


**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

**ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ  
ΣΠΟΥΔΩΝ 'ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΚΑΙ  
ΔΟΜΟΣΤΑΤΙΚΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ  
ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ & ΣΥΝΟΛΩΝ'**



**ΑΝΑΠΛΑΣΗ  
& ΑΝΑΒΙΩΣΗ  
ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ  
ΚΕΝΤΡΩΝ &  
ΣΥΝΟΛΩΝ II**

**ΝΙΚΟΛΑΟΥ Χ. ΣΑΜΑΡΑ**  
Αρχιτέκτονα ΕΜΠ MSc PhD  
Λέκτορα ΤΜΧΠΠΑ ΠΘ

**ΑΘΗΝΑ 2019**



## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στις σημειώσεις αυτές, που αποτελούν συνέχεια των αντίστοιχων του μαθήματος «Ανάπλαση και Αναβίωση Ιστορικών Κέντρων και Συνόλων Ι», περιέχονται οι γενικές αρχές της προστασίας και αποκατάστασης, οι διάφορες τάσεις και σχολές περί αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και η τυπολογία των αναπλάσεων ως προς: την κλίμακα της παρέμβασης, την αντιμετώπιση των αρχιτεκτονικών κελυφών, τον τύπο της παρέμβασης και τη μορφή αξιοποίησης του ιστορικού οικιστικού συνόλου. Θίγονται επίσης οικονομικά και κοινωνικά ζητήματα των αναπλάσεων ιστορικών οικιστικών συνόλων, τονίζεται η αναγκαιότητα της κοινωνικής συμμετοχής και παρουσιάζονται 2 ενδεικτικές μελέτες: ανάπλασης αρχαιολογικού χώρου & δόμησης σε παραδοσιακό οικισμό.

Σε παραρτήματα παρατίθενται επιλογές από τη σύγχρονη ελληνική νομοθεσία για τις Αναπλάσεις (Ν.2508/97) και την Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς (Ν.Ο.Κ.), το Πόρισμα της Ναυπάκτου για τις Μελέτες Μορφολογικών Κανόνων Δόμησης σε Μικρούς Οικισμούς, καθώς και η Σύμβαση για την Προστασία της Άυλης Πολιτιστικής Κληρονομιάς (UNESCO).

## 2. ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ.

### 2.1 Φιλοσοφία της προστασίας και αποκατάστασης. Τάσεις -Σχολές. Απόψεις περί αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

Οι επεμβάσεις σε κτίρια του παρελθόντος γινόταν ανέκαθεν, από την Αναγέννηση και μετά, με στόχο είτε τη σωτηρία τους, είτε την αλλαγή χρήσης, είτε την προσαρμογή στο στυλ της εποχής. Οι επεμβάσεις αυτές, μέχρι τον 19<sup>ο</sup> αιώνα πραγματοποιούνταν εμπειρικά, χωρίς κάποιο ιδιαίτερο θεωρητικό υπόβαθρο <sup>1</sup>. Το εμπειρικό αυτό λεγόμενο ρεστάουρο <sup>2</sup>, τελειώνει ουσιαστικά στη δεκαετία του 1840 στη Γαλλία.

Το διαδέχεται το λεγόμενο στυλιστικό ρεστάουρο <sup>3</sup> με κύρια επιδίωξη την μορφολογική και ρυθμολογική ενότητα και βασική θεωρητική βάση τον "πουρισμό" (purisme), την απαλλαγή δηλαδή των μνημείων από κάθε μεταγενέστερη προσθήκη <sup>4</sup>, έστω κι αν είχε ιστορική ή καλλιτεχνική αξία. Για την επίτευξη του βασικού σκοπού επιτρέπονται ακόμη οι συμπληρώσεις μνημείων, με βάση όχι γνωστά στοιχεία, αλλά μόνο την τεχνοτροπική τους ενότητα <sup>5</sup>, που μπορεί να πραγματοποιηθεί ακόμη και με τυπολογικές και στυλιστικές συσχετίσεις με άλλα μνημεία <sup>6</sup>.

Οι ιδέες αυτές αναπτύχθηκαν, κυρίως, από τον Γάλλο μεσαιωνολόγο αρχιτέκτονα και αναστηλωτή Ευγένιο Viollet-le-Duc (1814-1879), ο οποίος μελέτησε σε βάθος την μεσαιωνική αρχιτεκτονική της Γαλλίας και άφησε τεράστιο θεωρητικό και αναστηλωτικό έργο. Σ' αυτόν οφείλεται και ο όρος Restauration (στο δεκάτομο λεξικό του: Dictionnaire Raisonnée de l' Architecture Française, 1864), με μίαν όμως απολύτως ιδιαίτερη δική του ερμηνεία: *«Να αναστηλώνεις ένα κτίσμα σημαίνει να το φέρνεις σε τέτοια κατάσταση τελειότητας, που μπορεί να μην υπήρξε ποτέ...»* <sup>7</sup>.

<sup>1</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, *Πρόχειρες Σημειώσεις του Μαθήματος "Αποκαταστάσεις των Μνημείων Ι"*, Ε.Μ.Π. Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Αθήνα 1982, σ.12.

<sup>2</sup> Γ. ΚΑΡΑΔΕΔΟΣ, *Προστασία μνημείων και συνόλων – Ιστορία και εξέλιξη της προστασίας μνημείων και συνόλων*, τ.2, Α.Π.Θ. Τμήμα Αρχιτεκτόνων / Τομέας Β', Θεσσαλονίκη 1984/1991-92, σ.23.

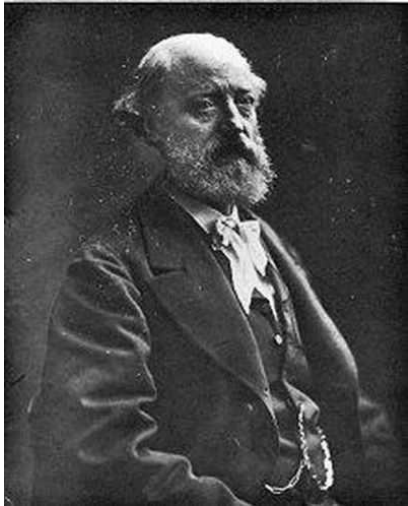
<sup>3</sup> Γ. ΚΑΡΑΔΕΔΟΣ, *ό.π.*, σ.23.

<sup>4</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, *ό.π.*, σ.13.

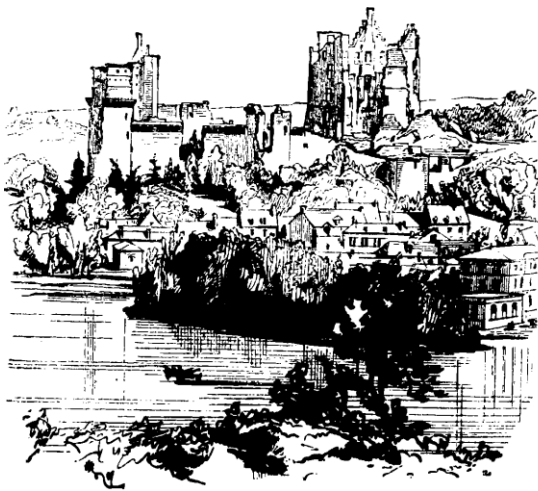
<sup>5</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, *ό.π.*, σ.14.

<sup>6</sup> Γ. ΚΑΡΑΔΕΔΟΣ, *ό.π.*, σ.28.

<sup>7</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, *ό.π.*, σ.14.

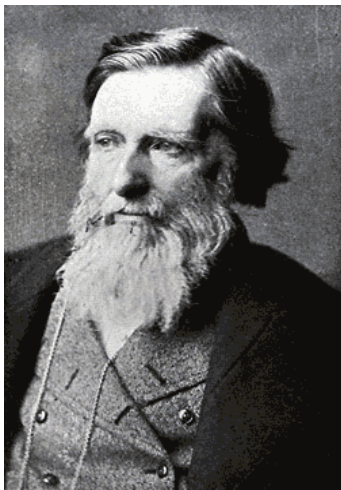
*Εικ.1 Viollet-le-Duc (1814-1879).**Εικ.2 Carcassonne.*

Σε όλες τις εργασίες αποκατάστασης, με τις οποίες ασχολήθηκε, δεν απομακρύνθηκε απ' αυτή τη βασική θεωρητική αρχή. Στην Carcassonne προχώρησε σε εκτεταμένη αποκατάσταση της οχύρωσης της μεσαιωνικής πόλης ανακατασκευάζοντας πολλούς από τους πύργους. Στο μεσαιωνικό κάστρο του Pierrefonds, προκειμένου να το μετατρέψει σε αυτοκρατορική διαμονή, πραγματοποίησε πλήρη αποκατάσταση – ανακατασκευή, χωρίς να έχει το παραμικρό στοιχείο για την αρχική του μορφή<sup>8</sup>, ενώ κυρίως έκανε νέα αρχιτεκτονική υπηρετώντας μian υποθετική αμυντική ανάγκη, που πλέον δεν υφίστατο.

*Εικ.3,4 Το κάστρο του Pierrefonds πριν και μετά την αποκατάσταση του Viollet-le-Duc.*

<sup>8</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, ό.π., σ.15.

Η αντίδραση στις ακρότητες της Γαλλικής σχολής εκδηλώθηκαν στα μέσα του αιώνα, κυρίως με τον John Ruskin (1819-1900) στην Αγγλία <sup>9</sup>. Πρόκειται για το ρωμαντικό ρεστάουρο ή αντιρεστάουρο, που εκδηλώθηκε ως κίνημα (Anti-Restoration Movement) <sup>10</sup> πρεσβεύοντας μια ηθική στάση στην αρχιτεκτονική και ερχόμενο σε πλήρη αντίθεση προς την πρακτική των Γάλλων αναστηλωτών <sup>11</sup> και θεωρώντας πως «*αυτού του είδους η αναστήλωση είναι το χειρότερο είδος καταστροφής*» <sup>12</sup>.



Εικ.5,6 John Ruskin (1819-1900).

Στο βιβλίο του "Οι επτά λυχνίες της αρχιτεκτονικής" (1849), ο Ruskin διατύπωσε τις απόψεις του, κατηγορηματικά αντίθετες από εκείνες του Viollet-le-Duc, για τις αποκαταστάσεις των μνημείων: «*Δεν υπάρχουν παρά μόνο δύο μεγάλοι νικητές της λήθης των ανθρώπων: η Ποίηση και η Αρχιτεκτονική*» και κατά συνέπεια «*... η μεγαλύτερη αξία ενός μνημείου είναι η παλαιότητά του*» που είναι μοναδική και αναντικατάστατη. Σ' αυτή τη λογική αρνήθηκε τις αποκαταστάσεις θεωρώντας πως τα αναστηλωτικά έργα έχουν αντιφατικό νόημα καθώς δεν έχουν την σφραγίδα της εποχής μας <sup>13</sup>.

Για μια μικρή χρονική περίοδο, στη συνέχεια, επικρατεί το λεγόμενο ιστορικό ρεστάουρο <sup>14</sup> (1880-1890). Υιοθετεί κι αυτό τις εκτεταμένες

<sup>9</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, ό.π., σ.17.

<sup>10</sup> Γ. ΚΑΡΑΔΕΔΟΣ, ό.π., σ.32.

<sup>11</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, ό.π., σ.17.

<sup>12</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ, Α. ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ, Σ. ΝΙΚΟΛΑΪΔΟΥ, *Αστική Ανάπλαση*, Τ.Ε.Ε., Αθήνα 1995, σ.27.

<sup>13</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, ό.π., σ.18.

<sup>14</sup> Γ. ΚΑΡΑΔΕΔΟΣ, ό.π., σ.34.

ανακατασκευές, στηριζόμενες όμως όχι στην στυλιστική ενότητα αλλά σε εξαντλητική επιστημονική έρευνα και την πλήρη γνώση του μνημείου <sup>15</sup>. Κύριος εκπρόσωπός του ο Λουκάς Bertami, κυρίως γνωστός από τις προτάσεις του για την συμπλήρωση της πρόσοψης του Duomo του Μιλάνου (1886).



Εικ.7 Μιλάνο, το Duomo, στην ομώνυμη πλατεία, φωτ. 1909.

Το σύγχρονο στάδιο των αποκαταστάσεων αρχίζει με ένα κείμενο του Ιταλού αρχιτέκτονα Camillo Boito (1836-1914) σ' ένα συνέδριο μηχανικών και αρχιτεκτόνων στη Ρώμη του 1883. Ο Boito επεδίωξε άρση των μειονεκτημάτων της Γαλλικής σχολής με βάση τις θεωρίες του Ruskin για τον σεβασμό των ιστορικών τεκμηρίων <sup>16</sup>.

Έτσι διατύπωσε ουσιαστικά τις βασικές αρχές συμπεριφοράς προς τα μνημεία που ισχύουν και σήμερα. Συνοπτικά είναι οι εξής:

α) Τα μνημεία πρέπει μόνο να συντηρούνται. Να αναστηλώνονται και να συμπληρώνονται μόνον όταν υπάρχει απόλυτη ανάγκη.

β) Η προσθήκη σε σχέση με το αυθεντικό πρέπει να έχει διαφορά στυλ και υλικού (να είναι διακριτή και να φέρει τη σφραγίδα της εποχής της), ώστε να αποφεύγεται κάθε εξαπάτηση.

γ) Οι μεταγενέστερες φάσεις πρέπει να είναι απόλυτα σεβαστές και αν ορισμένα μέλη αναγκαστικά απομακρυνθούν να φυλάγονται σε μουσείο.

δ) Με κάθε τρόπο να υπάρχει πληροφόρηση για την γενόμενη επέμβαση <sup>17</sup>.

<sup>15</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, ό.π., σ.18.

<sup>16</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, ό.π., σ.18.

<sup>17</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, ό.π., σ.19.



Εικ.8 Camillo Boito (1836-1914). Εικ.9 Βασιλική Αγ. Αντωνίου, Παδουα.

Ο Camillo Boito, θεωρείται πρόδρομος του λεγόμενου επιστημονικού ρεστάουρο, το οποίο οριστικοποιήθηκε κυρίως από τον Gustavo Giovannoni, το 1938, με κύρια αρχή του πως «*το ρεστάουρο σταματά όπου αρχίζουν οι υποθέσεις*»<sup>18</sup>.

## 2.2 Αντικείμενα της προστασίας και αποκατάστασης.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Χάρτη της Βενετίας (1964)<sup>19</sup> «*Η έννοια ενός ιστορικού μνημείου δεν καλύπτει μόνο το μεμονωμένο αρχιτεκτονικό έργο, αλλά και την αστική και αγροτική τοποθεσία, που μαρτυρεί έναν ιδιαίτερο πολιτισμό, μια ενδεικτική εξέλιξη ή ένα ιστορικό γεγονός. Αυτό ισχύει όχι μόνο για τις μεγάλες δημιουργίες, αλλά και για τα ταπεινά έργα, που με τον καιρό απέκτησαν πολιτιστική σημασία*». Κατ' επέκταση και η διεθνής έννοια του site, για την οποία δεν υπάρχει ικανοποιητική μετάφραση στα ελληνικά<sup>20</sup>, κατά τον ορισμό του I.CO.MO.S. (International Council of Monuments and Sites) αφορά «*...ένα πολεοδομικό σύνολο, ένα τοπίο της φύσης, ή ένα τοπίο διαμορφωμένο από τον άνθρωπο, ή διαμορφωμένο εν μέρει από τη φύση και εν μέρει από τον άνθρωπο, του οποίου η συντήρηση παρουσιάζει δημόσιο ενδιαφέρον*».

<sup>18</sup> Γ. ΚΑΡΑΔΕΔΟΣ, ό.π., σσ.36 και 40.

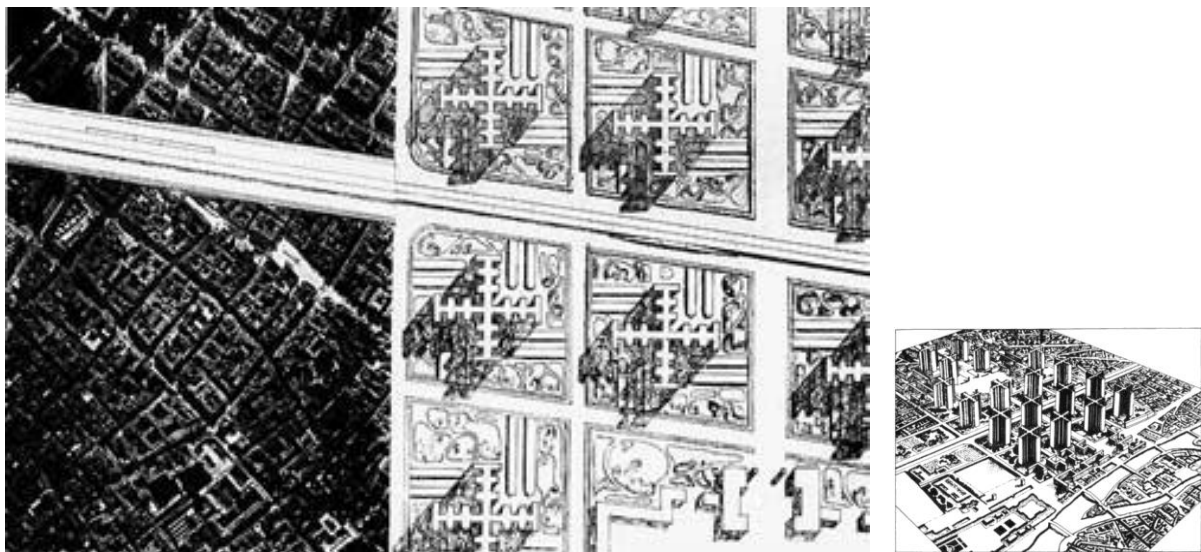
<sup>19</sup> ΝΤ. ΚΟΝΣΟΛΑ, *Η Διεθνής Προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς*, Αθήνα, Παπαζήσης, 1994, σ. 217.

<sup>20</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, ό.π., σ.4.



Ενώ το ενδιαφέρον της παγκόσμιας κοινότητας για την προστασία, συντήρηση και αποκατάσταση των μεμονωμένων αρχιτεκτονικών μνημείων εκδηλώνεται σχετικά νωρίς (18<sup>ος</sup> αι.), αντίθετα, τα ιστορικά οικιστικά σύνολα καταφέρνουν να συγκεντρώσουν το παγκόσμιο ενδιαφέρον μόλις μετά τις εκτεταμένες καταστροφές του Β' Παγκοσμίου πολέμου.

Ήδη, ακόμη, τον καιρό του μεσοπολέμου τα ιστορικά κέντρα των Ευρωπαϊκών πόλεων γίνονταν αντικείμενο πολεοδομικών σχεδιασμών μεγάλης κλίμακας, με στόχο την "ανάπλαση" και "εξυγίανσή" τους, ώστε να ανταποκρίνονται στις προδιαγραφές της μοντέρνας πόλης –έτσι όπως αυτές διατυπώνονται στη Χάρτα των Αθηνών (πορίσματα 4<sup>ου</sup> C.I.A.M., Αθήνα 1933). Είναι γεγονός πως η μοντέρνα πολεοδομία δεν εκτίμησε ιδιαίτερα την παλαιά πόλη, η δομή της οποίας θεωρήθηκε τροχοπέδη στην ανάπτυξη της σύγχρονης πόλης. Έτσι μεγάλα τμήματά του οικοδομικού πλούτου της αντικαταστάθηκαν με σύγχρονα κτίρια, δρόμοι διαπλατύνθηκαν, ελεύθεροι χώροι ανακτήθηκαν. Όμως έτσι, ο ιστορικά διαμορφωμένος αστικός ιστός καταστράφηκε κι αλλοιώθηκε δραματικά ο τρόπος προσέγγισης και θέασης <sup>21</sup> ακόμη και των ολίγων διατηρημένων αρχιτεκτονικών μνημείων, τα οποία διατηρήθηκαν σε μια μη λειτουργική μοναξιά.



Εικ.10,11 Σχέδιο Voisin του Le Corbusier για το κέντρο του Παρισιού, που δεν υλοποιήθηκε, 1925.

<sup>21</sup> Μ. ΝΟΜΙΚΟΣ, *Αποκατάσταση επανάχρηση ιστορικών κτιρίων και συνόλων. Μεθοδολογία – εφαρμογές*, Θεσσαλονίκη, Α.Π.Θ. Τμήμα Αρχιτεκτόνων / Εκδόσεις Γιαχούδη, 1997, σ. 1.

Μόλις το 1964, στο Χάρτη της Βενετίας (άρ. 14), αναφέρονται, για πρώτη φορά, τα ιστορικά σύνολα (*“μνημειακά σύνολα”*) ως αντικείμενα ειδικής φροντίδας, ενώ, με τη Διακήρυξη του Άμστερνταμ (1975), το ενδιαφέρον για προστασία αναφέρεται εκτός από τα μεμονωμένα μνημεία, επίσης σε *“συνοικίες πόλεων και χωριά”*. Τέλος, στην πιο πρόσφατη (1985) Σύμβαση της Γρανάδας, για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης, διατυπώνεται, σαφώς, η ανάγκη για μια *“πολιτική διατήρησης του οικιστικού αποθέματος των ιστορικών οικιστικών συνόλων”*.

Η ελληνική νομοθεσία, με τον Ν.1126-3/10-2-81 κύρωσε την Διεθνή Σύμβαση των Παρισίων της 23-11-72, για την προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς <sup>22</sup>, ενώ με το Π.Δ.19-10/13-11-1978 (ΦΕΚ 594 Δ') «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών», αλλά και με τους Αρχαιολογικούς Νόμους 5351/1932 και 1469/1950, όπως αυτοί συμπληρώθηκαν και ισχύουν σήμερα με το Ν. 3028/2002, μεριμνά για την κήρυξη, προστασία και αναβίωση των Ιστορικών Συνόλων ήτοι των Ιστορικών Περιοχών Πόλεων και των Παραδοσιακών Οικισμών.

### **2.2.1 Ιστορικές περιοχές πόλεων.**

Στη μεταπολεμική Ευρώπη, ιδίως μετά τους ισοπεδωτικούς βομβαρδισμούς του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, που κατέστρεψαν σε μεγάλο βαθμό τα ιστορικά κέντρα των πόλεων, επιτακτικό προέβαλλε το αίτημα για αποκατάσταση της ιστορικής φυσιογνωμίας τους. Η λύση που, κυρίως, εφαρμόστηκε στις μεταπολεμικές ευρωπαϊκές πόλεις είναι εκείνη της ανακατασκευής *«όπου και όπως ήταν»* <sup>23</sup>, η οποία και επεκράτησε της αντίθετης άποψης της διατήρησης, δηλαδή, των μνημείων σε μορφή ερειπίων και της απελευθέρωσης δημόσιου χώρου, με παράλληλη δυνατότητα για ανασκαφική έρευνα παλαιότερων περιόδων.

<sup>22</sup> ΝΤ. ΚΟΝΣΟΛΑ, ό.π., σ. 211-216.

<sup>23</sup> Γ. ΚΑΡΑΔΕΔΟΣ, *Προστασία μνημείων και συνόλων – Ιστορία και εξέλιξη της προστασίας μνημείων και συνόλων*, τ.2, Θεσσαλονίκη, Α.Π.Θ. Τμήμα Αρχιτεκτόνων / Τομέας Β', 1984/1991-92, σ. 47.

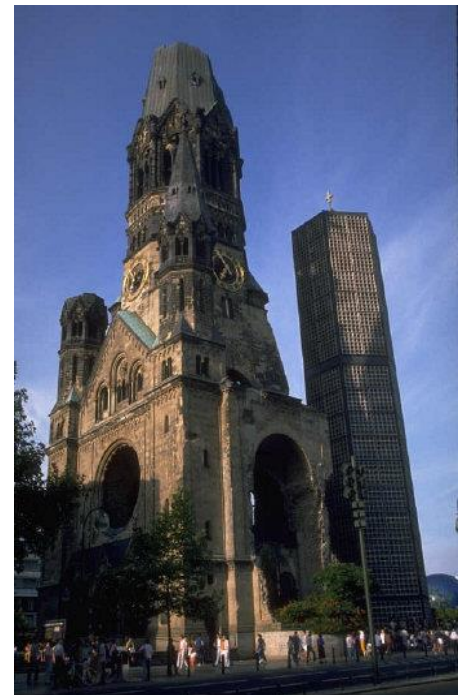
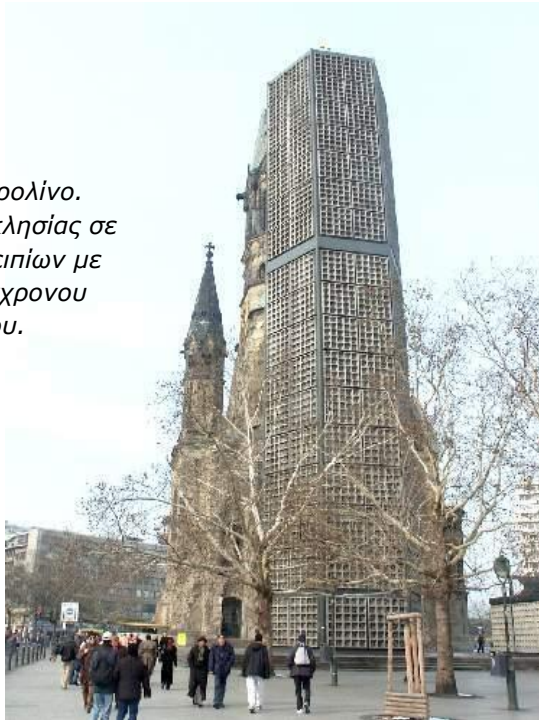


Εικ.12 Φρανκφούρτη, 1944.



Εικ.13 Φρανκφούρτη, σήμερα.

Εικ.14,15 Βερολίνο.  
Διατήρηση εκκλησίας σε  
κατάσταση ερειπίων με  
προσθήκη σύγχρονου  
κωδωνοστασίου.



Εξ άλλου ήδη από τη δεκαετία του '60, σε όλη την Ευρώπη, εκδηλώνεται μια κίνηση για τη σωτηρία της ιστορικής φυσιογνωμίας των παλαιών ευρωπαϊκών πόλεων, όχι εξ αιτίας καταστροφικών πολέμων πια, αλλά κυρίως λόγω της τάσης εκσυγχρονισμού και των έντονων οικονομικών πιέσεων, που αποτελούν τη σύγχρονη απειλή.

Στην Ελλάδα, αν εξαιρέσει κανείς εκτεταμένα τμήματα παλαιών πόλεων, όπως οι παλαιές πόλεις του Ρεθύμνου και των Χανίων, η Ύδρα, η

Κέρκυρα, η μεσαιωνική πόλη της Ρόδου, η Μονεμβασιά, που χαρακτηρίστηκαν, εγκαίρως, εξ ολοκλήρου ιστορικοί τόποι, τα περισσότερα ιστορικά κέντρα των ελληνικών πόλεων έπεσαν θύματα ενός κακώς νοούμενου εκσυγχρονισμού, μέσω των κατεδαφίσεων και της άκρατης ανοικοδόμησης.



*Εικ.16 Το λιμάνι των Χανίων.*



*Εικ.17 Η μεσαιωνική πόλη της Ρόδου.*

Τα παλαιά κτίσματα θεωρήθηκαν αναχρονιστικά, ενώ ο ιστορικά διαμορφωμένος πολεοδομικός ιστός, εμπόδιο σε μίαν ανάπτυξη ταυτισμένη με το μπετόν και το αυτοκίνητο.

Μέσα, κυρίως, από τη διαδικασία της αντιπαροχής, δυστυχώς, στην πλειοψηφία της, η ελληνική πόλη στερήθηκε των τεκμηρίων της ιστορικής της συνέχειας και, παρόλη την, κατά κανόνα, μακραίωνη ιστορία της, εμφανίζεται ως πόλη των τελευταίων 50 ετών.

Καθώς πια το κέντρο της είναι σε μεγάλο βαθμό κορεσμένο, προς το παρόν και για το άμεσο μέλλον η έντονη οικοδομική δραστηριότητα βρίσκεται στην περίμετρο της πόλης. Αυτό αποσυμπιέζει προσωρινά τα Ιστορικά Κέντρα των πόλεων, από τις έντονες οικονομικές πιέσεις του άμεσου

παρελθόντος. Αν και παρατηρείται, ήδη, σε κάποιες πόλεις, σχετική οικοδομική δραστηριότητα, μετά από κατεδάφιση, σε ήδη οικοδομημένα οικόπεδα του κέντρου, κυρίως σ' εκείνα, που δεν είχαν εξαντλήσει την επιτρεπόμενη δόμηση. Εδώ χρειάζεται εγρήγορση για να μη χαθεί, τώρα, ό,τι έχει πια απομείνει. Έτσι κι αλλιώς το ενδιαφέρον για οικοδομήσιμη γη στο κέντρο - των υψηλών αξιών γης- υπάρχει πάντοτε, ενώ παρατηρείται, διεθνώς, μια τάση για επανάκτηση και "αναγέννηση" των κέντρων των πόλεων <sup>24</sup> από τα ανώτερα κοινωνικά και οικονομικά στρώματα.



Εικ.18 Παναγία Χαλκέων, Θεσσαλονίκη.

### **2.2.2 Παραδοσιακοί οικισμοί.**

Στην Ελλάδα οι περισσότεροι Παραδοσιακοί Οικισμοί έχουν εγκαταλειφθεί, καθώς οι μόνιμοι κάτοικοί τους μετακινήθηκαν στις πόλεις, κατά τις δεκαετίες του '50 και '60 (εσωτερική μετανάστευση).

Καθώς η εγκατάλειψη, εκ μέρους του ενεργού τους πληθυσμού, συνοδεύτηκε και από σχεδόν ολοκληρωτική παραγωγική αποδόμηση, μέχρι πρότινος, δύσκολα θα διατυπώνονταν άποψη ελπιδοφόρα όσον αφορά την αναβίωσή τους.

Η αλήθεια, βέβαια, είναι, πως αν η εγκατάλειψή τους, από τους κατοίκους τους, από τη μια μεριά, τους παρέδωσε στη φθορά του χρόνου και του καιρού, από την άλλη, όμως, τους προφύλαξε από τις εκτεταμένες αλλοιώσεις, που υπέστησαν στη συνέχεια τα ιστορικά κέντρα, όλων σχεδόν

<sup>24</sup> Α. ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ, *Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα, Εκδόσεις Συμμετρία, 1997, σ.538.

των Ελληνικών πόλεων, λόγω της ραγδαίας ανοικοδόμησης, μέσα σε ένα πνεύμα κακώς νοούμενου εκσυγχρονισμού.

Η προστασία των Παραδοσιακών Οικισμών στην Ελλάδα ξεκίνησε και αργότερα από τις άλλες ευρωπαϊκές χώρες και με ένα τρόπο αποσπασματικό και άτολμο.

Το πρόγραμμα του ΕΟΤ που ξεκίνησε το φθινόπωρο του 1975<sup>25</sup> με στόχο να αξιοποιηθούν ορισμένοι παραδοσιακοί οικισμοί (μεταξύ τους τα Μεστά στη Χίο, η Οία στη Σαντορίνη, το Πάπιγγο και το Μονοδένδρι στο Ζαγόρι, η Βυζίτσα στο Πήλιο, το Φισκάρδο της Κεφαλονιάς, η Βάθεια της Μάνης) με τη συντήρηση και αποκατάσταση κτιρίων και συνόλων και τη διαμόρφωση τους προκειμένου να στεγάσουν τουριστικές δραστηριότητες (ξενώνες, μουσεία, εστιατόρια) ή άλλες λειτουργίες (κοινοτικά γραφεία, εργαστήρια υφαντικής κλπ.) αποτελεί την μόνη εκτεταμένη κρατική επιχείρηση διατήρησης και ανάδειξης Παραδοσιακών Οικισμών στην Ελλάδα.



Εικ.19 Οία, Σαντορίνη.

Οι ιδιοκτήτες των κτιρίων παραχωρούσαν την επικαρπία τους στον Ε.Ο.Τ., έναντι μιας μικρής αποζημίωσης, ενώ ο Ε.Ο.Τ. αναλάμβανε να τα επισκευάσει, να τα διαρρυθμίσει σε ξενώνες και, αφού τα λειτουργήσει, για μια δεκαετία, να τα επιστρέψει στους ιδιοκτήτες. Παράλληλα, ο Ε.Ο.Τ. πραγματοποιούσε και ορισμένα έργα υποδομής (ύδρευση, αποχέτευση, δρόμους, πλατείες, καλντερίμια, κρήνες, στερεώσεις μνημείων κλπ.).

<sup>25</sup> Ο. ΓΚΡΑΤΖΙΟΥ, «Οικιστικά σύνολα υπό καθεστώς προστασίας. Έλεγχος του κελύφους ή και των χρήσεων;», σσ.59-72 στο Χ. Καλλιγά, Α. Μάλλιερης (επ.) *Θεωρία και πρακτική για την αποκατάσταση ιστορικών οικισμών με σκοπό τις νέες χρήσεις*, Αθήνα, Βιβλιοπωλείο της Εστίας, 2004, σ. 61.

Στους παραπάνω οικισμούς εκπονήθηκαν επίσης λεπτομερείς μελέτες, βασισμένες σε αναλυτική τεκμηρίωση (τοπογραφικές και αρχιτεκτονικές αποτυπώσεις, συγκρότηση αρχείου κτιρίων και αρχείου φωτογραφιών, σύνταξη σχετικής βιβλιογραφίας).



Εικ.20 Πάπιγκο.



Εικ.21 Μάνη.

Η επιλογή των οικισμών έγινε με κριτήρια την ποιότητα της αρχιτεκτονικής και της οικιστικής τους δομής (όλοι τους ήταν κηρυγμένοι διατηρητέοι), την ένταξη τους στο φυσικό περιβάλλον, την αντιπροσωπευτικότητά τους ως προς την αρχιτεκτονική και την οικιστική τεχνολογία, τη διαθεσιμότητα ικανού αριθμού κενών κτιρίων προς διαμόρφωση, την τουριστική προσπελασιμότητα) <sup>26</sup>.

Η επιλογή των κτιρίων προκειμένου να ενταχθούν στο πρόγραμμα έγινε με κριτήρια την αρχιτεκτονική ποιότητα των κτιρίων, την καταλληλότητά τους ώστε να υποδεχθούν τις νέες τουριστικές χρήσεις, τη διαθεσιμότητά τους (να είναι κενά, ώστε να αποφευχθούν εξώσεις ή τυχόν απαλλο-

<sup>26</sup> Ε.Ο.Τ., *Διατήρηση και Ανάπτυξη Παραδοσιακών Οικισμών, Το Πρόγραμμα του ΕΟΤ 1975-1992*, Αθήνα 1992, σ.8.

τριώσεις), τη θέση τους, ώστε να υπάρχει δυνατότητα να συγκροτηθεί, ένα σχετικά ομοιογενές και λειτουργικό σύνολο <sup>27</sup>.

Οι βασικές αρχές κατά την επέμβαση στην αρχιτεκτονική των κτιρίων <sup>28</sup> ήταν η διατήρηση και αποκατάσταση του εξωτερικού κελύφους, η προσαρμογή των νέων λειτουργιών στην αρχική τυπολογία και δομή, η ελαχιστοποίηση των επεμβάσεων για την αποκατάσταση ή ενίσχυση της στατικής επάρκειας των κτιρίων (όμως όπου αυτές είναι αναπόφευκτες, να είναι εμφανείς, διακριτές, αλλά με σεβασμό στο αρχιτεκτονικό ύφος), η εναρμόνιση του αναγκαίου εξοπλισμού (εγκαταστάσεις, επίπλωση) με τη δομή και την αισθητική των κτιρίων. Οι συντηρήσεις και αποκαταστάσεις έγιναν με τη χρησιμοποίηση των παραδοσιακών υλικών και τεχνικών (λιθοδομή, ξύλινες στέγες, σκάλες και ξύλινα πατώματα), ενώ νέα υλικά και τεχνολογία χρησιμοποιήθηκαν κυρίως για στεγανοποιήσεις και μονώσεις, καθώς και για στατικές ενισχύσεις. Τα παλιά κουφώματα, ταβάνια, σκάλες, καπνοδόχοι, μπαλκόνια κλπ., διατηρήθηκαν, συντηρήθηκαν και επισκευάστηκαν.

Δημιουργήθηκαν οι αναγκαίοι χώροι υγιεινής και κουζίνας, ενώ η επίπλωση των χώρων σχεδιάστηκε με βάση τα παραδοσιακά τοπικά πρότυπα.



*Εικ.22,23 Μεσαιωνικά κτίσματα στα Μεστά της Χίου, διαμορφωμένα από τον Ε.Ο.Τ. σε ξενώνες.*

Η διαμόρφωση των ελεύθερων υπαίθριων χώρων ακολούθησε τις παραδοσιακές αρχές της προσαρμογής στο έδαφος και στο τοπίο γενικότερα,

<sup>27</sup> Ε.Ο.Τ., ό.π., σ.9.

<sup>28</sup> Ε.Ο.Τ., ό.π., σ.10.



χρησιμοποιώντας φυσικά υλικά (πέτρα, ξύλο) και απλές παραδοσιακές μορφές της τοπικής αρχιτεκτονικής.

Σε όλα τα έργα καταβλήθηκε προσπάθεια ώστε η επέμβαση να μην αλλοιώνει κατά το δυνατόν το χαρακτήρα των κτισμάτων και του οικισμού. Χρησιμοποιήθηκαν τα κατά τύπους παραδοσιακά υλικά, ακόμη και ντόπιοι τεχνίτες και εργάτες.

Στους νησιώτικους οικισμούς, όπου το κλίμα είναι ήπιο (Οία, Μεστά, Φισκάρδο), η θέρμανση των ξενώνων γίνεται με ηλεκτρικά θερμαντικά σώματα. Στους ορεινούς οικισμούς, τοποθετήθηκε εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης, ενώ χρησιμοποιούνται και τα παραδοσιακά τζάκια <sup>29</sup>.

### 2.2.3 Ιστορικά τοπία.

Έχουμε ήδη αναφέρει τον ορισμό του I.CO.MO.S. για το site: «...ένα πολεοδομικό σύνολο, ένα τοπίο της φύσης, ή ένα τοπίο διαμορφωμένο από τον άνθρωπο, ή διαμορφωμένο εν μέρει από τη φύση και εν μέρει από τον άνθρωπο, του οποίου η συντήρηση παρουσιάζει δημόσιο ενδιαφέρον».

Σύμφωνα με τη Διεθνή Σύμβαση των Παρισίων της 23-11-72, για την προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς, που κυρώθηκε με τον ελληνικό Ν.1126-3/10-2-81, αντικείμενα προστασίας, εκτός των μνημείων και των συνόλων οικοδομημάτων, αποτελούν ακόμη

- πολιτιστικά τοπία, έργα ανθρώπινα ή συνδυασμός έργων του ανθρώπου και της φύσης, καθώς και εκτάσεις, περιλαμβανομένων και των αρχαιολογικών χώρων, με παγκόσμια αξία από άποψη ιστορική, αισθητική, εθνολογική και ανθρωπολογική (άρθρο 1), αλλά και
- φυσικά τοπία αποτελούμενα από φυσικούς, γεωλογικούς ή βιολογικούς σχηματισμούς, παγκόσμιας αξίας από άποψη αισθητική, επιστημονική ή λόγω ανάγκης διατήρησης (άρθρο 2).

Στον κατάλογο της Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO, σ' αυτή την κατηγορία συμπεριλαμβάνονται, στον Ελλαδικό χώρο, το Άγιον Όρος (Άθως) και τα Μετέωρα <sup>30</sup>.

<sup>29</sup> Ε.Ο.Τ., ό.π., σ.11.

<sup>30</sup> ΝΤ. ΚΟΝΣΟΛΑ, ό.π., σ. 224.



Εικ.24 Άγιον Όρος, Μονή Ιβήρων.



Εικ.25 Μετέωρα.

### 2.3 Παραγωγή και διάρθρωση του αστικού χώρου.

Η συνοίκηση αποτελούσε ανέκαθεν για τον άνθρωπο βασική κοινωνική ανάγκη. Σε όλες τις φάσεις της ανθρώπινης κοινωνίας, από την πρώτη, της συλλογής τροφής, σ' εκείνη του κυνηγιού και στη συνέχεια σ' αυτή της κτηνοτροφίας και γεωργίας, η συνύπαρξη αποτελεί όρο επιβίωσης, για το ανθρώπινο είδος. Ειδικά, η τελευταία, με τις διάφορες φάσεις της, στον ετήσιο κύκλο, απαιτεί μόνιμους δεσμούς με το χώρο και ευνοεί τη δημιουργία ανθρώπινου οικισμού <sup>31</sup>.

Είναι επιστημονικά παραδεκτό, πως η μορφή της κατοικίας, κάθε κοινωνίας και εποχής, καθορίζεται, κυρίως, από κοινωνικοπολιτιστικούς παράγοντες, ενώ οι υλικοί παράγοντες (κλίμα, υλικά, τεχνολογία) εκ των υστέρων και τροποποιητικά, μόνο, επηρεάζουν τη μορφή της <sup>32</sup>.

Κατ' επέκταση η οικονομική, κοινωνική και πολιτισμική φυσιογνωμία μιας κοινωνίας και μιας εποχής καθρεφτίζεται στην εικόνα της ευρύτερης οργάνωσης του χώρου, του οικισμού.

Μόνο, που αυτή η κατ' επέκταση μετάβαση, από το κτίριο στο ευρύτερο πολεοδομικό περιβάλλον δεν αφορά μια στατική μετατροπή κλίμακας, μόνο. Πρόκειται για μια δυναμική μετάβαση, κατά την οποία, δεν παρατη-

<sup>31</sup> Γ. ΣΑΡΗΓΙΑΝΝΗΣ *Έννοια και λειτουργία της πόλεως*, Αθήνα, Ε.Μ.Π. Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών, 1977/1978, σ. 11.

<sup>32</sup> Α. ΡΑΡΟΡΟΡΤ, *Ανώνυμη Αρχιτεκτονική και Πολιτιστικοί Παράγοντες*, Αθήνα, Εκδ. Αρχιτεκτονικών Θεμάτων, 1976.

ρούνται, μόνον, οι αναμενόμενες ποσοτικές αλλά κυρίως ποιοτικές διαφορές.



*Εικ.26 Ερμούπολη, Σύρος.*

Ο οικισμός δεν μπορεί να νοηθεί ως ένα σύνολο κατοικιών. Με τις σύνθετες και αλληλοεξαρτώμενες οικονομικές και κοινωνικές του σχέσεις, στους δρόμους και τις πλατείες του, αλλά και στα δημόσια κτίριά του, με τον τεχνικό και τον κοινωνικό του εξοπλισμό, με το πολιτιστικό του απόθεμα, υλικό και άυλο, με τις ποικίλες και διαρκώς εξελισσόμενες ανθρώπινες δραστηριότητες, αποτελεί ένα πολυσύνθετο χωρικό μόρφωμα, το οποίο βρίσκεται σε συνεχή κινητικότητα, μεταλλάσσεται και αλλοιώνεται, πολλαπλασιάζεται και διαχέεται, αντιμετωπίζοντας διαρκώς νέες προκλήσεις, από το εσωτερικό, αλλά και το εξωτερικό του περιβάλλον, από το οποίο διαρκώς επηρεάζεται, αλλά και, με τη σειρά του, το επηρεάζει.

### **2.3.1 Δίκτυα οικισμών.**

Η πόλη για να υπάρξει και να αναπτυχθεί χρειάζεται την ενδοχώρα της και την πρωτογενή παραγωγή της, αλλά και σχέσεις οικονομικές και εμπορικές με τους γειτονικούς οικισμούς συγκροτώντας ένα ιεραρχημένο δίκτυο, στο οποίο κάθε οικισμός εντάσσεται με κριτήριο όχι μόνο πληθυσμιακό, αλλά κυρίως οικονομικό, ανάλογα με τους διαθέσιμους φυσικούς και ανθρώπινους πόρους, τα συγκριτικά του πλεονεκτήματα και τελικά την οικονομική συνεισφορά του στο δίκτυο των οικισμών.

Σ' αυτό το δίκτυο αναδεικνύονται τα δυναμικά "κεφαλοχώρια", με πρωτογενή, αλλά και δευτερογενή παραγωγική βάση και τριτογενή δραστηριότητα (κυρίως εμπορικές και χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες) και οι δορυφορικοί οικισμοί -κατά βάση γεωργοκτηνοτροφικοί- που αναπτύσσουν εμπορικές σχέσεις με το κεφαλοχώρι.



Εικ.27 Μέτσοβο.

Αν εξαιρέσει κανείς τις περιπτώσεις κάποιων πολύ απομονωμένων οικισμών, που θα χαρακτηρίζονταν ως αυτοκαταναλωτικοί και αυτάρκεις, οι περισσότεροι είναι στενά αλληλοεξαρτώμενοι, συμμετέχοντας σε θεσμοθετημένα ή άτυπα δίκτυα οικισμών, συνήθως με διακριτούς ρόλους σε μια σαφή παραγωγική και μεταπρατική αλυσίδα, που εξασφαλίζει την επιβίωση και την φυσική και κοινωνική αναπαραγωγή τους.

### **2.3.2 Οργάνωση των χρήσεων και των δικτύων.**

Σύμφωνα με τη «Χάρτα των Αθηνών» (1933), οι λειτουργίες της πόλης είναι οι εξής τέσσερις:

Κατοικία – Εργασία – Αναψυχή – Κυκλοφορία

Έκτοτε έχουν γίνει αρκετές προσπάθειες βελτίωσης και συμπλήρωσης αυτής της πρώτης ταξινόμησης <sup>33</sup>, με ενδιαφέροντα κάποιες φορές αποτελέσματα, η βασική, όμως, αυτή αρχική προσέγγιση θεωρείται, ακόμη, σε

<sup>33</sup> Γ. ΣΑΡΗΓΙΑΝΝΗΣ, ό.π., σ. 44.

μεγάλο βαθμό, ικανοποιητική, για λειτουργικούς, κυρίως, λόγους, καθώς είναι η πλέον επιγραμματική και σύντομη.

Για κάποιες, απ' αυτές τις λειτουργίες προφανώς την κατοικία, την εργασία, την αναψυχή η χωρική τους έκφραση είναι κάποιες εγκαταστάσεις, συνήθως κτιριακές, ενώ για άλλες προφανώς την κυκλοφορία, την αναψυχή, αλλά και κάποιες μορφές εργασίας είναι οι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι της πόλης, οι δρόμοι και οι πλατείες.



*Εικ.28 Γιάννενα, 1915.*

Οι διάφορες χρήσεις στην πόλη εγκαθίστανται, έλκονται ή απωθούνται με βασικό το κριτήριο συμβατότητας - όχλησης, μέσα από θεσμοθετημένους ή άτυπους περιορισμούς, που διαμορφώνουν τελικά τον χάρτη της χωροθέτησης και οργάνωσής τους στην πόλη.

Ανάμεσα στις διάφορες χρήσεις αναπτύσσονται τα βασικά δίκτυα υποδομών και εξυπηρετήσεων (κυκλοφορία - μεταφορές, υδροδότηση - αποχέτευση, ηλεκτροδότηση - τηλεπικοινωνίες, θέρμανση καύσιμου αερίου κ.ά.).

Σήμερα, σε συνθήκες παγκοσμιοποίησης, βοήθουσας και της σύγχρονης τεχνολογίας, η "ψηφιακή πόλη", δεν δεσμεύεται από χωρικούς περιορισμούς, αλλά επεκτείνεται με τρόπο δυναμικό σε υπερτοπικά δίκτυα συνεργασίας και επικοινωνίας, που μετέχει.

## **2.4 Ανάπλαση οικιστικών συνόλων.**

Ανάπλαση οικιστικού συνόλου, γενικά, είναι η αναβάθμιση υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος της πόλης <sup>34</sup>, που αδυνατεί να ανταποκριθεί στις σύγχρονες ανάγκες, με στόχο την αναβίωσή του. Περιλαμβάνει μια σειρά από θεραπευτικές παρεμβάσεις πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής κλίμακας, για την επίλυση προβλημάτων και δυσλειτουργιών, που οφείλονται, κυρίως, στην ασυμβατότητα του σημερινού τρόπου ζωής με το υφιστάμενο κελύφος και που θα στοχεύουν στην οργανική ένταξη του οικιστικού αυτού τμήματος στη σημερινή πόλη. Αφορά τις τυχόν αναγκαίες προσαρμογές του υφισταμένου κελύφους, ώστε να δεχθεί τις εξυπηρετήσεις των απαιτήσεων της σημερινής ζωής και της νέας τεχνολογίας, αλλά και την ανάπτυξη ενός πλέγματος διαρθρωτικών (νομοθετικών - διοικητικών) και οικονομικών μετρων σε χωροταξική κλίμακα, που θα εξασφαλίζει την μικρότερη κατά το δυνατόν αλλαγή στην κοινωνική σύνθεση των κατοίκων.

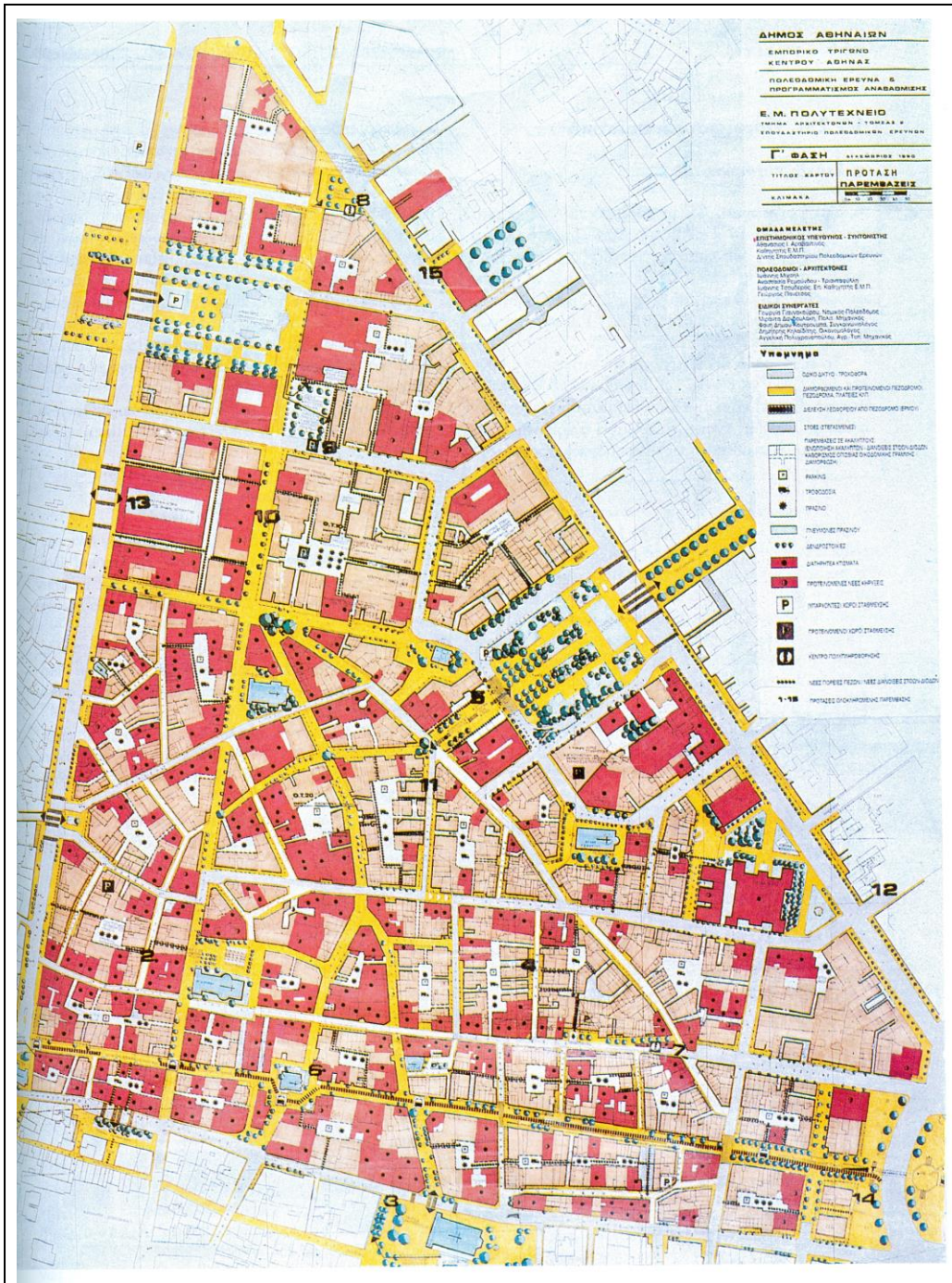
### **2.4.1 Ανάγκες, που προκαλούν την ανάπλαση.**

Ανάγκες, που μπορούν να ενεργοποιήσουν διαδικασίες ώστε να αναληφθεί η πρωτοβουλία για την ανάπλαση <sup>35</sup> μπορεί να είναι:

- α. Η επίλυση προβλημάτων.
  - i) Κελύφους, όπως παλαιότητα, ακαταλληλότητα για χρήση, ανθυγιεινές συνθήκες διαβίωσης, αδυναμία ανταπόκρισης σε απαιτήσεις νέων μεγεθών, δυσκολίες προσαρμογής σε νέες ανάγκες κ.α.
  - ii) Ανθρώπινου δυναμικού, οικονομικής και κοινωνικής τάξης σχετιζόμενα με την υποβάθμιση ή την αναβάθμιση μιας περιοχής.
  - iii) Χρήσεων, όπως υποβάθμιση ή και ανάπτυξη συγκρούσεων.
- β. Η πολιτιστική αξιοποίηση, όπως η πολιτιστική προβολή π.χ. ενός ιστορικού κέντρου, η αισθητική ανάδειξη, η διατήρηση της φυσιογνωμίας ενός τόπου).
- γ. Οικιστικές ανάγκες, ή η άσκηση κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής.

<sup>34</sup> Ζ. ΚΑΡΑΜΑΝΟΥ, *Αποκατάσταση επανάχρηση κτιρίων και συνόλων. Αναβάθμιση προβληματικών οικιστικών περιοχών*, Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Γιαχούδη, 1997, σ.1.

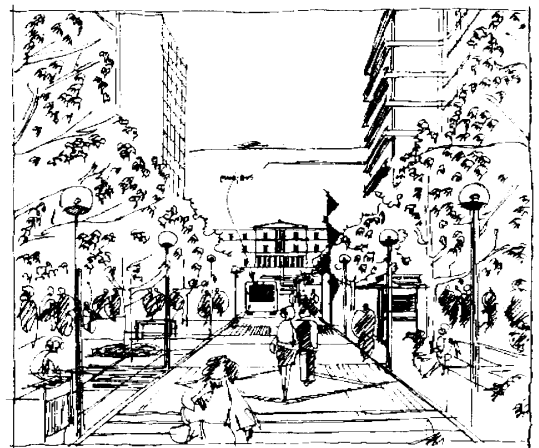
<sup>35</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σσ.23-24.



Σχ.1,2 Πρόταση πολεοδομικής αναβάθμισης Εμπορικού Τριγώνου Κέντρου Αθήνας, Ε. Μ. Πολυτεχνείο / Τμήμα Αρχιτεκτόνων / Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών/ Επιστ. Υπευθ.: Καθ. Αθ. Αραβαντινός Αθήνα 1996.

Πηγή: Α.ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ, ό.π., σσ.265-7

Προτείνονταν, μεταξύ των άλλων, κτίρια για διατήρηση, περιορισμός κυκλοφορίας, διαμορφώσεις πεζοδρόμων, ενοποίηση εσωτερικών ακαλύπτων χώρων οικοδομικών τετραγώνων και δημιουργία στοών και διόδων επικοινωνίας τους με τους κοινόχρηστους χώρους της πόλης.



### 2.4.2 Ιδιαιτερότητες των ιστορικών οικισμών.

Είναι σαφές πως καθώς η ανάπλαση ιστορικών οικιστικών συνόλων μπορεί να προκαλείται κυρίως από την ανάγκη πολιτιστικής αξιοποίησης, σύμφωνα με την παραπάνω ανάλυση, αλλά συγχρόνως και από την ανάγκη επίλυσης προβλημάτων κελύφους ή και χρήσεων, αυτό απαιτεί ιδιαίτερη προσοχή στην προσέγγιση των προβλημάτων, αλλά και στους χειρισμούς για την επίλυσή τους.

Ανάπλαση ιστορικού οικιστικού συνόλου, λοιπόν, σημαίνει, εκτός από τις προαναφερθείσες παρεμβάσεις χωροταξικής, πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής κλίμακας, επίσης τις απαραίτητες μελέτες και εργασίες συντήρησης και αποκατάστασης των κτιρίων και δημόσιων ελεύθερων χώρων του, για την αναβάθμισή του, ώστε να μπορεί να ενταχθεί οργανικά στη σημερινή πόλη, αλλά κυρίως μια μεγάλη φροντίδα και συντονισμένες ενέργειες για τη διατήρηση της ιστορικής φυσιογνωμίας του, καθώς το προστατευόμενο αγαθό εδώ είναι η ιστορική διάσταση. Καθώς η αρχιτεκτονική κληρονομιά αποτελεί μian αναντικατάστατη έκφραση του πλούτου και της ποικιλίας της πολιτιστικής κληρονομιάς του κάθε τόπου, μια ανεκτίμητη μαρτυρία του παρελθόντος του και ένα κοινό αγαθό για όλους τους λαούς του κόσμου, η διατήρησή της είναι ζήτημα ζωτικής σημασίας.

Οι αναπλάσεις ιστορικών συνόλων, στην Ευρώπη, μεταπολεμικά, υπήρξαν συνήθως πρακτική, ενώ για την ελληνική πραγματικότητα τα σχετικά παραδείγματα μετριοούνται στα δάχτυλα των δύο χεριών.

Τα σημαντικότερα ίσως ζητήματα αναφορικά με τους ιστορικούς οικισμούς, που εξακολουθούν να έχουν ζωή ή που επιδιώκεται η αναβίωσή τους, είναι αφ' ενός το ζήτημα της καταλληλότητας των κελυφών να φιλοξενήσουν νέες χρήσεις, που η ζωή και η εξέλιξή της ζητούν και αφ' ετέρου το ζήτημα της συμβατότητας των νέων χρήσεων με τις παλιές.

Χαρακτηριστικές οι ενστάσεις της Χάριτος Καλλιγά για τις παράλογες, ενίοτε, δεσμεύσεις εκ μέρους των αρχαιολογικών υπηρεσιών, ενστάσεις που πηγάζουν από την 40χρονη δραστηριοποίησή της <sup>36</sup> σε έργα αποκατά-

<sup>36</sup> Α. ΚΑΛΛΙΓΑΣ, Χ. ΚΑΛΛΙΓΑ, *Μονεμβασία: Ξαναγράφοντας σε παλίμψηστα*, Εκδ. Ποταμός, Αθήνα 2006.



στασης και επανάχρησης στην Μονεμβασιά: «...Όταν ξέρεις ότι στις δροσερές καμάρες, όπου οι ελέγχοντες θέλουν να σε εμποδίσουν να εγκαταστήσεις χώρους ζωής, ζούσαν οικογένειες ολόκληρες τον περασμένο αιώνα... Θέλουν σήμερα να σε υποχρεώσουν να φυλάγεις τα γεννήματα που δεν έχεις, το νερό που δεν μαζεύεις. Έχεις δει άθλιους τσατμάδες να διαλύουν τις αναλογίες ενός παλαιότερου ενιαίου καθιστικού και δεν σου επιτρέπουν να το ενοποιήσεις...»<sup>37</sup>



Εικ.29 Μονεμβασιά.

Ενδιαφέρων και ο προβληματισμός του Άρη Κωνσταντινίδη από την εμπειρία του προγράμματος της μετατροπής σε ξενώνες των μεσαιωνικών σπιτιών στα Μεστά της Χίου, από τον Ε.Ο.Τ., από το οποίο και παραιτήθηκε διαφωνών<sup>38</sup>: «...στη διαρρύθμιση του σπιτιού σε ξενώνα, αφού καθαρίσαμε τους στάβλους από την κοπριά (που έφτανε σ ένα μέτρο ύψος) και διατάξαμε στο χώρο τους ένα είδος καθημερινό, ενώ τα καθαυτό δωμάτια του ύπνου τα κρατήσαμε στον όροφο... Και το σπίτι έγινε κατοικήσιμο – όμως τα διπλανά σπίτια, όσα δηλαδή δεν τα πήραμε για ξενώνες, μένουν με τους στάβλους και τις κοπριές... Οπότε, λοιπόν, σκεφτήκαμε πως θα πρέπει να φύγουνε όλοι οι στάβλοι έξω από τον οικισμό... Οπότε η δυσοσμία θα φύγει, τα ζώα θα τα βγάλουμε έξω στο υπαίθρο, στον καθαρό αέρα, για ν’

<sup>37</sup> Χ. ΚΑΛΛΙΓΑ, «Μονεμβασιά: η αποτίμηση μιας εμπειρίας», σσ.11-17 στο Καλλιγά Χ., Μάλλιαρης Α. (επ.), *Θεωρία και Πρακτική για την αποκατάσταση ιστορικών οικισμών με σκοπό τις νέες χρήσεις*, Εστία, Αθήνα 2004, σ.16.

<sup>38</sup> Α. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, «Αρχιτεκτονική και Παράδοση. Με αναφορά στο πρόγραμμα του ΕΟΤ για τους παραδοσιακούς οικισμούς», σσ.301-316 στο *Για την Αρχιτεκτονική*, Άγρας, Αθήνα 1987, σ.316.

*αφήσουμε όμως τους ανθρώπους και τους ‘τουρίστες’ σε σπίτια χωρίς πολύ φως και χωρίς καθόλου ήλιο στα ισόγειά τους...»<sup>39</sup>*

*Εικ.30 Μεστά. Καθημερινό στο ισόγειο του διαμορφωμένου από τον ΕΟΤ ξενώνα.*



### 2.4.3 Ορολογία της ανάπλασης.

Η έννοια της ανάπλασης προσεγγίζεται διεθνώς με διάφορους όρους, καθένας από τους οποίους περιγράφει μια διαφοροποιημένη σε μικρό ή μεγάλο βαθμό θεωρητική προσέγγιση αλλά κυρίως πρακτική του ζητήματος, που αφορά από την αντιμετώπιση των αρχιτεκτονικών κελυφών και τη μορφή αξιοποίησης ιστορικού οικιστικού συνόλου, έως και τον βαθμό διατήρησης της κοινωνικής σύνθεσης του ιστορικού οικιστικού συνόλου.

Έτσι ο όρος Ανάπλαση (γαλλ. Remodelage)<sup>40</sup> σημαίνει κατ’ αρχήν επαναμορφολόγηση των κελυφών κάποιας περιοχής. Καθώς όμως στην αστική ανάπλαση οι αλλαγές δεν αφορούν μόνο τα κελύφη, ούτε μόνο σε επίπεδο μορφολογικό, αλλά οπωσδήποτε και λειτουργικό, καθώς επίσης αφορούν και το ανθρώπινο δυναμικό, χρησιμοποιείται, ως καταλληλότερος για να αποδώσει την έννοια της αστικής ανάπλασης, ο όρος:

Αστική Ανανέωση (γαλλ. Renovation Urbaine), που περιγράφει μια ολοκληρωμένη δράση η οποία αφορά το κτισμένο κέλυφος και αποσκοπεί στη βελτίωση της κακής ποιότητας κτιρίων και υποδομών, στην προσαρμογή του κελύφους ώστε να δεχθεί νέες χρήσεις και στην προσαρμογή του

<sup>39</sup> Α. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, ό.π., σσ.308-9.

<sup>40</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σσ.25-26.

χώρου σε αποδεκτές πληθυσμιακές πυκνότητες και σε σύγχρονες κυκλοφοριακές απαιτήσεις.

Καθώς η αστική ανανέωση, όμως παραπέμπει επίσης και σε κατεδαφίσεις εν όψει νέων κατασκευών, τόσο που να προτείνεται <sup>41</sup> ως σωστότερη η χρήση του όρου κατεδάφιση – ανακατασκευή (demolition – reconstruction), είναι φανερό, πως αυτή η προσέγγιση δεν ενδείκνυται για ιστορικά οικιστικά σύνολα.

