

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

*«Η ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ. Η
ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ.»*

**ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: ΛΑΜΠΡΟΥ ΜΑΡΙΑ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ**



ΒΟΛΟΣ, 2009

ΑΘΗΝΑΙ

1:10000



«Σπουδάζοντας τις δυνάμεις εκείνες
που σε άλλα περασμένα χρόνια
έχτισαν έργα και μορφές, ζυπνάμε μέσα
στον ίδιο το σύγχρονο εαυτό μας τον
πιο αληθινό του κόσμο».

Κωνσταντινίδης Άρης

Αφιερώνεται σε όσους με βοήθησαν σε αυτή την προσπάθεια

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία επικεντρώνεται στην περιγραφή της νομοθεσίας σχετικά με τη διατήρηση της ελληνικής αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς της Ελλάδας και στην περιγραφή του προγράμματος ανάπλασης της Πλάκας στην Αθήνα. Στην έννοια της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς περιλαμβάνονται μνημεία (αρχαία και νεώτερα), τμήματα πόλεων, οικιστικά σύνολα, ιστορικά κέντρα και παραδοσιακοί οικισμοί. Μετά από μία προσπάθεια απεικόνισης της αποτελεσματικότητας του ελληνικού νομοθετικού πλαισίου σε θέματα προστασίας και προβολής του αξιόλογου κτιριακού και πολεοδομικού πλούτου της Ελλάδας, επιχειρείται η περιγραφή της διαδικασίας αναβάθμισης της περιοχής της Πλάκας. Η ανάπλαση της Πλάκας, που ξεκίνησε το 1973 και συνεχίζεται μέχρι σήμερα, αποτελεί μια από τις πρώτες προσπάθειες διαφύλαξης και αναβίωσης της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς της Ελλάδος, η οποία αναγνωρίστηκε διεθνώς λόγω του σοβαρού και αξιόλογου χαρακτήρα της επέμβασης. Το βασικό πρόβλημα που αντιμετώπιζε η Πλάκα στα τέλη της δεκαετίας του '70, ήταν η έντονη λειτουργική της αλλοίωση και η βίαιη μετατροπή της από περιοχή κατοικίας, με όλες τις συνοδευτικές της λειτουργίες, σε περιοχή μαζικής τουριστικής αναψυχής, γεγονός που είχε προκαλέσει την εντονότερη αντίδραση όσων κατοίκων είχαν απομείνει αλλά και διάφορων επιστημονικών και άλλων ενώσεων καθώς και του ημερήσιου και περιοδικού αθηναϊκού τύπου. Μετά την εφαρμογή της ανάπλασης η εικόνα της Πλάκας αναβαθμίστηκε σημαντικά, αφού απομακρύνθηκαν οι οχλούσες δραστηριότητες, αποκαταστάθηκε πλήθος κτιρίων και περιορίστηκε σημαντικά η κυκλοφορία οχημάτων στο εσωτερικό της περιοχής. Ωστόσο, η Πλάκα εξακολουθεί να λειτουργεί σήμερα ως τουριστική περιοχή με κίνδυνο την περαιτέρω απομάκρυνση της κατοικίας. Την ίδια στιγμή ορισμένα δυσάρεστα φαινόμενα όπως η παράνομη στάθμευση των αυτοκινήτων ή η παράνομη κατάληψη των ελεύθερων χώρων από τραπεζοκαθίσματα, αποτελούν σοβαρά προβλήματα. Ακόμη, μια κάποια χαλάρωση από μέρους της διοίκησης, από τα μέσα του '90, και η επιπόνηση της διαδικασίας των «ειδικών ρυθμίσεων» υπονομεύει τα ΠΔ χρήσεων γης και όρων δόμησης αποτελούν προβλήματα που χρήζουν αντιμετώπισης.

Λέξεις κλειδιά: Αρχιτεκτονική κληρονομιά, πολεοδομική κληρονομιά, διατηρητέα κτίρια, αρχαία και νεώτερα μνημεία, παραδοσιακοί οικισμοί, τμήματα πόλεων, ιστορικά κέντρα, χρήσεις γης, προστασία, ανάδειξη, πολιτιστική κληρονομιά

ABSTRACT

This project focuses on the description of the legislation, which relates to the preservation of greek architectural and urban heritage, and on the outline of the regeneration programme of Plaka in Athens. The concept of architectural and urban heritage includes monuments (ancient or modern), city sections, historic centres and traditional settlements. The description of the legislation, which protects and promotes the greek architectural and urban environment is followed by an analysis of the process of upgrading of Plaka. The regeneration of Plaka, which started in 1973 and is still being continued, consists one of the first venture of protection and revival of architectural and urban heritage of Greece, which was recognized internationally due to its serious and worthy character. The main problem that appeared in Plaka at the end of the '70s was the strong functional alteration and its gradual conversion from a residence area to an area where mass tourism and pleasure activities were being developed. Under this condition many residents reacted, as well as some scientists and the daily and periodical press of Athens. After the implementation of Plaka's regeneration, its picture was remarkably improved, as the riotous activities disappeared, many buildings were preserved and the traffic problems inside the area of Plaka were minimized. However, nowadays Plaka continues to be a touristic area, and is on the verge of losing its residential character. At the same time, some problems appear like illegal parking or illegal placement of tables and chairs on a great part of communal spaces. Moreover, since the 90's, the administration is characterized by a loose enforcement of the legislation related to the land uses and the housing conditions, which affects the functional and architectural characteristics of Plaka.

Key words: Architectural heritage, urban heritage, preservable buildings (landmarks), ancient and modern monuments, traditional settlements, city sections, historic centers, land uses, protection, promotion, cultural heritage

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ.....	7
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ.....	9
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ.....	10
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ.....	12
ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ.....	13
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ.....	15
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	17
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο: Η ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	19
1.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΝΝΟΙΑΣ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ.....	20
1.2 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΑΠΟ ΤΟ ΠΑΡΕΛΘΟΝ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ.....	21
1.2.1 ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1830-1975.....	21
1.2.2 ΤΟ 1975 ΕΤΟΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ.....	24
1.2.3 ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΠΟ ΤΟ 1975 ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ.....	25
1.3 ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΚΥΡΩΘΗΚΑΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ.....	41
1.4 ΦΟΡΕΙΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	46
1.5 Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΣΗΜΕΡΑ.....	51
1.5.1 ΑΡΧΑΙΑ ΚΑΙ ΝΕΩΤΕΡΑ ΜΝΗΜΕΙΑ.....	53
1.5.1.1 ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΜΝΗΜΕΙΑ.....	53
1.5.1.2 ΝΕΩΤΕΡΑ ΚΤΙΡΙΑ ΙΣΤΟΡΙΚΗΣ ΣΗΜΑΣΙΑΣ.....	56
1.5.2 ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ.....	64
1.5.3 ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΚΑΙ ΤΜΗΜΑΤΑ ΠΟΛΕΩΝ.....	71

1.6 ΑΞΙΟΛΟΓΕΣ ΔΡΑΣΕΙΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΦΟΡΕΩΝ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ.....	83
1.7 ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ 1 ^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	87
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ.....	94
2.1 Η ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑ ΚΑΙ ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΟ.....	95
2.1.1 ΣΤΑΔΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΗΣ ΩΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑ ΤΟΥ ΝΕΟΣΥΣΤΑΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ.....	95
2.1.2 ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ.....	107
2.2 ΟΡΙΣΜΟΣ – ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ.....	109
2.3 Η ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΗΣ.....	111
2.4 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΗΣ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ.....	115
2.4.1 ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΙ ΣΤΗΝ ΠΛΑΚΑ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ	115
2.4.1.1 ΜΕΛΕΤΗ ΠΑΛΑΙΑΣ ΠΟΛΕΩΣ ΑΘΗΝΩΝ (1973 - 1974).....	117
2.4.1.2 ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΕΩΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΠΛΑΚΑΣ (1978 - 1981).....	133
2.4.1.3 Η ΕΠΕΜΒΑΣΗ ΚΑΙ ΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ (1979-1985).....	148
2.4.1.4 ΜΕΛΕΤΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΠΛΑΚΑ (1985).....	155
2.4.1.5 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΛΑΚΑΣ (2001-2002).....	158
2.4.2 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΛΑΚΑΣ	169
2.5 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΛΑΚΑΣ.....	174
2.5.1 ΙΣΧΥΟΝ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΛΑΚΑΣ.....	174
2.5.2 ΑΡΧΑΙΑ ΚΑΙ ΝΕΩΤΕΡΑ ΜΝΗΜΕΙΑ.....	176
2.5.2.1 ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΠΛΑΚΑΣ.....	176
2.5.2.2 ΝΕΩΤΕΡΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΠΛΑΚΑΣ.....	183
2.5.3 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΛΑΚΑΣ.....	187

2.6	ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΕΦΑΡΜΟΣΤΗΚΑΝ (ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ, ΕΛΛΕΙΨΕΙΣ).....	193
2.7	ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ 2 ^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	204
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο: ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	209
3.1	ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ.....	215
3.2	ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ.....	218
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....	224
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι.....	225
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ.....	346
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ.....	366
4.	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	381

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Το Προφίλ της Αθήνας σε σχέση με τις Μητροπολιτικές Περιοχές Μεσαίας Κλίμακας στην Ευρωπαϊκή Κυριαρχία	σελ. 106
ΠΙΝΑΚΑΣ 2: Τμήματα Μελέτης Παλαιάς Πόλεως Αθηνών	σελ. 117
ΠΙΝΑΚΑΣ 3: Χρήσεις Γης στην Πλάκα (Δεκέμβριος 1973)	σελ. 119
ΠΙΝΑΚΑΣ 4: Κατανομή Χρήσεων Γης στις Ζώνες Α1, Α2, Β1, Β2, Γ	σελ. 122
ΠΙΝΑΚΑΣ 5: Κατηγορίες Κτιρίων Πλάκας βάσει Μορφολογίας	σελ. 125
ΠΙΝΑΚΑΣ 6: Μορφολογική Αξιολόγηση και Χαρακτηρισμοί Κτιρίων	σελ. 126
ΠΙΝΑΚΑΣ 7: Ενοίκιο (δρχ.) ανά τ.μ. ανάλογα με τη Ζώνη και τη Λειτουργία	σελ. 128
ΠΙΝΑΚΑΣ 8: Τιμές Γης και Συντελεστές Δόμησης στις Ζώνες της Πλάκας	σελ. 128
ΠΙΝΑΚΑΣ 9: Προτεινόμενοι Όροι Δόμησης ανά Τομέα στην Πλάκα	σελ. 136
ΠΙΝΑΚΑΣ 10: Προτεινόμενες Ειδικές Χρήσεις Γης στην Πλάκα	σελ. 138
ΠΙΝΑΚΑΣ 11: Πιθανές Περιοχές Επέμβασης	σελ. 145
ΠΙΝΑΚΑΣ 12: Συνολικό Ενδεικτικό Κόστος Επεμβάσεων ανά Περιοχή	σελ. 147
ΠΙΝΑΚΑΣ 13: Φάσεις Διαμόρφωσης Ελεύθερων Χώρων Πλάκας	σελ. 152
ΠΙΝΑΚΑΣ 14: Χώροι Στάθμευσης Οχημάτων ανά Ζώνη	σελ. 156
ΠΙΝΑΚΑΣ 15: Ειδικοί Όροι και Περιορισμοί Οικοπέδων Περιοχής Πλάκας	σελ. 173
ΠΙΝΑΚΑΣ 16: Διατηρητέα Κτίσματα στην Περιοχή της Πλάκας	σελ. 183
ΠΙΝΑΚΑΣ 17: Θεσμικό Πλαίσιο Κήρυξης Διατηρητέων Κτιρίων Πλάκας	σελ. 184
ΠΙΝΑΚΑΣ 18: Κατάσταση Κτισμάτων Προτεινόμενων για Αναβάθμιση	σελ. 186
ΠΙΝΑΚΑΣ 19: Ποσοστά Χρήσεων Γης στα Ισόγεια της Πλάκας (1973-2002)	σελ. 189
ΠΙΝΑΚΑΣ 20: Ποσοστά Χρήσεων Γης στους Πρώτους Ορόφους της Πλάκας (1973-2002)	σελ. 190
ΠΙΝΑΚΑΣ 21: Ελληνικά Μνημεία Παγκόσμιας Κληρονομιάς	σελ. 238
ΠΙΝΑΚΑΣ 22: Νομοθετικό Πλαίσιο Προστασίας Αρχιτεκτονικής και Πολεοδομικής Κληρονομιάς	σελ. 239
ΠΙΝΑΚΑΣ 23: Ευρωπαϊκά Προγράμματα που περιλαμβάνουν Δράσεις Διαχείρισης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς	σελ. 249
ΠΙΝΑΚΑΣ 24: Κοινοτικά Προγράμματα ΥΠΠΟ	σελ. 252
ΠΙΝΑΚΑΣ 25: Προγραμματική Περίοδος 2007-2013	σελ. 254
ΠΙΝΑΚΑΣ 26: Προγράμματα Διαπεριφερειακής Συνεργασίας	σελ. 255

ΠΙΝΑΚΑΣ 27: Σύγκριση Πρώτων Πολεοδομικών Σχεδίων Αθήνας	σελ. 258
ΠΙΝΑΚΑΣ 28: Πληθυσμιακή Εξέλιξη Πολεοδομικού Συγκροτήματος Πρωτευούσης	σελ. 259
ΠΙΝΑΚΑΣ 29: Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης στην Περιοχή της Πλάκας με βάση τα ήδη Θεσμοθετημένα ΠΔ	σελ. 263
ΠΙΝΑΚΑΣ 30: Ειδικές Χρήσεις Γης ανά Ζώνη στην Περιοχή της Πλάκας με βάση τα ήδη Θεσμοθετημένα ΠΔ	σελ. 265
ΠΙΝΑΚΑΣ 31: ΠΔ σχετικά με την Περιοχή της Πλάκας (κατά χρονολογική σειρά δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως)	σελ. 268
ΠΙΝΑΚΑΣ 32: Κατάλογος Μνημείων Πλάκας	σελ. 280
ΠΙΝΑΚΑΣ 33: Διατηρητέα Κτίσματα Πλάκας	σελ. 287
ΠΙΝΑΚΑΣ 34: Παραδοσιακοί Οικισμοί και Τμήματα	σελ. 297

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1: Ποσοστά Χρήσεων Γης στα Ισόγεια της Πλάκας κατά τα έτη 1973 και 2002 σελ. 190

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2: Ποσοστά Χρήσεων Γης στους Πρώτους Ορόφους της Πλάκας κατά τα έτη 1973 και 2002 σελ. 191

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3: Ποσοστά Χρήσεων Γης στα Ισόγεια και τους Πρώτους Ορόφους της Πλάκας κατά τα έτη 1973 και 2002 σελ. 192

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

EIKONA 1: Το πρώτο πολεοδομικό σχέδιο της Αθήνας από τους αρχιτέκτονες Κλεάνθη Σταμάτιο και Σάουμπερτ Έντουαρντ (1833)	σελ. 347
EIKONA 2: Το πολεοδομικό σχέδιο της Αθήνας από τον Klenze (1834)	σελ. 347
EIKONA 3: Τοπογραφικός Χάρτης της Αθήνας του 1936	σελ. 348
EIKONA 4: Χάρτης της πόλεως των Αθηνών του αρχιτέκτονα Κώστα Μπίρη (1950)	σελ.349
EIKONA 5: Το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας τροποποιημένο με το Ν.2052/1992	σελ. 350
EIKONA 6: Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Αθηναίων	σελ. 350
EIKONA 7: Το νέο υπό διαβούλευση Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας	σελ. 351
EIKONA 8: Υποδιαίρεση της περιοχής της Πλάκας σε ζώνες	σελ.351
EIKONA 9: Περιοχές υψηλών και χαμηλών κτιρίων γύρω από την Ακρόπολη και την Πλάκα	σελ. 352
EIKONA 10: Οικία Τσερτς επί της οδού Σχολείου 5	σελ. 353
EIKONA 11: Οικία επί των οδών Μάρκου Αυρηλίου και Θρασυβούλου 8	σελ.353
EIKONA 12: Οικία Λασάνη επί της οδού Διογένους 1	σελ. 354
EIKONA 13: Οικία στην οδό Τριπόδων28	σελ. 354
EIKONA 14: Οικία επί των οδών Ερωτόκριτου και Ερεχθέως 11	σελ. 355
EIKONA 15: Οικία επί της οδού Αγγέλου Γέροντα 6	σελ. 356
EIKONA 16: Οικία επί της οδού Αδριανού 61	σελ. 356
EIKONA 17: Αντιπαράθεση του αστικού με το λαϊκό κλασικισμό σε ένα δρόμο της Πλάκας	σελ. 357
EIKONA 18: Αθηναϊκός εξώστης από την εποχή της ακμής του νεοκλασικισμού	σελ. 358
EIKONA 19: Νεοκλασικά σπίτια του 1900 στην οδό Χαιρέφωντος 12-14 (Πλατεία Αικατερίνης) και εκλεκτικιστική πολυκατοικία του 1923 στην οδό Π. Μπενιζέλου 4 και Απόλλωνος	σελ. 358
EIKONA 20: Οι τέσσερις εναλλακτικές προτάσεις επέμβασης της «Μελέτης της Παλαιάς Πόλεως Αθηνών»	σελ. 359
EIKONA 21: Χάρτης του ενημερωτικού εντύπου με τους πεζοδρόμους και τους δόμους κυκλοφορίας ακινήτων	σελ. 360
EIKONA 22: Νεοκλασικό κτίριο στους Αέρηδες πριν και μετά την	σελ. 360

αποκατάστασή του στην οδό Λυσίου και Μάρκου Αυρηλίου

EIKONA 23: Μικρή κατοικία στην οδό Δαίδαλου πριν και μετά την αποκατάστασή της σελ. 361

EIKONA 24: Κτίριο στην οδό Πολυγνώτου πριν και μετά την αποκατάστασή και επανάχρησή του από το Ίδρυμα «Μελίνα Μερκούρη» σελ. 361

EIKONA 25: Επισκευασμένο σπίτι στην οδό Φλέσσα και Κυρρήστου (πρώην κοσμική ταβέρνα «Παλιά Αθήνα») σελ. 361

EIKONA 26: Επισκευασμένο σπίτι στην οδό Φλέσσα (Πρώην ντίσκο «Mecca» και «Καρυάτις») σελ. 362

EIKONA 27: Το αρχοντικό των Μπενιζέλων, στην οδό Αδριανού 96 σελ. 362

EIKONA 28: Κτίριο στην οδό Λυσίου πριν και μετά την αφαίρεση των επιγραφών σελ. 362

EIKONA 29: Κτίριο στην οδό Φλέσσα πριν και μετά την αφαίρεση των επιγραφών σελ. 363

EIKONA 30: Η οδός Λυσίου πριν και μετά την αφαίρεση των επιγραφών από τις όψεις των κτιρίων σελ. 363

EIKONA 31: Το Μνημείο των Αέρηδων (Ωρολόγιον Ανδρονίκου του Κυρρήστου) σελ. 363

EIKONA 32: Το Μνημείο του Λυσικράτους στην ομώνυμη πλατεία. σελ. 364

EIKONA 33: Κτίριο σε κακή κατάσταση σήμερα που ήταν προτεινόμενο για αποκατάσταση από τη Μελέτη «Αναγνώριση και Προτάσεις Παρεμβάσεων Περιοχής Πλάκας» σελ. 364

EIKONA 34: Κτίριο σε κατάσταση αποκατάστασης σελ. 365

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

ΧΑΡΤΗΣ 2.1: Ιστορικός Χάρτης Kaupert (Αθήνα - Πλάκα)	σελ. 367
ΧΑΡΤΗΣ 2.2: Εποχές Ανοικοδόμησης Κτιριακής Υποδομής	σελ. 368
ΧΑΡΤΗΣ 2.3: Ζώνες Περιοχής Πλάκας	σελ. 369
ΧΑΡΤΗΣ 2.4: Προτεινόμενοι Όροι Δόμησης Ανά Τομέα στην Πλάκα	σελ. 370
ΧΑΡΤΗΣ 2.5: Φάσεις Επέμβασης	σελ. 371
ΧΑΡΤΗΣ 2.6: Αρχαιολογικοί Χώροι και Διατηρητέα Κτίρια	σελ. 372
ΧΑΡΤΗΣ 2.7: Υφιστάμενη Κατάσταση Προτεινόμενων Κτιρίων για Αναβάθμιση	σελ. 373
ΧΑΡΤΗΣ 2.8: Χρήσεις Γης Ισογείων Περιοχής Πλάκας (1973)	σελ. 374
ΧΑΡΤΗΣ 2.9: Χρήσεις Γης 1 ^{ου} Ορόφου Περιοχής Πλάκας (1973)	σελ. 375
ΧΑΡΤΗΣ 2.10: Χρήσεις Γης Ισογείων Περιοχής Πλάκας (2002)	σελ. 376
ΧΑΡΤΗΣ 2.11: Χρήσεις Γης 1 ^{ου} Ορόφου Περιοχής Πλάκας (2002)	σελ. 377
ΧΑΡΤΗΣ 2.12: Χρήσεις Γης Ισογείων Περιοχής Πλάκας (1973-2002)	σελ. 378
ΧΑΡΤΗΣ 2.13: Χρήσεις Γης 1 ^{ου} Ορόφου Περιοχής Πλάκας (1973-2002)	σελ. 379
ΧΑΡΤΗΣ 2.14: Δορυφορική Εικόνα Περιοχής Πλάκας	σελ. 380

ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ

- ΓΟΚ: Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
ΓΠΣ: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΔΕΠΟΣ: Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης
ΕΑΧΑ: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας
ΕΠΚΑ: Εφορείες Προϊστορικών Κλασικών Αρχαιοτήτων
ΕΒΑ: Εφορείες Βυζαντινών Αρχαιοτήτων
ΕΕ: Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΕΑΕ: Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου
ΕΕΑ: Εφορεία Ενάλιων Αρχαιοτήτων
ΕΝΜ: Εφορείες Νεώτερων Μνημείων
ΕΠΑΕ: Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου
ΕΠΣ: Εφορείες Παλαιοανθρωπολογίας-Σπηλαιολογίας
ΕΠΤΑ: Ειδικό Περιφερειακό Ταμείο Ανάπτυξης
ΕΣΧΠ: Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος
ΕτΚ: Εφημερίδα της Κυβερνήσεως
ΕΤΕΡΠΣ: Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων
ΕΤΠΑ: Ειδικό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης
ΚΑΣ: Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο
ΚΕΔΑΚ: Κέντρο Διαφύλαξης Αγιορείτικης Κληρονομιάς
ΚΣΝΜ: Κεντρικό Συμβούλιο Νεώτερων Μνημείων
ΚΣΧΟΠ: Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος
ΚΥΑ: Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΜΟΠ: (Μεσογειακά Ολοκληρωμένα Προγράμματα)
ΜΣΔ: Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης
ΝΔ: Νομοθετικό Διάταγμα
ΝΠΙΔ: Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου
ΝΠΔΔ: Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου
ΟΑ: Οργανισμός Αθήνας
ΟΚΩ: Οργανισμοί Κοινής Ωφελείας
ΟΣΚ: Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων
ΟΤ: Οικοδομικό Τετράγωνο
ΠΔ: Προεδρικό Διάταγμα

ΠΣ: Πολεοδομικό Συγκρότημα

ΡΣΑ: Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας

ΣΑΚΧ: Σχέδιο Ανάπτυξης Κοινοτικού Χώρου

ΣΧΟΟΑΠ: Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης

ΤΕΕ: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος

ΤτΕ: Τράπεζα της Ελλάδος

ΥΑ: Υπουργική Απόφαση

ΥΔΕ: Υπουργείο Δημοσίων Έργων

ΥΜΑΘ: Υπουργείο Μακεδονίας και Θράκης

ΥΝΜΤΕ: Υπηρεσίες Νεώτερων Μνημείων και Τεχνικών Έργων

ΥΠΕΘΟ: Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας

ΥΠΕΣ: Υπουργείο Εσωτερικών

ΥΠΕΧΩΔΕ: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

ΥΠΠΟ: Υπουργείο Πολιτισμού

ΥΤΕ: Υπηρεσία Τεχνικών Έργων

ΥΧΟΠ: Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Για την ολοκλήρωση της διπλωματικής μου εργασίας πολύ σημαντική είναι η συμβολή ορισμένων ανθρώπων, που στο σημείο αυτό θα ήθελα να ευχαριστήσω. Αρχικά θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέποντα της διπλωματικής μου κ. Οικονόμου Δημήτρη για την πολύτιμη βοήθειά του γιατί χωρίς την καθοδήγησή του η υλοποίηση της μελέτης αυτής δε θα ήταν εφικτή.

Καθοριστικής σημασίας ήταν η βοήθεια της Ευαγγελίας Θάκα, Μηχανικού Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης και του Παναγιώτη Βασιλάκη, Τοπογράφου Μηχανικού, που με βοήθησαν στο στήσιμο των χαρτογραφικών υποβάθρων. Επίσης, θα ήθελα να εκφράσω τις ειλικρινείς ευχαριστίες μου στον κο Καρανίκα Ιωάννη, που μου χορήγησε σημαντικές πληροφορίες για την περιοχή μελέτης. Επιπλέον, θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους φίλους και τις φίλες μου που βοήθησαν άμεσα και έμμεσα στην υλοποίηση της παρούσας εργασίας.

Το μεγαλύτερο, όμως, ευχαριστώ το οφείλω στην οικογένειά μου, που με στηρίζει σε κάθε μου προσπάθεια όλα αυτά τα χρόνια.



ΕΙΣΑΓΩΓΗ



ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο τίτλος της συγκεκριμένης διπλωματικής εργασίας είναι «Η διατήρηση της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στην Ελλάδα. Η περίπτωση της Πλάκας». Η ανάπλαση της Πλάκας αποτελεί μια από τις πρώτες προσπάθειες προστασίας και ανάδειξης της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς της Ελλάδος, η οποία αναγνωρίστηκε διεθνώς λόγω του σοβαρού και αξιόλογου χαρακτήρα της επέμβασης, που πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης στρατηγικής προστασίας.

Το θέμα της παρούσας διπλωματικής εργασίας παρουσίασε εξαιρετικό ενδιαφέρον επειδή συνδυάζει τη θεωρητική μελέτη της νομοθεσίας που προστατεύει την ελληνική αρχιτεκτονική και πολεοδομική κληρονομιά με την πρακτική εφαρμογή της στο παράδειγμα της Πλάκας. Η ιστορική αναδρομή στις μελέτες που εκπονήθηκαν με στόχο τη διεκπεραίωση του προγράμματος προστασίας της Πλάκας δίνει μια γενικότερη εικόνα των γενικών στόχων που τέθηκαν και του βαθμού εκπλήρωσής τους. Η αναλυτική περιγραφή των επεμβάσεων δίνει τη δυνατότητα εξαγωγής συμπερασμάτων σχετικά με τις παραμέτρους που θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά τη διενέργεια ενός προγράμματος ανάπλασης.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας αποτελεί κατ' αρχήν η «ανάγνωση», και στη συνέχεια η βαθύτερη κατανόηση του νομικού πλαισίου που ρυθμίζει τους όρους προστασίας της ελληνικής αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς. Ο τρόπος με τον οποίο εξελίχθηκε η εφαρμογή του προγράμματος της Πλάκας οδηγεί σε συμπεράσματα σχετικά με την αποτελεσματικότητα των θεσμοθετημένων και μη εργαλείων προστασίας που χρησιμοποιήθηκαν.

Στόχος της συγκεκριμένης εργασίας είναι η εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με την αποτελεσματικότητα της ελληνικής νομοθεσίας και τις συνιστώσες που θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την πορεία της διαδικασίας ενός προγράμματος ανάπλασης.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η εργασία δομείται σε τέσσερα κεφάλαια, τα οποία περιλαμβάνουν τα ζητήματα που αναφέρθηκαν στις προηγούμενες παραγράφους. Προηγήθηκε το πρώτο κεφάλαιο, που είναι η εισαγωγή και αναφέρεται στο αντικείμενο και το στόχο της μελέτης. Ακολουθεί

το δεύτερο κεφάλαιο, μια εκτενή περιγραφή της εξέλιξης του νομοθετικού πλαισίου που διαφυλάσσει τον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό πλούτο της Ελλάδας και μια ανάλυση του κατά πόσο είναι αποτελεσματική η προστασία των αρχαίων και νεώτερων μνημείων, των παραδοσιακών οικισμών, των ιστορικών κέντρων και των τμημάτων των πόλεων. Το τρίτο κεφάλαιο αφορά στην εξέλιξη του προγράμματος ανάπλασης της Πλάκας από το 1973, που ξεκίνησε η «Μελέτη της Παλαιάς Πόλεως των Αθηνών» μέχρι σήμερα και στην αναλυτική περιγραφή των προβλημάτων που καλείται να αντιμετωπίσει η Πλάκα σήμερα. Στο τέλος του κεφαλαίου εξάγονται συμπεράσματα σχετικά με την αποτελεσματικότητα της εφαρμογής των μέτρων που πρότεινε το πρόγραμμα. Στο τελευταίο κεφάλαιο γίνεται μια αποτίμηση της κατάστασης και διατυπώνονται συγκεκριμένες προτάσεις τόσο για τη βελτίωση του ελληνικού θεσμικού πλαισίου προστασίας της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς όσο και για την περαιτέρω λειτουργική και μορφολογική αναβάθμιση της Πλάκας.



**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο: Η ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο: Η ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

1.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Η πλούσια πολιτιστική κληρονομιά της Ελλάδας αποτελεί ένα από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ταυτότητάς της, αποτελώντας παράλληλα σημαντικό συγκριτικό της πλεονέκτημα. Για το λόγο αυτό κρίνεται απολύτως αναγκαία η προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών πόρων της χώρας μας, η οποία θα συντελέσει στην αισθητική της αναβάθμιση, στην ομαλή διαδοχή του παρελθόντος της από το παρόν της και στην οικονομική της ανάπτυξη.

Στους πολιτιστικούς πόρους συμπεριλαμβάνονται και η αρχιτεκτονική και πολεοδομική κληρονομιά, η διατήρηση των οποίων αποτελεί και το αντικείμενο της παρούσας εργασίας. Στην έννοια της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς περιλαμβάνονται τα μνημεία (από τα αρχαιολογικά μέχρι τα νεώτερα), οι παραδοσιακοί οικισμοί, οι ιστορικοί πυρήνες, τα παραδοσιακά τμήματα των κέντρων και το σύνολο του κτισμένου περιβάλλοντος που έχει ιστορική, καλλιτεχνική, πολιτιστική, κοινωνική ή τεχνική σημασία. Έτσι, στην αρχιτεκτονική και πολεοδομική κληρονομιά εντάσσεται μεγάλο πλήθος μνημείων (μνημεία αγροτικής οικονομίας, αθλητικοί χώροι, ακροπόλεις, αμυντικά συγκροτήματα, αρχαία ιερά, αρχαιολογικές θέσεις, αρχοντικά, κτίρια βιοτεχνίας – βιομηχανίας, βοηθητικοί χώροι, γέφυρες, διατηρητέα κτίρια, διάφορες εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις εξόρυξης, κτίρια εκκλησιαστικής διοίκησης, εμπορικά κτίρια, ενάλιοι χώροι, θέατρα – ωδεία, ιεροί χριστιανικοί ναοί, ιστορικοί τόποι, κάστρα – φρούρια, καταλύματα, καφενεία, κέντρα εξουσίας, κήποι – πάρκα, κινηματογράφοι, κρήνες, κτίσματα κοινής ωφέλειας, κωδωνοστάσια, λατρευτικοί χώροι, λιμενικές εγκαταστάσεις, λουτρά, μοναστηριακά συγκροτήματα, μουσουλμανικά τεμένη, μύλοι, νεκρικοί χώροι και μνημεία, οικιστικά σύνολα, περιστεριώνες, πύργοι, σιδηροδρομικοί σταθμοί, σπήλαια, στρατιωτικές εγκαταστάσεις, συναγωγές, συστήματα ύδρευσης, τμήματα κτιρίων, φάροι, φυσικοί χώροι και ωρολόγια¹). Στο σημείο αυτό, αξίζει να αναφερθεί ότι από τον ορισμό της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στη Σύμβαση της Γρανάδας (1985), στον οποίο εμπεριέχονται, τα μνημεία, τα αρχιτεκτονικά σύνολα και οι τόποι, προκύπτει ότι ουσιαστικά η πολεοδομική κληρονομιά εμπεριέχεται στην αρχιτεκτονική κληρονομιά.

¹http://listedmonuments.culture.gr/search_declarations.php?v1=5&v18=2&v11=&v13=&v14=&v15=52&v16=&v5=&v6=&v7=&v8=&v9=&v10=&v12=&v17=&v18=2&v2=A101

Γίνεται αντιληπτό, λοιπόν, ότι η αξιοποίηση της ιστορικής κληρονομιάς ενός τόπου οδηγεί στην αναβάθμισή του και φέρνει τους κατοίκους του σε επαφή με το ζωντανό τους παρελθόν. Παράλληλα, η επανάχρηση ιστορικών τοποθεσιών και κελυφών προωθεί την ανάπτυξη πολιτιστικών δραστηριοτήτων σε ένα περιβάλλον μεγάλης αισθητικής ποιότητας και πλούσιο σε μνήμες. Έτσι, η διατήρηση της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς αποκτά κοινωνική διάσταση (Θεοχαρίδου, 2002).

1.2 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΑΠΟ ΤΟ ΠΑΡΕΛΘΟΝ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ

Η αρχιτεκτονική κληρονομιά αντιπροσωπεύει για κάθε πόλη στοιχεία – αποσπάσματα της χωρικής μορφολογίας του παρελθόντος, που διατηρούνται και επιβιώνουν για αιώνες. Οι δράσεις για την προστασία και την ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αποτελούν τμήμα ενός συνολικότερου «αγώνα» για ταυτότητα και είναι μια προσπάθεια διατήρησης της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας της και του νοήματος του τόπου οριοθετώντας τον και προστατεύοντάς τον ταυτόχρονα (Γοσποδίνη, Μπεριάτος, 2006).

1.2.1 ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1830 - 1975

Η νομοθετική προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς (κυρίως των μνημείων) αποτέλεσε βασική επιδίωξη του ελληνικού κράτους από τα πρώτα χρόνια σύστασής του. Το 1834 εκδόθηκε νόμος για τον καθορισμό της προστασίας των αρχαιοτήτων με την παρότρυνση του L. von Maureg, μέλους της αντιβασιλείας του Όθωνα. Έτσι, οργανώθηκε για πρώτη φορά η Αρχαιολογική Υπηρεσία του Κράτους. Στις 24-27 Ιουλίου του 1889 εκδόθηκε ο Ν.ΒΧΜΣΤ «Περί αρχαιοτήτων» (Χατζοπούλου, 1995). Την περίοδο εκείνη επικρατούσε η άποψη ότι, σε αντίθεση με τα αρχαία, τα μεσαιωνικά και νεώτερα μνημεία δεν παρουσίαζαν καμία αξία και κανένα ενδιαφέρον (Δωρής, 1999).

Το 1929 δημοσιεύτηκε ο Ν.4212/29 «Περί κυρώσεως του από 23 Μαρτίου 1920 ΝΔ περί χαρακτηρισμού ως αρχαιολογικού χώρου τμήματος της πόλεως Αθηνών». Με το νόμο αυτό ορίστηκε ως αρχαιολογικός χώρος η περιοχή γύρω από την Ακρόπολη, αλλά και ως περιοχή ανασκαφών, από την Αμερικανική Σχολή Κλασικών Σπουδών

(Χατζοπούλου, 1995). Το 1932 εκδόθηκε ο Ν.5351/23/28/3/1932(ΦΕΚ Α'93)², που ισχύει μέχρι σήμερα. Βασικό αντικείμενο προστασίας αυτού του νόμου είναι τα αρχαία μνημεία, τα μνημεία της εποχής του χριστιανισμού και του μεσαιωνικού ελληνισμού και τα παλαιότερα του 1830 καλλιτεχνικά και ιστορικά μνημεία και οικοδομήματα (Χατζοπούλου, 1995). Με το νόμο αυτό προστατεύονταν και τα «κινητά» στοιχεία, όπως τα αγάλματα, τα νομίσματα, τα κοσμήματα, τα έργα ζωγραφικής, τα όπλα κ.λπ. Τα βασικά ζητήματα στα οποία εστιάστηκε ήταν η ιδιοκτησία των μνημείων και του περιβάλλοντός τους, οι ιδιωτικές συλλογές και τα δικαιώματα του κράτους σχετικά με τα αρχαία μνημεία, όσον αφορά τις ανταμοιβές και τις αποζημιώσεις, τους όρους της μεταφοράς τους στο εξωτερικό ή/και του εμπορίου τους, τους όρους των ανασκαφών και όλα τα είδη των πρόστιμων και των ποινικών ρητρών σχετικά με την κατάχρησή τους (Lalenis, 2005).

Με το πέρασμα του χρόνου άρχισε να γίνεται αντιληπτό ότι δεν έχουν μόνο αξία τα μνημεία της τέχνης (δηλαδή κτίσματα μέχρι το 1830) και οι αρχαιολογικοί χώροι, αλλά και κάθε αυθεντικό δείγμα της δομημένης πολιτιστικής κληρονομιάς, της παραδοσιακής ή λαϊκής αρχιτεκτονικής κάθε τόπου, που χρονολογείται στις νεότερες εποχές. Έτσι, με το Ν.1469/50 «Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830» χαρακτηρίζονται ως έργα τέχνης ή ως κτίσματα ιστορικής σπουδαιότητας οικοδομήματα και μνημεία μεταγενέστερα του 1830 και προστατεύονται ιστορικοί τόποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Ωστόσο, η προστασία των ανωτέρω κτιρίων και περιοχών, για την οποία αρμόδιο είναι το Υπουργείο Πολιτισμού (ΥΠΠΟ), τείνει να είναι περιορισμένη ως προς το αντικείμενο και το περιεχόμενό της, έχοντας μουσειακό χαρακτήρα, αφού προστατεύει μόνο τα αξιόλογα κτίρια και δεν προβλέπει τη δυνατότητα επέμβασης στον περιβάλλοντα χώρο τους σε ιστορικά ή πολεοδομικά σύνολα ή παραδοσιακούς οικισμούς, οι οποίοι προστατεύονται μόνο μέσω του αρχιτεκτονικού ελέγχου των κελυφών (Άρθρο 47/ΓΟΚ/55) (Τζίκα - Χατζοπούλου, 2003).

Για την αντιμετώπιση αυτών των αδυναμιών το αντικείμενο της προστασίας επεκτάθηκε. Αρχικός στόχος ήταν η αποτροπή της υλικής καταστροφής κάθε κτίσματος και η αποκατάστασή του στην αρχική του μορφή. Στη συνέχεια, επιδιώχθηκε η

² Οι νόμοι αυτοί, καθώς και ορισμένοι άλλοι κωδικοποιήθηκαν με το ΠΔ της 9/24 Αυγ. 1932 «περί κωδικοποίησης των διατάξεων του Ν. 5351 ως και των εν ισχύι σχετικών διατάξεων των Ν. ΒΧΜΣΤ, 2447, 491, 4823 και του ΝΔ της 12/16 Ιουν. 1926 εις εν ενιαίον κείμενον νόμου, φέρον τον αριθμ. 5351 και τον τίτλον «Περί αρχαιοτήτων» (Χατζοπούλου, 2003).

αναζωογόνηση του μνημείου (μεμονωμένου κτίσματος ή ιστορικού συνόλου), η απόδοσή σε αυτό κάποιας χρήσης ή λειτουργίας και η οργανική του ένταξη στον άμεσο και ευρύτερο χώρο που το περιβάλλει³. Εκείνη την περίοδο, θεωρήθηκε αναγκαίο η προστασία να αποτελέσει αντικείμενο του γενικότερου σχεδιασμού του χώρου και να ενταχθεί στις διευθετήσεις των ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων (Χατζοπούλου, 1995).

Κατά την περίοδο 1951-1965 δημιουργήθηκε από τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (ΕΟΤ) η σημαντικότερη αλυσίδα δημόσιων τουριστικών υποδομών, που είναι τα ξενοδοχεία «Ξενία», τα οποία κατασκευάστηκαν σε όλη την Ελλάδα από την Ηγουμενίτσα μέχρι τα Χανιά και από τη Σαμοθράκη μέχρι τη Ρόδο συμβάλλοντας στην αύξηση του αριθμού των κλινών της χώρας και στη βελτίωση της λειτουργικότητας των μονάδων. Οι ξενοδοχειακές αυτές μονάδες συχνά αποτελούσαν μικρούς όγκους, που τις περισσότερες φορές εντάσσονταν ομαλά στο ευρύτερο τοπικό περιβάλλον (Κατσιγιάννης, 2006). Ο σχεδιασμός των υποδομών αυτών έγινε υπό την επίβλεψη του τότε προϊστάμενου του Τμήματος Αρχιτεκτονικών Μελετών του ΕΟΤ Άρη Κωνσταντινίδη, ο οποίος σχεδίασε και έκτισε δώδεκα ξενοδοχεία και μοτέλ «Ξενία», καθώς και άλλες τουριστικές εγκαταστάσεις (περίπου ΕΟΤ, Κατάστημα ΕΟΤ στη Ρώμη), που αποτέλεσαν σημαντικά δείγματα της μοντέρνας ελληνικής αρχιτεκτονικής⁴ (Τσιγαρίδα, 2006).

Ένα από τα πρώτα παραδείγματα ανάπλασης οικισμού με στόχο την προστασία του είναι αυτό της Πλάκας στην Αθήνα. Ειδικότερα, το 1972 άρχισε να εκπονείται μελέτη για την προστασία του παραδοσιακού κέντρου της Αθήνας, της Πλάκας, η εφαρμογή της οποίας άρχισε μετά το 1975. Με στόχο την πολεοδομική εξυγίανση και ταυτόχρονα την αποτελεσματική προστασία της ιδρύθηκε το Γραφείο της Πλάκας, μια ειδική Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ) και εκδόθηκαν διατάγματα, τα οποία - κτίριο προς κτίριο - απαγόρευαν

³ Καταλυτική επίδραση για τη στροφή προς αυτή την κατεύθυνση είχε η Συνθήκη του Άμστερνταμ. Η τάση αυτή υποστηρίχθηκε στο διεθνές συνέδριο του Άμστερνταμ το 1975 με το σλόγκαν «ένα μέλλον για το παρελθόν σας» (Χατζοπούλου, 1995).

⁴ Σύμφωνα με τον Κωνσταντινίδη, ένα κτίσμα υιοθετεί μέσω της παραγωγής του αρετές όπως η αυθεντικότητα ανεξάρτητα από τη χρήση του. Δεν τον απασχολεί, δηλαδή, τόσο η λειτουργικότητα του κτιρίου, όσο η αυθεντικότητά του. Ειδικότερα, σε περιοχές των οποίων η αξιοποίηση βασίζεται στην παραδοσιακή τους εικόνα και στο φυσικό τους περιβάλλον το τι και πως χτίζεται προδιαγράφεται εκ των προτέρων και ελέγχεται από αρχιτεκτονικές επιτροπές για να συμβαδίζει με την αναμενόμενη τουριστική εικόνα που θα πρέπει να έχει ο συγκεκριμένος τόπος (Τσιγαρίδα, 2006).

την κατεδάφιση και προέβλεπαν ειδικούς όρους δόμησης και χρήσεων, καθώς και εκτεταμένες πεζοδρομήσεις (Τζίκα – Χατζοπούλου, 2003).

Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1973 (ΓΟΚ/1973) είναι ο πρώτος νόμος που δίνει τη δυνατότητα, με διάταγμα του τότε Υπουργείου Δημοσίων Έργων (ΥΔΕ, σημερινό ΥΠΕΧΩΔΕ), να χαρακτηριστούν οικισμοί, τμήματά τους ή κτίρια ως παραδοσιακά λόγω του ιδιαίτερου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού ή και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους. Προέβλεπε τη σύνταξη ειδικής πολεοδομικής μελέτης για την επιβολή ειδικών περιορισμών και υποχρεώσεων ως προς την εμφάνιση των κτιρίων, των οικισμών ή των τμημάτων τους και τη σύσταση των Επιτροπών Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου. Επίσης, έδωσε τη δυνατότητα καθορισμού ειδικών μειωμένων υψών σε ορισμένες περιοχές για την προστασία αρχαιολογικών χώρων ή τοπίων, αλλά και χαρακτηρισμού ακινήτων ή τμημάτων τους ως διατηρητέων. Βάσει των διατάξεων του ΓΟΚ κηρύχθηκαν περίπου 400 οικισμοί ως παραδοσιακοί, οι οποίοι υπόκεινται σε ιδιαίτερη προστασία σύμφωνα με ειδικές πολεοδομικές μελέτες και υπό τον έλεγχο των ως άνω επιτροπών⁵. Έτσι, το περιεχόμενο της προστασίας εξελίσσεται (Χατζοπούλου, 1995).

1.2.2 ΤΟ 1975 ΕΤΟΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Με αφετηρία το γεγονός ότι το 1975 αποτέλεσε το Έτος Ευρωπαϊκής Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς, η Ελληνική Εταιρεία, οργάνωσε το Φεβρουάριο του ίδιου έτους μια τριήμερη συνάντηση με θέμα την Προστασία Μνημείων και Παραδοσιακών Οικισμών (Ελληνική Εταιρεία, 1975). Η Ελληνική Εταιρεία ιδρύθηκε το 1972 και λειτουργούσε ως Αστική μη Κερδοσκοπική Εταιρεία, ενώ από το 1978 αποτελεί Σύλλογο – Σωματείο. Βασικό αντικείμενό της είναι η προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς στην Ελλάδα. Οι συμμετέχοντες στη συνάντηση του 1975 αποφάσισαν ότι:

- ☞ Η Μνημειακή Αρχιτεκτονική Κληρονομιά ανήκει στο έθνος αποτελώντας κοινωνικό αγαθό.

⁵ Το άρθρο 79 του ΓΟΚ του 73 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 622/1977, με την οποία ορίστηκε ότι «διά ΠΔ, εκδιδόμενων προτάσσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων κατόπιν αιτιολογημένης εκθέσεως της κατά περίπτωσιν αρμόδιας υπηρεσίας, δύναται προς διατήρησιν ιδιαίτερου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρος να χαρακτηρίζονται κτίρια ως διατηρητέα ή οικισμοί ή τμήματα αυτών ως παραδοσιακοί και να θεσπίζονται όροι και περιορισμοί διάφοροι των δια του παρόντος ΝΔ καθοριζομένων τοιούτων» (Παπαπετρόπουλος, 2003).

- ⊗ Στην περίπτωση των «ζωντανών μνημείων» σημασία έχει η διατήρηση τόσο των μεμονωμένων κτισμάτων όσο και των μνημειακών συνόλων μαζί με τις ανθρώπινες δραστηριότητες που περικλείουν.
- ⊗ Πλήθος καταστροφών εξακολουθούσαν να συμβαίνουν στα μνημεία και στα ιστορικά κέντρα των αναπτυσσόμενων πόλεων και των απομακρυσμένων ιστορικών οικισμών.
- ⊗ Η Πολιτεία χαρακτηρίζεται από αδύναμους μηχανισμούς αρχιτεκτονικής προστασίας.
- ⊗ Είναι απαραίτητη η χρήση εργαλείων σχετικών με τον προγραμματισμό και τη χωροταξία για την αντιμετώπιση των αιτιών καταστροφής των μνημείων μέσα στο πλαίσιο ενός μεταβαλλόμενου κοινωνικοοικονομικού συστήματος.

Επίσης, διατύπωσαν ορισμένες προτάσεις σχετικές με την εφαρμογή ενός αποτελεσματικού προγράμματος προστασίας. Στο πλαίσιο αυτό, απηύθυναν έκκληση προς τις αρχές για την ανάληψη από το Υπουργείο Πολιτισμού ειδικών Προγραμμάτων για επείγοντα θέματα, όπως η προστασία των νεοκλασικών μνημείων της Αθήνας, των αρχοντικών της Καστοριάς και του νεοκλασικού οικισμού της Ερμούπολης.

1.2.3 ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΠΟ ΤΟ 1975 ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ

Η σταδιακά εξελισσόμενη προστασία της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς και η συνειδητοποίηση της υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος (λόγω της αλόγιστης εκμετάλλευσης της γης, της κατασπατάλησης των φυσικών πόρων, της αλόγιστης εκβιομηχάνισης των περιοχών και της υπέρμετρης εκμετάλλευσης των αστικών περιοχών) αποτέλεσαν τις βάσεις της ιδεολογίας του Άρθρου 24 του Συντάγματος του 1975, που προστατεύει το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και καθιερώνει την προστασία των μνημείων και των παραδοσιακών περιοχών και στοιχείων (Τζίκια - Χατζοπούλου, 2003). Παράλληλα, ο κοινός νομοθέτης εξουσιοδοτείται για τη λήψη περιοριστικών της ιδιοκτησίας μέτρων ως προς τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του άρθρου 17 του Συντάγματος, που ορίζει τις προϋποθέσεις για απαλλοτρίωση (Χατζοπούλου, 1995). Η ερμηνεία των συνταγματικών διατάξεων για την προστασία του περιβάλλοντος και της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς από τα Ανώτατα ελληνικά Δικαστήρια είναι διασταλτική, αφού έχουν αποφασίσει ότι η

προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς δεν περιορίζεται από τις διατάξεις προστασίας του άρθρου 17 του Συντάγματος (ΣτΕ 3146/86, Α.Π.Ολ. 1907/87).

Ο Ν.360/1976 «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος» ορίζει το περιεχόμενο του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και διευρύνει το αντικείμενο και τις δυνατότητες προστασίας. Έτσι, προστατεύονται όλα τα ανθρωπογενή στοιχεία του πολιτισμού και γενικότερα η πολιτιστική κληρονομιά της Ελλάδας μέσω της επιβολής σύμφωνα με τα εγκεκριμένα Χωροταξικά και Ρυθμιστικά Σχέδια ή και τα διάφορα προγράμματα περιορισμών ή κανόνων (ορισμένου ή αορίστου χρόνου) σχετικών με τη δημιουργία ή ανάπτυξη κάποιων δραστηριοτήτων και λειτουργιών ή ακόμα με τη χρήση του χώρου μέσα σε συγκεκριμένες περιοχές ή ζώνες⁶ (Τζίκια – Χατζοπούλου, 2003).

Στα τέλη της δεκαετίας του 1970 το τότε Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΥΧΟΠ, σημερινό ΥΠΕΧΩΔΕ) γίνεται συναρμόδιο με το ΥΠΠΟ στα θέματα προστασίας, με αποτέλεσμα την έκδοση του πρώτου διατάγματος της 19.10.78 (ΦΕΚ 594/Δ'/13/11/1978) «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και Καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών», που είναι γνωστό ως «διάταγμα των τετρακοσίων», (Τζίκια – Χατζοπούλου, 2003). Στην έννοια του παραδοσιακού οικισμού περιλαμβάνονται όλες οι οικιστικές μονάδες (ή πιο απλά τα χωριά) που διατήρησαν τον παραδοσιακό τους χαρακτήρα, κατόπιν θεσμικής παρέμβασης (Πουλή, 2002).

Έτσι, χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί 420 οικισμοί της χώρας, καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, ειδικοί μορφολογικοί όροι και επιβάλλεται ο έλεγχος από τις Επιτροπές Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Τζίκια – Χατζοπούλου, 2003). Επίσης, άρχισε να προωθείται μια πολιτική προστασίας και διατήρησης των ιστορικών κέντρων των μεγαλύτερων πόλεων, όπως της Αθήνας (Πλάκα) και της Θεσσαλονίκης (Ανω Πόλη) (Κεσσοπούλου, 2006).

Μέχρι σήμερα έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί περισσότεροι από 800 οικισμοί (ΥΠΕΧΩΔΕ, 2007). Σε αυτό το διάταγμα προβλέπεται ότι τα ειδικά διατάγματα χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών μπορούν να θεσπίζουν αυστηρότερους ή διαφορετικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι

⁶ Σύμφωνα με το Ν.360/1976, μέχρι να εγκριθούν τα αντίστοιχα σχέδια και προγράμματα προστασίας του περιβάλλοντος μπορούν να επιβάλλονται περιορισμοί στη χρήση του χώρου και στην ανάπτυξη δραστηριοτήτων σε περιοχές και ζώνες της χώρας το πολύ για δύο χρόνια (Χατζοπούλου, 1995).

κατισχύουν των γενικών διατάξεών του. Έτσι, έχουν εκδοθεί διάφορα διατάγματα που διέπουν τη δόμηση οικοπέδων σε συγκεκριμένους παραδοσιακούς οικισμούς (Χατζοπούλου, 1995).

Αξιόλογη είναι και η συμβολή του ΕΟΤ⁷ στη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, αφού, στο πλαίσιο της ανάπτυξης του τουρισμού, κατά την περίοδο 1975-1985 προχώρησε στη μελέτη και μετατροπή ιδιωτικών παραδοσιακών κτιρίων σε υποδομές τουριστικού χαρακτήρα (ξενώνες, μικρά ξενοδοχεία) σε ορισμένους παραδοσιακούς οικισμούς της χώρας (Βάθεια – Αρεόπολη Λακωνίας, Μεστά και Ψαρρά Χίου, Οία Σαντορίνης, Βυζίτσα και Μηλιές Μαγνησίας, Κορυσχάδες Ευρυτανίας, Πάπιγκο Ιωαννίνων). Με την παρέμβαση αυτή, που ουσιαστικά αποτέλεσε την πρώτη προσπάθεια σύνδεσης της τουριστικής πολιτικής με την αρχιτεκτονική κληρονομιά, δημιουργήθηκαν πάνω από 100 ξενώνες τέτοιου τύπου⁸ (Κατσιγιάννης, 2006). Επίσης, την ίδια περίοδο (1978), έγινε από τον ΕΟΤ ανάπλαση ορισμένων παραδοσιακών ή ιστορικών οικισμών (π.χ. Βάθεια Μάνης, Οία Σαντορίνης) για τη διάσωση και προστασία των αξιόλογων χαρακτηριστικών τους. Έτσι, ο ΕΟΤ έχει καταστεί σημαντικός φορέας προστασίας της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς, αφού με τα προγράμματα που έχει υλοποιήσει έχουν διασωθεί πολλοί σημαντικοί παλαιοί οικισμοί (Τζίκα - Χατζοπούλου, 2003). Έτσι, οι ελληνικοί παραδοσιακοί οικισμοί έγιναν γνωστοί ως τουριστικοί προορισμοί στο εξωτερικό και άρχισαν να δημιουργούνται οι προϋποθέσεις για την προώθηση ενός τουρισμού που όχι μόνο δεν καταστρέφει το περιβάλλον, αλλά αναδεικνύει την πολιτιστική κληρονομιά σε σημαντικό τουριστικό πόρο (Κατσιγιάννης, 2006).

Στην προστασία των παραδοσιακών οικισμών συμβάλλει με έμμεσο τρόπο και ο Ν. 1650/86, που στο Άρθρο 19 ορίζει τα κριτήρια χαρακτηρισμού και τις αρχές προστασίας τους. Ειδικότερα, στην παρ. 6 του ίδιου άρθρου γίνεται αναφορά στην προστασία των «περιοχών οικοανάπτυξης», που μπορούν να περιλαμβάνουν χωριά ή οικισμούς, «εφόσον παρουσιάζουν ιδιαίτερη αξία και ενδιαφέρον λόγω της ποιότητας των φυσικών και πολιτιστικών τους χαρακτηριστικών». Βασική επιδίωξη σε αυτές τις περιοχές είναι η ανάπτυξη δραστηριοτήτων, όπως ο «αγροτουρισμός», οι οποίες

⁷ Ο ΕΟΤ αποτέλεσε διάδοχο της Υπηρεσίας Ξένων και Εκθέσεων, που δημιουργήθηκε το 1914 και αρχικά υπαγόταν στο Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας (ΥΠΕΘΟ) (Κατσιγιάννης, 2006).

⁸ Ανάλογες δράσεις ενθαρρύνονται από το κράτος μέσω του αναπτυξιακού νόμου που προτείνει την επιδότηση για τη μετατροπή παραδοσιακών κτισμάτων σε τουριστικά καταλύματα με ποσοστό 40% της συνολικής δαπάνης, που είναι ενιαίο για ολόκληρη τη χώρα (Κατσιγιάννης, 2006).

προσαρμόζονται στο φυσικό περιβάλλον και στην τοπική αρχιτεκτονική. Σε αυτές τις περιοχές μπορούν να συμπεριληφθούν τόσο παραδοσιακοί οικισμοί όσο και περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και περιοχές προστασίας της φύσης (Παπαπετρόπουλος, 2003).

Τρία είναι τα βασικά νομοθετήματα με τα οποία το Κράτος επιδίωξε να εντάξει την προστασία της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς στην πολεοδομική νομοθεσία, ώστε να αποτελεί παράμετρο πολεοδομικού σχεδιασμού. Με αυτά τα νομοθετήματα το θεσμικό πλαίσιο προστασίας ισχυροποιείται, αφού καθιερώνεται η προστασία των παραδοσιακών οικισμών, η δυνατότητα επιβολής αυστηρότερων όρων δόμησης και ο περιορισμός χρήσεων και προβλέπεται η ανάπλαση χώρων.

