέτει ουσιαστικά συγκριτικά πλεονεκτήματα: πλούσιο αρχιτεκτονικό απόθεμα, ισχυρή πολιτιστική και ναυτική ταυτότητα, αλλά και προοπτικές αξιοποίησης χρηματοδοτικών προγραμμάτων. Ωστόσο, η απουσία ολοκληρωμένου σχεδίου, η γραφειοκρατία και η γήρανση του πληθυσμού συνιστούν σοβαρές προκλήσεις. Μέσα από τη SWOT ανάλυση και την καταγραφή πιθανών χρήσεων, προέκυψε ότι η εφαρμογή συνδυασμένων στρατηγικών –όπως η τουριστική επανάχρηση κατά το πρότυπο του Albergo Diffuso, η δημιουργία πολιτιστικών κόμβων τύπου Tiers-Lieux, και η σύνδεση με τον αγροτουρισμό και τη γαστρονομία– μπορεί να προσφέρει βιώσιμες λύσεις για την αναγέννηση της περιοχής.

Συνολικά, η εργασία καταλήγει σε τρία βασικά συμπεράσματα:

1. Η προσαρμοστική επανάχρηση είναι αναγκαία και εφικτή για την Κύμη. Το διαθέσιμο κτιριακό απόθεμα και η πολιτιστική ταυτότητα προσφέρουν σταθερή βάση για στρατηγικές αξιοποίησης.

2. Η επιτυχία εξαρτάται από τον συνδυασμό θεσμικής στήριξης, κοινωνικής συμμετοχής και διαφοροποιημένων χρηματοδοτικών εργαλείων. Χωρίς αυτά, οι προσπάθειες κινδυνεύουν να παραμείνουν αποσπασματικές.

3. Η προσαρμοστική επανάχρηση μπορεί να λειτουργήσει ως μοχλός ανάπτυξης και κοινωνικής συνοχής. Μέσα από πολιτιστικές, τουριστικές και κοινωνικές χρήσεις, μπορεί να συμβάλει στην ανάσχεση της εγκατάλειψης, την τόνωση της τοπικής οικονομίας και την ενίσχυση της ταυτότητας της Κύμης.

Επομένως, η επανάχρηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων δεν αποτελεί μόνο αρχιτεκτονική ή πολεοδομική επιλογή, αλλά στρατηγική για την αειφόρο ανάπτυξη της περιοχής. Η Κύμη μπορεί να αποτελέσει πρότυπο για παρόμοιες περιοχές της Ελλάδας, εφόσον αξιοποιήσει τις καλές πρακτικές, ενσωματώνοντας τις στο δικό της πολιτιστικό και κοινωνικό πλαίσιο.

Προτάσεις για μελλοντική έρευνα

Η παρούσα εργασία αποτέλεσε μια πρώτη προσπάθεια διερεύνησης των δυνατοτήτων εφαρμογής της προσαρμοστικής επανάχρησης στην Κύμη, μέσα από τον συνδυασμό θεωρητικής ανάλυσης, μελέτης παραδειγμάτων και πρωτογενούς έρευνας. Ωστόσο, το θέμα παρουσιάζει προοπτικές για περαιτέρω εμβάθυνση και εξειδίκευση. Συγκεκριμένα, προτείνονται οι εξής κατευθύνσεις για μελλοντική έρευνα:

1. Εμπειρισιακή καταγραφή του κτιριακού αποθέματος

Η συστηματική χαρτογράφηση όλων των εγκαταλελειμμένων ή υποαξιοποιούμενων κτιρίων της Κύμης, με τεχνικά, ιστορικά και ιδιοκτησιακά χαρακτηριστικά, θα προσφέρει μια πιο ολοκληρωμένη βάση δεδομένων για τον στρατηγικό σχεδιασμό.

2. Κοινωνική διάσταση και συμμετοχικός σχεδιασμός

Μια μελλοντική έρευνα θα μπορούσε να εξετάσει πιο αναλυτικά τις στάσεις και προσδοκίες διαφορετικών κοινωνικών ομάδων (επιχειρηματίες, νέοι, ιδιοκτήτες κτιρίων, πολιτιστικοί σύλλογοι), ώστε να αποτυπωθεί με μεγαλύτερη ακρίβεια το κοινωνικό υπόβαθρο αποδοχής ή αντίστασης σε έργα επανάχρησης.

3. Οικονομική βιωσιμότητα

Η εκπόνηση μελετών κόστους-οφέλους για συγκεκριμένα κτίρια ή ομάδες κτιρίων θα μπορούσε να τεκμηριώσει ποσοτικά τη συμβολή της επανάχρησης στην τοπική οικονομία και να διευκολύνει την εξεύρεση χρηματοδότησης.

4. Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Μια μελλοντική μελέτη θα μπορούσε να αξιολογήσει αναλυτικά τα περιβαλλοντικά οφέλη της επανάχρησης, σε σύγκριση με σενάρια κατεδάφισης και νέας δόμησης, ώστε να υποστηριχθεί τεκμηριωμένα η βιώσιμη διάσταση της πρακτικής.

5. Συγκριτική μελέτη με άλλες ελληνικές περιοχές

Η αντιπαραβολή της Κύμης με άλλες περιοχές που διαθέτουν αντίστοιχο αρχιτεκτονικό και κοινωνικό υπόβαθρο θα μπορούσε να αναδείξει διαφοροποιήσεις, κοινά στοιχεία και βέλτιστες πρακτικές για την ελληνική πραγματικότητα.

6. Δυνατότητα δημιουργίας πιλοτικού προγράμματος

Μια πρόταση που θα μπορούσε να εξεταστεί είναι η πιλοτική εφαρμογή ενός μικρού προγράμματος προσαρμοστικής επανάχρησης σε συγκεκριμένο κτίριο της Κύμης, με στόχο την αποτίμηση της κοινωνικής και οικονομικής ανταπόκρισης στην πράξη.

Συνολικά, η περαιτέρω έρευνα θα μπορούσε να ενισχύσει τη γνώση γύρω από την προσαρμοστική επανάχρηση, να τεκμηριώσει επιστημονικά τις δυνατότητές της και να συμβάλει στη χάραξη μιας ολοκληρωμένης πολιτικής στρατηγικής για την Κύμη και παρόμοιες περιοχές της Ελλάδας.

Βιβλιογραφία

- Ball, R. (1999). Developers, regeneration and sustainability issues in the re-use of vacant buildings. *Building Research & Information*, 27(3), pp.140–148.
- Boardman, J. (1999). *The Greeks Overseas: Their Early Colonies and Trade*. London: Thames & Hudson.
- Bullen, P.A. & Love, P.E.D. (2011). Adaptive reuse of heritage buildings. *Structural Survey*. Available at: https://www.academia.edu/27941142/Structural_Survey_Adaptive_reuse_of_heritage_buildings_Article_information
- Confalonieri, M. (2011). A typology of the Albergo Diffuso model in Italy: Reflections on their role in regional development. *Tourism Management Perspectives*, 9, pp.44–51.
- Corte, V.D., Sciarelli, M. & Aria, M. (2017). Smart tourism destinations and value co-creation: The role of information and communication technology. *Sustainability*, 9(5), p.803.
- Dall'Ara, G. (2021). *Albergo Diffuso: An Italian Model of Hospitality*. ADI Publications.
- DellaDora, V. (2012). *Landscape, Nature, and the Sacred: Theories and Practices of Geo-Religious Space*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203121134>
- Douglas, J. (2006). *Building Adaptation*. London: Routledge.
- Fontaine, E. (2020). Les Tiers-Lieux ruraux: une nouvelle dynamique territoriale? *Territoires et Innovation Sociale*, 4(1), pp.45–63.
- Karampela, S., Kizos, T. & Spilanis, I. (2021). Adaptive reuse of heritage buildings in remote areas: Challenges and potential. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 11(2), pp.187–204.

- Kasimis, C. & Papadopoulos, A.G. (2013). Rural Transformations and Family Farming in Contemporary Greece. *Sociologia Ruralis*, 53(4), pp.447–463.
- Labrianidis, L. (2006). Human capital, industrial restructuring and regional development: The case of Greece. *European Planning Studies*, 14(1), pp.29–51.
- Labrianidis, L. (2011). Investing in leaving: The Greek case of international migration of professionals. *Mobilities*, 6(4), pp.531–550.
- Langston, C. (2012). Validation of the adaptive reuse potential (ARP) model using iconCUR. *Facilities*. Available at: https://www.researchgate.net/publication/235287459_Validation_of_the_adaptive_reuse_potential_ARP_model_using_iconCUR
- Latham, D. (2000). *Creative Reuse of Buildings* (Vols. 1–2). Shaftesbury: Donhead Publishing Ltd.
- Li, Y., Zhao, L., Huang, J. & Law, A. (2021). Research frameworks, methodologies, and assessment methods concerning the adaptive reuse of architectural heritage: a review. *Built Heritage*. Available at: <https://built-heritage.springeropen.com/articles/10.1186/s43238-021-00025->
- Murphy, A.B., Heffernan, M., Price, M., Harvey, D.C., DeLyser, D. & Lowenthal, D. (2017). The past is a foreign country—Revisited. *The AAG Review of Books*, 5(3), pp.201–214. <https://doi.org/10.1080/2325548X.2017.1315261>
- Naylor, D. (2020). George Papanicolaou and the Pap Test: The Life and Legacy of a Medical Pioneer. *Journal of Medical Biography*, 28(2), pp.83–89.
- Oldenburg, R. (1999). *The Great Good Place: Cafes, Coffee Shops, Bookstores, Bars, Hair Salons, and Other Hangouts at the Heart of a Community*. New York: Marlowe & Company.
- Orbasli, A. (2007). *Architectural Conservation: Principles and Practice*. Oxford: Wiley-Blackwell.

- Perrin, J. & Lhuillery, S. (2021). Les Tiers-Lieux: nouveaux espaces de socialisation et d'innovation dans les territoires ruraux. *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, 1(3), pp.29–52.
- Plevoets, B. & Van Cleempoel, K. (2013). Adaptive reuse as an emerging discipline: a historic survey. Available at: https://www.researchgate.net/publication/263124838_Adaptive_reuse_as_an_emerging_discipline_an_historic_survey
- Plevoets, B. & Van Cleempoel, K. (2019). *Adaptive Reuse of the Built Heritage: Concepts and Cases of an Emerging Discipline*. London/New York: Routledge.
- Presenza, A. & Cipollina, M. (2020). The role of cultural heritage in regional development strategies. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 10(2), pp.146–161.
- Putnam, R.D. (2000). *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community*. New York: Simon & Schuster.
- Richards, G. (2011). Cultural tourism: A review of recent research and trends. *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 21(2), pp.1–10. <https://doi.org/10.1016/j.jhtm.2011.09.004>
- Shipley, R., Utz, S. & Parsons, M. (2006). Does Adaptive Reuse Pay? A Study of the Business of Building Renovation in Ontario, Canada. *International Journal of Heritage Studies*, 12(6), pp.505–520.
- von Richthofen, A. (2018). *Urban Elements*. Future Cities Laboratory (FCL). <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000270354>
- Wrong, L. (2022). *Adaptive Reuse in Architecture*. Berlin: Birkhäuser.
- Yung, E.H.K. & Chan, E.H.W. (2012). Implementation challenges to the adaptive reuse of heritage buildings: Towards the goals of sustainable, low carbon cities. *Habitat International*, 36(3), pp.352–361.