Άλλωστε η αστική ανάπλαση υφίσταται κριτική <sup>42</sup> όχι μόνο σε πολεοδομικό - αρχιτεκτονικό επίπεδο (πως αντιπαραθέτει ξένες αρχιτεκτονικές και πολεοδομικές μορφές στα χαρακτηριστικά του ιστορικά διαμορφωμένου ιστού), αλλά και στο κοινωνικό επίπεδο (πως διαλύει την κοινωνική συνοχή, με την απομάκρυνση των κατοίκων και τη δημιουργία προνομιακών περιοχών στην πόλη), καθώς επίσης και στο οικονομικό επίπεδο (πώς επιτρέπει με δημόσια ενίσχυση σημαντικά οφέλη για τους ιδιώτες επιχειρηματίες).

Η πλέον ενδεικνυόμενη μορφή ανάπλασης για ιστορικά οικιστικά σύνολα, στα οποία επιδιώκεται η μικρότερη, κατά το δυνατόν, αλλαγή στην κοινωνική σύνθεση των κατοίκων, περιγράφεται με τον όρο:

Ενεργός προστασία <sup>43</sup>. Πρόκειται για ανάπλαση με ταυτόχρονη προστασία των κελυφών (σε αρχιτεκτονική και πολεοδομική κλίμακα) για τους ίδιους τους κατοίκους, πράγμα που διασφαλίζεται με πλέγμα μέτρων. Άλλωστε το εκ των υστέρων εκδηλούμενο ενδιαφέρον των ευκατάστατων τάξεων, για τα αναπλασμένα κελύφη, σε πολεοδομικές δομές του παρελθόντος, αποδεικνύει, στην πράξη, πως αυτά μπορούν, πόσο μάλλον, ν' αποτελέσουν ένα βελτιωμένο πλαίσιο ζωής, για τους σημερινούς κατοίκους.

Όσο για τον όρο αναβίωση, που σημαίνει την επίλυση προβλημάτων και δυσλειτουργιών, που εντοπίζονται, στην ασυμβατότητα του σημερινού τρόπου ζωής με το υφιστάμενο κέλυφος και που στοχεύουν στην οργανική ένταξη του οικιστικού αυτού τμήματος στη σύγχρονη πόλη, προτείνονται <sup>44</sup> οι εξής διεθνείς όροι:

---

<sup>41</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σ.25.

<sup>42</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σ.26.

<sup>43</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σ.53.

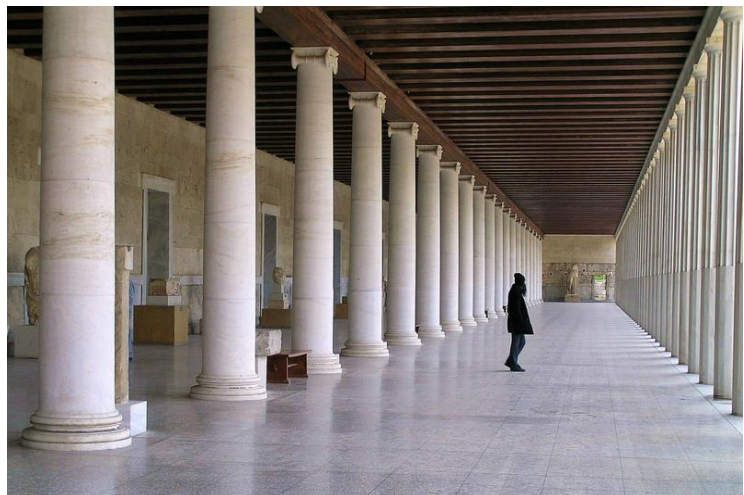
<sup>44</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σ.29.

Αναβίωση (γαλλ. reanimation): επαναφορά στην ενεργό ζωή κατεστραμμένων μνημείων, αστικών ή αγροτικών συνόλων και

Αναζωογόνηση (γαλλ. revitalisation): τόνωση της κοινωνικής και οικονομικής ζωής ενός οικιστικού συνόλου με επανενεργοποίηση παλαιών και δημιουργία νέων δραστηριοτήτων.

Θα ήταν παράλειψη αν στο πλαίσιο αυτού του κεφαλαίου δεν διευκρινίζαμε και κάποιους όρους, που αναφέρονται γενικότερα στο ζήτημα της προστασίας και αποκατάστασης μνημείων και ιστορικών συνόλων. Έτσι:

Αποκατάσταση είναι η επαναφορά ενός κτιρίου στην αρχική του κατάσταση <sup>45</sup>, βάσει επιστημονικών δεδομένων. Ο διεθνής όρος reconstitution (αποκατάσταση) <sup>46</sup> εννοώντας την επαναδόμηση επί τη βάσει γραπτών ή εικονογραφικών στοιχείων ενός κτιρίου ή ενός συνόλου κτιρίων κατεστραμμένων ή σε πολύ κακή κατάσταση, έλαβε διάφορες ερμηνείες κατά καιρούς, με ακραία εκείνη του Viollet Le Duc (ο όρος του: Restoration, 1864) <sup>47</sup>, που εννοεί την πλήρη ανακατασκευή επί τη βάσει υποθέσεων ή κατ' αναλογία και σε σύγκριση με άλλα κτίρια και που την εφάρμοσε στο Pierrefonds και την Carcassonne. Η μερική ανακατασκευή του ανακτόρου της Κνωσού από τον Evans, της στοάς του Αττάλου, που ξαναχτίστηκε εξ ολοκλήρου α-



Εικ.31 Στοά του Αττάλου

πό την Αμερικανική Σχολή των Αθηνών και του ναού της Harchetsout από την Πολωνική αποστολή στο Deir el Bahri, είναι επίσης εγχειρήματα που αντιμετωπίστηκαν με σκεπτικισμό από την επιστημονική κοινότητα.

<sup>45</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, ό.π., σ.2.

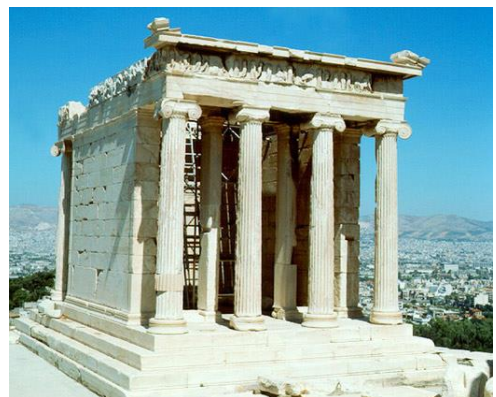
<sup>46</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σ.26.

<sup>47</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, ό.π., σ.14.

Η αποκατάσταση αυτή με ανακατασκευή καταδικάστηκε έντονα κατά την πρώτη διεθνή διάσκεψη της διατήρησης των μνημείων στην Αθήνα το 1931<sup>48</sup> και δεν είναι αποδεκτή και σήμερα. Στο άρθρο 9<sup>49</sup> του Χάρτη της Βενετίας (1964) αναφέρεται πως η αποκατάσταση «...επιβάλλεται να γίνεται κατ' εξαίρεση...» και πως «...σταματάει στο σημείο που αρχίζουν να υπάρχουν υποθέσεις».

Με τον όρο Αναστήλωση νοείται η επανατοποθέτηση στοιχείων ενός κτιρίου που έχουν καταπέσει, η ανασύνθεση ενός μνημείου από τα αυθεντικά κομμάτια του<sup>50</sup>. Θεωρείται και διεθνώς (anastylose) η μόνη ανεκτή παρέμβαση στα μνημεία<sup>51</sup> και περιορίζεται στην ανασύνθεση των υφισταμένων αλλά διασκορπισμένων μελών στην αρχική τους θέση. Οι εκτεταμένες ανακατασκευές, που ακολούθησαν τις μαζικές καταστροφές Β' Παγκοσμίου Πολέμου (σε Βαρσοβία, Βουδαπέστη, Μόναχο, Δρέσδη, Ρίμινι, Λονδίνο) δεν ήσαν αναστηλώσεις, παρ' όλο που αναφέρονται ενίοτε ως τέτοιες, αλλά μάλλον αποκαταστάσεις με συμβολική αξία, συνδεδεμένες, κυρίως, με το εθνικό αίσθημα, ή καλύτερα ανακατασκευές βάσει εικονογραφικού υλικού (φωτογραφιών, πινάκων, σχεδίων, cartes postales κλπ), το οποίο επέτρεψε την αναπαράσταση της προπολεμικής εικόνας της πόλης και του χαρακτήρα της εις βάρος όμως της αυθεντικότητάς της<sup>52</sup>. Στην Ελλάδα αμφισβητήσεις διατυπώθηκαν για τις αναστηλώσεις του Ορλάνδου στον ναό της Απτέρου Νίκης στην Ακρόπολη και στον ναό της Εκατονταπυλιανής της Πάρου.

Εικ.32 Ναός της Απτέρου Νίκης.



<sup>48</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σ.27.

<sup>49</sup> ΝΤ. ΚΟΝΣΟΛΑ, ό.π., σ. 218.

<sup>50</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, ό.π., σ.2.

<sup>51</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σ.27.

<sup>52</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, ό.π., σ.20.

Ο όρος Αναπαλαιώση, όρος κατ' αρχήν αδόκιμος, καθώς δεν νοείται «ξαναπάλιωμα», έχει μια ενδιαφέρουσα ερμηνεία από τον καθηγητή Χαράλαμπο Μπούρα <sup>53</sup>, ως «...η επαναφορά στην παλαιά μορφή με την αφαίρεση νέων προσθηκών», ενώ ο καθηγητής Ιωσήφ Στεφάνου <sup>54</sup> με τον όρο εννοεί την επεξεργασία των όψεων κτιρίων ή συγκροτημάτων «...ώστε να παρουσιάζουν εικόνα παλαιότητας...». Για τις εργασίες αυτές αναφέρει και τον γαλλικό όρο Ravalement, που χρησιμοποιήθηκε για τις επιχειρήσεις απόξεσης των τοίχων και στη συνέχεια επανεπιχρίσματος και βαφής των.

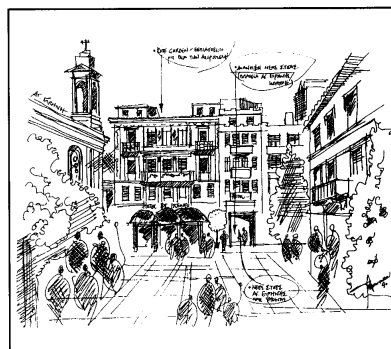
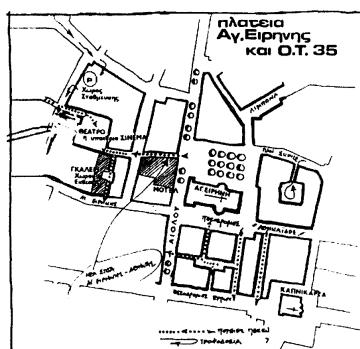
#### 2.4.4 Τυπολογία αναπλάσεων ως προς την κλίμακα της παρέμβασης.

Οι αναπλάσεις, ως προς την κλίμακα παρέμβασης <sup>55</sup> διακρίνονται σε:

- Αναπλάσεις μικρής κλίμακας (από ένα κτίριο ως ένα οικοδομικό τετράγωνο, με στόχο την αποκατάσταση και αναβάθμιση του οικιστικού αποθέματος, ενδεχόμενη ενοποίηση των κοινόχρηστων χώρων του τετραγώνου και σύνδεσή τους με τους γύρω δρόμους, χωρίς όμως κατεδαφίσεις κτιρίων ή μεγάλες αλλαγές σ' αυτά).
- Αναπλάσεις μέτριας κλίμακας (δραστικότερη μορφή ανάπλασης, σε μικρό αριθμό οικοδομικών τετραγώνων, με παρεμβάσεις επίσης στους γύρω δρόμους και τους άλλους ανοικτούς χώρους της περιοχής μελέτης, με διαμορφώσεις πεζοδρόμων, χώρων περιπάτου και εξασφάλιση χώρων).
- Αναπλάσεις μεγάλης κλίμακας (σε μεγάλη ή και σε όλη την έκταση του οικιστικού συνόλου, με μεγαλύτερες παρεμβάσεις, από την ενοποίηση ή και τη δέσμευση κάποιων αδόμητων οικοπέδων ανά οικοδομικό τετράγωνο, ως και τον πλήρη αστικό αναδασμό).

Σχ.3,4 Ανάπλαση μέτριας κλίμακας, στο κέντρο της Αθήνας.

Πηγή: Α.ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ, ό.π., σ.267



<sup>53</sup> Χ. ΜΠΟΥΡΑΣ, ό.π., σ.3.

<sup>54</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σ.27.

<sup>55</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σσ.39-40.

### 2.4.5 Τυπολογία αναπλάσεων ως προς την αντιμετώπιση των αρχιτεκτονικών κελυφών.

Κατά τις αναπλάσεις οικιστικών συνόλων, όσον αφορά την αντιμετώπιση των αρχιτεκτονικών κελυφών <sup>56</sup>, είναι δυνατόν να υιοθετηθεί μια από τις παρακάτω συμπεριφορές:

- Πλήρης περιφρόνηση. Ακραία θέση που αγνοεί τον αρχιτεκτονικό και ιστορικό χαρακτήρα των υφιστάμενων κελυφών και επιτρέπει την ένταξη νέων κτιρίων με μορφολογία εντελώς ξένη προς αυτά.



Παρίσι: Εικ.33 Πύργος του Eiffel και Εικ.34 Πνευματικό Κέντρο Ζ. Πομπιντού, Beaubourg.

- Πλήρης μίμηση. Η αντίθετη ακραία θέση. Δικαιώνεται μόνον στις αποκαταστάσεις και αναπλάσεις με στόχο την προστασία του χαρακτήρα των ιστορικών κέντρων και των παραδοσιακών οικισμών, κριτικάρεται, όμως, για νόθευση της αυθεντικότητας.

<sup>56</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σσ.41-44.



*Εικ.35 «Νέο-παραδοσιακό» κτίσμα στο Βαρούσι Τρικάλων, 2008.*

Ανάμεσα στις δύο αυτές ακραίες θέσεις με λιγότερο ή περισσότερο σεβασμό προς τον ιστορικό χαρακτήρα του οικιστικού συνόλου η καθεμιά, αναπτύσσονται ακόμη δύο ενδιαμέσες συμπεριφορές:

- Ανοχή. Ούτε πλήρης περιφρόνηση, αλλά ούτε και κάποιο ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τον χαρακτήρα των παλαιών κτισμάτων. Τα νέα κτίρια διαμορφώνονται με τρόπο (κλίμακα, διάπλαση όγκων, υλικά, χρώματα) που να μη προσβάλλει το ιστορικό περιβάλλον τους και να μη λειτουργούν ανταγωνιστικά προς τα αυθεντικά τεκμήρια του παρελθόντος.



*Εικ. 36 Κτίριο γραφείων και καταστημάτων, Ούντινε Ιταλία, 1966, αρχιτέκτων Τζίνο Βάλλε.*



- Δημιουργική ένταξη. Είναι η δυσκολότερη και απαιτητικότερη επιλογή και αφορά την αναζήτηση του πνεύματος και των αιτιών, που διέπουν τη δημιουργία των ιστορικών κελυφών. Με την προσαρμογή τους στα σύγχρονα δεδομένα επιδιώκεται η δημιουργία νέων μορφών, εναρμονισμένων ως προς με το ιστορικό οικιστικό περιβάλλον, σε επίπεδο, όμως αρχών και όχι μορφών. Κάτι τέτοιο προϋποθέτει ταλαντούχους έμπειρους συνθέτες με επιστημονική κατάρτιση, γενικότερη παιδεία και βαθιά γνώση του χαρακτήρα του υπό μελέτη οικισμού.

#### **2.4.6 Τυπολογία αναπλάσεων ως προς τον τύπο της παρέμβασης και τη μορφή αξιοποίησης ιστορικού οικιστικού συνόλου.**

Οι αναπλάσεις ιστορικών οικιστικών συνόλων, ανάλογα με τον τύπο της παρέμβασης και τη μορφή προστασίας, ανάδειξης και αξιοποίησής <sup>57</sup> τους διακρίνονται στις εξής περιπτώσεις:

- Επιβεβλημένη προστασία. Χαρακτηρισμός ιστορικών οικισμών υπό προστασία με κύριο μηχανισμό την απαγόρευση (ειδικοί οικοδομικοί κανονισμοί) και την αστυνόμευση. Το κράτος δεν εμπιστεύεται την προστασία στους κατοίκους, αλλά τους την επιβάλλει και αστυνομεύει την εφαρμογή της. Λειτουργεί επιτυχημένα, τόσο στις δυτικές, όσο και στις ανατολικές χώρες της Ευρώπης, αλλά είναι μειωμένης αποτελεσματικότητας σε χώρες με οικονομικές και δομικές διοικητικές αδυναμίες, όπως η Ελλάδα, όπου εφαρμόζεται η απλούστερη και «φθηνότερη» εποπτεία δι' απαγορεύσεως <sup>58</sup>. Ελληνικά παραδείγματα επιβεβλημένης προστασίας η Ύδρα και η Μύκονος.



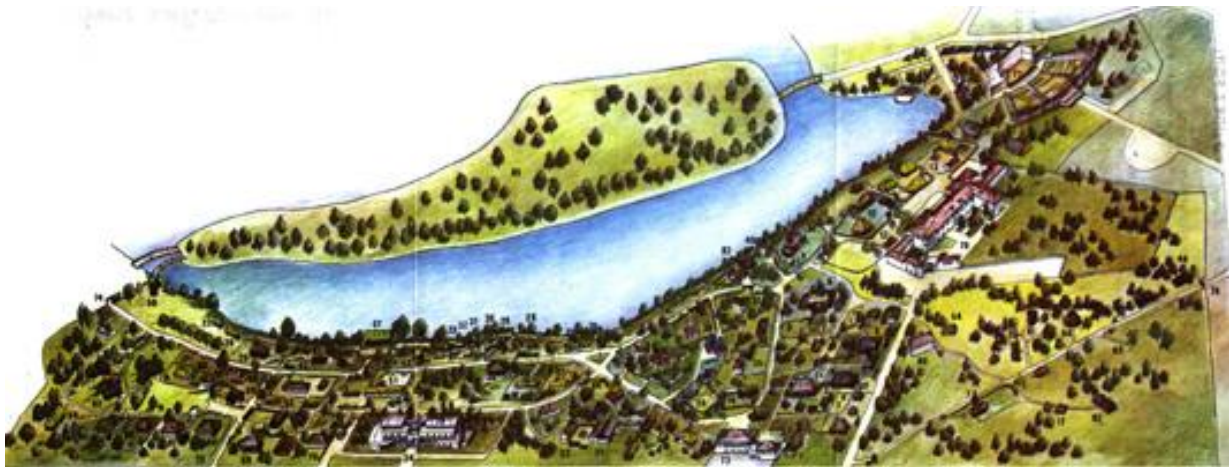
*Εικ.37 Μύκονος. Η μικρή Βενετιά.*

<sup>57</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σσ.44-47.

<sup>58</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σσ.201-2.

- Ξενοδοχειοποίηση παραδοσιακών συνόλων. Η περίπτωση, που ολόκληρο παραδοσιακό οικιστικό σύνολο μετατρέπεται σε τουριστικό συγκρότημα (π.χ. Νησί του Αγίου Στεφάνου στη Γιουγκοσλαβία).

- Μουσειακή προστασία. Αφορά κυρίως νεκρά ιστορικά ή παραδοσιακά κελύφη. Στην ακραία της εκδοχή μπορεί να φτάσει μέχρι και τον εκπατρισμό τους και τη μεταφορά τους σε ένα άλσος – μουσείο (Musee du Village). Σε όχι σπάνιες περιπτώσεις έχει παρατηρηθεί το ξερίζωμα και ζωντανού κελύφους, το οποίο μεταφέρεται και μεταφυτεύεται στο μουσείο, συχνά μαζί με τους κατοίκους του, που μπορεί από γεωργοί, υλοτόμοι ή κτηνοτρόφοι να γίνουν υπάλληλοι, με μόνο ρόλο να εκτίθενται φορώντας τις τοπικές τους ενδυμασίες κατά τις ώρες τις επισκέψεως του μουσείου, συμμετέχοντας σε μια φολκλορική αντίληψη της ιστορίας και της παράδοσης. Η λύση αυτή είχε υιοθετηθεί από τις πρώην ανατολικές ευρωπαϊκές χώρες (μουσείο του χωριού στο Βουκουρέστι).



Εικ.38,39,40 Μουσείο του Χωριού, Βουκουρέστι.

- Μουσεία υπό κλίμακα. Παραλλαγή της προηγούμενης περίπτωσης, χωρίς να απαιτείται μεταφορά αυθεντικών κελυφών. Πρόκειται ουσιαστικά για αναπαράσταση οικιστικών συνόλων υπό κλίμακα, με τα κτίριά τους εξωτερικά, τους δρόμους και τις πλατείες τους (π.χ. το Madurodam στη Χάγη).

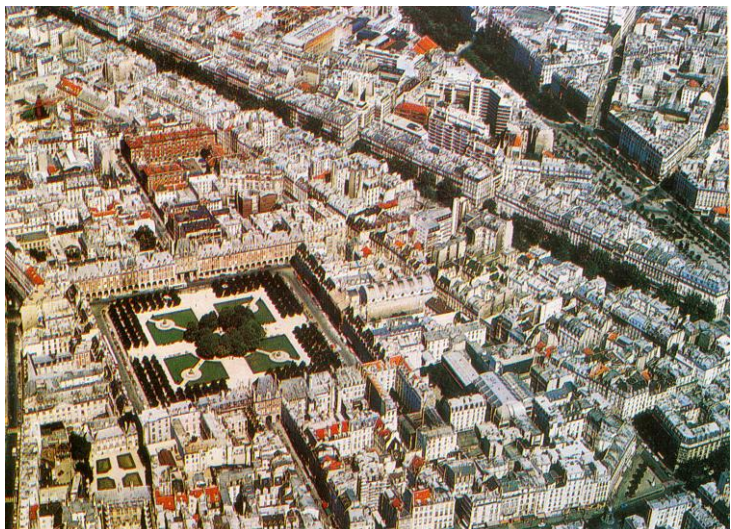
### 2.4.7 Τυπολογία αναπλάσεων ως προς τον βαθμό διατήρησης της κοινωνικής σύνθεσης του ιστορικού οικιστικού συνόλου.

- Σύστημα των τομέων υπό διάσωση ή υπό προστασία <sup>59</sup> (Secteurs Sauvegardés). Μεγάλης κλίμακας και βαθμού επέμβαση, που γι' αυτό προϋποθέτει την εκκένωση της περιοχής. Υφίσταται κριτική, καθώς η κοινωνική δομή της περιοχής αλλάζει ριζικά, εις βάρος των χαμηλών κοινωνικών στρωμάτων. Εφαρμόστηκε στη Γαλλία σε πλατιά κλίμακα. Το παράδειγμα του Marais στο Παρίσι, μετά τον Μάη του '68, αλλά και του Sibiu στη Ρουμανία αποκάλυψαν μίαν επιδιωκόμενη "εξυγίανση" όχι μόνο του κελύφους, αλλά και του περιεχομένου.



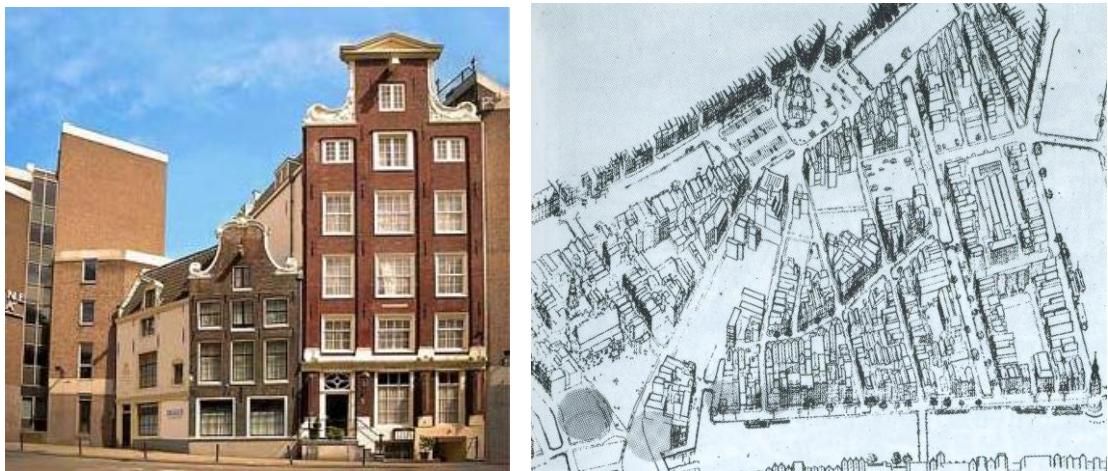
Εικ.41,42 Το Marais το 1739 και σήμερα.

Πηγή: Ι.ΣΤΕΦΑΝΟΥ, ό.π., σσ.48 και 50.



<sup>59</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σσ.47-52.

- Ενεργός προστασία <sup>60</sup>. Προστασία των κελυφών για τους ίδιους τους κατοίκους. Με πλέγμα μέτρων που θα εξασφαλίζει την μικρότερη κατά το δυνατόν αλλαγή στην κοινωνική σύνθεση των κατοίκων. Το εκ των υστέρων εκδηλούμενο ενδιαφέρον των ευκατάστατων τάξεων, για τα αναπλασμένα κελύφη, στις πολεοδομικές δομές του παρελθόντος, αποδεικνύει, στην πράξη, πως αυτά μπορούν, κάλλιστα, ν' αποτελέσουν ένα βελτιωμένο πλαίσιο ζωής και για τους σημερινούς κατοίκους. Τα πρώτα προγράμματα κοινωνικής κατοικίας σε κελύφη με καθεστώς προστασίας, που εφαρμόστηκαν στο Nieuwmarkt της Ολλανδίας, στο Krutenam της Γαλλίας και στην Bologna, στην Ιταλία, απέδειξαν έμπρακτα πως το εγχείρημα της προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μπορεί να αποβεί προς όφελος των ίδιων των κατοίκων.



*Εικ.43,44 Άμστερνταμ, Nieuwmarkt.*

- Επανάκτηση και επαναχρησιμοποίηση του ιστορικού τόπου <sup>61</sup>. Η πλέον σύγχρονη μορφή ανάπλασης, στην οποία οι δύο αντιμαχόμενες απόψεις (ανάπλαση για την αξία του κελύφους ή ανάπλαση για την εξυπηρέτηση των κατοίκων;) συναντώνται στα εξής σημεία: διατήρηση και προστασία κάθε αξιόλογου μνημείου, είτε λόγω της ιστορικής είτε λόγω της αρχιτεκτονικής και της καλλιτεχνικής του αξίας, δυνατότητα απαλλαγής από ασήμαντα και αρνητικά για το κτίριο και τη φυσιογνωμία του οικιστικού συνόλου κελύφη, αξιολόγηση στις προτεραιότητες των αναγκών των κατοίκων.

<sup>60</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σσ.53-4.

<sup>61</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σ.55.

Οι θιασώτες αυτής της μορφής ανάπλασης ισχυρίζονται, πως με αυτή την προσέγγιση τα μνημεία και τα οικιστικά σύνολα παίρνουν την πραγματική τους αξία, δεν κινδυνεύουν από καταστροφή ή αλλοίωση, δεν υποβαθμίζονται λόγω κακών μιμήσεων και αναπαραγωγών, ενώ συγχρόνως οι ιστορικοί τόποι προσφέρονται στην ανάπλαση, την αναβάθμιση, την ανάδειξη των πλεονεκτημάτων τους, την αξιοποίηση των ιδιομορφιών και της ξεχωριστής φυσιογνωμίας τους, τον ευπρεπισμό, αλλά και γενικότερα την ορθή αξιοποίησή τους, προς όφελος των κατοίκων τους.

Καθώς το προστατευόμενο αγαθό εδώ είναι η κοινωνική σύνθεση των κατοίκων, ενώ η επιδιωκόμενη επανάκτηση και επαναχρησιμοποίηση του ιστορικού χώρου κάθε άλλο παρά τη διατήρηση του ιστορικά διαμορφωμένου πολεοδομικού ιστού προοιωνίζεται, γίνεται αντιληπτό, πως η προσέγγιση αυτή δεν ενδείκνυται για οικιστικά σύνολα με κυρίαρχο τον ιστορικό τους χαρακτήρα. Απομένει ως η κυρίως ενδεικνυόμενη προσέγγιση, για τα ιστορικά οικιστικά σύνολα, η προαναφερόμενη ενεργός προστασία, καθώς πρόκειται για ανάπλαση προς όφελος των ιδίων των κατοίκων, με ταυτόχρονη, όμως προστασία των κελυφών. Όσον αφορά την ελληνική εμπειρία παρατηρείται μια ιδιόμορφη «*διαδικασία αυτοανάπλασης*»<sup>62</sup> οφειλόμενη στην απλή «*εποπτεία δι' απαγορεύσεως*» με κινητήρια δύναμη την τουριστική ανάπτυξη κάποιων παραδοσιακών οικισμών. Έτσι διαπιστώνεται<sup>63</sup> μια ενσωμάτωση των ντόπιων κατοίκων στη λογική της αγοράς, οι οποίοι με στόχο το άμεσο οικονομικό όφελος καταφεύγουν στο «*εύπεπτο παραδοσιακό κιτς*», με τελικό αποτέλεσμα τη νόθευση της αυθεντικότητας των οικισμών.



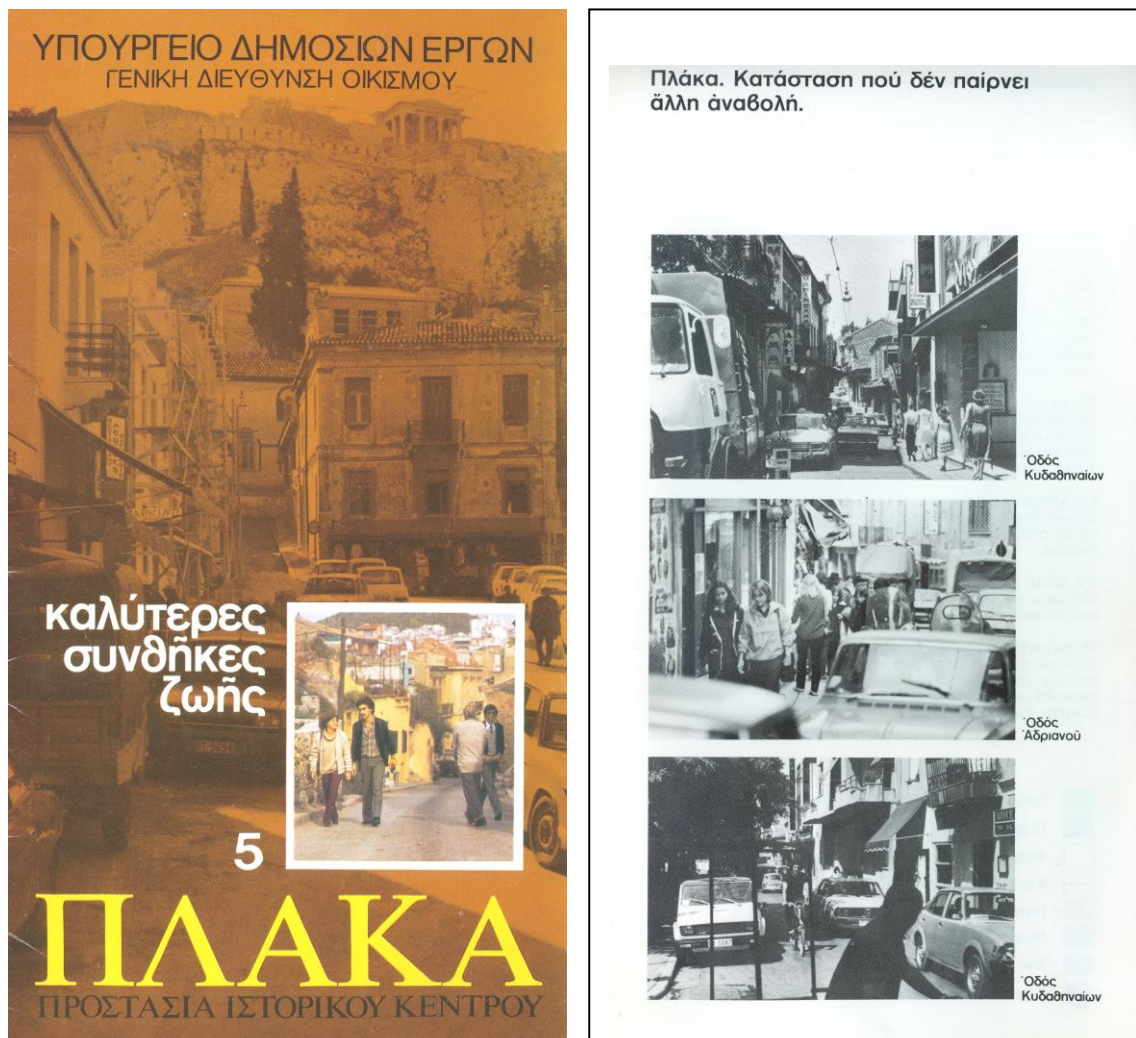
Εικ.45 Σαντορίνη. Η Θήρα.

<sup>62</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σ.201.

<sup>63</sup> Δ. ΦΙΛΙΠΠΙΔΗΣ, «Επίδραση του Τουρισμού στη Σαντορίνη», σσ.143-6 στο Καλλιγά Χ., Μάλλιαρης Α. (επ.), *Θεωρία και Πρακτική για την αποκατάσταση ιστορικών οικισμών με σκοπό τις νέες χρήσεις*, Εστία, Αθήνα 2004, σ.145.

### 3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ.

Η κατά την άποψή μας πληρέστερη μέθοδος <sup>64</sup>, αλλά και άλλες ανάλογες, που προτείνονται <sup>65</sup> για τη μελέτη ανάπλασης και αναβίωσης ιστορικών οικιστικών συνόλων, προβλέπουν αναλυτικό και συνθετικό στάδιο. Το πρώτο (αναλυτικό) έχει ως αντικείμενο και σκοπό την αναγνώριση και καταγραφή της υπάρχουσας κατάστασης και της ακριβούς εικόνας και φυσιογνωμίας του οικισμού. Επιδιώκεται επίσης η διάγνωση των βασικών προβλημάτων και δυσλειτουργιών, αλλά και ο εντοπισμός των διαφαινομένων δυνατοτήτων και ευκαιριών. Στο δεύτερο (συνθετικό) στάδιο περιλαμβάνον



Εικ.46,47 Ενημερωτικό φυλλάδιο: Πλάκα, Προστασία Ιστορικού Κέντρου, 1979.

<sup>64</sup> Ομάδα εργασίας του ΤΕΕ Τμ. Κεντρ. Μακεδονίας αποτελούμενη από Ν. Καλογήρου, Μ. Νομικό, Γ. Παλάσκα και Ν. Παπαμίχο (1989) στο Μ. ΝΟΜΙΚΟΣ, ό.π. σ. 7 και εξής.

<sup>65</sup> Ζ. ΚΑΡΑΜΑΝΟΥ, ό.π.

ται οι προτάσεις ανάπλασης του ιστορικού οικιστικού συνόλου, μέσω: της ανάδειξης στοιχείων της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού κοινόχρηστων χώρων και τυπικών κτισμάτων, των πολεοδομικών ρυθμίσεων και της θέσπισης όρων και περιορισμών για την ένταξη νέας αρχιτεκτονικής.



Εικ.48 Πλάκα. Προτεινόμενες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, ΥΠΔΕ 1979.

### 3.1 Ανάλυση - Καταγραφή - Αξιολόγηση.

Το αναλυτικό στάδιο της μελέτης ανάπλασης και αναβίωσης ιστορικού οικιστικού συνόλου αποσκοπεί στην αναγνώριση καταγραφή και αξιολόγηση της υπάρχουσας κατάστασης του οικισμού. Η προσέγγιση γίνεται σε τέσσερα διαφορετικά επίπεδα (κλίμακες μελέτης):

- α. Χωροταξική κλίμακα: σχέσεις του οικισμού με τον ευρύτερο γεωγραφικό χώρο, κοινωνικά - δημογραφικά και οικονομικά χαρακτηριστικά,
- β. Πολεοδομική κλίμακα:
  - β1. Κλίμακα Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου: γενικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά του οικισμού – ιστορική ανάλυση,
  - β2. Κλίμακα Πολεοδομικής Μελέτης: τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά του οικιστικού συνόλου και

- γ. Αρχιτεκτονική κλίμακα: τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά των κτισμάτων – φυσική κατάσταση.

### **3.1.1 Γεωγραφική ανάλυση. Σχέσεις του οικισμού με τον ευρύτερο γεωγραφικό χώρο.**

Κατά τη γεωγραφική ανάλυση εξετάζονται οι σχέσεις του οικισμού με το φυσικό και ανθρωπογενές ευρύτερο περιβάλλον. Αναγνωρίζονται τα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά της περιοχής και καταγράφονται τα φυσικά γεωγραφικά δεδομένα (ανάγλυφο εδάφους, όρη, πεδιάδες, ποτάμια, λίμνες), αλλά και το σύστημα οικισμών της ευρύτερης περιοχής, κατά μέγεθος και διοικητική ιεραρχία (δήμου, επαρχίας, νομού). Εξετάζεται η θέση του οικισμού στην ιεραρχία του συστήματος οικισμών και τα όρια της περιοχής επιρροής του (διοικητικής, οικονομικής ή άλλης). Τέλος καταγράφονται οι κυριότερες οδικές συνδέσεις. Για την καταγραφή των δεδομένων αυτών χρησιμοποιούνται, ως υπόβαθρα, χάρτες της ευρύτερης περιοχής.

### **3.1.2 Κοινωνικά - δημογραφικά - οικονομικά χαρακτηριστικά του οικισμού (Χωροταξική κλίμακα).**

Κατά την ανάλυση χωροταξικής κλίμακας αποτυπώνονται τα άυλα (χωρίς φυσική αποτύπωση στο χώρο) φυσιογνωμικά χαρακτηριστικά του οικισμού, όπως είναι τα κοινωνικά - δημογραφικά - οικονομικά χαρακτηριστικά του πληθυσμού, καθώς και οι παραγωγικές και επαγγελματικές δραστηριότητές του, αξιοποιώντας στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος, της Γενικής Γραμματείας της αντίστοιχης Περιφέρειας, της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, του οικείου Δήμου ή Κοινότητας, καθώς και δημοσιευμένες εργασίες του Τεχνικού Επιμελητηρίου, μελέτες Αναπτυξιακών Εταιρειών και ιδιωτών, ή έρευνες Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων για την περιοχή. Όταν αυτά δεν αρκούν, απαιτείται έρευνα πεδίου με συλλογή πρωτογενούς υλικού, μέσω ερωτηματολογίων, που απευθύνονται στα νοικοκυριά και τις επιχειρήσεις της περιοχής και αποσκοπούν στην καταγραφή του πραγματικού πληθυσμού κατά φύλο, ηλικία, οικογενειακή κατάσταση, επίπεδο εκπαίδευσης και παραγωγική δραστηριότητα, καθώς και των στοιχεί-



ων των επιχειρήσεων και των απασχολούμενων κατά κατηγορία απασχόλησης.

Πίνακας 1. Πραγματικός πληθυσμός κατά φύλο

	άρρηνες	θήλεις	% άρρηνες	% θήλεις
Δ.Δ. Δολίχης	238	235	50	50
Δ.Δ. Λιβαδίου	1377	1337	51	49
Δήμος Λιβαδίου	1615	1572	51	49
Νομός Λάρισας	138333	140972	49,5	50,5

Πίνακας 2. Πραγματικός πληθυσμός κατά ηλικιακή ομάδα

	ΔΔ.Δολίχης	% ΔΔ.Δολίχης	ΔΔ.Λιβαδίου	% ΔΔ.Λιβαδίου	Δ.Λιβαδίου	% Δ.Λιβαδίου
0-4	16	3,4	103	3,8	119	3,7
5-9	18	3,8	94	3,5	112	3,5
10-14	27	5,7	116	4,3	143	4,5
15-19	24	5,1	182	6,7	206	6,5
20-24	30	6,3	206	7,6	236	7,4
25-29	23	4,9	164	6,0	187	5,9
30-34	28	5,9	151	5,6	179	5,6
35-39	26	5,5	158	5,8	184	5,8
40-44	31	6,6	155	5,7	186	5,8
45-49	27	5,7	175	6,4	202	6,3
50-54	34	7,2	187	6,9	221	6,9
55-59	38	8,0	181	6,7	219	6,9
60-64	50	10,6	232	8,5	282	8,8
65-69	40	8,5	224	8,3	264	8,3
70-74	20	4,2	164	6,0	184	5,8
75-79	12	2,5	118	4,3	130	4,1
80-84	16	3,4	57	2,1	73	2,3
85+	13	2,7	47	1,7	60	1,9

Πίνακας 3. Πληθυσμιακή κατανομή κατά φύλο & επίπεδο εκπαίδευσης

Δήμος Λιβαδίου	πραγματ. πληθυσμός	άρρηνες	θήλεις	%	% άρρηνες	% θήλεις
Μεταπτυχιακό	4	2	2	0,1	0,1	0,1
ΑΕΙ	83	45	38	2,8	3,0	2,6
ΤΕΙ	17	7	10	0,6	0,5	0,7
Ανώτερες σχολές	33	16	17	1,1	1,1	1,2
Μέση εκπ/ση	318	143	175	10,8	9,6	12,0
Έως και Γ' γυμν.	400	225	175	13,5	15,0	12,0
Στοιχ. εκπ/ση	1247	647	600	42,2	43,2	41,1
Μόνο γραφ/ανάγ	543	279	264	18,4	18,6	18,1
Όχι γραφ/ανάγν	311	132	179	10,5	8,8	12,3
Σύνολο	2956	1496	1460	100,0	100,0	100,0

Πηγή ΕΣΥΕ απογραφή 2001 / ΕΕΤΑΑ

Πιν.1.2,3 Παράδειγμα καταγραφής δημογραφικών στοιχείων.  
Ανάπλαση Ιστορικού Κέντρου Δολίχης, Δ. Λιβαδίου, Ν. Λάρισας, 2005.  
Μελετητική ομάδα: Σαμαράς Ν., Βογιατζής Μ., Κάσσοσ Β.

### **3.1.3 Γενικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά του οικισμού - Ιστορική ανάλυση (Κλίμακα Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου).**

Κατά την ανάλυση κλίμακας Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, αποτυπώνονται οι χρήσεις γης της περιοχής μελέτης και της ευρύτερης περιοχής ενώ επιχειρείται η οριοθέτηση του ιστορικού οικιστικού συνόλου και καταγράφονται τα στοιχεία που αφορούν την κυκλοφορία (αυτοκινήτων και πεζών). Σ' αυτή τη διαδικασία διαφαίνονται τυχόν προβλήματα και δυσλειτουργίες, που οφείλονται κυρίως στην ασυμβατότητα του σημερινού τρόπου ζωής με το ιστορικό οικιστικό κέλυφος. Επίσης επισημαίνονται τυχόν οχλούσες χρήσεις γης, που πρέπει να απομακρυνθούν, τυχόν διαμπερής κυκλοφορία που διαλύει την ενότητα και νοθεύει τον ιστορικό χαρακτήρα του οικιστικού συνόλου και πρέπει να μετακινηθεί περιφερειακά, ενώ προκύπτουν δυνατότητες τυχόν πεζοδρομήσεων. Μέσα από την ιστορική ανάλυση της περιοχής μελέτης (αξιοποιώντας ιστορικές πηγές και προφορικές μαρτυρίες), μπορούν να επισημανθούν στοιχεία πολιτισμικής έκφρασης διαφορετικών θρησκευτικών ή φυλετικών ομάδων, που κατοίκησαν τον οικισμό, ενώ ενδιαφέρον είναι να ερευνηθεί η διαχρονική εξέλιξη των χρήσεων γης και της κυκλοφορίας, σε διάφορες ιστορικές περιόδους ακμής και παρακμής του οικισμού και συγκριτικά με το σήμερα. Κατά την καταγραφή της υπάρχουσας κατάστασης, εδώ, χρήσιμα είναι και ποιοτικά στοιχεία ανάλυσης, πέραν των ποσοτικών (π.χ. σκοπός και συχνότητα προσέλευσης επισκέπτη στην περιοχή, βαθμός όχλησης συγκεκριμένης χρήσης ή δραστηριότητας κλπ), που μπορούν να προκύψουν μέσα από ερωτηματολόγια προς κατοίκους και επισκέπτες του οικιστικού συνόλου.

### **3.1.4 Τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά του οικιστικού συνόλου (Κλίμακα Πολεοδομικής Μελέτης).**

Σκοπός της ανάλυσης του οικισμού στην κλίμακα Πολεοδομικής Μελέτης είναι η αναγνώρισή του ως οικιστικής ενότητας με ενιαία χαρακτηριστικά, τυπολογικά και μορφολογικά. Αρχικά καταγράφονται τα στοιχεία και τα συστήματα που συγκροτούν το οικιστικό σύνολο (οδικό σύστημα, σύστημα οικοπέδων, σύστημα κτισμένων χώρων, οικοδομικών νησίδων, ε-

λεύθερων χώρων, μνημείων και διακεκριμένων κτιρίων), αλλά και οι σχέσεις μεταξύ των συστημάτων (κτισμάτων – ελεύθερων χώρων, κτισμάτων, κτισμάτων – μνημείων κλπ), όπου αποτυπώνεται η μορφή των οικοδομικών νησίδων, η διάρθρωση των δημόσιων και ιδιωτικών ελεύθερων χώρων, η γεωγραφία των μνημείων, η ανάπτυξη του κυκλοφοριακού δικτύου.

Αναλυτικά καταγράφονται τα συστήματα:

α) Οδικό σύστημα. Η χάραξη και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των δρόμων, τα πλάτη και οι κλίσεις τους, το υλικό κατασκευής τους, το είδος κυκλοφορίας, ο τύπος και η πυκνότητα δενδροφύτευσής τους, αποτελούν το πλέον χαρακτηριστικό στοιχείο του πολεοδομικού ιστού του οικισμού. Ανάλογα αν η διάταξη είναι γραμμική, σε δίκτυο ή σε κάνναβο, με ιεραρχημένα ή όχι δομή (κύριοι και δευτερεύοντες, με χαράξεις που εξασφαλίζουν συνεχή ροή ή προτάσσουν το κριτήριο της ασφάλειας και γι αυτό ή είναι αδιέξοδοι, ή καταλήγουν στο ίδιο σημείο (cul de sac). Έτσι στη γραμμική διάταξη συναντάμε περιορισμένες επιλογές, καθώς μόνο ένας δρόμος οδηγεί από ένα σημείο σε ένα άλλο, στο δίκτυο δημόσιοι και ημιδημόσιοι χώροι, ιεραρχημένοι, διαμορφώνουν τη μορφή ενός δένδρου, ενώ στη διάταξη σε κάνναβο παρατηρούμε την υπαγωγή σε αυστηρή γεωμετρία.

β) Σύστημα οικοπέδων. Η γεωμετρία, το μέγεθος και η διάταξη των οικοπέδων χαρακτηρίζουν επίσης τον αστικό ιστό. Ο τρόπος και η μορφή ιδιοποίησης του εδάφους είναι αποτέλεσμα τόσο ειδικών τοπικών συνθηκών, όσο και γενικότερων μεταβολών στο θεσμό της ιδιοκτησίας, αλλά καθρεφτίζουν και τον χαρακτήρα του οικισμού. Έτσι στενομέτωπα οικόπεδα, προϊόντα διαδοχικών κατατμήσεων ή και αναγκαστικών τακτοποιήσεων, συναντάμε σε οικισμούς με αστικά χαρακτηριστικά, ενώ στους οικισμούς με αγροτικό χαρακτήρα τα οικόπεδα είναι μεγαλύτερα και ακανόνιστα.

γ) Σύστημα των κτισμένων χώρων. Η διάταξη του οικοδομικού όγκου, ο τρόπος που αναπτύσσεται η κτιριακή μάζα ενδιαφέρει ως συνολική εικόνα και όχι ως επί μέρους κτίσματα. Έτσι παρατηρείται πανταχόθεν ελεύθερη (σημειακή) δόμηση, γραμμική δόμηση ή συνεχής προς πολλές διευθύνσεις. Λόγοι αμυντικοί, κοινωνικοί (θέση της γυναίκας), οικονομικοί (ιδιοκτησιακό καθεστώς) ή ιστορικοί (καθώς, έστω κι αν εξέλειπαν οι πα-

ραπάνω λόγοι, διατηρούνται οι αρχικές μορφές με το να ανακατασκευάζονται ή συντηρούνται κτίσματα του παρελθόντος), αποτελούν τις κύριες γενεσιουργές αιτίες.

δ) Σύστημα οικοδομικών νησίδων. Η κανονικότητα ή μη του σχήματος, η σχέση μήκους και πλάτους (επιμήκεις ή τετραγωνικές) των οικοδομικών νησίδων, το μέγεθός τους (πυκνότητα οδικού δικτύου) χαρακτηρίζουν την εικόνα του πολεοδομικού ιστού του οικισμού.

ε) Σύστημα ελεύθερων χώρων. Η μορφή των δημόσιων ελεύθερων χώρων, που αποτελούν διευρύνσεις και διαπλατύνσεις του οδικού συστήματος (πλατείες, ανοίγματα, περάσματα), όσο και των ιδιωτικών αδόμητων χώρων και κυρίως η σχέση τους με το σύστημα των κτισμένων χώρων, αποτελούν κύριο φυσιογνωμικό χαρακτηριστικό του οικισμού. Ο σαφής ή όχι, φυσικός ή συμβατικός διαχωρισμός ανάμεσα στο δημόσιο και ιδιωτικό, αποτυπώνει κοινωνικές, ιστορικές και πολιτισμικές διαφορές (π.χ. ανάμεσα στους οικισμούς της ηπειρωτικής και νησιωτικής Ελλάδας) και απαιτεί σεβασμό και διατήρηση, ακόμη και σήμερα, που δεν υπάρχουν πια οι παραπάνω διαφορές.

στ) Σύστημα μνημείων και διακεκριμένων κτισμάτων. Διακεκριμένα κτίσματα είναι τα μοναδικά κτίρια που διακρίνονται ως χρήση (πλην κοινής κατοικίας, εμπορίου ή μεταποίησης) και τυπολογία: πύργοι, εκκλησίες, αρχοντικά, τζαμιά, συναγωγές, χάνια, διοικητικά, στρατιωτικά και εκπαιδευτικά κτίρια. Εξετάζεται η σχέση των μνημείων με τον πολεοδομικό ιστό (έγκλειση-ενσωμάτωση, απλή σύνδεση-επαφή ή απομόνωση), καθώς αυτή επηρεάζει τον τρόπο προσέγγισης και αντίληψής τους και πρέπει να διατηρηθεί επίσης (διατήρηση κλίμακας άμεσου περιβάλλοντος).

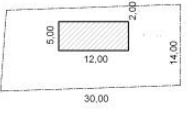


### **3.1.5 Τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά των κτισμάτων - φυσική κατάσταση (Αρχιτεκτονική κλίμακα).**

Κατά την ανάλυση Αρχιτεκτονικής κλίμακας, αποτυπώνονται σε διαφορετικούς χάρτες – υπόβαθρα (1:1000): τα ύψη των κτισμάτων (αριθμός ορόφων), καθώς και το είδος της στέγασης (στέγη ή πλάκα, υλικό επικάλυψης στέγης), ο βαθμός διατήρησης του ιστορικού χαρακτήρα ή της αλλοίω-

σής του και το είδος της αλλοίωσης, η χρονολόγησή τους, η φυσική κατάσταση των κελυφών, η αρχιτεκτονική μορφολογία (κατά κατηγορία αρχιτεκτονικών μορφών σύμφωνα με σχετική εργασία που πρέπει να έχει προηγηθεί). Επίσης αποτυπώνονται οι βασικοί τύποι, με κατόψεις (1:200) διαγραμματικής μορφής και οι τρόποι άρθρωσης του τύπου στον πολεοδομικό ιστό, καθώς και οι αντίστοιχες τομές και όψεις με τα μορφολογικά τους χαρακτηριστικά. Σ' αυτή τη φάση απαιτείται και φωτογραφική αποτύπωση, με λεπτομερή τεκμηρίωση και καταγραφή των μορφολογικών χαρακτηριστικών και των τυχόν καλλιτεχνικών λεπτομερειών των κτισμάτων.

### 3.1.6 Απογραφή κτισμάτων. Καρτέλες απογραφής.


Η συστηματική καταγραφή των κτισμάτων του υπό ανάπλαση οικιστικού συνόλου, γίνεται με τη βοήθεια μιας ειδικής ΚΑΡΤΕΛΑΣ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ, όπου αποτυπώνονται τα τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά τους, καθώς και η φυσική τους κατάσταση. Η καρτέλα αυτή μπο

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ / ΤΜΧΠΠΑ – ΥΠΕΧΩΔΕ			(Κωδ. 2457)		
ΔΙΑΚΡΑΤΙΚΟ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗΣ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΒΟΗΘΕΙΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ - ΑΛΒΑΝΙΑΣ					
ΑΡΧΕΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ			ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: <b>ΚΟΡΥΪΣΙΑΣ</b>	ΝΟΜΟΣ:	
			ΔΗΜΟΣ:	ΟΙΚΙΣΜΟΣ: <b>ΔΑΡΔΑ</b>	
ΚΑΡΤΕΛΑ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ	κωδικός	Ελ. συνέχεια πίσω όψη	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΣΥΝΟΙΚΙΑ	
	<b>B - 23</b>		ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ	ΟΔΟΣ ΑΡ.	
ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ		
1. ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΦΥΛΟ/ ΗΛΙΚΙΑ	<b>Α/71</b>	<b>Θ/58</b>	1. ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	<b>420,00</b>	 <p>σκαρίφημα κάτοψης οικοπέδου και κτιρίου</p>
	<b>Α/36</b>	<b>Θ/33</b>	2. ΣΧΕΣΗ ΒΑΘΟΥΣ /ΠΡΟΣΩΠΟΥ	<b>14/30</b>	
2. ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΑ	<b>ΑΓΡ.</b>	<b>ΟΙΚ.</b>	3. ΘΕΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	<b>πανταχόθεν ελεύθερο</b>	
3. ΕΠΙΠΕΔΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	<b>ΓΡ/ΑΝ</b>	<b>ΑΝΑΛ</b>	4. ΠΡΑΓΜΑΤ. ΚΑΛΥΨΗ	<b>14,3%</b>	
4. ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ Ή ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΟ	<b>ΓΥΜΝ</b>	<b>ΓΥΜΝ</b>	5. ΠΡΑΓΜΑΤ. ΔΟΜΗΣΗ	<b>0,286</b>	
5. ΤΡΟΠΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	<b>ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ</b>		ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ		
ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΟΙΚΙΣΜΟΥ 1:2000					
					
ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: Ν.Χ.ΣΑΜΑΡΑΣ			ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2001		
			<b>1</b>		

Πιν.4. Καρτέλα απογραφής κτίσματος. Όψη 1.

ρεί να έχει διάφορες μορφές, με έμφαση στο ένα ή το άλλο στοιχείο, ανάλογο με τους στόχους της μελέτης. Εδώ παρατίθεται μια δική μας εκδοχή, η οποία συντάχθηκε στο πλαίσιο συμμετοχής μας σε ερευνητικό πρόγραμμα του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, το 2001.

Επρόκειτο για διακρατικό πρόγραμμα συνεργασίας και βοήθειας (ανταλλαγή τεχνογνωσίας και εμπειρίας) Ελλάδας - Αλβανίας, με αντικείμενο την ολοκληρωμένη διαχείριση του ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος στο ορεινό νοτιο - δυτικό τμήμα της Περιφέρειας Κορυτσάς. Σημαντικό μέρος του προγράμματος αποτελούσε η φροντίδα για τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς του οικισμού της Δάρδας, ενός παραδοσιακού οικισμού του ύστερου μεσαίωνα με σχεδόν αναλλοίωτη έως σήμερα αρχιτεκτονική μορφή και πολεοδομική συγκρότηση, αποτέλεσμα, εν πολλοίς, τόσο της οικονομικής δυσπραγίας, όσο και της ιδιόμορφης πολιτικής επιλογής απομόνωσης από το διεθνές γίνεσθαι, που επικράτησε για μια μεγάλη χρονική περίοδο, στη γειτονική χώρα.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ / ΤΜΧΠΠΑ - ΥΠΕΧΩΔΕ		(Κωδ. 2457)																							
ΔΙΑΚΡΑΤΙΚΟ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗΣ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΒΟΗΘΕΙΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ - ΑΛΒΑΝΙΑΣ																									
ΑΡΧΕΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ				ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: <b>ΚΟΡΥΤΣΑΣ</b>		ΝΟΜΟΣ:																			
				ΔΗΜΟΣ:		ΟΙΚΙΣΜΟΣ: <b>ΔΑΡΔΑ</b>																			
ΚΑΡΤΕΛΑ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ	κωδικός <b>B - 23</b>	ΠΑΛΑΙΑ ΧΡΗΣΗ ΝΕΑ Χ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	<b>ΟΧ</b>	ΔΙΟΙΚΗΣΗ	ΘΡΗΣΚΕΙΑ	ΆΛΛΗ;																		
			ΕΜΠΟΡΙΟ		ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ	ΑΠΟΘΗΚΗ																			
ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ (φωτογραφίες-σκέτσα)			ΤΥΠΟΛΟΓΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ																			
			σκαρίφημα κάτοψης υπογείου			σκαρίφημα κάτοψης ισόγειου			ΒΑΘΜΟΣ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ (ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ)	Κ	Α	Λ	Η	Μ	Ε	Τ	Ρ	Ι	Α	Κ	Α	Κ	Η		
									συνολική εικόνα κτίσματος																
			σκαρίφημα κάτοψης ορόφου			σκαρίφημα κάτοψης στέγης			φέρων οργανισμός																
									στέγη			υπόγειο													
						λοιπά τμήματα																			
μορφολογικές παρατηρήσεις			τυπολογικές παρατηρήσεις			κατασκευές συνοδείας																			
ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: Ν.Χ.ΣΑΜΑΡΑΣ				ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2001				<b>2</b>																	

Πιν.5. Καρτέλα απογραφής κτίσματος. Όψη 2.

### **3.1.7 Αρχιτεκτονική Ανάλυση Ιστορικών Κτιρίων.**

Η Ανάπλαση και Αναβίωση ενός Ιστορικού Οικιστικού Συνόλου περιλαμβάνει και παρεμβάσεις σε αρχιτεκτονική κλίμακα κτιρίου. Αυτές αφορούν είτε μεμονωμένα κτίσματα σε στρατηγικές θέσεις του οικιστικού συνόλου, είτε χαρακτηριστικά ενιαία πολεοδομικά μέτωπα και στοχεύουν στην ανάδειξη της αρχιτεκτονικής ιδιαιτερότητας του Οικιστικού Συνόλου.

#### **3.1.7.1 Ιστορική Ανάλυση - Τεκμηρίωση Κτιρίων.**

Η ιστορική ανάλυση έχει ως στόχο την καταγραφή της εξέλιξης του κτιρίου στο χρόνο. Αυτό γίνεται με την αξιοποίηση γραπτών ιστορικών πηγών και προφορικών μαρτυριών, καθώς και με την επιτόπια προσεκτική μελέτη του κτιρίου. Εντοπίζονται και χρονολογούνται οι διάφορες φάσεις κατασκευής, ερμηνεύονται βάσει των γενικότερων εξελίξεων στην ιστορία του ευρύτερου οικιστικού συνόλου και τεκμηριώνονται βάσει των γραπτών ιστορικών πηγών και τυχόν παλαιών φωτογραφιών, επιστολικών δελταρίων ή αναπαραστάσεων του κτιρίου <sup>66</sup>. Οι διάφορες φάσεις κατασκευής του κτιρίου απεικονίζονται με διαφορετικής πυκνότητας διαγράμμιση στα τεμνόμενα στοιχεία τοιχοποιίας, τόσο σε κάτοψη όσο και σε τομή.

#### **3.1.7.2 Αρχιτεκτονική Ανάλυση - Τεκμηρίωση Κτιρίων.**

Γίνεται ταυτόχρονα με την ιστορική ανάλυση και περιλαμβάνει φωτογραφική λεπτομερή αποτύπωση, καθώς και αρχιτεκτονική αποτύπωση πάνω σε επιμελώς σχεδιασμένα σκαριφήματα κατόψεων, τομών και όψεων του κτιρίου. Οι μετρήσεις γίνονται με κλασικές μεθόδους και όργανα ή και με τη βοήθεια ηλεκτρονικών οργάνων μέτρησης (χωροβάτης, laser), προκειμένου να μετρηθούν υψομετρικές διαφορές ή ύψη δυσπρόσιτων στοιχείων του κτιρίου. Ακολουθεί σχεδιαστική απεικόνιση σε κλίμακα 1:50, με χρήση γραφικής κλίμακας, ώστε να μη σημειώνονται διαστάσεις. Οι διαστάσεις, στάθμες, συμβολισμοί κουφωμάτων κλπ, μπορούν να σημειωθούν σε μια δεύτερη σειρά διαφανών σχεδίων από αδιάσταλο χαρτί

<sup>66</sup> Μ. ΝΟΜΙΚΟΣ, ό.π., σσ. 80-85.

67. Σε μια ξεχωριστή σειρά σχεδίων καταγράφονται η κατασκευαστική δομή του κτιρίου και η παθολογία του, όπως μακροσκοπικά διαπιστώθηκε<sup>68</sup>.

### 3.1.7.3 Δομοστατική Ανάλυση Κτιρίων.

Η πλήρης δομοστατική ανάλυση είναι μια άκρως εξειδικευμένη επιστημονική εργασία, που πρέπει να γίνεται από πολιτικό μηχανικό με σχετική εμπειρία και ειδική κατάρτιση. Σε ειδικές περιπτώσεις απαιτείται η συνεργασία ειδικών από περισσότερες επιστημονικές περιοχές (χημικός, γεωλόγος κλπ). Στο πλαίσιο, όμως, της ανάλυσης της κατασκευαστικής δομής του κτιρίου και της μακροσκοπικής αποτύπωσης της παθολογίας του και σε συνδυασμό με αυτές, μπορούν και επιβάλλεται να γίνουν, σε πρώτη προσέγγιση τα παρακάτω <sup>69</sup>:

α. Αποσαφήνιση του στατικού μοντέλου και εντοπισμός των φερόντων στοιχείων του κτιρίου (τοιχία, υποστυλώματα, δοκοί, πατώματα, στέγες κλπ).

β. Προσεκτική παρατήρηση και καταγραφή των εμφανών βλαβών, πάνω στα φέροντα στοιχεία και παρακολούθηση της εξέλιξής τους στο χρόνο.

γ. Άντληση στοιχείων από τις ιστορικές πηγές ή τις προφορικές μαρτυρίες, όσον αφορά τις φάσεις κατασκευής του κτιρίου, τις μεταγενέστερες επεμβάσεις και το ιστορικό των εμφανών βλαβών.

δ. Συγκέντρωση στοιχείων και πληροφοριών, όσον αφορά το έδαφος θεμελίωσης, τα επιφανειακά ή υπόγεια νερά, το σεισμικό κίνδυνο.

ε. Παρατήρηση στο άμεσο περιβάλλον του κτιρίου για ύπαρξη δένδρων, δρόμων με βαριά κυκλοφορία ή νέων κτισμάτων.

Μετά τη στατική μελέτη από εξειδικευμένο πολιτικό μηχανικό, προτείνονται στερεωτικές επεμβάσεις, με χαρακτήρα διακριτό και αναστρέψιμο, ώστε αφ' ενός μεν να μη νοθεύεται η αρχιτεκτονική ενότητα και η αυθεντικότητά του και αφ' ετέρου να υπάρχει δυνατότητα εφαρμογής στο μέλλον άλλης προσφορότερης μεθόδου στερέωσης.

<sup>67</sup> Μ. ΝΟΜΙΚΟΣ, ό.π., σ. 88.

<sup>68</sup> Μ. ΝΟΜΙΚΟΣ, ό.π., σ. 90.

<sup>69</sup> Μ. ΝΟΜΙΚΟΣ, ό.π., σσ. 102-108.



#### **4. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ.**

Η πολεοδομική ανάλυση, που προηγήθηκε, με την καταγραφή της υπάρχουσας κατάστασης, τους χάρτες και τα κείμενα, αποτελούν το αναγκαίο υπόβαθρο για την κατάρτιση του πολεοδομικού προγραμματισμού και σχεδιασμού.

##### **4.1 Διαμόρφωση της Στρατηγικής του Προγραμματισμού. Η Αναγκαιότητα της Κοινωνικής Συμμετοχής.**

Ο πολεοδομικός προγραμματισμός και σχεδιασμός προδιαγράφει το αστικό περιβάλλον, που παράγεται και με τη σειρά του, καθορίζει τον τρόπο ζωής στην πόλη. Γεγονός είναι πως καθημερινά οι πόλεις μας μετασχηματίζονται, αλλοιώνονται, χάνουν την ιστορική τους διάσταση, αντικαθιστώντας τον οικοδομικό τους πλούτο με κτίσματα εφήμερα, με βασικό γνώμονα το πρόσκαιρο κέρδος.

