

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ – ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ : ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ – ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ
ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ.

ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2005





**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»**

Αριθ. Εισ.: 3691/1
Ημερ. Εισ.: 12-10-2005
Δωρεά: Συγγραφέα
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ – ΜΧΠΠΑ
2005
ΔΕΡ

Στο φίλο μου, Κώστα.

Περίληψη.

Αντικείμενο της εργασίας αποτελεί ο πολυεδομικός χώρος του ιστορικού κέντρου Ναυπλίου. Μελετάται η διαχρονική εξέλιξη του οικισμού, έτσι όπως αυτή διαμορφώθηκε από τους ιστορικούς παράγοντες και τους διαφορετικούς πολιτισμούς που την επηρέασαν, και έτσι όπως αποτυπώθηκε στην ιδιαίτερη και προνομιακή τοπογραφία της περιοχής. Ακολουθώντας, αναλύεται η μορφή και ο υφιστάμενος χαρακτήρας της περιοχής μελέτης, όπως επίσης περιγράφεται και το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο που την αφορά. Στη συνέχεια παρατίθεται μία αναλυτική παρουσίαση των υφιστάμενων χρήσεων γης και άλλων χαρακτηριστικών του κτιριακού αποθέματος και του πολυεδομικού ιστού, προϊόν της απογραφής που πραγματοποιήθηκε το καλοκαίρι του 2005 στο πλαίσιο της εργασίας, ενώ τα αποτελέσματα της επεξεργασίας αυτής αντιπαρατίθενται με τις εγκατεστημένες χρήσεις γης που εντοπιζόνταν κατά την εκπόνηση της Πολυεδομικής Μελέτης Αναθεώρησης - Επέκτασης των αρχών της δεκαετίας του '80 (Ε.Π.Α. 82/84). Αναλύεται ακόμη, εν συντομία, το σύνολο των τεχνικών και κοινωνικών υποδομών του ιστορικού κέντρου, ενώ γίνεται αναφορά και σε ορισμένα συγχρηματοδοτούμενα Προγράμματα από τα οποία θα μπορούσε ένας παραδοσιακός οικισμός να αποκομίσει οικονομικά οφέλη. Το αναλυτικό μέρος κλείνει με μία παράθεση των δυνατοτήτων, των αδυναμιών, των προοπτικών και των απειλών (Δ.Α.Π.Α.) και ακολούθως διατυπώνονται ορισμένα τελικά συμπεράσματα και προτάσεις παρέμβασης στη φιλοσοφία της προστασίας, ανάδειξης και αειφορικής ανάπτυξης του ιστορικού κέντρου.

Λέξεις κλειδιά : ιστορικό κέντρο, χρήσεις γης, κτιριακό απόθεμα, προστασία – ανάδειξη – αειφορική ανάπτυξη.

Abstract.

The urban space of the historic center of Nafplio constitutes the subject of this essay. The research is on the diachronic development of the settlement as that was formed by historic factors and the influence brought by different cultures and as that is impressed on the particular and preferential topography of the region. In the following way, the form and the existing character of region of study are concisely analyzed, as is the operative legislative frame regarding the region of study. Following, an analytic presentation of the existing usage of land and other characteristics of the building store and the urban web is mentioned, result of the census conducted during the summer of 2005, within the bounds of labour, while the outcome of this elaboration is juxtaposed with the established land uses located by the Urban Study at the beginning of the eighties. The technical and social infrastructures of the historic center are also briefly analyzed and certain co-financed programmes by which a traditional settlement could obtain big profits, are mentioned. The itemized account winds up with an analysis of the strengths, weaknesses, opportunities and threats (S.W.O.T. analysis), and following, the final conclusions and proposals of intervention are formulated regarding the philosophy of protection, elevation and sustainable development of the historic center.

Key words : historic center, land use, building store, protection – elevation – sustainable development.

Περιεχόμενα.

Περίληψη.....	2
Περιεχόμενα.....	4
Κατάλογος Χαρτών.....	10
Κατάλογος σχεδίων.....	11
Κατάλογος γραφημάτων.....	12
Κατάλογος πινάκων.....	14
Κατάλογος εικόνων.....	15
Αρκτικόλεξα.....	16
Ευχαριστίες.....	18
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	19
Κεφάλαιο 1 ^ο : Εισαγωγή.....	20
1.1 Αντικείμενο της εργασίας.....	20
1.2 Γενικά στοιχεία για την πόλη.....	21
1.3 Σκοπός της εργασίας και μεθοδολογία.....	23
1.4 Παραδοσιακά σύνολα και μνημεία – εννοιολογική προσέγγιση.....	24
Διπλωματική Εργασία.....	4

ΜΕΡΟΣ Α΄ : ΑΝΑΔΡΟΜΗ	26
Κεφάλαιο 2 ^ο : Ιστορική αναδρομή σχετικά με την πόλη και τον πολεοδομικό ιστό.	27
2.1 Εισαγωγή.....	27
2.2 Τοπογραφία της περιοχής μελέτης.....	27
2.3 Οχυρωματικά έργα και εξέλιξη της πόλης.....	28
2.3.1 Εισαγωγή.....	28
2.3.2 Προϊστορικοί χρόνοι έως Φραγκοκρατία (1500 π.Χ. – 1208 μ.Χ.).	29
2.3.3 Φραγκοκρατία (1208 – 1388).....	32
2.3.4 Α΄ Ενετοκρατία (1388 – 1540).....	34
2.3.5 Α΄ Τουρκοκρατία (1540 – 1686).	35
2.3.6 Β΄ Ενετοκρατία (1686 – 1715).....	38
2.3.7 Β΄ Τουρκοκρατία (1715 – 1822).	39
2.3.8 Απελευθέρωση και νεότεροι χρόνοι (1822 – αρχές δεκαετίας '70).	41
ΜΕΡΟΣ Β΄ : ΑΝΑΛΥΣΗ.....	48
Κεφάλαιο 3 ^ο : Η εικόνα και ο χαρακτήρας του ιστορικού κέντρου σήμερα.	49
3.1 Ο πολεοδομικός ιστός.....	49
3.1.1 Εισαγωγή.....	49
3.1.2 Πρώτο (νότιο) τμήμα του οικισμού.....	51
3.1.3 Δεύτερο (ενδιάμεσο) τμήμα του οικισμού.	52

3.1.4 Τρίτο (βόρειο) τμήμα του οικισμού.....	53
3.1.5 Γειτονίες του ιστορικού κέντρου.....	53
3.1.6 Τοπόσημα του ιστορικού κέντρου.	54
3.2 Συντακτική ανάλυση του ιστορικού κέντρου.....	54
3.2.1 Εισαγωγή.....	54
3.2.2 Σφαιρικές συντακτικές ιδιότητες.....	55
3.2.3 Τοπικές συντακτικές ιδιότητες.....	62
3.2.4 Συμπερασματικά	66
3.3 Χαρακτήρας του ιστορικού κέντρου.....	66
Κεφάλαιο 4 ^ο : Εξέλιξη του νομοθετικού πλαισίου και οικοδομικοί κανονισμοί.....	68
4.1 Ιστορική αναδρομή.....	68
4.2 Ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.....	70
4.2.1 Όροι δόμησης.....	72
4.2.2 Χρήσεις γης.....	73
4.2.3 Επιτροπή Πολυεδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.).....	74
Κεφάλαιο 5 ^ο : Πολυεδομική και οικιστική οργάνωση.....	76
5.1 Εισαγωγικά.....	76
5.2 Χρήσεις γης.....	79
5.2.1 Απογραφή χρήσεων γης 1985 (Ε.Π.Α. 82-84).....	79

5.2.2 Κατευθύνσεις Γ.Π.Σ. (Ε.Π.Α. 1982-84) και Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης (Ε.Π.Α. 1985) σχετικά με χρήσεις γης..	84
5.2.3 Απογραφή χρήσεων γης ιστορικού κέντρου 2005.	85
5.2.4 Γενικά συμπεράσματα.....	136
5.3 Αρχιτεκτονικά στοιχεία κτιριακού αποθέματος.	143
5.4 Δημόσιοι και κοινόχρηστοι χώροι.	144
5.5 Δίκτυο πεζοδρόμων.	148
Κεφάλαιο 6 ^ο : Τεχνικές υποδομές.	149
6.1 Εισαγωγή.....	149
6.2 Οδικό δίκτυο.	149
6.2.1 Κατάσταση οδικού δικτύου.	149
6.2.2 Κυκλοφοριακές ρυθμίσεις.....	151
6.2.3 Χώροι στάθμευσης.	152
6.3 Υδρευτικό δίκτυο.....	154
6.4 Αποχετευτικό δίκτυο ομβρίων και ακαθάρτων υδάτων.	154
6.5 Απορρίμματα.....	155
6.6 Ενέργεια.	155
6.7 Τηλεπικοινωνίες.....	156
6.8 Μεταφορές.	156
Κεφάλαιο 7 ^ο : Κοινωνικές υποδομές.	157

7.1 Εκπαίδευση.....	157
7.2 Υγεία – Πρόνοια.	157
7.3 Αθλητισμός.	158
7.4 Δικαιοσύνη.....	158
7.5 Πολιτιστικοί φορείς.....	158
Κεφάλαιο 8 : Προγράμματα προς εκμετάλλευση.	160
8.1 Εισαγωγικά.	160
8.2 Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Πελοποννήσου (Π.Ε.Π. Πελοποννήσου, Γ΄ Κ.Π.Σ. 2000-2006).	162
8.3 Επιχειρησιακό Πρόγραμμα “Περιβάλλον” (Ε.Π.ΠΕΡ., Γ΄ Κ.Π.Σ. 2000-2006).	163
Κεφάλαιο 9 ^ο : Ανάλυση Δυνατοτήτων – Αδυναμιών – Προοπτικών – Απειλών (Δ.Α.Π.Α.).	165
9.1 Εισαγωγικά.	165
9.2 Ανάλυση Δυνατοτήτων.	167
9.3 Ανάλυση Αδυναμιών.	168
9.4 Ανάλυση Προοπτικών.	170
9.5 Ανάλυση Απειλών.	172
ΜΕΡΟΣ Γ΄ : ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....	173
Κεφάλαιο 10 ^ο : Συμπεράσματα – στόχοι και προτάσεις παρέμβασης.	174
10.1 Συμπεράσματα - στόχοι.	174
10.2 Προτάσεις παρέμβασης.	180

10.2.1 Άξονας προτεραιότητας 1 ^{ος} : πολιτική χρήσεων γης.	180
10.2.2 Άξονας προτεραιότητας 2 ^{ος} : αναβάθμιση – εκσυγχρονισμός των τεχνικών υποδομών.....	183
10.2.3 Άξονας προτεραιότητας 3 ^{ος} : αποτελεσματική διαχείριση του δημόσιου και κοινόχρηστου χώρου.....	184
10.2.4 Άξονας προτεραιότητας 4 ^{ος} : αποκατάσταση – αναβάθμιση - αξιοποίηση του κτιριακού αποθέματος.....	186
10.2.5 Άξονας προτεραιότητας 5 ^{ος} : αναδιάρθρωση επιχειρήσεων - υπηρεσιών τοπικής αυτοδιοίκησης.	189
Επίλογος.	192
Παράρτημα.	193
Βιβλιογραφία.	199
Χάρτες-Σχέδια.	204
Διαδικτυακοί τόποι.	205

Κατάλογος Χαρτών.

Χάρτης 1 ^{ος} : Χάρτης Ενσωμάτωσης	σελ. 57
Χάρτης 2 ^{ος} : Πυρήνας Ενσωμάτωσης	σελ. 59
Χάρτης 3 ^{ος} : Χάρτης Espresso	σελ. 61
Χάρτης 4 ^{ος} : Χάρτης Συνδετικότητας	σελ. 63
Χάρτης 5 ^{ος} : Χάρτης Βαθμού Ελέγχου	σελ. 65
Χάρτης 6 ^{ος} : Εισαγωγικός (A 1)	σελ. 78
Χάρτης 7 ^{ος} : Τμήματα ιστορικού κέντρου (A 2)	σελ. 50
Χάρτης 8 ^{ος} : Πολεοδομικοί τομείς ιστορικού κέντρου (A 3)	σελ. 71
Χάρτης 9 ^{ος} : Αριθμός ορόφων (A 4)	σελ. 89
Χάρτης 10 ^{ος} : Κατάσταση κτιριακού αποθέματος (A 5)	σελ. 91
Χάρτης 11 ^{ος} : Χρήσεις γης – Πολεοδομικής Μελέτης (Ε.Π.Α. 82/84) (A 6)	σελ. 83
Χάρτης 12 ^{ος} : Χρήσεις ισογείου – συνολικός (A 7)	σελ. 97
Χάρτης 13 ^{ος} : Χρήσεις 1 ^{ου} ορόφου – συνολικός (A 8)	σελ. 99
Χάρτης 14 ^{ος} : Χρήσεις 2 ^{ου} ορόφου – συνολικός (A 9)	σελ. 101
Χάρτης 15 ^{ος} : Χρήσεις 3 ^{ου} ορόφου – συνολικός (A 10)	σελ. 103
Χάρτης 16 ^{ος} : Χρήσεις ισογείου – κτιρίων σε καλή κατάσταση (A 11)	σελ. 106
Χάρτης 17 ^{ος} : Χρήσεις 1 ^{ου} ορόφου – κτιρίων σε καλή κατάσταση (A 12)	σελ. 108

Χάρτης 18 ^{ος} : Χρήσεις 2 ^{ου} ορόφου – κτιρίων σε καλή κατάσταση (A 13)	σελ. 110
Χάρτης 19 ^{ος} : Χρήσεις 3 ^{ου} ορόφου – κτιρίων σε καλή κατάσταση (A 14)	σελ. 112
Χάρτης 20 ^{ος} : Χρήσεις ισογείου – κτιρίων σε μέτρια κατάσταση (A 15)	σελ. 115
Χάρτης 21 ^{ος} : Χρήσεις 1 ^{ου} ορόφου – κτιρίων σε μέτρια κατάσταση (A 16)	σελ. 117
Χάρτης 22 ^{ος} : Χρήσεις 2 ^{ου} ορόφου – κτιρίων σε μέτρια κατάσταση (A 17)	σελ. 119
Χάρτης 23 ^{ος} : Χρήσεις 3 ^{ου} ορόφου – κτιρίων σε μέτρια κατάσταση (A 18)	σελ. 121
Χάρτης 24 ^{ος} : Χρήσεις ισογείου – κτιρίων σε κακή κατάσταση (A 19)	σελ. 123
Χάρτης 25 ^{ος} : Χρήσεις 1 ^{ου} ορόφου – κτιρίων σε κακή κατάσταση (A 20)	σελ. 125
Χάρτης 26 ^{ος} : Χρήσεις 2 ^{ου} ορόφου – κτιρίων σε κακή κατάσταση (A 21)	σελ. 127
Χάρτης 27 ^{ος} : Χρήσεις 3 ^{ου} ορόφου – κτιρίων σε κακή κατάσταση (A 22)	σελ. 129
Χάρτης 28 ^{ος} : Χρήσεις ισογείου – κτιρίων υπό αποκατάσταση (A 23)	σελ. 131
Χάρτης 29 ^{ος} : Χρήσεις 1 ^{ου} ορόφου – κτιρίων υπό αποκατάσταση (A 24)	σελ. 133
Χάρτης 30 ^{ος} : Χρήσεις 2 ^{ου} ορόφου – κτιρίων υπό αποκατάσταση (A 25)	σελ. 135
Χάρτης 31 ^{ος} : Χρήσεις 3 ^{ου} ορόφου – κτιρίων υπό αποκατάσταση (A 26)	σελ. 137

Κατάλογος σχεδίων.

Σχέδιο 1 : Προϊστορία, Ρωμαϊκοί και Βυζαντινοί Χρόνοι (1500 π.Χ. – 1208 μ.Χ.)	σελ. 31
---	---------

Σχέδιο 2 : Φραγκοκρατία (1208 – 1388)	σελ. 33
Σχέδιο 3 : Α' Ενετοκρατία και Α' Τουρκοκρατία (1388 - 1686)	σελ. 37
Σχέδιο 4 : Β' Ενετοκρατία και Β' Τουρκοκρατία (1686 – 1822)	σελ. 40
Σχέδιο 5 : Το πρώτο σχέδιο πόλης του Ναυπλίου, του 1834	σελ. 45

Κατάλογος γραφημάτων.

Γράφημα 1 ^ο : Ο αριθμός ορόφων του κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη	σελ. 87
Γράφημα 2 ^ο : Ο αριθμός ορόφων του κτιριακού αποθέματος – απόλυτα μεγέθη	σελ. 87
Γράφημα 3 ^ο : Η κατάσταση του κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη	σελ. 88
Γράφημα 4 ^ο : Η κατάσταση του κτιριακού αποθέματος – απόλυτα μεγέθη	σελ. 90
Γράφημα 5 ^ο : Χρήσεις ισογείου κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη	σελ. 95
Γράφημα 6 ^ο : Χρήσεις 1 ^{ου} ορόφου κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη	σελ. 98
Γράφημα 7 ^ο : Χρήσεις 2 ^{ου} ορόφου κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη	σελ. 100
Γράφημα 8 ^ο : Χρήσεις 3 ^{ου} ορόφου κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη	σελ. 102
Γράφημα 9 ^ο : Χρήσεις ισογείου, κτιρίων σε καλή κατάσταση – σχετικά μεγέθη	σελ. 104
Γράφημα 10 ^ο : Χρήσεις 1 ^{ου} ορόφου, κτιρίων σε καλή κατάσταση – σχετικά μεγέθη	σελ. 105
Γράφημα 11 ^ο : Χρήσεις 2 ^{ου} ορόφου, κτιρίων σε καλή κατάσταση – σχετικά μεγέθη	σελ. 109
Γράφημα 12 ^ο : Χρήσεις 3 ^{ου} ορόφου, κτιρίων σε καλή κατάσταση – σχετικά μεγέθη	σελ. 111

Γράφημα 13° : Χρήσεις ισόγειου, κτιρίων σε μέτρια κατάσταση – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 113
Γράφημα 14° : Χρήσεις 1 ^{ου} ορόφου, κτιρίων σε μέτρια κατάσταση – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 114
Γράφημα 15° : Χρήσεις 2 ^{ου} ορόφου, κτιρίων σε μέτρια κατάσταση – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 116
Γράφημα 16° : Χρήσεις 3 ^{ου} ορόφου, κτιρίων σε μέτρια κατάσταση – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 118
Γράφημα 17° : Χρήσεις ισόγειου, κτιρίων σε κακή κατάσταση – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 120
Γράφημα 18° : Χρήσεις 1 ^{ου} ορόφου, κτιρίων σε κακή κατάσταση – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 122
Γράφημα 19° : Χρήσεις 2 ^{ου} ορόφου, κτιρίων σε κακή κατάσταση – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 124
Γράφημα 20° : Χρήσεις 3 ^{ου} ορόφου, κτιρίων σε κακή κατάσταση – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 126
Γράφημα 21° : Χρήσεις ισόγειου, κτιρίων υπό αποκατάσταση – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 128
Γράφημα 22° : Χρήσεις 1 ^{ου} ορόφου, κτιρίων υπό αποκατάσταση – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 130
Γράφημα 23° : Χρήσεις 2 ^{ου} ορόφου, κτιρίων υπό αποκατάσταση – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 132
Γράφημα 24° : Χρήσεις 3 ^{ου} ορόφου, κτιρίων υπό αποκατάσταση – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 134
Γράφημα 25° : Κατανομή της κατοικίας στους ισόγειους χώρους του κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 139
Γράφημα 26° : Κατανομή του λιανικού εμπορίου στους ισόγειους χώρους του κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 139
Γράφημα 27° : Κατανομή της αναψυχής στους ισόγειους χώρους του κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 140
Γράφημα 28° : Κατανομή του τουρισμού στους ισόγειους χώρους του κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 141
Γράφημα 29° : Κατανομή του κτιριακού αποθέματος, με βάση τον αρχιτεκτονικό ρυθμό – σχετικά μεγέθη_____	σελ. 144

Κατάλογος πινάκων.

Πίνακας 1 : Δυνατότητες – Αδυναμίες – Προοπτικές και Απειλές, ιστορικού κέντρου Ναυπλίου_____	σελ. 166
Πίνακας 2 : Προτεινόμενες δράσεις 1 ^{ου} άξονα προτεραιότητας : πολιτική χρήσεων γης_____	σελ. 183
Πίνακας 3 : Προτεινόμενες δράσεις 2 ^{ου} άξονα προτεραιότητας : αναβάθμιση – εκσυγχρονισμός των τεχνικών υποδομών_____	σελ. 184
Πίνακας 4 : Προτεινόμενες δράσεις 3 ^{ου} άξονα προτεραιότητας : αποτελεσματική διαχείριση δημόσιου και κοινόχρηστου χώρου_____	σελ. 186
Πίνακας 5 : Προτεινόμενες δράσεις 4 ^{ου} άξονα προτεραιότητας : ... αποκατάσταση – αναβάθμιση - αξιοποίηση κτιριακού αποθέματος_____	σελ. 189
Πίνακας 6 : Προτεινόμενες δράσεις 5 ^{ου} άξονα προτεραιότητας : αναδιάρθρωση επιχειρήσεων - υπηρεσιών τοπικής αυτοδιοίκησης_____	σελ. 191

Κατάλογος εικόνων¹.

Εικόνα 1 : Το Παλαμήδι πριν την κατεδάφιση των Καποδιστριακών κτιρίων_____	σελ. 47
Εικόνα 2 : Το παλιό Στρατιωτικό Νοσοκομείο – κατεδαφισμένο σήμερα_____	σελ. 47
Εικόνα 3 : Η πρώτη Βουλή (το Βουλευτικό) των Ελλήνων_____	σελ. 77
Εικόνα 4 : Το πρώτο ελληνικό Γυμνάσιο – σήμερα Δημαρχείο της πόλης_____	σελ. 77
Εικόνα 5 : Το Πολεμικό Μουσείο_____	σελ. 77
Εικόνα 6 : Κτίριο σε καλή κατάσταση – στο ενδιάμεσο τμήμα_____	σελ. 92
Εικόνα 7 : Κτίρια σε μέτρια κατάσταση – στο νότιο τμήμα_____	σελ. 92
Εικόνα 8 : Κτίριο σε κακή κατάσταση – στο νότιο τμήμα_____	σελ. 92
Εικόνα 9 : Κτίριο σε καλή κατάσταση – στο βόρειο τμήμα_____	σελ. 93
Εικόνα 10 : Κτίριο σε μέτρια κατάσταση – στο νότιο τμήμα_____	σελ. 93
Εικόνα 11 : Κτίριο σε κακή κατάσταση – στο νότιο τμήμα_____	σελ. 93
Εικόνα 12 : Εγκαταλειμμένο κτίριο – στο νότιο τμήμα_____	σελ. 94
Εικόνα 13 : Εγκαταλειμμένο κτίριο – στο νότιο τμήμα_____	σελ. 94
Εικόνα 14 : Εγκαταλειμμένο κτίριο – στο νότιο τμήμα_____	σελ. 94

¹ Το σύνολο των εικόνων προέρχεται από φωτογραφίες προσωπικού αρχείου.

Εικόνα 15 : Κτίριο επί της οδού Σταϊκοπούλου – αναψυχή στο ισόγειο, εγκατάλειψη στους ορόφους_____	σελ. 142
Εικόνα 16 : Κτίριο στην πλατεία Συντάγματος – αναψυχή στο ισόγειο, εγκατάλειψη στους ορόφους_____	σελ. 142
Εικόνα 17 : Κτίριο επί της οδού Σταϊκοπούλου – αναψυχή στο ισόγειο, εγκατάλειψη στους ορόφους_____	σελ. 142
Εικόνα 18 : Άποψη της πλατείας Συντάγματος – στο βάθος το Αρχαιολογικό Μουσείο_____	σελ. 146
Εικόνα 19 : Άποψη της πλατείας Τριών Ναυάρχων – στα αριστερά διακρίνεται το πρώτο ελληνικό Γυμνάσιο_____	σελ. 146
Εικόνα 20 : Ενδεικτικό παράδειγμα ανομοιογενούς εξοπλισμού του δημόσιου χώρου_____	σελ. 147
Εικόνα 21 : Ενδεικτικό παράδειγμα ανομοιογενούς εξοπλισμού του δημόσιου χώρου_____	σελ. 147
Εικόνα 22 : Ενδεικτικό παράδειγμα της παρουσίας των αιωρούμενων καλωδίων_____	σελ. 147
Εικόνα 23 : Η οδός Βασ. Κωνσταντίνου_____	σελ. 148

Αρκτικόλεξα.

Ε.Π.Α.	Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης
Γ.Π.Σ.	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Κ.Π.Σ.	Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης
Δ.Ε.Η.	Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού
Ο.Τ.Ε.	Οργανισμός Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος
Ε.Ο.Τ.	Εθνικός Οργανισμός Τουρισμού

Δ.Ε.Υ.Α.Ν.	Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης και Αποχέτευσης Ναυπλίου
Ε.Π.Α.Ε.	Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου
Χ.Υ.Τ.Α.	Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων
Ε.Ε.	Ευρωπαϊκή Ένωση
Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε.	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
Π.Ε.Π.	Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
Ε.Π.ΠΕΡ.	Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιβάλλον

Ευχαριστίες.

Για την ολοκλήρωση μιας διπλωματικής εργασίας συνήθως συμβάλλει μία σειρά ανθρώπων, οι οποίοι προσφέρουν με τις γνώσεις, τις συμβουλές και τη συμπαράστασή τους στον εκπονητή. Οφείλω στο σημείο αυτό να ευχαριστήσω θερμά τον κ. Αντωνιάδη Χ., Δημοτικό σύμβουλο του Δήμου Ναυπλίου, για τη σημαντική βοήθεια που μου προσέφερε στο ξεκίνημα της προσπάθειας αυτής με το υλικό και τις σκέψεις του. Ακόμη τον κ. Σκλήρη Γ., προϊστάμενο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιβάλλοντος Ν. Αργολίδος, αλλά και τον κ. Ξυλά Θ. διοικητικό υπάλληλο. Πολλές ευχαριστίες οφείλονται και στο προσωπικό της Δημοτικής Βιβλιοθήκης Ναυπλίου, όπως επίσης και στον κ. Μπουζαλά Χρ., προϊστάμενο της Τεχνικής Υπηρεσίας της Δημοτικής Επιχείρησης Ύδρευσης – Αποχέτευσης Ναυπλίου. Η εργασία αυτή οφείλει πολλά στο Δερζέκο Γ., Τοπογράφο Μηχανικό, στο Δερζέκο Π., Τοπογράφο Μηχανικό, στη Σημαιού Π., Τοπογράφο Μηχανικό, αλλά και στην Αμπελάκια Νικ., ασκούμενη δικηγόρο, για τη συμπαράσταση καθ' όλη τη διάρκεια εκπόνησής της. Σπουδαία ήταν και η συμβολή του Τσομπάνογλου Στ., Μηχανικού Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης και υποψήφιου Διδάκτορα του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, ο οποίος με τίμησε με τη φιλία και τη βοήθειά του. Τέλος, η εργασία αυτή δε θα μπορούσε να αποκτήσει την τελική της μορφή χωρίς την καθοδήγηση του καθηγητή κ. Οικονόμου Δημήτρη, τον οποίο και ευχαριστώ.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Κεφάλαιο 1^ο : Εισαγωγή.

1.1 Αντικείμενο της εργασίας.

Το Ναύπλιο είναι μια πόλη με δύο πρόσωπα, το παλιό και το νέο. Το νέο, αυτό που διαμορφώνεται και σχηματίζεται ακόμη, και το παλιό, αυτό που «έφτιαξαν» οι πολλές και αλληπάληλες κατακτήσεις και πολιτισμοί. Η παλιά πόλη αποτελεί το δημιούργημα διαφορετικών ανθρώπων, προερχόμενων από πολύ διαφορετικές κουλτούρες. Αποτελεί μία **συνισταμένη πολιτισμών**. Και ως τέτοια οφείλει να την αντιμετωπίσει κάθε ολοκληρωμένη και αντικειμενική προσέγγιση.

Αντικείμενο της εργασίας αποτελεί η παλιά πόλη του Ναυπλίου ή αλλιώς το ιστορικό του κέντρο². Το κομμάτι αυτό της πόλης είναι ένα από τα λιγοστά παραδείγματα διασωζόμενου οικιστικού συνόλου στον ελληνικό χώρο, που συνδυάζει με ξεχωριστό τρόπο επιρροές, από σχεδόν όλες τις ιστορικές περιόδους. Πρόκειται περί ενός μνημείου στο σύνολό του, πάνω στο οποίο μπορεί κανείς να αναγνωρίσει σημάδια της προϊστορικής, της μεσαιωνικής και της νέας ιστορίας του τόπου.

Αυτό που κάνει ενδιαφέρουσα τη γνωριμία με μία πόλη σαν το παλιό Ναύπλιο δεν είναι μόνο η αισθητική ικανοποίηση ή ο ρομαντισμός, που προκύπτει από το οπτικό ερέθισμα, που πηγάζει από τα νεοκλασικά και λαϊκά κτίσματα, που ενυπάρχει στα στενά σοκάκια και τα ξεχωριστά

² Ορίζεται ως το κομμάτι της πόλης δυτικά της οδού Συγγρού, έκτασης 150 στρεμμάτων περίπου .

αρχιτεκτονικά στοιχεία. Είναι και τα νοήματα που ξεπηδούν μέσα από την ίδια τη δομή του χώρου και τα οποία σχηματίζουν μπροστά στα μάτια του επισκέπτη πρότυπα χωρικής αλλά συνάμα και κοινωνικής οργάνωσης. Είναι η ίδια η ζωή, που αποτυπώνεται πάνω στα κτίρια, διατρέχει τους στενούς δρόμους και αφήνει κάπου εκεί τα ίχνη της, για όσους θέλουν και μπορούν να τα βρουν, και να μάθουν.

1.2 Γενικά στοιχεία για την πόλη.

Το Ναύπλιο, πρωτεύουσα του Νομού Αργολίδας, βρίσκεται στο βορειοανατολικό τμήμα της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Διατηρεί το ρόλο του διοικητικού, πολιτιστικού και εμπορικού κέντρου του Νομού, ενώ η πλούσια ιστορία του και η γοητευτική ατμόσφαιρα της παλιάς πόλης – η οποία είναι χαρακτηρισμένη ως παραδοσιακός οικισμός - αποτελούν θέλγητρα για τους πολυάριθμους επισκέπτες, που φτάνουν στην πρώτη πρωτεύουσα του Ελληνικού Κράτους, σχεδόν όλες τις εποχές του έτους.

Αυτή ακριβώς η ελκυστικότητα που ασκεί το ιστορικό κέντρο, τόσο στον επισκέπτη όσο και στον ντόπιο, είναι η πρωταρχική αιτία για την επιβάρυνση του. Είναι κοινός τόπος η διαπιστωμένη διαστρέβλωση του αρχικού του χαρακτήρα, που δεν ήταν άλλος, από έναν χαρακτήρα πρωτίστως κατοικίας, σε συνδυασμό πάντοτε με όλες εκείνες τις χρήσεις που εξυπηρετούν την άρτια λειτουργία ενός οικισμού ή μιας πόλης.

Η διαστρέβλωση αυτή του χαρακτήρα της παλιάς πόλης απασχολεί τους ειδικούς αλλά και τους ευαισθητοποιημένους πολίτες, οι οποίοι αγωνιούν για το μέλλον του παραδοσιακού αυτού συνόλου. Και δικαιολογημένα, τη στιγμή που η αλλαγή αυτή συνεπάγεται και μία σειρά αλλαγών στην ευρύτερη λειτουργία, αλλά και μορφολογία του οικισμού. Η «επιθετική» εγκατάσταση ανταγωνιστικών, ως προς την κατοικία, χρήσεων στην περιοχή είχε σαν αποτέλεσμα την εκδίωξη μέρους των αρχικών – και «φυσικών» θα λέγαμε - λειτουργιών και την αντικατάστασή τους από άλλες, πιο προσοδοφόρες για την τοπική οικονομία. Οι τουριστικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες που εγκαταστάθηκαν,

αναδιαμόρφωσαν το ύψος του χώρου, στερώντας του την παλαιότερη αίσθηση του χώρου κατοικίας. Από την άλλη, η επέκταση του πολεοδομικού ιστού προς τα ανατολικά και η ανάπτυξη της νέας πόλης έδωσε τη δυνατότητα στους κατοίκους να αναζητήσουν μια πιο σύγχρονη και άνετη διαβίωση, σε αντίθεση με την προβληματική σε αρκετές περιπτώσεις κατοίκηση της παλιάς πόλης, εξαιτίας των παρωχημένων τεχνικών υποδομών της. Δημιουργήθηκε, έτσι, το περιθώριο εκείνο, που τελικά οδήγησε στην ανεπιθύμητη διαμόρφωση του ιστορικού κέντρου, σε ένα κατά βάση ψυχαγωγικό-τουριστικό πόλο.

Στο σημείο αυτό τίθεται ένα πολύ σημαντικό ερώτημα για την ποιότητα της κοινωνίας και του πολιτισμού μας. Θέλουμε οι παλιές μας πόλεις, τα κομμάτια αυτά της πολιτιστικής μας κληρονομιάς, να στέκουν ξέχωρα από την εξέλιξη του πολεοδομικού ιστού και της κοινωνικής πραγματικότητας ή μήπως επιθυμούμε να τις εντάξουμε και πάλι σαν ενεργά και αναπόσπαστα μέρη - όπως πραγματικά είναι - στη σύγχρονη πραγματικότητα, ενισχύοντάς αυτές με τα απαραίτητα υποδομιακά εργαλεία, ώστε να ανταποκριθούν στις σημερινές απαιτήσεις της σύγχρονης πόλης;

Θέλουμε να τις αναγάγουμε σε διακριτούς πολεοδομικούς χώρους, όπου θα φιλοξενούνται πολύ συγκεκριμένες χρήσεις, διαφορετικές της κατοικίας, ή μήπως τελικά πρέπει, να επαναφέρουμε το βασικό χαρακτηριστικό μιας πόλης, δηλαδή τη ζωή, στα απομεινάρια μιας άλλης εποχής, αποδίδοντας στο χώρο την πραγματική του ταυτότητα, υποστηρίζοντας ταυτόχρονα και την εγγενή του επιθυμία να εξελιχθεί και να ενσωματώσει καινούργια χαρακτηριστικά, που του αποδίδονται άλλωστε από την κάθε εποχή, την κάθε ιστορική περίοδο;

Ο σεβασμός στα πεπραγμένα των προγενέστερων δεν είναι απλώς μία πράξη πολιτισμού. Είναι μία υποχρέωση απέναντι στον ίδιο μας τον εαυτό. Απέναντι στην ιστορική συνέχεια και συνείδηση.

1.3 Σκοπός της εργασίας και μεθοδολογία.

Σκοπός της εργασίας είναι η ολοκληρωμένη προσέγγιση της παλιάς πόλης του Ναυπλίου, εξετάζοντας αφενός όλους εκείνους τους παράγοντες, που διαμόρφωσαν ιστορικά την περιοχή μελέτης και αναλύοντας αφετέρου την υφιστάμενη κατάσταση, έτσι όπως αυτή διαμορφώνεται τις δύο τελευταίες δεκαετίες. **Στόχος** η αναζήτηση μιας μετάβασης, που θα διατηρεί ολόκληρο και ενιαίο το ύφος του ιστορικού κέντρου, ενώ ταυτόχρονα θα το οδηγεί με δυναμικό τρόπο στο άμεσο και απώτερο μέλλον.

Για το σκοπό αυτό αναλύονται οι επιδράσεις και οι επεμβάσεις, που δέχτηκε το οικιστικό σύνολο από την παρουσία και τη δράση Ελλήνων, Φράγκων, Ενετών και Οθωμανών και επισημαίνεται ο «τελικός» του χαρακτήρας, έτσι όπως αυτός διαμορφώθηκε προτού ξεκινήσει η διαδικασία αλλοίωσης της πραγματικής του ταυτότητας. Στη συνέχεια πραγματοποιείται μία θεώρηση της σημερινής κατάστασης του πολεοδομικού συνόλου, εξετάζοντας το δομημένο χώρο, τα κτίρια (τύποι κτιρίων), τους κοινόχρηστους χώρους (πλατείες, πεζόδρομοι), τις τεχνικές και κοινωνικές υποδομές, και παρατίθεται μία αντιπαραβολή - σύγκριση των εγκατεστημένων χρήσεων γης, έτσι όπως αυτές αποτυπώνονταν από την Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης – Επέκτασης (Ε.Π.Α. 82/84) και έτσι όπως αυτές απογράφησαν το καλοκαίρι του 2005, στο πλαίσιο της συγκεκριμένης εργασίας. Η μελέτη καταλήγει με μία ανάλυση των Δυνατοτήτων, των Αδυναμιών, των Προοπτικών και των Απειλών (ανάλυση Δ.Α.Π.Α. ή αλλιώς ανάλυση S.W.O.T. – Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) που διαπιστώνονται για το ιστορικό κέντρο της πόλης και διατυπώνει μία σειρά προτάσεων στην κατεύθυνση της διατήρησης, της αποτελεσματικής ανάδειξης και αξιοποίησης του μοναδικού αυτού παραδοσιακού οικισμού.

1.4 Παραδοσιακά σύνολα και μνημεία – εννοιολογική προσέγγιση.

Τα παραδοσιακά οικιστικά σύνολα καθώς και τα αρχιτεκτονήματα αλλά και τα μνημεία που αυτά περιλαμβάνουν, αποτελούν ζωντανές αποδείξεις ενός παρελθόντος, που άφησε τα ίχνη του στα κτίρια, τους δρόμους και τις πλατείες. Συνιστούν αυτοτελή, ή μη, κομμάτια μιας περασμένης εποχής, που εξακολουθούν να στέκουν και σήμερα και να λειτουργούν μέσα σε ένα τελείως διαφορετικό κοινωνικό και οικονομικό πλαίσιο. Ένα πλαίσιο που δεν καταφέρνει συνήθως να τους αποδώσει το σεβασμό που τους αξίζει.

Η σημασία που αποδίδεται σήμερα στα κληροδοτημένα αυτά παραδοσιακά οικιστικά σύνολα και ιστορικά κέντρα πόλεων, όπως φυσικά και στα αρχιτεκτονικά έργα και μνημεία, εδράζεται σε κριτήρια ιστορικής συνέχειας, μοναδικότητας, καλλιτεχνικής αξίας και παιδευτικού δυναμικού (Κονταράτος, 1975). Ειδικότερα όταν πρόκειται για οικιστικά σύνολα τα κριτήρια είναι πράγματι πολυεπίπεδα, μιας και συνιστούν στην συντριπτική τους πλειοψηφία τόπους συσσώρευσης ιστορικών γεγονότων, πέρα από την όποια αισθητική τους υπόσταση.

Στο σημείο αυτό είναι σημαντική μία συνοπτική, αλλά χρήσιμη, **εννοιολογική προσέγγιση** των όρων που χρησιμοποιούνται σε αυτή την εργασία, όπως του παραδοσιακού οικισμού, της διατήρησης – ενεργού προστασίας των παραδοσιακών οικισμών, του ιστορικού οικιστικού συνόλου και τέλος του παραδοσιακού μνημείου ή συνόλου.

Ως **παραδοσιακοί οικισμοί** θεωρούνται εκείνοι με ιστορικό, κοινωνικοπολιτιστικό και αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον ή γενικά προβιομηχανικοί οικισμοί στους οποίους αναγνωρίζεται μία συγκεκριμένη «αντίληψη» στη δομή, την κλίμακα και τους χρωματισμούς. Η **διατήρηση** των οικισμών αυτών δεν σημαίνει μόνο μία μουσειακή προστασία και λογική, αλλά επεκτείνεται και στην ενίσχυση των δυναμικών εκείνων χαρακτηριστικών τους, που μπορούν να τους βοηθήσουν ουσιαστικά σε μια προσπάθεια επιβίωσης και εξέλιξης (Κομίλης, 1975). Ή αλλιώς η **ενεργός προστασία** θέτει ως τελικό της στόχο την λειτουργική ένταξη του παραδοσιακού οικισμού στις ανάγκες της σύγχρονης

πραγματικότητας, αναδεικνύοντας το οικιστικό αυτό σύνολο σε χρήσιμο και αναπόσπαστο στοιχείο της καθημερινότητας και του άμεσου περιβάλλοντός μας (Ζήβας, 1997). Ως **ιστορικά οικιστικά σύνολα** – όρος παρεμφερής του παραδοσιακού οικισμού - χαρακτηρίζονται, οι οικισμοί ή τα τμήματα οικισμών εκείνα που παρουσιάζουν στο σύνολό τους είτε κάποιο έντονο ιστορικό ενδιαφέρον, είτε μία ιδιαίτερη αισθητική αξία λόγω των ειδών και των ρυθμών αρχιτεκτονικής που εντοπίζεται σε αυτούς (Παπαγεωργίου-Βενετά, 1975). Ακόμη ένας ενδιαφέρον ορισμός της έννοιας του **μνημειακού ή ιστορικού συνόλου** είναι αυτός του καθηγητή Δ.Α.Ζήβα ο οποίος αναφέρει πως "...πρέπει να θυμηθούμε τη διεύρυνση της έννοιας του μνημείου και την καθιέρωση της έννοιας του μνημειακού ή του ιστορικού συνόλου, όχι ως συνόλου επί μέρους μνημείων αλλά ως σύνθεση από επί μέρους διαφορετικά στοιχεία, ιστορικές μαρτυρίες που συνολικά προστατεύονται και διατηρούνται και μόνο έτσι διατηρούν και το μέγιστο της αξίας τους" (Ζήβας, 1997). Όσον αφορά, τέλος, στο **παραδοσιακό μνημείο ή σύνολο**, αυτό συνήθως καλύπτει χρονικά τη μεταβυζαντινή περίοδο, μέχρι τη βιομηχανική μεταλλαγή του ελληνικού χώρου, η οποία ενισχύθηκε μετά και το 1922 (παράλληλα με τη γενίκευση της χρήσης του οπλισμένου σκυροδέματος στην οικοδομική) και αναφέρεται σε κτίριο είτε της λαϊκής αρχιτεκτονικής της προεπαναστατικής περιόδου (15^{ος} - 18^{ος} αιώνας) είτε σε νεοκλασικό κτίσμα του 19^{ου} και των αρχών του 20^{ου} αιώνα (Σαρηγιάννης, 1975).

ΜΕΡΟΣ Α΄ : ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Κεφάλαιο 2^ο : Ιστορική αναδρομή σχετικά με την πόλη και τον πολεοδομικό ιστό.

2.1 Εισαγωγή.

Η πόλη του Ναυπλίου απέκτησε τη μορφή της διαμέσου των αιώνων, επηρεασμένη αφενός από την ιδιαίτερη και ευνοϊκή τοπογραφία της περιοχής, αφετέρου δε από την πληθώρα των οχυρωματικών έργων που εξυπηρετούσαν τις αμυντικές της ανάγκες. Αυτοί οι δύο παράγοντες, διατηρώντας σταθερή και άρρηκτη σχέση μεταξύ τους, σκιαγράφησαν το πλαίσιο μέσα στο οποίο τελικώς το παλιό Ναύπλιο κατάφερε να εξελιχθεί και να μορφοποιηθεί, διαδραματίζοντας ιστορικά σημαντικό ρόλο ως κόμβος στρατιωτικός, εμπορικός και πολιτιστικός.

2.2 Τοπογραφία της περιοχής μελέτης.

Το ιστορικό κέντρο του Ναυπλίου αναπτύχθηκε από τα προϊστορικά χρόνια στην ευρύτερη περιοχή του λόφου της Ακροναυπλίας. Ο λόφος αυτός παρείχε μοναδικά φυσικά πλεονεκτήματα στους κατοίκους, οι οποίοι εκμεταλλευόμενοι την απόκρημνη, δύσβατη και άρα ασφαλή από επιδρομές, νότια πλευρά άρχισαν να αναπτύσσουν τις κατοικίες τους στο βορεινό του τμήμα, στο βαθμό που αυτό ήταν επιτρεπτό από την παρουσία του θαλάσσιου όγκου. Πράγματι το άλλο φυσικό όριο της περιοχής αποτελεί η θάλασσα, που περιορίζει την επέκταση του οικισμού προς τα βόρεια και τα δυτικά, αφήνοντας μονάχα μία διέξοδο, αυτή προς τα ανατολικά. Η φυσική αυτή διαμόρφωση του χώρου ανέδειξε το λόφο της Ακροναυπλίας σε ιδανικό τόπο εγκατάστασης πολιτικών αλλά και στρατιωτικών λειτουργιών, προσελκύοντας μαζί με τους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής και το ενδιαφέρον μεγάλων στρατιωτικών δυνάμεων, που δραστηριοποιήθηκαν στη Μεσόγειο μέχρι και τις αρχές του

19^{ου} αιώνα. Η προνομιακή θέση του Ναυπλίου και ο περιορισμός της άμυνας από εδάφους, μόνο στην ανατολική του πλευρά, το ξεχώρισαν και το έκαναν αντικείμενο πολλών και αλληπάλληλων διεκδικήσεων ανάμεσα σε Φράγκους, Ενετούς και Τούρκους. Δύο άλλα δυναμικά στοιχεία του φυσικού τοπίου αποτελούν ο υπερκείμενος λόφος – και αργότερα κάστρο - του Παλαμηδιού και φυσικά το επιθαλάσσιο κάστρο Μπούρτζι απέναντι από το λιμάνι της πόλης. Το κάστρο του Παλαμηδιού, στον ομώνυμο λόφο, κατασκευάστηκε κατά τη διάρκεια της Β΄ Ενετοκρατίας και έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην οχύρωση της πόλης, ενώ το δεύτερο, το Μπούρτζι, ανήκει στα έργα της Α΄ Ενετοκρατίας και κατασκευάστηκε σε μία μικρή βραχώδη νησίδα βόρεια του οικισμού.

2.3 Οχυρωματικά έργα και εξέλιξη της πόλης³.

2.3.1 Εισαγωγή.

Τα οχυρωματικά έργα, που τόσο σημαντικό ρόλο έπαιξαν στην ανάπτυξη της πόλης, σε συνδυασμό με την τοπογραφία της ευρύτερης περιοχής, πραγματοποιήθηκαν πέρα από τους Έλληνες κατά την προϊστορική περίοδο, από ακόμη τρεις διαφορετικούς λαούς – κατακτητές, οι οποίοι πέρασαν από το πολύπαθο λιμάνι, τους Φράγκους, τους Ενετούς και τέλος τους Τούρκους. Από αυτούς, εξέχουσα οπωσδήποτε θέση κατέχουν οι Ενετοί, καθώς η δική τους συμβολή και παρουσία χαρακτηρίζεται ως η σημαντικότερη. Παρακάτω παρατίθενται λεπτομερώς τα έργα και οι επεμβάσεις, που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια κάθε ιστορικής περιόδου.

³ Η παράγραφος 2.3 αντλεί εκτενώς από τους : Καρούζου Σ. (1979), Καλλιγά Μ. κ.α. (1977), Λαμπруνίδη Μ. (2001), Μεταλλινό Δ. κ.α. (1993) και τα «Ναυπλιακά Ανάλεκτα Ι» (1992).

2.3.2 Προϊστορικοί χρόνοι έως Φραγκοκρατία (1500 π.Χ. – 1208 μ.Χ.).

Η πόλη δηλώνει την παρουσία της ακόμη και στους μυθικούς χρόνους. Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, η προνομιακή γεωγραφική της θέση απετέλεσε από τότε ακόμη κριτήριο για την εγκατάσταση πληθυσμού. Η ίδρυση της πόλης αποδίδεται στο μυθικό ήρωα Ναύπλιο, ενώ οι πρώτοι κάτοικοι φέρονται να είναι Φοίνικες, Κάρες ή Αιγύπτιοι. Η κατοίκηση της ευρύτερης περιοχής αποδεικνύεται από τις ανακαλύψεις ταφών στο λόφο της Ακροναυπλίας, αλλά και θολωτών ταφών με Μυκηναϊκά αγγεία στη βορειοανατολική πλευρά του Παλαμηδιού. Από τη Δωρική κατάκτηση μέχρι και τον 7^ο αι. π.χ. το Ναύπλιο ήκμασε ως ανεξάρτητο κράτος αλλά και ιδρυτικό μέλος της Αμφικτιονίας της Καλαυρίας. Στο τέλος του 7^{ου} αι. π.χ. οι Αργείοι καταλαμβάνουν την πόλη, την οποία καταστρέφουν και εν συνεχεία χρησιμοποιούν ως απλό επίνειον. Κατόπιν αναπτύσσεται σταδιακά και πάλι ένας οχυρωμένος οικισμός, ο οποίος φτάνει στο τέλος του 4^{ου} αι. π.χ. να χαρακτηρίζεται αξιόλογος. Αυτή είναι η περίοδος κατά την οποία γίνεται η αρχική τείχιση του λόφου της Ακροναυπλίας με πολυγωνικά τείχη. Η εικόνα της χερσονήσου, είναι την εποχή αυτή δραματικά διαφορετική από τη σημερινή εικόνα. Ο θαλάσσιος όγκος άγγιζε τις παρυφές του λόφου και φυσικά ο οικισμός και η οχύρωσή του καταλάμβαναν το υψηλότερο σημείο της Ακροναυπλίας.

Η πόλη περνά στη συνέχεια μία περίοδο παρακμής, για την οποία οι πληροφορίες είναι λιγοστές. Ο περιηγητής Πausανίας που επισκέπτεται την περιοχή τον 2^ο αι. μ.Χ. περιγράφει τον οικισμό αλλά και τα τείχη του σε κατάσταση εγκατάλειψης, δεν φαίνεται όμως να μην κατοικείται, έστω από ελάχιστους εναπομείναντες ντόπιους. Οχυρωματικά έργα πραγματοποιούνται ξανά κατά τη Ρωμαϊκή εποχή, με την επισκευή της προϋπάρχουσας ανατολικής πύλης και των τειχών της πόλης. Παρά όμως την ενίσχυση αυτή το Ναύπλιο γνωρίζει και πάλι την καταστροφή από τους Ερούλλους το 267 μ.Χ. οι οποίοι πυρπολούν την Ακροναυπλία. Περίπου το 375 μ.Χ. ύστερα από έναν δυνατό σεισμό, που έπληξε την περιοχή και ιδιαίτερα το Άργος, γίνονται και πάλι επισκευές στα τείχη της πόλης, οι οποίες καταφέρνουν να την υπερασπίσουν σε τρεις διαδοχικές επιθέσεις, αυτές των Γότθων το 395 μ.Χ., των Αβάρων το 589 μ.Χ. και των Σλάβων το 746 μ.Χ.

Από τον 9^ο αι. μ.Χ. αρχίζει να εκδηλώνεται το ζωηρό ενδιαφέρον των Βυζαντινών για την πόλη, ενδιαφέρον που κορυφώνεται με την οχύρωση της Ακροναυπλίας αλλά και το διορισμό του Νικηφόρου Καραντινού, Κηδεστής του Αυτοκράτορα Ρωμανού, ως Στρατηγού του Ναυπλίου. Ακολουθεί η εξέλιξη της σε στρατιωτικό ναύσταθμο στρατηγικής σημασίας. Το Ναύπλιο αναπτύσσει στη συνέχεια εμπορικές σχέσεις με τη Βενετία, ενώ μετά από μία αποτυχημένη πολιορκία της πόλης από τον Boniface de Monferrat, τελικώς περιέρχεται στην κατοχή του Δεσπότη της Ηπείρου Μιχαήλ Κομνηνό.

Η πολεμική τεχνολογία που είχε αναπτυχθεί μέχρι και τον 13^ο αι. μ.Χ. είχε αντίκτυπο και στο είδος των οχυρωματικών έργων που πραγματοποιούνταν, προκειμένου να αποκρούονται τυχόν επιδρομές. Κατά συνέπεια τα φρούρια της εποχής χαρακτηρίζονταν από υψηλούς τοίχους, μικρού όμως πάχους. Όσον αφορά στην περιοχή μελέτης, αρχαία τείχη εντοπίζουμε μόνο στο βράχο της Ακροναυπλίας και στα σημεία εκείνα που δεν εξασφαλιζόνταν ήδη από την τοπογραφία του τοπίου. Έτσι, τμήματα ελληνιστικών τειχών ξεκινούσαν από νοτιοδυτικά, συνέχιζαν κατά μήκος της βόρειας πλευράς σε μήκος 700 μέτρων και σε ύψος 50 μέτρων, και έκλειναν ανατολικά, προφυλάσσοντας όλες τις πλευρές της χερσονήσου πλην της νότιας, η οποία όπως αναφέραμε και παραπάνω προστατευόταν από τη μορφολογία του εδάφους. Στο φρούριο υπήρχαν δύο πύλες εισόδου, μία βοηθητική στο δυτικό κομμάτι του τείχους και μία βασική στο μέσο περίπου του ανατολικού. Κατά τους Ρωμαϊκούς χρόνους η βασική πύλη μεταφέρθηκε νοτιότερα, ενώ προστέθηκε και ένας επιπλέον πύργος. Η ενίσχυση αυτή έγινε κοντά στο έτος 269 μ.Χ. την περίοδο δηλαδή των επιθέσεων από τους Ερούλλους.

Κατά τους Βυζαντινούς χρόνους θεωρείται σίγουρο πως το φρούριο της Ακροναυπλίας κατοικείται. Κατά τη διάρκεια της ίδιας περιόδου διαπιστώνεται πως η πόλη είχε επεκταθεί έξω από τα τείχη και προς τα δυτικά, ενώ το λιμάνι πρέπει να βρισκόταν αμέσως μετά το απότομο τέλος του λόφου. Η επικοινωνία μεταξύ του οικισμού και του λιμανιού με το υπερκείμενο φρούριο εξασφαλιζόταν από την παρουσία τείχους στην κατεύθυνση βορά – νότου. Πρέπει να σημειωθεί εδώ, πως η ποιότητα κατασκευής των Βυζαντινών τειχών αξιολογείται ως σχετικά χαμηλή.

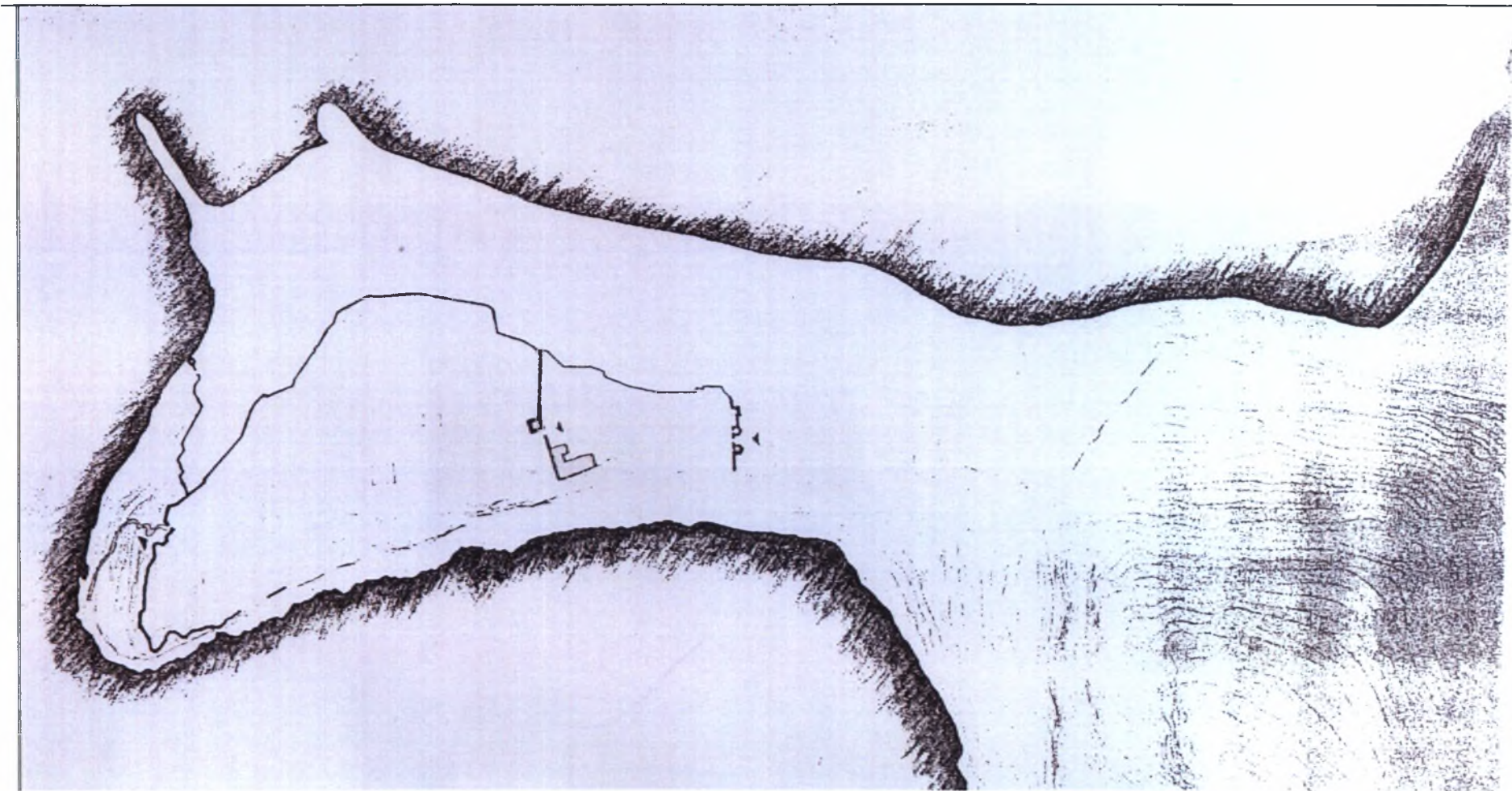


Σχέδιο 1 : Προϊστορία, Ρωμαϊκοί και Βυζαντινοί Χρόνοι (1500 π.Χ. – 1208 μ.Χ.), (πηγή : 'NAPOLI DIROMANIA', 1993)

2.3.3 Φραγκοκρατία (1208 – 1388).