Το πρώτο βασικό νομοθέτημα είναι ο οικιστικός νόμος (Ν.1337/83), στον οποίο καθιερώνονται οι όροι και οι διαδικασίες εκπόνησης και έγκρισης ειδικών μελετών που σχετίζονται με παραδοσιακά σύνολα, οικισμούς και ζώνες προστασίας (Τζίκα, Χατζοπούλου, 2003). Σύμφωνα με το Άρθρο 32 του νόμου προβλέπεται η απαλλοτρίωση για λόγους δημοσίας ωφελείας διατηρητέων κτιρίων για να προστατευθούν ή να κατεδαφιστούν τμήματά τους που βλάπτουν υπέρμετρα το περιβάλλον. Επίσης, δίνεται στο Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ) η δυνατότητα να διενεργήσει δαπάνες συντήρησης και διαμόρφωσης κτιρίων ή εσωτερικών χώρων παραδοσιακών κτιρίων. Ο νόμος ορίζει, ακόμη, ότι οι ιδιοκτήτες ή νομείς των διατηρητέων κτιρίων οφείλουν να συντηρούν τα καλλιτεχνικά, αρχιτεκτονικά και στατικά τους στοιχεία και να τα ανακατασκευάζουν σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, έστω και αν η καταστροφή οφείλεται σε ανωτέρα βία. Στην περίπτωση παράλειψής τους μπορεί να επέμβει το Δημόσιο ή ο ΟΤΑ, καταλογίζοντας τη δαπάνη και, αν οι υπόχρεοι βρίσκονται σε οικονομική αδυναμία, να αναλαμβάνουν αυτοί οι φορείς το σύνολο ή μέρος της δαπάνης⁹ (Χατζοπούλου, 1995).

Ο δεύτερος στη σειρά νόμος που προωθεί την προστασία της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς μέσω πολεοδομικών ρυθμίσεων είναι ο νέος ΓΟΚ/1985 (ισχύει μετά το Ν.2831/2000), ο οποίος ορίζει τη διαδικασία χαρακτηρισμού: **α)** οικισμών ή τμημάτων τους ως παραδοσιακών και **β)** κτιρίων ως διατηρητέων με σκοπό

⁹ Οι ίδιες ρυθμίσεις προβλέπονται και για τις επισκευές τις επιβαλλόμενες σε ιδιωτικά αρχαία ή ιστορικά κέντρα μετά από γνωμοδότηση του Αρχαιολογικού Συμβουλίου. Και άλλες, όμως, διατάξεις αποσκοπούν στην προστασία και ανάπλαση των οικιστικών συνόλων ή ιστορικών κέντρων π.χ. οι διατάξεις για το χαρακτηρισμό περιοχής ως ΖΕΕ ή ΖΕΚ (Χατζοπούλου, 1995).

την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (Άρθρο 4) (Τζίκα - Χατζοπούλου, 2003). Στο Παράρτημα I (Κείμενο 1) περιγράφονται αναλυτικά οι διαδικασίες χαρακτηρισμού που προβλέπει ο ΓΟΚ/1985 σε κάθε περίπτωση. Κρίνεται απαραίτητο να αναφερθεί ότι ο συγκεκριμένος νόμος δίνει βαρύτητα στην προστασία των διατηρητέων κτισμάτων μέσω της διαδικασίας μεταφοράς συντελεστή δόμησης (ΜΣΔ) (η έννοιά του αναλύεται παρακάτω).

Τρίτο στη σειρά της πολεοδομικής νομοθεσίας που προωθεί την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς είναι το ΠΔ της 24.4.88 «Περί διατήρησης, επισκευής ή αποκατάστασης αρχιτεκτονικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων», το οποίο προβλέπει αυστηρές κυρώσεις για τις αυθαίρετες καταστροφές, αλλοιώσεις και κατεδαφίσεις διατηρητέων και παραδοσιακών κτισμάτων εντός παραδοσιακών οικισμών (Τζίκα - Χατζοπούλου, 2003).

Όσον αφορά την προστασία των αρχαιολογικών περιοχών, αξίζει να αναφερθεί η θέσπιση του Ν.1892/1990 «για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη», λόγω του ότι στο άρθρο 91 περιγράφει τι επιτρέπεται, με ποιο τρόπο, και τι είναι απαγορευμένο, όσον αφορά τις κατασκευές στις αρχαιολογικές περιοχές (Lalenis, 2005).

Σημαντικός σχετικά με την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος στα πλαίσια του «βιώσιμου» πολεοδομικού σχεδιασμού είναι ο Ν.2508/1997, που τροποποίησε και συμπλήρωσε το νομοθετικό καθεστώς του νόμου 1337/1983. Στο πλαίσιο της «βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης», που αφορά στη διαμόρφωση της αρχής της αειφορίας, για τις ανάγκες του πολεοδομικού σχεδιασμού, η προστασία, ανάδειξη και αναβάθμιση του πολιτιστικού περιβάλλοντος συνδυάζεται γενικότερα με αυτήν του φυσικού περιβάλλοντος, αλλά και ειδικότερα με τα ζητήματα που άπτονται της πολιτιστικής και αισθητικής αναμόρφωσης των πόλεων (Άρθρο 1¹⁰). Επίσης, βασική συνιστώσα των πολεοδομικών παρεμβάσεων ανάπτυξης, αναβάθμισης και βελτίωσης των προβληματικών ή υποβαθμισμένων περιοχών είναι η ενίσχυση των πολιτιστικών και αισθητικών τους στοιχείων και χαρακτηριστικών (Κάτσος, 2003).

Το 2001 έγινε αναθεώρηση του Συντάγματος, με αποτέλεσμα να εκσυγχρονιστούν τα άρθρα σχετικά με την πολιτιστική κληρονομιά. Το άρθρο 24 διαφοροποιήθηκε ως εξής: «Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση

¹⁰ Σύμφωνα με το Άρθρο 1 του Ν.2508/1997 οι σκοποί του πολεοδομικού σχεδιασμού αποβλέπουν «... δ) στην προστασία, ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων πόλεων, των πολιτιστικών πόλεων και του παραδοσιακού πυρήνα των οικισμών, των χώρων πρασίνου και λοιπών στοιχείων φυσικού, αρχαιολογικού, ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος των πόλεων, των οικισμών και του περιαστικού χώρου» (Κάτσος, 2003).

του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξη του το κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά η κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας» (Ευστρατίου, 2001).

Στην πολιτιστική κληρονομιά, η οποία υπάγεται στην ευρεία έννοια του πολιτιστικού περιβάλλοντος, που περιλαμβάνει και τα οικιστικά πολιτιστικά αγαθά αναφέρεται η παράγραφος 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος. Ειδικότερα, «...Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος. Νόμος θα ορίσει τα αναγκαία για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών». Το Συμβούλιο της Επικρατείας ερμηνεύει με μεγάλη ευρύτητα τους όρους που περιέχονται στην παράγραφο αυτή και παρέχει με τον τρόπο αυτό σημαντική προστασία της αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής και γενικότερα της πολιτιστικής κληρονομιάς (Μανιάτης, 2008).

Έτσι, η προστασία της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς αποκτά μία νέα διάσταση, την οποία οφείλει να λάβει οπωσδήποτε υπόψη του ο νομοθέτης κατά την εκπόνηση τόσο του «Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» όσο και των «Περιφερειακών» και των «Ειδικών Πλαισίων» που προβλέπει ο Ν. 2742/1999 για το «χωροταξικό σχεδιασμό και την αειφόρο ανάπτυξη». Άλλωστε, σύμφωνα με το νόμο αυτό ο χωροταξικός σχεδιασμός κινείται γύρω από το τρίπτυχο «προστασία - ανάπτυξη - συνοχή» (Ευστρατίου, 2001) και έχει ως στόχο τη συστηματική προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση και ανάδειξη των περιοχών, οικισμών, τοπίων, που διαθέτουν στοιχεία φυσικής, πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς (Κεσσοπούλου, 2006).

Στο πλαίσιο της διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του οικιστικού περιβάλλοντος η Πολιτεία έχει νομοθετήσει διάφορα κίνητρα. Τα οικονομικά κίνητρα¹¹ που δίνονται για την προστασία του αξιόλογου αρχιτεκτονικού και οικιστικού περιβάλλοντος είναι τα εξής:

- ε) Χαμηλότοκα και μακροπρόθεσμα δάνεια επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων, αλλά και παραδοσιακών κτισμάτων εντός παραδοσιακών οικισμών που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως κατοικίες ή χώροι εργασίας (ΚΥΑ 1656/10.10.95, όπως τροποποιήθηκε σήμερα και ισχύει με την ΚΥΑ

¹¹ Κίνητρα οικονομικής φύσης είναι οι δανειοδοτήσεις διατηρητέων κτιρίων, η μεταφορά του ενδεχομένως απομείναντος ΣΔ, φορολογικές ελαφρύνσεις και χρηματοδοτήσεις μέσω διαφόρων ταμείων και ειδικές ρυθμίσεις (<http://www.minenv.gr/5/56/g5610.html>).

23886/31.05.2007 – ΦΕΚ 964/Β'/2007). Επιδοτείται κατά 50% το επιτόκιο δανεισμού για δάνεια που φτάνουν μέχρι τα 100.000€¹² (<http://www.minenv.gr/5/56/g5610.html>).

- ⊗ Φορολογική απαλλαγή ίση με 20% σε περιπτώσεις κληρονομιάς, μεταβίβασης και δωρεάς ενός διατηρητέου ή παραδοσιακού κτιρίου, με την προϋπόθεση, βέβαια, ότι έχει γίνει η πράξη χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου (<http://www.minenv.gr/5/56/g5610.html>).
- ⊗ Χρηματοδότηση μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων από το ΥΠΕΘΟ (Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων). Η ανάθεση των μελετών γίνεται μετά από διαγωνισμό που διενεργείται στις κατά τόπους Νομαρχίες ()).
- ⊗ Χρηματοδότηση τεχνικών εργασιών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων με βάση το Ν.2508/97 και μέσω του Ειδικού Περιφερειακού Ταμείου Ανάπτυξης (ΕΠΤΑ) (<http://www.minenv.gr/5/56/g5610.html>).
- ⊗ Χρηματοδότηση εργασιών αποκατάστασης διατηρητέων και παραδοσιακών κτηρίων και διαμόρφωσης πλατειών και κοινόχρηστων χώρων στις κορεσμένες περιοχές – συνοικίες των πόλεων, που εμφανίζουν χαρακτηριστικά υποβάθμισης μέσω του Ειδικού Ταμείου Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ) (<http://www.minenv.gr/5/56/g5610.html>, Lalenis, 2005).
- ⊗ Δάνεια με χαμηλό επιτόκιο για την κατασκευή των κατοικιών του πληθυσμού των ορεινών παραδοσιακών χωριών από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (απόφαση Υπουργού Οικονομικών, 1998). Αυτό το πρόγραμμα προοριζόταν να καλύψει 260 παραδοσιακά χωριά σε 8 νομαρχιακά διαμερίσματα (Lalenis, 2005).
- ⊗ Οικονομική βοήθεια από την τοπική διοίκηση σε περιπτώσεις όπου οι δαπάνες αποκατάστασης ξεπερνούν ένα ορισμένο χρηματικό ποσό (Lalenis, 2005).

Τα διοικητικά κίνητρα που στοχεύουν στην προστασία του αρχιτεκτονικού πλούτου είναι κάποια ειδικά μέτρα προγραμματισμού, όπως η ΜΣΔ¹³, η προνομιακή

¹² Η επιδότηση αυτή δίνεται από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ, τον Υπουργό Πολιτισμού και το Διευθυντή της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ) βάσει της υπ' αριθ. 515/17.06.1985 Πράξης Διοικητού της ΤτΕ, όπως ισχύει σήμερα και εφαρμόζεται στο σύνολο της Επικράτειας. Σχετικές πληροφορίες δίνονται αποκλειστικά από τις Τράπεζες στις οποίες και θα πρέπει να απευθύνονται οι ενδιαφερόμενοι (<http://www.minenv.gr/5/56/g5610.html>), (Lalenis, 2005).

¹³ Κατ' άλλους, η μεταφορά του εναπομείναντος ΣΔ σύμφωνα με το Ν. 880/1979, το Ν. 2300/1995 και το Ν.3044/2002 αποτελεί οικονομικό κίνητρο (<http://www.minenv.gr/5/56/g5610.html>).

μεταχείριση των παραδοσιακών κτηρίων στις νέες πολεοδομικές μελέτες (για παράδειγμα η μη ρυμοτόμηση των διατηρητέων κτιρίων όταν ρυμοτομούνται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο), οι ειδικοί κανονισμοί δόμησης που στοχεύουν στη συντήρηση και ανάπτυξη των παραδοσιακών οικισμών και οι οικοδομικές άδειες για επεκτάσεις παραδοσιακών κτηρίων ή προσθήκες στη στέγη τους (Lalenis, 2005).

Ένα κίνητρο που παρουσιάζει τόσο οικονομική όσο και διοικητική φύση είναι η ειδική ρύθμιση, που ουσιαστικά αποτελεί τη δυνατότητα προσθήκης καθ' έκταση ή καθ' ύψος σε διατηρητέο κτίριο, καθώς και τη δυνατότητα ανέγερσης νέας οικοδομής στο οικόπεδο του διατηρητέου, με τον όρο ότι η συνολική εκμετάλλευση που επιτυγχάνεται δε θα υπερβαίνει τους ισχύοντες όρους δόμησης στην κατά περίπτωση περιοχή του διατηρητέου κτίσματος. Η ειδική ρύθμιση είναι δυνητική για τη Δημόσια Διοίκηση και εφαρμόζεται με Υπουργική Απόφαση, η οποία γίνεται ανεξάρτητα ή μαζί με την Υπουργική Απόφαση χαρακτηρισμού. Απαραίτητη προϋπόθεση για την ειδική ρύθμιση αποτελεί η εκπόνηση λεπτομερούς μελέτης, η οποία θα εναρμονίζει την προσθήκη της νέας οικοδομής με το διατηρητέο κτίριο. Για τους παραπάνω λόγους πριν την υπογραφή της Υπουργικής Απόφασης είναι απαραίτητη και η γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ (<http://www.minenv.gr/5/56/g5610.html>).

Στο σημείο αυτό κρίνεται απαραίτητη η αναλυτική περιγραφή του δικαιώματος της ΜΣΔ, του οποίου η εφαρμογή στη χώρα μας δυστυχώς έχει καταστεί αδύνατη σε αντίθεση με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρώπης. Ο θεσμός της ΜΣΔ αποτελεί ένα από τα μέσα που χρησιμοποιεί η πολεοδομία κυρίως για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και την εξασφάλιση εκτάσεων γης για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Στην παρούσα εργασία μας ενδιαφέρουν τα βαρυνόμενα ακίνητα, στα οποία χορηγείται τίτλος ΜΣΔ με στόχο τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς. Αυτά είναι: **α)** ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα από το ΥΠΕΧΩΔΕ ή η χρήση τους χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα σύμφωνα με τη σχετική πολεοδομική νομοθεσία, **β)** ακίνητα με οικοδομήματα ή μνημεία που χαρακτηρίζονται από το ΥΠΠΟ ως έργα τέχνης και ιστορικά μνημεία σύμφωνα με τη νομοθεσία περί αρχαίων και νεώτερων μνημείων και **γ)** ακίνητα εντός σχεδίου οικισμού που χαρακτηρίζονται από το ΥΠΠΟ ως αρχαιολογικοί χώροι και υπόκεινται σε περιορισμούς ως προς την εξάντληση του ΣΔ ή απαγορεύεται τελείως η δόμηση εξαιτίας της σημασίας των ευρημάτων σε αυτά. Στις περιπτώσεις αυτές επιτρέπεται και η μεταφορά του συνόλου του ΣΔ, εφόσον οι κύριοι ή

οι συγκύριοι παραχωρήσουν την κυριότητα του ακινήτου χωρίς αντάλλαγμα στο Δημόσιο ή στον οικείο ΟΤΑ (Τζίκα – Χατζοπούλου, 2003). Στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες η ΜΣΔ έχει θεσμοθετηθεί ως ένα πολεοδομικό εργαλείο επίλυσης πολεοδομικών προβλημάτων και βελτίωσης των συνθηκών των πόλεων.

Ως ΜΣΔ ορίζεται ως το δικαίωμα του κυρίου να μεταφέρει σε άλλο ακίνητο ή σε άλλη θέση του ιδίου ακινήτου (ωφελούμενο ακίνητο) το δικαίωμα δομήσεως ακινήτου του, το οποίο δεν μπορεί να ασκηθεί σε αυτό, επειδή το ακίνητο είναι βαρυνόμενο. Η ΜΣΔ καλύπτει πολλές πολεοδομικές ανάγκες, όπως η διαφύλαξη διατηρητέων κτιρίων, η προστασία περιοχών που κινδυνεύουν να υποβαθμιστούν, η ανάπλαση περιοχών, η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων κλπ. (Αραβαντινός, 1997).

Στην Ελλάδα ο θεσμός της ΜΣΔ εισάχθηκε για πρώτη φορά με το Ν.880/79 (ΦΕΚ 58/Α') «Περί καθορισμού ανώτατου ορίου συντελεστού δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας» και τα εκτελεστικά του διατάγματα (Χορομίδης, 2002)¹⁴. Βασικός στόχος του θεσμού της ΜΣΔ, όπως τον είχε δει ο τότε Υπουργός Δημοσίων έργων Στέφανος Μάνος κατά το γαλλικό πρότυπο ήταν η διάσωση των παραδοσιακών και διατηρητέων κτιρίων της Πλάκας και όλων των ανά την επικράτεια διατηρητέων κτιρίων (http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_tile1_1_19/09/2006_164918). Ωστόσο, οι σχετικές διατάξεις κρίθηκαν αντισυνταγματικές με τις αποφάσεις της ολομέλειας του δικαστηρίου (1071, 1072 και 1073/1994) λόγω του ότι επέτρεπαν τη μεταφορά χωρίς να εξειδικεύεται η περιβαλλοντική και πολεοδομική φυσιογνωμία της περιοχής υποδοχής του μεταφερόμενου συντελεστή (Χρυσανθάκης, 2007). Ειδικότερα, η εφαρμογή τόσο του Ν. 880/79, όσο και του ΠΔ 470/79 «περί του μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως σε εμβαδά κατά την εφαρμογή του Ν.880/79» απέτυχε γιατί η Ολομέλεια του ΣτΕ τους θεώρησε αντισυνταγματικούς ως προς την εφαρμογή τους επειδή η διοίκηση, σύμφωνα με το σύστημα του νόμου, εγκρίνει τη μεταφορά με μόνο κριτήριο την καταλληλότητα του ακινήτου που δέχεται το μεταφερόμενο ΣΔ και όχι την καταλληλότητα της βαρυνόμενης περιοχής. Έτσι, οι Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (ΕΖΥΣ) που όριζε ο συγκεκριμένος νόμος κρίθηκαν αντισυνταγματικές (http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_tile1_1_19/09/2006_164918).

¹⁴ Ειδικότερα, το Άρθρο 2 του Ν.880/1979 αφορούσε στη ΜΣΔ και τα εκτελεστικά του διατάγματα ήταν το ΠΔ 470/1979 (ΦΕΚ138) και ΠΔ 510/1979 (ΦΕΚ154) (Χρυσανθάκης, 2007).

Στη συνέχεια, ψηφίστηκε ο νέος νόμος για τη ΜΣΔ (Ν.2300/95 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις») με την επιδίωξη της αντιμετώπισης των προβλημάτων αντισυνταγματικότητας. Έτσι, έγινε προσπάθεια επαναοριοθέτησης του θεσμικού πλαισίου με τη λήψη υπόψιν και της περιβαλλοντικής διάστασης του θέματος. Βασική του επιδίωξη ήταν η ανάπλαση των υποβαθμισμένων και βεβαρημένων πολεοδομικά αστικών κέντρων και η διάσωση, συντήρηση και προστασία των αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών με τη δημιουργία κινήτρων και δυνατοτήτων διάσωσης της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς χωρίς δαπάνη του Δημοσίου, με αντικατάσταση της υποχρέωσης για αποζημίωση των ιδιοκτητών και με αντάλλαγμα τον τίτλο ΜΣΔ, κάτι που τυγχάνει εφαρμογής και για τα ρυμοτομούμενα ακίνητα (http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_tile1_1_19/09/2006_164918).

Ωστόσο, με δεύτερη απόφασή του το ΣτΕ (Ολ. ΣτΕ 6070/1996) θεώρησε ότι η νομοθετική εξουσία δεν ακολούθησε τις συνταγματικές επιταγές, αλλά ούτε και τις παρατηρήσεις της πρώτης του απόφασης (Τζίκα – Χατζοπούλου, 2003). Οι μεταβατικές διατάξεις του Ν.2300/95 κρίθηκαν ως προσκρούουσες στο Σύνταγμα με την Ολομ. ΣτΕ. 4573/1996, με την αιτιολογία ότι δε συγκεκριμενοποιούνται οι περιοχές υποδοχής του συντελεστή, οι οποίες μάλιστα θα πρέπει να πληρούν τις προϋποθέσεις που είχε τάξει το δικαστήριο στην προηγούμενη απόφασή του. Επίσης, με την απόφαση 6070/1996 της Ολομέλειας του ΣτΕ κρίθηκε ότι ναι μεν είναι συνταγματικώς επιτρεπτή η καθιέρωση του θεσμού ως μορφή αποζημίωσης θεμελιούμενης στο άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος, πλην όμως εντός των ορίων του ίδιου δήμου ή κοινότητας που βρίσκεται το βαρυνόμενο ακίνητο και πάντοτε εντός απολύτως καθορισμένων ζωνών (Χρυσανθάκης, 2007).

Αναλυτικότερα, το ΣτΕ έκρινε ότι πρέπει να θεωρούνται «βαρυνόμενα ακίνητα» μόνο εκείνα για τα οποία το Σύνταγμα προβλέπει αντικατάσταση της σε χρήμα αποζημίωσής τους, με την σε είδος αποζημίωση (ακίνητα με κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα, ακίνητα με ιστορικά μνημεία ή έργα τέχνης και αρχαιολογικοί χώροι). Αντίθετα, κρίθηκε μη συνταγματικά επιτρεπτή η δυνατότητα αποζημίωσης των ιδιοκτητών ρυμοτομούμενων ακινήτων με παροχή δικαιώματος σε άλλο ακίνητο, αντί να τους καταβάλλεται χρηματική αποζημίωση. Ωστόσο, η αναθεώρηση του Συντάγματος το 2001 (Άρθρο 17, παρ. 2), σύμφωνα με το οποίο «η αποζημίωση εφόσον συναινεί ο δικαιούχος μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος, ιδίως

με τη μορφή της παραχώρησης άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου» οδήγησε στο συμπέρασμα ότι τελικά είναι συνταγματικώς συμβατή η δυνατότητα αντικατάστασης της αποζημίωσης με χορήγηση τίτλου ΜΣΔ. Οι περιοχές στις οποίες επιτρέπεται να μεταφέρεται και να υλοποιείται ο ΣΔ των βαρυνόμενων ακινήτων έχει κριθεί ότι είναι μόνο ζώνες που καθορίζονται με κανονιστική ρύθμιση έπειτα από εκπόνηση σχετικής μελέτης και αποτυπώνονται σε σχεδιάγραμμα το οποίο δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μαζί με την πράξη καθορισμού (http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/w_articles_tile1_1_19/09/2006_164918).

Με το Ν.3044/27-08-2002 (ΦΕΚ 197/Δ) «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» καθορίστηκαν από την Πολιτεία για τρίτη φορά από την αρχή οι όροι και οι προϋποθέσεις ΜΣΔ. Ωστόσο, για μία ακόμη φορά κρίθηκε ανεπιτυχής η προσπάθεια ρυθμίσεως του θεσμού της ΜΣΔ. Για την ενεργοποίηση του παραπάνω νόμου θα έπρεπε να εκδοθούν ένα ΠΔ και πέντε Υπουργικές Αποφάσεις. Το σχέδιο του ΠΔ/τος που στάλθηκε στο ΣτΕ επεστράφη με το 183/2003 πρακτικό με το οποίο τίθενται οι προϋποθέσεις που καθιστούν αδύνατη την απρόσκοπτη λειτουργία του θεσμού (<http://www.pomida.gr/enimerosi/egyklioi/metafora-syntelesti.htm>).

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με την Ολομέλεια του ΣτΕ εντοπίστηκαν στο νέο νόμο για τη ΜΣΔ τρία σημεία που αντιτίθενται ευθέως στο Άρθρο 24 του Συντάγματος για την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος. Πρώτον, ο Ν. 3044/2002 δεν καθορίζει ανώτατο ποσοστό εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών μέσα στις Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ), οι οποίες, σημειωτέον, δεν έχουν ακόμη καθοριστεί. Δεύτερον, ο νόμος του 2002 δεν καθορίζει το ανώτατο ποσοστό, στο οποίο μπορεί να ανέλθει ο συντελεστής δόμησης, ο οποίος μεταφέρεται στο ωφελούμενο ακίνητο. Αυτό έχει ως συνέπεια την ύπαρξη δυνατότητας υπέρβασης του ανώτατου προβλεπόμενου ποσοστού μεταφοράς συντελεστή. Καθίσταται, έτσι, δυνατός ο καθορισμός Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή σε όλες εκείνες τις περιοχές όπου ο συντελεστής είχε καθοριστεί, πριν από την ισχύ του Ν. 880/1979, ως μεγαλύτερος του 2,4. Τρίτον, το άρθρο 3 του νέου νομοθετικού πλαισίου επιτρέπει τη μεταφορά συντελεστή δόμησης σε ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες έχουν καθοριστεί ως Ζώνες Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ) και παράλληλα προβλέπει τη διατήρηση του συστήματος δόμησης στην ίδια

ζώνη (<http://www.in.gr/news/article.asp?lngEntityID=782038>)¹⁵.

Εν συνεχεία, με το Άρθρο 14 του Ν.3212/31-12-2003 (ΦΕΚ 308 Α) «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων», όπου καθορίζονται λεπτομερώς οι περιορισμοί και οι προϋποθέσεις για την υλοποίηση της ΜΣΔ προβλέφθηκε ότι όλα τα εκκρεμή θέματα για την ενεργοποίηση του νόμου θα ρυθμιστούν με έξι υπουργικές αποφάσεις (<http://www.pomida.gr/enimerosi/egyklioi/metafora-syntelesti.htm>).

Στη συνέχεια, παρουσιάζονται οι θέσεις του ΣτΕ σχετικά με τις συνταγματικές προϋποθέσεις για το επιτρεπτό του θεσμού της ΜΣΔ (ΣτΕ 2366/2007).

- ⊗ Ο θεσμός της ΜΣΔ θεωρείται ως καταρχήν επιτρεπόμενη μορφή αποζημίωσης στις περιπτώσεις κατά τις οποίες θεμελιώνεται σε ειδική συνταγματική διάταξη. Αντίθετα, δεν είναι συνταγματικώς ανεκτή σε όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις, δεδομένου ότι επηρεάζει επί το δυσμενέστερο την ορθολογική χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση καθώς και τα υφιστάμενα περιβαλλοντικά και οικιστικά δεδομένα.
- ⊗ Μετά τη συνταγματική αναθεώρηση του 2001, επιτρέπεται, σε εκτέλεση του άρθρου 17 παρ. 2 του Συντάγματος, η αξιοποίηση του εξεταζόμενου θεσμού ως καταβαλλόμενη αποζημίωση λόγω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.
- ⊗ Και στις δύο παραπάνω περιπτώσεις η επιλογή ανήκει στη διακριτική ευχέρεια του θιγόμενου ιδιοκτήτη, που μπορεί να επιλέξει την οδό της αποζημίωσης. Εάν ο τελευταίος επιλέξει τη μορφή αυτή αποζημίωσης, τότε πρέπει να πληρούται μία σειρά προϋποθέσεων εγκυρότητας του θεσμού, οι οποίες, κατά το δικαστήριο πάντοτε, συνάγονται από το ίδιο το Σύνταγμα και συνδέονται με τη διασφάλιση των συνθηκών διαβίωσης και εν γένει των περιβαλλοντικών δεδομένων των περιοχών υποδοχής του μεταφερόμενου συντελεστή. Οι προϋποθέσεις αυτές εξειδικεύουν, αφενός την έννοια της «ένταξης σε

¹⁵ Σε γενικές γραμμές, δηλαδή, η απόφαση έκρινε αντισυνταγματικές τις διατάξεις που επιτρέπουν τη μεταφορά συντελεστή στις υφιστάμενες Ζώνες Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ), όπως αυτές καθορίστηκαν από το Ν.880/1979. Ειδικότερα, θεωρήθηκε ότι οι περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης (ΕΖΥΣ, όπως μετονομάστηκαν οι ΖΑΣ με ο Ν.3044/2002) πρέπει να αποτελούν μέρος πολεοδομικής μελέτης και όχι να καθορίζονται με Υπουργικές Αποφάσεις (http://www.spitogatos.gr/main/enimerosi/agora_akiniton/ston-agera-20000-titloi-metaforas-syntelesti-/).

πολεοδομικό σχεδιασμό» και αφετέρου τις απαιτούμενες εγγυήσεις περιβαλλοντικής και οικιστικής προστασίας¹⁶.

Οι βασικές ρυθμίσεις της ισχύουσας νομοθεσίας για τη ΜΣΔ παρατίθενται στο Παράρτημα Ι (Κείμενο 2).

Ένα ακόμη κίνητρο οικονομικής και διοικητικής φύσεως είναι η ειδική ρύθμιση, που είναι δυνατή για τη Δημόσια Διοίκηση και είναι η δυνατότητα προσθήκης κατ' έκτασιν ή καθ' ύψος σε διατηρητέο κτίριο, καθώς και η δυνατότητα ανέγερσης νέας οικοδομής στο οικόπεδο (γήπεδο) του διατηρητέου κτιρίου, με την προϋπόθεση ότι η επιτυγχανόμενη συνολική εκμετάλλευση δεν υπερβαίνει τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής και συντελείται με Υπουργική Απόφαση (<http://www.minenv.gr/5/56/g5610.html>).

Ένα πρόσφατο παράδειγμα χορήγησης κινήτρων από την Πολιτεία για τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αποτελεί η πρόσφατη απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ να προωθήσει κίνητρα για την επισκευή και αποκατάσταση των παραδοσιακών και διατηρητέων κτιρίων με στόχο τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος (Παράρτημα, Κείμενο 3). Ειδικότερα, σύμφωνα με ρύθμιση, οι ιδιοκτήτες θα μπορούν να πάρουν δάνειο έως 100.000 ευρώ, ενώ το 50% του επιτοκίου θα γίνεται με επιδότηση από την Πολιτεία. Με αυτόν τον τρόπο απαλλάσσονται από το ήμισυ των τόκων που θα έπρεπε να καταβάλλουν για την αποπληρωμή των δανείων τους (http://www.skai.gr/master_story.php?id=53941). Η απόφαση αυτή ισχύει για το σύνολο της επικράτειας και αποτελεί προσπάθεια ενίσχυσης των ιδιοκτητών των διατηρητέων κτιρίων και παράλληλης προτροπής τους να προχωρήσουν στην αποκατάσταση των κτιρίων τους, προκειμένου να εξαλειφθεί το φαινόμενο της εγκατάλειψης και ερήμωσης κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα (<http://civilengineeringportal.blogspot.com/2007/>

¹⁶ Συγκεκριμένα, θα πρέπει: **α)** Η σχετική ρύθμιση να εισάγεται με νόμο ή κανονιστική πράξη, που καθορίζει συγκεκριμένες ζώνες υποδοχής, που θα πρέπει να αποτυπώνονται σε διάγραμμα που συνδημοσιεύεται στην ΕτΚ εκ λόγων ασφάλειας δικαίου. **β)** Τα κριτήρια επιλογής των ζωνών να είναι «πολεοδομικά», δηλαδή η «καταλληλότητα της περιοχής» και «η φυσιογνωμία του οικισμού». Η έννοια της «καταλληλότητας» συνδέεται με ευπαθή οικοσυστήματα ή περιοχές ιδιαίτερης προστασίας, ενώ η αντίστοιχη της «φυσιογνωμίας» με το υφιστάμενο οικοδομικό σύστημα και ιδίως τους τυχόν ισχύοντες ευμενείς όρους και περιορισμούς δόμησης. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, πρέπει να συνεκτιμάται η οικιστική πυκνότητα και το όριο κορεσμού της οικιστικής περιοχής. **γ)** Η μεταφορά να γίνεται στα εδαφικά όρια του ίδιου πρωτοβάθμιου ΟΤΑ (δήμου ή κοινότητας) και, κατ' εξαίρεση, όμορου ΟΤΑ σε περίπτωση, κατά την οποία η ζώνη υποδοχής θα έπρεπε να εγκατασταθεί σε περιοχή που διέπεται από καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας (Χρυσανθάκης 2007).

[07/blog-post_14.html](#)). Στη συνέχεια παρουσιάζονται στο Παράρτημα πιο πρόσφατες νομοθετικές ρυθμίσεις σχετικές με την εφαρμογή προγραμμάτων αποκατάστασης κτιρίων.

Το 2002 θεσπίζεται ο Ν.3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς», ο οποίος αποτελεί μια ενιαία νομοθετική αντιμετώπιση της φυσικής και πολιτιστικής συνιστώσας του περιβάλλοντος ως αρμονικού συνόλου (ενιαία αντιμετώπιση μνημείων και φυσικού χώρου που τα περιβάλλει). Τα μέτρα που λαμβάνονται με το συγκεκριμένο σχέδιο νόμου στοχεύουν στη διοικητική διάρθρωση του ΥΠΠΟ με τη σύσταση της «Διεύθυνσης Τεκμηρίωσης και Προστασίας Πολιτιστικών Αγαθών», στην αντιμετώπιση της αρχαιοκαπηλίας και κιβδηλείας και στη διευθέτηση θεμάτων κυριότητας, νομής και κατοχής κινητών μνημείων. Συνοπτικά, τα κυριότερα άρθρα που περιλαμβάνονται στο νόμο σχετίζονται με τη σύσταση, το σκοπό, τη διάρθρωση, τις αρμοδιότητες της νέας Διεύθυνσης και την υποχρέωση συνεργασίας της με αρμόδιους φορείς και υπηρεσίες της χώρας και του εξωτερικού. Για την αντιμετώπιση της αρχαιοκαπηλίας προβλέπεται η απόσπαση προσωπικού της Ελληνικής Αστυνομίας, καθώς επίσης και η αμοιβή όσων συμβάλλουν στην ανάκτηση μνημείων που κατέχονται παράνομα. Για τη γνωμοδότηση και την επιστημονική τεκμηρίωση και προέλευση των κινητών μνημείων προβλέπεται η συγκρότηση εννεαμελούς Επιτροπής Εμπειρογνομόνων. Τέλος, περιλαμβάνονται άρθρα για την πρόσληψη προσωπικού και την αντιμετώπιση της κιβδηλείας μνημείων (http://portal.tee.gr/portal/page/portal/SCIENTIFIC_WORK/EKDILOSEIS_P/).

Βασική επιδίωξη του συγκεκριμένου νόμου είναι ο εκσυγχρονισμός της παρωχημένης νομοθεσίας περί αρχαιοτήτων και γενικότερα περί πολιτιστικών αγαθών και η τυποποίηση σε ενιαίο νομοθετικό κείμενο των βασικών ρυθμίσεων για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, ενσωματώνοντας και συστηματοποιώντας ταυτόχρονα τις σημαντικότερες κατευθύνσεις που είχε υιοθετήσει η σχετική νομολογία του ΣτΕ¹⁷. Με το συγκεκριμένο νόμο διευρύνεται η έννοια της πολιτιστικής κληρονομιάς, τα μνημεία αντιμετωπίζονται ισότιμα, αναδεικνύεται η κοινωνική διάσταση της προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, που συναρμόζεται με την αρχή της αειφορίας και συνεπάγεται την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής του ατόμου,

¹⁷ Σύμφωνα με τη νομολογία του ΣτΕ το περιεχόμενο του πολιτιστικού περιβάλλοντος είναι το σύνολο των ανθρωπογενών παραγόντων και στοιχείων, τα οποία, σε άμεση σχέση και αλληλεπίδραση με το φυσικό περιβάλλοντα χώρο, συνθέτουν την «πολιτιστική κληρονομιά» (Κάτσος, 2003).

εμπλουτίζονται οι μορφές προστασίας με την ενεργοποίηση των πολιτών και τη συμπληρωματικότητα των καθηκόντων της πολιτείας και των πολιτών (στο πλαίσιο του αναθεωρημένου Άρθρου 24 παρ. 1 του Συντάγματος) και εντάσσονται τα μνημεία στο χώρο, γεγονός που συνεπάγεται ότι στην έννοια του ακίνητου μνημείου περιλαμβάνεται και το άμεσο περιβάλλον του. Επίσης, σημαντικές ρυθμίσεις του νέου νόμου είναι η οριοθέτηση της έννοιας «πολιτιστικό αγαθό» (μνημεία, άυλα πολιτιστικά αγαθά και χωρικά σύνολα¹⁸), η θεσμοθέτηση της διαδικασίας χαρακτηρισμού των μνημείων, ο σαφής χωρικός καθορισμός των εκτάσεων που τελούν υπό ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς (αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι), γεγονός που δίνει την ευκαιρία στη Διοίκηση να χρησιμοποιήσει ένα ευρύ φάσμα ρυθμίσεων ανάλογα με τον επιδιωκόμενο βαθμό προστασίας και τις συγκεκριμένες συνθήκες και η νομοθετική τυποποίηση της διαδικασίας απαλλοτρίωσης και αποζημίωσης των θιγόμενων ιδιοκτητών λόγω στέρησης ή περιορισμού της χρήσης των μνημείων (Κοντιάδης, 2003). Ενδιαφέρουσα, επίσης, ρύθμιση αποτελεί η υποχρέωση σύνταξης Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) για έργα μεγάλης κλίμακας, που αναφέρεται στο περιβάλλον στο σύνολό του ενδυναμώνοντας – παρά τα όποια τεχνικής φύσης προβλήματα εφαρμογής- τη λειτουργική ενότητα που διέπει τη σχέση μεταξύ φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Με αυτό τον τρόπο αναδεικνύεται ο οριζόντιος ολιστικός χαρακτήρας της ΜΠΕ (Κάτσος, 2003).

Ειδικότερα, κατά το άρθρο 2 του Ν.3028/2002 ως νεώτερα μνημεία, σε αντιδιαστολή με τα αρχαιολογικά μνημεία ή αρχαία, νοούνται τα πολιτιστικά αγαθά που είναι μεταγενέστερα του 1830 και των οποίων η προστασία επιβάλλεται λόγω της ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους. Ειδικότερα, το άρθρο 6 εκλαμβάνει τα ακίνητα μνημεία ως τα νεώτερα πολιτιστικά αγαθά, χαρακτηριζόμενα ως μνημεία λόγω της αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, κοινωνικής, εθνολογικής, λαογραφικής, τεχνικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους και τα διαχωρίζει σε προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων 100 ετών και σε εκείνα που ανάγονται στην περίοδο αυτή (Μανιάτης, 2008).

¹⁸ Τα μνημεία διακρίνονται σε κινητά και ακίνητα, καθώς και σε αρχαία και νεώτερα, ενώ τα χωρικά σύνολα διακρίνονται σε αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους. Η ρύθμιση αυτή αποτελεί προχωρημένη αντίληψη στο χώρο του δημοσίου διεθνούς δικαίου και καινοτομία στο χώρο της ευρωπαϊκής νομικής παράδοσης. Ο νόμος αυτός εκτείνεται πέραν του αντικείμενου ρύθμισης του Άρθρου 24 του Συντάγματος, αφού τα άυλα αγαθά υπάγονται στο πεδίο προστασίας του Άρθρου 16 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος (Κάτσος, 2003).

Μέχρι τη θέσπιση του Ν.3028/2002 εφαρμόζονταν οι διατάξεις του Ν. 1469/1950 «Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830», προκειμένου να ενταχθούν σε μία ειδική κατηγορία διατηρητέων κτιρίων, επειδή αποτελούσαν «έργα τέχνης, χρήζοντα ειδικής προστασίας» ή επειδή είχαν «ιστορική σπουδαιότητα». Στο πλαίσιο αυτό, ερμηνευόταν ότι ως έργα τέχνης θεωρούνται τα οικοδομήματα που συγκεντρώνουν τα ιδιαίτερα εκείνα στοιχεία, που τους προσδίδουν το χαρακτήρα έργου τέχνης, δηλαδή ανθρώπινα δημιουργήματα με καλλιτεχνική ιδιαιτερότητα, που προκαλεί στο θεατή αισθητική απόλαυση. Επίσης, σύμφωνα με το νόμο, στα οικοδομήματα ή κτίσματα ιστορικής σπουδαιότητας υπάγονταν εκείνα που συνδέονταν κατ' αρχήν με κάποιο σπουδαίο ιστορικό γεγονός ή με κάποια προσωπικότητα του ιστορικού βίου, χωρίς όμως να αποκλείεται να υπαχθούν στην κατηγορία αυτή και οικοδομήματα που είχαν σπουδαιότητα για την ιστορία της αρχιτεκτονικής (Μανιάτης, 2008).

Επομένως, ένας οικισμός ή ένα κτίριο χρονολογούμενο ως ύστερο του 1830 μπορεί να προστατεύεται κατά το ΓΟΚ, εφόσον επιδιώκεται η διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής του φυσιογνωμίας. Παράλληλα, είναι δυνατό να υπαχθεί και στο καθεστώς του Ν. 1469/1950, εφόσον θεωρηθεί ως μνημείο λόγω της ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας του. Επιπλέον, είναι αξιοσημείωτο ότι, σε περίπτωση που ως διατηρητέο χαρακτηριστεί τμήμα του ακινήτου, π.χ. οι όψεις του, με το ένα νομοθετικό καθεστώς δεν αναιρεί τη δυνατότητα μεταγενέστερου χαρακτηρισμού του συνόλου του ίδιου κτιρίου με το άλλο καθεστώς. Θα μπορούσε, λοιπόν, διενεργηθεί συμπληρωματική εφαρμογή των δύο αυτών νόμων για αυτήν την κατηγορία ακινήτων, για την αποτελεσματική προστασία του εκάστοτε πολιτιστικού αγαθού. Τα τελευταία χρόνια, λόγω της ευρύτητας της διατυπώσεως του άρθρου 4 του ΓΟΚ, η μεγάλη πλειονότητα των χαρακτηρισμών διατηρητέων έγινε σύμφωνα με το νόμο αυτό και όχι σύμφωνα με το Ν.1469/1950. Αν, όμως, πρόκειται για αγαθό παλαιότερο του 1830, τότε αποτελεί αρχαίο μνημείο και εφαρμοστέος είναι μόνο ο Ν. 3028/2002, καθώς τα αρχαία ακίνητα μνημεία προστατεύονται και ρυθμίζονται αποκλειστικά από το νομοθέτημα αυτό, όπως ισχύει (Μανιάτης, 2008).

Σχετικό είναι και το ζήτημα της δυνατότητας επιβολής υποχρεώσεως ανακατασκευής κτιρίου που έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο από το ΥΠΠΟ. Οι διατάξεις του άρθρου 4 του ΓΟΚ δεν μπορούν να έχουν ανάλογη εφαρμογή και στα

διατηρητέα της συγκεκριμένης κατηγορίας, αφού δεν υπάρχει ομοιότητα μεταξύ των δύο ρυθμίσεων. Μάλιστα, αυτό το Υπουργείο λόγω έλλειψης νομοθετικού πλαισίου αδυνατεί να υποχρεώσει ιδιοκτήτη ακινήτου που όχι μόνο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο σύμφωνα με το Ν.1469/1950 αλλά και με το Ν.2039/1992, δηλαδή που έχει χαρακτηριστεί σύμφωνα με τη Σύμβαση της Γρανάδας ως μνημείο που χρειάζεται προστασία, να το ανακατασκευάσει, σε περίπτωση καταστροφής του. Με τον ισχύοντα πλέον πολιτιστικό νόμο, αν ένα ακίνητο μνημείο μεταγενέστερο του 1453 είναι έτοιμο να καταρρεύσει και η ετοιμορροπία οφείλεται σε πράξη ή παράλειψη του ιδιοκτήτη, επιτρέπεται να ανεγερθεί στη θέση του νέα οικοδομή αλλά η οικοδόμηση υπόκειται σε αυστηρούς περιορισμούς. Τέλος, σε οικισμούς, όπως η Ύδρα, οι οποίοι έχουν χαρακτηριστεί παράλληλα ως έχοντες μνημειακό χαρακτήρα και ως παραδοσιακοί, δεσπόζων είναι, κατά τις παρ. 1 και 6 του Άρθρου 24 του Συντάγματος, ο πρώτος, ενώ οι διατάξεις περί παραδοσιακών οικισμών εφαρμόζονται μόνο κατά το μέτρο που εναρμονίζονται προς την προστασία του μνημειακού χαρακτήρα του οικισμού (Μανιάτης, 2008).

1.3 ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΚΥΡΩΘΗΚΑΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Η αναγκαιότητα και η νομοθεσία της διατήρησης των μνημείων άρχισε να διαμορφώνεται κατά τη διάρκεια του 19^{ου} αιώνα και στην αρχή του εικοστού, σε ένα συγκεκριμένο αριθμό ευρωπαϊκών χωρών, δηλαδή μόνο σε επίπεδο εθνικό (http://www.ktirio.gr/gr/_dynoP/articles/arthra_det.asp?KATEGORY_CODE=1&ART_HRO_NAME=76-35.TXT).

Το 1931 γίνεται το Συνέδριο των Αθηνών όπου πρωτοδιατυπώνεται η αντίληψη για μια Διεθνή Πολιτιστική Κληρονομιά, που πρέπει να προστατευτεί στο πλαίσιο μιας διεθνούς αλληλεγγύης στηριγμένης σε νομοθετική και επιστημονική ρύθμιση. Έγινε αποδεκτή από τη Συνέλευση της Κοινωνίας των Εθνών το 1932. Το 1954, με πρωτοβουλία της UNESCO, υπογράφεται «η Σύμβαση της Χάγης για την προστασία της Πολιτιστικής Κληρονομιάς σε περίπτωση πολεμικών επιχειρήσεων». Στην Ελλάδα κυρώθηκε με τον Ν. 1114/1981 και συνέβαλε στην κατάρτιση ενός Διεθνούς Καταλόγου πολιτιστικών μνημείων εξαιρετικής σημασίας. Το ίδιο έτος υπογράφηκε η

Ευρωπαϊκή Πολιτιστική Σύμβαση, η οποία κυρώθηκε στην Ελλάδα με το Ν. 4194/61 (ΦΕΚ/Α/166).

Το 1964 υπογράφεται η Χάρτα της Βενετίας, όπου ορίζεται ότι «η έννοια του ιστορικού μνημείου δεν αφορά μόνο τη μεμονωμένη αρχιτεκτονική δημιουργία αλλά και το αστικό αγροτικό τοπίο ή σύνολο, ως μαρτυρία πολιτισμού». Το 1969 υπεγράφη η «Ευρωπαϊκή Σύμβαση για την προστασία της Αρχαιολογικής Κληρονομιάς» στο Λονδίνο «Δια τους σκοπούς της οποίας όλα τα ευρήματα και αντικείμενα ή κάθε άλλο ίχνος ανθρώπινης υπάρξεως, το οποίο μαρτυρεί δι' εποχάς και πολιτισμούς δια τους οποίους ανασκαφαί ή ανακαλύψεις είναι η κύρια πηγή ή μία από τας κυρίας πηγάς της επιστημονικής πληροφόρησης θα θεωρούνται ως αρχαιολογικά αντικείμενα». Κυρώθηκε με το Ν.1127/1981 (ΦΕΚ 32/Α/10.2.1981) και ετέθη σε ισχύ στις 21.10.1981. Το 1970 υπογράφηκε η «Σύμβαση για τα μέσα για την απαγόρευση και παρεμπόδιση της παράνομης εισαγωγής, εξαγωγής και μεταβίβασης της κυριότητας πολιτιστικών αγαθών». Η Ελλάδα κύρωσε τη Σύμβαση με το Ν.1103/1980 (ΦΕΚ 297 Α, 29/12/1980). Το 1972 υπεγράφη στο Παρίσι η «Σύμβαση για την Προστασία της Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς», η οποία έχει κυρωθεί με το Ν.1126/1981 (ΦΕΚ 32 Α,11/2/1981) από το Ελληνικό Κοινοβούλιο και ετέθη σε ισχύ στις 17.10.1981 (<http://www.unesco.org>). Η σύμβαση αυτή υπογράφηκε στο πλαίσιο της αντιμετώπισης της προστασίας του περιβάλλοντος με ενιαίο τρόπο (σύνδεση της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς) για την πρόκριση, ανάλογα βέβαια με τις ιδιαιτερότητες κάθε προβλήματος των καταλληλότερων λύσεων (Παπακωνσταντίνου, 1999). Τα Ελληνικά μνημεία που περιλαμβάνονται στον Κατάλογο Παγκόσμιας Κληρονομιάς είναι 16 (Παράρτημα Ι, Κείμενο 4) (<http://www.unesco.org>).

Το 1975 παρουσιάστηκε από το Συμβούλιο της Ευρώπης η Σύμβαση για την Παγκόσμια Κληρονομιά. Στόχος της ήταν η ενότητα μεταξύ των μελών με σκοπό τη δημιουργία μιας κοινής ευρωπαϊκής πολιτικής για την προστασία της κληρονομιάς τους. Η Σύμβαση στοχεύει στην αναγνώριση των ιστορικών συνόλων επιδιώκοντας μια αρμονική, κοινωνική ισορροπία και θεωρώντας ότι το μέλλον της πολιτιστικής κληρονομιάς εξαρτάται εν μέρει από την ένταξή της στη ζωή των ανθρώπων. Η καινοτομία αυτής της Σύμβασης είναι ο πολεοδομικός της χαρακτήρας, αφού τονίζει ότι κρίνεται επιτακτική η ανάγκη της ενσωμάτωσης αυτής της κληρονομιάς στον αστικό ιστό με τη βοήθεια νομικών, διοικητικών, οικονομικών και τεχνικών εργαλείων.

Σε αυτό το πλαίσιο, τονίζεται ότι είναι απαραίτητη η συνεργασία όλων των επιστημών για την αποτελεσματικότερη προστασία (Κεσσοπούλου, 2006).

Με τη Διακήρυξη του Άμστερνταμ το 1975 αναγνωρίζεται ότι η αρχιτεκτονική κληρονομιά περιλαμβάνει όχι μόνο μεμονωμένα κτίρια εξαιρετικής αξίας και το περιβάλλον τους, αλλά επίσης συγκροτήματα, συνοικίες πόλεων αλλά και χωριά που παρουσιάζουν ιστορικό και πολιτισμικό ενδιαφέρον. Το 1976 η UNESCO έκανε ορισμένες συστάσεις για την προστασία και ανάδειξη των ιστορικών κέντρων και των παραδοσιακών συνόλων, που σχετίζονταν με την ανάπτυξη διαφόρων τύπων παρέμβασης (μουσειακή προστασία, επιβεβλημένη ή απλή προστασία οικισμών ή συνόλων, ξενοδοχειοποίηση παραδοσιακών συνόλων, προστατευτέοι τομείς, επανακατάκτηση και επαναχρησιμοποίηση του μνημείου ή του προστατευτέου οικισμού) (<http://www.unesco.gr>).

Το 1985 υπογράφεται η Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης στη Γρανάδα. Στην Ελλάδα κυρώθηκε με το Ν. 2039/92 (ΦΕΚ/Α/61 Α/13.4.1992) και ετέθη σε ισχύ την 1.9.1992. Το εύρος του πεδίου εφαρμογής της είναι σημαντικό, αφού οι ρυθμίσεις της καταλαμβάνουν το σύνολο της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης (Ράσκου, 2004). Ο ορισμός της «αρχιτεκτονικής κληρονομιάς» που δίνεται στο άρθρο 1 της Σύμβασης είναι εξαιρετικά ευρύς. Στην έννοια αυτή δεν περιλαμβάνονται μόνο «αρχιτεκτονικές κατασκευές», αλλά, επιπλέον, «ομοιογενή σύνολα αστικών ή αγροτικών κατασκευών», καθώς και «σύνθετα έργα του ανθρώπου και της φύσης», όσα, ασφαλώς, από αυτά θεωρούνται «σημαντικά» από άποψη ιστορική, αρχαιολογική, καλλιτεχνική, επιστημονική, κοινωνική ή τεχνική. Η συνδρομή των τελευταίων αυτών κριτηρίων είναι υπαλλακτική και όχι σωρευτική: αρκεί, δηλαδή, να συντρέχει ένα μόνον από αυτά για να χαρακτηριστεί κάποιο «ακίνητο αγαθό» ως μέρος της «αρχιτεκτονικής κληρονομιάς» (Παπακωνσταντίνου, 1999). Με αυτή τη σύμβαση συνδέεται η ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με τη βελτίωση του αστικού και αγροτικού περιβάλλοντος στο πλαίσιο μιας πολιτικής για οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάπτυξη (Ράσκου, 2004). Στη σύμβαση καθορίστηκε ότι ο όρος Αρχιτεκτονική Κληρονομιά περιλαμβάνει: α) τα μνημεία, β) τα αρχιτεκτονικά σύνολα και γ) τους τόπους. Συγχρόνως διακηρύχθηκαν οι νόμιμες διαδικασίες προστασίας, τα συμπληρωματικά μέτρα και οι κυρώσεις.

Το 1987 υπεγράφη η «Διεθνής Χάρτα για την προστασία των Ιστορικών Πόλεων»,

το κείμενο της οποίας συμπληρώνει τη Διεθνή Χάρτα για τη Συντήρηση και την Αποκατάσταση των Μνημείων και των Τοποθεσιών (Βενετία 1964) καθορίζοντας τις αρχές και τους στόχους, τις μεθόδους και τα μέσα της κατάλληλης δράσης για τη διαφύλαξη των ποιοτικών χαρακτηριστικών των ιστορικών πόλεων.

Το 1992 υπογράφεται η «Αναθεώρηση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προστασία της Αρχαιολογικής Κληρονομιάς» στη Μάλτα. Το επόμενο έτος (1993) διοργανώνεται το Συνέδριο του ICOMOS στη Σρι Λάνκα. Καίριο σημείο της διακήρυξής του ήταν ο καθορισμός κανόνων και κατευθύνσεων για την εκπαίδευση και την επαγγελματική κατάρτιση στον τομέα της προστασίας των μνημείων, των συνόλων και των τοποθεσιών που έχουν καθοριστεί ως πολιτιστική κληρονομιά από τη Σύμβαση της Παγκόσμιας Κληρονομιάς του 1972 (http://www.ktirio.gr/gr/dynoP/articles/arthra_det.asp?KATEGORY_CODE=1&ARTHRO_NAME=76-35.TXT).

Το 1995 υπογράφεται η «Σύμβαση UNIDROIT για τα κλαπέντα και παράνομα εξαχθέντα Πολιτιστικά Αγαθά» (η Ελλάδα κύρωσε τη Σύμβαση με το νόμο 3028/2002). Σημαντική είναι και η «Σύμβαση για την Προστασία της Ενάλιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς», η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί σε ισχύ, καθώς έχει υπογραφεί από 11 χώρες μόνο (απαιτείται η κύρωσή της από 30 κράτη). Η Ελλάδα δεν έχει κυρώσει τη συγκεκριμένη Σύμβαση. Μεγάλης σημασίας ήταν, πάντως, η υιοθέτηση στις 13/07/2006 από την Επιτροπή Πολιτισμού του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου των προτάσεων του Ν. Σηφουνάκη για την «προστασία της ευρωπαϊκής φυσικής, αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς της υπαίθρου και των νησιωτικών περιοχών», κατά την οποία προτάθηκε η δημιουργία νομοθετικού πλαισίου για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της υπαίθρου και των νησιών, με την παροχή όμως κινήτρων για τη συντήρηση παραδοσιακών κτιρίων και οικιστικών συνόλων (eyploia.aigaio-net.gr).

Η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με τη σύγχρονη διευρυμένη έννοια (μνημεία, αρχιτεκτονικά σύνολα, τόποι) έχει πλέον ενσωματωθεί στην πολιτική πολλών διεθνών οργανισμών (UNESCO¹⁹, το ICOMOS²⁰, το Συμβούλιο της Ευρώπης²¹, ο

¹⁹ Η UNESCO (Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών για την Παιδεία, την Επιστήμη και τον Πολιτισμό), ένας από τους μεγαλύτερους διακυβερνητικούς οργανισμούς, αναγνώρισε τη σπουδαιότητα των μνημείων και των ιστορικών περιοχών μέσω ενός μακρόπνοου προγράμματος που στόχευε στην προστασία της πνευματικής κληρονομιάς της ανθρωπότητας, καθώς και στην ενημέρωση του κοινού για τη σημασία της προστασίας των πνευματικών αγαθών σε περίπτωση πολέμων (Χάγη, 1954). Εκείνη την περίοδο έγινε για πρώτη φορά ο διαχωρισμός ανάμεσα στους όρους «μνημειακό σύνολο» και «μεμονωμένο μνημείο» με τη χρήση του όρου «μνημειακό κέντρο» (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

ΟΗΕ και η Europa Nostra²²), καθώς επίσης και στην πολιτική της ΕΕ, αλλά και στις αναπτυξιακές πολιτικές των κρατών. Θετικό είναι το γεγονός ότι η αρχιτεκτονική κληρονομιά έχει αρχίσει να γίνεται αντιληπτή σε όλες τις διαστάσεις της (κοινωνική, οικονομική, πολιτιστική και περιβαλλοντική) (Ράσκου, 2004).