Παρ' όλη τη «φιλότιμη» προσπάθεια εκσυγχρονισμού, όμως καταλήγουν να είναι λιγότερο λειτουργικές και πιο μολυσμένες απ' ό τι ήταν στο παρελθόν <sup>70</sup>. Το κυρίαρχο μοντέλο, που ακολουθήθηκε για την ανάπτυξη τους και είναι, δυστυχώς, το ίδιο, που επεκτείνεται και στον υπαίθρο χώρο, με την απατηλή ελκυστικότητα του «σύγχρονου», ευθύνεται σε μεγάλο βαθμό για τα φαινόμενα περιβαλλοντικής υποβάθμισής τους <sup>71</sup> και τη σταδιακή μείωση της ελκυστικότητάς τους.

Το ερώτημα, που τίθεται <sup>72</sup> λοιπόν είναι:

-Ποιος προγραμματίζει, ποιος οργανώνει, ποιος σχεδιάζει, ποιος καθορίζει την καθημερινή μας ζωή μέσα στο αστικό περιβάλλον;

Η κεντρική εξουσία, που προγραμματίζει σε κεντρικό επίπεδο;

Η τοπική αυτοδιοίκηση, που αποφασίζει, συχνά, με συνοπτικές διαδικασίες και σαφές έλλειμμα ενημέρωσης;

Η αγορά, που σχεδιάζει την κερδοφόρα της ανάπτυξη, με αυτόματο πιλότο τον νόμο της προσφοράς και της ζήτησης;

<sup>70</sup> Φ. ΛΟΥΚΙΣΣΑΣ, «Χαιρετισμός», Η Πολεοδομία στην Ελλάδα από το 1949 έως το 1974: Πρακτικά 2<sup>ου</sup> Συνεδρίου Εταιρείας Ιστορίας της Πόλης και της Πολεοδομίας, Βόλος, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 2000, σ.24.

<sup>71</sup> Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, *Πράσινο Βιβλίο για το Αστικό Περιβάλλον*, Βρυξέλλες 1990, σ.11.

<sup>72</sup> Α. ΒΡΥΧΕΑ, «Συμμετοχή, Συμμετοχική πόλη, Συμμετοχική αρχιτεκτονική», σσ. 13-16 στο Βρυχέα Α., Λωράν Κ. (επ.), *Συμμετοχικός Σχεδιασμός*, ΤΕΕ / ΕΜΠ – Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Αθήνα 1993, σ.13.

Με την υιοθέτηση, σήμερα, σε Ευρωπαϊκό επίπεδο, της έννοιας της βιώσιμης ανάπτυξης, σε συνθήκες συνειδητοποίησης της περιβαλλοντικής κρίσης, εξυπακούεται η «τιθάσευση της ελεύθερης αγοράς» και υπονοείται μια ευθυγράμμιση με «στόχους καταπολέμησης του κοινωνικού αποκλεισμού και αποφυγής της ισοπέδωσης του πολιτισμικού κεφαλαίου»<sup>73</sup>. Έτσι η νεοφιλελεύθερης έμπνευσης «θεοποίηση» της αγοράς, και η αναγόρευσή της ως της μόνης νόμιμης δύναμης οργάνωσης του χώρου, που βρήκε την απόλυτη έκφρασή της στη Μεγάλη Βρετανία της Θάτσερ και στις Η.Π.Α. του Ρήγκαν<sup>74</sup>, αμφισβητείται πλέον τόσο ως προς την αποτελεσματικότητά της, καθώς, καταλήγει σε αποτέλεσμα στερημένο από την ιστορική και τοπική του διάσταση, όσο και ως προς την διαδικασία προγραμματισμού και σχεδιασμού, καθώς αποκλείει εξ αντικειμένου τη συμμετοχή των κατοίκων<sup>75</sup>.

#### **4.1.1 Φορείς και συμμετοχή του κοινού στον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό.**

Η αναγκαιότητα της συμμετοχής των πολιτών στον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό δεν συνειδητοποιήθηκε μόνο πρόσφατα. Ήδη από τη δεκαετία του '50, θεσμοθετήθηκε στις Η.Π.Α., ως αντιστάθμισμα στο παρατηρούμενο έλλειμμα δημοκρατίας κατά τον σχεδιασμό, ιδίως σε ομάδες πληθυσμού, που δεν είχαν πρόσβαση στα κέντρα λήψης των αποφάσεων.

Η ιδέα της συμμετοχής, όπως εφαρμόστηκε κατά τη δεκαετία του 1950 στις Η.Π.Α., διαφέρει από εκείνη των ευρωπαϊκών χωρών, στα μέσα της δεκαετίας του 1960. Στις Η.Π.Α., η ισχύουσα νομοθεσία ήταν ασαφής και οι συμμετοχικές διαδικασίες επικεντρώνονταν ιδιαίτερα στις φτωχότερες ομάδες πολιτών και στις ομάδες μειονοτήτων. Αντίθετα στις ευρωπαϊκές

<sup>73</sup> Λ. ΒΑΣΕΝΧΟΒΕΝ, «Η Δημοκρατικότητα του Σχεδιασμού του Χώρου και η Αμφισβήτηση του Ορθολογικού Μοντέλου», σσ.30-49, *Αιχώρος τ.1 / Νοέμ. 2002*, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, σ.47.

<sup>74</sup> Λ. ΒΑΣΕΝΧΟΒΕΝ, ό.π., σ.35.

<sup>75</sup> Ν. ΣΑΜΑΡΑΣ «Η συμμετοχή των κατοίκων στη διαδικασία παραγωγής της κατοικίας τους, μόνη απάντηση στο μοντέλο της διαρκώς αποπροσωποιοιούμενης αστικής κατοικίας», Ανακοίνωση στο *1<sup>ο</sup> Πανελλήνιο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο - Προσυνεδριακή Ημερίδα Λάρισας 4/12/1999*.



*Εικ.49,50 Νέα Υόρκη.*



*Εικ.51 Μανχάταν.*

χώρες, η συμμετοχή δεν συνδέονταν με την έννοια της δημοκρατίας, αλλά, μια στενή τεχνική και διοικητική διαδικασία την καθιστούσε σχεδόν συνώνυμη της ενημέρωσης ή της δημοσιότητας.

Θιασώτες και πολέμιοι της συμμετοχής επιστρατεύουν τα επιχειρήματά τους.

Εκείνοι, που δεν συμφωνούν με τη συμμετοχή των πολιτών στο σχεδιασμό και έχουν την άποψη ότι «ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι μια τεχνοκρατική δραστηριότητα, στην οποία κυρίαρχο ρόλο έχουν οι πολεοδόμοι, που έχουν ένα υψηλό βαθμό εκπαίδευσης, ικανότητας και εμπειρίας, προσόντα που λείπουν από τους πολίτες», ισχυρίζονται ότι δεν είναι απαραίτητη η συμμετοχή, γιατί οι πολίτες εκλέγουν τους αντιπροσώπους, των οποίων ο ρόλος είναι η προστασία των συμφερόντων τους και πως η συμ-

μετοχή είναι δαπανηρή σε χρόνο του προσωπικού, που ασχολείται με τον σχεδιασμό, και μπορεί να προκαλέσει αργοπορίες μέχρι να καταλήξει στη λήψη απόφασης.

Εκείνοι, πάλι, που υποστηρίζουν τη συμμετοχή των πολιτών στο σχεδιασμό, θεωρώντας ότι «η συμμετοχή συμβάλλει στην καλύτερη εφαρμογή των αποφάσεων και έτσι οι αποφάσεις, που λήφθηκαν με τη μεγαλύτερη ανάμιξη των πολιτών θα έχουν, κατά τεκμήριο, την ελάχιστη αντίθεση», ισχυρίζονται ότι η πλατειά συμμετοχή των πολιτών αυξάνει την αντιπροσωπευτικότητα και συντελεί στο να ανταποκρίνονται καλύτερα στις ανάγκες των ανθρώπων οι πολιτικοί και διοικητικοί θεσμοί και πως η συμμετοχή ενεργοποιεί τον αστικό πληθυσμό που τείνει ν' ατομικοποιείται και να αποξενώνεται και του παρέχει ένα συλλογικό πνεύμα και αίσθηση συνεργασίας.

Στην ελληνική και τη διεθνή βιβλιογραφία <sup>76</sup> αναφέρονται επιγραμματικά τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της συμμετοχής:

- |               |   |
|---------------|---|
| Πλεονεκτήματα | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Αύξηση της αντιπροσωπευτικότητας, καλύτερη ανταπόκριση της πρότασης στις ανάγκες</li> <li>• Ενεργοποίηση των πολιτών, αίσθημα συμμετοχής</li> <li>• Ανταλλαγή απόψεων</li> <li>• Έτσι κι αλλιώς είναι δικαίωμα του πολίτη</li> <li>• Διευκόλυνση της εφαρμογής της πρότασης</li> </ul> |
| Μειονεκτήματα | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Δαπανηρή και χρονοβόρα διαδικασία</li> <li>- Οι ομάδες που συμμετέχουν δεν αντιπροσωπεύουν όλα τα συμφέροντα</li> <li>- Η μεγαλύτερη συμμετοχή στη διαδικασία λήψης απόφασης δεν εγγυάται και καλύτερη απόφαση</li> </ul>  |

<sup>76</sup> Φ. ΛΟΥΚΙΣΣΑΣ, *Σημειώσεις Μαθήματος "Θεωρίες και Πρακτικές Προγραμματισμού"*, ΤΜΧΠΠΑ / Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος 2000, σσ.54-5.

Η συμμετοχή των πολιτών στον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό, μπορεί να πάρει διάφορες μορφές, με διαφοροποιημένο τον βαθμό συμμετοχής στη λήψη των αποφάσεων <sup>77</sup>:

- Ουσιαστική (πλήρης έλεγχος πολιτών, εκχωρημένη εξουσία σε ορισμένα θέματα, συνεργασία-σύμπραξη)
- Συμβουλευτική (έκφραση γνώμης, ανταλλαγή πληροφοριών)
- Ψευδοσυμμετοχή (δημόσιες σχέσεις, ενημέρωση πολιτών, προσχηματικός διάλογος, εκμετάλλευση πολιτών)

#### **4.1.2 Η συμμετοχή στον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό. Η διεθνής εμπειρία.**

Η διεθνής εμπειρία μιας συμμετοχικής αρχιτεκτονικής και πολεοδομίας <sup>78</sup> από άτυπες ομάδες ατόμων ή μαζικούς φορείς ή και δήμους είναι ενδιαφέρουσα. Τέτοιες ομάδες παρεμβαίνουν, συνήθως, για τα παρακάτω ζητήματα, που εγείρονται με αφορμή μια αμφιλεγόμενη ανάπλαση:

- Παρεμπόδιση κατεδαφίσεων παλιών κτιρίων -ιστορίας και μνήμης- ή συγκροτημάτων κτιρίων, συνήθως σε κεντρικά σημεία πόλεων.
- Αποτροπή απομάκρυνσης ομοιογενών ομάδων κατοίκων από υπό ανάπλαση περιοχές.
- Συνολική παρέμβαση στον προγραμματισμό και τον σχεδιασμό της γειτονιάς, ενός συγκεκριμένου κοινόχρηστου χώρου ή μιας ευρύτερης περιοχής ή και ενός ολόκληρου πολεοδομικού σχεδίου.

Από τις πλέον ενδιαφέρουσες σχετικές εμπειρίες αναφέρονται <sup>79</sup>:

1. Η ανάπλαση της πλατείας Trafalgar στο κέντρο του Λονδίνου. Το 1974 το Δημοτικό Συμβούλιο της περιοχής ενέκρινε άδεια οικοδόμησης της πλατείας. Η άδεια περιελάμβανε γκρέμισμα ενός κομματιού της πλατείας (κτισμάτων που ήταν αντιπροσωπευτικά της βικτωριανής αρχιτεκτονικής και στέγαζαν κατοικίες χαμηλού εισοδήματος και 150 μικρά μαγαζιά με εμπόριο κι άλλες εξυπηρετήσεις) ενώ στη θέση τους προτεινόταν η κατασκευή μεγάλων εμπορικών καταστημάτων. Οργανώθηκε δε

<sup>77</sup> ARNSTEIN, 1969, στο Φ. ΛΟΥΚΙΣΣΑΣ, ό.π., σ.55.

<sup>78</sup> Α. ΒΡΥΧΕΑ, ό.π., σσ.13-18.

<sup>79</sup> Α. ΒΡΥΧΕΑ, ό.π., σ.15.

και μία έκθεση με τα σχέδια, την οποία ονόμασαν «άσκηση συμμετοχής». Ο σύλλογος των χρηστών της περιοχής (κάτοικοι και εργαζόμενοι) σε συνεργασία με το αρχιτεκτονικό περιοδικό AJ (The Architects Journal) οργάνωσαν μια αντιέκθεση, στην οποία κατήγγελλαν την επιχείρηση και την έκθεση, ενώ άνοιξαν μια μεγάλη συζήτηση σε δημόσιες συγκεντρώσεις με όλους τους ενδιαφερομένους. Κατάφεραν να μαζέψουν 8.000 υπογραφές ενάντια στο γκρέμισμα των ιστορικών κτισμάτων και στην κατασκευή των υπερκαταστημάτων και υπέρ της επισκευής των υπάρχοντων κτιρίων και της διατήρησης των λειτουργιών. Κατέληξαν, δηλαδή, και σε μία ολοκληρωμένη αντιπρόταση. Η Επιτροπή Πολεοδομίας του Δήμου και τελικά κι ολόκληρο το Δημοτικό Συμβούλιο πείσθηκαν για τη σημασία της πρότασης, των κατοίκων και του AJ. Σήμερα η πλατεία Trafalgar έχει καταγραφεί στις σημαντικές ποιοτικά παρεμβάσεις σε κέντρα παλαιών πόλεων, ενώ είναι ένα πολύ ζωντανό κομμάτι του Λονδίνου.



Εικ.52,53 Πλατεία Trafalgar.

2. Η ανάπλαση της εργατικής γειτονιάς του Byker (με 10.000 κατοίκους), στο Newcastle, από το 1969 έως το 1982, με τη συμμετοχή των κατοίκων και του Δήμου. Το γραφείο των αρχιτεκτόνων εγκαταστάθηκε επί τόπου και λειτούργησε ως κέντρο πληροφοριών σ' όλες τις φάσεις.

Στόχος του project, να μην θιγούν οι κοινωνικές σχέσεις, που είχαν αναπτυχθεί στη γειτονιά. Ο καθένας είχε τη δυνατότητα να διαλέξει τη θέση της κατοικίας του, την ομάδα της γειτονιάς του, να καθορίσει την κάτοψη του σπιτιού του. Σήμερα το Byker σχολιάζεται ως χαρακτηριστικό δείγμα μεταμοντέρνας έκφρασης στον αρχιτεκτονικό και τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

3. Η εμπειρία της παλιάς εργατικής συνοικίας Alma-Gare στο Roubaix της Β. Γαλλίας. Το 1974, ύστερα από πολλούς αγώνες των κατοίκων να αποτρέψουν το ξερίζωμά τους για μια αμφιλεγόμενη ανάπλαση, ίδρυσαν με δική τους πρωτοβουλία το «Λαϊκό Εργαστήριο Πολεοδομίας», από κατοίκους και ειδικούς με στόχο να επεξεργαστούν μια ολοκληρωμένη αντιπρόταση. Μπροστά στην πολυπλοκότητα των γνώσεων και των πληροφοριών που ήταν αναγκαίες, για την εναλλακτική πρόταση, προστέθηκαν στην ομάδα αρχιτέκτονες, κοινωνιολόγοι, νομικοί. Διεκδίκησαν και πέτυχαν τη χρηματοδότηση για τη μελέτη της περιοχής από το «Λαϊκό Εργαστήριο Πολεοδομίας». Μέσα από μια συνεχή πολύχρονη πρωτοποριακή διαδικασία συμμετοχής η γειτονιά Alma-Gare αποτελεί έναν τοπο για έρευνα, εργαστήριο καινούργιων ιδεών και πρακτικών. Αποτελεί την εναλλακτική πρόταση στο ζήτημα της ανάπλασης υποβαθμισμένων περιοχών.



Εικ.54 Η Alma-Gare σε παλιά καρτποστάλ.

### **4.1.3 Φορείς και συμμετοχή κατά τον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό στην Ελλάδα.**

Η ισχύουσα Ελληνική πολεοδομική νομοθεσία (βλ. Ν.2508/97) αναφέρεται σε μια βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη, κάνει λόγο για αναβάθμιση του περιβάλλοντος, για προστασία και περιβαλλοντική ανάδειξη, ευθυγραμμισμένη με τη συνθήκη του Άμστερνταμ (1975) που προβάλλει την αρχή της επικουρικότητας και την αρχή της εγγύτητας, σύμφωνα με τις οποίες οι αποφάσεις θα πρέπει να λαμβάνονται μετά από συνεργασία των διαφόρων επιπέδων λήψης αποφάσεων και ει δυνατόν στο επίπεδο, που βρίσκεται πλησιέστερα στους πολίτες. Μέσα από την συνθήκη, λοιπόν, τονίζεται η ανάγκη ολοκληρωμένης προσέγγισης και συντονισμού ανάμεσα στα διάφορα επίπεδα άσκησης πολεοδομικής πολιτικής, καθώς και η ανάγκη μεγαλύτερης συμμετοχής των πολιτών στον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό.

Σύμφωνα, λοιπόν, με την παράγραφο 4 του άρθ. 1 του Ν.2508/97 ο καθορισμός των κατευθυντήριων αρχών, των όρων των διαδικασιών και μορφών πολεοδομικού σχεδιασμού για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των πόλεων, επιδιώκεται με διαδικασίες συμμετοχής και αποκέντρωσης που περιλαμβάνουν, εκτός των άλλων, κατά το δυνατόν την ενεργό συμμετοχή του πολίτη και των κοινωνικών φορέων στη διαμόρφωση των επιλογών, των στόχων και των προτεραιοτήτων, στη διάρθρωση των επιμέρους σχεδίων και προγραμμάτων και στην παρακολούθηση της εφαρμογής των σχεδίων. Όμως η διάταξη αυτή εμφανίζεται ως διακήρυξη γενικών αρχών υπέρ της συμμετοχής και δεν φαίνεται με ποιο τρόπο θα καταστεί δυνατή η υποχρεωτική εφαρμογή της <sup>80</sup>.

Είναι ενδιαφέρον να δει κανείς το ζήτημα της συμμετοχής διαχρονικά στην ελληνική πολεοδομική νομοθεσία.

Ήδη το νομοθετικό διάταγμα της 17-7-1923 (στο άρθρο 3 παρ. 1) ορίζει ότι: το σχέδιο πόλης, πριν την έγκρισή του, εκτίθεται στον Δήμο για

<sup>80</sup> Ν. ΣΑΜΑΡΑΣ, Τ. ΚΑΛΛΙΑΚΟΥΔΑΣ, «Μια αειφορική προσέγγιση στο σχεδιασμό του χώρου», Εισήγηση στην Προσυνεδριακή Ημερίδα Λάρισας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας / Τμήμα Κεντρικής Δυτικής Θεσσαλίας, στο πλαίσιο της HELECO '05, 29/01/2005.



δέκα πέντε ημέρες προκειμένου οι ενδιαφερόμενοι πολίτες, μετά από πρόσκληση, να λάβουν γνώση. Οι πολίτες, που δεν συμφωνούν με την πολεοδομική μελέτη μπορούν να υποβάλουν ένσταση, την οποία εξετάζει η τοπική αυτοδιοίκηση χωρίς την παρουσία του ενδιαφερομένου.

Ο νόμος 1337/1983 «παραδίδει» την έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ), του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Ανάπτυξης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΑΑΠ) και της Πολεοδομικής Μελέτης (ΠΜ) στην κρατική διοίκηση. Ο ρόλος της πρωτοβάθμιας τοπικής αυτοδιοίκησης περιορίζεται σε γνωμοδοτικό ή συμβουλευτικό χαρακτήρα. Όσο για τη συμμετοχή των πολιτών, (άρθρο 3), *«θα πρέπει να επιδιώκεται η συμμετοχή των ενδιαφερομένων πολιτών στη σύνταξη του ΓΠΣ με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως π.χ. ανοιχτές συγκεντρώσεις ή ενημέρωση από τον τύπο»*. Για το δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή την Πολεοδομική Μελέτη, το άρθρο 7 «επιβάλλει» τη δημοσιότητα της μελέτης για ενημέρωση των πολιτών και «επιτρέπει» την υποβολή ενστάσεων από αυτούς. Επιπλέον, με το άρθρο 30 του παραπάνω νόμου, εισάγεται ο θεσμός της Πολεοδομικής Επιτροπής Γειτονιάς (Π.Ε.Γ.) που έχει ως σκοπό να ενεργοποιήσει τους πολίτες σχετικά με τα πολεοδομικά θέματα της περιοχής τους. Η Π.Ε.Γ., σύμφωνα με τον νόμο, διατυπώνει γνώμες και προτάσεις προς το συνοικιακό συμβούλιο ή το συμβούλιο του δημοτικού διαμερίσματος ή προς το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

Παρά κάποιο «ελπιδοφόρο» ξεκίνημα, σήμερα ο θεσμός της Π.Ε.Γ. έχει πλήρως αδρανοποιηθεί. Άλλωστε στην εποχή μας, που η γενικά παρατηρούμενη τάση είναι η αποχή από τα κοινά, και η διεκδίκηση συλλογικών αιτημάτων έχει παραχωρήσει την θέση της στην επιδίωξη ατομικών στόχων, η προσπάθεια για ενεργοποίηση συμμετοχικών θεσμών, όπως η Πολεοδομική Επιτροπή Γειτονιάς, φαντάζει ουτοπική.

Από την άλλη πλευρά, ο πολεοδομικός σχεδιασμός χωρίς συμμετοχικές διαδικασίες (πράγμα που μπορεί να σημαίνει πολιτική βούληση χωρίς κοινωνική συναίνεση) κινδυνεύει να προσδώσει χαρακτηριστικά αποτυχίας (ή τουλάχιστον να αναδείξει σημαντικές αποκλίσεις από τον στόχο) και στο πιο φιλόδοξο εγχείρημα. Καθώς οι φυσικοί διαχειριστές του πολεοδομικού

σχεδιασμού είναι οι ίδιοι οι κάτοικοι, οι ίδιες οι τοπικές κοινωνίες, η αποτελεσματικότητά του εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τη συστράτευσή τους. Αποδεικνύεται απαραίτητη η ευαισθητοποίηση και η εκπαίδευσή τους, τόσο σε γενικότερο θεωρητικό πλαίσιο, όσο και σε πρακτικό καθημερινό, με την προβολή της αξίας του σχεδιασμού, της κρισιμότητάς του, αλλά και την αναμονή αποτελεσμάτων σε εθνικό, τοπικό, όπως επίσης και σε ατομικό επίπεδο. Οι συμμετοχικές διαδικασίες καθιστούν τον κάτοικο κοινωνό της υπόθεσης και ένθερμο υποστηρικτή της, καθώς και διαρκή πυρήνα διάχυσης της πληροφορίας και ευαισθητοποίησης του κοινωνικού του περίγυρου. Πέραν, λοιπόν, των όποιων ευεργετικών επιδράσεων, σ' αυτόν καθαυτό τον σχεδιασμό από την συμμετοχή των κατοίκων, σημαντικότερη και με χαρακτηριστικά πολλαπλασιαστικών αποτελεσμάτων είναι η θετική ανταπόκρισή τους κατά το στάδιο της υλοποίησης. Για την ευαισθητοποίηση του κόσμου και την επίτευξη της επιδιωκόμενης κοινωνικής συναίνεσης, απαιτείται διαβίου περιβαλλοντική εκπαίδευση και κατάρτιση, από την προσχολική και τη σχολική ηλικία, ως το πανεπιστημιακό επίπεδο, καθώς και μαζικά προγράμματα για το ευρύτερο κοινό <sup>81</sup>. Η δραστηριοποίηση των φορέων της αυτοδιοίκησης, του Τ.Ε.Ε. και των εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, στον τομέα αυτό, θεωρείται αναγκαία <sup>82</sup>.



*Εικ.55,56 Οι κινητοποιήσεις για τη σωτηρία των προσφυγικών της Λεωφ. Αλεξάνδρας δικαιώθηκαν με τον χαρακτηρισμό όλων ως διατηρητέων, τον Νοέμβριο του 2008.*

<sup>81</sup> Φ. ΛΟΥΚΙΣΣΑΣ, *Θεωρίες και Πρακτικές Προγραμματισμού – Σημειώσεις Μαθήματος Χωροταξίας*, ΠΜΣ / ΤΜΧΠΠΑ, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος 2000, σσ.226-7.

<sup>82</sup> Π. ΛΙΒΕΡΗΣ, «Ηλιακό Χωριό: Ένα Παράδειγμα με Δυνατότητες Μίμησης» (σσ. 95-100), *Μπαλτάς Π. (επ.) Οικολογία Πόλη Αυτοδιοίκηση*, Γραφείο Οικολογικής Πληροφόρησης, Αθήνα 1990, σ.99.

## 4.2 Συνθετικό στάδιο πολεοδομικού σχεδιασμού. Πρόταση Ανάπλασης και Αναβίωσης Ιστορικού Οικιστικού Συνόλου.

Το συνθετικό στάδιο της μελέτης ανάπλασης – αναβίωσης ιστορικού οικιστικού συνόλου περιλαμβάνει την τελική πρόταση. Η ανάλυση, που προηγήθηκε, με την καταγραφή της υπάρχουσας κατάστασης, τους χάρτες και τα κείμενα, αποτελούν το αναγκαίο υπόβαθρο για τη διατύπωση της συνθετικής πρότασης.

### 4.2.1 Αξιολόγηση και βαθμός προστασίας κτισμάτων.

Η αξιολόγηση των κτισμάτων και η κλιμάκωση των προτεινόμενων βαθμών προστασίας είναι συνάρτηση πολλών κριτηρίων, όπως της μνημειακής αξίας, των μορφολογικών και καλλιτεχνικών χαρακτηριστικών, του βαθμού διατήρησης της δομής, καθώς και της σπανιότητας του κτιριακού τύπου. Τα πολεοδομικά κριτήρια αφορούν την ένταξη των κτισμάτων στον πολεοδομικό ιστό, τη συμμετοχή σε χαρακτηριστικό πολεοδομικό μέτωπο, τη γειτνίαση με σημαντικά μνημεία. Έτσι: για τα κλασικά και βυζαντινά μνημεία προβλέπεται απόλυτη αρχαιολογική προστασία, για τα νεώτερα κτίσματα α' βαθμού προστασίας προτείνεται διατήρηση και αποκατάσταση



Εικ.57,58 Έργα συντήρησης – αποκατάστασης και προσθήκης κατ' έκταση κατοικιών, στο κάστρο του ιστορικού οικισμού της Μονεμβασίας. Μελέτες Α. και Χ. Καλλιγά.

της βασικής δομής και μορφής, για τα β' βαθμού προστασίας επιτρέπονται επεμβάσεις εσωτερικής διαρρύθμισης και για τα γ' βαθμού προστασίας ή κτίρια συνοδείας, επιτρέπονται μεγαλύτερες επεμβάσεις με περισσότερη ελευθερία στη σύνθεση, με υποχρεωτική όμως τη διατήρηση των βασικών τυπολογικών και μορφολογικών γνωρισμάτων του κελύφους.

#### **4.2.2 Ρυμοτομικό Σχέδιο.**

Αποτελεί τον βασικό θεσμικό χάρτη, που καθορίζει τους οικοδομήσιμους, τους διατηρούμενους, τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, καθώς και τους όρους και περιορισμούς δόμησης. Περιλαμβάνει: καθορισμό ή αναπροσαρμογή περιγραμμάτων οικοδομήσιμων, κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων (ρυμοτομικές γραμμές), καθορισμό και αναπροσαρμογή οικοδομικών γραμμών, καθορισμό περιγραμμάτων ακάλυπτων χώρων, ενδεχόμενη ενοποίησή τους, παραχώρησή τους σε κοινή χρήση ή και σύνδεσή τους με τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού, καθορισμό της περιοχής των ειδικών όρων δόμησης, των γηπέδων ή κτισμάτων που δεσμεύονται για κοινωφελείς λειτουργίες, καθώς και επισήμανση των διατηρητέων κτισμάτων με αναγραφή του αντίστοιχου προτεινόμενου βαθμού προστασίας.

#### **4.2.3 Ειδικός Πολεοδομικός Κανονισμός.**

Περιλαμβάνει τους όρους και περιορισμούς δόμησης για τις νέες κατασκευές, μέσα στα όρια του ιστορικού οικιστικού συνόλου και συγκεκριμένα: τα ελάχιστα όρια αρτιότητας (εμβαδόν και πρόσωπο οικοπέδων) με τις παρεκκλίσεις τους, τα χαρακτηριστικά του οικιστικού συστήματος (ή κατά Γ.Ο.Κ.), τις διαφοροποιήσεις υψών, ποσοστών κάλυψης, συντελεστών δόμησης, τις ειδικές διατάξεις για τα διατηρητέα κτίσματα, τους ειδικούς περιορισμούς στη σύνθεση και διάταξη των κτιρίων, την κλιμάκωση των όγκων, τις λειτουργικές προεξοχές, τους ημιυπαίθριους χώρους και τους εξώστες, τη μορφή και το μέγεθος των ανοιγμάτων, την αναλογία πλήρων και κενών, τις υποδείξεις για τη χρήση υλικών και χρωμάτων, καθώς και τις αρμοδιότητες της Ε.Π.Α.Ε.

Στη συνέχεια σταχυολογούμε τις κυριότερες διατάξεις από ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα Ειδικού Πολεοδομικού Κανονισμού, (ΠΔ της 11.7/4.8.1980, ΦΕΚ 374 Δ'): Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών των οικισμών της περιοχής Πηλίου και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως εις αυτούς.

Στο άρθρο 1: οι οικισμοί διαχωρίζονται σε τρεις ομάδες ως εξής:

Η Ομάς I περιλαμβάνει οικισμούς οι οποίοι διατηρούν τον παραδοσιακόν των χαρακτήρα ανέπαφον και χρήζουν απολύτου προστασίας.

Η Ομάς II περιλαμβάνει οικισμούς οι οποίοι διατηρούν τον παραδοσιακόν των χαρακτήρα με μικράς μόνον αλλοιώσεις.

Η Ομάς III αφορά οικισμούς που διατηρούν λιγώτερα παραδοσιακά στοιχεία.

Στο άρθρο 2: παρ.1: ορίζονται τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, καθώς και οι παρεκκλίσεις ( $E=1000$ ,  $P=20$ ,  $B=30$ ).

παρ.2: ως σύστημα δομήσεως ορίζεται των πτερύγων, αφιεμένης υποχρεωτικώς ελάχιστης αποστάσεως από των πλαγίων και οπισθίων ορίων του οικοπέδου μέχρι της ανεγερθησομένης οικοδομής 0,90 μ.

παρ.3: Μέγιστον ποσοστόν καλύψεως των οικοπέδων 60% της επιφάνειας αυτών, απαγορευομένης καλύψεως μείζονος των 150 τ.μ.

παρ.4: Συντελεστής δομήσεως των οικοπέδων 0,80.

παρ.7: Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 3 ανεξαρτήτως πλάτους οδού.

παρ.8: Μέγιστον επιτρεπόμενον ύψος των οικοδομών μικρότερο ή ίσο των 10 μ. μετρούμενον από του φυσικού εδάφους ή του προ υφισταμένου τεχνητώς διαμορφωμένου τοιούτου εις την εξεταζομένην θέσιν της οικοδομής μέχρι του υψηλότερου σημείου αυτής μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης.

παρ.8α: Υπεράνω του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους της οικοδομής απαγορεύεται οιαδήποτε κατασκευή πλην στέγης, καπνοδόχων και αεραγωγών. Αι εξαιρούμεναι αυταί κατασκευαί επιβάλλεται να έχουν μορφήν διαστάσεις και κλίσεις κλπ απολύτως σύμφωνους προς τα παραδοσιακά πρότυπα. Ομοίως επιτρέπεται η εγκατάστασις ηλιακών θερμοσιφώνων υπό την προϋπόθεσιν ότι οι μεν ηλιακοί συλλέκται θα ενσωματώνονται εις την στέγην και εφόσον τούτον δεν είναι τεχνικώς εφικτόν θα επικάθονται αυτής, ακολουθούντες απολύτως την κλίσιν της, το δε δοχείον αποθηκέυσεως θερμού ύδατος θα τοποθετήται κάτωθεν της στέγης.

παρ.9: Εις περίπτωσιν ανεγέρσεως οικοδομής εις αντικατάστασιν παλαιάς η νέα οικοδομή τοποθετείται υποχρεωτικώς εις την θέσιν της παλαιάς. Αλλαγή θέσεως της νέας οικοδομής δύναται να επιτραπή μόνον μετ' έγκρισιν της Ε.Π.Α.Ε. Η ακριβής θέσις της παλαιάς οικοδομής θ' αποδεικνύεται δια φωτογραφιών.

παρ.10: Απαγορεύονται αί κατασκευαί κτιρίων επί υποστυλωμάτων (PILOTIS).

Στο άρθρο 3: παρ.1: ορίζεται πως η διάταξις των όγκων των κτιρίων επιβάλλεται να προσαρμόζεται εις τα παραδοσιακά πρότυπα του περιβάλλοντος, ως προς την σύνθεσιν, την κλίμακα και τας αναλογίας των επί μέρους όγκων. Η Ε.Π.Α.Ε. δύναται να επιβάλη τροποποιήσεις, εάν τούτο επιβάλλεται από τας συνθήκας και τα χαρακτηριστικά παραδοσιακά πρότυπα του περιβάλλοντος.

παρ.2: Επιβάλλεται η κατασκευή τετρακλινούς στέγης δια την κάλυψιν των κτιρίων, με τας απολύτως ελαχίστας κατά τα παραδοσιακά πρότυπα κλίσεις και ουχί μεγαλυτέρας των 35%. Η κατασκευή της στέγης είναι υποχρεωτική έστω και εάν άνωθεν του κατασκευαζομένου τμήματος προβλέπεται η κατασκευή ορόφου Η στέγη επιβάλλεται να προεξέχη εκ των όψεων του κτιρίου κατά 0,50 - 0,70 μ.

Στο άρθρο 4: παρ.1: απαγορεύεται η διαμόρφωσις επιπέδου όψεως του κτιρίου με κυριαρχούντα άξονα, τον οριζόντιον. Η Ε.Π.Α.Ε. δύναται να επιτρέπη άλλως.

παρ.3: Χρωματισμοί των τοίχων εξωτερικώς να γίνωνται δια λευκού χρώματος.

παρ. 5: Τα κουφώματα των όψεων των κτιρίων να είναι ξύλινα. Τα υαλοστάσια να χωρίζωνται δι' υποδιαίρέσεων (καϊτιών) εις τετράγωνα ή ορθογώνια πλαίσια.

Τα εξώφυλλα να είναι ταμπλαδωτά ή καρφωτά, να τοποθετώνται εις το αυτό επίπεδον με την εξωτερικήν επιφάνειαν των τοίχων του κτιρίου. Τα ανοίγματα ν' ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα, ως προς την θέσιν εις το κτίριον και ως προς την μορφήν και τας συνήθεις αναλογίας και διαστάσεις. Τα ανοίγματα των καταστημάτων να είναι περιωρισμένων διαστάσεων ώστε να μη επέρχεται διάλυσις των όγκων του κτιρίου εις την βάση του, τα δε κουφώματα να είναι αναλόγου κατασκευής με τα υπόλοιπα του κτίσματος (ταμπλαδωτά – καρφωτά).

παρ 6: Επιτρέπεται η κατασκευή: α. Προεξοχών χώρων (κλειστών εξωστών) εις τον τελευταίον επιτρεπόμενον όροφον του κτιρίου. Το μέγιστον πλάτος αυτών δε θα υπερβαίνει τα 0,60 μ. το δε ολικόν μήκος των δε θα υπερβαίνει το 1/2 της περιμέτρου του ορόφου. Εις τα υπόλοιπα τμήματα του ίδιου ορόφου επιτρέπεται προεξοχή μέχρι 20 εκ. πλάτους. Μικραί αποκλίσεις επιτρέπονται μόνον μετ' έγκρισιν της Ε.Π.Α.Ε. β) Ανοικτών εξωστών περιωρισμένων διαστάσεων μόνο μετ' έγκρισιν της Ε.Π.Α.Ε. Οι ως άνω εξώσται θα καλύπτονται με την προέκτασιν της στέγης του κτιρίου ενώ ο τρόπος κατασκευής και η μορφή των δέον όπως εναρμονίζονται με την παραδοσιακήν αρχιτεκτονικήν. Τα κιγκλιδώματα να είναι απλής μορφής ξύλινα ή σιδηρά εν αρμονία προς τα του περιβάλλοντος, κατά τα παραδοσιακά πρότυπα και συμφώνως προς τας υποδείξεις της Ε.Π.Α.Ε.

παρ 7: Οι μανδρότοιχοι εις τους οικισμούς της ομάδας I να κατασκευάζονται από εμφανή λιθοδομήν ολόσωμον (όχι επένδυσιν). Το ύψος των να μη υπερβαίνει τα δύο μέτρα. Οσάκις χρησιμεύουν συγχρόνως και ως τοίχοι αντιστηρίξεως δύναται να υπερβούν των δύο μέτρων, αν αυτό εγκριθή υπό της Ε.Π.Α.Ε. Αι αυλόθυραι να είναι ξύλινα. Εις περίπτωσιν μανδροτοίχου με ύψος μεγαλύτερον του 1,00 μ. η αυλόθυρα να είναι επιστεγασμένη με τετράκλινη ή δίκλινη στέγην.

παρ 8: Εγκαταστάσεις επί των κοινοχρήστων χώρων. Έκαστον έργον υποδομής (ΔΕΗ, ΟΤΕ κ.λπ.) να είναι υπόγειον. Η τοποθέτησις των μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος κλπ, να γίνεται εις μη προβαλλομένην θέσιν των κοινόχρηστων χώρων. Οι Οργανισμοί Κοινής Ωφελείας υποχρεούνται να αναλαμβάνουν ιδίαις δαπάναις την εγκατάστασιν ή την αναμόρφωσιν και βελτίωσιν των εγκαταστάσεων των εις την περιοχήν ώστε να διατηρήται η μορφή του συνόλου. Επίσης υποχρεούνται ν' αναλαμβάνουν την αποκατάστασιν της αρχικής μορφής οδών και κοινοχρήστων χώρων εις τους οποίους επενέβησαν δια την εγκατάστασιν των δικτύων των. Εκάστη εργασία αφορώσα εις την διαμόρφωσιν, τροποποίησιν ή ανάπλασιν κοινοχρήστων χώρων (οδών, πλατειών, κρηπιδωμάτων κ.λπ.) εκτελείται κατά τρόπον προσαρμοζόμενον εις τα παραδοσιακά πρότυπα και κατόπιν εγκρίσεως της Ε.Π.Α.Ε. Επιβάλλεται η εγκατάστασις ανά έκαστον Ο.Τ. μιάς ομαδικής κεραίας τηλεοράσεως και εις μη προβαλλομένην θέσιν. Δεν επιτρέπεται η ανάρτησις φωτεινών επιγραφών η διαφημίσεων. Ομοίως δεν επιτρέπεται η τοποθέτησις διαφημίσεων εις χώρους με ιδιαίτερα φυσικά χαρακτηριστικά και αρχαιολογικούς χώρους. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ή η αλλαγή οποιουδήποτε στοιχείου κοινόχρηστων χώρων ως πλακοστρώσεων οδών και πλατειών, φρεάτων, κρηνών, αναβαθμών, δένδρων και τοξωτών ανοιγμάτων. Η επικάλυψις των οδών και πλατειών επιβάλλεται να γίνεται κατά τους παραδοσιακούς τρόπους κατασκευής ή με σύγχρονα υλικά κατόπιν εγκρίσεως της Ε.Π.Α.Ε.

Στο άρθρο 6: προβλέπεται πως δια την κατεδάφισιν παλαιών κτισμάτων ή την αφαίρεσιν λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων εξ αυτών ως και δια την καθαίρεσιν εξοπλισμού ιδιωτικών και δημοσίων χώρων (μάνδραι, λιθόστρωτα, κρήναι, φρέατα, κοπή αξιολόγων δένδρων κ.λπ.) απαιτείται άδεια κατεδαφίσεως ή καθαίρεσεως κατόπιν εγκρίσεως της Ε.Π.Α.Ε. και υπό την προϋπόθεσιν ότι το προς κατεδάφισιν η καθαίρεσιν στοιχείον δεν αποτελεί αξιόλογον ή χαρακτηριστικόν πρότυπον δείγμα της περιοχής και η αφαίρεσίς του δεν θ' αλλοιώσῃ την αισθητικήν ενότητα του οικιστικού συνόλου.

#### **4.2.4 Αρχιτεκτονικές παρεμβάσεις.**

Μια ολοκληρωμένη επέμβαση στο ιστορικό οικιστικό σύνολο, δεν μπορεί παρά να περιλαμβάνει επίσης και αρχιτεκτονικό σχεδιασμό για τη διαμόρφωση των υπαίθριων χώρων, δημόσιων και ιδιωτικών αδόμητων, με στόχο την αναβάθμισή τους, με πεζοδρομήσεις, πλακοστρώσεις, φυτεύσεις, εξοπλισμό καθιστικών, στεγάστρων και φωτισμού. Απώτερος στόχος η διακριτική ανάδειξη και προβολή του οικιστικού συνόλου και των αρχιτεκτονικών μνημείων. Η όλη διαμόρφωση δεν πρέπει να αναιρεί την κλιμάκωση των χώρων σε δημόσιους, ημιδημόσιους και ιδιωτικούς, ενώ πρέπει να σέβεται τα γενικά γεωμετρικά χαρακτηριστικά του οικιστικού συνόλου και του γενικότερου ύφους του. Επίσης οι αρχιτεκτονικές παρεμβάσεις αφορούν τα διατηρούμενα κτίσματα. Έτσι συντάσσονται υποδειγματικές μελέτες επέμβασης σε χαρακτηριστικά κτίσματα και σύνολα. Ιδιαίτερα η αποκατάσταση των κελυφών των κτισμάτων, των στεγών και των όψεων σε χαρακτηριστικά πολεοδομικά μέτωπα, αλλά και μεμονωμένα κτίσματα σε στρατηγικές θέσεις του οικιστικού συνόλου συμβάλλει στη βελτίωση της συνολικής εικόνας του οικισμού.

#### **4.2.5 Ένταξη νέας αρχιτεκτονικής.**

Η θέσπιση των ειδικών οικοδομικών κανονισμών, που προβλέπουν ειδικούς όρους δόμησης και συγκεκριμένες υποδείξεις για την κλιμάκωση των όγκων, το ποσοστό των ημιυπαίθριων χώρων, και το μήκος των εξωστών, τη χρήση υλικών και χρωμάτων, θεωρείται, συχνά από τους αρχιτέκτονες, ως υπερβολική δέσμευση της αρχιτεκτονικής έκφρασης, ενώ οδηγεί σε κτίρια με αναντιστοιχία μορφής και περιεχομένου. Η αναβάθμιση του ρόλου της ΕΠΑΕ, που θα ελέγχει την εφαρμογή ενός πιο ελαστικού πλαισίου γενικών προδιαγραφών και περιορισμών -που θα σχετίζονται όχι τόσο με τη μορφολογία των κτισμάτων, αλλά με τα τυπολογικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά του πολεοδομικού ιστού και κυρίως με ζητήματα κλίμακας και ύφους και τις αναλογίες πλήρων και κενών- αποτελεί μια βελτιωμένη πρόταση για τη νέα δόμηση σε ιστορικά οικιστικά σύνολα.

### 4.3 Οικονομικά και κοινωνικά ζητήματα των αναπλάσεων ιστορικών οικιστικών συνόλων.

Το εγχείρημα των αναπλάσεων δεν είναι ένα θέμα απλώς τεχνοκρατικό, καθώς ταυτοχρόνως εγείρονται σημαντικά οικονομικά και κοινωνικά ζητήματα. Ειδικά στις αναπλάσεις ιστορικών οικιστικών συνόλων τα ζητήματα αυτά λαμβάνουν, συνήθως, μεγαλύτερες διαστάσεις. Οι ιστορικοί πυρήνες των σύγχρονων πόλεων, με το οικιστικό τους απόθεμα, για αντικειμενικούς λόγους, να χαρακτηρίζεται από τον μικρότερο βαθμό συντήρησης, άρα και ανταπόκρισης σ' ένα σύγχρονο τρόπο ζωής, καταλήγουν σε περιοχές χαμηλών ενοικίων, λόγω της μειωμένης ελκυστικότητάς τους. Έτσι αποτελούν και προνομιακό χώρο προσέλευσης των σύγχρονων οικονομικών μεταναστών, και για τον λόγο ότι η πόλη <sup>83</sup>, εξυπηρετεί από άποψη διοικητική, αλλά και ευνοεί την ανάπτυξη και λειτουργία δικτύων πληροφόρησης και παρέχει ευκαιρίες απασχόλησης σε δευτερογενή και τριτογενή τομέα οικονομικής δραστηριότητας.

Το σημαντικότερο οικονομικό ζήτημα, που συνδέεται με την ανάπλαση είναι η κατανομή της υπεραξίας, που παράγεται κατά την επιχείρηση πολεοδομικού μετασχηματισμού μιας περιοχής <sup>84</sup>. Γενικά μια πολεοδομική επέμβαση, που προχωρεί στην εξυγίανση, την ανάπλαση μιας περιοχής έχει σαν φυσικό αποτέλεσμα την παραγωγή υπεραξίας στη γη, τόσο στην περιοχή της, όσο και στις γειτονικές. Βασικό, συνεπώς, ζήτημα της πολεοδομικής προβληματικής είναι σε ποιόν περιέρχεται αυτή η υπεραξία. Ανάλογα με το αν ο σκοπός της ανάπλασης είναι αμιγώς κερδοσκοπικός, ή αντίθετα με καθαρά κοινωνικό προσανατολισμό, ή πάλι -κάπου ανάμεσα- με μια ποικιλία προσεγγίσεων, που συνδυάζουν τα δύο προηγούμενα χαρακτηριστικά σε διάφορο βαθμό κάθε φορά, η υπεραξία αυτή μπορεί να περιέρχεται στο ιδιωτικό κεφάλαιο ή να επιστρέφει σε μικρό ή μεγαλύτερο βαθμό στο κοινωνικό σύνολο.

<sup>83</sup> Θ. ΜΑΛΟΥΤΑΣ (επ.), *Κοινωνικός και οικονομικός άτλας της Ελλάδας. Οι πόλεις*, Αθήνα/Βόλος, ΕΚΚΕ/ Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 2000, σ. 51.

<sup>84</sup> Α. ΚΑΡΑΔΗΜΟΥ - ΓΕΡΟΛΥΜΠΟΥ, Κ. ΚΑΥΚΟΥΛΑ - ΒΛΑΧΟΥ, *Πολεοδομική επέμβαση σε περιοχή κατοικίας*, Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη 1982, σ.16.



Το κυρίαρχο κοινωνικό «στοίχημα» είναι η κατά το δυνατόν αποτροπή της αλλοίωσης της κοινωνικής σύνθεσης της περιοχής. Βασική μέριμνα του «κοινωνικού προγράμματος» μιας ανάπλασης είναι η πολεοδόμηση να μη θίξει καμία κατηγορία κατοίκων. Κύρια να μην αλλοιώσει πέρα για πέρα την κοινωνική σύνθεση της περιοχής με τη φυγή των ενοικιαστών της υποβαθμισμένης κατοικίας και των μικροεπαγγελματιών και βιοτεχνών που δεν θα αντέξουν τα νέα ενοίκια. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί, με το να αναλάβει την υποχρέωση, ο φορέας που πραγματοποιεί την ανάπλαση της περιοχής, να τους μεταστεγάσει με ειδικούς όρους στην ίδια ή σε κάποια άλλη περιοχή.

Η εμπειρία <sup>85</sup> έχει δείξει ότι συνήθως τα κοινωνικά προγράμματα δεν αποτελούν παρά ελάχιστο ποσοστό της παραγόμενης υπεραξίας, που επιστρέφει στο κοινωνικό σύνολο και αν και σε πολλές χώρες έχει θεσμοθετηθεί κάθε πολεοδομικό πρόγραμμα να συνοδεύεται και από ένα αντίστοιχο «κοινωνικό», στην πράξη, μετά από μέσα και πιέσεις, εφαρμόζεται όλο και πιο μειωμένο ενώ, συχνά, οι υποχρεώσεις των επιχειρηματιών μένουν στα χαρτιά ή καταλήγουν να εξαγοράζονται έναντι χαμηλού χρηματικού ποσού.

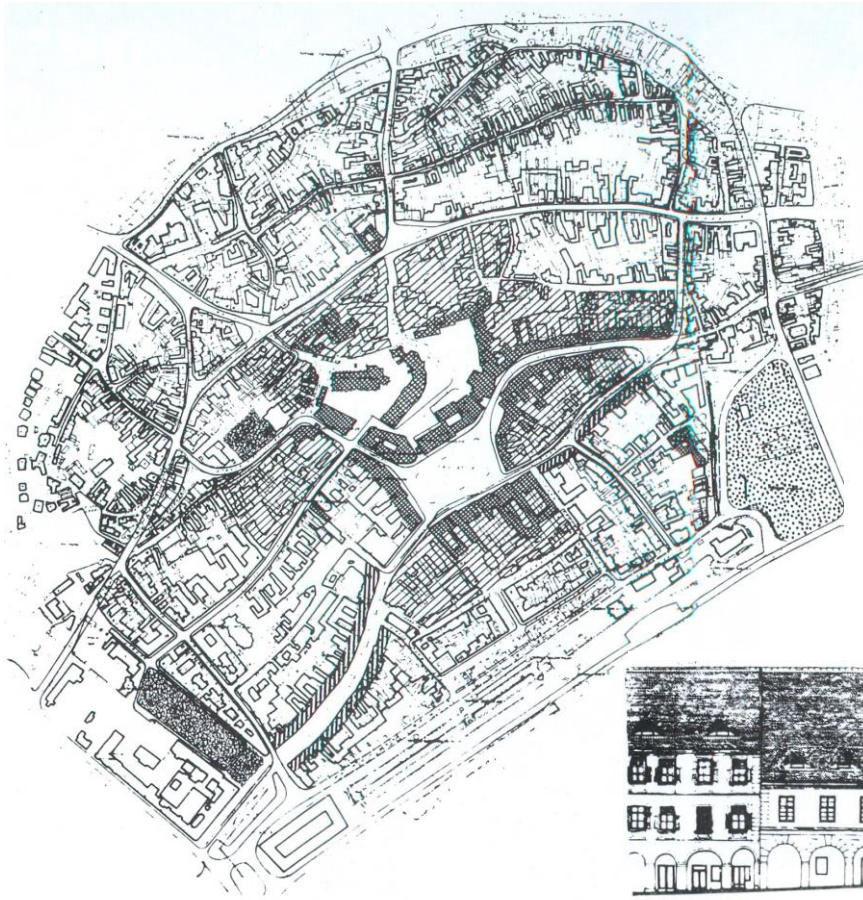
Για να μην αναφέρουμε και την «άλλη» περίπτωση, όπου η ανάπλαση μιας περιοχής έχει ως στόχο και όχι ως ανεπιθύμητη παρενέργεια τη ριζική αλλαγή της κοινωνικής της δομής, εις βάρος των χαμηλών εισοδημάτων <sup>86</sup>. Το παράδειγμα του Marais στο Παρίσι, μετά τον Μάη του '68, αλλά και του Sibiu, στη Ρουμανία, αποκάλυψαν μίαν επιδιωκόμενη «εξυγίανση» όχι μόνο



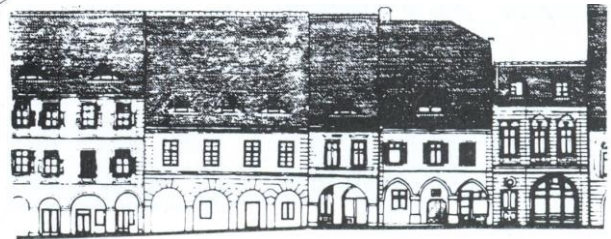
*Εικ.59 Το Sibiu, μετά την ανάπλαση.*

<sup>85</sup> Α. ΚΑΡΑΔΗΜΟΥ - ΓΕΡΟΥΛΥΜΠΟΥ, Κ. ΚΑΥΚΟΥΛΑ - ΒΛΑΧΟΥ, ό.π., σ.17.

<sup>86</sup> Ι. ΣΤΕΦΑΝΟΥ κ.ά., ό.π., σσ.47-52.



Εικ.60,61 Το Sibiu.  
Πηγή: Ι.ΣΤΕΦΑΝΟΥ, ό.π., σ.52.



του κελύφους, αλλά κυρίως του περιεχομένου.

Συχνά ακόμη και η μεταφορά των δικαιούχων σε μακρινές συνοικίες γίνεται μετά από πολύχρονες διαδικασίες αναμονών, ενώ η επιτόπια διατήρηση ορισμένων επαγγελματιών γίνεται για λόγους φολκλορικούς. Η διεθνής εμπειρία μας δείχνει το μέγεθος του στεγαστικού προβλήματος των κοινωνικών στρωμάτων, που θίγονται από την ανάπλαση, πράγμα που αντανακλούν και οι έντονες αντιδράσεις των κατοίκων των υποβαθμισμένων περιοχών <sup>87</sup>.

Η μορφή του φορέα υλοποίησης της ανάπλασης και η φύση των σκοπών που θέτει, αλλά και οι συσχετισμοί δυνάμεων των ευρύτερων κοινωνικοπολιτικών ομάδων και οικονομικών συμφερόντων, που εμπλέκονται στο εγχείρημα, προδιαγράφουν εν πολλοίς και το αποτέλεσμα της ανάπλασης.

Γενικώς, στις δυτικές χώρες, είναι η τοπική αυτοδιοίκηση, που συμμετέχει δραστικά στις επεμβάσεις, είτε απλά ελέγχοντας τον ιδιώτη επιχει-

<sup>87</sup> Α. ΚΑΡΑΔΗΜΟΥ - ΓΕΡΟΛΥΜΠΟΥ, Κ. ΚΑΥΚΟΥΛΑ - ΒΛΑΧΟΥ, ό.π., σ.18.

ρηματία και απαιτώντας ένα ποσοστό από το τελικό προϊόν (ως φυσικός φορέας του κοινωνικού συμφέροντος και ως υπεύθυνος κάθε πολεοδομικής επέμβασης), είτε ακόμη και συμμετέχοντας ενεργά, ως επιχειρηματίας, από κοινού με το ιδιωτικό κεφάλαιο. Έτσι οι Δήμοι, συνήθως, προγραμματίζουν το πλαίσιο των προβλεπόμενων επεμβάσεων, σε αρμονία με τους ευρύτερους στόχους της περιφερειακής ανάπτυξης, και στη συνέχεια ελέγχουν τις επεμβάσεις των ιδιωτικών φορέων, αλλά συχνά συμμετέχουν και οι ίδιοι ως οικονομικοί φορείς σε διάφορα προγράμματα, ενώ έχουν την ευθύνη για το σύνολο των δικτύων υποδομής <sup>88</sup>.

Στην ελληνική πραγματικότητα, οι διαδικασίες κινούνται από τους οικείους δήμους, στους οποίους ανήκει και η υποχρέωση για την *με κάθε πρόσφορο μέσον ενθάρρυνση της κοινωνικής συμμετοχής*, σε όλες τις φάσεις του πολεοδομικού προγραμματισμού και σχεδιασμού, χωρίς όμως αποφασιστικές αρμοδιότητες, οι οποίες ανήκουν βάσει του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου (Ν.1337/83 και Ν.2508/97) στην κεντρική διοίκηση.

Ποιοι συμμετέχουν και πώς <sup>89</sup>;

- Οργανωμένες ομάδες
- Πολίτες σε τοπικό και ευρύτερο πεδίο, με ενημέρωση σε ανοικτές συγκεντρώσεις, από τον τύπο και δυνατότητα υποβολής ενστάσεων
- Τοπική αυτοδιοίκηση, με γνωμοδοτικό και συμβουλευτικό ρόλο
- Πολεοδομική Επιτροπή Γειτονιάς, που ενεργοποιεί τους πολίτες και στέλνει τις προτάσεις της προς το συνοικιακό συμβούλιο και
- Τέλος υπάρχει και η μορφή της υποχρεωτικής "συμμετοχής" ιδιοκτητών ακινήτων κατά την πολεοδομική ενεργοποίηση μιας οικιστικής περιοχής, που επιβάλλει εισφορά σε γη και χρήμα για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών έργων.

<sup>88</sup> Α. ΚΑΡΑΔΗΜΟΥ - ΓΕΡΟΛΥΜΠΟΥ, Κ. ΚΑΥΚΟΥΛΑ - ΒΛΑΧΟΥ, ό.π., σ.18.

<sup>89</sup> Φ. ΛΟΥΚΙΣΣΑΣ, *Σημειώσεις Μαθήματος "Θεωρίες και Πρακτικές Προγραμματισμού"*, ΤΜΧΠΠΑ / Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος 2000, σ.54.

#### **4.4 Διεθνές θεσμικό πλαίσιο και ελληνική νομοθεσία για την προστασία των ιστορικών οικιστικών συνόλων.**

Ήδη από το 1964, στο κείμενο του Χάρτη της Βενετίας (άρθρο 14: *μνημειακά σύνολα*), αναφέρονται, για πρώτη φορά, τα ιστορικά σύνολα ως αντικείμενα ειδικής φροντίδας, πράγμα που εξειδικεύεται σαφώς με την μεταγενέστερη Διεθνή Χάρτα για την Προστασία των Ιστορικών Πόλεων, που όπως διακηρύσσεται *αφορά στις πόλεις μεγάλες ή μικρές, στα ιστορικά κέντρα ή στις συνοικίες και στο περιβάλλον τους φυσικό ή δομημένο.*

Με τη Διακήρυξη του Άμστερνταμ, το 1975, το ενδιαφέρον για προστασία αναφέρεται *εκτός από τα μεμονωμένα μνημεία, επίσης σε συνοικίες πόλεων και χωριά*, ενώ στην πιο πρόσφατη (1985) Σύμβαση της Γρανάδας, για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης, διατυπώνεται, σαφώς, η ανάγκη για μια *πολιτική διατήρησης του οικιστικού αποθέματος των ιστορικών οικιστικών συνόλων.*

Η ελληνική νομοθεσία, με το Π.Δ. 19-10 / 13-11-1978 (ΦΕΚ 594 Δ') «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών», αλλά και με τους Αρχαιολογικούς Νόμους 5351 / 1932 και 1469 / 1950, όπως αυτοί συμπληρώθηκαν και ισχύουν σήμερα με το Ν. 3028 / 2002, μεριμνά για την κήρυξη, προστασία και αναβίωση των Ιστορικών Οικιστικών Συνόλων ήτοι των Παραδοσιακών Οικισμών και των Ιστορικών Κέντρων πόλεων <sup>90</sup>.

Στις σημειώσεις <sup>91</sup> του μαθήματος Ανάπλαση και Αναβίωση Ιστορικών Κέντρων και Συνόλων Ι, παρατίθεται σε Παράρτημα το πλήρες κείμενο των σημαντικότερων ελληνικών νόμων και διεθνών συμβάσεων, που αφορούν την προστασία των ιστορικών οικιστικών συνόλων.

Αναλυτικά ως εξής:

<sup>90</sup> Ι. ΣΤΕΡΙΩΤΟΥ, «Η ισχύουσα νομοθεσία για την προστασία ιστορικών μνημείων και συνόλων στην Ελλάδα. Προθέσεις, πρακτικές και αποτελέσματα της κρατικής πολιτικής», Χ. Καλλιγά, Α. Μάλλιαρης (επ.) *Θεωρία και πρακτική για την αποκατάσταση ιστορικών οικισμών με σκοπό τις νέες χρήσεις*, Αθήνα, Βιβλιοπωλείο της Εστίας, 2004, σσ.147-8.

<sup>91</sup> Ν. ΣΑΜΑΡΑΣ, *Σημειώσεις του μαθήματος Ανάπλαση και Αναβίωση Ιστορικών Κέντρων και Συνόλων Ι*, ΤΕΙ Λάρισας / Τμ. Ανακαίνισης και Αποκατάστασης Κτιρίων, Τρίκαλα, 2008, σ.135 και εξής.

## 1. Επιλογές από την Ελληνική Νομοθεσία.

### Ο Αρχαιολογικός Νόμος

Ν. 3028/28.6.2002 (ΦΕΚ 153 Α'): Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς.

### Ο Νόμος για τους Παραδοσιακούς Οικισμούς

Π.Δ. της 19.10/13.11.1978 (ΦΕΚ 594 Δ'): Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών.

### Ειδικός Πολεοδομικός Κανονισμός για το Πήλιο

Π.Δ. της 11.7/4.8.1980 (ΦΕΚ 374 Δ'): Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών των οικισμών της περιοχής Πηλίου και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως εις αυτούς και εις την περιοχήν των διοικητικών ορίων των Δήμων ή Κοινοτήτων εντός των οποίων ανήκουν ούτοι.

### Ειδικός Πολεοδομικός Κανονισμός για Παραδοσιακά Τμήματα Πόλεων

Π.Δ. της 28.2/5.4.1979 (Φ.Ε.Κ. 201 Δ'): Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλεως Τρικάλων και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως αυτού.

Π.Δ. της 16.9/29.10.1982 (Φ.Ε.Κ. 529 Δ'): Τροποποίηση του από 28.2.79 Π.Δ/τος «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλεως Τρικάλων και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως αυτού»

Π. Δ. της 20.9.1993 (Φ.Ε.Κ. 1209 / Δ / 28-9-1993): Απόφαση κήρυξης ως ιστορικού τόπου τμήματος πόλεως Βεροίας (περιοχές Κυριώτισσας - Μπαρμπούτας - Παναγιάς Δεξιάς & Έλλης - Κοντογεωργάκη).

Ο πλήρης Κατάλογος των Παραδοσιακών Οικισμών της Ελλάδας κατά νομό, με την ημερομηνία και το ΦΕΚ της απόφασης κήρυξης.

## 2. Επιλογές από το Διεθνές Θεσμικό Πλαίσιο.

Διεθνής Χάρτα για την αποκατάσταση των μνημείων και των τοποθεσιών (Χάρτης της Βενετίας) (1964).

Διακήρυξη του Άμστερνταμ για την ευρωπαϊκή αρχιτεκτονική κληρονομιά (1975).

Σύμβαση της Γρανάδας για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης (1985).

Διεθνής χάρτα για την προστασία των ιστορικών πόλεων.

Όσον αφορά την οικοδόμηση σε ιστορικά οικιστικά σύνολα, ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός / Γ.Ο.Κ., Ν.1577/1985) όπως αυτός τροποποιήθηκε με το Ν.2831/2000 περιείχε διατάξεις, που αφορούσαν την προστασία της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς και διατηρούνται στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό / Ν.Ο.Κ., Ν.4067/2012 (βλ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι, σ.119).

**Ν.1577/1985, όπως αντικαταστάθηκε με το Ν.2831/2000 (ΦΕΚ 140/Α' /13.6.2000): Τροποποίηση των διατάξεων του ν. 1577/1985 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" και άλλες πολεοδομικές διατάξεις"** <sup>92</sup>

**Άρθρο 4**

Προστασία αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς.<sup>(1)</sup>

**1.** Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, ύστερα από αιτιολογική έκθεση της κατά περίπτωση αρμόδιας υπηρεσίας του, γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Συμβουλίου του αρμόδιου Υπουργείου και του Α.Π.Α.Σ. εάν ζητηθεί από τον Υπουργό και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους, μπορεί να χαρακτηρίζονται:

α) οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών, **ως παραδοσιακά σύνολα,**

β) χώροι, τόποι, τοπία ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς **ως χώροι, τόποι ή ζώνες προστασίας των παραδοσιακών συνόλων,** όπως και αυτοτελείς φυσικοί σχηματισμοί ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών, **ως περιοχές που έχουν ανάγκη ιδιαίτερη προστασία,** και να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 9 του π.δ. 437/1985 "Καθορισμός και ανακατανομή αρμοδιοτήτων των Υπουργείων" (ΦΕΚ 157 Α'). Αν η γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου σε διάστημα δυο (2) μηνών από την λήψη του σχετικού εγγράφου από αυτόν, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς τη γνωμοδότηση αυτή.