Οι Φράγκικη πολιορκία επαναλαμβάνεται, αυτή τη φορά με επιτυχία, και η πόλη του Ναυπλίου περνά στα χέρια του νέου κατακτητή. Οι Φράγκοι επισκευάζουν εκ νέου τα όποια κατεστραμμένα τείχη και χωρίζουν το κάστρο της Ακροναυπλίας σε τρία μέρη. Στο ανατολικό τμήμα εγκαθίστανται οι Φράγκοι άρχοντες, στο δυτικό οι Έλληνες πρόκριτοι και στο υπολειπόμενο βορεινό ο πληθυσμός της πόλης. Ο χωρισμός αυτός του κάστρου συνοδεύτηκε από περιορισμένα έργα των κατακτητών, οι οποίοι κατασκεύασαν ένα τείχος στην κατεύθυνση βορά – νότου προκειμένου να απομονώσουν το ανατολικό τμήμα και ένα πύργο στο μέσον αυτού ώστε να ελέγχουν την προσπέλαση στο ελληνικό τμήμα.

Το τέλος της περιόδου αυτής βρίσκει την πόλη να τελεί υπό την Ενετική προστασία (1332 – 1388) και τελικά να παραχωρείται ομαλά στους Ενετούς το έτος 1388.



Σχέδιο 2 : Φραγκοκρατία (1208 – 1388), (πηγή : 'NAPOLI DIROMANIA', 1993)

2.3.4 Α' Ενετοκρατία (1388 – 1540).

Πολύ σύντομα μετά την παραχώρηση της πόλης στους Ενετούς, αυτή πολιορκείται, χωρίς επιτυχία, από τους Τούρκους το 1396. Η υφιστάμενη παρόλα αυτά τούρκικη απειλή και η εξέλιξη της πολεμικής τεχνολογίας, που πλέον έκανε χρήση των πυροβόλων όπλων, ανάγκασε τους Ενετούς σε εκτεταμένα οχυρωματικά έργα, προκειμένου να εξασφαλίσουν την αποτελεσματική απώθηση του εχθρού. Πράγματι, οι Τούρκοι πολιορκούν και πάλι την πόλη την περίοδο 1463 – 79 και την περίοδο 1500 – 03, και τις δύο φορές ανεπιτυχώς.

Κατά τη διάρκεια της Α' Ενετοκρατίας βελτιώνονται οι υφιστάμενες κατασκευές των Φράγκων, επεκτείνεται η οχύρωση της Ακροναυπλίας, ενώ ταυτόχρονα οχυρώνεται η βραχώδης νησίδα στην είσοδο του λιμανιού, αλλά και το ίδιο το λιμάνι υποθαλασσίως. Όμως το σημαντικότερο γεγονός της περιόδου αυτής παραμένει χωρίς αμφιβολία η δημιουργία της κάτω πόλης (στο βόρειο τμήμα) και η τείχισή της. Πιο αναλυτικά και όσον αφορά τις οχυρώσεις μπορούμε να πούμε πως λόγω και της εξέλιξης της πολεμικής τεχνολογίας το πάχος των τειχών ενισχύεται αισθητά ενώ εφαρμόζεται το σύστημα των προμαχώνων που προστατεύονται από τάφρο. Γενικότερα η οχύρωση της πόλης, ακολουθεί το **Βενετσιάνικο πρότυπο** της οχυρωμένης χερσονήσου που αποκόπτεται με τάφρο από την ξηρά για αποτελεσματικότερο έλεγχο της εισόδου.

Η επέκταση του φρουριακού συγκροτήματος της Ακροναυπλίας ξεκινά αμέσως μετά την εγκατάσταση των Ενετών στην περιοχή. Η επέκταση αυτή περιλαμβάνει την κατασκευή ενός τρίτου φρουρίου στα ανατολικά, το αποκαλούμενο κάστρο των Τόρων. Πρέπει να σημειωθεί, πως το οικοδόμημα Torrigione Toron θεωρήθηκε ως ένα από τα εξαιρετικά έργα της ύστατης Αναγεννήσεως. Από τη άλλη, η βραχώδης νησίδα στην είσοδο του λιμανιού, σήμερα γνωστή σε όλους ως Μπούρτζι⁴, οχυρώθηκε για πρώτη φορά κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου. Το φρούριο

⁴ Η ονομασία "Μπούρτζι" προέρχεται από την Τουρκοκρατία και σημαίνει προμαχώνας και ειδικό οχύρωμα μέσα στη θάλασσα.

ακολουθεί τη μορφολογία της νησίδας και αποτελείται από έναν κεντρικό πύργο και δύο μπαταρίες εκατέρωθέν του, μία στο δυτικό μέρος και μία στο ανατολικό. Το Μπούρτζι, τέλος, χρησιμεύοντας ποικιλοτρόπως στην άμυνα της πόλης, συνδεόταν μέσω αλυσίδων με το λιμάνι, αποδίδοντας κατά αυτόν τον τρόπο ακόμα μία ιδιαίτερη ονομασία στην πόλη, την ονομασία Porto Cadena.

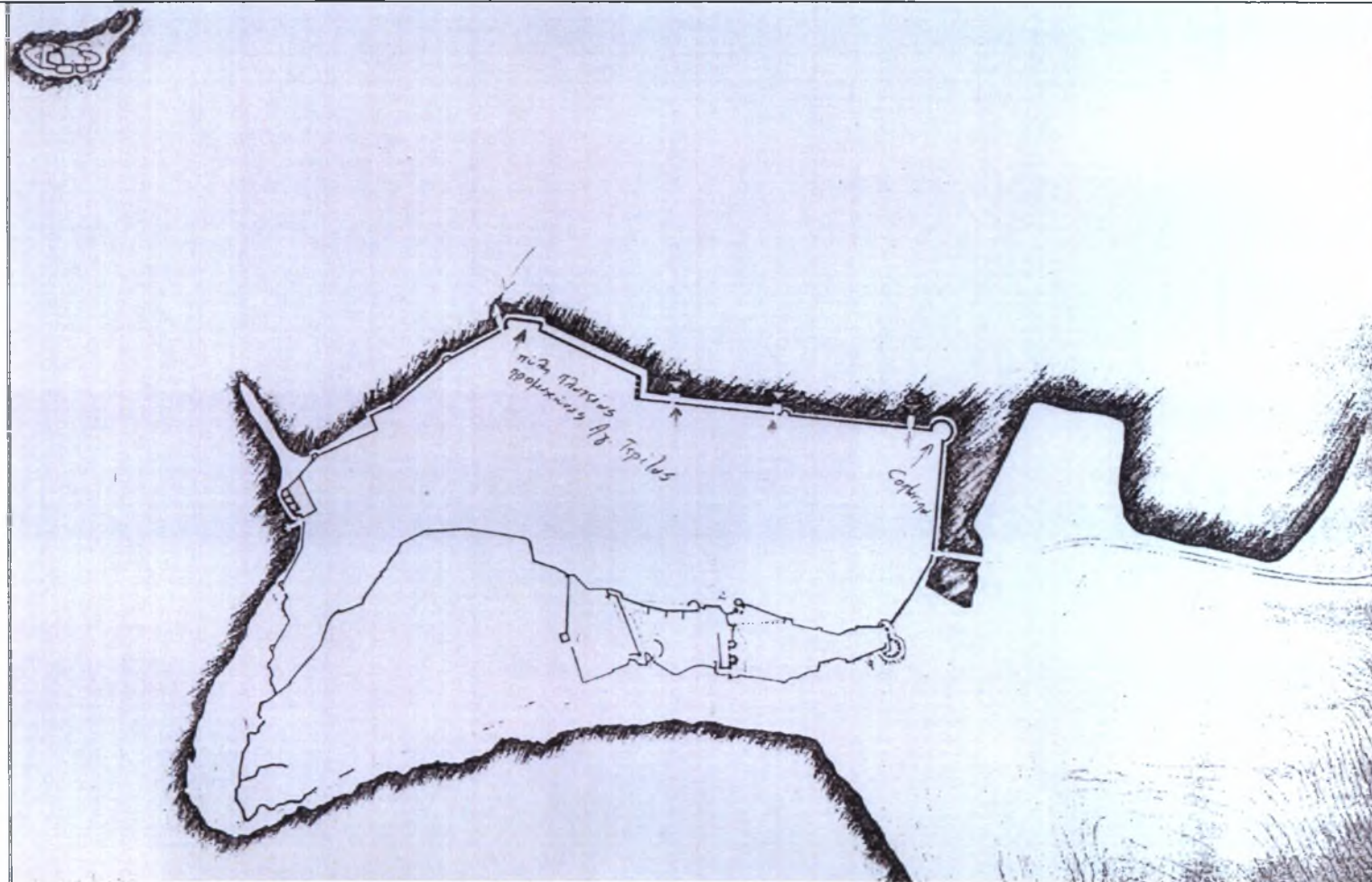
Το πιο σημαντικό γεγονός της περιόδου αυτής, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, αποτελεί η **επέκταση της πόλης προς τα βόρεια**. Η ανάγκη για επιπλέον ωφέλιμο – οικοδομήσιμο χώρο, που προέκυψε από την σταδιακή εγκατάσταση στην πόλη νέων κατοίκων και κυρίως Ελλήνων προκρίτων, από άλλα μέρη της Πελοποννήσου, που καταφθάνουν στο Ναύπλιο προκειμένου να αποφύγουν τον Τουρκικό ζυγό, οδήγησε στην αναζήτηση διεξόδου προς την ελώδη βόρεια περιοχή. Πράγματι, σημειώνονται σημαντικά έργα και η επιχωμάτωση της περιοχής πραγματοποιείται με θεμελιώσεις σε πασσάλους. Στη «νέα» πόλη κατασκευάζονται κατοικίες, καταστήματα, δημόσια κτίρια, όπως και νοσοκομείο και υδραγωγείο διαμορφώνοντας έναν αξιόλογο και δυναμικό οικισμό.

2.3.5 Α΄ Τουρκοκρατία (1540 – 1686).

Το Ναύπλιο περνά τελικά στα χέρια των Τούρκων το 1540. Σε γενικές γραμμές οι νέοι κατακτητές δεν προχώρησαν στην κατασκευή μεγάλων οχυρωματικών έργων, παρά μόνο φρόντισαν για τις αναγκαίες επισκευές και συμπληρώσεις, που κρίθηκαν απαραίτητες μετά και τις τελευταίες εχθροπραξίες της πολιορκίας. Παρόλα αυτά τα σημάδια της ανατολίτικης αρχιτεκτονικής μένουν στο οικιστικό σύνολο, υπό τη μορφή λουτρών, κρηνών, αλλά και ορισμένων σημαντικών κτιρίων, όπως το σεράϊ του Μώρα πασά⁵ και το Τζαμί στη σημερινή πλατεία Συντάγματος. Όσον αφορά στον προμαχώνα των «5 αδερφών», που βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της πόλης, είναι αμφίβολο το κατά πόσο κατασκευάστηκε από

⁵ Το κτίριο αυτό κατεδαφίστηκε στα πρώτα χρόνια της Ανεξαρτησίας.

τούρκικα χέρια. Πρέπει, όμως, εδώ να σημειωθεί, πως η πόλη γνωρίζει κατά τη διάρκεια της περιόδου αυτής οικονομική ευημερία, αποτελώντας έδρα του Μώρα πασά και σημαντικό λιμάνι του Μοριά.



Σχέδιο 3 : Α' Ενετοκρατία και Α' Τουρκοκρατία (1388 - 1686), (πηγή : 'NAPOLI DI ROMANIA', 1993)

2.3.6 Β' Ενετοκρατία (1686 – 1715).

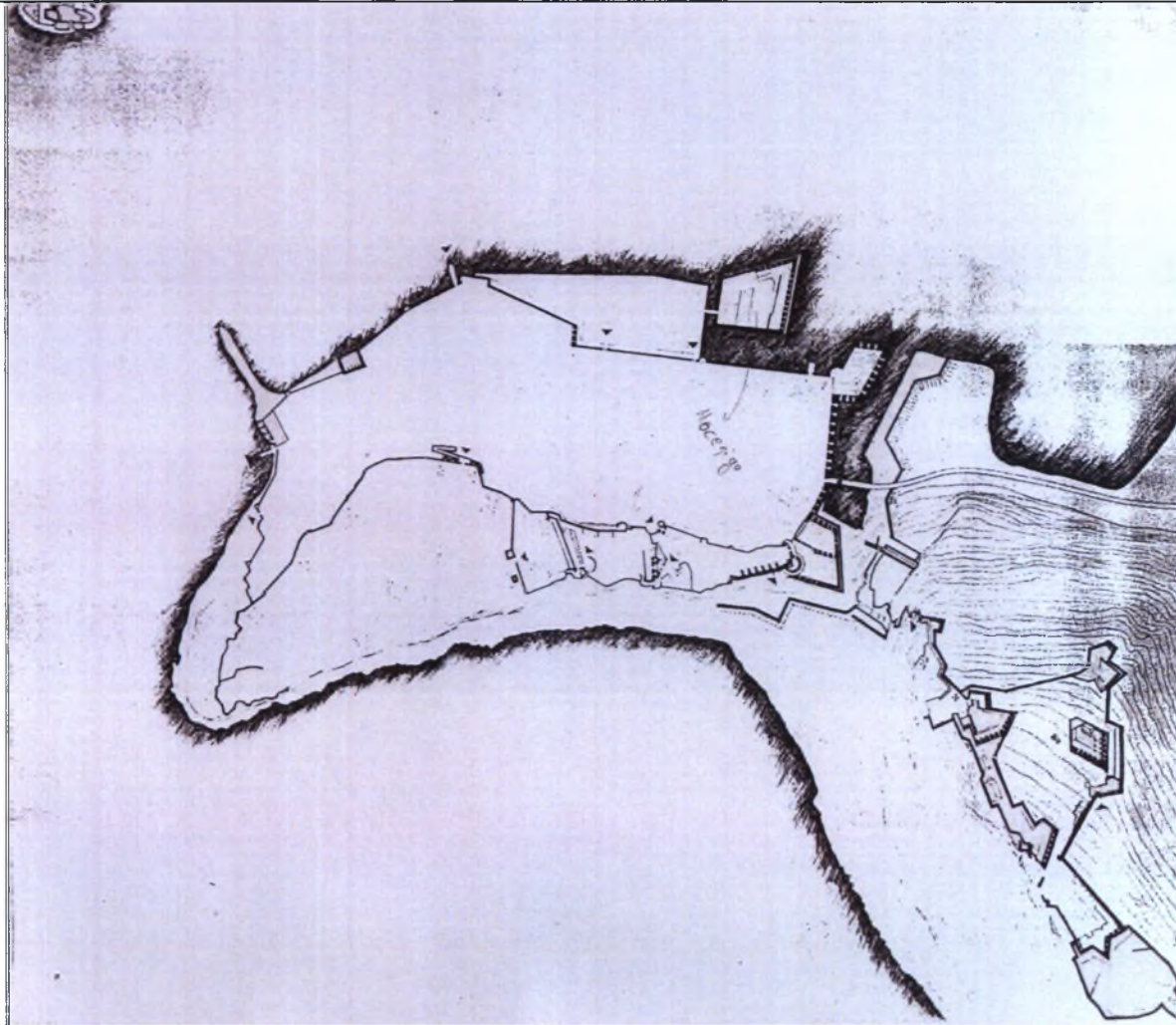
Η πόλη περνά και πάλι στα χέρια των Ενετών, οι οποίοι τη διεκδικούν σε μια προσπάθεια να αντισταθμίσουν την πρόσφατη απώλεια της Κρήτης. Κατά τη διάρκεια της πολιορκίας αυτής το Ναύπλιο μετρά σοβαρές και πολυάριθμες καταστροφές, τόσο στα τείχη της «κάτω» πόλης, όσο και στον οικισμό αυτόν καθ'αυτόν, λόγω των ισχυρών βολών του Ενετικού πυροβολικού, το οποίο σημειωτέον έκανε χρήση του λόφου του Παλαμηδιού. Ολόκληρα τμήματα της πόλης ισοπεδώνονται, ενώ και το υδραγωγείο υφίσταται σοβαρές φθορές.

Αμέσως μετά την παραλαβή του Ναυπλίου, οι Ενετοί προχωρούν σε εκτεταμένες επισκευές στα τείχη και τα οχυρώματα, ενώ από το έτος 1702 ξεκινά μία περίοδος κατασκευής μεγάλων έργων στον τόπο. Τα έργα αυτά εντοπίζονται κυρίως στην «κάτω» πόλη και πιο συγκεκριμένα στο ανατολικό τμήμα της, με την κατασκευή τριών μεγάλων προμαχώνων (Dolfin ή San Marco, Grimani ή San Antonio και Mocenigo ή San Sebastiano) και του νέου τείχους. Επιπλέον κατασκευάζεται το Οπλοστάσιο, κτίριο που σήμερα στεγάζει το Αρχαιολογικό Μουσείο και πραγματοποιείται η σύνδεση του ελληνικού τμήματος της Ακροναυπλίας με την πόλη. Την ίδια περίοδο οι Ενετοί προχωρούν στην κατασκευή μιας σειράς στρατιωτικών εγκαταστάσεων μέσα στο φρουριακό συγκρότημα της Ακροναυπλίας, ενώ και στο επιθαλάσσιο κάστρο Μπούρτζι γίνονται περιορισμένης κλίμακας συμπληρώσεις.

Το πλέον όμως σημαντικό έργο της περιόδου αυτής αποτελεί αναμφισβήτητα η κατασκευή του κάστρου του Παλαμηδιού στον ομώνυμο λόφο. Η οχύρωσή του λόφου πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το σχέδιο του Padre Coronelli. Αυτό προέβλεπε 4 διαδοχικούς και αλληλοϋποστηριζόμενους προμαχώνες (Αγ.Ανδρέα ή St.Girardo, Robert ή Maschio, Θεμιστοκλή ή St.Agostino και Αχιλλέα ή Doppia Tenaglia) στην κατεύθυνση βορρά – νότου. Ακόμη δύο προμαχώνες οι Λεωνίδας (ή Piattaforma) και Μιλτιάδης (ή Bastione Staccato) συμπλήρωναν τη συνολική κατασκευή. Το κάστρο του Παλαμηδιού αποτελεί πλέον αναπόσπαστο και φυσικά προσαρτημένο μέλος στην «συμφωνία» τοπογραφίας και οχυρών, που συνθέτουν τη γοητευτική εικόνα της πόλης, ενισχύοντας ταυτόχρονα την αμυντική της θωράκιση.

2.3.7 Β΄ Τουρκοκρατία (1715 – 1822).

Η περίοδος της Β΄ Τουρκοκρατίας δεν χαρακτηρίζεται από κατασκευαστικά έργα στην ευρύτερη περιοχή. Πραγματοποιήθηκαν μόνο όσα έργα κρίθηκαν απολύτως απαραίτητα και αυτά ήταν στην πλειοψηφία τους επισκευές και προσθήκες στα υφιστάμενα φρούρια της Ακροναυπλίας και της πόλης. Επίσης στους Τούρκους αποδίδονται και ορισμένα συμπληρωματικά έργα στο κάστρο του Παλαμηδιού. Πέρα όμως από τις στρατιωτικές εγκαταστάσεις αρκετές είναι οι νέες κατοικίες που κατασκευάζονται στην πόλη σε συνδυασμό με τη λειτουργία αντίστοιχων λουτρών, γεγονός που επαναφέρει την ανατολίτικη ατμόσφαιρα της Α΄ Τουρκοκρατίας.



Σχέδιο 4 : Β' Ενετοκρατία και Β' Τουρκοκρατία (1686 – 1822), (πηγή : 'ΝΑΡΟΛΙ ΔΙΡΟΜΑΝΙΑ', 1993)

2.3.8 Απελευθέρωση και νεότεροι χρόνοι (1822 – αρχές δεκαετίας '70).

Είναι 3 Δεκεμβρίου του 1822, όταν ύστερα από εξαντλητική πολιορκία το Ναύπλιο περιέρχεται στα χέρια των Ελλήνων. Οι οπλαρχηγοί έχοντας καταλάβει το Μπούρτζι και το Παλαμήδι αναγκάζουν τους Τούρκους σε συνθηκολόγηση και η πόλη παραδίδεται στον Θεόδωρο Κολοκοτρώνη. Η ανακήρυξη του Ναυπλίου σε **πρωτεύουσα του ελεύθερου Ελληνικού Κράτους** αναδεικνύει την πόλη σε προορισμό πρώτης προτεραιότητας, για τον ελληνικό πληθυσμό ιδιαίτερα των υπόδουλων περιοχών, ο οποίος συρρέει με ενθουσιασμό. Ξεκινάει έτσι μία νέα εποχή για το Ναύπλιο, η οποία χαρακτηρίζεται από την αθρόα εγκατάσταση δημοσίων υπηρεσιών, την ανέγερση μιας πληθώρας δημοσίων κτιρίων και παράλληλα εκτεταμένων επισκευών.

Η **Καποδιστριακή περίοδος** αποδεικνύεται εξαιρετικά σημαντική για την πόλη. Σε αυτήν ανάγονται η ρυμοτόμηση και ο σχεδιασμός του νέου οικισμού της Πρόνοιας στα βορειοανατολικά του λόφου του Παλαμηδιού. Παράλληλα παρατηρείται έντονη οικοδομική δραστηριότητα η οποία περιλαμβάνει ιδιωτικά και δημόσια κτίρια και της οποίας, βέβαια, προηγείται η κατεδάφιση όλων των ετοιμόρροπων κτισμάτων του Ναυπλίου, κτίσματα που είχαν υποστεί ανεπανόρθωτες φθορές από την τελευταία πολιορκία που γνώριζε η πόλη. Αυτόχρονα η ιδιωτική πρωτοβουλία είχε ουσιαστική συμμετοχή στην αναγέννηση της πόλης, παρακινούμενη από μία διάχυτη αίσθηση ασφάλειας που προξενούσε η διαφαινόμενη πολιτική και στρατιωτική σταθερότητα. Στην περίοδο αυτή ανήκουν δημόσια κτίρια όπως το **παλιό Δημαρχείο** κατά μήκος της οδού Βασιλέως Κωνσταντίνου και το **πρώτο Υπουργείο Στρατιωτικών**. Όσον αφορά στα αμιγώς στρατιωτικά κτίρια πρέπει να αναφέρουμε τα έργα για την επισκευή του **Στρατώνα στην πλατεία Πλατάνου**⁶, όπως και τα έργα για τις επισκευές ακόμη δύο Στρατώνων, αυτών του κανονιοστασίου της Ξηράς και των Πέντε Αδελφών. Στα στρατιωτικά έργα συμπεριλαμβάνεται ακόμη, η ανακατασκευή του κατεστραμμένου τμήματος του

⁶ Η πλατεία Πλατάνου μετονομάστηκε στη συνέχεια σε πλατεία Συντάγματος.

κανονιοστασίου και η επισκευή του **νοσοκομείου του Ατζαγιόλη**⁷. Δεν πρέπει να παραλείψουμε να αναφερθούμε και στα διάφορα ιδιωτικά οικήματα που κατασκευάστηκαν στο σύνολο του πολεοδομικού ιστού, επισημαίνοντας εδώ και την ιδιαίτερη προτίμηση που επέδειξαν τα υψηλότερα εισοδήματα για περιοχές όπως την πλατεία του Πλατάνου, την Πύλη της Ξηράς και την οδό Βασιλέως Κωνσταντίνου. Τέλος, πραγματοποιήθηκε σειρά επισκευαστικών επεμβάσεων στις τεχνικές υποδομές της πόλης, με τις επιδιορθώσεις υδραγωγείων και υπονόμων. Το τέλος αυτής της σημαντικής, για την πόλη και την εικόνα της, περιόδου έρχεται με τη δολοφονία του Κυβερνήτη Ιωάννη Καποδίστρια την 27^η Σεπτεμβρίου του 1831.

Στις 25 Ιανουαρίου του 1833 αποβιβάζεται στο λιμάνι της πρωτεύουσας ο Όθωνας, αφού προηγουμένως είχε εκλεγεί Βασιλιάς της Ελλάδας από την Εθνοσυνέλευση της Πρόνοιας⁸ το καλοκαίρι του 1832. Οι Βαυαροί συνεχίζουν τα επισκευαστικά έργα που είχαν ξεκινήσει κατά τη διάρκεια της Καποδιστριακής περιόδου και παράλληλα κατασκευάζουν στην βορειοδυτική πλαγιά του Παλαμηδιού μία σπουδαίας σημασίας συνδετήρια λίθινη σκάλα, για την άμεση και ταχεία επικοινωνία του υπερκείμενου κάστρου με την υπόλοιπη πόλη. Υπερτοπικής σημασίας έργο απέτελεσε και η ολοκλήρωση της αμαξιτής οδού Ναυπλίου – Άργους, της οποίας ο σχεδιασμός και τα πρώτα στάδια κατασκευής πραγματοποιήθηκαν από τον Καποδίστρια. Στην περίοδο αυτή ανήκει το **παλαιότερο σχέδιο πόλεως** του Ναυπλίου που σώζεται σήμερα, έργο του αρχιτέκτονα Stademann⁹. Το 1836, η έλευση στην πόλη του πατέρα του Όθωνα, Λουδοβίκου, είχε σαν αποτέλεσμα την κατασκευή του μνημείου του Λέοντα στις βορειοανατολικές απολήξεις του λόφου του Παλαμηδιού, ενώ το 1843 ο ερχομός του μικρότερου αδελφού του Δημητρίου Υψηλάντη, Γεωργίου, αφήνει ένα ακόμα μνημείο στο σώμα της πόλης. Πρόκειται για το μνημείο που φύλαξε τα οστά του Δ. Υψηλάντη, και το

⁷ Το Δημοτικό Νοσοκομείο πιθανολογείται ότι ήταν κληροδότημα του Ενετού Νέριο Ατζαγιόλη. Πρωτολειτούργησε το έτος 1394, επαναλειτούργησε κατά την Καποδιστριακή διακυβέρνηση και συνέχισε μέχρι τις αρχές του 20^{ου} αιώνα. Το κτίριο γκρεμίστηκε στις αρχές της δεκαετίας του '70.

⁸ Η περιοχή της Πρόνοιας αποτελούσε τότε προάστιο της πόλης και βρισκόταν, όπως και σήμερα στους βορειοανατολικούς πρόποδες του Παλαμηδιού.

⁹ Το σχέδιο αυτό (του 1834) απέτελεσε πρόταση για τη μελλοντική εικόνα της πόλης και όχι αποτύπωση της υφιστάμενης, τότε, κατάστασης.

οποίο αρχικά στήθηκε στην πλατεία Πλατάνου, προτού πάρει την θέση του στην πλατεία Τριών Ναυάρχων¹⁰. Στο χρονικό διάστημα 1847 – 1856 εκδίδονται ορισμένα διατάγματα σχετικά με περιορισμένης κλίμακας τροποποιήσεις στο σχέδιο πόλης και το Σεπτέμβριο του 1856 εκδίδεται ο πρώτος νόμος για την διαμόρφωση της προκυμιάς (ο ΤΞΑ' – ΦΕΚ 52, 19 Σεπ/1856). Τα έργα, όμως, για τη διαμόρφωση της προκυμιάς διακόπτονται από τα γεγονότα της Ναυπλιακής επανάστασης εναντίον του Όθωνα, ο οποίος τελικά εκδιώκεται στις 12 Οκτωβρίου του 1862, αφού προηγουμένως η πόλη υπέστη σημαντικές καταστροφές από τα βασιλικά στρατεύματα. Η Οθωνική περίοδος κλείνει έτσι με άδοξο τρόπο, για την εικόνα της πόλης και τους κατοίκους της.

Τα επόμενα χρόνια έμελλαν να αποδειχθούν καθοριστικής σημασίας για τη **μορφή της πόλης** αλλά και τα εκτεταμένα τείχη της. Ειδικά τα τελευταία, μέσα σε ένα κλίμα απαξίωσης που προξενεί η αλματώδης πρόοδος της πολεμικής τεχνολογίας - η οποία τα καθιστά ουσιαστικά αχρείαστα για την αμυντική θωράκιση της πόλης - γνωρίζουν την απαξιωτική και κοντόφθαλμη αντιμετώπιση των αρμοδίων, οι οποίοι διατάζουν τις διαδοχικές κατεδαφίσεις των τειχών μεταξύ της πλατείας του Αγ. Νικολάου και της σημερινής Λεωφόρου Αμαλίας (1866, 1867 και 1873), και των ανατολικών τειχών της πόλης (1894) σε συνδυασμό με τις κατεδαφίσεις των παραλιακών προμαχώνων¹¹ και της Πύλης της Ξηράς¹². Σκοπό των καταστροφικών αυτών επεμβάσεων, αποτελεί η επέκταση της πόλης τόσο προς την κατεύθυνση του βόρειου θαλάσσιου όγκου, ο οποίος επιχωμάτωσης για την ικανοποίηση των αναγκών του λιμανιού (1867), όσο και προς τα ανατολικά, όπου μετά την επιχωμάτωση της υφιστάμενης τάφρου σχεδιάζεται και κατασκευάζεται ο **σιδηροδρομικός σταθμός** (1894-95). Η σιδηροδρομική γραμμή που φτάνει στο

¹⁰ Η πλατεία Ναυάρχων πήρε το όνομά της το 1854, προς τιμή όσων συμμετείχαν στη ναυμαχία του Ναβαρίνου.

¹¹ Οι παραλιακοί προμαχώνες που «έπεσαν» για να υπηρετήσουν έτσι την πρόοδο της πόλης ήταν ο προμαχώνας της Αγ. Τερέζας το 1866, ο προμαχώνας Dolphin το 1926 και ο Mocenigo το 1930.

¹² Η Πύλη της Ξηράς κατεδαφίστηκε το 1896 – έτος αναβίωσης των Ολυμπιακών Αγώνων.

Ναύπλιο αποτελεί τη διακλάδωση Κόρινθος – Άργος – Ναύπλιο, της βασικής γραμμής Πειραιάς – Πάτρα, έργο που οραματίστηκε και πραγματοποιήσε ο Χαρίλαος Τρικούπης¹³ (Αντωνιάδης, 1994).

Κατά τη διάρκεια των χρόνων αυτών, κοντά στο τέλος του 19^{ου} αιώνα και στην αρχή του 20^{ου}, το Ναύπλιο αποκτά ορισμένα ακόμη σημάδια της ιστορίας του. Είναι το έτος 1901, όταν τοποθετείται ο έφιππος ανδριάντας του Θεόδωρου Κολοκοτρώνη στην ομώνυμη πλατεία απέναντι από τον σιδηροδρομικό Σταθμό¹⁴ και το 1903 όταν τοποθετείται το μνημείο των Γάλλων Φιλελλήνων στην πλατεία του Αγ. Νικολάου. Ακόμη, κατά τα έτη 1907 - 1911 και ύστερα από δωρεά του Ανδρέα Συγγρού κατασκευάζεται το **Δικαστικό Μέγαρο** Ναυπλίου, ενώ την περίοδο 1930-33 χτίζεται το **Γυμνάσιο** της πόλης¹⁵. Την ίδια περίοδο, το επιθαλάσσιο κάστρο Μπούρτζι αξιοποιείται ως ξενοδοχείο (1930), ενώ το έτος 1933 αποκαλύπτεται ο ανδριάντας του Κυβερνήτη Καποδίστρια στην ομώνυμη πλατεία.

¹³ Κάπου εδώ μπορούμε να αναφέρουμε και το γεγονός πως ο μεγάλος αυτός πολιτικός γεννήθηκε στην πόλη του Ναυπλίου.

¹⁴ Αντίγραφο του ανδριάντα αυτού τοποθετήθηκε εκ των υστέρων και στην οδό Πανεπιστημίου, στην Αθήνα.

¹⁵ Το Γυμνάσιο χτίζεται σε σχέδια του αρχιτέκτονα Π. Καραντινού.

Στις αρχές της δεκαετίας του '40 ακόμη ένας πόλεμος συνταράσσει το πολύπαθο Ναύπλιο. Ο Β΄ Παγκόσμιος πόλεμος ξεσπά και οι Γερμανοί μπαίνουν στην πόλη την άνοιξη του 1941. Η παραμονή τους συνοδεύεται από βομβαρδισμούς και καταστροφές, που πλήττουν διάφορες περιοχές, έως ότου εγκαταλείπουν τις θέσεις τους το φθινόπωρο του 1944. Η πόλη βρίσκεται στα χρόνια που ακολουθούν να μετρά για ακόμα μία φορά τις πληγές της. Την περίοδο αυτή και πιο συγκεκριμένα στις αρχές της δεκαετίας του '50 γκρεμίζεται και το αρχοντικό της Καλλιόπης Παπαλεξοπούλου¹⁶ στην πλατεία Συντάγματος, στη θέση του οποίου ανεγείρεται το κτίριο της Εθνικής Τράπεζας¹⁷, κτίσμα με ιδιαίτερες ρυθμολογικές αναφορές (Χολέβας, 1992).

Φτάνουμε έτσι στο έτος 1962, όταν με το ΦΕΚ 35/τβ/2-2-62 ορίζεται ως **ιστορικό διατηρητέο μνημείο** η περιοχή ανάμεσα στο σιδηροδρομικό σταθμό και στη θέση 5 Αδέλφια στο δυτικό άκρο της Ακροναυπλίας, δίχως όμως σαφή καθορισμό των ορίων. Το ίδιο έτος εντύπωση και προβληματισμό - ιδιαίτερα μετά την εκδήλωση πολιτιστικής και ιστορικής ευαισθησίας με την ανακήρυξη της πόλης ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο - προκαλεί η κατεδάφιση όλων των Καποδιστριακών και Οθωνικών στρατιωτικών κτισμάτων που βρίσκονταν στο εσωτερικό του κάστρου του Παλαμηδιού, προκειμένου να μετατραπεί το τελευταίο σε επισκέψιμο αρχαιολογικό χώρο από τον Εθνικό Οργανισμό Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.). Μερικά ακόμη ατοπήματα που συντελέστηκαν στο όνομα της οικονομικής ανάπτυξης και της τουριστικής προόδου ήταν η κατεδάφιση του στρατώνα του Καποδιστρια στο δυτικό άκρο της πόλης (1970) αλλά και του Νοσοκομείου του Ατζαγιόλη λίγο αργότερα. Ενώ η τελευταία καταστροφική πινελιά φαίνεται να είναι η κατεδάφιση των στρατώνων Grimanì στο λόφο της Ακροναυπλίας (1970–74), εκεί όπου στη συνέχεια κτίστηκαν τα ξενοδοχεία "Ξενία" του Ε.Ο.Τ. (1973).

¹⁶ Το οίκημα χρησιμοποιήθηκε διαδοχικά ως κατοικία του Μόρα Πασά, του Μοροζίνη και του Νικηταρά, προτού περιέλθει στην ιδιοκτησία της Καλλ. Παπαλεξοπούλου.

¹⁷ Είναι αλήθεια ότι το κτίριο της Εθνικής Τράπεζας στην πλατεία Συντάγματος έχει γίνει κατά καιρούς αντικείμενο σφοδρής κριτικής, χαρακτηριζόμενο τουλάχιστον ως παράταιρο.

Τέλος, το πρώτο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) για την πόλη του Ναυπλίου εκπονείται στο πλαίσιο της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α. 1982-84) και συνεισφέρει ουσιαστικά στην προσπάθεια οργάνωσης του πολεοδομικού χώρου.



Εικόνα 1



Εικόνα 2

Εικόνα 1 : Το Παλαμήδι πριν την κατεδάφιση των Καποδιστριακών κτιρίων (πηγή : Ναυπλιακό Ημερολόγιο 1993 – Απόπειρα).

Εικόνα 2 : Το παλιό Στρατιωτικό Νοσοκομείο – κατεδαφισμένο σήμερα (πηγή : 'Το Ναύπλιο', Καρούζου Σ.).

ο

ΜΕΡΟΣ Β' : ΑΝΑΛΥΣΗ

Κεφάλαιο 3^ο : Η εικόνα και ο χαρακτήρας του ιστορικού κέντρου σήμερα.

3.1 Ο πολεοδομικός ιστός.

3.1.1 Εισαγωγή.

Ο πολεοδομικός ιστός του ιστορικού κέντρου εμφανίζει κατά τόπους διαφορετικά χαρακτηριστικά. Κάτι αναμενόμενο, αν συνυπολογίσει κανείς τις διαφορετικές ιστορικές περιόδους κατά τις οποίες διαδοχικά αναπτύχθηκε, από τις παρυφές του λόφου της Ακροναυπλίας έως τα επιχωματωμένα γήπεδα των βορείων επεκτάσεών του. Σε αδρές γραμμές μπορεί κανείς να αναγνωρίσει τρία τμήματα του οικισμού, τα οποία αναπτύσσονται διαδοχικά στην κατεύθυνση βορρά – νότου και παρουσιάζουν, το καθένα στο εσωτερικό του, ομοιογενή μορφολογικά χαρακτηριστικά (χάρτης Α 2). Τα χαρακτηριστικά αυτά έχουν να κάνουν με τους δρόμους, τους ελεύθερους χώρους, τα κτίρια και τα αρχιτεκτονικά τους στοιχεία.



- ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΙΣΜΟΥ
- ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ
- ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
- ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
- ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
- ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
- P ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
- ΠΛΑΤΕΙΑ
- ΝΑΟΣ
- ΛΟΦΟΣ ΑΚΡΟΝΑΥΠΛΙΑΣ
- ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

3.1.2 Πρώτο (νότιο) τμήμα του οικισμού.

Το πρώτο τμήμα του οικισμού αναπτύσσεται παράλληλα ως προς τα τείχη της Ακροναυπλίας στην κατεύθυνση δύσης – ανατολής, φτάνει περίπου μέχρι τις οδούς Καποδιστρίου και Παπανικολάου, ενώ ίσως να περιλαμβάνει και την οδό Σταϊκοπούλου, σύμφωνα και με την ανάλυση του Γ.Π.Σ. της Ε.Π.Α. (82-84). Αποτελεί το παλαιότερο κατοικημένο τμήμα της πόλης, το οποίο εδράστηκε σε ένα έδαφος με έντονες κλίσεις, γεγονός που επηρέασε καταλυτικά τη δομή και τη μορφή του πολυενομικού χώρου. Ο οικισμός έχει αναπτυχθεί οργανικά, χωρίς δηλαδή να υπακούει σε κάποιου είδους σχεδιασμό, παρά σκόπευε στο να εξυπηρετήσει τις τρέχουσες και επιτακτικές ανάγκες των κατοίκων, σε ένα περιβάλλον που προφανώς δεν πρόκρινε, ακόμη, οργανωμένες και επιστημονικές θεωρήσεις του ανθρωπογενούς χώρου. Το οδικό δίκτυο της περιοχής αυτής δεν προοριζόταν για τη στρατιά των Ι.Χ. που παρελαύνει στις σύγχρονες πόλεις και ως εκ τούτου τα δομικά του χαρακτηριστικά ανταποκρίνονταν σε άλλου είδους ανάγκες. Οι δρόμοι ακολουθούν στην πλειοψηφία τους την τοπογραφία του λόφου, διαγράφοντας τον στην κατεύθυνση δύσης – ανατολής, ενώ συνδέονται μεταξύ τους μέσω πολλών βαθμιδωτών δρόμων¹⁸ στην κατεύθυνση βορρά – νότου. Είναι στην συντριπτική τους πλειοψηφία στενοί με διάφορα πλάτη και αρκετά από τα μικρά αυτά στενά καταλήγουν σε αδιέξοδα, που επιβάλλει η παρουσία των τειχών στο νότιο όριο. Τα οικοδομικά τετράγωνα που σχηματίζονται επιδεικνύουν, όπως είναι φυσικό, μία πληθώρα ακανόνιστων μορφών και οι δημόσιοι χώροι περιορίζονται σε μικρά πλατώματα, διασκορπισμένα στον ιστό, όπου τα επέτρεψε η μορφολογία του εδάφους και οι ανάγκες της πόλης.

¹⁸ Όπως γίνεται αντιληπτό οι δρόμοι αυτοί δεν είναι προσβάσιμοι από οχήματα, παρά μόνο από πεζούς.

3.1.3 Δεύτερο (ενδιάμεσο) τμήμα του οικισμού.

Το επόμενο τμήμα της παλιάς πόλης εφάπτεται του πρώτου και αποτελεί το μεταβατικό στάδιο κατά τη διαδικασία επέκτασης του οικισμού προς το βορρά. Δεν παρουσιάζει τις έντονες κλίσεις του πρώτου τμήματος, αλλά μία σαφώς πιο ήπια τοπογραφία και βρίσκεται μεταξύ των οδών Σπηλιάδου – Σταϊκοπούλου – Πλαπούτα προς νότο και τη λεωφόρο Αμαλίας προς βορρά. Πρέπει εδώ να αναφέρουμε πως η λεωφόρος Αμαλίας αποτελεί ένα αξονικό όριο ιδιαίτερης σημασίας, μιας και κατά μήκος της υπήρχαν κάποτε τα επιθαλάσσια τείχη, πριν αυτά γκρεμιστούν για το «καλό» της πόλης. Η αλλαγή στα χαρακτηριστικά του πολεοδομικού ιστού είναι σίγουρα εμφανής, αφού τώρα προσδιορίζεται από πιο γεωμετρικά σχήματα, όσον αφορά στο οδικό δίκτυο αλλά και στα οικοδομικά τετράγωνα. Εντοπίζονται, ωστόσο, ορισμένα ελάχιστα αδιέξοδα δρομάκια, ενώ το δίκτυο παρουσιάζει και εδώ σημάδια ελευθερίας ως προς τη χάραξη και τα πλάτη. Τα οικοδομικά τετράγωνα επιτρέπουν την κατασκευή μεγαλύτερων και υψηλότερων κτισμάτων, συγκριτικά με το πρώτο τμήμα, ενώ εδώ απαντώνται πολλά αξιόλογα και ιστορικά κτίρια, ιδιαίτερα κατά μήκος της οδού Βασιλέως Κωνσταντίνου¹⁹, η οποία καταλήγει και στον, αναντίρρητα, σημαντικότερο δημόσιο χώρο της πόλης, την πλατεία Συντάγματος. Ένας ακόμη σημαντικός δημόσιος χώρος είναι η πλατεία των Τριών Ναυάρχων, απέναντι από το κτίριο όπου στεγάστηκε το πρώτο Ελληνικό Γυμνάσιο, στο ανατολικό όριο του ιστορικού κέντρου.

¹⁹ Η οδός Βασιλέως Κωνσταντίνου είναι αλλιώς γνωστή και ως 'Μεγάλος Δρόμος'.

3.1.4 Τρίτο (βόρειο) τμήμα του οικισμού.

Το τελευταίο τμήμα του ιστορικού κέντρου αποτελεί και την οικιστική του απόληξη, ενώ εφάπτεται και αυτό με τη σειρά του στο προηγούμενο δεύτερο τμήμα. Βρίσκεται στο βορειότερο σημείο και οριοθετείται από την λεωφόρο Αμαλίας στα νότια και την οδό Μπουμπουλίνας στα βόρεια. Φυσικό όριο του οικισμού αποτελεί προφανώς ο θαλάσσιος όγκος του λιμανιού. Το έδαφος εδώ είναι οριζόντιο μιας και η περιοχή συνιστά το αποτέλεσμα εκτεταμένων επιχωματικών έργων, όπως έχουμε αναφέρει αναλυτικότερα στο 2^ο Κεφάλαιο. Ο πολυεδομικός ιστός σχηματίζει κάρναβο ανταποκρινόμενος στη σχεδιαστική λογική του Ιπποδάμειου συστήματος και τα οικοδομικά τετράγωνα, όπως και το οδικό δίκτυο ακολουθούν την ίδια μορφολογία. Ειδικότερα τα οικοδομικά τετράγωνα εμφανίζονται σε παραλλαγές του ορθογωνίου σχήματος και παράγουν στην πλειοψηφία τους διαμπερή οικοπέδα και κατά επέκταση κτίρια, ως αποτέλεσμα του μικρού τους πλάτους. Η περιοχή αυτή διακρίνεται από τον κατεξοχήν αστικό της χαρακτήρα και διαθέτει κτίσματα, που στην πλειοψηφία τους υπακούουν στις σχεδιαστικές αρχές του νεοκλασικισμού.

3.1.5 Γειτονίες του ιστορικού κέντρου.

Αν εξαιρέσει κανείς τον 'Ψαρομαχαλά' στο δυτικό άκρο της πόλης κάτω από τα τείχη της Ακροναυπλίας, δεν υπάρχουν άλλες γειτονίες στο παλιό Ναύπλιο. Κάποιοι κοινωνικοί πυρήνες φαίνεται να ξεχωρίζουν περιφερειακά των διαφόρων εκκλησιών, όμως και αυτοί είναι περιορισμένοι. Ένα ενδιαφέρον στοιχείο για την ολοκληρωμένη αντίληψη του χώρου, είναι πως οι εισοδηματικά ανώτερες τάξεις χωροθετούνται κατά μήκος της οδού Βασιλέως Κωνσταντίνου, περιφερειακά της πλατείας Συντάγματος και στο τρίτο και νεότερο τμήμα της πόλης, σε αντίθεση με τη γειτονία του Ψαρομαχαλά που φιλοξενεί κυρίως χαμηλότερα εισοδήματα.

3.1.6 Τοπόσημα του ιστορικού κέντρου.

Η πλειάδα μνημείων, η τοπογραφία της περιοχής αλλά και ο σχεδιασμός ιδιαίτερα του βορειότερου τμήματος του οικισμού, αλλά και του ενδιάμεσου, εξυπηρετούν ικανοποιητικά τον προσανατολισμό του επισκέπτη. Το Μπούρτζι, τα υπερκείμενα κάστρα της Ακροναυπλίας και του Παλαμηδιού, αλλά πρωτίστως η ανθρώπινη κλίμακα κατασκευής των κτιρίων, των δρόμων και των δημόσιων χώρων διαμορφώνουν ένα προσιτό και ευανάγνωστο περιβάλλον. Επιπλέον οι τρεις άξονες, της λεωφόρου Αμαλίας, της παραλιακής οδού Μπουμπουλίνας και της πεζοδρομημένης οδού Βασιλέως Κωνσταντίνου, λειτουργούν βοηθητικά, ενώ σημαντικός είναι και ο ρόλος της πλατείας Συντάγματος σαν χωρικό σημείο αναφοράς.

3.2 Συντακτική ανάλυση του ιστορικού κέντρου.

3.2.1 Εισαγωγή.

Η θεωρία Σύνταξης του Χώρου του Bill Hillier ερμηνεύει τον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί ο δημόσιος υπαίθριος χώρος, αλλά και τον τρόπο με τον οποίο τον χρησιμοποιούν οι καθημερινοί του χρήστες. Πολυετείς έρευνες²⁰ τόσο σε Ευρωπαϊκές όσο και σε Αμερικανικές πόλεις έδειξαν μία σαφή και ποσοτικοποιημένη συσχέτιση μεταξύ του μοντέλου λειτουργίας και χρήσης του δημόσιου χώρου και συγκεκριμένων συντακτικών

²⁰ Οι έρευνες αυτές εκπονήθηκαν από το U.A.S. (Unit for Architectural Studies) του University College London (U.C.L.).

ιδιοτήτων²¹ (σφαιρικών και τοπικών) του τελευταίου. Προϊόν της συντακτικής ανάλυσης του χώρου, πέρα από την ερμηνεία ορισμένων χωρικών και κοινωνικών φαινομένων μπορεί να είναι και η πρόβλεψη της επίδρασης νέων υπαίθριων χώρων στις υφιστάμενες πολεοδομικές δομές (Γοσποδίνη, 2002).

Στη συνέχεια παρατίθενται οι σφαιρικές και οι τοπικές συντακτικές ιδιότητες του Ιστορικού κέντρου Ναυπλίου²², σε συνδυασμό με ορισμένους σύντομους ορισμούς.

3.2.2 Σφαιρικές συντακτικές ιδιότητες.

Οι σφαιρικές συντακτικές ιδιότητες ερμηνεύουν τον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί το πολεοδομικό συγκρότημα ως σύνολο.

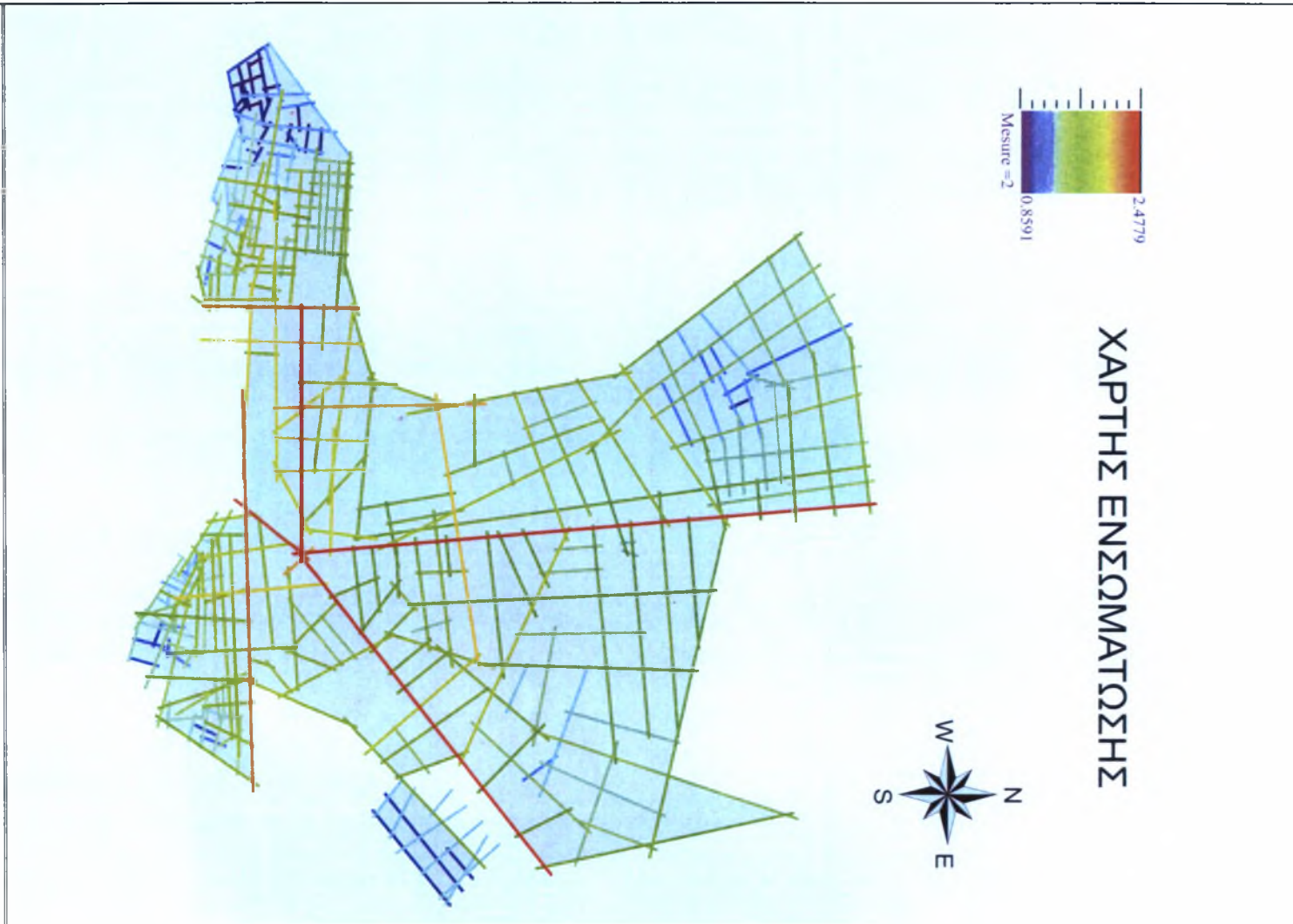
- i. Σφαιρική συντακτική ιδιότητα αποτελεί ο **βαθμός ενσωμάτωσης** (integration value). Η ιδιότητα αυτή εκφράζει πόσο ικανοποιητικά είναι συνδεδεμένος ένας χώρος, με όλους τους άλλους χώρους του ευρύτερου συστήματος. Δηλαδή, πάνω στον αξονικό χάρτη η

²¹ Ο υπολογισμός των σφαιρικών και τοπικών ιδιοτήτων γίνεται βάσει αλγορίθμου, χρησιμοποιώντας ηλεκτρονικό υπολογιστή και το πρόγραμμα σύνταξης του χώρου 'Aclmap' (U.C.L.).

²² Οι χάρτες των συντακτικών ιδιοτήτων παρήχθησαν στο πλαίσιο του μαθήματος επιλογής του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, 'Αστικός Σχεδιασμός : Μορφολογία και Συντακτική Δομή του Αστικού Χώρου' και με τη μηχανολογική υποστήριξη του εργαστηρίου Μορφολογίας Αστικού Χώρου (υπεύθυνη εργαστηρίου : επ. Καθηγήτρια Γοσποδίνη Άσπα). Το ιστορικό κέντρο εντοπίζεται στο νοτιοδυτικό τμήμα του πολεοδομικού συγκροτήματος.

ιδιότητα αυτή εκφράζει πόσα αξονικά βήματα μακριά βρίσκεται ένας συγκεκριμένος χώρος, από όλους τους άλλους χώρους του συστήματος (Γοσποδίνη, 2002). Όπως φαίνεται και στον αντίστοιχο χάρτη²³, όλοι σχεδόν οι χώροι του πολεοδομικού συγκροτήματος επιδεικνύουν από πολύ καλή έως μέτρια σύνδεση, με τους υπόλοιπους του συστήματος. Τον ισχυρότερο βαθμό ενσωμάτωσης παρουσιάζει η οδός Σιδηράς Μεραρχίας, που αποτελεί ουσιαστικά το συνδετικό άξονα ανάμεσα στην παλιά πόλη και τη νέα. Ειδικότερα όσον αφορά στην **παλιά πόλη**, αυτή χωρίζεται σε δύο κομμάτια, το δυτικό - νοτιοδυτικό και το ανατολικό – βορειοανατολικό. Το πρώτο ανήκει στις εξαιρέσεις του συστήματος εμφανίζοντας χαμηλό έως πολύ χαμηλό βαθμό ενσωμάτωσης, κάτι που δεν είναι παράξενο αν αναλογιστεί κανείς ότι βρίσκεται στο δυτικό άκρο της πόλης, σε συνδυασμό πάντα και με την τοπογραφία της περιοχής. Το δεύτερο κομμάτι εμφανίζει στο σύνολό του μέτριο βαθμό ενσωμάτωσης, αν εξαιρέσει κανείς την οδό Βασιλέως Κωνσταντίνου η οποία ενσωματώνεται αρκετά καλά. Το αποτέλεσμα αυτό είναι λογικό, τη στιγμή που το ανατολικότερο κομμάτι του ιστορικού κέντρου βρίσκεται πλησιέστερα προς το νέο κέντρο της πόλης, όπως αυτό ορίζεται από την τομή των λεωφόρων Άργους, Ασκληπιού και της οδού Σιδηράς Μεραρχίας.