- Γούναρης, Γ. (2014). Αγροτικά τοπία και περιβαλλοντική διαχείριση στην Ελλάδα. Αθήνα: Εκδόσεις Σταμούλη.
- Καραδήμας, Ν. (2008). Η Εύβοια και οι αγροτικοί της οικισμοί: Ιστορική και κοινωνική εξέλιξη. Αθήνα: ΕΚΚΕ.
- Καραποστόλης, Κ. (1999). Ο ελληνικός τρόπος: Πολιτισμικές αξίες και κοινωνικές συμπεριφορές. Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη.
- Λάγος, Α. (2019). Ερευνώντας την Εύβοια: Ιστορικές και κοινωνικές διαστάσεις. Αθήνα.
- Παπαγεωργίου, Γ. (2012). Χρυσόστομος Σμύρνης: Η ζωή και το μαρτύριό του. Αθήνα: Αρμός.
- Σταθάκης, Γ. (2006). Η ελληνική οικονομία του 20ού αιώνα. Αθήνα: Κριτική.

Δικτυογραφία

- Ecomuseum Zagori (2024). Business Plan – Cultural Valorization & Sustainable Development in Zagori. Available at: <https://ecomuseumzagori.gr>
- European Commission (2015). Getting cultural heritage to work for Europe. Available at: <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/b01a-0d0a-2a4f-4de0-88f7-85bf2dc6e004>
- France Tiers-Lieux (2022). Cartographie des Tiers-Lieux en France. Available at: <https://francetierslieux.fr>
- ICOMOS (2019). International Cultural Tourism Charter: Managing Tourism at Places of Heritage Significance. Available at: <https://www.icomos.org/en/resources/charters-and-texts>
- PALASE Project (2025). Planning Alternative Sustainable Economies in Mountainous Regions. University of Ioannina. Available at: <https://bat.uoi.gr>
- Plevoets, B. & Van Cleempoel, K. (2013). Adaptive reuse as an emerging discipline: a historic survey. Available at: https://www.researchgate.net/publication/263124838_Adaptive_reuse_as_an_emerging_discipline_an_historic_survey
- UNESCO (2021). UNESCO Global Geoparks: A Framework for Action. Available at: <https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000380395>
- UNWTO (2020). Tourism and Rural Development: A Policy Framework. Madrid: World Tourism Organization. Available at: <https://www.unwto.org>
- UNWTO (2023). Tourism and Rural Development. Madrid: World Tourism Organization. Available at: <https://www.unwto.org/rural-tourism>

Κατάλογος εικόνων:

Εικόνα 1: Αεροφωτογραφία της Κύμης Δημάς Κωνσταντίνος.

Εικόνα 2: Διάγραμμα συγγραφέα. Θέση της Κύμης σε σχέση με την Χαλκίδα.

Εικόνα 3: Πανεπιστήμιο Κορνέλ. Ο Γ. Παπανικολάου με συνεργάτες του στο εργαστήριο. Αριστερά του στην εικόνα, η σύζυγός του Μάχη (Αρχείο Γιούλης Κόκκορη – Αθηναϊκό Πρακτορείο Ειδήσεων – Μακεδονικό Πρακτορείο).

Εικόνα 4: Διάγραμμα συγγραφέα (θέση κύμης και λιμάνι κύμης).

Εικόνα 5: Η Κύμη το 1950 (σχεδίαση με βάση την τοπογραφική αποτύπωση Διαβάκη).

Εικόνα 6: Νεοκλασική οικία στους Κρινιάνους.

Εικόνα 7: Νεοκλασική οικία στην Κύμη.

Εικόνα 8: Ξενοδοχείο κρήνη στην κεντρική πλατεία της Κύμης (νεοκλασικό με εκλεκτικιστικά στοιχεία).

Εικόνα 9: Οικία ορεινού τύπου στην Κύμη.

Εικόνα 10: Οικία ορεινού τύπου στην Κύμη (φωτογραφία του 1977).

Εικόνα 11: Ο Κυμαϊκός τύπος στην Ενορία.

Εικόνα 12: Τα χαρακτηριστικά στοιχεία του κυμαϊκού τύπου στην ενορία.

Εικόνα 13: Διακοσμητικοί ρόδακες. Κύμη. (φωτογραφία του 1977).

Εικόνα 14: Πινακίδα κτιτορική χρονολογική. Κονίστρες (φωτογραφία του 1977).

Εικόνα 15: Εξώστες. Κύμη (φωτογραφία του 1977).

Εικόνα 16: Εξώστης στους Καλημεριάνους.

Εικόνα 17: κιγκλίδωμα εξώστη Κύμη (φωτογραφία του 1977).

Εικόνα 18: Φωτογραφικό υλικό συγγραφέα (Κύμη 2025).

Εικόνα 19: Φωτογραφικό υλικό συγγραφέα (Κύμη 2025).

Εικόνα 20: Φωτογραφικό υλικό συγγραφέα (Κύμη 2025).

Εικόνα 21: Φωτογραφικό υλικό συγγραφέα (Κύμη 2025).

Εικόνα 22: Φωτογραφικό υλικό συγγραφέα (Κύμη 2025).ω

Εικόνα 23: Φωτογραφικό υλικό συγγραφέα (Κύμη 2025).

Εικόνα 24: Φωτογραφικό υλικό συγγραφέα (Κύμη 2025).

Εικόνα 25: Πίνακας που καταγράφει την ένταση της δυσκολίας των διάφορων παραμέτρων κατά την Προσαρμοστική επανάχρηση (Πηγή: Bullen & Love, 2011).

Εικόνα 26: Η πολυπλοκότητα της προσαρμοστικής επανάχρησης (Πηγές: Campbell, 2016/ Li et al., 2021).

Εικόνα 27: Χαρακτηριστικά του Μοντέλου του Διάσπαρτου Ξενοδοχείου(Πηγές: <https://www.alberghidiffusi.it/?lang=en>).

Εικόνα 28: φωτογραφίες των Tiers-Lieux(πηγή: <https://coop.tierslieux.net/tiers-lieux/typologies-definition/>).

Εικόνα 29: φωτογραφίες των Tiers-Lieux(πηγή: <https://coop.tierslieux.net/tiers-lieux/typologies-definition/>).

Εικόνα 30: φωτογραφίες του χωριού (πηγή: <https://cretazine.com/en/crete/travel-explore/villages/item/1425-vamos-apokorona-chanion-history-nobility-hospitality>).

Εικόνα 31: φωτογραφίες του χωριού (πηγή: <https://cretazine.com/en/crete/travel-explore/villages/item/1425-vamos-apokorona-chanion-history-nobility-hospitality>).

Εικόνα 32: φωτογραφίες του χωριού (πηγή: <https://cretazine.com/en/crete/travel-explore/villages/item/1425-vamos-apokorona-chanion-history-nobility-hospitality>).

Εικόνα 33: φωτογραφίες (πηγή: <https://ecomuseumzagori.gr>).

Εικόνα 34: φωτογραφίες (πηγή: <https://ecomuseumzagori.gr>).

Εικόνα 35: Διάγραμμα συγγραφέα.(Με Κοκκίνο χρώμα η θέση των προτεινομένων κτιρίων).

Εικόνα 36:Κολλαζ από φωτογραφικό υλικό συγγραφέα.

Παραρτήματα

Παράρτημα Α: Συνέντευξη με Αρχιτέκτονα Μηχανικό

Παράρτημα Β: Συνέντευξη με τον Αντιδήμαρχο της Κύμης

Παράρτημα Γ: Ερωτηματολόγιο

Παράρτημα Α: Συνέντευξη με Αρχιτέκτονα Μηχανικό

Ερώτηση 1: Σύμφωνα με την απογραφή του 2021, στην Κύμη πάνω από τις μισές κατοικίες (4.336 από τις 7.346) παραμένουν αναξιοποίητες, ενώ υπάρχουν και άλλα κτίρια σε αντίστοιχη κατάσταση. Πώς ερμηνεύετε αυτό το φαινόμενο;

Απάντηση: Αναφερόμενοι σε αναξιοποίητες κατοικίες, υποθέτω ακατοίκητες. Θεωρώ ότι ο βασικός λόγος είναι το γεγονός ότι οι απόγονοι των τελευταίων κατοίκων και ειδικά όσοι γεννήθηκαν μετά τον πόλεμο δοκίμασαν με παρότρυνση των γονέων τη βελτίωση των συνθηκών της ζωής τους με στόχο την ανώτερη ή ανώτατη εκπαίδευση πράγμα που σήμαινε μετεγκατάσταση σε μεγάλα αστικά κέντρα των τέκνων ή και των οικογενειών που απέβλεπαν σε εύρεση εργασίας και καλύτερες συνθήκες ζωής. Οι νεότεροι δεν επέστρεψαν στον τόπο καταγωγής και όσοι από τους μεγαλύτερους είχαν μείνει πίσω σταδιακά αντιμετώπισαν τη φυσική φθορά και τον θάνατο. Υπάρχουν ολόκληρες γειτονιές που για τον παραπάνω λόγο αποτελούνται από ομάδες πλέον ακατοίκητων σπιτιών. Προφανώς η μείωση του πληθυσμού οδήγησε κτίρια, που κάποτε στέγαζαν επιχειρήσεις, λόγω έλλειψης αγοραστικού κοινού και αλλαγής ενδιαφερόντων να μην έχουν λόγο ύπαρξης, κάτι ανάλογο συνέβη και με χώρους πολιτιστικού ή άλλου ενδιαφέροντος.

Ερώτηση 2: Ποια είναι η σημερινή (τεχνική) κατάσταση των περισσότερων αναξιοποίητων κτιρίων στην Κύμη; Ποιες φθορές ή αδυναμίες συναντάτε πιο συχνά;

Απάντηση: Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια όπως είναι φυσικό πρώτο παράγοντα φθοράς αντιμετώπισαν με την υγρασία είτε γιατί λόγω φυσικών κλίσεων του εδάφους ένα ή περισσότερα τμήματα-πλευρές τους ήταν βυθισμένα στη γη οπότε η έλλειψη φροντίδας για την απορροή των όμβριων υδάτων κάτι που οι παλαιοί κάτοικοι με ιδιαίτερη προσοχή και σεβασμό στη φύση φρόντιζαν- διευκόλυναν οδήγησε το νερό μέσα σε αυτά τα σπίτια. Το νερό πάλι διέβρωσε μέσα από κεραμίδια σπασμένα, που σιγά-σιγά χάθηκαν και οι μαστορες που θα μπορούσαν να τα αντικαταστήσουν, τις ξύλινες κατασκευές των στεγών όπου αυτές υπήρχαν, τα ξύλινα κουφώματα κ.ο.κ. Το σαράκι επίσης κατέφαγε ξύλινα πατώματα και έπιπλα.

Ερώτηση 3: Ποια κριτήρια καθορίζουν αν ένα αναξιποίητο κτίριο μπορεί να επαναχρησιμοποιηθεί με ασφάλεια και βιωσιμότητα;

Απάντηση: Βασικά ο οικονομικός παράγοντας που θα αποτελέσει αναλόγως της έκτασης των ζημιών- καταστροφών το μέτρο αξιοποίησης ή όχι των αναξιποίητων κτιρίων και βεβαίως το ιδιοκτησιακό καθεστώς αν δηλ. υπάρχουν κληρονόμοι και αν υπάρχουν να είναι διατεθειμένοι να ασχοληθούν με τα κτίρια αυτά.