Ο χαρακτηρισμός σύμφωνα με την περίπτωση β', εφόσον δεν θεσπίζονται ειδικοί όροι, μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης, μπορεί να γίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, που δημοσιεύεται στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

**2.** α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού που εκδίδεται σύμφωνα με αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται **ως διατηρητέα,** μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για τον σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

<sup>92</sup> Πηγή: [www.yppo.gr](http://www.yppo.gr) προσβάσιμο την 10/1/2009

Με όμοια απόφαση μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών.

Η παραπάνω έκθεση αποστέλλεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και στον οικείο δήμο ή κοινότητα, ο οποίος εντός πέντε (5) ημερών από τη λήψη της υποχρεούται να την αναρτήσει στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα. Για την ανάρτηση αυτή δημοσιεύεται από το σχετικό δήμο ή κοινότητα σχετική πρόσκληση προς τους ενδιαφερόμενους σε μια τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται ή σε μια εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να διατυπώσουν αντιρρήσεις προς την αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης. Αν ο δήμος ή η κοινότητα δεν τηρήσει όσα αναφέρονται προηγουμένως, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο ενός μηνός από την αποστολή της έκθεσης στο δήμο ή την κοινότητα. Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται εφόσον η έκθεση κοινοποιηθεί απευθείας στον ενδιαφερόμενο. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο ενδιαφερόμενος μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σε ένα μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης.

β) Από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης για το χαρακτηρισμό κτιρίου ως διατηρητέου, απαγορεύεται κάθε επέμβαση στο εν λόγω κτίριο για χρονικό διάστημα ενός έτους ή μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης ή τη γνωστοποίηση στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για τη μη περαιτέρω προώθηση της σχετικής διαδικασίας χαρακτηρισμού.

Οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται στο προς χαρακτηρισμό κτίριο με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται. Όταν ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και το κτίριο κριθεί διατηρητέο, τότε το όποιο κόστος της οικοδομικής άδειας, καθώς και των εργασιών οι οποίες έχουν προηγηθεί της διακοπής και αντιβαίνουν στους όρους κήρυξης του κτιρίου ως διατηρητέου, επιβαρύνουν το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.). Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

**3.** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από γνωμοδότηση του Α.Π.Α.Σ., μπορεί να καθορίζονται:

- α) κατηγορίες διατηρητέων και κριτήρια αξιολόγησης για την υπαγωγή των προς χαρακτηρισμό κτιρίων στις κατηγορίες αυτές,
- β) ειδικότεροι όροι και περιορισμοί ως προς τις δυνατότητες επέμβασης επί των διατηρητέων κτιρίων κατά κατηγορία,
- γ) μεταβατικές διατάξεις ως προς το καθεστώς των ήδη χαρακτηρισμένων κτιρίων ως διατηρητέων, σε σχέση με την κατάταξη σε κατηγορίες και τις δυνατότητες επέμβασης επί αυτών.

Με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μετά από γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου, μπορεί να καθορίζονται επί μέρους περιοχές της χώρας και οικισμοί ή τμήματα αυτών, εντός των οποίων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των ανωτέρων.

**4.** α) Αιτήσεις οικοδομικών αδειών για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε όμορα ακίνητα διατηρητέων κτιρίων παραπέμπονται υποχρεωτικώς στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε. της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας για έγκριση, με κριτήριο την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου.

β) Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 2 περίπτωση α' μπορεί να

οριστούν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες γύρω από αυτά, για την προστασία και την ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Εφόσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης του υπόψη ομόρου ακινήτου ή αυτού που βρίσκεται μέσα στην παραπάνω ζώνη, για το ακίνητο αυτό εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, που ισχύουν για τα ακίνητα και διατηρητέα κτίρια.

**5. α)** Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα ή έχει κινηθεί γι' αυτά η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο δήμο ή κοινότητα της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους, εφόσον δεν υφίσταται η δυνατότητα άμεσης αποσόβησης του κινδύνου με ηπιότερα μέτρα, όπως αντιστηρίξεις, υποστηλώσεις, επισκευές, μερικές κατεδαφίσεις. Η ανακατασκευή γίνεται βάση λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του π.δ. 13/22.4.1929 (ΦΕΚ 153 Α') "περί επικίνδυνων οικοδομών". Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου.

Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας του.

**β)** Διατηρητέα κτίρια τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, επανακατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του προεδρικού διατάγματος της 15.4.1988 (ΦΕΚ 317 Δ').

**γ)** Οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 32 του ν. 1337/1983 έχουν εφαρμογή για τα διατηρητέα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 2α, καθώς και για τα κτίρια για τα οποία έχει κοινοποιηθεί στον ενδιαφερόμενο ή στον οικείο δήμο ή κοινότητα ή πολεοδομική υπηρεσία αιτιολογική έκθεση για το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

Οι ίδιες διατάξεις έχουν εφαρμογή και για τα κτίρια εκείνα, για τα οποία εκδίδεται πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.

**6.** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα έως ένα έτος, σε οικισμούς ή τμήματά τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση οικοδομικών αδειών, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφιστάμενων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και προκύπτει αυτό τεκμηριωμένα.

**7.** Αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κτίριο που κατά την κρίση της



πολεοδομικής υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, παραπέμπονται στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική αν το κτίριο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό. Αν η επιτροπή κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει το κτίριο ή ότι δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου, προωθείται η διαδικασία λοιπής οικοδομικής άδειας αν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις. Σε κάθε άλλη περίπτωση, με αιτιολογημένη έκθεση της Ε.Π.Α.Ε. αποστέλλεται στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου.

Στην περίπτωση αυτή η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην πολεοδομική υπηρεσία ότι το κτίριο δεν κρίνεται διατηρητέο ή έχουν παρέλθει δώδεκα (12) μήνες από την κατάθεση του σχετικού φακέλου κατεδάφισης στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου, χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Ειδικότερα με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού και για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μπορούν να καθορίζονται περιοχές εντός ή εκτός παραδοσιακών οικισμών εντός των οποίων οι αιτούμενες άδειες κατεδάφισης υποχρεωτικά παραπέμπονται στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε., μετά τη γνωμοδότηση της οποίας αποστέλλονται στην υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού και τηρείται η διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου.

Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται η διαδικασία διαπίστωσης και ο χαρακτηρισμός των ως άνω αυθαίρετων κατασκευών, ο τρόπος εκτίμησης της αξίας τους, οι κατηγορίες αυτών για την επιβολή του προστίμου και το ύψος αυτού, ο τρόπος αποξήλωσης των ως άνω κατασκευών και απομάκρυνσης αυτών και η τύχη των υλικών για τα οποία δεν δημιουργείται καμία ευθύνη των υπηρεσιών και των οργάνων τους, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια.

Υπόχρεοι για την καταβολή των προστίμων είναι οι κύριοι ή συγκύριοι του ακινήτου επί του οποίου τοποθετείται η επιγραφή ή διαφήμιση, η διαφημιστική εταιρία, οι κατασκευαστές και οι διαφημιζόμενοι που ευθύνονται ο καθένας για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου."<sup>(7)</sup>

## Άρθρο 22

**5.** Οι όψεις των κτιρίων που, λόγω της μη αποπεράτωσής τους, αποτελούν κίνδυνο για την δημόσια υγεία ή που, λόγω του μεγέθους τους ή της θέσης ή της περιοχής στην οποία βρίσκονται, **προσβάλλουν το φυσικό, το πολιτισμικό και το πολεοδομικό περιβάλλον** και γενικότερα υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής τους, πρέπει να αποπερατώνονται μέσα σε έξι (6) χρόνια από την ημερομηνία έκδοσης της κατά την παρ. 6 απόφασης νομάρχη ή της αντίστοιχης οικοδομικής άδειας, εάν αυτή εκδοθεί μεταγενέστερα.

**6.** Με απόφαση του οικείου νομάρχη, που εκδίδεται, σύμφωνα με τα κριτήρια της παρ. 5 ύστερα από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε., του συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος του νομού και γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι περιοχές μέσα στις οποίες οι όψεις των κτιρίων πρέπει να αποπερατώνονται μέσα σε έξι (6) χρόνια από την ημερομηνία έκδοσης της παραπάνω απόφασης νομάρχη ή της αντίστοιχης οικοδομικής άδειας, εάν αυτή εκδοθεί μεταγενέστερα. Με όμοια απόφαση του οικείου νομάρχη καθορίζονται επίσης και τα μεμονωμένα κτίρια, που βρίσκονται εκτός των παραπάνω περιοχών, των οποίων οι όψεις πρέπει να αποπερατώνονται μέσα σε έξι (6) χρόνια.

Αν οι υπόχρεοι εντός της παραπάνω προθεσμίας των έξι (6) χρόνων δεν εκπληρώ-

σουν την υποχρέωσή τους αυτή, μπορεί να εκτελεί τις σχετικές εργασίες το Δημόσιο ή ο οικείος δήμος ή κοινότητα, καταλογίζοντας τις σχετικές δαπάνες σε βάρος τους.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων έργων καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία επέμβασης του Δημοσίου ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, ο τρόπος και η διαδικασία καταλογισμού και είσπραξης των δαπανών και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων της προηγούμενης και της παρούσας παραγράφου.

**7.** Στις περιπτώσεις που καθορίζονται με την απόφαση νομάρχη της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και σε ειδικές περιπτώσεις που εκτελούνται έργα ανάπλασης κοινόχρηστων χώρων ή που βρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερης σημασίας, στις οποίες το άμεσο ή το ευρύτερο περιβάλλον επηρεάζεται σημαντικά από την ύπαρξη ημιτελών κτιρίων ή κτιρίων που οι όψεις τους δεν έχουν συντηρηθεί ή που είναι εγκαταλελειμμένα, καθώς και για τις περιπτώσεις που απαιτείται κατεδάφιση τμήματος υπάρχοντων κτιρίων, δύναται να επεμβαίνει το δημόσιο ή ο οικείος δήμος ή κοινότητα και να εκτελεί τις απαιτούμενες εργασίες για την αποπεράτωση των όψεων των ημιτελών κτιρίων της ως άνω παραγράφου 5, σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια ή για την ανάπλαση και αποκατάσταση των όψεων των κτιρίων, που δεν έχουν συντηρηθεί ή για την αξιοποίηση και ανάπλαση των κτιρίων, που είναι εγκαταλελειμμένα, με βάση μελέτη που συνοδεύει την πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, που εκτελεί έργα ανάπλασης στην περιοχή.

Για την επέμβαση αυτή και την έγκριση του προϋπολογισμού της δαπάνης εκδίδεται απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων έργων ή του συμβουλίου του οικείου δήμου ή κοινότητας μετά γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας. Η απόφαση συνιστά και τίτλο για την εγγραφή υποθήκης επί του ακινήτου, υπέρ του καταβάλλοντος τη δαπάνη αποπεράτωσης ή αποκατάστασης ή ανάπλασης, προς εξασφάλιση της απαίτησής του.

Η αποπεράτωση ή η αποκατάσταση των όψεων ή η ανάπλαση του κτιρίου μπορεί να ανατίθεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή του συμβουλίου του οικείου δήμου ή κοινότητας και σε επιχειρήσεις κοινής ωφελείας.

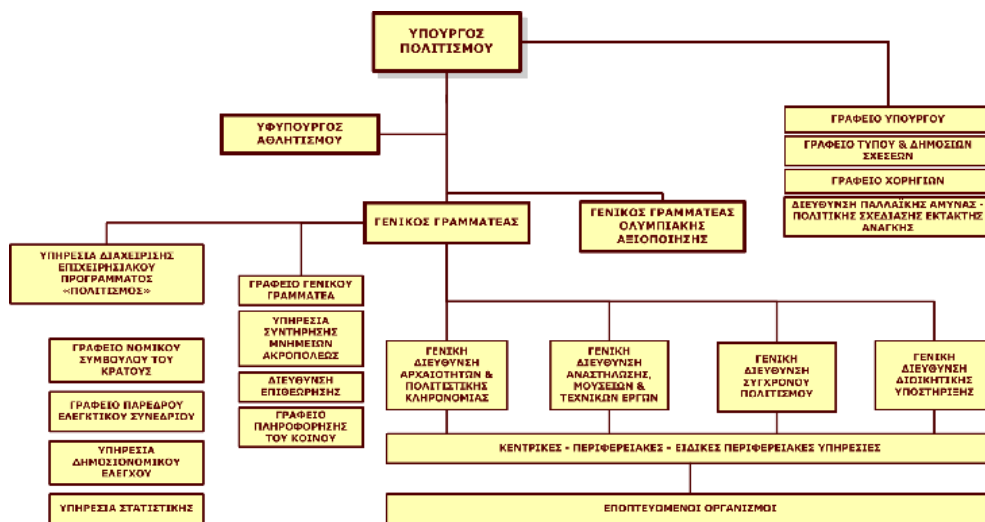
Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών αποπεράτωσης των όψεων εκδίδεται πράξη καταλογισμού της δαπάνης εις βάρος του ιδιοκτήτη ή του δικαιούχου της οικοδομικής άδειας και η είσπραξη γίνεται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Κ.Ε.Δ.Ε.. Με την Κ.Υ.Α. της προηγούμενης παραγράφου 6 ρυθμίζονται οι διαδικασίες, τα αρμόδια κατά περίπτωση όργανα και κάθε σχετική ή συμπληρωματική λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής."<sup>(8)</sup>

Σημειώσεις εντός του κειμένου του νόμου

1. Όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν. 2831/ 2000 (ΦΕΚ 140/Α'/ 13.6.2000).
2. Όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 5 του άρθρου 7 του Ν. 2831/2000
3. Όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 7 του άρθρου 7 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140/Α'/13.6.2000).
4. Για θέματα υπαίθριων διαφημίσεων στην κεντρική περιοχή των Αθηνών, βλ. άρθρο 2 του Ν. 2833/2000 (ΦΕΚ 140/Α'/13.6.2000).
5. Όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 17 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140/Α'/13.6.2000).
6. Όπως προστέθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 17 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140/Α'/13.6.2000).
7. Όπως προστέθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 17 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140/Α'/13.6.2000).
8. Οι παράγραφοι 5, 6 και 7 τίθενται όπως αντικαταστάθηκαν με την παράγραφο 4 του άρθρου 19 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140/Α'/13.6.2000).

#### 4.5 Φορείς αρμόδιοι για την προστασία και αποκατάσταση των ιστορικών οικιστικών συνόλων.

Την αποκλειστική αρμοδιότητα, για την προστασία και αποκατάσταση των ιστορικών οικιστικών συνόλων στην Ελλάδα, έχουν το Υπουργείο Πολιτισμού (ΥΠ.ΠΟ.), με τις κατά τόπους Εφορείες Κλασικών / Βυζαντινών Αρχαιοτήτων και Νεωτέρων Μνημείων και το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.), αλλά και τα Υπουργεία Μακεδονίας - Θράκης (Υ.ΜΑ.Θ.) και Εμπορικής Ναυτιλίας, Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής (Υ.Ε.Ν.Α.Ν.Π.), στα οποία έχουν μεταβιβασθεί οι αρμοδιότητες για την Βόρεια Ελλάδα και τα νησιά του Αιγαίου, αντίστοιχα. Στο ΥΠ.ΠΟ και τις Εφορείες Νεωτέρων Μνημείων υπάγονται οικιστικά σύνολα, τα οποία είναι κηρυγμένα, ως ιστορικά μνημεία, στο σύνολό τους (π.χ. οι παλαιές πόλεις του Ρεθύμνου και των Χανίων, η Ύδρα, η Κέρκυρα, η μεσαιωνική πόλη της Ρόδου, η Μονεμβασιά), ενώ οι λοιποί Παραδοσιακοί Οικισμοί και Ιστορικοί Τόποι υπάγονται στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και τα Υ.ΜΑ.Θ., Υ.Ε.Ν.Α.Ν.Π., στα γνωμοδοτικά όργανα των οποίων, εκπροσωπείται το ΥΠ.ΠΟ.<sup>93</sup>



Πιν.6. Οργανόγραμμα ΥΠ.ΠΟ.

Οι περιφερειακές υπηρεσίες του ΥΠ.ΠΟ. διακρίνονται σε<sup>94</sup>:

Α. Περιφερειακές Υπηρεσίες

- α) 39 Εφορείες Προϊστορικών και κλασικών Αρχαιοτήτων,
- β) 28 Εφορείες Βυζαντινών Αρχαιοτήτων,

<sup>93</sup> Ι. ΣΤΕΡΙΩΤΟΥ, ό.π., σ.147.

<sup>94</sup> Πηγή: [www.law-archeology.gr](http://www.law-archeology.gr) προσβάσιμο την 10/1/2009

- γ) 2 Εφορείες Νεωτέρων μνημείων,
- δ) 13 Υπηρεσίες νεωτέρων μνημείων και τεχνικών έργων και
- ε) Υπηρεσίες τεχνικών έργων.

#### Β. Ειδικές περιφερειακές Υπηρεσίες

- α) Εφορεία Αρχαιοπωλείων και Ιδιωτικών Αρχαιολογικών Συλλογών,
- β) 2 Εφορείες Παλαιοανθρωπολογίας - Σπηλαιολογίας (Νοτίου και Βορείου Ελλάδας αντίστοιχα) και
- γ) Εφορεία Εναλίων Αρχαιοτήτων.

Οι Εφορείες αρχαιοτήτων είναι αρμόδιες για την αποκάλυψη, συντήρηση, προστασία, φύλαξη, διαχείριση και ανάδειξη μνημείων (κινητών και ακίνητων), σε τοπικό επίπεδο. Σε αυτές τις δραστηριότητες συμπεριλαμβάνονται ο προγραμματισμός και η εκτέλεση ανασκαφών, η επιστημονική μελέτη των αρχαιοτήτων και η δημοσίευση των έρευνας, η έκθεση των αρχαιοτήτων στα μουσεία, η διαχείριση και αναστήλωση των μνημείων και η ανάδειξη των αρχαιολογικών χώρων και του περιβάλλοντα χώρου τους. Το προσωπικό των εφορειών μπορεί να συμμετέχει στις παραπάνω εργασίες είτε άμεσα είτε έμμεσα, δηλαδή εποπτεύοντας ή συνεργαζόμενο είτε με άλλους κατά περίπτωση αρμόδιους φορείς από το ΥΠ.ΠΟ., είτε με Ελληνικά ή ξένα Ανώτατα Επιστημονικά Ιδρύματα και πάντοτε σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 3028/2002.

Οι εφορείες και υπηρεσίες των Νεωτέρων Μνημείων φροντίζουν για τα μνημεία μετά το 1830, ενώ ταυτόχρονα είναι αρμόδιες για θέματα αναστήλωσης και των αρχαίων μνημείων, καθώς και για θέματα επισκευής ή ανέγερσης κτιριακών εγκαταστάσεων μουσείων και αρχαιολογικών χώρων.

Οι ειδικές εφορείες έχουν ευρύτερη εμβέλεια δράσης είτε πανελλαδική είτε στη νότια / βόρεια Ελλάδα <sup>95</sup>.

<sup>95</sup> Με το νέο οργανόγραμμα του ΥΠ.ΠΟ., που τέθηκε σε εφαρμογή στα τέλη Οκτωβρίου του 2014, δημιουργήθηκαν ενιαίες εφορείες αρχαιοτήτων ανά νομό (με ελάχιστες εξαιρέσεις κυρίως για την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη) με συγχωνεύσεις εφορειών προϊστορικών, κλασικών, βυζαντινών και νεωτέρων σε μία (μνημονιακή δέσμευση να μειωθούν οι οργανικές μονάδες του ΥΠ.ΠΟ. κατά 40%, ώστε να εξοικονομηθούν πόροι).

#### 4.6 Χρηματοδότηση των έργων ανάπλασης ιστορικών οικιστικών συνόλων.

Η εξεύρεση πηγών χρηματοδότησης τόσο των αναγκαίων μελετών ανάπλασης ιστορικών κέντρων και πολεοδομικών συνόλων, όσο και των πανθομολογουμένως ιδιαίτερα δαπανηρών - εργασιών συντήρησης και αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων, αποτελεί τη λυδία λίθο, η οποία μπορεί να γεφυρώσει το χάσμα, που χωρίζει, συνήθως, τις αγνές προθέσεις, από την αναγκαία υλοποίηση.

Κατά τις εργασίες του Περιφερειακού Εργαστηρίου: «Επιχειρησιακός Σχεδιασμός και Βιώσιμη Ανάπτυξη Πόλεων και Οικισμών» των συνεργαζόμενων φορέων διεπιστημονικής και κοινωνικής διαβούλευσης, στο πλαίσιο σχεδιασμού για το Δ' Κ.Π.Σ. (Λάρισα, Περιφέρεια Θεσσαλίας, Φεβρουάριος - Μάιος 2005), στο οποίο συμμετείχαμε εκπροσωπώντας το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος / Τμήμα Κεντρικής - Δυτικής Θεσσαλίας, οι «αποκαταστά-

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΡΑΣΕΩΝ ΤΟΜΕΑ  
ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΔΡΑΣΕΩΝ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΝΕΑ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΤΟΜΕΑ 2007-2013

Α/Α	Ε.Π.	Μέτρο	Δράσεις Υλοποιούμενες στο Γ' ΚΠΣ	Αξιολόγηση σημαντικότητας δράσεων ως προς τη νέα στρατηγική τομέα 2007-2013			Παρατηρήσεις
				1 Υψηλή Συμβολή	2 Μέτρια Συμβολή	3 Χαμηλή Συμβολή	
1	Π.Ε.Π	3.2.2	Αποκαταστάσεις διατηρητέων κτιρίων	X			
2	Π.Ε.Π	3.2.2	Αναδείξεις, αναβαθμίσεις ιστορικών κέντρων	X			
3	· · ·	· · ·	· · ·				

Πιν.7. Από τα αποτελέσματα του Περιφερειακού Εργαστηρίου: «Επιχειρησιακός Σχεδιασμός και Βιώσιμη Ανάπτυξη Πόλεων και Οικισμών» των συνεργαζόμενων φορέων διεπιστημονικής και κοινωνικής διαβούλευσης, στο πλαίσιο σχεδιασμού για το Δ' Κ.Π.Σ. (Λάρισα, Περιφέρεια Θεσσαλίας, Φεβρουάριος - Μάιος 2005).

σεις διατηρητέων κτιρίων» και οι «αναδείξεις, αναβαθμίσεις ιστορικών κέντρων», κατόπιν εισήγησής μας, αξιολογήθηκαν ως «δράσεις με υψηλή συμβολή στη νέα στρατηγική τομέα» και ανάλογη επιλεξιμότητα για χρηματοδότηση, κατά την προγραμματική περίοδο 2007-13. Με την λήξη της παραπάνω προγραμματικής περιόδου, χρήσιμος θα είναι ο απολογισμός, για να διαπιστωθεί, κατά πόσο αξιοποιήθηκαν τα υπάρχοντα χρηματοδοτικά εργαλεία, σε ανάλογες δράσεις στην Περιφέρεια Θεσσαλίας.

Τα προβλεπόμενα, από την ελληνική νομοθεσία, κίνητρα, για την αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων, είναι δύο κατηγοριών: οικονομικής φύσεως και διοικητικής φύσεως.

Συγκεκριμένα προβλέπονται:

α. Επιδότηση αποκατάστασης διατηρητέων κτισμάτων με μελλοντική χρήση κατοικίας. Η επιδότηση αφορά το ήμισυ των τόκων νέων δανείων μέχρι το ποσό των 100.000 ευρώ, που προορίζονται για επισκευές σε διατηρητέα κτίσματα σε όλη την Ελλάδα. Επίσης προβλέπεται μεταφορά του ενδεχομένως εναπομείναντος συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τον Ν. 880/79 (Ν. 2300/95).

β. Επιδότηση αποκατάστασης παραδοσιακών κτισμάτων εντός παραδοσιακών οικισμών με μελλοντική χρήση κατοικίας. Τα ίδια οικονομικής και διοικητικής φύσεως κίνητρα, με τους ανάλογους στόχους και επιδιώξεις, ισχύουν και για χαρακτηρισμένα παραδοσιακά κτίσματα, προκειμένου να χρησιμοποιηθούν στη συνέχεια ως κατοικία, με την προϋπόθεση όμως να βρίσκονται μέσα σε παραδοσιακούς οικισμούς.

γ. Επιδότηση αποκατάστασης διατηρητέων και παραδοσιακών κτισμάτων σε όλη την Ελλάδα με μελλοντική χρήση τουριστικού καταλύματος. Πρόκειται για την επισκευή - αποκατάσταση παραδοσιακών ή διατηρητέων κτισμάτων και η μετατροπή τους σε τουριστικά καταλύματα, σε εφαρμογή αρχιτεκτονικής μελέτης, που συντάσσεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Π.Δ. 33/79 (ΦΕΚ 10/Α/24.01.79) και με την με αρ. 532249/27.07.94 (ΦΕΚ 616Β/09.08.94) απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. Τα ανωτέρω κτίσματα πρέπει να είναι χαρακτηρισμένα ως

παραδοσιακά ή διατηρητέα, από τις αρμόδιες κατά τόπους Υπηρεσίες του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ή του ΥΠ.ΠΟ.

Όσον αφορά τη χρηματοδότηση προγραμμάτων ανάπλασης, στο άρθρο 13 του Ν.2508/13.6.1997, προβλέπεται το τριάντα τοις εκατό (30%) τουλάχιστον των ετησίων εσόδων του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. (Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων), ήδη «Πράσινο Ταμείο», να διατίθεται στους φορείς ανάπλασης για μελέτες, έργα και διαμορφώσεις, που περιέχονται σε προγράμματα ανάπλασης. Από το προηγούμενο ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%), το μεγαλύτερο μέρος, σε σχέση με αυτό που διατίθεται για καθεμιά από τις άλλες μορφές ανάπλασης, προβλέπεται να διατίθεται σε Κοινωνικά Στεγαστικά Έργα Ανάπλασης (Κ.Σ.Ε.Α.).

Πόροι των φορέων ανάπλασης μπορεί ακόμη να είναι: πάσης φύσεως επιδοτήσεις, επιχορηγήσεις ή χορηγίες από ιδιωτικούς ή δημόσιους φορείς, πόροι από τη συμμετοχή σε κοινοτικά προγράμματα, χρηματοδοτήσεις από το δημοτικό προϋπολογισμό από το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, δανειοδοτήσεις του φορέα, οι κρατήσεις που προβλέπονται από την παρ. 3 του άρθρου 2 του ΚΗ' /1974 ψηφίσματος, όπως ίσχυε για τις περιπτώσεις αδειών στην περιοχή του οικείου Ο.Τ.Α., τα έσοδα από τον αυξημένο Σ.Δ. της παρ.4 του άρθρου 12 του Ν.2508, έσοδα από τα κάθε είδους πρόστιμα που επιβάλλονται για πολεοδομικές παραβάσεις στην περιοχή ανάπλασης από τον οικείο Ο.Τ.Α., καθώς και τα πρόστιμα της παρ.6 του άρθρου 3 και του άρθρου 4 του ν. 960/1979 και οι εισφορές του άρθρου 1 παρ. 2 περίπτωση γ' του ν. 960/1979, που προέρχονται από τον Ο.Τ.Α. της περιοχής ανάπλασης και οι οποίες διατίθενται στο φορέα για την κατασκευή των έργων στάθμευσης.

Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, μετά από εισήγηση του φορέα ανάπλασης, μπορεί οι ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές ακινήτων, στην περιοχή ανάπλασης να τύχουν απαλλαγών από δημοτικά τέλη. Οι απαλλαγές αυτές μπορεί να αναφέρονται και σε συγκεκριμένες χρήσεις ή διαρρυθμίσεις των ακινήτων, σύμφωνα με το πρόγραμμα και τη μελέτη ανάπλασης.

Ακόμη μπορεί το Δημόσιο ή ο Ο.Τ.Α. ή ο φορέας ανάπλασης να επιδοτεί τα επιτόκια ειδικών δανείων, τα οποία συνάπτουν οι ενδιαφερόμενοι με τα τραπεζικά ιδρύματα, που χορηγούν στεγαστικά δάνεια, στις εξής περιπτώσεις:

α) για την προσθήκη χώρου δωματίου σε ιδιοκατοικούμενες κατοικίες με υψηλή πυκνότητα κατοίκησης.

β) για την προσθήκη χώρων κουζίνας ή λουτρού σε ιδιοκατοικούμενες κατοικίες ελλείπει τέτοιων χώρων.

γ) για την επισκευή ιδιοκατοικούμενων κατοικιών, όταν απαιτείται η εκτέλεση ουσιαστών εργασιών, που αποβλέπουν στην εξασφάλιση της αντοχής και της μόνωσης των κατοικιών ή και στην αντικατάσταση πεπαλαιωμένων στοιχείων φερόντων ή μη αυτών.

δ) για ανακαινίσεις, επισκευές, αναδιαμόρφωση εσωτερικών χώρων ιδιοκατοικούμενων κτιρίων με σκοπό τη βελτίωση της λειτουργικότητάς τους.

ε) για ανακαινίσεις όψεων ή αποπεράτωση ημιτελών κατασκευών με αισθητική βελτίωση, ανεξαρτήτως χρήσης.

ζ) για την εφαρμογή νέων τεχνολογιών εξοικονόμησης ενέργειας ή για εφαρμογή νέων υλικών κατασκευής, που εντάσσονται στους στόχους του προγράμματος.

Η δαπάνη που απαιτείται για την επιδότηση του επιτοκίου των παραπάνω αναφερόμενων δανείων διατίθεται από τον προϋπολογισμό του Ο.Τ.Α. ή του φορέα ανάπλασης.





## 5. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

### 5.1 ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΛΙΒΑΔΙΟΥ

ΕΡΓΟ: ΔΙΕΥΘΕΤΗΣΗ – ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΥ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ "ΚΑΣΤΡΙ" Δ. ΛΙΒΑΔΙΟΥ

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ: ΝΙΚΟΛΑΟΣ Χ. ΣΑΜΑΡΑΣ

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΕΜΠ

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΟ Κ.Α.Σ. ΔΙΑ ΤΗΣ 7<sup>ΗΣ</sup> Ε.Β.Α.**

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2010

Κατά την εκπόνηση της αρχιτεκτονικής μελέτης ΔΙΕΥΘΕΤΗΣΗ - ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΥ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ "ΚΑΣΤΡΙ" Δ. ΛΙΒΑΔΙΟΥ, Ν. ΛΑΡΙΣΑΣ

είχαμε διαρκώς τη συνείδηση πως το προστατευόμενο αγαθό είναι η μαρτυρία του παρελθόντος, την οποία οφείλαμε να σεβαστούμε, να υπηρετήσουμε και να αναδείξουμε, με μια ήπια και συμβατή με τον χώρο αρχιτεκτονική πρόταση, συγκροτημένη, με ενιαίο ύφος και σαφή έκφραση, που να εντάσσεται αρμονικά στο σύνολο, χωρίς να νοθεύει την αυθεντικότητα των μνημείων.



*Καστρί Δολίχης, Δ. Λιβαδίου.*



*Η Βασιλική Α' (αεροφωτογραφία).*



*Βασιλική Β', βόρειο κλίτος και τμήμα της Ακροπόλεως.*



*Άποψη της Βασιλικής Β' από το επίπεδο της Ακρόπολης.*



*Βασιλική Γ', κόγχη ιερού.*

### **Βασικές προτεραιότητες της μελέτης:**

**α) Η διατήρηση της κλίμακας του χώρου.** Όπως και στο αρ. 6 του Χάρτη της Βενετίας αναφέρεται «η συντήρηση ενός μνημείου συνεπάγεται τη διατήρηση του άμεσου περιβάλλοντός του στην κλίμακά του». Η αναζήτηση εκείνων των συμβατών μεγεθών για τις σύγχρονες αρχιτεκτονικές μορφές, που να μπορούν να συνυπάρξουν με το μνημείο, ήταν το κύριο αντικείμενο της μελέτης μας. Γιατί, βεβαίως, δεν ήταν επιθυμητή μια ανταγωνιστική κατασκευή, που να κυριαρχεί στο χώρο εις βάρος του μνημείου και αντί να λειτουργήσει ως κατασκευή υποστήριξης της επισκεψιμότητας του μνημείου, να το επισκιάσει και τελικά, με την αυτονομία της, να το υποκαταστήσει.

**β) Η αναζήτηση συμβατών μορφών και σχημάτων.** Η εναρμόνιση των νέων κατασκευών με τα γειτνιάζοντα μνημεία, αλλά και με το περιβάλλον τους, απαιτούσε, καθ' όλη τη διάρκεια της μελέτης, μιαν αισθητική προσέγγιση με ιδιαίτερη προσοχή και υπευθυνότητα. Οι παρατηρήσεις του Δ. Πικιώνη για τη διευθέτηση του αρχαιολογικού χώρου των Δελφών είναι χαρακτηριστικές: «Το τωρινόν αδιαμόρφωτον όριον (των κρασπέδων) αντινομεί προς την καθαρότητα των σχημάτων. Μόνον έν φροντισμένον καθαρόν και σαφές σχήμα θα ηδύνατο να εναρμονισθεί μετά των ριζωμάτων των βράχων».

**γ) Η προσεκτική επιλογή των υλικών κατασκευής.** Ο Δημήτρης Πικιώνης αναζητεί τα όρια μεταξύ παλιού και νέου: *''Δεν είναι η μίμηση του παλιού που προτείνω. Ούτε καταδικάζω νέων κατασκευών τη χρήση...''*. *''Αν η μορφή θα είναι καινούρια ή παλιά τούτο θα το ορίσουν τα στοιχεία της πραγματικότητας κι ιδιαίτερα η ύλη του έργου. Μα παλιά δεν πρέπει να είναι από απομνημόνευση. Ούτε καινούρια χωρίς μνήμη...''*. Οι επεμβάσεις στο περιβάλλον του αρχαιολογικού χώρου σύμφωνα με το Χάρτη της Βενετίας, άρθρο 9: «θα πρέπει να διαχωρίζονται από την αρχική αρχιτεκτονική σύνθεση και να φέρνουν τη σφραγίδα της εποχής μας», άρθρο 12: «πρέπει να ενσωματώνονται αρμονικά στο σύνολο, αλλά και να διακρίνονται από τα αυθεντικά μέρη, έτσι ώστε να μη πλαστογραφούνται τα καλλιτεχνικά και ιστορικά τεκμήρια του μνημείου» άρθρο 13: «δεν μπορεί να γίνουν ανεκτές, παρά μόνο αν σέβονται όλα τα ενδιαφέροντα μέρη του μνημείου, το παραδοσιακό του πλαίσιο, την ισορροπία της συνθέσεώς του και τις σχέσεις του με τον περιβάλλοντα χώρο». Αναφερόμενος σε άλλη περίπτωση ο Δ. Πικιώνης, μιλώντας για το υλικό της οδόστρωσης αναφέρει: «Το υπάρχον ασφαλτόστρωμα δεν είναι το αρμόζον... θα έδει να αντικατασταθεί δια σκυροστρώματος».

**δ) Η εξασφάλιση ανεμπόδιστης θέασης των μνημείων.** Οι νέες κατασκευές, που θα υποστηρίζουν την ασφαλή επίσκεψη στον αρχαιολογικό χώρο, θα έχουν μια διακριτική θέση σε σχέση με τα μνημεία, ώστε να μη λειτουργήσουν ανταγωνιστικά και να μη παρεμβάλλονται στην απρόσκοπτη θέαση των μνημείων. Μόνον έτσι -κατά τον Πικιώνη- «ο στοχαστικός επισκέπτης θα ήτο ελεύθερος ν' αναπολήσει κατά την δύναμίν του τον... τόπον». Σ' αυτή την κατεύθυνση έχουν συνεκτιμηθεί οι υψομετρικές αποστάσεις για τη μεταξύ τους οπτική επαφή και έχει χρησιμοποιηθεί σε κάποιο βαθμό προτεινόμενη φύτευση για να υποστηριχθούν οι ενδιαφέρουσες και να αποκλεισθούν οι ανεπιθύμητες θέες.

**ε) Η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.** Τα έργα οδοποιίας συνοδεύονται συνήθως από ανεπιθύμητες επιδράσεις στο φυσικό τοπίο, όπως είναι τα πληγωμένα ανάντι πρανή των εκσκαφών και τα ακόμη δυσμενέστερα κατάντι γυμνά πρανή των επιχώσεων με φερτά αδρανή υλικά, ξένα προς την

μορφή, το χρώμα και τη σύσταση του φυσικού εδάφους. Γι' αυτό επιλέχθηκε η ελάχιστη δυνατή διατομή οδού (πλάτους 3,50 μέτρων στον αρχαιολογικό χώρο και 4,50 μέτρων μέχρι τη διασταύρωση), ώστε να προκύψουν ελάχιστες εκσκαφές και επιχώσεις.

Όσον αφορά το ζήτημα των νέων φυτεύσεων επιλέχθηκαν ξηροθερμικά φυτά, χωρίς μεγάλες απαιτήσεις σε νερό, με μορφή που προσιδιάζει προς τα αυτοφυή της περιοχής. Ο Δ. Πικιώνης σημειώνει για το ζήτημα της φύτευσης στο περιβάλλον του μνημείου: «Το ζήτημα της δένδροφυτεύσεως γενικότερον δέον ν' αποτελέση το αντικείμενον ιδιαίτερης φροντίδος. Τα δένδρα και η λοιπή χλωρίς πρέπει να είναι τα του τοπίου. Πρέπει να εναρμονίζονται ως σχήμα, ως χρώμα, ως τόνος...».

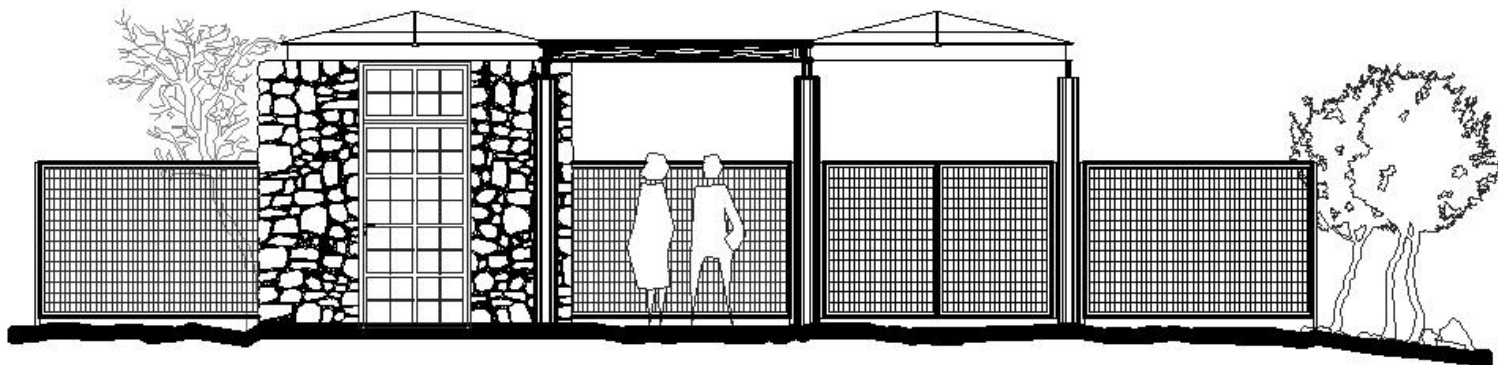
**στ) Ο ήπιος χαρακτήρας της επέμβασης.** Οι αρχιτεκτονικές παρεμβάσεις μας επιλέχθηκε να είναι ήπιες και αν είναι δυνατόν αφανείς. Ζητούμενο κατά τον Πικιώνη είναι: «το αφανές και φυσικόν της επεμβάσεως, το ξένον προς πάσαν εκζητημένην σκηνοθεσίαν, ήτις θα έδιδε τον τόνον του πλαστού... να γίνει με μέτρον και με τρόπον αφανή...».

**ζ) Η αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών.** Κάθε συγκεκριμένο μνημείο, στο ιδιαίτερο περιβάλλον του, θέτει τα εντελώς μοναδικά χαρακτηριστικά του για μελέτη, τα οποία πρέπει να συνεκτιμηθούν μαζί με τα γενικότερα, ώστε να δοθεί μια αυθεντική λύση στο πρόβλημα, σε ανταπόκριση προς τα πραγματικά δεδομένα. Εκτός, λοιπόν, των γενικών αρχών και θεωρητικών δεδομένων, κατά τη μελέτη, φροντίσαμε να αξιολογηθούν και να αξιοποιηθούν –και κατά τον Πικιώνη- «όσα άλλα θα ανέκυπταν εκ της επιτοπίου μελέτης».

Συγκεκριμένα η μελέτη περιλαμβάνει:

**1. Κατασκευή περίφραξης και εισόδου στο επίπεδο της Ακρόπολης και της Βασιλικής Γ'.**

Κατασκευάζεται μεταλλική περίφραξη απλής μορφής με πλαίσια διαστάσεων 2,00x2,50μ. από μεταλλική γωνιά και πλέγμα δάριγκ συνολικού μήκους 240,00 μ. (εκ των οποίων 130,00μ. στην Ακρόπολη και την Βασιλική Β' και 110,00μ. στην Βασιλική Α'). Στην ΒΑ πλευρά του αρχαιολογικού χώρου στο επίπεδο της Ακρόπολης προβλέπεται δίφυλλη μεταλλική είσοδος ανάλογης κατασκευής.



*Προτεινόμενη μορφή νέας εισόδου και περίφραξης στο επίπεδο της Ακρόπολης.*



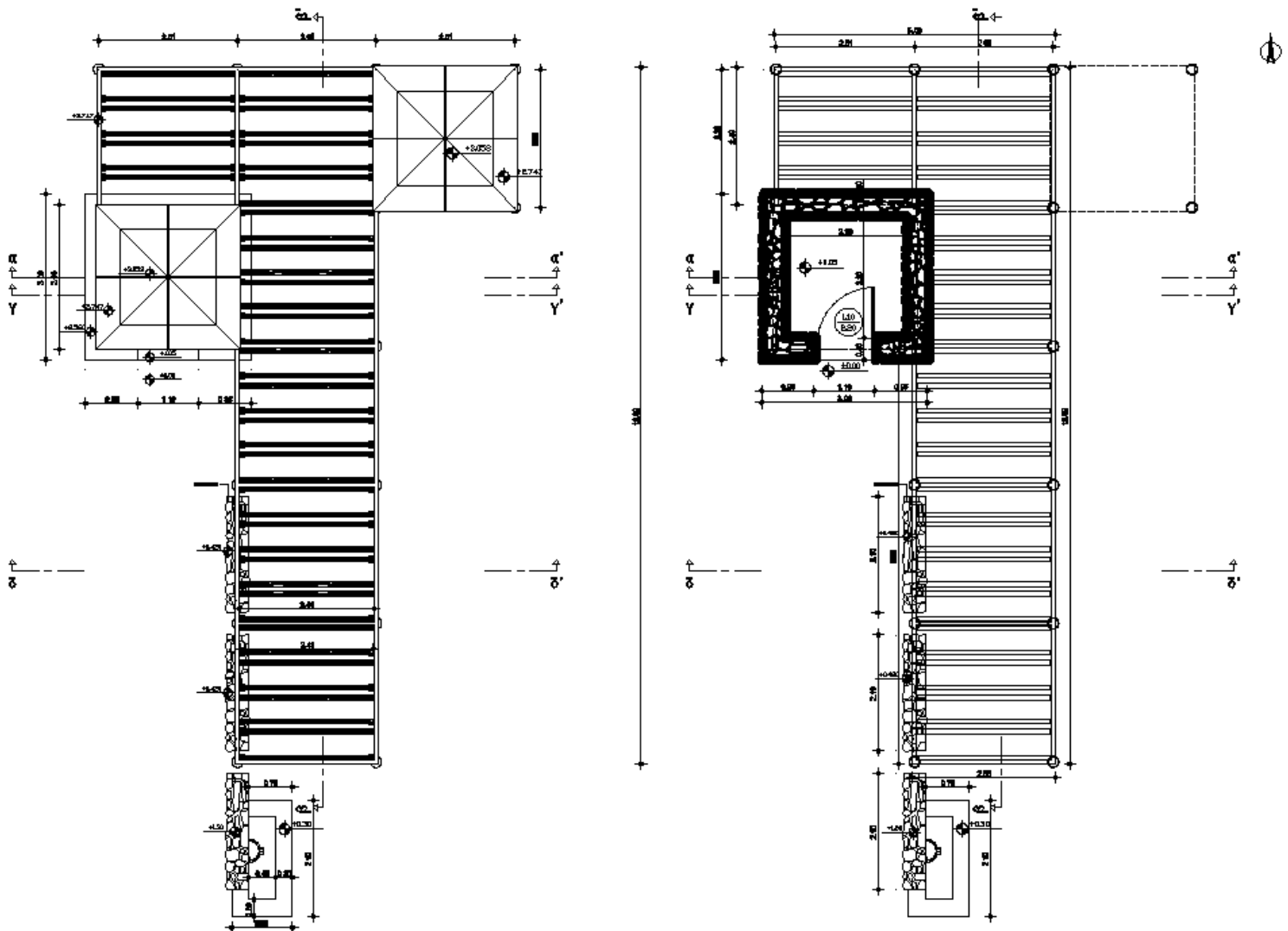
*Υφιστάμενη περίφραξη στο επίπεδο της Ακρόπολης.*



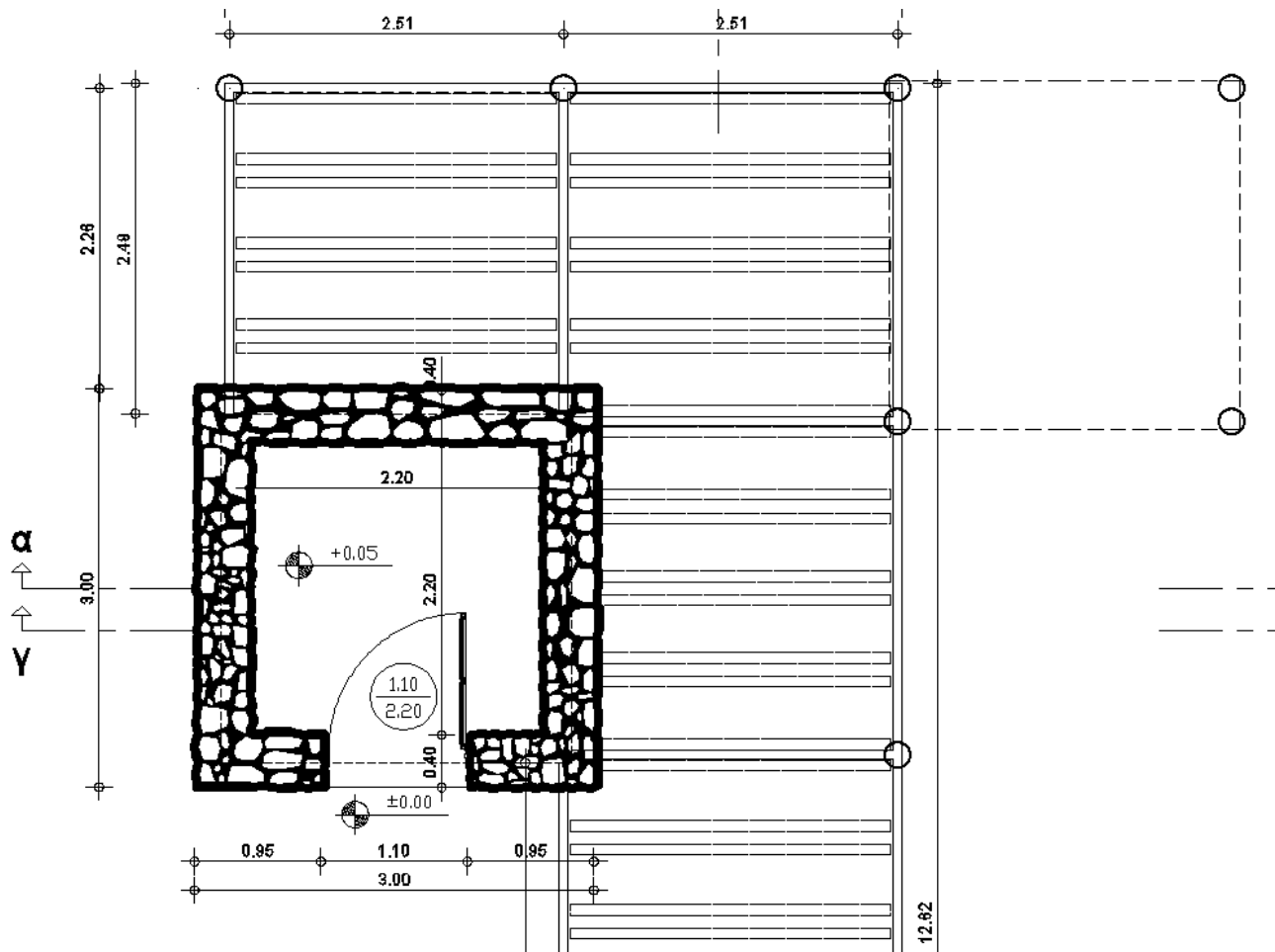
*Υφιστάμενη περίφραξη στο επίπεδο της Βασιλικής Α΄*

## 2. Κατασκευή βοηθητικού κτίσματος και μεταλλικού στεγάστρου (πέργκολας).

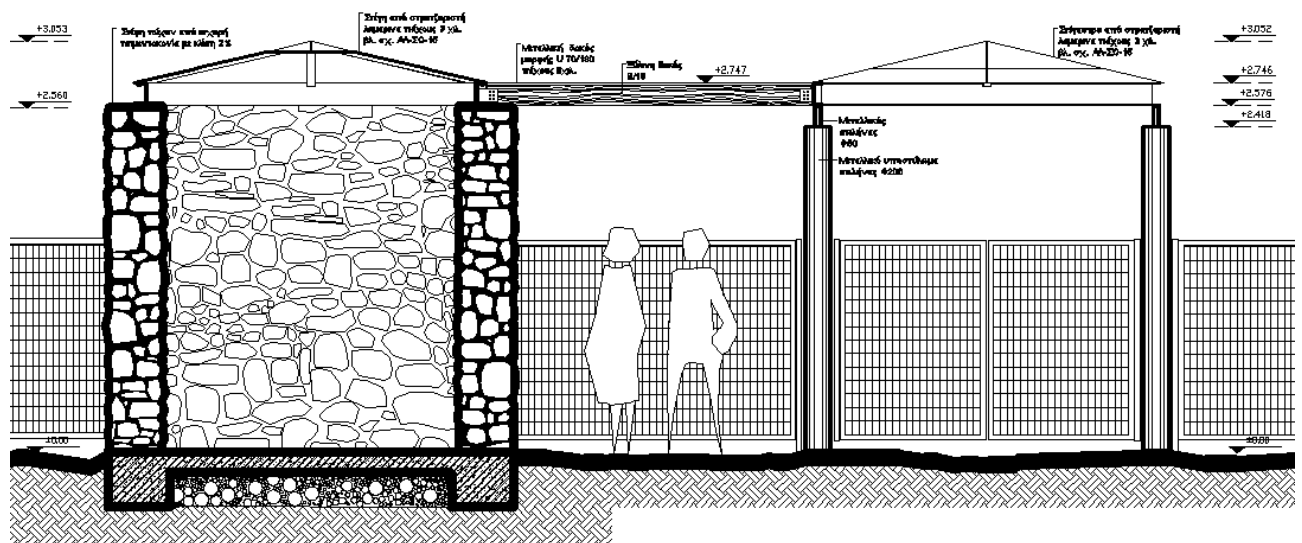
Παραπλεύρως της νέας εισόδου του αρχαιολογικού χώρου κατασκευάζεται πέτρινο κτίσμα εξωτερικών διαστάσεων 3,00x3,00μ., κτισμένο με την επαναχρησιμοποίηση του άφθονου υλικού (πέτρες) που με την φροντίδα του αρχαιολόγου της ανασκαφής διασώθηκε και δεν απομακρύνθηκε με τα προϊόντα εκσκαφής (μπάζα). Η στέγασή του γίνεται με στρατζαρισμένα φύλλα λαμαρίνας πάχους 6 χιλ. επί μεταλλικών δοκών μορφής U ενώ στη ΝΔ πλευρά του φέρει μεταλλική θύρα με υαλοπίνακες. Πρόκειται για βοηθητικό κτίσμα που προορίζεται για προσωρινή φύλαξη ή αποθήκευση εργαλείων ή υλικών της ανασκαφικής έρευνας. Σε προέκταση της μεταλλικής στέγης και σε κατασκευαστική συνέχεια με αυτή δημιουργείται μικρό μεταλλικό στεγάστρο με ξύλινες δοκίδες (πέργκολα) για την υποστήριξη της εισόδου του αρχαιολογικού χώρου. Κάτω από την πέργκολα διαμορφώνονται δύο πέτρινοι κτιστοί καθιστικοί πάγκοι, καθώς και πέτρινη βρύση πόσιμου νερού.



Κατόψεις βοηθητικού κτίσματος (οικίσκου).

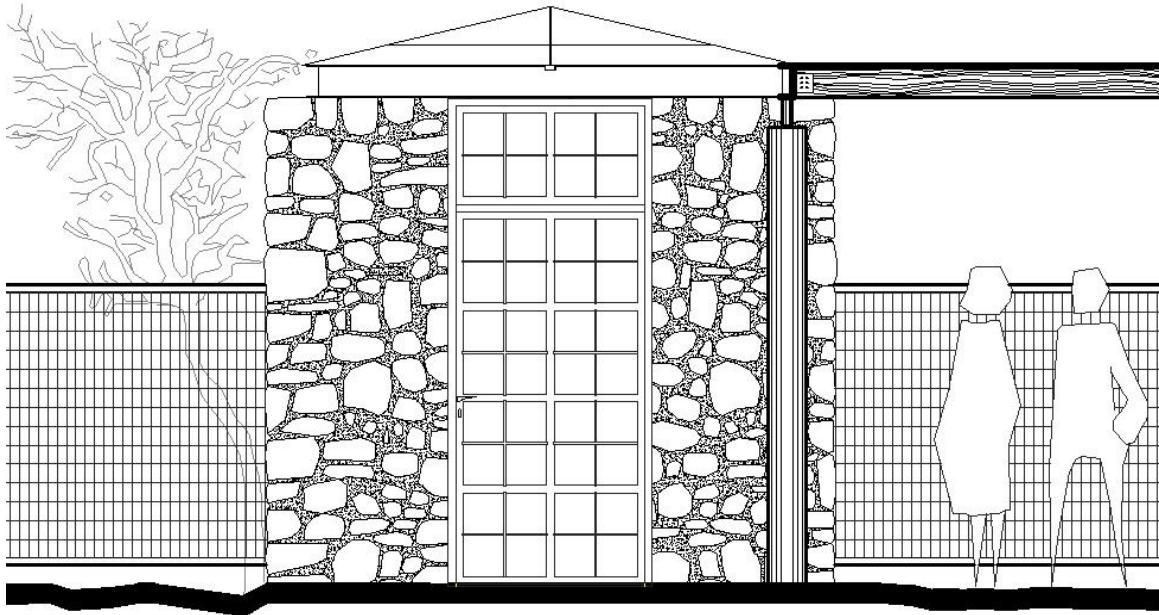


Κάτοψη βοηθητικού κτίσματος (οικίσκου).

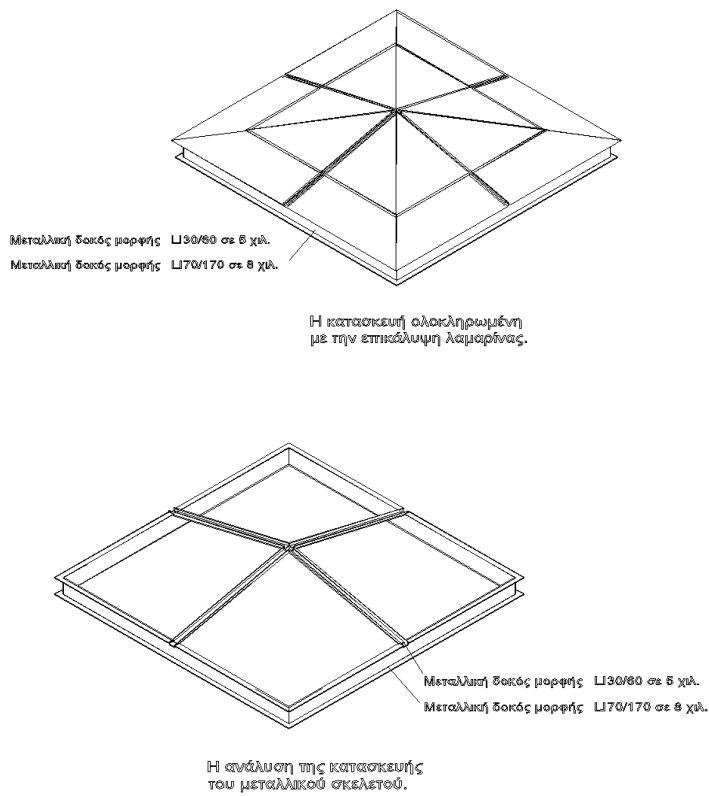


Τομή βοηθητικού κτίσματος (οικίσκου).

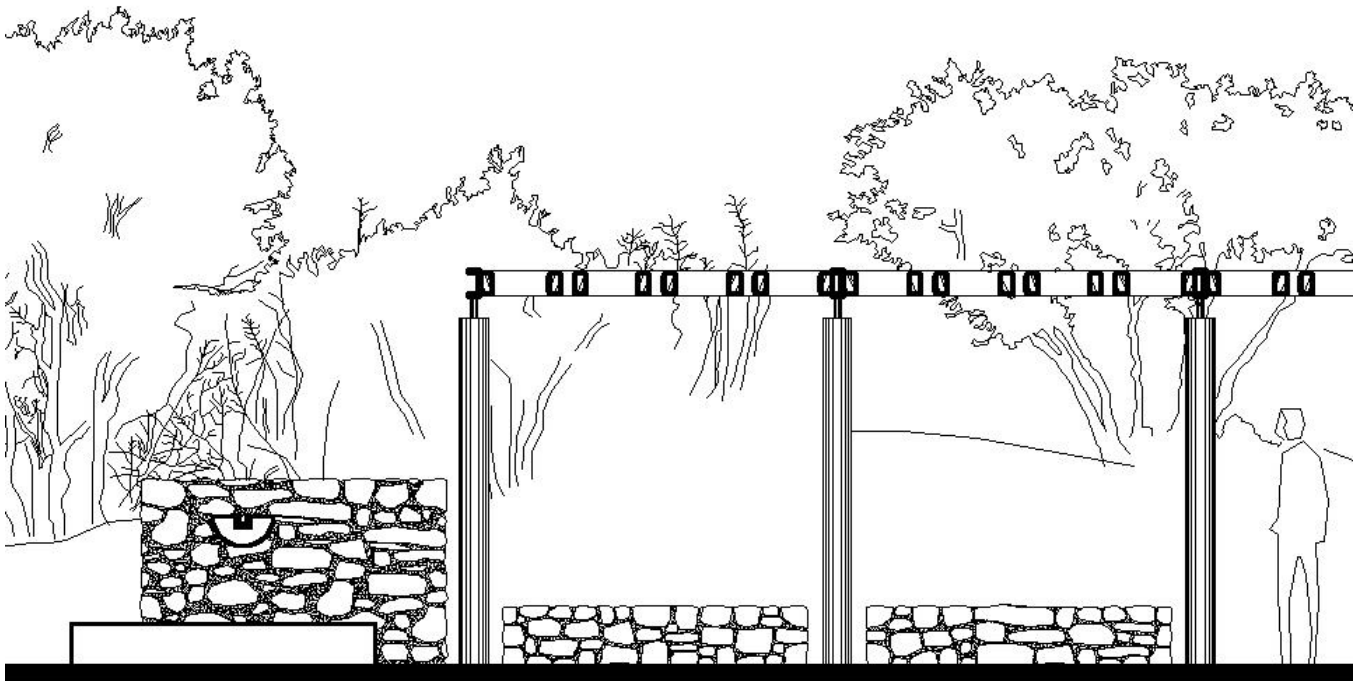




Κύρια όψη βοηθητικού κτίσματος (οικίσκου).



Κατασκευαστική ανάλυση της μεταλλικής στέγης του οικίσκου.



*Καθιστικοί πάγκοι και βρύση στο επίπεδο της Ακρόπολης, από επαναχρησιμοποιημένους λίθους.*



*Υφιστάμενο υλικό που θα χρησιμοποιηθεί για τις πέτρινες τοιχοποιίες*

### **3. Διαμόρφωση πρόσβασης ΑμεΑ στο χώρο της Ακρόπολης και της Βασιλικής Γ΄.**

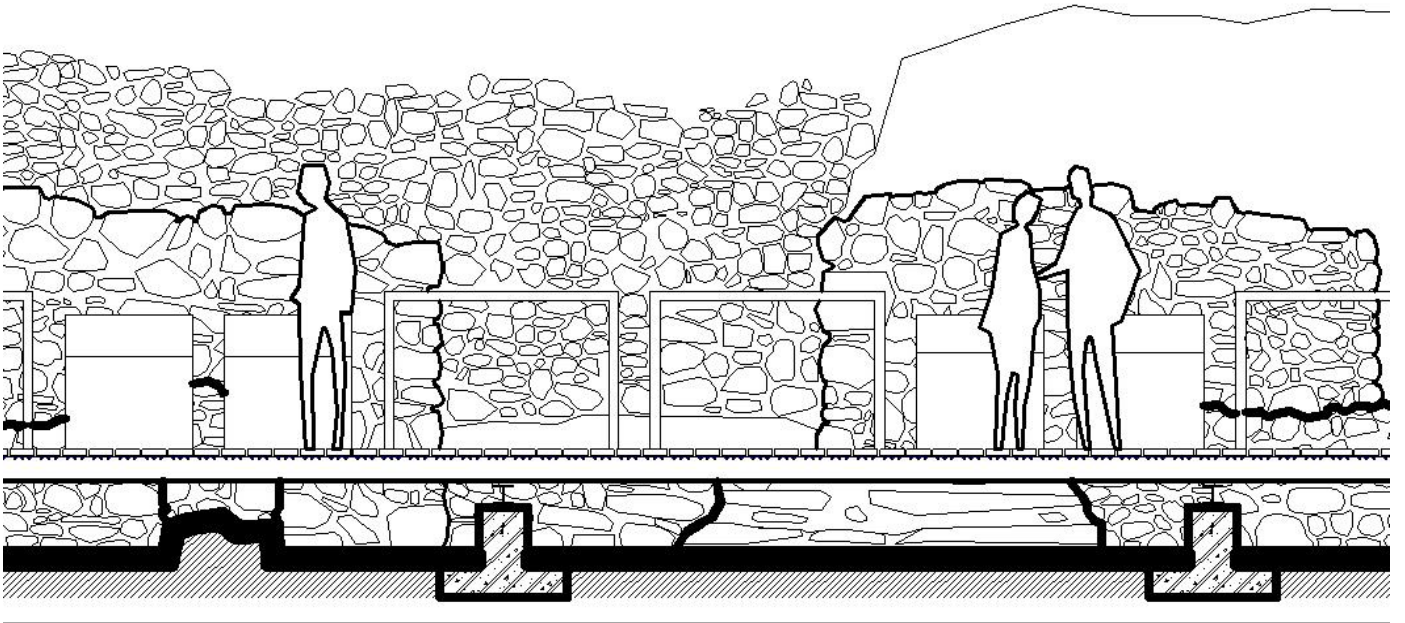
Για την ασφαλή και απρόσκοπτη πρόσβαση των ατόμων με αναπηρία στο χώρο της Ακρόπολης και της Βασιλικής Γ΄ τοποθετείται διάδρομος ειδικών προδιαγραφών (τύπου mobi-mat) πλάτους 1,60μ. και μήκους 145,00μ. Ο συγκεκριμένος διάδρομος μπορεί να αναιρεθεί και να επανατοποθετηθεί σε νέα διαδρομή με ελάχιστες εργασίες διαμόρφωσης της υποδομής, πράγμα που υπαγορεύει η ανάγκη για επέκταση των ανασκαφικών εργασιών στο χώρο της Ακρόπολης.