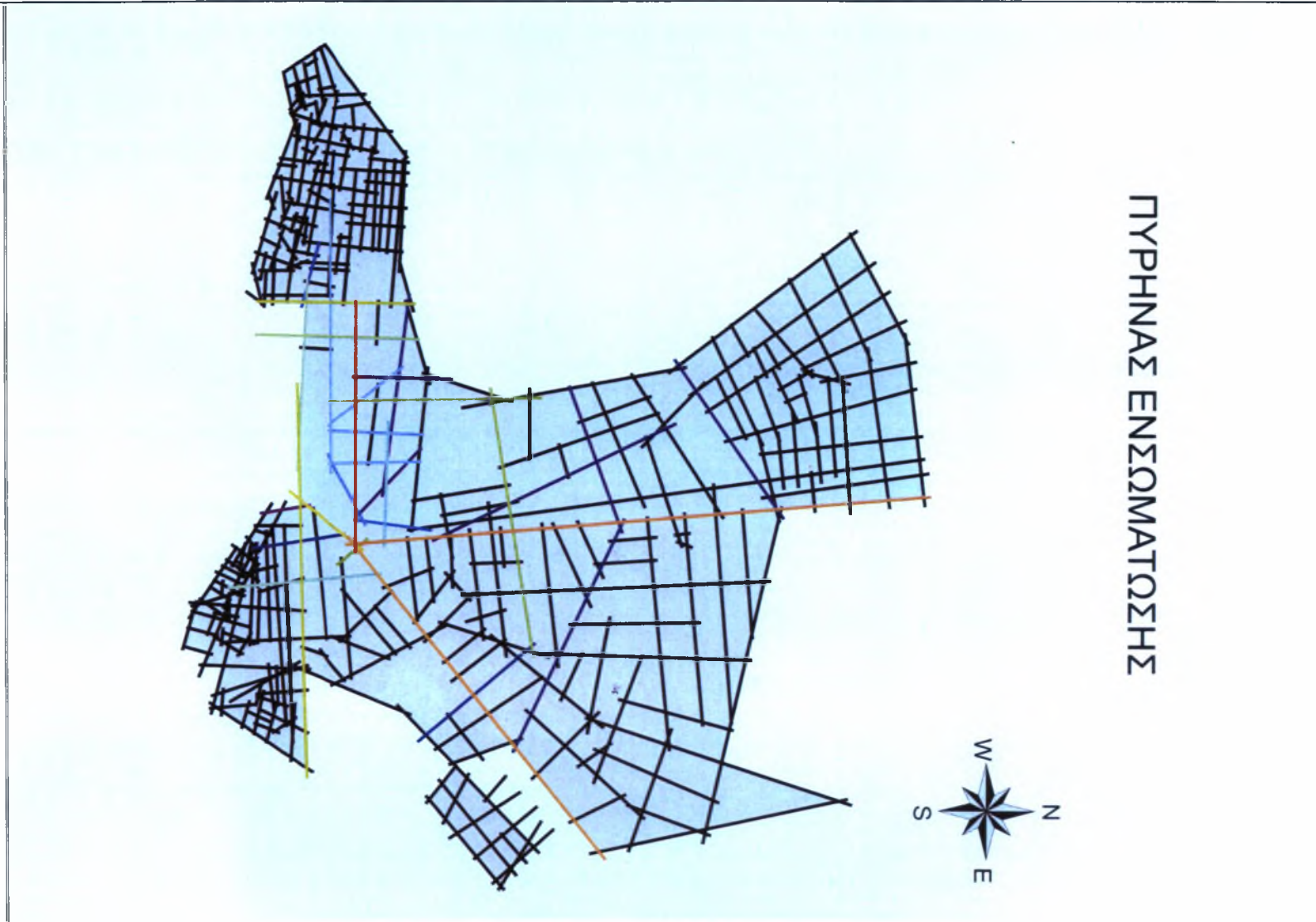
²³ Το κόκκινο χρώμα υποδηλώνει υψηλή ενσωμάτωση, ενώ το μπλε χαμηλή.



- ii. Για το συνολικό χωρικό σύστημα, δηλαδή στην περίπτωση αυτή ολόκληρο το πολυενοδομικό συγκρότημα της πόλης του Ναυπλίου, η σημαντικότερη σφαιρική συντακτική ιδιότητα είναι η μορφή και η διάρθρωση του **πυρήνα ενσωμάτωσης** (integration core). Αυτός αποτελείται από το 5% έως 10% των αξόνων με τον υψηλότερο βαθμό ενσωμάτωσης²⁴ (Γοσποδίνη, 2002). Η **σημασία του πυρήνα ενσωμάτωσης** είναι αυξημένη, λόγω της εγγενούς τάσης των εμπορικών καταστημάτων και άλλων χρήσεων που επιζητούν την κεντρικότητα, να αυτοχωροθετούνται πάνω σε δρόμους και πλατείες που ανήκουν στον πυρήνα. Επιπλέον, τα αποτελέσματα των ερευνών έδειξαν πως οι δρόμοι και οι πλατείες που συνιστούν τον πυρήνα, αντιπροσωπεύουν τους δημόσιους χώρους με τη μεγαλύτερη πυκνότητα κινούμενων ατόμων και οι επισκέπτες μιας πόλης συνήθως δεν παραβιάζουν τη «λογική» αυτή, αλλά αντίθετα την ενισχύουν με τη συμπεριφορά τους στο χώρο (Γοσποδίνη, 2002). Ο πυρήνας ενσωμάτωσης της πόλης του Ναυπλίου έχει²⁵, όπως προκύπτει, **χαρακτήρα εκτατικό** διεισδύοντας, περισσότερο ή λιγότερο, σε όλες τις πολυενοδομικές ενότητες. Ειδικότερα όσον αφορά στο ιστορικό κέντρο, παρατηρούμε πως τρεις άξονες του, ανήκουν στον πυρήνα ενσωμάτωσης της πόλης. Οι οδοί αυτές είναι η Συγγρού, η Βασιλέως Κωνσταντίνου και η οδός Πλαπούτα. Ιδιαίτερης σημασίας είναι η συμμετοχή των δύο τελευταίων, μιας και αποτελούν ουσιαστικά τις οδούς εκείνες του πυρήνα, που διεισδύουν στην παλιά πόλη, φτάνοντας μέχρι και την πλατεία Συντάγματος (οδός Βασιλέως Κωνσταντίνου). Φιλοξενούν επίσης πολλές εμπορικές και ψυχαγωγικές χρήσεις (κυρίως η Βασιλέως Κωνσταντίνου) αποδεικνύοντας το ρόλο που τους αποδίδει η Θεωρία Σύνταξης του Χώρου.

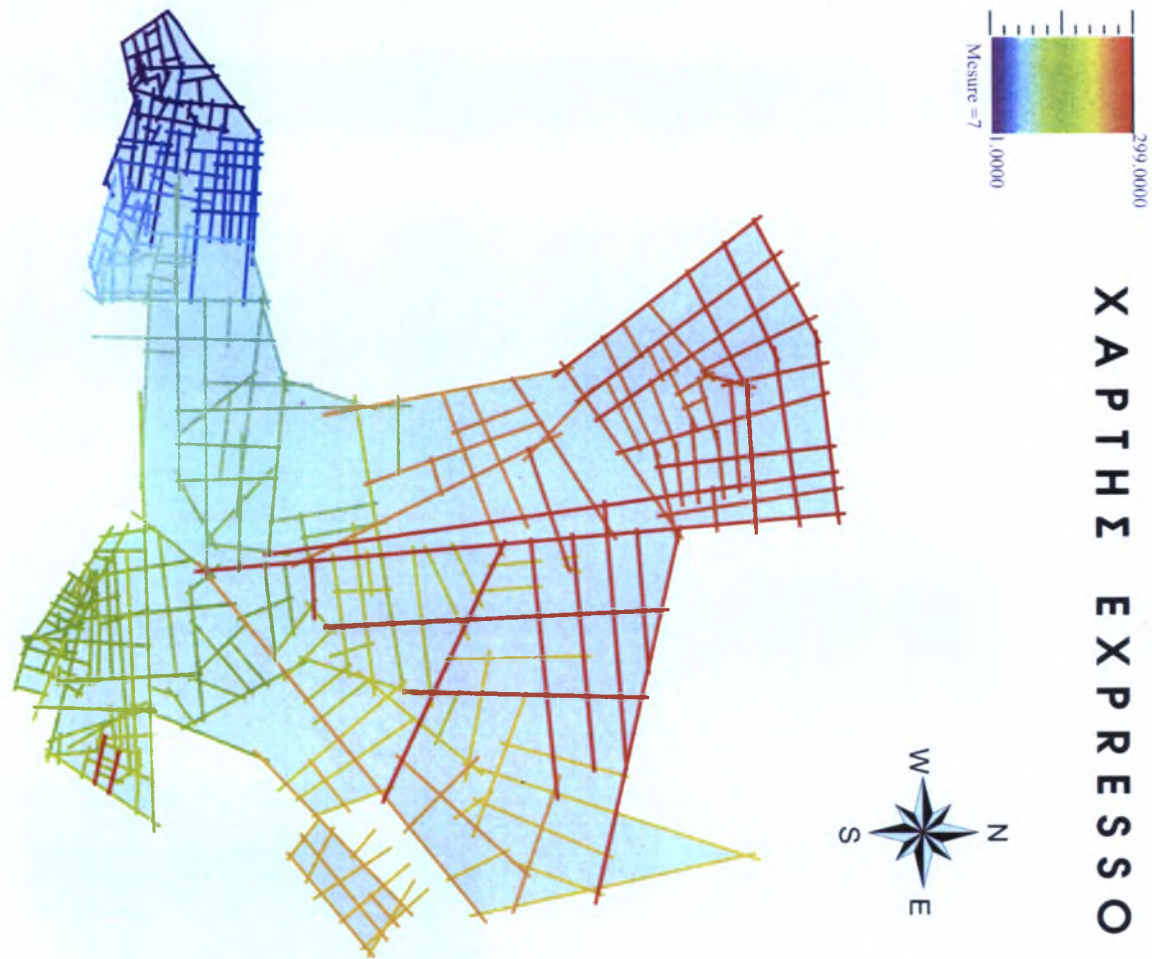
²⁴ 5% για μεγάλα χωρικά συστήματα και 10% για μικρότερα. Στην περίπτωση του Ναυπλίου επιλέχθηκε το 10% των αξόνων.

²⁵ Οι άξονες του πυρήνα εμφανίζονται με χρωματισμούς που ξεκινούν από το κόκκινο για τον πλέον ενσωματωμένο και φτάνουν στο μπλε. Οι υπόλοιποι άξονες του συστήματος εμφανίζονται με μαύρο χρώμα.



7

- iii. Ακόμη μία ενδιαφέρουσα άποψη του πολεοδομικού συγκροτήματος και των επί μέρους χώρων του, προσφέρει ο **χάρτης Expresso**. Ο συγκεκριμένος χάρτης μας παρέχει μία κατηγοριοποίηση του συνόλου των αξόνων με βασικό κριτήριο τη **συγκρότηση γειτονιών**. Η ομαδοποίηση αυτή των αξόνων δεν λαμβάνει υπόψιν της, μόνο το βαθμό εγγύτητας των οδών, αλλά και τις υπόλοιπες συντακτικές ιδιότητες, σφαιρικές και τοπικές, ενώ απεικονίζεται με διαφορετικούς χρωματισμούς. Όπως προκύπτει και από τον σχετικό χάρτη, σχηματίζονται έξι διαφορετικές γειτονιές - ενότητες. Το κόκκινο χρώμα αντιστοιχεί στην περιοχή Κούρτη στο βόρειο τμήμα της πόλης (η οποία επεκτείνεται και ανατολικά της οδού Άργους), το πορτοκαλί αντιπροσωπεύει την ενότητα στα νότια της προηγούμενης, ενώ το με το κίτρινο χρώμα σχηματίζεται η ευρύτερη περιοχή στα Κουτσούρια βορειοανατολικά. Η περιοχή της Πρόνοιας στο νοτιοανατολικό μέρος της πόλης εμφανίζεται με πράσινο και το κέντρο της πόλης με ανοιχτές αποχρώσεις πράσινου και γαλάζιου. Τέλος, με τις αποχρώσεις του μπλε αποτυπώνεται το ιστορικό κέντρο της πόλης, αποδεικνύοντας ότι συνιστά έναν ενιαίο πολεοδομικό χώρο. Τα αποτελέσματα της επεξεργασίας αυτής διατηρούν υψηλό βαθμό συσχέτισης με την πραγματικότητα, αντιπροσωπεύοντας ικανοποιητικά τη συνολική εικόνα της πόλης.

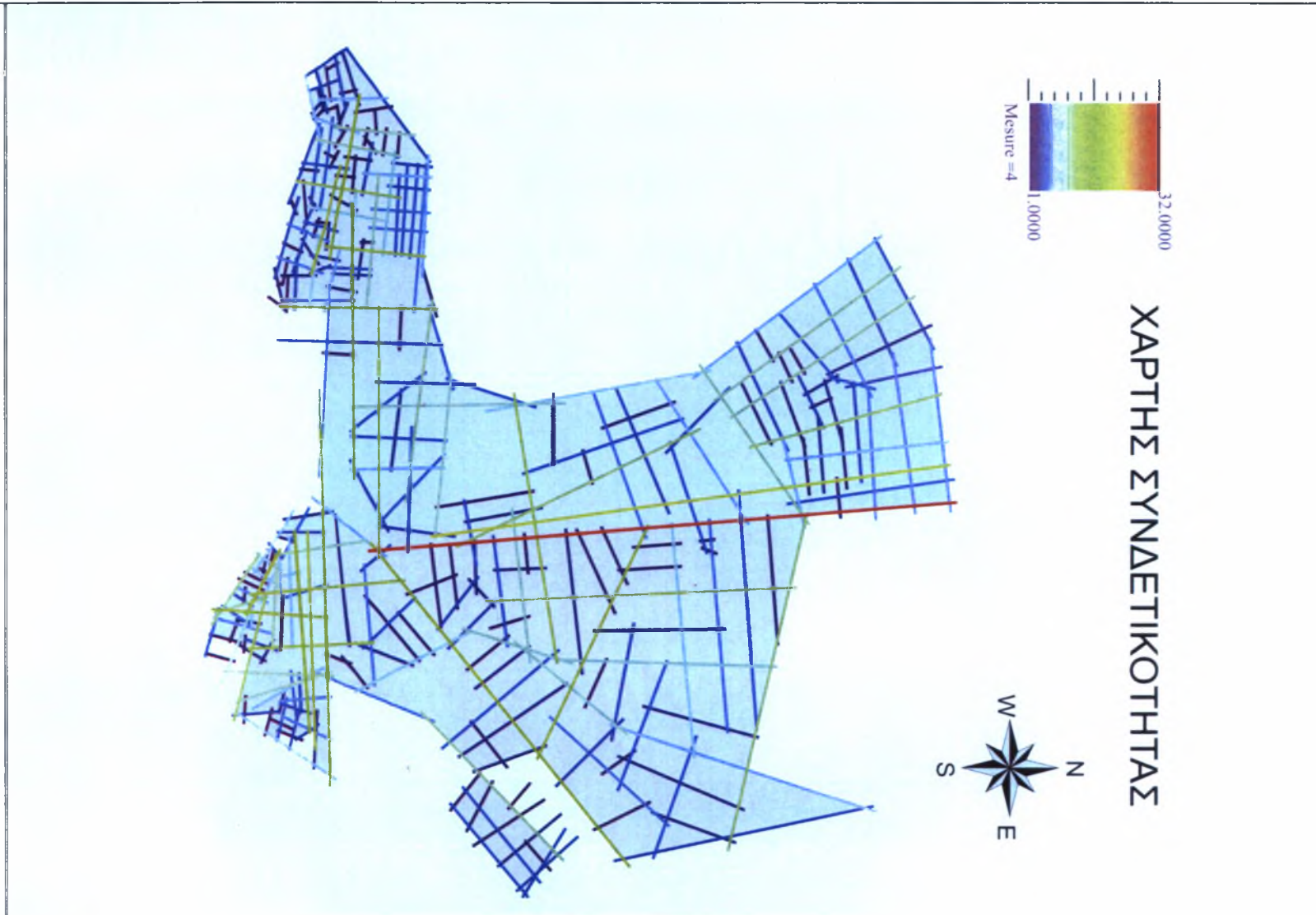


3.2.3 Τοπικές συντακτικές ιδιότητες.

Οι τοπικές συντακτικές ιδιότητες αναφέρονται στα επί μέρους τμήματα του υπό εξέταση χωρικού συστήματος.

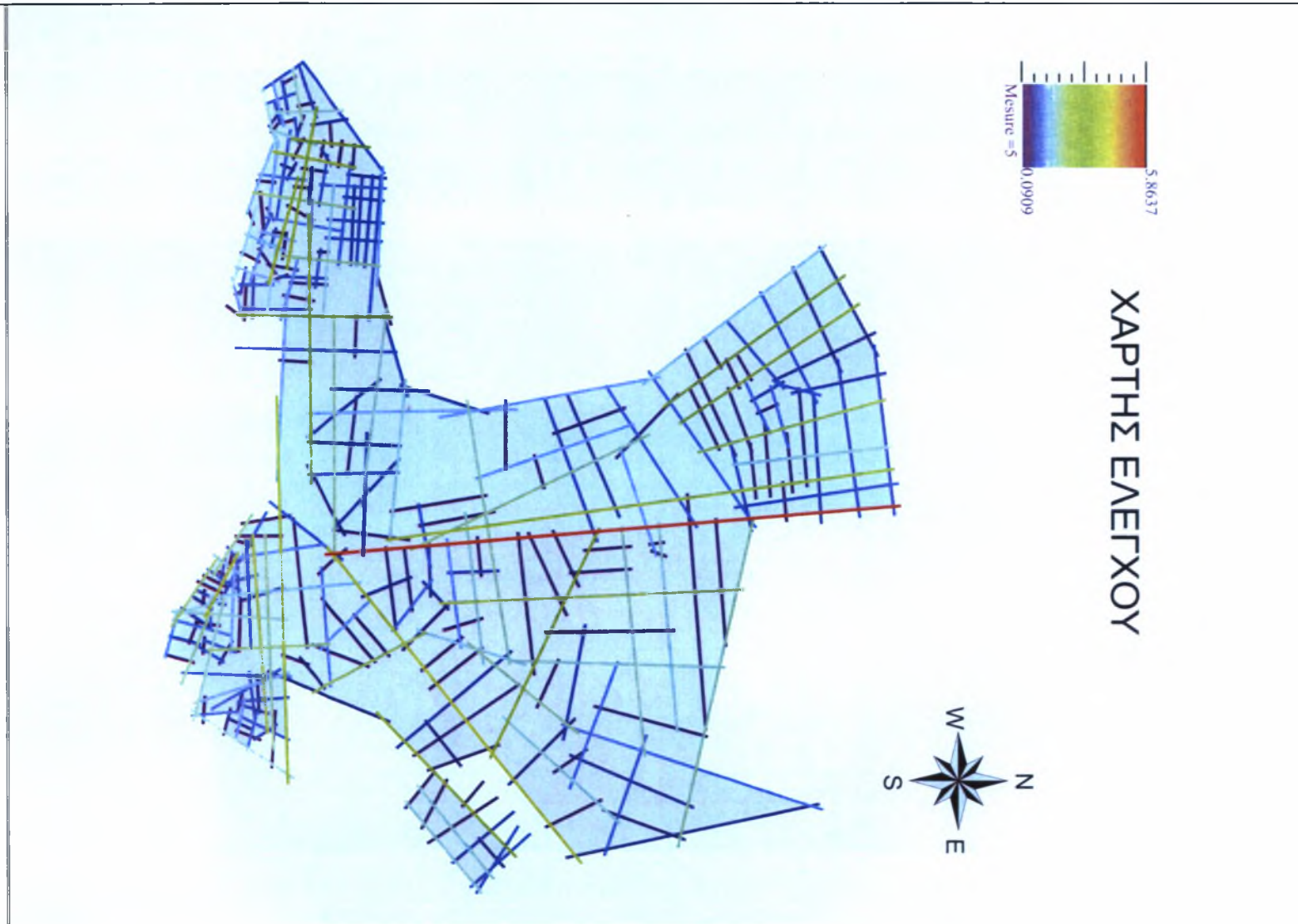
- i. Την πρώτη τοπική συντακτική ιδιότητα αποτελεί η **συνδετικότητα** (connectivity). Η συνδετικότητα αναφέρεται στο τοπικό τμήμα του χωρικού συστήματος το οποίο αποτελείται από έναν συγκεκριμένο χώρο και τους χώρους που είναι άμεσα συνδεδεμένοι με αυτόν. Είναι άμεσα προσμετρήσιμη συντακτική ιδιότητα και εκφράζει το πλήθος των άλλων χώρων του συστήματος που είναι σε επαφή με τον υπό μελέτη χώρο. Πάνω στον αξονικό χάρτη, η συνδετικότητα εκφράζει αριθμητικά πόσοι χώροι απέχουν ένα αξονικό βήμα μακριά από έναν χώρο (Γοσποδίνη, 2002). Στον χάρτη της συνδετικότητας μπορούμε να διαπιστώσουμε πως ο άξονας με την υψηλότερη συνδετικότητα²⁶ στο πολεοδομικό συγκρότημα είναι εκείνος της οδού Άργους. Αυτό εξηγείται από το γεγονός πως η συγκεκριμένη οδός διατρέχει μεγάλο μέρος του ιστού, διατηρώντας κατά συνέπεια άμεση σχέση με πολλούς επί μέρους χώρους του συστήματος. Ειδικότερα για το ιστορικό κέντρο διαπιστώνουμε πως έξι (6) άξονές του – οι οδοί Συγγρού, Σοφρώνη και Κωλέτη στην κατεύθυνση ανατολής – δύσης και οι οδοί Βασιλέως Κωνσταντίνου, Σταϊκοπούλου και Καποδιστρίου στην κατεύθυνση βορρά – νότου – εμφανίζουν ικανοποιητική συνδετικότητα. Οι υπόλοιποι άξονες της παλιάς πόλης χαρακτηρίζονται από χαμηλή έως και πολύ χαμηλή συνδετικότητα, ως αποτέλεσμα των περιορισμένων αριθμητικά συνδέσεων με τους γειτονικούς τους άξονες.

²⁶ Οι οδοί με την υψηλότερη συνδετικότητα απεικονίζονται με κόκκινο χρώμα, ενώ εκείνες με χαμηλή με μπλε.



- ii. Η επόμενη τοπική συντακτική ιδιότητα είναι ο **βαθμός ελέγχου** (control value). Και αυτή η τοπική ιδιότητα αναφέρεται στο τοπικό τμήμα του συστήματος, το οποίο απαρτίζεται από έναν συγκεκριμένο χώρο και τους γειτονικούς του. Εκφράζει, δε, αριθμητικά τον «έλεγχο» που ασκεί ο συγκεκριμένος χώρος στους όμορους του, κατά τις συντομότερες μετακινήσεις από ένα χώρο σε έναν άλλο. Με άλλα λόγια, η ιδιότητα αυτή πάνω στον αξονικό χάρτη εκφράζει τη συχνότητα με την οποία ένας άξονας χρησιμοποιείται ως ενδιάμεσος χώρος κατά τη σύντομη κίνηση ενός χρήστη από έναν χώρο του τοπικού συστήματος σε έναν άλλο (Γοσποδίνη, 2002). Όπως προκύπτει και από τον χάρτη του βαθμού ελέγχου²⁷, αυτός παρουσιάζει αρκετές ομοιότητες με εκείνον της συνδετικότητας. Συνάγεται συνεπώς το συμπέρασμα ότι οι άξονες με τους υψηλότερους βαθμούς συνδετικότητας, αποτελούν ταυτόχρονα και τις συχνότερες επιλογές των χρηστών, ως ενδιάμεσοι χώροι, κατά τις μετακινήσεις τους από έναν χώρο σε έναν γειτονικό. Το αντίθετο φυσικά συμβαίνει με τους άξονες που εμφανίζουν χαμηλό βαθμό τοπικού ελέγχου, οι οποίοι δεν ανήκουν στις συστηματικότερες επιλογές των χρηστών του χώρου. Όσον αφορά στο ιστορικό κέντρο βλέπουμε πως οι οδοί με ικανοποιητικό βαθμό ελέγχου είναι ελαφρώς αυξημένες σε σχέση με αυτές που παρουσιάζουν ικανοποιητική συνδετικότητα, γεγονός που υποδηλώνει μία λειτουργική εικόνα του οικισμού σαν ξεχωριστή πολυενομηκή ενότητα.

²⁷ Οι άξονες με υψηλό βαθμό τοπικού ελέγχου εμφανίζονται με κόκκινο χρώμα, ενώ εκείνοι με χαμηλό με μπλε.



3.2.4 Συμπερασματικά

Συνοψίζοντας τα παραπάνω μπορούμε να πούμε πως το ιστορικό κέντρο της πόλης αποτελεί όχι μόνο κατ' ευφημισμόν, αλλά και λειτουργικά, μία ξεχωριστή πολεοδομική ενότητα με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και ανάγκες. Η παλιά πόλη θα λέγαμε πως ενσωματώνεται ικανοποιητικά στο συνολικό πολεοδομικό συγκρότημα, υπό την έννοια ότι διατηρεί μία διακριτή θέση ενώ ταυτόχρονα συνδιαλέγεται λειτουργικά και με την υπόλοιπη πόλη. Όσον αφορά, δε, στην εσωτερική της λειτουργία και δομή, αυτή κρίνεται ικανοποιητική δεδομένων των παραμέτρων που συνδιαμόρφωσαν ιστορικά τον τόπο.

3.3 Χαρακτήρας του ιστορικού κέντρου.

Ο αρχικός χαρακτήρας του ιστορικού κέντρου, αυτός που φτιάχτηκε σταδιακά μέχρι και τις αρχές του 20^{ου} αιώνα συμπεριελάμβανε όλα τα συστατικά μιας ολοκληρωμένης πολιτείας. Σε αυτόν έβρισκε κυρίαρχο χώρο η κατοικία, η οποία, όμως, συνυπήρχε αρμονικά με όλες τις υπόλοιπες χρήσεις που καθιστούν άρτια τη λειτουργία ενός οικιστικού συνόλου, δηλαδή τις υπηρεσίες, το εμπόριο, την εκπαίδευση και την αναψυχή. Η ισορροπημένη, ωστόσο, συμμετοχή των διαφορετικών αυτών χρήσεων διαταράσσεται σημαντικά από τη στιγμή που μία σειρά παραγόντων αναδιαμορφώνουν το ύφος του ιστορικού κέντρου, με αποτέλεσμα την ανισοβαρή συμμετοχή τους στο χώρο, εις βάρος της κατοικίας. Αυτόχρονα, η επέκταση του Ναυπλίου προς τα ανατολικά και η κατασκευή νεόδμητων κτισμάτων, οι παρωχημένες τεχνικές υποδομές της παλιάς πόλης, αλλά και η επέλαση του μαζικού τουρισμού λίγο μετά το 1970 επιφυλάσσουν μία διαφορετική πραγματικότητα για τον ιστορικό οικισμό. Η εισβολή οικονομικών δραστηριοτήτων, που συνδέονται άμεσα με τον τουρισμό, στην τοπική οικονομία και κοινωνία επαναπροσδιορίζει την παραγωγική βάση του τόπου και οι χρήσεις που εξυπηρετούν την επισκεψιμότητα παίρνουν τη θέση τους στην καρδιά του ιστορικού κέντρου, ως πιο προσοδοφόρες, σε αντίθεση με την κατοικία η οποία ουσιαστικά εκδιώκεται. Διαμορφώνεται έτσι μία νέα εικόνα

της πόλης, η οποία εξακολουθεί να υφίσταται σε σημαντικό βαθμό και είναι εκείνη που υποκύπτει στους νόμους της αγοράς, αδιαφορώντας για τους νόμους της ιστορίας και της παράδοσης.

Πιο αναλυτικά μπορούμε να πούμε πως το νότιο τμήμα της πόλης, αυτό που συνορεύει με τα τείχη της Ακροναυπλίας είναι ίσως το μοναδικό από τα τρία, που μένει ουσιαστικά ανεπηρέαστο από τις προαναφερθείσες αλλαγές. Εξακολουθεί να έχει χαρακτήρα κατοικίας, αν εξαιρέσει κανείς το δυτικό του μέρος το οποίο φιλοξενεί πια ξενοδοχειακές μονάδες (σε σύγχρονα και παλιά κτίρια) και χρήσεις αναψυχής. Το ενδιάμεσο τμήμα, αυτό ανάμεσα στις οδούς Σπηλιάδου – Σταϊκοπούλου – Πλαπούτα (συμπεριλαμβανομένων και των οδών αυτών) και τη λεωφόρο Αμαλίας περιλαμβάνει κυρίως κεντρικές λειτουργίες, όπως γραφεία (τεχνικά, δικηγορικά κ.α.), εμπορικά καταστήματα (λιανικού εμπορίου, παραδοσιακής τέχνης κ.α.), καταστήματα αναψυχής (καφετέριες, μπαρ, ταβέρνες και εστιατόρια), και σε μικρότερο ποσοστό κατοικία. Οι χρήσεις αυτές επιβαρύνουν κυρίως τις οδούς Σταϊκοπούλου, Πλαπούτα και βεβαίως την Βασιλέως Κωνσταντίνου. Πρέπει να σημειωθεί εδώ, πως το δυτικό μέρος και αυτού του τμήματος φιλοξενεί μικρές ξενοδοχειακές μονάδες, ορισμένες από τις οποίες στεγάζονται σε σύγχρονα κτίρια. Τέλος, το τρίτο τμήμα του οικισμού, αυτό ανάμεσα στη λεωφόρο Αμαλίας και την παραλιακή οδό Μπουμπουλίνας, χαρακτηρίζεται επίσης από την παρουσία κεντρικών λειτουργιών (γραφεία, καταστήματα) και λειτουργιών αναψυχής (μικρές ξενοδοχειακές μονάδες, καφετέριες, μπαρ, ταβέρνες, καταστήματα) οι οποίες καταλαμβάνουν τους ισόγειους χώρους, ενώ η κατοικία περιορίζεται στους ορόφους όσων κτιρίων δεν είναι εγκαταλειμμένα. Ακόμη εδώ βρίσκει κανείς όσες εναπομείνασες υπηρεσίες (Δημοτική Βιβλιοθήκη, φαρμακεία, κουρεία, φούρνους) εξυπηρετούν την καθημερινότητα του ιστορικού κέντρου, αλλά και τις εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις του 1^{ου} και 2^{ου} Λυκείου της πόλης μαζί με το πρώτο Δημοτικό, στο ανατολικό άκρο. Ειδικά όσον αφορά στο παραλιακό μέτωπο του οικισμού, όπως αυτό αποτυπώνεται στην οδό Μπουμπουλίνας, είναι ενδεικτική της κατάστασης η κατάληψη του συνόλου σχεδόν των ισόγειων – αλλά και ορισμένων ορόφων – από χρήσεις αναψυχής.

Κεφάλαιο 4^ο : Εξέλιξη του νομοθετικού πλαισίου και οικοδομικοί κανονισμοί.

4.1 Ιστορική αναδρομή.

Η αφετηρία διαμόρφωσης του νομοθετικού πλαισίου που αφορά στο ιστορικό κέντρο είναι ίδια με εκείνη της λειτουργίας του νεοσύστατου Ελληνικού κράτους. Το Ναύπλιο άλλωστε ως πρωτεύουσα πόλη απολάμβανε της ιδιαίτερης προσοχής και της προτεραιότητας σε μία σειρά από ζητήματα.

Το πρώτο διάταγμα που συναντάμε είναι το ΦΕΚ 14/3 (15) του Απριλίου του 1833, σχετικά με τη σύσταση και τη λειτουργία 'της επί των εσωτερικών γραμματείας' η οποία επιφορτίζεται με την ευθύνη της 'εισαγωγής ευρυθμίας των οικοδομών εις τας πόλεις και τα χωρία και της φροντίς περί καταστρώσεως ευρύθμων σχεδίων διά πόλεις και χωρία'. Με το εγχείρημα αυτό ασχολούνται οι στρατιωτικοί μηχανικοί της εποχής, ενώ στη γραμματεία των στρατιωτικών ανατίθεται επίσης 'η οικοδόμησις, επισκευή και διατήρησις των φρουρίων ορμητηρίων και στρατιωτικών κτιρίων' με το ΦΕΚ 15/7 (19) τον Απρίλιο του ίδιου έτους. Το πρώτο διάταγμα σχετικά με τα σχέδια των πόλεων έρχεται να συμπληρώσει τον Μάιο του 1835 ένα νέο διάταγμα, ΦΕΚ 19/15, 'περί υγιεινής οικοδομής και κωμών'. Με το διάταγμα ΦΕΚ 21/29/συν του 1843 το Ναύπλιο χαρακτηρίζεται ως οχυρή πόλη και 'φρούριο α' κλάσεως', γεγονός που σημαίνει πως οποιαδήποτε απόφαση σχετικά με την πόλη θα πρέπει να λαμβάνεται με συμφωνία δύο Υπουργών, ενίοτε δε μετά από συνεδρίαση του Υπουργικού Συμβουλίου.

Κατά την περίοδο 1847 – 1856 εκδίδεται μία σειρά από διατάγματα που αφορούν μικρές τροποποιήσεις του σχεδίου πόλεως και το 1856 εκδίδεται ο πρώτος νόμος σχετικά με τη διαμόρφωση της προκυμαίας, ο ΤΞΑ' (ΦΕΚ 52, 19 Σεπ./1856) 'περί καθάρσεως του λιμένος Ναυπλίου και επισκευής της παλαιάς προκυμαίας', που συνοδεύεται από διάταγμα 'περί εκτελέσεως του νόμου' (ΦΕΚ 63, 180 κ. 1856).

Σημαντικά διατάγματα είναι αναντίρρητα εκείνα που ορίζουν τις, ίσως, σπουδαιότερες παρεμβάσεις στη μορφολογία της πόλης και οι οποίες αφορούν φυσικά στην κατεδάφιση των τειχών. Το πρώτο από αυτά είναι το ΦΕΚ 53/ 30.6.66 του 1866, με το οποίο προτείνεται η κατεδάφιση των βορείων τειχών και η επέκταση της προκυμαίας κατά πέντε (5) περίπου μέτρα. Με το επόμενο διάταγμα, ΦΕΚ 30/15.1.67, κατεδαφίζονται και τα τείχη ανάμεσα στην πλατεία του Αγ. Νικολάου και την αρχή της λεωφόρου Αμαλίας, ενώ ένα τελευταίο τμήμα τειχών κατεδαφίστηκε και αυτό, με το διάταγμα ΦΕΚ 54/12.9.73 του 1873, ολοκληρώνοντας έτσι την καταστροφή των βορείων τειχών του ιστορικού κέντρου.

Με το διάταγμα ΦΕΚ 187, 31/8/901 ορίζεται η επέκταση της πόλης έως και τη θέση του σιδηροδρομικού σταθμού, ενώ από τις αρχές της δεκαετίας του '10 έως και τις αρχές της δεκαετίας του '40, λίγο πριν τη γερμανική κατοχή, εκδίδεται πάλι μία σειρά πολυενομοικών διαταγμάτων, που αφορούν όμως στην πλειοψηφία τους ήσσονος σημασίας μετατροπές στον πολυενομοικό ιστό.

Το πρώτο πολυενομοικό διάταγμα μετά την απελευθέρωση είναι το ΦΕΚ 121 της 29^{ης} Μαΐου του 1954 σχετικά με την επέκταση της πόλης, το οποίο ακολουθείται από πολλά διατάγματα για μικρές τροποποιήσεις του σχεδίου πόλεως. Φτάνουμε έτσι στο 1960, οπότε με το ΦΕΚ 161/29/10/1960, επιβάλλεται η άσκηση αρχιτεκτονικού ελέγχου στην πόλη και το 1962 με το ΦΕΚ 33B/2-2-1962, ορίζεται η περιοχή μεταξύ του σιδηροδρομικού σταθμού, στα ανατολικά του ιστορικού κέντρου, και της θέσης 5 αδελφία στο δυτικό άκρο του, ως **ιστορικό διατηρητέο μνημείο**, χωρίς όμως σαφή καθορισμό των ορίων της. Εδώ πρέπει να αναφέρουμε και την έκδοση μιας σειράς διαταγμάτων που

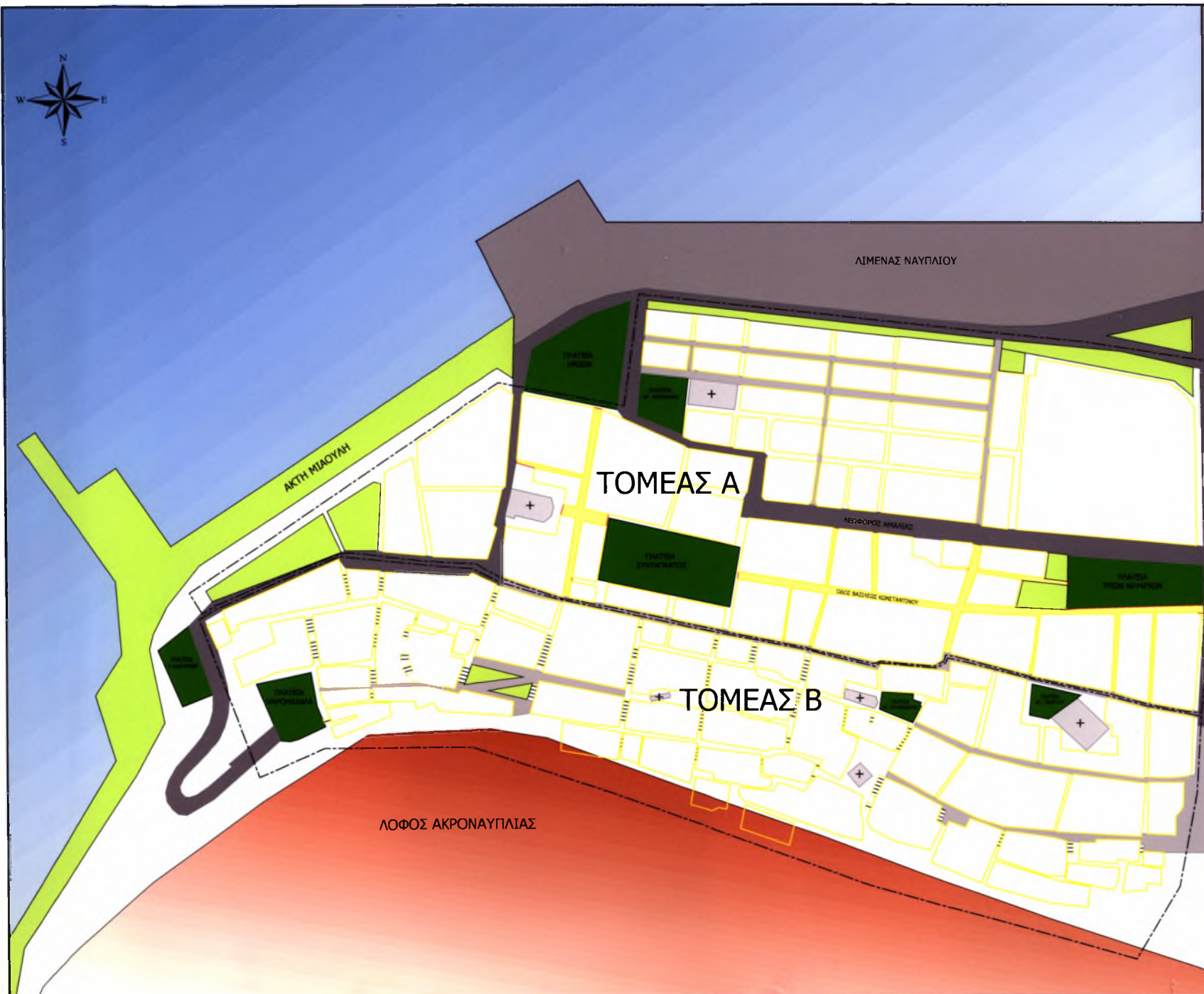
ανακηρύσσουν ως διατηρητέα, ιστορικά και όχι μόνο κτίσματα της παλιάς πόλης²⁸. Τέλος, με το ΦΕΚ 105)29-5-69 του 1969, καθορίζονται οι όροι δόμησης του Ναυπλίου και του ιστορικού κέντρου ειδικότερα, χωρίς όμως να ικανοποιήσουν τις φωνές εκείνες που μιλούν για ανεπάρκεια του νομοθετικού πλαισίου.









4.2 Ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

Με το διάταγμα ΦΕΚ 38 Δ/26-1-89²⁹ του 1989, καθορίζονται ειδικοί όροι για τη δόμηση και τη χρήση στο ιστορικό κέντρο. Η εξέλιξη αυτή ήταν αποτέλεσμα της Πολεοδομικής μελέτης Ναυπλίου, που πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης 82/84. Το διάταγμα ορίζει λεπτομερώς το τμήμα της πόλης που χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό, ενώ όσον αφορά τους όρους δόμησης και τις χρήσεις, χωρίζει το ιστορικό κέντρο σε δύο διακριτούς τομείς. Ο **πρώτος (Α)** εκτείνεται από το παραλιακό μέτωπο έως τον άξονα που σχηματίζουν οι διαδοχικές οδοί Σπηλιάδου, Σταϊκοπούλου και Πλαπούτα στην κατεύθυνση δύσης – ανατολής, και από τη οδό Συγγρού, έως τη θέση 5 αδέλφια στο δυτικό άκρο της πόλης. Ο **δεύτερος (Β)** τομέας συνεχίζει από τις οδούς Σπηλιάδου, Σταϊκοπούλου και Πλαπούτα έως και τα τείχη της Ακροναυπλίας στο νότιο άκρο του οικισμού.

²⁸ Διατηρητέα κτίσματα έχουν ανακηρυχθεί το Αρχαιολογικό Μουσείο, η Σχολή Ευελπίδων, το Βουλευτικό, το πρώτο Γυμνάσιο κ.α.

²⁹ Το πλήρες κείμενο του διατάγματος παρατίθεται στο Παράρτημα.



-  ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ
-  ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΠΛΑΤΕΙΑ
-  ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

4.2.1 Όροι δόμησης.

Άρτια και οικοδομήσιμα είναι τα οικοπέδα, που έχουν πρόσωπα δέκα (10) μέτρα σε κοινόχρηστο χώρο και ελάχιστο εμβαδό διακόσια (200) τετραγωνικά μέτρα.

Οι όροι δόμησης του **πρώτου (Α) τομέα** είναι :

- ✚ Συντελεστής δόμησης : 2,1
- ✚ Ποσοστό κάλυψης : 90%
- ✚ Αριθμός ορόφων : τρεις (3)
- ✚ Μέγιστο ύψος : έντεκα και μισό (11,50) μέτρα συμπεριλαμβανομένης και της στέγης.

Ειδικότερα για το Ο.Τ. 104 (χώρος εκπαίδευσης) ορίζονται οι παρακάτω ειδικοί όροι δόμησης :

- ✚ Συντελεστής δόμησης : 0,6
- ✚ Ποσοστό κάλυψης : 70%
- ✚ Αριθμός ορόφων : δύο (2)
- ✚ Μέγιστο ύψος : οκτώ και μισό (8,5) μέτρα
- ✚ Απόσταση των κτιρίων από τις ρυμοτομικές γραμμές : πέντε (5) μέτρα.

Οι όροι δόμησης του **δεύτερου (Β) τομέα** είναι :

- ✚ Συντελεστής δόμησης : 1,2
- ✚ Ποσοστό κάλυψης : 80%

- 👉 Αριθμός ορόφων : δύο (2)
- 👉 Μέγιστο ύψος : οκτώ και μισό (8,5) μέτρα συμπεριλαμβανομένης και της στέγης. Λόγω μεγάλης κλίσης του εδάφους επιτρέπεται μόνο η μία πλευρά του κτιρίου να έχει ύψος δέκα (10) μέτρα συμπεριλαμβανομένης και της στέγης.

4.2.2 Χρήσεις γης.

Σύμφωνα με το διάταγμα, η κατηγορία χρήσης γης που αποδίδεται στον **πρώτο (Α) τομέα** είναι η Γενική κατοικία, η οποία περιλαμβάνει :

- i. Κατοικίες
- ii. Στέγη ελεύθερων επαγγελματιών, μη οχλούσα
- iii. Εμπορικά κτίρια
- iv. Πολιτιστικά κτίρια
- v. Κτίρια που στεγάζουν δημόσιες υπηρεσίες του Δήμου ή γραφεία.

Όσον αφορά στις κατοικίες, αυτές καταλαμβάνουν υποχρεωτικά το κτίριο τουλάχιστον από τον 1^ο όροφο και άνω, ενώ η στέγη ελεύθερων επαγγελματιών μπορεί να καταλαμβάνει και τον 1^ο όροφο του κτιρίου, μόνο εφόσον συνδυάζεται με την κατοικία του επαγγελματία. Οι δε χρήσεις, που αναφέρονται στις πολιτιστικές δραστηριότητες και τις δημόσιες υπηρεσίες του Δήμου, μπορούν να καταλαμβάνουν όλο το κτίριο.

Ειδικότερα για τα κτίρια που έχουν πρόσωπο στις οδούς Μισούλη, Παπανικολάου και την παραλιακή Μπουμπουλίνας καθώς και στα κτίρια που έχουν πρόσωπο στην πλατεία Συντάγματος, επιτρέπονται πλην των παραπάνω αναφερόμενων χρήσεων και οι παρακάτω **επιπλέον χρήσεις** :

- i. Καφενεία
- ii. Ζαχαροπλαστεία

- iii. Εστιατόρια και
- iv. Ταβέρνες

Οι επιπρόσθετες αυτές χρήσεις επιτρέπονται **μόνο στα ισόγεια** των κτιρίων και απαγορεύεται να έχουν εγκαταστάσεις μουσικής με ενισχυτές ήχου.

Όσον αφορά στον **δεύτερο (Β) τομέα**, σε αυτόν αποδίδεται η χρήση της Αμιγούς κατοικίας, η οποία περιλαμβάνει :

- i. Κατοικίες και
- ii. Στέγη ελεύθερων επαγγελματιών, μη οχλούσα, εφόσον αυτή συνδυάζεται με κατοικία.

Οι **κοινόχρηστοι χώροι**, τέλος, αφορούν την παραμονή, αναψυχή και διακίνηση των πεζών και τροχοφόρων όπως, πεζοδρόμια, πεζόδρομοι, δρόμοι, πλατείες, πάρκα, παιδικές χαρές και γωνιές πρασίνου. Στους χώρους αυτούς επιτρέπεται η κατασκευή περιπτέρων, στεγάστρων, παγκακιών και λοιπών απλών εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση του κοινού κατόπιν οικοδομικής άδειας και με έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.).

4.2.3 Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.).

Ένα σημαντικό θεσμικό όργανο στην κατεύθυνση της προστασίας και διατήρησης του ιστορικού κέντρου της πόλης αποτελεί η Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.). Η επιτροπή αυτή διατηρεί σοβαρές αρμοδιότητες και παίζει καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση του πολεοδομικού περιβάλλοντος της παλιάς πόλης. Πιο συγκεκριμένα η Ε.Π.Α.Ε. :

- i. Εγκρίνει τη θέση των κτιρίων στα οικόπεδα και τις συνθέσεις των όγκων, ώστε αυτές να αναδεικνύουν τα υπάρχοντα όμορα παραδοσιακά κτίρια
- ii. Εγκρίνει την αρχιτεκτονική μορφή των όψεων των κτιρίων και τη διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων
- iii. Εγκρίνει οποιαδήποτε οικοδομική εργασία και την τοποθέτηση επιγραφών, μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων
- iv. Εγκρίνει κάθε εργασία διαμόρφωσης κοινόχρηστων χώρων που εκτελείται από τη δημοτική αρχή
- v. Εγκρίνει την ανέγερση δημοσίων και δημοτικών κτιρίων ή κτιρίων Οργανισμών ή νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου
- vi. Εγκρίνει οποιαδήποτε οικοδομική εργασία στο εξωτερικό και το εσωτερικό των διατηρητέων κτιρίων και στο χώρο που τα περιβάλλει, όπως και για την τοποθέτηση επιγραφών
- vii. Εγκρίνει την κατασκευή περιπτέρων, στεγάστρων, παγκακιών και λοιπών απλών εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση του κοινού στους κοινόχρηστους χώρους.
- viii. Γνωμοδοτεί στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.) για τις αιτήσεις, που αφορούν είτε ανεγέρσεις νέων κτιρίων σε οικόπεδα όπου υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, είτε προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια.

Κεφάλαιο 5^ο : Πολεοδομική και οικιστική οργάνωση.

5.1 Εισαγωγικά.

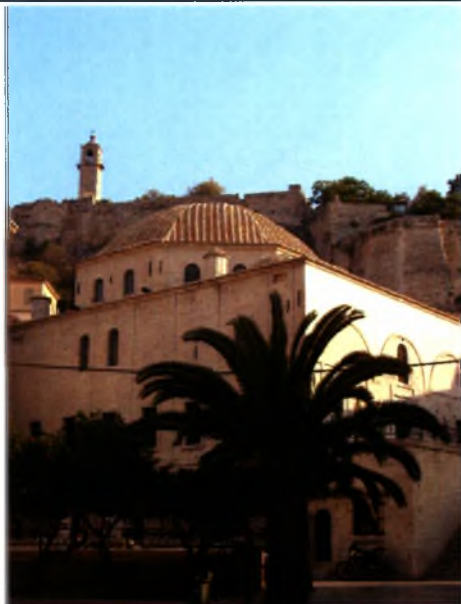
Στο πλαίσιο της εργασίας αυτής πραγματοποιήθηκε απογραφή του κτιριακού αποθέματος (χάρτης A 1) στο χώρο του ιστορικού κέντρου Ναυπλίου³⁰. Η απογραφή εξέτασε τα χαρακτηριστικά του κτιριακού αποθέματος αλλά και τη χρήση που του γίνεται, από τους κατοίκους της πόλης. Πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία περιλαμβάνουν τον αριθμό των ορόφων, την κατάσταση της κάθε κατασκευής και τέλος τις χρήσεις³¹ του ισογείου και των ορόφων. Τα αποτελέσματα της απογραφής παρουσιάζονται σε μία σειρά από θεματικούς χάρτες και αντίστοιχα γραφήματα, που σκοπό έχουν την κατά το δυνατόν αντικειμενικότερη και συνάμα ολοκληρωμένη προσέγγιση του πολεοδομικού χώρου. Ειδικότερα για τις χρήσεις γης, η παρουσίαση των αποτελεσμάτων γίνεται σε αντιπαραβολή με τις χρήσεις που εντοπιζόνταν στην παλιά πόλη, κατά τη διάρκεια εκπόνησης της Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης - Επέκτασης του 1985 (Ε.Π.Α. 82-84). Επιπλέον γίνεται συνοπτική αναφορά στο σύνολο των δημόσιων και κοινόχρηστων χώρων, ενώ ορισμένοι παρουσιάζονται πιο αναλυτικά. Τέλος, παρατίθενται ενδιαφέροντα στοιχεία σχετικά με την τυπολογία των κτισμάτων της παλιάς πόλης³².

³⁰ Η απογραφή του κτιριακού αποθέματος πραγματοποιήθηκε τον Ιούλιο του 2005.

³¹ Η απογραφή πραγματοποιήθηκε σε επίπεδο κτιρίου και ως χρήση αναφέρεται κάθε φορά η επικρατούσα.

³² Τα στοιχεία σχετικά με την τυπολογία των κτισμάτων της παλιάς πόλης αντλούν εκτενώς από την Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης – Επέκτασης του 1985 (Ε.Π.Α. 82-84).

Στο ιστορικό κέντρο Ναυπλίου εντοπίζονται ιστορικά κτίρια, μερικά από τα οποία φιλοξένησαν για πρώτη φορά στη χώρα δραστηριότητες ή χρήσεις, όπως η πρώτη Βουλή, το πρώτο ελληνικό Γυμνάσιο, το πρώτο Υπουργείο Στρατιωτικών, το πρώτο φαρμακείο, αλλά και άλλα που σήμερα στεγάζουν πολιτιστικές δραστηριότητες (Αρχαιολογικό Μουσείο, Πολεμικό Μουσείο κ.α.). Παρακάτω παρατίθενται ορισμένες σχετικές φωτογραφίες.



Εικόνα 3



Εικόνα 4



Εικόνα 5

Εικόνα 3 : Η πρώτη Βουλή (το Βουλευτικό) των Ελλήνων.

Εικόνα 4 : Το πρώτο ελληνικό Γυμνάσιο – σήμερα Δημαρχείο της πόλης.

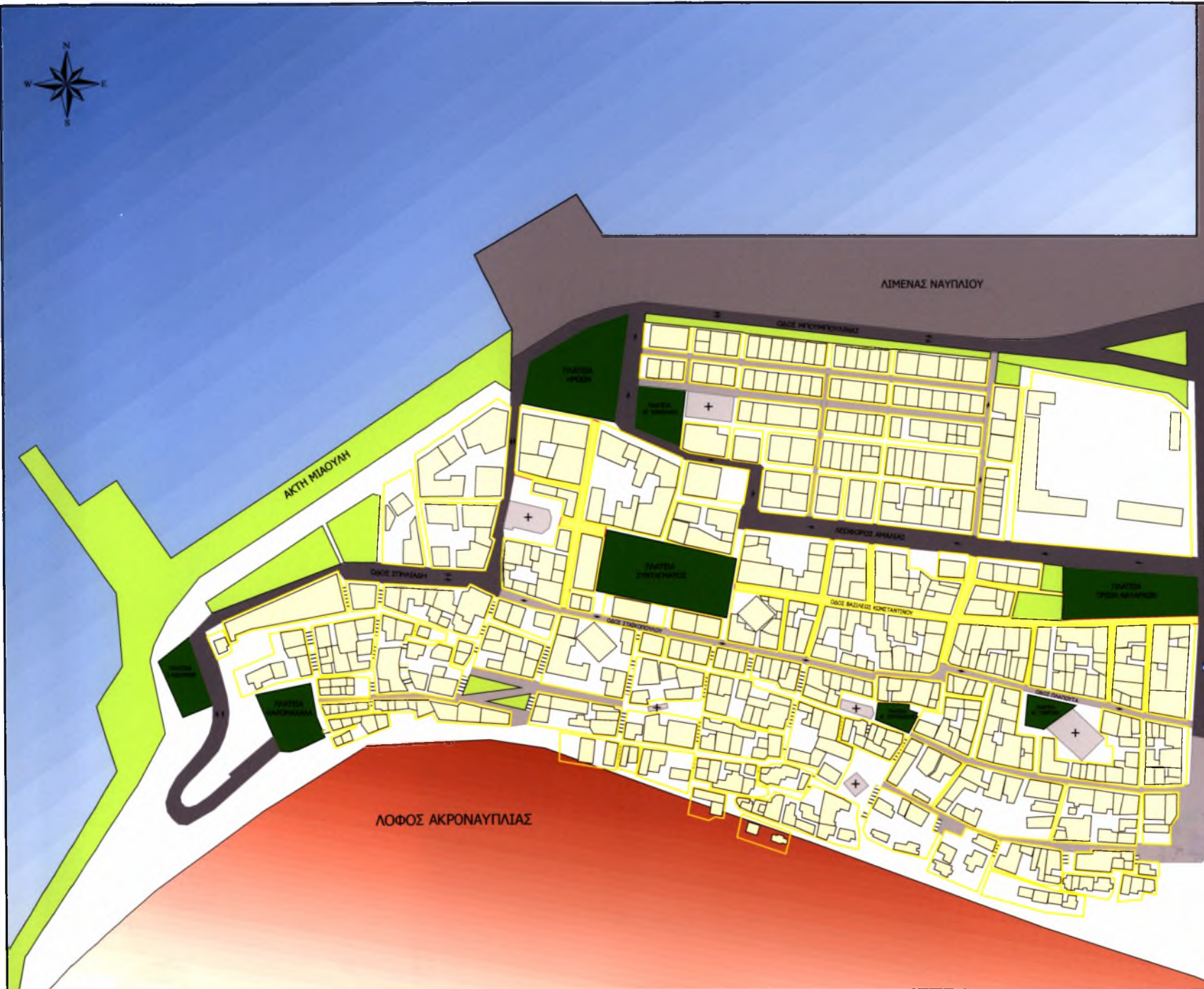
Εικόνα 5 : Το Πολεμικό Μουσείο.