Ερώτηση 4: Υπάρχει διαφορά στην προσέγγιση ανάμεσα σε παραδοσιακά/ ιστορικά κτίρια και σε βιομηχανικά ή νεότερα που μένουν αναξιοποίητα;

Απάντηση: Υπάρχει διαφορά. Κατ' αρχάς ένα παραδοσιακό / ιστορικό κτίριο αποτελεί μέλημα του Δήμου να συντηρηθεί και διατηρηθεί για την ιστορική μνήμη που το περιβάλλει, φυσικά και με την ενεργοποίηση των κατοίκων που θα πρέπει να συνειδητοποιήσουν τη σημασία τέτοιων δομών για τον τόπο τους και την αναζήτηση πόρων όπως ευεργετών, που ευτυχώς υπάρχουν ακόμη, ώστε με δωρεές να συμβάλουν στο αναμενόμενο μάλλον υψηλό κόστος συντήρησης και διαμόρφωσης τέτοιων κτιρίων.

Αναφορικά με βιομηχανικά κτίρια (ένα μόνο ξέρω, τα απομεινάρια από τη φωτιά των Μύλων στην Παραλία) δραστηριότητα που θα μπορούσε να φέρει κέρδος στο χρηματοδότη του έργου πέρα από την ξενοδοχειακή δεν μπορώ να σκεφτώ αλλά και πάλι ένα ογκώδες κατασκεύασμα ίσως μόνο με την δημιουργία κεντρικού αίθριου θα μπορούσε να λειτουργήσει.

Νεότερα κτίρια θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν στον ιδιωτικό τομέα για κάλυψη στεγαστικών αναγκών κατοίκων, αν βέβαια αυτές υπάρχουν σε έναν τόπο που πληθυσμιακά υποθέτω φθίνει. Ίσως και ατόμων που λόγω εργασιακής απασχόλησης π.χ. μετατέθηκαν ή αποδέχθηκαν πρόσληψη και εγκαταστάθηκαν στον οικισμό. Όχι και τόσο πιθανό λόγω συγχώνευσης δημοσίων υπηρεσιών, μείωσης προσωπικού τραπεζικών καταστημάτων και οπωσδήποτε λόγω μεταφοράς του κέντρου βάρους του κρατικού μηχανισμού στο Αλιβέρι μετά τη συγχώνευση των δήμων Κύμης- Αλιβερίου.

Ερώτηση 5: Ποιες παρεμβάσεις θεωρείτε απαραίτητες ώστε να επαναχρησιμοποιηθούν χωρίς να χαθεί η αρχιτεκτονική και πολιτιστική τους ταυτότητα;

Απάντηση: Το θέμα θεωρώ ότι πρώτα πρέπει να αντιμετωπισθεί πολεοδομικά, δηλ. να ελεγχθεί η προσβασιμότητα στο κτίριο και να αποκατασταθεί αν αυτό απαιτείται, στη συνέχεια να ελεγχθεί το γύρω δομημένο περιβάλλον , αν υπάρχουν δηλ. και άλλα κτίρια που να παρουσιάζουν παραδοσιακά στοιχεία ώστε να δημιουργηθεί μία «γειτονιά» κτιρίων αυτό που θα μπορούσε να θεωρηθεί ιστορικό κέντρο της κωμόπολης. Μια τέτοια εικόνα προσελκύει το ενδιαφέρον του κόσμου και αναδεικνύει το βασικό παραδοσιακό-ιστορικό κτίριο.

Το κτίριο που θέλουμε να επαναχρησιμοποιηθεί κατ' αρχάς ελέγχουμε την στατική του επάρκεια και στη συνέχεια φροντίζουμε την εξωτερική του μορφή ώστε να διατηρηθούν όλα τα στοιχεία που το χαρακτηρίζουν παραδοσιακό. Σε κάποιο ελεγχόμενο βαθμό φροντίζουμε και τα γύρω κτίρια ώστε η όψη τους να «δένει» αρμονικά, (χρώμα, επιδιορθώσεις όπου κριθεί απαραίτητο) με το βασικό κτίριο. Έχουμε αποφασίσει τη λειτουργία του κτιρίου, πιθανότερα για πολιτιστικούς λόγους (εκθέσεις μόνιμες-περιοδικές, στέγαση τοπικών συλλόγων ή ομάδων π.χ. χορωδιών, χορευτικών) σε δεύτερη επιλογή τουριστικό κατάλυμα.

Αυτό που απαιτείται οπωσδήποτε είναι η αναζήτηση μαστόρων που γνωρίζουν ή έχουν μάθει την τέχνη της πέτρας, του ξύλου, κατασκευαστές στεγών. Είναι προϋπόθεση αυτό για την επέμβαση ώστε να διατηρηθούν σωστά τα παλαιά παραδοσιακά κτίρια.

Ερώτηση 6: Με δεδομένο το απόθεμα κενών κτιρίων, ποιες χρήσεις θεωρείτε πιο κατάλληλες για την Κύμη (π.χ. τουριστικές, πολιτιστικές, κοινωνικές, επιχειρηματικές);

Απάντηση: Ο τουρισμός έχει όρια, με μέτρο μπορούν να αξιοποιηθούν κάποια κενά κτίρια.

Μακάρι να δοθούν ευκαιρίες σε πληθυσμό που θα θελήσει να εγκατασταθεί μόνιμα στην Κύμη ή έστω να καλυφθούν ανάγκες δημοσίων ή άλλων υπαλλήλων κλπ. εργαζομένων που τυχαίνει να βρίσκονται και να απασχολούνται εκεί. Οι πολιτιστικές δραστηριότητες, όπως μουσικά φεστιβάλ, μπορεί να αποτελέσουν πόλο έλξης και κενά κτίρια να χρησιμοποιηθούν σαν γραφεία των διοργανωτών. Τέλος ανάλογα με τη θέση των κενών κτιρίων στον οικισμό θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για δραστηριότητες όπως εμπόριο.

Ερώτηση 7: Ποιες είναι οι μεγαλύτερες προκλήσεις που συναντάτε σε έργα επανάχρησης (ιδιοκτησιακά, πολεοδομικά, τεχνικά, οικονομικά);

Απάντηση: Όλα όσα αναφέρονται ιδιοκτησιακά, πολεοδομικά, τεχνικά, οικονομικά είναι εξ ίσου σημαντικά για έργα επανάχρησης. Αλληλένδετα συνδεδεμένα μεταξύ τους και αλληλεξαρτώμενα.

Ερώτηση 8: Υπάρχουν παραδείγματα επανάχρησης από την Ελλάδα ή το εξωτερικό που θεωρείτε ότι θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ως πρότυπα για την Κύμη;

Απάντηση: Προσωπική εμπειρία. Στο Λαύριο εγκαταλελειμμένο κτίριο στην κεντρική πλατεία εντοπίσθηκε από νέο και δραστήριο ιερέα που αναζήτησε χορηγό, προσέγγισε τον εφοπλιστή- γνωστό ευεργέτη κ. Μαρτίνο τον έπεισε και το κτίριο ανακαινίσθηκε θαυμάσια έγινε Επισκοπείο χρησιμοποιείται για συγκεντρώσεις, ομιλίες, εκθέσεις, δεξιώσεις, πολλές γενικά δραστηριότητες του Δήμου και της εκκλησίας. Σημαντική είναι η εθελοντική προσφορά των δημοτών, γυναικών βασικά, που έχουν οργανωθεί με την παρότρυνση του ιερέα.

Ερώτηση 9: Πώς αντιλαμβάνεστε τη στάση της τοπικής κοινωνίας απέναντι στην αξιοποίηση των αναξιοποίητων κτιρίων;

Απάντηση: Η στάση είναι θετική όταν υπάρχει υπεύθυνη ενημέρωση από πρόσωπα σοβαρά και σεβαστά από τον Δήμο. Έμπνευση χρειάζονται και πίστη στο πρόσωπο που θα τους πείσει ότι ο τόπος τους αξίζει να συνεχίσει να υπάρχει με το παρελθόν του και την ελπίδα του μέλλοντος.

Ερώτηση 10: Πιστεύετε ότι η προσαρμοστική επανάχρηση θα μπορούσε να αποτελέσει μοχλό βιώσιμης ανάπτυξης για την Κύμη; Αν ναι, με ποιον τρόπο;

Απάντηση: Ναι πιστεύω ότι μπορεί να αποτελέσει η προσαρμοστική επανάχρηση μοχλό βιώσιμης ανάπτυξης για την Κύμη. Ο οικισμός έχει σύμμαχο το φυσικό του περιβάλλον ήρεμο αλλά και άγριο κατά τόπους, φιλόξενους και με αρκετή δόση χιούμορ ανθρώπους, κάποτε ήταν το τέλος ενός δρόμου τώρα είναι γνωστό πέρασμα προς την γραφική Σκύρο (και παλιά ήταν αλλά τώρα ο τουρισμός καλά κρατεί) υπάρχει χρόνος ακόμη και για σύντομη ημερήσια εκδρομή (έχει βελτιωθεί η οδική διαδρομή με πολλά περιθώρια βελτίωσης βέβαια) και το κυριότερο οι νέοι αλλά και οι πιο ώριμοι άρχισαν να αγαπούν και πάλι την πατρίδα των προγόνων τους και την επισκέπτονται σε τακτά διαστήματα, άρα χρειάζονται ερεθίσματα αισθητικά που θα στεγάσουν ελκυστικές δραστηριότητες.

Ερώτηση 11: Υπάρχει κάτι ακόμη που θα θέλατε να προσθέσετε σχετικά με το ζήτημα της αξιοποίησης των αναξιοποίητων κτιρίων στην Κύμη; Κάποια σκέψη, σχόλιο ή πρόταση που θεωρείτε σημαντική;

Απάντηση: Κάποια από αυτά τα κενά κτίρια θα πρέπει να γίνει αποδεκτό ότι θα πρέπει να κατεδαφιστούν όταν ελεγχθεί και διαπιστωθεί η στατική τους ανεπάρκεια. Πιστεύω ότι υπάρχουν αρκετά ερείπια που η κατεδάφιση τους πέρα από την ασφάλεια των περιοίκων θα προσφέρει ελεύθερους χώρους για δημιουργία μικρών πάρκων στον αστικό ιστό, στις γειτονιές.

Παράρτημα Β: Συνέντευξη με τον Αντιδήμαρχο της Κύμης

Ερώτηση 1: Σύμφωνα με την απογραφή του 2021, στην Κύμη καταγράφηκαν 7.346 κατοικίες, από τις οποίες 3.004 είναι κατοικούμενες και 4.336 κενές. Παράλληλα, υπάρχουν και άλλα σημαντικά κτίρια (π.χ. παλιό ορφανοτροφείο, εργοστάσια, σχολεία) που παραμένουν επίσης αναξιοποίητα. Πώς αξιολογείτε συνολικά αυτή την εικόνα;

Απάντηση: Στην Κύμη υπάρχουν πολλές κατοικίες, οι περισσότερες όμως δεν κατοικούνται μόνιμα. Η εικόνα αυτή δεν είναι καθόλου ευχάριστη.