### **4. Διαμόρφωση υπερυψωμένου διαδρόμου επισκεπτών πάνω από το τείχος της Ακρόπολης και τη Βασιλική Β΄.**

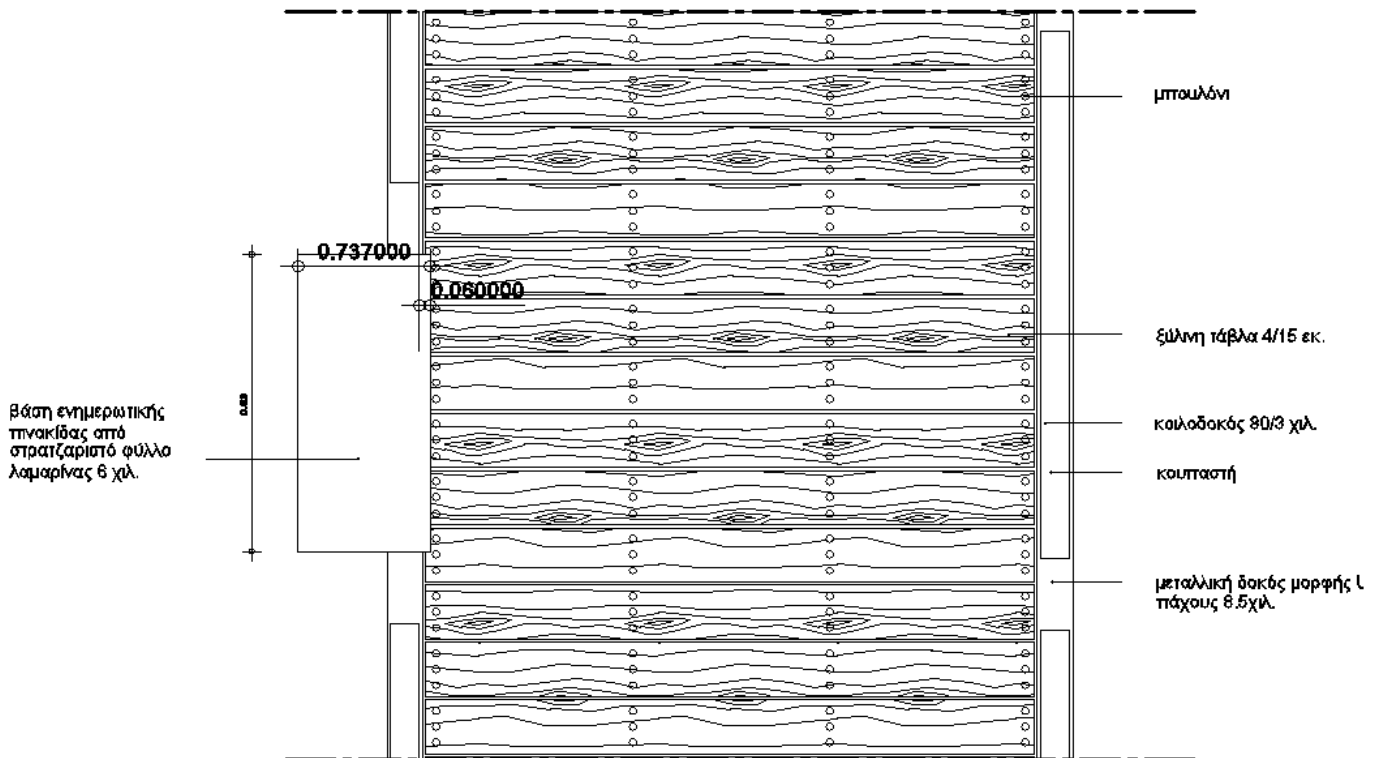
Στα σημεία όπου λόγω της υψομετρικής ιδιομορφίας του εδάφους η πορεία των επισκεπτών περνά υποχρεωτικά πάνω από τα μνημεία, το τείχος της Ακρόπολης και την Βασιλική Β΄, επιλέγεται η λύση της υπερυψωμένης μεταλλικής κατασκευής (γέφυρας) που θεμελιώνεται σε βάθρα από οπλισμένο σκυρόδεμα σε επιλεγμένες θέσεις σε ασφαλή απόσταση από τους τοίχους του μνημείου. Η υπερυψωμένη μεταλλική αυτή κατασκευή από μεταλλικές δοκούς μορφής U φέρει ξύλινο κατάστρωμα από τάβλες διατομής 4x15 εκ. που στερεώνονται στις μεταλλικές δοκίδες με εμφανή μπουλόνια. Επίσης είναι εξοπλισμένη εκατέρωθεν με προστατευτικές κουπαστές απλής διατομής από κοιλοδοκούς των 60 χιλ. που εναλλάσσονται με μεταλλικές πινακίδες πληροφοριών από στρατζαρισμένο φύλλο λαμαρίνας πάχους 6 χιλ.



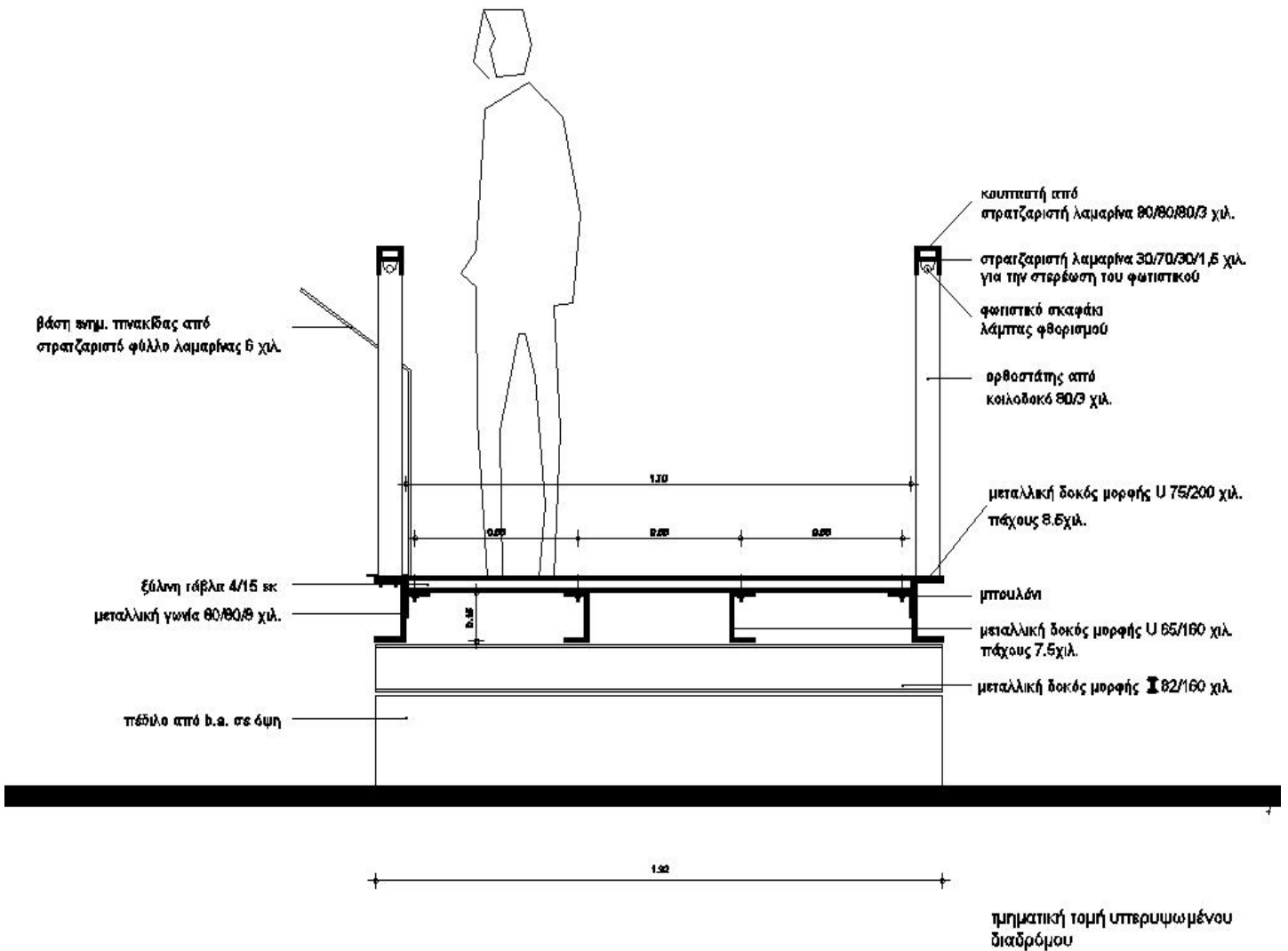
*Βασιλική Β΄ από τα Ανατολικά προς τα Δυτικά, βόρειο κλίτος.*



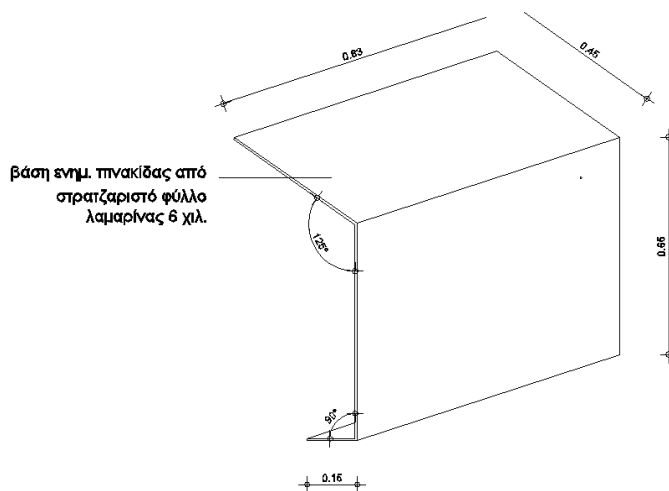
Βασιλική Β' από τα Ανατολικά προς τα Δυτικά, κεντρικό κλίτος (πρόταση).



Τμηματική κάτοψη υπερυψωμένου διαδρόμου.



Τομή κατά πλάτος του υπερυψωμένου διαδρόμου.



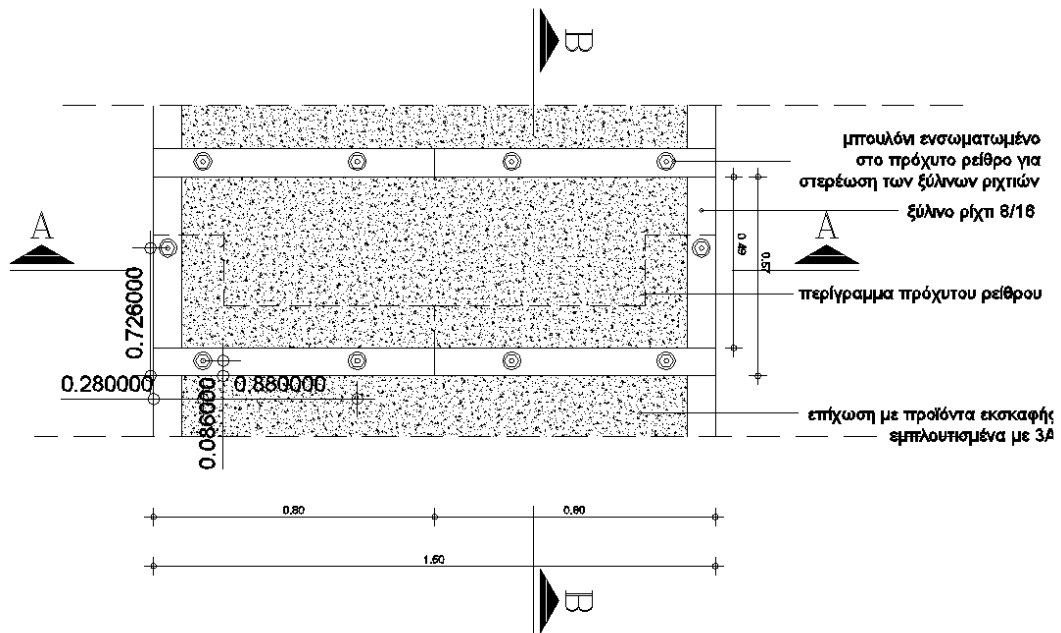
Αξονομετρική λεπτομέρεια ενημερωτικής πνακίδας.

## 5. Διαμόρφωση κλίμακας που συνδέει την Ακρόπολη και τη Βασιλική Γ' με τη Βασιλική Β'.

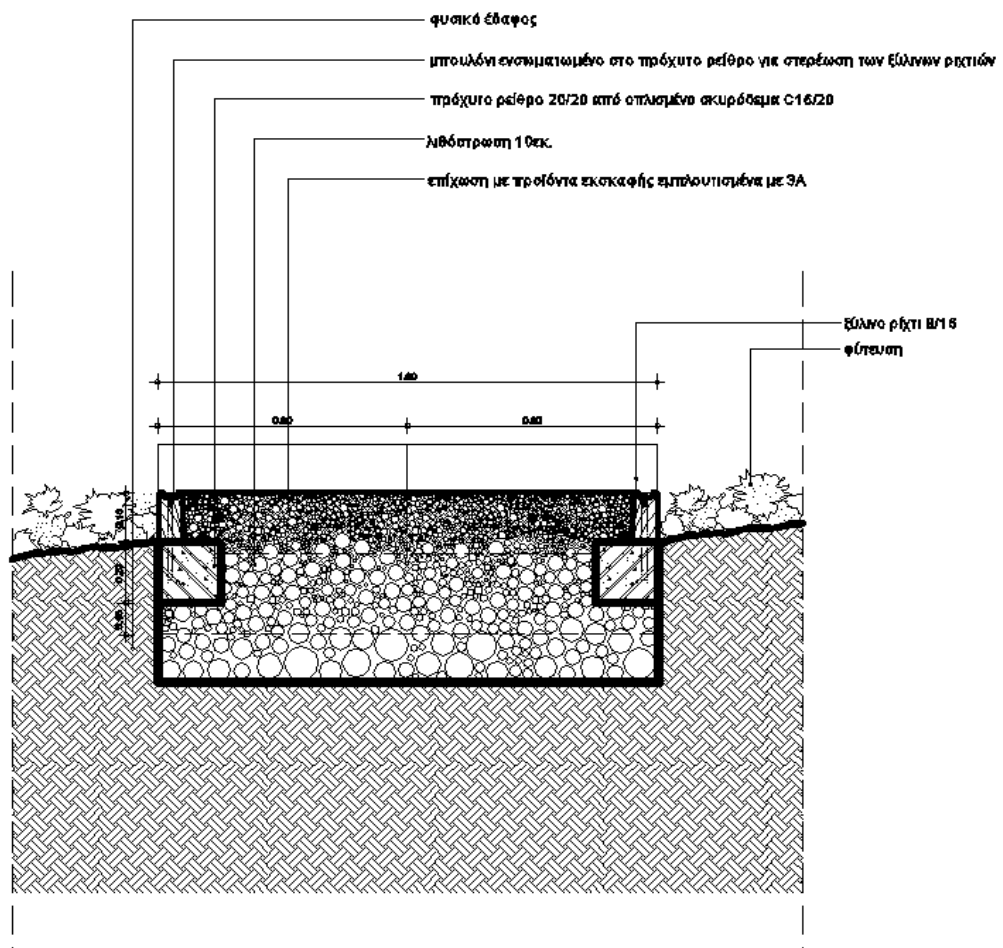
Στην ίδια περίπου θέση όπου σήμερα είναι διαμορφωμένη από την αρχαιολογική ομάδα αυτοσχέδια κλίμακα επί εδάφους, κατασκευάζεται παρόμοιας λογικής άνετη κλίμακα με πατήματα 57 εκ. και συνολικά 30 ξύλινα μασίφ ρίχτια διατομής 8x16 εκ. τα οποία εγκιβωτίζουν τη βαθμίδα από τις τρεις πλευρές. Το εσωτερικό της κάθε βαθμίδας επιχώνεται με προϊόντα της τοπικής εκσκαφής, εμπλουτισμένα με 3Α ώστε η επιφάνειά της να μη διαφέρει ως σύσταση, μορφή και χρώμα από το φυσικό έδαφος. Τα ξύλινα μασίφ ρίχτια στερεώνονται με μπουλόνια σε πρόχυτα ρείθρα 20x20 εκ. από οπλισμένο σκυρόδεμα, ώστε να αποφευχθούν μόνιμες κατασκευές στο κρίσιμο αυτό σημείο του αρχαιολογικού χώρου. Προκειμένου να αγκυρωθεί η κλίμακα στο έδαφος ανά δέκα βαθμίδες τα ξύλινα ρίχτια στερεώνονται με μπουλόνια σε τρία χυτά επί τόπου θεμέλια διατομής 20x70 εκ. Καθώς η κλίμακα διαμορφώνεται επί εδάφους δεν κρίνεται αναγκαία η τοποθέτηση κιγκλιδώματος.



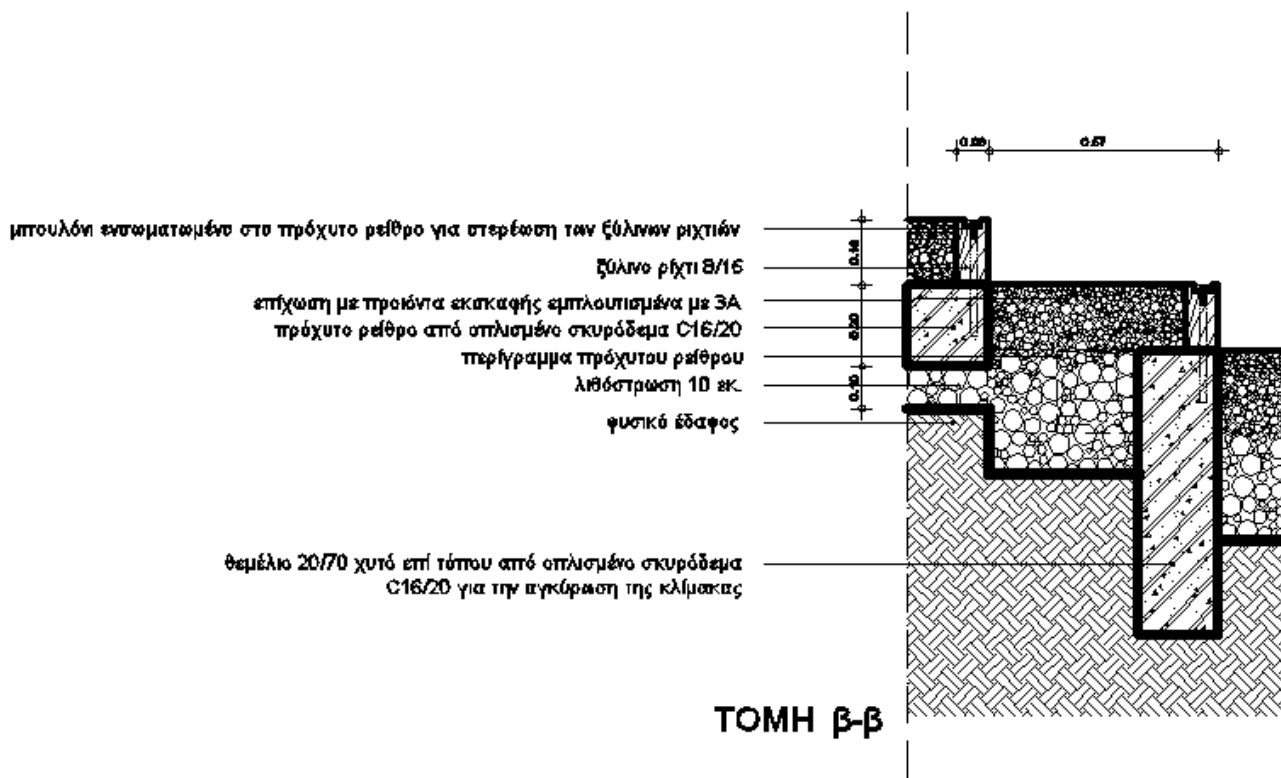
*Υφιστάμενη αυτοσχέδια κλίμακα επί εδάφους.*



Τμηματική κάτοψη κλίμακας που συνδέει την Ακρόπολη και την Βασιλική Β'.



Εγκάρσια τομή της κλίμακας που συνδέει την Ακρόπολη και την Βασιλική Β'.



Διαμήκης τομή της κλίμακας που συνδέει την Ακρόπολη και την Βασιλική Β'.

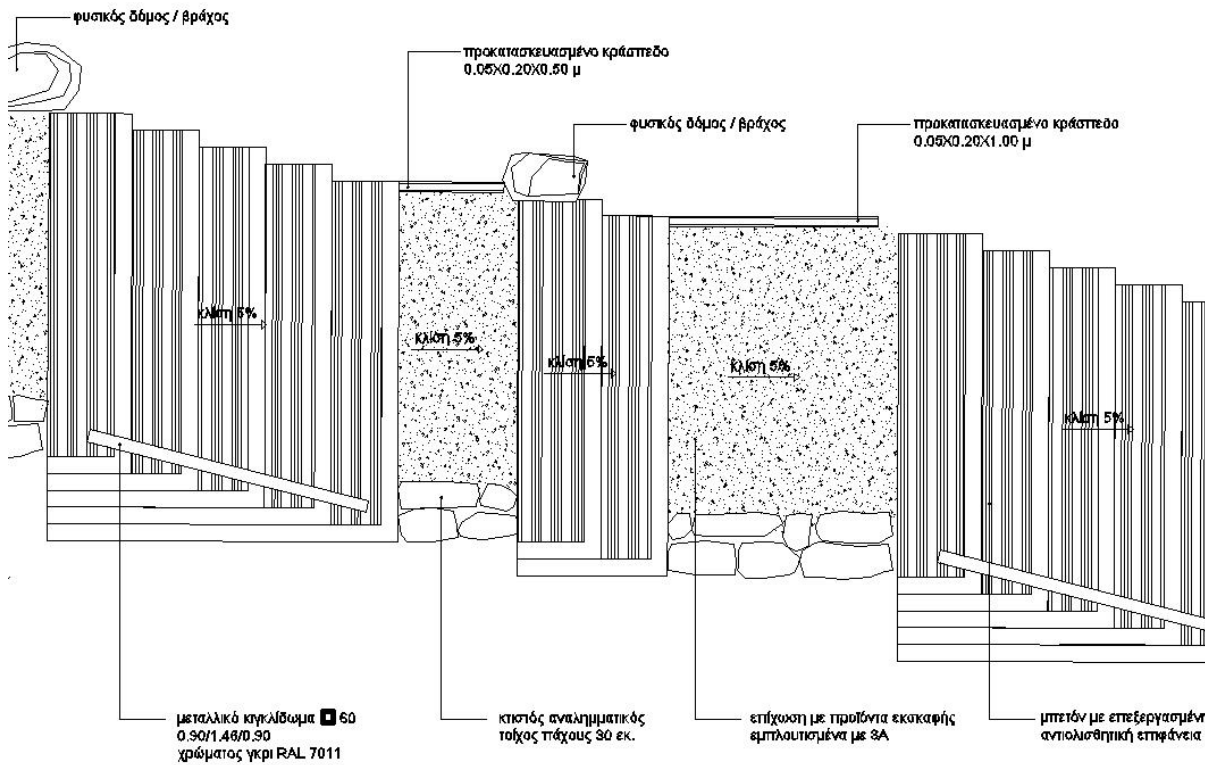
### 6. Διαμόρφωση μονοπατιού που συνδέει την Βασιλική Β' με την Βασιλική Α'.

Το **μονοπάτι** διαμορφώνεται πάνω στην υφιστάμενη χάραξη βαθμιδωτά με μικρές κλίμακες 2 έως 5 βαθμίδων ύψους 13 εκ. η κάθε μια και ενδιάμεσα πλατύσκαλα κλίσης 5%. Επίσης παρεμβάλλονται στη διαδρομή δύο οριζόντια μεγαλύτερα πλατύσκαλα στα οποία διαμορφώνονται ισάριθμα κτιστά καθιστικά. Προκειμένου το μονοπάτι να δίνει την εντύπωση μάλλον μιας φυσικής διαμόρφωσης παρά μιας τεχνητής κατασκευής, τόσο η εναλλαγή των βαθμίδων, όσο και τα μεγέθη των πλατύσκαλων χαρακτηρίζονται από μια τυχαιότητα που προσιδιάζει στη φυσική ποικιλότητα.

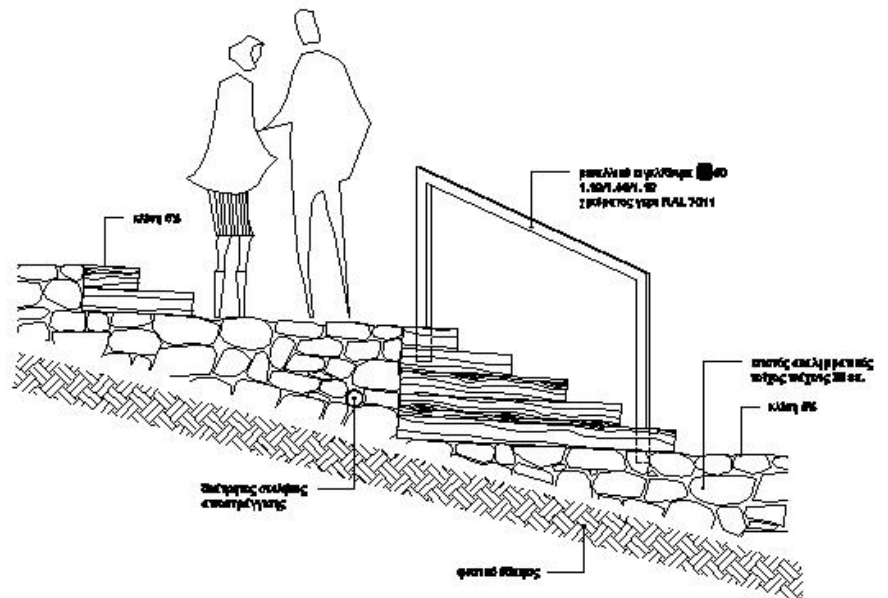


Άποψη υφιστάμενου μονοπατιού.



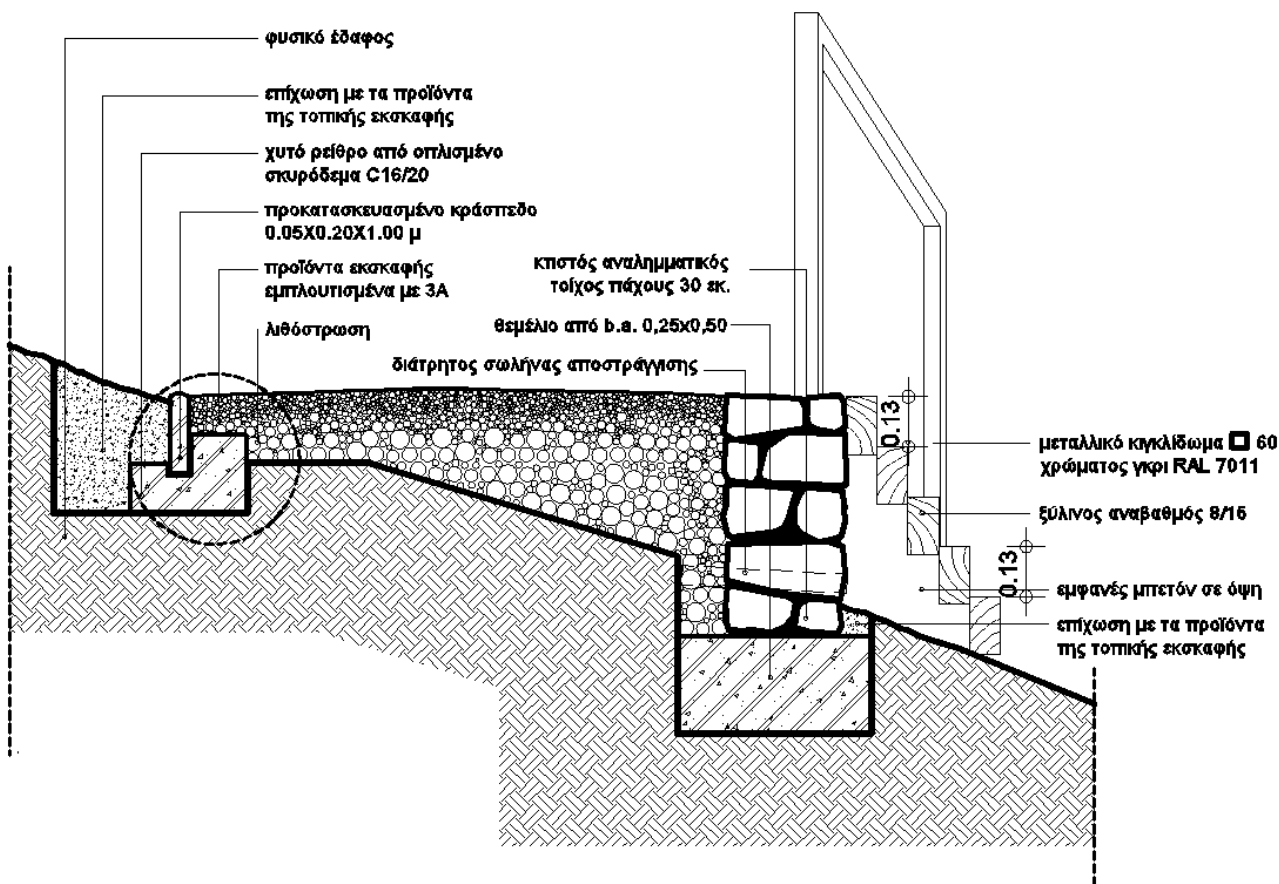


Τμηματική κάτοψη του μονοπατιού.



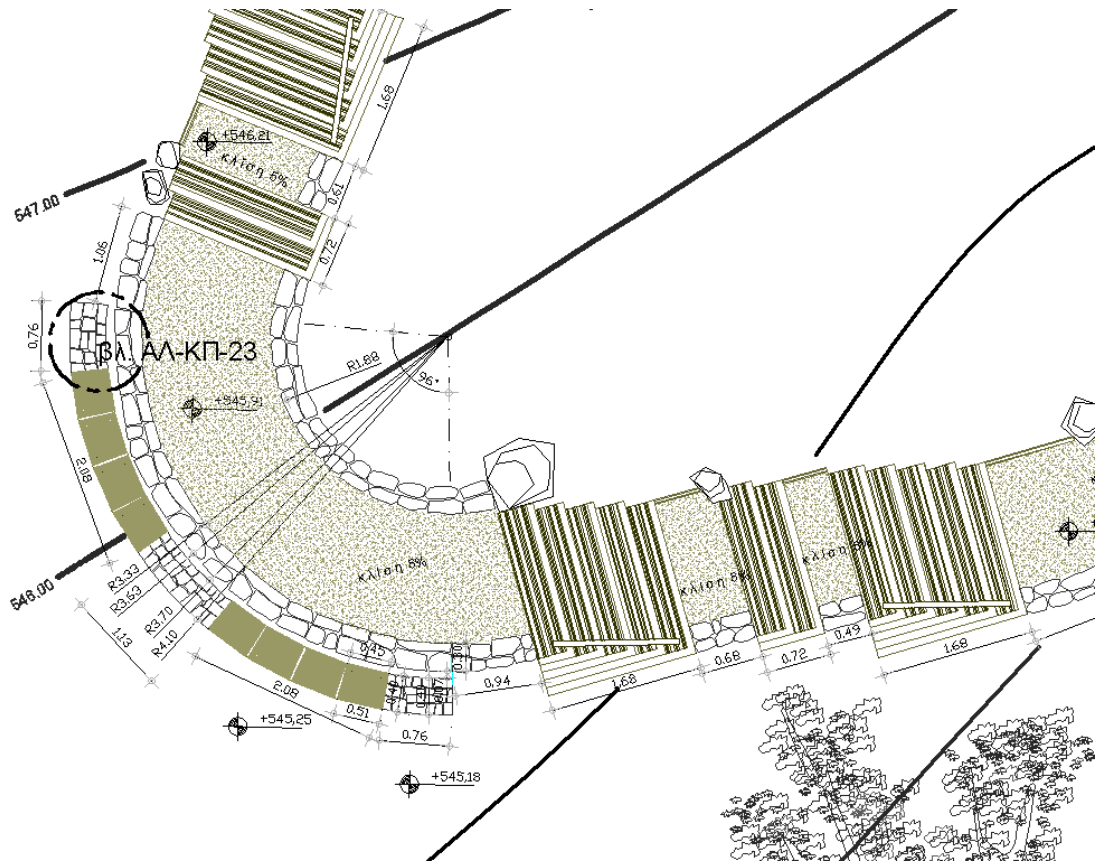
Τμηματική όψη του μονοπατιού που συνδέει τη Βασιλική Β' με τη Βασιλική Α'.

Οι **βαθμίδες** κατασκευάζονται με μασίφ ξύλινα ριχτία 8x15 εκ. τα οποία χρησιμοποιούνται ως ξυλότυπος για την σκυροδέτησή τους αλλά και ενσωματώνονται τελικώς στην κατασκευή ώστε να αποτελούν την τελική όψη του ριχτιού αλλά και της κατάντι πλευράς των βαθμίδων. Η άνω επιφάνεια των βαθμίδων από οπλισμένο σκυρόδεμα υφίσταται επεξεργασία κατά τη σκυροδέτηση (χτύπημα με τάβλα) ώστε να αποκτήσει αντιολισθητική γραμμωτή υφή. Σε κάθε κλίμακα με παραπάνω από δύο βαθμίδες τοποθετείται στην κατάντι πλευρά της μεταλλική κουπαστή απλής διατομής από κοιλοδοκό 60 χιλ. Λόγω της υψομετρικής διαφοράς ανάμεσα στην ανάντι και την κατάντι πλευρά των **ενδιάμεσων πλατύσκαλων**, προκειμένου αυτά να επιπεδωθούν, απαιτείται η κατασκευή μικρών αναλημματικών τοίχων στην κατάντι πλευρά τους. Πρόκειται για κτιστούς πέτρινους τοίχους πάχους 30 εκ. και ύψους έως 65 εκ. κτισμένους με επαναχρησιμοποίηση των λίθων της τοπικής εκσκαφής, όπως και στο πέτρινο κτίσμα. Στην ανάντι πλευρά των πλατύσκαλων τοποθετούνται προκατασκευασμένα κράσπεδα διατομής 5x20 εκ. τα οποία εναλλάσσονται με μια τυχαιότητα με φυσικούς βράχους ή δόμους. Τα πλατύσκαλα (που ορίζονται ανάντι από τα κράσπεδα, κατάντι από τους κτιστούς τοίχους και τελικώς από τις βαθμίδες) επιχώνονται με προϊόντα της τοπικής εκσκαφής εμπλουτισμένα με 3Α προκειμένου να αποκτήσουν επιφάνεια με υλικό που να μη διαφέρει ως σύσταση μορφή και χρώμα από το φυσικό έδαφος. Ως υπόβαση χρησιμοποιείται λιθόστρωση ώστε να αποστραγγίζονται τα βρόχινα νερά μέσω διάτρητου σωλήνα που ενσωματώνεται για αυτό το λόγω στη βάση του κτιστού αναλημματικού τοίχου.



Τομή του μονοπατιού που συνδέει τη Βασιλική Β' με τη Βασιλική Α'.

Σε δύο χαρακτηριστικές καμπές της διαδρομής (μια κοντά στη Βασιλική Α΄ και μια κοντά στη Βασιλική Β΄) διαμορφώνονται δύο μεγαλύτερα και καμπύλα σε χάραξη πλατύσκαλα στα οποία κατασκευάζονται καμπύλης κάτοψης πέτρινα κτιστά καθιστικά (με επαναχρησιμοποίηση των τοπικών λίθων, όπως και στο πέτρινο κτίσμα) με τελική επιφάνεια από ξύλο.

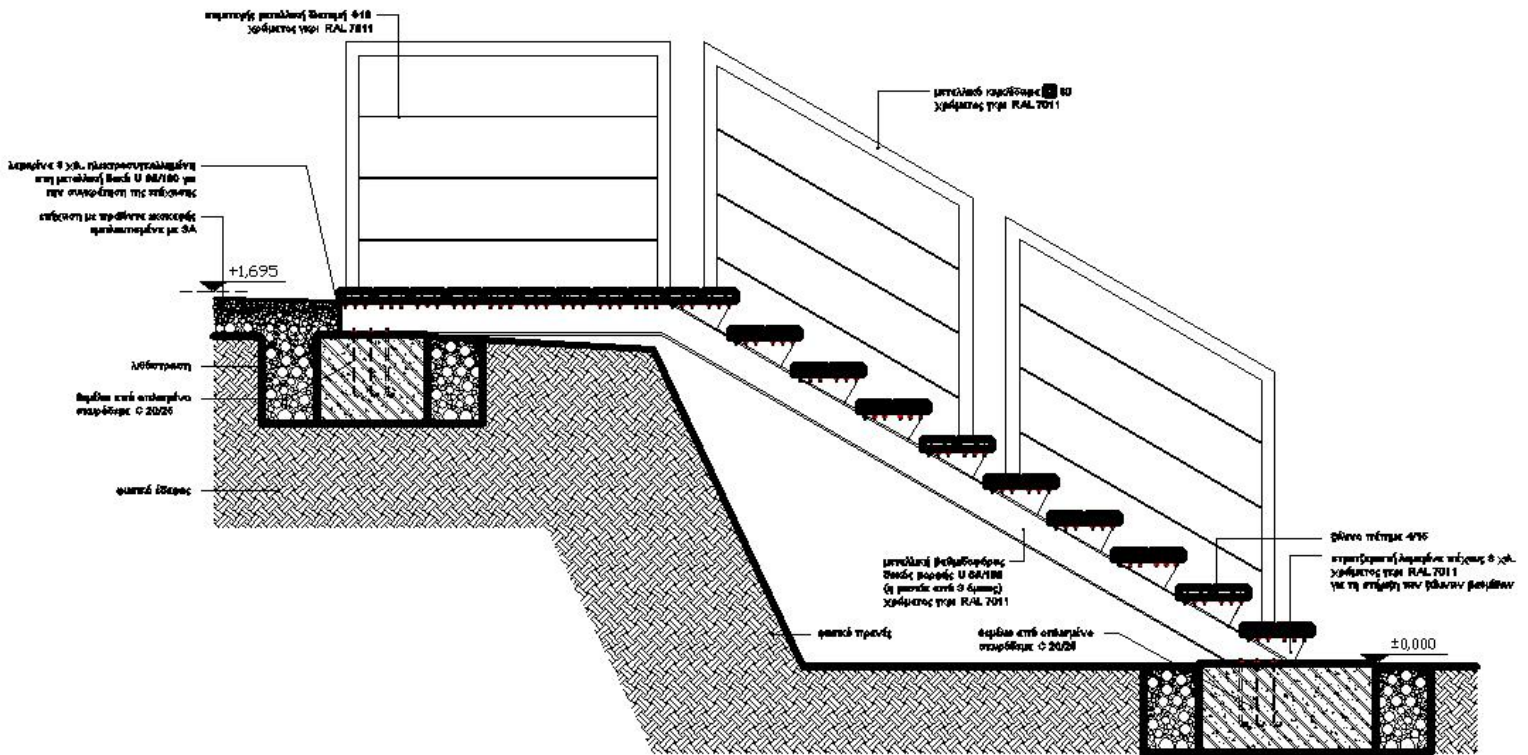


### 7. Κατασκευή μεταλλικής κλίμακας καθόδου στο επίπεδο της Βασιλικής Α΄.

Πρόκειται για μεταλλική κλίμακα με ξύλινες βαθμίδες σε κατασκευαστική λογική ανάλογη με εκείνες της πέργκολας και του υπερυψωμένου διαδρόμου, διακριτή και με την σφραγίδα της εποχής της που εντάσσεται αρμονικά στον αρχαιολογικό χώρο ως μέγεθος, σχήμα, υλικό και χρώμα. Το υλικό και η μορφή της επιβλήθηκαν από τη στατική της λειτουργία καθώς καλείται να θεμελιωθεί σ' ένα ιδιαίτερα ασταθές σημείο του εδάφους (πρανές ανασκαφής).



Σημείο κατασκευής της μεταλλικής κλίμακας.



Τομή μεταλλικής κλίμακας στο επίπεδο της Βασιλικής Α΄.



Ο Όλυμπος. Θέα προς ανατολάς, από την Ακρόπολη.

## 5.2 ΝΕΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΕ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΟΙΚΙΣΜΟ

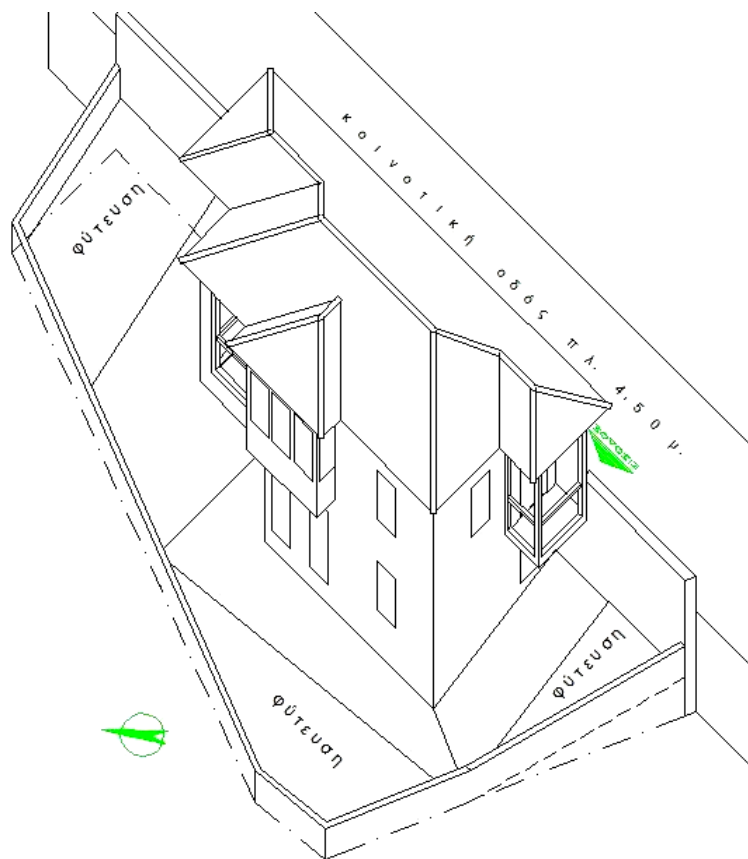
ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ: ΙΩ. ΚΑΡΑΚΑΣΙΔΗΣ

ΕΡΓΟ: ΝΕΑ ΔΙΩΡΟΦΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

ΘΕΣΗ: ΔΗΜΟΣ ΤΕΜΠΩΝ / ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΑΜΠΕΛΑΚΙΩΝ ΛΑΡΙΣΑΣ

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ: ΝΙΚΟΛΑΟΣ Χ. ΣΑΜΑΡΑΣ Αρχιτέκτων Μηχανικός ΕΜΠ

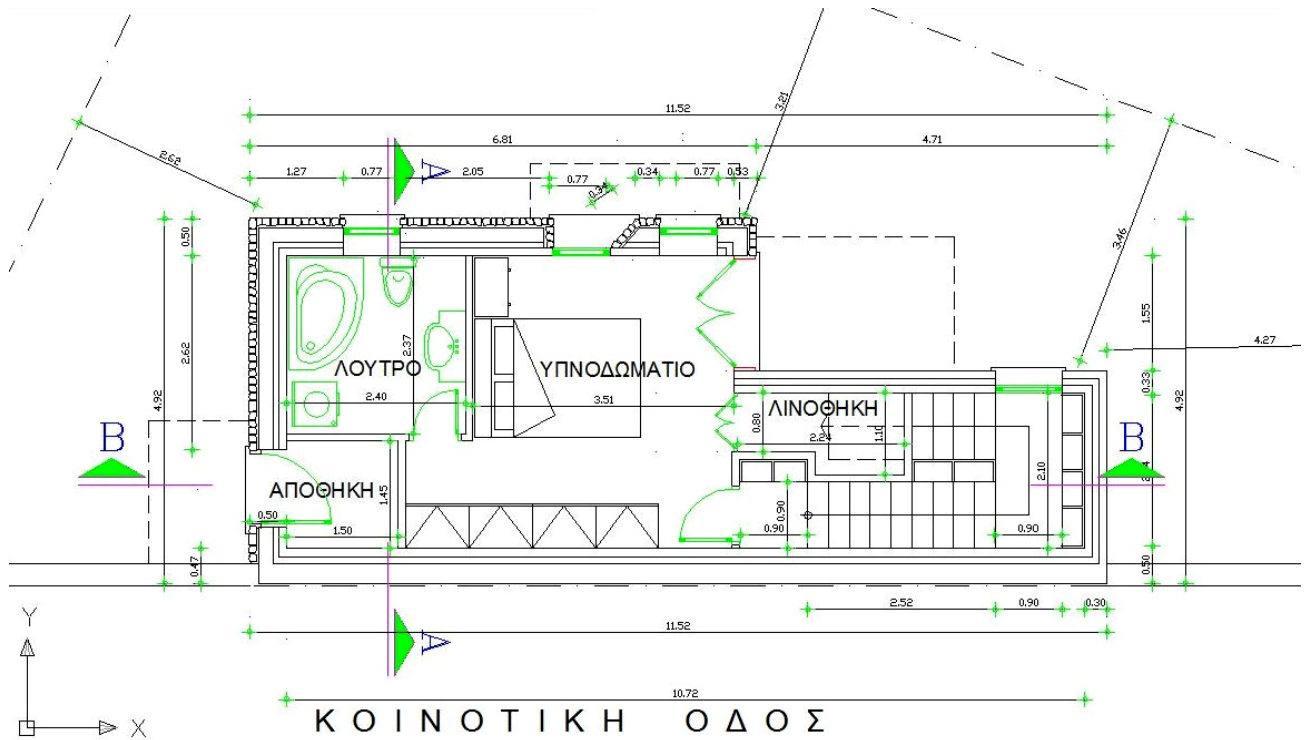
ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ: ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2012



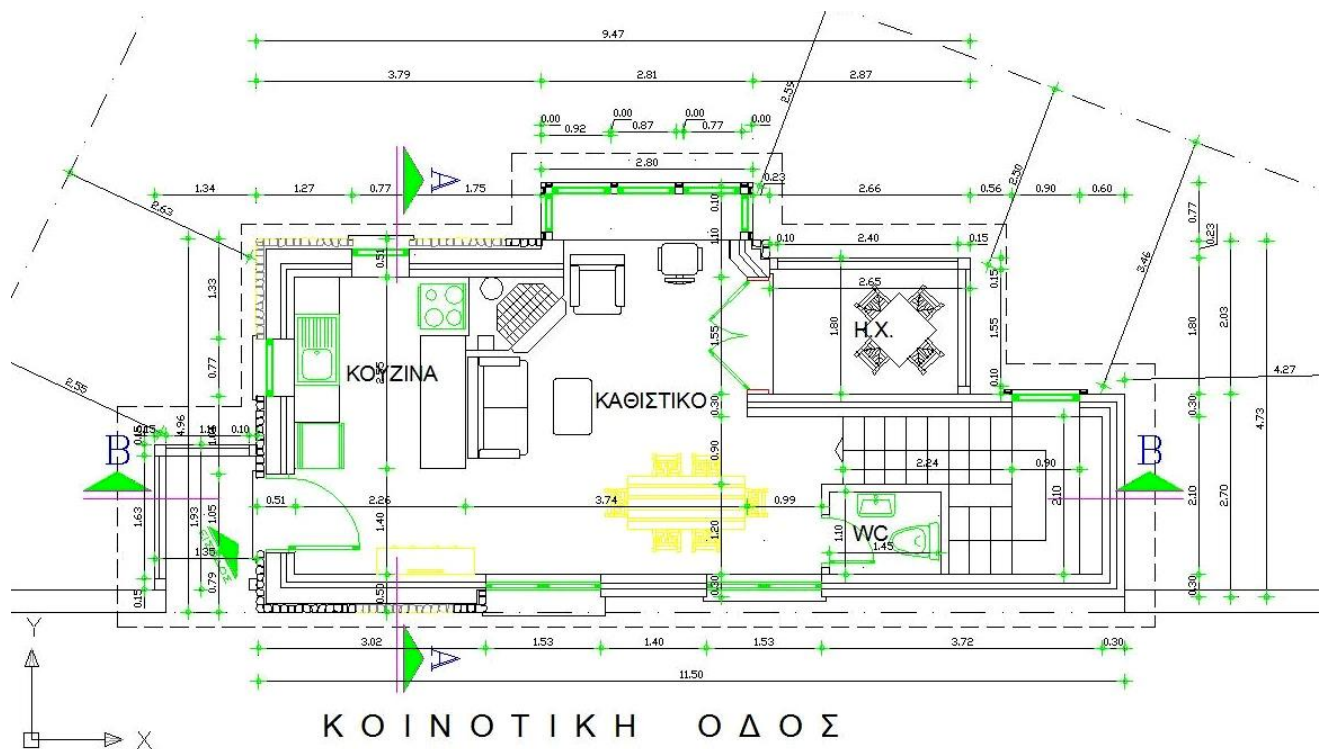
ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΤΡΙΣΔΙΑΣΤΑΤΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ



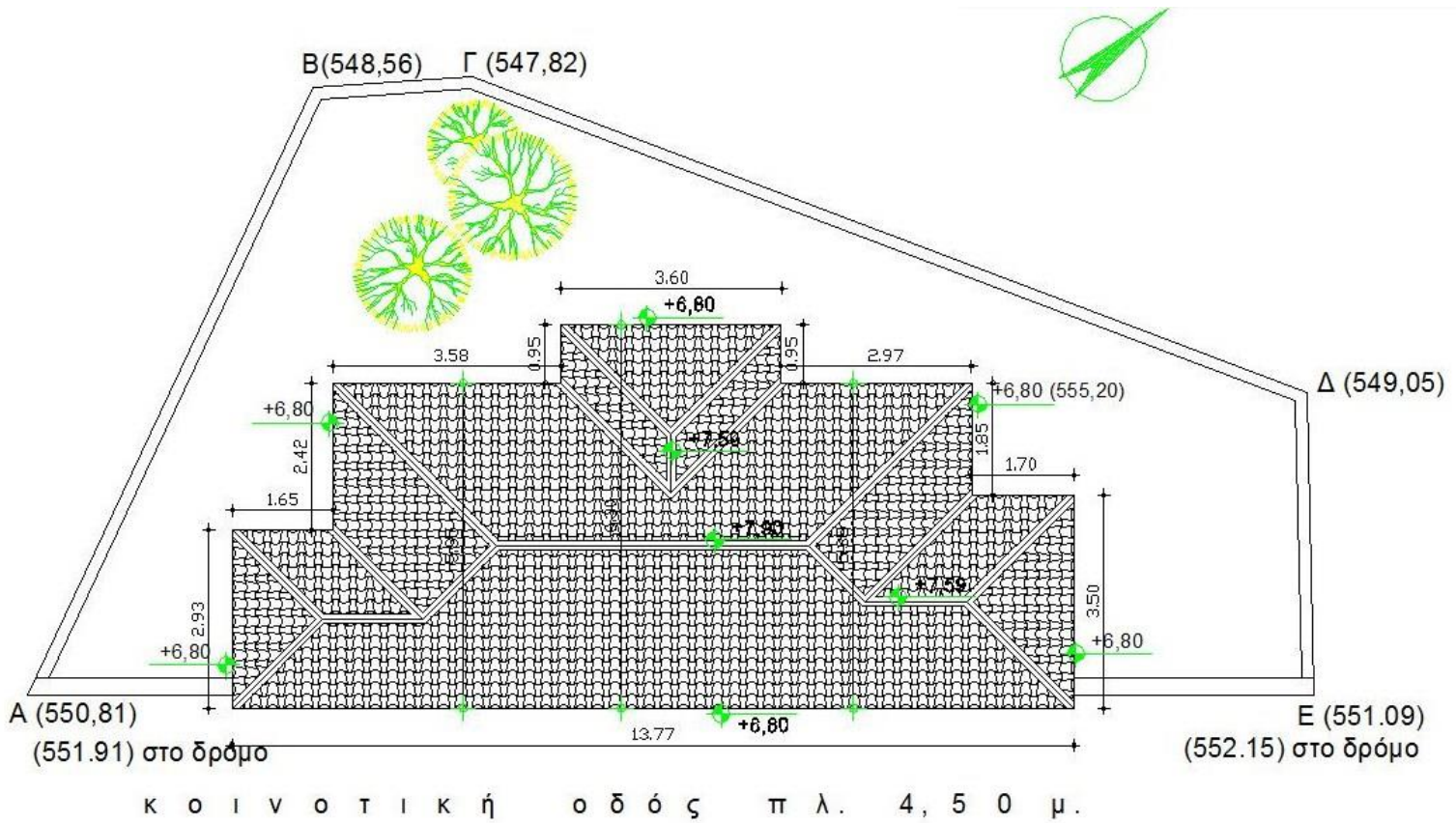
Αμπελάκια. Απόψεις του οικισμού.



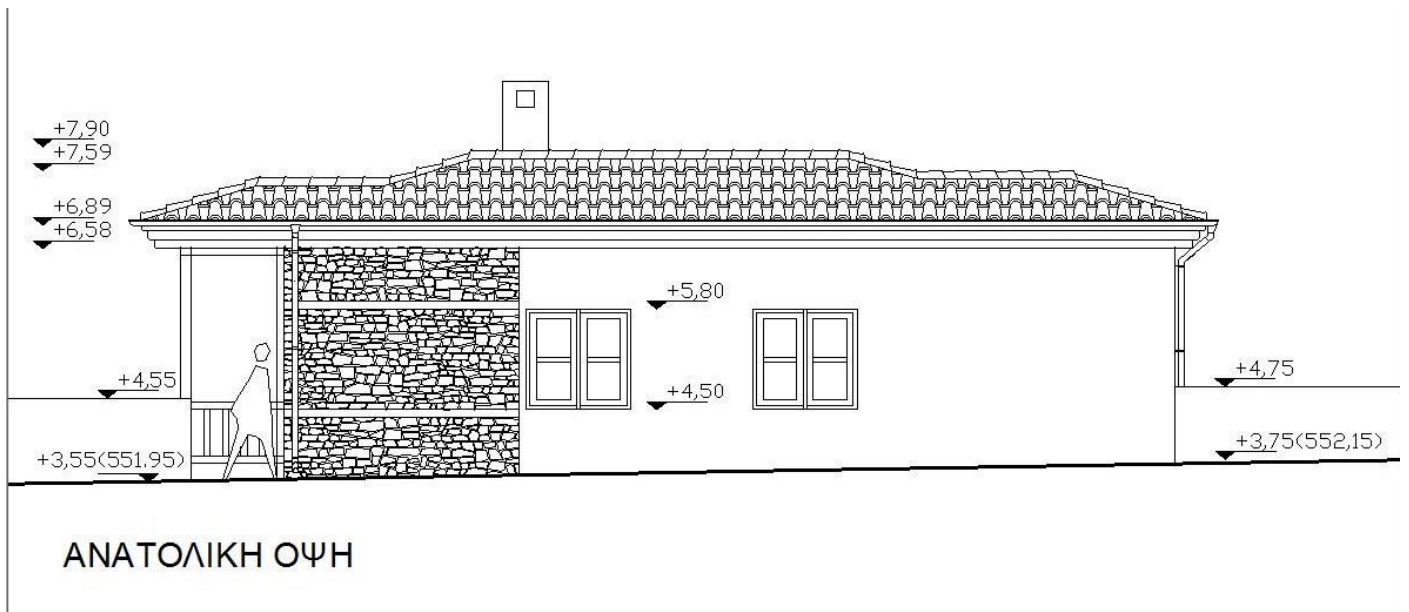
ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ

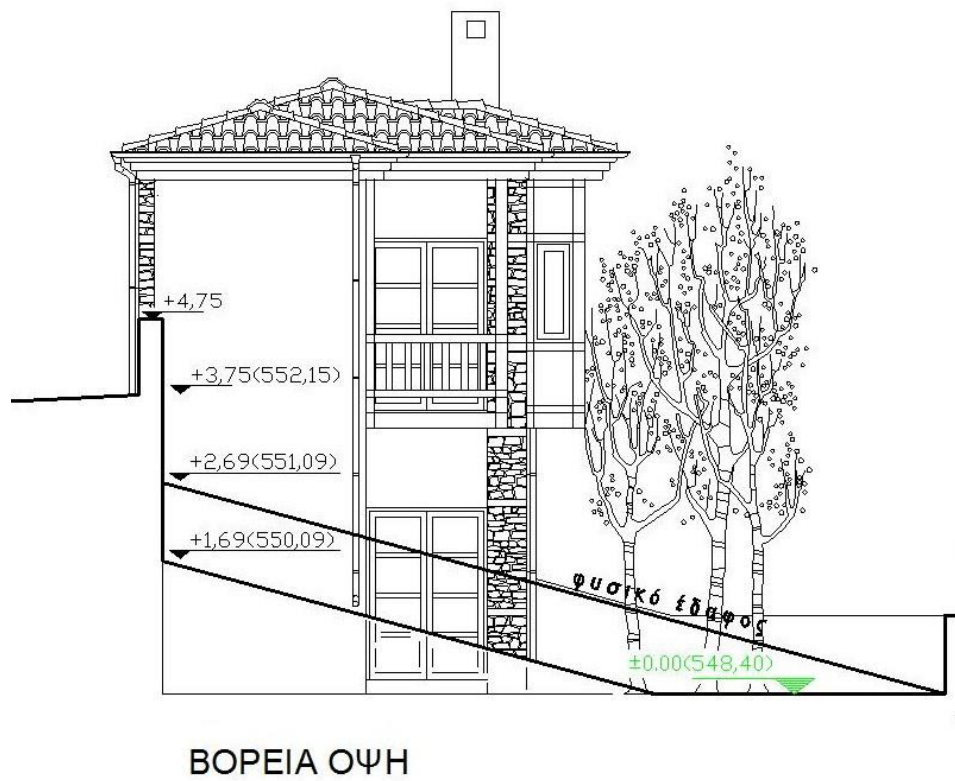


ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ

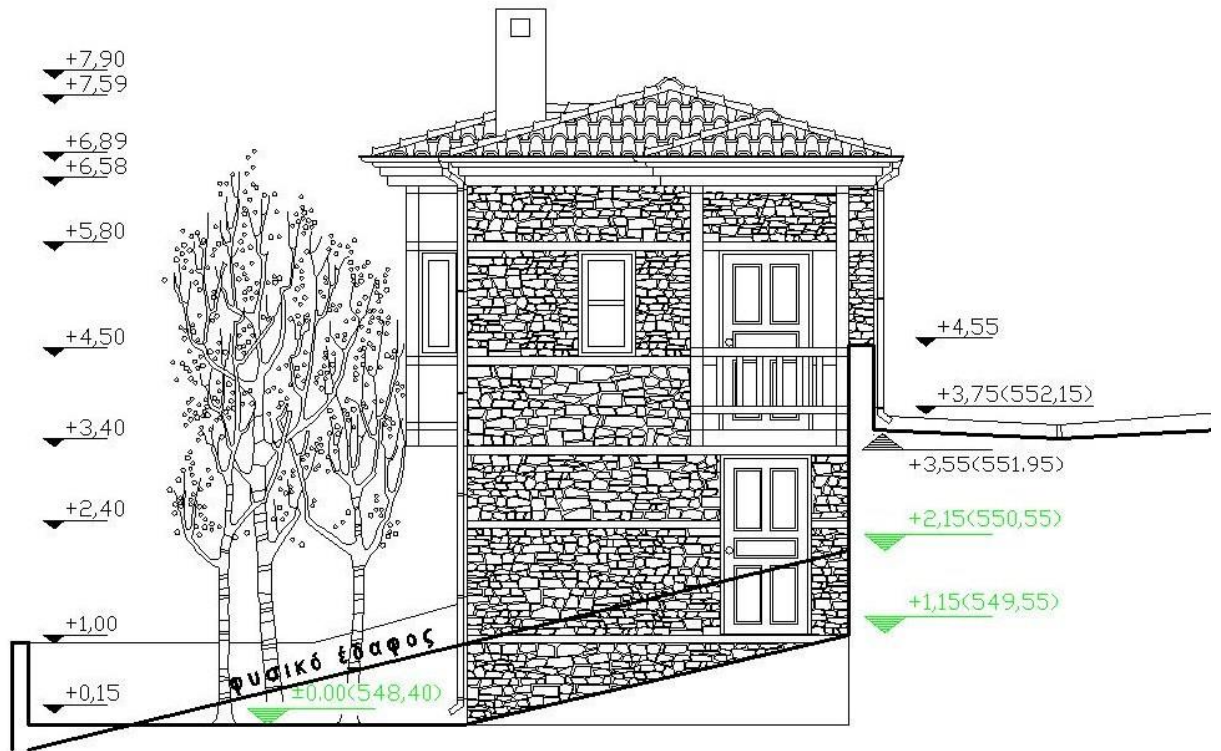


ΚΑΤΟΨΗ ΣΤΕΓΗΣ

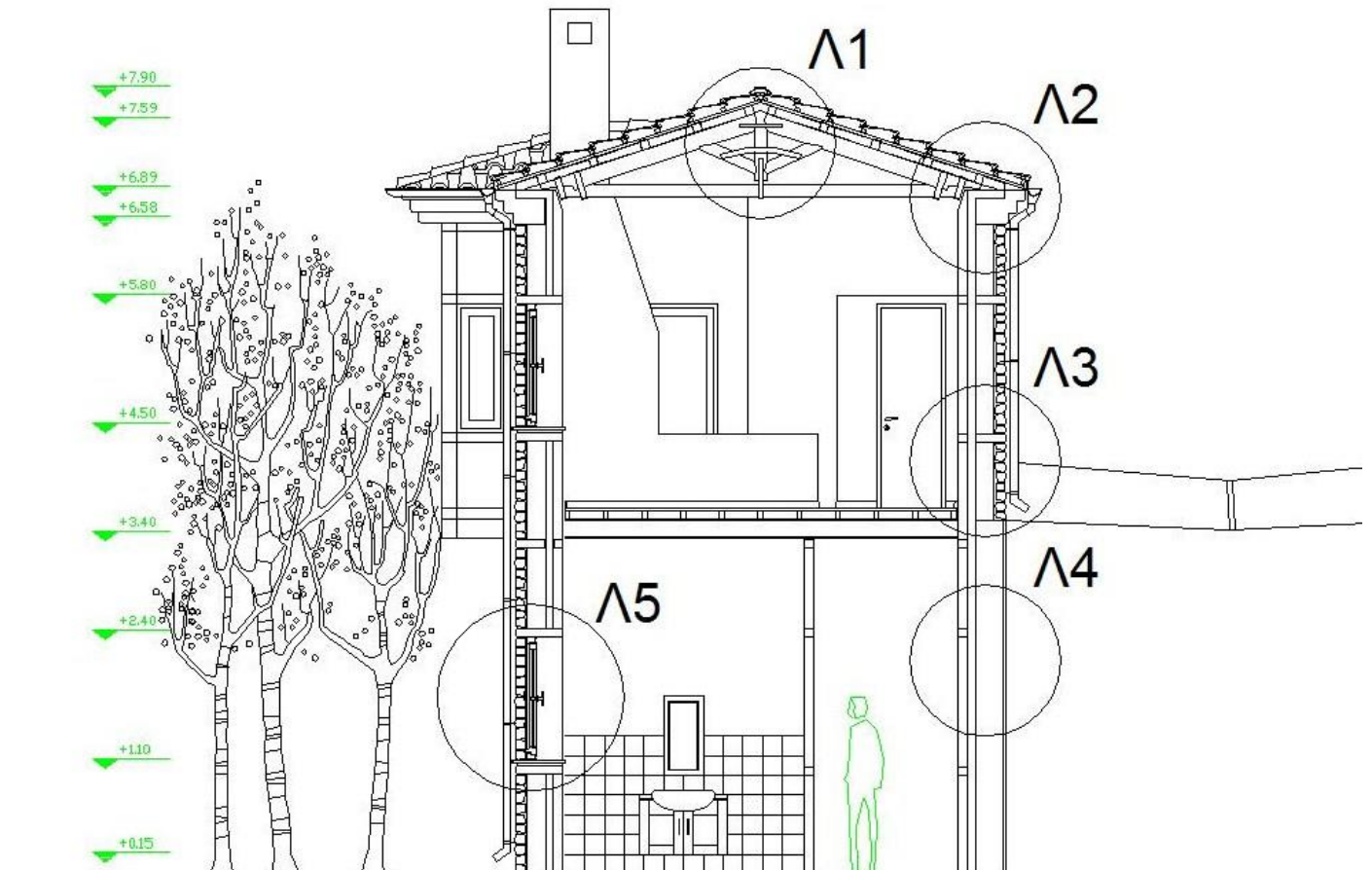


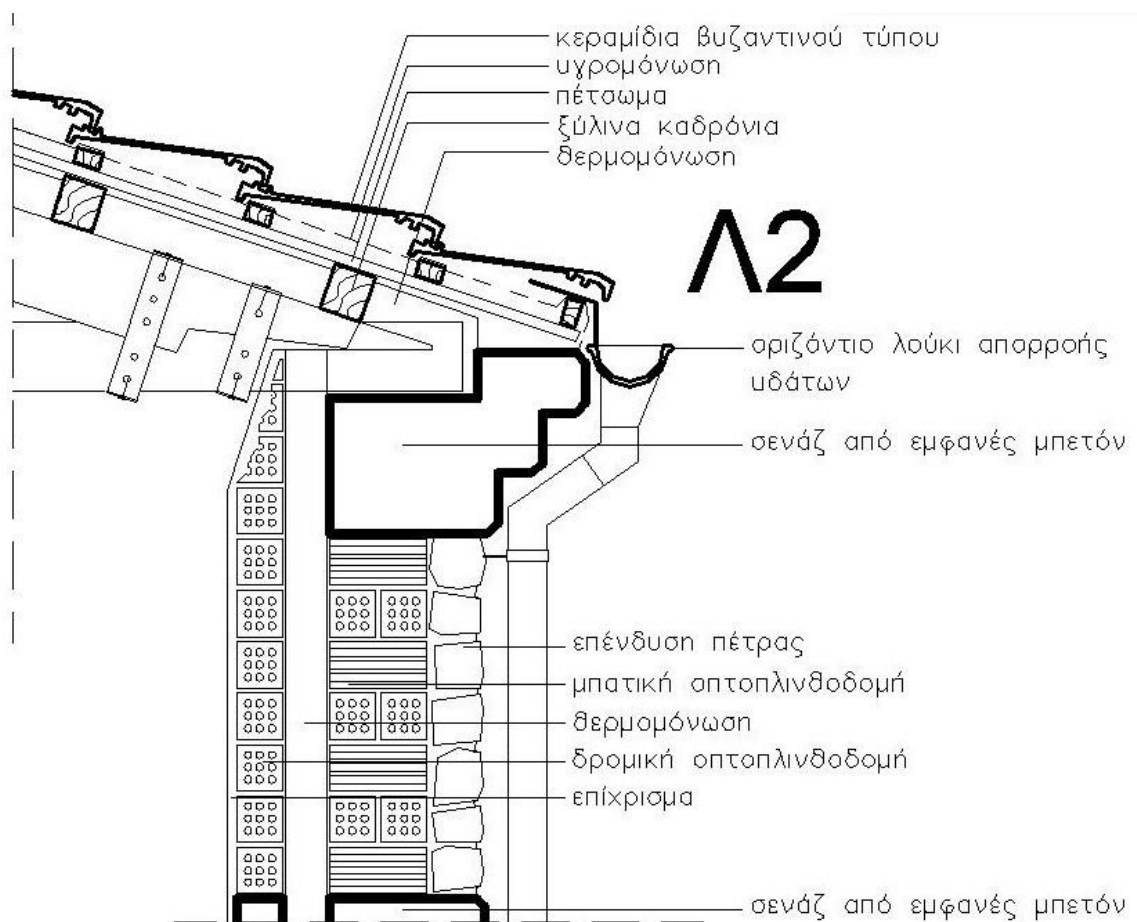
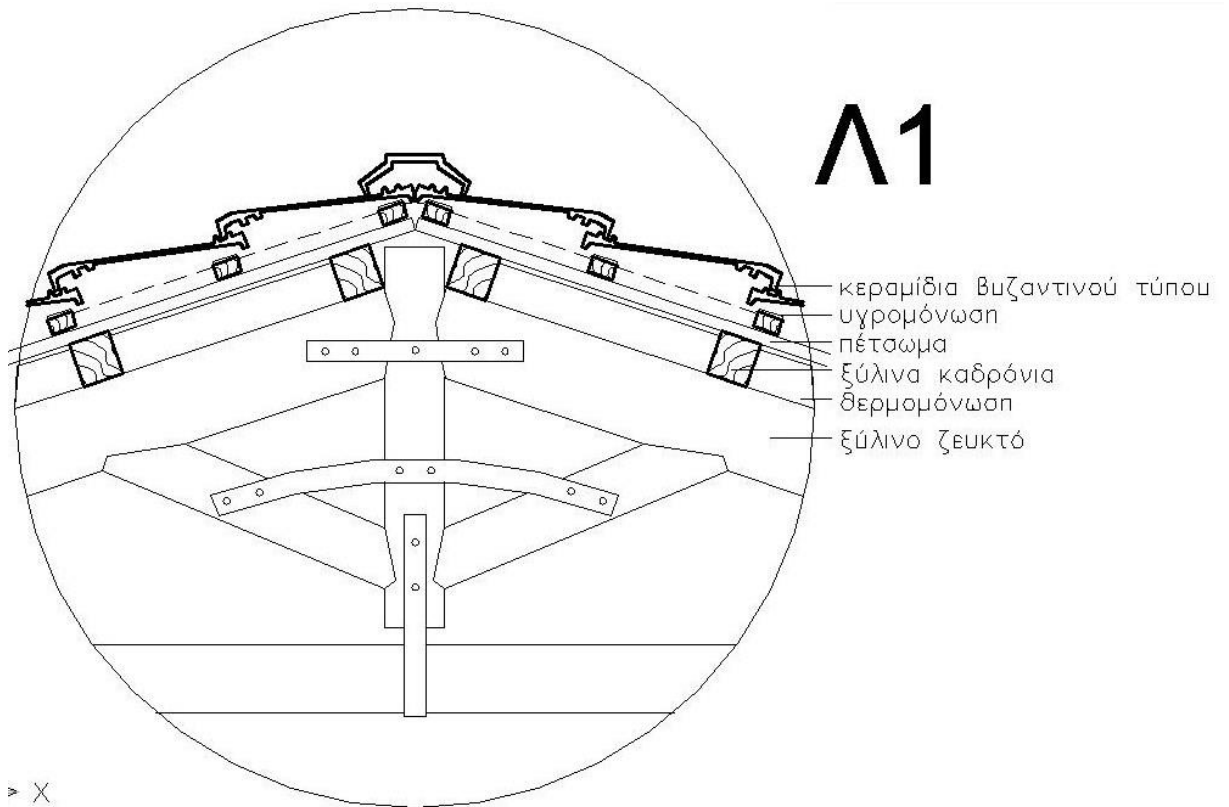