- ΚΤΙΡΙΟ
- ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ
- ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
- ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
- ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
- ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
- ΠΛΑΤΕΙΑ
- ΝΑΟΣ
- ΛΟΦΟΣ ΑΚΡΟΝΑΥΠΛΙΑΣ
- ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.



5.2 Χρήσεις γης.

5.2.1 Απογραφή χρήσεων γης 1985 (Ε.Π.Α. 82-84).

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο που εκπονήθηκε στο πλαίσιο της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης, όπως επίσης και η Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης - Επέκτασης του 1985, ήρθε να ικανοποιήσει πολλά από τα διαπιστωμένα ελλείμματα στο πεδίο του πολεοδομικού σχεδιασμού και ταυτόχρονα να προσφέρει στην πόλη του Ναυπλίου την απαραίτητη προοπτική για το μέλλον. Μέρος της συστηματικής εργασίας της μελετητικής ομάδας ήταν και η απογραφή των χρήσεων γης, που επικρατούσαν στο μέσο της δεκαετίας του '80 στον ευρύτερο πολεοδομικό ιστό της πόλης. Έτσι, λοιπόν, μπορούμε να προχωρήσουμε σε μία καθ' όλα ενδιαφέρουσα παράθεση των χρήσεων που χαρακτήριζαν τη λειτουργία και τη γενικότερη φυσιογνωμία του ιστορικού κέντρου, προκειμένου να κατανοήσουμε το είδος και το μέγεθος των μεταβολών που συντελέστηκαν μέσα στην τελευταία εικοσαετία.

Τα στοιχεία που προκύπτουν από τον σχετικό με τις χρήσεις γης χάρτη³³ (χάρτης Α 6), καταδεικνύουν μία σαφή μεταστροφή των χρήσεων προς τον τουρισμό και την αναψυχή, ενώ από την άλλη χρήσεις που υποστηρίζουν την άρτια και ομαλή λειτουργία κάθε οικισμού φαίνεται πως εκδιώχθηκαν σταδιακά υποκύπτοντας στις δυνάμεις της αγοράς. Πιο συγκεκριμένα, και όσον αφορά στο **βόρειο τμήμα** της παλιάς πόλης – έτσι όπως αυτό ορίστηκε στο τρίτο κεφάλαιο – παρατηρούμε πως η παραλιακή οδός Μπουμπουλίνας καταλαμβάνονταν από τις αρχές ακόμα της δεκαετίας του '80 από χρήσεις αναψυχής, λιανικού εμπορίου και τουρισμού, πλην ελαχίστων εξαιρέσεων που απεικονίζονται ως κατοικίες. Στο

³³ Οι χρήσεις του σχετικού χάρτη αναφέρονται στα ισόγεια των κτιρίων.



εσωτερικό του τμήματος αυτού, διαπιστώνεται μία αρκετά περιορισμένη παρουσία αναψυχής, ενώ αντίθετα κυριαρχεί η κατοικία. Η παρουσία ορισμένων μικρών πανσιόν δεν είναι μικρότερη από τη σημερινή και το όποιο λιανικό εμπόριο συγκεντρωνόταν στα οικοδομικά τετράγωνα της νότιας πλευράς, που συνορεύει με τη λεωφόρο Αμαλίας. Στο τμήμα αυτό εντοπιζόνταν επίσης λιγοστές προσωπικές εξυπηρητήσεις, οι οποίες ικανοποιούσαν τις καθημερινές ανάγκες του πληθυσμού αλλά και ιδιωτικά ιατρεία. Ακόμη, στο κομμάτι αυτό της πόλης λειτουργούσαν οι διοικητικές υπηρεσίες του Δήμου Ναυπλίου και το Τελωνείο. Τέλος, πρέπει να αναφέρουμε πως η πλατεία Ηρώων στο δυτικό όριο του βόρειου τμήματος, λειτουργούσε ως χώρος στάθμευσης πριν αποκτήσει τη σημερινή της λειτουργία και μορφή, ενώ και ο ευρύτερος χώρος της πλατείας του Αγ. Νικολάου παρουσίαζε διαφορετική διαμόρφωση από την υφιστάμενη. Η λεωφόρος Αμαλίας, το σύνορο ανάμεσα στο βόρειο και ενδιάμεσο τμήμα του ιστορικού κέντρου, διατηρούσε έντονο εμπορικό χαρακτήρα, όντας βέβαια και ο βασικότερος οδικός άξονας της παλιάς πόλης. Σε αυτήν συγκεντρώνονταν πλήθος καταστημάτων λιανικού εμπορίου, όπως επίσης και καταστήματα προσωπικών εξυπηρητήσεων αλλά και λιγοστά γραφεία.

Το **ενδιάμεσο τμήμα** του ιστορικού κέντρου αποτελεί τη ραχοκοκαλιά της ευρύτερης περιοχής, καθώς εκτός από το γεγονός ότι αποτελεί το συνδυαστικό χώρο μεταξύ του βορείου και νοτίου τμήματος φιλοξενεί και χρήσεις που εξυπηρετούν αμφότερα τα παραπάνω κομμάτια της παλιάς πόλης. Ο Μεγάλος δρόμος, όπως διαφορετικά είναι γνωστή η οδός Βασ. Κωνσταντίνου, επεδείκνυε από τότε έντονο εμπορικό χαρακτήρα. Αυτό όμως που είναι άξιο προσοχής, είναι το γεγονός πως η κατοικία διατηρούσε ακόμη ικανοποιητική παρουσία κατά μήκος του σημαντικού αυτού άξονα, όπως επίσης και οι προσωπικές εξυπηρητήσεις. Από την άλλη, περιμετρικά της πλατείας Συντάγματος η κατάσταση ήταν αρκετά διαφορετική, μιας και η αναψυχή σε συνδυασμό με τις διάφορες προσωπικού τύπου εξυπηρητήσεις είχαν καταλάβει ολοκληρωτικά το χώρο, φαινόμενο που εξακολουθεί και σήμερα. Στο νοτιο-ανατολικό όριο του ενδιάμεσου τμήματος, και πιο συγκεκριμένα επί της οδού Πλαπούτα, το λιανικό εμπόριο κυριαρχεί εις βάρος της κατοικίας, κάτι που συνεχίζεται και επί της οδού Σταϊκοπούλου, ενώ στο δυτικό άκρο του τμήματος

παρατηρείται μία συγκέντρωση ξενοδοχειακών μονάδων – σε σύγχρονες ως επί τω πλείστον κατασκευές – αλλά και αναψυχής, χωρίς παρόλα αυτά να υπολείπεται η κατοικία. Εδώ οφείλουμε να σημειώσουμε και τη λειτουργία στο εσωτερικό του ενδιαμέσου τμήματος σημαντικού αριθμού φροντιστηρίων³⁴, αλλά και ορισμένων ιδιωτικών ιατειών, που δυστυχώς σήμερα απουσιάζουν από το σύνολο του ιστορικού κέντρου.

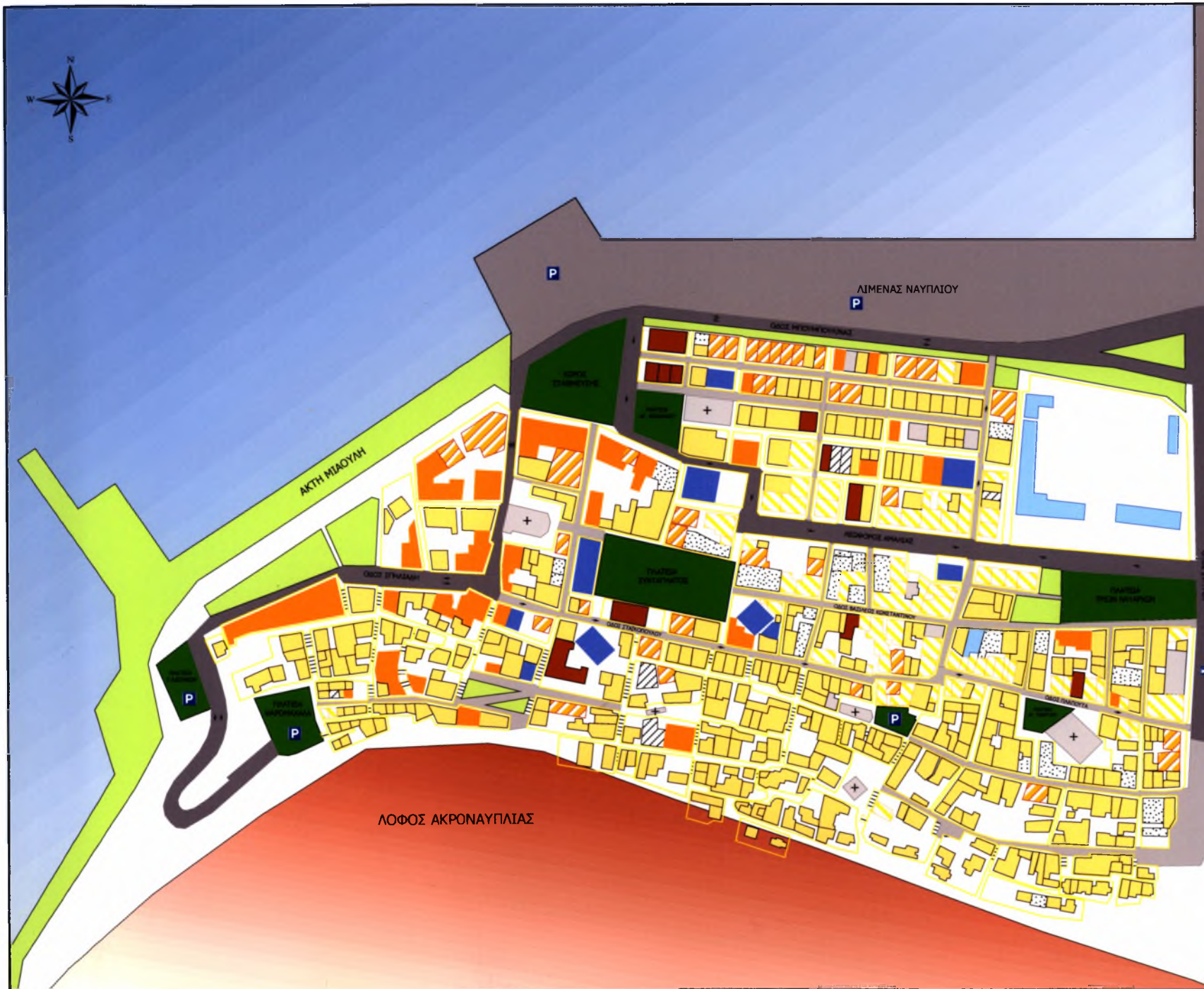
Όσον αφορά στο **νότιο τμήμα** της παλιάς πόλης, η οδός Πλαπούτα συγκεντρώνει ορισμένο λιανικό εμπόριο και περισσότερη κατοικία, ενώ η αμέσως επόμενη οδός Σταϊκοπούλου παρουσιάζει ελάχιστη αναψυχή και λίγο λιανικό εμπόριο, γεγονός που εντυπωσιάζει αν συνυπολογίσει κανείς τη σημερινή εικόνα της συγκεκριμένης οδού. Η οδός Σπηλιάδου στο βορειο-δυτικό όριο του τμήματος φιλοξενεί σχεδόν εξίσου τουρισμό και κατοικία, φαινόμενο που συνεχίζεται σε ένα βαθμό σε ολόκληρο το δυτικό κομμάτι, εκεί όπου συγκεντρώνονται αρκετές μικρές ξενοδοχειακές μονάδες και βέβαια πολύ περισσότερες κατοικίες. Το υπόλοιπο νότιο τμήμα κυριαρχείται σχεδόν ολοκληρωτικά από κατοικία, αν εξαιρέσει κανείς κάποια ανεπαίσθητη παρουσία αναψυχής και ορισμένες προσωπικές εξυπηρετήσεις. Το επικλινές ανάγλυφο του συγκεκριμένου τμήματος και οι βαθμιδωτοί του δρόμοι ίσως είναι η αιτία που τελικώς κρατήθηκε μακριά από τουριστικές και ψυχαγωγικές χρήσεις που αλλοίωσαν τη φυσιογνωμία των άλλων δύο τμημάτων του ιστορικού κέντρου.















Συνοψίζοντας, αυτό που πρέπει να επισημάνει κανείς είναι η εκτεταμένη παρουσία της κατοικίας η οποία, αν εξαιρέσουμε το ενδιαμέσο τμήμα που φιλοξενούσε περισσότερο εμπορικές, ψυχαγωγικές αλλά και υποστηρικτικές της κατοικίας χρήσεις, πρωταγωνιστούσε στο βόρειο και πολύ περισσότερο στο νότιο τμήμα του ιστορικού κέντρου. Ακόμη, αρκετές ήταν οι προσωπικές εξυπηρετήσεις που εντοπιζόνταν στο βόρειο, περισσότερες στο ενδιαμέσο τμήμα, αλλά και στο νότιο, οι οποίες ικανοποιούσαν την καθημερινή διαβίωση των περίπου 2550 κατοίκων³⁵ της παλιάς πόλης. Εντυπωσιακή είναι πράγματι και η εικόνα της οδού Σταϊκοπούλου, έτσι όπως αυτή αποτυπώνεται από την απογραφή του 1985,

³⁴ Δεν διευκρινίζεται αν τα φροντιστήρια αυτά είναι Μέσης Εκπαίδευσης ή ξένων γλωσσών.

³⁵ Οι κάτοικοι του ιστορικού κέντρου ανέρχονταν στους 2547 σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. του 1984.

καθώς δεν φιλοξενεί παρά ελάχιστη αναψυχή. Η σημερινή κατάσταση είναι εντελώς διαφορετική, καθιστώντας το συγκεκριμένο δρόμο ως το αντιπροσωπευτικότερο, ίσως, παράδειγμα μιας διαδικασίας, που τελικώς οδήγησε στην αλλοίωση του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της πόλης.



-  ΑΔΟΜΗΤΟΣ ΧΩΡΟΣ
-  ΑΝΑΨΥΧΗ
-  ΔΙΟΙΚΗΣΗ-ΓΡΑΦΕΙΑ
-  ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
-  ΚΑΤΟΙΚΙΑ
-  ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ
-  ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ
-  ΠΡΟΣΩΠ. ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ
-  ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
-  ΆΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

5.2.2 Κατευθύνσεις Γ.Π.Σ. (Ε.Π.Α. 1982-84) και Πολοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης (Ε.Π.Α. 1985) σχετικά με χρήσεις γης.

Αν και στο πλαίσιο του Γενικού Πολοδομικού Σχεδίου του 1984 (Ε.Π.Α. 82-84) δεν γίνεται λεπτομερής αναφορά στις χρήσεις γης που επικρατούν στο ιστορικό κέντρο, πρόδηλη είναι η ανησυχία των μελετητών για την προστασία της παλιάς πόλης. Εκφράζεται, μάλιστα, η ανάγκη να προστατευθεί το κομμάτι αυτό της πόλης από τον αυξανόμενο αριθμό τουριστικών μονάδων που λειτουργούν, οι οποίες σε συνδυασμό με άλλες λειτουργίες και χρήσεις αναψυχής *«εκδιώκουν την λειτουργία της κατοικίας και του εμπορίου»*. Επίσης προτείνεται ο καθορισμός της ως ζώνης ανάπλασης με απώτερο στόχο την επισκευή και αποκατάσταση των παραδοσιακών κτισμάτων, σε συνδυασμό με την εγκατάσταση επιθυμητών λειτουργιών.

Η Πολοδομική Μελέτη Αναθεώρησης του 1985 (Ε.Π.Α. 82-84), που ακολούθησε το Γ.Π.Σ., προχώρησε σε μία ενδελεχή ανάλυση του πολοδομικού χώρου. Τη φάση της ανάλυσης – από την οποία προέκυψε και ο χάρτης των χρήσεων γης – διαδέχθηκε το στάδιο των προτάσεων. Όπως αναφέρεται στο ειδικό για την παλιά πόλη τεύχος, στόχος της μελέτης στον τομέα του καθορισμού χρήσεων γης υπήρξε *«η ενίσχυση της κατοικίας και των εμπορικών λειτουργιών που τη συνοδεύουν, καθώς και η δημιουργία του απαραίτητου κοινωνικού εξοπλισμού (νηπιαγωγείο, παιδικές χαρές) που λείπει από την περιοχή. Επίσης η ενίσχυση των εμπορικών λειτουργιών και των υπηρεσιών επιπέδου πόλης σε τμήμα της περιοχής, που αποτελεί το "κέντρο" της πόλης του Ναυπλίου. Προτείνονται εξάλλου περιορισμοί που αποσκοπούν, στον έλεγχο της εγκατάστασης νέων τουριστικών μονάδων»*. Όσον αφορά στο ιστορικό κέντρο, προτείνεται επίσης ο χαρακτηρισμός του, ως ζώνη ειδικών κινήτρων προκειμένου σε αυτό να ισχύσουν ευνοϊκές ρυθμίσεις για επισκευές διατηρητέων κτιρίων αλλά και για τη δημιουργία ή διατήρηση μονάδων καθημερινού εμπορίου. Είναι πασίδηλη η πρόθεση της μελετητικής ομάδας, να προστατέψει την παρουσία της κατοικίας στην παλιά πόλη μέσω οικονομικών μέτρων, που προωθούσαν την αναβάθμιση και διατήρηση του κτιριακού αποθέματος, αλλά και μέσω της διατήρησης στο χώρο χρήσεων που εξυπηρετούν και υποστηρίζουν την καθημερινότητα των κατοίκων.

5.2.3 Απογραφή χρήσεων γης ιστορικού κέντρου 2005.

Η απογραφή πραγματοποιήθηκε στο σύνολο του ιστορικού κέντρου, τον Ιούλιο του 2005. Απογράφησαν περίπου 560 κτίσματα³⁶ σε ένα σύνολο 112 οικοδομικών τετραγώνων και οι χρήσεις ομαδοποιήθηκαν σε δώδεκα κατηγορίες, οι οποίες είναι οι εξής :

- i. Αναψυχή : περιλαμβάνει καφετέριες, μπαρ, ταβέρνες και εστιατόρια.
- ii. Αποθήκη : πρόκειται για αποθηκευτικούς χώρους που απαντώνται στην παλιά πόλη.
- iii. Γραφείο : περιλαμβάνει τεχνικά, μεσιτικά, δικηγορικά και ταξιδιωτικά γραφεία, όπως επίσης και γραφεία τραπεζών.
- iv. Διοίκηση : περιλαμβάνει το Δημαρχείο, το Λιμεναρχείο, το Λιμενικό Σώμα, τη Στρατιωτική Λέσχη, την Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου και τον Οίκο Ναύτου (Υπουργείο Εμπορικής Ναυτιλίας).
- v. Εγκαταλειμμένο : περιλαμβάνει όσα κτίσματα βρίσκονται σε αχρησία και εμφανίζουν σημάδια σταδιακής ερείπωσης.
- vi. Εκπαίδευση : περιλαμβάνει το 1^ο και 2^ο Λύκειο Ναυπλίου, το 1^ο Δημοτικό σχολείο και τέλος τη γραμματεία του Τμήματος Θεατρικών Σπουδών της Σχολής Καλών Τεχνών, του Πανεπιστημίου Πελοποννήσου.
- vii. Κατοικία : περιλαμβάνει τους κατοικήσιμους χώρους.
- viii. Κενό : περιλαμβάνει όσους χώρους είναι προς ενοικίαση ή δεν παρουσιάζουν συστηματική χρήση ή στους οποίους πραγματοποιούνται εργασίες.
- ix. Λιανικό εμπόριο : περιλαμβάνει καταστήματα ένδυσης, υπόδησης, κοσμηματοπωλεία και φυσικά καταστήματα παραδοσιακής τέχνης και σουβενίρ.

³⁶ Για την κατασκευή των θεματικών χαρτών και την απεικόνιση των χρήσεων ψηφιοποιήθηκε το υπόβαθρο του χάρτη χρήσεων γης, της Πολυενομικής Μελέτης Αναθεώρησης – Επέκτασης του 1985.

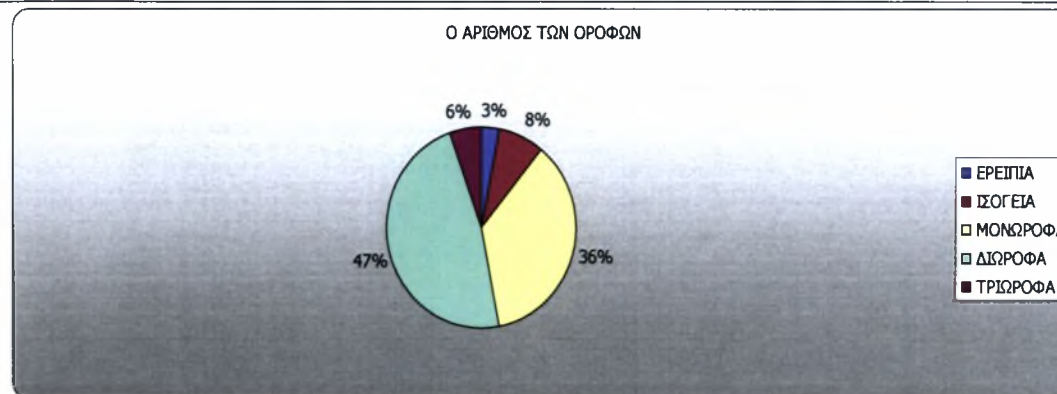
- χ. Πολιτισμός : περιλαμβάνει το Αρχαιολογικό Μουσείο, το Πολεμικό Μουσείο, το Πελοποννησιακό Λαογραφικό Ίδρυμα, τη Δημοτική Βιβλιοθήκη, το Δημοτικό Θέατρο, το Μουσείο Κομπολογιού και το Φιλοτελικό Σύλλογο Ναυπλίου.
- χι. Τουρισμός : περιλαμβάνει τις μεγαλύτερες ή μικρότερες ξενοδοχειακές μονάδες, που λειτουργούν στο ιστορικό κέντρο.
- χιι. Άλλες χρήσεις : περιλαμβάνει τις συγκοινωνίες (Κ.Τ.Ε.Λ.), την υγεία (φαρμακεία), τις λιγοστές προσωπικές εξυπηρετήσεις (φούρνοι, ψιλικατζήδικα, κομμωτήρια), το κτίριο του Βουλευτικού επί της οδού Σταϊκοπούλου και τέλος έναν στεγασμένο ιδιωτικό χώρο στάθμευσης.

Στη συνέχεια παρατίθενται οι θεματικοί χάρτες, που προέκυψαν από την επεξεργασία των δεδομένων της απογραφής, καθώς και αντίστοιχα γραφήματα με απόλυτα ή σχετικά μεγέθη. Στο πλαίσιο της σχετικής επεξεργασίας, κατασκευάστηκε και μία σειρά χαρτών που εξειδικεύουν την ανάλυση του κτιριακού αποθέματος, με βάση κάθε φορά την κατάσταση των κτισμάτων. Παρατίθενται δηλαδή, χάρτες σχετικοί αποκλειστικά με τις χρήσεις των κτισμάτων που βρίσκονται σε καλή κατάσταση, σε μέτρια κατάσταση, σε κακή ή που βρίσκονται υπό αποκατάσταση.

Αριθμός ορόφων κτιριακού αποθέματος (Α 4).

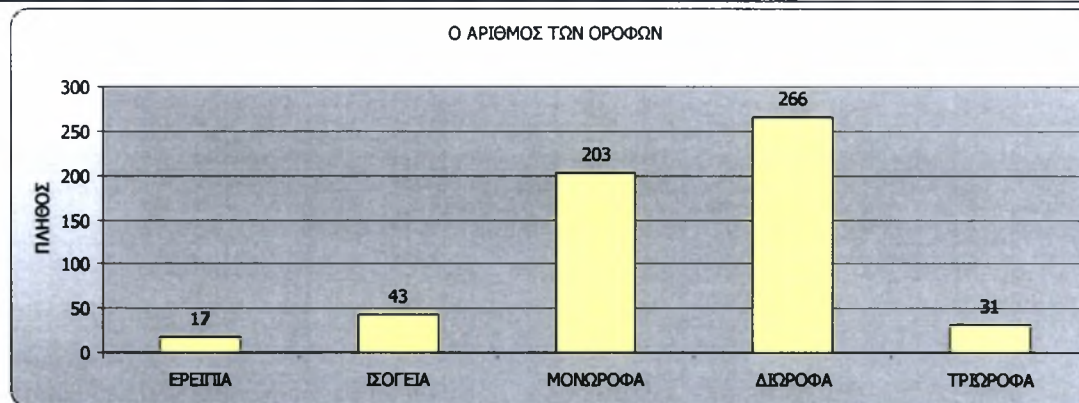
Όπως φαίνεται και στα σχετικά γραφήματα, το 8% (43 κτίσματα) των κτισμάτων του ιστορικού κέντρου είναι ισόγεια, το 36% (203 κτίσματα) μονώροφα, η πλειοψηφία που αντιστοιχεί στο 47% (266 κτίσματα) είναι διώροφα και μόλις ένα 6% (31 κτίσματα) του αποθέματος έχει και τρίτο όροφο. Το υπόλοιπο 3% (17 κτίσματα) του συνόλου αντιστοιχεί σε ερειπωμένες κατασκευές.

Γράφημα 1 : Ο αριθμός ορόφων του κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.

Γράφημα 2 : Ο αριθμός ορόφων του κτιριακού αποθέματος – απόλυτα μεγέθη.



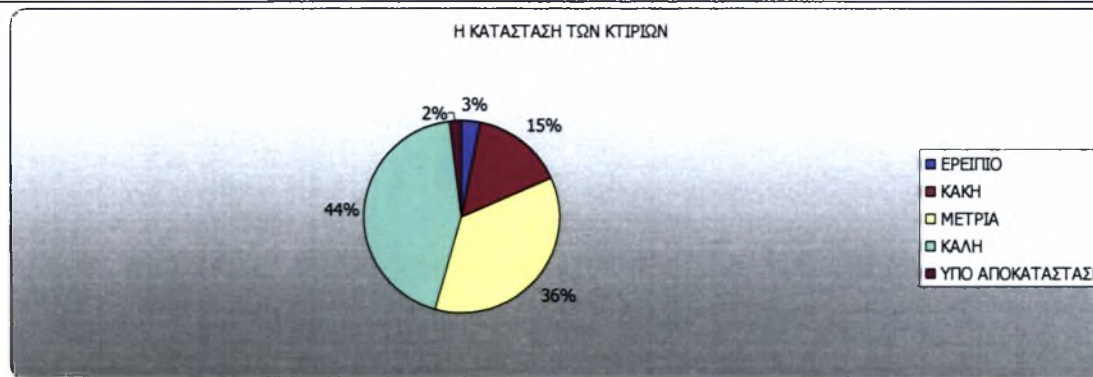
Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.

Από τον παρακάτω χάρτη (χάρτης Α 4), για τον αριθμό ορόφων του κτιριακού αποθέματος, συμπεραίνουμε πως τα ισόγεια κτίσματα (σε αυτά περιλαμβάνονται και τα ερείπια, για τα οποία γίνεται λεπτομερής αναφορά παρακάτω) απαντώνται κυρίως στο νότιο, αλλά και στο ενδιάμεσο τμήμα της παλιάς πόλης, ενώ λιγότερα υπάρχουν και στο αρκετά μεταγενέστερο βόρειο. Τα μονώροφα κτίσματα, θα λέγαμε πως αποτελούν την πλειοψηφία του νότιου τμήματος, με σημαντική όμως παρουσία και στα υπόλοιπα δύο, ενώ τα διώροφα κατανέμονται σχεδόν ισομερώς στα τρία τμήματα, με μία μικρή υστέρηση του νοτίου. Παραδόξως, τα λιγοστά τριώροφα κτίσματα μοιράζονται μεταξύ του νότιου και του ενδιάμεσου τμήματος, με μόλις τέσσερα (4) να εντοπίζονται στο βόρειο τμήμα.

Κατάσταση κτιριακού αποθέματος (Α 5).

Τα αποτελέσματα της απογραφής (γραφήματα 3 και 4) δείχνουν πως το 15% (85 κτίσματα) του κτιριακού αποθέματος βρίσκεται σε κακή κατάσταση, το 36% (203 κτίσματα) σε μέτρια, 44% (244 κτίσματα) εμφανίζονται σε καλή κατάσταση και περίπου 2% (11 κτίσματα) τελούν υπό αποκατάσταση. Τέλος, ένα 3% (17 κτίσματα) του συνόλου αντιστοιχεί σε ερειπωμένες κατασκευές.

Γράφημα 3 : Η κατάσταση του κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.

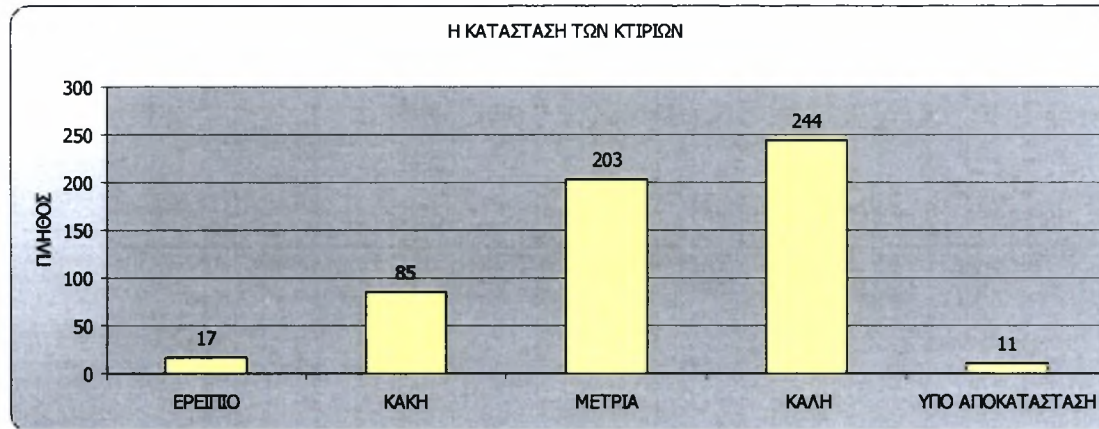


	ΙΣΟΓΕΙΑ ΚΤΙΡΙΑ & ΕΡΕΙΠΙΑ
	ΜΟΝΩΡΟΦΑ ΚΤΙΡΙΑ
	ΔΥΩΡΟΦΑ ΚΤΙΡΙΑ
	ΤΡΙΩΡΟΦΑ ΚΤΙΡΙΑ
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ
	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
	ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
	ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
	ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
	ΠΛΑΤΕΙΑ
	ΝΑΟΣ
	ΛΟΦΟΣ ΑΚΡΟΝΑΥΠΛΙΑΣ
	ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

Γράφημα 4 : Η κατάσταση του κτιριακού αποθέματος – απόλυτα μεγέθη.



Πηγή : Ίδια επεξεργασία, 2005.

Όπως προκύπτει και από τον αντίστοιχο χάρτη (χάρτης Α 5) που ακολουθεί, σχεδόν το σύνολο των ερειπωμένων κατασκευών βρίσκεται στο νότιο τμήμα της παλιάς πόλης, ενώ μόλις μία εντοπίζεται στο ενδιάμεσο. Η συντριπτική πλειοψηφία (70% περίπου) των κτισμάτων που βρίσκονται σε κακή κατάσταση ανήκει επίσης στο νότιο τμήμα, με τα υπόλοιπα δύο να ακολουθούν με λιγοστά τέτοια κτίρια. Το νότιο τμήμα φιλοξενεί επίσης ένα μεγάλο (50% περίπου) ποσοστό των κτισμάτων που η κατάστασή τους αξιολογείται ως μέτρια, ενώ τα άλλα δύο μοιράζονται τα υπόλοιπα. Τα κτίσματα που βρίσκονται σε καλή κατάσταση φαίνεται να κατανέμονται ισομερώς στο σύνολο του ιστορικού κέντρου, με το ενδιάμεσο τμήμα να εμφανίζει ένα σχετικό προβάδισμα και τέλος έξι (6) από τα υπό αποκατάσταση κτίσματα εντοπίζονται στο νότιο τμήμα, τέσσερα (4) στο ενδιάμεσο και μόλις ένα (1) στο βόρειο.



- ΥΠΟ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΚΑΛΗ
- ΜΕΤΡΙΑ
- ΚΑΚΗ
- ΕΡΕΙΠΙΟ
- ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ
- ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
- ΠΛΑΤΕΙΑ
- ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
- ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
- ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
- ΝΑΟΣ
- ΛΟΦΟΣ ΑΚΡΟΝΑΥΠΛΙΑΣ
- ΛΙΜΑΝΙ



ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.



Εικόνα 6

Εικόνα 6 : Κτίριο σε καλή κατάσταση – στο ενδιάμεσο τμήμα.



Εικόνα 7

Εικόνα 7 : Κτίρια σε μέτρια κατάσταση – στο νότιο τμήμα.



Εικόνα 8

Εικόνα 8 : Κτίριο σε κακή κατάσταση – στο νότιο τμήμα.



Εικόνα 9



Εικόνα 10



Εικόνα 11

Εικόνα 9 : Κτίριο σε καλή κατάσταση – στο βόρειο τμήμα.

Εικόνα 10 : Κτίριο σε μέτρια κατάσταση – στο νότιο τμήμα.

Εικόνα 11 : Κτίριο σε κακή κατάσταση – στο νότιο τμήμα.



Εικόνα 12



Εικόνα 13



Εικόνα 14

Εικόνα 12 : Εγκαταλειμμένο κτίριο – στο νότιο τμήμα.

Εικόνα 13 : Εγκαταλειμμένο κτίριο – στο νότιο τμήμα.

Εικόνα 14 : Εγκαταλειμμένο κτίριο – στο νότιο τμήμα.

Χρήσεις ισογείου, κτιριακού αποθέματος (Α 7).

Όπως φαίνεται και στο σχετικό γράφημα (γράφημα 5) η κατοικία μόλις που ξεπερνά το λιανικό εμπόριο στις χρήσεις του ισογείου με 26,3% έναντι 25,7%, γεγονός που καταδεικνύει το βαθμό στον οποίο οι εμπορικές χρήσεις – κυρίως τουριστικών προϊόντων – έχουν κερδίσει σημαντικό έδαφος. Ακολουθεί η αναψυχή με 11,4%, ποσοστό αρκετά μεγάλο, και στη συνέχεια ο τουρισμός με το ποσοστό του 7,7%. Εδώ θα πρέπει να υπενθυμίσουμε ότι με βάση το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο δεν προβλέπεται η ανάπτυξη στο χώρο του ιστορικού κέντρου ξενοδοχειακών μονάδων, τουλάχιστον όχι σε αυτήν την κλίμακα και οπωσδήποτε όχι στον Β' τομέα, ο οποίος ταυτίζεται με το νότιο τμήμα, και ο οποίος από το νόμο χαρακτηρίζεται ως περιοχή αμιγούς κατοικίας (βλέπε § 4.2.2). Ένα σημαντικό ποσοστό των ισογείων παρουσιάζεται εγκαταλειμμένο (7,3%) και ένα 6,6% χρησιμοποιείται για τη στέγαση ελεύθερων επαγγελματιών. Από τις υπόλοιπες χρήσεις εκείνη που είναι άξια σχολιασμού είναι οι αποθήκες (2,7%), των οποίων η παρουσία στο παρελθόν ήταν σαφώς περιορισμένη.

Γράφημα 5 : Χρήσεις ισογείου κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη.

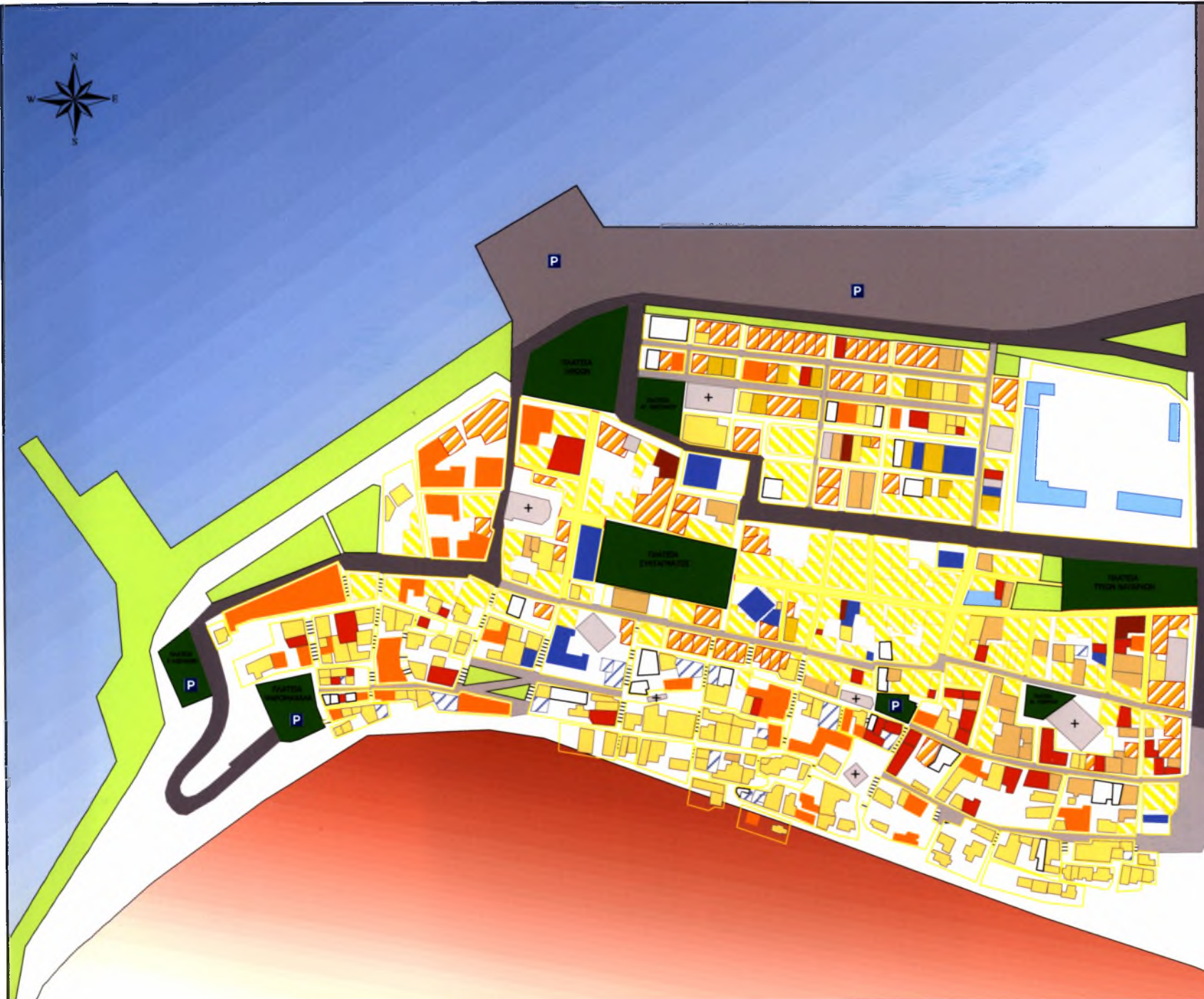


Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.

Όπως προκύπτει και από τον επόμενο χάρτη για τις χρήσεις γης του ιστορικού κέντρου (χάρτης Α 7), η κατοικία έχει «υποχωρήσει» αισθητά προς το νότιο τμήμα του ιστορικού κέντρου, δηλώνοντας πλέον περιορισμένη παρουσία στο βόρειο και ελάχιστη στο ενδιάμεσο τμήμα. Το λιανικό εμπόριο έχει καταλάβει κυριολεκτικά το ενδιάμεσο τμήμα, επηρεάζοντας στην κατεύθυνση αυτή και τα όμορα οικοδομικά τετράγωνα των δύο άλλων τμημάτων, δηλαδή εκείνα των οδών Σπηλιάδη, Σταϊκοπούλου και Πλαπούτα του νότιου και τα οικοδομικά του βόρειου, που γειτνιάζουν με τη λεωφόρο Αμαλίας. Η αναψυχή έχει διεισδύσει πια και στο εσωτερικό του βόρειου τμήματος, δημιουργώντας ταυτόχρονα την ανάγκη για αποθηκευτικούς χώρους, και ενώ δείχνει σημάδια στασιμότητας όσον αφορά στην επέκτασή της στο ενδιάμεσο τμήμα, παρουσιάζει μία εντυπωσιακή συγκέντρωση στο βόρειο όριο του νότιου τμήματος, στο μέσο της οδού Σταϊκοπούλου, απέναντι σχεδόν από την πλατεία Συντάγματος. Όπως αναφέραμε και παραπάνω, το γεγονός αυτό της συγκέντρωσης χρήσεων αναψυχής (κυρίως γραφικά ταβερνάκια) στην οδό Σταϊκοπούλου αποτελεί ίσως το πλέον αντιπροσωπευτικό παράδειγμα της αλλοίωσης της φυσιογνωμίας του ιστορικού κέντρου. Τα γραφεία εντοπίζονται στην πλειοψηφία τους στο ενδιάμεσο και νότιο τμήμα και κυρίως στο ανατολικό άκρο της παλιάς πόλης, ενώ ο τουρισμός εκτός από το δυτικό άκρο (το δυτικό άκρο περιλαμβάνει το δυτικό κομμάτι του νότιου, αλλά και το κομμάτι του ενδιάμεσου τμήματος πάνω από την οδό Σπηλιάδη) του ιστορικού κέντρου, φαίνεται πως τα τελευταία χρόνια έχει επεκταθεί σαφώς και προς το υπόλοιπο του νοτίου τμήματος, προφανώς λόγω του προτερήματος της θέας, που προσφέρει το σχετικά υψηλότερο υψόμετρο. Τέλος, οι πολιτιστικές χρήσεις συγκεντρώνονται κατά βάση στο ενδιάμεσο τμήμα της περιοχής.

Χρήσεις 1^{ου} ορόφου, κτιριακού αποθέματος (Α 8).

Πρωταγωνιστικό ρόλο στις χρήσεις του 1^{ου} ορόφου παίζει η κατοικία, η οποία όπως φαίνεται και στο αντίστοιχο γράφημα (γράφημα 6) καταλαμβάνει το 62,3% των κτισμάτων. Εντυπωσιακή, όμως, είναι και η συμμετοχή του τουρισμού, ο οποίος παρουσιάζεται σε ποσοστό 9,5%, ενώ αμέσως μετά ακολουθεί η δυσάρεστη διαπίστωση, πως το 7,5% των πρώτων ορόφων της παλιάς πόλης είναι εγκαταλειμμένο. Αν και μικρή, πρέπει να επισημανθεί η παρουσία της αναψυχής στον πρώτο όροφο του ιστορικού κέντρου, τη στιγμή που το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο ορίζει πως η κατοικία καταλαμβάνει υποχρεωτικά τα κτίρια τουλάχιστον από τον 1^ο όροφο και άνω (βλέπε § 4.2.2).

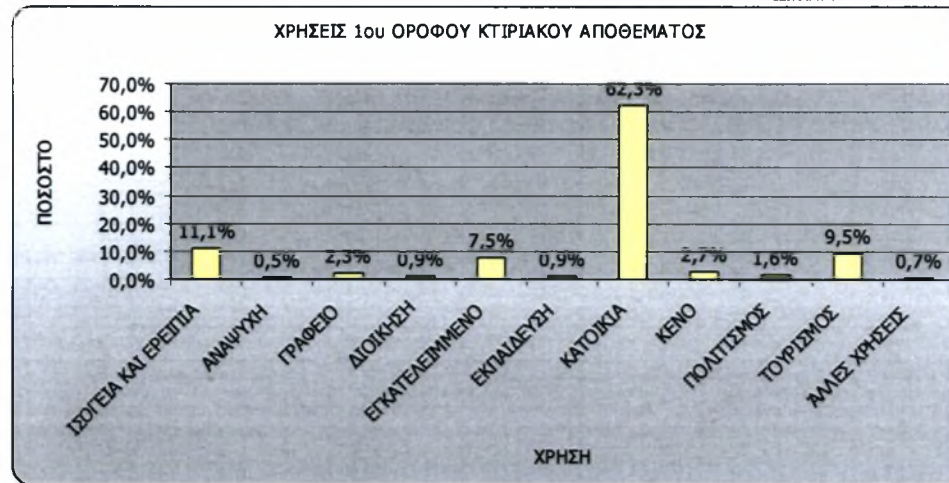


	ΕΡΕΙΠΙΟ
	ΑΝΑΨΥΧΗ
	ΑΠΟΘΗΚΗ
	ΓΡΑΦΕΙΟ
	ΔΙΟΙΚΗΣΗ
	ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΜΜΕΝΟ
	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
	ΚΑΤΟΙΚΙΑ
	ΚΕΝΟ
	ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ
	ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ
	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
	ΆΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
	ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
	ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
	ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

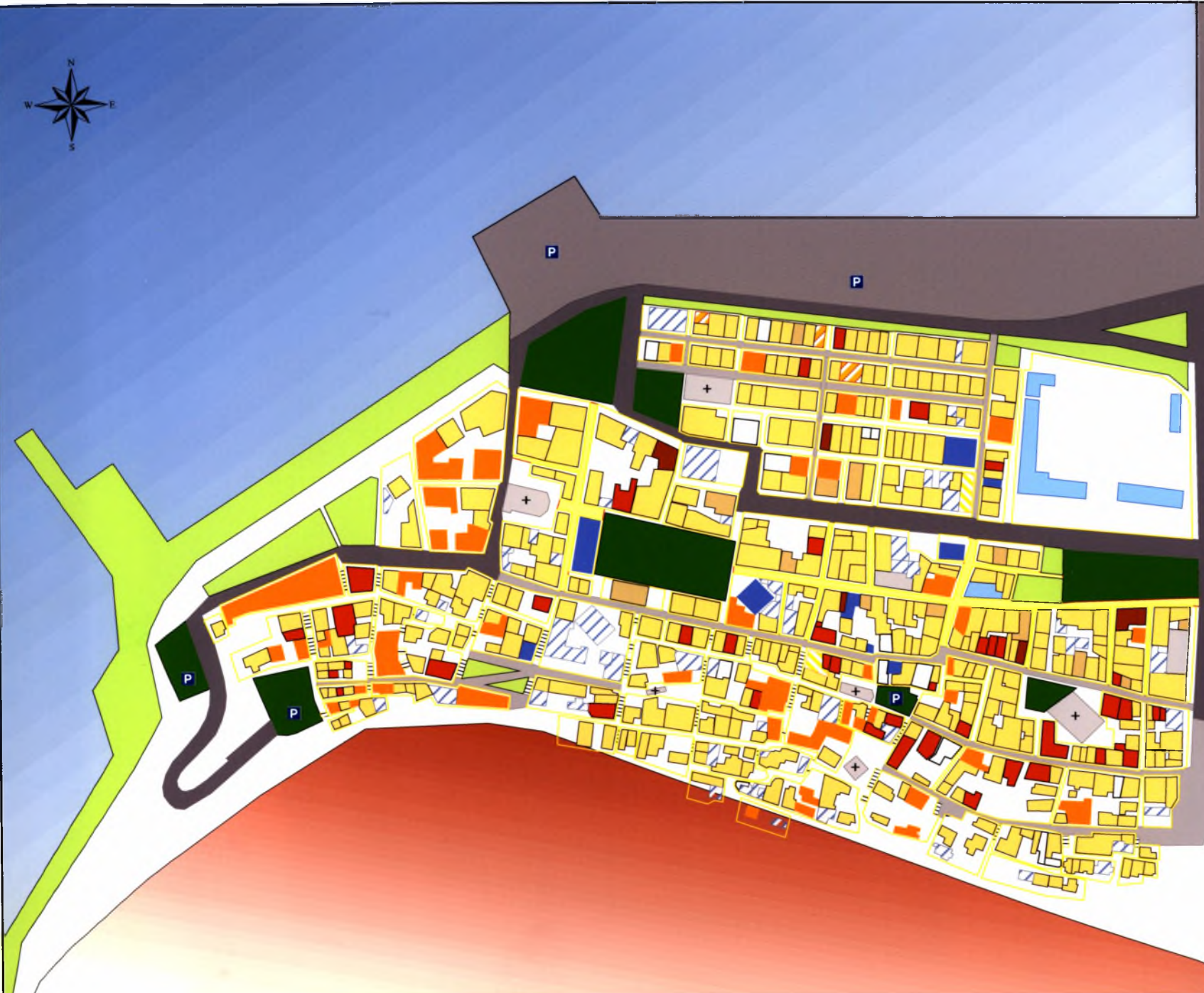
ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.







Γράφημα 6 : Χρήσεις 1^{ου} ορόφου κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.

Ο επόμενος χάρτης με τις χρήσεις του 1^{ου} ορόφου (χάρτης Α 8), δείχνει, φυσικά, την κυρίαρχη θέση της κατοικίας στο σύνολο του ιστορικού κέντρου. Ωστόσο αισθητή είναι η παρουσία του τουρισμού, εκτός από το δυτικό άκρο της παλιάς πόλης και το νότιο τμήμα, στα υπόλοιπα δύο τμήματα και περισσότερο στο βόρειο. Οι εγκαταλειμμένοι πρώτοι όροφοι εντοπίζονται, ως επί τω πλείστον, στο νότιο και στο ενδιάμεσο τμήμα, ενώ λιγότεροι υπάρχουν και στο βόρειο. Τα γραφεία συγκεντρώνονται κυρίως στο ενδιάμεσο τμήμα και στο νότιο όριο του βόρειου τμήματος, ενώ τέλος η όποια αναψυχή διαπιστώνεται εξολοκλήρου στο βόρειο κομμάτι της παλιάς πόλης.



-  ΙΣΟΓΕΙΑ ΚΑΙ ΕΡΕΙΠΙΑ
-  ΑΝΑΨΥΧΗ
-  ΓΡΑΦΕΙΟ
-  ΔΙΟΙΚΗΣΗ
-  ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΜΜΕΝΟ
-  ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
-  ΚΑΤΟΙΚΙΑ
-  ΚΕΝΟ
-  ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ
-  ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ
-  ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
-  ΆΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΛΙΜΑΝΙ

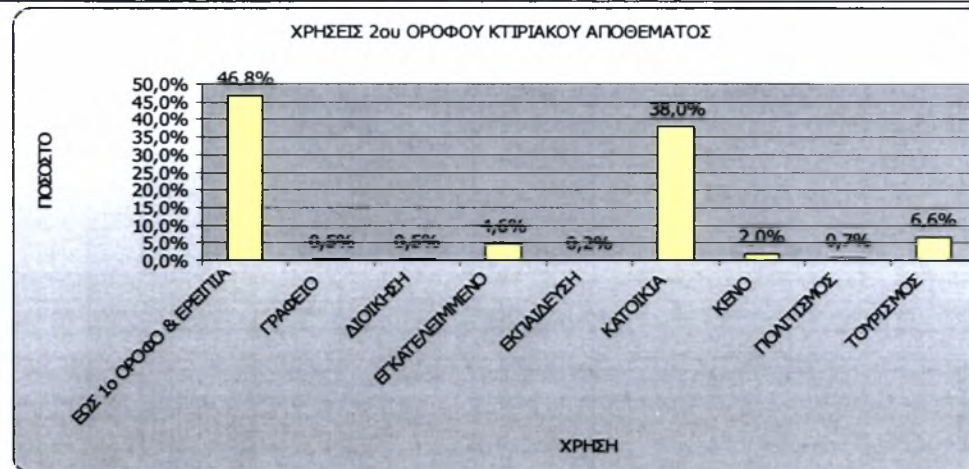
ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

Χρήσεις 2^{ου} ορόφου, κτιριακού αποθέματος (Α 9).

Η κατοικία, όπως αναμενόταν, κατέχει τον κυρίαρχο ρόλο και στο 2^ο όροφο του κτιριακού αποθέματος με ποσοστό 38% επί του συνόλου των κτισμάτων της παλιάς πόλης (γράφημα 7). Ακολουθεί ο τουρισμός, ο οποίος χρησιμοποιεί το 6,6%, ενώ το 4,6% των κτισμάτων διαθέτει εγκαταλειμμένο δεύτερο όροφο.

Γράφημα 7: Χρήσεις 2^{ου} ορόφου κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2005.

Όπως φαίνεται και στον χάρτη που ακολουθεί (χάρτης Α 9), η κατοικία εμφανίζεται ισοκατανεμημένη στον ιστό, ενώ αντίθετα ο τουρισμός - όπως στο ισόγειο αλλά και στον 1^ο όροφο - συγκεντρώνεται στο δυτικό άκρο της παλιάς πόλης, όσο και στο νότιο τμήμα. Πιο περιορισμένη είναι η παρουσία του τουρισμού στο ενδιάμεσο και το βόρειο κομμάτι. Τέλος οι εγκαταλειμμένοι δεύτεροι όροφοι εντοπίζονται κυρίως στο νότιο, με σαφώς μικρότερη συμμετοχή στο ενδιάμεσο και στο βόρειο τμήμα του ιστορικού κέντρου.



-  ΕΩΣ 1ο ΟΡΟΦΟ & ΕΡΕΙΠΙΑ
-  ΓΡΑΦΕΙΟ
-  ΔΙΟΙΚΗΣΗ
-  ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΜΜΕΝΟ
-  ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
-  ΚΑΤΟΙΚΙΑ
-  ΚΕΝΟ
-  ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ
-  ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΛΙΜΑΝΙ

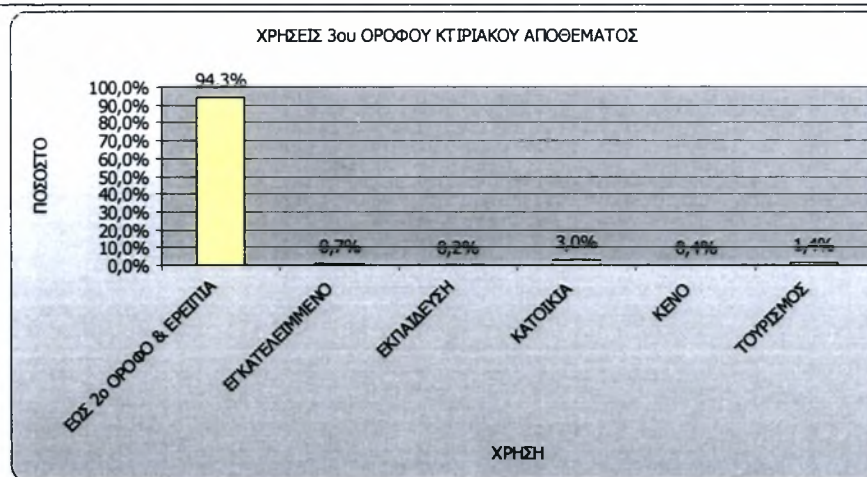
ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

Χρήσεις 3^{ου} ορόφου, κτιριακού αποθέματος (Α 10).

Μόλις το 3% του συνόλου των κτισμάτων έχει τρίτο όροφο με χρήση κατοικίας (γράφημα 8), ενώ το 1,4% έχει τρίτο όροφο που χρησιμοποιείται για τουριστική χρήση. Το ποσοστό του τουρισμού είναι αρκετά υψηλό αν το συγκρίνει κανείς με εκείνο της κατοικίας, αφού φτάνει το 50% περίπου των κτισμάτων των οποίων ο τρίτος όροφος κατοικείται. Τέλος, ένα ποσοστό 0,7% είναι εγκαταλειμμένο, ενώ ένα άλλο 0,4% εμφανίζεται κενό.