Η συνεργασία των διεθνών οργανισμών που αναφέρθηκαν με τις κυβερνήσεις και τις τοπικές αρχές των ευρωπαϊκών χωρών οδήγησε σε δράσεις προστασίας και διατήρησης των ιστορικών πόλεων και στην υλοποίηση εκτεταμένων προγραμμάτων προστασίας και διατήρησης. Οι ενέργειες αυτές βασίστηκαν στις ακόλουθες αρχές:

α. Διαφύλαξη του πολεοδομικού ιστού της προστατευόμενης περιοχής.

β. Προστασία και διατήρηση των παραδοσιακών έργων της περιοχής προστασίας με κατάλληλες μεθόδους συντήρησης.

γ. Αποκατάσταση των παραμορφώσεων των κτιρίων και κατεδάφιση των όποιων νεότερων προσθηκών ώστε να αναδειχθεί η καλλιτεχνική τους ιδιαιτερότητα.

δ. Εισαγωγή των ανέσεων που προσφέρει η σύγχρονη τεχνολογία με την προϋπόθεση, βέβαια, ότι δε θα επέλθουν παραμορφώσεις στην περιοχή (π.χ. επιγραφές, καλώδια ηλεκτρικού ρεύματος, τηλεφώνου, κεραίες τηλεόρασης, καμινάδες, καπνοσυλλέκτες κ.ά.).

ε. Εισαγωγή των σύγχρονων λειτουργιών με προσοχή, ώστε να μην προκληθούν αλλοιώσεις στα υφιστάμενα κτίρια.

στ. Διατήρηση των ιστορικών οικισμών με τέτοιο τρόπο, ώστε να αποτελούν «ζωντανούς οργανισμούς» και όχι «μουσεία» χωρίς ζωή και κίνηση ανθρώπων στο γενικότερο πλαίσιο των όσων αναφέρει η Διακήρυξη του Συνεδρίου του Άμστερνταμ τον Οκτώβριο του 1975 (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

²⁰ Το ICOMOS (Conseil International des Monuments et de Sites) ιδρύθηκε στις 22 Ιουνίου του 1965 στη Βαρσοβία και από τότε αποτελεί το ουσιαστικό όργανο για την υλοποίηση κάθε σχεδίου που αναφέρεται στην ουσία αλλά και στη μεθόδευση της σωτηρίας της πνευματικής κληρονομιάς κάθε κράτους μέλους (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

²¹ Με εισήγησή του, το Συμβούλιο της Ευρώπης αναφέρει ότι κάθε κράτος – μέλος αναλαμβάνει την ευθύνη για τη διάσωση της πνευματικής κληρονομιάς της Ευρώπης (Άρθρο 10) καθώς επίσης ότι πρέπει να μεριμνά και να λαμβάνει μέτρα για τη διάσωση οποιουδήποτε αντικειμένου βρίσκεται υπό τον έλεγχό του σαν να ήταν τμήμα της κοινής ευρωπαϊκής πολιτιστικής κληρονομιάς (Άρθρο 5). Οι αρχές της ευρωπαϊκής πολιτικής καθορίστηκαν πλήρως σε τέσσερις διαδοχικές διασκέψεις: Βαρκελώνη και Πάλμα Μαγιόρκας (17-22.5.1965), Βιέννη (4-8.10.1965), Μπαθ (3-7.10.1966) και Χάγη (22-28.5.1967) (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

²² Η Europa Nostra αποτελείται από εκατό περίπου ευρωπαϊκές οργανώσεις, που ενδιαφέρονται για τη διαφύλαξη του φυσικού πλούτου και της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

1.4 ΦΟΡΕΙΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η προστασία της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς αποτελούσε και αποτελεί και σήμερα προνόμιο και ευθύνη του κράτους. Μέχρι το 1968 αρμόδια για την προστασία της ήταν η Αρχαιολογική Υπηρεσία, η οποία υπαγόταν στο Υπουργείο Παιδείας, αργότερα στο Υπουργείο Προεδρίας και τέλος στο ΥΠΠΟ, που ιδρύθηκε κατά την περίοδο της δικτατορίας (Δωρής, 2002).

Υπεύθυνο για τη διατήρηση της αρχαιολογικής κληρονομιάς είναι κυρίως το ΥΠΠΟ²³ και σε μερικές περιπτώσεις το ΥΠΕΧΩΔΕ (Αρχαιολογικές Ζώνες Β). Με την προστασία, όμως, των παραδοσιακών οικισμών καθώς και των διατηρητέων κτιρίων εντός παραδοσιακών οικισμών ασχολούνται περισσότεροι του ενός κρατικοί φορείς, δηλαδή τόσο το ΥΠΕΧΩΔΕ όσο και το Υπουργείο Αιγαίου, το Υπουργείο Μακεδονίας και Θράκης (ΥΜΑΘ), αλλά και το ΥΠΠΟ. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία σύγχυσης λόγω της ύπαρξης αλληλοκαλυπτόμενων και αλληλοσυγκρουόμενων αρμοδιοτήτων. Θα μπορούσαμε να πούμε, ωστόσο, ότι το ΥΠΠΟ παρέχει ειδική ρύθμιση που αφορά το χαρακτηρισμό διατηρητέων κτιρίων για πολύ συγκεκριμένους λόγους που αφορούν τα ιστορικά ή καλλιτεχνικά χαρακτηριστικά των κτισμάτων, ενώ το ΥΠΕΧΩΔΕ και τα άλλα κατά περίπτωση αρμόδια Υπουργεία παρέχουν τη συνολική πολεοδομική ρύθμιση των όρων και περιορισμών δόμησης στους παραδοσιακούς οικισμούς (Παπαπετρόπουλος, 2003). Στο Παράρτημα Ι (Κείμενο 5) παρουσιάζονται οι φορείς προστασίας της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς και το νομοθετικό πλαίσιο που σχετίζεται με αυτή.

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι η Διεύθυνση Εθνικού Αρχείου Μνημείων του ΥΠΠΟ (πρώην Διεύθυνση Αρχείου Μνημείων και Δημοσιευμάτων, που υπήρχε από το 1977 και μετονομάστηκε το 2003) έχει καταρτίσει ένα διαρκή κατάλογο κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων που αφορούν το σύνολο της Ελλάδος. Η βάση δεδομένων άρχισε να δημιουργείται το 1977 και ολοκληρώθηκε το 2007, όπου αναθεωρημένη και βελτιωμένη κατέστη προσιτή στο διαδίκτυο. Ο κατάλογος αυτός ήταν απαραίτητο να δημιουργηθεί ούτως ώστε να είναι αποτελεσματική η διαχείριση των συνταγματικά προστατευόμενων μνημείων και του πολιτιστικού περιβάλλοντος (Άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975). Η δημιουργία του συγκεκριμένου καταλόγου

²³ Η δραστηριότητα του ΥΠΠΟ αφορά αποκλειστικά σε μνημεία, δηλαδή αρχαιολογικούς χώρους, βυζαντινά, μεσαιωνικά και οθωμανικά, καθώς επίσης και στα νεώτερα μνημεία (Ράσκου, 2004).

ήταν επιβεβλημένη και από μια σειρά Διεθνών Συμβάσεων²⁴, οι οποίες αναφέρουν επανειλημμένως την υποχρέωση που αναλαμβάνουν τα συμβαλλόμενα κράτη μέλη να προσδιορίσουν, να απογράψουν, να καταγράψουν, να τεκμηριώσουν και να καταρτίσουν καταλόγους των προστατευόμενων υλικών τους αγαθών, κινητών και ακίνητων. Στο σημείο αυτό, θα πρέπει να επισημανθεί ότι στον κατάλογο δεν περιλαμβάνονται όλα τα μνημεία της χώρας, αλλά μόνο όσα έχουν ανακοινωθεί από την αρμόδια υπηρεσία στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΕτΚ). Έτσι, στην περίπτωση που κάποιος χρειάζεται πληροφορίες για το σύνολο των προστατευόμενων μνημείων και χώρων μιας συγκεκριμένης περιοχής θα πρέπει να απευθύνεται στις κατά τόπους υπηρεσίες του ΥΠΠΟ, διότι η προστασία των μνημείων και χώρων που χρονολογούνται μέχρι του 1830 είναι αυτόματη εκ του Ν.3028/2002 χωρίς να απαιτείται η δημοσίευση κάποιας διοικητικής πράξης. Επίσης αυτό είναι αναγκαίο, λόγω του ότι μεταξύ της δημοσιεύσεως στην ΕτΚ ενός χαρακτηρισμού μνημείου ή της επαναοριοθετήσεως ενός αρχαιολογικού χώρου ή των ζωνών προστασίας και της συμπεριλήψεώς τους στον Διαρκή Κατάλογο, παρεμβάλλεται κάποιο χρονικό διάστημα μηνών ή ενίοτε άνω του ενός έτους (www.law-archaeology.gr/ClientFiles/downloads/o_.doc). Οι υπηρεσίες αυτές είναι: 39 Εφορείες Προϊστορικών Κλασικών Αρχαιοτήτων (ΕΠΚΑ), 28 Εφορείες Βυζαντινών Αρχαιοτήτων (ΕΒΑ), οι Εφορείες Νεώτερων Μνημείων (ΕΝΜ) Αττικής και Κεντρικής Μακεδονίας, 12 Υπηρεσίες Νεώτερων Μνημείων και Τεχνικών Έργων (ΥΝΜΤΕ) σε όλη την Ελλάδα, η Υπηρεσία Τεχνικών Έργων (ΥΤΕ) Κεντρικής Μακεδονίας, η Εφορεία Ενάλιων Αρχαιοτήτων (ΕΕΑ) και οι Εφορείες Παλαιοανθρωπολογίας-Σπηλαιολογίας (ΕΠΣ) Βόρειας και Νότιας Ελλάδος (http://listedmonuments.culture.gr/search_declarations.php?v1=5&v18=2&v11=&v13=&v14=&v15=52&v16=&v5=&v6=&v7=&v8=&v9=&v10=&v12=&v17=&v18=2&v2=A101).

Στην αναζήτηση στοιχείων στον παραπάνω κατάλογο μπορεί να γίνει επιλογή του νομού, του δήμου, του διαμερίσματος και του οικισμού στον οποίο βρίσκεται κάθε μνημείο, του αριθμού της Υπουργικής Απόφασης, της ημερομηνίας της, καθώς και του

²⁴ Σύμβαση της Χάγης το 1954 για την προστασία των πολιτιστικών αγαθών σε περίπτωση ενόπλου συρράξεως, Σύμβαση Παρισιού το 1970 για τα ληπτέα μέτρα για την απαγόρευση και παρεμπόδιση της παράνομου εισαγωγής, εξαγωγής και μεταβιβάσεως της κυριότητας των πολιτιστικών αγαθών, Σύμβαση για την Προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς στο Παρίσι το 1972 και Ευρωπαϊκές Συμβάσεις προστασίας της αρχαιολογικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς (Σύμβαση Λονδίνου το 1969, που αναθεωρήθηκε στη Μάλτα το 1992 και Σύμβαση της Γρανάδας το 1985, αντίστοιχα) (www.law-archaeology.gr/ClientFiles/downloads/o_.doc).

αριθμού και της ημερομηνίας του ΦΕΚ και του τύπου κήρυξης (αρχαιολογικός χώρος, ενάλιος αρχαιολογικός χώρος, αρχαίο μνημείο, ιστορικός τόπος, νεώτερο μνημείο, αποχαρακτηρισμός, αποδέσμευση της θαλάσσιας περιοχής). Επίσης, μπορεί να γίνει πληκτρολόγηση της ονομασίας του μνημείου και να γίνει επιλογή του είδους του μνημείου, της χρονικής του περιόδου (αρχαιότητα, προϊστορική περίοδος, παλαιολιθική, μεσολιθική, νεολιθική, νεολιθική, χαλκοκρατία, αρχαιοελληνική, πρώιμοι ιστορικοί χρόνοι, αρχαϊκή, κλασική, ελληνιστική, ρωμαϊκή, βυζαντινή, μεταβυζαντινή και νεοελληνική), του φορέα προστασίας (αντίστοιχες ΕΠΚΑ, ΕΒΑ, ΕΝΜ, ΥΝΜΤΕ, ΥΤΕ Κεντρικής Μακεδονίας, ΕΕΑ, ΕΠΣ, ΥΠΠΟ, ΥΠΕΧΩΔΕ, Υπουργείο Εσωτερικών – ΥΠΕΣ, το ΥΜΑΘ, το Υπουργείο Αιγαίου ή άλλος) και του καθεστώτος ιδιοκτησίας (Δημοσίου, Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Εκκλησίας, Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου²⁵, Νομικού Προσώπου Ιδιωτικού Δικαίου²⁶) (http://listedmonuments.culture.gr/search_declarations.php?v1=5&v18=2&v11=&v13=&v14=&v15=52&v16=&v5=&v6=&v7=&v8=&v9=&v10=&v12=&v17=&v18=2&v2=A101).

Αξιόλογη είναι, επίσης, η δημιουργία από το ΥΠΕΧΩΔΕ μιας βάσης δεδομένων στην ιστοσελίδα του²⁷ με 9.567 διατηρητέα κτίρια και 824 παραδοσιακούς οικισμούς όλης της χώρας με στόχο την ενημέρωση σχετικά με το καθεστώς προστασίας των διατηρητέων κτισμάτων και των παραδοσιακών οικισμών. Σε αυτόν τον κατάλογο, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να αναζητήσει πληροφορίες είτε κατά νομό, είτε κατά δήμο ή κοινότητα, είτε και κατά θέση (οδό, ταχυδρομικό κώδικα). Για κάθε κηρυγμένο διατηρητέο παρατίθεται μια σύντομη περιγραφή των χαρακτηριστικών του, φωτογραφίες - διαγράμματα και κάθε προεδρικό διάταγμα που το αφορά (χαρακτηρισμός, μεταφορά συντελεστή κ.λπ.) (http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_ell_1_13/01/2007_212022).

Όσον αφορά τις προγραμματισμένες δραστηριότητες και υποχρεώσεις του ΥΠΠΟ, αυτές καταγράφονται και χρηματοδοτούνται όπως προβλέπει το «Πρόγραμμα Δράσης», που συνδυάζει όλες τις δεδομένες πηγές χρηματοδότησης (τακτικός προϋπολογισμός, Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, Κοινωνικό Πλαίσιο Στήριξης, Ταμείο

²⁵ ΝΠΔΔ

²⁶ ΝΠΙΔ

²⁷ «Παραδοσιακοί Οικισμοί και Διατηρητέα Κτίρια, Πρόγραμμα Καταγραφής και Διαχείρισης Διατηρητέων Οικισμών και Κτιρίων της Ελλάδος» (<http://www.minenv.gr/4/43/g4300.html>).

Αρχαιολογικών Πόρων και Ειδικός Λογαριασμός - Λόττο²⁸). Το Υπουργείο συντονίζει τις εργασίες και τη χρηματοδότηση, ενώ φορείς υλοποίησης είναι οι επιμέρους εφορείες (ΕΠΚΑ, ΕΒΑ, ΕΝΜ και Μουσεία). Τα προγράμματα αναπλάσεων ιστορικών τμημάτων πόλεων, παραδοσιακών οικισμών και διατηρητέων κτιρίων που αναλαμβάνει το ΥΠΕΧΩΔΕ χρηματοδοτούνται από τα έσοδα των Οργανισμών Ρυθμιστικών Σχεδίων, το 30% των ετήσιων εσόδων του ΕΤΕΡΠΣ, επιδοτήσεις μέσω ευρωπαϊκών προγραμμάτων και πιλοτικών εφαρμογών, έσοδα των δήμων και των ΟΤΑ, αλλά και από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων. Φορείς των αναπλάσεων είναι οι οικείοι Δήμοι, τα ΝΠΔΔ που θα συσταθούν για την εφαρμογή του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) ή του Σχεδίου Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), το Συμβούλιο Περιοχής, η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση, η Δημοτική Επιχείρηση, η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ) κ.ά. (Ράσκου, 2004).

Ένα εμφανές παράδειγμα προστατευτέου οικισμού στον οποίο συνυπάρχουν αρμοδιότητες του ΥΠΠΟ και του ΥΠΕΧΩΔΕ είναι ο παραδοσιακός οικισμός της Πλάκας. Σε αυτή την περιοχή ο καθορισμός των όρων δόμησης, χρήσεων γης και των αρχιτεκτονικών και δομικών στοιχείων των κτιρίων ανάγεται στην αρμοδιότητα του ειδικού Γραφείου της Πλάκας, υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ, ενώ για την προστασία των αρχαίων μνημείων και του περιβάλλοντα χώρου αρμόδιο είναι το ΥΠΠΟ (Χατζοπούλου, 1995).

Το ΥΜΑΘ είναι το αρμόδιο Υπουργείο για τις αντίστοιχες περιφέρειες και, ειδικότερα, το τμήμα ενασχόλησης με τους παραδοσιακούς οικισμούς της περιοχής αυτής είναι το Τμήμα Πολιτιστικής Κληρονομιάς της Διεύθυνσης Πολιτισμού. Πρόκειται ουσιαστικά για τον αντιπρόσωπο του ΥΠΕΧΩΔΕ σε αυτές τις περιφέρειες. Αντίστοιχα, για τις Περιφέρειες των νήσων Αιγαίου (Β. Αιγαίου - Ν. Αιγαίου - Κυκλάδων) αρμόδιο είναι το Υπουργείο Αιγαίου. Ειδικότερα, στα θέματα παραδοσιακών οικισμών το τμήμα που αντιπροσωπεύει το ΥΠΕΧΩΔΕ είναι η Διεύθυνση Περιφερειακής Ανάπτυξης, Τμήμα Πολιτιστικής Ανάπτυξης (<http://www.minenv.gr/5/56/g5611.html>, Μελίδου, 2003).

Γνωμοδοτικό χαρακτήρα στην προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς έχουν, επίσης, το Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο (ΚΑΣ), το Κεντρικό Συμβούλιο

²⁸ Ο ειδικός λογαριασμός ΛΟΤΤΟ αναμένεται να καταργηθεί από το 2009 ύστερα από απόφαση του ΥΠΠΟ (http://www.epanellinismos.com/index.php?option=com_fireboard&Itemid=32&func=view&id=2657&catid=82).

Νεώτερον Μνημείων (ΚΣΝΜ)²⁹, η Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) και το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΚΣΧΟΠ) (Lalenis, 2005).

Οι σημαντικότεροι επιστημονικοί φορείς που έχουν συμβάλει με τη σειρά τους στην προστασία της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς με τις προτάσεις τους είναι το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), το οποίο επισημαίνει την ανάγκη μιας διεπιστημονικής προσέγγισης κατά τις εργασίες επέμβασης σε κτίρια, μνημεία και οικιστικά σύνολα, τήρησης των κανόνων αρμοδιότητας του ΥΠΠΟ και του ΥΠΕΧΩΔΕ και ενεργέστερης συμμετοχής των πολιτών και των τοπικών φορέων για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανώτατων Σχολών – Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (ΣΑΔΑΣ - ΠΕΑ), που επικεντρώνεται κυρίως στις επικαλύψεις αρμοδιοτήτων μεταξύ ΥΠΠΟ και ΥΠΕΧΩΔΕ, στην αρχαιοκρατική φιλοσοφία αρχιτεκτονικής προστασίας, στη στελέχωση επιτροπών και συμβουλίων από πρόσωπα χωρίς κατάλληλη παιδεία, στην ασαφή κήρυξη διατηρητέων χωρίς θεσμοθετημένο βαθμό και μεθοδολογία προστασίας και στην εφαρμογή μεθόδων επέμβασης με αμφίβολα αποτελέσματα και η Ελληνική Εταιρεία για την Προστασία του Φυσικού Περιβάλλοντος και της Πολιτιστικής Κληρονομιάς (Ελλ. Ετ.), που προτείνει την κατάργηση κάθε φορολογίας για τα διατηρητέα, την εφαρμογή μειωμένου συντελεστή φορολογίας για την ανακαίνιση και επισκευή των κτιρίων αυτών, τις απαλλαγές στη φορολογία εισοδήματος όσων κατέχουν για ίδια ή επαγγελματική χρήση διατηρητέο κτίσμα γιατί όλες αυτές οι δράσεις εκτός από αισθητικό αποτέλεσμα θα οδηγήσουν και σε σημαντικές οικονομικές απολαβές. Σημαντική, επίσης, είναι και η συμβολή του ΣτΕ και του Συνήγορου του Πολίτη. Το πρώτο σχετικά με την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, λειτουργεί αποτρεπτικά στα κάθε είδους ιδιωτικά συμφέροντα και στις παρατυπίες του διοικητικού μηχανισμού, στην προσπάθειά του να αποτρέψει με τη νομολογία του την περαιτέρω υποβάθμιση και αλλοίωση του παραδοσιακού οικιστικού περιβάλλοντος, Αυτή η επιδιωκόμενη προστασία, όμως, αναζητώντας τρόπους να καλύψει τις ελλείψεις και τις αδυναμίες της σχετικής νομοθεσίας, αλλά και τη μη αποτελεσματική εφαρμογή της από τη διοίκηση, καταλήγει συχνά σε μια επιπλέον δυσχερή μεταχείριση της ιδιοκτησίας. Το συμπέρασμα που προκύπτει, λοιπόν, (κυρίως για τα διατηρητέα κτίσματα) είναι ότι η δικαστική αντιμετώπιση της προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς μέσω της

²⁹ Δωρής, 2002.

εξέτασης των μεμονωμένων προσφυγών δε μπορεί από μόνη της να προσφέρει συνολική και επιτυχή ρύθμιση του ζητήματος. Επίσης, η επιβολή δικαστικών και νομοθετικών απαγορεύσεων και περιορισμών δεν είναι επαρκής για τη διασφάλιση της διάσωσης των διατηρητέων. Απαιτείται η παροχή οικονομικών κινήτρων εκ μέρους της Πολιτείας και η καταβολή νόμιμων αποζημιώσεων στους θιγόμενους ιδιοκτήτες. Ζητούμενη είναι η θεσμοθέτηση ορθολογικών κανόνων προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς και της ιδιοκτησίας, με σαφή καθορισμό των αναγκαίων περιοριστικών μέτρων της ιδιοκτησίας, αλλά και του τρόπου και του είδους αποζημίωσης των ιδιοκτητών. Τα κυριότερα μέτρα που προτείνει ο Συνήγορος του Πολίτη αφορούν την κωδικοποίηση και συστηματοποίηση της σχετικής με τα διατηρητέα αρχαιολογικής και πολεοδομικής νομοθεσίας, την απλοποίηση της διοικητικής διαδικασίας και την ενίσχυση του συντονισμού μεταξύ υπηρεσιών, την παροχή αντισταθμιστικών κινήτρων προς τους θιγόμενους ιδιοκτήτες και την προώθηση του πολιτιστικού τουρισμού (<http://kallithea.hua.gr/epixeirein/hmerida6/Stamatiou.pdf>).

Άλλοι φορείς που έχουν συμβάλει στην προστασία της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς είναι ο ΕΟΤ, αρκετοί Καποδιστριακοί Δήμοι και Κοινότητες, η Εκκλησία και το Κέντρο Διαφύλαξης της Αγιορείτικης Κληρονομιάς (ΚΕΔΑΚ), που έχει συμβάλει με τη σειρά του στις διάφορες παρεμβάσεις προστασίας που έχουν πραγματοποιηθεί στο Άγιο Όρος³⁰, αλλά και διάφοροι σύλλογοι πολιτών (Αυγερινού – Κολώνια, 2002).

1.5 Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΣΗΜΕΡΑ

Σύμφωνα με τη Σύμβαση της Γρανάδας, όπως προαναφέρθηκε, στην έννοια της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς έχουν ενσωματωθεί τα μνημεία, τα αρχιτεκτονικά σύνολα και οι τόποι, η προστασία των οποίων έχει αρχίσει να ενσωματώνεται στην πολιτική τόσο των διεθνών οργανισμών όσο και στην πολιτική της ΕΕ και στις αναπτυξιακές πολιτικές των κρατών μελών της. Βασικός παράγοντας αυτής της ενσωμάτωσης είναι το γεγονός ότι έχει αρχίσει να γίνεται αντιληπτός ο πολλαπλός χαρακτήρας της

³⁰ Το ΚΕΔΑΚ, με έδρα τη Θεσσαλονίκη, είναι αρμόδιο για το σχεδιασμό και την υλοποίηση προγραμμάτων προστασίας και ανάδειξης του μνημειακού, κειμηλιακού και φυσικού πλούτου των Αγιορείτικων καθιδρυμάτων. Είναι ΝΠΔΔ στο οποίο έχουν εκχωρηθεί αρμοδιότητες του ΥΠΕΧΩΔΕ, του ΥΠΠΟ και του Υπουργείου Γεωργίας, ενώ ελέγχεται από το ΥΜΑΘ. Στόχος του είναι ο σεβασμός στην παράδοση και τους θεσμούς με τη συνεκτίμηση της ιστορικής, της αισθητικής και μνημειακής αξίας των αντικειμένων και της λειτουργικής τους αναγκαιότητας (<http://www.kedak.gr/indexframes.html>).

αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς, που είναι κοινωνικός, οικονομικός και πολιτιστικός και περιβαλλοντικός (Ράσκου, 2004).

Βάσει της Σύμβασης της Γρανάδας, ως «μνημείο» ορίζεται «κάθε κατασκευή ιδιαίτερα σημαντική λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή τεχνικού της ενδιαφέροντος, συμπεριλαμβανομένων των εγκαταστάσεων ή διακοσμητικών στοιχείων, που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της». «Αρχιτεκτονικά σύνολα» νοούνται τα «ομοιογενή σύνολα αστικών ή αγροτικών κατασκευών, σημαντικών λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή τεχνικού τους ενδιαφέροντος, συναφή μεταξύ τους ώστε να σχηματίζουν ενότητες, που να μπορούν να οριοθετηθούν τοπογραφικά». Τέλος, ως «τόποι» νοούνται τα «σύνθετα έργα του ανθρώπου και της φύσης, εν μέρει κτισμένα, τα οποία αποτελούν εκτάσεις τόσο χαρακτηριστικές και ομοιογενείς, ώστε να μπορούν να οριοθετηθούν τοπογραφικά και τα οποία είναι σημαντικά λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού και τεχνικού τους ενδιαφέροντος» (Παπακωνσταντίνου, 1999).

Σε αυτή την ενότητα θα γίνει αναφορά στην προστασία των αρχαίων και νεώτερων μνημείων, των παραδοσιακών οικισμών και τμημάτων, καθώς και των ιστορικών κέντρων της Ελλάδος σήμερα με στόχο την αξιολόγηση του κατά πόσο αποτελεσματική η προβληματική είναι η συγκεκριμένη προστασία. Πριν γίνει, όμως, αυτή η αναφορά κρίνεται απαραίτητη η παράθεση των προβλημάτων που παρουσιάζονται μεταξύ των επιμέρους φορέων προστασίας των ελληνικών αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών στοιχείων, διότι αν δεν ξεπεραστούν αυτά τα προβλήματα η προστασία θα είναι όχι μόνο ελλιπής, αλλά και αναποτελεσματική.

Όσον αφορά το ΥΠΠΟ, ανέθεσε την προστασία των αρχαίων και μεσαιωνικών κτισμάτων σε ξεχωριστές διευθύνσεις, εφορείες και περιφερειακές υπηρεσίες, με αποτέλεσμα να δημιουργηθεί μία ασυνέχεια στον ελληνικό πολιτισμό, ενώ τα νεώτερα μνημεία αποκόπηκαν εντελώς και παρέμειναν σε κατάσταση υποβάθμισης. Δεν υπάρχουν προκαθορισμένες γενικές αρχές προστασίας των μνημείων, γεγονός που αφήνει τη διατήρησή τους στη διακριτική ευχέρεια των προϊσταμένων ή και των απλών υπαλλήλων κάθε εφορείας. Επίσης, η συνεργασία πολλών εφορειών κλασικών, μεσαιωνικών και νεώτερων μνημείων είναι πολλές φορές ανύπαρκτη, με αποτέλεσμα να υποβαθμίζονται τα μνημεία ορισμένων περιοχών, ενώ πρόβλημα αποτελεί και η λανθασμένη αντιμετώπιση σχετικά με την ένταξη των μνημείων στα επιμέρους ή

ευρύτερα οικιστικά σύνολα λόγω της άγνοιας σχετικά με τα χαρακτηριστικά των περιοχών αυτών και της έλλειψης κατευθυντήριων γραμμών προς τους υπαλλήλους και τους προϊσταμένους της εκάστοτε εφορείας. Σχετικά με τις αδυναμίες, τόσο του ΥΠΠΟ, όσο και του ΥΠΕΧΩΔΕ, παρατηρείται σήμερα δυαδισμός προστασίας πολλών διατηρητέων μνημείων και από τους δύο φορείς, χωρίς ωστόσο αυτή η προστασία να είναι σαφής και συγκεκριμένη, γεγονός που την καθιστά τελικά αναποτελεσματική. Επίσης, πολλές φορές, οι απόψεις των επιμέρους Τοπικών Συμβουλίων του ΥΠΕΧΩΔΕ και του ΥΠΠΟ (ΚΣΧΟΠ, ΚΑΣ, ΚΣΝΜ) παρουσιάζουν διαφωνίες που συνήθως δεν μπορούν να επιλύσουν. Πρόβλημα προκαλεί, επίσης, η παρέμβαση εξωτερικών παραγόντων όπως υπουργοί και βουλευτές στις διαδικασίες κήρυξης των μνημείων, διάθεσης πιστώσεων και καθορισμού προτεραιοτήτων. Η δύσκολη αυτή κατάσταση περιπλέκεται ακόμη περισσότερο με όταν εμπλέκονται στην προστασία της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς δημοτικοί και ιδιωτικοί φορείς με στόχο την εξυπηρέτηση προσωπικών συμφερόντων (π.χ. υποσχέσεις σε περίοδο εκλογών) (Δωρής, 2002). Ωστόσο, θετικό στοιχείο αποτελεί το γεγονός ότι και τα δύο υπουργεία έχουν δημιουργήσει βάσεις δεδομένων για την αναζήτηση των προστατευόμενων μνημείων κάθε περιόδου. Επίσης, αν και αποτελεί σημαντική προσπάθεια η θέσπιση του νέου πολιτιστικού νόμου για την υιοθέτηση ενός πιο ολοκληρωμένου τρόπου προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, το νομοθετικό πλαίσιο κυρίως για την προστασία των διατηρητέων κτιρίων και οικιστικών συνόλων παραμένει απαρχαιωμένο, αναχρονιστικό και αναποτελεσματικό, γεγονός που καθιστά και τις πρακτικές προστασίας του ΥΠΕΧΩΔΕ το ίδιο προβληματικές με αυτές του ΥΠΠΟ. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί ότι ένα σημαντικό πρόβλημα που παρουσιάζεται στο ΥΠΕΧΩΔΕ είναι ο τρόπος λειτουργίας και η διάρθρωση των ΕΠΑΕ, οι οποίες δρουν χωρίς να βασίζονται σε συγκεκριμένες αρχές και κατευθύνσεις (Δωρής, 2002).

Για την καλύτερη αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του ελληνικού συστήματος προστασίας και ανάδειξης της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς παρατίθενται στο Παράρτημα (Κείμενο 6) οι αντίστοιχες πολιτικές που εφαρμόζονται σε διάφορα κράτη (Γαλλία, Μεγάλη Βρετανία, Γερμανία, Ισπανία, Σουηδία, Φινλανδία, Πολωνία, Σλοβακία και ΗΠΑ). Η Ελλάδα με πολλά από αυτά τα κράτη βρίσκεται σε συνεργασία και οι πολιτικές τους θα πρέπει να λειτουργήσουν ως παράδειγμα για την υιοθέτηση αντίστοιχων πρακτικών στον ελληνικό χώρο (<http://kallithea.hua.gr/epixeirein/hmerida6/Stamatiou.pdf>).

1.5.1 ΑΡΧΑΙΑ ΚΑΙ ΝΕΩΤΕΡΑ ΜΝΗΜΕΙΑ

1.5.1.1 ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΜΝΗΜΕΙΑ

Το βασικότερο πρόβλημα που παρατηρείται στις μέρες σχετικά με τους αρχαιολογικούς χώρους και τα μεμονωμένα αρχαία μνημεία είναι ότι συνήθως δεν ενσωματώνονται στο ευρύτερο περιβάλλον τους (αστικός ιστός ή εξωαστικός χώρος), με αποτέλεσμα το γειτονικό τους περιβάλλον να λειτουργεί ως εχθρικό απέναντί τους (Θεοχαρίδου, 2002). Ιδιαίτερα στις μεγάλες πόλεις είναι δύσκολη η ένταξη των επιφανειών των αρχαιολογικών χώρων στη σύγχρονη ζωή. Η βασικότερη δυσκολία που πρέπει να αντιμετωπιστεί είναι ότι στο εσωτερικό του αρχαιολογικού πάρκου θα πρέπει να ισχύει ένα καθεστώς απόλυτης προστασίας, ενώ περιτριγυρίζεται από το σύστημα ροής και κυκλοφορίας της σύγχρονης πόλης (Τριποδάκης, 2002).

Για την αντιμετώπιση του προβλήματος σήμερα, διαπιστώνεται μια αντίθεση ανάμεσα στους αρχαιολόγους και τους αρχιτέκτονες, αφού οι πρώτοι περιχαράκωνουν τα μνημεία για να τα προστατέψουν και οι δεύτεροι στοχεύουν στη σύνδεση των μνημείων με την πόλη και στην «ανοιχτή» τους θέαση από το κοινό (Φρεζάδου, 2002). Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθεί ότι στη Ρώμη εφαρμόζεται η δεύτερη τακτική, αφού οι αρχαιολογικοί χώροι είναι ουσιαστικά ελεύθεροι λόγω της γενικής παιδείας του πληθυσμού, που έχει μάθει από μικρή ηλικία να σέβεται τα μνημεία (Μελανίτου, 2002).

Για την αντιμετώπιση αυτής της κατάστασης ο πρόσφατος πολιτιστικός νόμος προτείνει μέτρα για τη ρύθμιση του περιβάλλοντος χώρου των συγκεκριμένων πολιτιστικών πόρων. Οι σημαντικότερες προσπάθειες ενσωμάτωσης των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων σε μεγάλες πόλεις είναι οι μελέτες των Βασικών Αρχαιολογικών Περιπάτων και των Μικρότερων Διαδρομών στην Άνω πόλη της Θεσσαλονίκης από τον Οργανισμό Πολιτιστικής Πρωτεύουσας, τμήμα των οποίων έχει υλοποιηθεί και η μελέτη Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας, σημαντικό τμήμα της οποίας είναι σήμερα υλοποιημένο (Θεοχαρίδου, 2002).

Ένας παράγοντας που ουσιαστικά υποβάθμισε τα αρχαία μνημεία ήταν το γεγονός ότι η ποιότητα των αναστηλώσεων ορισμένων ξένων αρχαιολογικών σχολών που είχαν αποικιοκρατικό χαρακτήρα ήταν αμφίβολη. Οι σχολές αυτές ασκούσαν επιρροή τόσο στο ΥΠΠΟ όσο και στους έλληνες αρχαιολόγους διαδραματίζοντας κατευθυντήριο και καθοδηγητικό ρόλο (Δωρής, 2002). Βέβαια, το γεγονός αυτό δε σημαίνει ότι δεν υπήρξαν και αξιόλογες προσπάθειες ανάδειξης των αρχαίων μνημείων, όπως η στοά

του Ατάλλου, από την Αμερικανική Σχολή Κλασικών Σπουδών υπό τον Στήβενς³¹ (Δεκαβάλλας, 2002).

Η διατήρηση των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων θα πρέπει να βασίζεται στις παρακάτω βασικές αρχές:

α. Ανάδειξη της ιστορικής συνέχειας των πόλεων με την αποκάλυψη των ιστορικών περιόδων των μεμονωμένων αρχαίων μνημείων και συνόλων.

β. Ενημέρωση του κοινού για την αξία των συγκεκριμένων μνημείων και χώρων και όσο το δυνατόν ελκυστικότερη παρουσίασή τους (π.χ. πινακίδες με διαγράμματα, εκθέσεις με οπτικοακουστικό υλικό κ.ά.), χωρίς βέβαια να υπάρχει κίνδυνος αλλοίωσης των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους.

γ. Επιλογή χρήσεων που αρμόζουν στο χαρακτήρα των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων στο πλαίσιο μιας αυστηρής επιστημονικής προσέγγισης (Θεοχαρίδου, 2002).

δ. Συντήρηση με στόχο την αποκατάσταση της κοινωνικής λειτουργίας των μνημείων και την προσαρμογή τους στις σύγχρονες ανάγκες, έτσι ώστε να μπορέσουν να συνδεθούν με την τοπική κοινωνία, καθώς και με τα ευρύτερα κοινωνικά σύνολα (Χαραλαμπίδου, 2006).

Η σημαντικότερη προσπάθεια που έχει υλοποιηθεί σήμερα στην Ελλάδα με γνώμονα τη διαφύλαξη των αρχαίων μνημείων είναι η Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας (ΕΑΧΑ). Οι έως πρόσφατα κατακερματισμένοι και ανένταχτοι στην καθημερινή ζωή αρχαιολογικοί χώροι ενοποιούνται δημιουργώντας ένα ενιαίο και λειτουργικό σύνολο. Ένα ευρύτερο Αθηναϊκό Αρχαιολογικό Πάρκο που περιλαμβάνει πολύ μεγάλο μέρος των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων της πόλης και ενσωματώνει ταυτόχρονα βυζαντινά και νεώτερα μνημεία και τμήματα του πολεοδομικού ιστού, αποκαθιστώντας την ιστορική συνέχεια στην φυσιογνωμία της πόλης και αναβαθμίζοντας την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Οι επιμέρους επεμβάσεις αφορούν τη συνολική ανάδειξη των αρχαιολογικών χώρων Κεραμεικού, Ολυμπίου, Αρχαίας Αγοράς, Ρωμαϊκής Αγοράς και Βιβλιοθήκης Αδριανού, Βόρειας και Νότιας Κλιτύς της Ακρόπολης και Φιλοπάππου. Αρμόδιος φορέας είναι η Εταιρία για την Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας (ΕΑΧΑ), που ιδρύθηκε το 1997 γι' αυτό το σκοπό. Συναρμόδιοι φορείς είναι ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, διάφορες

³¹ Η επιρροή της Αμερικανικής Σχολής Κλασικών Σπουδών στην Ελλάδα ήταν αρκετά μεγάλη, αφού είχε το δικαίωμα να διενεργεί πέντε ανασκαφές το χρόνο στην Ελλάδα, ενώ οι υπόλοιπες ξένες αρχαιολογικές σχολές μόνο τρεις (Δωρής, 2002).

Διευθύνσεις του ΥΠΕΧΩΔΕ, το ΥΠΠΟ, ο Δήμος Αθηναίων και ο ΕΟΤ (Σταματίου, 2006).

1.5.1.2 ΝΕΩΤΕΡΑ ΚΤΙΡΙΑ ΙΣΤΟΡΙΚΗΣ ΣΗΜΑΣΙΑΣ

Τα νεώτερα μνημεία, που είναι τα κτίσματα μετά το 1830, άρχισαν να κεντρίζουν το ενδιαφέρον των ελλήνων επιστημόνων μετά το 1950. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα πολλά από αυτά να έχουν εγκαταλειφθεί ή καταστραφεί, πολλές φορές για να μελετηθούν ως έργα αρχαιολογικής σημασίας, αφού μέχρι τότε μόνο τα αρχαία μνημεία παρουσίαζαν επιστημονικό ενδιαφέρον. Τα μεταβυζαντινά μνημεία που αποτελούσαν γνήσια δείγματα της ελληνικής λαϊκής αρχιτεκτονικής επηρεάστηκαν από την επικράτηση της ελληνικής νεοκλασικής αρχιτεκτονικής μετά το 1830, η οποία ουσιαστικά μετουσίωσε τις αξίες όλων των προηγούμενων εποχών (αρχαιότητα, φραγκοκρατία, ενετοκρατία, τουρκοκρατία και άλλες κατακτήσεις από το 1204 και μετά), (Δωρής, 2002).

Ο νεοκλασικισμός ταυτίστηκε με τη δημιουργία του ελληνικού κράτους το 1830, σε μια περίοδο επικράτησης ενός έντονου εξευρωπαϊσμού για την ως τότε υπόδουλη χώρα. Εκείνη την περίοδο, πολλοί νεότεροι αρχιτέκτονες για να διακοσμήσουν τα νεοκλασικά σπίτια προχώρησαν στην αντιγραφή αυτούσιων μορφών των αρχαίων μνημείων, όπως για παράδειγμα η Ακρόπολη, ακολουθώντας το ρεύμα της εποχής, που είχε σαν κύρια πηγή έμπνευσης τα αρχαιοελληνικά πρότυπα. Ο κλασικισμός προερχόταν από τη Δύση, η οποία επηρέασε τις περιοχές με τις οποίες επικοινωνούσε (Ενετοκρατία και εμπορικές σχέσεις 18ου αι.). Έτσι, διαδόθηκε γρήγορα σε όλα τα κοινωνικά στρώματα της Ελλάδας, περιλαμβάνοντας μορφές και κατασκευές που προσαρμόζονταν στις ιδιαίτερες ελληνικές συνθήκες (www.oktonia.com/download.php?file=6996.pdf). Για το λόγο αυτό, η προστασία της νεοκλασικής αρχιτεκτονικής ουσιαστικά αποτελούσε ένα είδος προστασίας της αρχαιότητας, αν και σε ορισμένες περιπτώσεις τα κτίρια αυτά δεν παρουσίαζαν καμία ιδιαίτερη αρχιτεκτονική αξία. Πολλά ήταν, ωστόσο, τα παραδείγματα αξιόλογων νεοκλασικών κτισμάτων και κτιριακών συνόλων (Δωρής, 2002).

Ειδικότερα, τα ρεύματα που επικρατούσαν εκείνη την περίοδο ήταν δύο: ο Ρομαντισμός και ο Κλασικισμός. Μεγάλος αριθμός από τα σημαντικότερα νεώτερα μνημεία της Ελλάδας συνδέεται με την εγκατάσταση Βαυαρών μηχανικών κατά την εγκαθίδρυση της βασιλείας του Όθωνα, οι οποίοι έδιναν στα αθηναϊκά κτίρια ελληνικά μορφολογικά χαρακτηριστικά. Χαρακτηριστικά κτίσματα του ρομαντισμού ήταν οι γραφικές (picturesque) κατοικίες με τις ξύλινες, πλούσιες και περίπλοκες εξωτερικές

διακοσμήσεις³². Ο νεοκλασικισμός, λόγω των συγκεκριμένων μορφολογικών του χαρακτηριστικών μεταδόθηκε από τα κτίρια με μνημειώδη χαρακτήρα στα αθηναϊκά κτίρια κατοικίας, εκτοπίζοντας, έτσι, τη ρομαντική τεχνοτροπία των πρώτων χρόνων. Διακρίνεται σε δύο περιόδους: την πρώιμη περίοδο (1833-1863), που χαρακτηρίζεται από σχετική λιτότητα με στόχο να αποφευχθούν οι ακρότητες και την ώριμη περίοδο (1863-1897), κατά την οποία υιοθετείται ένα πλαστικό μορφολογικό στυλ (<http://www.arxaiologia.gr/assets/media/PDF/migrated/793.pdf>).

Κατά τις αρχές του 20^{ου} αιώνα, ο νεοκλασικισμός άρχισε να υποχωρεί και άρχισε να δίνεται έμφαση στην προβολή των όγκων, στην παραμόρφωση των τυπικών λεπτομερειών και στην ενσωμάτωση των γαλλικών μορφών της αναγέννησης. Αρχίζει, λοιπόν, να επικρατεί ο εκλεκτικιστικός ρυθμός, που χαρακτηρίζεται από την ανάμιξη διαφόρων στοιχείων και ρυθμών και εκπροσωπεί περιορισμένο αριθμό κτιρίων κατοικίας της αστικής τάξης της Αθήνας. Οι όψεις των κατοικιών αυτών ήταν εικονογραφημένες με θέματα από την ελληνική ιστορία. Τα κτίρια κατασκευάζονταν από πέτρα ή σοβά ή από τούβλα που εμφανίστηκαν κατά την περίοδο 1900-1910. Η εκλεκτικιστική ρυθμολογία προσπαθεί να συνδυάσει προηγούμενους ρυθμούς προσπαθώντας να επιτύχει την αρμονική τους συνύπαρξη. Αντιπροσωπευτικά κτίρια αυτής της κατηγορίας είναι τα μεσαιωνικά πυργοειδή, τα οποία διατηρούν σε μεγάλο βαθμό νεοκλασικές μορφές, με παράλληλη εμφάνιση στοιχείων του γαλλικού Μπαρόκ (π.χ. κυκλικό προστώο και σοφίτα με κυκλικό τόξο). Ο πύργος χωροθετείται συνήθως σε κάποια γωνία και είναι είτε τετράγωνος είτε οκταγωνικός με οξυκόρυφη στέγη, ενώ όταν δεν υπάρχει στη θέση του εμφανίζεται βεράντα στη στέγη ή ένας γυάλινος θόλος. Στόχος της συγκεκριμένης μορφολογίας είναι η δημιουργία εντυπώσεων και η αίσθηση ελευθερίας μέσω της κυκλικής απόληξης και του πύργου³³. Μία παραλλαγή των κτιρίων αυτών είναι οι κατοικίες με γοθθικίζοντα στοιχεία, ενώ ένα ακόμη είδος εκλεκτικιστικής αρχιτεκτονικής είναι τα νεοβυζαντινά κτίσματα, που αντλούν στοιχεία

³² Οι κατοικίες αυτές εντάσσονταν στο ρεύμα της αγροτικής αρχιτεκτονικής, που χαρακτηριζόταν από μια σχετικά πιο ελεύθερη διάρθρωση, όπως ήταν αντιληπτό τότε στην Ευρώπη. Οι κατοικίες αυτού του είδους κατατάσσονται σε δύο είδη: στο πρώτο η βασική σύνθεση είναι κλειστή και συμμετρική, έτσι που αν αφαιρεθούν τα ξύλινα διακοσμητικά στοιχεία τους θα θυμίζουν νεοκλασικά κτίσματα, ενώ στο δεύτερο κυριαρχεί η αγροτική αρχιτεκτονική σε όλη τη σύνθεση του κτιρίου και η ελεύθερη διάρθρωση των χώρων (<http://www.arxaiologia.gr/assets/media/PDF/migrated/793.pdf>).

³³ Τα κτίρια αυτά της φρουριακής αρχιτεκτονικής χαρακτηρίζονται από κανονικές συνθέσεις με αυστηρή συμμετρία. Η απόδοση του μεσαιωνικού τους χαρακτήρα επιτυγχάνεται με τη διαμόρφωση στηθαίων των δωματίων, με τη μορφή επάλξεων που επιτείνουν τη βαριά μορφολογία τους.

από τη βυζαντινή εκκλησιαστική αρχιτεκτονική και παράδοση. Σε γενικές γραμμές, όσον αφορά τη μορφολογία των κτιρίων, υπάρχουν περιπτώσεις κατά τις οποίες η ανάμιξη των διάφορων μορφολογικών στοιχείων οδηγεί σε ένα αξιόλογο αποτέλεσμα, αλλά και περιπτώσεις κατά τις οποίες ο συνδυασμός τους γίνεται με άτεχνο τρόπο, με αποτέλεσμα την πρόκληση δυσαρμονίας. Το τελικό αποτέλεσμα εξαρτάται από τον τρόπο με τον οποίο αντιλαμβάνεται ο αρχιτέκτονας τη σύνθεση, η οποία μπορεί είτε να βασίζεται στην κανονικότητα και τη συμμετρία ή στην προσπάθεια για δημιουργία μιας πιο ελεύθερης οργανικής διάταξης των χώρων. Πολλές φορές αυτές οι δύο αντιλήψεις μπορεί και να συνυπάρχουν (<http://www.arxaiologia.gr/assets/media/PDF/migrated/793.pdf>). Την περίοδο εκείνη εμφανίζεται και το Νεομπαρόκ, το οποίο προκύπτει από την προσθήκη στα κτίσματα διακοσμητικών στοιχείων από γύψο, τα οποία λόγω του ότι συνήθως αποτελούν αντίγραφα ξένων προτύπων δεν αποτελούν δείγματα σημαντικής αισθητικής αξίας (Σκουλάτου, Δημακοπούλου, Κόνδη, 2001). Ο εκλεκτικισμός επικράτησε στην Ελλάδα μέχρι το 1922 (Σεφερλής, Φραντζή, 2006).

Μετά το 1924 επικράτησαν κυρίως τρεις τάσεις στην αρχιτεκτονική των κτιρίων: ο κλασικισμός, που προσπάθησε να επαναφέρει τα ελληνοκεντρικά πρότυπα, ο μοντερνισμός (φονξιοναλισμός) που δεχόταν τις επιρροές από το Bauhaus³⁴ και το Le Corbusier και ο λαϊκισμός με βασικούς αντιπροσώπους τον Αριστοτέλη Ζάχο και το Δημήτρη Πικιώνη, που προωθούσε την επιστροφή στις ρίζες με στόχο την αποκατάσταση της χαμένης συνέχειας και ενότητας³⁵. Ακολούθησε το μεταμοντέρνο κίνημα, που οι ρίζες του προέρχονται από την αρχιτεκτονική του φασισμού της Ιταλίας και του γερμανικού ναζισμού (Δωρής, 2002).

Στις αρχές του 20^{ου} αι. παρατηρείται συνύπαρξη του νεοκλασικού ρεύματος πολεοδομικού σχεδιασμού με τα φονξιοναλιστικά χωρικά πρότυπα λόγω των αναγκών που είχαν προκύψει από τα νέα χαρακτηριστικά του φυσικού χώρου (εκβιομηχάνιση, εκτατική συσσώρευση και αστικοποίηση). Δηλαδή, κανονικά γεωμετρικά σχήματα χωρικής οργάνωσης και ιεραρχικές δομές του ιστού της πόλης συνυπάρχουν με μορφές

³⁴ Το κίνημα του Bauhaus, με βασικό εκπρόσωπο τον Walter Gropius, προωθούσε την ιδέα της ενότητας των τεχνών, ώστε να μη διαχωρίζονται τα μνημειακά από τα διακοσμητικά στοιχεία. Περιορίζει τη διακοσμητική και απορρίπτει στοιχεία που δε βοηθούν στην πρακτική και στατική σύνθεση των κτισμάτων. Το ύφος του Bauhaus είναι απρόσωπο, γεωμετρικό και αυστηρό, αλλά χρησιμοποιεί εκλεπτυσμένα σχήματα και γραμμές (Σκουλάτου, Δημακοπούλου, Κόνδη, 2001).

³⁵ Στον ευρωπαϊκό χώρο το κίνημα αυτό ονομάστηκε νεοπαρδοσιακός ιστορικισμός. Τα έργα του αποχωρίζονται το δημόσιο στυλ του νεομπαρόκ, αποκόπτονται από το σκεπτικό απόρριψης της γεωμετρικής κανονικότητας και ξαναγυρίζουν στις μνημειώδεις και οριοθετημένες μορφές της αρχιτεκτονικής του παρελθόντος (<http://www.urenio.org/courses/files/1/books/3.pdf>).

ανοικτών σχεδίων που εναρμονίζονται με τις αρχές του λειτουργισμού και της κηπούπολης³⁶. Από το 1920 και μετά αρχίζει να καθιερώνεται ο αστικός σχεδιασμός βάσει των αρχών του φονξιοναλισμού (λειτουργική οργάνωση δραστηριοτήτων με: zoning, ιεραρχία, διαχωρισμό κυκλοφορίας, κατασκευή τυπικών μονάδων κατοικίας), που κωδικοποιήθηκαν αργότερα στη Χάρτα των Αθηνών³⁷. Τα κτίρια αυτού του κινήματος ξεφεύγουν από τα νεοκλασικά και αναγεννησιακά πρότυπα και χαρακτηρίζονται από αφαιρετικά σχήματα και ομαλά περιγράμματα, που παραπέμπουν στα εργονομικά πρότυπα της βιομηχανικής αισθητικής, με την επιδίωξη της απλότητας, της τυποποίησης και της ελαχιστοποίησης του κόστους κατασκευής. Μετά το 1930 τα ολοκληρωτικά καθεστώτα της Σοβιετικής Ένωσης, της Γερμανίας και της Ιταλίας θεωρούν ότι ο αρχιτεκτονικός και πολεοδομικός σχεδιασμός θα πρέπει να αποτελεί μέσο νομιμοποίησης πολιτικών και ιδεολογικών απόψεων. Κατά την περίοδο του μεσοπολέμου, ασκείται αρνητική κριτική στο φονξιοναλισμό, από την άποψη ότι δεν μπορεί να διοχετεύσει την κρατική πατρωνία, τη νομιμοποίηση της υπόστασής του, τον εθνικισμό και τη νοσταλγία του παρελθόντος.

Ο μεταπολεμικός φονξιοναλισμός (1945-1970) χαρακτηρίζεται από μία αντίθεση μεταξύ μοντερνισμού και παράδοσης και ουσιαστικά προωθεί την αντιμετώπιση των καθημερινών κατά προτεραιότητα πρακτικών (λειτουργικός σχεδιασμός) με την παράλληλη επιδίωξη μιας οικολογικής ισορροπίας και ενσωμάτωσης του κτισμένου χώρου στο φυσικό περιβάλλον (μνημειακός και νατουραλιστικός σχεδιασμός). Κατά τις αρχές της δεκαετίας του 1970 εγκαταλείπεται η θεωρητική προσέγγιση του φονξιοναλιστικού σχεδιασμού και αντικαθίσταται από δράσεις μικρής κλίμακας και περιορισμένων δαπανών για την ανάπλαση, διατήρηση, συντήρηση και αξιοποίηση της πολιτιστικής κληρονομιάς στο πλαίσιο ενός ρεύματος εκλεκτικισμού, ιστορικισμού και ρομαντικής αναπόλησης του παρελθόντος³⁸. Παρατηρείται, λοιπόν, μια στροφή στην

³⁶ Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η συνολική πρόταση του Hébrard για τη Θεσσαλονίκη, που κινήθηκε στο πλαίσιο του λειτουργισμού και της ιστορικής μνημειακότητας, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη τις αρχές οργάνωσης μιας κηπούπολης και της νατουραλιστικής σχέσης πόλης – υπαίθρου (<http://www.urenio.org/courses/files/1/books/3.pdf>).

³⁷ Το κείμενο της Χάρτας περιλάμβανε τη διατύπωση αρχών σχετικών με τη λειτουργική οργάνωση των δραστηριοτήτων και του φυσικού χώρου με στόχο την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και την αποτελεσματικότητα της παραγωγής. Συνοπτικά, λοιπόν, η Χάρτα των Αθηνών πρότεινε τον απόλυτο διαχωρισμό των χρήσεων γης με αυστηρό zoning και τη χρήση του πρασίνου για την απορρόφηση των οχλήσεων (<http://www.urenio.org/courses/files/1/books/3.pdf>).

³⁸ Περνάμε από την ακανόνιστη γεωμετρία στη γεωμετρική αυστηρότητα, από τους αφηρημένους συνδυασμούς του κυβισμού στην προοπτική και τις ιστορικές αναφορές, από το

παραδοσιακή μορφολογία, στην τυπικότητα και στο παρελθόν κάθε χώρας, που συνυπάρχει με προχωρημένες τεχνικές προκατασκευής. Η ελεύθερη διάταξη των κτισμάτων απομακρύνεται, όπως και το χωρικό συνεχές του αστικού ιστού και η συγχρονική εικονική πολλαπλότητα των κυβιστικών διατάξεων. Στη θέση της ελεύθερης σύνθεσης ο ιστορικισμός επαναφέρει στοιχεία όπως ο δρόμος, η πλατεία και το οικοδομικό τετράγωνο, που αποτελούν καταστατικά χαρακτηριστικά του ιστού της πόλης (<http://www.urenio.org/courses/files/1/books/3.pdf>).

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί ότι μια σειρά ιστορικών γεγονότων που έλαβαν χώρα στην Ελλάδα επηρέασε την αρχιτεκτονική και πολεοδομική της κληρονομιά. Αυτά ήταν οι βαλκανικοί πόλεμοι και ο διπλασιασμός του ελλαδικού και νησιωτικού χώρου (1912-1913), ο Α΄ Παγκόσμιος Πόλεμος (1914-1918), ο διχασμός (1916-1917), η Μικρασιατική Καταστροφή (1922)³⁹, η πρώτη ελληνική Δημοκρατία (1924), οι δικτατορίες του μεσοπολέμου (1918-1943), ο Β΄ Παγκόσμιος Πόλεμος και η Ιταλική και Γερμανική κατοχή (1940-1944), τα Δεκεμβριανά (1944), ο Εμφύλιος Πόλεμος (1946-1947), ο νέος διχασμός και η μετεμφυλιακή κατάσταση, που περιλάμβανε διωγμούς, μονοκρατορία συντηρητικών δυνάμεων, μετανάστευση και προσφυγιά (1947-1949), το Σχέδιο Μάρσαλ (1947) και η ίδρυση του Οργανισμού Βορειοατλαντικού Συμφώνου (NATO) το 1949, η προσωρινή ανάκαμψη των δημοκρατικών δυνάμεων, η δικτατορία του 1967 και η μεταπολίτευση (Δωρής, 2002).

Η μεταφορά των σχεδίων του Bauhaus αν και μετέβαλε τη μορφή των ελληνικών κτισμάτων, ωστόσο δεν προσαρμόστηκε ιδιαίτερα στα ελληνικά δεδομένα. Οι πρόσφυγες που ήρθαν στην Ελλάδα μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή εγκαταστάθηκαν σε πρόχειρους συνοικισμούς που δεν πληρούσαν ούτε καν τους όρους υγιεινής. Επίσης, για την επίλυση του στεγαστικού προβλήματος που δημιουργήθηκε με τον ερχομό των προσφύγων κτίστηκαν πρόχειρα παραπήγματα σε πολλά σημεία μεγάλων πόλεων (Σκουλάτου, Δημακοπούλου, Κόνδη, 2001).