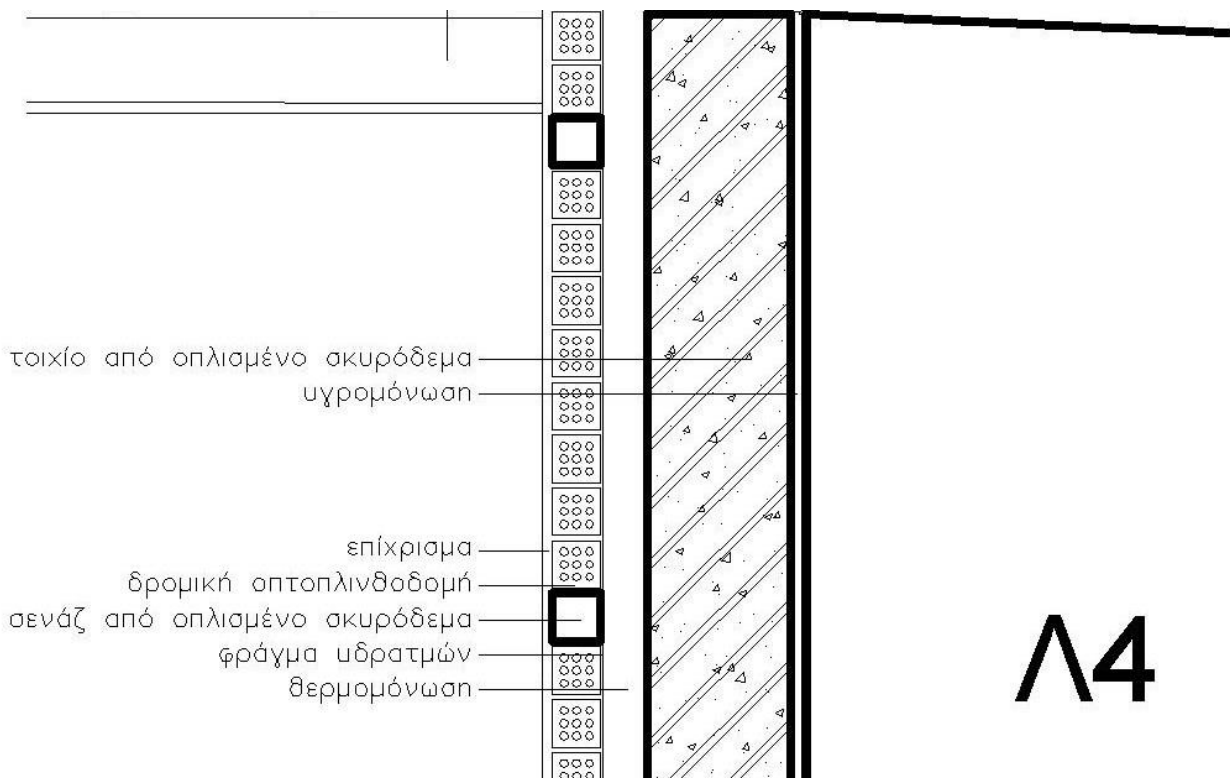
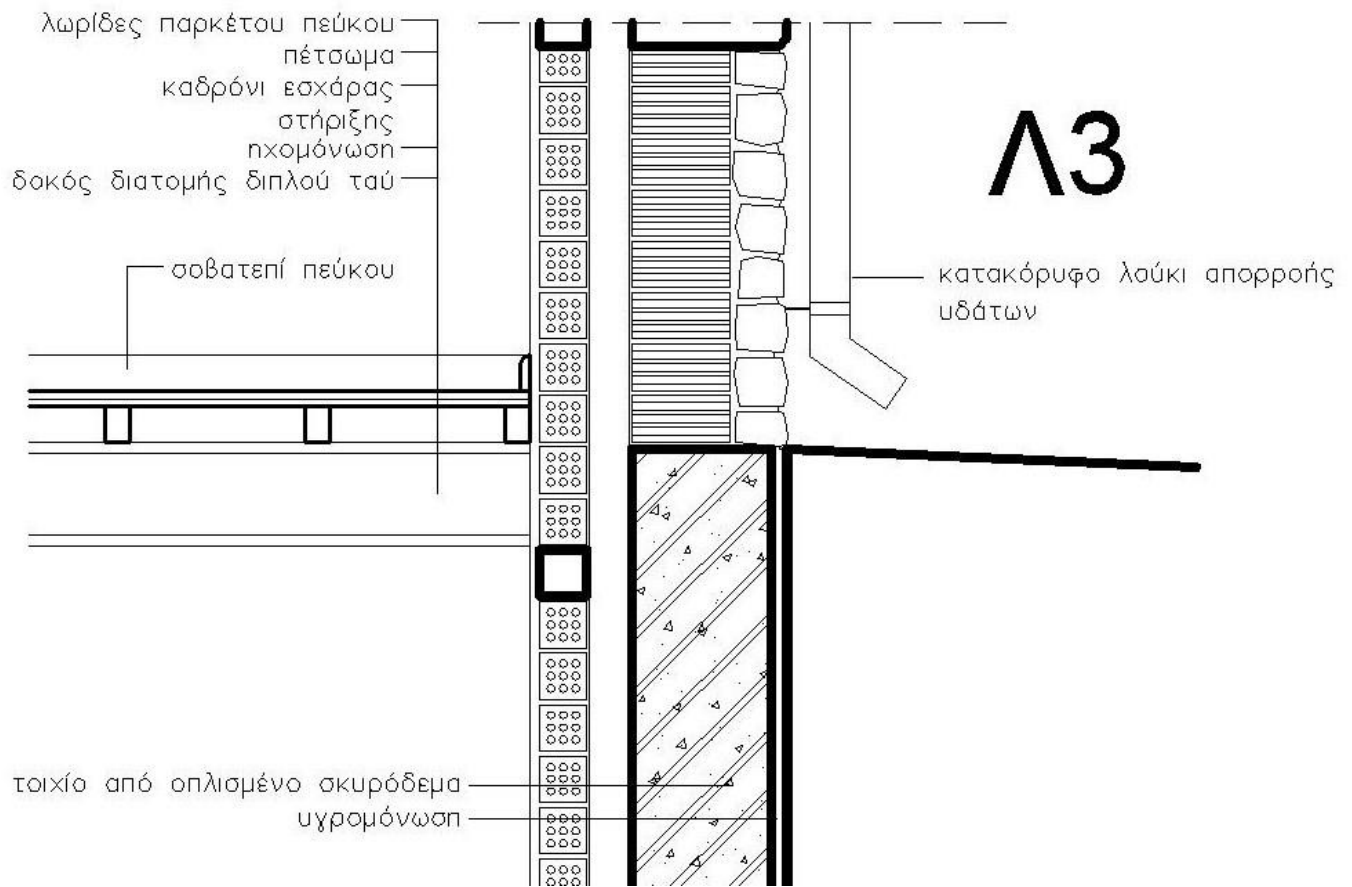


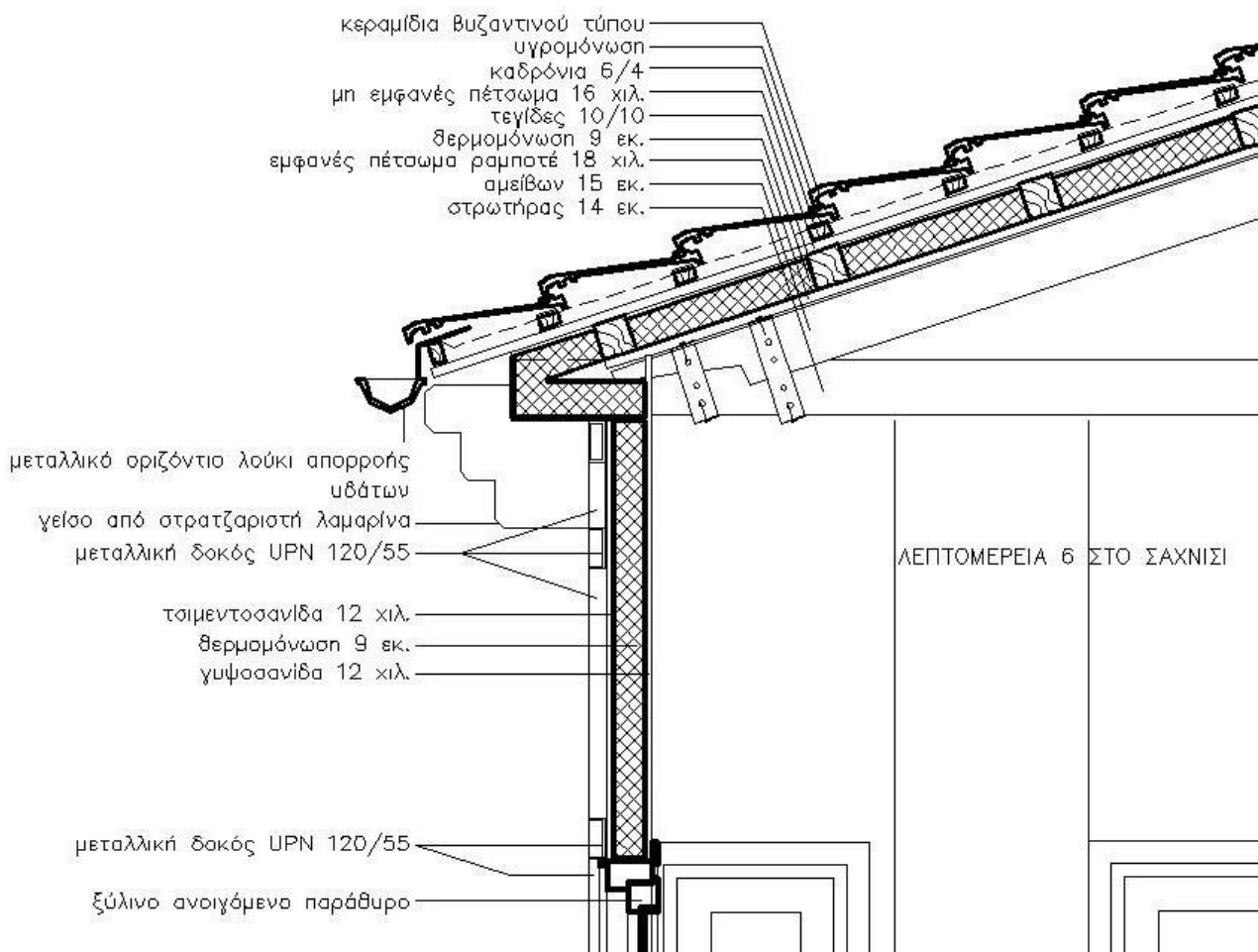
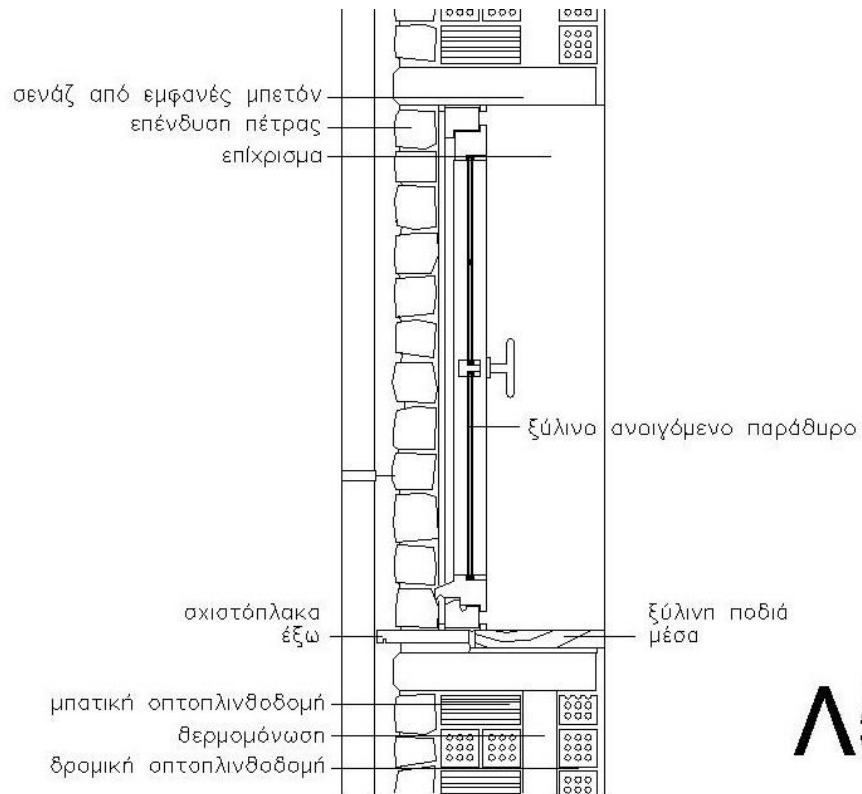


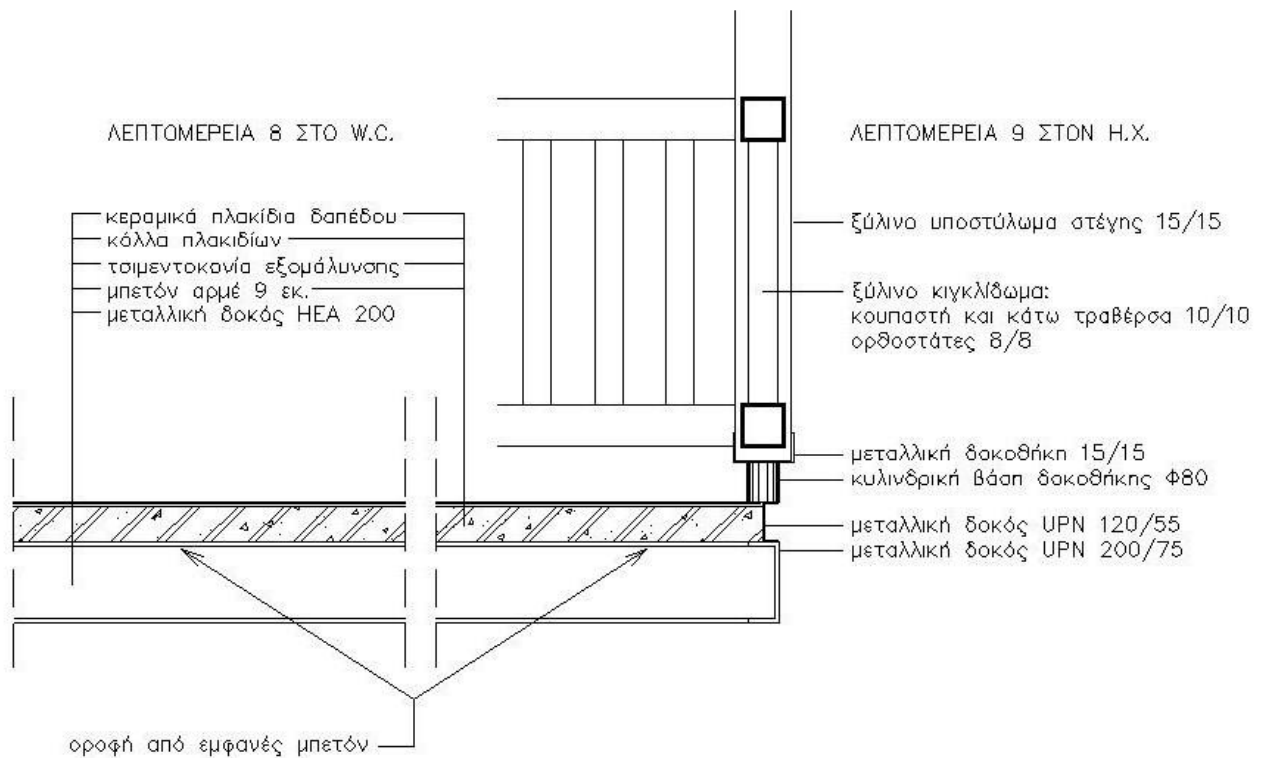
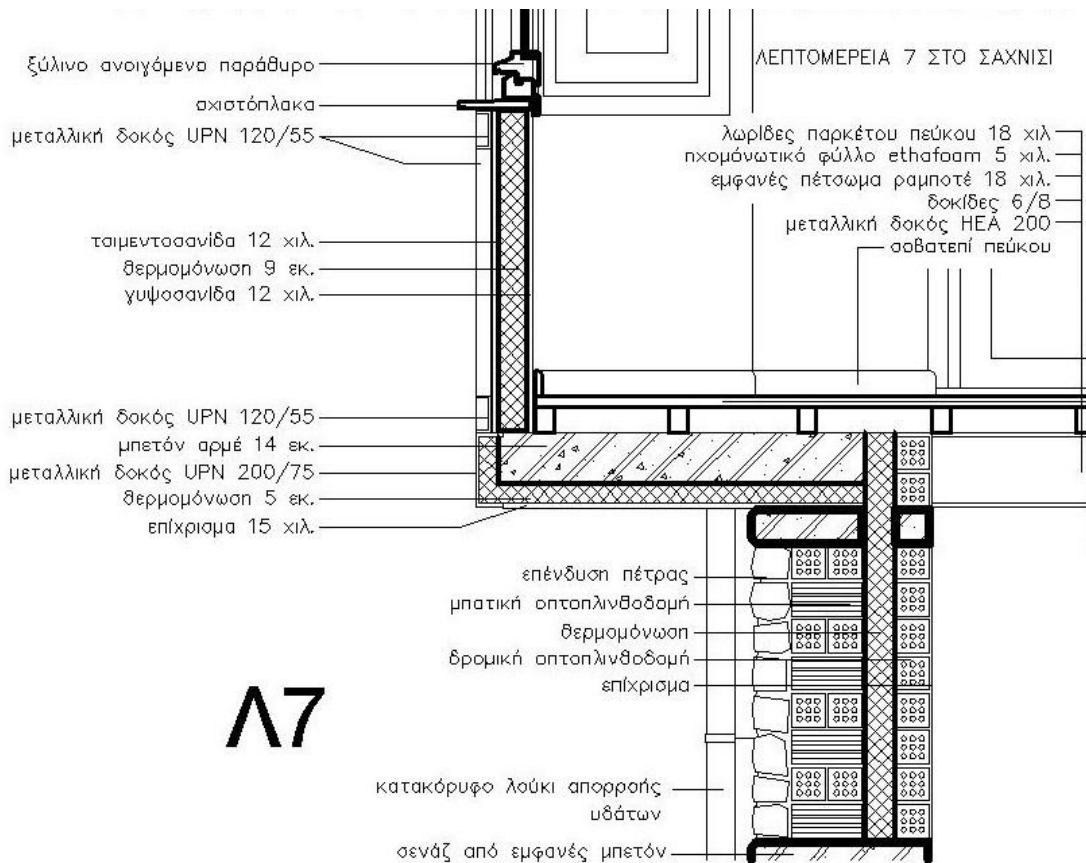
ΝΟΤΙΑ ΟΨΗ

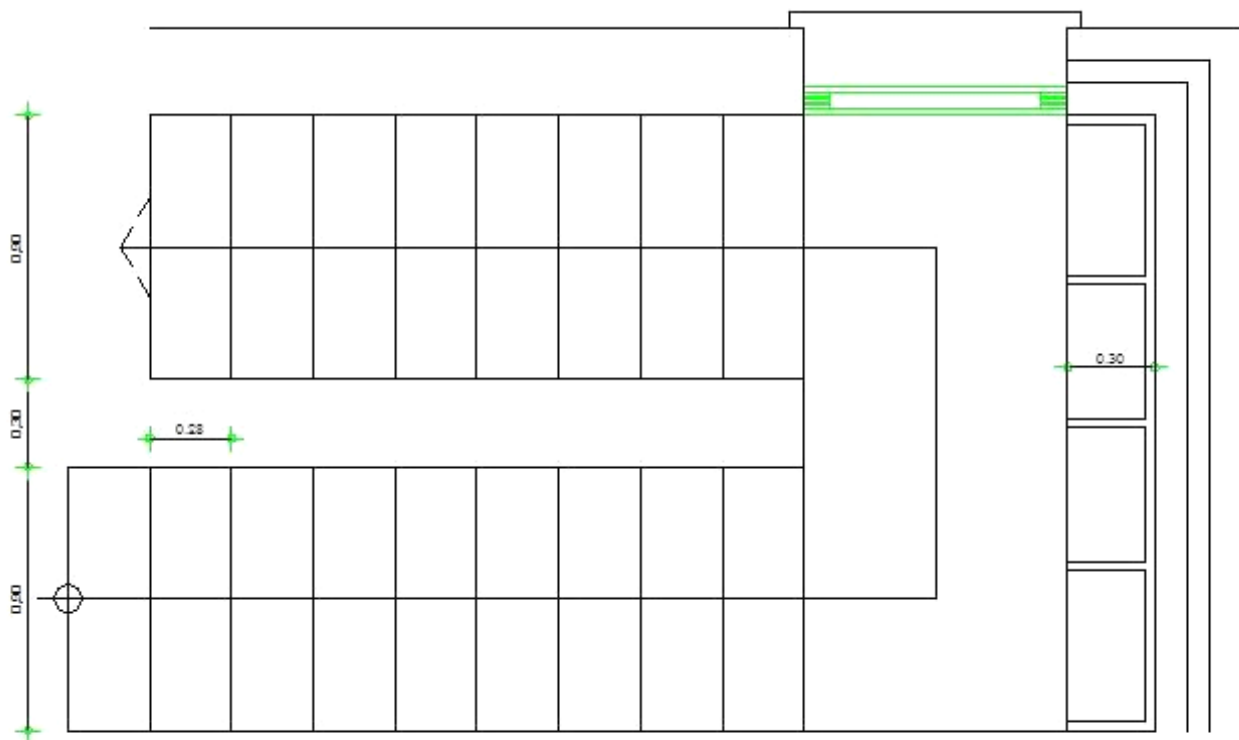




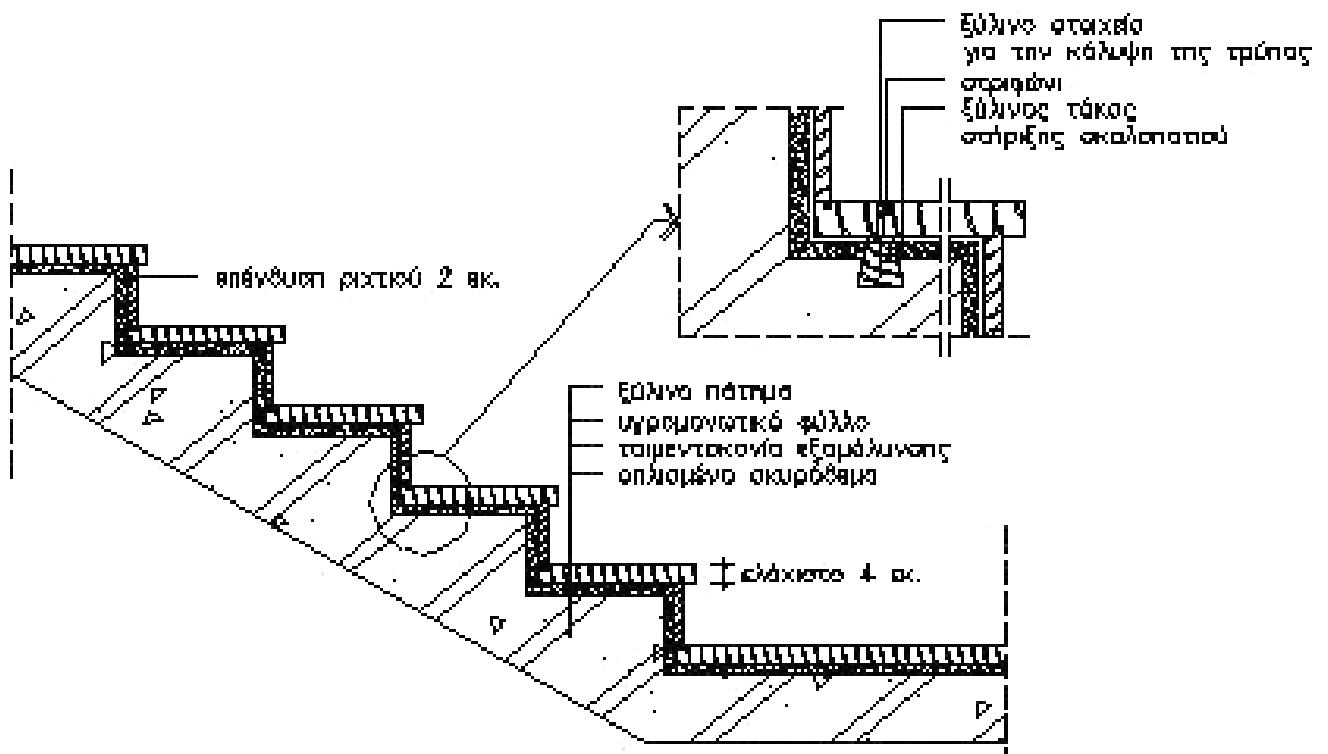








ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΚΑΛΑΣ ΜΕ ΞΥΛΟ





## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

---

ΕΠΙΛΟΓΕΣ ΑΠΟ ΤΗ  
ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

**N.2508/13.6.1997 (ΦΕΚ 124)**  
**Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών**  
**της χώρας και άλλες διατάξεις**

**Κεφάλαιο Β΄**  
**ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ, ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ.**

**Άρθρο 8: Ορισμοί – Περιοχές αναπλάσεων – Απαιτούμενα στοιχεία.**

1. Ανάπλαση περιοχής είναι το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που προκύπτουν από σχετική μελέτη και που αποσκοπούν κυρίως στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.
2. Περιοχές ανάπλασης είναι εκείνες οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, ή οριοθετημένων οικισμών, στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος, που δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν μόνο με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης. Η περιοχή ανάπλασης μπορεί να περιλαμβάνει μία ή περισσότερες πολεοδομικές ενότητες ή τμήματα πολεοδομικών ενότητων.
3. Για να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως περιοχή ανάπλασης πρέπει να συντρέχουν τουλάχιστον οι περισσότερες από τις παρακάτω κατηγορίες προβλημάτων:
  - α) Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις.
  - β) Συγκρούσεις χρήσεων γης, ανάλογα με τις δυνατότητες και προοπτικές της περιοχής.
  - γ) Έλλειψη προστασίας και ανάδειξης των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων της περιοχής.
  - δ) Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και εν γένει της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής και των φυσικών της στοιχείων.
  - ε) Σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα κατοικιών.
4. Στις περιπτώσεις που η περιοχή ανάπλασης δεν ορίζεται από το αντίστοιχο Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή ρυθμιστικό σχέδιο, μπορεί να καθορισθεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εφόσον η ανάπλαση εναρμονίζεται με τις βασικές κατευθύνσεις του σχεδίου αυτού.
5. Ανάλογα με την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης, ιδίως στους οικοδομήσιμους χώρους (Ο.Τ.) της περιοχής, οι αναπλάσεις μπορούν να έχουν το παρακάτω περιεχόμενο και μορφή:
  - α) Ανασυγκρότηση δομημένης περιοχής ή και μεμονωμένου οικοδομικού τετραγώνου, η οποία κατά τις διαδικασίες του άρθρου 14 του παρόντος νόμου συνεπάγεται την αναδόμηση του μεγαλύτερου τουλάχιστον τμήματος της περιοχής.
  - β) Βελτίωση οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων της περιοχής με επεμβάσεις στην εσωτερική διαρρύθμιση, στις χρήσεις, στις όψεις των κτιρίων, σε συμπληρωματικό εξοπλισμό τους με τους αναγκαίους χώρους και δίκτυα, στη διαμόρφωση, ενοποίηση και αισθητική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων και



των ακαλύπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, κατασκευή των αναγκαίων υποδομών ή άλλων παρόμοιων βελτιώσεων.

γ) Βελτίωση της λειτουργίας του εξοπλισμού, της μορφής και αισθητικής των κοινόχρηστων χώρων, κοινωφελών εγκαταστάσεων και ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου.

6. Στις περιπτώσεις α' και β' της προηγούμενης παραγράφου, για τις οποίες διαπιστώνεται η ανάγκη συνδυασμού έργου ανάπλασης με την κάλυψη στεγαστικών αναγκών της περιοχής ή της ευρύτερης ζώνης, όπου ανήκει η περιοχή ανάπλασης, η ανάπλαση μπορεί να έχει το χαρακτήρα «κοινωνικού στεγαστικού έργου ανάπλασης» (Κ.Σ.Ε.Α.).
7. Για την ανάπλαση μιας περιοχής απαιτείται:
  - α) προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης, σύμφωνα με το άρθρο 9 του παρόντος,
  - β) πρόγραμμα ανάπλασης, σύμφωνα με το άρθρο 10 του παρόντος,
  - γ) πολεοδομική μελέτη ανάπλασης ή σχετικές ειδικές μελέτες, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 11 του παρόντος.
8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι προδιαγραφές της προκαταρκτικής πρότασης και των μελετών, οι οποίες μπορεί να διαφοροποιούνται κατά κατηγορία περιοχών ή τρόπους ανάπλασης.

### **Άρθρο 9: Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης.**

1. Η κατά την περ. (α) της παρ. 7 του προηγούμενου άρθρου προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης περιέχει τουλάχιστον:
  - α) Τοπογραφικό διάγραμμα, υπό κατάλληλη κλίμακα με τα όρια της προτεινόμενης προς ανάπλαση περιοχής.
  - β) Τα συγκεκριμένα στοιχεία από τα οποία προκύπτει ότι συντρέχουν για την περιοχή αυτή οι προϋποθέσεις της παρ. 3 του άρθρου 8.
  - γ) Τον τρόπο ή περισσότερους εναλλακτικώς προτεινόμενους τρόπους ανάπλασης και πρόβλεψη για τις συνέπειες της ανάπλασης. Εάν προταθούν περισσότεροι εναλλακτικοί τρόποι ανάπλασης, τα στοιχεία της επόμενης περίπτωσης (δ) πρέπει να αναφέρονται για κάθε έναν από τους τρόπους αυτούς και να συνοδεύονται από συγκριτικές εκτιμήσεις.
  - δ) Στοιχείο ή προκαταρκτικό σχέδιο του προγράμματος ανάπλασης, που να περιλαμβάνει τουλάχιστον εκτίμηση του συνολικού κόστους της ανάπλασης, πρόταση για τον τρόπο χρηματοδότησης, τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών ακινήτων της περιοχής και τυχόν άλλων ενδιαφερόμενων ιδιωτών, δημόσιων υπηρεσιών και οργανισμών δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου και χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης.  
Για τις περιπτώσεις έργων της παρ. 6 του προηγούμενου άρθρου απαιτούνται επιπλέον συστηματικά απογραφικά στοιχεία για τα στεγαστικά, κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά των οικιστών της περιοχής, εκτίμηση για την κατανομή και το ύψος των απαιτούμενων επιδοτήσεων και εν γένει ενισχύσεων που προβλέπει το κοινωνικό στεγαστικό πρόγραμμα, τους όρους και προϋποθέσεις των παροχών και τις υποχρεώσεις και συνέπειες, που απορρέουν και τέλος προκαταρκτική μελέτη οικονομικής εφικτότητας και σκοπιμότητας του έργου, όπου θα τεκμηριώνονται οι τυχόν προβλεπόμενες πωλήσεις και άλλα έσοδα με κατάλληλες μελέτες κτηματαγοράς.
  - ε) Υπόδειξη του φορέα που θα έχει την ευθύνη παρακολούθησης της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης.
  - στ) Για περιπτώσεις περιοχών ανασυγκρότησης του άρθρου 14, καθώς και έργων ανάπλασης της παρ. 6 του άρθρου 8, συστηματικά στοιχεία για τις απόψεις των

οικιστών και για τα αποτελέσματα συμμετοχικών διαδικασιών, αφού έχει προηγηθεί γνωστοποίηση των προτάσεων και προβλέψεων για το όφελος και κόστος της ανάπλασης και για τις παροχές, ενισχύσεις και τις υποχρεώσεις και συνέπειες, που απορρέουν. Τα αποτελέσματα τεκμηριώνονται με κατάλληλες απογραφές, ή άλλους μηχανισμούς καταγραφής απόψεων και με έγγραφα αναγνωρισμένων αντιπροσωπευτικών συλλογικών φορέων των οικιστών, όπου αυτό είναι δυνατόν.

2. Η διαδικασία ανάπλασης ορισμένης περιοχής γίνεται με πρωτοβουλία:
  - α) του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας
  - β) του οικείου συμβουλίου της περιοχής, οσάκις η περιοχή αυτή εμπίπτει στα όρια δύο ή περισσότερων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας,
  - γ) της οικείας νομαρχιακής αυτοδιοίκησης
  - δ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
  - ε) της Δ.Ε.Π.Ο.Σ.
  - στ) του οικοδομικού συνεταιρισμού προκειμένου για την έκτασή του.
 Η διαδικασία αυτή κινείται είτε αυτεπαγγέλτως, είτε κατόπιν αιτήσεων ενδιαφερομένων πολιτών ή φορέων της περιοχής.
3. Όταν η διαδικασία κινείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, η σχετική πρόταση αποστέλλεται στον οικείο Ο.Τ.Α. και στο οικείο συμβούλιο περιοχής ή νομαρχιακή αυτοδιοίκηση, εάν εμπίπτει στα όρια περισσότερων συμβουλίων περιοχής, καθώς και στους οργανισμούς κοινής ωφελείας, των οποίων η δραστηριότητα εκτείνεται στην περιοχή ανάπλασης. Ο οικείος οργανισμός τοπικής αυτοδιοίκησης μεριμνά για την ευρύτερη δημοσιοποίηση της πρότασης, με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως με ανοικτές συγκεντρώσεις ή με ανακοινώσεις από τον έντυπο και ηλεκτρονικό τύπο και αποστέλλει την πρόταση στις δημόσιες υπηρεσίες και οργανισμούς, που σχετίζονται με την προτεινόμενη ανάπλαση. Οι απόψεις των παραπάνω φορέων και του Ο.Τ.Α. πρέπει να περιέρχονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μέσα σε δύο (2) το πολύ μήνες, από τότε που έλαβαν τη σχετική μελέτη. Αν περάσει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της σχετικής διαδικασίας.
4. Μετά την πάροδο της προθεσμίας αυτής, η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, εκτιμώντας τα στοιχεία του φακέλου, διαμορφώνει την τελική προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης, την οποία και αποστέλλει στον οικείο Ο.Τ.Α. ή στο οικείο συμβούλιο της περιοχής ή στην οικεία Ν.Α., η οποία μπορεί είτε να την εγκρίνει, είτε να την απορρίψει με αιτιολογημένη απόφαση.
5. Η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης εγκρίνεται με απόφαση του συμβουλίου του Ο.Τ.Α. ή του συμβουλίου περιοχής αν η περιοχή εμπίπτει στα όρια περισσότερων Ο.Τ.Α. ή της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης, αν η περιοχή εμπίπτει στα όρια περισσότερων συμβουλίων περιοχής. Η απόφαση συνοδεύεται από το τοπογραφικό διάγραμμα με τα όρια της περιοχής και περιλαμβάνει τουλάχιστον το χαρακτήρα και τους βασικούς σκοπούς της ανάπλασης, εκτίμηση του κόστους των προβλεπόμενων παρεμβάσεων και χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των αντίστοιχων έργων, καθώς και το φορέα ανάπλασης. Η απόφαση συνοδεύεται επίσης από τις τυχόν παροχές και ενισχύσεις που παρέχονται σε συγκεκριμένες κατηγορίες οικισμών της περιοχής και τις υποχρεώσεις και συνέπειες που απορρέουν από αυτές ή παραπέμπει σε γενικότερο πλαίσιο η τυχόν υπάρχοντα κανονισμό που ρυθμίζει τα θέματα αυτά.
6. Αν η περιοχή ανάπλασης αποτελεί ή περιλαμβάνει παραδοσιακό οικισμό ή ιστορικό τόπο ή αρχαιολογικό χώρο ή ιστορικό κέντρο πόλης, η πρόταση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων

Έργων, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του συμβουλίου του οικείου Ο.Τ.Α. και της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού, όπου συντρέχει περίπτωση, τηρούμενης κατά τα λοιπά της διαδικασίας της παρ. 3. Η γνώμη των ανωτέρω φορέων πρέπει να περιέλθει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων το αργότερο εντός ( 2 ) μηνών από τότε που θα λάβουν το σχετικό ερώτημα, άλλως η διαδικασία συνεχίζεται και χωρίς τη γνώμη αυτή.

7. Όταν η διαδικασία κινείται με πρωτοβουλία του Ο.Τ.Α. ή του συμβουλίου περιοχής ή της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης ( Ν.Α.) ή της Δημόσιας Επιχείρησης Πολεοδομίας και Στέγασης ( Δ.Ε.ΠΟ.Σ.), εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των παρ. 3 και 4.
8. Με απόφαση του οργάνου που εγκρίνει την προκαταρκτική πρόταση και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μπορεί να αναστέλλεται η χορήγηση αδειών οικοδομής στην περιοχή ή σε τμήματά της στις περιπτώσεις που η χορήγηση των αδειών αυτών αντιβαίνει στα οριζόμενα στην προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης. Η κατά το προηγούμενο εδάφιο αναστολή ισχύει μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πάντως όχι περισσότερο από ένα ( 1 ) έτος μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης. Η πιο πάνω προθεσμία μπορεί να παραταθεί για ένα ( 1 ) ακόμη έτος, εφόσον διαπιστωθεί ότι οι εργασίες εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης έχουν προοδεύσει σημαντικά.

### **Άρθρο 10: Πρόγραμμα ανάπλασης – Φορείς.**

1. Με το πρόγραμμα ανάπλασης συστηματοποιείται σε συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων, μελετών και διαδικασιών, οι προτεραιότητες, η κατανομή και εξεύρεση πόρων, ο προϋπολογισμός επί μέρους έργων και δαπανών ανά εμπλεκόμενο στο πρόγραμμα φορέα και κάθε άλλη σχετική με την υλοποίηση της ανάπλασης πρόβλεψη. Ειδικότερα, το πρόγραμμα ανάπλασης περιλαμβάνει κυρίως τη χρονική και οικονομική εκτίμηση και τους σχετικούς προϋπολογισμούς, ιεραρχήσεις και προτεραιότητες για τις παρακάτω δραστηριότητες:
  - α) κτηματογράφηση της περιοχής, αν δεν υπάρχει.
  - β) σύνταξη και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης της περιοχής και των τυχόν ειδικότερων μελετών.
  - γ) τρόπο και μέσα πολεοδομικής επέμβασης όπως ορίζονται στο άρθρο 1 παρ. 4 και άρθρο 12.
  - δ) σχετικά έργα κοινωνικής και τεχνικής υποδομής.
  - ε) απόκτηση τυχόν απαιτούμενων ακινήτων, καθώς και διάθεση ή παραχώρηση ή πώληση από το φορέα τυχόν οικοδομήσιμων χωρών ή οικοδομών σε τρίτους.
  - στ) για τις περιπτώσεις έργων της παρ. 6 του άρθρου 8 του παρόντος, τις παροχές και ενισχύσεις που θα δοθούν, τον τρόπο διαχείρισης και χρηματοδότησής τους και κανονισμό δικαιούχων, παροχών και υποχρεώσεων, σύμφωνα με τις αρχές και όρους του κανονιστικού πλαισίου της παρ. 10 του άρθρου 13 του παρόντος.
2. Το πρόγραμμα είναι κυλιόμενο, ετήσιο και μεσοπρόθεσμο. Τη διαχείριση του έχει ο οικείος Ο.Τ.Α. Στην περίπτωση λειτουργίας φορέα ανάπλασης πριν από την ολοκλήρωση της πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης, ο φορέας προτείνει και διαχειρίζεται το πρόγραμμα ανάπλασης υπό την εποπτεία του Ο.Τ.Α. Το πρόγραμμα μπορεί να εξειδικεύεται και αναθεωρείται και μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης της περιοχής.
3. Ως φορέας ανάπλασης ορίζεται ο οικείος δήμος ή κοινότητα. Μετά την τυχόν συγκρότηση του νομικού προσώπου εφαρμογής του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του άρθρου 6 του νόμου αυτού στο οποίο περιλαμβάνεται η περιοχή ανάπλασης, ως φορέας ανάπλασης μπορεί να αναλάβει το ίδιο νομικό πρόσωπο.

Αν η περιοχή ανάπλασης εμπίπτει στην περιφέρεια περισσότερων από έναν δήμων ή κοινοτήτων ή αν δεν είναι για οποιονδήποτε λόγο εφικτή η σκόπιμη η παρακολούθηση της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης από έναν από τους παραπάνω οργανισμούς και επιχειρήσεις, ως φορέας ανάπλασης μπορεί να αναλάβει το οικείο συμβούλιο περιοχής ή μέχρι τη συγκρότησή του η οικεία νομαρχιακή αυτοδιοίκηση. Ως φορέας ανάπλασης μπορεί ακόμη να οριστεί υφιστάμενη ή νεοϊδρυόμενη κατά τις οικείες διατάξεις δημοτική ή κοινοτική επιχείρηση ή υφιστάμενη ή νεοϊδρυόμενη επιχείρηση νομαρχιακής αυτοδιοίκησης ή σύνδεσμος δήμων και κοινοτήτων κατά το άρθρο 190 του π.δ/τος 323/1989 (ΦΕΚ 146 Α΄) ή Δ.Ε.Π.Ο.Σ. ή προβλεπόμενοι από τις ισχύουσες αντίστοιχες διατάξεις φορείς προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας ή αστικού αναδασμού στις περιπτώσεις που επιλέγονται αυτοί οι τρόποι για αναπλάσεις της περιπτώσεις α΄ της παρ. 5 του άρθρου 8 του παρόντος ή οικοδομικοί συνεταιρισμοί. Στις περιπτώσεις του προηγούμενου εδαφίου η ανάθεση της ανάπλασης στο φορέα γίνεται με σύμβαση μεταξύ του δήμου ή κοινότητας ή του νομικού προσώπου των άρθρων 3 ή 6 ή της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης και του οριζόμενου φορέα. Για τη σύμβαση αυτή εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 28 του ν. 947/1979.

4. Ο φορέας ανάπλασης έχει την ευθύνη για την εκπόνηση των αναγκαίων μελετών, την προώθηση των σχετικών διαδικασιών και την εκτέλεση των προβλεπόμενων έργων, την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων και τη διάθεση τους σύμφωνα με το πρόγραμμα ανάπλασης, το συντονισμό των φορέων που έχουν την υποχρέωση να εκτελέσουν τα σχετικά έργα στα οποία περιλαμβάνονται και εκείνα που αφορούν τα δίκτυα υποδομής και γενικώς την ενεργοποίηση και συστηματική παρακολούθηση της εφαρμογής του προγράμματος ανάπλασης. Επίσης ο φορέας ανάπλασης γνωμοδοτεί για το περιεχόμενο του προγράμματος ανάπλασης, καθώς και για την έκδοση των αποφάσεων των διοικητικών οργάνων που ακολουθούν προκειμένου να υλοποιηθεί το πρόγραμμα. Η γνώμη του φορέα δεν απαιτείται αν αυτός δεν έχει ακόμη συσταθεί κατά το χρόνο κατά τον οποίο λαμβάνει χώρα η αντίστοιχη διαδικασία.
5. Η δραστηριότητα του φορέα ανάπλασης εποπτεύεται και ελέγχεται από τον οργανισμό πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας αυτοδιοίκησης ή του συμβουλίου περιοχής που ενέκρινε την προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 9 εφόσον ως φορέας δεν έχει οριστεί ο ίδιος αυτός οργανισμός, ή από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αν η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης έχει εγκριθεί με υπουργική απόφαση, σύμφωνα με την ίδια παράγραφο του ίδιου άρθρου. Ο φορέας ανάπλασης έχει την υποχρέωση να υποβάλλει τον Ιανουάριο κάθε έτους στο όργανο που ασκεί την εποπτεία, κατά τα αναφερόμενα στο προηγούμενο εδάφιο, έκθεση. Στην έκθεση περιέχεται γενική εκτίμηση για την πορεία εφαρμογής του προγράμματος ανάπλασης και τήρησης του σχετικού χρονοδιαγράμματος κατά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος, αναφέρονται τα αίτια των τυχών καθυστερήσεων και οι ενέργειες του φορέα για την αντιμετώπισή τους, μνημονεύονται κατά τρόπο συγκεκριμένο τα έργα που προγραμματίζονται να εκτελεστούν κατά το νέο ημερολογιακό έτος με ειδικότερη αναφορά των σχετικών προτεραιοτήτων και προτείνεται κάθε αναγκαίο κατά την κρίση του φορέα μέτρο ώστε να επιτευχθεί η έγκαιρη εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων και η τήρηση του χρονοδιαγράμματος των έργων.
6. Αν ο φορέας ανάπλασης παύσει να υπάρχει ή περιέλθει σε αδυναμία να συνεχίσει την παρακολούθηση της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης για οποιονδήποτε λόγο, το έργο αυτό και οι σχετικές αρμοδιότητες περιέχονται στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης ή στο οικείο συμβούλιο περιοχής στον

οποίο μεταβιβάζονται αυτοδικαίως τα δικαιώματα και υποχρεώσεις του φορέα από την εκτέλεση του παραπάνω έργου. Η αδυναμία συνέχισης του έργου αυτού από το φορέα διαπιστώνεται με απόφαση του οικείου γενικού γραμματέα περιφέρειας που εκδίδεται αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από πρόταση του οργάνου που ασκεί την εποπτεία κατά την προηγούμενη παράγραφο.

7. Για τις αναπλάσεις της παρ. 6 του άρθρου 8 φορέας της ανάπλασης είναι η Δ.Ε.Π.Ο.Σ. ή επιχείρηση της πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας αυτοδιοίκησης υφιστάμενη ή ιδρυόμενη. Στην περίπτωση που φορέας των ανωτέρω αναπλάσεων είναι νεοϊδρυόμενες εταιρείες της αυτοδιοίκησης στο διοικητικό συμβούλιο αυτών συμμετέχει και εκπρόσωπος της Δ.Ε.Π.Ο.Σ.
8. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να καθορίζονται κατά τρόπο ειδικότερο αρμοδιότητες, δικαιώματα και υποχρεώσεις του φορέα ανάπλασης εγγυήσεις που παρέχονται από αυτόν για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων αυτού διαδικασίες και αρμόδια όργανα για την άσκηση της εποπτείας στο φορέα από τον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων οι συνέπειες της μη τήρησης από το φορέα των υποχρεώσεων του και ιδίως τα επιβαλλόμενα στην περίπτωση αυτή μέτρα και κυρώσεις οι όροι και η διαδικασία επιβολής τους καθώς και σε κάθε σχετικό ζήτημα.

### **Άρθρο 11: Μελέτη ανάπλασης.**

1. Η κατά την παρ. 7 του άρθρου 8 μελέτη ανάπλασης περιοχής περιλαμβάνει την πολεοδομική και τις σχετικές ειδικές μελέτες που απαιτούνται για την υλοποίηση του προγράμματος ανάπλασης του προηγούμενου άρθρου ιδίως οικονομοτεχνική μελέτη, ειδική αρχιτεκτονική μελέτη και κτιριακές μελέτες.
2. Η πολεοδομική μελέτη μπορεί να περιλαμβάνει τυχόν τροποποιήσεις ή αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου της περιοχής, τον τελικό καθορισμό των ειδικών όρων ή περιορισμών δόμησης, των μέσων επέμβασης και τυχόν ζώνες επέμβασης προσδιορισμό συγκεκριμένων τοπικών ή σημειακών επεμβάσεων και κάθε άλλη επιβαλλόμενη για το σκοπό της ανάπλασης παρέμβαση. Η πολεοδομική μελέτη ανάπλασης εγκρίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη, κατά τις ισχύουσες για την τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων διαδικασίες του ν.δ./ 17.7.1923.

### **Άρθρο 12: Μέσα πολεοδομικής επέμβασης σε περιοχές αναπλάσεων.**

1. Η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης μπορεί να προβλέπει δικαίωμα προτίμησης υπέρ του φορέα ανάπλασης για την αγορά όλων των ακίνητων, δομημένων ή αδόμητων, που βρίσκονται στην περιοχή ανάπλασης ή σε τμήματά της, ή ορισμένων κατηγοριών ακινήτων, καθώς και τμημάτων κατ' όροφο ιδιοκτησίας ή ιδανικών μεριδίων. Στην περίπτωση αυτή, με πράξη του αρμόδιου για την έγκριση της προκαταρκτικής πρότασης οργάνου, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται τα όρια των ζωνών άσκησης του δικαιώματος προτίμησης και οι κατηγορίες ακινήτων, για τις οποίες ισχύει το δικαίωμα αυτό, σύμφωνα με τις προβλέψεις της εγκεκριμένης προκαταρκτικής πρότασης. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται κατά τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 55 του ν.947/1979 περί οικιστικών περιοχών ( ΦΕΚ 169 Α'), από την έκδοση της παραπάνω πράξης έως την ολοκλήρωση του προγράμματος ανάπλασης και πάντως όχι πέραν της δεκαετίας από την έκδοση της πράξης

αυτής, εφόσον κατά την κρίση του φορέα ανάπλασης η απόκτηση συγκεκριμένου ακινήτου εξυπηρετεί την εφαρμογή του προγράμματος.

2. Στις περιοχές ανάπλασης είναι δυνατόν να καθορίζονται ζώνες αποκατάστασης και ανανέωσης του κτιριακού πλούτου και αναβάθμισης, ανάδειξης και ενοποίησης των ελεύθερων χώρων. Στις ζώνες αυτές μπορεί να επιτρέπεται η χορήγηση ειδικών κινήτρων και ενισχύσεων που ισχύουν στις Ζ.Ε.Ε. και στις Ζ.Ε.Κ. σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν.1337/1983 και το άρθρο 22του παρόντος νόμου. Για τις ζώνες αυτές μπορεί να προβλέπεται και αυξημένος συντελεστής δόμησης για την κατασκευή κτιρίων ορισμένων χρήσεων που είναι αναγκαίες για την ανάπλαση της περιοχής όπως κτιρίων αναψυχής πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στάθμευσης αυτοκινήτων. Ο αυξημένος αυτός συντελεστής δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τον κατά κανόνα ισχύοντα στην περιοχή περισσότερο από 0,2 ούτε να προσαυξάνει το συνολικό συντελεστή του ακινήτου πέραν του 2.0. Τα όρια των παραπάνω ζωνών τα ειδικά κίνητρα και ενισχύσεις που εφαρμόζονται σε αυτές και το ύψος του αυξημένου συντελεστή καθορίζονται με την πολεοδομική μελέτη ανάπλασης της περιοχής. Ειδικότερα για τα έργα ανάπλασης της παρ. 6 του άρθρου 8 ο συντελεστής δόμησης μπορεί να υπερβαίνει το όριο του 2,0 όταν ο ήδη υφιστάμενος συντελεστής στην περιοχή ή στην άμεση ζώνη όπου εντάσσεται η περιοχή είναι κατά πολύ ανώτερος και τεκμηριώνεται ότι το έργο ανάπλασης θα καταστεί οικονομικά ανέφικτο με συντελεστή δόμησης ίσο με 2,0. Σε καμία περίπτωση πάντως, ο νέος συντελεστής δεν θα πρέπει να είναι ανώτερος του ισχύοντος στην περιοχή ή την άμεση ζώνη ένταξης και οπωσδήποτε ο πραγματοποιούμενος συντελεστής δόμησης να μην υπερβαίνει το όριο 3,0.
3. Ο κατά το ανωτέρω αυξημένος Σ.Δ. που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τον κατά κανόνα ισχύοντα στην περιοχή περισσότερο από 0,2 ούτε να προσαυξάνει το συνολικό συντελεστή του ακινήτου πέραν του 2,0 μπορεί να ισχύει και σε ακίνητα εκτός των ορίων της περιοχής ανάπλασης και εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του ίδιου Ο.Τ.Α. μόνο για την εξασφάλιση των κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη ανάπλασης της περιοχής και δεν έχουν αποζημιωθεί οι ιδιοκτήτες τους από τον Ο.Τ.Α. Απαγορεύεται η έγκριση αυξημένου συντελεστή δόμησης πέρα από εκείνον που αντιστοιχεί στις απαιτούμενες δαπάνες για την εξασφάλιση των συγκεκριμένων χώρων του προηγούμενου εδαφίου. Προϋπόθεση για τον καθορισμό αυξημένου Σ.Δ. κατά την προηγούμενη παράγραφο 2 και την παρούσα είναι ο μέσος Σ.Δ. που προκύπτει στο σύνολο των περιοχών του δήμου, με εγκεκριμένο σχέδιο ή σε περίπτωση δήμου με διαμερίσματα στην περιοχή του διαμερίσματος να μην υπερβαίνει τον αντίστοιχο προϋφιστάμενο μέσο Σ.Δ.
4. Για την πραγματοποίηση του αυξημένου Σ.Δ. καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου στον οικείο δήμο ή κοινότητα χρηματικό ποσό. Για τον υπολογισμό του ποσού πολλαπλασιάζεται το εμβαδόν του ακινήτου επί τον πρόσθετο Σ.Δ. και το προκύπτον γινόμενο επί την αξία γης του ακινήτου που αντιστοιχεί σε κάθε μονάδα ωφέλιμης οικοδομικής επιφάνειας και καθορίζεται βάσει των ισχυουσών αντικειμενικών αξιών ή ελλείψει αυτών βάσει εκτίμησης του αρμόδιου οικονομικού εφόρου. Το ποσό αυτό κατατίθεται εφάπαξ στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ του οικείου δήμου ή κοινότητας και διατίθεται στο φορέα ανάπλασης για την απόκτηση κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων σύμφωνα με το πρόγραμμα ανάπλασης. Για την έγκριση του αυξημένου Σ.Δ. οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν σχετική αίτηση στον οικείο δήμο ή κοινότητα. Η έγκριση χορηγείται με αιτιολογημένη πράξη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου μόνον εφόσον ο αυξημένος Σ.Δ. στο συγκεκριμένο ακίνητο δεν αποβαίνει σε βάρος της περιοχής. Το δικαίωμα υλοποίησης του αυξημένου Σ.Δ. υφίσταται μόνο μετά την καταβολή του ως άνω

χρηματικού ποσού, η οποία πάντως πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός (1) έτους από την έκδοση της οικείας εγκριτικής πράξης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Άλλως μετά την πάροδο της προθεσμίας αυτής η χορηγηθείσα έγκριση αυξημένου Σ.Δ. αίρεται αυτοδικαίως.

5. Το δικαίωμα χορήγησης αυξημένου Σ.Δ. εντός των ζωνών των παρ. 2 και 3 παύει να υφίσταται αμέσως μετά την ολοκλήρωση εφαρμογής του προγράμματος ανάπλασης της περιοχής με έκδοση σχετικής προς τούτο πράξης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου . Τυχόν ποσά που δεν απορροφήθηκαν από το φορέα ανάπλασης επιστρέφονται στον οικείο δήμο ή κοινότητα και διατίθενται για απαλλοτριώσεις ή για εκτέλεση έργων κοινωνικής υποδομής κατά προτεραιότητα εντός της αυτής πολεοδομικής ενότητας της περιοχής ανάπλασης.
6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται τα κριτήρια σύμφωνα με τα οποία η χορήγηση του αυξημένου Σ.Δ. δεν αποβαίνει σε βάρος της περιοχής . Με την ίδια απόφαση μπορεί να καθορίζονται σχετικοί όροι και περιορισμοί χορήγησης του αυξημένου Σ.Δ. ο τρόπος και οι διαδικασίες εφαρμογής Σ.Δ. τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ενδιαφερομένων και κάθε άλλη αναγκαία για την εφαρμογή του παρόντος λεπτομέρεια .
7. Σε περιπτώσεις αδόμητων οικοπέδων που βρίσκονται σε περιοχές ανάπλασης και εφόσον με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης καθορίζεται σε αυτά χρήση υπαίθριου κινηματογράφου ή υπαίθριων χώρων πολιτιστικών εκδηλώσεων η υπαίθριου χώρου στάθμευσης, είναι δυνατόν, χωρίς να μεταβάλλεται το καθεστώς κυριότητας, να χορηγείται στους ιδιοκτήτες, μετά τη σύμφωνη γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, δικαίωμα μεταφοράς Σ.Δ. . Για τον υπολογισμό του προς μεταφορά Σ.Δ. το ακάλυπτο οικόπεδο , τα δικαιώματα χρήσης του οποίου καρπούνται οι ιδιοκτήτες, θεωρείται ως ισόγειο (όροφος) και η μεταφορά χορηγείται για τον εναπομείναντα Σ.Δ. . Σε οποιαδήποτε περίπτωση μεταβολής χρήσης του οικοπέδου με τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης, τα δικαιώματα δόμησης σε αυτό περιορίζονται στο ποσοστό του Σ.Δ. για τον οποίο δεν έχει πραγματοποιηθεί η μεταφορά.
8. Ο φορέας ανάπλασης μπορεί να γίνει κύριος ακινήτου εντός της περιοχής ανάπλασης μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις. Το αντάλλαγμα μπορεί να είναι ίσης αξίας οικόπεδο ή κτίριο ή διαμέρισμα μέσα στην ίδια περιοχή ή εκτός αυτής. Για την ανταλλαγή αυτή μπορούν να χρησιμοποιηθούν δημοτικές εκτάσεις γης των περιοχών επέκτασης του ίδιου δήμου ή κοινότητας . Η ανταλλαγή υλοποιείται με την πράξη εφαρμογής , ένταξης ή αναμόρφωσης ή με την πράξη παραχώρησης νέων ιδιοκτησιών, όπως ορίζεται στο άρθρο 14 του παρόντος.
9. Η ανάπλαση μιας περιοχής αποτελεί δημόσια ωφέλεια και τα ακίνητα που βρίσκονται σε αυτήν μπορεί να απαλλοτριώνονται χάριν του σκοπού της ανάπλασης σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη ανάπλασης η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. ή του φορέα ανάπλασης.