Γράφημα 8 : Χρήσεις 3^{ου} ορόφου κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.

Όπως φαίνεται και στον ακόλουθο χάρτη (χάρτης Α 10), η κατοικία εμφανίζεται διασκορπισμένη στον ιστό, ενώ αντίθετα ο τουρισμός συγκεντρώνεται στο δυτικό άκρο της παλιάς πόλης και στο νότιο τμήμα. Τέλος, οι εγκαταλειμμένοι όροφοι ισοκατανέμονται ανάμεσα στα τρία τμήματα.



-  ΕΩΣ 2ο ΟΡΟΦΟ & ΕΡΕΙΠΙΑ
-  ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΜΜΕΝΟ
-  ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
-  ΚΑΤΟΙΚΙΑ
-  ΚΕΝΟ
-  ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

Χρήσεις ισογείου – κτιρίων που βρίσκονται σε καλή κατάσταση (Α 11).

Η επεξεργασία των δεδομένων κατέδειξε μία ανησυχητική πραγματικότητα, όσον αφορά τα κτίσματα που βρίσκονται σε καλή κατάσταση. Όπως φαίνεται και στο σχετικό γράφημα (γράφημα 9) στις χρήσεις ισογείου των κτισμάτων αυτών, επικρατεί το λιανικό εμπόριο της κατοικίας, με ποσοστό 30,3% έναντι μόλις 23,4%. Ακολουθούν ο τουρισμός και η αναψυχή, των οποίων η συμμετοχή κρίνεται επίσης σημαντική, με 14,3% και 13,1% αντίστοιχα. Τα διάφορα γραφεία καταλαμβάνουν το 7,4% και τέλος ο πολιτισμός το 4,9% των ισογείων.

Γράφημα 9 : Χρήσεις ισογείου, κτιρίων σε καλή κατάσταση – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ίδια επεξεργασία, 2005.

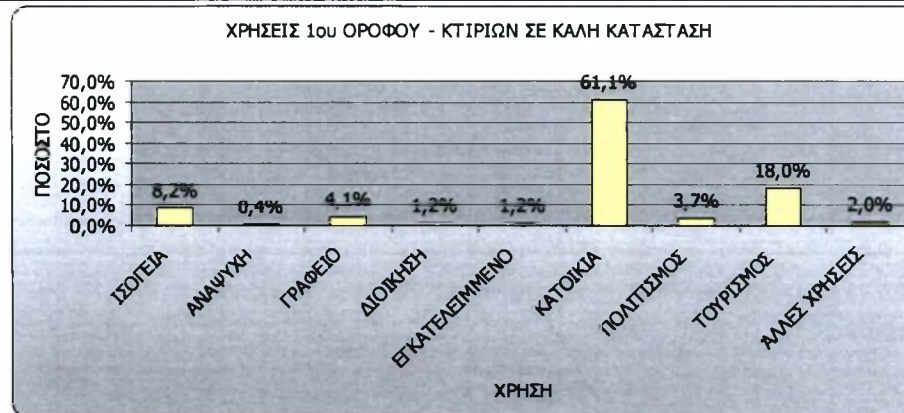
Όπως προκύπτει και από τον αντίστοιχο χάρτη (χάρτης Α 11), το λιανικό εμπόριο καταλαμβάνει, κατά βάση, τα ισόγεια των κτισμάτων που βρίσκονται στο ενδιάμεσο τμήμα της παλιάς πόλης, διατηρώντας παρόλα αυτά και μία σαφώς υποδεέστερη παρουσία στα άλλα δύο. Σημειώνεται ότι παραπάνω από το 50% του συνολικού λιανικού εμπορίου κάνει χρήση κτιρίων που βρίσκονται σε καλή κατάσταση. Η κατοικία, από την άλλη πλευρά, δείχνει να συγκεντρώνεται περισσότερο στο νότιο τμήμα και δη στο νότιο όριο του, δηλαδή το υψηλότερο – περίπου το

39% της κατοικίας κάνει χρήση κτισμάτων σε καλή κατάσταση. Η συντριπτική πλειοψηφία των τουριστικών μονάδων (περίπου το 80% αυτών) καταλαμβάνει ισόγεια κτισμάτων, που βρίσκονται σε καλή κατάσταση, και τα οποία εντοπίζονται στο δυτικό άκρο του ιστορικού κέντρου, αλλά και στο υπόλοιπο του νότιο τμήματος. Τέλος, το 50% της συνολικής αναψυχής χρησιμοποιεί ισόγεια κτισμάτων, που εμφανίζονται σε καλή κατάσταση και τα οποία βρίσκονται κυρίως στο παραλιακό μέτωπο του βορείου τμήματος αλλά και στα δύο άκρα του ενδιάμεσου, ενώ τα όποια γραφεία βρίσκονται διασκορπισμένα στο ενδιάμεσο και βόρειο κομμάτι.

Χρήσεις 1^{ου} ορόφου – κτιρίων που βρίσκονται σε καλή κατάσταση (Α 12).

Το 61,1% των κτισμάτων που βρίσκονται σε καλή κατάσταση διαθέτουν πρώτο όροφο, ο οποίος καταλαμβάνεται από την κατοικία, όπως φαίνεται και στο σχετικό γράφημα (γράφημα 10). Εδώ, σημαντική είναι η συμμετοχή του τουρισμού, ο οποίος εμφανίζεται να κάνει χρήση του 18%, ενώ με πολύ μικρότερα ποσοστά ακολουθούν τα γραφεία (4,1%) και ο πολιτισμός (3,7%).

Γράφημα 10 : Χρήσεις 1^{ου} ορόφου, κτιρίων σε καλή κατάσταση – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.



-  ΑΝΑΨΥΧΗ
-  ΑΠΟΘΗΚΗ
-  ΓΡΑΦΕΙΟ
-  ΔΙΟΙΚΗΣΗ
-  ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΜΜΕΝΟ
-  ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
-  ΚΑΤΟΙΚΙΑ
-  ΚΕΝΟ
-  ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ
-  ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ
-  ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
-  ΆΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

Η κατοικία, όπως προκύπτει και από τον αντίστοιχο χάρτη (χάρτης Α 12), εμφανίζεται σχεδόν ισοκατανεμημένη ανάμεσα στα τρία τμήματα του ιστορικού κέντρου, ενώ ο τουρισμός πέρα από τη δεδομένη συγκέντρωσή του στο δυτικό άκρο της παλιάς πόλης, φαίνεται να επεκτείνεται και στα άλλα δύο τμήματα, με σαφώς πιο έντονη παρουσία στο βόρειο κομμάτι. Σημειώνεται πως το 83% των τουριστικών χρήσεων που εντοπίζονται σε πρώτο όροφο κτίσματος, αφορά σε κτίσματα που βρίσκονται σε καλή κατάσταση. Όσα γραφεία, τέλος, καταλαμβάνουν τον πρώτο όροφο κτισμάτων σε καλή κατάσταση, συγκεντρώνονται σχεδόν εξολοκλήρου στο ενδιάμεσο τμήμα.

Χρήσεις 2^{ου} ορόφου – κτιρίων που βρίσκονται σε καλή κατάσταση (Α 13).

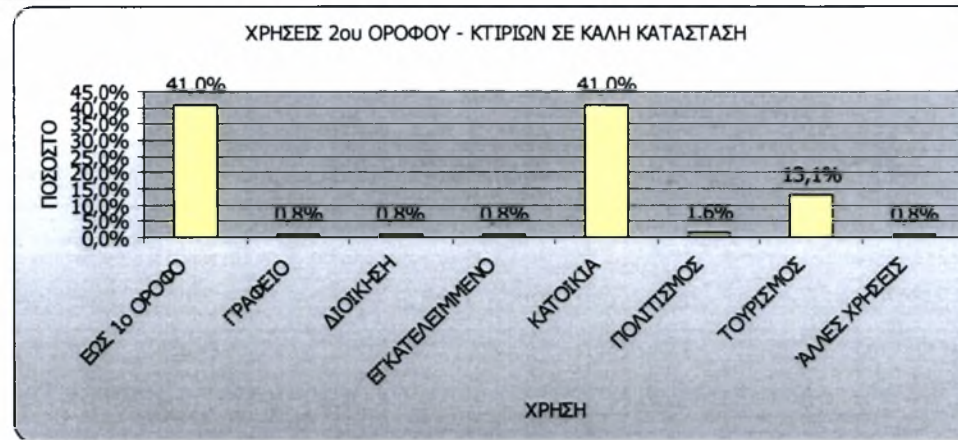
Κυρίαρχη είναι η κατοικία όσον αφορά και στις χρήσεις του δεύτερου ορόφου των κτιρίων σε καλή κατάσταση, με ποσοστό που αγγίζει το 41% του συνόλου του κτιριακού αποθέματος, ενώ ακολουθεί και πάλι ο τουρισμός με 13,1% (γράφημα 11). Σημειώνεται και εδώ, πως το ποσοστό αυτό του τουρισμού αντιστοιχεί στο 86,5% του συνολικού τουρισμού που κάνει χρήση δεύτερου ορόφου. Δηλαδή, μόνο το 13,5% του τουρισμού που εμφανίζεται να κάνει χρήση δεύτερου ορόφου, εντοπίζεται σε κτίρια μέτριας ή κακής κατάστασης ή σε κτίρια που βρίσκονται υπό αποκατάσταση. Τέλος, ένα ποσοστό 1,6% του κτιριακού αποθέματος που διαθέτει δεύτερο όροφο, χρησιμοποιείται για πολιτιστικές χρήσεις, ενώ ανεπαίσθητη είναι η παρουσία των γραφείων και των διοικητικών υπηρεσιών με ποσοστό 0,8%, όσο και των άλλων χρήσεων.



	ΙΣΟΓΕΙΑ
	ΑΝΑΨΥΧΗ
	ΓΡΑΦΕΙΟ
	ΔΙΟΙΚΗΣΗ
	ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΜΜΕΝΟ
	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
	ΚΑΤΟΙΚΙΑ
	ΚΕΝΟ
	ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ
	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
	ΆΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
	ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
	ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
	ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

Γράφημα 11 : Χρήσεις 2^{ου} ορόφου, κτιρίων σε καλή κατάσταση – σχετικά μεγέθη.

Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.

Η κατοικία και πάλι φαίνεται διασκορπισμένη στον πολυενοδομικό ιστό (χάρτης Α 13), ενώ ο τουρισμός εκτός από το δυτικό άκρο της παλιάς πόλης, δηλώνει, όπως στον πρώτο όροφο, την παρουσία του και στα δύο άλλα τμήματα. Τέλος ο πολιτισμός μαζί με τη διοίκηση και τα λιγοστά γραφεία εντοπίζονται κατά βάση στο ενδιάμεσο κομμάτι, εκτός ελάχιστων εξαιρέσεων.



-  ΕΩΣ 1ο ΟΡΟΦΟ
-  ΓΡΑΦΕΙΟ
-  ΔΙΟΙΚΗΣΗ
-  ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΜΜΕΝΟ
-  ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
-  ΚΑΤΟΙΚΙΑ
-  ΚΕΝΟ
-  ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ
-  ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΛΙΜΑΝΙ

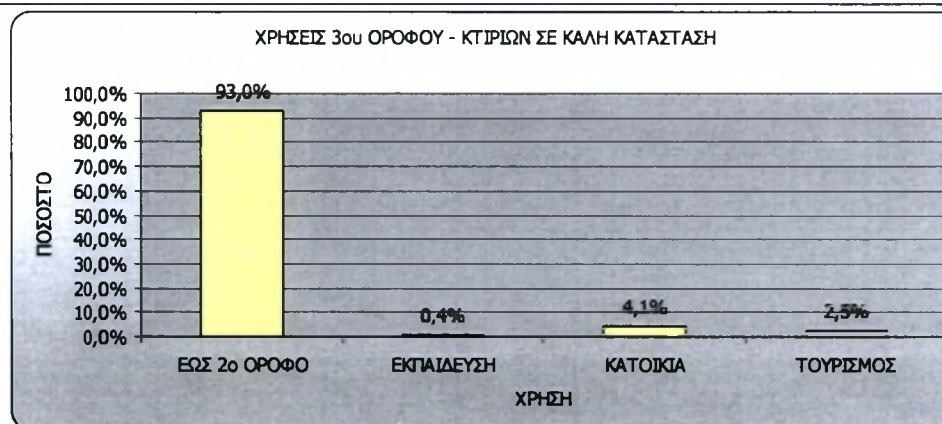
ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

Χρήσεις 3^{ου} ορόφου - κτιρίων που βρίσκονται σε καλή κατάσταση (A 14).

Μόλις το 4,1% των κτιρίων που βρίσκονται σε καλή κατάσταση διαθέτουν τρίτο όροφο που χρησιμοποιείται ως κατοικία, όπως φαίνεται και στο σχετικό γράφημα (γράφημα 12), ενώ ακόμα μικρότερο είναι το ποσοστό των κτιρίων που φιλοξενούν στον τρίτο τους όροφο τουρισμό (2,5%). Ένα 0,4% της εκπαίδευσης, οφείλεται στη γραμματεία του Τμήματος Θεατρικών Σπουδών επί της οδού Βασ. Κωνσταντίνου.










Γράφημα 12 : Χρήσεις 3^{ου} ορόφου, κτιρίων σε καλή κατάσταση – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.

Όπως φαίνεται και στον αντίστοιχο χάρτη (χάρτης A 14) που ακολουθεί, οι κατοικίες εντοπίζονται κυρίως στο ενδιάμεσο τμήμα, με ορισμένη παρουσία στο νότιο και λιγότερη στο βόρειο, ενώ ο τουρισμός περιορίζεται στο δυτικό άκρο και το νότιο κομμάτι του ιστορικού κέντρου.



-  ΕΩΣ 2ο ΟΡΟΦΟ
-  ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
-  ΚΑΤΟΙΚΙΑ
-  ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΛΙΜΑΝΙ

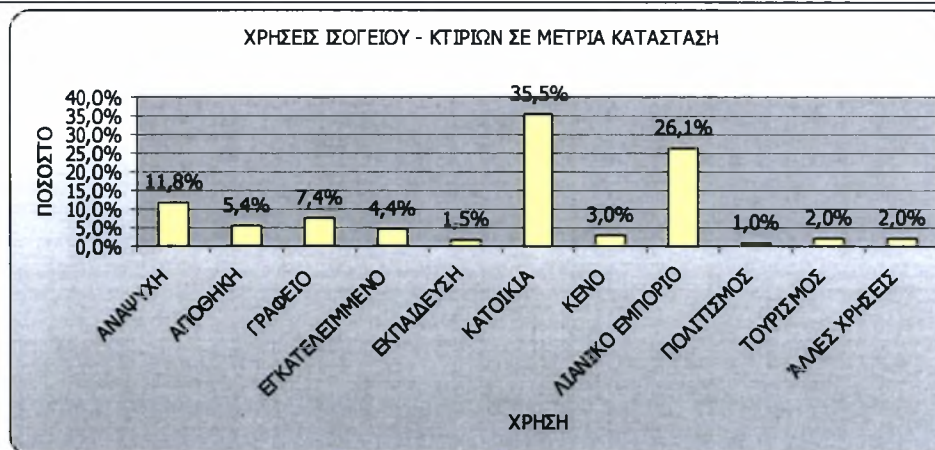
ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

Χρήσεις ισογείου – κτιρίων που βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση (A 15).

Η κατοικία καταλαμβάνει την πρώτη θέση, στις χρήσεις ισογείου των κτιρίων που βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση με ποσοστό 35,5%, σύμφωνα και με το σχετικό γράφημα (γράφημα 13), ενώ αρκετά πιο πίσω ακολουθεί το λιανικό εμπόριο με 26,1%. Η αναψυχή καταλαμβάνει το 11,8% και τα γραφεία ένα 7,4%. Σημαντικό είναι το ποσοστό που κατέχουν οι αποθηκευτικοί χώροι, οι οποίοι συγκεντρώνουν το 5,4% των ισογείων, ενώ τέλος ένα αξιοσημείωτο μέρος είναι εγκαταλειμμένο (4,4%).

Γράφημα 13 : Χρήσεις ισογείου, κτιρίων σε μέτρια κατάσταση – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.

Όπως φαίνεται και στον αντίστοιχο χάρτη (χάρτης A 15) η κατοικία υποχωρεί στο νότιο τμήμα του ιστορικού κέντρου, καθώς η παρουσία της στα δύο άλλα τμήματα είναι ελάχιστη. Το λιανικό εμπόριο από την άλλη, εκτός από το ενδιάμεσο τμήμα στο οποίο κυριαρχεί, επεκτείνεται και στο όμορα οικοδομικά τετράγωνα του βόρειου αλλά και του νότιου κομματιού, ενώ η αναψυχή εντοπίζεται στο βόρειο, αλλά και στο νότιο

τμήμα και ιδιαίτερα επί της οδού Σταϊκοπούλου. Τα γραφεία τείνουν να καταλαμβάνουν χώρους στο ανατολικό άκρο του ενδιαμέσου και του νότιου τμήματος, ενώ οι αποθηκευτικοί χώροι συγκεντρώνονται στο βόρειο, εξυπηρετώντας τις ανάγκες της αναψυχής και του λιανικού εμπορίου. Η εκπαίδευση, τέλος, εντοπίζεται στο βορειο-ανατολικό άκρο της περιοχής μελέτης.

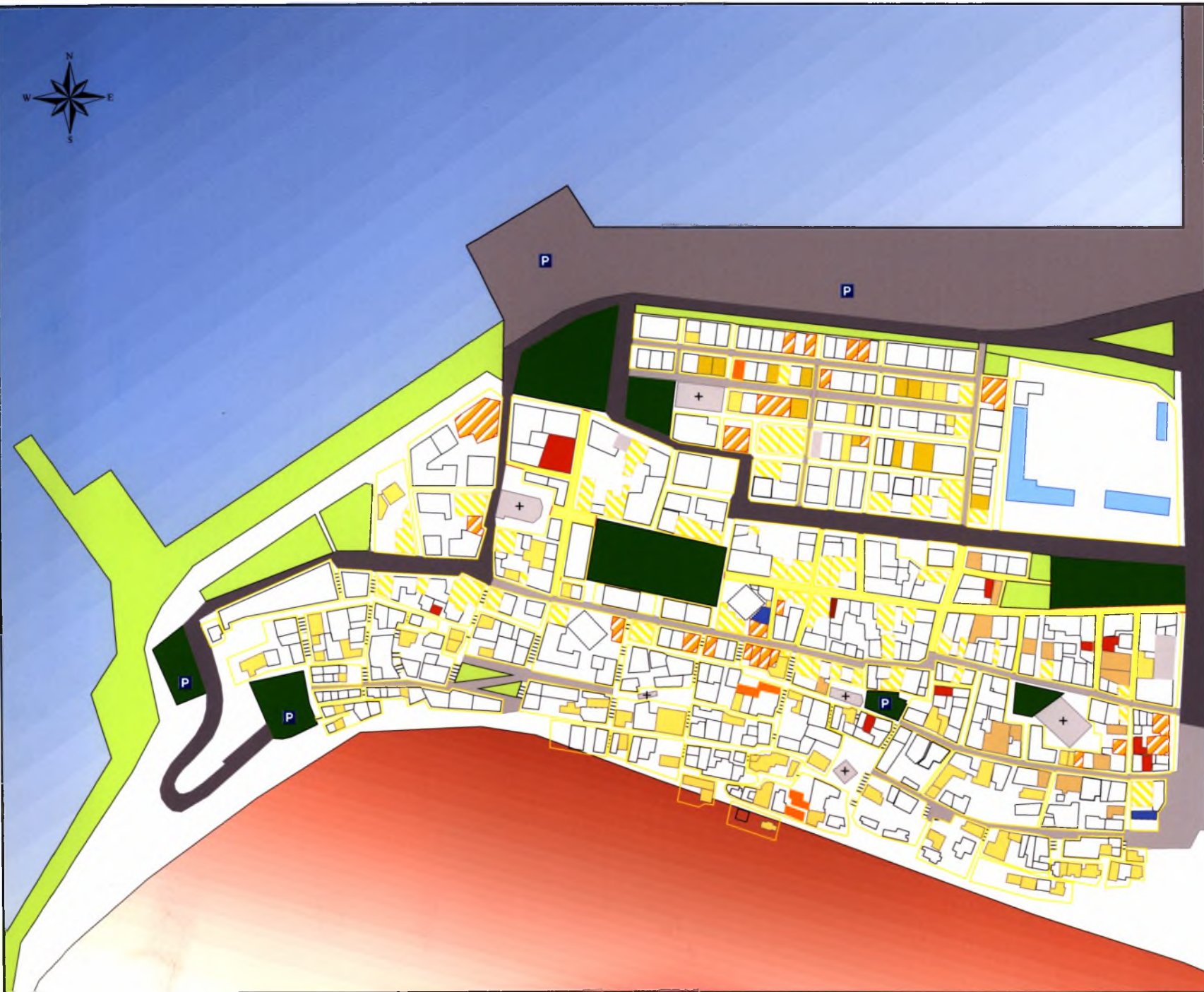
Χρήσεις 1^{ου} ορόφου – κτιρίων που βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση (A 16).






Η συντριπτική πλειοψηφία του πρώτου ορόφου, των κτισμάτων που βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση, καταλαμβάνεται από την κατοικία με ποσοστό 78,8%, όπως φαίνεται και στο σχετικό γράφημα (γράφημα 14). Ο τουρισμός ακολουθεί με το πολύ μικρό 3% ενώ και οι υπόλοιπες χρήσεις που παρατηρούνται δεν ξεπερνούν το 1,5%, αν εξαιρέσει κανείς τους κενούς ορόφους, που φτάνουν το 2,5%.

Γράφημα 14 : Χρήσεις 1^{ου} ορόφου, κτιρίων σε μέτρια κατάσταση – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.



-  ΑΝΑΨΥΧΗ
-  ΑΠΟΘΗΚΗ
-  ΓΡΑΦΕΙΟ
-  ΔΙΟΙΚΗΣΗ
-  ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΜΜΕΝΟ
-  ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
-  ΚΑΤΟΙΚΙΑ
-  ΚΕΝΟ
-  ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ
-  ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ
-  ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
-  ΑΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

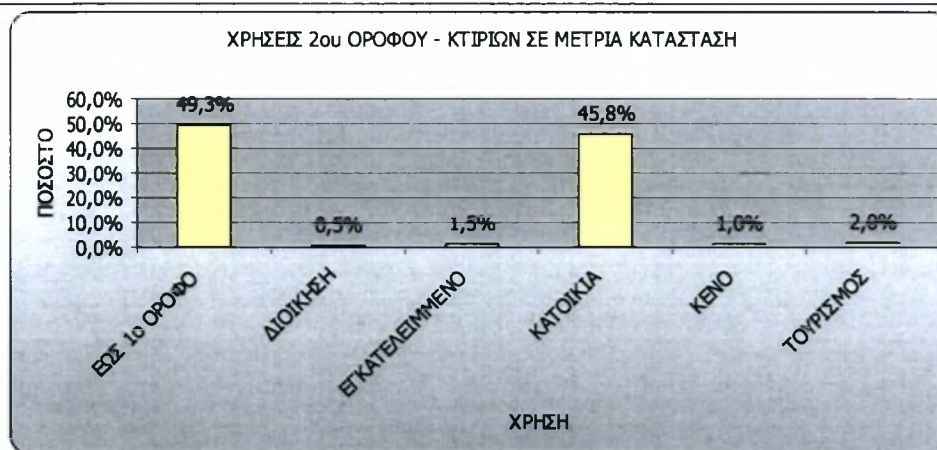
ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

Η κατοικία, όπως φαίνεται και στον αντίστοιχο χάρτη (χάρτης Α 16), ισοκατανέμεται μεταξύ των τριών τμημάτων της παλιάς πόλης, ενώ ο τουρισμός συγκεντρώνεται κυρίως στο νότιο κομμάτι. Η διοίκηση και τα γραφεία μοιράζονται ανάμεσα στο ενδιαμέσο και το βόρειο τμήμα, ενώ τέλος, η εκπαίδευση εντοπίζεται στο βορειο-ανατολικό όριο της περιοχής μελέτης.

Χρήσεις 2^{ου} ορόφου – κτιρίων που βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση (χάρτης Α 17).

















Η κατοικία καταλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος των δευτέρων ορόφων, των κτιρίων σε μέτρια κατάσταση με ποσοστό 45,8%, όπως φαίνεται και στο σχετικό γράφημα (γράφημα 15). Ακολουθεί ο τουρισμός με 2%, ενώ ένα 1,5% εμφανίζεται εγκαταλειμμένο.

Γράφημα 15: Χρήσεις 2^{ου} ορόφου, κτιρίων σε μέτρια κατάσταση – σχετικά μεγέθη.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2005.



-  ΙΣΟΓΕΙΑ
-  ΑΝΑΨΥΧΗ
-  ΓΡΑΦΕΙΟ
-  ΔΙΟΙΚΗΣΗ
-  ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΜΜΕΝΟ
-  ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
-  ΚΑΤΟΙΚΙΑ
-  ΚΕΝΟ
-  ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ
-  ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
-  ΆΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

Η κατοικία βρίσκεται διασκορπισμένη στο σύνολο του ιστού, ενώ ο τουρισμός εντοπίζεται, εκτός ελάχιστων εξαιρέσεων, στο νότιο τμήμα του ιστορικού κέντρου, όπως φαίνεται και στον αντίστοιχο χάρτη (χάρτης Α 17). Τέλος, ορισμένα εγκαταλειμμένα κτίσματα βρίσκονται στο ενδιάμεσο τμήμα και ένα στο βόρειο όριο του νότιου κομματιού.

Χρήσεις 3^{ου} ορόφου – κτιρίων που βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση (Α 18).












Μόλις το 3% των κτισμάτων που βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση διαθέτουν τρίτο όροφο, που καταλαμβάνεται από κατοικία, όπως προκύπτει και από το σχετικό γράφημα (γράφημα 16). Ακολουθούν ο τουρισμός με 0,5% αλλά και οι εγκαταλειμμένοι χώροι με το ίδιο ποσοστό.

Γράφημα 16 : Χρήσεις 3^{ου} ορόφου, κτιρίων σε μέτρια κατάσταση – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ίδια επεξεργασία, 2005.



-  ΕΩΣ 1ο ΟΡΟΦΟ
-  ΔΙΟΙΚΗΣΗ
-  ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΜΜΕΝΟ
-  ΚΑΤΟΙΚΙΑ
-  ΚΕΝΟ
-  ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

Η πλειοψηφία των κατοικιών που καταλαμβάνουν τον τρίτο όροφο κτίσματος σε μέτρια κατάσταση, βρίσκεται στο νότιο τμήμα του ιστορικού κέντρου και δη στο ανατολικό του άκρο, όπως φαίνεται και στον αντίστοιχο χάρτη (χάρτης Α 18). Στο τμήμα αυτό φιλοξενείται και ο μοναδικός τουρισμός, ενώ ο μόνος εγκαταλειμμένος χώρος εντοπίζεται στο ενδιάμεσο τμήμα.

Χρήσεις ισόγειου – κτιρίων που βρίσκονται σε κακή κατάσταση (Α 19).

Το 35,3% των κτισμάτων που βρίσκονται σε κακή κατάσταση διαθέτει εγκαταλειμμένο ισόγειο, όπως φαίνεται και στο σχετικό γράφημα (γράφημα 17). Ακολουθεί η κατοικία με 21,2% και αμέσως μετά το λιανικό εμπόριο με ένα 17,6%. Σημαντική είναι η συμμετοχή της αναψυχής, η οποία εμφανίζεται στο 8,2% των ισόγειων, όπως αρκετοί είναι και οι κενοί χώροι (5,9%). Τέλος τα γραφεία παρουσιάζονται στο 4,7% των ισόγειων, οι αποθήκες στο 3,5%, ενώ οι τουριστικές χρήσεις περιορίζονται και αυτές στο 3,5% του συνόλου.

Γράφημα 17: Χρήσεις ισόγειου, κτιρίων σε κακή κατάσταση – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.



	ΕΩΣ 2ο ΟΡΟΦΟ
	ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΜΜΕΝΟ
	ΚΑΤΟΙΚΙΑ
	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
	ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
	ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
	ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

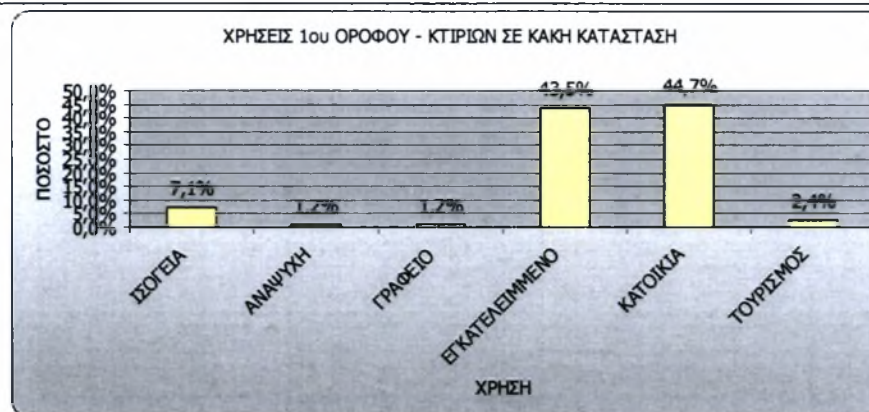
ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

Όπως προκύπτει και από τον αντίστοιχο χάρτη (χάρτης Α 19), οι εγκαταλειμμένοι χώροι συγκεντρώνονται κατά βάση στο νότιο τμήμα του ιστορικού κέντρου, λιγότεροι παρουσιάζονται στο βόρειο και ελάχιστοι στο ενδιάμεσο. Κάτι ανάλογο συμβαίνει και με την κατοικία, η οποία φαίνεται να εντοπίζεται κυρίως στο νότιο κομμάτι, με ελάχιστες εξαιρέσεις. Το λιανικό εμπόριο μαζί με την αναψυχή παίρνουν κεντρικές θέσεις, περισσότερο στο ενδιάμεσο τμήμα, αλλά και στα όμορα οικοδομικά των δύο άλλων τμημάτων, όπως άλλωστε και τα γραφεία. Τέλος, ο τουρισμός παρουσιάζεται στο νότιο κομμάτι, ενώ οι αποθηκευτικοί χώροι απαντώνται αποκλειστικά στο βόρειο.

Χρήσεις 1^{ου} ορόφου – κτιρίων που βρίσκονται σε κακή κατάσταση (Α 20).

Η κατοικία καταλαμβάνει τον πρώτο όροφο των κτισμάτων, που βρίσκονται σε κακή κατάσταση, σε ποσοστό 44,7%, με τους εγκαταλειμμένους χώρους να εμφανίζονται αμέσως μετά στο υψηλό ποσοστό του 43,5%, όπως δείχνει και το σχετικό γράφημα (γράφημα 18). Ο τουρισμός έχει μία ανεπαίσθητη συμμετοχή με 2,4%, ενώ και η αναψυχή παρουσιάζεται σε ποσοστό 1,2%, όσο και τα γραφεία.

Γράφημα 18 : Χρήσεις 1^{ου} ορόφου, κτιρίων σε κακή κατάσταση – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.



-  ΑΝΑΨΥΧΗ
-  ΑΠΟΘΗΚΗ
-  ΓΡΑΦΕΙΟ
-  ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΜΜΕΝΟ
-  ΚΑΤΟΙΚΙΑ
-  ΚΕΝΟ
-  ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ
-  ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ

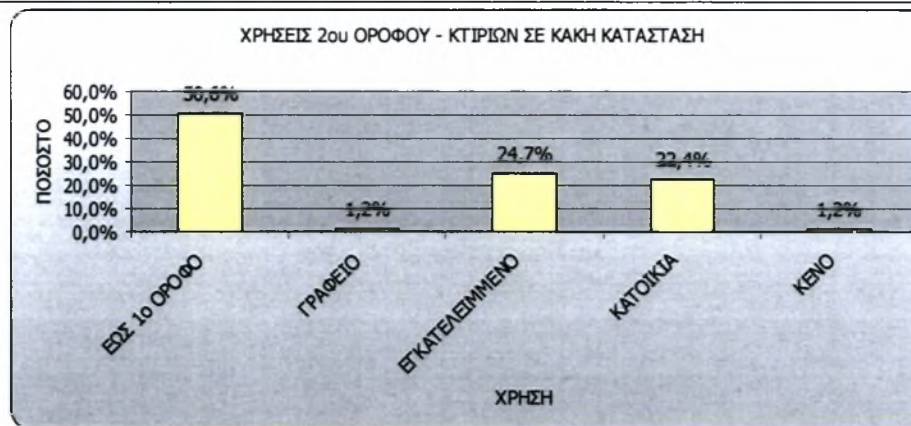
ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

Όπως φαίνεται και στον αντίστοιχο χάρτη (χάρτη Α 20), η κατοικία συγκεντρώνεται και πάλι στο νότιο τμήμα της παλιάς πόλης, με περιορισμένη παρουσία στα άλλα δύο τμήματα, ενώ το ίδιο συμβαίνει και με τους πολλούς εγκαταλειμμένους χώρους. Ο τουρισμός εντοπίζεται, επίσης, στο νότιο κομμάτι, και τέλος τα γραφεία με την αναψυχή στο βόρειο.

Χρήσεις 2^{ου} ορόφου – κτιρίων που βρίσκονται σε κακή κατάσταση (Α 21).

Το 24,7% όσων κτιρίων βρίσκονται σε κακή κατάσταση και διαθέτουν δεύτερο όροφο είναι εγκαταλειμμένο, όπως φαίνεται και στο σχετικό γράφημα (γράφημα 19). Η κατοικία καταλαμβάνει το 22,4%, ενώ ένα 1,2% χρησιμοποιείται από γραφεία και επιπλέον 1,2% είναι χωρίς χρήση.

Γράφημα 19 : Χρήσεις 2^{ου} ορόφου, κτιρίων σε κακή κατάσταση – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005).



	ΙΣΟΓΕΙΑ
	ΑΝΑΨΥΧΗ
	ΓΡΑΦΕΙΟ
	ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΜΜΕΝΟ
	ΚΑΤΟΙΚΙΑ
	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
	ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
	ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
	ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

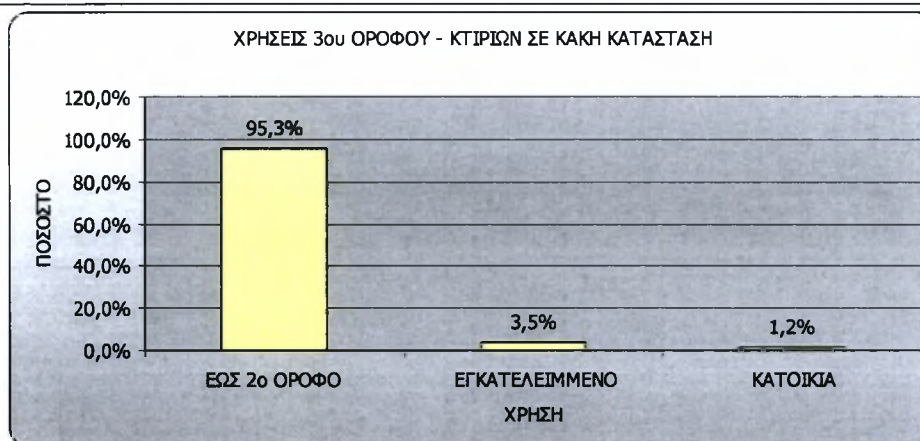


Οι εγκαταλειμμένοι δεύτεροι όροφοι βρίσκονται στη συντριπτική τους πλειοψηφία, στο εσωτερικό του νότιου τμήματος της παλιάς πόλης, με ελάχιστη παρουσία στα άλλα δύο τμήματα, όπως φαίνεται στον αντίστοιχο χάρτη (χάρτη Α 21). Η κατοικία επιδεικνύει παρόμοια κατανομή, ενώ το μοναδικό γραφείο εντοπίζεται στο βόρειο τμήμα, επί της λεωφόρου Αμαλίας.

Χρήσεις 3^{ου} ορόφου – κτιρίων που βρίσκονται σε κακή κατάσταση (Α 22).











Το 3,5% όσων κτιρίων διαθέτουν τρίτο όροφο είναι εγκαταλειμμένο, όπως δείχνει και το σχετικό γράφημα (γράφημα 20), ενώ μόλις το 1,2% χρησιμοποιείται ως κατοικία.

Γράφημα 20 : Χρήσεις 3^{ου} ορόφου, κτιρίων σε κακή κατάσταση – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.



-  ΕΩΣ 1ο ΟΡΟΦΟ
-  ΓΡΑΦΕΙΟ
-  ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΜΜΕΝΟ
-  ΚΑΤΟΙΚΙΑ
-  ΚΕΝΟ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

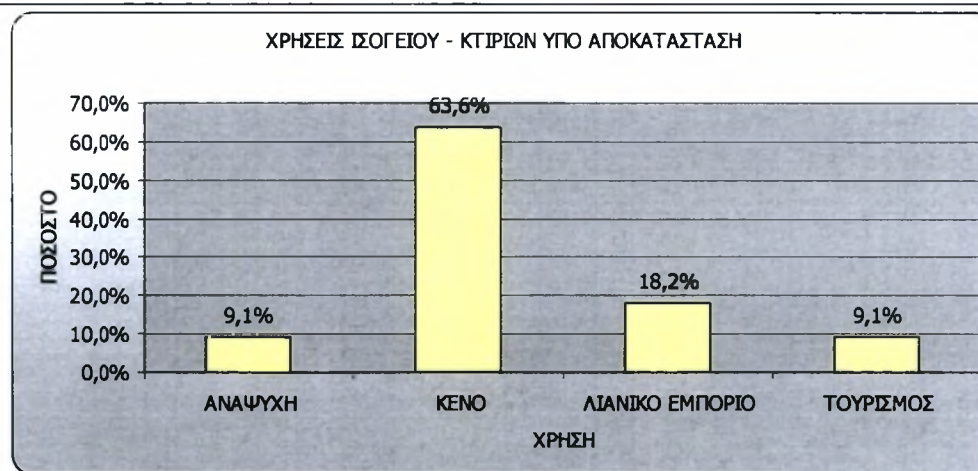
ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

Όπως φαίνεται και στον αντίστοιχο χάρτη (χάρτης Α 22), οι δύο από τους συνολικά τρεις εγκαταλειμμένους χώρους εντοπίζονται στο νότιο τμήμα και πιο συγκεκριμένα επί της οδού Σταϊκοπούλου, ενώ ο τρίτος βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του ιστορικού κέντρου. Η μοναδική κατοικία φιλοξενείται, επίσης, στο βόρειο κομμάτι.

Χρήσεις ισόγειου – κτιρίων υπό αποκατάσταση (Α 23).









Η μεγάλη πλειοψηφία των κτιρίων στα οποία πραγματοποιούνται εργασίες αποκατάστασης διαθέτει κενούς ισόγειους χώρους (63,6%), όπως καταδεικνύει και το σχετικό γράφημα (γράφημα 21). Ακολουθεί το λιανικό εμπόριο με ποσοστό 18,2% και τέλος ο τουρισμός και η αναψυχή με το ίδιο ποσοστό 9,1%.

Γράφημα 21 : Χρήσεις ισόγειου, κτιρίων υπό αποκατάσταση – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ίδια επεξεργασία, 2005.



-  ΕΩΣ 2ο ΟΡΟΦΟ
-  ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΜΜΕΝΟ
-  ΚΑΤΟΙΚΙΑ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

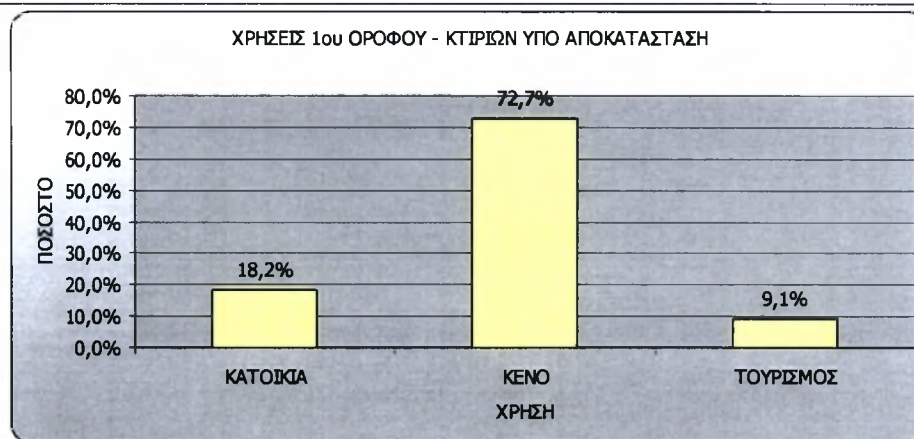


Η συντριπτική πλειοψηφία των κενών ισόγειων χώρων συγκεντρώνεται στο νότιο τμήμα της παλιάς πόλης, κάτι που φαίνεται και στον αντίστοιχο χάρτη (χάρτη Α 23), ενώ από έναν διαθέτουν το ενδιάμεσο και το βόρειο τμήμα. Τέλος, το λιανικό εμπόριο, με την αναψυχή και τον τουρισμό εντοπίζονται κυρίως στο ενδιάμεσο κομμάτι του ιστορικού κέντρου.

Χρήσεις 1^{ου} ορόφου – κτιρίων υπό αποκατάσταση (Α 24).

Το 72,7% των κτιρίων που βρίσκονται υπό αποκατάσταση και διαθέτουν πρώτο όροφο, δεν εμφανίζουν κάποια χρήση σε αυτόν, όπως δείχνει και το σχετικό γράφημα (γράφημα 22). Αντίθετα, το 18,2% χρησιμοποιείται ως κατοικία και το 9,1% από τουριστικές χρήσεις.

Γράφημα 22 : Χρήσεις 1^{ου} ορόφου, κτιρίων υπό αποκατάσταση – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ίδια επεξεργασία, 2005.



-  ΑΝΑΨΥΧΗ
-  ΚΕΝΟ
-  ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ
-  ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

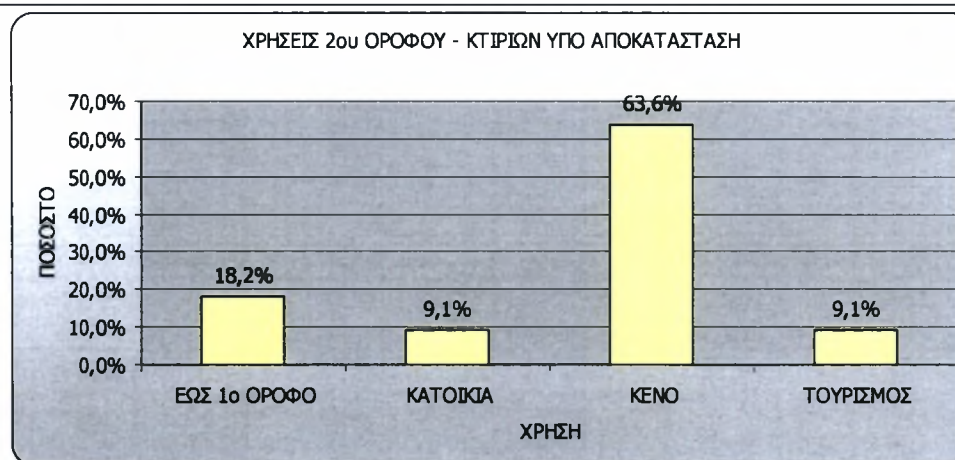
ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

Όπως φαίνεται και στον αντίστοιχο χάρτη που ακολουθεί (χάρτης A 24), οι κενοί πρώτοι όροφοι εντοπίζονται κυρίως στο νότιο τμήμα του ιστορικού κέντρου, με λιγοστή παρουσία στα υπόλοιπα δύο, ενώ η κατοικία και ο τουρισμός συγκεντρώνονται εξολοκλήρου στο ενδιάμεσο κομμάτι της παλιάς πόλης.

Χρήσεις 2^{ου} ορόφου – κτιρίων υπό αποκατάσταση (A 25).

Και εδώ, η μεγάλη πλειοψηφία των κτισμάτων που διαθέτουν δεύτερο όροφο, δεν παρουσιάζει κάποια χρήση σε αυτόν (63,6%), όπως φαίνεται και στο σχετικό γράφημα (γράφημα 23). Ακολουθούν η κατοικία με 9,1% και ο τουρισμός με το ίδιο ακριβώς ποσοστό.

Γράφημα 23 : Χρήσεις 2^{ου} ορόφου, κτιρίων υπό αποκατάσταση – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ίδια επεξεργασία, 2005.



- ΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΚΕΝΟ
- ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
- ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
- ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
- ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
- ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
- ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

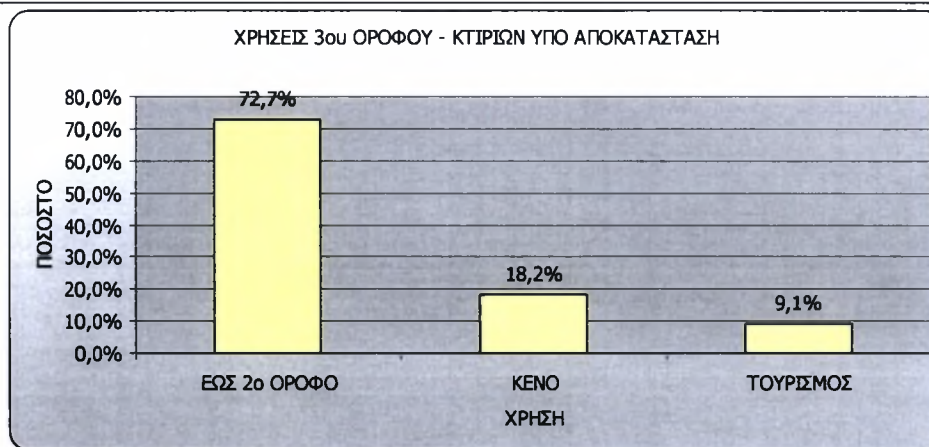
ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.

Το σύνολο σχεδόν των κενών χώρων συγκεντρώνεται στο νότιο τμήμα του ιστορικού κέντρου, όπως προκύπτει και από τον αντίστοιχο χάρτη που ακολουθεί (χάρτης Α 25). Από την άλλη, η κατοικία και ο τουρισμός εντοπίζονται και πάλι στο ενδιάμεσο κομμάτι της παλιάς πόλης.

Χρήσεις 3^{ου} ορόφου – κτιρίων υπό αποκατάσταση (Α 26).










Το 18,2% των κτιρίων που βρίσκονται υπό αποκατάσταση, διαθέτει τρίτο όροφο, ο οποίος δεν παρουσιάζει κάποια χρήση, όπως φαίνεται και στο παρακάτω γράφημα (γράφημα 24). Το υπόλοιπο 9,1% που έχει τρίτο όροφο, εμφανίζεται να αξιοποιείται τουριστικά.

Γράφημα 24 : Χρήσεις 3^{ου} ορόφου, κτιρίων υπό αποκατάσταση – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.



-  ΕΩΣ 1ο ΟΡΟΦΟ
-  ΚΑΤΟΙΚΙΑ
-  ΚΕΝΟ
-  ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.











Όπως προκύπτει και από τον αντίστοιχο χάρτη που ακολουθεί (χάρτης Α 26), όσον αφορά στον τρίτο όροφο κτιρίων που βρίσκονται υπό αποκατάσταση, οι κενοί χώροι εντοπίζονται στο νότιο-ανατολικό άκρο του νότιο τμήματος του ιστορικού κέντρου, ενώ ο μοναδικός τουρισμός βρίσκεται στο δυτικό άκρο του ενδιάμεσου κομματιού.

5.2.4 Γενικά συμπεράσματα.

Η παραπάνω ανάλυση του κτιριακού αποθέματος οδήγησε σε μία σειρά από ενδιαφέροντα και χρήσιμα συμπεράσματα, τα οποία παρατίθενται συνοπτικά στη συνέχεια.

Όσον αφορά στους ορόφους των κτιρίων συμπεραίνεται, πως οι ισόγειες κατασκευές συγκεντρώνονται κυρίως στο ενδιάμεσο και το νότιο τμήμα του ιστορικού κέντρου, με 48% και 34% αντίστοιχα. Τα μονώροφα κτίσματα, επίσης, βρίσκονται στο νότιο τμήμα σε ποσοστό 61% περίπου, με το υπόλοιπο 40% να μοιράζεται ανάμεσα στο ενδιάμεσο και το βόρειο κομμάτι. Η πλειοψηφία των δώροφων κτιρίων συγκεντρώνεται και αυτή στο νότιο τμήμα με ποσοστό περίπου 45%, ενώ το 33% εντοπίζεται στο ενδιάμεσο και το 22% στο βόρειο. Τέλος, όσον αφορά στα τριώροφα κτίσματα, αυτά παρουσιάζονται σε ποσοστό 52% στο νότιο κομμάτι, σε ποσοστό 35% στο ενδιάμεσο και μόλις 13% στο βόρειο.)



-  ΕΩΣ 2ο ΟΡΟΦΟ
-  ΚΕΝΟ
-  ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
-  ΒΑΣΙΚΟ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔ. ΔΙΚΤΥΟ
-  ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ
-  ΛΙΜΑΝΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ : ~ 1 : 3000

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΔΕΡΖΕΚΟΣ Δ.
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Δ.



Όπως προκύπτει από τους αντίστοιχους θεματικούς χάρτες, τα ερειπωμένα κτίσματα συγκεντρώνονται σχεδόν εξολοκλήρου στο νότιο τμήμα της παλιάς πόλης. Στο ίδιο τμήμα συναντά κανείς και τη συντριπτική πλειοψηφία των κτιρίων που βρίσκονται σε κακή κατάσταση (70%), με το υπόλοιπο 30% να μοιράζεται ανάμεσα στα δύο άλλα μέρη του ιστορικού κέντρου. Το 50% περίπου των κατασκευών που χαρακτηρίζονται ως μέτριες βρίσκονται στο νότιο κομμάτι, ενώ το υπόλοιπο 50% μοιράζεται μεταξύ του ενδιάμεσου και του βόρειου τμήματος. Τα κτίρια των οποίων η κατάσταση κρίνεται ως ικανοποιητική, εμφανίζονται σε ποσοστό 44% στο νότιο κομμάτι, 36% στο ενδιάμεσο και 20% στο βόρειο, ενώ τα κτίσματα που βρίσκονται υπό αποκατάσταση εντοπίζονται, ως επί τω πλείστον στο νότιο (55%), αλλά και το ενδιάμεσο κομμάτι (35%). Όπως συμπεραίνουμε, η εικόνα της παλιάς πόλης είναι ανομοιογενής. Το νότιο κομμάτι συγκεντρώνει τα υψηλότερα ποσοστά από κάθε κατηγορία κατάστασης, διαμορφώνοντας ένα ετερόκλιτο σύνολο κτισμάτων. Το ενδιάμεσο κομμάτι φαίνεται να βρίσκεται στην καλύτερη κατάσταση, ενώ το βόρειο κινείται επίσης σε ικανοποιητικά επίπεδα.

Οι χρήσεις που επικρατούν στους ισόγειους χώρους του κτιριακού αποθέματος είναι εκείνες που διαμορφώνουν σε μεγάλο βαθμό και τη συνολική εικόνα της πόλης. Στην περίπτωση του ιστορικού κέντρου Ναυπλίου, τις τέσσερις επικρατούσες χρήσεις συνιστούν η κατοικία με ποσοστό 26,3%, το λιανικό εμπόριο με 25,7%, η αναψυχή με 11,4% και τέλος ο τουρισμός με 7,7% του συνόλου. Ως εκ τούτου, ενδιαφέρον παρουσιάζει η κατανομή των χρήσεων αυτών στα κτίσματα της παλιάς πόλης και κυρίως ο συσχετισμός ανάμεσα στη χρήση και στην κατάσταση του κτιρίου, στο οποίο φιλοξενείται.

Η επεξεργασία των δεδομένων της απογραφής έδειξε, πως το 39% των **κατοικιών** που κάνουν χρήση ισόγειου χώρου φιλοξενείται σε κτίριο που βρίσκεται σε καλή κατάσταση, όπως φαίνεται και στο σχετικό γράφημα (γράφημα 25). Η πλειοψηφία, παρόλα αυτά, εντοπίζεται σε κτίρια που αξιολογούνται ως μέτρια (49%), ενώ το υπόλοιπο 12% βρίσκεται σε κτίρια κακής κατάστασης.

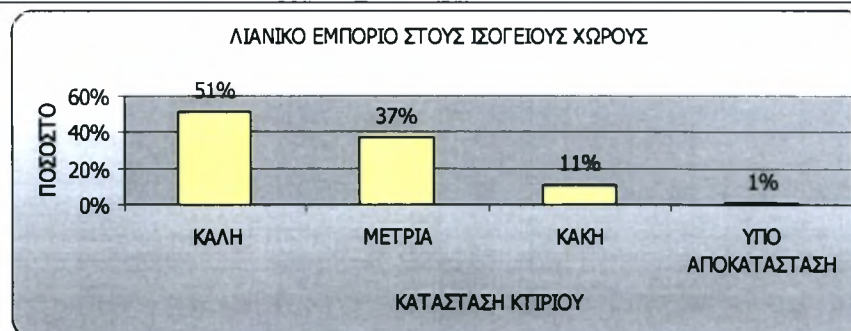
Γράφημα 25 : Κατανομή της κατοικίας στους ισόγειους χώρους του κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.

Όσον αφορά στο **λιανικό εμπόριο**, το 51% αυτού καταλαμβάνει ισόγειους χώρους που βρίσκονται σε καλή κατάσταση, το 37% βρίσκεται σε μέτριας κατάστασης ισόγεια και μόλις το 11% σε κακής. Τέλος, ένα ποσοστό 1% του λιανικού εμπορίου εντοπίζεται σε ισόγειο κτιρίου, στο οποίο πραγματοποιούνται εργασίες αποκατάστασης, όπως φαίνεται και στο παρακάτω γράφημα (γράφημα 26).

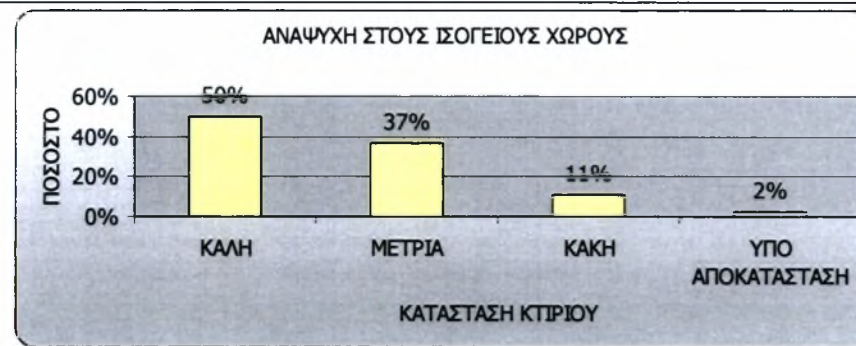
Γράφημα 26 : Κατανομή του λιανικού εμπορίου στους ισόγειους χώρους του κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.

Η **αναψυχή** εμφανίζει κατανομή παρόμοια με του λιανικού εμπορίου, με την πλειοψηφία να φιλοξενείται σε κτίρια καλής κατάστασης (50%), ενώ το 37% βρίσκεται σε ισόγεια μέτριας ποιότητας. Μόλις το 11% εντοπίζεται σε ισόγειους χώρους κτιρίων, των οποίων η κατάσταση αξιολογείται ως κακή, ενώ τέλος ένα ποσοστό 2% κάνει χρήση κτιρίων που βρίσκονται υπό αποκατάσταση, όπως φαίνεται και στο σχετικό γράφημα που ακολουθεί (γράφημα 27).

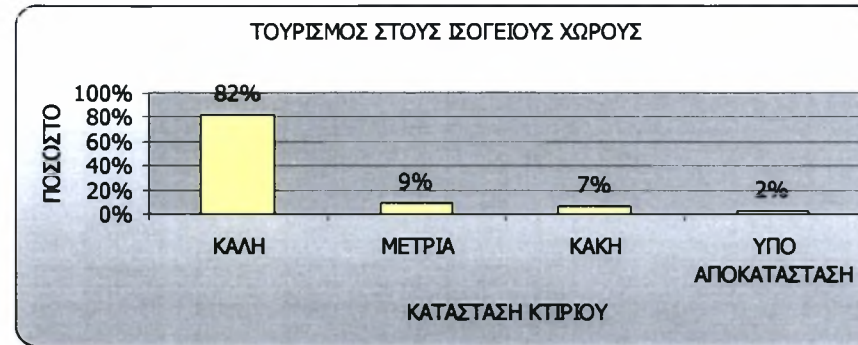
Γράφημα 27 : Κατανομή της αναψυχής στους ισόγειους χώρους του κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.