Η πολυκατοικία έκανε την εμφάνισή της στον ελληνικό χώρο μετά το 1930. Αρχικά δεν είχε μεγάλο ύψος και είχε προσεκτική διαρρύθμιση και επιμελημένη κατασκευή. Μετά το Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο, αρχίζει να εξαπλώνεται σημαντικά με μεγάλο ύψος,

ρυθμό της επανάληψης στο ρυθμό της διαφοροποίησης και από τη συνέχεια του εσωτερικού και εξωτερικού χώρου στην ασυνέχειά του (<http://www.urenio.org/courses/files/1/books/3.pdf>).

³⁹ Μετά τη μικρασιατική καταστροφή και το προσφυγικό πρόβλημα η αρχιτεκτονική άρχισε για πρώτη φορά να αποκτά μια διάσταση κοινωνική. Κατά την περίοδο 1922 – 1940 γίνεται μια προσπάθεια κατανόησης των κοινωνικών προβλημάτων της εποχής και αναζήτησης της ενδεδειγμένης αρχιτεκτονικής (Σεφερλής, Φραντζή, 2006).

αλλά η κατασκευή της αρχίζει να γίνεται πρόχειρη και ακαλαίσθητη και τα υλικά της μέτρια. Λόγω της μεγάλης αστικοποίησης πολλά παλιά σπίτια κατεδαφίστηκαν για να δώσουν τη θέση τους σε τεράστια οικοδομικά συγκροτήματα. Ανάμεσα σε αυτές τις παλαιές κατοικίες υπήρχαν και αξιόλογα δείγματα νεοκλασικής αρχιτεκτονικής. Η μεγάλη αύξηση του πληθυσμού των πόλεων προκάλεσε εκτός από την απώλεια της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και προβλήματα όπως η κυκλοφοριακή συμφόρηση και η ρύπανση που υποβάθμισαν την ποιότητα ζωής. Βέβαια, υπάρχουν και αξιόλογα κτίρια πολυκατοικιών που πληρούν τις προδιαγραφές δημιουργίας άνετων κατοικήσιμων χώρων με προσεγμένη εμφάνιση, όπως ορισμένα κτίσματα ιδρυμάτων και τραπεζών. Την περίοδο εκείνη, επίσης, αρχιτέκτονες όπως ο Πικιώνης, ο Μπίρης και ο Κιτσίκης ακολούθησαν πρακτικές σεβασμού του τοπίου, έτσι ώστε να μην προσβάλλονται τα τοπικά αρχιτεκτονικά στοιχεία των νησιών από την ανέγερση μεγάλων ξενοδοχείων (Σκουλάτου, Δημακοπούλου, Κόνδη, 2001).

Προκύπτει, λοιπόν, ότι η διατήρηση των κτισμάτων των νεώτερων ιστορικών χρόνων δυστυχώς ήταν πολλές φορές ελλιπής. Ένα από τα πιο συχνά προβλήματα είναι η αλλοίωση της αυθεντικότητας και των ιστορικών και αισθητικών αξιών που αντιπροσωπεύουν αυτά τα κτίρια (Θεοχαρίδου, 2002). Προβλήματα τέτοιου τύπου παρουσιάζονται στις παρακάτω περιπτώσεις:

α. Αποκαταστάσεις ογκομετρικού τύπου, οι οποίες δεν υπακούουν στις αρχές της ολοκληρωμένης διατήρησης των στοιχείων του ιστορικού αντικειμένου, με αποτέλεσμα την αντικατάσταση των ευπαθών αυθεντικών στοιχείων τους από συμβατικές κατασκευές.

β. Η διατήρηση μόνο των τοίχων της πρόσοψης των κτιρίων και η ανακατασκευή του συνόλου του κτιρίου με παράλληλη αύξηση του βαθμού εκμετάλλευσής του ανάλογα με την περίσταση. Μπορεί το αποτέλεσμα να είναι ποιοτικό, αλλά δεν αρμόζει στις αρχές σωστής διατήρησης⁴⁰.

γ. Οι προσθήκες ορόφων, κατά τις οποίες ποικίλλουν τα ποσοστά προσθήκης, ο αριθμός των ορόφων, τα υλικά και τα μορφολογικά στοιχεία με κίνδυνο την αποτυχία απόδοσης της επιθυμητής ελκυστικότητας (Θεοχαρίδου, 2002).

⁴⁰ Αυτό είναι ουσιαστικά το κίνημα του *facadism* (από το γαλλικό *façade/όψη*), δηλαδή της αρχιτεκτονικής τάσης που αφήνει ανέπαφες μια ή περισσότερες όψεις ενός κτιρίου ιστορικής ή αρχιτεκτονικής αξίας, αλλάζοντας όμως ριζικά το εσωτερικό του (Χαράμη, 2008). Το ερώτημα που προκύπτει είναι αν θα πρέπει οι όψεις των κτιρίων προς τους δημόσιους χώρους μιας πόλης να εκφράζουν τις λειτουργίες στο εσωτερικό του κτιρίου ή να εκφράζουν το δημόσιο χώρο (Δεκαβάλλας, 2002).

Ένα άλλο ζήτημα που προκύπτει κατά την αποκατάσταση των κτιρίων είναι αν θα πρέπει να αφορά την αποκατάσταση της εικόνας του πρωτότυπου χαρακτήρα του αρχιτεκτονικού έργου (που προκύπτει από τα σχέδια) ή τη συντήρηση των διαδοχικών παρεμβάσεων μετά την αποπεράτωση με την επιδίωξη της απόδοσης των διαδοχικών αλλαγών που έχει υποστεί στη διάρκεια του χρόνου (δηλαδή διάσωση της αυθεντικότητας του κτιρίου) (Γιακουμακάτος, 2003).

Όπως έχει προαναφερθεί, τα αρμόδια υπουργεία για το χαρακτηρισμό διατηρητέων κτιρίων είναι το ΥΠΕΧΩΔΕ και το ΥΠΠΟ. Αποφασίζουν, δηλαδή, για το αν ένα οικοδόμημα θα κηρυχθεί διατηρητέο ή όχι, ως προς το κέλυφος ή το σύνολό του. Σύμφωνα με το ΥΠΠΟ η κήρυξη γίνεται βάσει του νόμου 3028/2002», δεν υπάρχει νόμος που να επιβάλλει ποιο κτίριο θα χαρακτηριστεί και έτσι το αρμόδιο Συμβούλιο κρίνει κατά περίπτωση. Το ΥΠΕΧΩΔΕ θεωρείται ελαστικότερο στις συνθήκες χαρακτηρισμών. Αρνητικό στοιχείο αποτελεί το γεγονός ότι μετά το χαρακτηρισμό δε διενεργείται καμία προσπάθεια διαχείρισης των κτιρίων, παρά μόνο στην περίπτωση οι πολεοδομίες δεν μπορούν να εκδώσουν οικοδομική άδεια. Δεν εξετάζεται εάν οι ιδιοκτήτες μπορούν να ανταποκριθούν στην πολιτική διατήρησης από τη στιγμή που δεν τους αποζημιώνει ή δεν τους προσφέρει κίνητρα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι αρμόδιες υπηρεσίες να εκδίδουν άδειες που υποβαθμίζουν τα κτίρια (Χαράμη, 2008).

Μετά το χαρακτηρισμό ενός κτίσματος ως διατηρητέου απαγορεύεται οποιαδήποτε επέμβαση στο διατηρητέο χωρίς την έγκριση του Υπουργού που το κήρυξε διατηρητέο, οι ιδιοκτήτες υποχρεώνονται να το συντηρήσουν και να το επισκευάσουν, αλλιώς ο Δήμος ή το Δημόσιο έχουν δικαίωμα συντήρησης καταλογίζοντάς τους τη δαπάνη, απαγορεύεται η εκτέλεση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας χωρίς άδεια με την απειλή επιβολής προστίμου από 294,47€ (100.000δρχ.) μέχρι 14.673,51€ (5.000.000δρχ.) και επιβάλλονται όλοι οι φόροι της ακίνητης περιουσίας ακόμη και για το υπόλοιπο του ΣΔ που δεν επιτρέπεται στον ιδιοκτήτη να εκμεταλλευτεί. Οι μισθώσεις διατηρητέων κτισμάτων που καταρτίστηκαν μέχρι 31.08.1990 εφόσον έχουν παραταθεί μετά από έγγραφη συμφωνία παράτασης και έχουν αναπαλαιωθεί αποκλειστικά με δαπάνες του μισθωτή παρατείνονται για οκτώ χρόνια από την ημερομηνία λήξης της συμφωνημένης παράτασης και αν ακόμα έχει λήξει ο χρόνος της μίσθωσης⁴¹. Τα δικαιώματα που έχουν οι ιδιοκτήτες είναι φορολογική ελάφρυνση 20% στη φορολογία κεφαλαίου και φορολογική ελάφρυνση στη φορολογία εισοδήματος.

⁴¹ Ν. 3066/2002, ΦΕΚ/Α' /252 (www.pomida.gr).

Ειδικότερα, η αντικειμενική αξία για τα διατηρητέα πολλαπλασιάζεται με μειωτικό συντελεστή 0,80, ενώ εκπίπτει ποσοστό 30% από το εισόδημα του διατηρητέου ακινήτου για τα ασφάλιστρα κατά του κινδύνου πυρκαγιάς ή άλλων κινδύνων, για έξοδα επισκευής και συντήρησης, καθώς και για την αμοιβή δικηγόρου για δίκες σε διαφορές απόδοσης μισθίου ή καθορισμού μισθώματος. Οι μισθώσεις διατηρητέων από 01.09.1990 δεν υπάγονται στις ρυθμίσεις του νόμου περί εμπορικών μισθώσεων. Επίσης, υπάρχει η δυνατότητα ειδικής ρύθμισης με απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ για προσθήκες στο διατηρητέο μόνο για το υπόλοιπο του ΣΔ (www.pomida.gr).

Όσον αφορά την επιλογή των κτιρίων που επιλέγονται να διατηρηθούν, με το Ν.3028/2002 διευκολύνεται η προστασία ενός ανώνυμου νεοκλασικού σπιτιού του 19^{ου} αι., ειδικότερα όταν αυτό εντάσσεται σε ένα ευρύτερο οικιστικό σύνολο, σε αντίθεση με ένα κτίριο του '50 ή του '60, η αρχιτεκτονική αξία του οποίου θα πρέπει να αποδειχθεί. Θετικό είναι, ωστόσο, το γεγονός ότι για να χαρακτηριστεί ένα κτίριο ως διατηρητέο δεν εισάγεται κανένας περιορισμός σχετικά με το χρονικό διάστημα από την αποπεράτωση του έργου ή την αποβίωση του αρχιτέκτονα – μελετητή του ως προϋπόθεση⁴². Έτσι, η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στην Ελλάδα πραγματοποιείται μέσω μιας διευρυμένης, ελαστικής και «καλών προθέσεων» ερμηνείας του νέου νομοθετικού πλαισίου (Γιακουμακάτος, 2004). Το αν θα πρέπει τελικά να διατηρηθούν αυτά τα κτίσματα, αλλά και κτίσματα μέχρι τις τελευταίες δεκαετίες (δεκαετίες '60 – '90) κρίνεται τελικά από τους σημερινούς σχεδιαστές (Ζήβας, 2002).

Η αποκατάσταση και συντήρηση των πεπαλαιωμένων κτιρίων πολλές φορές συνοδεύεται και από την αλλαγή της χρήσης τους γιατί με αυτό τον τρόπο επανακτούν τον κοινωνικό τους χαρακτήρα και εντάσσονται στη σύγχρονη ζωή για να καλύψουν τις κατά περίπτωση ανάγκες. Στην Ελλάδα τα διατηρητέα κτίσματα αποκτούν χρήσεις, πολιτιστικές, αναψυχής, δημόσιων υπηρεσιών, τραπεζών, κατοικίας κ.ά. Μερικά επιτυχημένα παραδείγματα αλλαγής χρήσης κτιρίων είναι τα έργα αποκατάστασης που πραγματοποιήθηκαν σε παλαιά εργοστάσια, που φιλοξένησαν χρήσεις πολιτισμού, αναψυχής κ.ά., γεγονός που αναβάθμισε αισθητικά τις περιοχές τους χαρίζοντάς τους υπερτοπική ακτινοβολία. Ενδεικτικά αναφέρεται η επιτυχής επέμβαση που έγινε στην περιοχή «Γκάζι» της Αθήνας, που ξεκίνησε τη δεκαετία του 1980, σε εφαρμογή της

⁴² Παράδειγμα σύγχρονου διατηρητέου κτιρίου αποτελεί το Μουσείο Βυζαντινού Πολιτισμού Θεσσαλονίκης, που ολοκληρώθηκε το 1993 και σήμερα έχει κηρυχθεί διατηρητέο (Γιακουμακάτος, 2003).

μελέτης επαναχρησιμοποίησης των κτιριακών εγκαταστάσεων. Το έργο μελετήθηκε από το Δήμο Αθηναίων και υπέστη έλεγχο από τη Διεύθυνση Πολιτιστικών Μνημείων και Αναστήλωσης του ΥΠΠΟ. Έγινε αποκατάσταση των εξωτερικών όψεων με την απομάκρυνση αυθαίρετων προσθηκών και την ανάδειξη των ιδιαίτερων μορφολογικών στοιχείων, ενώ στο εσωτερικό των κτισμάτων έγιναν τροποποιήσεις που τα κατέστησαν κατάλληλα για νέες χρήσεις. Τα αναβαθμισμένα κτίρια φιλοξενούν σήμερα εκθέσεις, κέντρο ψυχαγωγίας, εγκαταστάσεις του ραδιοφωνικού σταθμού του Δήμου κ.ά., που είναι χρήσεις με ωφέλειες που διαχέονται στις περιοχές που βρίσκονται αποτελώντας σημεία αναφοράς που συμβάλλουν στη γενικότερη προβολή τους. Αντίστοιχο παράδειγμα στη Θεσσαλονίκη είναι το κτίριο του «Μύλου», του οποίου οι επεμβάσεις ανάδειξης ξεκίνησαν κατά τη δεκαετία του 1980. Στις όψεις έγινε αφαίρεση των νεότερων προσθηκών και στο εσωτερικό διενεργήθηκαν οι απαραίτητες τροποποιήσεις για την εγκατάσταση των νέων χρήσεων. Σήμερα το συγκρότημα του «Μύλου» είναι πολιτιστικό και ψυχαγωγικό κέντρο, στο οποίο πραγματοποιούνται πολιτιστικές εκδηλώσεις, εκθέσεις, υπάρχουν εστιατόρια και άλλες παρόμοιες χρήσεις (Σταματίου, 2006).

1.5.2 ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ

Ως παραδοσιακοί οικισμοί χαρακτηρίζονται οι οικισμοί με ιστορικό, κοινωνικό, πολιτιστικό και αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, που αποτελούν δείγματα και μνημεία λαϊκής αρχιτεκτονικής. Ουσιαστικά, οι οικισμοί αυτοί είναι προβιομηχανικοί, με την αντίληψη του χώρου να εκφράζεται με μια ανθρώπινη πρακτική αίσθηση στη φυσική δομή, την κλίμακα και το χρώμα.

Στην Ελλάδα άρχισε να γίνεται λόγος για την παραδοσιακή αρχιτεκτονική κατά τις δύο πρώτες δεκαετίες του 20^{ου} αι. από τον αρχιτέκτονα Αριστοτέλη Ζάχο. Μετά την επικράτηση του μοντέρνου κινήματος (μετά το 1930) αρχίζουν να διατυπώνονται αμφιβολίες σχετικά με το κατά πόσο ήταν ορθό (Πικιώνης) και μετά το 1950 αρχίζουν οι πρώτες τάσεις για στροφή στη λαϊκή αρχιτεκτονική, αναζήτηση της ελληνικότητας και προβληματισμό σχετικά με τις έννοιες του παραδοσιακού και του σύγχρονου. Όταν αργότερα περιοχές μη αστικού χαρακτήρα αρχίζουν να γίνονται ελκυστικοί τουριστικοί προορισμοί προωθείται η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς (ιδιαίτερα των παραδοσιακών οικισμών), ως αποτέλεσμα της συνειδητοποίησης της υποβάθμισης του φυσικού και κτισμένου περιβάλλοντος. Ωστόσο, δε γίνεται καμία ουσιαστική

προσπάθεια εντοπισμού και ερμηνείας των βαθύτερων αιτιών υποβάθμισης του περιβάλλοντος και η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αποκτά οικονομικό και όχι κοινωνικό χαρακτήρα. Η εμπορευματοποίηση του παραδοσιακού ελληνικού στοιχείου οδηγεί στη χρήση του με τέτοιο τρόπο που το αποκόπτει από τη συνολική ιστορική του διάσταση και εμποδίζει την κοινωνική και πνευματική του ανανέωση. Τα στοιχεία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς χρησιμοποιούνται ανεξέλεγκτα και αναστέλλεται κάθε διαδικασία διευκόλυνσης της κοινωνικής αλλαγής και εξέλιξης.

Το σημαντικότερο βήμα προς την κατεύθυνση της προστασίας των παραδοσιακών οικισμών στην Ελλάδα, ήταν το Διάταγμα του 1978 για τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης στους παραδοσιακούς οικισμούς⁴³, το οποίο ακολούθησαν διατάγματα ειδικών όρων δόμησης για κάθε παραδοσιακό οικισμό (Παράρτημα I, Πίνακας 34). Με αυτά τα ΠΔ θεσπίστηκαν υποχρεωτικές διατάξεις για την κάλυψη, τα ύψη και κάποια μορφολογικά στοιχεία δόμησης σε κάθε μεμονωμένο οικόπεδο, χωρίς βέβαια αυτό να αποτελεί μια ολοκληρωμένη πολιτική διατήρησης. Τα διατάγματα αυτά ισχύουν σε συνδυασμό με το ΓΟΚ. Για τον έλεγχο της εφαρμογής των παραπάνω διατάξεων δημιουργήθηκαν από το Κράτος οι αρχιτεκτονικές επιτροπές. Οι κατά περίπτωση τοπικές κοινωνίες δεν έχουν τη δυνατότητα συμμετοχής στις διαδικασίες διατήρησης και περιορίζονται στην αποδοχή της κρατικής πρακτικής⁴⁴. Επιδιώκοντας την αντιμετώπιση της δυσαρέσκειας των κατοίκων των παραδοσιακών οικισμών λόγω της έλλειψης ολοκληρωμένης προστασίας το κράτος άρχισε να προωθεί την ιδέα περί παροχής κινήτρων με τη μορφή δανείων. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αντιμετώπιση του παραδοσιακού χώρου ως ενός «αντικειμένου προς πώληση» που έχει κάποια άφθαρτη αξία και μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την ξεκούραση των κατοίκων της πόλης. Αρνητικό παράγοντα για την αισθητική των παραδοσιακών οικισμών αποτέλεσε και η δυναμική της μεταπολεμικής αστικής ανάπτυξης της Αθήνας και των υπόλοιπων μεγάλων αστικών κέντρων, που εκτόπισε τις παραδοσιακές κατασκευές και οδήγησε στη δημιουργία κτιρίων με τεχνικά χαρακτηριστικά κακής ποιότητας και χαμηλού

⁴³ Πάντως, η έκδοση διαταγμάτων διατήρησης όλων των παραδοσιακών οικισμών ουσιαστικά δε βοηθά στην προστασία τους γιατί κάθε αξιόλογος παραδοσιακός οικισμός παρουσιάζει διαφορετικά προβλήματα και δέχεται διαφορετικές πιέσεις από τις διάφορες μορφές ανάπτυξης (Χατζή, 2002).

⁴⁴ Αρνητικό κλίμα δημιουργείται από την επικράτηση της αυταρχικής αντίληψης ότι μόνο οι υπεύθυνοι του κεντρικού Υπουργείου μπορούν να αναλάβουν τον πολεοδομικό και αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, ενώ οι φορείς του εκάστοτε Δήμου θεωρούνται αδαείς. Έτσι, στο τέλος επιβάλλεται η άποψη της κεντρικής διοίκησης χωρίς οι Δήμοι να έχουν ουσιαστικό δικαίωμα λόγου στις αποφάσεις (Σεφερλής, Φραντζή).

επιπέδου αισθητική. Επίσης, λόγω της υποχρεωτικής μίμησης των παραδοσιακών μορφών που υπαγόρευαν τα αντίστοιχα διατάγματα, την περίοδο εκείνη παρουσιάζονται πολλά «νεοπαραδοσιακά» δείγματα αρχιτεκτονικής, που ουσιαστικά αποτελούν υποκατάστατα ή ακόμα και κακά δείγματα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Ο αξιολόγος χαρακτήρας των παραδοσιακών οικισμών κινδυνεύει από μια μορφή ανάπτυξης υποταγμένη στα μεγάλα ιδιωτικά συμφέροντα εμπορευματοποίησης της γης (Β΄ Κατοικία), ειδικά στις περιπτώσεις κατά τις οποίες οι αποφάσεις σχετικά με τη διατήρηση λαμβάνονται από την κεντρική διοίκηση και όχι από τους τοπικούς φορείς, που είναι και οι ουσιαστικοί χρήστες ή και καταστροφείς των οικισμών αυτών. Το γεγονός ότι η κεντρική διοίκηση επιμένει να αποφασίζει αποκλειστικά για την Περιφέρεια εμποδίζει την Ευρωπαϊκή Ολοκλήρωση και την προβολή και στήριξη των τοπικών χαρακτηριστικών των παραδοσιακών οικισμών. Η ένταξη τμημάτων του στρατηγικού σχεδιασμού των παραδοσιακών οικισμών σε ευρωπαϊκά προγράμματα στο πλαίσιο της σύγχρονης πολιτικής για ανάπτυξη των πολιτιστικών χαρακτηριστικών του κοινωνικού χώρου, σε συνδυασμό με την ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων από ιδιωτικούς φορείς επιτρέπει την αξιολόγηση της προστασίας του δομημένου χώρου σχετικά με χαρακτηριστικά που αφορούν τόσο στη μορφή των κτισμάτων όσο και στην ιστορική τους λειτουργία και στη δυνατότητά τους να στηρίζουν τη νέα κοινωνική πραγματικότητα (Σεφερλής, Φραντζή, 2006).

Οι σημαντικότερες επεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν σε παραδοσιακούς οικισμούς της Ελλάδας ήταν αυτές του ΕΟΤ, που έγιναν σε επιλεγμένους οικισμούς (Σταματίου, 2006). Το 1975 ξεκίνησε το πρόγραμμα του ΕΟΤ για την «Ανάπτυξη και αξιοποίηση των παραδοσιακών οικισμών», που είχε ως στόχο την αναστήλωση παραδοσιακών εγκαταλελειμμένων κτισμάτων και τη διαμόρφωσή τους σε τουριστικούς ξενώνες. Η συντήρηση αυτή θα αντιμετώπιζε τα παραδοσιακά ερειπωμένα κτίσματα όχι ως άψυχα μουσειακά εκθέματα ή κατεστραμμένα μνημεία, αλλά ως δυναμικό τμήμα της σύγχρονης ζωής συμβάλλοντας έτσι στην περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας. Έτσι, συντηρήθηκαν, αναστηλώθηκαν και διατηρήθηκαν κτίρια και σύνολα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και διαμορφώθηκαν σε ξενώνες ή κτίρια κοινής χρήσης (όπως μουσεία, εστιατόρια, κοινοτικά γραφεία, υφαντήρια κ.ά.). Αρχικά, οι οικισμοί που περιλαμβάνονταν στο πρόγραμμα ήταν έξι: η Βάθεια Μάνης, η Βυζίτσα Πηλίου, τα Μεστά Χίου, η Οία Σαντορίνης, το Πάπιγκο Ηπείρου και το Φισκάρδο Κεφαλλονιάς. Επιπλέον, έγινε αναστήλωση ορισμένων μεμονωμένων κτιρίων σε

άλλους οικισμούς, όπως η Αρεόπολη, η Αρναία, οι Καρυσχάδες, η Μακρινίτσα, οι Μηλιές, η Μονεμβασιά, τα Ψαρρά, η Κρανάη, η Δημητσάνα, η Κύθνος και οι Πινακάτες. Τα κτίρια που διαλέχθηκαν διακρίνονταν για την αξιόλογη αρχιτεκτονική τους και υπογράφηκαν συμβόλαια με τους ιδιοκτήτες για δεκαετή ή δεκαπενταετή παραχώρηση της επικαρπίας τους στον ΕΟΤ έναντι μιας μικρής αποζημίωσης. Υποχρέωση του ΕΟΤ ήταν να τα επισκευάσει, να τα διαρρυθμίσει σε ξενώνες και αφού τα λειτουργήσει να τα επιστρέψει στους ιδιοκτήτες τους (Μποζινέκη - Διδώνη 2006).

Στον τομέα της διαφύλαξης του νησιωτικού τοπίου, σημαντική ήταν επίσης η έκδοση πολλών ΠΔ κατά την περίοδο 2000 – 2003 από το Υπουργείο Αιγαίου για τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών στην εκτός σχεδίου δόμηση σε 27 μικρομεσαία νησιά (καθορισμός αδόμητου τοπίου, κατάργηση οικοδομικών παρεκκλίσεων, προσδιορισμός μέγιστου ύψους). Στις παρεμβάσεις περιλαμβάνονταν μερική ή ολική κατεδάφιση κτιρίων ή τμημάτων ή στοιχείων τους⁴⁵ και η ανάπλαση των όψεων των κτιρίων με την παροχή κινήτρων στους ιδιοκτήτες. Παρόλο που ελαττώθηκε ο όγκος των κτισμάτων, γεγονός που είχε ως συνέπεια τη μείωση του αριθμού των δωματίων, ο εκσυγχρονισμός και οι βελτιώσεις που διενεργήθηκαν οδήγησαν σε αύξηση της τιμής ενοικίασης, που όμως έγινε αποδεκτή από τους επισκέπτες λόγω της αναβαθμισμένης ποιότητας (Σταματίου, 2006). Η υπεραξία της γης και των κτιρίων αυξάνεται συνέχεια με υπερβολική ταχύτητα και η έντονη τουριστική ανάπτυξη επιβάλλει τη λήψη αυστηρών μέτρων για την προστασία του οικισμού, όχι πλέον από την εγκατάλειψη, αλλά αντίθετα από την ανάπτυξη. Έτσι, οι οικισμοί αυτοί κινδυνεύουν ξανά όχι από ερήμωση, αλλά από υπέρμετρη ανάπτυξη (Μποζινέκη, Διδώνη, 2006).

Το κυριότερο πρόβλημα που παρουσιάζεται στους παραδοσιακούς οικισμούς είναι το κατά πόσο είναι εφικτή η διατήρηση ορισμένων στοιχείων προηγούμενων πολιτισμών και η αξιοποίησή τους για την κάλυψη των αναγκών της σύγχρονης ζωής. Οι διαφορές που παρουσιάζονται ανάμεσα στο σύγχρονο και το παραδοσιακό περιβάλλον έχουν ως αποτέλεσμα την αύξηση της ζήτησης για χώρους με παραδοσιακά χαρακτηριστικά και δομή, ενώ απαιτείται η νομιμοποίηση αυτής της ζήτησης. Οι

⁴⁵ Η αρχιτεκτονική επέμβαση βασίστηκε στη διατήρηση όλων των χαρακτηριστικών μορφολογικών στοιχείων των κτιρίων και της λειτουργικής τους δομής με αποκατάσταση των κατεστραμμένων τμημάτων βάσει τεκμηριωμένων στοιχείων. Βασικός στόχος ήταν η διατήρηση της ίδιας πλαστικότητας των γραμμών και των επιφανειών, απαραίτητο στοιχείο της μορφολογίας των κτιρίων σε σχέση με το φως και τη σκιά, με ελαχιστοποιημένες και διακριτικές παρεμβάσεις (Μποζινέκη – Διδώνη, 2006).

βασικότεροι λόγοι για τους οποίους γίνονται προσπάθειες διατήρησης των παραδοσιακών οικισμών είναι η προβολή της αρχιτεκτονικής και οικιστικής τους εξέλιξης, η αντιμετώπιση του προβλήματος της δημογραφικής υποβάθμισης που παρουσιάστηκε κατά καιρούς και η αποφυγή της ομοιομορφίας των οικισμών της Ελλάδας. Προβλήματα παρουσιάζονται, επίσης, κατά την κατασκευή νέων κατοικιών στους παραδοσιακούς οικισμούς κυρίως λόγω των δύσκαμπτων κανονισμών του ΓΟΚ, της ανεπάρκειας πολεοδομικών και αρχιτεκτονικών γνώσεων των κατά περίπτωση τεχνικών και της αλλαγής της οικονομίας των οικισμών που μεταβαίνει από τις αγροτικές στις τουριστικές δραστηριότητες. Για να μην αλλοιωθεί ο χαρακτήρας των παραδοσιακών οικισμών θα πρέπει να προστατευτούν τα παλαιά κτίρια και να οριστούν συγκεκριμένοι κανόνες για τη δόμηση των νέων κτιρίων. Σήμερα, οι τρόποι με τους οποίους μπορεί να κτιστεί ένα νέο κτίριο είναι πολλοί και οι κανόνες σύνδεσης των παλαιών κτιρίων με τα καινούρια δεν είναι ιδιαίτερα αυστηροί. Κρίνεται αναγκαία η θεσμοθέτηση κανόνων προστασίας οι οποίοι θα προκύψουν μέσα από μια συστηματική μελέτη και έρευνα διεπιστημονικού χαρακτήρα, στην οποία θα πάρουν μέρος τόσο επιστήμονες από πολλές ειδικότητες, όσο και όλοι όσοι επηρεάζονται από αυτούς τους κανόνες. Αυτό θα συμβάλλει στην ανάλυση και μελέτη των διαρθρωτικών και λειτουργικών σχέσεων και αλληλεπιδράσεων του χώρου (εμπόριο, υπηρεσίες, δίκτυα, αποστάσεις), αλλά και στην οικειοποίηση του χώρου από τα άτομα μέσω της διερεύνησης των κοινωνικών σχέσεων, των συγγενειών, των πνευματικών αξιών, των σχέσεων εργασίας και της συμμετοχής σε κοινωνικές δραστηριότητες. Η καταγραφή και ανάλυση των κοινωνικών χαρακτηριστικών και των μορφολογικών του στοιχείων (αρχιτεκτονικά και ογκομετρικά στοιχεία χτισμένων και ελεύθερων χώρων) του παραδοσιακού χώρου οδηγεί στην όσο το δυνατόν καλύτερη κατανόησή του. (Σεφερλής, Φραντζή, 2006).

Η τουριστική ανάπτυξη των παραδοσιακών οικισμών, πολλές φορές έχει αρνητικές επιπτώσεις στη γενικότερη εικόνα και φυσιογνωμία τους. Αυτές είναι η αλλοίωση της μορφής των παραδοσιακών κτιρίων όταν αυτά μετατρέπονται σε τουριστικά καταλύματα χωρίς την τήρηση των απαραίτητων προδιαγραφών, η ριζική μεταβολή και υποβάθμιση του δημόσιου χώρου, η αλλοίωση των ορίων του ιστορικού χώρου λόγω της δημιουργίας νέων αδικαιολόγητων επεκτάσεων, η αλλαγή της ογκομετρίας του χώρου και της σχέσης του με το τοπίο λόγω της αύξησης του ΣΔ, η ατμοσφαιρική ρύπανση και ο θόρυβος από την αυξημένη κυκλοφορία οχημάτων, η άναρχη

εγκατάσταση νέων χρήσεων, η ανεπάρκεια των υφιστάμενων τεχνολογικών δικτύων να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις των τουριστικών περιόδων και κατ' επέκταση η υποβάθμιση της ποιότητας ζωής. Αυτά τα προβλήματα έχουν ως αποτέλεσμα την εκδίωξη της κατοικίας και την πρόκληση οικονομικών, κοινωνικών και δημογραφικών αλλαγών. Στις οικονομικές αλλαγές που προκύπτουν περιλαμβάνονται η εγκατάσταση οικονομικά αποδοτικότερων χρήσεων, η αντικατάσταση των παλιών λειτουργιών, που τις περισσότερες φορές χαρακτηρίζουν την ταυτότητα του τόπου από λειτουργίες τουριστικού χαρακτήρα και η εκδίωξη των λειτουργιών που στηρίζουν την κατοικία (καθημερινό εμπόριο, κοινωφελείς και πολιτιστικές λειτουργίες). Έτσι, επηρεάζεται και η συνοχή της κοινωνικής και οικιστικής δομής του τόπου, που αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό της φυσιογνωμίας του. Οι κοινωνικές αξίες αλλάζουν και τα τοπικά έθιμα και οι εκδηλώσεις προκατασκευάζονται για την εξυπηρέτηση των αναγκών του τουρισμού (Μαΐστρου, 2006).

Τα βασικότερα προβλήματα που παρουσιάστηκαν σχετικά με τη διαχείριση των παραδοσιακών οικισμών είναι οι αδυναμίες του κρατικού μηχανισμού (γραφειοκρατία, μη δίκαιες αποζημιώσεις, πέρασμα μεγάλης χρονικής διάρκειας μεταξύ ημερομηνίας εκπόνησης μελέτης και ημερομηνίας εφαρμογής της), καθώς και επιπρόσθετα προβλήματα, όπως η απουσία μητρώου μνημείων πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, η έλλειψη κριτηρίων αντικειμενικού καθορισμού των υπό προστασία τόπων, η ύπαρξη πολλών φορέων διαχείρισης και η αλληλοεπικάλυψη των αρμοδιοτήτων τους, τα ανεπαρκή κίνητρα προς τους κατοίκους, τα προβλήματα οργάνωσης των αρμοδιοτήτων των νεοσύστατων δήμων, το μικρό μέγεθος των κοινοτήτων, η ελλιπής ενημέρωση των αρμόδιων και των κατοίκων και το χαμηλό επίπεδο συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα (Μελίδου, 2003).

Για να αναπτυχθεί με σωστό τρόπο ένας παραδοσιακός οικισμός θα πρέπει να εκτιμηθούν τα οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά του μεγέθη στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης, που λαμβάνει υπόψη και την ευημερία των μελλοντικών γενεών. Έτσι, η αρχιτεκτονική και πολεοδομική του κληρονομιά θα συνυπάρχει αρμονικά με τις κοινωνικοοικονομικές του δραστηριότητες. Θα πρέπει να επιδιώκεται η ενσωμάτωση όλων των στοιχείων που συνιστούν το κτισμένο περιβάλλον για την επίτευξη κοινωνικής ευημερίας. Συνήθως η αξία των παραδοσιακών οικισμών θεωρείται δεδομένη από το κράτος και αντιμετωπίζεται ως εμπορικό αγαθό για την ανάπαυση των κατοίκων της πόλης και όχι ως αγαθό κοινωνικού χαρακτήρα. Η τοπική κοινωνία θέλει

να παίζει αποφασιστικό ρόλο στη λήψη αποφάσεων για την οργάνωση των δραστηριοτήτων αυτών των οικισμών και ο σχεδιασμός καλείται να καλύψει τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού μέσω της υλοποίησης έργων. Οι δράσεις διαφύλαξης και αναβίωσης των παραδοσιακών οικισμών θα πρέπει να προσανατολίζονται προς την ανάδειξη των χαρακτηριστικών και της ιστορικής αξίας των κτισμάτων, ούτως ώστε να λειτουργήσουν ως αντανάκλαση της κοινωνικής πραγματικότητας. Στη συνέχιση της παραδοσιακής διαδικασίας και στη διατήρηση της πολιτιστικής ταυτότητας κάθε τόπου, επομένως, η Πολιτεία θα πρέπει να παίζει δευτερεύοντα ρόλο υποστήριξης, αφού πρωτεργάτες θα πρέπει να είναι οι τοπικοί φορείς (Σεφερλής, Φραντζή, 2006).

Βάσει των παραπάνω, οι κυριότεροι τρόποι επέμβασης στον πολεοδομικό ιστό των παραδοσιακών οικισμών είναι:

- ☞ Η ανακαίνιση παλαιών κτιρίων ιδιαίτερου και αξιόλογου αρχιτεκτονικού χαρακτήρα
- ☞ Η ένταξη σύγχρονων κτιρίων με την εναρμόνισή τους με τις παλαιότερες κατασκευές χωρίς όμως να τις μιμούνται και
- ☞ Η οργάνωση κοινωνικών χώρων, η ένταξη δυναμικών λειτουργιών και η δημιουργία νέων πόλων έλξης.

Τα μέτρα προστασίας τους θα είναι αποτελεσματικά μόνο όταν μεταβάλλουν τη μορφή των κτιρίων με βάση την αξιοποίηση των στοιχείων που συνθέτουν τον παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής. Ο προσανατολισμός των επιμέρους μελετών που χρειάζονται θα πρέπει να υπολογίζει τόσο το οικονομικό όσο και το κοινωνικό κόστος και θα πρέπει να ακολουθεί τις παρακάτω κατευθύνσεις:

- ☞ Την παραγωγή και την πολιτική και οικονομική κατάσταση του οικισμού (βαθμός εξάρτησης από την οικογένεια, συμμετοχή σε υπερτοπικές οργανώσεις, διαφοροποίηση της δομής της απασχόλησης)
- ☞ Το θεσμοθετημένο και εθιμικό επίπεδο κοινοτικής οργάνωσης
- ☞ Τα χωρικά και περιβαλλοντικά κριτήρια ανάπτυξης (χρήσεις γης, αστικός σχεδιασμός κ.ά.)
- ☞ Την ορθολογική αξιοποίηση των τοπικών πόρων για την επιβίωση των παραδοσιακών οικισμών, χωρίς την πρόκληση προβλημάτων υποβάθμισης του φυσικού και κτισμένου περιβάλλοντος (Σεφερλής, Φραντζή, 2006).

Στο πλαίσιο μιας στρατηγικής ολοκληρωμένης προστασίας θα πρέπει να επιδιώκεται:

- ∞ Η διατήρηση της σχέσης που έχει το φυσικό με το δομημένο περιβάλλον, της τυπολογίας, της μορφής και λειτουργίας του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού, του συστήματος των κτισμένων και ελεύθερων χώρων και η ανάδειξη των ιστορικών και μορφολογικών στοιχείων του κτιριακού πλούτου του τόπου.
- ∞ Η διατήρηση, όσο εφικτό μπορεί να είναι αυτό, της λειτουργικής φυσιογνωμίας του τόπου, η επιδίωξη πολυλειτουργικότητας, ο έλεγχος των χρήσεων γης για την αποφυγή της περαιτέρω υποβάθμισης των κτιρίων, του δημόσιου χώρου και των συνθηκών καθημερινής ζωής, η εξασφάλιση των απαραίτητων τεχνικών, κοινωνικών και πολιτιστικών υποδομών και η εξασφάλιση σύγχρονων συνθηκών ζωής στα παλιά κελύφη μέσω της αποκατάστασης και επανάχρησής τους (Μαΐστρου, 2006).

Από την επεξεργασία των στοιχείων του ΥΠΕΧΩΔΕ και της βάσης δεδομένων της Δομικής Πληροφορικής (1999-2002) για τους παραδοσιακούς δημιουργήθηκε ένας πίνακας με τους ελληνικούς παραδοσιακούς οικισμούς, που παρατίθεται στο Παράρτημα I (Πίνακας 34). Σύμφωνα με τον πίνακα, οι παραδοσιακοί οικισμοί είναι συνολικά 903. Οι περισσότεροι παραδοσιακοί οικισμοί εμφανίζονται στους Νομούς Κυκλάδων, Λακωνίας, Δωδεκανήσου, Ρεθύμνης, Ιωαννίνων, Μαγνησίας, Κέρκυρας και Αρκαδίας, ενώ στους Νομούς Ζακύνθου, Κιλκίς, Άρτας και Κορινθίας δεν εμφανίζεται κανένας παραδοσιακός οικισμός. Βέβαια, στην πραγματικότητα οι παραδοσιακοί οικισμοί είναι πολύ περισσότεροι, αφού υπάρχουν πολλοί οικισμοί που είναι υπό κήρυξη, οπότε για την εύρεση των παραδοσιακών οικισμών κάθε Νομού απαιτείται η αναζήτηση στοιχείων από τους τοπικούς κατά περίπτωση φορείς.

1.5.3 ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΚΑΙ ΤΜΗΜΑΤΑ ΠΟΛΕΩΝ

Η επιτυχία μιας αστικής πολιτικής εξαρτάται άμεσα από το βαθμό κοινωνικής συναίνεσης που εξασφαλίζει, την ένταξη των συμμετοχικών διαδικασιών σε θεσμικές διαδικασίες που αμβλύνουν τις αντιφάσεις και αυξάνουν τη συνοχή των δράσεων και την ομαλότητα της ανάπτυξης, που μειώνει την όξυνση των αναγκών και τις κρίσεις. Στις πόλεις της Ευρώπης, η έξοδος προς τα προάστια, που εμφανίστηκε κατά τις προηγούμενες δεκαετίες, οδήγησε στη μείωση του πληθυσμού των κέντρων, αφού δυναμικά στρώματα απομακρύνθηκαν αφήνοντας όσους δεν ήταν σε θέση να μετακινηθούν (δηλαδή ηλικιωμένους, φτωχούς, μικροαστικές οικογένειες με ιδιόκτητη κατοικία/διαμέρισμα, που σχεδίαζαν τη φυγή τους) καθώς και ανθρώπους που δεν είχαν

οικογένεια, αλλά και μειονότητες συσσωματωμένες χωρικά. Έτσι, οι κεντρικές οικιστικές ζώνες και οι ιστορικές βιομηχανικές και βιοτεχνικές περιοχές άρχισαν να παρουσιάζουν φαινόμενα παρακμής, εγκατάλειψης και ερήμωσης, γεγονός που σχετιζόταν και με την αποβιομηχάνιση και τις παραγωγικές αναδιαρθρώσεις. Μεγάλες κεντρικές ζώνες αδρανοποιήθηκαν και η κοινωνική τους ζωή μειώθηκε δραματικά, σε αντίθεση με την εγκληματικότητα που αυξήθηκε, ενώ παρουσιάστηκε και μεγάλη μείωση της αξίας των ακινήτων. Σήμερα, υλοποιούνται όλο και περισσότερες αναπλάσεις για την αναπροσαρμογή και τη λειτουργική των «αστικών αυτών κενών» στην πόλη. Στη διαδικασία των αναπλάσεων εμπλέκονται ο πολεοδομικός σχεδιασμός, ο πολιτισμός και η οικονομική συνιστώσα που τείνει να κυριαρχεί παράγοντας σύνθετες στρατηγικές που χρειάζονται ευρύτερες συναινέσεις και απαιτητική διαχείριση (Μπόμπολος, 2002). Η έννοια που αντιπροσωπεύει ο όρος «ανάπλαση» είναι αρκετά ασαφής λόγω του ότι χρησιμοποιείται εκτεταμένα προκειμένου να περιγράψει πολεοδομικές και οικιστικές παρεμβάσεις πολλών και διαφορετικών τύπων. Έτσι, στα διάφορα νομοθετήματα στον όρο «ανάπλαση» περιλαμβάνονται χωρικές επεμβάσεις οποιασδήποτε κλίμακας, όπως η ανάπλαση κτιρίου, οικοδομικού τετραγώνου, γειτονιάς, συνοικίας, οικισμού κ.ά.

Ως ανάπλαση θα μπορούσε να οριστεί το σύνολο των επεμβάσεων που εφαρμόζονται στο κτισμένο περιβάλλον και σε υποβαθμισμένες περιοχές με σκοπό την αντικατάσταση ή βελτίωση του οικιστικού αποθέματος, την αξιοποίηση του περιβάλλοντος χώρου, τη δημιουργία τεχνικής και κοινωνικής υποδομής, καθώς και την ενίσχυση άλλων λειτουργιών που συμβάλλουν στην αναβάθμιση των περιοχών αυτών (Λουκόπουλος, Πολύζος, Πυργιώτης, Τούντα, 1990). Για την καλύτερη, όμως, προσέγγιση του όρου «ανάπλαση» θα πρέπει να γίνει αναφορά στις μορφές που είναι δυνατόν να έχει, που είναι ουσιαστικά δύο: η ριζική και η ήπιας μορφής ανάπλαση. Η «ριζική» ανάπλαση (renovation - bulldozer) αφορά στην κατεδάφιση και αντικατάσταση του υπάρχοντος κτιριακού όγκου από νέα κτίρια και σε αλλαγές στον πληθυσμό και τις λειτουργίες και πραγματοποιείται συνήθως με οργανωμένη δόμηση. Η ανάπλαση «ήπιας μορφής» ή απλώς «προσεκτική αστική ανάπλαση» (rehabilitation – careful urban renewal) στηρίζεται σε ήπιες επεμβάσεις όπως η διατήρηση και η βελτίωση σε μεγάλο βαθμό του οικιστικού αποθέματος και η παράλληλη αξιοποίηση του υπάρχοντος αστικού ιστού (π.χ. Kreuzberg – Βερολίνο, Alma Gare-Roubaix B. Γαλλία) (Μπετούρα, Σεπτέμβριος 1994).

Στον ευρωπαϊκό χώρο, η μεταμοντέρνα αρχιτεκτονική χαρακτηρίστηκε από μια στροφή προς την ιστορία. Ωστόσο, είναι ασαφές το κατά πόσο η χρήση κλασικών ή άλλων ιστορικών μορφολογικών στοιχείων δημιούργησε μια σύνδεση με την ιστορία. Ο μεταμοντέρνος ιστορικισμός υιοθετεί τις αρχιτεκτονικές μορφές του παρελθόντος στα πλαίσια μιας σκηνογραφικής αναπαράστασης και με στόχο την ομαλή μετάβαση από το παρελθόν στο παρόν. Από τη δεκαετία του 1980 η ανάγκη των ιστορικών κέντρων και των παραδοσιακών συνόλων καθοριζόταν από την αναζήτηση της σταθερότητας της σχέσης ανάμεσα στον πληθυσμό και τον οικιστικό χώρο, τη συμφιλίωση ανθρώπου και περιβάλλοντος, με την εξομάλυνση των αντιθέσεων της περιφέρειας και την κανονικότητα των ειδικών περιοχών. Τα ιστορικά κέντρα όφειλαν να εξυπηρετούν την καθημερινή ζωή και όχι τον ελεύθερο χρόνο και τη διασκέδαση. Η κίνηση «επιστροφή στην πόλη» δημιούργησε αιτήματα για αστική κατοικία κατάλληλη για οικογένειες. Το μοντέλο αυτής της νέας αντίληψης είναι η παλαιά, παραδοσιακή ζωή της ευρωπαϊκής πόλης, η υψηλή πυκνότητα, οι πολλαπλές χρήσεις, η κοινωνική και πολιτιστική διαφοροποίηση. Η δυνατότητα να ζουν από κοινού ομάδες με διαφορετική κοινωνική προέλευση, επαγγελματική κατάσταση και ηλικία δημιούργησε, επίσης, τη βάση για μια ανθρώπινη συνύπαρξη που υπονομευόταν από την αυξανόμενη άγνοια του πλησίον και τη δυσπιστία.

Η Πράσινη Βίβλος για το Αστικό Περιβάλλον προτείνει ένα δυνητικό πλαίσιο αστικής ανάπτυξης αναλύοντας τα προβλήματα των σύγχρονων ευρωπαϊκών πόλεων και εντοπίζοντας τις τάσεις και τις ανάγκες τους, μέσα στο πλαίσιο της νεότερης πολεοδομικής και γεωγραφικής σκέψης. Οι στόχοι της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για τις κεντρικές περιοχές, που προϋποθέτουν την ευρεία συμμετοχή από και για τους κατοίκους της πόλης είναι η αποφυγή του λειτουργικού διαχωρισμού προς όφελος των πολλαπλών χρήσεων του αστικού χώρου και η προώθηση της κατοικίας σε κεντρικές περιοχές, η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς έναντι της κοινοτυπίας της διεθνούς τεχνολογίας με σεβασμό και όχι μίμηση του παλαιού και η επίλυση των προβλημάτων των πόλεων μέσα στα όριά τους αποφεύγοντας την παράκαμψή τους μέσω διαρκών επεκτάσεων.

Σήμερα, δίνεται η δυνατότητα στα σύγχρονα ιστορικά ευρωπαϊκά κέντρα μπορούν να γίνουν ελκυστικά λόγω της κοινωνικής, οικονομικής και τεχνικής τους κατάστασης, που καθιστά παραγματοποιήσιμη την επανένταξή τους στη ζωή της πόλης με χρήσεις συνηθισμένες και ανάμικτες. Η υψηλή πολιτιστική αξία που παρουσιάζουν και η

περιορισμένη τους έκταση οδηγεί συνήθως σε υψηλές τιμές γης στην περιοχή που καταλαμβάνουν. Αυτό έχει ως συνέπεια τον περιορισμό της «κανονικής» δημοκρατικής τους χρήσης. Έτσι, τα ιστορικά κέντρα κατοικούνται είτε από εύπορους, είτε από λίγους και εύπορους, ή με στόχο να απευθύνονται σε όλους, καταλαμβάνονται από συλλογικές τριτογενείς χρήσεις, οπότε στην ουσία γίνονται μονολειτουργικά ή στην καλύτερη περίπτωση ολιγολειτουργικά. Η στροφή που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια προς την ιστορία, την παράδοση, τη διαφορετικότητα και την αντίφαση, η μετατόπιση του βάρους από την ποσότητα στην ποιότητα, από την παραγωγή στις υπηρεσίες, από την ιδεολογία στις τεχνικές και από το «εθνικό» στο «παγκόσμιο» και το «τοπικό» οδηγούν στον ανταγωνισμό των αποβιομηχανοποιημένων πόλεων για επενδύσεις, με εφόδια την τεχνολογία, το περιβάλλον και τον πολιτισμό και προϋποθέσεις τη συμμετοχή και τη συναίνεση των πολιτών.

Οι σύγχρονες πόλεις βρίσκονται σε ένα συνεχή ανταγωνισμό μεταξύ τους για την προσέλκυση επενδύσεων και αναζητούν νέους ρόλους και συγκριτικά πλεονεκτήματα. Ένα από τα βασικότερα συγκριτικά τους πλεονεκτήματα είναι η ιστορική τους κληρονομιά, τα μνημεία, και τα ιστορικά τους κέντρα, η ανάδειξη των οποίων σε συνδυασμό με τη βελτίωση του αστικού τους περιβάλλοντος φαίνεται να αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για οποιαδήποτε προσπάθεια προσαρμογής των αστικών κέντρων στη μεταβιομηχανική εποχή. Ανάλογα με τα χαρακτηριστικά τους, οι ευρωπαϊκές μητροπόλεις αναλαμβάνουν ρόλους όπως οι διεθνείς μητροπόλεις, οι πρωτεύουσες πολιτισμού, οι εξειδικευμένες πόλεις ή και ένα συνδυασμό αυτών των ρόλων. Η ανάπλαση σήμερα λέγεται αναζωογόνηση και έχει ως κυριότερους στόχους την επαναπροσέλκυση πληθυσμού στα ιστορικά κέντρα, το συνδυασμό της κατοικίας και της εργασίας για την επίλυση των βασικότερων προβλημάτων των κεντρικών περιοχών και την επανασύνδεση της ιστορίας και της τέχνης με την καθημερινή ζωή (Μπόμπολος, 2002).

Οι προσπάθειες ανασυγκρότησης των πόλεων στην Ευρώπη αφορούν κυρίως σε αναπλάσεις, στην αναζωογόνηση των ιστορικών τους κέντρων και στην πολιτιστική και ήπια τουριστική τους ανάπτυξη σε συνδυασμό και με άλλες χρήσεις, όπως η κατοικία. Η επιτυχία των αναπλάσεων προϋποθέτει την εναρμόνισή τους με τις ακόλουθες αρχές:

α. Ουσιαστική συμμετοχή των τοπικών κοινωνιών στο σχεδιασμό και την υλοποίηση των επεμβάσεων.

β. Ανάδειξη της ιστορικής, πολιτιστικής κληρονομιάς και προώθηση της αρχιτεκτονικής και καλλιτεχνικής δημιουργίας.

γ. Αναζωογόνηση του πολεοδομικού ιστού και επαναχρησιμοποίηση του κτιριακού αποθέματος.

δ. Εισαγωγή μιας πολιτικής και παράλληλα μιας νέας κουλτούρας αστικών μετακινήσεων με τα πόδια, το ποδήλατο, τη δημόσια συγκοινωνία, έτσι ώστε να αποκλείονται εντελώς τα αυτοκίνητα και να μην επιβαρύνουν την περιφέρεια και τις ζώνες κατοικίας.

ε. Καταπολέμηση της τριτογενοποίησης των κεντρικών ζωνών με την ανάμιξη των χρήσεων και κυρίως την πραγματική χωροθέτηση κατοικιών και την ουσιαστική ανάμιξη των εισοδημάτων⁴⁶.

Στις περιπτώσεις που τα ιστορικά κέντρα μετά την αναβάθμισή τους μεταμορφώνονται σε νέες μονολειτουργικές ζώνες τουρισμού και αναψυχής αποξενωμένες από τον πληθυσμό και λειτουργούν ως πόλοι πίεσης και υποβάθμισης για τις περιφερειακές περιοχές, αλλά και όταν η κατοικία απουσιάζει από αυτά ή καταλαμβάνεται από τα προνομιούχα μόνο στρώματα, η βιωσιμότητά τους είναι υπό αμφισβήτηση και η εικόνα τους για την κοινωνία είναι αρνητική. Η αειφορία, η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς και η αρχιτεκτονική δημιουργία αποτελούν δράσεις που στοχεύουν στην ιδιοποίηση κάθε αξίας της πόλης από το κεφάλαιο και τα προνομιούχα στρώματα. Έτσι, πολλές επεμβάσεις ανάπλασης είναι δυσσίωνες για τις πόλεις. Σήμερα, το περιεχόμενο των αρχών της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης περιλαμβάνει εκτός από την αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων και νέες ολοκληρωμένες μορφές διαχείρισης του αστικού χώρου με στόχο την αειφορική του ανάπτυξη. Υπό το πρίσμα της αειφόρου ανάπτυξης οι κυβερνητικές πρακτικές στηρίζονται στην τοπική δημοκρατία, την επικοινωνία, τις εταιρικές σχέσεις και την τεχνολογία στο πλαίσιο ενός ευέλικτου και ενοποιητικού προτύπου που δίνει έμφαση στον πολιτισμό, την ιστορική κληρονομιά, την ανακύκλωση του αστικού χώρου, θεωρώντας την ολοκληρωμένη ανάπλαση των ιστορικών κέντρων των πόλεων ως ένα μηχανισμό βιώσιμης αστικής αναζωογόνησης (Μπόμπολος, 2006).

⁴⁶ Μερικά παραδείγματα επιτυχημένων αναπλάσεων που βασίστηκαν στις παραπάνω αρχές είναι το Birmingham, το Manchester, το Temple Bar του Δουβλίνου, το Cork στην Ιρλανδία, η Villette στο Παρίσι, η Lyon στη Γαλλία και η Βαρκελώνη. Αντίθετα, παραδείγματα στα οποία παρουσιάστηκαν φαινόμενα μονολειτουργικότητας, αλλοίωσης της ιστορικής φυσιογνωμίας και διχασμού της τοπικής κοινωνίας είναι η Γλασκώβη, το Liverpool και το Ρότερνταμ (Μπόμπολος, 2006).

Όσον αφορά την ελληνική εκδοχή της ανάπλασης των κεντρικών περιοχών της Αθήνας, μόνο όταν άρχισε να παρατηρείται γενικευμένη παρακμή σε αυτές και αντιδράσεις από τους κατοίκους, τους ιδιοκτήτες γης, τους εμπόρους, αλλά και τους πολιτικούς, άρχισε η Πολιτεία να ασχολείται με το πρόβλημα. Για την ανάδειξη της ιστορικής, αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής της κληρονομιάς η πόλη θα έπρεπε να επιστρέψει σε παλαιά ποιοτικά πρότυπα και προδιαγραφές ζωής (σεβασμός στην παράδοση και την ιστορία, αναβίωση της γειτονιάς, ανθρώπινες σχέσεις, πόλη με πράσινο, πόλη χωρίς ρύπανση κ.ά.). Στο πλαίσιο του ανταγωνισμού μεταξύ των πόλεων στη σύγχρονη εποχή και δεδομένου ότι οι οικονομικές δραστηριότητες επεκτείνονται στην παγκόσμια σφαίρα, η ευαισθησία για την τοπική ιδιαιτερότητα άρχισε και στην Ελλάδα ολοένα να αυξάνεται (Μπόμπολος, 2002).