Ερώτηση 2: Ποιοι είναι, κατά τη γνώμη σας, οι βασικοί λόγοι που οδηγούν τόσα κτίρια – κατοικίες, δημόσια και βιομηχανικά – στο να μένουν αναξιοποίητα;

Απάντηση: Τα περισσότερα κτίρια χρησιμοποιούνται μόνο εποχικά, κυρίως τους καλοκαιρινούς μήνες, ενώ τον χειμώνα παραμένουν κλειστά λόγω των καιρικών συνθηκών και κόστους θέρμανσης. Άλλα κτίρια, παραμένουν αναξιοποίητα, καθώς είναι ιδιωτικά και ανήκουν σε πολλούς κληρονόμους, οπότε ο δήμος δεν έχει δικαιοδοσία.

Ερώτηση 3: Έχει γίνει από τον Δήμο κάποια συστηματική χαρτογράφηση όλων των αναξιοποίητων κτιρίων της Κύμης;

Απάντηση: Όχι, δυστυχώς δεν έχει γίνει χαρτογράφηση αυτών των κτιρίων.

Ερώτηση 4: Υπάρχει στρατηγική του Δήμου για την αξιοποίηση αυτού του μεγάλου αποθέματος κενών και αναξιοποίητων κτιρίων; Έχει συζητηθεί στο δημοτικό συμβούλιο ή σε τοπικό επίπεδο η προοπτική της προσαρμοστικής επανάχρησης;

Απάντηση: Η οικία Παπανικολάου πρόκειται να μετατραπεί σε μουσείο. Έχουν ήδη αναλάβει μουσειολόγοι, που θα φέρουν από την Αμερική τα όργανα που χρησιμοποιούσε ο Παπανικολάου, και προγραμματίζονται εγκαίνια στις αρχές του 2026. Το μουσείο θα στελεχωθεί με προσωπικό ώστε να λειτουργεί καθημερινά και να προσελκύει μεγάλο αριθμό επισκεπτών, αναδεικνύοντας την τοπική ιστορία. Παράλληλα, γίνονται προσπάθειες για ενίσχυση δραστηριοτήτων στις τέχνες (ζωγραφική κ.ά.) σε συνεργασία με ιδιώτες και με τη στήριξη του δήμου.

Ένας μεγάλος χώρος 280 στρεμμάτων που παραχωρήθηκε στον δήμο είναι το παλιό εργοστάσιο της ΕΒΟ, με αρκετά κτίρια (γραφεία και εργαστήρια), τα οποία όμως απαιτούν σημαντική εργασία για να καταστούν ξανά λειτουργικά.

Το κτίριο του Ορφανοτροφείου(Μυλωνοπουλείο) ανήκει στη Μητρόπολη και επομένως ο δήμος δεν έχει αρμοδιότητα. Έχει εγκριθεί χρηματοδότηση 180.000 € από την Περιφέρεια για αποκατάσταση ζημιών από βανδαλισμούς.

Αντίστοιχα, το παλιό Δημοτικό Σχολείο, που είχε υποστεί πυρκαγιά, έχει «κολλήσει» με το Υπουργείο Πολιτισμού και η αποκατάσταση παραμένει ημιτελής. Όταν ολοκληρωθεί, θα δημιουργηθεί αίθουσα εκδηλώσεων, ώστε να βελτιωθεί η εικόνα της Δημοτικής Ενότητας Κύμης και να μη χρειάζεται η χρήση της αίθουσας του γηροκομείου.

Σημαντικό έργο υπήρξε η διασφάλιση της ύδρευσης της περιοχής, ιδιαίτερα τον Αύγουστο, όπου η Κύμη δέχεται μεγάλο αριθμό επισκεπτών. Οι δημόσιες τουαλέτες κάτω από την πλατεία πρόκειται να αποκατασταθούν με χορηγίες.

Εξίσου σημαντική είναι και η αναβάθμιση του Ειρηνοδικείου Κύμης σε Πρωτοδικείο, έργο που συνοδεύτηκε από χορηγία ύψους 240.000 €. Το έργο ανέλαβε τεχνική εταιρεία και πρόκειται σύντομα να παραδοθεί, μετατρέποντας ένα εγκαταλελειμμένο κτίριο που ντρόπιαζε την περιοχή σε λειτουργική δομή.

Ενα εγκαταλελειμμένο κτίριο, η παλιά ντίσκο, στον χώρο του Χωνευτικού, έπειτα από 20 χρόνια, ανακαινίστηκε από ιδιώτες και απέκτησε ξανά ζωή. Ο χώρος είναι όμορφος και βρίσκεται δίπλα στην πηγή του Χωνευτικού, διάσημη για τις ιαματικές ιδιότητές της (ειδικά στις πέτρες στα νεφρά). Διαθέτει υποδομές για ΑμεΑ, κάτι πολύ σημαντικό για την αναβάθμιση της περιοχής. Εκεί πραγματοποιείται και το έθιμο του «στιφάδου της Κύμης», που αναβίωσε ύστερα από 103 χρόνια, με μεγάλη επιτυχία και συμμετοχή (15 καζάνια, συνολικά 505 μερίδες).

Ερώτηση 5: Ποια είναι τα μεγαλύτερα εμπόδια που συναντάτε στην προσπάθεια επανάχρησής τους (ιδιοκτησιακά, νομικά, τεχνικά, οικονομικά);

Απάντηση: Ο δήμος θα μπορούσε να αναπτύξει περισσότερες δράσεις, όμως δεν υπάρχουν οι κατάλληλοι χώροι για να στεγαστούν. Ένα παράδειγμα είναι η ιδέα δημιουργίας τμήματος προσκόπων, ειδικά ναυτοπροσκόπων, που συνδέεται με τη Σχολή Εμποροπλοιάρχων · ωστόσο το πρόβλημα παραμένει ότι δεν υπάρχουν διαθέσιμα δημοσιά κτίρια.

Ο δήμος δεν διαθέτει σχεδόν καθόλου δικά του δημόσια κτίρια για πολιτιστική αξιοποίηση. Χρησιμοποιείται μία μεγάλη αίθουσα στο γηροκομείο, την οποία μας παραχωρούν, καθώς και μία παλιά αίθουσα, του Αγίου Νικολάου, για την οποία όμως υπάρχει πρόβλημα ιδιοκτησίας και δεν γνωρίζουμε ποιοι είναι οι νόμιμοι κάτοχοι. Υπάρχει επίσης το κτίριο της Εργατικής Εστίας, όπου στεγάζονται αρκετές δραστηριότητες. Προσπαθήσαμε να μας παραχωρηθεί ένα ακόμη κτίριο, αλλά συνάντησε αντιδράσεις από το σωματείο Αλιβερίου και τελικά χάθηκε η ευκαιρία. Για προσωρινή λύση, χρησιμοποιήθηκαν τα αποδυτήρια του Γυμνασίου, τα οποία ανακαινίστηκαν και ενοποιήθηκαν ώστε να στεγάζουν τμήματα παραδοσιακών χορών και ταεκβοντό.

Ερώτηση 6: Ποιες χρήσεις θεωρείτε πιο κατάλληλες για τα αναξιποίητα κτίρια;

Απάντηση: Η περιοχή χρειάζεται δράσεις που θα φέρουν νέους ανθρώπους. Υπάρχει ενδιαφέρον για ίδρυση Σχολής Δοκίμων Λιμενοφυλάκων, με έδρες σε Κέρκυρα και Κύμη, λόγω της παρουσίας της Σχολής Πλοιάρχων. Ο δήμος είναι πρόθυμος να παραχωρήσει για 20 χρόνια τα κτίρια του εργοστασίου της ΕΒΟ. Το εγχείρημα αυτό, με κυβερνητική στήριξη, θα δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας και θα αναζωογονήσει την περιοχή.

Επιπλέον, το Πανεπιστήμιο Αιγαίου έχει δείξει ενδιαφέρον για τη δημιουργία δύο τμημάτων στην Κύμη: Τμήμα Ναυτιλιακών Σπουδών και Τμήμα Καινοτομίας και Επιχειρηματικότητας. Υπήρξε πρόταση να στεγαστούν στο Μυλωνοπουλείο, όμως αυτό προορίζεται για Κέντρο Περιβαλλοντικής Εκπαίδευσης. Το πανεπιστήμιο θεωρείται πιο σημαντική προοπτική για την περιοχή, αλλά απαιτεί κυβερνητική παρέμβαση.

Η δημοτική στρατηγική εστιάζει στην ανάπτυξη του τουρισμού, με στόχο την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου και την προσέλκυση επισκεπτών και τον χειμώνα. Ωστόσο, για να επιτευχθεί ουσιαστική ανάπτυξη, χρειάζεται επένδυση σε κλίνες, καθώς οι ξενοδοχειακές μονάδες είναι ελάχιστες.

Ένα έργο που θα ενίσχυε ιδιαίτερα την πολιτιστική ταυτότητα της Κύμης θα ήταν η δημιουργία Ναυτικού Μουσείου, καθώς η περιοχή διαθέτει πλούσια ναυτική ιστορία. Το Λαογραφικό Μουσείο παραμένει επίσης σημαντικός πόλος επισκεψιμότητας καθ' όλη τη διάρκεια του έτους και, σε συνδυασμό με την οικία Παπανικολάου, μπορεί να αποτελέσει ελκυστικό πολιτιστικό δίπολο για τους επισκέπτες.

Ερώτηση 7: Στο ερωτηματολόγιο αρκετοί φοιτητές απάντησαν ότι λείπουν από την περιοχή κατοικίες για διαμονή ή κάποια φοιτητική εστία, καθώς και χώροι ψυχαγωγίας. Ποια είναι η άποψή σας για αυτό;

Απάντηση: Δεν θεωρώ ότι απαιτείται φοιτητική εστία. Υπάρχει κρατική επιδότηση ενοικίου (1.500 € ανά φοιτητή, 2.500 € για συγκατοίκηση), που καλύπτει επαρκώς τις ανάγκες. Το βασικό πρόβλημα είναι η κατάργηση της σίτισης από το 2011 σε όλες τις σχολές της χώρας. Οι φοιτητές χρειάζονται ποιοτική διατροφή, αλλά το ζήτημα δεν είναι τοπικό, είναι εθνικό.

Όσον αφορά την ψυχαγωγία, στην περιοχή υπάρχουν δύο θέατρα: το θεατράκι του Μουσείου, με χωρητικότητα περίπου 200 ατόμων, και το θεατράκι στο Δημοτικό Σχολείο της Παραλίας. Και οι δύο χώροι φιλοξενούν πολλές εκδηλώσεις. Το θεατράκι της Παραλίας ανήκει στον δήμο και έχει παραχωρηθεί στον τοπικό σύλλογο για πολιτιστικές δραστηριότητες. Το κτίριο του παλιού σινεμά, που ήταν ιδιωτικό, εγκαταλείφθηκε λόγω μειωμένης προσέλευσης με την έλευση του διαδικτύου. Στην Κύμη, πιθανόν μόνο ένα θερινό σινεμά θα μπορούσε να είναι βιώσιμο, καθώς τον χειμώνα ο πληθυσμός είναι μικρός και οι ανάγκες περιορισμένες.

Υπάρχει επίσης εργαστήριο κεραμικής, στεγασμένο σε δημοτικό χώρο, που λειτουργεί πολύ καλά με εθελοντική πρωτοβουλία γυναικών της Κύμης.