### **Άρθρο 13: Χρηματοδοτικά μέσα – Ειδικά κίνητρα.**

1. Τα έσοδα των οργανισμών και νομικών προσώπων των άρθρων 3 και 6 διατίθενται κατά προτεραιότητα για την εφαρμογή εγκεκριμένων προγραμμάτων αναπλάσεων περιοχών των συγκεκριμένων ρυθμιστικών ή γενικών πολεοδομικών σχεδίων ή σχεδίων οργάνωσης ανοικτής πόλης. Σε εξαιρετικές μόνον περιπτώσεις και πάντως όχι περισσότερο από το ένα τρίτο (1/3) των πιο πάνω εσόδων μπορεί να διατίθενται και για μεμονωμένες σημειακές παρεμβάσεις , εφόσον αυτές περιλαμβάνονται στο ετήσιο πρόγραμμα εφαρμογής του συγκεκριμένου Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

2. Το τριάντα τοις εκατό (30%) τουλάχιστον των ετησίων εσόδων του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. διατίθενται στους φορείς ανάπλασης για μελέτες, έργα και διαμορφώσεις που περιέχονται σε προγράμματα ανάπλασης του κεφαλαίου αυτού . Από το προηγούμενο ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) , το μεγαλύτερο μέρος, σε σχέση με αυτό που διατίθεται για καθεμιά από τις άλλες μορφές ανάπλασης του άρθρου 8 παρ. 5 διατίθεται σε κοινωνικά στεγαστικά έργα ανάπλασης (Κ.Σ.Ε.Α.).
3. Πόροι των φορέων ανάπλασης μπορεί ακόμη να είναι :
  - α) πάσης φύσεως επιδοτήσεις.
  - β) επιχορηγήσεις ή χορηγίες από ιδιωτικούς ή δημόσιους φορείς.
  - γ) πόροι από τη συμμετοχή σε κοινοτικά προγράμματα.
  - δ) χρηματοδοτήσεις από το δημοτικό προϋπολογισμό ή τον προϋπολογισμό της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης ή από το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων.
  - ε) δανειοδοτήσεις του φορέα.
  - ζ) οι κρατήσεις που προβλέπονται από την παρ. 3 του άρθρου 2 του ΚΗ/1974 ψηφίσματος όπως ίσχυε για τις περιπτώσεις αδειών στην περιοχή του οικείου Ο.Τ.Α..
  - η) οι εισφορές του άρθρου 17 του παρόντος ,
  - θ) τα έσοδα από τον αυξημένο Σ.Δ. της παρ. 4 του άρθρου 12,
  - ι) έσοδα από τα κάθε είδους πρόστιμα που επιβάλλονται για πολεοδομικές παραβάσεις στην περιοχή ανάπλασης από τον οικείο Ο.Τ.Α. καθώς και τα πρόστιμα της παρ.6 του άρθρου 3 και του άρθρου 4 του ν. 960/1979, καθώς και οι εισφορές του άρθρου 1 παρ. 2 περίπτωση γ' του ν. 960/1979 , που προέρχονται από τον Ο.Τ.Α. της περιοχής ανάπλασης και οι οποίες διατίθενται στο φορέα για την κατασκευή των έργων στάθμευσης.
4. Με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου μετά από εισήγηση του φορέα ανάπλασης μπορεί οι ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές ακινήτων στην περιοχή ανάπλασης να τύχουν απαλλαγών από δημοτικά τέλη. Οι απαλλαγές αυτές μπορεί να αναφέρονται και σε συγκεκριμένες χρήσεις ή διαρρυθμίσεις των ακινήτων, σύμφωνα με το πρόγραμμα και τη μελέτη ανάπλασης.
5. Σε περιοχές ή οικοδομικά τετράγωνα των περιπτώσεων β' και γ' της παρ. 5 του άρθρου 5 του παρόντος μπορεί το Δημόσιο ή ο Ο.Τ.Α. ή ο φορέας ανάπλασης να επιδοτεί τα επιτόκια ειδικών δανείων , τα οποία συνάπτουν οι ενδιαφερόμενοι με τα τραπεζικά ιδρύματα που χορηγούν στεγαστικά δάνεια, στις εξής περιπτώσεις :
  - α) για την προσθήκη χώρου δωματίου σε ιδιοκατοικούμενες κατοικίες με υψηλή πυκνότητα κατοίκησης.
  - β) για την προσθήκη χώρων κουζίνας ή λουτρού σε ιδιοκατοικούμενες κατοικίες ελλείψει τέτοιων χώρων.
  - γ) για την επισκευή ιδιοκατοικούμενων κατοικιών , όταν απαιτείται η εκτέλεση ουσιαστών εργασιών που αποβλέπουν στην εξασφάλιση της αντοχής και της μόνωσης των κατοικιών ή και στην αντικατάσταση πεπαλαιωμένων στοιχείων φερόντων ή μη αυτών.
  - δ) για ανακαινίσεις , επισκευές , αναδιαμόρφωση εσωτερικών χώρων ιδιοκατοικούμενων κτιρίων με σκοπό τη βελτίωση της λειτουργικότητάς τους.
  - ε) για ανακαινίσεις όψεων ή αποπεράτωση ημιτελών κατασκευών με αισθητική βελτίωση , ανεξαρτήτως χρήσης.
  - ζ) για την εφαρμογή νέων τεχνολογιών εξοικονόμησης ενέργειας ή για εφαρμογή νέων υλικών κατασκευής που εντάσσονται στους στόχους του προγράμματος.
6. Η δαπάνη που απαιτείται για την επιδότηση του επιτοκίου των δανείων της προηγούμενης παραγράφου του άρθρου αυτού διατίθεται από τον προϋπολογισμό του Ο.Τ.Α. α' ή β' βαθμού, ή του φορέα ανάπλασης.



**N.4067/9.12.2012 (ΦΕΚ 79 Α΄)**  
**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.Ο.Κ.)**

**Άρθρο 6**  
**Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς**

**1.** Η αρχιτεκτονική κληρονομιά περιλαμβάνει Μνημεία, Αρχιτεκτονικά σύνολα, Τόπους και Τοπία ως αναλύονται στο άρθρο 1 του ν. 2039/1992 (Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης, Γρανάδα, 3 Οκτωβρίου 1985) και στο άρθρο 1 του ν. 1126/ 1981 (Σύμβαση της UNESCO για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, Παρίσι 1972).

Η ακίνητη φυσική κληρονομιά περιλαμβάνει φυσικά μνημεία, γεωλογικούς και φυσιογραφικούς σχηματισμούς και φυσικά τοπία ως αναλύονται στο άρθρο 2 του ν. 1126/1981.

**2.** Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να χαρακτηρίζονται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ή του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής στην περίπτωση θέσπισης και ειδικών όρων, μορφολογικών περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους:

α) Ως (παραδοσιακά) προστατευόμενα σύνολα: οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών.

β) Ως ζώνες ιδιαίτερου κάλλους, χώροι, τόποι, τοπία ή και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως και αυτοτελείς σχηματισμοί φυσικού ή ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών.

γ) Προκειμένου για την προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση και ανάδειξη του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού των παραδοσιακών οικισμών ο οποίος αποτελεί συστατικό στοιχείο της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους, είναι δυνατή η τροποποίηση ή αναθεώρηση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου, έστω και αν με αυτήν επέρχεται μείωση της επιφανείας των κοινόχρηστων χώρων του.

Στις περιοχές αυτές μπορούν, μετά από μελέτες αστικού σχεδιασμού ή τοπίου, να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται ειδικές χρήσεις.

Αν η γνώμη του δημοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει

Προβλέπονταν ήδη στον **N.1577/1985** όπως αυτός είχε αντικατασταθεί με τον **N.2831/2000** "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός και άλλες πολεοδομικές διατάξεις"

Με ανάλογη διατύπωση στο Άρθρο 4 (Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς) παρ.1

στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου σε διάστημα δύο (2) μηνών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς αυτή.

Ο χαρακτηρισμός σύμφωνα με την περίπτωση β', εφόσον δεν θεσπίζονται ειδικοί όροι, μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης, μπορεί να γίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ειδικές διατάξεις με τις οποίες έχουν χαρακτηριστεί ανάλογα και έχουν τεθεί σε καθεστώς προστασίας οι οικισμοί, χώροι, τόποι που αναφέρονται στις περιπτώσεις α' και β' ανωτέρω και έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεων για την προστασία του παραδοσιακού τους χαρακτήρα και της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους (ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής, αισθητικής), κατ'εξουσιοδότηση των διατάξεων του παρόντος νόμου και κάθε άλλης διάταξης.

3. α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως επίσης και στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για το σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

Με όμοια απόφαση μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών επίσης και το τυχόν όνομα ή επωνυμία με την οποία η χρήση αυτή συνδέθηκε με το διατηρητέο χαρακτήρα της, ιστορικό, λαογραφικό ή άλλο.

Η παραπάνω έκθεση αποστέλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και στον οικείο Δήμο, ο οποίος εντός πέντε (5) ημερών από τη λήψη της υποχρεούται: να ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία για την παραλαβή της αιτιολογικής έκθεσης, να αναρτήσει την αιτιολογική έκθεση στο δημοτικό κατάστημα και το διαδίκτυο,

Με ανάλογη διατύπωση στο Άρθρο 4 παρ.2

να δημοσιεύσει σχετική ενημερωτική πρόσκληση για την ανάρτηση προς τους ενδιαφερόμενους σε μία τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται, ή σε μία εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού,

να τοιχοκολλήσει την ενημερωτική πρόσκληση στα προτεινόμενα προς χαρακτηρισμό ακίνητα.

Οι ιδιοκτήτες μπορούν να διατυπώσουν αντιρρήσεις προς την αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης. Αν ο Δήμος δεν τηρήσει όσα αναφέρονται προηγουμένως, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο δύο (2) μηνών από την αποστολή της έκθεσης στο Δήμο.

Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται εφόσον η έκθεση κοινοποιηθεί απευθείας στον ιδιοκτήτη.

Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο ιδιοκτήτης μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σε ένα (1) μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης.

β) Από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης απαγορεύεται κάθε επέμβαση στο προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό αντικείμενο για χρονικό διάστημα ενός (1) έτους ή μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης ή τη γνωστοποίηση στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης για τη μη περαιτέρω προώθηση της διαδικασίας χαρακτηρισμού.

Οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται σε προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό κτίριο με Άδεια Δόμησης που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται. Όταν ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και το κτίριο κριθεί διατηρητέο, τότε το όποιο κόστος της οικοδομικής άδειας, καθώς και των εργασιών οι οποίες έχουν προηγηθεί της διακοπής και αντιβαίνουν στους όρους κήρυξης του κτιρίου ως διατηρητέου, επιβαρύνουν το Πράσινο Ταμείο.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

γ) Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, μπορούν να ορίζονται με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορούν να καθορίζονται το είδος των επεμβάσεων, η διαδικασία και γενικότερα οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από γνωμοδότηση

Με ανάλογη διατύπωση στο Άρθρο 4 παρ.3

του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής μπορεί να καθορίζονται:

α) κατηγορίες διατηρητέων και κριτήρια αξιολόγησης για την υπαγωγή των προς χαρακτηρισμό κατασκευών στις κατηγορίες αυτές,

β) ειδικότεροι όροι και περιορισμοί ως προς τις δυνατότητες επέμβασης επί των διατηρητέων κατασκευών κατά κατηγορία,

γ) μεταβατικές διατάξεις ως προς το καθεστώς των ήδη χαρακτηρισμένων κατασκευών ως διατηρητέων, σε σχέση με την κατάταξη σε κατηγορίες και τις δυνατότητες επέμβασης επί αυτών.

Με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, μπορεί να καθορίζονται επί μέρους περιοχές της χώρας και οικισμοί ή τμήματα αυτών, εντός των οποίων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των ανωτέρω.

5. α) Προϋπόθεση για την Έγκριση Δόμησης και χορήγηση Άδειας Δόμησης για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε ακίνητα όμορα διατηρητέων κτιρίων, αποτελεί η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το οποίο γνωμοδοτεί με γνώμονα την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου.

Με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να καθορίζονται ειδικότερα τα κριτήρια για την εφαρμογή της ανωτέρω διάταξης.

β) Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α μπορεί να ορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες που συνεχονται με αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Εφόσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης των υπόψη ομόρων ακινήτων ή ακινήτων που εμπίπτουν στην παραπάνω ζώνη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης που ισχύουν για τα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια.

6. α) Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο Δήμο της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και κατεδαφίζονται για οποιοδήποτε λόγο ή ακόμη και αν βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους.

Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατότης τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που

Με ανάλογη διατύπωση στο Άρθρο 4 παρ.4

Με ανάλογη διατύπωση στο Άρθρο 4 παρ.5

επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου.

Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

β) Διατηρητέα κτίρια τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, επανακατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. της 15.4.1988 (Δ' 317).

γ) Οι διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 32 του ν. 1337/1983 έχουν εφαρμογή για τα διατηρητέα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 3α, καθώς και για τα κτίρια για τα οποία έχει κοινοποιηθεί στον οικείο Δήμο και την Υπηρεσία Δόμησης αιτιολογική έκθεση για το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων. Οι ίδιες διατάξεις έχουν εφαρμογή και για τα κτίρια εκείνα, για τα οποία εκδίδεται πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα έως δύο (2) έτη, σε οικισμούς ή τμήματά τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση Αδειών Δόμησης, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφισταμένων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα (1) ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και προκύπτει αυτό τεκμηριωμένα.

8. Αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κατασκευή που έχει ανεγερθεί προ του έτους 1955 ή κατά την κρίση της Υπηρεσίας Δόμησης, του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή άλλης αρμόδιας υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, παραπέμπεται στο οικείο

Με ανάλογη διατύπωση στο Άρθρο 4 παρ.6

Με ανάλογη διατύπωση στο Άρθρο 4 παρ.7

Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική και για μεταγενέστερες του έτους 1955 κατασκευές που βρίσκονται σε (παραδοσιακό) προστατευόμενο οικισμό, (παραδοσιακό) προστατευόμενο τμήμα πόλης, ιστορικό τόπο, αρχαιολογικό χώρο και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Αν το Συμβούλιο κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει την κατασκευή ή ότι δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού της ως διατηρητέας, προωθείται η διαδικασία έκδοσης της Άδειας Δόμησης αν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις. Σε κάθε άλλη περίπτωση, με αιτιολογημένη έκθεση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το θέμα παραπέμπεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, της Γενικής Γραμματείας Μακεδονίας - Θράκης ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής.

Στην περίπτωση αυτή η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην Υπηρεσία Δόμησης ότι η κατασκευή δεν κρίνεται διατηρητέα ή αν παρέλθουν δώδεκα (12) μήνες από τη διαβίβαση του σχετικού φακέλου κατεδάφισης στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου, χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

9. Ειδικότερα με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού και για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μπορούν να καθορίζονται περιοχές εντός ή εκτός (παραδοσιακών) προστατευόμενων οικισμών εντός των οποίων οι αιτούμενες άδειες κατεδάφισης υποχρεωτικά παραπέμπονται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής μετά τη γνωμοδότηση του οποίου αποστέλλονται στην υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού και τηρείται η διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου.

10. Σε διατηρητέα κτίσματα μπορεί να δίνεται παρέκκλιση στο ποσοστό κάλυψης για προσθήκη ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, μετά από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

11. Σε περίπτωση επεμβάσεων σε υφιστάμενα κηρυγμένα διατηρητέα κτήρια ή κτήρια που είναι αξιόλογου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και έχουν ανεγερθεί προ της έναρξης ισχύος του Κανονισμού Θερμομόνωσης, επιτρέπεται, με σκοπό τη διατήρηση του χαρακτήρα, της μορφολογίας και της τυχόν ιστορικής σημασίας τους, η μη εφαρμογή εν όλω ή εν μέρει του ΚΕΝΑΚ, μετά από απόφαση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, η οποία εκδίδεται κατόπιν αίτησης του ιδιοκτήτη που συνοδεύεται από αιτιολογική και τεχνική έκθεση για τις απαιτούμενες επεμβάσεις που προκύπτουν από την ενεργειακή μελέτη.

Με ανάλογη διατύπωση στο Άρθρο 4 παρ.7



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

---

ΠΟΡΙΣΜΑ ΤΗΣ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ  
ΓΙΑ ΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΜΙΚΡΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ

1η Επιστημονική Συνάντηση συνΕργασίας με θέμα:

**‘ΜΕΛΕΤΕΣ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ  
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ’**

ΝΑΥΠΑΚΤΟΣ (24,25,26/1/2014), ΑΘΗΝΑ (18/2/2014, 4/3/2014, 12/3/2014)

ΠΟΡΙΣΜΑ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

‘Πόρισμα της Ναυπάκτου για τη δόμηση σε Μικρούς Οικισμούς’

‘The Lepanto Recommendations for Building in Small Settings’

1. Εισαγωγικά

Μετά τη ‘Συνάντηση συνΕργασίας’, που πραγματοποιήθηκε στην Ναύπακτο στις 24, 25, 26 Ιανουαρίου 2014 με θέμα ‘Μελέτες Μορφολογικών Κανόνων Δόμησης και Αρχιτεκτονική Κληρονομιά’, ακολούθησαν, ως συνέχεια αυτής, τρεις συναντήσεις της επιστημονικής επιτροπής, στα γραφεία του ΣΑΔΑΣ – Πανελλήνιας Ένωσης Αρχιτεκτόνων στις 18 Φεβρουαρίου, 4 Μαρτίου και 12 Μαρτίου με στόχους, την αποτίμηση του τριημέρου στην Ναύπακτο, την κατάθεση παρεμβάσεων και τη συζήτηση για τη σύνταξη πορίσματος που θα κατατεθεί ως πρόταση στο ΥΠΕΚΑ για τις προδιαγραφές Β’ φάσης των μελετών.

Το παρόν πόρισμα στοχεύει να συμβάλει στη διατύπωση πρότασης εξειδίκευσης των προδιαγραφών για την επικείμενη Β’ φάση των τρεχουσών μελετών και στην αναμόρφωση των προδιαγραφών της Α’ φάσης των επικείμενων για προκήρυξη μελετών για τις λοιπές περιφερειακές ενότητες της χώρας. Η σύνταξή του έγινε με βάση την αποτίμηση της Α’ φάσης των μελετών που παρουσιάστηκαν στην Ναύπακτο και κυρίως τη γνώση, τις εμπειρίες και τις απόψεις των μελών της επιστημονικής επιτροπής. Έχει χαρακτήρα μεθοδολογικό για τη βελτίωση και αποσαφήνιση του περιεχομένου των μελετών, με στόχο όσες από τις παρακάτω προτάσεις είναι εφικτό να προστεθούν/εξειδικευτούν, στο πλαίσιο των υπαρχουσών συμβάσεων. Παράλληλα, χωρίς να περιορίζεται αποκλειστικά στις υπό εξέλιξη μελέτες, το πόρισμα αυτό προτείνεται ώστε το ΥΠΕΚΑ να το λάβει υπόψη του, τόσο ως προς το προτεινόμενο σε αυτό μεθοδολογικό πλαίσιο, όσο και ως προς τις προτάσεις που περιέχει και να προβεί στις αναγκαίες ενέργειες, ώστε να είναι δυνατή η «πλήρης» υιοθέτησή τους στις μελλοντικές αναθέσεις και η περαιτέρω κατάλληλη επεξεργασία του, προκειμένου να αναμορφωθεί το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο για τη δόμηση στους οικισμούς.

Η τεκμηρίωση επιμέρους σημείων του πορίσματος γίνεται με αναφορά στις προδιαγραφές των μελετών, όπως αυτές είναι διατυπωμένες στο συμβατικό τους αντικείμενο, καθώς και στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο που αφορά άμεσα στο θέμα. Ειδικά για τις Ευρωπαϊκές συμβάσεις Προστασίας του Φυσικού και Πολιτιστικού Περιβάλλοντος, επισυνάπτεται στο παρόν πόρισμα ειδικό παράρτημα, με σχόλια και επισημάνσεις για τη δεσμευτικότητα διατάξεων και όρων που αφορούν στο θέμα (βλ. Παράρτημα\_I).

2. Διευκρίνιση τίτλου, στόχου και περιεχομένου του προγράμματος των μελετών

Ο τίτλος του προγράμματος «Μελέτες Μορφολογικών Κανόνων Δόμησης & Αρχιτεκτονικής στις περιοχές εντός και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκων» κρίνεται ότι δεν κυριολεκτεί, ούτε ως προς το εννοιολογικό περιεχόμενο του όρου «Μορφολογικών», ούτε, κυρίως, ως προς τον όρο «Κανόνες» που μπορεί να αποπροσανατολίσουν, ως προς τη φύση και το περιεχόμενο των μελετών.

Το σημείο αυτό εντοπίστηκε από όλα τα μέλη της επιστημονικής επιτροπής, αλλά επειδή είναι τεχνικά αδύνατο να αλλάξει ο τίτλος του συμβασιοποιημένου έργου,



στόχος της επιτροπής είναι να επιστήσει την προσοχή στο περιεχόμενο και τον τρόπο παρουσίασης των παραδοτέων μελετών.

Με τον όρο 'Μελέτες Μορφολογικών Κανόνων', εννοούνται μελέτες που στοχεύουν να συμβάλουν στο σχεδιασμό του χώρου, (φυσικού και ανθρωπογενούς), καταγράφοντας την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία των οικισμών, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί μέχρι σήμερα, καθώς και τους όρους δόμησης στους οικισμούς αυτούς, ώστε να προστατευτεί ο αρχιτεκτονικός τους χαρακτήρας και να εκφραστεί η αναπτυξιακή τους δυναμική.

Οι μελέτες αυτές επιχειρούν προς την κατεύθυνση σχεδιασμού του χώρου εκ των έσω, με βάση την τοπική φυσιογνωμία που έχει διαμορφώσει στην πορεία του χρόνου κάθε οικισμός. Με αυτόν τον τρόπο στοχεύουν να παραγάγουν δυναμικά και ευέλικτα εργαλεία σχεδιασμού, ώστε, κατά το δυνατόν, να ανταποκρίνονται στους έντονα διαφοροποιημένους ρυθμούς εξέλιξης των οικισμών.

Θα πρέπει να διευκρινιστεί ότι οι μελέτες αυτές αφορούν στην προστασία, ανάδειξη και αναβάθμιση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας καθώς και στην ανάπτυξη των οικισμών. Για την ολοκληρωμένη προστασία και αειφόρο ανάπτυξη, πέραν από το αντικείμενο αυτών των μελετών, απαιτείται η διαφύλαξη όχι μόνον της υλικής αλλά και της 'άυλης' κληρονομιάς, της παραγωγικής και κοινωνικής δομής των οικισμών και η εξασφάλιση της ποιότητας ζωής.

Προϋπόθεση για την επίτευξη των προηγούμενων, αποτελεί η ένταξη της διαδικασίας δόμησης στους οικισμούς στα απαιτούμενα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού. Από το εθνικό-χωροταξικό, στο περιφερειακό και τοπικό-πολεοδομικό, σύμφωνα με τις κοινοτικές και εθνικές κατευθύνσεις, (ΕΣΧΠ - Ευρωχωροταξικό, Ατζέντα Λειψίας, Εδαφική Ατζέντα 2020 κλπ). Στη βάση αυτή η ζητούμενη από τις μελέτες ανάλυση και καταγραφή «δημογραφικών, κοινωνικών, παραγωγικών δεδομένων, συνδέσεις με την ευρύτερη περιοχή, θεσμικό πλαίσιο χωροταξικών και πολεοδομικών μελετών, αξιολόγηση κατευθύνσεων υπερκείμενου σχεδιασμού», μπορούν να δώσουν ουσιαστικές δυνατότητες να εντοπιστούν προβλήματα και να προσδιοριστούν οι τάσεις εξέλιξης των οικισμών και του περιβάλλοντος χώρου τους. Οι κανόνες δόμησης θα είναι η τελική φάση μιας λογικής διαδικασίας, η κατάληξη δηλαδή ενός πολεοδομικού σχεδιασμού, ο οποίος θα εξειδικεύει την εφαρμογή τους σύμφωνα με τη δυναμική εξέλιξης των οικισμών και τις αναδυόμενες νέες χρήσεις σ' αυτούς (βλ. Παράρτημα\_1).

Τέλος, τα προαναφερόμενα αναλυτικά στοιχεία, μπορούν να συγκροτήσουν μια βάση δεδομένων από όπου θα μπορούν να τροφοδοτηθούν μελλοντικά, μελέτες ολοκληρωμένης προστασίας και σχεδιασμού της ανάπτυξης των μικρών οικισμών του ελληνικού χώρου.

### 3. Τα πεδία προβληματισμού

Η θεματολογία της συνάντησης ήταν εξ αρχής οργανωμένη σε δύο πεδία προβληματισμού, σε σχέση άμεσης ανάδρασης μεταξύ τους.

A. Μεθοδολογία της 'ΑΝΑΛΥΣΗΣ', δηλαδή κριτική αποτίμηση των μεθόδων καταγραφής που ακολουθήθηκαν από τις μελέτες, προβληματισμός και προτάσεις για άλλες δυνατές μεθόδους καταγραφής, κριτικής θεώρησης, κατανόησης και ερμηνείας της υφιστάμενης κατάστασης των οικισμών, ενόψει της ζητούμενης πρότασης για διαμόρφωση νέου θεσμικού πλαισίου που

- α) να στοχεύει στην προστασία της υλικής υπόστασης των κηρυγμένων ή των προς κήρυξη οικισμών και

β) να ρυθμίζει τη σύγχρονη αρχιτεκτονική δημιουργία, ώστε αυτή να συμβάλει στην προστασία και την ανάπτυξη των οικισμών.

Κριτήριο για την κριτική αποτίμηση κάθε μεθόδου είναι η επάρκειά της, ώστε να καθοδηγήσει μεθοδικά την αξιολόγηση των οικισμών και τις συνακόλουθες προτάσεις για τη διατήρηση της φυσιογνωμίας τους.

Β. Πρόταση 'ΣΥΝΘΕΣΗΣ', δηλαδή κριτική αποτίμηση των προτάσεων των μελετητών και προβληματισμός για τη βελτίωσή τους με στόχους:

1) Τη διαμόρφωση των όρων προστασίας και διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς των υφιστάμενων ιστορικών-παραδοσιακών συνόλων/κτιρίων και των όρων ένταξης της σύγχρονης αρχιτεκτονικής δημιουργίας σε αυτά, με βάση την ανάλυση που προηγήθηκε και στόχο τη συμβολή στην ολοκληρωμένη προστασία και την αειφόρο ανάπτυξή τους.

2) Τη διαμόρφωση των όρων αναμόρφωσης και βελτίωσης της φυσιογνωμίας των οικισμών που δεν διακρίνονται από ιστορικό-παραδοσιακό χαρακτήρα, αλλά χρήζουν παρεμβάσεων για την πολεοδομική και αρχιτεκτονική συγκρότηση του χαρακτήρα τους, με βάση την ανάλυση που προηγήθηκε και στόχο τη συμβολή στην ολοκληρωμένη προστασία και την αειφόρο ανάπτυξή τους.

Κύριο ζητούμενο των μελετών, αλλά και της συμβολής της ομάδας εργασίας του ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ, είναι ο καθορισμός του τρόπου στοιχειοθέτησης, υποστήριξης και τεκμηρίωσης των προτάσεων ανά περιφερειακή ενότητα σε διαρκή ανάδραση με την ανάλυση, δηλαδή η μέθοδος μετάβασης από την 'ανάλυση' στη 'σύνθεση'.

#### 4. Αποτίμηση της ΑΝΑΛΥΣΗΣ κατά την Α' φάση των μελετών

Οι παρουσιάσεις, οι τοποθετήσεις, οι παρεμβάσεις και η συζήτηση οργανώθηκαν στη βάση τεσσάρων (4) κοινών θεματικών αξόνων, που αφορούν στο σύνολο των οικισμών όλων των περιφερειακών ενοτήτων.

Αυτοί οι θεματικοί άξονες προτείνονται ως οργανωτικό σχήμα ικανό να ομαδοποιήσει τα προβλήματα και να επιτρέψει τη συλλογική αντιμετώπισή τους, τη συγκριτική εξέτασή τους, καθώς και την εξέταση των δυνατοτήτων ενιαίας στάσης αντιμετώπισης των οικισμών, τόσο σε επίπεδο έρευνας, όσο και σε επίπεδο εφαρμογής από τους φορείς. Οι άξονες αυτοί (Α\_1 - Α\_4) στοχεύουν στη μεθοδική οργάνωση του υλικού της ανάλυσης, ώστε να διευκολύνουν τη μετάβαση από την Α' φάση των μελετών, στη Β' φάση που περιλαμβάνει τις προτάσεις των μελετητών.

Για τις μελέτες που έχουν ολοκληρώσει την Α' φάση της ανάλυσης, προτείνεται να καλύψουν αυτό το τμήμα της μεθοδικής οργάνωσης της ανάλυσης, ως μέρος του συμβατικού τους αντικειμένου, ως σύνοψη στο καταληκτικό κεφάλαιο της Α' φάσης ή στο εναρκτήριο κεφάλαιο της Β' φάσης, ενώ για τις επικείμενες προς προκήρυξη μελέτες προτείνεται να συμπεριληφθεί στις προδιαγραφές της Α' φάσης, ώστε όλη η φάση της ανάλυσης να δομηθεί εξ αρχής στη βάση αυτού του μεθοδικού σχήματος.

#### A\_1. ΟΡΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Περιλαμβάνει την αναγνώριση και καταγραφή των πραγματικών και των θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών που περιλαμβάνονται στην Περιφερειακή ενότητα κάθε μελέτης, των ορίων και ιδιαιτεροτήτων του φυσικού ανάγλυφου και του ευρύτερου τοπίου με όρους άμεσου και ευρύτερου περιβάλλοντος των οικισμών και την αναγνώριση της εσωτερικής διάρθρωσης σε επιμέρους ενότητες (πυρήνας, συνεκτικά και διάσπαρτα τμήματα, επεκτάσεις σε διάφορες φάσεις).

Αφορά στο σύνολο των οικισμών της περιφερειακής ενότητας κάθε μελέτης και δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην επιλογή της κατάλληλης για την περιφερειακή ενότητα μεθόδου καταγραφής των ορίων, γιατί από την ανάλυση αυτή, σε συνδυασμό με τα λοιπά στοιχεία της ανάλυσης (A\_2, A\_3), θα προκύψει η αξιολόγηση (A\_4.3) και οι προτάσεις επικαιροποιημένης οριοθέτησης ή επαναοριοθέτησης των οικισμών της Β' φάσης.

Κατά συνέπεια θα πρέπει να υλοποιηθούν τα παρακάτω:

1) Τα θεσμοθετημένα όρια, που προκύπτουν συνήθως από αντίστοιχες αποφάσεις νομαρχών, θα πρέπει να αποτυπωθούν επί σημερινών ορθών υποβάθρων, όπου θα σημειωθούν και τα πραγματικά όρια του οικισμού και η διάρθρωσή του σε ενότητες.

2) Ο εντοπισμός των πραγματικών σημερινών ορίων πραγματοποιείται με επιτόπια έρευνα και με σύγχρονα υπόβαθρα και αεροφωτογραφίες που απεικονίζουν πυκνοδομημένα τμήματα και διάσπαρτη δόμηση.

3) Ο εντοπισμός του αρχικού οικιστικού πυρήνα και η διάκριση μεταξύ παλαιότερων και νεώτερων οικιστικών ενοτήτων που θα πρέπει να πραγματοποιηθεί με:

α) επιτόπια έρευνα που θα αναγνωρίσει τα παλαιότερα κτίσματα και τα παλαιότερα στοιχεία και ίχνη στο χώρο, τις παλιές οδικές συνδέσεις, διαδρομές και καλντερίμια, τις πιθανές γενεσιουργές αιτίες του οικισμού κ.ά.

β) συσχέτισμό σύγχρονων χαρτών απεικόνισης του δομημένου χώρου με υφιστάμενα παλαιότερα υπόβαθρα, χάρτες κτηματολογίου, αεροφωτογραφίες διαφόρων ετών κ.ά.

γ) ιστορικά τεκμήρια, ιστορικές απεικονίσεις, παλαιότερα δημογραφικά στοιχεία που αναφέρουν αριθμό οικογενειών, κτισμάτων κ.ά.

4) Η καταγραφή του άμεσου και ευρύτερου περιβάλλοντος των οικισμών όπως κοινοτικές εκτάσεις εκτός οικισμού, παραγωγικές εκτάσεις (αγροτικές, κτηνοτροφικές),

παλαιές και νέες οδικές συνδέσεις, καθώς και τοπικές νοοτροπίες, αντιπαλότητες και δυναμικές.

5) Ο εντοπισμός των παλαιότερων οικιστικών ενοτήτων θα χρησιμοποιηθεί σε συνδυασμό με τα λοιπά στοιχεία ανάλυσης, για τον ορισμό διαφορετικών ζωνών προστασίας εντός των οικισμών που ζητούνται από τις προδιαγραφές - και ακόμη για την πιθανή διαφοροποίηση όρων και κανονισμών δόμησης.

## A\_2. ΘΕΣΜΙΚΟ/ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Περιλαμβάνει τη συγκέντρωση και καταγραφή υφιστάμενου γενικού και ειδικού πλαισίου δόμησης και προστασίας. Εντοπισμός αντιφάσεων και ελλείψεων. Συγκέντρωση και Καταγραφή στοιχείων από υπερκείμενο σχεδιασμό (ΣΧΟΑΠ, ΓΠΣ, κ.ά.) και συσχέτιση με άλλα επίπεδα σχεδιασμού.

Σχολιασμός και κριτική αποτίμηση της ισχύουσας νομοθεσίας «μορφολογικής» προστασίας, μέσω σχολιασμού των αποτελεσμάτων της εφαρμογής της στο χώρο των οικισμών (π.χ. 'νέο- παραδοσιακά') καθώς και κριτική αποτίμηση της γενικότερης νομοθεσίας δόμησης (NOK, KENAK).

Αφορά στο σύνολο των οικισμών της περιφερειακής ενότητας κάθε μελέτης και δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στον κριτικό σχολιασμό του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου και στον εντοπισμό των σημείων που χρήζουν διορθωτικών παρεμβάσεων, τροποποιήσεων και αναθεωρήσεων, γιατί από την ανάλυση αυτή, σε συνδυασμό με

τα λοιπά στοιχεία (A\_1, A\_3) θα προκύψει η αξιολόγηση (A\_4.1, A\_4.2) και οι προτάσεις για γενικές και ειδικές νομοθετικές ρυθμίσεις στη Β' φάση των μελετών.

Κατά συνέπεια θα πρέπει να υλοποιηθούν τα παρακάτω:

- 1) Σχολιασμός και κριτική αποτίμηση της υπάρχουσας νομοθεσία προστασίας (πχ κήρυξη οικισμών, αν υπάρχει).
- 2) Σχολιασμός και κριτική αποτίμηση των ειδικών όρων δόμησης, όπου αυτοί υπάρχουν.
- 3) Σχολιασμός και κριτική αποτίμηση της γενικής νομοθεσία δόμησης (π.χ. συντελεστές κάλυψης, δόμησης, ύψη), δεδομένου ότι τις περισσότερες φορές η ασυμβατότητα των νέων κατασκευών προκύπτει από τα μεγέθη τους και όχι από τη μορφή τους.

Επίσης θα πρέπει να σχολιαστεί η τυχόν έλλειψη ειδικού πλαισίου δόμησης και προστασίας, να εξεταστεί και να σχολιαστεί και η τυχόν ύπαρξη στους ειδικούς όρους δόμησης περιορισμών χρήσεων γης και να διερευνηθούν τυχόν υπάρχουσες ασάφειες στο νομοθετικό πλαίσιο ή συγκρούσεις μεταξύ των διαταγμάτων.

### A\_3. ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑΣ

Περιλαμβάνει την αναγνώριση του οικισμού μέσα από την καταγραφή, ανάλυση και ερμηνεία των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών (Μορφή και επιμέρους χαρακτηριστικά του πολεοδομικού ιστού, Σχέση δημόσιων και ιδιωτικών χώρων και κτιρίων, Αρχιτεκτονική συγκρότηση των κτισμάτων).

Εντοπισμός, σε κάθε οικισμό και στις επιμέρους χωρικές ενότητες του, των κυρίαρχων και επαναλαμβανόμενων αρχιτεκτονικών χαρακτηριστικών, αλλά και των ιδιόμορφων, από την κλίμακα του τοπίου μέχρι αυτήν του κτιρίου, και ιεράρχηση αυτών.

Αφορά στο σύνολο των οικισμών της περιφερειακής ενότητας κάθε μελέτης και δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην αναγνώριση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας κάθε οικισμού και στον εντοπισμό προβλημάτων, απειλών και κινδύνων αλλοιώσεων αυτής της φυσιογνωμίας. Από την ανάλυση αυτή κατ' εξοχή, σε συνδυασμό και με τα λοιπά στοιχεία (A\_1, A\_2), θα προκύψει η αξιολόγηση (A\_4), η ομαδοποίηση/κατάταξη (A\_5) και η τελική επιλογή των αντιπροσωπευτικών οικισμών κατά τη Β' φάση των μελετών.

Κατά συνέπεια θα πρέπει να υλοποιηθούν τα παρακάτω:

1. Αναφορά στο γενικό χαρακτήρα του πολεοδομικού ιστού, όπως αυτός προκύπτει από τα γενικά χαρακτηριστικά του.

Αναφέρονται ενδεικτικά:

- Γεωγραφικά και τοπογραφικά χαρακτηριστικά.
- Ιδιαίτερα ιστορικά χαρακτηριστικά.
- Κοινωνικά - οικονομικά χαρακτηριστικά (συμμετέχουν στη διαμόρφωση της φυσιογνωμίας).
- Επισήμανση των οικιστικών ενότητων, οι οποίες προκύπτουν από τις διακυμάνσεις των κυρίαρχων χαρακτηριστικών και τους τρόπους συστηματοποίησης της σχέσης των κτισμάτων στο χώρο με σχέσεις τυπικά επαναλαμβανόμενες ή και διαφοροποιούμενες, που όμως επηρεάζουν το γενικό χαρακτήρα του.

- Πυκνότητα της δόμησης και διακυμάνσεις της κατά ενότητα, περιοχή και ζώνη.
- Αναγνώριση της σχέσης δημόσιων και ιδιωτικών χώρων και κτιρίων με επισήμανση μεταβατικών χώρων (διάκριση της αρχικής δομής και εντοπισμός αλλαγών και μεταλλάξεων στο χρόνο).
- Βαθμός στον οποίο διασώζεται ο πολεοδομικός ιστός και οι ελεύθεροι δημόσιοι χώροι.
- Αισθητικές αξίες του συνόλου.

## 2. Αναφορά στα κτίσματα του οικισμού.

Αναφέρονται ενδεικτικά:

- Επικρατέστεροι τύποι αρχιτεκτονικών μορφών - αρχιτεκτονικοί τύποι κατοικίας και κυρίαρχα αρχιτεκτονικά στοιχεία (σχήματα, μεγέθη, αναλογίες όγκων, φέρων οργανισμός, στέγαση, ανοίγματα - κουφώματα, εξώστες, σκάλες, στέγαστρα, μάντρες, λοιπά μορφολογικά στοιχεία, υλικά, χρώματα κ.α.).
- Δευτερεύοντα κτίσματα, αν και συνήθως βοηθητικά, έχουν αποφασιστικό ρόλο τόσο στη σύνθεση της μορφής των κτισμάτων, όσο και στο χαρακτήρα του συνόλου. Ο βαθμός επίδρασής τους είναι ανάλογος της συχνότητας με την οποία εμφανίζονται, του μεγέθους και τις χωρικής σχέσης τους προς τα κύρια κτίσματα.
- Μεμονωμένα αξιόλογα κτίσματα (αρχοντικά, ιστορικά κτήρια).
- Κτίσματα ειδικών χρήσεων (εκκλησίες, σχολεία, καφενεία, εμπορικά κτήρια, λιοτρίβια, μύλοι, προ-βιομηχανικές εγκαταστάσεις).
- Βαθμός στον οποίο διασώζονται παραδοσιακά κτίσματα.

## 3. Εντοπισμός προβλημάτων αλλοίωσης και καταστροφής της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας.

Αναφέρονται ενδεικτικά:

- Αλλοίωση των κτισμάτων από ασύμβατες προσθήκες ή κατασκευές.
- Αλλοίωση του πολεοδομικού ιστού (κατάργηση παλαιών χαράξεων, ασύμβατες επιστρώσεις, καταστροφή κλιμάκων για την κυκλοφορία αυτοκινήτων κλπ).
- Αλλοίωση της εικόνας του οικισμού από ασύμβατες νέες κατασκευές ή από έργα υποδομών.
- Αλλοίωση των χαρακτηριστικών των ελεύθερων δημόσιων χώρων (χαρακτηριστική η καταστροφή όλων των εισόδων στους οικισμούς με μετατροπή των πλατωμάτων σε χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων).

## A\_4. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ & ΟΜΑΔΟΠΟΙΗΣΗ / ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Αξιολόγηση και ιεράρχηση των τυπικών και ιδιαίτερων χαρακτηριστικών που εντοπίστηκαν όσον αφορά του άξονες Α1-Α3. Αφορά στο σύνολο των οικισμών της περιφερειακής ενότητας κάθε μελέτης και δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στη διαμόρφωση κριτηρίων ομαδοποίησης και κατάταξης των παραδοσιακών οικισμών, των λοιπών οικισμών και του τοπίου.

Τα κριτήρια ομαδοποίησης και κατάταξης, και άρα της κατ' ελάχιστο αντιπροσώπευσης των οικισμών, προτείνεται ενδεικτικά να είναι μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα:

1. Βαθμός θεσμοθετημένης προστασίας για προστατευόμενους οικισμούς ή τμήματα αυτών.

Μέχρι σήμερα έχει χρησιμοποιηθεί η διάκριση 'κηρυγμένοι' ή όχι, αλλά προτείνεται η διερεύνηση και πρόταση για περισσότερες κατηγορίες προστασίας, καθώς και η προστασία της φυσιογνωμίας οικισμών που δεν είναι παραδοσιακοί, αλλά χαρακτηρίζονται από τοπιακές αξίες.

Με βάση το θεσμικό πλαίσιο που αναλύθηκε (A\_2) και, κυρίως, τον εντοπισμό της φυσιογνωμίας των οικισμών (A\_3), προτείνεται ενδεικτικά η κατάταξή τους:

α) Προστατευόμενους με κήρυξη παραδοσιακού-ιστορικούς με ειδικό αρχιτεκτονικό ή/και τοπιακό ενδιαφέρον ή τμήματα οικισμών (με βαθμούς κλιμάκωσης της προστασίας) (βλ. Παράρτημα\_II).

β) Προστατευόμενους με αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον συνολικά ή σε τμήματα τους χωρίς κήρυξη.

γ) Προστατευόμενους με τοπιακό ενδιαφέρον χωρίς κήρυξη.

2. Βαθμός ενδιαφέροντος και διατήρησης της φυσιογνωμίας για μη προστατευόμενους οικισμούς ή μη προστατευόμενα τμήματα προστατευόμενων οικισμών.

Για τη μεγάλη πλειοψηφία των μικρών οικισμών, που δεν παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό και ιστορικό ενδιαφέρον ώστε να χαρακτηριστούν παραδοσιακοί, έχουν χρησιμοποιηθεί μέχρι σήμερα οι χαρακτηρισμοί 'αξιόλογοι', 'ενδιαφέροντες', 'αδιάφοροι-ουδέτεροι'.

Με βάση την ανάλυση που προηγήθηκε και ιδιαίτερα τον εντοπισμό της φυσιογνωμίας (A\_3), προτείνεται η κατηγοριοποίηση σε περισσότερες κατηγορίες ρύθμισης ως προς τα όρια, τις ζώνες, τις χρήσεις και τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα, με βάση ενδεικτικά κριτήρια, όπως:

- την αισθητική ποιότητα της εικόνας / τοπίου (ομοιογένεια, ποικιλία, πρωτοτυπία κλπ),
- τη φυσιογνωμία που προκύπτει από τα γεωγραφικά και τοπογραφικά χαρακτηριστικά,
- την ιδιαιτερότητα της αρχιτεκτονικής των κτισμάτων του οικισμού,
- τα χαρακτηριστικά του πολεοδομικού ιστού,
- τη διατήρηση της παραδοσιακής μορφής και λειτουργίας του δημόσιου χώρου,

καθώς και:

- την ιδιαιτερότητα και σημασία του άμεσου περιβάλλοντος και του φυσικού τοπίου που τον περικλείει (εξέχοντα φυσικά στοιχεία, τοπίο, γεφύρια, νερόμυλοι, αρχαιολογικοί χώροι κλπ),
- τα κοινωνικό - οικονομικά χαρακτηριστικά (κάτοικοι, ασχολίες).

Σε κάθε περίπτωση το κριτήριο αυτό θα πρέπει να συναρτηθεί και με το βαθμό διατήρησης ή αλλοίωσης της φυσιογνωμίας του συνολικού οικισμού ή σημαντικού τμήματός του με βάση τον εντοπισμό προβλημάτων που προηγήθηκε στο A\_3.

3. Βαθμός συμφωνίας / ασυμφωνίας μεταξύ των πραγματικών και θεσμοθετημένων ορίων για μη προστατευόμενους οικισμούς ή μη προστατευόμενα τμήματα προστατευόμενων οικισμών.

Μέχρι πρόσφατα, τα όρια των μικρών οικισμών θεσμοθετούνταν με αποφάσεις των Νομαρχών με μεγάλη «ελαστικότητα» στην εφαρμογή των κριτηρίων που ορίζουν οι γενικές διατάξεις του Π.Δ. του 1985.

Η πρακτική αυτή, σε όσες περιπτώσεις ακολουθήθηκε από δόμηση των αδόμητων περιοχών που περιελήφθησαν εντός των ορίων των οικισμών, αλλοίωσε σε μεγάλο βαθμό την αρχική δομή και συγκρότηση των οικισμών. Σε όποιες όμως περιπτώσεις εξακολουθούν να υπάρχουν μεγάλες αδόμητες περιοχές εντός των ορίων οικισμών, επισημαίνεται η ανάγκη προσδιορισμού αυτών των περιοχών και η παρέμβαση στους όρους δόμησης αυτών, ώστε να υπάρξει αποτελεσματικότερος έλεγχος των πυκνοτήτων και των χρήσεων (με αύξηση των μεγεθών αρτιότητας των οικοπέδων, μείωση του Σ.Δ., διατήρηση των επικρατουσών χρήσεων κ.α.) προς την κατεύθυνση αφενός διάκρισης του «πραγματικού» οικισμού και διατήρησης του όποιου χαρακτήρα στην αρχιτεκτονική και τη δόμησή του και αφετέρου της αποφυγής «αστικοποίησης» του αγροτικού / φυσικού τοπίου που πλαισιώνει τους πραγματικούς οικισμούς.

Οι αδόμητες ζώνες θα μπορούσαν να αποτελέσουν «ενδιάμεση» περιοχή, με ειδικούς όρους δόμησης, σε μεγέθη που θα ορίζονται ανάμεσα αφενός των όρων δόμησης των οικισμών και αφετέρου της εκτός σχεδίου δόμησης.

4. Αναπτυξιακή δυναμική για μη προστατευόμενους οικισμούς ή μη προστατευόμενα τμήματα προστατευόμενων οικισμών.

Μέχρι σήμερα έχουν χρησιμοποιηθεί οι κατηγορίες 'αναπτυσσόμενοι με κίνδυνο αλλοίωσης', 'στάσιμοι', 'φθίνοντες' και 'εγκαταλελειμμένοι', αλλά προτείνεται η διερεύνηση προκειμένου να υπάρξει πρόταση για περισσότερες κατηγορίες με βάση τη φυσιογνωμία των οικισμών (A\_3) αλλά και τα κοινωνικό - οικονομικά στοιχεία της ανάλυσης (A\_1). Για παράδειγμα, οι αναπτυσσόμενοι οικισμοί θα μπορούσαν να διακριθούν περαιτέρω ανάλογα με το είδος αναπτυξιακού μοντέλου, όπως τουριστική ανάπτυξη, αγροτική κλπ, αξιοποιώντας την καταγραφή των χρήσεων, των δημογραφικών, κοινωνικών και παραγωγικών δεδομένων, καθώς και τις αναπτυξιακές τάσεις, που αποτελούν συμβατικό αντικείμενο των μελετών στη φάση Α' της ανάλυσης.

5. Λοιπά κριτήρια ομαδοποίησης

Κριτήρια ομαδοποίησης, συμπληρωματικά και σε συνδυασμό με τα προηγούμενα, θα μπορούσαν επίσης να θεωρηθούν: οι κλιματικές / γεωγραφικές παράμετροι οργάνωσης χώρων ζωής και ειδικών κτιριακών συνθέσεων, οι παραγωγικές παράμετροι οργάνωσης κλειστών, ημι-υπαίθριων και υπαίθριων χώρων και συνοδευτικών κτισμάτων, οι πολιτιστικές παράμετροι διαμόρφωσης ύφους κτισμάτων και συνόλου, οι οικονομικές παράμετροι, ο βαθμός αστικοποίησης και η προέλευση προτύπων μίμησης.

#### A\_5. ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ 'ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΥΤΙΚΩΝ' ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Στη συνάντηση της Ναυπάκτου δεν παρουσιάστηκαν από τους μελετητές οι επιλογές των 5-10 αντιπροσωπευτικών οικισμών, που προβλέπονται στο συμβατικό αντικείμενο των μελετών στην Α' φάση. Συνεπώς, η επιτροπή δεν έχει στοιχεία για να σχολιάσει κάποια επιλεγμένα κριτήρια και την εφαρμογή τους στην επιλογή των αντιπροσωπευτικών μελετών.

Η επιλογή των αντιπροσωπευτικών οικισμών, είναι ιδιαίτερα κρίσιμη για την περαιτέρω σύνταξη των προδιαγραφών της Β' φάσης γι' αυτούς και κατ' επέκταση για όλους του οικισμούς κάθε περιφερειακής ενότητας. Ο αριθμός των αντιπροσωπευτικών οικισμών μπορεί να διαφοροποιείται όσο αφορά τις κατηγορίες οικισμών που παρουσιάζει ανά περιφερειακή ενότητα, ανάλογα με τα ιδιαίτερα τοπικά χαρακτηριστικά κάθε περιοχής.

Τονίζεται ιδιαίτερα ότι αυτή η επιλογή θα πρέπει να τεκμηριώνεται αναλυτικά, με μεθοδολογική πληρότητα και σε σχέση με τους άξονες ανάλυσης όπως προτείνονται πιο πάνω (A1-A4). Για κάθε αντιπροσωπευτικό παράδειγμα θα πρέπει να γίνεται πλήρης και τεκμηριωμένη αιτιολόγηση, με αναφορά στο σύνολο των οικισμών της περιοχής μελέτης, μέσω αντιστοίχισης κάθε επιλεγμένου 'παραδείγματος' με τους οικισμούς που αυτό αντιπροσωπεύει.

#### 5. Πρόταση σε 3 επίπεδα σύνθεσης - σχεδιασμού στη Β' φάση μελετών

Η πρόταση των μελετητών για τους οικισμούς της περιφερειακής ενότητας που έχουν αναλάβει, που αποτελεί το συμβατικό περιεχόμενο της Β' φάσης, ίσως απαιτήσει, σε σχέση ανάδρασης με την ανάλυση, την πρόταξη ενός κεφαλαίου σύνοψης της ανάλυσης σύμφωνα με το μεθοδικό σχήμα που προηγήθηκε (A\_1-A\_5), ενώ για τις υπό προκήρυξη μελέτες οι προδιαγραφές της Α' φάσης θα πρέπει να αναμορφωθούν αναλόγως, ώστε να είναι σαφής και μεθοδικά ασφαλής η μετάβαση από την ανάλυση της Α' φάσης στη σύνθεση-πρόταξη της Β' φάσης.

Για την οργάνωση των προτάσεων της Β' φάσης, προτείνεται το παρακάτω μεθοδολογικό σχήμα που αφορά στην κλιμάκωση της πρότασης σε 3 επίπεδα σύνθεσης - σχεδιασμού.

#### B\_1. Θεσμοθέτηση Γενικού Πλαισίου Δόμησης για Οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων

Το Γενικό Πλαίσιο Δόμησης για μικρούς Οικισμούς θα αφορά όλες τις περιφερειακές ενότητες της χώρας και θα στοχεύει να αποτελέσει το ενιαίο πλαίσιο θεώρησής τους, όσον αφορά τη δομή του πολεοδομικού ιστού τους, τις χρήσεις γης και την αρχιτεκτονική τους φυσιογνωμία, προς την κατεύθυνση της ολοκληρωμένης προστασίας και αειφόρου ανάπτυξής τους, που βέβαια προϋποθέτει τη μελέτη χρήσεων, παραγωγικών και κοινωνικών δομών και ευρύτερων αναπτυξιακών στρατηγικών. Στο πλαίσιο του συμβατικού αντικειμένου των μελετών, η διερεύνηση των ζητημάτων αυτών στοχεύει στην αρτιότερη προσέγγιση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας, τόσο σε επίπεδο αναγνώρισης-ανάλυσης, όσο και, κυρίως, σε επίπεδο προτάσεων.

Το Γενικό Πλαίσιο Δόμησης θα περιλαμβάνει όλες τις ποιοτικές παραμέτρους που αφορούν στους όρους δόμησης και θα προβλέπει την ανάγκη εξειδίκευσής του (ποσοτικοποίηση των παραμέτρων που αυτό ορίζει) στο υποκείμενο επίπεδο του καθορισμού όρων δόμησης από τις μελέτες φυσιογνωμίας, (βλ. παρακάτω B\_2), είτε ανά οικισμό, ιδιαίτερα στην περίπτωση χαρακτηρισμένων οικισμών και εφόσον απαιτείται, ή ανά σύνολο οικισμών, ιδιαίτερα στην περίπτωση των 'αδιάφορων' οικισμών και εφόσον τεκμηριώνεται η ομοιότητα της φυσιογνωμίας τους στην κατάταξη / ομαδοποίηση (A\_4, A\_5).

Το επίπεδο αυτό του θεσμικού πλαισίου αφορά τους οικισμούς στο σύνολό τους χωρίς διάκριση και αφήνει τα ζητήματα διαφοροποίησης μεταξύ παραδοσιακών και μη και του βαθμού προστασίας και ρύθμισης για το επόμενο επίπεδο της πρότασης (B\_2).



Οι ποιοτικές παράμετροι του δομημένου περιβάλλοντος των οικισμών, που θα περιλαμβάνονται οπωσδήποτε στο πλαίσιο αυτό, προτείνονται, ενδεικτικά μεταξύ άλλων, να είναι οι παρακάτω:

- Η μορφή του ιστού (δίκτυο οδών - πεζοδρόμων, ελεύθεροι χώροι, δημόσια κτήρια, εσωτερικές ενότητες, πυκνότητα, σχέσεις πλήρων - κενών, κλίμακα) σε σχέση με το τοπικό φυσικό ανάγλυφο, τον προσανατολισμό και το μικροκλίμα του οικισμού, το ευρύτερο τοπίο (ζωτικοί χώροι του οικισμού, καλλιέργειες) και το φυσικό περιβάλλον (ευρύτερο φυσικό γεωανάγλυφο, δασικά οικοσυστήματα, προστατευμένες φυσικές περιοχές).
- Οικοπεδική κατάτμηση / Τοποθέτηση στο οικόπεδο (διάκριση δημόσιων / ιδιωτικών).
- Όρια ογκοπλασίας κτισμάτων (όρια διακύμανσης ύψους, πλάγιες αποστάσεις, δουλείες θέας, εσοχές - προεξοχές, στέψη - διάκριση δημόσιων / ιδιωτικών κτιρίων).
- Υλικά κατασκευής / χρώμα (τοπικότητα, ενεργειακές - οικολογικές προδιαγραφές).

Στόχος του Γενικού πλαισίου Δόμησης είναι να δημιουργηθεί ένα νέο σύγχρονο πλαίσιο για την πολεοδομική συγκρότηση και την αρχιτεκτονική των οικισμών σε νέα βάση και με τη χρήση νέων εργαλείων σχεδιασμού με αναθεώρηση / αναμόρφωση τόσο των τριών γενικών κανονιστικών Π.Δ. για τους οικισμούς (ΠΔ 19/10/78 (ΦΕΚ594Δ/13-11-1978 "Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών", του ΠΔ 2/3/81 (ΦΕΚ 138Δ/13-3-1981) 'Περί των ληπτέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των όρων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών' και του ΠΔ 24-4-1985 (ΦΕΚ 181Δ/3-5-1985 "Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους") όσο και, κυρίως, των κατά τόπους Π.Δ. Μορφολογικών Κανόνων, όπως αυτών του Αιγαίου.

Η θέσπιση ενός Γενικού Πλαισίου Δόμησης, που θα μπορέσει να αντικαταστήσει τα υφιστάμενα τοπικά ΠΔ Μορφολογικών κανόνων και θα αποτελέσει τη βάση για νέα ΠΔ ή ΥΑ, θα μπορούσε να γίνει με τη μορφή Νόμου - πλαισίου, κατ' εντολή του άρθρου 24 του Συντάγματος και των διεθνών Συνθηκών του Συμβουλίου της Ευρώπης και της UNESCO, που έχει κυρώσει η χώρα μας, καθώς και της μέχρι τώρα σχετικής νομολογίας. Εναλλακτικά, το προτεινόμενο Γενικό Πλαίσιο Δόμησης θα μπορούσε να θεσπιστεί με τη μορφή νέου Γενικού Κανονιστικού ΠΔ, κατ' εφαρμογή του άρθρου 6 του ΝΟΚ (Ν. 4067/2012 – ΦΕΚ 79/Α/9-4-2012), και θα αντικαθιστά τα τρία ισχύοντα γενικά ΠΔ και, κατά μείζονα λόγο, όλα τα υφιστάμενα κατά τόπους ισχύοντα ΠΔ Μορφολογικών Κανόνων αποτελώντας τη βάση να συνταχθούν με αυτό, νέα τοπικά ΠΔ ή ΥΑ στο πνεύμα του, ανά οικισμό ή κατηγορία οικισμών (βλ. Παράρτημα\_I).

Επισημαίνεται ότι οι οικισμοί της υπαίθρου, χαρακτηρισμένοι και μη, αποτελούν σημαντικό υποσύνολο του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος, με την έννοια που αυτό ορίζεται από το άρθρο 24 του Συντάγματος και τις Διεθνείς και Ευρωπαϊκές Συμβάσεις για την προστασία της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς (Σύμβαση Παρισιού UNESCO 1972 - Ν. 1126/81), της Ευρωπαϊκής Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς (Σύμβαση Γρανάδας 1985 - Ν.2039/1992 και την Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο (Σύμβαση Φλωρεντίας 2000 - Ν. 3827/2010). Επισημαίνεται επίσης ότι το Σύνταγμα της Ελλάδας, όπως αυτό αναθεωρήθηκε με το ψήφισμα της 27ης Μαΐου 2008 της Η' Αναθεωρητικής Βουλής των Ελλήνων, προβλέπει στο άρθρο 24 την "προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος στο πλαίσιο της αειφορίας" και ορίζει ότι "οι διατάξεις του εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών

περιοχών που ήδη υπάρχουν”, ενώ στο άρθρο 28 ορίζεται ότι “οι διεθνείς συμβάσεις από την επικύρωσή τους με νόμο αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του εσωτερικού ελληνικού δικαίου και υπερισχύουν από κάθε άλλη αντίθετη διάταξη νόμου” (βλ. Παράρτημα\_I).

Το προτεινόμενο Γενικό Πλαίσιο Δόμησης προτείνεται να περιλαμβάνει διακριτό τμήμα που θα αφορά στους παραδοσιακούς οικισμούς (σήμερα 841 οικισμοί), που ρυθμίζεται από τις διεθνείς και ευρωπαϊκές συμβάσεις προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, και έτερο τμήμα που θα αφορά σε μικρούς μη χαρακτηρισμένους οικισμούς (σήμερα περίπου 12.000), που ρυθμίζεται κυρίως από τις διεθνείς και ευρωπαϊκές συμβάσεις για προστασία του τοπίου και της βιώσιμης ανάπτυξης των μικρών οικισμών.

#### ΣΥΜΒΑΤΙΚΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΣΥΜΒΑΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

Οι τρέχουσες συμβασιοποιημένες μελέτες θα καλύψουν το τμήμα του παραπάνω αντικείμενου, που μπορεί να ενταχθεί στο συμβατικό τους αντικείμενο, υποβάλλοντας, κατ’ ελάχιστο, τις προτάσεις τους στην προοπτική της συγκρότησης του Γενικού Πλαισίου Δόμησης. Με βάση και αυτές τις προτάσεις το ΥΠΕΚΑ προτείνεται να συστήσει μικτή ομάδα εργασίας που θα συγκεντρώσει, θα αξιολογήσει και θα επεξεργαστεί τις προτάσεις αυτές, ώστε να διαμορφώσει την τελική πρόταση.

#### B\_2. Εξειδίκευση του Γενικού Πλαισίου Δόμησης ανά οικισμό ή ομάδα οικισμών με Ειδικές Μελέτες Αναμόρφωσης της Φυσιογνωμίας των Οικισμών

Οι γενικές αρχές / ποιοτικές παράμετροι που θα έχουν οριστεί από το Γενικό Πλαίσιο Δόμησης, πρέπει με βάση την ανάλυση να εξειδικεύονται και να συγκεκριμενοποιούνται για κάθε οικισμό, είτε μεμονωμένα αν πρόκειται για οικισμούς ιδιαίτερης προστατευτέας φυσιογνωμίας (π.χ. χαρακτηρισμένοι παραδοσιακοί) ή για άλλες ομάδες οικισμών μετά από τεκμηρίωση της ομαδοποίησή τους μέσω αντιπροσωπευτικών παραδειγμάτων.

Η εξειδίκευση προτείνεται να γίνεται με Ειδικές Μελέτες Πολεοδομικής και Αρχιτεκτονικής Συγκρότησης (ή ειδικές μελέτες προστασίας / αναμόρφωσης φυσιογνωμίας) των οικισμών που θα καθορίζουν ποσοτικά, δηλ. θα ορίζουν συγκεκριμένες τιμές Σ.Ο., Σ.Δ., Ύψους κλπ) τις ποιοτικές παραμέτρους που προβλέπει το Γενικό Πλαίσιο Δόμησης. Σε αυτό το επίπεδο μελετών θα πρέπει να προσδιορίζονται τα όρια του οικισμού, ζώνες εκτός του οικισμού, οι εσωτερικές του ενότητες, η διάκριση των ενοτήτων σε πυρήνες, συνεκτικά και μη συνεκτικά τμήματα, καθώς και το οδικό δίκτυο με χώρους στάθμευσης, το δίκτυο πεζών και η συνολική αναμόρφωση του δημόσιου χώρου.

Ειδικά για τους Παραδοσιακούς Οικισμούς, κηρυγμένους και προτεινόμενους, προτείνεται η κατηγοριοποίησή τους ανάλογα με το βαθμό προστασίας (Β.Π.). Ενδεικτική βάση γι’ αυτή την κατηγοριοποίηση θα μπορούσε να αποτελέσει η κατηγοριοποίηση προστασίας που χρησιμοποιήθηκε στην Καταγραφή Παραδοσιακών Οικισμών της Χώρας το 1972-73 από το Υπουργείο Εσωτερικών. Την καταγραφή αυτή χρησιμοποίησε το ΥΧΟΠ για την κήρυξη των Παραδοσιακών Οικισμών στο Διάταγμα του 1978. Τα κριτήρια για το χαρακτηρισμό της καταγραφής του 1972 καθώς και τα όρια επέμβασης στους αντίστοιχους Β.Π. που η κήρυξή τους συνεπάγεται, παραθέτουμε σε σχετικό παράρτημα του παρόντος όπως αυτά διατυπώθηκαν από το Υπουργείο Εσωτερικών (Παράρτημα\_II).