Στο πλαίσιο της διατήρησης των ιστορικών κέντρων, το δίλημμα που συνήθως παρουσιάζεται είναι το αν ένα κτίριο που αναμένεται να κτιστεί σε αυτές τις περιοχές θα αποτελέσει αντίδραση, κατά τα πρότυπα του Μοντέρνου Κινήματος ή προσαρμογή, βασισμένη στα χαρακτηριστικά του ιστορικού χώρου. Η προστασία των ελληνικών ιστορικών κέντρων ξεκίνησε κατά τα τέλη της δεκαετίας του '70 και στις αρχές της δεκαετίας του '80 με τη δημιουργία ενός νομοθετικού πλαισίου που όριζε την προσαρμογή των παλαιών κτιρίων στα πρότυπα κλίμακας και γενικού χαρακτήρα των ιστορικών οικισμών. Επειδή αυτή η αντιμετώπιση είχε καταστροφικά αποτελέσματα, κατά τη δεκαετία του '90 αυξήθηκαν οι κηρύξεις κτιρίων και άρχισαν να υλοποιούνται ολοκληρωμένες μελέτες προστασίας και αξιοποίησης ιστορικών κέντρων. Η αξιολόγηση των κτιρίων έγινε με διαβαθμίσεις, ούτως ώστε να δοθούν σε κάθε περίπτωση οι κατάλληλες κατευθύνσεις ως προς τη διατήρηση, τις δυνατότητες παρέμβασης, τα υλικά και τις μεθόδους αποκατάστασης. Αυτό αποτέλεσε μια πιο ολοκληρωμένη αντιμετώπιση της προστασίας της πολεοδομικής κληρονομιάς με αποτέλεσμα να γίνει σε ορισμένες περιοχές καθορισμός τόσο των επιθυμητών αποκαταστάσεων σε αλλοιωμένα κτίρια, όσο και της θέσης, του όγκου και μερικές φορές της μορφής που θα έπρεπε να έχουν τα νέα κτίρια στο ιστορικό αυτό πολεοδομικό περιβάλλον (Θεοχαρίδου, 2002).

Τα βασικότερα είδη αναπλάσεων που έχουν εφαρμοστεί από το ΥΠΕΧΩΔΕ και το ΥΠΠΟ στην Ελλάδα είναι:

α. Οι διαμορφώσεις ελεύθερων χώρων και χώρων αναψυχής με στόχο την αποκατάσταση και εξυγίανση του περιβάλλοντος μέσω πεζοδρομήσεων και επεμβάσεων σε λόφους και πρώην λατομεία.

β. Οι επεμβάσεις σε ιστορικά κέντρα πόλεων με τη διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων, τον έλεγχο των χρήσεων γης, τη ρύθμιση της κυκλοφορίας και τη χορήγηση δανείων για την επισκευή των διατηρητέων κτιρίων.

Επίσης, η ΔΕΠΟΣ εφαρμόζει προγράμματα αναπλάσεων, τα οποία όμως είναι ουσιαστικά στεγαστικά προγράμματα και αφορούν αποκλειστικά προσφυγικές περιοχές όπως η Καισαριανή, η Ν. Φιλαδέλφεια και ο Ταύρος (Μπετούρα, Σεπτέμβριος 1994).

Με την εφαρμογή των πρώτων προγραμμάτων ανάπλασης στην Ελλάδα, ένα από τα κυριότερα προβλήματα που παρουσιάστηκαν ήταν η ανάγκη επανεγκατάστασης στον των παλιών κατοίκων τους πλεονάζοντα χώρο των ιστορικών κέντρων, αφού πολύ συχνά παρουσίαζαν μειωμένη πληθυσμιακή πυκνότητα. Ωστόσο, στις περισσότερες περιπτώσεις παρατηρήθηκε ότι η ανάπλασή τους συνοδευόταν από αλλαγή του κοινωνικού τους προφίλ, με αποτέλεσμα να προσελκύουν άτομα που ανήκαν σε υψηλότερα κοινωνικά στρώματα. Αυτό το φαινόμενο είχε ως συνέπεια να επιχειρείται η εγκατάσταση όχι πλέον των παλαιών κατοίκων τους, αλλά ανθρώπων μιας άλλης κατηγορίας προσανατολισμένης περισσότερο προς τους διανοούμενους, τους καλλιτέχνες, τους επιστήμονες και γενικά προς όσους ήταν διατεθειμένοι να αποδεχτούν, να σεβαστούν και να ζήσουν στο νέο διαμορφωμένο αυτό περιβάλλον. Μία περίπτωση στην οποία παρουσιάστηκε αυτό το πρόβλημα ήταν η Πλάκα, που είχε χάσει ένα μεγάλο τμήμα του πληθυσμού της εξαιτίας της υποβάθμισης που είχε υποστεί. Ακολουθήθηκε, λοιπόν, η ίδια τακτική, με αποτέλεσμα να αποτελεί σήμερα τόπο κατοικίας πολλών ατόμων που ανήκουν σε υψηλά κοινωνικά στρώματα, αν και ο αρχικός στόχος ήταν διαφορετικός. Μια άλλη μορφή ανάπλασης είναι η εισαγωγή νέων χρήσεων σε παραδοσιακούς οικισμούς όπως στην περίπτωση των προγραμμάτων ανάπλασης του ΕΟΤ, κατά τα οποία η νέα χρήση που επιλέχθηκε να εισαχθεί ήταν ο τουρισμός με την προσδοκία να προσελκυσθούν και να εξυπηρετηθούν επισκέπτες με πολιτιστικά ενδιαφέροντα. Από τις αναπλάσεις που στοχεύουν στην τουριστική ανάπτυξη περιοχών το πρόβλημα που μπορεί να προκύψει είναι η αρνητικές επιδράσεις στην ανθρώπινη γεωγραφία των περιοχών όπως στην περίπτωση της Ρόδου, όπου προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι τουρίστες που την επισκέπτονταν, η ελληνική γλώσσα, τουλάχιστον όσον αφορά τις επιγραφές είχε υποχωρήσει μπροστά στις άλλες

ευρωπαϊκές γλώσσες, όσο και στην κατάσταση των μνημείων της, που παρουσίαζαν υλικές φθορές. Σε τέτοιες περιπτώσεις, λοιπόν, είναι σωστή η διατύπωση ότι θα ήταν προτιμότερη η φυσική καταστροφή ενός οικισμού από τη μοιραία αλλοίωση που θα του προξενούσε μια απρογραμμάτιστη και γρήγορη τουριστική ανάπτυξη (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Το επίπεδο οργάνωσης της διοίκησης και της αυτοδιοίκησης παρουσίαζε ανεπάρκειες σχετικά με την άρτια μελέτη, την οργάνωση και τη διαχείριση οποιασδήποτε πολεοδομικής επέμβασης και κυρίως των αστικών αναπλάσεων. Το γραφειοκρατικό σύστημα της διοίκησης και της αυτοδιοίκησης δυσχέραινε την αποτελεσματικότητα οποιασδήποτε δραστηριότητας σχετικής με τον τομέα των αναπλάσεων, αφού συνήθως εμπλεκόταν στον ανταγωνισμό, τις συγκρούσεις, την ευνοιοκρατία, αλλά συχνά και στη διαφθορά των δημόσιων υπηρεσιών. Σχετικά με τις συμμετοχικές διαδικασίες, η θεσμική ή και άτυπη επικοινωνία των ομάδων των πολιτών με τη διοίκηση, αλλά και με τους πολιτικούς της προϊσταμένους δυστυχώς κατέστη προβληματική και πολλές φορές ανέφικτη. Πολλές από τις επεμβάσεις ανάπλασης που έγιναν δε βασίστηκαν σε θεσμοθετημένες διαδικασίες (αστικός σχεδιασμός και προγραμματισμός), αλλά σε συγκυριακές περιπτώσεις λόγω των συγκεκριμένων συμφερόντων και των πιέσεων των διαφόρων μερών που συμμετείχαν στη διαδικασία αποτελώντας έτσι ουσιαστικά μια αναπτυξιακή τακτική.

Οι επεμβάσεις ανάπλασης αποτελούνται στην ουσία από κανονιστικές ρυθμίσεις που έχουν ως πυρήνα τους το φυσικό σχεδιασμό. Πρόκειται, δηλαδή για ρυθμιστική πολεοδομία, το κυριότερο μειονέκτημα της οποίας είναι ότι αντιμετωπίζει την ήδη κατοικημένη πόλη ως ένα προϊόν που δεν έχει κατοίκους, αλλά υποψήφιους μελλοντικούς χρήστες, αγοραστές και επισκέπτες. Έτσι, δεν εκδηλώνεται κανένα θεσμικό ή έμπρακτο ενδιαφέρον για τους κατοίκους των περιοχών ανάπλασης. Όλες οι νομοθετικές ρυθμίσεις ασχολούνται με την ακίνητη ιδιοκτησία, τη διαμόρφωση, τη χρήση και την εκμετάλλευσή της και με τεχνικές λύσεις για τους κοινόχρηστους χώρους. Όταν δε οι περιοχές που επιλέγονται για ανάπλαση κατοικούνται από ανθρώπους που δεν έχουν δυνατότητα έκφρασης της γνώμης τους (ηλικιωμένοι, περιθωριακοί, μειονότητες, προσωρινοί ενοικιαστές χωρίς ενδιαφέρον) απουσιάζουν οι αντιδράσεις, οι κοινωνικές διεκδικήσεις και τα αιτήματα και η εξέλιξη των επεμβάσεων είναι ομαλή. Ο βασικός λόγος για τον οποίο γίνονται οι αναπλάσεις των κεντρικών περιοχών είναι η εμφάνιση επενδυτών (κυρίως επαγγελματιών ή υποψήφιων κατοίκων)

που ενδιαφέρονται για τα ακίνητα που βρίσκονται σε αυτές τις περιοχές. Το γεγονός ότι τα βόρεια και τα νότια προάστια της Αθήνας έχουν αρχίσει να χάνουν τελευταία την ελκυστικότητά τους έχει οδηγήσει τους νέους μορφωμένους ανθρώπους των μεσοαστικών κυρίως στρωμάτων να επιλέξουν ως τόπο κατοικίας τους την Αθήνα. Επίσης, τα κέντρα αναψυχής, που απευθύνονται κυρίως στη νεολαία παρουσιάζουν συνεχώς αυξανόμενη ζήτηση και επομένως πολλοί επιχειρηματίες αναζητούν τέτοιες επαγγελματικές στέγες.

Η ελληνική πρακτική ανάπλασης, λοιπόν, κατά την οποία σπανίζει η συμμετοχή των κατοίκων και παρουσιάζονται ανεπάρκειες στο πολιτικό, θεσμικό, τεχνικό και διοικητικό πλαίσιο πολλές φορές δε λαμβάνει υπόψη τις κοινωνικές και πολιτισμικές παραμέτρους των αναπλάσεων, αλλά ούτε και τις οικονομικές παραμέτρους βιωσιμότητας με αποτέλεσμα να αυξάνεται η ιδιοποίηση της ιστορικής αξίας και της αίγλης των πόλεων από δραστηριότητες του τριτογενή τομέα. Έτσι, στο κέντρο της Αθήνας ελλοχεύει ο κίνδυνος στο μέλλον αύξησης της απασχόλησης και μείωσης των κατοίκων. Το συνηθισμένο φαινόμενο, λοιπόν, που εμφανίζεται στις ελληνικές πόλεις είναι μια μορφή zoning στην οποία κυριαρχούν χρήσεις εμπορίου και υπηρεσιών (αναψυχής, πολιτισμού και διοίκησης) σε βάρος της κατοικίας και της σχετικής με αυτή απασχόλησης που παρουσιάζει μείωση. Έτσι, τα ιστορικά κέντρα τείνουν να γίνουν μονολειτουργικά. Αυτό έχει ως συνέπεια την αποσύνδεση της ιστορίας και της αρχιτεκτονικής της πόλης από τους κατοίκους της, την αποκλειστική λειτουργία κεντρικών χρήσεων στα ιστορικά κέντρα και την απομάκρυνση των κατοίκων προς τα προάστια (Μπόμπολος, 2002).

Τα σημαντικότερα ελληνικά παραδείγματα επέμβασης σε ιστορικά κέντρα πόλεων είναι τα έργα αναμόρφωσης στην Παλαιά Πόλη της Αθήνας (Πλάκα), στην Άνω πόλη της Θεσσαλονίκης και στη μεσαιωνική πόλη της Ρόδου, τα οποία περιγράφονται συνοπτικά στη συνέχεια. Το πρώτο ξεκίνησε το 1973 από πολυμελή και διεπιστημονική ομάδα και μετά την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής διατύπωσε υλοποιήσιμες προτάσεις, των οποίων η εφαρμογή ξεκίνησε το 1979. Οι προτάσεις αυτές στόχευαν στη διατήρηση της πολεοδομικής μορφής της συνοικίας, στην αρμονική ένταξη των μνημείων και των αρχαιολογικών χώρων στο σύνολο της περιοχής και στην ένταξη σύγχρονων λειτουργιών στην περιοχή, ώστε αυτή να λειτουργεί ως ζωντανός οργανισμός μελλοντικά. Τα βασικότερα θέματα που απασχόλησαν την επιστημονική ομάδα της μελέτης ήταν η ιστορική ανάλυση της

περιοχής και η περιγραφή των μνημείων, η αρχιτεκτονική κατάταξη των κτιρίων της περιοχής (ανάλογα με τη μορφολογία, με το βαθμό παλαιότητάς τους, κλπ.), η κοινωνιολογική έρευνα σχετικά με τους κατοίκους, η διερεύνηση του θεσμικού πλαισίου και η οικονομική ανάλυση της περιοχής. Τα «εργαλεία» με τα οποία υλοποιήθηκε το πρόγραμμα ανάπλασης ήταν η ευρύτατη πεζοδρόμηση του οδικού δικτύου της συνοικίας, η απαγόρευση ορισμένων χρήσεων γης και η σύνταξη προδιαγραφών, τις οποίες θα έπρεπε να ακολουθεί η μορφολογία των νέων κτιριακών κατασκευών. Οι κατασκευαστικές εργασίες του προγράμματος πραγματοποιήθηκαν από τη Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ).

Η επέμβαση στην άνω πόλη Θεσσαλονίκης ξεκίνησε με αφορμή τους σεισμούς του 1978 που προκάλεσαν μεγάλες καταστροφές σε μεγάλο αριθμό κτιρίων και κατέστησαν αναγκαία την εφαρμογή μέτρων αποκατάστασής τους. Στην παρέμβαση περιλαμβάνονταν η ανάδειξη των τειχών του Κάστρου της Θεσσαλονίκης, η πεζοδρόμηση του οδικού δικτύου, διάφορες συμπληρωματικές εργασίες στα έργα υποδομής (με πρόβλεψη κοινωνικών εξυπηρετήσεων, κυκλοφοριακή ρύθμιση, κλπ.), επισκευές στις προσόψεις διατηρητέων κτιρίων με αφαίρεση αντιαισθητικών πινακίδων, η εξασφάλιση τρόπων άμεσης αντιμετώπισης των στεγαστικών αναγκών των κατοίκων και η αποτροπή εγκατάστασης χρήσεων που συνεπάγονται ηχορύπανση ή περιβαλλοντική ρύπανση. Η μελέτη αποκατάστασης ανατέθηκε το 1978 σε ομάδα του ΥΠΠΟ και του ΥΔΕ, υπό την εποπτεία του Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης. Από τα μέσα της δεκαετίας του 1980 έως τις αρχές της δεκαετίας του 1990 η ΔΕΠΟΣ προέβη στην κατασκευή έργων υποδομής στην περιοχή, καθώς και στην πεζοδρόμηση μέρους του οδικού δικτύου.

Με στόχο τη συντήρηση, προστασία και ανάδειξη της μεσαιωνικής πόλης της Ρόδου, άρχισαν να συνεργάζονται από το 1989 ο ΕΟΤ, το ΥΠΠΟ, ο Δήμος Ρόδου και το Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων (ΤΑΠΑ) για τον καθαρισμό και τη διαμόρφωση αρχαιολογικών χώρων και περιβάλλοντος χώρου μνημείων και μουσείων καθώς και για την αξιοποίηση και ανάδειξη των μεσαιωνικών οχυρώσεων. Στα έργα ολοκληρωμένης αποκατάστασης της μεσαιωνικής πόλης περιλαμβάνονταν η κατασκευή κοινών υπόγειων δικτύων, επείγουσες επεμβάσεις στο σύνολο της πόλης, μια πρότυπη επέμβαση σε μια ειδικά επιλεγμένη περιοχή (γειτονιά), ο ηλεκτροφωτισμός και η ανάδειξη των μεσαιωνικών οχυρώσεων και μνημείων, η

διαμόρφωση υπαίθριων χώρων και πλατειών και αρχαιολογικών χώρων κ.ά (Σταματίου, 2006).

Οι επεμβάσεις σε τμήματα πόλεων αφορούν συνήθως σε αστικές περιοχές με πεπαλαιωμένο κτιριακό απόθεμα και στοχεύουν στην εξυγίανσή τους, στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής τους και στην κυκλοφοριακή τους οργάνωση. Παραδείγματα τέτοιων αναπλάσεων είναι:

- ⊗ Οι αναπλάσεις σε προσφυγικούς συνοικισμούς, που είναι ουσιαστικά συγκροτήματα κατοικιών που στέγασαν τους πρόσφυγες της Μικρασιατικής Καταστροφής. Τέτοια κτίρια βρίσκονται στη Λ. Αλεξάνδρας, στην Καισαριανή και στο Δουργούτι αποτελώντας δείγματα του μεταπολεμικού μοντερνισμού⁴⁷.
- ⊗ Οι πεζοδρομήσεις σε παραδοσιακές και διατηρητέες περιοχές, που αποτελούν συνηθισμένη πρακτική με επιρροές από τις δυτικές κυρίως χώρες και στοχεύουν στην ανάδειξη ιστορικών εμπορικών κέντρων ή τόπων αισθητικής σημασίας μέσω της αναβάθμισης, του εξωραϊσμού και της διευκόλυνσης της κυκλοφορίας των πεζών (π.χ. Πλάκα Αθήνας, και Ύδρα, όπου οι δρόμοι έχουν διαμορφωθεί αποκλειστικά για τους πεζούς).
- ⊗ Η Ενοποίηση αρχαιολογικών χώρων των πόλεων, κατά την οποία συνενώνονται οι υπάρχοντες αρχαιολογικοί χώροι κάθε πόλης σε ενιαίο λειτουργικό δίκτυο με σκοπό την ανάδειξή τους, την προβολή του εκπαιδευτικού και επιστημονικού τους ενδιαφέροντος, τη λειτουργία τους ως σημείου αναφοράς και πόλου τουριστικής έλξης και την αναβάθμιση της αισθητικής των πόλεων και του ιστορικού τους χαρακτήρα (π.χ. ΕΑΧΑ στην Αθήνα, με τη δημιουργία δικτύου πεζοδρομήσεων που συνδέει το αρχαιολογικό πάρκο με την ευρύτερη πόλη και αποδίδει την πολιτιστική κληρονομιά της πόλης στους πολίτες της), (<http://kallithea.hua.gr/epixeirein/hmerida6/Stamatiou.pdf>).

Στις περιπτώσεις ενεργειών αποκατάστασης κτιριακών συνόλων επιδιώκεται η διατήρηση της πολιτιστικής δομημένης κληρονομιάς μέσω της λειτουργίας της με νέες χρήσεις και της απόδοσής της στους πολίτες συμβάλλει στην αναβίωση του ιστορικού παρελθόντος μέσα από τις σύγχρονες απαιτήσεις και στη βιωσιμότητα των πόλεων.

⁴⁷ Με στόχο τη στέγαση των προσφύγων γνωστοί αρχιτέκτονες εφάρμοσαν την ιδέα του γερμανικού λειτουργισμού παρουσιάζοντας έτσι ένα νέο πρότυπο αστικής ζωής. Τα κτίρια αυτά χαρακτηρίζονται από λιτές αρχιτεκτονικές μορφές οργανώνονται πολεοδομικά με ελεύθερους χώρους ανάμεσά τους (courses.arch.ntua.gr/fsr/124883/Prosfygikes%20Polykatoikies-1.doc).

Στην Ελλάδα οι δράσεις διαχείρισης και αξιοποίησης της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς είναι αντίστοιχες με όσες εφαρμόζονται σε διεθνές επίπεδο. Η υψηλή θεωρητική κατάρτιση των ειδικών επιστημόνων, η εισαγωγή τεχνολογικών καινοτομιών, οι κρατικές επιχορηγήσεις, αλλά και τα ερευνητικά ευρωπαϊκά προγράμματα και ο επιστημονικός έλεγχος των οργάνων της ΕΕ καθιστούν τη μεθοδολογία και την τεχνική των εφαρμογών όλο και πιο συστηματικότερη. Ανάλογες προσεγγίσεις μέχρι πριν λίγες δεκαετίες ήταν αδύνατες, αφού η μέριμνα για την καταγραφή των πολιτιστικών πόρων ήταν ανεπαρκής, υπήρχαν ελλείψεις στις διαδικασίες σχεδιασμού και διαχείρισης, το σχετικό θεσμικό πλαίσιο παρουσίαζε ασάφειες και καθιστούσε αδύνατη τη διενέργεια αρχαιολογικού και αρχιτεκτονικού ελέγχου, οι αρμόδιοι φορείς δεν ήταν κατάλληλα εξειδικευμένοι και τα οικονομικά κονδύλια και οι ενισχύσεις ήταν περιορισμένα. Εκείνη την περίοδο το ενδιαφέρον των αρμόδιων κρατικών φορέων ήταν στραμμένο στη συντήρηση των μεγαλύτερων μνημείων και κτιριακών συνόλων, μέσω της βοήθειας διεθνών οργανισμών και της ταυτόχρονης εκστρατείας ενημέρωσης του κοινού για την ευπάθεια και την ιστορική σημασία αυτών και του ευρύτερου περιβάλλοντός τους.

Αξιόλογα παραδείγματα κτιριακών συνόλων στο κέντρο της Αθήνας είναι τα κτίρια που χτίστηκαν κατά τη δεκαετία του 1930, από γνωστούς αρχιτέκτονες, όπως ο Κ. Λάσκαρις, ο Δ. Κυριακός, ο Β. Τσαγκρής και ο Π. Καραντινός με στόχο τη στέγαση τόσο των προσφύγων με χαμηλό κόστος όσο και την παρουσίαση ενός νέου αστικού προτύπου ζωής πολυκατοικιών γερμανικού λειτουργισμού για το τότε Υπουργείο Κρατικής Υγιεινής και Αντιλήψεως. Στην Ευρώπη τότε επικρατούσαν οι αντιλήψεις του μοντέρνου κινήματος (αρχιτεκτονική λιτότητα και ελεύθεροι χώροι ανάμεσα στα κτίρια). Οι προσφυγικές πολυκατοικίες ανήκουν στην τρίτη γενιά κτισμένων αστικών προσφυγικών συγκροτημάτων από το κράτος. Όσες από αυτές τις πολυκατοικίες υπάρχουν μέχρι σήμερα, απειλούνται με κατεδάφιση λόγω του ότι καταλαμβάνουν μεγάλες εκτάσεις σε κεντρικά σημεία της Αθήνας και του Πειραιά, τα οποία μπορούν να υπερδομηθούν. Κτίσματα της πρώτης γενιάς, τα γνωστά «γερμανικά» δε σώζονται σχεδόν πουθενά⁴⁸. Στον Ταύρο, στην Καισαριανή, στη Νέα Κοκκινιά, στο Πέραμα τα περισσότερα από αυτά τα κτίρια αντικαταστάθηκαν σταδιακά από νεότερα, που είχαν τη μορφή οργανωμένης δόμησης. Η δεύτερη γενιά κτιρίων είναι τα δημοφιλή «πέτρινα», που είναι διώροφα με κεραμοσκεπές και απαντώνται σε πολλές ελληνικές

⁴⁸ Κτίρια αυτής της μορφής υπάρχουν σήμερα στη Ν. Ιωνία Μαγνησίας, είτε στην αρχική τους μορφή είτε με σταδιακές αλλοιώσεις (<http://www.nea-ionia-today.gr/site/history.html>).

πόλεις (π.χ. Τουρκολίμανο, Ρέντης, Καισαριανή, Νέα Φιλαδέλφεια, Ν. Ιωνία Μαγνησίας, Βόλος, Αλμυρός, Σάμος). Η χαρακτηριστική τους γραφικότητα έχει συντελέσει στη διατήρησή τους μέχρι σήμερα (courses.arch.ntua.gr/fsr/124883/Prosfygikes%20Polykatoikies-1.doc). Όσον αφορά τις προσφυγικές πολυκατοικίες τρίτης γενιάς της Λεωφόρου Αλεξάνδρας θετικό είναι το γεγονός ότι ενδέχεται να στεγάσουν τις δραστηριότητες του ΤΕΕ, ως αντάλλαγμα για την παραχώρηση του οικοπέδου ιδιοκτησίας του ΤΕΕ επί των οδών Χαριλάου Τρικούπη, Ναυαρίνου και Ζωοδόχου Πηγής. Τα περισσότερα από τα διαμερίσματα των οκτώ συνολικά προσφυγικών πολυκατοικιών της λεωφόρου Αλεξάνδρας (180 από τα 228) υπάγονται στην αρμοδιότητα και την ιδιοκτησία του ΥΠΕΧΩΔΕ και της Κτηματικής Εταιρείας Δημοσίου (ΚΕΔ). Επομένως, για να γίνει η συγκεκριμένη ανταλλαγή απαιτείται η συνεργασία του Δημοτικού Συμβουλίου, της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ, του ΥΠΕΧΩΔΕ και της ΚΕΔ. Για τις ανάγκες στέγασης του ΤΕΕ πρόκειται να χρειαστούν τέσσερα κτίρια των προσφυγικών πολυκατοικιών, με την προϋπόθεση ότι θα γίνει υπόγειο αμφιθέατρο, ενώ στα υπόλοιπα, εκτός από τα νόμιμα κατοικημένα, μπορεί να στεγαστεί ένα Μουσείο για τους Πρόσφυγες της Μικρασιατικής Καταστροφής, ένας ξενώνας που θα φιλοξενήσει τους συγγενείς νοσηλευμένων στο αντικαρκινικό νοσοκομείο «Άγιος Σάββας» (20 από τα 228 διαμερίσματα), καθώς και άλλες δραστηριότητες. Ο χώρος στον οποίο βρίσκονται οι προσφυγικές πολυκατοικίες έχει έκταση 14,5στρ., από την οποία τα κτίρια καταλαμβάνουν μόνο το 30%, ενώ ότι απομένει είναι ελεύθερος χώρος. Οι προσφυγικές πολυκατοικίες της Λ. Αλεξάνδρας κηρύχθηκαν από το ΥΠΠΟ ως διατηρητέα μνημεία μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Νεώτερων Μνημείων, ενώ ταυτόχρονα το ΥΠΕΧΩΔΕ πρότεινε την ανάπλαση της Λ. Αλεξάνδρας. Η παραχώρηση των προσφυγικών πολυκατοικιών για τη στέγαση του ΤΕΕ θα έχει ως αποτέλεσμα την ικανοποίηση των αιτημάτων των κατοίκων των Εξαρχείων, που έχουν κάνει κατάληψη στο οικόπεδο ιδιοκτησίας του ΤΕΕ ζητώντας τη μετατροπή του σε πάρκο. Το έργο αναμένεται να χρηματοδοτηθεί από δημόσια ή και ευρωπαϊκά προγράμματα, δεδομένου ότι για την ανακατασκευή και τη διάσωση των διατηρητέων κτιρίων της λ. Αλεξάνδρας θα χρειαστούν περισσότερα χρήματα από όσα θα απαιτούσε η ανέγερση ενός νέου κτιρίου (Αλαβάνος, 2009).

Σε γενικές γραμμές, πάντως, η κατεδάφιση των προβληματικών αυτών περιοχών ποτέ δεν αποτέλεσε λύση και εφαρμόστηκε μόνο σε κοινωνίες στις οποίες κυριάρχησε η πολιτική της μηδενικής ανοχής (Ιλιννόις, Βουκουρέστι, Δυτική Όχθη). Αντίθετα, σε

κοινωνίες που επιδιώκουν την ανοχή στη διαφορετικότητα και την αλληλεγγύη (π.χ. Παρίσι, Βρυξέλλες, Λονδίνο, Λυών, Βαλέντσια) υιοθετήθηκε σαν λύση η συμμετοχή των κατοίκων, με την επένδυση πάνω στα παλαιά κτίρια, με την εξυγίανση του χώρου και το σεβασμό στην ταυτότητα της κοινωνικής ομάδας που τα κατοικούσε (courses.arch.ntua.gr/fsr/124883/Prosfygikes%20Polykatoikies-1.doc).

1.6 ΑΞΙΟΛΟΓΕΣ ΔΡΑΣΕΙΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΦΟΡΕΩΝ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Αξιόλογη προσπάθεια αποτελεί το πρόγραμμα «Κάστρων Περίπλους»⁴⁹, που σχετίζεται με δράσεις συντήρησης, αποκατάστασης και ανάδειξης 36 κάστρων της ηπειρωτικής και νησιωτικής Ελλάδας. Το πρόγραμμα οργανώθηκε από το Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων του ΥΠΠΟ και οι προτάσεις του περιλαμβάνουν προγράμματα υποδοχής και εξυπηρέτησης επισκεπτών με τη δημιουργία χώρων στάθμευσης, συστήματος εισόδου – εξόδου, σήμανσης, θέσεων στάσης και εποπτικής θέασης, χώρων αναψυκτηρίων, υγιεινής, πώλησης και έκθεσης ειδών, ενημέρωσης και αυτοξενάγησης, διοικητικής μέριμνας, πολιτιστικών εκδηλώσεων και πρώτων βοηθειών. Τα κάστρα που έχουν ενταχθεί στο πρόγραμμα ανάγονται σε διάφορες ιστορικές περιόδους (αρχαϊκή ή κλασσική περίοδος, βυζαντινή, ενετοκρατία, φραγκοκρατία)⁵⁰. Στόχοι του προγράμματος είναι η εναρμόνιση τόσο των γενικότερων όσο και των ειδικότερων παρεμβάσεων με τις υφιστάμενες νομοθετικές προβλέψεις και τις πολιτικές διατήρησης σε διεθνές επίπεδο, που διέπουν τις επεμβάσεις στα μνημεία, η διεπιστημονική συνεργασία σε διάφορα επίπεδα με στόχο μια ολοκληρωμένη και λεπτομερή προσέγγιση για τη διαχείριση της κρίσης, η υιοθέτηση μιας αρχιτεκτονικής

⁴⁹ Το πρόγραμμα αυτό αποτελεί υποπρόγραμμα του προγράμματος Archi-med, στο οποίο συμμετέχουν η Ιταλία, η Μάλτα, η Κύπρος και η Ελλάδα και περιλαμβάνει δράσεις που εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του Σχεδίου Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου (ΣΑΚΧ). Το πρόγραμμα αναμενόταν να ολοκληρωθεί τον Απρίλιο του 2001 (<http://www.minenv.gr/4/42/4201/g420101.html>).

⁵⁰ Τα 36 κάστρα είναι: οι Πύργοι Gattilutsi Σαμοθράκης (Θράκη), το κάστρο της Μύρινας Λήμνου, τα κάστρα Μυτιλήνης και Μήθυμνας Λέσβου, τα κάστρα της Καρύστου και της Βολισσού Χίου, τα κάστρα της Ικαρίας και του Πυθαγορείου Σάμου(Βόρειο Αιγαίο), τα κάστρα της Σίφνου, της Κιμώλου, της Καλλίστης Σαντορίνης, της Αστυπάλαιας, της Λέρου, της Χώρας Καλύμνου, της Αντιμάχειας στην Κω, της Χάλκης, της Κρητηνίας Ρόδου, της Βολιάδας Καρπάθου, του Καστελλόριζου (Νότιο Αιγαίο), τα κάστρα της Πάργας, της Βόνιτσας, της Κιάφας Σουλίου, του Αντιρρίου και της Ναυπάκτου(Δυτική Ελλάδα), το Παλαιό Φρούριο και το κάστρο της Κασσιώπης στην Κέρκυρα, τα κάστρα της Άσου και του Αγίου Γεωργίου στην Κεφαλονιά και το κάστρο της Ζακύνθου (Ιόνιο Πέλαγος), τα κάστρα του Ρίου, της Μεθώνης, της Κελεφάς, των Κυθήρων (Πελοπόννησος) και τέλος στην Κρήτη τα κάστρα της Γραμβούσας, της Σούδας και της Σητείας.

προσέγγισης σχεδιασμού μινιμαλιστικού χαρακτήρα, με στόχο την αποφυγή σχεδιαστικών πρακτικών που θα εναντιώνονταν στην ιστορική και φυσική θέση των μνημείων και θα έδιναν έναν επαναληπτικό τόνο στο χώρο που θα αποπροσανατόλιζε τον επισκέπτη και θα απομάκρυνε το μνημείο από τη σύγχρονη πραγματικότητα (Γεωργοπούλου – D' Amico 2006).

Μια σημαντική δράση στον τομέα της διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς είναι το αίτημα του ΣΑΔΑΣ51- Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων για τη διατήρηση των ξενοδοχείων «Ξενία», αφού αποτελούν δείγμα του μοντέρνου αρχιτεκτονικού κινήματος με πρωτοστάτη τον Άρη Κωνσταντινίδη (Παράρτημα Ι, Κείμενο 7).

Σημαντικό ρόλο στην προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος διαδραματίζει η Ελληνική Εταιρεία για την Προστασία του Περιβάλλοντος και της Πολιτιστικής Κληρονομιάς, που οργανώνει διάφορες ημερίδες σχετικές με το θέμα. Εκτός των άλλων αξίζει να αναφερθεί η διημερίδα που οργανώθηκε το Μάρτιο του 2003 με θέμα την προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος των νησιών του Αιγαίου. Τα βασικά συμπεράσματα στα οποία κατέληξε είναι ότι η προστασία των νησιών του Αιγαίου είναι ιδιαίτερα προβληματική και θα πρέπει να θεσπιστεί ειδικό θεσμικό πλαίσιο για την αρχιτεκτονική κληρονομιά στις νησιωτικές περιοχές (Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς Ελληνικής Εταιρείας, 2004).

Στο σημείο αυτό κρίνεται απαραίτητο να αναφερθεί ότι παρατηρείται αισθητική υποβάθμιση του περιβάλλοντος των ελληνικών νησιών, λόγω της προσπάθειας επιβολής ξένων προτύπων. Διενεργούνται, δηλαδή, μεγάλης κλίμακας κατασκευές που δεν προσαρμόζονται στο τοπίο δημιουργώντας έτσι μια ισοπεδωτική ομοιομορφία και εξαφανίζοντας τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των νησιωτικών οικισμών. Η αλλοίωση είναι μεγαλύτερη στα παραθαλάσσια μέτωπα που δέχονται και τις πιέσεις από τη λειτουργία του λιμανιού, αλλά και στα όρια των οικισμών που οικοδομήθηκαν κατά τα νεότερα χρόνια. Οι αρνητικές συνέπειες όλων των παραπάνω είναι ο οικονομικός και κοινωνικός μαρασμός που ενδέχεται να προκληθεί στις τοπικές κοινωνίες, αφού μηδενίζονται οι αναπτυξιακές δυνατότητες των νησιών και επικρατεί το μοντέλο του μαζικού, αλλά χαμηλής ποιότητας και οικονομικής δυνατότητας τουρισμού, που υποβαθμίζει την ποιότητα ζωής των μόνιμων κατοίκων (Σηφουνάκης, 2003).

Σημαντικό ρόλο στην προστασία της ελληνικής νησιώτικης αρχιτεκτονικής ενδέχεται να παίζει η Έκθεση του Νίκου Σηφουνάκη σχετικά με την προστασία της

⁵¹ Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανώτατων Σχολών

ευρωπαϊκής φυσικής, αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς της υπαίθρου και των νησιωτικών περιοχών, η οποία εγκρίθηκε από την Ολομέλεια του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου στις 7 Σεπτεμβρίου 2006. Στόχος της έκθεσης είναι η ανάληψη συγκεκριμένων δράσεων για τη διατήρηση και αξιοποίηση της φυσικής, αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς της Ευρώπης, με ιδιαίτερη αναφορά στην ύπαιθρο, στα νησιά και στους μικρούς παραδοσιακούς οικισμούς (Παράρτημα I, Κείμενο 8) (<http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=2600&lang=1&catpid=1>).

Μία ακόμη σημαντική δράση ανάδειξης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς του τόπου μας είναι το ευρωπαϊκό πρόγραμμα «EC – PHAROS – A Holistic Strategy for the Preservation, Restoration and Integration in the life of modern societies of Old European Masonry Lighthouses» (2004-2007), που συντονίστηκε από το Εργαστήριο Δομικών Υλικών του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης. Το Εργαστήριο Δομικών Υλικών στο πλαίσιο του προγράμματος έχει συγκεντρώσει πολύτιμο υλικό σχετικά με το ρόλο που έπαιζαν οι φάροι στη ναυσιπλοΐα, έχει εκπονήσει σύστημα καταγραφής των βλαβών και επισκόπησης των φάρων, ενώ έχει συντάξει οδηγίες για την επισκευή τους, σύμφωνα με τις αρχές προστασίας των μνημείων πολιτιστικής κληρονομιάς. Αρνητικό παράγοντα για τη διατήρηση των φάρων αποτελεί το γεγονός ότι είναι χτισμένοι στο πιο εχθρικό για τα υλικά περιβάλλον. Ο πρώτος φάρος του νεοσύστατου ελληνικού κράτους λειτούργησε το 1829 στο στόμιο του λιμανιού της Αίγινας, που αποτελούσε τότε πρωτεύουσα της Ελληνικής Πολιτείας. Το 1887 ιδρύθηκε η Υπηρεσία Φάρων, ενώ σήμερα το φαρικό δίκτυο περιλαμβάνει 1.399 πυρσούς, από τους οποίους 120 φάροι είναι πέτρινοι και 27 έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα νεώτερα μνημεία με αποφάσεις του ΥΠΠΟ. Όλοι οι φάροι της Ελλάδας ελέγχονται και συντηρούνται σήμερα από την Ελληνική Υπηρεσία Φάρων του Πολεμικού Ναυτικού, που συνδέεται με διεθνή δίκτυα όπως είναι το IALA (Καβαλάρη, 2008).

Αξιοσημείωτες είναι, επίσης, οι ενέργειες του Πολιτιστικού Ιδρύματος Ομίλου Πειραιώς, που είναι κοινωφελές και επιδιώκει τη διάσωση, την καταγραφή και την ανάδειξη της ελληνικής παραδοσιακής τεχνολογίας και βιομηχανικής κληρονομιάς. Στο πλαίσιο αυτού του στόχου οργανώνονται από το ίδρυμα ερευνητικά προγράμματα και επιστημονικές εκδηλώσεις, έχουν εκδοθεί μέχρι σήμερα 80 τίτλοι σχετικοί με την ιστορία της τεχνολογίας, τη βιομηχανική αρχαιολογία και την οικονομική και πολιτιστική ιστορία του τόπου, υπάρχει οργανωμένο ιστορικό αρχείο με πολύτιμο υλικό

για τις ελληνικές τράπεζες και βιομηχανίες, χρήσιμο για τη μελέτη της νεότερης ελληνικής ιστορίας⁵², και τέλος έχει οργανώσει και διαχειρίζεται ένα Δίκτυο Θεματολογικών Τεχνολογικών Μουσείων στην Περιφέρεια, το οποίο προβάλλει την ελληνική πολιτιστική κληρονομιά και παράλληλα ενισχύει τις τοπικές κοινωνίες ([http://www.piop.gr/\(CA4BA245FFA525F45608B6A5B80AF99660A75E5BCFB0065B\)/eCportal.asp?id=335&nt=18&Lang=1](http://www.piop.gr/(CA4BA245FFA525F45608B6A5B80AF99660A75E5BCFB0065B)/eCportal.asp?id=335&nt=18&Lang=1)).

Για την καλύτερη αποτύπωση των δράσεων που σχετίζονται με τη διατήρηση της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς γίνεται στο Παράρτημα μια συνοπτική αναφορά στα σχετικά προγράμματα της ΕΕ που έχουν εφαρμοστεί στην Ελλάδα μέχρι σήμερα (Παράρτημα Ι, Κείμενο 9, Πίνακες 23, 24, 25, 26). Αυτά ουσιαστικά αποτελούν τις δράσεις διαχείρισης της ελληνικής πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, κάτι που ουσιαστικά ξεφεύγει από τα όρια του θέματος της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

1.7 ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ 1^{ου} ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Σε γενικές γραμμές, η νομοθεσία και η νομολογία έχουν αρχίσει να προσανατολίζονται στην προστασία του περιβάλλοντος και της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Σημαντική είναι, όμως και η στροφή της κοινωνίας προς την κατεύθυνση αυτή, τόσο για λόγους ιστορικής συνέχειας του έθνους, όσο και για τουριστικούς λόγους, καθώς η διατήρηση και ανάδειξη των ιστορικών, λαογραφικών και παραδοσιακών στοιχείων συνιστά πόλους αναπτύξεως του τουρισμού (Τζίκα – Χατζοπούλου, 2003).

Η νομοθετική προστασία των πολιτιστικών αγαθών και κατ' επέκταση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς κατοχυρώνεται κυρίως μέσα από τις διατάξεις του δικαίου του σχεδιασμού, τις ρυθμίσεις του ΓΟΚ και τις ρυθμίσεις του νόμου 1650/1986. Ο Ν.3028/2002 ρυθμίζει κατά τρόπο ρητό και γενικό τόσο την ενσωμάτωση της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος στις ρυθμίσεις του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, όσο και τον τρόπο με τον οποίο συνδυάζονται οι ρυθμίσεις του με τις αντίστοιχες ρυθμίσεις της λοιπής περιβαλλοντικής νομοθεσίας (Κάτσος, 2003). Πριν από το Ν.3028/2002, το νομοθετικό πλαίσιο στην υπηρεσία του ΥΠΠΟ περιλάμβανε το Ν.5351/1932 «Περί Αρχαιοτήτων» και το Ν.1469/1950 «Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του

⁵² http://www.youtube.com/watch?v=vbbHgJ7d7Kg&eurl=http%3A%2F%2Fwww.piop.gr%2F%25283DD34089276978F922A20B8D3BEFD378FE5875F51DC36D50%2529%2FeCportal.asp%3Fid%3D335%26nt%3D18%26Lang%3D1&feature=player_embedded

1830». Ο νέος νόμος θεσπίστηκε για να καλύψει τις επιταγές του Συντάγματος του 1975, της νομολογίας του ΣτΕ και των διεθνών συμβάσεων που είχε κατά καιρούς υπογράψει η Ελλάδα υιοθετώντας την έννοια «του μνημείου» για έργα περιόδων πολύ διαφορετικών μεταξύ τους (Γιακουμακάτος, 2004).

Αναλυτικότερα, βάσει του άρθρου 4 του Ν.1577/1985 (ΓΟΚ), όπως ισχύει μετά τη συμπλήρωσή του με το Ν.2831/2000 επιδιώκεται η προστασία της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς. Ειδικότερα, ρυθμίζεται η προστασία των διατηρητέων κτιρίων και των παραδοσιακών οικισμών (αρχιτεκτονική κληρονομιά) και του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντός τους (φυσική κληρονομιά). Το τελευταίο δεν απαρτίζεται κατ' αρχήν από πολιτιστικά αγαθά, καθόσον αυτό δεν δημιουργείται από την ανθρώπινη δραστηριότητα αλλά αποτελεί μέρος της φύσης. Αυτό όμως δεν αναιρεί την ενιαία νομοθετική αντιμετώπιση της φυσικής και της πολιτιστικής συνιστώσας του περιβάλλοντος ως αρμονικού συνόλου, όπως συμβαίνει με το Ν.3028/2002, ο οποίος αντιμετωπίζει ενιαία τα μνημεία και το φυσικό χώρο που τα περιβάλλει (Μανιάτης, 2008). Ο νέος νόμος συνδυάζει την τυποποίηση της διοικητικής διαδικασίας ανάδειξης της προστασίας των πολιτιστικών αγαθών με την κατοχύρωση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων όλων των εμπλεκόμενων φορέων, συμβάλλοντας ταυτόχρονα στον εκσυγχρονισμό των πολιτικών αξιοποίησης του πολιτιστικού περιβάλλοντος (Κοντιάδης, 2003).

Ωστόσο, ακόμη και μετά την καθιέρωση του νέου πολιτιστικού νόμου εξακολουθούν να υπάρχουν προβλήματα και δυσλειτουργίες που οφείλονται κυρίως στις παράλληλες και αλληλοκαλυπτόμενες αρμοδιότητες πολλών Υπουργείων και κυρίως του ΥΠΠΟ και του ΥΠΕΧΩΔΕ. Τα περισσότερα προβλήματα δημιουργούνται κυρίως στην περίπτωση του χαρακτηρισμού κτιρίων ως διατηρητέων, όπου είναι δυνατόν να συνυπάρχουν δύο παράλληλοι χαρακτηρισμοί προερχόμενοι από διαφορετικά όργανα και με διαφορετικές κάθε φορά διαδικασίες (Παπαπετρόπουλος, 2003). Η παράλληλη εφαρμογή των δύο διαφορετικών καθεστώτων, τα οποία προβλέπουν διαφορετική διαδικασία και αρμοδιότητα, αναδεικνύει το ευρύτερης σπουδαιότητας ζήτημα της διοικητικής πρακτικής για τη διαχείριση των πολιτιστικών αγαθών. Έχουν προκληθεί πολλές προστριβές και έριδες μεταξύ των συντρεχόντων αρμόδιων Υπουργείων (κυρίως του ΥΠΠΟ και του ΥΠΕΧΩΔΕ). Αυτές σε πολλές περιπτώσεις είχαν ως συνέπεια, εκτός των άλλων τη μη αποτελεσματική προστασία των εκάστοτε πολιτιστικών αγαθών. Ένα ακόμη πρόβλημα είναι η δυσεφάρμοστη

νομοθεσία στην περίπτωση επιβολής της υποχρέωσης του ιδιοκτήτη κτιρίου που έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο από το ΥΠΠΟ να το ανακατασκευάσει, όταν αυτό καταρρεύσει ή κατεδαφιστεί. Γενικότερα, τίθεται ζήτημα σύγκλισης της νομοθεσίας και της νομολογίας αφενός για τα διατηρητέα κατά το ΓΟΚ και αφετέρου για εκείνα κατά την πολιτιστική νομοθεσία, όπως και απλούστευσης των διοικητικών διαδικασιών. Επομένως, είναι απαραίτητος ο περαιτέρω εκσυγχρονισμός της κείμενης νομοθεσίας που αφορά τα παραδοσιακά πολιτιστικά αγαθά (Μανιάτης, 2008).

Όσον αφορά το κίνητρο της ΜΣΔ, παρόλο που στις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες αποτελεί ένα χρησιμότερο εργαλείο, στη χώρα μας έχει καταστεί προβληματικό, αφού τα τελευταία χρόνια έχουν δημιουργηθεί αρνητικές απόψεις που οφείλονται λιγότερο στην αμφισβήτηση της σκοπιμότητας του θεσμού και περισσότερο στα προβλήματα που δημιουργούνται από τον τρόπο εφαρμογής του (Τασοπούλου, 1998). Το ΣτΕ ασχολήθηκε τόσο με τη συνταγματικότητα του θεσμού, όσο και με τα συνταγματικώς ανεκτά όρια για την αξιοποίησή του ως μορφή αποζημίωσης για τη στέρηση της χρήσης της ιδιοκτησίας, προκειμένου να προστατευθούν πολύτιμα στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Ωστόσο, στην πράξη προκύπτει ένα πλήθος προβλημάτων που καθιστούν την εφαρμογή της ΜΣΔ σχεδόν ανέφικτη. Ένα από αυτά είναι η ύπαρξη μεγάλου αριθμού περιοχών άξιων για περιβαλλοντική προστασία, ευπαθών οικοσυστημάτων, καθώς και πυκνών οικιστικών συγκροτημάτων, γεγονός που δυσκολεύει την εξεύρεση κατάλληλων περιοχών που να πληρούν τις προαναφερόμενες προδιαγραφές. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τον περιορισμό της εμβέλειας του θεσμού και τη χρήση του ως ισοδύναμου υποκατάστατου της χρηματικής αποζημίωσης. Εφόσον η στέρηση του δικαιώματος στην περιουσία θα πρέπει να αντισταθμίζεται από αποζημίωση, η οποία θα πρέπει να είναι πραγματική, δηλαδή πρακτικώς εφικτή και όχι «θεωρητική»⁵³, η μόνη ασφαλής λύση εξακολουθεί να είναι η επιδίωξη χρηματικής αποζημίωσης ύστερα από άσκηση σχετικής αγωγής που στηρίζεται στα άρθρα 24 παρ. 6 και 17 παρ. 2 του Συντάγματος (Χρυσανθάκης, 2007).

Η θεσμική κατοχύρωση της περιβαλλοντικής προστασίας στο Συμβούλιο της Ευρώπης καλύφθηκε σε μεγάλο βαθμό από τη διεθνή Σύμβαση της Γρανάδας για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Το εύρος του πεδίου εφαρμογής της Συμβάσεως είναι σημαντικό. Οι ρυθμίσεις της καταλαμβάνουν το σύνολο της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης. Λόγω του σχετικά λεπτομερειακού και

⁵³ Σύμφωνα με το Σύνταγμα (άρθρο 17) και την Ευρωπαϊκή Σύμβαση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (άρθρο 1 του Α' Πρόσθετου Πρωτοκόλλου), (Χρυσανθάκης, 2007).

περιπτώσιολογικού χαρακτήρα της, η Σύμβαση της Γρανάδας προσφέρει ισχυρά ερμηνευτικά ερείσματα για τη συναγωγή πρόσφορων κριτηρίων αποσαφήνισης του πεδίου προστασίας του άρθρου 24 παρ.1 και 6 του Συντάγματος. Οι περισσότερες από τις επιμέρους διατάξεις της, δεν έχουν ωστόσο αυτοδύναμη εφαρμογή στην εθνική έννομη τάξη, δε δημιουργούν δηλαδή κατά τρόπο άμεσο και ευθύ, δικαιώματα και υποχρεώσεις, οι οποίες να είναι δυνατόν να γίνουν αντικείμενο επίκλησης ενώπιον των εθνικών δικαστηρίων (Παπακωνσταντίνου, 1999).

Η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς μέσα από τα ευρωπαϊκά προγράμματα, εκφράστηκε με επενδύσεις και αναπλάσεις ιστορικών κέντρων ή τμημάτων τους, επεμβάσεις σε παραδοσιακούς οικισμούς, έργα αποκατάστασης ιστορικών μνημείων, συντήρησης και επανάχρησης διατηρητέων κτισμάτων και νεώτερων μνημείων, παλαιών βιομηχανικών κτιριακών συνόλων κλπ. Ο ευρύτερος στόχος ήταν τόσο η προστασία και η ανάδειξη των ίδιων των κτισμάτων όσο και τα συνολικότερα οφέλη για τις περιοχές ή τις πόλεις όπου αυτά εφαρμόστηκαν. Επιδιώχθηκαν αποτελέσματα κοινωνικής, πολιτιστικής και οικονομικής αναζωογόνησης, προσέλκυση επενδυτικού και τουριστικού ενδιαφέροντος, αναβάθμιση της ποιότητας ζωής αλλά και βελτίωση της εικόνας των πόλεων στα πλαίσια του διεθνούς ανταγωνισμού (Ράσκου, 2004).

Παρά την ύπαρξη επιτυχημένων παραδειγμάτων αναβάθμισης, δεν έλειψε η εμφάνιση δυσεπίλυτων προβλημάτων, που προκλήθηκαν από τη δυσκολία συντονισμού των αρμόδιων φορέων, τη δυσπραγία του αναχρονιστικού θεσμικού πλαισίου, καθώς επίσης και τις αντιδράσεις των πολιτών που συχνά λόγω ελλιπούς ενημέρωσης θεώρησαν πως θίγονταν τα δικαιώματά τους, που καθυστέρησαν ή ματαίωσαν την ολοκλήρωση των προγραμματισμένων έργων και απέτρεψαν την πραγματοποίηση του συνόλου ή μέρους των αρχικών στόχων (Ράσκου, 2004).

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι η διατήρηση της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς πόρους για τη χώρα μας, που συμβαδίζει με τις δύο βασικές κατευθύνσεις της τουριστικής πολιτικής: την καλύτερη διαχείριση του μαζικού τουρισμού μέσω της σταδιακής ορθολογικής αξιοποίησης των μη τουριστικά αναπτυγμένων περιοχών και την προώθηση της ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού (πολιτιστικού, φυσιολατρικού, θρησκευτικού) για την προσέλκυση τουριστών ειδικών ενδιαφερόντων (Κατσιγιάννης, 2006). Η προστασία της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς συμβαδίζει με τις ήπιες

μορφές τουριστικής ανάπτυξης, οι οποίες ξεφεύγουν από το βιομηχανικό τουριστικό πρότυπο και δίνουν σημασία στις πολύπλευρες οικονομικές και κοινωνικές δυναμικές, καθώς και στα χωρικά χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος (φυσικού και ανθρωπογενούς) του υποδοχέα του τουρισμού. Αποτελεί συνηθισμένο φαινόμενο η εμφάνιση αρνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων λόγω της λειτουργίας του τουρισμού ως μορφής οικονομικής ανάπτυξης στο πλαίσιο της ελεύθερης αγοράς και η υποβάθμιση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων. Η ποιοτική, λοιπόν, τουριστική ανάπτυξη επικεντρώνεται στις ανθρώπινες αξίες, αφού σέβεται τα προσδιοριστικά χαρακτηριστικά που σχετίζονται με τον ίδιο τον άνθρωπο και τη δική του διαδρομή σαν κομμάτι του ευρύτερου κοινωνικού συνόλου (Δίκας, 2006).

Τα ιστορικά κτίσματα αποτελούν μάρτυρες της οικιστικής εξέλιξης μιας περιοχής. Κάποια παλαιά κτίσματα που έχουν διατηρηθεί μέχρι τις μέρες μας αν αποκατασταθούν και αλλάξουν χρήση μέσω μιας κατάλληλης προσέγγισης μπορούν να αποτελέσουν όχι μόνο τουριστικό αλλά και έναν πολιτιστικό οδηγό της ιστορικής πτυχής μιας πόλης. Η σύγχρονη αρχιτεκτονική είτε αλλοιώνει είτε συντηρεί την αρχιτεκτονική του παρελθόντος. Υπάρχει η δυνατότητα είτε διατήρησης ατόφιων των χαρακτηριστικών των κτισμάτων του παρελθόντος, που αποτελούν κειμήλια και γνήσια δείγματα της ελληνικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, είτε μετατροπής τους για την κάλυψη των σύγχρονων αναγκών με ευκαιρίες που δίνει η σύγχρονη τεχνολογία με τις τεχνικές και τα υλικά που προσφέρει (Δίκας, 2006). Τα νέα κτίρια που κατασκευάζονται στους παραδοσιακούς οικισμούς θα πρέπει να μη χαρακτηρίζονται απλά από μία ελκυστική εικόνα, αλλά και να συνδέονται με τον αστικό ιστό και τον κοινωνικό περίγυρο που τα περικλείει. Με αυτό τον τρόπο αποφεύγονται υπερβολές που είτε αλλοιώνουν μια περιοχή είτε τη διατηρούν ανέγγιχτη χωρίς σημάδια εξέλιξης (περιπτώσεις κακής μίμησης λαϊκών αρχιτεκτονημάτων). Τα σύγχρονα υλικά και η τεχνική οικοδόμησης αν χρησιμοποιηθούν με ορθολογικό τρόπο εμπλουτίζουν την εικόνα του παραδοσιακού περιβάλλοντος αντιπροσωπεύοντας τη σημερινή πραγματικότητα σαν αναπόσπαστο κομμάτι του παρελθόντος. Δημιουργείται έτσι μια ιστορική συνέχεια στο χώρο. Επομένως, οι μελετητές που αναλαμβάνουν το σχεδιασμό των περιοχών αυτών θα πρέπει να αντιμετωπίζουν τα παραδοσιακά και σύγχρονα κτίρια ως αμοιβαίες υπάρξεις για τη χωρική και κοινωνική απόδοση της ιστορικής εξέλιξης. Τα κτίσματα που προστατεύονται δε θα πρέπει να απομονώνονται, αλλά να συμφιλιώνονται με το

περιβάλλον συμβάλλοντας στην ανάπτυξη της κοινωνικής ευημερίας (Σεφερλής, Φραντζή, 2006).

Στο επίπεδο του σχεδιασμού, η πραγματική προστασία των παραδοσιακών οικισμών δεν επιτυγχάνεται μόνο με τον καθορισμό κανονιστικών όρων δόμησης, ΣΔ και ποσοστού κάλυψης των οικοπέδων. Κρίνεται αναγκαία η διαμόρφωση σαφών προδιαγραφών σύνταξης μελετών αστικού σχεδιασμού. Στην υλοποίηση αυτών των μελετών αναμένεται να παίζουν σημαντικό ρόλο οι ΕΠΑΕ με τους κατάλληλους ελέγχους και τις απαιτούμενες παρεμβάσεις τους. Ειδικότερα, θα κρίνουν τη δόμηση και οποιοδήποτε έργο της διοίκησης σχετίζεται με το περιβάλλον. Για την ενίσχυση του ρόλου των ΕΠΑΕ απαιτείται ένα σχέδιο βελτίωσής του τρόπου λειτουργία τους, που θα δώσει λύσεις στα προβλήματα που καλούνται να αντιμετωπίσουν σήμερα, αφού προσπαθούν να κάνουν συνειδητές επιλογές μέσα σε ένα συνονθύλευμα διαπλεκόμενων συμφερόντων, τοπικών εξουσιών, κεντρικής διοίκησης, ιδιοκτητών, μελετητών και άλλων ειδικοτήτων που λαμβάνουν αποφάσεις αρχιτεκτονικού και πολεοδομικού χαρακτήρα (Σεφερλής, 2002).