Ερώτηση 8: Τα τοπικά προϊόντα, όπως τα σύκα, αποτελούν στοιχεία της παράδοσης της Κύμης. Πιστεύετε ότι μπορούν να συμβάλουν στην οικονομική ανάπτυξη και την προβολή της περιοχής;

Απάντηση: Όσον αφορά τα σύκα, υπήρχε παλαιότερα συνεταιρισμός («Μεδούλι»), που λειτούργησε μέχρι πριν από 10 χρόνια αλλά έκλεισε, επειδή δεν υποστηρίχθηκε επαρκώς το προϊόν. Σήμερα, η παραγωγή στηρίζεται σε οικογένειες, αν και τα τελευταία χρόνια οι σοδειές είναι φτωχές λόγω κλιματικών αλλαγών. Υπάρχει όμως ένα σύγχρονο και πιστοποιημένο συσκευαστήριο του Κυρίου Καραβασίλη, που προστατεύει το προϊόν ΠΟΠ και πραγματοποιεί εξαγωγές, τιμώντας την περιοχή. Τέλος, σε συνεργασία με το Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής, έγινε προσπάθεια να αναδειχθεί η μαυροκουντούρα, μια μοναδική ποικιλία σταφυλιού που παλαιότερα εξαγόταν στη Γαλλία. Μετά τη φυλλοξήρα καταστράφηκαν οι περισσότεροι αμπελώνες, αλλά διατηρήθηκαν ορισμένα δυνατά φυτά. Ερευνητές πήραν δείγματα για τεστ DNA, ώστε να πιστοποιηθεί η ποικιλία. Στόχος είναι να ξεκινήσει νέος αμπελώνας μαυροκουντούρας, καθώς το σταφύλι έχει ξεχωριστή πικάντικη γεύση, δίνει ιδιαίτερο χρώμα και άρωμα στα κρασιά, και μπορεί να αποτελέσει μοναδικό προϊόν για την περιοχή.

Ερώτηση 9: Υπάρχουν διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία που θα μπορούσαν να στηρίξουν τέτοιες πρωτοβουλίες στην Κύμη;

Απάντηση: Ναι, έχουν αξιοποιηθεί διάφορα χρηματοδοτικά εργαλεία για έργα στην περιοχή. Δύο κληροδοτήματα διατέθηκαν, το ένα για το «Σπίτι του Παπανικολάου» και το άλλο για το Θεατρικό της Κύμης. Παράλληλα, έχουν εγκριθεί σημαντικές χρηματοδοτήσεις: για το Ορφανοτροφείο (Μυλωνοπούλειο) έχουν διατεθεί 130.000 ευρώ για αποκατάσταση, για το Δημοτικό Σχολείο ποσό μεταξύ 100.000 και 200.000 ευρώ για αποκατάσταση και διαμόρφωση του προαυλίου, για το γήπεδο ποδοσφαίρου 385.000 ευρώ από την Περιφέρεια και 75.000 ευρώ από τον Δήμο για έργα αντιστήριξης, ενώ για το κλειστό γυμναστήριο μπάσκετ έχει προγραμματιστεί κατεδάφιση και ανέγερση νέου κτιρίου με μελέτη ύψους περίπου 2,5 εκατομμυρίων ευρώ.

Ερώτηση 10: Ποια θεωρείτε ότι είναι τα βασικά πλεονεκτήματα της Κύμης ως περιοχή;

Απάντηση: Σημαντικό πλεονέκτημα της Κύμης είναι οι παραλίες της, που βρίσκονται σε πολύ καλή κατάσταση. Ξεχωρίζει η παραλία Θάψα, η οποία έχει χαρακτηριστεί περιοχή Natura.

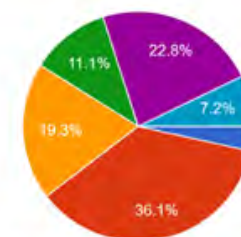
Σε γενικό επίπεδο, η καθαριότητα και η επάρκεια νερού έχουν βελτιωθεί αισθητά, γεγονός που διευκολύνει την καθημερινότητα και ενισχύει την εικόνα της περιοχής. Αξιόλογη είναι και η παρουσία της στρατιωτικής μονάδας, που λειτουργεί από το 1963 με περίπου 60–70 άτομα (έφεδροι, μόνιμοι αξιωματικοί και υπαξιωματικοί). Η παρουσία τους είναι πολύτιμη, καθώς πολλές οικογένειες ζουν στην Κύμη χάρη στη μονάδα, και ο δήμος στηρίζει τις ανάγκες τους.

Η Μονή Σωτήρος, γυναικείο μοναστήρι που ανακαινίστηκε το 1977–1978, έχει μεγάλη επισκεψιμότητα, προσφέροντας οικονομική στήριξη στην Κύμη. Επίσης, η περιοχή διαθέτει πληθώρα εκκλησιών που ενισχύουν τον θρησκευτικό και πολιτιστικό χαρακτήρα της.

Παράρτημα Γ: Ερωτηματολόγιο

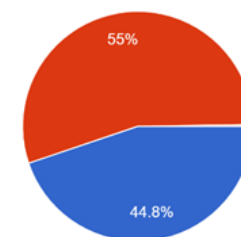
Μέρος Α: Δημογραφικά στοιχεία

Ηλικία:
404 responses



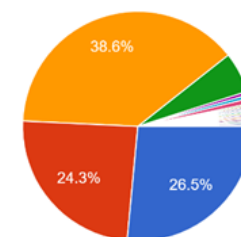
● Κάτω των 18
● 18-25
● 26-35
● 36-45
● 46-60
● 61+

Φύλο:
404 responses



● Ανδρας
● Γυναίκα
● non-binary
● Δεν επιθυμώ να απαντήσω

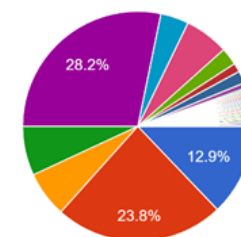
Ιδιότητα:
404 responses



● Μόνιμος κάτοικος Κύμης
● Μόνιμος κάτοικος κοντινού χωριού
● Περιοδικός κάτοικος
● Επισκέπτης / Τουρίστας
● Φοιτητής
● Σπουδαστής
● Εργαζόμενος

▲ 1/3 ▼

Επάγγελμα:
404 responses

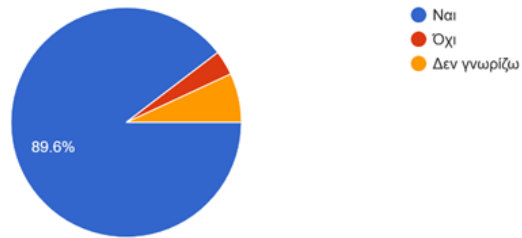


● Δημόσιος υπάλληλος
● Ελεύθερος επαγγελματίας / επιχειρημ...
● Άνεργος
● Συνταξιούχος
● Φοιτητής
● Μαθητής
● Ιδιωτικός υπάλληλος
● Ιδιωτική υπάλληλος

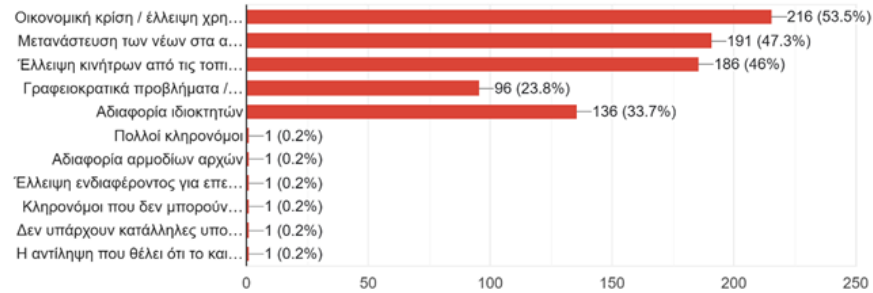
▲ 1/5 ▼

Μέρος Β: Αιτίες και επιπτώσεις

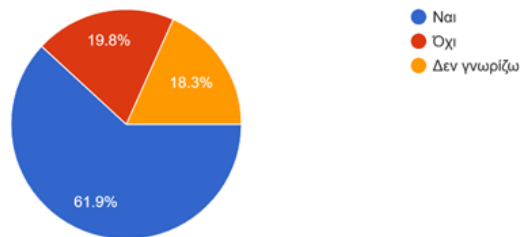
Κατά τη γνώμη σας, αντιμετωπίζει η περιοχή πρόβλημα εγκατάλειψης κτιρίων;
404 responses



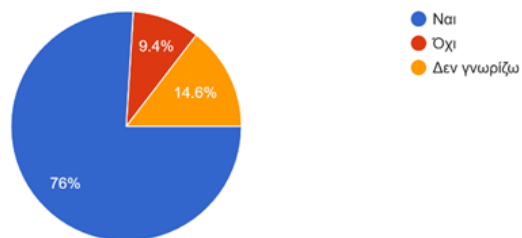
Ποιοι πιστεύετε πως είναι οι κυριότεροι λόγοι για την εγκατάλειψη κτιρίων στην Κύμη;
404 responses



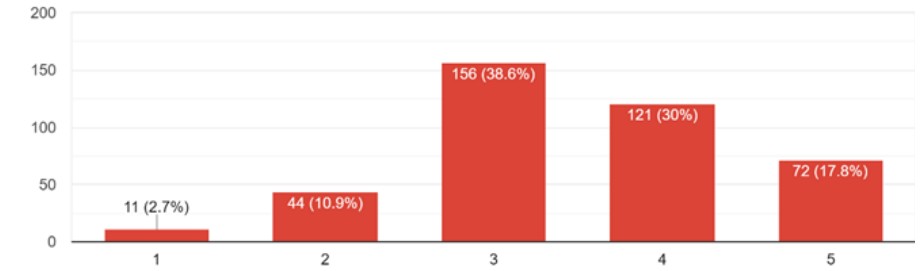
Θεωρείτε ότι τα εγκαταλελειμμένα κτίρια στην Κύμη αποτελούν πρόβλημα για την περιοχή;
404 responses



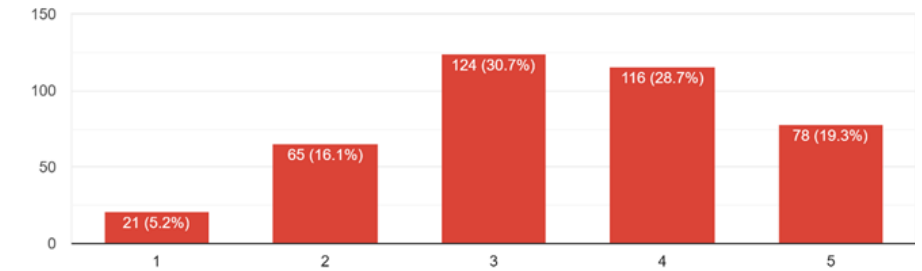
Πιστεύετε ότι τα κτίρια αυτά έχουν πολιτιστική ή ιστορική αξία;
404 responses



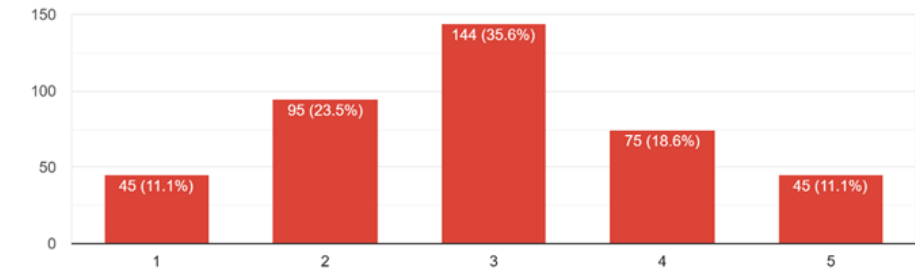
Πιστεύετε ότι η εγκατάλειψη κτιρίων έχει επηρεάσει αρνητικά την εικόνα της περιοχής;
404 responses