Εντυπωσιακά είναι τα αποτελέσματα της επεξεργασίας, όσον αφορά στον **τουρισμό**. Όπως προκύπτει, το 82% του τουρισμού κάνει χρήση ισόγειων χώρων – και κατ' επέκταση κτιρίων – που βρίσκονται σε καλή κατάσταση, ενώ μόνο ένα 9% φιλοξενείται σε μέτριας ποιότητας ισόγεια. Το 7% βρίσκεται σε χώρους κακής κατάστασης, ενώ και ένα ποσοστό 2% εντοπίζεται σε υπό αποκατάσταση κτίσματα, όπως φαίνεται και στο σχετικό γράφημα (γράφημα 28).

Γράφημα 28 : Κατανομή του τουρισμού στους ισόγειους χώρους του κτιριακού αποθέματος – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : Ιδία επεξεργασία, 2005.

Κλείνοντας την παράγραφο αυτή οφείλουμε να επισημάνουμε την οφθαλμοφανή επέκταση των χρήσεων του λιανικού εμπορίου, της αναψυχής και του τουρισμού στο ιστορικό κέντρο συγκριτικά με το μέσο της δεκαετίας του '80. Οι ανησυχίες, που από την περίοδο εκείνη είχαν αρχίσει να εκφράζονται, τώρα αποτελούν ένα δυσάρεστο κοινό τόπο. Οι όποιες προσπάθειες για επαναφορά της κατοικίας και των χρήσεων που της είναι απαραίτητες για την καθημερινή διαβίωση, φαίνεται πως απέτυχαν. Οι ανταγωνιστικές, της κατοικίας, χρήσεις κέρδισαν και μοιάζουν να κερδίζουν ακόμη έδαφος, αναγκάζοντας την να υποχωρεί σε σημεία του ιστού που τους είναι αδιάφορα, δηλαδή μη κεντρικά, μη προσπελάσιμα. Επιπλέον, οι χρήσεις αυτές εμφανίζουν την τάση να καταλαμβάνουν τους ποιοτικούς χώρους, αφήνοντας στην κατοικία εκείνους που χαρακτηρίζονται ως μέτριας ή κακής κατάστασης. Όμως, συμβαίνει μόνο αυτό το τελευταίο ή μήπως οι χρήσεις αυτές τελικώς είναι εκείνες που στο πλαίσιο της ανταγωνιστικότητάς τους φροντίζουν και το κτιριακό τους περιβάλλον, συντελώντας έτσι και στη διατήρηση του κτιριακού αποθέματος του ιστορικού κέντρου; Τελικά, ποιες χρήσεις κάνουν «καλό» στην πολιτιστική μας κληρονομιά;



Εικόνα 15



Εικόνα 16



Εικόνα 17

Εικόνα 15 : Κτίριο επί της οδού Σταϊκοπούλου – αναψυχή στο ισόγειο, εγκατάλειψη στους ορόφους.

Εικόνα 16 : Κτίριο στην πλατεία Συντάγματος – αναψυχή στο ισόγειο, εγκατάλειψη στους ορόφους.

Εικόνα 17 : Κτίριο επί της οδού Σταϊκοπούλου – αναψυχή στο ισόγειο, εγκατάλειψη στους ορόφους.

5.3 Αρχιτεκτονικά στοιχεία κτιριακού αποθέματος³⁷.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Πολοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης – Επέκτασης του 1985 τρεις είναι οι βασικότερες κατηγορίες κτιρίων, που εντοπίζονται στον πολεοδομικό χώρο της παλιάς πόλης, με βάση ρυθμολογικά κριτήρια. Αυτές είναι οι εξής :

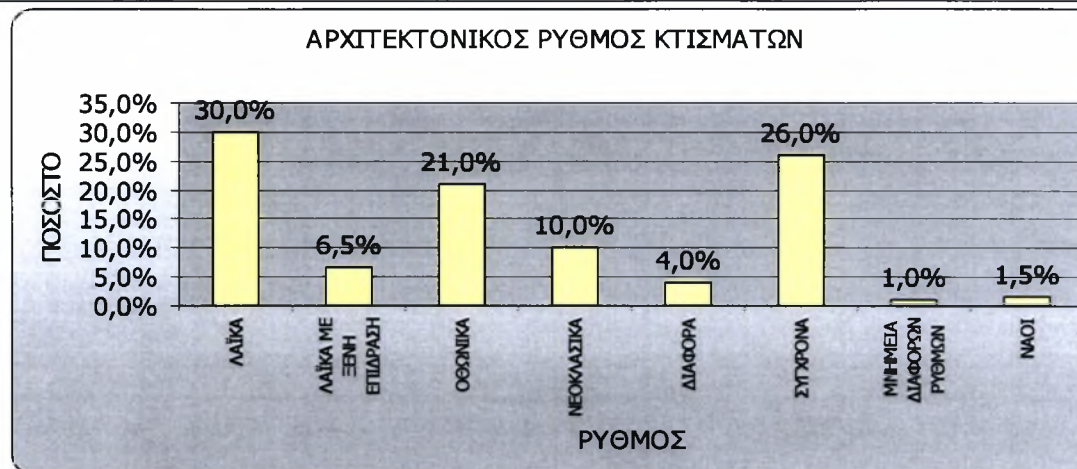
- i. Τα λαϊκά σπίτια : είναι εκείνα που δεν διαθέτουν ρυθμολογικά στοιχεία κάποιου συγκεκριμένου ιστορικού ρυθμού, εκφράζουν παρόλα αυτά την τοπική λαϊκή παράδοση. Τα κτίρια της κατηγορίας αυτής εντοπίζονται κυρίως στο νότιο τμήμα της παλιάς πόλης, ενώ η χρονολόγησή τους, παρότι δύσκολη, κατατάσσει πολλά από αυτά στον 16ο και 17ο αιώνα.
- ii. Τα κτίρια της οθωνικής περιόδου : πρόκειται για κτίσματα της πρώτης μετεπαναστατικής περιόδου, όπου αρχιτεκτονικά στοιχεία και νέα κοινωνικά και οικονομικά δεδομένα, παράγουν ένα τύπο κτιρίου με φανερά λαϊκή «καταγωγή» αλλά και μία καινούργια τυπικότητα. Τα κτίρια αυτά συγκεντρώνονται κατά βάση στο ενδιάμεσο τμήμα, ενώ η κατασκευή τους χρονολογείται στην περίοδο 1828-1831.
- iii. Τα νεοκλασικά κτίρια : πρόκειται για τα κτίσματα που διαθέτουν ανεπτυγμένα όλα ή τουλάχιστον τα βασικότερα στοιχεία του νέου ρυθμού. Στην πλειοψηφία τους τα κτίρια αυτά εντοπίζονται στο βόρειο κομμάτι της παλιάς πόλης, ενώ η κατασκευή τους χρονολογείται από το 1865 έως το 1920.

Εκτός από τις κατηγορίες αυτές, στο χώρο του ιστορικού κέντρου απαντώνται και ορισμένες ακόμη, όπως τα λαϊκά κτίρια με νεοκλασικές επιρροές, τα ενετικά ή πιθανά ενετικά κτίρια, τα διάφορα – κτίρια που δεν μπορούν να συμπεριληφθούν σε καμία από τις παραπάνω κατηγορίες – και βεβαίως τα σύγχρονα κτίρια. Στο γράφημα που ακολουθεί παρατίθενται τα ποσοστά³⁸ κάθε κατηγορίας ξεχωριστά (γράφημα 29).

³⁷ Τα στοιχεία της παραγράφου αυτής αντλούν εκτενώς από την Πολοδομική Μελέτη Αναθεώρησης του 1985.

³⁸ Τα ποσοστά αναφέρονται σε ένα σύνολο 545 κτιρίων και 7 ναών.

Γράφημα 29 : Κατανομή του κτιριακού αποθέματος, με βάση τον αρχιτεκτονικό ρυθμό – σχετικά μεγέθη.



Πηγή : «Ναύπλιο, Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης – Επέκτασης (Ε.Π.Α. 82-84)», 1984-85.

5.4 Δημόσιοι και κοινόχρηστοι χώροι.

Οι δημόσιοι και κοινόχρηστοι χώροι δεν λείπουν από τον πολεοδομικό ιστό του ιστορικού κέντρου. Ειδικά όσον αφορά στις πλατείες της παλιάς πόλης, αυτές είναι 8 στο σύνολο όπως προκύπτει και από τον σχετικό χάρτη, που παρατίθεται πιο πάνω (§ 5.1). Πρόκειται για τις πλατείες Ηρώων και Αγ. Νικολάου, που βρίσκονται στο δυτικό άκρο του βόρειου τμήματος, τις πλατείες Συντάγματος και Τριών Ναυάρχων, που εντοπίζονται στο ενδιάμεσο τμήμα και τις πλατείες 5 Αδελφών, Ψαρομαχαλά, Αγ. Σπυριδωνος και Αγ. Γεωργίου, οι οποίες τοποθετούνται στα δύο άκρα του νότιου κομματιού. Οι κοινόχρηστοι χώροι, από την άλλη πλευρά, παίζουν έναν υποστηρικτικό ρόλο, άλλοτε εξυπηρετώντας τους πεζούς και τους επισκέπτες, άλλοτε φιλοξενώντας κάποιο μνημείο (άγαλμα, προτομή), ή ακόμα προσφέροντας στην καλαισθησία του

ευρύτερου χώρου. Τέτοιους χώρους βρίσκει κανείς στο βόρειο τμήμα της παλιάς πόλης, ορισμένους στο ενδιάμεσο και το νότιο, αλλά κυρίως στο δυτικό παραλιακό μέτωπο, επί της ακτής Μισούλη.

Είναι φανερό η περιμετρική κατανομή των πλατειών στον ευρύτερο πολεοδομικό χώρο του ιστορικού κέντρου, όπως επίσης δεδομένη είναι και η κεντρική θέση της πλατείας Συντάγματος. Η τελευταία, ευρισκόμενη στον πυρήνα της παλιάς πόλης, αποτελεί την καρδιά της κοινωνικής ζωής, το βασικό χώρο συνάθροισης των κατοίκων. Σε αυτήν καταλήγει ο σημαντικότερος πεζόδρομος της πόλης, η οδός Βασ. Κωνσταντίνου, αναδεικνύοντάς την σε κομβικό σημείο, τόσο για τον κάτοικο όσο και για τον επισκέπτη. Η πλατεία Τριών Ναυάρχων, όπως και εκείνες του βόρειου τμήματος, παίζουν έναν εξίσου σημαντικό ρόλο στην εξυπηρέτηση των κατοίκων και των επισκεπτών, αποτελώντας ταυτόχρονα καλίσθητα σημεία αναφοράς. Η κατάσταση, όμως, είναι διαφορετική όσον αφορά στις πλατείες του νότιου τμήματος. Αν εξαιρέσει κανείς την πλατεία Αγ. Γεωργίου, οι υπόλοιπες τρεις χρησιμοποιούνται κατά κόρον ως χώροι στάθμευσης, ικανοποιώντας τις, ομολογουμένως, αυξημένες απαιτήσεις που διατυπώνει μία περιοχή με χαρακτήρα τουρισμού και αναψυχής. Πράγματι, οι χώροι αυτοί επιβαρύνονται με το βάρος πολυάριθμων Ι.Χ. οχημάτων, ιδιαίτερα κατά τις περιόδους αιχμής, δηλαδή τις τουριστικές. Αυτός είναι ο ρόλος που επιφυλάσσει για τους δημόσιους χώρους του Ναυπλίου, η ανάπτυξη του τουρισμού, όταν αυτή δεν υπακούει σε ορθολογικό και συνολικό προγραμματισμό.

Όσον αφορά στα δομικά στοιχεία των δημόσιων χώρων (πλακοστρώσεις, παγκάκια, λάμπες, κάγκελα), αυτά δεν φαίνεται να υπακούουν σε έναν συνολικό σχεδιασμό και παρότι δεν παράγουν κάποιο φλύαρο ή χαμηλής αισθητικής στάθμης αποτέλεσμα, οπωσδήποτε δεν συνιστούν ένα ενιαίο πολεοδομικό σύνολο.



Εικόνα 18



Εικόνα 19

Εικόνα 18 : Άποψη της πλατείας Συντάγματος – στο βάθος το Αρχαιολογικό Μουσείο.

Εικόνα 19 : Άποψη της πλατείας Τριών Ναυάρχων – στα αριστερά διακρίνεται το πρώτο ελληνικό Γυμνάσιο.

Η ποιότητα του δημόσιου και κοινόχρηστου χώρου έχει σημειώσει αναντίρρητα σημαντική πρόοδο, κατά την πάροδο των τελευταίων δύο δεκαετιών. Πλακοστρώσεις και πράσινο έχουν αναβαθμίσει αισθητά τον ευρύτερο πολεοδομικό χώρο, κυρίως στο ενδιάμεσο και βόρειο τμήμα. Παρόλα αυτά, σημαντικά εξακολουθούν να είναι τα περιθώρια βελτίωσης, όταν παρατηρούνται φαινόμενα ανομοιογενούς εξοπλισμού του δημόσιου χώρου, όπως για παράδειγμα διαφορετικές λάμπες, παγκάκια κ.α.



Εικόνα 20



Εικόνα 21



Εικόνα 22

Εικόνες 20 και 21 : Ενδεικτικά παραδείγματα ανομοιογενούς εξοπλισμού του δημόσιου χώρου.

Εικόνα 22 : Ενδεικτικό παράδειγμα της παρουσίας των αιωρούμενων καλωδίων.

Σημαντικά προβλήματα στην εικόνα της παλιάς πόλης και στην ποιότητα του δημόσιου χώρου, προσθέτουν τα πολυάριθμα αιωρούμενα καλώδια της Δ.Ε.Η. και του Ο.Τ.Ε. (έντονη παρουσία στις οδούς Σταϊκοπούλου, Βασ. Κωνσταντίνου, Πλαπούτα κ.λ.π.), όπως επίσης και οι αυθαιρεσίες σχετικά με τις πινακίδες νέον, οι οποίες σημειωτέον απαγορεύονται αυστηρά από το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο. Άλλα στοιχεία, όπως κεραιές τηλεοράσεων, κεραιές δορυφορικής λήψης, θερμοσίφωνες αλλά και εξοπλισμοί μηχανημάτων κλιματισμού που βρίσκονται σε κοινή θέα, είναι σαφές ότι υποβαθμίζουν την αισθητική της παλιάς πόλης.

5.5 Δίκτυο πεζοδρόμων.

Το δίκτυο πεζοδρόμων της παλιάς πόλης είναι σήμερα εκτεταμένο. Καταλαμβάνει το σύνολο, σχεδόν, του ενδιαμέσου τμήματος, ανάγοντάς το σε ένα συμπαγή πολεοδομικό χώρο, από όπου απουσιάζουν τα μηχανοκίνητα οχήματα. Το δίκτυο δομείται εκατέρωθεν της οδού Βασ. Κωνσταντίνου, η οποία αποτελεί και τον σημαντικότερο πεζόδρομο της πόλης, καταλήγοντας στην πλατεία Συντάγματος. Η Βασ. Κωνσταντίνου – ή αλλιώς Μεγάλος Δρόμος, όπως συνηθίζουν να την αποκαλούν οι κάτοικοι – πεζοδρομήθηκε ύστερα από πρόταση της Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης – Επέκτασης του 1985 (Ε.Π.Α. 82-84), αφού μέχρι τότε αποτελούσε μέρος του οδικού δικτύου. Ορισμένοι ακόμη άξονες του βορείου τμήματος θεωρούνται πεζόδρομοι, η απειθαρχία όμως και η αδιαφορία τους καθιστά αμφιβόλου χρήσεως. Όσον αφορά, τέλος στο νότιο τμήμα, εκεί η τοπογραφία της περιοχής σε συνδυασμό με τους πολυάριθμους βαθμιδωτούς δρόμους, δεν αφήνουν πολλά περιθώρια για την ανάπτυξη οδικού δικτύου. Στο σημείο αυτό, πρέπει να πούμε πως η ανεργατιστή κατάσταση, που επικρατεί στο εσωτερικό του ιστορικού κέντρου, σχετικά με το δίκτυο των πεζοδρόμων, αλλά και το οδικό δίκτυο, κάνει επιτακτική την ανάγκη για μία αναθεωρημένη κυκλοφοριακή μελέτη.



Εικόνα 23

Εικόνα 23 : Η οδός Βασ. Κωνσταντίνου.

Κεφάλαιο 6^ο : Τεχνικές υποδομές.

6.1 Εισαγωγή.

Οι τεχνικές υποδομές αποτελούν το υπόβαθρο εκείνο πάνω στο οποίο δομείται η λειτουργική ικανότητα ενός οικισμού. Ανεξάρτητα από την ποιότητα του πολεοδομικού ή του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ο καθοριστικός παράγοντας για την κατακράτηση πληθυσμού σε έναν τόπο είναι η ικανότητα του τελευταίου, να εξυπηρετεί τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων, όσον αφορά τόσο στη διαβίωση όσο και στην εργασία τους. Για το λόγο αυτό η ποιότητα και η επάρκεια των τεχνικών υποδομών αποτελούν προτεραιότητα για έναν πολεοδομικό οικισμό, πολύ περισσότερο όταν αυτός σημειώνει απώλειες κατοίκων.

6.2 Οδικό δίκτυο.

6.2.1 Κατάσταση οδικού δικτύου.

Η κατάσταση και η δομή του οδικού δικτύου της παλιάς πόλης κρίνεται σε γενικές γραμμές ικανοποιητική, αν συνυπολογίσει κανείς τη διαδικασία «παραγωγής» του πολεοδομικού χώρου στην οποία έχουμε αναφερθεί εκτενώς στα προηγούμενα κεφάλαια. Το δίκτυο δεν παρουσιάζει ομοιογενή γεωμετρικά χαρακτηριστικά και είναι σαφώς επηρεασμένο από την τοπογραφία της περιοχής.

Το **νότιο τμήμα** του οικισμού, αυτό που εκτείνεται από τα τείχη της Ακροναυπλίας έως τον άξονα που σχηματίζουν οι οδοί Σπηλιάδη, Σταϊκοπούλου και Πλαπούτα, διατρέχεται από στενούς δρόμους από τους οποίους ελάχιστοι είναι εκείνοι που μπορούν να εξυπηρετήσουν την κίνηση Ι.Χ. αυτοκινήτων. Όσοι από αυτούς μπορούν, κινούνται στην κατεύθυνση δύσης – ανατολής, μιας και οι άξονες που εξυπηρετούν τις μετακινήσεις στην κατεύθυνση βορά – νότου είναι στην πλειοψηφία τους βαθμιδωτοί (σκάλες). Στο δίκτυο εντοπίζονται επιπλέον, σημεία με απότομες και δυσλειτουργικές κλίσεις, όπως επίσης και ένας αριθμός αδιέξοδων δρόμων. Η μορφή του δικτύου προέκυψε από την οργανική ανάπτυξη του οικισμού και φυσικά οι ανάγκες που ικανοποιούσε περιορίζονταν στις μετακινήσεις πεζών και εφίππων. Οι δρόμοι οι οποίοι επιφορτίζονται με το μεγαλύτερο κυκλοφοριακό φόρτο είναι αναμφισβήτητα οι οδοί Σπηλιάδη, Σταϊκοπούλου και Πλαπούτα εξυπηρετώντας τις διαμπερείς κινήσεις των Ι.Χ. οχημάτων, αλλά και των αυτοκινήτων τροφοδοσίας των πολυάριθμων καταστημάτων. Αρκετοί από τους στενούς δρόμους του τμήματος αυτού είναι χαρακτηρισμένοι ως πεζόδρομοι, χωρίς όμως αυτό να εμποδίζει την παρουσία και σε αυτούς αυτοκινήτων ιδιωτικής χρήσης.

Το **ενδιάμεσο τμήμα** του ιστορικού κέντρου, δηλαδή αυτό που εντοπίζεται μεταξύ των οδών Σπηλιάδου, Σταϊκοπούλου, Πλαπούτα και της λεωφόρου Αμαλίας, αποτελεί ίσως τη ραχοκοκαλιά της παλιάς πόλης. Αυτό, όχι μόνο επειδή είναι ο συνδετικός χώρος ανάμεσα στο νότιο και βόρειο τμήμα, αλλά και γιατί περιλαμβάνει δύο πρωταγωνιστικά δομικά στοιχεία του ευρύτερου χώρου τα οποία δεν είναι άλλα, από την οδό Βασιλέως Κωνσταντίνου και την πλατεία Συντάγματος. Η Βασιλέως Κωνσταντίνου αποτελεί το σημαντικότερο πεζόδρομο της πόλης, ο οποίος ξεκινά από την πλατεία Τριών Ναυάρχων στο ανατολικό άκρο του οικισμού και καταλήγει στην πλατεία Συντάγματος, αφού περάσει από μία σειρά σημαντικών και ιστορικών κτιρίων, αλλά και από μία πληθώρα εμπορικών καταστημάτων και καταστημάτων αναψυχής. Στη συντριπτική τους πλειοψηφία οι δρόμοι του τμήματος αυτού είναι πεζόδρομοι με ορισμένες ελάχιστες εξαιρέσεις στο δυτικό του άκρο. Οι άξονες είναι και εδώ σχετικά στενοί, αν και η χάραξή τους είναι σαφώς πιο ορθολογική συγκριτικά με το νότιο τμήμα.

Το **βόρειο τμήμα** του ιστορικού κέντρου είναι εκείνο που επιβαρύνεται με το μεγαλύτερο κυκλοφοριακό φόρτο. Η λεωφόρος Αμαλίας και η παραλιακή οδός Μπουμπουλίνας εξυπηρετούν όλους όσους επισκέπτονται την παλιά πόλη. Η λεωφόρος Αμαλίας³⁹ παίζει ουσιαστικά το ρόλο της εισόδου, κάτι που κάνει και η οδός Μπουμπουλίνας⁴⁰ σε πιο περιορισμένο βαθμό, ενώ η παραλιακή οδός παίζει το ρόλο της οδού – εξόδου από την παλιά πόλη. Βρίσκονται αμφότερες σε ικανοποιητική κατάσταση ενώ και τα γεωμετρικά τους χαρακτηριστικά (πλάτος) είναι επαρκή. Οι οδοί που βρίσκονται στο εσωτερικό του τμήματος αυτού, είναι στο σύνολό τους στενοί και αδυνατούν, όπως είναι αναμενόμενο, να παραλάβουν μεγάλο φόρτο οχημάτων, παρά τον καλό σχεδιασμό του δικτύου. Επιπλέον η πολιτισμική και ιστορική αξία του τμήματος αυτού, εφόσον είναι τουλάχιστον ισάξια με τα υπόλοιπα δύο, θα επέβαλλε μία παρόμοια αντιμετώπιση. Μία διαχείριση δηλαδή του χώρου, που θα απέκλειε την ασύστολη παρουσία των Ι.Χ. οχημάτων και θα επέτρεπε μόνο την πρόσβαση σε οχήματα κοινωφελούς χαρακτήρα, όπως και σε οχήματα τροφοδοσίας.

6.2.2 Κυκλοφοριακές ρυθμίσεις.

Οι κυκλοφοριακές ρυθμίσεις στο οδικό δίκτυο του ιστορικού κέντρου επιτρέπουν, όπως αναφέρεται και παραπάνω, την κίνηση Ι.Χ. οχημάτων στις οδούς Μπουμπουλίνας, Φαρμακόπουλων - η οποία είναι η συνέχεια της Μπουμπουλίνας και τη συνδέει με τη Σπηλιάδου - στην Αρ. Ωνάση η οποία συνδέει τη Μπουμπουλίνας με την οδό Συγγρού, στις Σπηλιάδου, Σταϊκοπούλου, Πλαπούτα, στην οδό Συγγρού, στη λεωφόρο Αμαλίας, στις Παπανικολάου και Φωτομάρα, αλλά και στις οδούς Κωλέτη, Δ. Υψηλάντη και Σοφρώνη, οι οποίες με τη σειρά τους συνδέουν τη λεωφόρο

³⁹ Η λεωφόρος Αμαλίας είναι μονόδρομος.

⁴⁰ Η οδός Μπουμπουλίνας είναι διπλής κατεύθυνσης.

Αμαλίας με την παραλιακή οδό. Από αυτές μόνο τρεις, οι οδοί Μπουμπουλίνας, Φαρμακόπουλων και Σπηλιάδου είναι διπλής κατεύθυνσης, ενώ οι υπόλοιπες είναι μονόδρομοι. Από το γεγονός αυτό, αλλά και από τη δεδομένη στενότητα των δρόμων του ιστορικού κέντρου, προκύπτει σοβαρός κυκλοφοριακός προβληματισμός στις οδούς Φαρμακόπουλων και Σπηλιάδου, όταν αυτές συμβαίνει να εξυπηρετούν κινήσεις και προς τις δύο κατευθύνσεις. Το πρόβλημα δε, μεγιστοποιείται όταν αυξάνει αισθητά ο κυκλοφοριακός φόρτος την καλοκαιρινή περίοδο, αλλά και τις υπόλοιπες εποχές του έτους (Σαββατοκύριακα, τριήμερα κλπ). Ορισμένες οδοί στο εσωτερικό του βορείου τμήματος είναι επίσης προσβάσιμες από Ι.Χ. αυτοκίνητα (Βας, Όλγας, Όθωνος, Κοτσιονοπούλου κ.α.). Η απειθαρχία όμως των οδηγών και η παράνομη στάθμευση έχει τελικά σαν αποτέλεσμα την αισθητική υποβάθμιση και τη λειτουργική αναποτελεσματικότητα.

6.2.3 Χώροι στάθμευσης.

Η ευρύτερη περιοχή της παλιάς πόλης προσελκύει μεγάλο αριθμό επισκεπτών, ο οποίος κορυφώνεται κατά τη διάρκεια των τουριστικών περιόδων⁴¹. Από την άλλη, η εγγύτητα στο μητροπολιτικό συγκρότημα της Αθήνας αναδεικνύει το Ναύπλιο σε πρώτη προτεραιότητας επιλογή και για σύντομης διάρκειας επισκέψεις, με αποτέλεσμα την αυξημένη ροή επισκεπτών και οχημάτων τα Σαββατοκύριακα και τα τριήμερα. Η επιθυμία του επισκέπτη και φυσικά του κατοίκου της πόλης να επισκεφθεί το ιστορικό κέντρο, επιβαρύνει το χώρο με την παρουσία πολυάριθμων Ι.Χ. αυτοκινήτων, τα οποία πολλές φορές σταθμεύονται ανεξέλεγκτα προκαλώντας κυκλοφοριακά προβλήματα και αλλοίωση του ιστορικού χώρου. Οι χώροι στάθμευσης που διατίθενται στο κοινό δεν είναι λίγοι, ούτε περιορισμένης χωρητικότητας. Η επιθυμία όμως των

⁴¹ Εδώ πρέπει να σημειωθεί πως το Ναύπλιο αποτελεί ένα προορισμό που παραμένει ελκυστικός σχεδόν όλες τις εποχές του έτους, καθιστώντας έτσι το όποιο πρόβλημα στην κυκλοφορία ή τη στάθμευση συνεχές.

οδηγών να σταθμεύσουν όσο το δυνατόν πλησιέστερα στον τελικό τους προορισμό αποδεικνύεται συχνά μεγαλύτερη από την όποια διάθεση για προστασία και σεβασμό του κοινόχρηστου χώρου.

Πιο αναλυτικά, οι χώροι στάθμευσης που εντοπίζονται στο ιστορικό κέντρο είναι ο χώρος στη θέση '5 Αδέλφια' στο δυτικό άκρο και εκείνος στη γειτονιά του Ψαρομαχαλά⁴² επίσης στο δυτικό άκρο. Πέρα από τους δύο αυτούς χώρους, στο εσωτερικό του οικισμού επιτρέπεται η παρόδια στάθμευση⁴³ (λεωφόρος Αμαλίας, οδός Μπουμπουλίνας, οδός Σπηλιάδη, οδός Πλαπούτα κ.α.), ενώ και κάποιοι ακόμα ελεύθεροι χώροι – πλατώματα που σχηματίζονται στο εσωτερικό οδικό δίκτυο ή μικρές πλατείες (πλατεία Αγ. Σπυρίδωνος), καταλαμβάνονται από τα οχήματα των κατοίκων και των επισκεπτών. Ωστόσο, η μεγαλύτερη έκταση που διατίθεται για τη στάθμευση των οχημάτων είναι ο χώρος της προβλήτας (θέση 'Π') και η ευρύτερη ζώνη μπροστά στο λιμένα της πόλης, ακριβώς απέναντι από το παραλιακό μέτωπο του ιστορικού κέντρου. Ο συγκεκριμένος χώρος ικανοποιεί το μεγαλύτερο μέρος των αναγκών για στάθμευση και ταυτόχρονα ανακουφίζει την παλιά πόλη από την παρουσία πολυάριθμων οχημάτων. Ενδεικτικό, πάντως, του φόρτου των οχημάτων που προσεγγίζουν το ιστορικό κέντρο είναι το γεγονός πως ακόμα και η ζώνη αυτή μπροστά στο λιμάνι ενίοτε δεν επαρκεί, με αποτέλεσμα τα σταθμευμένα αυτοκίνητα να φτάνουν μέχρι και το χώρο μπροστά στο σημερινό Σιδηροδρομικό Σταθμό.

⁴² Ο χώρος στάθμευσης στον Ψαρομαχαλά αλλά και στα '5 Αδέλφια' καλύπτει σε μεγάλο βαθμό τις ανάγκες των ξενοδοχειακών μονάδων, μικρότερων ή μεγαλύτερων, που βρίσκονται διάσπαρτες στην παλιά πόλη.

⁴³ Η παρόδια στάθμευση δημιουργεί συχνά προβλήματα στην κίνηση, κυρίως όσον αφορά σε στενούς δρόμους του ιστορικού κέντρου, όπως οι οδοί Πλαπούτα, Σπηλιάδη Όθωνος κ.α.

6.3 Υδρευτικό δίκτυο.

Η ποιότητα του υδρευτικού δικτύου, όπως φυσικά η επάρκεια και η ποιότητα του πόσιμου νερού συνιστούν ουσιαστικό αλλά και τυπικό μέτρο και δείκτη ευημερίας για μία περιοχή (Σκάγιαννης, 1994). Πράγματι η αποτελεσματική και ποιοτική ύδρευση χαρακτηρίζει έναν τόπο και το ίδιο συμβαίνει με το ιστορικό κέντρο της πόλης.

Το ιστορικό κέντρο υδροδοτείται, όπως και η υπόλοιπη πόλη από τις πηγές Αμμώνης, οι οποίες ενισχύονται από τις πηγές Λέρνης και Solar (Οριστική μελέτη δικτύου ύδρευσης πόλεως Ναυπλίου και περιχώρων, 2003). Η ποιότητα του νερού χαρακτηρίζεται ικανοποιητική.

6.4 Αποχετευτικό δίκτυο ομβρίων και ακαθάρτων υδάτων.

Ένα σημαντικό πρόβλημα που χαρακτήριζε την καθημερινότητα των κατοίκων του ιστορικού κέντρου αλλά και την ευρύτερη εικόνα της παλιάς πόλης σε ντόπιους και επισκέπτες φαίνεται να οδεύει προς την πλήρη επίλυσή του. Μέχρι πρόσφατα τα όμβρια και ακάθαρτα ύδατα του οικισμού εξυπηρετούνταν από μικτό αποχετευτικό δίκτυο, το οποίο επιπλέον κατέληγε στο λιμάνι της πόλης. Το γεγονός αυτό, εκτός από την σημαντική οικολογική επιβάρυνση των υδάτων του Αργολικού κόλπου, είχε σαν αποτέλεσμα και μία ανυπόφορη συχνά δυσοσμία στους χώρους πλησίον του παραλιακού μετώπου.

Το πρόβλημα τελικώς αντιμετωπίζεται σταδιακά από τη Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης Αποχέτευσης Ναυπλίου (Δ.Ε.Υ.Α.Ν.). Ένα σημαντικό τμήμα του παραδοσιακού οικισμού εξυπηρετείται ήδη από χωριστικό δίκτυο ομβρίων και ακαθάρτων υδάτων το οποίο αντικατέστησε το παλαιότερο μικτό. Το τμήμα αυτό ορίζεται από τις οδούς Μπουμπουλίνας, Φαρμακοπούλων, Σταϊκοπούλου, Πλαπούτα και Συγγρού. Τα όμβρια

ύδατα καταλήγουν στο λιμάνι της πόλης, ενώ τα ακάθαρτα σε μονάδα επεξεργασίας λυμάτων (ΒΙΟ.ΚΑ Ναυπλίου – Άργους). Το υπόλοιπο του οικισμού κάνει χρήση του υφιστάμενου μικτού δικτύου. Τα έργα στο τμήμα αυτό βρίσκονται σε φάση δημοπράτησης και αναμένεται να ολοκληρωθούν κατά τη διάρκεια του 2006, ικανοποιώντας ένα σοβαρό και χρόνιο αίτημα.

6.5 Απορρίμματα.

Η συλλογή των στερεών αστικών αποβλήτων του οικισμού γίνεται με απορριμματοφόρα οχήματα του Δήμου, τα οποία εξυπηρετούν και το σύνολο της πόλης. Τα αστικά απόβλητα διατίθενται στο ανατολικό άκρο της παραλιακής περιοχής Καραθώνα νοτιοανατολικά του Ναυπλίου, έως ότου χωροθετηθεί Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων (Χ.Υ.Τ.Α.), που θα εξυπηρετεί το σύνολο του Νομού Αργολίδος.

6.6 Ενέργεια.

Το ιστορικό κέντρο χρησιμοποιεί αποκλειστικά ηλεκτρική ενέργεια. Από την ευρύτερη περιοχή του Δήμου Ναυπλίου διέρχονται γραμμές υψηλής τάσης, οι οποίες συνδέουν τους υποσταθμούς υψηλής τάσης Άργους και Κρανιδίου. Το δίκτυο του Δήμου περιλαμβάνει μέση και χαμηλή τάση εξυπηρετώντας με επάρκεια την περιοχή. Ωστόσο, η παρουσία των μετέωρων καλωδίων της Δ.Ε.Η. υποβαθμίζει αισθητά την εικόνα του παραδοσιακού οικισμού, κάνοντας επιτακτική την υπογειοποίηση του συνόλου του δικτύου.

6.7 Τηλεπικοινωνίες.

Το ιστορικό κέντρο, όπως άλλωστε και το υπόλοιπο Δημοτικό Διαμέρισμα Ναυπλίου και Άριας, εξυπηρετείται από το τηλεπικοινωνιακό κέντρο Τ.Κ. Ναυπλίου του Ο.Τ.Ε. Το κέντρο αυτό συνδέεται μέσω οπτικής ίνας (24 καλωδίων) με τα υπόλοιπα δύο της ευρύτερης περιοχής (Τ.Κ. Ασίνης και Τ.Κ. Πυργιώτικων). Τα καλώδια του Ο.Τ.Ε. αποτελούν, όπως και εκείνα της Δ.Ε.Η. μία αισθητική παραφωνία που χρίζει άμεσης αντιμετώπισης.

6.8 Μεταφορές.

Το οδικό δίκτυο που εξυπηρετεί τις υπερτοπικής σημασίας μεταφορές αποτελείται από την εθνική οδό Άργους – Ναυπλίου – Λυγουριού και τις επαρχιακές οδούς που εξυπηρετούν τις μετακινήσεις μεταξύ του Ναυπλίου και των οικισμών της ευρύτερης περιοχής. Η συγκοινωνιακή σύνδεση της πόλης πραγματοποιείται με τα δρομολόγια του Κ.Τ.Ε.Λ. Αργολίδος, του οποίου ο σταθμός βρίσκεται στο ανατολικό άκρο του ιστορικού κέντρου, επί της οδού Συγγρού και ανάμεσα στις οδούς Βασιλέως Κωνσταντίνου και Πλαπούτα. Ο λιμένας απέναντι από το ιστορικό κέντρο φιλοξενεί ως επί το πλείστον εμπορικές δραστηριότητες, ωστόσο κατά τους θερινούς μήνες λειτουργεί και ως επιβατικό. Τέλος, λειτουργεί και ο Σιδηροδρομικός Σταθμός της πόλης, ο οποίος έχει μετεγκατασταθεί από την αρχική του θέση⁴⁴ στο ανατολικό μέρος του λιμένος.

⁴⁴ Ο Σιδηροδρομικός Σταθμός, όπως έχει αναφερθεί και σε προηγούμενο κεφάλαιο, αρχικά βρισκόταν απέναντι από το πάρκο του Κολοκοτρώνη, ανατολικά του ιστορικού κέντρου.

Κεφάλαιο 7^ο : Κοινωνικές υποδομές.

7.1 Εκπαίδευση.

Στα όρια του ιστορικού κέντρου και πιο συγκεκριμένα στο βορειοανατολικό του άκρο (Ο.Τ. 104), λειτουργούν το 1^ο και το 2^ο Λύκειο Ναυπλίου εξυπηρετώντας το σύνολο της πόλης, αλλά και μέρος της ευρύτερης περιοχής. Στον ίδιο χώρο λειτουργεί και το 1^ο Δημοτικό Σχολείο Ναυπλίου, σε κτίριο, μάλιστα, κατασκευασμένο στις αρχές της δεκαετίας του '30. Επίσης στην παλιά πόλη και πιο συγκεκριμένα κατά μήκος της οδού Βασιλέως Κωνσταντίνου λειτουργεί και η γραμματεία του Τμήματος Θεατρικών Σπουδών της Σχολής Καλών Τεχνών Πανεπιστημίου Πελοποννήσου.

7.2 Υγεία – Πρόνοια.

Οι κάτοικοι του ιστορικού κέντρου εξυπηρετούνται από το Δημοτικό Νοσοκομείο Ναυπλίου. Το Νοσοκομείο είναι δυναμικότητας 75 περίπου κλινών και βρίσκεται χωροθετημένο στην περιοχή της Πρόνοιας στο ανατολικό κομμάτι της πόλης. Αποτελεί το ένα από τα δύο του Νομού Αργολίδος, με το δεύτερο να λειτουργεί στην πόλη του Άργους. Τα εξαιρετικά περιστατικά διακομίζονται συχνά σε Νοσοκομεία της πρωτεύουσας. Στην παλιά πόλη εντοπίζονται ελάχιστα φαρμακεία, ενώ και τα ιδιωτικά ιατρεία είναι σχεδόν ανύπαρκτα, σε αντίθεση με το μέσο της δεκαετίας του '80, όταν λειτουργούσε ένας σημαντικός αριθμός.

7.3 Αθλητισμός.

Το σύνολο των αθλητικών εγκαταστάσεων της πόλης βρίσκεται φυσικά εκτός των ορίων του ιστορικού κέντρου. Έτσι, οι κάτοικοι της παλιάς πόλης κάνουν χρήση των εγκαταστάσεων του Δημοτικού αθλητικού κέντρου που εντοπίζεται σε μία έκταση 30 στρεμμάτων περίπου, βορειοανατολικά του παραδοσιακού οικισμού. Το Δημοτικό αθλητικό κέντρο περιλαμβάνει ποδοσφαιρικό γήπεδο, Ολυμπιακό κολυμβητήριο, κλειστό γυμναστήριο, γήπεδα αντισφαίρισης και μπάσκετ.

7.4 Δικαιοσύνη.

Το Δικαστικό Μέγαρο του Δήμου Ναυπλίου βρίσκεται επί της οδού Συγγρού, απέναντι από τις εγκαταστάσεις του Κ.Τ.Ε.Λ. Αργολίδος. Στο Δικαστικό Μέγαρο λειτουργεί Ειρηνοδικείο, Πρωτοδικείο και το Εφετείο Πελοποννήσου.

7.5 Πολιτιστικοί φορείς.

Όπως αναφέρεται και παραπάνω το κτίριο που στέγαζε το Οπλοστάσιο των Ενετών, σήμερα στεγάζει το Αρχαιολογικό Μουσείο Ναυπλίου. Το Αρχαιολογικό Μουσείο διατηρώντας εξαιρετικά εκθέματα σε ένα ιστορικό κτίριο παίζει σπουδαίο ρόλο στην πολιτιστική ζωή των κατοίκων της πόλης αλλά και των επισκεπτών. Ένας άλλος, υπερτοπικής σημασίας, φορέας πολιτισμού που δραστηριοποιείται στο Ναύπλιο και εντοπίζεται στην παλιά πόλη είναι το Πελοποννησιακό Λαογραφικό Ίδρυμα. Το Λαογραφικό Ίδρυμα διατηρεί χώρους εκθέσεων αλλά και πλούσιο υλικό σχετικά με τα ήθη, τα έθιμα και τις παραδόσεις της Πελοποννήσου, συνεισφέροντας έτσι σημαντικά στις διαδικασίες ενημέρωσης,

πληροφόρησης και μάθησης σχετικά με τον τοπικό παραδοσιακό πολιτισμό. Ακόμη, ένας σημαντικός αν και ασυνήθιστος χώρος πολιτισμού είναι το Μουσείο Κομπολογιού που βρίσκεται στην παλιά πόλη του Ναυπλίου, όντας μοναδικό στο είδος του. Το Μουσείο στεγάζεται σε ένα μικρό κτίσμα, στον πρώτο όροφο του οποίου εκτίθεται μία εξαιρετική συλλογή κομπολογιών διαφόρων χρονικών περιόδων αλλά και προελεύσεων. Ακόμα ένα μουσειακό χώρο συναντούμε σε κτίριο επί της λεωφόρου Αμαλίας όπου φιλοξενείται το Πολεμικό Μουσείο, ενώ τέλος, ιδιαίτερη αναφορά πρέπει να γίνει στον Προοδευτικό Σύλλογο Ναυπλίου 'Ο Παλαμήδης', ο οποίος στεγάζεται στο κτίριο της Δημοτικής Βιβλιοθήκης Ναυπλίου επί της οδού Κωλέτη στο ιστορικό κέντρο. Ο 'Παλαμήδης' συνεισφέρει ποικιλοτρόπως στην πολιτιστική ζωή του Ναυπλίου, εκδίδοντας μάλιστα και βιβλία σχετικά με την ιστορία της πόλης.

Κεφάλαιο 8 : Προγράμματα προς εκμετάλλευση.

8.1 Εισαγωγικά.

Η αειφόρος ανάπτυξη αποτελεί θεμελιώδη συνιστώσα της ευρωπαϊκής αναπτυξιακής πολιτικής, στο πλαίσιο της οποίας βρίσκεται ζωτικό χώρο και η προστασία σε συνδυασμό με την ανάδειξη και τη αξιοποίηση της ευρωπαϊκής πολιτιστικής κληρονομιάς. Και ως τέτοια, νοούνται τα παραδοσιακά οικιστικά σύνολα που εντοπίζονται στον ευρωπαϊκό και φυσικά στον ελληνικό χώρο. Το όραμα της κοινής ευρωπαϊκής προοπτικής δεν θα μπορούσε, παρά να εδράζεται σε μία πολυποίκιλη πολιτιστική πλατφόρμα, η οποία χρειάζεται την εθνική και κοινοτική οικονομική ενίσχυση, προκειμένου να ανταποκριθεί στη φθορά του χρόνου και του ανθρώπου. Είναι ευτυχές το γεγονός, ότι η συλλογική πραγματικότητα είναι σε θέση να παράξει πολιτικές και μηχανισμούς που αντιμετωπίζουν – σε ένα βαθμό - την αγοραία διαχείριση μνημείων και την άκρατη εμπορευματοποίηση της ιστορίας και της κουλτούρας.

Πλαίσια, δράσεις και πρωτοβουλίες, που ενδιαφέρουν άμεσα παραδοσιακούς οικισμούς οι οποίοι αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα υποβάθμισης του πολεοδομικού χώρου, ή που υποστηρίζουν ακόμα και έμμεσα την αποκατάσταση του (π.χ. χρηματοδότηση δράσεων πληροφόρησης και ενημέρωσης του κοινού, ανάπτυξη ανθρώπινου δυναμικού κ.α.), αποτελούν τα Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα, αλλά και Προγράμματα όπως το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιβάλλον (Ε.Π.ΠΕΡ.). Τα προγραμματικά αυτά πλαίσια συνεισφέρουν αποφασιστικά στην προσπάθεια για τη εμπέδωση μιας κοινής κοινωνικής συνισταμένης, που αποδίδει στα κομμάτια της πολιτιστικής μας κληρονομιάς, το ρόλο, τη θέση και την αξία που τους πρέπει, ενώ ταυτόχρονα φροντίζει για τη διατήρηση και την προστασία τους.

Σκοπός του κεφαλαίου είναι να καταδείξει το εύρος των ευκαιριών, που διαμορφώνεται μέσω των εθνικών και κοινοτικών προγραμμάτων, χωρίς να υπεισέρχεται σε τεχνικές λεπτομέρειες. Παρακάτω παρατίθενται ενδεικτικά, ορισμένα από τα Προγράμματα που περιέχουν άξονες, μέτρα και δράσεις σχετικές με την ανάδειξη και την αξιοποίηση της πολιτιστικής κληρονομιάς, με όρους που δεν υποθηκεύουν την ιστορία, παρά στοχεύουν στο μέλλον. Σημειώνεται, πως τα Προγράμματα που ακολουθούν, οδεύουν εν πολλοίς προς την ολοκλήρωσή τους, εντασσόμενα στην προγραμματική περίοδο του Γ' Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης (2000-2006). Παρόλα αυτά, όπως αναφέρεται και παρακάτω, προσκλήσεις για υποβολές προτάσεων εξακολουθούν να απευθύνονται προς τους ενδιαφερόμενους.

Πρέπει στο σημείο αυτό να αναφέρουμε και την κοινοτική πρωτοβουλία URBAN (I και II) - μία από τις τέσσερις πρωτοβουλίες στο πλαίσιο των διαρθρωτικών ταμείων της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Αντικείμενο της πρωτοβουλίας URBAN είναι :

- ✚ η συμβολή στην αναζήτηση ολοκληρωμένων και βιώσιμων παρεμβάσεων, οι οποίες θα αντιμετωπίσουν το ιδιαίτερα οξύ κοινωνικό πρόβλημα της κρίσης των πολυάριθμων αστικών κέντρων, με ενέργειες κοινωνικής και οικονομικής εξυγίανσης, ανανέωσης των υποδομών και των εξοπλισμών και βελτίωσης του περιβάλλοντος.
- ✚ η προώθηση της διαμόρφωσης και εφαρμογής ιδιαίτερα καινοτόμων στρατηγικών για την αειφόρο οικονομική και κοινωνική αναζωογόνηση μικρού και μεσαίου μεγέθους κωμοπόλεων και πόλεων ή μειονεκτικών αστικών περιοχών σε μεγαλύτερες πόλεις,
- ✚ η ανάπτυξη της γνώσης και η ανταλλαγή εμπειριών και ορθών πρακτικών στον αστικό χώρο, σε σχέση με οικονομικά, κοινωνικά ,περιβαλλοντικά και διοικητικά θέματα, για την αειφόρο αστική αναζωογόνηση και ανάπτυξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Την ευθύνη για την κατάρτιση και την υποβολή στην Επιτροπή της Ε.Ε. της ελληνικής πρότασης για την κοινοτική πρωτοβουλία URBAN, είχαν το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας σε συνεργασία με το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ενώ η προθεσμία για υποβολή προτάσεων έληγε το Σεπτέμβριο του 2000.

8.2 Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Πελοποννήσου (Π.Ε.Π. Πελοποννήσου, Γ' Κ.Π.Σ. 2000-2006).

Το Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Πελοποννήσου, του Γ' Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης (2000-2006), περιλαμβάνει έξι (6) άξονες προτεραιότητας, από τους οποίους δύο σχετίζονται άμεσα με την προστασία και την ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Ο **δεύτερος άξονας** του Προγράμματος, αφορά στην αειφόρο ανάπτυξη της υπαίθρου και διασπάται σε δύο υποάξονες, από τους οποίους ο δεύτερος επικεντρώνει στην ανάπτυξη της ορεινής και της μειονεκτικής ενδοχώρας. Στο δεύτερο μέτρο του υποάξονα αυτού (μέτρο 2.2.2), εντάσσονται, μεταξύ άλλων, και δράσεις που στοχεύουν :

- 👉 Στην ανάδειξη και αξιοποίηση παραδοσιακών οικισμών και πολιτιστικών μνημείων (π.χ. ναοί, παραδοσιακά κτίσματα κ.α.).
- 👉 Στις οικιστικές αναπλάσεις οικισμών.

Στόχος του μέτρου, όπως αναφέρεται, είναι η ανάδειξη και αξιοποίηση των πολιτιστικών στοιχείων των ορεινών και των μειονεκτικών αγροτικών περιοχών, με απώτερο στόχο την τουριστική εκμετάλλευση των πολιτιστικών πόρων των συγκεκριμένων περιοχών, προκειμένου να αναπτυχθεί ένα νέο είδος τουρισμού, που θα επιτυγχάνει την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, αλλά και την προσέλκυση επισκεπτών υψηλής οικονομικής στάθμης. Ιδιαίτερη αναφορά γίνεται στην προστασία και στη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, οικισμών ή μεμονωμένων κτιρίων, ώστε η επιθυμητή οικονομική αξιοποίηση να μην αποβεί εις βάρος του πολιτιστικού αποθέματος.

Ο **τρίτος άξονας** του Προγράμματος σχετίζεται με τον τουρισμό, καθώς αντικείμενό του είναι η ενίσχυση και η αναβάθμιση της τουριστικής δραστηριότητας. Πιο συγκεκριμένα, το δεύτερο μέτρο του άξονα (μέτρο 3.2) αναφέρεται στην προστασία, ανάδειξη και αξιοποίηση των αρχαιολογικών πόρων της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Στο πλαίσιο του μέτρου αυτού, περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων και δράσεις, όπως :

- 👉 Η βελτίωση, ανάδειξη και προβολή μνημείων και αρχαιολογικών χώρων.

- 🏡 Ολοκληρωμένες παρεμβάσεις σε ιστορικούς οικισμούς.
- 🏡 Αναπλάσεις των ιστορικών κέντρων των πόλεων και των οικισμών.

Στόχο του παραπάνω μέτρου αποτελεί η ενίσχυση της επισκεψιμότητας των πολιτιστικών πόρων της Περιφέρειας, σε συνδυασμό με τη διεύρυνση και την πολυποικιλότητα του τουριστικού προϊόντος, αλλά και την ανάπτυξη νέων μορφών τουρισμού.

Σημειώνεται, πως τόσο για το μέτρο 2.2.2, όσο και για το μέτρο 3.2 είχαν απευθυνθεί **προσκλήσεις** για την υποβολή προτάσεων, (3^η πρόσκληση για το μέτρο 2.2.2 και 5^η για το μέτρο 3.2) οι οποίες έληξαν, μόλις την 9^η Σεπτεμβρίου του 2005.

8.3 Επιχειρησιακό Πρόγραμμα “Περιβάλλον” (Ε.Π.ΠΕΡ., Γ’ Κ.Π.Σ. 2000-2006).

Το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα “Περιβάλλον” συμπεριλαμβάνεται μεταξύ των 24 Προγραμμάτων του Γ’ Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης (2000-2006) για την Ελλάδα και συγχρηματοδοτείται από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (Ε.Τ.Π.Α.). Το Ε.Π.ΠΕΡ., όπως αναφέρεται και στην ιστοσελίδα του Προγράμματος, *«αποτελέσει για την περίοδο 2000-2006, τον κορμό μιας συνολικής παρέμβασης με στόχο την περιβαλλοντική αναβάθμιση της χώρας και τη δημιουργία των απαραίτητων προϋποθέσεων για την υλοποίηση και εφαρμογή των αρχών της αειφόρου και βιώσιμης ανάπτυξης. Η διάρθρωσή του σε άξονες προτεραιότητας βασίζεται μεν στην ανάλυση του Σ.Α. 2000-2006, ακολουθεί όμως τη διάρθρωση του Κ.Π.Σ. 2000-2006, σε ότι αφορά τους βασικούς στόχους στον τομέα του Περιβάλλοντος»*.

Το Ε.Π.ΠΕΡ. περιλαμβάνει δέκα (10) άξονες προτεραιότητας, από τους οποίους εκείνος που αφορά σε πολεοδομικά θέματα και ζητήματα αστικής παρέμβασης, είναι ο έβδομος με τίτλο **“Χωροταξία-Πολεοδομία, Αναπλάσεις”**. Ο άξονας αποτελείται από δύο μέτρα, εκ των οποίων

αυτό που εμπίπτει στο πεδίο ενδιαφέροντος ενός οικισμού σαν το παλιό Ναύπλιο είναι σαφώς το δεύτερο (μέτρο 7.2), με τίτλο "Αναπλάσεις". Αντικείμενο του μέτρου αποτελεί η προστασία και ανάπλαση ιστορικών κέντρων και τόπων, παραδοσιακών οικισμών κ.λ.π., με καινοτόμο χαρακτήρα ή εθνικής σημασίας όπως η ενοποίηση αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας. Ανάμεσα στους στόχους του άξονα προτεραιότητας είναι και «η υλοποίηση της εθνικής πολιτικής για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη πόλεων και οικισμών, προκειμένου η χώρα να ανταποκριθεί στις σχετικές κοινοτικές και διεθνείς υποχρεώσεις της (εφαρμογή της Habitat II Agenda)».

Σημειώνεται πως δεν περιλαμβάνεται πρόσκληση για το μέτρο 7.2 στον κατάλογο των τρεχουσών προσκλήσεων. Η τελευταία και 11^η στη σειρά πρόσκληση απευθύνθηκε κατά την περίοδο 24/06/2005 – 25/07/2005.

Κεφάλαιο 9^ο : Ανάλυση Δυνατοτήτων – Αδυναμιών – Προοπτικών – Απειλών (Δ.Α.Π.Α.)⁴⁵.

9.1 Εισαγωγικά.

Η διαμορφούμενη κατάσταση στο ιστορικό κέντρο του Ναυπλίου, έτσι όπως σκιαγραφείται από τα στοιχεία των προηγούμενων κεφαλαίων, αναδεικνύει μία πολεοδομική ενότητα με πολύ συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα. Η πάροδος των ετών, εκτός από την δεδομένη πολιτιστική και ιστορική αξία που έχει προσδώσει στην παλιά πόλη, την έχει ταυτόχρονα επιφορτίσει με ένα ρόλο που δεν της ταιριάζει, δεν της αξίζει. Οι αλλαγές που παρατηρούνται στο χαρακτήρα του χώρου, είναι αποτέλεσμα μιας κοντόφθαλμης αντιμετώπισης της πολιτιστικής κληρονομιάς και μιας παρωχημένης αντίληψης περί ανάπτυξης. Παρόλα αυτά, αρκετά είναι εκείνα που ακόμα μπορούν να γίνουν στην κατεύθυνση μιας αειφορικής αξιοποίησης του εξαιρετικού αυτού παραδοσιακού οικισμού. Τα πλεονεκτήματα του ιστορικού κέντρου σε συνδυασμό με τις αδυναμίες (εσωτερικό περιβάλλον), τις προοπτικές και τις απειλές (εξωτερικό περιβάλλον), συνιστούν ένα πεδίο στο οποίο οι τοπικοί φορείς (τοπική αυτοδιοίκηση, οικονομικοί και επαγγελματικοί φορείς) – και όχι μόνο - οφείλουν να δραστηριοποιηθούν ουσιαστικά και αποτελεσματικά, προκειμένου να εξασφαλίσουν το περιβάλλον εκείνο μέσα στο οποίο θα μπορέσει ο οικισμός να προστατευτεί, να αναδειχθεί και τέλος να αξιοποιηθεί εποικοδομητικά, προς όφελος της τοπικής κοινωνίας, αλλά και της εθνικής πολιτιστικής κληρονομιάς. Παρακάτω ακολουθεί ένας συνοπτικός πίνακας της ανάλυσης των δυνατοτήτων-πλεονεκτημάτων, των αδυναμιών-μειονεκτημάτων, των

⁴⁵ Η ανάλυση Δ.Α.Π.Α. είναι αλλιώς γνωστή ως ανάλυση S.W.O.T. (Strengths – Weaknesses – Opportunities – Threats).