Για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που παρουσιάστηκαν κατά τις δράσεις προστασίας και διατήρησης των παραδοσιακών οικισμών έχουν προταθεί λύσεις όπως η σύγκλιση όλων των επιπέδων λήψης αποφάσεων και προγραμματισμού (νομοθετικού, διοικητικού, οικονομικού, τεχνικού κ.ά.), η δημιουργική προσέγγιση και όχι η προστασία με περιορισμούς, η δημιουργία ευνοϊκού κλίματος συνεργασίας μέσα από δράσεις εκπαίδευσης και ευαισθητοποίησης και μέσω της ένταξης κατοίκων και πολιτών σε σχετικά ενημερωτικά προγράμματα, η προώθηση ριζικών παρεμβάσεων από το κράτος όπως η αναπαλαίωση ολόκληρων οικισμών και η μερική εκμετάλλευσή τους μέχρι την απόσβεση του κόστους του συνολικού έργου, τα ανταποδοτικά τέλη και οι επιχειρηματικές πρωτοβουλίες με το κράτος να αναλαμβάνει μέρος των επενδυτικών δαπανών, η ενεργοποίηση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, που θα έχει ως αποτέλεσμα την προώθηση καινοτόμων ιδεών και η δημιουργία Εθνικού Συμβουλίου Φυσικής και Πολιτιστικής Κληρονομιάς (Μελίδου, 2003). Η αντίληψη των χαρακτηριστικών ενός κοινωνικού χώρου θα πρέπει να ορίζεται από ένα οικιστικό περιβάλλον που θα περιλαμβάνει χαρακτηριστικά τοπικά στοιχεία και όχι ένα οικιστικό απόθεμα βασισμένο σε κοινές διεθνείς προδιαγραφές και πρότυπα. Η αξιοποίηση θα πρέπει να γίνεται χωρίς να διαταράσσεται ο κοινωνικός ιστός των περιοχών αυτών και η οικιστική τους εξέλιξη (Δίκας, 2006). Επομένως, για την αποτελεσματική προστασία των

παραδοσιακών οικισμών και την αντιμετώπιση των προβλημάτων που περιγράφηκαν απαιτείται η υιοθέτηση μιας στρατηγικής ολοκληρωμένης προστασίας και ανάπτυξης, η οποία θα κατανοεί και θα σέβεται τον ιδιαίτερο χαρακτήρα κάθε τόπου (φυσιογνωμία, τρόπος παραγωγής κτισμένου περιβάλλοντος και σύστημα αξιών δομημένου χώρου) και θα περιλαμβάνει μέτρα, νομοθετικές ρυθμίσεις, πληροφόρηση, συμμετοχικές διαδικασίες, οδηγίες σχεδιασμού, έργα ανάδειξης του δημόσιου και ιστορικού χώρου, καθώς και έργα αναζωογόνησης των υποβαθμισμένων περιοχών, ενώ θα βασίζεται στη συνεργασία των τοπικών, δημόσιων και ιδιωτικών φορέων μεταξύ τους, καθώς και με το κοινωνικό σύνολο (Μαΐστρου, 2006).

Κρίνεται, λοιπόν, απαραίτητο όσοι ασχολούνται με τη διαδικασία σχεδιασμού και διαχείρισης του δομημένου χώρου (κεντρική διοίκηση, τοπική αυτοδιοίκηση) να ικανοποιήσουν τους στόχους μιας ολοκληρωμένης προστασίας που θα εξασφαλίζει την κοινωνική συμμετοχή και κοινωνική συναίνεση (συμμετοχικός σχεδιασμός). Η απλούστευση των διοικητικών διαδικασιών και ο εκσυγχρονισμός του θεσμικού πλαισίου ούτως ώστε να διευκολυνθεί η εφαρμογή του αποτελούν παραμέτρους που θα βοηθήσουν σημαντικά στην αποτελεσματική προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ

2.1 Η ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑ ΚΑΙ ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΟ

2.1.1 ΣΤΑΔΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΗΣ ΩΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑ ΤΟΥ ΝΕΟΣΥΣΤΑΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ

Η πόλη της Αθήνας αποτελεί μία από τις αρχαιότερες πόλεις, που έχει διατηρήσει μέχρι σήμερα τη θέση της γύρω από το Βράχο της Ακρόπολης. Η ανάπτυξή της έχει τη μορφή ομόκεντρων κύκλων γύρω από αυτόν. Οι δρόμοι της έχουν σχεδιαστεί είτε με βάση τη μορφολογία του εδάφους γύρω από τον κύριο πυρήνα, ή είναι χαραγμένοι κυκλικά, (όπως η οδός Τριπόδων) ή ακτινικά (Μπετούρα, Ιούνιος, 1994).

Ιστορικά, στην πόλη της Αθήνας καταβλήθηκαν πολλές προσπάθειες πολεοδομικού και ρυθμιστικού σχεδιασμού, με αποτέλεσμα να συγκεντρωθεί πληθώρα μελετών διαφόρων επιπέδων, αλλά και νομοθετημάτων, κανονιστικών ή και άλλων διατάξεων που στόχευαν στη ρύθμιση της χωροταξικής, πολεοδομικής και οικιστικής της εξέλιξης σε τομεακό και χωρικό επίπεδο (Γεράρδη, 1998).

Μια συνοπτική αναφορά στην ιστορική εξέλιξη της Αθήνας από τους προϊστορικούς χρόνους μέχρι τη σύστασή της σε ελληνική πρωτεύουσα γίνεται στο Παράρτημα I (Κείμενο 10). Λίγο πριν την επανάσταση του 1821 η πόλη της Αθήνας καταλάμβανε περίπου τις περιοχές της Πλάκας, της Βλασσαρούς, που είναι σήμερα η περιοχή της ανασκαμμένης αρχαίας αγοράς και το εσωτερικό εμπορικό τρίγωνο από την οδό Μητροπόλεως μέχρι την οδό Λέκκα. Σε αυτές τις περιοχές βρίσκονταν αξιόλογα μνημεία διάφορων ιστορικών περιόδων (Μιχαήλ, 1996).

Τον Απρίλιο του 1830 υπογράφηκε στο Λονδίνο το πρωτόκολλο της ανεξαρτησίας της Ελλάδας και το 1833 η Αθήνα ανακηρύχθηκε για πρώτη φορά πρωτεύουσα του νεοσύστατου ελληνικού κράτους (Μπετούρα, Ιούνιος 1994), αφού κυριάρχησε έναντι των αντίπαλων πόλεων (Κόρινθος, Ναύπλιο, Ερμούπολη). Στην πόλη εγκαταστάθηκε και ο πρώτος βασιλιάς από τη Βαυαρία, ο Όθωνας (1833 - 1862), που απέβλεπε στη μεγαλόπρεπη αναβίωση της Αθήνας στο πλαίσιο της ανάπτυξης του κινήματος του κλασικισμού εκείνη την περίοδο (Κουνενάκη, 1996). Το πρώτο πολεοδομικό σχέδιο της Αθήνας άρχισε να εκπονείται από το 1831 από τους αρχιτέκτονες Κλεάνθη Σταμάτιο (Ελληνας) και Σάουμπερτ Έντουαρντ (Βαυαρός), οι οποίοι πίστευαν ότι η Αθήνα χάρη στην ιστορία της και το μνημειακό της πλούτο θα προσέλκυε το παγκόσμιο ενδιαφέρον και έτσι πρωταρχικός τους στόχος ήταν η συνύπαρξη παρελθόντος και παρόντος

(Κόκκου, 1996). Το σχέδιο, βασισμένο στις αρχές του ρομαντικού νεοκλασικισμού πρότεινε την ανάπτυξη της νέας πόλης προς το βορρά και την αποκατάσταση του κέντρου της αρχαίας πόλης με εκτεταμένες ανασκαφές γύρω από την Ακρόπολη (Παράρτημα II, Εικόνα 1) (<http://www.astynet.gr/static.php?c=6>).

Η χωροθέτηση της νέας πρωτεύουσας έγινε στον επίπεδο χώρο στη συνέχεια της Πλάκας (Μιχαήλ, 1996). Σύμφωνα με το σχέδιο, χαρακτηρίστηκε μια μεγάλη περιοχή γύρω από την Ακρόπολη ως αρχαιολογική ζώνη και σημειώθηκαν όλα τα αρχαία και μεσαιωνικά μνημεία, καθώς και οι εκκλησίες. Όσον αφορά τον πολεοδομικό ιστό, δημιουργήθηκαν μεγάλα οικοδομικά τετράγωνα με φαρδείς δρόμους και πλατείες και καθορίστηκαν οι θέσεις των δημόσιων κτιρίων, των εκκλησιών και των κήπων (Κόκκου, 1996). Κέντρο της Αθήνας ορίστηκε η πλατεία Ομονοίας, στην οποία τοποθετήθηκαν τα βασιλικά ανάκτορα και εκατέρωθεν τα υπουργεία. Από την πλατεία εκτεινόταν σε ακτινική μορφή ευθύγραμμοι δρόμοι. Οι κύριοι άξονες με πλάτος 35 – 40 μέτρα, ήταν η οδός Σταδίου, η Πειραιώς και η διχοτόμος τους οδός Αθηνάς, που έβλεπε στην Ακρόπολη (Γιαννόπουλος, 1996). Το Σχέδιο των δύο αρχιτεκτόνων επικυρώθηκε τον Ιούλιο του 1833, ενώ το Δεκέμβριο του ίδιου έτους υπογράφηκε το Διάταγμα «Περί ανοικοδομήσεως της πόλεως των Αθηνών και της εκείθεν μεταθέσεως της έδρας της Κυβερνήσεως» (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Ωστόσο, το γεγονός ότι το σχέδιο έθιγε διάφορα μικροσυμφέροντα⁵⁴ περιόρισε την αρχική μεγαλεπήβολη κλίμακά του και απέτρεψε την εφαρμογή του (Κουνενάκη, 1996). Οι δυσκολίες προέκυψαν από το γεγονός ότι απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση του νέου σχεδίου ήταν η απαλλοτριώσεις γης⁵⁵. Η αδυναμία του κράτους να ανταπεξέλθει στις υψηλές αποζημιώσεις των εκτεταμένων απαλλοτριώσεων προκάλεσε μια γενική δυσφορία, που είχε ως αποτέλεσμα την εφαρμογή από την κυβέρνηση της τακτικής των τροποποιήσεων του αρχικού σχεδίου (Μιχαήλ, 1996). Έτσι, σχεδόν αμέσως μετά την έγκρισή του το νέο σχέδιο τροποποιήθηκε από τον αρχιτέκτονα Λέο Φον Κλέντσε, έμπιστο σύμβουλο του βασιλιά της Βαυαρίας Λουδοβίκου, ο οποίος, δεδομένων των γενικότερων αντιδράσεων και με κυρίαρχη την εικόνα των

⁵⁴ Προκλήθηκαν αντιδράσεις από κατοίκους που ήταν ιδιοκτήτες ακινήτων, οι οποίοι ευνοήθηκαν και λόγω της μικροπολιτικής και το ενδοτισμού των κρατικών οργάνων (Γιαννόπουλος, 1996).

⁵⁵ Προηγήθηκε η κατάτμηση και πώληση των μεγάλων ιδιοκτησιών και στη συνέχεια η αυθαίρετη οικοδόμηση. Οι νέοι ιδιοκτήτες ασκούσαν πιέσεις για οικιστικές επεκτάσεις στις οποίες ενέδινε η πολιτεία, παρόλο που η διαμορφωμένη πόλη και τα πολεοδομικά σχέδια που συντάχθηκαν παρουσίαζαν σημαντικές ελλείψεις σε ελεύθερους χώρους, πράσινο και κοινωνικό εξοπλισμό (Γεράρδη, 1998).

μεσαιωνικών ευρωπαϊκών πόλεων (Γιαννόπουλος, 1996), μείωσε το πλάτος των δρόμων, έκαμψε ευθείες και περιόρισε το εμβαδό των ανοικτών χώρων (κυρίως των πλατειών), καθώς και το χώρο που προοριζόταν για αρχαιολογικές ανασκαφές με στόχο την αποφυγή περαιτέρω αντιδράσεων (Παράρτημα II, Εικόνα 2) (<http://www.astynet.gr/static.php?c=6>). Η έγκριση του σχεδίου έγινε αμέσως, αλλά χωρίς να ικανοποιήσει και πάλι τους κατοίκους της Αθήνας, αφού η μετατροπή της σε ελληνική πρωτεύουσα είχε αρχίσει να προκαλεί νέα και μεγάλα προβλήματα, όπως η ραγδαία ανοικοδόμηση που είχε αρχίσει να εξαπλώνεται ακόμα και στις περιοχές που προοριζόνταν για ανασκαφές (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Τα δύο αυτά πρώτα σχέδια αποτέλεσαν ουσιαστικά τη βάση της πολεοδομικής εξέλιξης της νέας πρωτεύουσας στη νέα περιοχή δίπλα στην Πλάκα, που έμελλε να γίνει το κέντρο της, ιδιαίτερα μετά την καταστροφή από πυρκαγιά της παλαιάς Αγοράς στους Αέρηδες το 1884⁵⁶ (Μιχαήλ, 1996). Σημαντική, ωστόσο, ήταν και η συμβολή του αρχιτέκτονα Φρειδερίκου Γκέρντνερ στη μεταβολή του σχεδίου, αφού η επιλογή του να κτιστούν τα βασιλικά ανάκτορα (το σημερινό κτίριο της Βουλής)⁵⁷ στο λόφο του Αγίου Αθανασίου δημιούργησε ένα δεύτερο πόλο, που οδήγησε στη σταδιακή αποδυνάμωση του πρώτου πόλου, που ήταν η πλατεία της Ομόνοιας (Γιαννόπουλος, 1996). Στο Παράρτημα I (Κείμενο 11) παρατίθεται ο συνοπτικός Πίνακας 27 που παρουσιάζει τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των δύο πρώτων αθηναϊκών σχεδίων.

Το 1838 αναστηλώθηκαν 12 εκκλησίες, ενώ την ίδια εποχή κτίστηκαν τα ανάκτορα και η Μητρόπολη. Το 1835 κτίστηκαν τα πρώτα δημόσια κτίρια, διαμορφώθηκαν οι δρόμοι και κατασκευάστηκαν τα πεζοδρόμια και οι υπόνομοι. Πάντως, είναι χαρακτηριστικό ότι η έγκριση κάθε νέου διατάγματος ή κάθε έργο που άρχιζε στο πλαίσιο της βελτίωσης της πόλης προκαλούσε τις έντονες αντιδράσεις των Αθηναίων, γεγονός που εμπόδιζε τη σύσταση ενός ενιαίου ρυμοτομικού σχεδίου και είχε ως αποτέλεσμα την πρόκληση μιας σειράς προβλημάτων στην πόλη, τα οποία μεγάλωναν και πολλαπλασιάζονταν παράλληλα με την αύξηση του μεγέθους της (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

⁵⁶ Το 1884 μια μεγάλη πυρκαγιά έδωσε την ευκαιρία στην Αρχαιολογική Εταιρεία να κάνει σημαντικές ανασκαφές, από τις οποίες αναδείχθηκαν οι χώροι της Βιβλιοθήκης και της Ρωμαϊκής Αγοράς (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

⁵⁷ Έτσι, σχηματίστηκε αργότερα η Πλατεία Συντάγματος (Γιαννόπουλος, 1996).

Μετά τη μεταφορά των αρχών, των δημόσιων υπηρεσιών και των μονάδων στρατού αρχικά εγκαταστάθηκαν οικονομικά ισχυροί Έλληνες της διασποράς μαζί με προεστούς και κάποιους εξέχοντες αυτόχθονες, ενώ στη συνέχεια άρχισαν να έρχονται και κάτοικοι της επαρχίας, οι οποίοι απασχολήθηκαν στις υπηρεσίες ή σε διάφορες ευκαιριακές εργασίες. Έτσι, άρχισε η ανοικοδόμηση της πρωτεύουσας βασιζόμενη αρχικά στις νεοκλασικές τάσεις (Κουνενάκη, 1996). Η μεγάλη προσέλευση νέων κατοίκων σε σύντομο χρονικό διάστημα δημιούργησε προβλήματα στέγασης τόσο στις δημόσιες υπηρεσίες όσο και στους κατοίκους. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να χρησιμοποιηθούν πολλά παλαιά κτίρια (τζαμιά, λουτρά, τεκέδες ή και εκκλησίες⁵⁸) για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών⁵⁹. Οι γρήγοροι ρυθμοί ανάπτυξης της νέας πόλης οδήγησαν γρήγορα στην επέκτασή της έξω από τα όρια του πρώτου σχεδίου (Κόκκου, 1996).

Το σχέδιο του Φον Κλέντσε αναπροσαρμόστηκε το 1860 από την Επιτροπή Σταυρίδη, που προέβλεπε για την Αθήνα πληθυσμό μεγαλύτερο των 50.000 κατοίκων. Παρόλο που έγιναν κάποιες τροποποιήσεις, βάσει του συγκεκριμένου σχεδίου διαμορφώθηκε ο πυρήνας της πόλης, που εξελίχθηκε στο κέντρο της σύγχρονης Αθήνας (<http://www.astynet.gr/static.php?c=6>).

Μετά το τέλος της βασιλείας του Όθωνα⁶⁰ κατοικούσαν στην Αθήνα 40.000 άτομα σε μια έκταση 3.000 στρεμμάτων. Το νέο κέντρο της αναπτύχθηκε γύρω από τα ανάκτορα, αλλά το εμπόριο είχε έντονη παρουσία στην παλιά πόλη, με την «καρδιά» του να είναι το Παζάρι (κοντά στην περιοχή του Μοναστηρακίου). Την περίοδο αυτή έγινε μια προσπάθεια πολεοδομικής οργάνωσης της Αθήνας και οργάνωσης των αρχαιολογικών της ζωνών (Μπετούρα, Ιούνιος 1994). Το κέντρο της Αθήνας είχε τριγωνική μορφή, που σχηματιζόταν από τις οδούς Ερμού, Αιόλου και Σταδίου, ενώ από το τέλος του 19^{ου} αι. διευρύνθηκε διατηρώντας ωστόσο την τριγωνική του μορφή, που προέκυπτε από την τομή των οδών Μητροπόλεως, Αθηνάς και Σόλωνος. Το κέντρο συγκέντρωνε διοικητικές, οικονομικές και εκπαιδευτικές λειτουργίες περιλαμβάνοντας κατοικίες και κέντρα αναψυχής για την ανώτερη τάξη. Τα πρώτα αρχοντικά κτίστηκαν

⁵⁸ Την τροποποίηση των εκκλησιών σε αίθουσες δικαστηρίων ανέλαβε ο Χριστιανός Χάνσεν υπό την ιδιότητα του βοηθού – αρχιτέκτονα στο Υπουργείο Εσωτερικών. Η μόνη εκκλησία που σώζεται σήμερα με την τροποποιημένη της μορφή είναι η Αγία Ελεούσα στην οδό του Ψυρρή. Σήμερα, το μνημείο αυτό είναι εγκαταλελειμμένο (Παπανικολάου – Κρίστενσεν, 1995).

⁵⁹ Σύμφωνα με έγγραφο που έχει διασωθεί στα Γενικά Αρχεία του Κράτους κατά το 1834 η Αθήνα είχε 7.000 κατοίκους και 1.560 κτίρια, ενώ μετά την εγκατάσταση των νέων κατοίκων ο πληθυσμός της έφτασε του 14.000 κατοίκους το 1836 (Κόκκου, 1996).

⁶⁰ Β' Βασιλεία του Γεωργίου (1863 μ.Χ. – 1925μ.Χ.) (Μπετούρα, Ιούνιος 1994)

ανατολικά της περιοχής της Πλάκας στη σημερινή πλατεία Κλαυθμώνος (πρώην πλατεία Νομισματοκοπείου) και επί της Πειραιώς. Αργότερα άρχισαν να κτίζονται και ανατολικά των ανακτόρων. Τα μεσαία κοινωνικά στρώματα κατοικούσαν προς τη Νεάπολη και σε ενδιάμεσες ζώνες. Η ασθενέστερη τάξη καταλάμβανε τις νότιες, νοτιοδυτικές και βορειοδυτικές συνοικίες (Άγιος Φίλιππος, Θησείο, Γκάζι, Γεράνι, Ψυρρή, Βάθεια και Μεταξουργείο) (Γιαννόπουλος, 1999).

Εκείνη την περίοδο, επικράτησε ο νεοκλασικισμός και ο ρομαντικός κλασικισμός τόσο σε αστικές και μικροαστικές κατοικίες όσο και σε μονοκατοικίες συνοικιών⁶¹ (Κόκκου, Κουνενάκη, 1996). Πολλοί Έλληνες και ξένοι αρχιτέκτονες συγκεντρώθηκαν στην πρωτεύουσα για την κάλυψη των αναγκών που είχαν προκύψει από την εκτεταμένη οικοδομική δραστηριότητα⁶² (Κόκκου, 1996). Ενδεικτικά αναφέρουμε τους αδελφούς Χάνσεν, οι οποίοι πλούτισαν το νέο σχέδιο της Αθήνας με πολλά αρχιτεκτονήματα, όπως η Αθηναϊκή Τριλογία (Ακαδημία, Πανεπιστήμιο, Βιβλιοθήκη), που αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα δείγματα νεοκλασικής αρχιτεκτονικής σε ευρωπαϊκό επίπεδο (Μιχαήλ, 1996).

Τα περισσότερα από αυτά τα κτίρια διατηρήθηκαν έως και τα μέσα του 20^{ού} αι (Κουνενάκη, 1996). Κατά τα τέλη του 19ου αιώνα η οικοδόμηση είχε πάρει πλέον τέτοιες διαστάσεις που τίποτα πια δε θύμιζε την παλιά πόλη εκτός από ορισμένα μεσαιωνικά μνημεία (Μπετούρα, Ιούνιος 1994). Το 1920 κατοικούσαν στην Αθήνα 453.000 άτομα, ενώ το 1928, μετά την εγκατάσταση των προσφύγων από τη Μικρά Ασία, ο πληθυσμός της έφθασε τους 802.000 κατοίκους. Πριν το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο ο πληθυσμός της Αθήνας ήταν ήδη 1.140.000 κάτ..

Τα χρόνια μετά το 1950 αποτέλεσαν μία περίοδο πλήρους μεταπολεμικής αναδιοργάνωσης της χώρας, με αποτέλεσμα να σημειωθούν ακόμα υψηλότεροι ρυθμοί οικονομικής και δημογραφικής ανόδου, που ενισχύθηκαν και από τη συγκέντρωση βιομηχανικών δραστηριοτήτων στην περιοχή της πρωτεύουσας (<http://www.astynet.gr/static.php?c=6>). Μετά το 1950 και ιδιαίτερα κατά τη δεκαετία

⁶¹ Με το νεοκλασικισμό δίνεται το αίσθημα της επανασύνδεσης της νέας με την αρχαία Ελλάδα, ενώ στο ρομαντικό ρυθμό, που ήταν μικρότερης διάδοσης ενσωματώνονταν στοιχεία της παράδοσης. Επίσης, υπήρχαν και με εκλεκτικιστικά στοιχεία, αλλά και μεγάλος αριθμός κτιρίων με προσόψεις από αμμοκονίαμα, παλιά κτίρια επισκευασμένα με πρόχειρο τρόπο, καθώς και παραπήγματα και παράγκες στις φτωχογειτονιές που μετρίαζαν αισθητά την εικόνα της Αθήνας (Γιαννόπουλος, 1996).

⁶² Την περίοδο εκείνη η φυσιογνωμία της Αθήνας ήταν διαφορετική από τη σημερινή. Ήταν μια πόλη περιορισμένης έκτασης στην οποία στη θέση των πολυώροφων πολυκατοικιών που υπάρχουν σήμερα υπήρχαν το πολύ διώροφα ή τριώροφα κτίρια απλά ή αρχοντικά με κήπους και αυλές που χαρακτηρίζονταν από αξιόλογο αρχιτεκτονικό διάκοσμο (Κόκκου, 1996).

1965 – 1975 η αλόγιστη ανοικοδόμηση οδηγεί στην κατεδάφιση των περισσότερων νεοκλασικών σπιτιών (Κουνενάκη, 1996). Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθεί ότι σύμφωνα με στατιστική έρευνα που πραγματοποιήθηκε το 1990, εμφανίζεται ανισορροπία μεταξύ του κτιριακού αποθέματος του παρόντος και του παρελθόντος. Ειδικότερα, μόνο το 12% των κτιρίων του Δήμου Αθηναίων χρονολογείται πριν το 1945, ενώ το ίδιο ισχύει και για ολόκληρη τη χώρα. Έτσι, δυσχεραίνεται η ομαλή σύνδεση του παρελθόντος με το παρόν και το μέλλον (<http://kallithea.hua.gr/epixeirein/hmerida6/Stamatiou.pdf>). Ορισμένα από τα νεοκλασικά κτίσματα χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέα με σχετικά ΠΔ. Μερικά από αυτά εγκαταλείφθηκαν και ερειπώθηκαν και άλλα αποκαταστάθηκαν για να χρησιμοποιηθούν εκ νέου. Πολλές φορές, όμως, οι επεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν στα κτίρια αλλοίωσαν τα αυθεντικά αρχιτεκτονικά τους στοιχεία (Κουνενάκη, 1996).

Όσον αφορά τον πολεοδομικό ιστό της πόλης, το μεγάλο μέρος του αναπτύχθηκε οργανικά εκτός σχεδίου για την ικανοποίηση κυρίως των αναγκών των ασθενέστερων κοινωνικών στρωμάτων που είχαν οικονομικά προβλήματα (Γιαννόπουλος, 1996). Τα κοινωνικά αυτά στρώματα ήταν είτε μετανάστες της Μικρασιατικής Καταστροφής (1922) είτε εσωτερικοί μετανάστες, που είχαν εγκατασταθεί στην πόλη μετά το 1960 (Γκούντρα, 2007-2008). Τρεις ήταν οι βασικοί τρόποι επίλυσης του στεγαστικού προβλήματος: η αυτοστέγαση με νόμιμη ή κυρίως αυθαίρετη δόμηση, η αντιπαροχή και πολύ λιγότερο η οργανωμένη δόμηση με ευθύνη του κράτους. Από τότε άρχισε η ταχύρρυθμη βιομηχανική ανάπτυξη και μεταμόρφωση της Αθήνας σε πολεοδομικό συγκρότημα και παραγωγικό κέντρο της Ελλάδας⁶³ (Γεράρδη, 1998). Οι επεκτάσεις είχαν γίνει με αυθαίρετο τρόπο δημιουργώντας σημαντικά προβλήματα στα περίχωρα, με κυριότερο το κυκλοφοριακό, για το οποίο προτάθηκαν διανοίξεις νέων οδών, διαπλατύνσεις υπαρχόντων, απαλλοτριώσεις και κατεδαφίσεις⁶⁴ (Γκούντρα, 2007-2008). Οι διάσπαρτες αυτές συγκεντρώσεις κατοικίας ενσωματώθηκαν αργότερα σε ενιαίο πολεοδομικό συγκρότημα. Κατά τη δεύτερη μεταπολεμική εικοσαετία παράλληλα με την επιβράδυνση της πληθυσμιακής αύξησης στο σύνολο της Αττικής και τη μείωση της εσωτερικής μετανάστευσης παρουσιάστηκε το φαινόμενο της

⁶³ Κατά την περίοδο 1928-1970, με τη μεσολάβηση του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, σημειώθηκε ραγδαία συγκέντρωση βιομηχανίας στην πρωτεύουσα, που αποτέλεσε πόλο έλξης πληθυσμών (Γεράρδη, 1998).

⁶⁴ Οι προτάσεις αυτές, βέβαια, όπως η πρόταση του Π. Καλλιγιά (1919-1929) δεν εφαρμόστηκαν λόγω των αντιδράσεων που προκλήθηκαν από τους θιγόμενους ιδιοκτήτες και τον τύπο της εποχής (Γκούντρα, 2007-2008).

μετακίνησης προς τα προάστια, που συνοδεύτηκε από αύξηση των πληθυσμών στον εξωαστικό χώρο και πύκνωση του οικιστικού δικτύου της δυτικής και ανατολικής Αττικής⁶⁵.

Τα Ρυθμιστικά Σχέδια που έγιναν για την Αθήνα αρχίζουν να εκπονούνται μετά το 1945, με πρώτο το Σχέδιο Ανασυγκροτήσεως Πρωτεύουσας, με συντάκτη τον Κώστα Μπίρη (Παράρτημα II, Εικόνα 4)⁶⁶. Με το σχέδιο αυτό προτάθηκε η αποσυμφόρηση της Αθήνας με τη δημιουργία ενός νέου διοικητικού κέντρου στα Μέγαρα και την οικιστική ανάπτυξη της υπάρχουσας πόλης, η αναμόρφωση του εσωτερικού ιστού, η δημιουργία αλσών και οι διανοίξεις οδών. Ωστόσο, δεν προχώρησε η θεσμοθέτησή του και το ίδιο συνέβη και με άλλα δύο σχέδια⁶⁷. Κατά τη δεκαετία του 1960 εκπονήθηκαν διάφορα Ρυθμιστικά Σχέδια, τα οποία πρότειναν τη σταθεροποίηση των ρυθμών επέκτασης της πρωτεύουσας στα όρια του Λεκανοπεδίου, την ανάπλαση ορισμένων περιοχών, τη δημιουργία πολυκεντρικής δομής και τη διαίρεση του ΠΣ Αθήνας σε 7 τομείς και 18 συνοικίες, την ιεραρχία του οδικού δικτύου σύμφωνα με την κυκλοφοριακή μελέτη Smith⁶⁸, τη χωροθέτηση διοικητικού κέντρου στην Καλογρέζα, τον κανονισμό γειτονιών, καθώς και άλλες ρυθμίσεις (Γεράρδη, 1998).

Μετά τη δεκαετία του 1970 αρχίζουν να εκπονούνται όλο και πιο συστηματικά σχέδια διαφόρων επιπέδων (ρυθμιστικά, γενικά πολεοδομικά σχέδια, πολεοδομικές μελέτες κ.ά.) από υπηρεσίες του Υπουργείου και από το Δήμο Αθηναίων. Ωστόσο, αρνητικό στοιχείο αποτελεί το γεγονός ότι τα σχέδια αυτά δεν εξέφραζαν κάποιο όραμα για το αθηναϊκό κέντρο (Γκούντρα, 2007-2008). Μέχρι και το 1980 η πολεοδομία στηριζόταν στο ΝΔ του 1923 και στο ΓΟΚ, ενώ διάκριση για τις επιτρεπόμενες χρήσεις δεν υπήρχε, παρά μόνο σε ελάχιστες περιπτώσεις αμιγούς κατοικίας σε προάστια ή στο ιστορικό κέντρο και σε ορισμένους κεντρικούς άξονες ιστορικής σημασίας στους οποίους επιβλήθηκαν περιορισμοί στις χρήσεις και στους όρους δόμησης. Το 1978

⁶⁵ Αντίθετα, σήμερα εμφανίζονται φαινόμενα επανακατοίκησης κεντρικών περιοχών παραδοσιακού χαρακτήρα, όπου σε συνδυασμό με ορισμένες τοπικές αναπλάσεις εύπορα κοινωνικά στρώματα, διανοούμενοι και καλλιτέχνες προτιμούν να εγκαθίστανται σε διατηρητέα κτίρια ή κτίρια σύγχρονης αρχιτεκτονικής (Γεράρδη, 1998).

⁶⁶ Διευθυντής του Σχεδίου Πόλεως του Δήμου Αθηναίων (Γεράρδη, 1998).

⁶⁷ Σχέδια του Υπουργείου Ανοικοδομήσεως το 1947 και της Υπηρεσίας Οικισμού του ΥΔΕ το 1954 (Γεράρδη, 1998).

⁶⁸ Η μελέτη αυτή εκπονήθηκε την περίοδο 1964-1965 για το ΥΔΕ και πρότεινε την ακτινωτή επέκταση του ΜΕΤΡΟ, τρία είδη λεωφορειακών γραμμών, ιεραρχία του οδικού δικτύου σε ελεύθερες και ταχείες λεωφόρους και κύριες αρτηρίες και συλλεκτήριες οδούς για την αναίρεση του ακτινωτού χαρακτήρα που είχε το οδικό δίκτυο (Γεράρδη, 1998).

θεσπίστηκαν μικρότεροι ΣΔ με σκοπό τον περιορισμό της εκμετάλλευσης των οικοπέδων και τη μείωση των οικιστικών πυκνοτήτων (Γεράρδη, 1998).

Τα σημαντικότερα ρυθμιστικά σχέδια που έχουν εκπονηθεί από το κράτος μέχρι τη δεκαετία του '80 ή για λογαριασμό του μέχρι σήμερα είναι τα ακόλουθα:

- ⊗ Το «Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας» του ΥΔΕ⁶⁹, που μετά από διάφορες παραλλαγές παρουσιάστηκε κατά τη δεκαετία του 1960 (1964 - 1977).
- ⊗ Το «Χωροταξικό Σχέδιο Πρωτεύουσας» (και χώρας) του Γραφείου Δοξιάδη το 1972.
- ⊗ Το Σχέδιο – Πλαίσιο του ΥΧΟΠ επί Υπουργίας Στ. Μάνου, που εγκρίθηκε το 1979 από το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος (ΕΣΧΠ)⁷⁰ (Γκούντρα, 2007-2008).

Τα παραπάνω ΡΣ αφορούσαν σε κείμενα – πλαίσια, με στόχους, κατευθύνσεις και προγράμματα εφαρμογής και συνοδεύονταν από σχέδια ρύθμισης των χρήσεων γης σε όλη την έκταση του ηπειρωτικού τμήματος της Αττικής με τη μορφή γενικών κατηγοριών χρήσεων. Βασίζονταν, δηλαδή, σε πολιτικές φυσικού σχεδιασμού και δεσμευτικών χρήσεων γης.

Το πιο σημαντικό ΡΣ για την Αθήνα είναι αυτό του ΥΧΟΠ επί Υπουργίας Αντ. Τρίτση (1983), που τελικά θεσμοθετήθηκε με το Ν.1515/1985 (ΦΕΚ18Α/18.02.1985) για «Το Ρυθμιστικό Σχέδιο και το Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος της Ευρύτερης Περιοχής της Αθήνας». Με το νόμο αυτό θεσπίστηκε ένα πλαίσιο πολιτικών στόχων, κατευθύνσεων, μέτρων και δομικών παρεμβάσεων για την ανάπτυξη της Αττικής με συνυφασμένη την περιβαλλοντική συνιστώσα. Στο πλαίσιο αυτού του Νόμου ιδρύθηκε ο Οργανισμός Αθήνας, που ήταν ο αρμόδιος φορέας για την εξειδίκευση και το συντονισμό της εφαρμογής του ΡΣ και του προγράμματος περιβαλλοντικής προστασίας (Γεράρδη, 1998).

Η διαφορά του τελευταίου σχεδίου από τα τρία προηγούμενα είναι ότι, αν και στοχεύει στην πολυκεντρική δομή της πρωτεύουσας όπως όλα τα υπόλοιπα σχέδια, δεν προτείνει τη δημιουργία νέων κέντρων⁷¹, αλλά την τόνωση των ήδη υφιστάμενων

⁶⁹Γραφείο Ρυθμιστικού Σχεδίου με Προϊστάμενο το Πρ. Βασιλειάδη (Γκούντρα, 2007-2008).

⁷⁰ Για την εφαρμογή του «Σχεδίου – Πλαισίου Ρυθμίσεων Ευρύτερης Περιοχής Πρωτεύουσας» εκδόθηκε απόφαση του ΕΣΧΠ (ΧΠ/ΓΧΠ2094/1980), με βάση το Ν.360/1976, που στη συνέχεια αδρανοποιήθηκε από το Άρθρο 14 του Ν.1515/1985 (□Γετίμης, Δεμαθάς, Οικονόμου, Πετράκος, Πυργιώτης, 2001).

⁷¹ Το Σχέδιο Δοξιάδη προτείνει τη δημιουργία νέου διοικητικού κέντρου στο Τατόι, ενώ το Σχέδιο Πλαίσιο τη δημιουργία νέων κέντρων στα επιμέρους διαμερίσματα στα οποία χωρίστηκε η Αττική (Γκούντρα, 2007-2008).

(Γκούντρα, 2007-2008). Παρόλο που οι επιπτώσεις και η δεσμευτικότητα του σχεδίου δεν είναι πλήρως αποσαφηνισμένες από το Ν.1515/1985, υπάρχει νομολογιακή πρακτική που αποδίδει εφαρμοσιμότητα στο ΡΣΑ (Πρακτικό επεξεργασίας 618/1995 ΣτΕ). Ο νόμος αυτός δέχτηκε τροποποιήσεις για να εντάξει στο σχέδιο διάφορες μεταγενέστερες αποφάσεις και εξελίξεις. Ειδικότερα, δέχτηκε προσθήκες από το Ν.1892/1990, που αφορούσε στους μεγάλους οδικούς άξονες και στην εξουσιοδότηση καθορισμού Ζωνών Ελεγχόμενης Ανάπτυξης, εναρμονίστηκε με τις διατάξεις του ΠΔ 471/1991, που αντικαθιστούσε το Συμβούλιο Ρυθμιστικού Σχεδίου και Περιβάλλοντος Αθήνας με την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας (ΟΑ) και τροποποίησε τις διατάξεις του με το Ν.2052/1992, που αφορά εκτός των άλλων στην εξουσιοδότηση του ΟΑ για εκπόνηση μελετών, στην πολιτική για τα κέντρα και στην αρμοδιότητα του ΟΑ να εισηγείται σε αναπτυξιακά προγράμματα (Παράρτημα ΙΙ, Εικόνα 5) (Γετίμης, Δεμαθάς, Οικονόμου, Πετράκος, Πυργιώτης, 2001). Όσον αφορά την πολιτική για τα κέντρα ποτέ δεν εφαρμόστηκε, και οποιαδήποτε αποκέντρωση κεντρικών λειτουργιών βασίστηκε στην πρωτοβουλία του ιδιωτικού τομέα με όλα τα μειονεκτήματα που αυτή επιφέρει. Η πιο συνηθισμένη περίπτωση είναι η γραμμική ανάπτυξη κατά μήκος των υπερτοπικών ακτινικών αξόνων ή η ανοργάνωτη διόγκωση υφιστάμενων περιφερειακών κέντρων.

Το ΓΠΣ Αθήνας (Παράρτημα ΙΙ, Εικόνα 6) εκπονήθηκε το 1985 από τη Διεύθυνση του ΥΠΕΧΩΔΕ και εγκρίθηκε το 1988 με την ΥΑ255/45 (ΦΕΚ 80/Δ'/18.02.1985). Εναρμονισμένο με τις αρχές του ΡΣΑ, έχει ως στόχο του την πολυκεντρική δομή της πρωτεύουσας, προβλέποντας 7 κέντρα επιπέδου διαμερίσματος, 27 επιπέδου συνοικίας και 47 επιπέδου γειτονιάς, με την προϋπόθεση ότι τα ήδη υφιστάμενα κέντρα θα οργανωθούν και θα συγκροτηθούν σε πολυλειτουργικά κέντρα. Οι στόχοι που σχετίζονται με τις χρήσεις γης στο κέντρο είναι οι ακόλουθοι:

- ⊗ Έλεγχος χρήσεων, καθορισμός και απομάκρυνση ασυμβίβαστων λειτουργιών από τις περιοχές κατοικίας και ανάπλάσή τους.
- ⊗ Έλεγχος μετατροπής της κατοικίας σε γραφεία.
- ⊗ Επαναφορά της κατοικίας στο κέντρο.

Ωστόσο, οι παραπάνω στόχοι δεν εξειδικεύονται και δεν αναλύονται οι μηχανισμοί υλοποίησής τους, κάτι που αποτελεί αδυναμία των ΓΠΣ όσον αφορά τον έλεγχο των χρήσεων γης. Ο καθορισμός των χρήσεων γης στις περιοχές των ΓΠΣ γίνεται βάσει του

ΠΔ 166/Δ' /23.02.1987, σύμφωνα με το οποίο οι χρήσεις γης κατατάσσονται σε 9 βασικές κατηγορίες:

- 1) Αμιγής κατοικία
- 2) Γενική κατοικία
- 3) Πολεοδομικά κέντρα – κεντρικές λειτουργίες της πόλης – τοπικό κέντρο συνοικίας – γειτονιάς
- 4) Μη οχλούσα βιομηχανία – βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (χαμηλή – μέση όχληση)
- 5) Οχλούσα βιομηχανία – βιοτεχνία (υψηλή όχληση)
- 6) Χονδρεμπόριο
- 7) Τουρισμός – αναψυχή
- 8) Ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο
- 9) Κοινωφελείς εξυπηρετήσεις (Γκούντρα, 2007-2008).

Σημαντικό ρόλο στο σχεδιασμό της Αθήνας έχει διαδραματίσει και το Πρόγραμμα Αττική SOS, που εφαρμόζει το ΥΠΕΧΩΔΕ, από το 1994 και έχει ως πλαίσιο αναφοράς το ΡΣΑ, ενσωματώνοντας βέβαια και παρεμβάσεις, μέτρα και έργα που δεν είχαν αποφασιστεί από το ΡΣΑ. Εκτός των άλλων το πρόγραμμα αυτό προτείνει και την ΕΑΧΑ (Γετίμης, Δεμαθάς, Οικονόμου, Πετράκος, Πυργιώτης, 2001).

Σε δημόσια διαβούλευση μέχρι τις 15 Σεπτεμβρίου 2009 έχει τεθεί και το νέο ΡΣ Αθήνας – Αττικής, που αναμένεται να αντικαταστήσει το παλιό σχέδιο του 1985, ώστε να κατατεθεί για συζήτηση και ψήφιση στη Βουλή. Το σχέδιο βασίζεται σε επτά κύριους άξονες: στην ενίσχυση και προστασία του φυσικού (αστικού και περιαστικού) περιβάλλοντος, στην προώθηση ενός πολυκεντρικού τύπου ανάπτυξης και στον περιορισμό της αστικής εξάπλωσης, στην αναβάθμιση και τον εκσυγχρονισμό της παραγωγικής βάσης της Αττικής για να αναδειχθεί σε οικονομικό κέντρο διεθνούς κύρους, στην ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής της πόλης, στην ανάδειξη της ιστορικής και πολιτιστικής της ταυτότητας, στην οργάνωση ενός συστήματος μεταφορών φιλικού προς το περιβάλλον, στην προώθηση νέων μορφών οργάνωσης και που προάγουν τη συνεργασία και τη συμμετοχή (Καβαλάρη, 2009). Το νέο σχέδιο προτείνει για το Μητροπολιτικό Συγκρότημα Αθήνας – Πειραιά να παραμείνει βασική περιοχή συγκέντρωσης πληθυσμού και δραστηριοτήτων με βασική προτεραιότητα την αναγέννηση του υφιστάμενου ιστού, με έμφαση στο ιστορικό κέντρο, στις περιοχές με πεπαλαιωμένα κτίρια και μεγάλες πυκνότητες και τις πολεοδομικά υποβαθμισμένες

περιοχές. Το νέο σχέδιο διατυπώνει, βέβαια, και προτάσεις για τη μελλοντική πολεοδομική εξέλιξη της Δυτικής, της Βόρειας, της Ανατολικής και της Νότιας Αττικής, καθώς και για την ανάπτυξη του Νησιωτικού της τμήματος. Μερικά από τα μέτρα που προτείνει το νέο σχέδιο σχετίζονται με τη διατήρηση της γεωργίας στην Αττική, τον περιορισμό της αυξανόμενης οικιστικής επέκτασης, τη θέσπιση αυστηρών όρων δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές (όριο κατάτμησης τα 20 στρ. και μείωση ΣΔ όπου είναι υψηλοί), την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης στην Αττική κ.ά. (Λιάλιος, 2009).

Η ραγδαία ανάπτυξη της Αθήνας από το μεσοπόλεμο μέχρι σήμερα, που έγινε ελλείψει ουσιαστικού πολεοδομικού και ρυθμιστικού σχεδιασμού, υποβάθμισε την ποιότητα ζωής σε εκτεταμένα τμήματα του Πολεοδομικού Συγκροτήματος του Λεκανοπεδίου, οδήγησε στη μίξη και ασυμβίβαστων χρήσεων (κυρίως η συνύπαρξη βιομηχανιών με περιοχές κατοικίας)⁷², σε υψηλές οικιστικές πυκνότητες, που όμως σήμερα παρουσιάζουν βελτίωση, στην έλλειψη κοινωνικών εξυπηρετήσεων και ελεύθερων και πράσινων χώρων, σε ανεπαρκείς υποδομές (κυρίως προβλήματα στο σύστημα μαζικών μεταφορών) και τελικά σε κυκλοφοριακά προβλήματα που προκάλεσαν ατμοσφαιρική ρύπανση (Γεράρδη, 1998).

Σήμερα, η ευρύτερη περιοχή της ελληνικής πρωτεύουσας αποτελεί μια σύγχρονη μητρόπολη, που είναι στην ουσία η Περιφέρεια Αττικής, η μεγαλύτερη σε εθνικό επίπεδο, από άποψη πληθυσμού, πυκνότητας, αλλά και οικονομικής δραστηριότητας, περιλαμβάνοντας 157 δήμους και κοινότητες εντός 4 νομών. Η περιοχή στεγάζει το 34,3% (3.522.769 κάτοικοι) του πληθυσμού της χώρας, ενώ γεωγραφικά δεν υπερβαίνει το 2,8% της συνολικής επιφανείας της χώρας (<http://www.astynet.gr/static.php?c=6>). Στο Παράρτημα I παρατίθεται πίνακας με την πληθυσμιακή εξέλιξη της Αθήνας και περιγράφεται η οικιστική εξέλιξη του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (ΠΣ) Αθηνών και η διοικητική του οργάνωση σήμερα (Παράρτημα I, Κείμενο 12). Με στόχο την παρουσίαση μιας γενικής εικόνας του αναπτυξιακού χαρακτήρα της πρωτεύουσας παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα μία ανάλυση του προφίλ της Αθήνας σε σχέση με τις μητροπολιτικές περιοχές μεσαίας κλίμακας στην ευρωπαϊκή κυριαρχία.

⁷² Στο σημείο αυτό θα πρέπει να σημειωθεί ότι το σύστημα μικτών χρήσεων γης που διαμορφώθηκε στην Αθήνα διαθέτει και το πλεονέκτημα της δημιουργίας κοινωνικής συνοχής σε σχέση με αυστηρά συστήματα διάκρισης των χρήσεων που εφαρμόζονται σε άλλες χώρες της Ευρώπης (Γεράρδη, 1998).

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΤΟ ΠΡΟΦΙΛ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΙΣ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕΣΑΙΑΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΚΥΡΙΑΡΧΙΑ	
ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ
<ul style="list-style-type: none"> ⊗ Ιστορική κληρονομιά και συγκέντρωση αρχαιολογικών μνημείων ⊗ Εύκρατο κλίμα, ευνοϊκό για δραστηριότητες σε ανοικτούς χώρους ⊗ Κοινωνική συνοχή ικανοποιητικού βαθμού ⊗ Στρατηγική θέση, που ευνοεί τις επιχειρηματικές δραστηριότητες στην Ανατολική Μεσόγειο και τη Μέση Ανατολή 	<ul style="list-style-type: none"> ⊗ Ρύπανση περιβάλλοντος ⊗ Κυκλοφοριακό πρόβλημα ⊗ Άναρχη δόμηση ⊗ Έλλειψη χώρων πρασίνου ⊗ Αυθαίρετη δόμηση ⊗ Καταστροφή αρχιτεκτονικής κληρονομιάς νεότερων χρόνων ⊗ Έδρα μικρού αριθμού πολυεθνικών επιχειρήσεων ⊗ Έκκεντρη θέση σε σχέση με την ευρωπαϊκή αγορά ⊗ Μικρή οικονομική βάση σε εθνικό επίπεδο που θέτει εκ των πραγμάτων κάποια όρια στο διεθνή ρόλο της Αθήνας
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΑΠΕΙΛΕΣ
<ul style="list-style-type: none"> ⊗ Διεύρυνση του οικονομικού χώρου προς τα Βαλκάνια και τον Εύξεινο Πόντο, που αναμένεται να δημιουργήσει νέες προσπελάσιμες αγορές 	<ul style="list-style-type: none"> ⊗ Περαιτέρω συρρίκνωση της μεταποιητικής βάσης λόγω του εντεινόμενου ανταγωνισμού στην Ενιαία Ευρωπαϊκή Αγορά

Πηγή: Γετίμης, Δεμαθάς, Οικονόμου, Πετράκος, Πυργιώτης, 2001

Όπως προκύπτει και από την παραπάνω ανάλυση SWOT, ο πολιτισμός στη σύγχρονη Αθήνα αποτελεί τομέα αιχμής για το διεθνή ρόλο της, γι' αυτό η σημασία των πολιτιστικών δραστηριοτήτων ως στοιχείων του αστικού χώρου θα πρέπει να ενισχυθεί. Κρίνεται απαραίτητο, λοιπόν, να αναβαθμιστούν οι πολιτιστικές υποδομές (μουσεία, αίθουσες συναυλιών και παραστάσεων, όπερες κ.ά.) με λειτουργίες που θα τις καταστήσουν ανταγωνιστικές σε διεθνές επίπεδο και να αξιοποιηθούν τα στοιχεία του πολεοδομικού χώρου που παρουσιάζουν πολιτιστικό ενδιαφέρον (αρχαιολογικοί χώροι, λοιπό κτιριακό απόθεμα με αξιόλογα χαρακτηριστικά, παραδόσεις κ.ά.). Προφανές συγκριτικό μειονέκτημα αποτελεί η καταστροφή του μεγαλύτερου ποσοστού του παλαιού κτιριακού αποθέματος στη μεταπολεμική περίοδο, γεγονός που καθιστά αναγκαία την ενεργοποίηση δράσεων διαφύλαξης μεμονωμένων κτιρίων ή συνόλων που έχουν διασωθεί μέχρι σήμερα (ανάγκη βελτίωσης της αποτελεσματικότητας των παρεμβάσεων όπως στην Πλάκα, ή λήψης άμεσων μέτρων σε περίπτωση διαδικασιών μετασχηματισμού σε εξέλιξη, όπως στην περιοχή του Ψυρρή). Στο πλαίσιο αυτό, η

ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας αποτελεί βασική συνιστώσα, η οποία θα πρέπει να ενισχυθεί τόσο γεωγραφικά, όσο και από άποψη περιεχομένου (Γετίμης, Δεμαθάς, Οικονόμου, Πετράκος, Πυργιώτης, 2001).

2.1.2 ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

Η επακριβής οριοθέτηση του σύγχρονου αθηναϊκού κέντρου είναι δύσκολη. Αν ταυτίσουμε το κέντρο με τις κεντρικές λειτουργίες των περιοχών, όπως έχουν οριστεί από το ΓΠΣ του 1985, τότε οι κεντρικές περιοχές της πόλης είναι η Πλάκα, το Θησείο, το Μοναστηράκι, το Εμπορικό Τρίγωνο⁷³, ο Εθνικός Κήπος, το Μεταξουργείο, ο Ψυρρής, τα Εξάρχεια και το Μουσείο. Μόνο στην περιοχή του Εθνικού Κήπου περιλαμβάνεται υπαίθριος εκτεταμένος χώρος σε αντίθεση με τις υπόλοιπες περιοχές που παρουσιάζουν χαρακτηριστικά συμπαγούς δόμησης παρά τη διαφοροποίηση που παρουσιάζουν όσον αφορά τους όρους δόμησης. Η επικράτηση εμπορικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων στο Εμπορικό Τρίγωνο και η υπερσυγκέντρωση λειτουργιών υπερτοπικής σημασίας στην Ομόνοια, ο έλεγχος των χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας, η ανάπτυξη της εμπορικότητας της ζώνης του Πανεπιστημίου και τα γενικότερα χαρακτηριστικά και οι μετασχηματισμοί όλων των κεντρικών περιοχών είναι επόμενο να δημιουργούν πιέσεις και αλληλεξαρτήσεις (Γκούντρα, 2007-2008).

Το κέντρο της αρχαίας πόλης, που είναι ουσιαστικά το Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας, εντοπίζεται γύρω από το λόφο της Ακρόπολης, στο Θησείο και την Πλάκα. Οι περιοχές του Ιστορικού Κέντρου προστατεύονται με το ΠΔ της από 21.9.1979 «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλεως των Αθηνών (Ιστορικό Κέντρο)» (ΦΕΚ567/Δ'/13.10.1979). Αυτές οι περιοχές σήμερα αποτελούν τις πιο ακριβές ζώνες του κέντρου μαζί με το Σύνταγμα και το Κολωνάκι κάτω από το λόφο του Λυκαβηττού και συγκεντρώνουν ως επί το πλείστον τουριστικές λειτουργίες. Στη ζώνη του Ιστορικού Κέντρου εντάσσεται και το Μοναστηράκι, που αποτελεί δημοφιλή τουριστικό και εμπορικό προορισμό για τους επισκέπτες⁷⁴. Θα μπορούσε να ειπωθεί ότι η κεντρική πλατεία της σύγχρονης πόλης είναι η Πλατεία Συντάγματος, όπου είναι εγκατεστημένα τα παλαιά βασιλικά ανάκτορα, το Κοινοβούλιο καθώς και άλλα

⁷³ Το Εμπορικό Τρίγωνο ορίζεται από τις οδούς Σταδίου, Αθηνάς και Μητροπόλεως και έχει σαν κορυφές τις πλατείες Συντάγματος, Ομόνοιας και Μοναστηρακίου (Γκούντρα, 2007-2008).

⁷⁴ Η περιήγηση των τουριστών στο Ιστορικό Κέντρο μπορεί να γίνει με τρενάκι, που περνάει από την περιοχή της Πλάκας, αλλά και με τουριστική λεωφορειακή γραμμή που περιτριγυρίζει το κέντρο (<http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%91%CE%B8%CE%AE%CE%BD%CE%B1>).

δημόσια κτίρια του 19ου αιώνα (<http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%91%CE%B8%CE%AE%CE%BD%CE%B1>).

Με στόχο την αναβίωση και προστασία του Ιστορικού Κέντρου έχουν γίνει τα τελευταία χρόνια σημαντικές επεμβάσεις, από τις οποίες αυτή με τη μεγαλύτερη έκταση και συνέχεια είναι το Πρόγραμμα Ανάπλασης της Περιοχής της Πλάκας, που είναι γνωστό ως «Πρόγραμμα Ανάπλασης του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας». Η περιοχή της Πλάκας στην ουσία αποτελεί την Παλιά Πόλη της Αθήνας (Μπετούρα, Ιούνιος 1994). Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφερθούν και οι περιοχές του Ιστορικού Κέντρου που εντάχθηκαν στο πρόγραμμα της ΕΑΧΑ, που είναι η Πλάκα, το Παλαιό Εμπορικό Κέντρο, το Θησείο, το Μετς, το Εμπορικό Τρίγωνο, η περιοχή του Ψυρρή, το Μεταξουργείο, η οδός Πειραιώς, τα Κουντουριώτικα και το Αττικό Άλσος. Το πρόγραμμα της ενοποίησης περιλαμβάνει έργα, παρεμβάσεις και ρυθμίσεις όπως πεζοδρομήσεις (μεταξύ αυτών οι κυριότερες είναι των οδών Βασιλίσσης Όλγας, Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Αποστόλου Παύλου, Ερμού και Ιεράς Οδού), τεχνικά έργα οδικού δικτύου, διαμόρφωση και ανάπλαση πλατειών, καθώς και ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων, αναπλάσεις μετώπων κτιρίων (διατηρητέων και όχι) κατά μήκος οδών, επεμβάσεις για την αισθητική βελτίωση της περιοχής (κεραιές, ταμπέλες κ.λ.π), φωτισμό κτιρίων και ελεύθερων χώρων, διαμορφώσεις κοινοχρήστων χώρων, στους οποίους εντάσσονται και οι σταθμοί του μετρό και εσωτερική διαρρύθμιση των σταθμών που σχετίζονται με τους παραπάνω σκοπούς, κατασκευή δικτύων υποδομής για την εξυπηρέτηση του έργου, φυτοτεχνικά έργα (εκτός αρχαιολογικών χώρων), κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, θεσμικά μέτρα και ρυθμίσεις σχετικά με χρήσεις γης και όρους δόμησης, απαλλοτριώσεις (αρμοδιότητας ΥΠΕΧΩΔΕ), Προστασία και ανάδειξη παραδοσιακών συνόλων και γειτονιών, διαμορφώσεις αρχαιολογικών χώρων και φυτοτεχνικά έργα (εντός της περιφραξής) και αναστηλώσεις μεταβυζαντινών μνημείων, νεοκλασικών και λοιπών διατηρητέων κτιρίων (<http://www.minenv.gr/4/44/4401/440102/44010202/g4401020202.html>). Για την περιοχή της Πλάκας συνεχίζεται μέχρι σήμερα η προσπάθεια διατήρησης του χαρακτήρα της με την αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων⁷⁵, τις πεζοδρομήσεις οδών (μελέτη διαμόρφωσης εννέα πεζοδρόμων) και ελέγχου της εφαρμογής του Π.Δ/τος που καθορίζει τις χρήσεις, τη λειτουργία και τις δράσεις μέσα στην περιοχή της Πλάκας που

⁷⁵ Μελετήθηκε η επισκευή και αποκατάσταση 5 διατηρητέων κτιρίων και προωθείται η υλοποίηση των μελετών και η εκτέλεση των έργων αποκατάστασης (<http://www.minenv.gr/4/44/4401/440102/44010202/g4401020214.html>).

διενεργείται από το Γραφείο Πλάκας και την Ειδική Συμβουλευτική Επιτροπή του Υπουργού για την προστασία της περιοχής (<http://www.minenv.gr/4/44/4401/440102/44010202/g4401020214.html>).