Πιστεύετε ότι η εγκατάλειψη κτιρίων έχει επηρεάσει αρνητικά την τοπική οικονομία;
404 responses

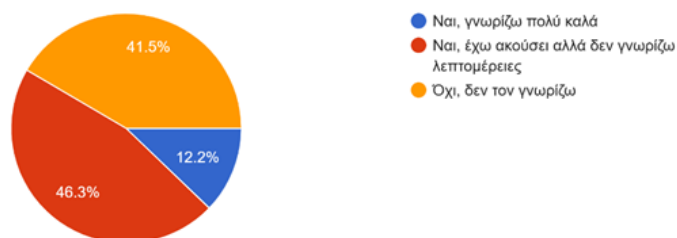


Πιστεύετε ότι η εγκατάλειψη κτιρίων έχει επηρεάσει αρνητικά την ποιότητα ζωής των κατοίκων;
404 responses



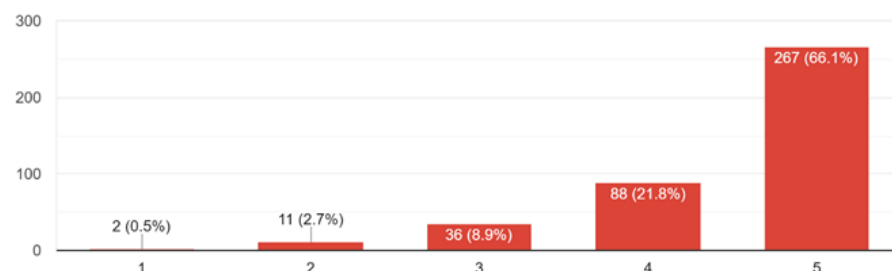
Μέρος Γ: Προσαρμοστική

Γνωρίζετε τον όρο «προσαρμοστική επανάχρηση» κτιρίων;
402 responses

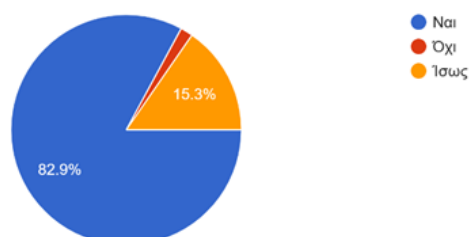


«Η προσαρμοστική επανάχρηση αναφέρεται στη διαδικασία μετατροπής και επαναλειτουργίας παλαιών, εγκαταλελειμμένων κτιρίων για νέες, σύγχρονες χρήσεις, διατηρώντας ταυτόχρονα τον ιστορικό, αρχιτεκτονικό και πολιτιστικό χαρακτήρα τους»

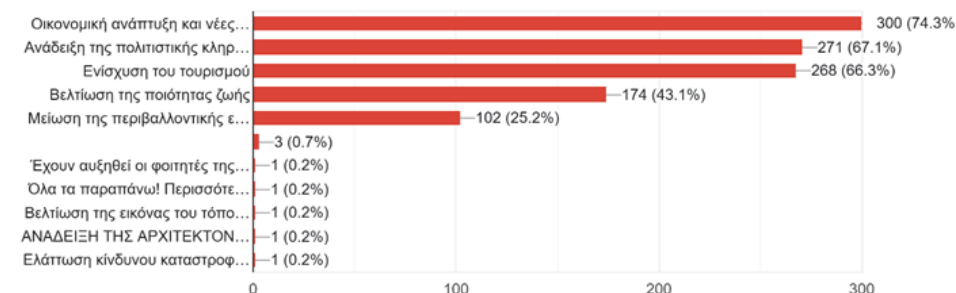
«Η προσαρμοστική επανάχρηση αναφέρεται στη διαδικασία μετατροπής και επαναλειτουργίας παλαιών, εγκαταλελειμμένων κτιρίων για νέες, ...όσο συμφωνείτε με την εφαρμογή της στην Κύμη;
404 responses



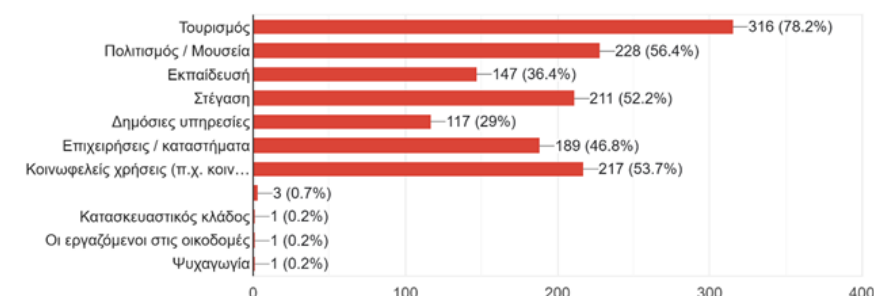
Πιστεύετε ότι η επανάχρηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων θα μπορούσε να βοηθήσει στην ανάπτυξη της Κύμης;
404 responses



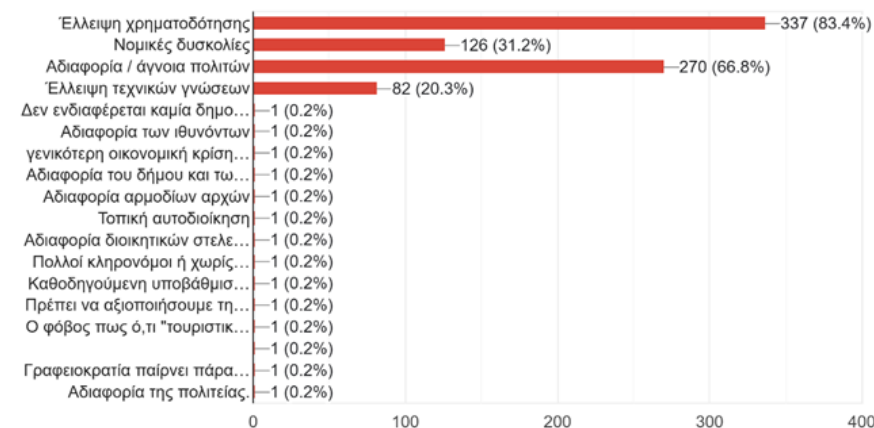
Ποια από τα παρακάτω οφέλη πιστεύετε ότι θα έχει η επανάχρηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων στην Κύμη;
404 responses



Ποιοι τομείς θα μπορούσαν να ωφεληθούν περισσότερο από την επανάχρηση;
404 responses



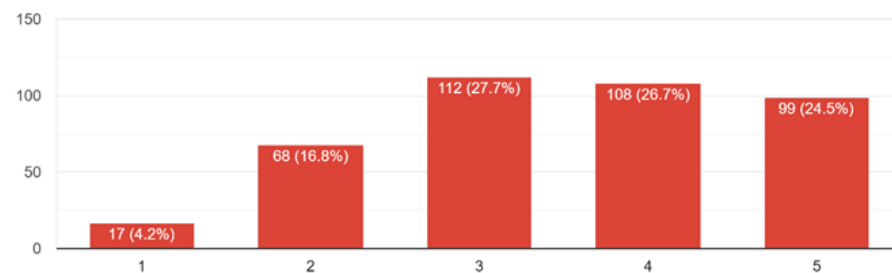
Ποια εμπόδια θεωρείτε πιο σημαντικά για την υλοποίηση τέτοιων έργων στην Κύμη;
404 responses



Μέρος Δ: Πιθανές χρήσεις

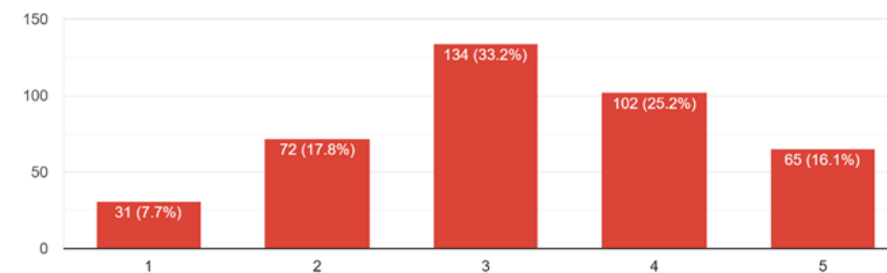
Πολιτιστικά κέντρα / μουσεία

404 responses



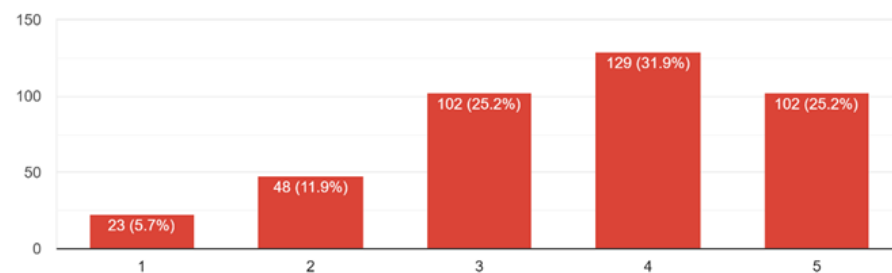
Καταστήματα και εμπορικοί χώροι

404 responses



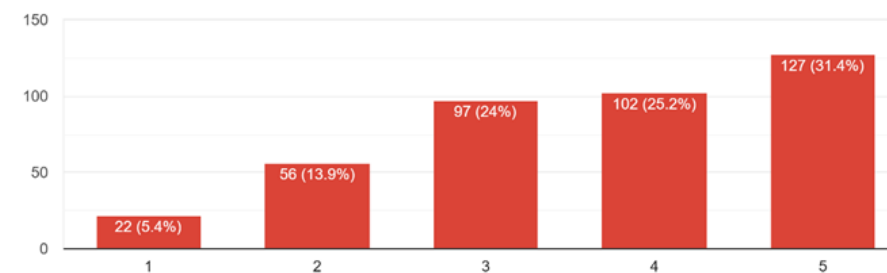
Χώροι φιλοξενίας (ξενώνες, boutique hotels)

404 responses



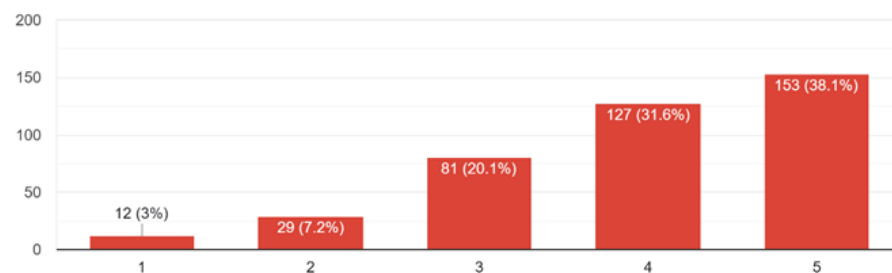
Κατοικίες

404 responses



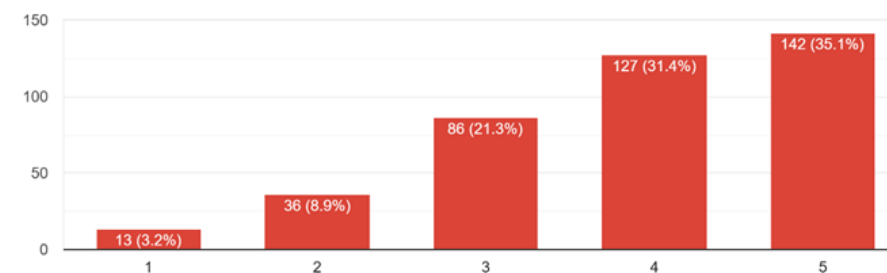
Χώροι εκπαίδευσης (εργαστήρια, σχολές, σεμινάρια)