προοπτικών-ευκαιριών και των απειλών, που διαπιστώνονται για την παλιά πόλη, πάντα υπό το πρίσμα της πολεοδομικής της υπόστασης προστασίας και αξιοποίησης, ενώ στη συνέχεια παρατίθεται αναλυτικός σχολιασμός.

Πίνακας 1 : Δυνατότητες – Αδυναμίες – Προοπτικές και Απειλές, ιστορικού κέντρου Ναυπλίου.

<i>Δυνατότητες :</i>	<i>Αδυναμίες :</i>
<ul style="list-style-type: none"> i. Ιστορική πόλη – 1^η πρωτεύουσα της Ελλάδας. ii. Εξαιρετικά διατηρημένο πολεοδομικό σύνολο (ο πολεοδομικός ιστός διατηρεί σχεδόν στο σύνολό τους, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του). iii. Κηρυγμένος παραδοσιακός οικισμός. iv. Πλήθος κτιριακών μνημείων και ιστορικών τοποθεσιών (Πρώτη Βουλή, Πρώτο ελληνικό Γυμνάσιο, Πρώτο Υπουργείο Στρατιωτικών, τοποθεσία δολοφονίας του κυβερνήτη Καποδίστρια κλπ). v. Αναβαθμιζόμενα δίκτυα υποδομών (π.χ. αποχετευτικό δίκτυο). vi. Πρωτεύουσα Ν. Αργολίδας – διοικητικό και πολιτιστικό κέντρο. vii. Εγγύτητα σε πληθώρα αρχαιολογικών – τουριστικών προορισμών (Μυκήνες, Αρχαία Τίρυνθα, Επίδαυρος κλπ). 	<ul style="list-style-type: none"> i. Εγκατάσταση ανταγωνιστικών, ως προς την κατοικία, χρήσεων - οι οποίες καταλαμβάνουν και ποιοτικά κτίσματα – με αποτέλεσμα την εκδίωξη της κατοικίας και των υποστηρικτικών αυτής χρήσεων και την αλλοίωση του χαρακτήρα της παλιάς πόλης. ii. Υποχώρηση της κατοικίας στο νότιο τμήμα του οικισμού. iii. Υποβάθμιση του κτιριακού αποθέματος του ιστορικού κέντρου – εντοπισμός πολλών εγκαταλειμμένων κτισμάτων και λιγιστών υπό αποκατάσταση. iv. Παρωχημένος και ελλιπής τεχνικός εξοπλισμός. v. Ανομοιογενής μορφολογία του εξοπλισμού των δημόσιων χώρων (λάμπες, παγκάκια, κιγκλιδώματα κλπ). vi. Αδυναμία του συστήματος σχεδιασμού – εφαρμογής – παρακολούθησης – ελέγχου, να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά τα υφιστάμενα προβλήματα του ιστορικού κέντρου.
<i>Προοπτικές :</i>	<i>Απειλές :</i>
<ul style="list-style-type: none"> i. Κατευθύνσεις νέας προγραμματικής περιόδου – Δ' Κ.Π.Σ. 2007-2013. (ανάπτυξη πολιτιστικών επενδύσεων και βελτίωση της διοικητικής ικανότητας της Δημόσιας Διοίκησης). 	<ul style="list-style-type: none"> i. Ενδεχόμενη μειωμένη χρηματοδοτική βαρύτητα των Αξόνων του Δ' Κ.Π.Σ., που αφορούν σε πολιτιστικές δράσεις και δράσεις διοικητικής αναδιάρθρωσης.

9.2 Ανάλυση Δυνατοτήτων.

Οι δυνατότητες του ιστορικού κέντρου Ναυπλίου σχετίζονται στην πλειοψηφία τους με τον ιστορικό χαρακτήρα της πόλης. Πράγματι, μία από τις βασικές δυνατότητες, της πόλης, είναι το γεγονός της ανακήρυξής της, ως πρώτη πρωτεύουσα του ελεύθερου και νεοσύστατου ελληνικού κράτους, μετά την απελευθέρωση από τον τουρκικό ζυγό. Το γεγονός αυτό, από μόνο του αναδεικνύει το Ναύπλιο ως μία πόλη μνημείο σε εθνικό, αλλά και διεθνές επίπεδο. Η πόλη, εξάλλου, απήλαυσε της ιδιαίτερης προσοχής των πρώτων ελληνικών κυβερνήσεων, με αποτέλεσμα στον πολεοδομικό της ιστό να εντοπίζεται μία σειρά ιστορικών κτιρίων, αλλά και ορισμένες ιστορικής σημασίας τοποθεσίες (όπως π.χ. ο στενός δρόμος που δολοφονήθηκε ο Ι. Καποδίστριας, έξω από την εκκλησία του Αγ. Σπυρίδωνος). Ιδιαίτερα όσον αφορά στα ιστορικά κτίρια, πλήθος τέτοιων απαντώνται στο εσωτερικό της παλιάς πόλης, αποτελώντας μνημεία της σύγχρονης ελληνικής ιστορίας, όπως η πρώτη Βουλή των Ελλήνων, το πρώτο Υπουργείο Στρατιωτικών, το πρώτο ελληνικό Γυμνάσιο κ.α. Αυτή η αύρα πολιτισμού, η ατμόσφαιρα μιας άλλης εποχής, πλαισιωμένη από την πληθώρα των ιστορικών γεγονότων και των κτιρίων, αποτελεί από μόνη της το περιβάλλον εκείνο, το οποίο μπορεί να προσφέρει στην τοπική κοινωνία, με ένα διαφορετικό τρόπο από αυτόν που συμβαίνει τώρα. Με έναν τρόπο που θα αξιοποιεί το συγκριτικό πλεονέκτημα της παλιάς πόλης, που είναι αναντίρρητα ο ιστορικός της χαρακτήρας σε συνδυασμό με το καλοδιατηρημένο πολεοδομικό της σύνολο. Πράγματι, ένα ακόμη μοναδικό χαρακτηριστικό της παλιάς πόλης, είναι ο εξαιρετικά καλοδιατηρημένος πολεοδομικός του ιστός. Αν εξαιρέσει κανείς ορισμένες άστοχες επεμβάσεις οι οποίες διαφοροποίησαν τη συνολική του μορφή (π.χ. κατεδάφιση τειχών), ο πολεοδομικός ιστός της πόλης παραμένει σχεδόν άθικτος, προσφέροντας στους νεότερους (κατοίκους, επισκέπτες, πολεοδόμους) ένα διαρκές και «ζωντανό» μάθημα, σχετικά με τον τρόπο που μία πόλη θεμελιώνεται, επιβιώνει και εξελίσσεται μέσα από τους αιώνες, φτάνοντας στο σήμερα με λιγιστές απώλειες. Ένα ακόμη εξαιρετικό χαρακτηριστικό του πολεοδομικού χώρου, είναι το γεγονός πως δομείται συνδιαλεγόμενος, και ευρισκόμενος σε πλήρη αρμονία, με το υπερκείμενο κάστρο της Ακροναυπλίας, φυσικά με το κάστρο του Παλαμηδιού, αλλά και με το επιθαλάσσιο κάστρο Μπούρτζι, αποδεικνύοντας την πολυκύμαντη ιστορία του τόπου, ενώ πρέπει να σημειωθεί και το γεγονός πως το ιστορικό κέντρο αποτελεί

κηρυγμένο παραδοσιακό οικισμό. Από την άλλη πλευρά, η εγγύτητα της πόλης του Ναυπλίου σε μία σειρά από σημαντικούς αρχαιολογικούς – τουριστικούς προορισμούς (Μυκήνες, Αρχαία Τίρυνθα, Επίδαυρος, Μονεμβασία κ.α.) αποτελεί αναμφισβήτητο θετικό στοιχείο, προσελκύνοντας επιπρόσθετο ενδιαφέρον. Τελειώνοντας, οφείλουμε να συμπεριλάβουμε ανάμεσα στα πλεονεκτήματα της περιοχής μελέτης και το γεγονός πως η πόλη του Ναυπλίου αποτελεί πρωτεύουσα του Νομού Αργολίδος, διοικητικό και πολιτιστικό του κέντρο, αλλά και την πραγματοποίηση ορισμένων έργων αναβάθμισης των τεχνικών υποδομών της παλιάς πόλης, που αντιμετωπίζουν σε ένα βαθμό την υστέρηση που χαρακτηρίζει για χρόνια την περιοχή στον τομέα των υποδομών.

9.3 Ανάλυση Αδυναμιών.

Το παρόν του ιστορικού κέντρου, έτσι όπως διαμορφώνεται στις ημέρες μας, συνιστά μία πραγματικότητα η οποία περιλαμβάνει αρκετές δυσάρεστες πτυχές. Οι εγνωσμένες αδυναμίες της περιοχής μελέτης αποτελούν μέρη μιας συνολικής υποβάθμισης, που έχει επέλθει σαν αποτέλεσμα της αδιαφορίας, αλλά και της κερδοσκοπίας. Πιο συγκεκριμένα, μία από τις σημαντικότερες αδυναμίες της παλιάς πόλης αποτελεί η ίδια η αλλοίωση του χαρακτήρα του. Οι λειτουργίες που λαμβάνουν χώρα στο εσωτερικό του ιστορικού κέντρου, όπως και οι χρήσεις που φιλοξενούνται σε αυτό, έχουν υποστεί δραματικές αλλαγές. Η «εισβολή» και εγκαθίδρυση ανταγωνιστικών, ως προς την κατοικία, χρήσεων έχει αναδιαμορφώσει την εικόνα του οικισμού, παράγοντας ένα πολυεδομικό περιβάλλον το οποίο απέχει παρασάγγας από την πραγματική του ταυτότητα. Το λιανικό εμπόριο (κατά βάση τουριστικό εμπόριο, δηλ. ενθύμια, Greek Arts κλπ), η αναψυχή και ο τουρισμός αφήνονται να λειτουργήσουν άκρως ανταγωνιστικά απέναντι στην κατοικία, υπό όρους αγοράς, γεγονός που αποβαίνει εις βάρος της τελευταίας. Πράγματι, η κατοικία όπως αποδεικνύεται και από τα στοιχεία της απογραφής, υποχωρεί αισθητά προς το νότιο τμήμα της παλιάς πόλης, αδυνατώντας να διατηρήσει τις θέσεις του παρελθόντος – κυρίως όσον αφορά στους ισόγειους χώρους των κτισμάτων. Παρόμοια φαινόμενα παρατηρούνται και με μία σειρά δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν την κατοικία (προσωπικές εξυπηρετήσεις, ιδ. ιατρεία κ.α.), οι οποίες όμως δεν υποχωρούν σε

κάποιο από τα τμήματα της περιοχής, αλλά αποχωρούν οριστικά από την παλιά πόλη. Ταυτόχρονα, οι ανταγωνιστικές χρήσεις (λιανικό εμπόριο, αναψυχή, τουρισμός) εμφανίζουν την τάση να καταλαμβάνουν συνήθως ποιοτικά κτίσματα, κάτι που δεν φαίνεται να μπορεί να πραγματοποιήσει στον ίδιο βαθμό η κατοικία, περιοριζόμενη έτσι σε κατασκευές μέτριας κατάστασης. Μία ακόμη σημαντική αδυναμία του ιστορικού κέντρου, αποτελεί αναμφισβήτητα η ύπαρξη ενός σημαντικού αριθμού εγκαταλειμμένων κτισμάτων (41 εγκαταλειμμένα κτίσματα). Η παρουσία των κτισμάτων αυτών, αλλά και το πλήθος τους, είναι ενδεικτική της αδιαφορίας που επιδεικνύει η τοπική κοινωνία (τοπικοί φορείς, ιδιοκτήτες) για όσα κτίρια δεν μπορούν άμεσα να αξιοποιηθούν. Δεν είναι τυχαία, άλλωστε, η συγκέντρωση των κτισμάτων αυτών στο νότιο τμήμα του οικισμού, δηλαδή στο λιγότερο τουριστικό. Την αδιαφορία αυτή για τα εγκαταλειμμένα, αλλά και για τα σε κακή κατάσταση κτίσματα, έρχεται να επιβεβαιώσει και ο μικρός αριθμός των υπό αποκατάσταση κτισμάτων, ο οποίος ανέρχεται μόλις στα 11, για το σύνολο του ιστορικού κέντρου. Η αντιμετώπιση που επιφυλάσσουν οι ιδιοκτήτες-κάτοικοι στα κτίσματα του οικισμού, επηρεάζεται οπωσδήποτε και από τον παρωχημένο και ελλιπή τεχνικό εξοπλισμό του. Ειδικότερα όσον αφορά στο αποχετευτικό δίκτυο ομβρίων και ακαθάρτων, αυτό μέχρι πρόσφατα ήταν μικτό, ενώ τα ύδατα κατέληγαν στο θαλάσσιο χώρο στα βόρεια της πόλης. Το γεγονός αυτό δημιουργούσε σοβαρά προβλήματα στην καθημερινότητα των κατοίκων, με εντονότερα όλων αυτό της δυσσομίας, αλλά και της μόλυνσης των υδάτων. Η αντικατάσταση του μικτού δικτύου από χωριστικό, έχει πραγματοποιηθεί σε σημαντικό τμήμα του ιστορικού κέντρου, με τα έργα του υπόλοιπου τμήματος να αναμένεται να ολοκληρωθούν στο εγγύς μέλλον. Μειονέκτημα αποτελεί επίσης, και ο ανομοιογενώς εξοπλισμένος δημόσιος χώρος. Όπως αναφέραμε και παραπάνω, στοιχεία του δημόσιου χώρου όπως λάμπες, παγκάκια, τραπέζια και καθίσματα, δεν υπακούουν σε ένα συγκεκριμένο και συνολικό σχεδιασμό, με αποτέλεσμα ένα ετερόκλητο σύνολο με πολλά περιθώρια βελτίωσης. Η αναποτελεσματικότητα που επέδειξαν οι όποιες ρυθμίσεις του παρελθόντος, για την παροχή κινήτρων στους ιδιοκτήτες κτισμάτων, ώστε να προβούν σε επισκευές και αποκαταστάσεις, είναι οπωσδήποτε ένα αδύνατο σημείο του ευρύτερου ενδιαφέροντος, για την παλιά πόλη. Πράγματι, οι μηχανισμοί που προβλέπονταν να λειτουργήσουν προς αυτήν την κατεύθυνση, δεν κατάφεραν και πολλά πράγματα, όπως περίτρανα αποδεικνύεται από τη σημερινή πραγματικότητα. Ανεξάρτητα από τις αιτίες της αποτυχίας, το μέτρο αυτό της παροχής κινήτρων ίσως να μπορούσε να επανεξεταστεί για το μέλλον. Τέλος, ίσως η σημαντικότερη αδυναμία του ιστορικού κέντρου είναι η

αναποτελεσματικότητα του συστήματος σχεδιασμού – εφαρμογής – παρακολούθησης – ελέγχου, στο οποίο εμπλέκεται φυσικά μία σειρά από φορείς του κεντρικού κράτους αλλά και της τοπικής αυτοδιοίκησης. Είναι ανεπίτρεπτο, για όσους διαθέτουν την στοιχειώδη παιδεία, να επιτρέπουν αυτήν την κατάσταση που επικρατεί στο ιστορικό κέντρο να χρονίζει, προκαλώντας σοβαρές φθορές σε ένα πολυενοδομικό και κτιριακό σύνολο το οποίο θα έπρεπε να προστατεύεται ως κόρη οφθαλμού. Οι Δημοτικές υπηρεσίες και επιχειρήσεις, θα μπορούσαν από την άλλη να είναι εκείνες που μέσα από μία οργανωμένη και συστηματική προσέγγιση της υφιστάμενης κατάστασης και σε συνεργασία με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς, θα ωθούσαν πιεστικότερα προς την διαμόρφωση ενός πλέγματος μέτρων και μηχανισμών, στην κατεύθυνση της προστασίας, της ανάδειξης και αξιοποίησης της μοναδικής αυτής κληρονομιάς. Οι Δημοτικές υπηρεσίες και επιχειρήσεις θα μπορούσαν, εφόσον υφίστανται (Δημοτική Επιχείρηση Πολιτιστικής Ανάπτυξης Ναυπλίου – Δ.Ε.Π.Α.Ν., Δημοτική Επιχείρηση Τουριστικής Ανάπτυξης Ναυπλίου – Δ.Ε.Τ.Α.Ν.) να επεξεργάζονται στα πλαίσια εθνικών αλλά και κοινοτικών Προγραμμάτων, ολοκληρωμένες και άρτιες προτάσεις, προκειμένου να εκμεταλλευτούν την οποιαδήποτε ευκαιρία για πραγματοποίηση έργων αποκατάστασης στο ιστορικό κέντρο. Έργων που θα συνεισφέρουν τόσο στην προαγωγή του κοινού πολιτιστικού επιπέδου, αλλά και στην «υγιή» τουριστική ανάπτυξη του τόπου. Η οργανωτική αναδιάρθρωση της τοπικής αυτοδιοίκησης κρίνεται ως παραπάνω από επιβεβλημένη, όπως επίσης επιθυμητή θεωρείται η περαιτέρω ευαισθητοποίηση του συνόλου των εμπλεκόμενων φορέων.

9.4 Ανάλυση Προοπτικών.

Οι διαδικασίες σχεδιασμού της περιόδου που πρόκειται να διαδεχτεί την τρέχουσα προγραμματική περίοδο του Γ' Κ.Π.Σ. (Δ' Κ.Π.Σ., 2007-2013) έχουν ξεκινήσει, με την ελληνική πλευρά να υποχρεούται να υποβάλλει στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή ένα νέο κείμενο προγραμματισμού, έως τις αρχές του 2006. Το νέο αυτό κείμενο θα περιγράφει τους κύριους αναπτυξιακούς στόχους της χώρας, σε εθνικό, περιφερειακό και τομεακό επίπεδο, ενώ θα διατηρεί τη μορφή ενός Εθνικού Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης.

Στο πλαίσιο της προεπεξεργασίας αυτής το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών έχει συντάξει τη 2^η Εγκύκλιο για την κατάρτιση του Εθνικού Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης της περιόδου 2007-2013, ενώ ανάμεσα στις προκαταρκτικές κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τους Στρατηγικούς Στόχους – Άξονες Ανάπτυξης περιλαμβάνονται η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας (1^{ος} Άξονας Ανάπτυξης) και η βελτίωση της διοικητικής ικανότητας της Δημόσιας Διοίκησης (5^{ος} Άξονας Ανάπτυξης). Πιο συγκεκριμένα και όσον αφορά τον 1^ο Άξονα, μεταξύ των ειδικών θεματικών ενότητων του, περιλαμβάνει την ανάπτυξη και αξιοποίηση των πολιτιστικών επενδύσεων, όπως και την ανάπτυξη και αξιοποίηση των τουριστικών επενδύσεων και υπηρεσιών. Από την άλλη ο 5^{ος} Άξονας περιλαμβάνει στις γενικές θεματικές ενότητες τη βελτίωση των θεσμών και της διοικητικής ικανότητας σε όλα τα επίπεδα διακυβέρνησης, ώστε να επιτυγχάνεται η προσαρμογή στις αλλαγές που επιβάλλουν οι εξελίξεις (Υπουργείο Οικονομίας & Οικονομικών, 2004).

Η περιφέρεια Πελοποννήσου από την πλευρά της, συμμετέχοντας στο 1^ο Εθνικό Αναπτυξιακό Συνέδριο, που πραγματοποιήθηκε στη Θέρμη της Θεσσαλονίκης τον Ιούλιο του 2005, κατέθεσε τη δομή των αρχικών προτάσεών της για την προγραμματική περίοδο 2007-2013. Μεταξύ των βασικών προτεραιοτήτων της Περιφέρειας συγκαταλέγεται η *«ολοκληρωμένη ανάπτυξη του τουρισμού με χωρική διαφοροποίηση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος και λειτουργική διασύνδεσή του με το πολιτιστικό προϊόν της Περιφέρειας καθώς και με τους φυσικούς πόρους – ενίσχυση της παροχής ολοκληρωμένων και υψηλών προδιαγραφών τουριστικών και πολιτιστικών υπηρεσιών»* και η *«βελτίωση της λειτουργίας των θεσμών και της διοικητικής ικανότητας των δημοσίων υπηρεσιών μέσω της υλοποίησης του πλαισίου για την επίτευξη της αποδοτικής διοίκησης (smart administration), ώστε να επιτευχθεί ανθρωποκεντρική, αποτελεσματική και ανθρώπινη διακυβέρνηση»*.

Τα παραπάνω δεδομένα δημιουργούν μία συγκεκριμένη προοπτική για την πόλη του Ναυπλίου και του ιστορικού του κέντρου, αφού η ουσιαστική αξιοποίηση των επερχόμενων ευκαιριών μπορεί να επιλύσει προβλήματα και να προσφέρει αποτελεσματικές λύσεις. Απαραίτητη προϋπόθεση παραμένει η οργανωμένη και στοχευμένη δράση των εμπλεκόμενων διοικητικών φορέων.

9.5 Ανάλυση Απειλών.

Οι αποκαλούμενες «απειλές» πραγματεύονται τον τρόπο με τον οποίο οι εξελίξεις στο εξωτερικό περιβάλλον του ιστορικού κέντρου μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά την αναπτυξιακή του πορεία. Αυτό που μπορούμε να αναφέρουμε ως απειλή για την παλιά πόλη του Ναυπλίου και αφού έχουμε αναπτύξει προηγουμένως το μελλοντικό πλαίσιο δράσης του Δ' Κ.Π.Σ., είναι μία ενδεχόμενη μειωμένη χρηματοδοτική βαρύτητα των Αξόνων και των ενότητων που αφορούν στο ιστορικό κέντρο, σε σχέση με τους υπόλοιπους Άξονες του Εθνικού Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης. Πράγματι, η τελική χρηματοδοτική βαρύτητα των μελλοντικών Αξόνων προτεραιότητας δεν είναι ακόμη γνωστή, με αποτέλεσμα την προσωρινή αβεβαιότητα σχετικά με το ακριβές μέγεθος των οικονομικών ενισχύσεων.

ΜΕΡΟΣ Γ΄ : ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Κεφάλαιο 10^ο : Συμπεράσματα – στόχοι και προτάσεις παρέμβασης.

10.1 Συμπεράσματα - στόχοι.

Είναι κοινός τόπος η αδυναμία του ιστορικού κέντρου να ανταποκριθεί, εδώ και χρόνια, στις απαιτήσεις μιας σύγχρονης πόλης. Είναι επίσης κοινώς αποδεκτή η υποβάθμιση και η αλλοίωση του πραγματικού, ιστορικού του χαρακτήρα. Ο πληθυσμός της παλιάς πόλης έχει μειωθεί κατά 60% την τελευταία εικοσαετία⁴⁶, οδηγώντας αναπόδραστα σε μία απαραίτητη αναδίφηση σχετικά με τους λόγους της δυσάρεστης αυτής εξέλιξης. Η προστασία του ιστορικού οικισμού αποτελεί μονόδρομο, την ίδια ώρα που ο τρόπος και η μέθοδος αποτελούν ερωτηματικά. Την απόφαση να προστατέψουμε και να διατηρήσουμε το ιστορικό κέντρο, πρέπει στη συνέχεια να διαδεχθεί η απόφαση για το αν θα το διατηρήσουμε σαν μουσείο, αν θα το διατηρήσουμε σαν θέαμα ή εμπόρευμα, ή τελικά σαν ζωντανό οργανισμό, ενταγμένο λειτουργικά στο ρυθμό και τις απαιτήσεις της σύγχρονης εποχής (Ζήβας, 1997). Ο κίνδυνος η παλιά πόλη να εξελιχθεί σε σκηνικό μιας ιδιότυπης θεατρικής παράστασης, που θα μπορούσε να είναι η ζωή, αλλά δεν είναι, και πάνω στο οποίο θα περιδιαβαίνουν θεατές - τουρίστες και λιγοστοί πρωταγωνιστές - κάτοικοι, είναι κάτι παραπάνω από υπαρκτός (Wayne Attoe, 1975). Ο κίνδυνος να εξελιχθεί σε ένα νεκρό πολεοδομικό σύνολο, χωρίς πραγματικούς κατοίκους, αλλά με περιστασιακούς χρήστες, δεν είναι μία μακρινή σκέψη, αποτελεί απευκταίο ενδεχόμενο.

⁴⁶ Όπως αναφέρεται και στο άρθρο του Δημοτικού Συμβούλου Αντωνιάδη Χ. «Αλλαγή χρήσεων στο Ιστορικό Κέντρο του Ναυπλίου», στην εφημερίδα "Ειδήσεις", το Νοέμβριο του 2004.

Η ενδεδειγμένη μέθοδος για την προστασία και τη διατήρηση του ιστορικού κέντρου είναι εκείνη, που αποβλέπει σε ένα χώρο με ενεργό ρόλο στη σύγχρονη πραγματικότητα, σε ένα χώρο που συμμετέχει επί ίσοις όροις στο ευρύτερο πολεοδομικό του περιβάλλον, χωρίς να ανεξαρτητοποιείται και να αποξενώνεται λειτουργικά. Στόχος της μεθόδου αυτής, θα πρέπει να είναι αφενός η εξασφάλιση της ιστορικής συνέχειας, αφετέρου δε η ένταξη της ιστορικής αυτής οντότητας στο περιβάλλον του σύγχρονου ανθρώπου και των αναγκών του (Ζήβας, 1997). Μόνο κατά αυτόν τον τρόπο είναι δυνατή η επαναφορά στο χώρο, των πραγματικών του «συστατικών», προκειμένου να αποκτήσει αυτός και πάλι το νόημα και την υπόστασή του. Μία διαφορετική αντιμετώπιση του προβλήματος θα μπορούσε να καταλήξει σε μία πόλη - μουσείο, ή χειρότερα σε μία πόλη - εμπόρευμα. Σε ένα σύνολο ιστορικών κτιρίων που δεν λειτουργούν, δεν «συνεισφέρουν» ενεργά. Όμως τότε, έτσι ακριβώς όπως η αποστεωμένη ιστορική γνώση, με τη στείρα απαρίθμηση ονομάτων και χρονολογιών αμβλύνει την εθνική συνείδηση, αντί να την ενισχύει, έτσι και η απλή ύπαρξη ενός μνημείου δεν θα προσφέρει στην πόλη, τους κατοίκους και τους πολυάριθμους επισκέπτες τίποτα, παρά πολεοδομικές και κυκλοφοριακές δυσχέρειες (Σαρηγιάννης, 1975).

Το ιστορικό κέντρο του Ναυπλίου επιδεικνύει σήμερα έναν οικονομικό χαρακτήρα, ο οποίος επιδρά καθοριστικά στην εικόνα και τη λειτουργία του οικισμού. Η υψηλή εξάρτηση των οικονομικών δραστηριοτήτων που εδράζονται στο συγκεκριμένο χώρο, από το λιανικό εμπόριο, την αναψυχή και τον τουρισμό μεταφράζεται σε χωρικές συγκεντρώσεις, οι οποίες αναδιαμορφώνουν το ύψος της παλιάς πόλης⁴⁷. Η παραγωγική βάση κυριαρχείται από «εξωστρεφείς» δραστηριότητες, οι οποίες σε συνδυασμό με την προτίμηση που δείχνουν για χωροθέτηση σε όσο το δυνατόν κεντρικότερες θέσεις, αποδομούν τα χαρακτηριστικά του χώρου, για να τα συνθέσουν με διαφορετικό πια τρόπο.

⁴⁷ Οι επιπτώσεις των συγκεκριμένων χρήσεων είναι πολλαπλές στο ύψος και τη λειτουργία του οικισμού. Για μία διαφορετική χρήση ιστορικού κέντρου, βλέπε για την περίπτωση της Καστοριάς στον Φιλιππίδη Δ. «Ένταξη παραδοσιακών συνόλων στη ζωή της πόλης».

Θα μπορούσε κάποιος να ισχυριστεί πως η υφιστάμενη κατάσταση του ιστορικού κέντρου Ναυπλίου είναι το αποτέλεσμα, ή αλλιώς, η χωρική εφαρμογή της συνάρτησης, που προκύπτει από τη σχέση μεταξύ της προσφοράς και της ζήτησης. Η χωρική αυτή έκφραση, της αγοραίας αντιμετώπισης του συγκεκριμένου χώρου, συνιστά σημαντική ήττα στο πεδίο της προστασίας, ανάδειξης και αξιοποίησης της εθνικής πολιτιστικής κληρονομιάς, η οποία μάλιστα αποκτά και σημειολογικές προεκτάσεις, αν συνυπολογίσουμε ότι πρόκειται για την πόλη που υπήρξε η πρώτη πρωτεύουσα του ελεύθερου ελληνικού κράτους. Φαίνεται πως η αγορά ανταγωνίζεται δυναμικά – ή μήπως εκμεταλλεύεται; - την ιστορία. Και μόνο αν αναλύσουμε τις δυνάμεις της αγοράς, και τις διαδικασίες που παράγουν και αυτές τις ίδιες, θα καταφέρουμε να αναγνώσουμε το χώρο ορθά, έτσι ώστε να ισχυριστούμε πως είμαστε σε θέση να τον οργανώσουμε, να τον σχεδιάσουμε, κοινώς να «επέμβουμε» σε αυτόν. Πράγματι, αυτός μοιάζει να είναι ο σωστός δρόμος. Δηλαδή, η ανάλυση πρωτίστως των διαδικασιών που διαμορφώνουν τις δυνάμεις – παράγοντες της αγοράς και στη συνέχεια η μελέτη των αλληλεπιδράσεων ανάμεσα τους (Γεωργουλή, 1993). Η άποψη, έτσι, που υποστηρίζει τη μερική, ή και ολική κατά κάποιους, ταύτιση των πολιτών - καταναλωτών με τις διαδικασίες που παράγουν τις δυνάμεις της αγοράς, σκιαγραφεί μία ενδιαφέρουσα αλλά και προβληματική πραγματικότητα, ειδικά στο πλαίσιο της δυτικοτρόπης άρα νεοφιλελευθερίζουσας οικονομικής πλατφόρμας, στην οποία όλοι ανεξαιρέτως συμμετέχουμε. Προβληματική, καθώς σύμφωνα με αυτήν εμείς οι ίδιοι (οι πολίτες – κάτοικοι και χρήστες του χώρου) είμαστε ο κατευθυντήριοι δείκτης του είδους της ανάπτυξης που τελικά εφαρμόζεται, εμείς οι ίδιοι επιλέγουμε εμμέσως ή αμέσως τη μεταχείριση της πολιτιστικής μας κληρονομιάς. Ο σχεδιασμός, άλλωστε, είτε φυσικός είτε αναπτυξιακός, αποτελεί την σχεδιαστική απόληξη ενός επιμήκους πολιτικού μηχανισμού, ο οποίος ειδικά σήμερα επιδεικνύει σημάδια κόπωσης και σταδιακής παράδοσης στις δυνάμεις της αγοράς, οι οποίες τελικώς διαμορφώνονται από τον καθένα και την καθεμία ξεχωριστά, μέσα σε ένα από – ιδεολογικοποιημένο, και συνεπώς πιο ευάλωτο, κοινωνικό χώρο. Είναι, συνεπώς, η ευθύνη ομαδική, αλλά και ατομική, σήμερα πιο πολύ από ποτέ.

Οι παραδοσιακοί οικισμοί, ως αναπόσπαστο και δομικό στοιχείο της υπαίθρου, υφίστανται σημαντικές αλλαγές στη φυσική τους δομή, τη λειτουργία και την εικόνα τους, οι οποίες στην πλειοψηφία των περιπτώσεων οφείλονται στην πληθυσμιακή τους ερήμωση, αλλά και στις

διάφορες αναπτυξιακές πιέσεις (Κομίλης, 1975). Οι αλλαγές αυτές συνιστούν, βαθμιαία, ένα πλέγμα λειτουργικών και μορφολογικών τροποποιήσεων – αλλοιώσεων, οι οποίες καθιστούν την πολεοδομική αναθεώρηση του χώρου, κάτι παραπάνω από απαραίτητη, την καθιστούν επιβεβλημένη. Προκύπτει, συνεπώς, η ανάγκη για μία συστηματική και ολοκληρωμένη πολεοδομική προσέγγιση, η οποία οφείλει με τη σειρά της να καταλήγει σε επιλογές και προτάσεις, οι οποίες θα αναβαθμίζουν τις συνθήκες του κτιριακού αποθέματος, θα εμπλουτίζουν με νέες χρήσεις τις συνολικές προσωπικές εξυπηρετήσεις και τον κοινωνικό εξοπλισμό, αλλά θα βελτιώνουν ταυτόχρονα και τους όρους της κυκλοφορίας οχημάτων και πεζών (Νομικός κ.α., 1991). Οι επεμβάσεις αυτού του είδους, που θα μπορούσαμε να τις αποκαλέσουμε «καθολικές» ή «ολοκληρωμένες» καταπιάνονται με το σύνολο των δημοσίων και των ιδιωτικών χώρων, δομημένων ή αδόμητων, επηρεάζοντας κατ' επέκταση και το σύνολο των λειτουργιών οι οποίες εντοπίζονται ή θα έπρεπε να εντοπίζονται στην περιοχή μελέτης (Αραβαντινός, 1997).

Ευρύτερο στόχο της εργασίας αποτελεί η αναζήτηση μιας μετάβασης, η οποία θα διατηρεί ολόκληρο και ενιαίο το ύψος του ιστορικού κέντρου, ενώ ταυτόχρονα θα οδηγεί το τελευταίο με δυναμικό τρόπο στο άμεσο και απώτερο μέλλον, στο πλαίσιο μιας αειφορικής αναπτυξιακής λογικής. Οι προτάσεις – παρεμβάσεις για την επίτευξη του παραπάνω στόχου και τη συνακόλουθη αντιμετώπιση των διαπιστωμένων προβλημάτων της παλιάς πόλης, θα πρέπει αφενός να εξυπηρετούν συγκεκριμένους στόχους, αφετέρου δε να κινούνται στην κατεύθυνση ενός αξονικού σχεδιασμού, ο οποίος με τη σειρά του θα εδράζεται στην φιλοσοφία της αναβίωσης του ιστορικού κέντρου επιτυγχάνοντας την προστασία, ανάδειξη και αξιοποίησή του. Η συνάρθρωση των επί μέρους στόχων και προτεινόμενων δράσεων, θα πρέπει να κατορθώνεται έτσι, ώστε ο τελικός «κορμός» της παρέμβασης να συνιστά ένα συμπαγές και άρτιο σχέδιο.

Το σχέδιο αυτό θα πρέπει να ενσωματώνει και να αναλύει το σύνολο των διαδικασιών – παραγόντων που συνδιαμορφώνουν τον πολεοδομικό χώρο, δηλαδή τις ανθρώπινες ανάγκες (που δημιουργούν τις δυνάμεις της αγοράς), την κρατική παρέμβαση και τις φυσικές διεργασίες (Οικονόμου, 2003).

Με βάση τα παραπάνω, οι προτεινόμενοι **στόχοι** της πολεοδομικής παρέμβασης στο ιστορικό κέντρο του Ναυπλίου, είναι οι εξής :

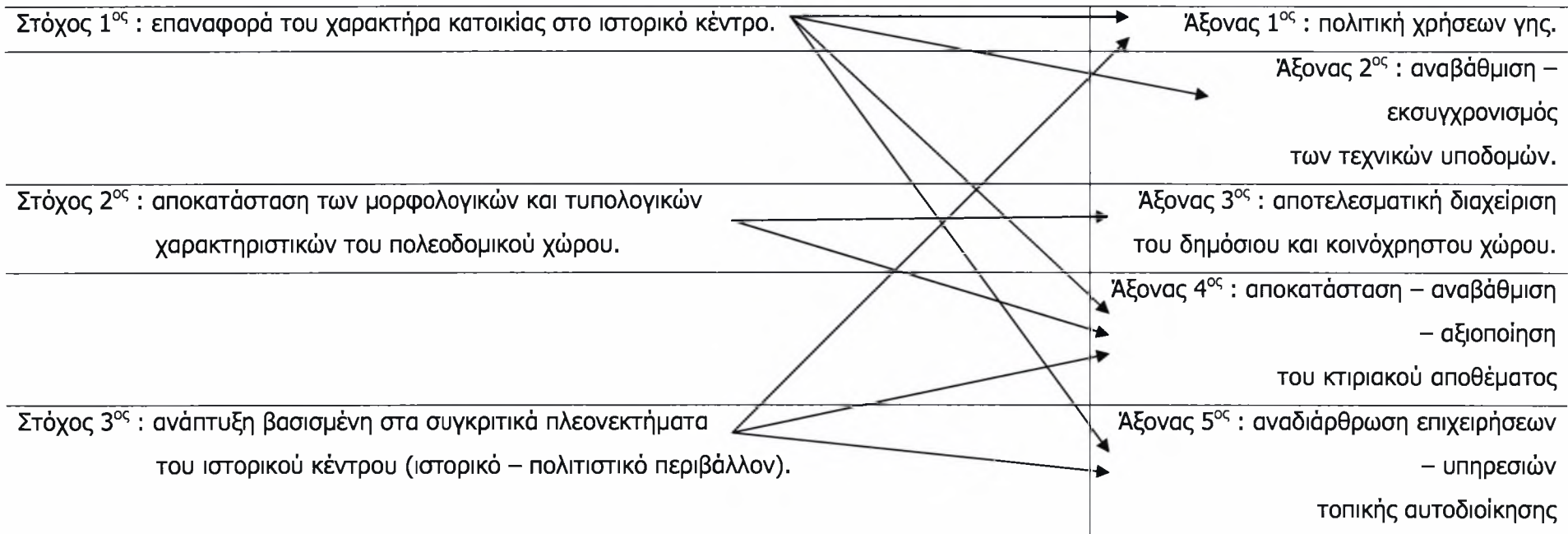
- 👉 Στόχος 1^{ος} : επαναφορά του χαρακτήρα κατοικίας στο ιστορικό κέντρο (**χρήση**).
- 👉 Στόχος 2^{ος} : αποκατάσταση των μορφολογικών και τυπολογικών χαρακτηριστικών του πολεοδομικού χώρου (**μορφή – εικόνα**).
- 👉 Στόχος 3^{ος} : ανάπτυξη βασισμένη στα συγκριτικά πλεονεκτήματα του ιστορικού κέντρου, δηλαδή το ιστορικό – πολιτιστικό του περιβάλλον (**ανάπτυξη**).

Οι παραπάνω στόχοι, εξυπηρετούνται από συγκεκριμένες δράσεις οι οποίες οργανώνονται στη βάση πέντε βασικών αξόνων προτεραιότητας, καθένας από τους οποίους θα επιφορτίζεται με την αντιμετώπιση διαφορετικού πεδίου της πολεοδομικής πραγματικότητας. Οι **άξονες προτεραιότητας** προτείνεται να είναι οι ακόλουθοι :

- 👉 Άξονας 1^{ος} : πολιτική χρήσεων γης.
- 👉 Άξονας 2^{ος} : αναβάθμιση - εκσυγχρονισμός των τεχνικών υποδομών.
- 👉 Άξονας 3^{ος} : αποτελεσματική διαχείριση του δημόσιου και κοινόχρηστου χώρου.
- 👉 Άξονας 4^{ος} : αποκατάσταση – αναβάθμιση - αξιοποίηση του κτιριακού αποθέματος.
- 👉 Άξονας 5^{ος} : αναδιάρθρωση επιχειρήσεων - υπηρεσιών τοπικής αυτοδιοίκησης.

Ο 1^{ος} στόχος διατηρεί προφανή σχέση με τον αντίστοιχο 1^ο άξονα προτεραιότητας, δηλαδή την πολιτική χρήσεων γης, όπως επίσης και με τον 2^ο των τεχνικών υποδομών. Ακόμη εξαρτάται από το βαθμό αποκατάστασης – αναβάθμισης και αξιοποίησης του κτιριακού αποθέματος (4^{ος} άξονας) αλλά και από την αναδιάρθρωση των επιχειρήσεων της τοπικής αυτοδιοίκησης (5^{ος} άξονας). Ο 2^{ος} στόχος διατηρεί άρρηκτη σχέση με την αποτελεσματική διαχείριση του δημόσιου χώρου, δηλαδή τον 3^ο άξονα και φυσικά με τον 4^ο άξονα και την αποκατάσταση του κτιριακού αποθέματος. Τέλος, ο 3^{ος} στόχος εξυπηρετείται τόσο από την πολιτική των χρήσεων γης (1^{ος} άξονας), όσο και από τους άξονες 4 και 5, οι οποίοι μπορούν να λειτουργήσουν καταλυτικά στην προσπάθεια διαμόρφωσης μιας διαφορετικής αναπτυξιακής φυσιογνωμίας. Οι συσχετίσεις

μεταξύ των στόχων και των αξόνων προτεραιότητας φαίνονται αναλυτικά στο ακόλουθο σχήμα, ενώ στην επόμενη παράγραφο αναλύεται το περιεχόμενο καθενός από τους πέντε προτεινόμενους άξονες προτεραιότητας. Ακόμη παρατίθενται συνοπτικά ορισμένες προτεινόμενες δράσεις στο πνεύμα καθενός από αυτούς, και στο μέτρο που μία διπλωματική εργασία δύναται να διατυπώσει.



10.2 Προτάσεις παρέμβασης.

10.2.1 Άξονας προτεραιότητας 1^{ος} : πολιτική χρήσεων γης.

Η αποκατάσταση του κτιριακού αποθέματος, η αναβάθμιση των τεχνικών υποδομών ή η αποτελεσματική διαχείριση του δημόσιου χώρου, δεν είναι σε θέση να αντιμετωπίσουν τα σύνθετα προβλήματα του ιστορικού κέντρου. Μάλιστα ίσως να επιδεινώσουν την υφιστάμενη κατάσταση αν δεν συνοδευτούν από μία ενδελεχή αναθεώρηση των χρήσεων γης, καθώς θα καταστήσουν την περιοχή ακόμα ελκυστικότερη για την περαιτέρω εγκατάσταση τουριστικών – ψυχαγωγικών μονάδων. Το κρίσιμο σημείο μιας οποιαδήποτε πολεοδομικής επέμβασης είναι οι προτεινόμενες προς εγκατάσταση χρήσεις γης, καθώς αυτές είναι που χαρακτηρίζουν και διαμορφώνουν τελικά το χώρο, ορίζοντας συνάμα και το είδος των ανθρώπινων δραστηριοτήτων.

Η απογραφή των χρήσεων γης της παλιάς πόλης αναδεικνύει μία πραγματικότητα, η οποία σε σχέση με τις προβλεπόμενες διατάξεις του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου (διάταγμα ΦΕΚ 38 Δ/26-1-89), χαρακτηρίζεται ως τουλάχιστον ανακόλουθη. Είναι πασίδηλη, έτσι, η ανάγκη για μία αναθεώρηση του νομοθετικού πλαισίου, η οποία θα λαμβάνει υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του χώρου, τα διαπιστωμένα προβλήματα και τους μηχανισμούς που τα παράγουν, αλλά και τη δεδομένη επιθυμία για την προστασία, ανάδειξη και αειφορική αξιοποίηση του ιστορικού αυτού οικισμού. Είναι πρόδηλη η ανάγκη για ένα πλέγμα χρήσεων γης που θα σέβεται τον πραγματικό χαρακτήρα του ιστορικού κέντρου και θα λειτουργεί στην κατεύθυνση της επαναφοράς του. Όπως επίσης δεδομένη θα πρέπει να είναι και η προσπάθεια για έναν συνακόλουθο οικονομικό μετασχηματισμό, ο οποίος θα επιτρέψει μεσοπρόθεσμα στην τοπική οικονομία να αναπροσανατολιστεί – στο βαθμό που θα κριθεί απαραίτητο – σε δραστηριότητες διαφορετικές της αναψυχής και του ευκαιριακού τουρισμού. Σε δραστηριότητες που θα ενσωματώνουν την υψηλή πολιτιστική και ιστορική αξία της περιοχής μελέτης, θα την αξιοποιούν στο πλαίσιο οργανωμένων πολιτιστικών, επιστημονικών,

τουριστικών, αλλά και ψυχαγωγικών δράσεων και θα τη μεταφράζουν σε ανάπτυξη και ευημερία. Κρίνεται, άρα, επιβεβλημένος ο επαναπροσδιορισμός των χρήσεων γης και η εγκατάσταση ενός συνόλου δραστηριοτήτων, που δεν θα προσβάλλει τον επιθυμητό χαρακτήρα της περιοχής, αλλά αντίθετα θα βρίσκεται σε μία ουσιαστική και εποικοδομητική συνέργια μαζί του.

Πιο συγκεκριμένα, προτείνεται ο χαρακτηρισμός των τομέων του ιστορικού κέντρου ως περιοχές Ήπιας Γενικής Κατοικίας (βλέπε Οικονόμου κ.α., 1999), με ορισμένες βέβαια διαφοροποιήσεις ανάμεσά τους.

Ο πρώτος (Α) τομέας προτείνεται να φιλοξενεί τις εξής χρήσεις :

- i. Κατοικία (**υποχρεωτικά** από τον 1^ο όροφο του κτιρίου και άνω).
- ii. Ξενώνες μικρής κλίμακας (περί τις 20 κλίνες και σε ελεγχόμενο ποσοστό).
- iii. Εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (εξαιρούνται υπεραγορές και πολυκαταστήματα).
- iv. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί (σε ελεγχόμενο ποσοστό).
- v. Κτίρια εκπαίδευσης (ίσως του Πανεπιστημίου Πελοποννήσου).
- vi. Πολιτιστικά κτίρια (βιβλιοθήκες, Μουσειακούς χώρους, αίθουσες εκθέσεων, μικρούς συνεδριακούς χώρους κ.α.).
- vii. Θρησκευτικούς χώρους.
- viii. Κτίρια περίθαλψης (κοινωνικής πρόνοιας μικρής κλίμακας).
- ix. Εστιατόρια (σε περιορισμένο ποσοστό ή με ελεγχόμενη χωροθέτηση – βλέπε παρακάτω).
- x. Αναψυκτήρια (σε περιορισμένο ποσοστό ή με ελεγχόμενη χωροθέτηση – βλέπε παρακάτω).
- xi. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης και μικρής κλίμακας (παραδοσιακής τέχνης κ.α.).

Όσον αφορά στο δεύτερο (Β) τομέα, αυτός προτείνεται να φιλοξενεί τις παρακάτω χρήσεις :

- i. Κατοικία (**υποχρεωτικά** από τον 1^ο όροφο του κτιρίου και άνω).
- ii. Ξενώνες μικρής κλίμακας (περί τις 20 κλίνες και σε ελεγχόμενο ποσοστό).
- iii. Εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (εξαιρούνται υπεραγορές και πολυκαταστήματα).
- iv. Πολιτιστικά κτίρια (βιβλιοθήκες, Μουσειακούς χώρους, αίθουσες εκθέσεων, μικρούς συνεδριακούς χώρους κ.α.).
- v. Θρησκευτικούς χώρους.
- vi. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης και μικρής κλίμακας (παραδοσιακής τέχνης κ.α.).

Η χωρική διαχείριση - περιορισμός της αναψυχής (εστιατόρια – ταβέρνες, αναψυκτήρια) και του τουρισμού (ξενώνες) είναι κεφαλαιώδους σημασίας για την περίπτωση του ιστορικού κέντρου Ναυπλίου, τη στιγμή που η εκτεταμένη τους παρουσία συντελεί στον αποχαρακτηρισμό της περιοχής μελέτης - από περιοχή κατοικίας - και στην γενικότερη υποβάθμιση της παλιάς πόλης. Στο σημείο αυτό προτείνεται ο προσδιορισμός, στο πλαίσιο ειδικής μελέτης, ανώτατων ορίων χωρητικότητας, όπως π.χ. ανώτατο πλήθος καταστημάτων και ξενώνων κατά μήκος συγκεκριμένων δρόμων, ανώτατο πλήθος καταστημάτων και ξενώνων ανά οικοδομικό τετράγωνο ή ανώτατο πλήθος καταστημάτων και ξενώνων ανά πολυενομική ενότητα κ.λ.π. Τέλος, η συνεχής παρακολούθηση και ο συστηματικός έλεγχος εφαρμογής των προβλεπόμενων νομοθετικών διατάξεων αποτελεί την απαραίτητη «κατακλείδα» στην προσπάθεια οργάνωσης του πολυενομικού χώρου.

Παρακάτω ακολουθεί συνοπτικός πίνακας με τις προτεινόμενες δράσεις του 1^{ου} άξονα προτεραιότητας.

Πίνακας 2 : Προτεινόμενες δράσεις 1^{ου} άξονα προτεραιότητας : πολιτική χρήσεων γης.

- i. Εκπόνηση ειδικής μελέτης χρήσεων γης.
 - ii. Εγκατάσταση χρήσεων που θα ευνοούν την κατοικία.
 - iii. Εγκατάσταση και υποστήριξη χρήσεων, που θα ευνοούν τον οικονομικό μετασχηματισμό της τοπικής οικονομίας.
 - iv. Χωρική διαχείριση - περιορισμός της αναψυχής και του τουρισμού, με την επιβολή ανώτατων ορίων χωρητικότητας.
 - v. Άμεση αναθεώρηση του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου.
 - vi. Παρακολούθηση της εφαρμογής των προβλεπόμενων νομοθετικών διατάξεων.
-

10.2.2 Άξονας προτεραιότητας 2^{ος} : αναβάθμιση – εκσυγχρονισμός των τεχνικών υποδομών.

Τα δίκτυα υποδομών αποτελούν το απαραίτητο εκείνο τεχνικό υπόβαθρο, μέσω του οποίου μία πόλη ή ένας οικισμός λειτουργεί, παράγει, εξελίσσεται. Η αναποτελεσματικότητα και η δυσλειτουργία της τεχνικής αυτής υποστήριξης αναγκάζει τις ανθρώπινες δραστηριότητες σε ύφεση και τον πολεοδομικό χώρο σε σταδιακή απαξίωση, με τελικό αποτέλεσμα την πληθυσμιακή ερήμωση. Μόνο όταν οι υποδομές ενός οικισμού είναι άρτιες και σύγχρονες μπορεί αυτός να φιλοξενήσει την κατοικία και τις συνακόλουθες χρήσεις που την εξυπηρετούν.

Με βάση τα διαπιστωμένα προβλήματα του ιστορικού κέντρου προτείνεται ο άμεσος εκσυγχρονισμός του συνόλου των τεχνικών δικτύων (ύδρευσης, αποχέτευσης, Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η.), η άμεση ολοκλήρωση των όποιων έργων έχουν ήδη ξεκινήσει (π.χ. αποχετευτικό δίκτυο), όπως επίσης και η παράλληλη εγκατάσταση δικτύου φυσικού αερίου. Στο πλαίσιο του προτεινόμενου εκσυγχρονισμού προτείνεται, επίσης, η υπογειοποίηση των δικτύων της Δ.Ε.Η και του Ο.Τ.Ε., αλλά και ενδεχόμενη πρόβλεψη για δίκτυο καλωδιακής τηλεόρασης. Οι υπογειοποιήσεις των δικτύων θα απομακρύνουν από το πρόσωπο της πόλης τα τόσο ενοχλητικά αιωρούμενα καλώδια, αλλά και τις πολυάριθμες κεραιές που «ταλαιπωρούν» την αισθητική του περιβάλλοντος χώρου. Ακόμη, παραπάνω από επιβεβλημένα κρίνονται έργα εγκατάστασης υποδομών για

άτομα με κινητικά προβλήματα, στο σύνολο των δημόσιων και κοινόχρηστων χώρων, καθώς επίσης και στα Δημόσια και Δημοτικά κτίρια. Τέλος, ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στη σήμανση και στις ενημερωτικές πινακίδες τουριστικού ενδιαφέροντος, που καθοδηγούν τον κάτοικο και τον επισκέπτη στο εσωτερικό του ιστορικού κέντρου.

Παρακάτω ακολουθεί συνοπτικός πίνακας με τις προτεινόμενες δράσεις του 2^{ου} άξονα προτεραιότητας.

Πίνακας 3 : Προτεινόμενες δράσεις 2^{ου} άξονα προτεραιότητας : αναβάθμιση – εκσυγχρονισμός των τεχνικών υποδομών.

- i. Αναβάθμιση – εκσυγχρονισμός του συνόλου των τεχνικών δικτύων (ύδρευση, αποχέτευση κλπ).
- ii. Εγκατάσταση δικτύου φυσικού αερίου.
- iii. Υπογειοποίηση δικτύου Δ.Ε.Η.
- iv. Υπογειοποίηση δικτύου Ο.Τ.Ε.
- v. Εγκατάσταση δικτύου καλωδιακής τηλεόρασης.
- vi. Κατασκευή υποδομών για άτομα με ειδικές ανάγκες.
- vii. Εγκατάσταση ενημερωμένου δικτύου σήμανσης – πληροφόρησης για τους προορισμούς τουριστικού ενδιαφέροντος.

10.2.3 Άξονας προτεραιότητας 3^{ος} : αποτελεσματική διαχείριση του δημόσιου και κοινόχρηστου χώρου.

Η ανάλυση της περιοχής μελέτης, σε συνδυασμό με την επιτόπια έρευνα, κατέδειξε αρκετές περιπτώσεις αναποτελεσματικής διαχείρισης του δημόσιου χώρου. Είτε οι περιπτώσεις αυτές αφορούσαν στον ανομοιογενή κοινόχρηστο εξοπλισμό, είτε στον ανεπαρκή κυκλοφοριακό σχεδιασμό, η πραγματικότητα υποδεικνύει την αναμφισβήτητη ανάγκη για λήψη μέτρων. Η αποτελεσματική διαχείριση του δημόσιου χώρου

αποτελεί ζητούμενο, ιδιαίτερα στο ελληνικό πολεοδομικό πεδίο, όπου η αποφυγή της παραβατικότητας και των αντικοινωνικών συμπεριφορών δεν συνιστούν μόνιμη πρακτική, με αναπόδραστο αποτέλεσμα την αισθητική υποβάθμιση και τη δυσλειτουργία.

Ανάμεσα στις προτεινόμενες δράσεις του 3^{ου} άξονα προτεραιότητας συμπεριλαμβάνεται φυσικά ο ενιαίος και ομοιογενής εξοπλισμός των δημόσιων και κοινόχρηστων χώρων (λάμπες, παγκάκια, κιγκλιδώματα, πλακοστρώσεις κ.α.), προκειμένου να αντιμετωπιστεί η υφιστάμενη κατάσταση. Μία ακόμη σημαντική παρέμβαση για την αναβάθμιση του δημόσιου χώρου θα ήταν και η εκπόνηση μιας ολοκληρωμένης μελέτης φωτισμού του, γεγονός που θα συνέτεινε στη διαμόρφωση μιας ενιαίας πολεοδομικής ταυτότητας. Πρωταρχικής σημασίας, για την εύρυθμη λειτουργία του πολεοδομικού συνόλου είναι η εκπόνηση μιας σύγχρονης κυκλοφοριακής μελέτης, η οποία θα επαναπροσδιορίζει τη λειτουργία του οδικού δικτύου και του δικτύου πεζοδρόμων, ενώ παράλληλα θα εξετάζει και το μείζον θέμα των χώρων στάθμευσης. Μία πρόταση που μπορεί στο σημείο αυτό να γίνει αφορά στην οδό Σταϊκοπούλου, της οποίας ο εμπορικός και ψυχαγωγικός χαρακτήρας επιβάλλει την ανακήρυξη της σε πεζόδρομο ήπιας κυκλοφορίας⁴⁸, με την διέλευση να επιτρέπεται μόνο σε οχήματα κοινωφελούς χαρακτήρα και σε οχήματα τροφοδοσίας (η οδός Σταϊκοπούλου έχει ήδη πεζοδρομηθεί). Ορισμένες ακόμη παρεμβάσεις μπορούν να αποτελέσουν η απαγόρευση της παρόδιας στάθμευσης επί της οδού Σπηλιάδου, στο στενό κομμάτι εμπροσθεν του ξενοδοχείου “Ναυπλία Παλλάς” (τον παλιό “Αμφιτρώνα”), και η πρόβλεψη για συγκεκριμένες θέσεις στάθμευσης των μόνιμων κατοίκων για το σύνολο του ιστορικού κέντρου. Τέλος, επιτακτική είναι η ανάγκη για αυστηρό και συνεχή έλεγχο της κατάστασης των δημόσιων και κοινόχρηστων χώρων, προκειμένου να διασφαλίζεται η εφαρμογή των διατάξεων και των κυκλοφοριακών ρυθμίσεων.