Όσον αφορά τη σύνδεση των αρχαιολογικών χώρων του ιστορικού κέντρου της Αθήνας, το ΡΣΑ πρότεινε την εκπόνηση μελετών και έργων όπως ανάδειξη αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, επέκταση των ανασκαφών, συντήρηση, σήμανση και διαμόρφωση της καλής αντιληπτικής εικόνας τους για τους επισκέπτες, διαμορφώσεις – αναπλάσεις ΟΤ στον Κεραμεικό (Πειραιώς – Ασωμάτων – Ερμού και Μελιδόνι), στο Μοναστηράκι (Μητροπόλεως – Άρεως – Πανδρόσου – Αιόλου) και στο εμπορικό κέντρο (Αιόλου – Ευριπίδου – Αριστείδου – Σοφοκλέους), πεζοδρομήσεις, αναπλάσεις – αναδείξεις οδών και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις (π.χ. οργάνωση χώρων στάθμευσης στην περιοχή), διαμορφώσεις ελευθέρων χώρων, πλατειών, πάρκων και αισθητικές παρεμβάσεις, μορφολογικές επεμβάσεις στις όψεις των κτιρίων επί αρχαιολογικών χώρων, πλατειών κλπ και εξασφάλιση ελευθέρων χώρων και ένταξή τους στο δίκτυο ενοποίησης.

Η Μελέτη του νέου ΡΣ Αθήνας, η οποία έχει κατατεθεί και θα μείνει σε διαβούλευση μέχρι τις 15 Σεπτεμβρίου 2009 προτείνει τα εξής για το Ιστορικό Κέντρο:

- ⊗ Μερική πεζοδρόμηση των αξόνων που συγκεντρώνουν σχεδόν το σύνολο των επίσημων κτιρίων, των μνημείων και των κτιρίων αρχιτεκτονικού, καλλιτεχνικού και ιστορικού ενδιαφέροντος της νεότερης Αθήνας (Λεωφόροι Πανεπιστημίου, Βασιλίσσης Όλγας και Αμαλίας, καθώς και τμήματα των λεωφόρων Σταδίου, Ακαδημίας, Βασιλίσσης Σοφίας, Πειραιώς, Πατησίων και Αγίου Κωνσταντίνου).
- ⊗ Μελέτες κυκλοφοριακών παρεμβάσεων κυρίως με έργα που εκτονώνουν τους κυκλοφοριακούς φόρτους του κέντρου και βελτιώνουν τις ενοποιήσεις των χώρων πεζοπορίας χωρίς σημαντικές επιπτώσεις στο κυκλοφοριακό.
- ⊗ Διαμορφώσεις των οδών Μητροπόλεως, Κολοκοτρώνη, Αθηνάς, αναπλάσεις πλατειών και ελευθέρων χώρων, αποκατάσταση όψεων διατηρητέων κτιρίων, μορφολογικές επεμβάσεις στις όψεις κτιρίων επί αρχαιολογικών χώρων και πλατειών και επέκταση των πεζοδρομήσεων του ιστορικού κέντρου. (Προωθούνται οι σχετικές θεσμικές ρυθμίσεις).

∞ Δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων που συνδέει χώρους πρασίνου και μνημεία και είναι στενά συνδεδεμένο με τις εμπορικές λειτουργίες του κέντρου της πόλης.

Επίσης, σύμφωνα με τις προτάσεις του νέου ΡΣ για το μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας, η περιοχή της Πλάκας χαρακτηρίζεται ως Υβριδικό Κέντρο Κατοικίας – Ψυχαγωγίας – Εμπορίου μαζί με τις ακόλουθες περιοχές: Ψυρρής, Κολωνάκι, Θησείο, Γκάζι – Πειραιώς, Εξάρχεια (Παράρτημα II, Εικόνα 7).

2.2 ΟΡΙΣΜΟΣ – ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ

Η περιοχή της Πλάκας μαζί με την Ακρόπολη και τμήμα των περιοχών νότια και δυτικά του Βράχου αποτελεί την αρχαιότερη κατοικημένη περιοχή της Αθήνας. Η πόλη αυτή αρχίζει κατά την αρχαϊκή εποχή σιγά – σιγά να μεγαλώνει και να επεκτείνεται μέχρι την Πνύκα και τον Ηριδανό. Η ανάπτυξη της πόλης συνεχίζεται κατά την ελληνιστική και τη ρωμαϊκή περίοδο μέχρι τον 3^ο αι., όπου η πόλη φτάνει στη μεγαλύτερη έκτασή της. Μετά την εισβολή των Ερούλων στην Αθήνα, που προκάλεσε καταστροφές και περιόρισε την πόλη στα όρια του υστερορωμαϊκού τείχους, αλλά και κατά την πρώιμη χριστιανική περίοδο, η Πλάκα εξακολουθούσε να αποτελεί τον πυρήνα της πόλης. Η κατοίκηση της Πλάκας συνεχίστηκε και κατά τις επόμενες ιστορικές περιόδους (Φραγκοκρατία, Τουρκοκρατία) μέχρι την ανακήρυξη της Αθήνας σε ελληνική πρωτεύουσα. Με μία διάρκεια ζωής 5.000 ετών, η Πλάκα αποτελεί ένα οικιστικό σύνολο μοναδικής ιστορικότητας (Ζήβας, 2006).

Σε σχέση με τον ευρύτερο χώρο της Αθήνας, η περιοχή της Πλάκας εκτείνεται βορειοανατολικά του βράχου της Ακρόπολης φτάνοντας μέχρι την οδό Μητροπόλεως, που αποτελεί το βορειότερο όριό της και μέχρι την πλατεία Συντάγματος. Νοτιοανατολικά βρίσκονται οι στήλες του Ολυμπίου Διός, ενώ βορειοδυτικά ο αρχαιολογικός χώρος της Αρχαίας Αγοράς (Μπετούρα, Ιούνιος 1994). Οι κλίσεις του εδάφους είναι απότομες στους πρόποδες του βράχου, αλλά εξομαλύνονται όσο απομακρυνόμαστε από αυτόν. Η περιοχή της Πλάκας ξεκινά από τη βόρεια και ανατολική πλευρά του Βράχου και εκτείνεται ημικυκλικά γύρω από αυτόν σε μια έκταση πλάτους 350 περίπου μέτρων που αναπτύσσεται σε μήκος περίπου ενός χιλιομέτρου. Η υψομετρική κλιμάκωση της Πλάκας ξεκινά από τα ριζά του Βράχου, 50μ. χαμηλότερα από το επίπεδο του Παρθενώνα σε υψόμετρο 100μ. και διαβαθμίζεται

στα βόρεια όριά της (στην οδό Μητροπόλεως) από 65μ. στην πλατεία Μοναστηρακίου μέχρι τα 80μ. στην Πλατεία Συντάγματος (Παράρτημα ΙΙΙ, Χάρτης 2.1) (Ζήβας, 2006).

Αρχικά, τα όρια της Πλάκας συνέπιπταν με τα όρια της «Παλαιάς Πόλης των Αθηνών», η οποία αποτέλεσε τον ιστορικό πυρήνα της Αθήνας καθόλη τη διάρκεια της ιστορικής της εξέλιξης. Η περιοχή που καταλαμβάνει ορίζεται από την οδό Διονυσίου Αρεοπαγίτου, τη λεωφόρο Αμαλίας, τις οδούς Σιμωνίδου, Φιλελλήνων, Μητροπόλεως, Ντέκα, Πλάτωνος, Πλατεία Μοναστηρακίου, Άρεως, Αδριανού, Ευρυσακίου, τα όρια του αρχαιολογικού χώρου, τις οδούς Διοσκούρων και Θεωρίας, τα όρια του αρχαιολογικού χώρου, τις οδούς Στράτωνος και Θρασύλλου και πάλι την οδό Διονυσίου Αρεοπαγίτου. Συμπεραίνουμε ότι στα όρια της μελέτης δεν περιλαμβάνεται η γειτονική περιοχή του Μοναστηρακίου. Με στόχο τη διάχυση των ωφελειών από την ανάπλαση της Πλάκας και προς την περιοχή του Μοναστηρακίου, που παρουσίαζε πλήθος σοβαρών πολεοδομικών προβλημάτων, η αντιμετώπιση των οποίων θα ήταν δυνατή μόνο με την υλοποίηση μιας επέμβασης τέτοιου μεγέθους, τα όρια της Πλάκας διευρύνθηκαν (βλ. Χάρτη 2.1) (βλ. αναλυτικότερα κεφάλαιο 2.4.1.2) (Μπετούρα, Σεπτέμβριος 1994). Ωστόσο, αποχαρακτήριστσαν πέντε οικοδομικά τετράγωνα (ΟΤ), στο βορειοανατολικό τμήμα της περιοχής, τα οποία περικλείονται από τις οδούς Ναυάρχου Νικοδήμου, Φιλελλήνων, Μητροπόλεως και Βουλής, λόγω του ότι αποτελούσαν ουσιαστικά συνέχεια του Εμπορικού Τριγώνου της Αθήνας περιλαμβάνοντας πολυώροφα κτίρια όχι κατοικίας, αλλά καταστημάτων, γραφείων και υπηρεσιών και έχοντας χάσει το μορφολογικό χαρακτήρα που θα τα ενέτασσε στην περιοχή της Πλάκας. Τελικά, όμως, μετά τον αποχαρακτηρισμό τους αυτά τα ΟΤ δεν εντάχθηκαν διοικητικά στο Εμπορικό Τρίγωνο όπως ήταν αναμενόμενο. Το ΥΠΕΧΩΔΕ στοχεύει να επανεντάξει τα αποχαρακτηρισμένα ΟΤ στην περιοχή της Πλάκας, αν και μάλλον καθίσταται ανέφικτο γιατί καλείται να αντιμετωπίσει πιέσεις συμφερόντων προς την αντίθετη κατεύθυνση, που δε θέλουν να υπαχθούν στις διατάξεις του ΠΔ της ανάπλασης (Μπετούρα, Ιούνιος, Σεπτέμβριος 1994).

2.3 Η ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΗΣ

Το πρόγραμμα ανάπλασης της περιοχής της Πλάκας αποτελεί μία προσπάθεια προστασίας, αποκατάστασης και ανάδειξης των ιστορικών οικιστικών συνόλων του ευρωπαϊκού χώρου. Σε ευρωπαϊκό επίπεδο έχουν γίνει αντίστοιχες προσπάθειες τόσο για ιστορικά κέντρα πόλεων, όπως η Πλάκα, όσο και για παραδοσιακούς οικισμούς και διατηρητέα οικιστικά σύνολα (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Κατά την περίοδο πριν την ανάπλαση υπήρχαν στην Πλάκα παραδοσιακά κτίρια σε κατάσταση υποβάθμισης, αφού δεν προσέφεραν τις απαραίτητες ανέσεις στους κατοίκους τους και η αλλαγή των χρήσεων σε αυτά (όπως κέντρα διασκέδασης, αποθήκες, βιοτεχνίες) είχε επιφέρει αλλοιώσεις στη μορφολογία τους. Η επιβολή χαμηλών υψών στην περιοχή της Πλάκας και οι απαλλοτριώσεις από την Αρχαιολογική Υπηρεσία οδηγούσαν στην περαιτέρω υποβάθμιση των κτιρίων αυτών. Επίσης, υπήρχε ο κίνδυνος αλλοίωσης του ιδιαίτερου χαρακτήρα της περιοχής λόγω της ανοικοδόμησης πολυκατοικιών στις παρυφές της περιοχής, που δημιουργούσαν έναν κλοιό γύρω από το Βράχο της Ακρόπολης και εμπόδιζαν τη θέα του. Αν αυτή η κατάσταση συνεχιζόταν, θα χανόταν η κλίμακα, ο χαρακτήρας και η πολεοδομική συγκρότηση της περιοχής, με αποτέλεσμα να μην παρουσιάζει ιδιαίτερες διαφορές με τις υπόλοιπες περιοχές της πόλης.

Ο πληθυσμός της περιοχής παρουσίαζε εκείνη την περίοδο μια αυξανόμενη κινητικότητα, που συνδυαζόταν με την απομάκρυνση των υψηλότερων εισοδηματικών στρωμάτων και την εγκατάσταση χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων στο πλαίσιο των συνθηκών υποβάθμισης που επικρατούσαν. Αυτή την αλλαγή στη σύνθεση του πληθυσμού όσον αφορά το εισόδημα ακολούθησε μία μεταβολή στην ηλικιακή κατανομή του, αφού αυξήθηκαν τα άτομα μεγαλύτερης ηλικίας. Αναλυτικότερα, εκείνη την περίοδο ο πληθυσμός της Πλάκας παρουσίασε μεγάλη μείωση της τάξης του 74% (από τους 19.000 κατ. έμειναν μόνο 5.000 κάτ.), σε αντίθεση με προηγούμενες ιστορικές περιόδους κατά τις οποίες τα ποσοστά αυτά ήταν ιδιαίτερα υψηλά⁷⁶. Οι απασχολούμενοι στην περιοχή της Πλάκας λίγο πριν την ανάπλασή της ήταν 7.690 (230 εργαζόμενοι ανά εκτάριο), από τους οποίους το 80% ασκούσε τουριστικά επαγγέλματα (εργασία σε ταβέρνες, εστιατόρια, καφεενεία, γραφεία ταξιδίων και αεροπορικές εταιρείες). Η εισβολή στην περιοχή νέων χρήσεων (discotheques, bars, snak bars, night, clubs και πιτσαρίες) που υπήρχαν σε κάθε γωνιά της Πλάκας και σηματοδοτούνταν με ξενόγλωσσες φωτεινές επιγραφές, είχε αρχίσει να υποβαθμίζει την εικόνα της παραδοσιακής συνοικίας, όπου άρχισαν να εμφανίζονται φαινόμενα ηχορύπανσης, αλητοτουρισμού ή ακόμα και διακίνησης ναρκωτικών και σωματεμπορίας. Αυτή η εικόνα θύμιζε περιοχές του εξωτερικού, όπως η 8η Λεωφόρος της Νέας Υόρκης, η Μονμάρτη του Παρισιού, το Σαν Πάουλι του Αμβούργου ή ακόμα και το Σόχο του

⁷⁶ Στο σημείο αυτό αξίζει να επισημανθεί ότι κατά την περίοδο της Τουρκοκρατίας (1456μ.Χ. – 1687μ.Χ.) οι κάτοικοι της Πλάκας ήταν 7.000, ενώ κατά τη Β' Βασιλεία του Γεωργίου του Α' (1863-1925) ο πληθυσμός της ήταν ίσος με 42.000 κατ. (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Λονδίνου. Στη χειροτέρευση της κατάστασης συνέβαλε και η στενότητα των δρόμων, που δεν ήταν δυνατό να εξυπηρετήσει τους αυξημένους κυκλοφοριακούς φόρτους.

Τα προβλήματα που υποβάθμιζαν την Πλάκα εκείνη την περίοδο είχαν επισημανθεί και από τον τύπο, που εξέφραζε την κοινή γνώμη και πολλές φορές προσπαθούσε να την κατευθύνει. Σε γενικές γραμμές, εκφραζόταν έντονη αποδοκιμασία για τη μετατροπή της Πλάκας από περιοχή κατοικίας σε περιοχή αποκλειστικά τουριστικού ενδιαφέροντος, κάτι που είχε ως συνέπεια την αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής και των κοινωνικών συνθηκών που επικρατούσαν σε αυτή⁷⁷.

Επιπροσθέτως, το ενδιαφέρον τους για τη διατήρηση και προστασία της Πλάκας εξέφρασαν και διεθνείς οργανισμοί, όπως η UNESCO, που περιέγραψε σε ειδική έκθεση την κατάσταση των μνημείων της Ακρόπολης, αλλά και της περιοχής γύρω από αυτήν και πρότεινε τη λήψη συγκεκριμένων μέτρων, καθώς και η Eurora Nostra, που ζήτησε από τις αρμόδιες αρχές της Ελλάδας να προστατέψουν παράλληλα με τους τοπικούς ρυθμούς και τις νεοκλασικές πόλεις, τα χωριά και μεμονωμένα κτίρια και να αυξήσουν τη χρηματοδότηση της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας για διατήρηση και αγορά αξιόλογων κτιρίων (Παραρτημα I, Κείμενο 13).

Οι κάτοικοι της περιοχής εξέφρασαν την αποδοκιμασία τους για την κατάσταση της Πλάκας με την ίδρυση συλλόγων που συνενώθηκαν σε μία Συντονιστική Επιτροπή. Σήμερα υπάρχουν 8 σύλλογοι από τους οποίους οι 5 είναι των κατοίκων και οι 3 των επαγγελματιών της περιοχής της Πλάκας, οι οποίοι ενημερώνονται και συμμετέχουν ενεργά στις αποφάσεις για τη λήψη μέτρων που σχετίζονται με την περιοχή.

Ωστόσο, θετικό, ήταν το γεγονός ότι εξακολουθούσαν να υπάρχουν κτίσματα με μορφολογικά στοιχεία που ενίσχυναν την παραδοσιακή εικόνα της Πλάκας. Αυτά ήταν τα λαϊκά και τα νεοκλασικά, που καταλάμβαναν ποσοστό 57% στο σύνολο των κτιρίων της περιοχής, καθώς και διάφορα κτίρια αξιόλογου χαρακτήρα, με αντίστοιχο ποσοστό 31%. Αν και πολλά νεοκλασικά κτίρια υπήρχαν στην περιοχή της Κάτω Πλάκας (ζώνες A1 και A2), τα περισσότερα από αυτά τα κτίρια βρίσκονταν στην Άνω Πλάκα (ζώνες B1 και B2). Δεδομένων των συνθηκών, αλλά και για μια σειρά από λόγους που αναλύονται στη συνέχεια οι αρμόδιοι φορείς αποφάσισαν να διενεργήσουν δράσεις για την προστασία της Πλάκας με στόχο την αποτροπή της ολοκληρωτικής καταστροφής της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας της. Το γεγονός ότι το πολεοδομικό σχέδιο της Αρχαίας Αθήνας είχε διατηρηθεί μέχρι εκείνη την περίοδο ως προς τη μορφή και την κλίμακα

⁷⁷ Βλ. «Το αίσχος της Πλάκας», Εφημερίδα «Τα Νέα», 14.5.1974 και «Ένα Σόχο γεννιέται στην Αθήνα», Εφημερίδα «Ταχυδρόμος», 6.4.1973.

και ήταν προσαρμοσμένο στη μορφολογία του εδάφους γύρω από το Βράχο της Ακρόπολης και η συνύπαρξη πολυάριθμων μνημείων που ουσιαστικά καθιστούσαν ολόκληρη την περιοχή σε ένα μνημείο αποτέλεσαν ευνοϊκούς παράγοντες για την προώθηση της ανάπλασης της Πλάκας. Ειδικότερα, οι λόγοι που επέβαλαν τη λήψη της συγκεκριμένης απόφασης είναι οι εξής:

- ⊗ Συνύπαρξη πλήθους μνημείων, που προέρχονται από διάφορες ιστορικές περιόδους (μυκηναϊκή, αρχαϊκή – κλασική, ελληνιστική, ρωμαϊκή, υστερορωμαϊκή, βυζαντινή, οθωμανική, περίοδος 1827μ.Χ. – 1900μ.Χ., 20^{ος} αι.⁷⁸). Η σύνδεση όλων αυτών των μνημείων με τη σύγχρονη πραγματικότητα προσδίδει στην Πλάκα ένα διαφορετικό ύφος και ένα ιδιαίτερο ενδιαφέρον σε σχέση με άλλες περιοχές, γεγονός που καθιστά αναγκαία την ανάπλασή της.
- ⊗ Οι επιρροές του γειτονικού στην περιοχή εμπορικού κέντρου της Αθήνας (Εμπορικό Τρίγωνο), που, δεδομένης της αυξημένης τουριστικής κίνησης της Πλάκας, είχαν ως συνέπεια τη διάχυση σε αυτή λειτουργιών ξένων προς τις αρχικές κυρίως σε κτίρια του 19^{ου} αι, αλλά και την απαίτηση των κατοίκων της Πλάκας για εκσυγχρονισμό, αλλαγή χρήσης ή και εντονότερη εκμετάλλευσή των κατοικιών τους.
- ⊗ Ο κίνδυνος ολοκληρωτικής καταστροφής της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας της Πλάκας από την εισβολή νέων χρήσεων που δε συμβαδίζουν με την πολεοδομική της συγκρότηση, τη μορφή και την κλίμακά της, με αποτέλεσμα την πρόκληση προβλημάτων.
- ⊗ Η έντονη κυκλοφοριακή συμφόρηση στο οδικό δίκτυο της περιοχής, που επιδειωνόταν και από την έλλειψη χώρων στάθμευσης, με αποτέλεσμα να υπάρχουν παντού σταθμευμένα αυτοκίνητα τόσο των επισκεπτών, όσο και των εργαζομένων στην περιοχή της Πλάκας.
- ⊗ Η γενικότερη σύνδεση της Πλάκας με το Βράχο της Ακρόπολης λόγω της θέσης της στους πρόποδες του δημιουργεί έναν τουριστικό πόλο παγκόσμιας εμβέλειας, που προσελκύει επισκέπτες από όλο τον κόσμο αποτελώντας την εικόνα της Ελλάδας προς το εξωτερικό (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

⁷⁸ Τα μνημεία αυτά υπάρχουν στην αποκλειστική περιοχή της Πλάκας, αλλά και στους αρχαιολογικούς χώρους που γειτνιάζουν σε αυτή (Παράρτημα ΙΙΙ, Χάρτης 2.2)

2.4 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΗΣ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ

2.4.1 ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΙ ΣΤΗΝ ΠΛΑΚΑ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ

Τόσο το σχέδιο των Κλεάνθη και Σάουμπερτ, όσο και το σχέδιο του Φον Κλέντσε όριζαν τη διενέργεια ανασκαφών σε ολόκληρη την περιοχή της σημερινής Πλάκας και της Αρχαίας Αγοράς με στόχο την αποκάλυψη μνημείων της κλασικής αρχαιότητας, τα οποία μαζί με τα ήδη διασωθέντα μνημεία (Πύργος των Ανέμων και Μνημείο του Λυσικράτη), θα αποτελούσαν έναν ενιαίο αρχαιολογικό χώρο, που θα εκτεινόταν από το χώρο της Αρχαίας Αγοράς και θα κάλυπτε το χώρο γύρω από τις βόρειες και ανατολικές υπώρειες του Βράχου της Ακρόπολης. Βέβαια το όραμα αυτό δεν πραγματοποιήθηκε, αφού η περιοχή της Πλάκας, που ήταν κατεστραμμένη από την Τουρκοκρατία, ανοικοδομήθηκε πάνω στο υφιστάμενο ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής⁷⁹ και εντάχθηκε στο νέο σχέδιο της Αθήνας, που ξεπερνούσε τα όρια της πόλης της Τουρκοκρατίας. Η πραγματοποίηση της ιδέας αυτής επανήλθε στο προσκήνιο με την προσφορά της Αμερικανικής Σχολής Κλασικών Σπουδών να αναλάβει το κόστος των απαλλοτριώσεων και να πραγματοποιήσει τις ανασκαφές, με την οποία η κυβέρνηση συμφώνησε. Αυτή η απόφαση οδήγησε στην αποκάλυψη μετά το τέλος του Β΄ Παγκόσμιου Πολέμου της Αρχαίας Αγοράς και στη δημιουργία του αρχαιολογικού χώρου μεταξύ της Στοάς του Αττάλου και του Θησείου⁸⁰.

Το ζήτημα της επέκτασης ή όχι των ανασκαφών στην περιοχή της Πλάκας επανήλθε μετά το 1960. Εκείνη την εποχή είχε αρχίσει να γίνεται αντιληπτή η σημασία της Πλάκας ως αξιόλογου οικιστικού συνόλου, δεδομένων των καταστροφών που είχαν αρχίσει να διενεργούνται στα παλαιά κτίρια της Αθήνας από τη ραγδαία ανοικοδόμηση που χαρακτήριζε εκείνη την περίοδο. Έτσι, προς αυτή την κατεύθυνση σημαντικό ήταν το ΒΔ «Περί αναστολής των οικοδομικών εργασιών εις περιοχήν Ακροπόλεως Πλάκας εν Αθήναις» (ΦΕΚ 132/Δ΄/1962), εξαιτίας του οποίου η αναστολή κράτησε δύομισι χρόνια (Ζήβας, 2006). Λίγο αργότερα, εκπονήθηκε από το ΥΔΕ (από ομάδα

⁷⁹ Αξίζει να αναφερθεί ότι ο πολεοδομικός ιστός στον οποίο διενεργήθηκαν οι ανοικοδομήσεις είχε μεγάλη ιστορική σημασία, αφού προερχόταν από τη μεσαιωνική ή ακόμη και την κλασική εποχή (Ζήβας, 2006).

⁸⁰ ΝΔ «Περί χαρακτηρισμού ως αρχαιολογικού χώρου τμήματος της πόλεως των Αθηνών» (ΦΕΚ 113/Α΄/1929) και Ν. 4212 (ΦΕΚ 240/Α΄/1929), (Ζήβας, 2006).

αρχιτεκτόνων υπό τη διεύθυνση του αρχιτέκτονα Γ. Μπογδάνου) μια μελέτη για την αντιμετώπιση του σύνθετου αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού και αρχαιολογικού προβλήματος της Πλάκας⁸¹. Η μελέτη αυτή όρισε την οδό Αδριανού ως το βορειότερο όριο της περιοχής της Πλάκας. Το τμήμα μεταξύ Ακροπόλεως και οδού Αδριανού θεωρήθηκε το πιο ενδιαφέρον από αρχιτεκτονική άποψη, γι' αυτό και προτάθηκε η διατήρηση και ο χαρακτηρισμός των αξιόλογων νεότερων κτιρίων του και η κατεδάφιση όλων των υπόλοιπων κτισμάτων για τη δημιουργία επιφανειών πρασίνου στον ελεύθερο χώρο που θα προέκυπτε, με τη διατήρηση, βέβαια, των ορίων των αρχικών Ο.Τ. Αυτή η περιοχή θα υπαγόταν στη δικαιοδοσία της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας, όπου θα διενεργούσε ανενόχλητη τις απαραίτητες ανασκαφές. Κατά την παρουσίαση της συγκεκριμένης μελέτης στο Υπουργείο Δημοσίων Έργων (Απρίλιος 1965) και στο Δημαρχείο Αθηνών (Φεβρουάριος, 1966) ακούστηκε πλήθος προτάσεων από τους παρευρισκόμενους. Σύμφωνα με την πιο ακραία από αυτές τις προτάσεις, θα ήταν καλύτερη η πλήρης απαλλοτρίωση και ανασκαφή της Πλάκας μέχρι να αποκαλυφθεί το «αρχαίο άστυ» σε όλη του την έκταση, από τη διατήρηση των υπάρχοντων νεότερων κτιρίων στην περιοχή⁸². Οι καθηγητές Μυλωνας Π. και Μιχελή Π. πρότειναν τη διατήρηση της μορφής που είχε η περιοχή, την εξυγίανση και παραχώρηση στην Αρχαιολογική Υπηρεσία μόνο των εκτάσεων που περιλάμβαναν σημαντικά αρχαία μνημεία και την ομαλή μετάβαση από τα μνημεία της Ακρόπολης προς τα κτίρια της νέας πόλης. Σύμφωνα με την άποψη του Κ. Δοξιάδη, θα έπρεπε πρώτα να γίνει εκσκαφή κάτω από κάθε σπίτι και δρόμο, με στόχο την ανακάλυψη της ιστορίας της Αθήνας μέχρι την παλαιολιθική εποχή και μετά να ξανακτιστούν όλα όπως ήταν πριν το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο⁸³ (Μπετούρα, Σεπτέμβριος 1994). Επομένως, οι απόψεις των μελετητών εκείνη την περίοδο δίσταντο: από τη μια πλευρά υπήρχε η αρχαιολογική άποψη, που υποστήριζε τη δημιουργία ενός ενιαίου αρχαιολογικού χώρου γύρω από την Ακρόπολη και από την άλλη πλευρά η πολεοδομική – αρχιτεκτονική άποψη, που θεωρούσε ότι η Πλάκα αποτελούσε ένα αξιόλογο οικιστικό σύνολο που συγκέντρωνε μνημεία όλων των ιστορικών περιοχών της πόλης και θα έπρεπε να προστατευθεί και να ενταχθεί στη σύγχρονη ζωή της πόλης (Ζήβας, 2006). Η πρόταση

⁸¹ Στο πλαίσιο αυτής της μελέτης έγινε καταγραφή των αξιόλογων κτισμάτων και αποτύπωση πολλών από αυτά και σχεδιασμός των όψεων των δρόμων της περιοχής (Ζήβας, 2006).

⁸² Η άποψη αυτή διατυπώθηκε από τον Κίμων Λάσκαρη (Ζήβας, 2006).

⁸³ Δημοσιεύτηκε στην εφημερίδα «Το Βήμα» στις 3.1.1974 (Μπετούρα, Ιούνιος 1994). Η πρόταση αυτή έδινε την ίδια σημασία και αξία τόσο στα αρχαία μνημεία που ήταν θαμμένα κάτω από τη γη, όσο και στα ήδη υπάρχοντα νεότερα κτίσματα (Ζήβας, 2006).

που τελικά εφαρμόστηκε ήταν η «Μελέτη της Παλαιάς Πόλεως των Αθηνών», που αναλύεται στη συνέχεια.

2.4.1.1 ΜΕΛΕΤΗ ΠΑΛΑΙΑΣ ΠΟΛΕΩΣ ΑΘΗΝΩΝ (1973 - 1974)

Γενικά στοιχεία και οργάνωση της μελέτης

Η μελέτη ανατέθηκε το καλοκαίρι του 1973 από το ΥΔΕ, με προϊστάμενο τον Προκόπη Βασιλειάδη, στην ομάδα ειδικών μελετητών του Διονύση Ζήβα στο πλαίσιο του Ρυθμιστικού Σχεδίου για τον εντοπισμό και την ανάλυση των προβλημάτων που είχαν ανακύψει στην Πλάκα και την πρόβλεψη προτάσεων για τη διαφύλαξη και τη μελλοντική της εξέλιξη. Δυστυχώς, όμως, η μελέτη σταμάτησε στο σημείο των προτάσεων χωρίς την επιλογή από το ΥΔΕ μιας από τις εναλλακτικές προτάσεις, με αποτέλεσμα να μην εφαρμοστεί. Στη μελέτη περιλαμβάνονται 31 χάρτες της περιοχής κλίμακας 1:1.000 ή 1:500, καθώς και 50 σχέδια αποτύπωσης σπιτιών της Πλάκας (κλίμακα 1:50). Για την απεικόνιση όλων των στοιχείων και πληροφοριών με τον όσο το δυνατό πληρέστερο και ακριβέστερο τρόπο δημιουργήθηκε ένας χάρτης – υπόβαθρο με τη βοήθεια χαρτών της Υπηρεσίας (κλίμακας 1:1.000) παλαιότερων τοπογραφικών αποτυπώσεων σε πινακίδες κλίμακας 1:500, του χάρτη του προσωρινού κτηματολογίου, αεροφωτογραφιών της περιοχής, αλλά και αυτοψιών σε κάθε κτίσμα ή ελεύθερο χώρο, έτσι ώστε ο τελικός χάρτης να είναι απόλυτα αξιόπιστος. Ο χάρτης αυτός απεικονίζει την κατάσταση της περιοχής κατά το τέλος του Δεκέμβρη του 1973. Τα οικοδομικά τετράγωνα και τα οικόπεδα αριθμήθηκαν με βάση το Χάρτη του προσωρινού κτηματολογίου⁸⁴. Η παράδοση της μελέτης έγινε κατά φάσεις και υποδιαιρέθηκε στα ακόλουθα οκτώ τεύχη:

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΤΜΗΜΑΤΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΑΛΑΙΑΣ ΠΟΛΕΩΣ ΑΘΗΝΩΝ	
ΤΕΥΧΗ	ΜΕΛΕΤΗΤΕΣ
Τεύχος I: Αρχαιολογική Μελέτη	Τραυλός Ιωάννης και Κόκκου Αγγελική (συνεργάτης)
Τεύχος II: Ιστορική – Μορφολογική Μελέτη	Ζήβας Δ. και Βιριράκης Γιάννης, Σπαθάρη Έλση, Γραφάκου Μαργαρίτα, Μαΐστρου Ελένη (συνεργάτες)
Τεύχος III: Θεσμική Μελέτη I	Τζίκα – Χατζοπούλου Αλίκη

⁸⁴ Στην περίπτωση που διαπιστώθηκαν διαφορές σχετικά με τα στοιχεία του προσωρινού Κτηματολογίου τόσο από πληροφορίες όσο και από τη μορφολογία της περιοχής οι αλλαγές αποτυπώθηκαν στο χάρτη. Έτσι, μερικές ιδιοκτησίες ενοποιήθηκαν, ενώ άλλες κατατμήθηκαν για την καλύτερη αποτύπωση της πραγματικότητας. Πρέπει να επισημανθεί ότι οι αριθμοί που όριζε ο Χάρτης του Κτηματολογίου σε δρόμους, πλατείες και κοινόχρηστους χώρους δεν καταγράφηκαν στον τελικό χάρτη της μελέτης.

Τεύχος IV: Θεσμική Μελέτη II	Τζίκα – Χατζοπούλου Αλίκη
Τεύχος V: Αρχιτεκτονική – Πολεοδομική Ανάλυσις	Ζήβας Δ. και Βιριράκης Γιάννης, Σπαθάρη Έλση, Γραφάκου Μαργαρίτα, Μαϊστρου Ελένη (συνεργάτες)
Τεύχος VI: Οικονομική Ανάλυσις	Μάνδικας Παναγιώτης
Τεύχος VII: Κοινωνιολογική Έρευνα	Λαμπίρη – Δημάκη Ιωάννα
Τεύχος VIII: Προτάσεις	Όλοι οι παραπάνω

Πηγή: Ζήβας, 2006

Τα προβλήματα που κλήθηκε να αντιμετωπίσει η συγκεκριμένη μελέτη ήταν οι μεγάλες πιέσεις για επέκταση των κεντρικών λειτουργιών του εμπορικού κέντρου, καθώς και για εγκατάσταση λειτουργιών μαζικού τουρισμού και αναψυχής στην περιοχή της Πλάκας, τα κυκλοφοριακά προβλήματα στο κέντρο της πόλης και η έλλειψη χώρων στάθμευσης, οι ανάγκες επέκτασης των ανασκαφών στην Πλάκα για την αποκάλυψη μνημείων της αρχαιότητας και οι πιέσεις των κατοίκων της Πλάκας για εκσυγχρονισμό των κατοικιών τους και εντατικότερη εκμετάλλευση των οικοπέδων τους κατά τα πρότυπα του εμπορικού κέντρου. Ήδη, οι λειτουργίες του εμπορικού κέντρου είχαν φτάσει μέχρι την κεντρική αρτηρία της Αδριανού, που ουσιαστικά αποτελούσε το όριο της αλλοίωσης που είχαν υποστεί τα κτίρια της Πλάκας⁸⁵.

Η έκταση της περιοχής μελέτης ορίζεται από τις οδούς Μητροπόλεως, Φιλελλήνων, Αμαλίας, Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Θρασύλλου, τη διαδρομή του αρχαίου περιπάτου, την αρχαία οδό των Παναθηναίων, την πίσω όψη της Στοάς του Αττάλου, τις οδούς Αδριανού και Άρεως, Πλατεία Μοναστηρακίου, Πλάτωνος, Ντέκα και Μητροπόλεως.

Για να διευκολυνθεί η υλοποίηση της μελέτης, η περιοχή αρχικά υποδιαιρέθηκε στις ζώνες **A** και **B**, οι οποίες διαχωρίζονται από τις οδούς Κλάδου, Δεξίππου, Ανδριανού και Βύρωνος και αντιστοιχούν στις παραδοσιακές ονομασίες **Άνω Πλάκα** (ζώνη **B**) και **Κάτω Πλάκα** (ζώνη **A**). Κατά τα πρότυπα της παλαιότερης οργανικής διαίρεσης τα Πλάκας σε δύο γειτονιές, αλλά και με βάση τις διαφοροποιήσεις που παρατηρήθηκαν, κάθε μία από αυτές τις ζώνες υποδιαιρέθηκε στη συνέχεια σε δύο μικρότερες (ζώνες **A1** και **A2** και **B1** και **B2**). Ειδικότερα, οι ζώνες **A1** και **A2** διαχωρίζονται από το βόρειο όριο της πλατείας Μητροπόλεως και την οδό Αγ. Φιλοθέης, ενώ οι οδοί που διαχωρίζουν τις ζώνες **B1** και **B2** είναι οι Φλέσσα, Λυσίου, Ερεχθέως και η οδός Πρυτανείου. Επίσης, ως ζώνη **Γ** συμβολίζεται η περιοχή των Αναφιώτικων, η οποία

⁸⁵ Στην αποφυγή της περαιτέρω αλλοίωσης της φυσιογνωμίας της Πλάκας από την επέκταση των λειτουργιών του εμπορικού τριγώνου συντέλεσε και η στενότητα των οδών που δυσχεραίνουν τη μετακίνηση με αυτοκίνητο (Ζήβας, 2006)..

διαχωρίζεται από την υπόλοιπη περιοχή από τις οδούς Πρυτανείου και Στράτωνος και φτάνει μέχρι τις υπώρειες του Ιερού Βράχου (Παράρτημα II, Εικόνα 8) (Ζήβας, 2006).

Στο σημείο αυτό αξίζει να επισημανθεί ότι η υποδιαίρεση αυτή έγινε από τους μελετητές με στόχο τον όσο το δυνατόν ακριβέστερο προσδιορισμό του χώρου αναφοράς, αλλά και γιατί αυτός ο διαχωρισμός συμβάδιζε με την παλαιότερη οργανική διαίρεση της Πλάκας. Ωστόσο, σύμφωνα με το ΥΠΕΧΩΔΕ η περιοχή χωρίζεται μόνο σε δύο υποενότητες, την Κάτω και την Άνω Πλάκα, ενδιάμεσο όριο των οποίων είναι η οδός Αδριανού, ενώ τα Αναφιώτικα θεωρούνται αυθαίρετος οικισμός που μπορεί να ενταχθεί μόνο στην περιοχή του Βράχου της Ακρόπολης. Άμεση συνέπεια αυτής της κατάστασης είναι το ότι τα Αναφιώτικα δεν περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα Ανάπλασης της Πλάκας, με αποτέλεσμα να μην έχει προγραμματιστεί εκεί κανένα έργο και να παρουσιάζονται προβλήματα υποβάθμισης (έλλειψη στοιχειωδών ανέσεων, πρόχειρες κατασκευές, στενά και πολυδαίδαλα σοκάκια) (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Πολεοδομική ανάλυση

Σύμφωνα με τα στοιχεία της πολεοδομικής ανάλυσης της μελέτης, η έκταση της Πλάκας ισούται με 33,5 περίπου εκτάρια⁸⁶ και περιλαμβάνει 100 οικοδομικά τετράγωνα μέσης επιφάνειας 0,24 εκταρίων. Η έκταση αυτή είναι λίγο μεγαλύτερη από αυτή που καταλαμβάνει το Ζάππειο και ο Εθνικός Κήπος. Τα ποσοστά των χρήσεων γης σε όλη την έκταση της Πλάκας παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΠΛΑΚΑ (ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 1973)	
ΧΡΗΣΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
Κτισμένα οικόπεδα	58,1
Οικοδομές υπό ανέγερση	0,8
Ακτιστα οικόπεδα	3,7
Θρησκευτικοί χώροι	2,5
Αρχαιολογικοί Χώροι	7,2
Πλατείες	2
Δρόμοι	25,7

Πηγή: Ζήβας, 2006

Μεταξύ των ζωνών στις οποίες υποδιαιρείται η Πλάκα (Α1, Α2, Β1, Β2, Γ) παρουσιάζονται διακυμάνσεις των αντίστοιχων ποσοστών που οφείλονται κυρίως στους αρχαιολογικούς χώρους που εκτείνονται στις ζώνες Α1 και Β1. Το μικρό μέγεθος των οικοδομικών τετραγώνων αντισταθμίζει το μικρό πλάτος των δρόμων της Πλάκας, με αποτέλεσμα να μη μειώνεται σημαντικά το ποσοστό γης που αναλογεί στο οδικό της δίκτυο.

⁸⁶ Εξαιρείται τμήμα έκτασης 5 περίπου εκταρίων, το οποίο βρίσκεται κοντά στην Πλατεία Συντάγματος και έχει ενταχθεί πλήρως στις λειτουργίες του μεγάλου κέντρου (Ζήβας, 2006).

Όσον αφορά την ιδιοκτησία των οικοπέδων, η Πλάκα περιλαμβάνει 1.029 οικόπεδα συνολικής έκτασης 24,2 εκταρίων. Τα περισσότερα από αυτά είναι ιδιωτικά (74,2%) και ακολουθούν τα δημόσια⁸⁷ (19,7%), τα εκκλησιαστικά (4,7%), τα ΝΠΔΔ (1,2%) και τα δημοτικά (0,2%). Το μέγεθος των οικοπέδων της Πλάκας είναι ιδιαίτερα μικρό (μέσο μέγεθος 197 τ.μ.) λόγω των παλαιότερων συνθηκών στέγασης και των χαρακτηριστικών της μορφολογίας του εδάφους⁸⁸. Σχετικά με τα ύψη των κτιρίων, η περιοχή της Κάτω Πλάκας (ζώνες Α1 και Α2) εμφανίζει τα περισσότερα πολυώροφα κτίρια, τα οποία καταλαμβάνουν την εξωτερική της περίμετρο ή διεισδύουν και στο εσωτερικό της μέχρι την οδό Αδριανού. Ο μέσος αριθμός ορόφων της είναι 2,85. Αντίθετα, η Άνω Πλάκα (ζώνες Β1 και Β2) εξαιτίας του μεγάλου βαθμού νομοθετικής προστασίας που τη διακρίνει δεν παρουσιάζει υψηλά κτίρια και έχει μέσο αριθμό ορόφων ίσο με 1,86. Στη ζώνη Γ ο μέσος αριθμός ορόφων είναι 1,15. (Παράρτημα ΙΙ, Εικόνα 9). Σε όλη την έκταση της Πλάκας, η μέση κάλυψη στα κτισμένα οικόπεδα είναι ίση με 73,5%. Τα αντίστοιχα ποσοστά κάλυψης για τις ζώνες Α1, Α2, Β1, Β2 και Γ είναι 82,8%, 76,2%, 67,0%, 67,7% και 71,6%. Τα χαμηλότερα ποσοστά κάλυψης στην περιοχή της Άνω Πλάκας δικαιολογούνται λόγω της ύπαρξης αυλών σε πολλά παραδοσιακά σπίτια της. Ο πραγματοποιημένος ΣΔ είναι 2,29 για τη ζώνη Α1, 2,37 για τη Ζώνη Α2, 1,19 για τη ζώνη Β1, 1,15 για τη ζώνη Β2 και 0,84 για τη ζώνη Γ.

Από την ανάλυση των λειτουργιών και της χρήσης των κτισμένων επιφανειών της περιοχής της Πλάκας προέκυψε ότι ολόκληρη η περιοχή βρισκόταν σε κατάσταση λειτουργικού μετασχηματισμού. Η Κάτω Πλάκα, λόγω της χαλαρής νομοθετικής της προστασίας, που δεν απέτρεψε την αλλοίωση του παλαιού κτιριακού της χαρακτήρα και της διαφοροποιημένης λειτουργικής της δομής, εντάχθηκε στο πλέγμα των λειτουργιών του εμπορικού τριγώνου, ενώ η Άνω Πλάκα διατήρησε τον παλαιό χαρακτήρα των κτισμάτων της με τη βοήθεια της ισχυρής νομοθετικής της προστασίας, επιτρέποντας όμως την εκτεταμένη εγκατάσταση λειτουργιών ψυχαγωγίας, γεγονός που την καθιστούσε ουσιαστικά ειδικό παράρτημα του εμπορικού κέντρου. Μειονέκτημα για την περιοχή της Άνω Πλάκας αποτελεί το γεγονός ότι τα αυστηρά νομοθετικά μέτρα που εφαρμόστηκαν οδήγησαν στην εγκατάλειψη των παλαιών κτισμάτων, που

⁸⁷ Σχεδόν η μισή από την έκταση που καταλαμβάνουν τα οικόπεδα του Δημοσίου περιλαμβάνει χώρους αρχαιολογικών ανασκαφών, γι' αυτό το μεγαλύτερο ποσοστό αυτών των οικοπέδων έχει αγοραστεί από την Αρχαιολογική Υπηρεσία, προκειμένου να αποφευχθεί η ανοικοδόμησή τους και να διενεργηθούν οι απαραίτητες ανασκαφές (Ζήβας, 2006).

⁸⁸ Οι διαφοροποιήσεις των κλίσεων του εδάφους επηρεάζουν το μέσο μέγεθος των οικοπέδων από ζώνη σε ζώνη (Α1: 203τ.μ., Α2: 242τ.μ., Β1: 178τ.μ., Β2:187τ.μ. και Γ:62τ.μ.) (Ζήβας, 2006).

λόγω της απουσίας ειδικών κινήτρων δεν ήταν εκμεταλλεύσιμα και με τον κίνδυνο ενδεχόμενης απαλλοτρίωσης δε συντηρήθηκαν.

Έτσι, η Ζώνη Α1 παρουσιάζει καθαρά εμπορικό χαρακτήρα, λόγω της ένταξής της στο εμπορικό αθηναϊκό κέντρο, με πλήρη απομάκρυνση της χρήσης της κατοικίας (14%) και σχετικά μικρή κτιριακή ανανέωση. Η ζώνη Α2 χαρακτηρίζεται από την πιο έντονη κτιριακή ανανέωση περιλαμβάνοντας πολυώροφες πολυκατοικίες και νεόκτιστα κτίρια, όπου είναι εγκατεστημένες λειτουργίες υπηρεσιών, που έχουν διαχυθεί από το γειτονικό εμπορικό κέντρο (κυρίως στο βόρειο και ανατολικό της τμήμα), αλλά και εμπορικές λειτουργίες (επί των οδών Αδριανού και Βύρωνος και κατά μήκος της οδού Κυδαθηναίων). Στην κεντρική περιοχή της ζώνης παρατηρείται διατήρηση της κατοικίας σε χαμηλά ποσοστά είτε σε διαμερίσματα νέων πολυκατοικιών (μέσου και υψηλού εισοδήματος) είτε σε παλαιά παραδοσιακά κτίρια, που συνήθως παρουσιάζουν ελλείψεις και χρήζουν συντήρησης. Επίσης, στις περιοχές που γειτνιάζουν στην Πλατεία Φιλόμουσου Εταιρείας είναι διάσπαρτα κατανεμημένα διάφορα κέντρα ψυχαγωγίας. Στη ζώνη Β1 δεν παρατηρείται κτιριακή ανανέωση, ενώ απουσιάζουν ενέργειες συντήρησης της μορφολογίας των παλαιών κτισμάτων. Στο ανατολικό τμήμα παρουσιάζεται πλήρης επικράτηση λειτουργιών ψυχαγωγίας, που είναι εγκατεστημένες σε παλαιά κτίρια πρόχειρα ή και μόνιμα διασκευασμένα, ενώ στο δυτικό τμήμα παρουσιάζεται μία φθίνουσα κατοικία χαμηλού εισοδήματος σε παλαιά κτίρια χωρίς συντήρηση και μια διασπορά κέντρων ψυχαγωγίας και καταστημάτων με τουριστικά είδη, που υποβαθμίζουν σημαντικά τις συνθήκες διαβίωσης. Είναι ζήτημα χρόνου η πλήρης υποχώρηση της κατοικίας από την περιοχή. Η εικόνα της ζώνης Β2 είναι παρόμοια με αυτή της Β1, περιλαμβάνοντας φθίνουσα κατοικία χαμηλού εισοδήματος με διασκορπισμένα κέντρα ψυχαγωγίας σε παλαιά κτίρια. Ωστόσο, στο δυτικό κυρίως τμήμα της περιοχής, η εξάπλωση των κεντρικών λειτουργιών είναι μικρότερη και το ποσοστό της κατοικίας υψηλότερο σε σχέση με τη ζώνη Β1. Οι ψυχαγωγικές λειτουργίες επικρατούν στο βόρειο τμήμα της περιοχής, αλλά εμφανίζονται σποραδικά και στο δυτικό τμήμα της περιοχής κατοικίας. Η ανατολική περίμετρος της περιοχής, που ορίζεται από τις οδούς Αδριανού και Βύρωνος είναι στην ουσία η συνέχεια του μεγάλου εμπορικού τμήματος της Πλάκας. Σε αυτή τη ζώνη παρατηρείται υποβάθμιση της ποιότητας ζωής, ενώ τα περισσότερα από τα κτίρια κατοικίας είναι εγκαταλελειμμένα χωρίς τη στοιχειώδη συντήρηση και παρουσιάζουν σημαντικές ελλείψεις σε βασικές ανέσεις. Ο οικισμός των Αναφιώτικων (ζώνη Γ) περιλαμβάνει 100

περίπου νοικοκυριά με 200 κατοίκους πολύ χαμηλών εισοδημάτων. Οι κατοικίες τους είναι πολύ μικρές και παρουσιάζουν σχεδόν στο σύνολό τους ελλείψεις σε στοιχειώδεις ανέσεις. Ενδεικτικό στοιχείο αποτελεί η έλλειψη εσωτερικών W.C. στο 70% των σπιτιών. Τα κτίρια αυτά είναι πρόχειρα κατασκευασμένα και δε συντηρούνται λόγω της μόνιμης απειλής απαλλοτριώσής τους, η οποία διαδοχικά αποφασίζεται και αναστέλλεται οδηγώντας σε μια κατάσταση περαιτέρω υποβάθμισης και στην ερήμωση μεγάλου μέρους τους. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η κατανομή των χρήσεων γης στις εκτάσεις των επιμέρους ζωνών⁸⁹.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4: ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΙΣ ΖΩΝΕΣ Α1, Α2, Β1, Β2, Γ							
Ζώνη	Κατοικία	Εμπόριο	Βιοτεχνία	Υπηρεσίες	Ψυχαγωγία	Εκπαίδευση	Κενά Κτίσματα
A1	14,1%	46,9%	14,4%	14,1%	1,9%	1,0%	7,6%
A2	38,7%	8,6%	6,0%	32,5%	4,5%	2,7%	7,0%
B1	31,8%	15,1%	6,4%	6,0%	20,4%	0,8%	19,5%
B2	50,0%	12,5%	6,7%	2,4%	12,1%	3,5%	12,8%
Γ	77,7%	6,4%	-	-	-	-	15,9%

Πηγή: Ζήβας, 2006

Όροι δόμησης

Τα θεσμικά μέτρα καθορισμού της δόμησης στην περιοχή της Πλάκας σχετίζονται άμεσα με την προστασία του Βράχου της Ακρόπολης. Έτσι, αποβλέπουν στην προστασία της θέας του Βράχου και στη διατήρηση μιας απόστασης μεταξύ των πολυώροφων κτιρίων και του ιερού Βράχου. Στην ουσία δεν υπήρξαν ειδικές ρυθμίσεις για την περιοχή της Πλάκας. Ο χαρακτήρας της διαφυλάχθηκε από την εφαρμογή των προστατευτικών μέτρων για την Ακρόπολη. Το Διάταγμα «περί τροποποίησης του από 30.8.55 ΠΔ περί όρων δόμησης εν Αθήναις» (ΦΕΚ 262/Δ'/10.11.1971) ήταν αυτό που όριζε τη δόμηση στην Πλάκα. Ενώ στην Κάτω Πλάκα το ύψος των κτιρίων μπορούσε να φτάσει τους 6 ορόφους στην εξωτερική περίμετρο, στην Άνω Πλάκα εκτός από τις οδούς Αδριανού και Βύρωνος⁹⁰ το μεγαλύτερο επιτρεπόμενο ύψος ήταν οι 2 όροφοι. Ο υψηλός ΣΔ στην Κάτω Πλάκα είχε ως αποτέλεσμα την ανανέωση των κτιρίων της περιοχής και την αλλοίωση της ιστορικής φυσιογνωμίας της. Στην Άνω Πλάκα, τα ελάχιστα κίνητρα που παρέχονταν για τη συντήρηση των παλαιών κτισμάτων οδήγησαν στην εγκατάλειψη πολλών από αυτά με στόχο την κατεδάφιση και την ανοικοδόμησή τους. Αυτή η τακτική, όμως, δυσχεραινόταν από την Αρχαιολογική

⁸⁹ Οι διαδικασίες απόφασης σχετικά με την απαλλοτρίωση των Αναφιώτικων ήδη είχαν διάρκεια 50 ετών την περίοδο που έγινε η μελέτη. Τότε, εκκρεμούσε η απόφαση απαλλοτρίωσης και κατεδάφισής τους για να αποκαλυφθεί ο αρχαίος Περίπατος της Ακρόπολης. Νοτιοδυτικά της περιοχής είχαν κατεδαφιστεί από την Αρχαιολογική Υπηρεσία τα πρώτα ακραία σπίτια (Ζήβας, 2006).

⁹⁰ Σε αυτή την περιοχή η δόμηση έφτανε τους 3 ορόφους (Ζήβας, 2006).

Υπηρεσία, η οποία είχε αποκλείσει την ανανέωση των κτιρίων. Στην περίπτωση που γίνονταν αιτήσεις από τους ιδιοκτήτες για ανοικοδόμηση ή προσθήκες στα οικόπεδά τους η Αρχαιολογική Υπηρεσία απαλλοτρίωνε τις ιδιοκτησίες τους για να εξασφαλίσει χώρο για μελλοντικές ανασκαφές. Προφανώς, η συμβολή των κτιρίων αυτών στη διατήρηση της ιδιαίτερης ταυτότητας της περιοχής δεν ήταν κάτι που απασχολούσε την Αρχαιολογική Υπηρεσία. Η περιοχή των Αναφιώτικων ουσιαστικά αποτελούσε περιοχή εκτός σχεδίου, οπότε ανοικοδομήσεις δεν προβλέπονταν.

Δρόμοι και κυκλοφορία

Η κατάσταση των οδών της Πλάκας θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ικανοποιητική μόνο για τους πεζούς, αφού το στενό τους πλάτος (ιδιαίτερα στις ζώνες Β1 και Β2) δυσχεραίνει την κυκλοφορία αυτοκινήτων. Το οδικό δίκτυο είναι στο σύνολό του ασφαλτοστρωμένο, με εξαίρεση βέβαια τα καλντερίμια των Αναφιώτικων. Οι μόνοι δρόμοι που θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ως οδοί «μιας λωρίδας κυκλοφορίας» έχοντας και υπολογίσιμο μήκος είναι οι οδοί Αδριανού, Βύρωνος, Κυδαθηναίων, Ναυάρχου Νικοδήμου, Απόλλωνος, Τριπόδων, Λυσίου και Κυρρήστου. Ο μόνος δρόμος της Πλάκας που παρουσίαζε μεγάλο κυκλοφοριακό φόρτο ήταν η οδός Αδριανού, η οποία δεχόταν 5.383 οχήματα ανά εικοσιτετράωρο, ενώ το μισό φόρτο δέχονταν οι οδοί Κυδαθηναίων και Ναυάρχου Νικοδήμου⁹¹.

Οι πιθανές αιτίες για τον αυξημένο κυκλοφοριακό φόρτο της Αδριανού ήταν ο εμπορικός χαρακτήρας της οδού, η κατεύθυνσή της από Μοναστηράκι προς οδό Μακρυγιάννη και το γεγονός ότι πολλοί οδηγοί τη χρησιμοποιούσαν για να αποφύγουν τη διαδρομή Ερμού – Φιλελλήνων – Αμαλίας προς Μακρυγιάννη ή Διονυσίου Αρεοπαγίτου.

Την περίοδο εκείνη ως χώροι στάθμευσης χρησιμοποιούνταν οι ελεύθεροι υπαίθριοι χώροι της Πλάκας, κάτι που προκαλούσε ακόμα περισσότερα προβλήματα στην κίνηση των οχημάτων. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι μετρήθηκαν 1.970 αυτοκίνητα σε κλειστά και ανοιχτά πάρκινγκ, ενώ στους κατοίκους της περιοχής ανήκαν μόνο 300 οχήματα.

Αρχιτεκτονική των κτιρίων και αρχιτεκτονική αξιολόγηση

Μετά την απελευθέρωση της Αθήνας από τους Τούρκους είχαν απομείνει 600 σπίτια από τα 2.000 της Δεύτερης Τουρκικής περιόδου. Τα περισσότερα από αυτά τα σπίτια είναι λιθόκτιστα, κεραμοσκεπή και περιλαμβάνουν μικρά ανοίγματα και αποτετμημένες

⁹¹ Τα στοιχεία προέρχονται από μετρήσεις του Γραφείου Μελετών «Ευπαλίνο» (Ζήβας, 2006). Αντίστοιχο ποσοστό για την οδό Ερμού ήταν τα 11.211 οχήματα, για την οδό Μητροπόλεως τα 12.184 οχήματα και για τη Λεωφόρο Αμαλίας τα 63.555 οχήματα.