402 responses

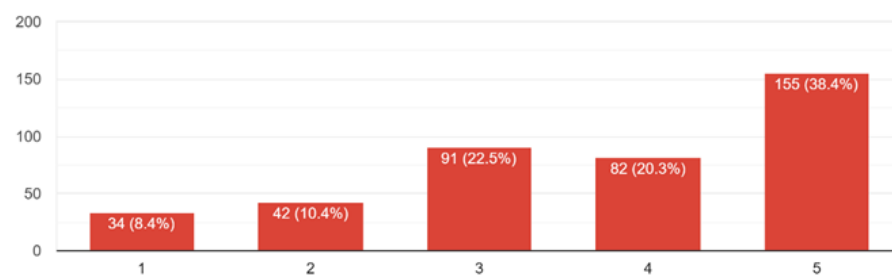


Χώροι κοινωνικών δράσεων και εκδηλώσεων

404 responses



Αθλητικά κέντρα
404 responses



Υπάρχουν κάποιες συγκεκριμένες χρήσεις που πιστεύετε ότι αξίζει να αναφερθούν;

- Όχι
- Δεν έχω κάτι στον νου μου
- Πιο συγκεκριμένα πιστεύω μουσεια.
- Συνεδριακό κέντρο - υποδομές στέγασης δημ. υπαλλήλων
- ΔΙΑΔΡΑΣΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
- Σαν χώροι αναψυχής και εστίασης
- Τουρισμος
- Επαναφορά των παλαιών χρήσεων όπως τα ελαιοτριβεία με στόχο την εκπαίδευση;
- Ναι
- Χώροι δραστηριοτήτων για τους νέους.
- Καθώς στη φόρμα δεν υπάρχει χώρος για ελεύθερη συμπλήρωση, να αναφέρω εδώ πως κυρίως λόγω της κατακρεουργημένης οικονομίας και κακού νομοθετικού πλαισίου: 1. δε δύναται οι ιδιώτες να επωμισθούν υπέρογκα ποσά για αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων κατοικιών, σύμφωνα δε και με κάποια αρχιτεκτονική συνέπεια ώστε να παραμείνει αναλλοίωτος και ο γραφικός χαρακτήρας της Κύμης. 2. χωρίς ανάπτυξη, δεν υπάρχει λόγος να επενδύσει κάποιος σε "άσκοπο" ξόδεμα χρημάτων και χωρίς αυτό, δεν υπάρχει τρόπος ανάπτυξης... φαύλος κύκλος που τείνει να καταλήξει σε σημείο (εγκατάλειψης)
- Σχολή / πανεπιστήμιο
- Φοιτητικές εστίες με λιγοστό οικονομικό αντίτιμο για τους σπουδαστές της ΑΕΝ, οι οποίοι συχνά υποκύπτουν σε δυσβάσταχτα ενοίκια σπιτιών, των λιγοστών διαθέσιμων στην περιοχή
- Σινεμα
- Καταλύματα

- Γηροκομοεία
- Τα είπατε όλα τα σημαντικά κατ'εμέ
- Δανειστική βιβλιοθήκη με τεχνολογικά μέσα για τα παιδιά που αδυνατούν να έχουν πρόσβαση στο ίντερνετ, εργαστήρια χειροτεχνίας:όπως καλλιέργεια μεταξοσκώληκα για την παραγωγή μεταξίου και κουκουλάρικων καδρων πριν χαθεί η τέχνη. Εργαστήριο ύφανσης μεταξωτών και άλλων υφασμάτων σε αργαλειούς. Εκμάθηση της δαντέλας με τη βελόνα που υπάρχει στα μαντήλια της φορεσίας της Κύμης. Ναυτικό Μουσείο. Απαράδεκτο να μην υπάρχει σε ένα τόσο ναυτικό μέρος με την Ακαδημία Εμπορικού ναυτικού στα πόδια μας. Κολυμβητήριο για τα παιδιά και τους μεγάλους. Εργαστήριο απασχόλησης ατόμων με ειδικές ικανότητες.
- ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ
- Στέγαση δημοτικής βιβλιοθήκης, Αθλητικές εγκαταστάσεις, Δημιουργία χώρου για την φύλαξη ιστορικού και δημοτικού αρχεϊακού υλικού, Ίδρυση και στέγαση Πανεπιστημιακής σχολής, Εκθεσιακός χώρος, Αίθουσα Συνεδρίων κλπ
- Βιβλιοθήκη και πολιτιστικό κέντρο
- ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ
- Θα μπορούσαν να γίνουν κ δημόσιοι κοινωνικοί χώροι σαν κεντρικές αγορές, τύπου λαϊκή, όπου διάφοροι αγρότες κλπ μπορούν να συμμετέχουν συλλογικά προωθώντας βιολογικά ντόπια προϊόντα ενισχύοντας την τοπική οικονομία
- Ορφανοτροφείο
- Τουριστικές
- Θερινά σινεμά. Πιστές μηχανοκίνητου αθλητισμού.
- Οτιδήποτε
- Εκπαιδευτικές και Πολιτιστικές
- Φιλοξενία απόρων οικογενειών, στέγαση για κοινωνικές-πολιτικές ομάδες
- Βιβλιοθήκη... Σινεμά... Θέατρο
- Κολυμβητήριο
- Βιβλιοθήκη,Κέντρο Νεότητας, αίθουσες εκδηλώσεων
- Μπορούν να αναβαθμιστούν.
- Μουσεία/πολιτιστικά κεντρα
- Εστία φοιτητών , κατοικίες για τουρίστες και φοιτητές ώστε να αναδείξουν την πολιτιστική τους κληρονομιά με το να μένουν και να την βλέπουν από πρώτο χέρι
- Χώροι για την ανάπτυξη δεξιοτήτων στα παιδιά και ωφέλιμης απασχόλησης για τους μεγάλους
- Χώροι διαμονής των φοιτητών
- Αθλητικές εγκαταστάσεις στο εγκαταλελειμμένο εργοστάσιο

- Εργαστήρια Παραδοσιακών Τεχνών: Υφαντική, Κεραμική, Μαγειρική κλπ
- Αξιοποίηση, όχι μόνο των αχρησιμοποίητων κτιρίων κλασικής αρχιτεκτονικής αλλά και οποιοδήποτε αχρησιμοποίητο κτίριο ώστε να προσελκύσει ο δήμος οικογένειες (και μόνο) για μόνιμη διαμονή και να συνεισφέρει με το τρόπο αυτό στην αντιμετώπιση της εγκατάλειψης της περιοχής.
- Κύριος για αθλητικό κέντρο!
- Οίκημα, αίθουσες εκδηλώσεων, σινεμά
- Ξενωνες διότι έχει πολύ τουρισμο ειδικά το καλοκαίρι
- Βιβλιοθήκη
- Φιλοζωική Εστία για φοιτητές Εργαστήρια τέχνης
- Κοινής ωφέλειας.
- Στέγαση
- Να χρησιμοποιηθούν για την αναγέννηση εθίμων, παραδοσιακών τεχνών, παραδοσιακών εδεσμάτων κλπ
- Φαρμακείο στην παραλία κύμης γιατί δεν έχει και για να παρουμε κατι βασικο πρεπει να ανεβουμε πανω στο χωριο χωρις να ειναι παντα ευκολο
- Χώροι για την ΑΕΝ γιατί υπάρχει μεγάλο πρόβλημα με τους χώρους στην σχολή Κτήρια κοινωνικών και αθλητικών δραστηριοτήτων
- Diaskedasi
- Κέντρα που να μαζεύονται τα νέα παιδιά να παίζουν σκάκι η αλλά επιτραπέζια
- Σπίτια, σινεμά, καταστήματα, εκπαιδευτικά κέντρα, κέντρα απασχόλησης ή διασκέδασης.
- Μουσείο ιστορίας Σύκου Κυμης
- Περιβαλλοντικά κέντρα, επιστημονικά κέντρα, ιατρικά κέντρα, χώροι αναβίωσης επαγγελματιών, πολιτιστικά και καλλιτεχνικά κέντρα, μουσεία.
- Πολιτιστικές, αθλητικές, τουριστικές.
- Το 1ο Δημοτικό σχολείο (καμένο)
- Κτήρια δημόσια που μπορούν να φιλοξενήσουν σχολές ιχθυοκαλλιέργειας, γεωπονίας !
- Σινεμά, και χώροι εκδηλώσεων
- Άθληση, δημιουργία θέσεων εργασίας, δημιουργία κάποιου πανεπιστημίου - ΤΕΙ - τεχνικής σχολής, ξενονες η ξενοδοχεία boutique
- Επισκεψιμα Παλαιά Ελαιοτριβεία ως μουσεια
- Μια χρήση ενός από τα τόσα εγκαταλελειμμένα κτίρια της περιοχής, θα μπορούσε να είναι η διαμονή και φροντίδα αδέσποτων σκυλιών.
- Super market
- Κυρίως στέγαση
- Τουριστικές υποδομές

- Τουριστικές υποδομές
- Κυρίως στέγαση
- Κατοικίες για τα παιδιά της Ακαδημίας καθώς στην παραλία τα σπίτια είναι ακριβά και μη ανακεναισμενα
- Όσες προανέφερε από της πάνω ερωτήσεις
- Με έχετε καλύψει
- ,οχι
- Αθλητικά κέντρα και χώροι εκπαίδευσης και πολιτισμού
- Υπάρχουν βασικές ελλείψεις σε οτιδήποτε αφορά τον αθλητισμό γενικότερα στην Εύβοια, ειδικότερα στην κύμη
- Δημόσιες ανώτατες σχολές και ιδρύματα με χώρους φιλοξενίας των σπουδαστών.
- Ο τομέας ΕΚΑΒ της Κύμης έχει μείνει χωρίς στέγαση εδώ και 2 χρόνια, θα μπορούσαν να παραχωρήσουν έναν αξιοπρεπή χώρο στους διασώστες και όχι να τους βλέπουμε μέσα στον δρόμο εκτεθειμένους στα κρύα και τις ζέστες!
- Κοινή ωφέλεια
- Ναι
- Δυστυχώς η Κύμη δεν έχει υποδομές για entrepreneurs, η τον χώρο και τις υποδομές για να αναπτυχθούν τα παλιά κτήρια. Ακόμα κι εαν γίνει μοντέρνο ποίηση, θα λείπουν τα βασικά, όπως πεζοδρόμια, ποδηλατοδρομοι κι ασφαλής πρόσβαση στο κτήριο.
- Χρήση για οικεία σε άτομα με οικονομικά προβλήματα

Υπάρχουν κάποια συγκεκριμένα κτίρια στην Κύμη που πιστεύετε ότι αξίζει να επαναχρησιμοποιηθούν;