⁴⁸ Θα πρέπει βέβαια να εξεταστεί και ο ρόλος της οδού Α. Τερζάκη, η οποία θα φέρει το βάρος της σύνδεσης ανάμεσα στη λεωφόρο Αμαλίας και την οδό Πλαπούτα.

Παρακάτω ακολουθεί συνοπτικός πίνακας με τις προτεινόμενες δράσεις του 3^{ου} άξονα προτεραιότητας.

Πίνακας 4 : Προτεινόμενες δράσεις 3^{ου} άξονα προτεραιότητας : αποτελεσματική διαχείριση δημόσιου και κοινόχρηστου χώρου.

- i. Ενιαίος και ομοιογενής εξοπλισμός των δημόσιων και κοινόχρηστων χώρων.
- ii. Εκπόνηση ολοκληρωμένης μελέτης φωτισμού των δημόσιων και κοινόχρηστων χώρων.
- iii. Εκπόνηση αναθεωρημένης κυκλοφοριακής μελέτης για το ιστορικό κέντρο.
- iv. Χαρακτηρισμός της Σταϊκοπούλου ως οδού ήπιας κυκλοφορίας.
- v. Απαγόρευση παρόδιας στάθμευσης κατά μήκος μέρους οδού Σπηλιάδου.
- vi. Προσδιορισμός συγκεκριμένων χώρων στάθμευσης για τους μόνιμους κατοίκους του ιστορικού κέντρου.
- vii. Αυστηρός και συνεχής έλεγχος εφαρμογής των προβλεπόμενων κυκλοφοριακών και λοιπών ρυθμίσεων.

10.2.4 Άξονας προτεραιότητας 4^{ος} : αποκατάσταση – αναβάθμιση - αξιοποίηση του κτιριακού αποθέματος.

Σημαντική παράμετρο για την ολοκληρωμένη προστασία, ανάδειξη και αξιοποίηση του ιστορικού κέντρου αποτελεί αναντίρρητα η προστασία και η συστηματική αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος. Τα συμπεράσματα της απογραφής έδειξαν πως ένα σημαντικό ποσοστό των κτιρίων βρίσκεται σε κακή κατάσταση, ενώ πολλά από αυτά εμφανίζουν εικόνα εγκατάλειψης. Δεν είναι λίγα, άλλωστε, και τα κτίρια εκείνα των οποίων οι ισόγειοι χώροι χρησιμοποιούνται (κυρίως για αναψυχή και λιανικό εμπόριο), σε αντίθεση με τους ορόφους οι οποίοι βρίσκονται σε αχρησία. Προκύπτει κατά αυτόν τον τρόπο ένα ετερόκλητο πολεοδομικό σύνολο, το οποίο παρουσιάζει στο εσωτερικό του περιοχές αισθητικά αναβαθμισμένες, και άλλες με εμφανή σημάδια υστέρησης. Ο 4^{ος} άξονας προτεραιότητας διασπάται σε δύο επί μέρους υποάξονες, οι οποίοι λειτουργούν συμπληρωματικά και καθένας από τους οποίους εντοπίζει σε διαφορετικό κομμάτι του συνολικού εξυπηρετούμενου στόχου. Οι

υποάξονες αυτοί είναι : i) ο 1^{ος} υποάξονας : αποκατάσταση - αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος και ii) ο 2^{ος} υποάξονας : αξιοποίηση του κτιριακού αποθέματος.

Όσον αφορά στον **1^ο υποάξονα**, αυτός προτείνεται να συμπεριλάβει δράσεις όπως η εκ νέου προσφορά οικονομικών κινήτρων (χαμηλότοκα δάνεια, φορολογικές απαλλαγές, επιδοτήσεις, ίσως και εξαγορά) στους ιδιοκτήτες – κατοίκους του ιστορικού κέντρου, προκειμένου αυτοί να προχωρήσουν σε έργα αποκατάστασης όψεων, αλλά και συνολικότερης συντήρησης των παραδοσιακών κτισμάτων. Ιδιαίτερη προσοχή, ίσως και προτεραιότητα, θα πρέπει να δοθεί αφενός μεν στα κτίσματα του παλιού Ναυπλίου που είναι εγκαταλειμμένα, αφετέρου δε σε εκείνα τα κτίσματα που διατελούν ήδη σε κακή κατάσταση. Τα έργα της αποκατάστασης και συντήρησης προτείνεται να πραγματοποιούνται υπό την εποπτεία ενός γνωμοδοτικού οργάνου - επιτροπής, το οποίο θα εγκρίνει τις επεμβάσεις στα κτίρια του ιστορικού κέντρου, λαμβάνοντας υπόψη τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά. Έργα αποκατάστασης θα πρέπει να πραγματοποιηθούν - συνεχιστούν και σε όσα ιστορικά κτίρια κρίνεται απαραίτητο. Από την άλλη, ο μηχανισμός παροχής κινήτρων οφείλει να είναι ευέλικτος, ταχύς και αποτελεσματικός, ούτως ώστε να απολαύσει της εμπιστοσύνης των πολιτών. Στην κατεύθυνση της αναβάθμισης και προβολής του κτιριακού αποθέματος απαραίτητη κρίνεται επίσης η εκπόνηση μιας ολοκληρωμένης μελέτης φωτισμού των ιστορικών κτιρίων που βρίσκονται διασκορπισμένα στον πολεοδομικό ιστό. Ο μελετημένος, οργανωμένος και ενιαίος – όσον αφορά τη φιλοσοφία και τη μεθοδολογία - φωτισμός των κτιρίων αυτών μπορεί να προσφέρει ουσιαστικά στην ανάδειξη και αισθητική αναβάθμιση τόσο των ίδιων των κτιρίων, όσο και του περιβάλλοντος χώρου.

Ο **2^{ος} υποάξονας** προβλέπει δράσεις στο πλαίσιο της λειτουργικής αξιοποίησης του κτιριακού αποθέματος και δη της πληθώρας των ιστορικών κτιρίων που απαντώνται στο εσωτερικό της περιοχής μελέτης - το ιστορικό κέντρο του Ναυπλίου άλλωστε, μπορεί και οφείλει να

δραστηριοποιηθεί στο πεδίο της συμβολικής οικονομίας⁴⁹. Τα κτίρια αυτά, όπως έχει αναφερθεί και παραπάνω, συνιστούν ένα μοναδικό κτιριακό σύνολο, το οποίο περιλαμβάνει εκτός των άλλων την πρώτη Βουλή, το πρώτο Υπουργείο Στρατιωτικών, το πρώτο ελληνικό Γυμνάσιο, το πρώτο Φαρμακείο της χώρας, το Τριανόν (λειτουργεί σήμερα ως κινηματογράφος), το κτίριο του Τελωνείου στο παραλιακό μέτωπο, και άλλα σημαντικά κτίσματα. Το σύνολο των κτιρίων αυτών μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο μελέτης, προκειμένου εναρμονιζόμενο με ένα συνολικότερο σχεδιασμό και προγραμματισμό, να φιλοξενήσει σειρά διοικητικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων, αναδεικνύοντάς τα έτσι σε κομβικά σημεία αναφοράς στην πόλη. Πιο συγκεκριμένα, αφού εξασφαλιστεί η αποκατάσταση του συνόλου των κτιρίων αυτών και η επαναφορά, όπου χρειάζεται, των μορφολογικών χαρακτηριστικών τους, προτείνεται η αξιοποίησή τους στο πλαίσιο ενός ευρύτερου δικτύου κτιρίων τα οποία θα φιλοξενούν μικρούς ή μεγαλύτερους μουσειακούς χώρους, εκθέσεις φωτογραφικού και οπτικοακουστικού υλικού σε συνδυασμό με αντίστοιχα εργαστήρια, κινηματογραφικές προβολές και αίθουσες συνεδριάσεων – συνεδριακούς χώρους. Μία σημαντική παράμετρος για την επιτυχή λειτουργία ενός τέτοιου δικτύου κτιρίων στο ιστορικό κέντρο, είναι η διασπορά, από τη μία, των επί μέρους πόλων - κτιρίων στον πολεοδομικό ιστό, προκειμένου να επιτυγχάνεται μία κατά το δυνατόν ισόρροπη αναβάθμιση του ευρύτερου χώρου, αλλά και η δημιουργία θεματικών “γειτονιών” (πολιτιστικές γειτονιές, διοικητική γειτονιά), ώστε να αποκτήσει ο χώρος περισσότερα εργαλεία τόσο στην αντιληπτική του δομή, όσο και στη λειτουργική του αποτελεσματικότητα. Για παράδειγμα η “διοικητική” γειτονιά θα μπορούσε να περιλαμβάνει δημόσιες υπηρεσίες και δημοτικές υπηρεσίες – επιχειρήσεις, οι οποίες λόγω της αυξημένης τους ανάγκης για χώρους στάθμευσης καλό θα ήταν να χωροθετούνταν στο βόρειο τμήμα της περιοχής μελέτης, εκμεταλλευόμενες το γειτονικό χώρο του λιμανιού και αποσυμφορίζοντας κυκλοφοριακά την υπόλοιπη περιοχή μελέτης. Η αντίληψη, τέλος, της κλίμακας, συνιστά συχνά την ειδοποιό διαφορά ανάμεσα σε μία επιτυχημένη και μία αποτυχημένη επέμβαση. Ως εκ τούτου, στην περίπτωση του ιστορικού κέντρου Ναυπλίου δεν συνιστώνται οι δραστηριότητες -

⁴⁹ Για συμβολική οικονομία και οικονομική ανάπτυξη, βλέπε Δέφνερ Α. στο «Πολιτιστικός τουρισμός και δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου : η επίδραση στις λειτουργίες των πόλεων».

βεβιασμένες παρεμβάσεις, ούτε βέβαια οι εκτεταμένες συγκεντρώσεις χρήσεων σε συγκεκριμένους μόνο χώρους, που μπορούν μελλοντικά να εντείνουν φαινόμενα ανισόρροπης ανάπτυξης του πολεοδομικού συνόλου, που ήδη υφίστανται.

Παρακάτω ακολουθεί συνοπτικός πίνακας με τις προτεινόμενες δράσεις του 4^{ου} άξονα προτεραιότητας.

Πίνακας 5 : Προτεινόμενες δράσεις 4^{ου} άξονα προτεραιότητας : αποκατάσταση – αναβάθμιση - αξιοποίηση κτιριακού αποθέματος

<i>Υποάξονας 1^{ος} : αποκατάσταση – αναβάθμιση.</i>	<i>Υποάξονας 2^{ος} : αξιοποίηση.</i>
<ul style="list-style-type: none"> i. Αποκατάσταση - αναβάθμιση του συνόλου των ιστορικών κτιρίων της περιοχής μελέτης. ii. Παροχή οικονομικών κινήτρων στους ιδιοκτήτες ακινήτων – κατοίκους του ιστορικού κέντρου, για έργα αποκατάστασης - συντήρησης του κτιριακού αποθέματος. iii. Εκπόνηση ολοκληρωμένης μελέτης φωτισμού των ιστορικών κτιρίων της παλιάς πόλης. 	<ul style="list-style-type: none"> i. Αξιοποίηση των ιστορικών κτιρίων της παλιάς πόλης με διοικητικές και πολιτιστικές λειτουργίες. ii. Αξιοποίηση κτιρίων Δημοτικής ιδιοκτησίας με διοικητικές και πολιτιστικές λειτουργίες. iii. Σύσταση κτιριακού δικτύου με ιστορικά και Δημοτικής ιδιοκτησίας κτίρια, το οποίο θα φιλοξενήσει συνεδριακούς και νέους χώρους πολιτισμού. iv. Δημιουργία θεματικών γειτονιών (ιστορίας, λαογραφίας, λογοτεχνίας, φωτογραφίας, οπτικοακουστικών μέσων, διοίκησης).

10.2.5 Άξονας προτεραιότητας 5^{ος} : αναδιάρθρωση επιχειρήσεων - υπηρεσιών τοπικής αυτοδιοίκησης.

Ο 5^{ος} άξονας προτεραιότητας εστιάζει σχεδόν αποκλειστικά στη συμμετοχή της τοπικής αυτοδιοίκησης στην αντιμετώπιση των υφιστάμενων προβλημάτων, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι υποτιμάται ο καθοριστικός ρόλος της κεντρικής εξουσίας. Η τοπική αυτοδιοίκηση αποτελεί το

διοικητικό εκείνο επίπεδο, που καλείται να δραστηριοποιηθεί ακόμη πιο ενεργά στην κατεύθυνση της προστασίας, ανάδειξης και αξιοποίησης του ιστορικού κέντρου. Η υπηρεσιακή και επιχειρησιακή ικανότητα των τοπικών αυτοδιοικήσεων αποτελεί ισχυρό και αξιόπιστο εργαλείο για τον συστηματικό σχεδιασμό, την ολοκληρωμένη εφαρμογή κάθε είδους πρωτοβουλιών, αλλά και για την εξαντλητική αξιοποίηση οποιασδήποτε ευκαιρίας χρηματοδότησης σε εθνικό και φυσικά κοινοτικό επίπεδο. Από τη άλλη, οι εξυγιάνσεις ιστορικών κέντρων που απαιτούν σοβαρές επεμβάσεις και αλλαγές χρήσεων, οφείλουν μεγάλο μερίδιο της επιτυχίας τους στη μεθοδική και ολοκληρωμένη πληροφόρηση του κοινού, η οποία επιτυγχάνεται μέσα από ενημερωτικές συναντήσεις και εκδηλώσεις (Μπούρας, 1975).

Στο πλαίσιο του 5^{ου} άξονα προτεραιότητας προτείνεται η οργανωτική και λειτουργική αναδιάρθρωση των υφιστάμενων Δημοτικών υπηρεσιών και επιχειρήσεων που ασχολούνται με την πολεοδομική, πολιτιστική και τουριστική διάσταση του ιστορικού κέντρου, σε συνδυασμό με την πρόσληψη εξειδικευμένου μόνιμου επιστημονικού δυναμικού. Προτείνεται η σύσταση και στελέχωση νέου Δημοτικού φορέα με αποκλειστική ευθύνη την κατάρτιση επί μέρους επιχειρησιακών σχεδίων (5ετούς διάρκειας) για τις επιχειρήσεις του Δήμου, αλλά και την εξάντληση όλων των δυνατοτήτων για συμμετοχές σε εθνικά και κοινοτικά αναπτυξιακά προγράμματα, μέσω της επεξεργασίας και της υποβολής ολοκληρωμένων και άρτιων προτάσεων. Επιπλέον προτείνεται η σύσταση και στελέχωση Δημοτικού Παρατηρητηρίου για τον έλεγχο εφαρμογής των νομοθετικών διατάξεων σχετικά με τον ευρύτερο πολεοδομικό χώρο της παλιάς πόλης, αλλά και για τη συστηματική παρακολούθηση και εξαγωγή συμπερασμάτων. Ακόμη, επιβεβλημένη κρίνεται η σύσταση Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων στο Ναύπλιο, προκειμένου να αντιμετωπιστεί η πληθώρα των επικοινωνιακών και γραφειοκρατικών κωλυμάτων – το ιστορικό κέντρο ελέγχεται από την 5^η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων με έδρα τη Σπάρτη - που υποβαθμίζουν τον ουσιαστικό έλεγχο στο χώρο του ιστορικού κέντρου. Τέλος, προτείνεται ο προγραμματισμός και η διοργάνωση μιας σειράς ενημερωτικών εκδηλώσεων, προκειμένου να επιτευχθεί η επιθυμητή ευαισθητοποίηση και ενεργοποίηση του τοπικού πληθυσμού, όπως και των τοπικών παραγωγικών φορέων.

Παρακάτω ακολουθεί συνοπτικός πίνακας με τις προτεινόμενες δράσεις του 5^{ου} άξονα προτεραιότητας.

Πίνακας 6 : Προτεινόμενες δράσεις 5^{ου} άξονα προτεραιότητας : αναδιάρθρωση επιχειρήσεων - υπηρεσιών τοπικής αυτοδιοίκησης.

- i. Οργανωτική και λειτουργική αναδιάρθρωση των υφιστάμενων Δημοτικών επιχειρήσεων – υπηρεσιών.
- ii. Πρόσληψη εξειδικευμένου μόνιμου επιστημονικού δυναμικού στις υφιστάμενες Δημοτικές επιχειρήσεις - υπηρεσίες.
- iii. Σύσταση και στελέχωση Δημοτικού φορέα για την κατάρτιση επιχειρησιακών σχεδίων και την επεξεργασία προτάσεων.
- iv. Σύσταση και στελέχωση Δημοτικού Παρατηρητηρίου για τον έλεγχο εφαρμογής των νομοθετικών διατάξεων.
- v. Σύσταση και στελέχωση Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων με έδρα το Ναύπλιο.
- vi. Διοργάνωση σειράς ενημερωτικών εκδηλώσεων για την ευαισθητοποίηση των τοπικών κατοίκων και παραγόντων.

Επίλογος.

Το ιστορικό κέντρο του Ναυπλίου αποτελεί ένα ξεχωριστό κομμάτι της εθνικής πολιτιστικής κληρονομιάς. Δεν συνιστά μόνο έναν εξαιρετικά διατηρημένο πολεοδομικό ιστό, αλλά και έναν τόπο με πολυσχιδείς ιστορικές και πολιτικές φορτίσεις. Συνιστά ένα οικιστικό σύνολο με διαφορετικές πολεοδομικές, αρχιτεκτονικές και πολιτιστικές εισροές, οι οποίες σχηματίζουν αρμονικά έναν ενιαίο και γοητευτικό καμβά. Έναν καμβά, ωστόσο, που κινδυνεύει σήμερα να ξεθωριάσει και συνεπώς να απωλέσει μέρος των δομικών του συστατικών – χαρακτηριστικών. Η υφιστάμενη κατάσταση της παλιάς πόλης, όπως περιγράφεται από την ανάλυση των εγκατεστημένων χρήσεων γης, του κτιριακού αποθέματος και των δημόσιων χώρων, κάνει επιτακτική μία συνολική αναθεώρηση της περιοχής μελέτης, η οποία υπακούοντας σε έναν ευρύτερο στρατηγικό, αναπτυξιακό σχεδιασμό, θα μπορέσει να διαγνώσει και να αντιμετωπίσει τα υπαρκτά προβλήματα, την ίδια στιγμή που θα επιδιώκει την επίτευξη των διατυπωμένων στόχων. Για μια επιτυχημένη απόπειρα παρέμβασης είναι επιβεβλημένη η αφύπνιση, η ευαισθητοποίηση και συνεργασία όλων των διοικητικών, επαγγελματικών, παραγωγικών και φυσικά πολιτιστικών φορέων, ενώ ο καταλυτικός παράγοντας ενός τέτοιου εγχειρήματος είναι αναντίρρητα η τοπική κοινωνία. Μόνο όταν οι παραπάνω παράγοντες καταφέρουν να λειτουργήσουν συμπληρωματικά θα καταστεί εφικτή η προοπτική εξυγίανσης και αειφορικής ανάπτυξης του πολεοδομικού χώρου. Η αποκατάσταση του χαρακτήρα και της εικόνας της ιστορικής πόλης αποτελεί ζήτημα εθνικής συνείδησης, ιστορικής συνέχειας και ταυτόχρονα μία υποχρέωση απέναντι στο παρελθόν και στο μέλλον.

Παράρτημα.



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΜΜΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ
26 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 1989

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
38

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου (ν. Αγρούδος) και καθορισμός ειδικών όρων και περιραιοτήτων δόμησης αυτού.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΜΜΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7.1923 «Περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.», όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα τα άρθρα 9 και 11.
2. Τις διατάξεις του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 210/Α) και ειδικότερα τα άρθρα 3 και 4 (παρ. 1).
3. Την υπ' αριθ. Υ. 1291/1987 απόφαση του Πρωθυπουργού «Σύσταση θέσης Αναπληρωτή Υπουργού στα Υπουργεία Εξωτερικών, Εθνικής Άμυνας, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Μεταφορών και Επικοινωνιών και Υφυπουργού στο Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας» (ΦΕΚ 526/Β).
4. Την υπ' αριθ. Υ. 1436/1987 απόφαση του Πρωθυπουργού «Καθορισμός αρμοδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων Μανόλη Παταστεφανάκη» (ΦΕΚ 549/Β).
5. Τα υπ' αριθ. 14507/588/12.2.1987 και 33617/2261/27.5.1987 έγγραφα της Διεύθυνσης Παραδοσιακών Οικισμών και Περιβάλλοντος (ΓΤ) προς το Δήμο Ναυπλίων και το ότι πέρασε άρρακτη η προθεσμία της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985.
6. Τις από 11.2.1987 και 29.6.1987 εισηγήσεις - εκθέσεις της Διεύθυνσης Παραδοσιακών Οικισμών και Περιβάλλοντος (ΓΤ).
7. Την υπ' αριθ. 195/1987 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμολογίας και Περιβάλλοντος.
8. Τις υπ' αριθ. 140/1988 και 749/1988 γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό τμήμα της πόλης του Ναυπλίου, όπως τα όρια του φαίνονται με μαύρη επιτηγμένη γραμμή στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:5000, που θεωρήθηκε από τον Πρόεδρο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την υπ' αριθ. 79284/1988 πράξη και που συνοπτικά του αντίτυπο δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Οι όροι και περιραιοτήτες δόμησης των οικοπέδων, που βρίσκονται μέσα στα όρια του παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου, όπως αυτά καθορίζεται με την προηγούμενη παράγραφο καθορίζονται ως εξής:

- 1α. Άρτια και οικοδομήσιμα είναι τα οικόπεδα εφόσον έχουν:
 - Ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο δέκα (10) μέτρα και

Ελάχιστο εμβαδόν διακόσια (200) τετρ. μέτρα.

β. Κατά παρέκκλιση της προηγούμενης περίπτωσης (α) άρτια και οικοδομήσιμα θεωρούνται τα οικόπεδα, τα οποία κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος διατάγματος ήταν άρτια και οικοδομήσιμα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του από 13.5.1969 β. δ/τος «Περί σταθμεύσεως των όρων και περιραιοτήτων δόμησης των οικόπεδων και περί ύψους των οικοδομών του ρυθιστικού σχεδίου Ναυπλίου» (ΦΕΚ 105/Δ).

2. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων, ο συντελεστής δόμησης αυτού, το μέγιστο ύψος των οικοδομών και ο αριθμός των ορόφων ορίζεται κατά τοις Α και Β όπως τα όρια τους καθορίζονται με μαύρη διακεκομμένη γραμμή στα δύο (2) σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα σε κλίμακα 1:1000, που θεωρήθηκαν από τον Πρόεδρο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την υπ' αριθ. 79284/1988 πράξη του και που συνοπτικά τους αντίτυπα δημοσιεύονται με το παρόν διάταγμα, ως εξής:

α) Τοις Α -
Συντελεστής δόμησης: 2,10

Ποσοστό κάλυψης: 90%

Αριθμός ορόφων: τρεις (3)

Μέγιστο ύψος έντακα και μισό (11,50) μέτρα συμπεριλαμβανομένης και της στέγης.

Ειδικότερα για το Ο.Τ. 104 (χώρος εκπαίδευσης) ορίζονται οι παρακάτω ειδικοί όροι δόμησης:

Συντελεστής δόμησης: 0,6

Ποσοστό κάλυψης: 70%

Αριθμός ορόφων: δύο (2)

Μέγιστο ύψος: οκτώμισο (8,5) μέτρα

Απόσταση των κτιρίων από τις ρυθμιστικές γραμμές: πέντε (5) μέτρα.

β) Τοις Β -
Συντελεστής δόμησης: 1,2

Ποσοστό κάλυψης: 80%

Αριθμός ορόφων: δύο (2)

Μέγιστο ύψος οκτώ και μισό (8,5) μέτρα συμπεριλαμβανομένης και της στέγης. Άδην μεγέλης χλόης του εδάφους επιτρέπεται μόνο η μία πλευρά του κτιρίου να έχει ύψος δέκα (10) μέτρα συμπεριλαμβανομένης και της στέγης.

3. Επιτρέπεται η κατασκευή μισοκατώματος και σοφίτας χωρίς υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και του μέγιστου ύψους του κτιρίου.

4. Η τοποθέτηση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο γίνεται έτσι ώστε:

α. Να μην βλάπτεται ο πολεοδομικός ιστός του οικισμού.

β. Να προστατεύονται βασικά σημεία θέας των κοινόχρηστων χώρων.

γ. Να προστατεύεται κατά το δυνατόν η θέα των όμορων οικόπεδων.

δ. Να μην διαμορφώνονται υποβαθμισμένοι λάκκοι. Χώροι ανάμεσα σε όμορες ιδιοκτησίες.

5. Απαιτούμεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (PILONTS).

6. Απαιτούμεται η κατασκευή πρόχειρων και ευρύνων κατασκευών

21a

και γενικά κατασκευών που είναι αντίθετες προς την αρχιτεκτονική χαρακτηρισία της περιοχής.

7. Τα κτίρια καλύπτονται με κεκλιμένη στέγη χρεώσεκτη με μέγιστη κλίση 30%, που δεν καλύπτει υποχρεωτικά το σύνολο της επιφάνειας του δώματος, ώστε να είναι δυνατή η διαμόρφωση μισρού δώματος (παράταξ) κατά τις παραδοσιακές πρακτικές.

Η κατασκευή της στέγης και της επικεφαλής της ολόκληρη γίνεται μίσως μετά την αποπεράτωση της κατασκευής του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και πριν την εκτέλεση οποιαδήποτε άλλης οικοδομικής εργασίας. Η κατασκευή της είναι υποχρεωτική έστω και αν επάνω στο κατασκευαζόμενο τμήμα της οικοδομής προβλέπεται στο μέλλον η κατασκευή επιπλέον ορόφου.

8. Η Επιτροπή Πολυδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) εισηγεί τη θέση του κτιρίου στο οικοπέδο, τη σύνθεση των όγκων του και επιβάλλει επιπλέον περιορισμούς ως προς την κλίμακα του όγκου του κτιρίου, με τη διάστασή του σε περισσότερα του ενός κτίρια, ώστε να προστατευθούν και να αναδεικνύονται τα υπάρχοντα όμορα παραδοσιακά κτίρια.

Επίσης η ΕΠΑΕ εισηγεί την αρχιτεκτονική μορφή των όψεων των κτιρίων και τη διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων, λαμβάνοντας υπόψη τα γειτονικά (θήρχονα και παραδοσιακά) κτίρια και γενικά τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα του περιβάλλοντος στον οποίο εντάσσεται το κτίριο (κλίμακα κτιρίου, αναλογίες των επί μέρους στοιχείων, χρησιμοποιούμενα υλικά, μέθοδο κατασκευής, χρωματική επένδυση).

9. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών ή διαφημίσεων σε οποιαδήποτε θέση του κτιρίου, στις περιρρέειες καθώς και σε υλικά μέσα στο χώρο του οικοπέδου ή περπατώντας από αυτό. Δεν επιτρέπεται επίσης η τοποθέτηση επιγραφών ή διαφημίσεων σε κοινόχρηστους χώρους, σε δένδρα ή σε στύλους. Επιτρέπονται μόνον οι περιορισμένων διαστάσεων επιγραφές που κληρονομούν για τυχόν χρήση των χώρων των κτιρίων, εφόσον αυτές δεν καλύπτουν και δεν παραμορφώνουν αρχιτεκτονικά και ρυθμολογικά στοιχεία των κτιρίων (στηβάια, εξώστες, παραστάδες, αιώματα, γεία).

10. Για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία (ανέγερση νέου κτιρίου, κατεδάφιση στοιμορπού ή μη κτιρίου, επανσκευή, αποκατάσταση, προσθήκη, καθάριση στοιχείων, διαμόρφωση του φυσικού περιβάλλοντος χώρου) και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται έγκριση από την ΕΠΑΕ μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων που συνοδεύεται από τα απαραίτητα στοιχεία και φωτογραφίες. Η ΕΠΑΕ μπορεί να προεπιγράψει, πριν από την οριστική μελέτη, προμηθεύτες ή να δώσει σχετικές οδηγίες για τα θέματα που της υποβάλλονται.

11. Κάθε εργασία διαμόρφωσης κοινόχρηστων χώρων που εκτελείται από τη δημοτική αρχή εγκρίνεται προηγουμένως από την ΕΠΑΕ και αναρμολώνεται με την υφιστάμενη φυσιογνωμία της περιοχής.

12. Η ανέγερση δημοσίων ή δημοτικών κτιρίων ή κτιρίων Οργανισμών ή νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου ή του Ο.Α.Ε.Π. και άλλων δίνεται από τους κανόνες του παρόντος διατάγματος και πραγματοποιείται μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ.

13α. Επιτρέπεται η αναστήλωση επισωλήμων κτισμάτων έστω και αν οι απαιτούμενες εργασίες αντικεινται στις διατάξεις του παρόντος διατάγματος.

Η αναστήλωση επιτρέπεται ύστερα από τεκμηριωμένη έρευνα που αποδεικνύει την ακριβή μορφή του κτισματος μετά από έγκριση της σχετικής μελέτης από το Υπουργείο Πολιτισμού.

β. Σε περίπτωση αποκατάστασης χαρακτηριστικού ή χαρακτηριστικών μόνω διατηρητέων κτιρίων, που έχει υποστεί μεγάλες αλλοιώσεις και υπάρχουν ανεπαρκή στοιχεία για το ίδιο το κτίριο, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η βασική αρχιτεκτονική σύνθεση και η συγχετική μορφολογία και τεχνολογία των όψεων των κτιρίων της περιοχής.

γ. Αιτήσεις για ανέγερση νέων κτιρίων σε οικοπέδα που υπάρχουν κτίρια της προηγούμενης περιόδου β και για προθήκες στα κτίρια αυτά, αποσπώνται από την πολεοδομική υπηρεσία στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με γνώμη της ΕΠΑΕ, για ειδικές ρυθμίσεις σύμφωνα με την παράρτ. 2 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 (Φ.Κ. εφόσον δεν παραβλάπεται το διατηρητό κτίριο και ο χώρος που το περιβάλλει).

δ. Κατ' εξαίρεση από το προηγούμενο εδάφιο και με σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ επιτρέπονται προθήκες κατ' επένδυση διατηρητέων κτιρίων περιουσιακών διαστάσεων, εφόσον κριθούν απαραίτητες για τη λειτουργική εξυπηρέτηση του κτιρίου.

ε. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων στα χαρακτηριστικά ως διατηρητέα κτίρια. Επιτρέπονται μόνον οι περιουσιακών διαστάσεων επιγραφές που κληρονομούν για τυχόν

χρήση των χώρων των κτιρίων.

Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών στο στο λοιπία καταστημάτων που αναφέρονται αποχλωματικά όνομα και στο αντικείμενο των εργασιών τους. Οι φωτεινές επιγραφές στα ισόγεια των καταστημάτων έστω και αν τοποθετούνται μέσα στις προθήκες ή/και χρώμα λευκό ή κίτρινο, σταθερά και ομογενές και αποτελούνται από μεμονωμένα στοιχεία γράμματα, αριθμούς.

στ. Για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία στο εξωτερικό και εσωτερικό των διατηρητέων κτιρίων και στο χώρο που τα περιβάλλει καθώς και για την τοποθέτηση επιγραφών, απαιτείται η έγκριση της ΕΠΑΕ.

14α. Στην εκτός σχεδίου περιοχή που βρίσκεται μέσα στα όρια του παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Νευρλίου επιτρέπεται μόνον η γειωρακή χρήση της γης με την εποπτεία της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού.

β. Το κατώτατο όριο κατίτησης των γηπέδων ορίζεται σε 20.000 τ.μ.

γ. Στην περιοχή αυτή επιτρέπεται η ανέγερση μόνο μικρών κτισμάτων (αποθηκών) μεγίστης επιφάνειας έξι (6) τ.μ. που εξυπηρετούν αποχλωματικά και μόνο τις ανάγκες που προέρχονται από την γειωρακή χρήση της γης, σε γηπέδα εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ. και σε απόσταση από τα τείχη των αρχαιολογικών μνημείων τουλάχιστον 80 μέτρων και μόνον όταν δεν υπάρχει άλλο οπουδήποτε είδους κτίριο μέσα στο ίδιο γηπέδο.

Τα παραπάνω κτίσματα (αποθήκες) καλύπτονται υποχρεωτικά από κεκλιμένη στέγη που επικαλύπτεται από κεραμίδια βυζαντινού τύπου.

— Η κλίση της στέγης ορίζεται από 22 έως 25%.

— Το μέγιστο ύψος των αποθηκών ορίζεται σε 2,50 μ. μετρούμενο στο υψηλότερο σημείο της κεκλιμένης στέγης από τη φυσική στάθμη του περιβάλλοντος το κτίομα εδάφους, σε όλης τις όψεις του κτιρίου.

— Οι εξωτερικοί τοίχοι των αποθηκών κατασκευάζονται είτε από εμπνη φυσική πέτρα αρμολογημένη είτε από οποιοδήποτε άλλο υλικό, ώστε επιχρύνεται με αδρό κονίαμα λευκού χρώματος.

— Τα κουφώματα είναι ξύλινα χαρφωτά.

— Απαγορεύεται η κατασκευή υπογείου κάτω από τις αποθήκες και η κατασκευή οποιαδήποτε υπογείου χώρου.

— Απαγορεύονται επίσης οποιαδήποτε είδους και έκτασης επιμβάσεις στο χώρο αυτό, όπως οδοποιία, εγκατάσταση πυλώνων ηλεκτρικού ρεύματος υψηλής τάσεως ή τεχνικών έργων οποιαδήποτε υποδομής και έκτασης και γενικά η εκτέλεση εργασιών και δημιουργία εγκαταστάσεων, που αλλοιώνουν το φυσικό περιβάλλον, εκτός των αναφερόμενων στο δεύτερο εδάφιο της παρακάτω περιπτώσεως (β).

Επίσης από τις παραπάνω απαγορεύσεις εξαιρούνται έργα που έχουν σχέση με την εθνική ασφάλεια και είναι απαραίτητη οπωδήποτε στο χώρο αυτόν η εκτέλεσή τους.

Τα έργα αυτά εκτελούνται μετά από έγκριση των σχετικών μελετών από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

δ. Στα νομήμας υφιστάμενα κτίρια που βρίσκονται στην παραπάνω περιοχή απογορεύεται οποιαδήποτε προσθήκη. Επιτρέπονται όμως επανστέσεις μόνο για λόγους υγιεινής και ασφάλειας κατοίκου αδειας της πολεοδομικής αρχής μετά από έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού.

Επιτρέπεται επίσης η διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων μετά από έγκριση της μελέτης από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και την έκδοση σχετικής αδειας από την πολεοδομική αρχή.

Άρθρο 3

Χρήσεις γης

1. Πέραν των καθοριζόμενων από το εγκαταγμένο ρυθμιστικό σχέδιο χώρων για ειδικές χρήσεις, καθορίζονται χρήσεις γης κατ'α τμήμα Α και Β όπως αυτοί προσδιορίζονται στην παράρτ. 2 του άρθρου 2 του παρόντος διατάγματος ως εξής:

Τμήμα Α

Γενική κατοικία που περιλαμβάνει:

- α) κατοικίες
- β) στήγη ελεύθερων επιστήλματων, μη σκληύα
- γ) εμπροχικά κτίρια
- δ) πολιτιστικά κτίρια
- ε) κτίρια που στεγάζουν δημόσιες υπηρεσίες του δήμου ή γρσφεία

ν.π.δ.δ.

Οι κατοικίες καταλαμβάνουν υποχρεωτικά το κτίριο τουλάχιστον από τον 1ο όροφο και άνω.

Η στέγη ελεύθερων επαγγελματιών μπορεί να καταλαμβάνει και τον 1ο όροφο του κτιρίου, μόνον εφόσον συνδυάζεται με την κατοικία του επαγγελματία.

Ειδικά οι χρήσεις που αναφέρονται με τα στοιχεία (δ) και (ε) είναι δυνατόν να καταλαμβάνουν όλο το κτίριο.

Ειδικότερα για τα κτίρια που έχουν πρόσωπο στις οδούς Μιαούλη, Παπανικολάου και Μπουμπουλίνας καθώς και στα κτίρια που έχουν πρόσωπο στην πλατεία Συντάγματος, επιτρέπεται πλήρη των πάντων ανεπερέργειων χρήσεων και οι παρακάτω επιπέδων χρήσεις:

- χαρρενία
- ζαχαροπλαστεία
- εστιατόρια και
- ταβέρνες

Οι επιπέδων χρήσεις επιτρέπονται μόνον στα ισόγεια των κτιρίων και απαγορεύεται να έχουν εγκαταστάσεις μουσικής με ενισχυτές του ήχου.

Τοιμάς Β

Αμιγής κατοικία που περιλαμβάνει:

- α) κατοικίες
- β) στέγη ελεύθερων επαγγελματιών, μη ογκώδεια, εφόσον αυτή συνδυάζεται με κατοικία.

Κοινόχρηστοι χώροι: Αγορών την παραμονή, αναψυχή και διακίνηση πέλων και προγοφύρων όπως, πέδρορμα, πέδρορμοι, δρόμοι, πλατείες, πάρκα, παιδικές χαρές, γωνιές πρασίνου. Στους παραπάνω χώρους επιτρέπεται η κατασκευή περιπτέρων, στέγαστρων, παγκρακίων και λοιπών αρτών εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση του κοινού, κατόπιν οικολογικής άδειας και με έγκριση της ΕΠΛΕ.

3α. Υφιστάμενες χρήσεις που δεν προβλέπονται από τις παραπάνω

διατάξεις και λειτουργούν νόμιμα κατά τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος παραμένουν, μετά από γνωμοδότηση της ΕΠΛΕ και του δήμου, ότι δεν αποτελούν πηγή οχλήσης για το περιβάλλον, την κυκλοφορία και ιδιαίτερα για την κατοικία, εφόσον διαθέτουν κατάλληλο γή-
αυτός χώρος, όπως ορίζουν οι σχετικές πολεοδομικές και ειδικές διατά-
ξεις. Οι χώροι στους οποίους στεγάζονται οι παραπάνω χρήσεις απαγο-
ρεύεται να επεκταθούν, επιτρέπεται όμως να μεταβιβάζονται ή να ενο-
κιάζονται σε νέο χρήστη, διατηρώντας την ίδια (κατά παρέκκλιση)
 χρήση.

β. Επιτρέπεται κατά παρέκκλιση η χορήγηση άδειας λειτουργίας επι-
 χείρησης, εφόσον πληρούνται οι ειδικές για την εγκατάσταση της χρή-
 σης διατάξεις και προ της δημοσίευσης του παρόντος διατάγματος, έχει
 εκδοθεί άδεια έναρξης άσκησης επιτηδευματος και έχει δικαιογραφωθεί ο
 χώρος για τη συγκεκριμένη χρήση με άδεια της αρμόδιας υπηρεσίας
 της Πολεοδομίας.

Άρθρο 4

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Αναπληρωτή Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημο-
 σίων Έργων, αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος
 διατάγματος.

Αθήνα, 30 Δεκεμβρίου 1988

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
 ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
 ΜΑΝΩΛΗΣ ΠΑΠΑΙΣΤΕΦΑΝΑΚΗΣ



Ναυη 110

30

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

EM ANNALE
ΤΗ, 2 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 1962

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΑΚΟΥ
33

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΥΠΟΥΡΓΙΚΑΙ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΚΚΡΙΣΕΙΣ

Περί χαρακτηρισμού ως ιστορικών διατηρητέων μνημείων ή αρχαιολογικών χώρων.
Περί έκτακτως κλονηθέντων και τηλοχότων φερσίσεων Ετ-
πας Διεθνών.

ΥΠΟΥΡΓΙΚΑΙ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ & ΕΚΚΡΙΣΕΙΣ

Αριθ. πρωτ. 15794 / 19-12-1961 (1)

Περί χαρακτηρισμού ως ιστορικών διατηρητέων μνημείων και αρχαιολογικών χώρων.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΡΟΕΔΡΙΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

Έχοντας υπό όψει: 1) τας διατάξεις του άρθρου 52, του κ.ν. 5351 (1) 1932 περί αρχαιοτήτων και 2) τήν υπό άρθρο 65) 14-11-01 πράξιν του Αρχαιολογικού Συμβουλίου, δημοσιεύω:

Χαρακτηριστέων ως αρχαιολογικός χώρος και ιστορικά διατηρητέα μνημεία ως μνημονόσημοι και κτιστήρια τα περιλαμβανόμενα στην Έκτακ-Θεσάλια.

Α) ΑΘΗΝΑΙ

1. Ο τόπος δημοδοκίων χώρος δημοδοκίως της 1/1 πο-πόλεως μέχρι της δόξος Βιγώνος.
2. Τα νοτίως της Ακροπόλεως δύο οικοδομικά τετρά-γωνα τα καθοριζόμενα υπό των δόξων Περθενοπό-Καλι-στέφης-Προσολαίων και Διονυσίου Αριστοκλήτου.
3. Αι προσκείμεναι προς τήν Κεραμεικόν Ιδιοκτησίαι αι περιλαμβανόμεναι υπό των δόξων Μελάδων-Αγίων Αλω-μάτων-Πετραϊός και Σαλαμίνας.
4. Έκταση έκτινος 300 μ. δημοδοκίως και θύτου ως των λαϊκών του Αδριανείου Τραρρωγείου εν Νέε 110-110, ως και δολιχόρος θ προς νότον αυτού λόφου.

Β) ΜΕΣΣΟΛΟΓΓΙΟΥ

1. Ο περί το Νάξιον του Αγίου Βασίλειου χώρος, Γ) ΕΠΙΘΩΙΑΣ

1. Η γερουσία Αίνας Νάξου.
2. Οικόλιτρος & λόφος εις θραν Μαρτίου Σαύρου ενθα έπειτα άρχαίου ναού.

Δ) ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

1. Ο Νόμος του Ιερου εν θέσει εν Τριπόλει τής κτη-

του όποιου τα έργα διατηρούνται υπό στοιχεία Α και Β εις το θεωρηθέν από 18-10-61 υπό της Υπουργείας, τοπο-γραφικών διαγράμματα.

2. Ο κατά την κορυφή του γωφίου Φιδιά γήλορος μνημείου και αρχαιολογικού πολιτιστικού συνταγματος, ή έκτακτος του όποιου έργετα δια των στοιχείων Γ εις το άνω-τέρω διαγράμμα.

ΙV. ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ

1. Οδόλιτρος ή περυσή της Ηλιάδας Μονεμβασίας.
2. Ο έργος του Νευρίνου.
3. Τα έπειτα έκδοητας τα ερωθέντα υπό τήν προσω-πολίαν Αι-Αέσον ή τή Πελοποννήσου της Αγίας Μελίνας.

4. Το τμήμα ή το μέρος Νυμφίου, το περιλαμβανόμενον εντός του οριζήσαντος ορίου και τής περιέ-
λαμβανόμενης εντός του οριζήσαντος ορίου.

5. Οδόλιτρος ή έκτακτος ή περιλαμβανόμενη εντός της Ιουστινιανείου έγγραφώσεως του Ιερόου ή γωστής υπό το όνομα Αειμύλια.

6. Ο πέριε του Νεαυρού Αγίου Αδωνάτου Κερκυ-ραίων Κοινότου Χώρου, ενθα πρόκειται να δημοσιεύη μνη-μείον των προσώτων κατά τήν πρώτην μάχην του 1821.

7. Ο πέριε του άρχαίου λιμένος του Αεγαίου, με έργα τήν παραλίαν του Κορινθιακού, περί τα διακείμενα μέτρα δημοδοκίως του σπολιου του άρχαίου λιμένος και θύτικώς τουτου μέχρι της θάλασσας της κοινοτικής δόξος της έννοιας τήν Έδωκτίν δόξον Κορινθίου Πατρών μετά της παραλίαι και δημοδοκίως δια των κτισμάτων Σ. Αίκευρα και Α. Καλιμάτης, προς το μέρος δε της έκταξ τήν επί του νοτίως της Έδωκτίν δόξος Κορινθίου-Πατρών νηπιτή ένδειαν τήν δημοδοκίαν δια των ηλεκτροφόρων άγωγών ύψηλής τά-σεως της Δ.Ε.Η.

V. ΙΟΝΙΟΙ ΝΗΣΟΙ

Κέρκυρα

1. Τα έπειτα ρωμαϊκών λουτρών εις κτήρια Καθη-καβδόνη εις χώρο Μικελίτσας.

VI. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ

α) Φλώρινα

1. Ο χώρος της άρχαίας πόλεως των Φλωριτών, ή περιλαμβανόμενος εντός των τεχνών της πόλεως μετά του λόφου της Ακροπόλεως αυτών, ως και ή μικρά χερσόνησος: παρά των νέων συνοικισμών Κήπου Πόλεως (Ακβάνια: εις τήν θραν Καλαμίτρα, ενθα & χώρος της άρχαίας πόλεως Αντιστάτας, ειδικώτερον δε, το της δημοδοκίας ύδου τμήμα: της χερσονήσου ταύτης.

β) Θιάς

1. Η Κοινότης Θιάς, ενθα ή θραν τής έκτακτος τής

Βιβλιογραφία.

«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ναυπλίου-Προκαταρκτικές προτάσεις», Νομαρχιακό Ταμείο Αργολίδος-ΥΧΟΠ (Ε.Π.Α. 82/84).

«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ναυπλίου-Πρόταση», Νομαρχιακό Ταμείο Αργολίδος-ΥΧΟΠ (Ε.Π.Α. 82/84).

«Ναύπλιο-Πολεοδομική μελέτη επέκτασης-αναθεώρησης-Πρόταση» (1985), Νομαρχιακό Ταμείο Αργολίδος (Ε.Π.Α. 82/84).

«Ναύπλιο-Πολεοδομική μελέτη. Αναθεώρηση-επέκταση (Αναγνώριση-ανάδυση)», Νομαρχιακό Ταμείο Αργολίδος-ΥΧΟΠ (Ε.Π.Α. 82/84).

«Ολοκληρωμένο πρόγραμμα προστασίας της παλιάς πόλης του Ναυπλίου-Προκαταρκτική έκθεση» (1993), Αθήνα : Ε.Μ.Π.-Τμήμα Αρχιτεκτόνων.

«Οριστική μελέτη αποχετεύσεως πόλεως Ναυπλίου» (1982), Υπουργείο Εσωτερικών-Νομαρχιακό Ταμείο Αργολίδος.

«Οριστική μελέτη δικτύου ύδρευσης πόλεως Ναυπλίου και περιχώρων» (2003), Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης Αποχέτευσης Ναυπλίου.

«Το Ναύπλιο στα Ευρωπαϊκά Περιηγητικά Χαρακτικά, 16^{ος} – 19^{ος} αιώνας», Εθνική Πινακοθήκη και Μουσείο Αλέξανδρου Σούτζου – Παράρτημα Ναυπλίου. Αθήνα, 2004.

Wayne Attoe (1975) : «Σκηνογραφικές πόλεις και ζωντανά θεάματα. Μία θεώρηση της αρχιτεκτονικής και του τουρισμού». Αρχιτεκτονικά Θέματα, τ.9.

Αντωνάκου Ντ. (1988) : «Ναύπλιο '88 – Κείμενα και εικόνες». Αθήνα.

Αντωνιάδης Χ. (1994) : «Ο σιδηρόδρομος στην Αργολίδα, 1882-1900». Ναύπλιο : Απόπειρα Λόγου και Τέχνης, τ.6.

Αντωνιάδης Χ. (2004) : «Αλλαγή χρήσεων στο Ιστορικό Κέντρο του Ναυπλίου». Ναύπλιο : Εφημερίδα "Ειδήσεις", Νοέμβριος.

Αραβαντινός Α. (1997) : «Πολεοδομικός σχεδιασμός – Για μία βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου». Αθήνα : Εκδόσεις Συμμετρία.

Γεωργουλής Δ. (1993) : «Ζητήματα θεωρίας στον αστικό σχεδιασμό». Αθήνα : Εκδόσεις Παπαζήσης.

Γκίκας Γ. (1985) : «Κάστρα-ταξίδια, στην Ελλάδα του θρύλου και της πραγματικότητας». Αθήνα : Εκδόσεις Ευ. Παπαδημητρίου.

Γοσποδίνη Α. (2002) : «Αστικός σχεδιασμός : Μορφολογία και συντακτική δομή του χώρου». Βόλος : Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Δέφνερ Α. (2004) : «Πολιτιστικός τουρισμός και δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου : η επίδραση στις λειτουργίες των πόλεων», στο «*Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων – Διεπιστημονικές προσεγγίσεις Αστικής ανάλυσης και Πολιτικής*», επιμέλεια Οικονόμου Δ. και Πετράκου Γ., Βόλος : Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg.

Δήμος Ναυπλιέων (1992) : «Ναυπλιακά Ανάλεκτα Ι». Έκδοση του Δήμου Ναυπλιέων.

Δωροβίνης Κ. Β. (1992) : «Η αρχιτεκτονική μορφή του παλαιού Ναυπλίου». Ναύπλιο : Απόπειρα Λόγου και Τέχνης, τ.4.

Ζήβας Δ. (1993) : «Η προστασία του ιστορικού κέντρου του Ναυπλίου-Το θεωρητικό πλαίσιο». Εισήγηση σε ημερίδα του Δήμου Ναυπλιέων (1992), δημοσίευση στο περιοδικό 'Απόπειρα Λόγου και Τέχνης', τ.5, Ναύπλιο.

Ζήβας Δ. (1997) : «Τα μνημεία και η πόλη – 13 Κείμενα για την προστασία και τη λειτουργική επανένταξη των μνημείων στον ιστό της πόλης». Αθήνα : Εκδόσεις LIBRO.

Καλλιγά Μ., Rottmann C. και Lange L. (1977) : «Εικόνες του ελληνικού χώρου μετά την απελευθέρωση». Αθήνα : Έκδοση της Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδος.

Καρούζου Σ. (1979) : «Το Ναύπλιο». Αθήνα : Έκδοση της Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδος.

Κομίλης Π. (1975) : «Περιφερειακή ανάπτυξη και διατήρηση των παραδοσιακών οικισμών». Αρχιτεκτονικά Θέματα, τ.9.

Κονταράτος Σ. (1975) : «Η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Καταβολές και χαρακτήρας μιας ιδεολογίας». Αρχιτεκτονικά Θέματα, τ.9.

Κυριακίδης Κ. και Μαλικούτη Τ. (1984) : «Ναύπλιο-Αναγνώριση και ανάλυση του ιστορικού κέντρου», Αθήνα : Σπουδαστήριο Αρχιτεκτονικών Συνθέσεων Ε.Μ.Π.

Λαμπρυνίδης Μ. (2001) : «Η Ναυπλία». Ναύπλιο : Εκδόσεις Προοδευτικού Συλλόγου Ναυπλίου 'Ο Παλαμήδης'.

Λιαλιάτσης Π. (1972) : «Ναύπλιον». Αθήνα : Εκδόσεις Προοδευτικού Συλλόγου Ναυπλίου 'Ο Παλαμήδης'.

Μαϊστρου Ε. (1991) : «Ναύπλιο, η παλιά πόλη-Προτάσεις προστασίας». Ναύπλιο : Απόπειρα Λόγου και Τέχνης, τ.2,.

Μεταλλινός Δ., Μπούρα Α.Ν., Τσιτιμάκη Μ. (1993) : «NAPOLI DI ROMANIA-Οι οχυρώσεις του Ναυπλίου και η εξέλιξή τους», Διάλεξη, Αθήνα : Ε.Μ.Π.

Μπούρας Χ. (1975) : «Ο ρόλος της πληροφόρησης και της εκπαίδευσης στην προστασία και την αποκατάσταση των αρχιτεκτονικών μνημείων». Αρχιτεκτονικά Θέματα, τ.9.

Νομικός Μ., Παπαμίχος Ν. και Σκαρλάτος Π. (1991) : «Πολεοδομική επέμβαση σε ιστορικό περιβάλλον». Αρχιτεκτονικά Θέματα, τ.25.

Οικονόμου Δ. (2003): «Σημειώσεις Μαθήματος "Πολεοδομία ΙΙΙ"» του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Βόλος.

Οικονόμου και συνεργάτες (1999) : «Μελέτη πλαίσιο για την ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας», Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων α.ε.

Παπαγεωργίου-Βενετάς Α. (1975) : «Η σύγχρονη μεθοδολογία για τη συντήρηση και ανάπλαση των ιστορικών οικιστικών συνόλων και η εισαγωγή της στην Ελλάδα». Αρχιτεκτονικά Θέματα, τ.9.

Πελοποννησιακό Λαογραφικό Ίδρυμα (Β. Παπαντωνίου) : «NAPOLI DI ROMANIA», επιμέλεια : Αφροδίτη Κούρια.

Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Πελοποννήσου Γ' Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης (Π.Ε.Π. Γ' Κ.Π.Σ.).

Σαρηγιάννης Γ. (1975) : «Μνημεία και παραδοσιακά σύνολα σαν ενεργά στοιχεία της πόλεως». Αρχιτεκτονικά Θέματα, τ.9.

Σκάγιαννης Π. (1994) : «Πολιτική προγραμματισμού των υποδομών». Αθήνα – Πειραιάς : Εκδόσεις Σταμούλης Α.

Φιλιππίδης Δ. (1995) : «Ένταξη παραδοσιακών συνόλων στη ζωή της πόλης», στο *«Κείμενα στη θεωρία και στην εφαρμογή του πολεοδομικού και του χωροταξικού σχεδιασμού»*, επιμέλειας Γεωργουλή Δ., Αθήνα : Εκδόσεις Παπαζήση.

Χολέβας Ν. (1992) : «Ο αρχιτέκτων Ν. Ζουμπουλίδης και το κτίριο της Εθνικής Τράπεζας στο Ναύπλιο». Ναύπλιο : Απόπειρα Λόγου και Τέχνης, τ.3.

«2^η Εγκύκλιος για την κατάρτιση του Εθνικού Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης 2007-2013» (2004), Υπουργείο Οικονομίας & Οικονομικών.

«Προτάσεις Περιφέρειας Πελοποννήσου», στο 1^ο Εθνικό Αναπτυξιακό Συνέδριο για την προγραμματική περίοδο 2007-2013. Θεσσαλονίκη, Ιούλιος 2005.

Χάρτες-Σχέδια.

Σχέδιο πόλης του 1834.

Πολεοδομικό Σχέδιο του 1954.

Ρυμοτομικό - Πολεοδομικό Σχέδιο – Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης Επέκτασης (1985), (Ε.Π.Α. 82/84).

Σχέδιο όρων και περιορισμών δόμησης - Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης Επέκτασης (1985), (Ε.Π.Α. 82/84).

Χρήση γης – Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης Επέκτασης (1985), (Ε.Π.Α. 82/84).

Ζώνες κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών – Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης Επέκτασης (1985), (Ε.Π.Α. 82/84).

Δίκτυα κεντρικών-κοινοφελών λειτουργιών, ελεύθερων χώρων και μεταφορικής υποδομής - Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης Επέκτασης (1985), (Ε.Π.Α. 82/84).

Προστασία συνόλων, κτισμάτων ή στοιχείων - Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης Επέκτασης (1985), (Ε.Π.Α. 82/84).

Αποχετευτικό δίκτυο ομβρίων (1982), Υπουργείο Εσωτερικών-Νομαρχιακό Ταμείο Αργολίδος.

Αποχετευτικό δίκτυο ακαθάρτων (1982), Υπουργείο Εσωτερικών-Νομαρχιακό Ταμείο Αργολίδος.

Υδρευτικό δίκτυο (2003), Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης Αποχέτευσης Ναυπλίου.



Διαδικτυακοί τόποι.

1. www.minenv.gr
2. www.peloponnisos.gr
3. www.culture.gr
4. www.hellaskps.gr
5. www.aqea.gr
6. www.nafplio.gr

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



004000074754