Οι βαθμοί προστασίας (Β.Π.1, Β.Π.2, Β.Π.3) βασίστηκαν στις τότε ισχύουσες Διεθνείς Προδιαγραφές και συνεπώς κρίνεται απαραίτητη η επικαιροποίησή τους, ως προς την κλιμάκωση των βαθμών, αλλά και του περιεχομένου κάθε βαθμού, με βάση το σήμερα ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

Στην περίπτωση προτάσεων αναμόρφωσης του δημόσιου χώρου, οι μελέτες μπορούν να περιλαμβάνουν προτάσεις αναδασμού, απαλλοτριώσεις, εισφορά σε γη, μεταφορά ΣΔ, σύμφωνα και με τα οριζόμενα στο άρθρο 24 παρ. 4 και 5 του Συντάγματος, καθώς και να υποδεικνύουν τεκμηριωμένα περαιτέρω απαιτούμενες μελέτες ανάπτυξης για επιμέρους περιοχές του οικισμού και να προσδιορίζουν με πλήρη τεκμηρίωση τις απαιτούμενες κηρύξεις οικισμών, ενοτήτων οικισμών, ενοτήτων κτιρίων (σε πυρήνα ή άξονες δρόμων) ή και μεμονωμένων κτιρίων.

Παράλληλα θα πρέπει να ιεραρχηθούν όλοι οι οικισμοί ως προς την τάση ανάπτυξής τους, τις πιέσεις δόμησης και να καθοριστούν οι προτεραιότητες για περαιτέρω μελέτες (πολεοδόμησης, αστικού σχεδιασμού κλπ).

#### ΣΥΜΒΑΤΙΚΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΣΥΜΒΑΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

Οι τρέχουσες συμβασιοποιημένες μελέτες θα καλύψουν πλήρως το παραπάνω αντικείμενο, στο μέτρο που εντάσσεται στο κύριο συμβατικό τους αντικείμενο, υποβάλλοντας, κατ' ελάχιστο, τις προτάσεις τους για επιλεγμένο αριθμό οικισμών που θα κρίνονται τεκμηριωμένα ως αντιπροσωπευτικοί για την περιφερειακή ενότητα που μελετούν. Στις ισχύουσες συμβατικές υποχρεώσεις προβλέπεται η πλήρης μελέτη 5-10 οικισμών, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε περιφερειακής ενότητας. Για τις επικείμενες προς προκήρυξη μελέτες, η επιτροπή θεωρεί ότι ο αριθμός των αντιπροσωπευτικών οικισμών θα πρέπει να αυξηθεί ανάλογα και με τα χαρακτηριστικά της κάθε περιφερειακής ενότητας.

Αυτό το επίπεδο των προτάσεων, που ουσιαστικά θα οδηγήσει στην αντικατάσταση των σημερινών Π.Δ. Μορφολογικών Κανόνων, προτείνεται να θεσμοθετηθεί στο Γενικό Πλαίσιο Δόμησης (βλ. B\_1) και μετά από αναζήτηση κατάλληλης νομικής επίλυσης (π.χ. Υ.Α. αντί για Π.Δ.) για ευέλικτη, άμεση και δυναμική απόκριση στις μετεξελισσόμενες αναπτυξιακές ανάγκες των οικισμών.

B\_3. Πλαίσιο Νέας Αρχιτεκτονικής Δημιουργίας (σε κλίμακα κτιρίων, δημόσιων χώρων, οικιστικών συνόλων, τοπίου)

Αφορά στον καθορισμό των όρων ένταξης της νέας αρχιτεκτονικής δημιουργίας με σκοπό την προστασία της φυσιογνωμίας του οικισμού, θεωρούμενου ως πολιτιστικού κεφαλαίου που αποτελεί παράγοντα αειφόρου ανάπτυξής του. Οι όροι αυτοί πρέπει να διαφοροποιούνται και να κλιμακώνονται ανάλογα με τα οριζόμενα στα A\_4 και A\_5.

Προτείνεται να συμπεριληφθούν στις προτάσεις των μελετών και στο Γενικό Πλαίσιο Δόμησης:

1) Ρυθμίσεις που θα απαγορεύουν, αποτρέπουν ή θα αποθαρρύνουν αποτελεσματικά τη δημιουργία ψευτο-παραδοσιακών μορφών που αντιγράφουν άκριτα τα υφιστάμενα μορφολογικά χαρακτηριστικά. Είναι σημαντικό να αποκλειστεί η τάση για ευκολία μέσω της αναπαραγωγής που κυριαρχεί στα μέχρι σήμερα ΠΔ για τους οικισμούς και στην αγορά, όπως τα ΠΡΟΚΑΤ 'παραδοσιακά', και να κατακτηθεί η βαθμιαία αλλαγή της κοινωνικής αντίληψης για την αρχιτεκτονική.

2) Ρυθμίσεις που θα ενισχύουν την αναζήτηση της αυθεντικότητας των επί μέρους χαρακτηριστικών, υλικών και άυλων, που μπορούν να ενσωματωθούν στις σημερινές ανάγκες διαβίωσης και τις υπάρχουσες δυνατότητες που παρέχει η σύγχρονη τεχνολογία και τα νέα υλικά και θα ενθαρρύνουν την αρχιτεκτονική αναζήτηση και συνθετική επεξεργασία με συγκεκριμένα και απλά κριτήρια. Οι ελληνικοί οικισμοί έγιναν ά-σχημοι γιατί χάθηκαν τα παλιά κτίριά τους, που είχαν απλά σχήματα και αντικαταστάθηκαν από νεώτερα που είχαν ως μόνο στόχο τη σχηματική εκζήτηση και τον εντυπωσιασμό. Η ιδιαίτερη φυσιογνωμία τους προέκυπτε αβίαστα από την

“πέμπτη όψη” τους, δηλαδή τα δώματα ή τις στέγες με τα γείσα τους, τα καθαρά κτιριακά πρίσματα, την αρμονική σχέση κτισμένου και υπαίθριου χώρου. Σήμερα πρέπει να δηλωθεί ότι υπάρχει θέση για τη σύγχρονη αρχιτεκτονική στους μικρούς οικισμούς, υπό κάποιους, βεβαίως, γενικούς όρους: καθαρό σχήμα, επικρατούσα κλίμακα, ισορροπία κτισμένου και κενού.

Η σύγχρονη αρχιτεκτονική δημιουργία θα πρέπει, μετά από κατάλληλη ανάλυση και ερμηνεία του υφιστάμενου κάθε φορά χτισμένου και φυσικού περιβάλλοντος, να κλιμακώνεται ως προς το βαθμό και το ρυθμό επέμβασης, ανάλογα με το ειδικό περιβάλλον ένταξής της, (ιστορικός πυρήνας παραδοσιακού οικισμού, τμήματα ή ενότητες του παραδοσιακού ιστού, τμήματα νεώτερων επεκτάσεων ή ζώνες εκτός οικισμού) και τους βαθμούς προστασίας. Θα πρέπει να επιζητεί τη δημιουργική ανάγνωση και εκ των έσω ανανέωση του οικισμού, σύμφωνα και με τα οριζόμενα στη Σύμβαση της Γρανάδας, αλλά με ιδιαίτερη ευαισθησία ως προς τους κινδύνους ασυμβατότητας εισαγόμενων στο σώμα του οικισμού χρήσεων, μεγεθών ή τρόπων έκφρασης.

3) Ρυθμίσεις που θα διαχωρίζουν την αρχιτεκτονική στέγασης ειδικών χρήσεων: π.χ. Δημαρχεία, Μουσεία, Εκπαιδευτήρια, Νοσοκομεία, Βιοτεχνίες, αλλά και Ξενοδοχεία, που πρέπει να προσαρμόζονται στην κλίμακα του οικισμού χωρίς να κατακερματίζονται σε επιμέρους όγκους μεγέθους κατοικίας. Ειδικές χρήσεις που απαιτούν δυσανάλογα μεγάλους όγκους σε σχέση με την κλίμακα του οικισμού, θα πρέπει να χωροθετούνται σε ειδικές ζώνες του οικισμού ή και εκτός οικισμού.

4) Ρυθμίσεις που θα επιβάλουν όρους και Ειδικές Προδιαγραφές πληρότητας μελετών, που θα απαιτούν επιστημονικά άρτια τεκμηρίωση της αρχιτεκτονικής προσέγγισης που επιλέγεται. Με βάση την έκθεση τεκμηρίωσης, θα διεξάγεται ο διάλογος μεταξύ αρχιτεκτόνων στα Αρχιτεκτονικά Συμβούλια και ο ευρύτερος διάλογος με το κοινωνικό σύνολο.

#### ΣΥΜΒΑΤΙΚΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΣΥΜΒΑΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

Οι τρέχουσες συμβασιοποιημένες μελέτες, σύμφωνα με τις συμβατικές τους υποχρεώσεις θα πρέπει να κάνουν προτάσεις καθοδήγησης της νέας δόμησης μέσω της σύνταξης ειδικού τεύχους - εγχειριδίου για κάθε αντιπροσωπευτικό οικισμό (από τους συμβατικά προβλεπόμενους 5 ή από περισσότερους, ανάλογα με την ιδιαιτερότητα της περιφερειακής ενότητας).

Το τεύχος αυτό θα πρέπει να αποφεύγει να υποδεικνύει προσχεδιασμένα υποδείγματα ή τυπολογικά πρότυπα προς αντιγραφή. Αντί γι' αυτό θα πρέπει να αναλύει – με τους όρους του προτεινόμενου μεθοδολογικού πλαισίου ανάλυσης (βλ. Α\_1 έως Α\_5) - σύγχρονα παραδείγματα κακών πρακτικών προς αποφυγή, καθώς και ανάλυση σύγχρονων καλών πρακτικών για κατ' αναλογία θεώρηση, δίνοντας έμφαση στην τεκμηρίωση και την κριτική της αρχιτεκτονικής πρότασης.

Για κάθε αντιπροσωπευτικό οικισμό (βλ. Β\_2) το τεύχος προτείνεται να περιλαμβάνει κυρίως σύγχρονα υλοποιημένα παραδείγματα από την περιοχή μελέτης, αλλά είναι δυνατόν να περιλαμβάνει συμπληρωματικά και παραδείγματα από άλλες περιοχές αν κριθεί σκόπιμο, προκειμένου να καθοδηγήσουν, εμφατικά ή αποφατικά, τη σύγχρονη αρχιτεκτονική στους οικισμούς αυτούς. Αυτό το σημείο αφορά και τη συμβατική υποχρέωση των μελετητών να αναζητήσουν παραδείγματα και από άλλες χώρες όπως: Μεσογειακές (κοινές κλιματικές ζώνες), Ευρωπαϊκές (κοινή νομοθεσία) ή και άλλες.

## 6. Ζητήματα Ένταξης Συστημάτων Ενεργειακής Τεχνολογίας

Όσον αφορά στα ζητήματα της ενεργειακής διαχείρισης του κτιριακού αποθέματος και του βιοκλιματικού / ενεργειακού σχεδιασμού της νέας αρχιτεκτονικής, που ορθώς αποτελεί μέρος του συμβατικού αντικείμενου των μελετών, προτείνεται:

- 1) Να εξαντληθούν οι δυνατότητες εφαρμογής παθητικών συστημάτων βιοκλιματικού σχεδιασμού που, στις περισσότερες περιπτώσεις, αποτελούν βασικό χαρακτηριστικό της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
- 2) Να καθοριστούν κατά περίπτωση τα όρια συμβατότητας της αρχιτεκτονικής δημιουργίας με τις υφιστάμενες τεχνολογίες (Φ/Β πανέλα, Ηλιακοί Συλλέκτες).
- 3) Να προσδιοριστούν οι επιθυμητές συμβατές μορφές, ώστε να αποτελέσουν οδηγό για τη βιομηχανία κατασκευής ενεργειακών συστημάτων (π.χ. διαφοροποίηση μεγεθών και σχήματος συλλεκτών, ενσώματων Φ/Β φίλμς στα δομικά στοιχεία του κτιρίου).

Τα παραπάνω σημεία, ως γενικές διατάξεις, θα πρέπει να συμπεριληφθούν στο Γενικό Πλαίσιο Δόμησης, ενώ για κάθε αντιπροσωπευτικό οικισμό θα πρέπει να εξειδικευτούν αναλυτικά (βλ. B\_2), σύμφωνα με το συμβατικό αντικείμενο των μελετών.

## 7. Λοιπές προτάσεις της Επιτροπής

Λόγω της μεγάλης σπουδαιότητας των τρεχουσών αλλά και των μελλοντικών μελετών που αφορούν στην προστασία και την ανάπτυξη των πολυάριθμων μικρών οικισμών της χώρας και με βάση την μέχρι τώρα επιτυχή συνεργασία των εμπλεκόμενων φορέων (ΥΠΕΚΑ, ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟΙ), η επιτροπή προτείνει :

7.1 Την έκδοση πρακτικών των συναντήσεων συνεργασίας που πραγματοποιήθηκαν.

7.2 Τη συνέχιση της συνεργασίας και τη λειτουργία της ως πλαίσιο διαβούλευσης μετά την παραλαβή της Α' φάσης των μελετών αυτών και όχι μόνο στο τέλος της Β' φάσης, όπως ήδη προβλέπεται στις συμβατικές υποχρεώσεις των μελετητών.

7.3 Τη διοργάνωση ευρωπαϊκού επιστημονικού συνεδρίου για το ίδιο θέμα με αυτό της συνάντησης της Ναυπάκτου με την συμμετοχή αντίστοιχων φορέων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Επιστημονικοί Σύλλογοι Αρχιτεκτόνων, Υπουργεία, Πανεπιστημιακοί).

Η Επιστημονική Επιτροπή :

1. Αδαμάκης Κώστας (Παν. Θεσσαλίας)
2. Αποστόλου-Φίλιππα Μάρω (ΕΜΠ)
3. Αυγερινού Σοφία (ΕΜΠ)
4. Γκανιάτσας Βασίλης (ΕΜΠ) - Συντονιστής της Επιτροπής
5. Καλογήρου Νίκος (ΑΠΘ)
6. Κίζης Γιάννης (ΕΜΠ)
7. Κουδούνη Αμαλία (ΥΠΕΚΑ)
8. Κρεμέζη-Δημητσάντου Καίτη (ΕΜΠ)
9. Κωνσταντινίδου Έλενα (ΕΜΠ)
10. Μαίστρου Ελένη (ΕΜΠ)
11. Μαμαλούκος Σταύρος (Παν. Πατρών)
12. Μουρμούρη Αθηνά (ΥΠΕΚΑ)
13. Μπίρης Τάσος (ΕΜΠ)
14. Παλυβού Κλαίρη (ΑΠΘ)
15. Πρέπης Άλκης (ΔΠΘ)



«...Αυτά όμως είναι πράγματα δύσκολα και πάντως προϋποθέτουν κάτι: Αρχιτεκτονική παιδεία. Αλλά και την αυτονόητη συνθήκη: η αρχιτεκτονική να γίνεται από αρχιτέκτονες. Ίσως όμως στο αντίθετο ακριβώς να αποσκοπούν οι λογιστικά μετρήσιμες δεσμεύσεις του ΚΕΝΑΚ, αλλά και οι εξορθολογισμένες διατυπώσεις των νόμων προστασίας των ιστορικών οικιστικών συνόλων με τη μορφή απλοϊκών συνταγών: «στο να μπορεί να κάνει κανείς αρχιτεκτονική χωρίς να είναι αρχιτέκτονας».

Σε τι άραγε αποσκοπεί, αν όχι σ' αυτό ακριβώς, η σύσταση ομάδας εργασίας από τον Υπουργό αναπληρωτή Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής με αντικείμενο, ακούσατε – ακούσατε: «θεσμοθέτηση μορφολογικών κανόνων δόμησης για κατοικία εντός και εκτός των ορίων οικισμών στις δώδεκα περιφέρειες της Χώρας»;

Ο κος Υπουργός είναι αρχιτέκτονας, απ' ότι γνωρίζω. Γιατί, άραγε, χρειαζόταν η επιστολή του Προέδρου του ΣΑΔΑΣ Βαγγέλη Λυρούδια (με Α.Π. 41893 / 2-12-2010), στην οποία του διατυπώνει τη διαφωνία του Συλλόγου με τη «θέσπιση μορφολογικών κανόνων» και του υπενθυμίζει το αυτονόητο: πως η άσκηση της αρχιτεκτονικής πρέπει να είναι ελεύθερη;

Συνάδελφοι η αρχιτεκτονική στην πατρίδα μας βάλλεται πανταχόθεν. Το δομημένο περιβάλλον και ο δημόσιος χώρος βαίνουν διαρκώς υποβαθμιζόμενα. Ο καθένας διατείνεται, πως μπορεί να ασκήσει αρχιτεκτονική στην Ελλάδα, σαν «μαθητευόμενος μάγος», αγνοώντας τις πραγματικές διαστάσεις, αλλά και τις αλυσιδωτές επιπτώσεις του εγχειρήματος. Επιπτώσεις μακροχρόνιες και συχνά μη αναστρέψιμες.

Είναι αυτή η αρχιτεκτονική παιδεία του αρχιτέκτονα, και ειδικότερα η εκπαίδευσή του σε ζητήματα αξιοποίησης της ιστορικής διάστασης των οικιστικών συνόλων, στα οποία καλείται να ασκήσει αρχιτεκτονική, που αποτελεί συγκριτικό πλεονέκτημα, αν όχι μοναδικό του προνόμιο.

Ένα προνόμιο με το οποίο μπορεί να διεκδικήσει το αυτονόητο: την άσκηση της αρχιτεκτονικής από αρχιτέκτονες<sup>96</sup> ».

<sup>96</sup> Απόσπασμα από την Εισήγηση του αρχιτέκτονα Νικολάου Σαμαρά στο ΙΑ' Πανελλήνιο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο – Προσυνεδριακή Ημερίδα Λάρισας με θέμα 'Αρχιτεκτονική & Εκπαίδευση' (12/2/2011), με τίτλο: 'Η Ιστορική Διάσταση των Οικιστικών Συνόλων, ως Αντικείμενο της Αρχιτεκτονικής Παιδείας στην Ελλάδα'.



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ

---

ΣΥΜΒΑΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ  
ΤΗΣ ΑΪΛΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

**ΣΥΜΒΑΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ  
ΤΗΣ ΑΪΛΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ**  
(Παρίσι, 17 Οκτωβρίου 2003)

Η γενική Συνέλευση του Οργανισμού των Ηνωμένων Εθνών για την Παιδεία, την Επιστήμη και τον Πολιτισμό, εφεξής « η ΟΥΝΕΣΚΟ », συνήλθε στο Παρίσι, από 29 Σεπτεμβρίου έως 17 Οκτωβρίου 2003, κατά την 32η Σύνοδό της. Αναφερόμενη στα ήδη υφιστάμενα διεθνή έγγραφα περί των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, και ειδικότερα στην Οικουμενική Διακήρυξη των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του 1948, στο Διεθνές Σύμφωνο περί Οικονομικών, Κοινωνικών και Πολιτιστικών Δικαιωμάτων του 1966 και στο Διεθνές Σύμφωνο περί Αστικών και Πολιτικών Δικαιωμάτων του 1966.

Έχοντας υπόψη τη σημασία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, από την οποία εκπηγάζει η πολιτισμική πολυμορφία και η οποία εγγυάται τη βιώσιμη ανάπτυξη, όπως υπογραμμίστηκε με τη Σύσταση της ΟΥΝΕΣΚΟ για την Προστασία του Παραδοσιακού και Λαϊκού Πολιτισμού του 1989, με την Οικουμενική Διακήρυξη της ΟΥΝΕΣΚΟ για την Πολιτιστική Πολυμορφία του 2001 και με τη Διακήρυξη της Κωνσταντινουπόλεως του 2002, που υιοθετήθηκε από την τρίτη Στρογγυλή Τράπεζα των Υπουργών Πολιτισμού. Έχοντας υπόψη τη βαθιά αλληλεξάρτηση μεταξύ της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς και της υλικής πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς. Αναγνωρίζοντας ότι οι διαδικασίες παγκοσμιοποίησης και κοινωνικού μετασχηματισμού, σε συνδυασμό με τις συνθήκες που δημιουργούν για ένα διάλογο σε νέες βάσεις μεταξύ των κοινοτήτων, ενέχουν επίσης, όπως και τα φαινόμενα έλλειψης ανεκτικότητας, σοβαρές απειλές υποβάθμισης, εξαφάνισης και καταστροφής της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, ειδικότερα δε λόγω έλλειψης μέσων προστασίας της.

Έχοντας επίγνωση της παγκόσμιας βούλησης και της κοινής μέριμνας για την προστασία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς της ανθρωπότητας.

Αναγνωρίζοντας ότι οι κοινότητες και ειδικότερα οι κοινότητες αυτοχθόνων, οι ομάδες και, περιπτώσεως δοθείσης, τα άτομα, διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην παραγωγή, την προστασία, τη διατήρηση και την αναδημιουργία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, συμβάλλοντας έτσι στον εμπλουτισμό της πολιτισμικής πολυμορφίας και της ανθρωπίνης δημιουργικότητας.

Σημειώνοντας τη μεγάλη εμβέλεια της δραστηριότητας που προωθεί η ΟΥΝΕΣΚΟ με στόχο να καθιερώσει ένα νομικό πλαίσιο για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς και ειδικότερα τη Σύμβαση για τη Διαφύλαξη της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς του 1972.

Σημειώνοντας περαιτέρω ότι δεν υπάρχει μέχρι σήμερα κανένα πολυμερές δεσμευτικό κείμενο για την προστασία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς.

Έχοντας υπόψη ότι οι ήδη υφιστάμενες διεθνείς συμφωνίες, συστάσεις και αποφάσεις που αφορούν την πολιτιστική και φυσική κληρονομιά, θα έπρεπε να εμπλουτιστούν και να συμπληρωθούν αποτελεσματικά με νέες διατάξεις για την άυλη πολιτιστική κληρονομιά.



Έχοντας υπόψη ότι είναι αναγκαίο να καταβληθούν περαιτέρω προσπάθειες προκειμένου να συνειδητοποιήσουν, ειδικότερα οι νέες γενιές, τη σημασία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς και της προστασίας της.

Έχοντας υπόψη ότι θα έπρεπε η διεθνής κοινότητα να συμβάλλει από κοινού με τα Κράτη μέλη της παρούσας Σύμβασης, στην προστασία της κληρονομιάς αυτής σε πνεύμα συνεργασίας και αμοιβαίας αρωγής.

Υπενθυμίζοντας τα προγράμματα της ΟΥΝΕΣΚΟ περί της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς και ειδικότερα την ανακήρυξη των αριστουργημάτων της προφορικής και άυλης κληρονομιάς της ανθρωπότητας.

Έχοντας υπόψη τον ανεκτίμητο ρόλο της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς ως παράγοντα προσέγγισης, ανταλλαγής και κατανόησης μεταξύ των ανθρώπων.

Υιοθετεί, στις 17 Οκτωβρίου 2003, την παρούσα σύμβαση :

## **I. Γενικές Διατάξεις**

### **Άρθρο 1 Σκοπός της Σύμβασης**

Η παρούσα Σύμβαση έχει ως σκοπό:

- α) Την προστασία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς.
- β) Το σεβασμό της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς των ενδιαφερομένων κοινοτήτων, ομάδων και ανθρώπων.
- γ) Την ευαισθητοποίηση σε επίπεδο τοπικό, εθνικό και διεθνές όσον αφορά τη σημασία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς και της αμοιβαίας εκτίμησης που πρέπει να τυγχάνει.
- δ) Τη διεθνή συνεργασία και συνδρομή.

### **Άρθρο 2 Ορισμός**

Για τους σκοπούς της παρούσας Σύμβασης:

1. Εννοούμε « άυλη πολιτιστική κληρονομιά» τις πρακτικές, αναπαραστάσεις, εκφράσεις, γνώσεις και τεχνικές- καθώς και τα εργαλεία, αντικείμενα, χειροτεχνήματα και τους πολιτιστικούς χώρους που συνδέονται με αυτές-και τις οποίες οι κοινότητες, οι ομάδες και, περιπτώσεως δοθείσης, τα άτομα αναγνωρίζουν ότι αποτελούν μέρος της πολιτιστικής κληρονομιάς τους. Αυτή η άυλη πολιτιστική κληρονομιά, που μεταβιβάζεται από γενιά σε γενιά, αναδημιουργείται συνεχώς από τις κοινότητες και τις ομάδες σε συνάρτηση με το περιβάλλον τους, την αλληλεπίδρασή τους με τη φύση και την ιστορία τους, και τους παρέχει μία αίσθηση ταυτότητας και συνέχειας, συμβάλλοντας έτσι στην προώθηση του σεβασμού της πολιτιστικής πολυμορφίας και της ανθρωπίνης δημιουργικότητας. Για τους σκοπούς της παρούσας Σύμβασης, θα λαμβάνεται υπόψη μόνο η άυλη πολιτιστική κληρονομιά που ανταποκρίνεται στα ήδη υφιστάμενα διεθνή κείμενα για τα ανθρώπινα δικαιώματα ως και στην απαίτηση για αμοιβαίο σεβασμό μεταξύ κοινοτήτων, ομάδων και ατόμων και για βιώσιμη ανάπτυξη.

2. Η «άυλη πολιτιστική κληρονομιά», όπως ορίζεται στην παραπάνω παράγραφο 1. , εκδηλώνεται ειδικότερα στους ακόλουθους τομείς:

α) Στις προφορικές παραδόσεις και εκφράσεις, συμπεριλαμβανομένης της γλώσσας ως φορέα της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς.

β) Στις τέχνες του θεάματος.

γ) Στις κοινωνικές πρακτικές, στις τελετουργίες και στις εορταστικές εκδηλώσεις.

δ) Στις γνώσεις και πρακτικές που αφορούν τη φύση και το σύμπαν.

ε) Στην τεχνογνωσία που συνδέεται με την παραδοσιακή χειροτεχνία.

3. Εννοούμε « διαφύλαξη» τα μέτρα που αποβλέπουν στη διασφάλιση της βιωσιμότητας της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, συμπεριλαμβανομένων του προσδιορισμού, της τεκμηρίωσης, της έρευνας, της συντήρησης, της προστασίας, της προώθησης, της αξιοποίησης, της μεταβίβασης, κυρίως μέσω της τυπικής και της μη τυπικής εκπαίδευσης, καθώς και της αναζωογόνησης των διαφόρων πλευρών της κληρονομιάς αυτής.

4. Εννοούμε « Κράτη μέρη» τα Κράτη που δεσμεύονται με την παρούσα Σύμβαση και μεταξύ των οποίων η Σύμβαση είναι σε ισχύ.

5. Η παρούσα Σύμβαση εφαρμόζεται *mutatis mutandis* στα εδάφη που αναφέρονται στο άρθρο 33 και καθίστανται μέρη σε αυτή σύμφωνα με τους όρους που ορίζονται στο άρθρο αυτό. Στο μέτρο αυτό, η έκφραση «Κράτη μέρη» αφορά και τα εδάφη αυτά.

### **Άρθρο 3 Σχέσεις με άλλα διεθνή κανονιστικά κείμενα**

Κανένα σημείο της παρούσας Σύμβασης δεν μπορεί να ερμηνευτεί ως τέτοιο που:

α) να αλλοιώνει το καθεστώς ή να μειώνει το επίπεδο προστασίας των αγαθών της παγκόσμιας κληρονομιάς που αναγνωρίστηκαν στο πλαίσιο της Σύμβασης για την Προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς του 1972, με τα οποία συνδέεται ένα στοιχείο της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, ή

β) να επηρεάζει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των Κρατών μελών, που απορρέουν από κάθε διεθνές κείμενο περί των δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας ή περί της χρήσης των βιολογικών και οικολογικών πόρων, στο οποίο είναι Μέλη.

## **II. Όργανα της Σύμβασης**

### **Άρθρο 4 Γενική Συνέλευση των Κρατών μερών**

1. Ιδρύεται Γενική Συνέλευση των Κρατών μερών, εφεξής « η Γενική Συνέλευση».

Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της παρούσας Σύμβασης.

2. Η Γενική Συνέλευση συνέρχεται άπαξ ανά δύο έτη σε τακτική σύνοδο. Μπορεί να συνέρχεται σε έκτακτη σύνοδο με απόφασή της ή κατόπιν αιτήσεως της Διακυβερνητικής Επιτροπής Διαφύλαξης της Άυλης

Πολιτιστικής Κληρονομιάς ή του ενός τρίτου τουλάχιστον των Κρατών μερών.

3. Η Γενική Συνέλευση υιοθετεί τον εσωτερικό κανονισμό της.

### **Άρθρο 5 Διακυβερνητική Επιτροπή Διαφύλαξης της Άυλης Πολιτιστικής Κληρονομιάς**

1. Συγκροτείται στην ΟΥΝΕΣΚΟ Διακυβερνητική Επιτροπή Διαφύλαξης της Άυλης Πολιτιστικής Κληρονομιάς εφεξής « η Επιτροπή». Αποτελείται σίτο αντιπροσώπους 18 Κρατών μερών, που θα εκλεγούν από τα Κράτη μέρη σε Γενική Συνέλευση μόλις η παρούσα Σύμβαση θα τεθεί σε ισχύ σύμφωνα με το άρθρο 34.

2. Ο αριθμός των Κρατών μερών της Επιτροπής θα αυξηθεί σε 24 μόλις ο αριθμός των Κρατών μερών της Σύμβασης θα αυξηθεί σε 50.

### **Άρθρο 6 Εκλογή και θητεία των Κρατών μελών της Επιτροπής**

1. Κατά την εκλογή των Κρατών μελών της Επιτροπής πρέπει να τηρούνται οι αρχές της δίκαιης γεωγραφικής κατανομής και της δίκαιης εκπροσώπησης.

2. Τα Κράτη μέλη της Επιτροπής εκλέγονται για τέσσερα έτη από τα Κράτη μέρη της Σύμβασης σε Γενική Συνέλευση.

3. Εντούτοις, η θητεία του ημίσεως των Κρατών μελών της Επιτροπής, που θα εκλεγούν κατά την πρώτη εκλογή, περιορίζεται στα δύο έτη. Τα Κράτη αυτά θα εκλεγούν με κλήρωση κατά την πρώτη αυτή εκλογή.

4. Ανά δύο έτη, η Γενική Συνέλευση προβαίνει στην ανανέωση του ημίσεως των Κρατών μελών της Επιτροπής.

5. Εκλέγει επίσης τόσα Κράτη μέλη της Επιτροπής όσα απαιτούνται ο για την πλήρωση των κενών θέσεων.

6. Κράτος μέλος της Επιτροπής δεν μπορεί να εκλέγεται για δύο συνεχείς θητείες.

7. Τα Κράτη μέλη της Επιτροπής επιλέγουν για την εκπροσώπηση τους ειδικούς στους διάφορους τομείς της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς.

### **Άρθρο 7 Αρμοδιότητες της Επιτροπής**

Χωρίς να θίγονται οι λοιπές αρμοδιότητες που τις παρέχει η παρούσα Σύμβαση, οι αρμοδιότητες της Επιτροπής είναι οι ακόλουθες:

α) Προάγει τους στόχους της Σύμβασης, ενθαρρύνει και διασφαλίζει τον έλεγχο της εφαρμογής της.

β) Παρέχει συμβουλές για τις καλύτερες πρακτικές και διατυπώνει συστάσεις για τα μέτρα για την προστασία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς.

γ) Προετοιμάζει και υποβάλλει για έγκριση στη Γενική Συνέλευση σχέδιο χρησιμοποίησης των πόρων του Ταμείου, σύμφωνα με το άρθρο 25.

δ) Καταβάλλει προσπάθειες ανεύρεσης των μέσων αύξησης των πόρων αυτών και λαμβάνει τα απαιτούμενα προς τούτο μέτρα, σύμφωνα με το άρθρο 25.

ε) Προετοιμάζει και υποβάλλει για έγκριση στη Γενική Συνέλευση τις επιχειρησιακές οδηγίες για την εφαρμογή της Σύμβασης.

στ) Εξετάζει, σύμφωνα με το άρθρο 29, τις εκθέσεις των Κρατών μελών και συντάσσει περιλήψεις τους για τη Γενική Συνέλευση.

ζ) Εξετάζει τα ερωτήματα που υποβάλλουν τα Κράτη μέλη και αποφασίζει, σύμφωνα με τα αντικειμενικά κριτήρια επιλογής που έχει διαμορφώσει η Επιτροπή και εγκρίνει η Γενική Συνέλευση:

i) για τις εγγραφές στους καταλόγους και τις προτάσεις που αναφέρονται στα άρθρα 16, 17 και 18,

ii) για την παροχή διεθνούς συνδρομής σύμφωνα με το άρθρο 22

### **Άρθρο 8 Μέθοδοι Εργασίας της Επιτροπής**

1. Η Επιτροπή λογοδοτεί στη Γενική Συνέλευση σε ό,τι αφορά σε όλες τις δραστηριότητες και τις αποφάσεις.

2. Η Επιτροπή υιοθετεί τον εσωτερικό κανονισμό της με πλειοψηφία των δύο τρίτων των μελών της.

3. Η Επιτροπή μπορεί να δημιουργεί προσωρινά τα συμβουλευτικά όργανα ad hoc που κρίνει αναγκαία για την εκπλήρωση του έργου της.

4. Η Επιτροπή μπορεί να καλεί στις συνεδριάσεις της κάθε δημόσιο ή ιδιωτικό οργανισμό, ως και κάθε φυσικό πρόσωπο, αναγνωρισμένου κύρους στους διάφορους τομείς της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, για να γνωμοδοτούν για κάθε επί μέρους ζήτημα.

### **Άρθρο 9 Διαπίστευση των συμβουλευτικών οργανισμών**

1. Η Επιτροπή προτείνει στη Γενική Συνέλευση τη διαπίστευση μη κυβερνητικών οργανώσεων αναγνωρισμένου κύρους στους διάφορους τομείς της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς. Οι οργανισμοί αυτοί θα διαθέτουν αρμοδιότητες συμβουλευτικού χαρακτήρα στην Επιτροπή.

2. Η Επιτροπή προτείνει επίσης στη Γενική Συνέλευση τα κριτήρια και τον τρόπο της διαπίστευσης αυτής.

### **Άρθρο 10 Η Γραμματεία**

1. Την Επιτροπή επικουρεί η Γραμματεία της ΟΥΝΕΣΚΟ .

2. Η Γραμματεία προετοιμάζει τα έγγραφα της Γενικής Συνέλευσης και της Επιτροπής, ως και το σχέδιο της ημερήσιας διάταξης των συνεδριάσεων τους, και εξασφαλίζει την εκτέλεση των αποφάσεων τους.

## **III. Διαφύλαξη της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς σε εθνικό επίπεδο**

### **Άρθρο 11 Ρόλος των Κρατών μερών**

Σε κάθε Κράτος μέρος εναπόκειται:

α) Η λήψη των αναγκαίων μέτρων για τη διασφάλιση της προστασίας της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς που βρίσκεται στο έδαφός του.

β) Μεταξύ των μέτρων προστασίας που αναφέρονται στο άρθρο 2, παράγραφος 3, η αναγνώριση και ο καθορισμός των διαφόρων στοιχείων

της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς που υφίσταται στο έδαφός τους, με τη συμμετοχή των κοινοτήτων, των ομάδων και των οικείων μη κυβερνητικών οργανώσεων.

### **Άρθρο 12 Ευρετήρια**

1. Προς εξασφάλιση του χαρακτηρισμού εν όψει της προστασίας, κάθε Κράτος μέρος εφαρμόζει, προσαρμοσμένα στην περίπτωση του, ένα ή και περισσότερα ευρετήρια της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς που υφίσταται στο έδαφός του. Τα ευρετήρια αυτά αποτελούν αντικείμενο τακτικής ενημέρωσης.

2. Κάθε Κράτος μέρος, όταν υποβάλλει περιοδικά την έκθεση του στην Επιτροπή, σύμφωνα με το άρθρο 29, παρέχει οικεία στοιχεία που αφορούν τα ευρετήρια αυτά.

### **Άρθρο 13 Άλλα μέτρα προστασίας**

Προς εξασφάλιση της προστασίας, της ανάπτυξης και της αξιοποίησης της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς που υφίσταται στο έδαφός του, κάθε Κράτος μέρος καταβάλλει μεγάλες προσπάθειες:

α) Να υιοθετεί γενική πολιτική που σκοπό έχει την αξιοποίηση της λειτουργίας της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς στην κοινωνία και την ενσωμάτωση της προστασίας της κληρονομιάς αυτής σε διαρθρωτικά προγράμματα.

β) Να ορίζει ή να συστήνει έναν ή περισσότερους οργανισμούς αρμόδιους για την προστασία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς που βρίσκεται στο έδαφός του.

γ) Να ενθαρρύνει επιστημονικές, τεχνολογικές και καλλιτεχνικές μελέτες, ως και ερευνητικές μεθοδολογίες για αποτελεσματική προστασία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, και ειδικότερα της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς που βρίσκεται σε κίνδυνο.

δ) Να υιοθετεί τα κατάλληλα νομικά, τεχνικά, διοικητικά και οικονομικά μέτρα για:

i) την ενθάρρυνση της δημιουργίας ή την ενίσχυση εκπαιδευτικών φορέων για τη διαχείριση της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, ως και τη μεταβίβαση της κληρονομιάς αυτής μέσω φόρουμ και χωρών που προορίζονται για την προβολή και την έκφρασή της,

ii) την εγγυημένη πρόσβαση στην άυλη πολιτιστική κληρονομιά με σεβασμό στις εθιμικές πρακτικές που διέπουν την πρόσβαση σε ειδικούς τομείς της κληρονομιάς αυτής,

iii) τη δημιουργία φορέων τεκμηρίωσης για την άυλη πολιτιστική κληρονομιά και την ευχερέστερη πρόσβαση σε αυτούς.

### **Άρθρο 14 Παιδεία, ευαισθητοποίηση και ενίσχυση των δεξιοτήτων**

Κάθε Κράτος μέρος καταβάλλει προσπάθειες, με όλα τα κατάλληλα μέσα:

α) Να διασφαλίζει την αναγνώριση, το σεβασμό και την αξιοποίηση της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς στην κοινωνία, ειδικότερα χάρις:

i) σε προγράμματα εκπαιδευτικά, ευαισθητοποίησης και διάδοσης πληροφοριών στην κοινή γνώμη, ειδικότερα στους νέους,

ii) σε ειδικά εκπαιδευτικά και επιμορφωτικά προγράμματα στο πλαίσιο των ενδιαφερομένων κοινοτήτων και ομάδων,

iii) σε δραστηριότητες ενίσχυσης των δεξιοτήτων στον τομέα της προστασίας της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς και ειδικότερα της διαχείρισης και της επιστημονικής έρευνας, και

v) σε άτυπα μέσα μεταβίβασης των γνώσεων.

β) Να κρατά την κοινή γνώμη ενήμερη για τις απειλές σε βάρος της κληρονομιάς αυτής, ως και για τις δραστηριότητες που διεξάγονται κατ' εφαρμογή της παρούσας Σύμβασης.

γ) Να προάγει την παιδεία όσον αφορά την προστασία των φυσικών χώρων και των τόπων μνήμης που η ύπαρξη τους είναι αναγκαία για την έκφραση της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς.

#### **Άρθρο 15 Συμμετοχή των κοινοτήτων, ομάδων και ατόμων**

Στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων του για την προστασία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, κάθε Κράτος μέρος καταβάλλει προσπάθειες προκειμένου να εξασφαλίζει την ευρύτερη δυνατή συμμετοχή των κοινοτήτων, των ομάδων και, περιπτώσεως δοθείσης, των ατόμων που δημιουργούν, διατηρούν και μεταβιβάζουν την κληρονομιά αυτήν και να τους εμπλέκει ενεργά στη διαχείρισή της.

### **IV. Διαφύλαξη της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς σε διεθνές επίπεδο.**

#### **Άρθρο 16 Αντιπροσωπευτικός κατάλογος της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς της ανθρωπότητας**

1. Για να καταστεί η άυλη πολιτιστική κληρονομιά περισσότερο αντιληπτή, για την καλύτερη επίγνωση της σημασίας της και την ενθάρρυνση του διαλόγου με σεβασμό στην πολιτισμική πολυμορφία, η Επιτροπή, μετά την πρόταση των ενδιαφερόμενων Κρατών μερών, συντάσσει, ενημερώνει και δημοσιεύει έναν αντιπροσωπευτικό κατάλογο της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς της ανθρωπότητας.

2. Η Επιτροπή διαμορφώνει και υποβάλλει για έγκριση στη Γενική Συνέλευση τα κριτήρια για τη σύνταξη, την ενημέρωση και τη δημοσίευση του εν λόγω αντιπροσωπευτικού καταλόγου.

#### **Άρθρο 17 Κατάλογος της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς που απαιτεί επείγουσα προστασία**

1. Για να ληφθούν υπόψη τα κατάλληλα μέτρα προστασίας, η Επιτροπή συντάσσει, ενημερώνει και δημοσιεύει κατάλογο της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς που απαιτεί επείγουσα προστασία, και καταχωρεί την εν λόγω κληρονομιά στον Κατάλογο κατόπιν αιτήματος του ενδιαφερομένου Κράτους μέλους.

2. Η Επιτροπή διαμορφώνει και υποβάλλει για έγκριση στη Γενική Συνέλευση τα κριτήρια για τη σύνταξη, την ενημέρωση και τη δημοσίευση του εν λόγω καταλόγου.

3. Σε κατεπείγουσες περιπτώσεις- για τις οποίες τα αντικειμενικά κριτήρια εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση μετά από πρόταση της Επιτροπής- η τελευταία μπορεί να καταχωρεί ένα στοιχείο της συγκεκριμένης κληρονομιάς στον Κατάλογο που αναφέρεται στην παράγραφο 1 μετά από συνεννόηση με το ενδιαφερόμενο Κράτος μέλος.

### **Άρθρο 18 Προγράμματα, σχέδια και δραστηριότητες διαφύλαξης της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς**

1. Βάσει των προτάσεων που υποβάλλουν τα Κράτη μέρη, και σύμφωνα με τα κριτήρια που διαμορφώνει και εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση, η Επιτροπή επιλέγει κατά περιόδους και προωθεί εθνικού, υποπεριφερειακού και περιφερειακού χαρακτήρα προγράμματα, σχέδια και δραστηριότητες προστασίας της κληρονομιάς, που εκτιμά ότι αντικατοπτρίζουν καλύτερα τις αρχές και τους στόχους της παρούσας Σύμβασης, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαίτερες ανάγκες των αναπτυσσόμενων χωρών.

2. Προς τούτο, δέχεται, εξετάζει και εγκρίνει τις αιτήσεις διεθνούς συνδρομής που υποβάλλουν τα Κράτη μέρη για την εκπόνηση των προτάσεων αυτών.

3. Η Επιτροπή συνοδεύει την υλοποίηση των εν λόγω προγραμμάτων, σχεδίων και δραστηριοτήτων με τη διάδοση των καλύτερων πρακτικών σύμφωνα με τις διατυπώσεις που θα έχει ορίσει.

## **V. Διεθνής συνεργασία και συνδρομή**

### **Άρθρο 19 Συνεργασία**

1. Για τους σκοπούς της παρούσας Σύμβασης, η διεθνής συνεργασία περιλαμβάνει ειδικότερα την ανταλλαγή πληροφοριών και εμπειριών, κοινές πρωτοβουλίες, ως και τη δημιουργία μηχανισμού συνδρομής προς τα Κράτη μέρη στο πλαίσιο των προσπαθειών τους για την προστασία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς.

2. Χωρίς να θίγονται οι διατάξεις της εθνικής νομοθεσίας τους, το εθιμικό τους δίκαιο και οι εθιμικές πρακτικές τους, τα Κράτη μέρη αναγνωρίζουν ότι οι προστασία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς είναι προς το συμφέρον της ανθρωπότητας και δεσμεύονται, για το σκοπό αυτό, να συνεργάζονται σε επίπεδο διμερές, υπο-περιφερειακό, περιφερειακό και διεθνές.

### **Άρθρο 20 Στόχοι της διεθνούς συνδρομής**

Η διεθνής συνδρομή μπορεί να παρέχεται για τους ακόλουθους σκοπούς:

(α) την προστασία της κληρονομιάς που είναι καταχωρημένη στον Κατάλογο της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς και απαιτεί επείγουσα προστασία,

(β) Ν την προετοιμασία απογραφών κατά την έννοια των άρθρων 11 και 12,

(γ) τη στήριξη σε προγράμματα, σχέδια και δραστηριότητες που διεξάγονται σε επίπεδο εθνικό, υποπεριφερειακό και περιφερειακό, όσον αφορά την προστασία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς,

(δ) κάθε άλλο στόχο που η Επιτροπή θα έκρινε αναγκαίο.

### **Άρθρο 21 Μορφές της διεθνούς συνδρομής**

Τα της συνδρομής που παρέχεται από την Επιτροπή σε Κράτος μέλος, ρυθμίζονται με τις επιχειρησιακές οδηγίες που προβλέπονται στο άρθρο 7 και με τη συμφωνία που αναφέρεται στο άρθρο 24, και μπορεί να προσλάβει τις ακόλουθες μορφές:

- (α) μελέτες που αφορούν τους διάφορους τομείς της προστασίας,
- (β) την παραχώρηση εμπειρογνομόνων και ειδικών,
- (γ) την επιμόρφωση κάθε αναγκαίου προσωπικού,
- (δ) την εκπόνηση νομικών ή άλλων μέτρων,
- (ε) τη δημιουργία και την εκμετάλλευση υποδομών ,
- (στ) την παροχή εξοπλισμού και τεχνογνωσίας,
- (ζ) άλλες μορφές οικονομικής και τεχνικής υποστήριξης, συμπεριλαμβανομένης, περιπτώσεως δοθείσης, της χορήγησης δανείων με χαμηλό επιτόκιο και δωρεών.

### **Άρθρο 22 Όροι διεθνούς συνδρομής**

1. Η Επιτροπή διαμορφώνει τη διαδικασία εξέτασης των αιτήσεων διεθνούς συνδρομής και προσδιορίζει τα στοιχεία της αίτησης , όπως τα προτεινόμενα μέτρα, οι αναγκαίες παρεμβάσεις και η εκτίμηση του κόστους τους.

2. Σε περίπτωση επείγουσας ανάγκης, η αίτηση συνδρομής πρέπει να εξετάζεται από την Επιτροπή κατά προτεραιότητα.

3. Για να λάβει απόφαση, η Επιτροπή προβαίνει στις μελέτες και γνωμοδοτήσεις που κρίνει αναγκαίες.

### **Άρθρο 23 Αιτήσεις διεθνούς συνδρομής**

1. Κάθε Κράτος μέλος μπορεί να επιβάλλει στην Επιτροπή αίτηση διεθνούς συνδρομής για την προστασία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς που υφίσταται στο έδαφός του.

2. Παρόμοια αίτηση μπορεί επίσης να υποβάλλεται από κοινού από δύο ή περισσότερα Κράτη μέλη.

3. Η αίτηση πρέπει να περιλαμβάνει τα ενημερωτικά στοιχεία που προβλέπονται στο άρθρο 22, παράγραφος 1, και τα αναγκαία έγγραφα..

### **Άρθρο 24 Ο ρόλος των δικαιούχων Κρατών μελών**

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρούσας Σύμβασης, η παρεχόμενη διεθνής συνδρομή διέπεται από ασυμφωνία μεταξύ του δικαιούχου Κράτους μέλους και της Επιτροπής.

2. Κατά κανόνα, το δικαιούχο Κράτος μέλος πρέπει να συμμετέχει, στο μέτρο των δυνατοτήτων του, στη δαπάνη των μέτρων προστασίας για τα οποία παρέχεται διεθνής συνδρομή.

3. Το δικαιούχο Κράτος μέλος υποβάλλει στην Επιτροπή έκθεση περί της χρήσης της παρεχόμενης συνδρομής για την προστασία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς.



## **VI. Ταμείο της «άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς»**

### **Άρθρο 25 Φύση και πόροι του ταμείου**

1. Δημιουργείται ένα « ταμείο για την προστασία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς», εφεξής « το Ταμείο».

2. Το Ταμείο αποτελείται από κατατεθειμένα κεφάλαια σύμφωνα με τον Οικονομικό Κανονισμό της ΟΥΝΕΣΚΟ.

3. Οι πόροι του Ταμείου αποτελούνται από:

(α) τις συνεισφορές των Κρατών μερών,

(β) τα κεφάλαια που χορηγεί για το σκοπό αυτό η Γενική Διάσκεψη της ΟΥΝΕΣΚΟ,

(γ) τις καταβολές, τις δωρεές ή τα κληροδοτήματα που είναι δυνατό να κάνουν:

(i) άλλα Κράτη,

(ii) οι οργανισμοί και τα προγράμματα του συστήματος των Ηνωμένων Εθνών, και ειδικότερα το Πρόγραμμα των Ηνωμένων Εθνών για την Ανάπτυξη, ως και άλλοι διεθνείς οργανισμοί,

(iii) δημόσιοι ή ιδιωτικοί οργανισμοί, ή ιδιώτες,

(δ) κάθε τόκο που οφείλεται επί των πόρων του Ταμείου,

(ε) το προϊόν των εράνων και τα έσοδα των εκδηλώσεων που διοργανώνονται υπέρ του Ταμείου.

(στ) κάθε άλλο έσοδο που επιτρέπει ο Κανονισμός του Ταμείου, που συντάσσει η Επιτροπή.

4. Η χρησιμοποίηση των πόρων από την Επιτροπή αποφασίζεται βάσει των προανατολισμών της Γενικής Συνέλευσης.

5. Η Επιτροπή μπορεί να δέχεται συνεισφορές και άλλες μορφές συνδρομής που παρέχονται για γενικούς ή ειδικούς σκοπούς που αφορούν συγκεκριμένα προγράμματα, εφόσον τα προγράμματα αυτά έχουν εγκριθεί από την Επιτροπή.

6. Οι συνεισφορές στο Ταμείο δεν μπορούν να συνδυάζονται με κανέναν όρο πολιτικής, οικονομικής ή άλλης φύσης, που είναι ασυμβίβαστος με τους στόχους που επιδιώκει η παρούσα Σύμβαση.

### **Άρθρο 26 Συνεισφορές των Κρατών μερών στο Ταμείο**

1. Χωρίς να θίγονται οι πλέον εθελοντικές συνεισφορές, τα Κράτη μέλη της παρούσας Σύμβασης δεσμεύονται ότι θα καταβάλλουν στο Ταμείο, τουλάχιστον ανά δύο έτη, συνεισφορά, της οποίας το ποσό που υπολογίζεται βάσει ισχύοντος σε όλα τα Κράτη ενιαίου ποσοστού, θα αποφασίζεται από τη Γενική Συνέλευση. Αυτή η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης θα λαμβάνεται με πλειοψηφία των Κρατών μερών που παρίστανται και ψηφίζουν, και που δεν έχουν κάνει τη δήλωση που αναφέρεται στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου. Σε καμία περίπτωση, η συνεισφορά αυτή δε θα μπορεί να υπερβαίνει τι 1% της συνεισφοράς το Κράτους μέλους στον τακτικό προϋπολογισμό της ΟΥΝΕΣΚΟ.

2. Εντούτοις, κάθε Κράτος που αναφέρεται στο άρθρο 32 ή στο άρθρο 33 της παρούσας Σύμβασης, μπορεί, κατά την κατάθεση των εγγράφων του επικύρωσης, αποδοχής, έγκρισης ή προσχώρησης, να δηλώσει ότι δε θα δεσμεύεται από τις διατάξεις της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

3. Κράτος μέρος της παρούσας Σύμβασης, που έχει κάνει τη δήλωση που αναφέρεται στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου, θα καταβάλλει προσπάθειες να αποσύρει την εν λόγω δήλωση με κοινοποίηση στο Γενικό Διευθυντή της ΟΥΝΕΣΚΟ. Εντούτοις, η ανάκληση της δήλωσης θα παράγει αποτέλεσμα όσον αφορά την οφειλόμενη από το Κράτος αυτό συνεισφορά μόνον από την ημερομηνία έναρξης της αμέσως επόμενης συνόδου της Γενικής Συνέλευσης.

4. Για να είναι η Επιτροπή σε θέση να προβλέπει τις εργασίες της αποτελεσματικά, οι συνεισφορές των Κρατών μερών της παρούσας Σύμβασης, που έχουν κάνει τη δήλωση που αναφέρεται στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου, πρέπει να καταβάλλονται τακτικά, τουλάχιστον ανά δύο έτη, και θα έπρεπε να προσεγγίζουν κατά το δυνατό τις συνεισφορές που έπρεπε να καταβάλλουν εάν δεσμεύονταν από τις διατάξεις της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

5. Κάθε Κράτος μέρος της παρούσας Σύμβασης, που καθυστερεί την πληρωμή της υποχρεωτικής ή εθελοντικής συνεισφοράς του για το τρέχον έτος και το αμέσως προηγούμενο ημερολογιακό έτος, δεν μπορεί να εκλεγεί στην Επιτροπή. Η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται κατά την πρώτη εκλογή. Η θητεία παρόμοιου Κράτους που είναι ήδη μέλος της Επιτροπής, θα λήξει κατά το χρόνο κάθε εκλογής που προβλέπεται στο άρθρο 6 της παρούσας Σύμβασης.

### **Άρθρο 27 Επιπλέον εθελοντικές συνεισφορές στο Ταμείο**

Τα Κράτη μέρη που επιθυμούν να καταβάλουν εθελοντικές συνεισφορές πέραν εκείνων που προβλέπονται στο άρθρο 26, ενημερώνουν την Επιτροπή το συντομότερο δυνατό, ώστε να μπορεί η Επιτροπή να οργανώνει ανάλογα τις δραστηριότητες της.

### **Άρθρο 28 Διεθνείς εκστρατείες συγκέντρωσης χρημάτων**

Τα Κράτη μέρη παρέχουν, στο μέτρο που είναι δυνατό, τη συνδρομή τους στις διεθνείς εκστρατείες συγκέντρωσης χρημάτων υπέρ του Ταμείου υπό την αιγίδα της ΟΥΝΕΣΚΟ.

### **VII. Εκθέσεις**

#### **Άρθρο 29 Εκθέσεις των Κρατών μελών**

Τα Κράτη μέρη υποβάλλουν στην Επιτροπή, κατά τους τύπους και σε τακτά χρονικά διαστήματα, που ορίζει η Επιτροπή, εκθέσεις περί των νομοθετικών, κανονιστικών ή άλλων διατάξεων, που λαμβάνονται για την εφαρμογή της παρούσας Σύμβασης.

#### **Άρθρο 30 Εκθέσεις της Επιτροπής**

1. Βάσει των δραστηριοτήτων της και των εκθέσεων των Κρατών μερών που αναφέρονται στην παράγραφο 29, η Επιτροπή υποβάλλει έκθεση σε κάθε σύνοδο της Γενικής Συνέλευσης.

2. Η έκθεση αυτή γνωστοποιείται στη Γενική Διάσκεψη της ΟΥΝΕΣΚΟ.

### **VIII. Μεταβατικός όρος**

#### **Άρθρο 31 Σχέση με την αναγνώριση των αριστουργημάτων της προφορικής και άυλης κληρονομιάς της ανθρωπότητας**

1. Η Επιτροπή περιλαμβάνει στον αντιπροσωπευτικό Κατάλογο της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς της ανθρωπότητας τα στοιχεία που έχουν κηρυχθεί « αριστουργήματα της προφορικής και άυλης κληρονομιάς της ανθρωπότητας» πριν από την έναρξη ισχύος της παρούσας Σύμβασης.

2. Η ενσωμάτωση των στοιχείων στον αντιπροσωπευτικό Κατάλογο της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς της ανθρωπότητας, καθόλου δε θίγει τα κριτήρια που έχουν διαμορφωθεί σύμφωνα με το άρθρο 16, παράγραφος 2, για τις μελλοντικές εγγραφές.

3. Καμιά άλλη αναγνώριση δε θα γίνει μετά την έναρξη ισχύος της παρούσας Σύμβασης.

### **IX. Τελικές Διατάξεις**

#### **Άρθρο 32 Επικύρωση, αποδοχή ή έγκριση**

1. Η παρούσα Σύμβαση υπόκειται στην επικύρωση, την αποδοχή ή την έγκριση των Κρατών μελών της ΟΥΝΕΣΚΟ, σύμφωνα με τις αντίστοιχες συνταγματικές διαδικασίες τους.

2. Τα έγγραφα επικύρωσης, αποδοχής ή έγκρισης κατατίθενται στο Γενικό Διευθυντή της ΟΥΝΕΣΚΟ.

#### **Άρθρο 33 Προσχώρηση**

1. Η παρούσα Σύμβαση παραμένει ανοικτή προς προσχώρηση κάθε Κράτους μη μέλους της ΟΥΝΕΣΚΟ, που καλείται να προσχωρήσει σε αυτή από τη Γενική Διάσκεψη του Οργανισμού.

2. Η παρούσα Σύμβαση είναι επίσης ανοικτή προς προσχώρηση των εδαφών που διαθέτουν πλήρη εσωτερική αυτονομία και αναγνωρίζονται ως τέτοια από τον Οργανισμό των Ηνωμένων Εθνών, αλλά που δε διαθέτουν πλήρη ανεξαρτησία σύμφωνα με το ψήφισμα 1514( XV) της Γενικής Συνέλευσης, και έχουν αρμοδιότητα για τα ζητήματα της παρούσας Σύμβασης, συμπεριλαμβανομένης της αναγνωρισμένης αρμοδιότητας σύναψης συνθηκών για τα ζητήματα αυτά.

3. Το έγγραφο προσχώρησης θα κατατεθεί στο Γενικό Διευθυντή της ΟΥΝΕΣΚΟ.

#### **Άρθρο 34 Έναρξη ισχύος**

Η παρούσα Σύμβαση θα τεθεί σε ισχύ τρεις μήνες μετά την ημερομηνία κατάθεσης του τριακοστού εγγράφου επικύρωσης, αποδοχής, έγκρισης ή προσχώρησης αλλά μόνο όσον αφορά τα Κράτη που έχουν καταθέσει τα αντίστοιχα έγγραφά τους επικύρωσης, αποδοχής, έγκρισης ή προσχώρησης κατά την ημερομηνία αυτή ή προηγούμενης. Θα τεθεί σε ισχύ για κάθε άλλο Κράτος μέλος τρεις μήνες μετά την κατάθεση του εγγράφου του επικύρωσης, αποδοχής, έγκρισης ή προσχώρησης.

### **Άρθρο 35 Ομοσπονδιακά ή μη ενιαία συνταγματικά συστήματα**

Οι παρακάτω διατάξεις εφαρμόζονται στα Κράτη μέρη που διαθέτουν ομοσπονδιακό ή μη ενιαίο συνταγματικό σύστημα :

(α) Όσον αφορά τις διατάξεις της παρούσας Σύμβασης, των οποίων η εφαρμογή εξαρτάται από την αρμοδιότητα της ομοσπονδιακής ή κεντρικής νομοθετικής εξουσίας, οι υποχρεώσεις της ομοσπονδιακής ή κεντρικής κυβέρνησης θα είναι οι ίδιες με εκείνες των Κρατών μερών που δεν είναι ομόσπονδα Κράτη.

(β) Όσον αφορά τις διατάξεις της παρούσας Σύμβασης, των οποίων η εφαρμογή εξαρτάται από την αρμοδιότητα καθενός από τις Πολιτείες, χώρες, επαρχίες ή καντόνια, που αποτελούν τα Κράτη αυτά, και δεν είναι δυνάμει του συνταγματικού συστήματος της ομοσπονδίας υποχρεωμένα να λαμβάνουν νομοθετικά μέτρα, η ομοσπονδιακή κυβέρνηση θα γνωστοποιήσει, με τη σύμφωνη γνώμη της, τις εν λόγω διατάξεις στις αρμόδιες αρχές των Πολιτειών, χωρών, επαρχιών ή καντονιών, προς έγκριση.

### **Άρθρο 36 Καταγγελία**

1. Καθένα από τα Κράτη μέρη είναι σε θέση να καταγγείλει την παρούσα Σύμβαση.

2. Η καταγγελία κοινοποιείται εγγράφως με έγγραφο που κατατίθεται στο Γενικό Διευθυντή της ΟΥΝΕΣΚΟ.

3. Η καταγγελία ισχύει δώδεκα μήνες μετά τη λήψη του εγγράφου καταγγελίας. Δε μεταβάλλει σε τίποτα τις οικονομικές υποχρεώσεις που το Κράτος μέρος που καταγγέλλει τη Σύμβαση, υποχρεούται να εξοφλήσει μέχρι την ημερομηνία κατά την οποία η ανάκληση παράγει αποτέλεσμα.

### **Άρθρο 37 Αρμοδιότητες του θεματοφύλακα**

Ο Γενικός Διευθυντής της ΟΥΝΕΣΚΟ, με την ιδιότητα του θεματοφύλακα της παρούσας Σύμβασης, ενημερώνει τα Κράτη μέλη της Οργάνωσης, τα Κράτη μη μέλη που αναφέρονται στο άρθρο 33, ως και τον Οργανισμό των Ηνωμένων Εθνών, για την κατάθεση όλων των εγγράφων επικύρωσης, αποδοχής, έγκρισης ή προσχώρησης που αναφέρονται στα άρθρα 32 και 33, ως και τις καταγγελίες που προβλέπονται στο άρθρο 36.

### **Άρθρο 38 Τροποποιήσεις**

1. Κάθε Κράτος μέρος μπορεί, με έγγραφη κοινοποίηση που απευθύνεται προς το Γενικό Διευθυντή, να προτείνει τροποποιήσεις στην παρούσα Σύμβαση. Ο Γενικός Διευθυντής διαβιβάζει την κοινοποίηση αυτή σε όλα τα Κράτη μέρη. Εάν, εντός έξι μηνών από τις ημερομηνίες διαβίβασης της κοινοποίησης, το ήμισυ τουλάχιστον των Κρατών μελών αποδεχθεί το αίτημα αυτό, ο Γενικός Διευθυντής υποβάλλει την πρόταση αυτή κατά την αμέσως επόμενη σύνοδο της Γενικής Συνέλευσης προς συζήτηση και τυχόν υιοθέτηση.

2. Οι τροποποιήσεις υιοθετούνται με πλειοψηφία των δύο τρίτων των Κρατών μερών που παρίστανται και ψηφίζουν.

3. Οι τροποποιήσεις της παρούσας Σύμβασης, μόλις υιοθετηθούν, υποβάλλονται στα Κράτη μέρη για επικύρωση, αποδοχή, έγκριση ή προσχώρηση.

4. Για τα Κράτη μέρη που τις έχουν επικυρώσει, αποδεχθεί, εγκρίνει ή που έχουν προσχωρήσει σε αυτές, οι τροποποιήσεις της παρούσας Σύμβασης, τίθενται σε ισχύ τρεις μήνες μετά την κατάθεση των εγγράφων που αναφέρονται στην παράγραφο 3 του παρόντος άρθρου, από τα δύο τρίτα των κρατών μερών. Στη συνέχεια, για κάθε Κράτος μέρος που επικυρώνει, αποδέχεται, εγκρίνει τροποποίηση ή προσχωρεί σε αυτή, η τροποποίηση αυτή τίθεται σε ισχύ τρεις μήνες μετά την ημερομηνία κατάθεσης από το Κράτος μέρος του εγγράφου του επικύρωσης, αποδοχής, έγκρισης ή προσχώρησης.

5. Η διαδικασία των παραγράφων 3 και 4 δεν εφαρμόζεται στις τροποποιήσεις του άρθρου 5 περί αριθμού των Κρατών μελών της Επιτροπής. Οι τροποποιήσεις αυτές τίθενται σε ισχύ κατά την υιοθέτησή τους.

6. Κράτος που καθίσταται μέρος στην παρούσα Σύμβαση μετά την έναρξη ισχύος τροποποιήσεων σύμφωνα με την παράγραφο 4 του παρόντος άρθρου, θεωρείται, εφόσον δεν έχει εκφράσει διαφορετική πρόθεση:

(α) μέρος στην παρούσα Σύμβαση, όπως τροποποιήθηκε και

(β) μέρος στην παρούσα Σύμβαση που δεν τροποποιήθηκε έναντι κάθε Κράτους μέρους που δε δεσμεύεται από τις τροποποιήσεις αυτές.

### **Άρθρο 39 Έγκυρα κείμενα**

Η παρούσα Σύμβαση συντάσσεται στην Αγγλική, Αραβική, Κινεζική, Ισπανική, Γαλλική και Ρωσική γλώσσα, τα δε έξι κείμενα είναι εξίσου έγκυρα.

### **Άρθρο 40 Καταχώρηση**

Σύμφωνα με το άρθρο 102 του Χάρτη των Ηνωμένων Εθνών, η παρούσα Σύμβαση θα καταχωρηθεί στη Γραμματεία του οργανισμού των Ηνωμένων Εθνών τη αιτήσει του Γενικού Διευθυντή της ΟΥΝΕΣΚΟ.