- Ναι
- Δεν γνωρίζω
- Ο παλιός Μύλος στην παραλία
- Κυλινδρομυλος Παραλίας Κύμης, Μυλωνοπούλειο Ίδρυμα
- Παλιό Σινεμά ,Μυλωνοπούλειο Ίδρυμα ,Μύλος Παραλίας
- Καμμένο δημοτικό κυμης
- οικία Παπανικολάου,το ειρηνοδικείο
- Μεγάλο ερειπωμένο κτίριο στο λιμάνι
- ΝΑΙ ΑΡΚΕΤΑ
- Μύλος παραλίας,Μυλωνοπούλειο
- ΜΥΛΟΣ
- Το εργοστάσιο ζυμαρικών στην παραλία κύμης
- Η ΟΙΚΙΑ ΝΙΚΟΣΙΑ
- Σίγουρα υπάρχουν
- Έκθεση τοπικών προϊόντων της Κύμης!
- Ναι το κλειστό πάνω από το δημοτικό σχολείο
- Ορφανοτροφείο
- Η οικία Γεωργικόπουλου που βρίσκεται απέναντι από την παιδική χαρά, δίπλα στο καφενείο Καραντακη. Από όσο γνωρίζω, δεν είχαν αφήσει διαθέσιμη οι ιδιοκτήτες και η οικία έμεινε αναξιοποίητη.
- Ίσως το παλαιό ελαιοτριβείο; δε γνωρίζω σε ποιον ανήκει.
- Συνεχίζοντας από την προηγούμενη ερώτηση, και απαντώντας και στην παρούσα, δεν είναι δυνατόν οι μόνοι που να μπορούν να εκμεταλλευτούν κτίρια στην Κύμη και γενικότερα, να είναι ξένοι, κράτος (που ήδη κακοδιαχειρίζεται όσα έχει και δίνονται μόνο όπου υπάρχει όχι κριτικό αλλά “πολιτικό” συμφέρον - ξεκάθαρα σε κυβερνητικό επίπεδο και όχι δήμου πλέον) ή εταιρείες. Όσο δεν υπάρχει αρωγή για την οικονομική και νόμιμη “άνθιση” του πολίτη, δε θα μπορέσει ποτέ το κράτος να πάρει πίσω ούτε τα μισά για να καλυφθούν οικονομικές τρύπες από σκάνδαλα. Αυτή τη στιγμή, με την ισχύουσα νομοθεσία και τα μέτρα, το μόνο που έχει καταφέρει το κράτος είναι να κρατήσει όποιος μπορεί τις περιουσίες του όσο μπορεί και πληρώνει το ΕΝΦΙΑ μέχρι να το χάσει, αλλιώς προτιμά να μην το χρησιμοποιεί καν, ή έστω νόμιμα, καθώς η “αποκέντρωση” που όλοι έκαναν σημαία, είναι ανυπόστατη χωρίς ουσιαστική ΥΓΕΙΑ-ΠΑΙΔΕΙΑ-ΕΡΓΑΣΙΑ στην Κύμη και σε κάθε μικρή επαρχιακή πόλη/κωμόπολη.
- Το παλιό ορφανοτροφείο
- κλειστό γυμναστήριο Κύμης και το πρώτο δημοτικό σχολείο κυμης

- Όλα τα παλιά σπίτια γύρω από την πλατεία
- Το παλιό εργαστήριο ζυμαρικών στο λιμάνι
- Κτήριο Γεωργικόπουλου
- Μύλος στην παραλία
- Απεναντι απο το περιπτερο στη παραλια της κυμης που στήνουν τον παγκο με τα βιβλια
- Το παλιό ξενοδοχείο στην πλατεία της Κύμης και το κλειστό γήπεδο μπασκετ
- ΝΑΙ
- Η ηλεκτρομηχανική στην Χιλή, έχει κολοσσιαίους χώρους, για εκδηλώσεις, γήπεδα για αθλήματα, ακόμα και εστιατόριο με θέα το Αιγαίο.
- Παλιό νοσοκομείο παραλίας
- Ναι, Μυλωνοπούλειο, Εγκαταστάσεις Εργοστασίου Ηλεκτρομηχανικής, Κυλινδρόμυλος Παραλίας, Κτίριο ιδιοκτησίας του Νοσοκομείου Κύμης που βρίσκεται στην Παραλία
- Η Αίθουσα του Αγίου Νικολάου
- ΜΥΛΩΝΟΠΟΥΛΕΙΟ
- Εργατική εστία, κτήριο ΟΤΕ, Αίθουσα Αγ.Νικολαου, Παλαιό Σινεμά, Ορφανοτροφείο,
- Άκουσα Αγ Νικολάου,παλαια Αστυνομία, σινεμά Καρμεν
- Το παλιό ορφανοτροφείο
- Ο παλιός ΟΤΕ. Το κατεστραμμένο κλειστό γήπεδο μπάσκετ.
- Εννοείται το παλιό νοσοκομείο
- Το κλειστό,το γυμναστήριο κοντά στο γήπεδο του λύκειου και το πρώτο δημοτικό σχολείο Κύμης
- Σίγουρα ναι ,όπως είναι στην παραλία Κύμης το παλιό καμμένο εργοστάσιο
- Του Αγ.Νικολαου.. Το παλιό σινεμά
- Στους καλημεριανους και στην παραλία της κυμης
- Μυλωνοπούλειο, Παλιός Κινηματογράφος
- Το παλιο ορφανοτροφείο, ισως το παλιο 1ο Δημοτικο σχολειο και αρκετες εγκαταλειμμένες κατοικίες
- Ναι υπάρχουν αρκετά
- Το ορφανοτροφείο
- Ειρηνοδικείο, Μυλωνοπούλειο
- Μυλωνοπούλειο, εργοστάσιο ζυμαρικών/ παραλια, ξενοδοχειο πλατεία Κύμης
- Κτίρια και γενικότερα ολος ο χώρος της ΕΒΟ, για αθλητικές εγκαταστάσεις. Εξαιρετικός χώρος για αξιοποίηση.
- Το κτίριο Παπανικολάου

- Ο παλιός σινεμας,, το ορφανοτροφείο,, το παλιό εργοστάσιο ζυμαρικά (βεστα) στην παραλία Κύμης
- Στην πλατεία του Αγίου Αθανασίου το ετοιμόρροπο σπίτι, το πρώτο δημοτικό, το ειρηνοδικείο
- Κτήριο του Αγίου Νικολάου... είναι η αίθουσα που μέχρι το 1979 όλες οι πολιτιστικές εκδηλώσεις γινόντουσαν εκεί...
- Ναι, όπως το καμμένο εργοστάσιο στην παραλία
- Ναι υπάρχουν Κάποια
- ναι
- Δεν γνωρίζω
- Το παλαιό ειρηνοδικείο το ξενοδοχείο στην πλατεία καταστηματα
- Υπάρχουν αλλά αν είναι ιδιοκτησία κάποιον, δεν γνωρίζω κατά πόσο είναι εφικτό αυτό
- Ο Μύλος στην Παραλία, το παλιό οινοποιείο κάτω από το Δημοτικό Σχολείο Παραλίας, ο Κινηματογράφος της Κύμης.
- Δεν έχω υπόψη μου αυτή τη στιγμή
- Το σπίτι του Παπανικολάου.
- Φυσικά υπάρχουν.
- Μύλος Σταματίου, αίθουσα Αγίου Νικολάου, μυλωνοπουλίο
- Το κλειστό γυμναστήριο που έπεσε η οροφή
- Μύλος, ορφανοτροφείο, διάσπαρτα σπίτια εγκαταλειμμένα, εργοστάσιο χωνευτικού.
- Δεν γνωρίζω
- Κτίριο ΟΤΕ, Μυλωνοπουλίο,εργοστάσιο νερού στο χωνευτικό, το παλιό κτίριο της αστυνομίας,πολλά πέτρινα σπίτια στην Κυμη κ στα γύρω χωριά.
- Αίθουσα εκδηλώσεων που σταμάτησε να λειτουργεί τουλάχιστον 30 χρόνια
- Το εργοστάσιο στο χωνευτικό
- Παλιό ορφανοτροφείο
- Το εγκαταλελειμμένο εργοστάσιο, ραφής στρατιωτικών στολών, της ΕΒΟ θα μπορούσε να επαναχρησιμοποιηθεί δίνοντάς το με ευνοϊκούς όρους μίσθωσης σε κάποια παρεμφερή βιοτεχνία. Στην ευρύτερη περιοχή της Κύμης υπάρχουν οι εγκαταστάσεις του ορυχείου εξόρυξης κάρβουνου, το οποίο λειτούργησε από τα τέλη του 19ου αιώνα μέχρι το 1962, οι οποίες θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν τουριστικά
- Ναι, ο μύλος στην Παραλία , το Μυλωνοπουλίο κλπ
- Υπάρχουν στην Πλατεία
- Μυλωνοπούλαιο ορφανοτροφείο
- Το εργοστάσιο μακαρονοποιίας και το εργοστάσιο με τα νερά Kimi στο χωνευτικό

- Το ορφανοτροφείο, το πρώην σινεμά, το μαγαζί πριν το Χωνευτικό, το κτίριο στο οποίο εμφυαλωνόταν το νερό της Κύμης, το 1ο Δημοτικό Σχολείο, το κλειστό γυμναστήριο...
- Μυλωνοπουλίο,πάλαι γήπεδο μπάσκετ,
- Αρκετά.
- Μυλωνοπουλίο
- Αθλητικά κέντρα
- Ναι
- Ναι αρκετά
- Το κλειστό γυμναστήριο Κύμης
- Μυλωνοπούλαιο ,
- Εργατική εστία, κτίριο ΟΤΕ, μυλωνοπουλίο, αίθουσα Αγίου Νικολάου, παλαιό σινεμά, ΕΒΟ, σχολεία, παλαιό γήπεδο
- Μυλωνοπούλαιο
- Μύλος παραλίας,εργατική Εστία,ορφανοτροφείο,σινεμά,δημοτικό Πλατανας-ενορίας-ποταμίας-παραλία Κύμης και Κύμης,εργοστάσιο χωνευτικού,μύλος Κύμης,ελαιοτριβείο ενορίας.
- Τα 2 παλιά σινεμά !
- 1) του Μυλωνοπούλαιο, 2) του ΟΤΕ 3) του Ελαιουργικού Συνεταιρισμού
- Κλειστό γυμναστήριο μπάσκετ, Μυλωνοπουλίο, Ε.Β.Ο., Εργοστάσιο νερού χωνευτικό, 1ο δημοτικό σχολείο Κύμης,
- Καταγραφή αυτών και έρευνα αξιοποίησης των
- Μυλωνοπουλίο, κλειστό γυμναστήριο, αίθουσα στο γήπεδο ποδοσφαίρου, γωνιακό κτίριο στην παραλία (έναντι φούρνου Βασιλείου), κτίριο δίπλα στην πιτσαρία Castello, εργοστάσιο ηλεκτροβιομηχανικής, παλιό κτίριο ΟΤΕ και πολλά άλλα.
- Το παλιό σπίτι του γνωστού Παπανικολάου να επαναχρησιμοποιηθεί ως μουσείο.
- Παλιός μύλος στην παραλία, Παπανικολάου σπίτι, Μανωλόπουλαιο ορφανοτροφείο
- Όλα όσα είναι παλιά με παραδοσιακή αρχιτεκτονική
- Παλιό ορφανοτροφείο.
- Παλιό κτίριο ΟΤΕ

Θα συμμετείχατε ενεργά σε προσπάθειες επανάχρησης εγκαταλελειμμένων κτιρίων στην περιοχή σας;
404 responses