πολλές φορές γωνίες (π.χ. σπίτι του Τσερτζ στην οδό Σχολείου) (Παράρτημα II, Εικόνα 10). Επίσης, υπήρχαν σπίτια που είχαν κτιστεί κατά τα πρότυπα της ελληνικής κατοικίας (κεντρική αυλή, διατεταγμένοι βοηθητικοί χώροι γύρω από αυτήν, ανοιχτές στοές στο ισόγειο και υαλόφρακτα χαγιάτια στον όροφο). Κατά την οθωνική περίοδο, η μορφολογία των κτιρίων δεν περιλαμβάνει αυλές με εσωστρεφή διάταξη, αλλά χαρακτηρίζεται από ωραίες αναλογίες, επίπεδες όψεις, συμμετρικά ανοίγματα και εξώστες χωρίς να χάνεται το στοιχείο της απλότητας. Σύντομα, εξαπλώνεται στην Πλάκα ο νεοκλασικός ρυθμός, που απαντάται στα μεγάλα επίσημα κτίρια της νέας πρωτεύουσας. Αξιόλογη είναι στην περίπτωση της Πλάκας η τοπική παραλλαγή του ρυθμού, αφού συνδυάζεται με λαϊκά παραδοσιακά στοιχεία, όπως τα ξύλινα υαλόφρακτα χαγιάτια στον όροφο και οι αυλές. Το νεοκλασικισμό αρχίζει να διαδέχεται κατά τις αρχές του 19^{ου} αιώνα το ρεύμα του εκλεκτικισμού, που περιλαμβάνει περισσότερους ορόφους και στοιχεία νεομπαρόκ. Αυτός ο αρχιτεκτονικός ρυθμός επικρατεί μέχρι το 1920, όταν αρχίζουν να γίνονται οι πρώτες κατασκευές κτιρίων με μπετόν – αρμέ⁹².

Τα χρόνια μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο παρουσιάζεται έντονη ανοικοδόμηση στην περιοχή, που προκαλεί αλλαγές στη φυσιογνωμία της. Για τη μελέτη της μορφολογίας των κτισμάτων έγιναν αποτυπώσεις κτιρίων διαφορετικής μορφολογίας (Παράρτημα II, Εικόνες 10-16). Βάσει της μορφολογίας τους τα κτίρια της Πλάκας διαχωρίζονται σε δύο βασικές κατηγορίες: τα λαϊκά και τα νεοκλασικά (Παράρτημα II, Εικόνες 17,18). Τα πρώτα δεν μπορούν να ενταχθούν σε μια επίσημη αρχιτεκτονική ρυθμολογία. Είναι κατασκευές μικρής κλίμακας και μέτριας ποιότητας, που διακρίνονται για την απλότητα των μορφών και τη γραφικότητα του συνόλου. Παρουσιάζουν διαφοροποιημένα μορφολογικά στοιχεία. Βρίσκονται κυρίως στην περιοχή γύρω από τους Αέρηδες, νότια της οδού Αδριανού, και παρουσιάζουν μεγάλη συγκέντρωση στις παρυφές της Ακρόπολης. Στα νεοκλασικά κτίρια εντάσσονται τόσο τα κτίσματα που εμφανίζουν σαφή μορφολογικά στοιχεία του αντίστοιχου αρχιτεκτονικού ρεύματος όσο και τα κτίρια που το αρχιτεκτονικό τους ύφος παραπέμπει στο νεοκλασικό ρυθμό. Μία ακόμη κατηγορία κτιρίων είναι τα εκλεκτικιστικά κτίρια, τα οποία ακολουθούν τη νεοκλασική ρυθμολογία, αλλά περιλαμβάνουν πλήθος διακοσμητικών στοιχείων, που δεν εναρμονίζεται με το σύνολο. Έτσι, πολλές φορές παρουσιάζουν ρυθμολογική ασάφεια και ρυθμολογικές αυθαιρεσίες

⁹² Ορισμένα δείγματα αυτής της αρχιτεκτονικής του 1930 εμφανίζονται στις παρυφές της περιοχής (Ζήβας, 2006).

(Παράρτημα II, Εικόνες 17,18, 19). Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται λεπτομερώς τα μορφολογικά χαρακτηριστικά των λαϊκών και των νεοκλασικών σπιτιών.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5: ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΠΛΑΚΑΣ ΒΑΣΕΙ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑΣ		
	ΛΑΪΚΑ	ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΑ
ΚΤΙΡΙΑ	<p>α) Κτίσματα της προ-νεοκλασικής, του τέλους της Τουρκοκρατίας και της οθωνικής περιόδου με επιδράσεις της τοπικής αθηναϊκής αρχιτεκτονικής</p> <p>β) Κτίσματα των επόμενων χρονικών περιόδων με απλή παραδοσιακή μορφολογία ή ρυθμολογικά στοιχεία του νεοκλασικισμού, στα οποία επικρατεί ένα λαϊκό αρχιτεκτονικό ύφος</p>	<p>Κτίσματα προ-νεοκλασικής περιόδου με επιδράσεις από το νεοκλασικισμό</p>
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	<ul style="list-style-type: none"> • Απλές κατόψεις με κάποιον άξονα συμμετρίας • Μεγάλα, λιθόκτιστα, κεραμοσκεπή, με 2 ή 3 ορόφους • Επίπεδες κύριες όψεις με ρυθμικά τοποθετημένα ανοίγματα • Κουφώματα αθηναϊκού τύπου (έξω περασιά, περιβαλλόμενα από ξύλινα πλαίσια) με υαλοστάσια και εξώφυλλα με κινητές συχνά περσίδες • Δεν υπάρχουν εξώστες στην όψη (όταν υπάρχουν φέρονται από απλοποιημένα μαρμάρινα φουρούσια ή είναι ξύλινοι και στηρίζονται σε σιδερένια φουρούσια) • Διαφοροποιημένες εσωτερικές όψεις (ανοικτή στοά στο ισόγειο και υαλόφρακτο χαγιάτι στον όροφο φτιαγμένα από ξύλο, κουφώματα από ανασυρόμενα υαλοστάσια χωρίς εξώφυλλα) • Η αυλή βρίσκεται στο εσωτερικό της κατοικίας και το κτίριο είναι πιο κλειστό προς το δρόμο 	<ul style="list-style-type: none"> • Κατόψεις με κάποιον άξονα συμμετρίας με τις γνωστές παρεκκλίσεις στην κατασκευή • Εξωτερικές όψεις με τη μορφολογία του νεοκλασικισμού (πλήρη ή απλοποιημένη) • Πήλινα επίκρανα παραστάδων και πήλινοι ακροκέραμοι • Τραβηχτά κυμάτια • Ρυθμικά τοποθετημένα ανοίγματα • Υπάρχουν εξώστες στην όψη (διακοσμημένοι μαρμάρινοι εξώστες και φουρούσια, καθώς και χυτοσιδηρά κιγκλιδώματα με αξιόλογα χαρακτηριστικά) • Διατήρηση των χαρακτηριστικών των προ-νεοκλασικών σπιτιών στις όψεις προς την αυλή (ανασυρόμενα υαλοστάσια στα χαγιάτια κλπ.)

Πηγή: Ζήβας, 2006, *Ιδία επεξεργασία*

Με στόχο την καταγραφή της φυσιογνωμίας και της κατάστασης των κτιρίων, αλλά και τον προσδιορισμό του βαθμού ένταξής τους στο σύνολο της περιοχής τα κριτήρια βάσει των οποίων χαρακτηρίστηκαν τα κτίρια της Πλάκας είναι τα ακόλουθα πέντε:

α) Η αξία τους από μορφολογική άποψη (αξιόλογο, ενδιαφέρον, αδιάφορο, ασυμβίβαστο)

β) Η κατάσταση στην οποία βρίσκονται όσον αφορά το φέροντα οργανισμό, τη στέγη, τα κουφώματα, τις εγκαταστάσεις κλπ.(καλή, μέτρια, κακή)

γ) Ο αρχιτεκτονικός τους ρυθμός (νεοκλασικά, λαϊκά, εκλεκτικιστικά και διάφορα)

δ) Η περίοδος ανέγερσής τους (περίοδος μέχρι το 1833, 1834-1864, 1865-1924, 1925-1945, 1946-1973)

ε) Η παραμόρφωση της αρχικής τους μορφής (όχι εμφανής, μέτρια, μεγάλη)

Εδώ θα πρέπει να επισημανθεί ότι οι χαρακτηρισμοί του πρώτου κριτηρίου δείχνουν αν ένα κτίριο συμβιβάζεται ή όχι με τον παραδοσιακό χαρακτήρα της Πλάκας (κυρίως τα λαϊκά και τα νεοκλασικά κτίρια) και, στην περίπτωση που συμβιβάζεται, να είναι αξιόλογο ή απλά ενδιαφέρον. Σχετικά με το τρίτο κριτήριο, στο χαρακτηρισμό «διάφορα» κατατάσσονται κτίρια της προπολεμικής και μεταπολεμικής κυρίως περιόδου, η ρυθμολογική κατηγοριοποίηση των οποίων δε θα εξυπηρετούσε τη συγκεκριμένη μελέτη. Όσον αφορά το τελευταίο κριτήριο κρίνεται απαραίτητη από τους μελετητές η εκτενής περιγραφή του, αφού οι αλλοιώσεις που έχουν υποστεί τα κτίρια επηρεάζουν και τη γενικότερη εικόνα και το ιστορικό ύφος ολόκληρης της περιοχής. Οι παραμορφώσεις της αρχικής μορφής των κτισμάτων διακρίνονται σε: παραμορφώσεις λόγω φθοράς ή κακής συντήρησης, παραμορφώσεις λόγω προθέσεως εκσυγχρονισμού, παραμορφώσεις λόγω προσθηκών και παραμορφώσεις λόγω αλλαγής χρήσεων. Οι βασικότερες αιτίες παραμόρφωσης των κτισμάτων της Πλάκας, που είναι και οι πιο επικίνδυνες είναι η φθορά των υλικών, η κακή συντήρηση και η αλλαγή των χρήσεων. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μορφολογική αξιολόγηση και οι χαρακτηρισμοί των κτιρίων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6: ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΙ ΚΤΙΡΙΩΝ							
Χαρακτηρισμοί Κτιρίων			%	Μορφολογική Αξιολόγηση			
				Αξιόλογα	Ενδιαφέροντα	Αδιάφορα	Ασυμβίβαστα
Αρχιτεκτονικός ρυθμός	Νεοκλασικά	202	20,36	38	142	20	2
	Λαϊκά	367	37	4	112	177	64
	Εκλεκτικιστικά	41	4,13	-	7	27	7
	Διάφορα	382	38,51	2	6	92	282
Παραμόρφωση	Μη εμφανής	615	62	25	149	217	224
	Μέτρια	229	23,08	17	83	68	61
	Μεγάλη	148	14,92	2	35	41	70
Κατάσταση	Καλή	374	37,3	15	44	80	235
	Μέτρια	216	21,77	17	103	73	23
	Κακή	402	40,53	12	120	173	97
Περίοδος ανέγερσης	Μέχρι το 1833	3	0,3	2	-	1	-
	1834-1864	85	8,57	10	52	10	13
	1865-1924	515	51,92	32	192	211	80
	1925-1945	203	20,46	-	23	89	92
	1946-1973	186	18,75	-	-	16	170
Σύνολο κτιρίων		992	100	44	267	326	355
Ποσοστό στο σύνολο (%)		-	-	4,4	26,9	32,9	35,8

Πηγή: Ζήβας, 2006

Κοινωνιολογική έρευνα

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της κοινωνιολογικής έρευνας η Πλάκα χαρακτηρίζεται από σημαντική γεωγραφική και κοινωνική κινητικότητα, γεγονός που αποτρέπει το χαρακτηρισμό της ως μια κλειστή παραδοσιακή μικροκοινωνία. Η Πλάκα εκείνη την περίοδο παρουσίαζε τάσεις προσέλευσης ατόμων όλο και χαμηλότερων εισοδημάτων. Η γνώμη των κατοίκων σχετικά με την εικόνα και την κατάσταση της Πλάκας ήταν ότι παρουσιάζονταν προβλήματα, όπως έλλειψη καθαριότητας δρόμων και ανεπάρκεια υπόγειων οχετών, ακατάλληλο οδικό δίκτυο και έλλειψη χώρων στάθμευσης, υποβαθμισμένες υπηρεσίες, πεπαλαιωμένα κτίρια που χρειαζόνταν συντήρηση, έλλειψη χώρων πρασίνου, ηχορρύπανση και ανεπάρκεια κινηματογράφων και θεάτρων. Όσο υψηλότερο ήταν το μορφωτικό επίπεδο των κατοίκων τόσο περισσότερο αντιλαμβάνονταν την αναγκαιότητα προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Αξιόλογο δεδομένο είναι το ότι όταν οι ιδιοκτήτες παλαιών σπιτιών ρωτήθηκαν αν προτιμούσαν να τους βοηθήσει το κράτος να ανανεώσουν το εσωτερικό των κατοικιών τους χωρίς να αλλάξουν το εξωτερικό τους ή να ξανακτίσουν τις κατοικίες τους με μοντέρνες αναλογίες και μορφολογικά χαρακτηριστικά, οι περισσότεροι από αυτούς απάντησαν ότι προτιμούν την πρώτη λύση.

Οικονομική ανάλυση

Από τη συγκεκριμένη ανάλυση προκύπτει ότι στην Πλάκα οι επικρατούσες οικονομικές δραστηριότητες είναι το εμπόριο, οι υπηρεσίες και η αναψυχή. Μόνο το ένα τρίτο των κατοίκων της Πλάκας απασχολείται μέσα στην Πλάκα, ενώ οι υπόλοιποι εργαζόμενοι στην περιοχή που φτάνουν τις 7.000 προέρχονται από τις υπόλοιπες περιοχές του λεκανοπεδίου. Τα ενοίκια της περιοχής παρουσιάζουν διακυμάνσεις αντίστοιχες με αυτές των ενοικίων του κέντρου της Αθήνας, αλλά διαφοροποιούνται σημαντικά μεταξύ των ζωνών και των διαφόρων λειτουργιών. Αναλογία μεταξύ των τιμών γης και των ενοικίων δεν παρατηρείται. Έτσι, ενώ τα υψηλότερα ενοίκια παρατηρούνται στη ζώνη A1, τη μεγαλύτερη απόδοση ακινήτων παρουσιάζει η ζώνη B2⁹³. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα ενοίκια σε δρχ. ανάλογα με τη λειτουργία και τη ζώνη.

⁹³ Αιτία αυτού του φαινομένου είναι η παλαιότητα των κτισμάτων, που αν και παρουσιάζουν απόσβεση στην αξία τους, παρακολουθούν τα ενοίκια άλλων περιοχών με πρόσφατες οικοδομές υψηλού κατασκευαστικού κόστους (Ζήβας, 2006).

ΠΙΝΑΚΑΣ 7: ΕΝΟΙΚΙΟ (ΔΡΧ.) ΑΝΑ Τ.Μ. ΑΝΑΛΟΓΑ ΜΕ ΤΗ ΖΩΝΗ ΚΑΙ ΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ							
Ζώνη	Μέσο ενοίκιο	Κατοικία	Εμπόριο	Βιοτεχνία	Υπηρεσίες	Αναψυχή	Εκπαίδευση
A1	68	27	96	53	48	117	34
A2	38	32	68	37	38	60	16
B1	32	18	53	35	20	59	21
B2	31	21	64	30	16	57	37
Γ	18	20	-	-	-	-	-
Γ		27	80	42	39	62	21

Πηγή: Ζήβας, 2006

Από τα δεδομένα του πίνακα προκύπτει ότι η ζώνη με τα υψηλότερα ενοίκια σε όλες τις λειτουργίες είναι η Α1 εκτός της κατοικίας, που παρουσιάζει το υψηλότερο ενοίκιο στη ζώνη Α2. Το υψηλότερο ενοίκιο παρουσιάζουν οι λειτουργίες του εμπορίου και της αναψυχής, ενώ το χαμηλότερο η εκπαίδευση και η κατοικία. Οι τιμές γης και οι ισχύοντες ΣΔ ανά ζώνη το 1972 στην περιοχή της Πλάκας σύμφωνα με τα δεδομένα της έρευνας των τιμών γης που πραγματοποιήθηκε από το ΥΔΕ για τις ανάγκες της μελέτης του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 8: ΤΙΜΕΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΙΣ ΖΩΝΕΣ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ			
ΖΩΝΗ	ΤΙΜΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (δρχ/τ.μ.)	ΜΕΣΗ ΣΤΑΘΜΙΚΗ ΤΙΜΗ (δρχ/τ.μ.)	ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΣΔ
A1	12.000-40.000	27.000	70% έκτασης: 3,75-4,5 30% έκτασης: 1,4-1,6
A2	6.000-60.000	22.000	90% έκτασης: 3,75-4,5 10% έκτασης: 5,6-6,4
B1	-	10.000	1,4-1,6
B2	-	6.000	3,75-4,5
Γ	-	-	-

Πηγή: Ζήβας, 2006, *Ιδία επεξεργασία*

Οι τιμές στη ζώνη Β1, παρόλο που οι ΣΔ είναι χαμηλότεροι από τη Β2, είναι υψηλότερες λόγω του ότι η ζώνη αυτή βρίσκεται πιο κοντά βρίσκεται πιο κοντά στο εμπορικό κέντρο με αποτέλεσμα να συγκεντρώνει διπλάσια κίνηση εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής. Η ζώνη Α1 παρουσιάζει υψηλότερες τιμές οικοπέδων σε σχέση με την Α2 λόγω του ότι στην πρώτη συγκεντρώνονται κυρίως εμπορικές λειτουργίες, ενώ στη δεύτερη κατοικία και υπηρεσίες.

Μελέτη θεσμικού πλαισίου

Την περίοδο εκείνη, το θεσμικό πλαίσιο που αφορούσε στην προστασία της Παλαιάς Πόλεως των Αθηνών, και επομένως που σχετιζόταν άμεσα με την περιοχή της Πλάκας ήταν:

- α)** Ν. 4212/16-23.1929 «Περί κυρώσεως του από 23.3.1929 ΝΔ «Περί χαρακτηρισμού ως αρχαιολογικού χώρου τμήματος της πόλεως Αθηνών» (ΦΕΚ 240/Α'/1929)
- β)** Απόφαση 125850/5591, 12.12.1956, Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων «Περί κηρύξεως αρχαιολογικών χώρων».
- γ)** ΒΔ 587/2-15.11.1963 «Περί περιφερειακών υπηρεσιών της Υπηρεσίας Αρχαιοτήτων και Αναστηλώσεως».

Σε εθνικό επίπεδο, οι βασικοί νόμοι προστασίας των ελληνικών κινητών και ακίνητων μνημείων που ήταν σε ισχύ εκείνη την περίοδο είναι οι ακόλουθοι:

- ε) ΠΔ 9-24.08.1932 «Περί κωδικοποιήσεως των διατάξεων του Ν.5351 ως και των εν ισχύι σχετικών διατάξεων του Ν.ΒΧΜΣΤ, 2447, 491, 4823 και του ΝΔ της 12-16.06.1926 εις εν ενιαίον κείμενον νόμων με τον αριθμό 5351 και τον τίτλο 'περί αρχαιοτήτων'».
- ε) Ν.1469/1950 «περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830».
- ε) Νόμοι σχετικοί με την Υπηρεσία Αναστηλώσεως των Αρχαίων και Ιστορικών Μνημείων του Κράτους.

Εκείνη την περίοδο αντικείμενο προστασίας της ελληνικής νομοθεσίας ήταν κατά κύριο λόγο τα αρχαία μνημεία και μετά ακολουθούσαν τα μεμονωμένα μνημεία και οικοδομήματα, ενώ καμία διάταξη δεν προστάτευε τα ιστορικά κτιριακά σύνολα, τα πολεοδομικά τοπία, τις ιστορικές πόλεις και συνοικίες και τους παραδοσιακούς οικισμούς. Έτσι, τα αποκλειστικά διοικητικά όργανα προστασίας των μνημείων ήταν η Αρχαιολογική Υπηρεσία και το Αρχαιολογικό Συμβούλιο.

Οι νόμοι που ορίζουν τις απαλλοτριώσεις σε περίπτωση εύρεσης αρχαίων είναι:

- ε) Ο ΒΡΕΖ/1893 «Περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως προς συντήρησιν ή ανέγερσιν αρχαιοτήτων»
- ε) Το ΝΔ 797/1971 «περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων»

Το περιεχόμενο της προστασίας της ελληνικής αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς διευρύνεται με το νέο Σύνταγμα του 1975 και με το Ν. 360/1976 «Περί χωροταξίας και περιβάλλοντος». Σύμφωνα με το Σύνταγμα είναι απαραίτητη η έκδοση ενός νέου λεπτομερέστερου νόμου για την προστασία της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς της Ελλάδας (Άρθρο 24, παρ.4).

Τάσεις εξέλιξης της περιοχής

Τα γενικά συμπεράσματα στα οποία κατέληξε η μελέτη της «Παλαιάς Πόλεως Αθηνών» σχετικά με την περιοχή της Πλάκας ήταν ότι τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της (διάρθρωση πολεοδομικού ιστού και κτήρια ιστορικής μορφολογίας) έχουν διατηρηθεί σε μεγάλο βαθμό. Αξίζει δε να αναφερθεί ότι σε αντίθεση με τα κτίρια που παρουσιάζουν τις περισσότερες παραμορφώσεις, ο πολεοδομικός ιστός έχει υποστεί αλλοιώσεις μόνο στις περιοχές των αρχαιολογικών χώρων. Τα προβλήματα που εντοπίστηκαν ήταν η ανοικοδόμηση ψηλών κτιρίων στην εξωτερική περίμετρο της Πλάκας, που την αποσυνέδεε από την υπόλοιπη πόλη, η εισβολή υψηλών κτιρίων στο εσωτερικό της Πλάκας με ό,τι αυτή συνεπάγεται, η συνεχής παραμόρφωση των παραδοσιακών κτιρίων λόγω της έλλειψης κατάλληλων μεθόδων συντήρησης και της εισαγωγής νέων χρήσεων σε αυτά, η υποβάθμιση των συνθηκών διαβίωσης κυρίως στις θορυβώδεις τουριστικές ζώνες, που οδηγούσαν στην απομάκρυνση των κατοίκων της περιοχής και η ύπαρξη διασκορπισμένων αρχαιολογικών χώρων με προβληματική λειτουργία που έχρηζαν ένταξης στο σύνολο της περιοχής.

Η μελέτη υποστήριζε τη συνολική διατήρηση της Πλάκας στο πλαίσιο των σύγχρονων απαιτήσεων⁹⁴, κυρίως λόγω του ότι είχε παραμείνει αναλλοίωτη η πολεοδομική της συγκρότηση από την αρχαιότητα και επειδή βρισκόταν κοντά στην Ακρόπολη, με αποτέλεσμα να τη συνδέει με τη σύγχρονη πόλη. Προτάθηκε, λοιπόν, η διατήρηση τόσο του πολεοδομικού ιστού ολόκληρης της Πλάκας, όσο και της αρχιτεκτονικής μορφής της και της ιδιαιτερότητάς της. Συνοπτικά, οι στόχοι της μελέτης ήταν οι ακόλουθοι:

- ⊗ Η διατήρηση της αρχιτεκτονικής μορφής της (συνύπαρξη στοιχείων από την προϊστορική μέχρι τη σύγχρονη εποχή)
- ⊗ Η διατήρηση της πολεοδομικής μορφής της, που είχε παραμείνει αναλλοίωτη προσαρμοσμένη στα φυσικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά του εδάφους⁹⁵
- ⊗ Η αρμονική ένταξη των μνημείων και των αρχαιολογικών χώρων σε όλη την περιοχή

⁹⁴ Άρθρο α' του «Ευρωπαϊκού Χάρτη Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς», που εγκρίθηκε από την Επιτροπή των Υπουργών του Συμβουλίου της Ευρώπης στις 26.09.1975 καθώς και Διακήρυξη του Άμστερνταμ 10.01.1975.

⁹⁵ Αξίζει να αναφερθεί ότι το σύνολο του οδικού δικτύου της Αθήνας κατά την περίοδο της Τουρκοκρατίας έχει διασωθεί ακόμη κατά ένα μεγάλο μέρος στην περιοχή του Ψυρρή και στο τρίγωνο που σχηματίζεται από τις οδούς Ερμού, Πραξιτέλους και Αθηνάς. Οι τομές του πολεοδομικού σχεδίου της πρωτεύουσας (Ερμού, Αιόλου, Αθηνάς) δεν προκάλεσαν αλλοιώσεις στον πολεοδομικό ιστό της παλαιάς πόλης (Ζήβας, 2006).

∞ Η ένταξη στην περιοχή σύγχρονων λειτουργιών, ώστε να επιζήσει σαν ένας ζωντανός οργανισμός (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Για την εκπλήρωση των παραπάνω στόχων οι μελετητές διατύπωσαν τέσσερις εναλλακτικές προτάσεις (Α, Β, Γ, Δ), (Παράρτημα II, Εικόνα 20) από τις οποίες επέλεξαν την τελευταία, που ουσιαστικά εμπεριέχει τις προηγούμενες τρεις προτάσεις και επιδιώκει το συνδυασμό της προστασίας και διαφύλαξης του μέγιστου δυνατού τμήματος της Πλάκας με παρεμβάσεις εκτός των ορίων της που συμβάλλουν στη σύνδεσή της με το άμεσο ιστορικό και αρχαιολογικό περιβάλλον της. Βόρεια της έκτασης προτείνεται η κατεδάφιση παλαιών κτιρίων στην οδό Πανδρόσου τα οποία είναι σε επαφή με τον τοίχο της Βιβλιοθήκης του Αδριανού και σε μικρή απόσταση από τον τοίχο της Βιβλιοθήκης κατασκευή μιας στενής πτέρυγας περιπτέρων, που θα συμβάλει στη διατήρηση του εμπορικού χαρακτήρα της περιοχής. Τα ΟΤ γύρω από την Πλατεία Μητροπόλεως παραμένουν εκτός της διατηρούμενης περιοχής. Προτείνεται, επίσης, η απαλλοτρίωση και κατεδάφιση της πτέρυγας των πολυκατοικιών που βρίσκονται κατά μήκος των οδών Λεωφόρου Αμαλίας και Διονυσίου Αρεοπαγίτου από την οδό Φιλελλήνων μέχρι την οδό Βύρωνος σε πλάτος 30 – 35 μ. και η διάνοιξη στη θέση αυτή μιας οδού κυκλοφορίας τεσσάρων λωρίδων, που ουσιαστικά θα αποτελεί επέκταση της οδού Φιλελλήνων και θα ενσωματώνει το πλάτος της με τη Λεωφόρο Αμαλίας και τη Διονυσίου Αρεοπαγίτου διευκολύνοντας έτσι την κυκλοφορία των οχημάτων. Επίσης, προτείνεται η δημιουργία πεζοδρόμου που θα περιβάλλει το νοτιοανατολικό τμήμα της περιοχής και η επέκτασή του θα συνδέεται με το πλατύ πεζοδρόμιο των αρχαιολογικών χώρων των θεάτρων του Διονύσου και του Ηρώδου του Αττικού που οδηγεί στην Πνύκα και στο μνημείο του Φιλοπάππου. Αυτή η πρόταση προωθεί την ανάδειξη και προβολή της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Πλάκας, τη συσχέτισή της με τους γειτονικούς σε αυτή αρχαιολογικούς χώρους και την αποσυμφόρηση του κυκλοφοριακού φόρτου της Λεωφόρου Αμαλίας.

Όσον αφορά τις χρήσεις γης, προτείνεται η μικτή χρήση της Πλάκας ως περιοχής κατοικίας με μια παράλληλη εγκατάσταση κεντρικών λειτουργιών (υπηρεσιών, εμπορίου, κοινωνικοπολιτικών εξυπηρετήσεων) που υπόκειται σε έλεγχο, που θα λειτουργήσουν ως ένα βιώσιμο σχήμα που αντιστέκεται αποτελεσματικά στις πιέσεις ανατροπής του. Τα προβλήματα που ενδεχομένως θα προέκυπταν από την ανάμιξη της κατοικίας με τις κεντρικές λειτουργίες θα αντιμετωπίζονταν με τη λήψη ειδικών μέτρων, όπως για παράδειγμα ο αποκλεισμός των λειτουργιών που προκαλούν θόρυβο

ή ρύπανση ή δημιουργία δυσάρεστου περιβάλλοντος. Για την αναμόρφωση των αξιόλογων και ενδιαφερόντων κτιρίων προτείνεται η ανάληψη εργασιών από τους ιδιοκτήτες μετά τη χορήγηση μακροπρόθεσμων και χαμηλότοκων δανείων και αφού προηγηθεί έλεγχος και έγκριση λεπτομερούς μελέτης του προβλεπόμενου έργου⁹⁶. Στην περίπτωση των αδιάφορων κτισμάτων προτείνεται παρόμοια αντιμετώπιση με τα αξιόλογα, ενώ τα μισά από όσα βρίσκονται σε κακή κατάσταση κρίνεται απαραίτητο να αντικατασταθούν από νέα κτίρια που εναρμονίζονται με το συνολικό χαρακτήρα της περιοχής. Κατεδάφιση προτείνεται και για τα ασυμβίβαστα κτίρια και ανοικοδόμηση νέων κτηρίων στη θέση τους με μορφολογικά χαρακτηριστικά που προσαρμόζονται στα γενικά χαρακτηριστικά της Πλάκας. Επίσης, προτείνεται η ανοικοδόμηση των άκτιστων οικόπεδων με στόχο την αποκατάσταση των όψεων των κτιρίων στα οικοδομικά τετράγωνα της περιοχής. Οι σημαντικότερες προτάσεις που σχετίζονται με το κυκλοφοριακό δίκτυο είναι η επέκταση της οδού Φιλελλήνων, η διαμόρφωση της Πλατείας Δημοπρατηρίου και της Πλατείας Μακρυγιάννη, η αποκλειστική χρήση του οδικού δικτύου της Πλάκας από τους πεζούς και η πρόσβαση οχημάτων μόνο σε αυστηρά καθορισμένες οδούς (π.χ. καθορισμός ορισμένων ωρών κυκλοφορίας οχημάτων σε ορισμένες οδούς) και η κατασκευή κλειστών χώρων στάθμευσης συνολικής δυναμικότητας περίπου 1.700 θέσεων. Η μελέτη της πολεοδομικής οργάνωσης και αρχιτεκτονικής προστασίας της Πλάκας προτείνεται να αντιμετωπιστεί ως ένα «πολύσκοπο πρόγραμμα ανάπλασης» στο πλαίσιο των διατάξεων του ΝΔ 1003/1971 «Περί ενεργού πολεοδομίας» με προϋπόθεση τη συνεργασία του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα για την ανάπτυξη της περιοχής. Ορίζεται η διαδικασία εφαρμογής του προγράμματος με τη σύσταση φορέα, καθώς και οι ενδεχόμενοι μηχανισμοί απόκτησης γης (ελεύθερη αγορά, απαλλοτρίωση, συνεισφορά των ακινήτων από τους ιδιοκτήτες με ισόποση συμμετοχή τους στο μετοχικό κεφάλαιο του φορέα ή με αντιπαροχή άλλου ακινήτου ίσης αξίας).

Αν και αρχικά η μελέτη δεν εφαρμόστηκε από το ΥΔΕ, το πρόγραμμα ανάπλασης που οριζόταν από τη συγκεκριμένη μελέτη για την Πλάκα, τελικά υλοποιήθηκε εκπληρώνοντας τους στόχους των μελετών διατήρησης ιστορικών πόλεων στο εξωτερικό, ανταποκρινόμενο στις αντιλήψεις της σύγχρονης ζωής και στοχεύοντας στο

⁹⁶ Σε περίπτωση απροθυμίας των ιδιοκτητών προτείνεται η πρόσθετη επιχορήγηση ή η απαλλοτρίωση του κτιρίου και η ανάληψη της αποκατάστασής του από τον αρμόδιο φορέα (Ζήβας, 2006).

να αποφευχθεί με κάθε τρόπο η μουσειακή διατήρηση της Πλάκας (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

2.4.1.2 ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΕΩΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΠΛΑΚΑΣ (1978 - 1981)

Η μελέτη αυτή ανατέθηκε το φθινόπωρο του 1978 από τον Υφυπουργό του ΥΔΕ Στέφανο σε νέα ομάδα συνεργατών⁹⁷ του Διονύση Ζήβα, με στόχο τη συνέχιση, ολοκλήρωση και εφαρμογή της αρχικής «Μελέτης Παλαιάς Πόλεως Αθηνών». Η υλοποίηση της μελέτης ξεκίνησε τον Ιανουάριο του 1979 και μπορούμε να πούμε ότι συνεχίζεται μέχρι σήμερα. Για τις ανάγκες της «Μελέτης Αντιμετώπισης Προβλημάτων Πλάκας» (1978-1981) σχεδιάστηκε μια νέα σειρά χαρτών της ίδιας κλίμακας, που βασίστηκε στο αρχικό υπόβαθρο των χαρτών της προηγούμενης μελέτης τόσο στη φάση της επεξεργασίας των στοιχείων και πληροφοριών όσο και στην παρουσίασή τους.

Στόχοι και οργάνωση της μελέτης

Ο πλήρης τίτλος της μελέτης είναι «Μελέτη για την ανάλυση της αρχιτεκτονικής και λειτουργικής αλλοιώσεως της Πλάκας και την αντιμετώπιση των γενικών προβλημάτων της περιοχής». Οι προϋποθέσεις με βάση τις οποίες κλήθηκε η συγκεκριμένη μελέτη να αντιμετωπίσει τα πολεοδομικά, λειτουργικά, αρχιτεκτονικά και τεχνικά προβλήματα της Πλάκας είναι οι ακόλουθες:

- ⊗ Προστασία συνολικής περιοχής Πλάκας και όχι μεμονωμένων τμημάτων, μνημείων ή κτιρίων.
- ⊗ Διατήρηση της Πλάκας ως ζωντανού τμήματος της πόλης και αποτροπή μιας «μουσειακής» προστασίας.
- ⊗ Εκτός της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής προστασίας της Πλάκας, προστασία και της ιστορικής λειτουργικής της διάρθρωσης, χωρίς βέβαια τον αποκλεισμό δραστηριοτήτων της σύγχρονης ζωής, που αναμένεται να επιδράσουν θετικά στην εξέλιξή της.
- ⊗ Εναρμόνιση της προτεινόμενης προστασίας τόσο με την υπάρχουσα ελληνική νομοθεσία, όσο και με το ιδιοκτησιακό καθεστώς της περιοχής.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί ότι στην περιοχή προστασίας της Πλάκας εντάχθηκαν τα ακόλουθα τμήματα, που δεν περιλαμβάνονται στα όρια της Μελέτης Παλαιάς Πόλεως Αθηνών:

⁹⁷ Ζήβας Διονύσης και Μιχαήλ Γ., Ιωάννου Κ., Γραφάκου Μ., Μαϊστρου Ε., Παρασκευοπούλου Α., Μεθενίτου Λ., Κοντορούπης Γ., Κρεμέζης Π., Γιαννόπουλος Γ. και Ζέκος Κ. (συνεργάτες) (Ζήβας, 2006).

- ☞ Η περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Ερμού (από την Πλατεία Μοναστηρακίου μέχρι την Πλατεία Αγίων Ασωμάτων), Αδριανού και Άρεως μέχρι την Πλατεία Μοναστηρακίου (ζώνη Α3).
- ☞ Τέσσερα ΟΤ μεταξύ των οδών Μητροπόλεως, Βουλής και Απόλλωνος μέχρι την Πλατεία Μητροπόλεως (οδός Αγίας Φιλοθέης)
- ☞ Τέσσερα ΟΤ που βρίσκονται μεταξύ των οδών Ναυάρχου Νικοδήμου, Φιλελλήνων, Κυδαθηναίων και Κόδρου (Παράρτημα ΙΙΙ, Χάρτης 2.3).

Γενικά πολεοδομικά μέτρα

Με βασική επιδίωξη τα όρια της προστατευόμενης περιοχής «να ανταποκρίνονται στην υφιστάμενη κατάσταση, να εκφράζουν την ιστορική, πολεοδομική, μνημειακή και αρχιτεκτονική πραγματικότητα και να δημιουργούν τις προϋποθέσεις για την επιβίωση της Πλάκας ως αστικού συνόλου με ιδιαίτερη μορφή και υπόσταση», ως προστατευόμενη περιοχή ορίζεται η έκταση που περιβάλλεται από τις οδούς Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Αμαλίας, Σιμωνίδου, Φιλελλήνων, Ναυάρχου Νικοδήμου, Βουλής, Μητροπόλεως, Πλατείας Μοναστηρακίου, Ερμού, Αγίων Ασωμάτων, Αδριανού, Ευρυσακίου, από τα όρια του αρχαιολογικού χώρου, από τις οδούς Διοσκούρων και Θεωρίας, από τη διαδρομή του αρχαιολογικού περιπάτου και από τις οδούς Στράτωνος και Θρασύλλου μέχρι τη Διονυσίου Αρεοπαγίτου. Η περιοχή αυτή θεωρήθηκε ότι χαρακτηρίζεται από πολεοδομική και αρχιτεκτονική ομοιογένεια⁹⁸ με έκταση που ανθίσταται στις εξωτερικές πιέσεις του εμπορικού κέντρου με απαραίτητη προϋπόθεση, βέβαια τη λήψη κατάλληλων μέτρων, τα οποία θα διαφυλάξουν την ιδιαίτερη φυσιογνωμία της και θα οδηγήσουν στην ελεγχόμενη εξέλιξη και ανάπτυξή της.

Ένα από αυτά τα μέτρα είναι η νομιμοποίηση του υπάρχοντος πολεοδομικού ιστού μέσω της αναθεώρησης του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου, δεδομένου ότι εκείνη την περίοδο στο δυτικό τμήμα της Πλάκας (που περιλαμβάνει τους χώρους της Αρχαίας και της Ρωμαϊκής Αγοράς) από άποψη ρυμοτομίας ήταν σε ισχύ το σχέδιο των Κλεάνθη και Σάουμπερτ του 1836, που δεν καταργήθηκε ποτέ, η ανοικοδόμηση της περιοχής γινόταν με βάση το ΝΔ του 1923 «περί σχεδίων πόλεων και κωμών» και στην περίπτωση

⁹⁸ Βέβαια, στην περιοχή αυτή περιλαμβάνονται και τμήματα τα οποία έχουν υποστεί σημαντικές αλλοιώσεις, όπως ορισμένα ΟΤ επί της Λεωφόρου Αμαλίας και της οδού Φιλελλήνων, καθώς και η περιοχή γύρω από την Πλατεία Μητροπόλεως, που λειτουργικά τουλάχιστον θα έπρεπε να εντάσσεται στο εμπορικό κέντρο. Κρίθηκε, ωστόσο, απαραίτητη η ένταξή τους στην περιοχή της Πλάκας για πολεοδομικούς κυρίως λόγους (Ζήβας, 2006).

μεταβολών όρων δόμησης υπάγεται σε τομείς των διαταγμάτων των Αθηνών⁹⁹ (μερικές από τις οποίες ίσχυαν και για το ανατολικό τμήμα), ενώ η ρυμοτομία του ανατολικού τμήματος βασιζόταν στο ρυμοτομικό σχέδιο που είχε εγκριθεί με το ΦΕΚ53/Α΄/1936, το οποίο είχε τροποποιηθεί τοπικά με πολλά διατάγματα. Το ρυμοτομικό σχέδιο που ρύθμιζε το ανατολικό τμήμα της Πλάκας ελλόχευε κινδύνους αλλοίωσης του πολεοδομικού της χαρακτήρα, αφού προέβλεπε ευθυγραμμίσεις οδών και διανοίξεις πλατειών που αλλοίωναν τον πολεοδομικό ιστό της περιοχής χωρίς να είναι στην ουσία λειτουργικά ή πολεοδομικά απαραίτητες. Για το λόγο αυτό προτάθηκε η τροποποίηση και επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου, ούτως ώστε να διαφυλαχθεί στο σύνολο της περιοχής η ομοιογένεια και η υφιστάμενη σχέση των κοινόχρηστων χώρων με τους ιδιωτικούς. Στο σημείο αυτό αξίζει, επίσης, να αναφερθεί ότι στο δυτικό τμήμα η έκταση της οικοδομούμενης περιοχής είχε παραμείνει ίδια από το 1836 και ανασκαφές διενεργήθηκαν μόνο στους χώρους της Βιβλιοθήκης του Αδριανού και της Ρωμαϊκής Αγοράς μετά την πυρκαγιά του 1884, στην περιοχή της Αρχαίας Αγοράς από την Αμερικανική Σχολή Κλασικών Σπουδών μετά από συστηματικές απαλλοτριώσεις και στην περιοχή κοντά στο Θέατρο του Διονύσου μετά από διαδοχικές απαλλοτριώσεις.

Το δεύτερο πολεοδομικό μέτρο αφορούσε στη θέσπιση ειδικών όρων δόμησης στην περιοχή, αφού οι ισχύοντες δεν κάλυπταν τους στόχους και τις προσδοκίες της μελέτης. Οι νέοι όροι δόμησης απέβλεπαν:

- ⊗ Στην τοποθέτηση των νέων οικοδομών με τρόπο που να εναρμονίζονται με τα χαρακτηριστικά του διαμορφωμένου πολεοδομικού ιστού κάθε ζώνης
- ⊗ Στην ύπαρξη ποικίλων τρόπων σύνθεσης των όγκων των κτιρίων
- ⊗ Στην προσαρμογή των νέων κτιρίων με τα ήδη υπάρχοντα παλαιά και σύγχρονα κτίρια
- ⊗ Στην προβολή των αυθεντικών παραδοσιακών κτιρίων που θα διατηρούνταν
- ⊗ Στη δυνατότητα, εάν υπήρχε, λειτουργικής χρήσης των ακάλυπτων χώρων των οικοδομών
- ⊗ Στην ύπαρξη ποικίλων τρόπων σύνθεσης των όψεων κτιρίων του ίδιου δρόμου
- ⊗ Στην ισορροπία στη σύνθεση των απέναντι όψεων των κτιρίων στον ίδιο δρομο.

Έτσι, ορίζονται στη μελέτη έξι τομείς όρων δόμησης, οι Α, Β, Γ, Δ, Ε, ΣΤ (Παράρτημα ΙΙΙ, Χάρτης 2.4). Ως άρτια θεωρούνται τα οικοπέδα με ελάχιστες διαστάσεις 6,00-7,50-

⁹⁹ Ευτυχώς λόγω της θέσης του και της τοπογραφίας του το τμήμα αυτό δεν αλλοιώθηκε από το εμπορικό κέντρο της πόλης (Ζήβας, 2006).

112,5, και κατά παρέκκλιση άρθρα «ως έχουν» αντί των απαιτούμενων 56 τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 9: ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ ΣΤΗΝ ΠΛΑΚΑ						
Τομέας	Σύστημα Δόμησης	Ποσοστό Κάλυψης	Συντελεστής Δόμησης*	Μέγιστος αριθμός ορόφων και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος	Μέγιστος αριθμός ορόφων και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στην πρόσοψη**	Κατασκευές καθ' υπέρβαση μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών
A	Σύστημα Πτερυγών	70%	0,60	1 όροφος, ύψος 4μ.	1 ή 2 όροφοι, ύψος 4-6,5μ.	Επιτρέπονται στέγη, στηθαία και καμινάδες και απαγορεύονται βοηθητικοί και κύριοι χώροι στο δώμα.
B	Σύστημα Πτερυγών	80%	1,20	2 όροφοι, ύψος 7μ.	2 ή 3 όροφοι, ύψος 7-9μ.	
Γ	Σύστημα Πτερυγών	80%	1,80	3 όροφοι, ύψος 10μ.	3 όροφοι, ύψος 10μ.	
Δ	Συνεχές Σύστημα	70%	2,30	4 όροφοι, ύψος 13,5μ.	3 όροφοι, ύψος 11μ.	
Ε	Συνεχές Σύστημα	70%	2,70	5 όροφοι, ύψος 16,5μ.	3 όροφοι, ύψος 11μ.	
ΣΤ	Συνεχές Σύστημα	80% (ισόγεια) 70% (όροφοι)	3,20	6 όροφοι, ύψος 21μ.	3 όροφοι, ύψος 11μ.	

Πηγή: Ζήβας, 2006, *Ιδία επεξεργασία*

* Στην περίπτωση αξιολόγησης παραδοσιακής οικοδομής ως ΣΔ για την παραδοσιακή και τη νέα οικοδομή ο ΣΔ διαφοροποιείται μόνο στον τομέα Α και γίνεται 0,70 και ορίζονται διάφορες ρυθμίσεις για την οικοδόμηση.

**Στην περίπτωση των τομέων Ε και ΣΤ μπορεί να επιτραπεί και 4^{ος} όροφος στην πρόσοψη όταν το πλάτος της οδού είναι μεγαλύτερο των 8 μ., ενώ στον τομέα ΣΤ όταν το πλάτος της οδού είναι μεγαλύτερο από 12,50 μ. επιτρέπεται και 5^{ος} όροφος. Ο τελευταίος όροφος των τομέων Δ, Ε και ΣΤ θα πρέπει να κατασκευάζεται σε εσοχή.

Όσον αφορά το σύστημα δόμησης, η Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΕΑΕ) είναι αρμόδια για τη μεταβολή της θέσης της οικοδομής ή των οικοδομών στο οικοπέδο, καθώς και για τον καθορισμό των πλάγιων αποστάσεων προς τα όρια του οικοπέδου ή μεταξύ των οικοδομών του οικοπέδου αν αυτό κρίνεται σκόπιμο στο πλαίσιο της διατήρησης των παραδοσιακών κτιρίων, της σύνθεσης των όγκων και της ανάδειξης του παραδοσιακού περιβάλλοντος. Για αυτούς τους λόγους η ΕΕΑΕ μπορεί να μεταβάλει τη θέση του όγκου των ορόφων σε εσοχή με βάση τις γενικότερες συνθήκες σε οποιοδήποτε σημείο του οικοδομήσιμου χώρου. Επιπροσθέτως, απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων σε υποστυλώματα, ενώ με την έγκριση της ΕΕΑΕ μπορεί να δημιουργηθεί καλυμμένος ημιυπαίθριος χώρος για λειτουργικούς λόγους (π.χ. είσοδος προς αυλή κ.ά.), ο οποίος συνυπολογίζεται στο ΣΔ. Η ΕΕΑΕ μπορεί, ακόμη, να εγκρίνει την κατασκευή περισσότερων από μία οικοδομών στο ίδιο οικοπέδο. Η μελέτη ορίζει επίσης κανόνες όσον αφορά τη σύνθεση των όγκων και τη μορφολογική προσαρμογή των κτιρίων, οι οποίοι συμβάλλουν στην εναρμόνιση των νέων κτισμάτων με το αρχιτεκτονικό ύψος της συνολικής περιοχής.

Το τρίτο πολεοδομικό μέτρο σχετίζεται με τον καθορισμό ειδικών χρήσεων γης

στην Πλάκα, οι οποίες θα είναι προσαρμοσμένες στον παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής, στον πολεοδομικό της ιστό, στη γενική μορφή και το ύψος της, στην κλίμακα και σε όλα τα χαρακτηριστικά της όπως είχαν διαμορφωθεί κυρίως κατά τη διάρκεια του δεύτερου μισού του 19^{ου} αι και στις αρχές του 20^{ου} και θα συμβάλλουν στη μελλοντική ορθολογική της εξέλιξη. Βάσει του ΠΔ 81 (ΦΕΚ27/Α'/29.01.2980) προτείνονται οι χρήσεις «Γενική Κατοικία» και «Λοιπαί μικταί χρήσεις». Η πρώτη περιλαμβάνει κατά κύριο λόγο την κατοικία, η οποία μπορεί να συνοδευτεί από άλλες χρήσεις οι οποίες έχουν συμπληρωματικό ρόλο και δεν οχλούν την κατοικία. Η δεύτερη χρήση περιλαμβάνει επίσης την κατοικία, αλλά και άλλες χρήσεις όπως η απασχόληση ή οι χώροι συνάθροισης κοινού, που επίσης δεν προκαλούν οχλήσεις στην κατοικία. Σε κάθε περίπτωση προβλέπονται ειδικές δεσμεύσεις, όπως για παράδειγμα ότι τα εμπορικά καταστήματα και οι χώροι στάθμευσης θα πρέπει να εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής. Τα εστιατόρια, τα αναψυκτήρια, τα καφενεία και οι ταβέρνες και γενικότερα τα κέντρα χωρίς μουσικά συγκροτήματα αντιδιαστέλλονται με τα νυχτερινά κέντρα διασκέδασης, που υποβαθμίζουν λειτουργικά, οπτικά και ακουστικά την περιοχή. Επίσης στο γενικότερο χαρακτήρα της περιοχής ταιριάζουν καλύτερα οι μικρές βιοτεχνίες (απασχολήσεις μικρής κλίμακας ενός ατόμου) σε αντίθεση με τις οχλούσες βιομηχανίες.

Οι ειδικές χρήσεις γης, αλλά και τα στοιχεία που επιτρέπονται σε κάθε χρήση, καθορίζονται σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου ή και τμήματος οικοδομικού τετραγώνου λόγω της μικρής κλίμακας της περιοχής, του μικρού μεγέθους των οικοπέδων, της εμφάνισης ασυμβίβαστων χρήσεων, της μεγάλης έντασης ορισμένων χρήσεων κ.λ.π. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η προτεινόμενη χωροθέτηση των ειδικών χρήσεων γης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10: ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΠΛΑΚΑ		
ΧΡΗΣΗ	ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ	ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ
Κατοικία	Είναι η επικρατούσα χρήση. Σε ορισμένα ΟΤ που παρατηρούνται πιέσεις από άλλες λειτουργίες προτείνεται η υποχρεωτική πρόβλεψη κατοικίας για την αποφυγή της εισβολής άλλων λειτουργιών, της απομάκρυνσης της κατοικίας και της δημιουργίας μονολειτουργικών περιοχών.	⊕ Επιτρέπεται στα όρια της περιοχής η εγκατάσταση κατοικιών, γραφείων, καταστημάτων και κτηρίων κοινής ωφελείας και κοινωνικού εξοπλισμού και απαγορεύεται η οικοδόμηση κτιρίων για βιοτεχνίες υψηλής όχλησης, για βιομηχανίες και για οποιαδήποτε άλλη μη συμβατή χρήση.
Εμπορικά καταστήματα τοπικού χαρακτήρα	Συνοδεύονται με την κατοικία, αφού εξυπηρετούν ανάγκες της άμεσης περιοχής τους (καταστήματα με είδη διατροφής, ψιλικά, φαρμακεία κλπ) και μπορούν να χωροθετηθούν σε όλη την περιοχή.	⊕ Απαραίτητη για την εγκατάσταση κτιρίων κάθε άλλης χρήσης εκτός της κατοικίας είναι η προέγκριση της μελέτης από την ΕΕΑΕ στο
Εμπορικά καταστήματα μη τοπικού	Η εγκατάστασή τους προβλέπεται μόνο σε ορισμένες θέσεις, ώστε να αποφευχθεί η εξάπλωσή τους σε όλη την περιοχή και κυρίως	

χαρακτήρα (π.χ. τουριστικά)	σε κτίρια που προορίζονται για κατοικία.	στάδιο των προσχεδίων. ☞ Άδεια εγκατάστασης χώρων εργασίας (π.χ. αποθηκών, συνεργείων, βιοτεχνιών κ.λπ.) παρέχεται μόνο στην περίπτωση που στο οικόπεδο διατίθεται επαρκής ακάλυπτος χώρος που μπορεί να εξυπηρετήσει τις λειτουργικές ανάγκες της εγκατάστασης.
Γραφεία και Διοίκηση	Προτείνεται η εγκατάστασή τους σε περιοχές κοντά στο σύγχρονο κέντρο της Αθήνας που σήμερα έχουν προσελκύσει αντίστοιχες λειτουργίες.	
Ογλούσες βιομηχανίες	Η παραδοσιακή τους θέση είναι κοντά στο παλιό παζάρι. Η εγκατάσταση νέων προτείνεται σε περιοχές κοντά στο σύγχρονο κέντρο της Αθήνας που σήμερα έχουν προσελκύσει αντίστοιχες λειτουργίες.	
Άλλες χρήσεις (π.χ. εστιατόρια και ξενώνες)	Επιτρέπεται η εγκατάστασή τους σε όλη την Πλάκα με προϋπόθεση την εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής.	

Πηγή: Ζήβας, 2006, *Ιδία επεξεργασία*

Το επόμενο πολεοδομικό μέτρο αφορά στα κριτήρια χαρακτηρισμού των διατηρητέων κτιρίων και στους όρους διατήρησής τους. Τα κριτήρια με βάση τα οποία χαρακτηρίστηκαν είναι:

- ☞ Η σημασία του κάθε κτηρίου και η συμβολή του στην παραδοσιακή φυσιογνωμία της Πλάκας
- ☞ Η δυνατότητα διατήρησης κτιριακών συνόλων, ακόμη και στην περίπτωση που τα κτίρια που τα απαρτίζουν δεν παρουσιάζουν παρόμοια χαρακτηριστικά, αλλά ούτε και ίση αξία.

Αξίζει να αναφερθεί ότι για το χαρακτηρισμό κάθε κτίσματος η κατάσταση του κτιρίου, ο αριθμός των ορόφων του σε σχέση με τους ισχύοντες όρους δόμησης δε λήφθηκαν υπόψη, αφού ο χαρακτηρισμός αφορά το αρχικό κτίσμα και όχι τις μεταγενέστερες αλλοιώσεις που αυτό έχει υποστεί (κατ' έκταση και καθ' ύψος). Η διατήρηση ενός κτίσματος αφορά κυρίως στη διαφύλαξη της γενικής αρχιτεκτονικής του μορφής και των αρχιτεκτονικών του χαρακτηριστικών επιτρέποντας παράλληλα τον εκσυγχρονισμό των εγκαταστάσεων και της διαρρύθμισης του για την εξυπηρέτηση των σύγχρονων αναγκών και την επιμήκυνση της ζωής και της χρήσης του κτιρίου (π.χ. μικρές λειτουργικές προσθήκες, προσθήκη ανεξάρτητου κτιρίου εναρμονισμένη με το κτίριο κ.λπ. εφόσον το επιτρέπει ο ισχύων ΣΔ).

Με στόχο την διατήρηση και αναβίωση όσο το δυνατόν περισσότερων διατηρητέων κτισμάτων προτείνονται οι ακόλουθες παρεκκλίσεις:

- ☞ Χορήγηση άδειας οικοδομής για την επισκευή και αποκατάσταση αντιπροσωπευτικών κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, έστω και αν οι εργασίες αυτές έρχονται σε αντίθεση με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις για το

μέγιστο ποσοστό κάλυψης, το μέγιστο ύψος, τον αριθμό των ορόφων, το ΣΔ και το σύστημα δόμησης.

- ⊗ Δυνατότητα αποκατάστασης εγκαταλελειμμένων κτισμάτων κατά παρέκκλιση των προτεινόμενων όρων δόμησης, αφού προηγηθεί έρευνα τεκμηρίωσης της ακριβούς μορφής του κτιρίου.
- ⊗ Απαγόρευση παρεκκλίσεων από την εφαρμογή των διατάξεων του ΓΟΚ του 1973.
- ⊗ Απαιτούμενη χορήγηση ειδικής άδειας μετά από την έγκριση της ΕΕΑΕ για την κατεδάφιση παλαιών κτισμάτων ή την αφαίρεση λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων από τα κτίρια, τους ιδιωτικούς και τους κοινόχρηστους χώρους. Προϋπόθεση για τη χορήγηση της άδειας είναι ότι τα στοιχεία ή το κτίσμα που προορίζονται για κατεδάφιση δεν αποτελούν αξιόλογα χαρακτηριστικά δείγματα της περιοχής.

Το πέμπτο πολεοδομικό μέτρο καλείται να αντιμετωπίσει το πρόβλημα της παραμόρφωσης του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα των κτισμάτων της Πλάκας από την ανεξέλεγκτη τοποθέτηση επιγραφών (συνήθως φωτεινών) στα κέντρα διασκέδασης της Πλάκας (εστιατόρια, ταβέρνες, μπαρ, μπουάτ, ντισκοτέκ) με μοναδικό στόχο την κραυγαλέα προβολή και τη διάκριση ανάμεσα σε πολλές άλλες. Οι επιγραφές είναι τοποθετημένες σε οποιοδήποτε σημείο του κτιρίου, με στόχο την όσο δυνατόν καλύτερη προβολή τους και με μέγεθος δυσανάλογα μεγάλο ως προς τα κτίρια. Εκτός, όμως από τα κτίρια η τοποθέτηση πινακίδων επηρεάζει και το γενικότερο αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό χαρακτήρα της Πλάκας. Για την τοποθέτηση επιγραφών θα πρέπει να πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- ⊗ Η επιγραφή αποσκοπεί στη δήλωση της υπάρχουσας χρήσεως ή λειτουργίας μέσα στο κτίριο.
- ⊗ Η επιγραφή εντάσσεται στην αρχιτεκτονική του κτίσματος στο οποίο τοποθετείται και, κατ' επέκταση, στη γενικότερη φυσιογνωμία της περιοχής.

Οι παρακάτω περιορισμοί που ορίζονται για την τοποθέτηση των επιγραφών είναι οι ακόλουθοι:

- ⊗ Απαγόρευση τοποθέτησης επιγραφών, φωτεινών ή μη, στις στέγες ή στα δώματα των κτιρίων
- ⊗ Απαγόρευση κάλυψης από επιγραφές αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων των κτιρίων (π.χ. στηθαία, εξώστες, στηθαία δωματίων, παραθύρων

κ.λπ.)

- ⊗ Απαγόρευση κάλυψης από επιγραφές στοιχείων αρχιτεκτονικής και μορφολογικής συγκρότησης των όψεων των κτιρίων (π.χ. παραστάδες, επίκρανα, επιστύλια, αετώματα ή και οποιοδήποτε άλλο μέρος της όψης). Η τοποθέτηση των επιγραφών θα πρέπει να γίνεται σε σχέση με τη γενικότερη αρχιτεκτονική συγκρότηση της όψης, ώστε να μην αλλοιώνεται η κλίμακα και η αρχιτεκτονική του κτιρίου (για παράδειγμα τοποθέτηση των επιγραφών μεταξύ δύο παραστάδων)
- ⊗ Απόφαση της ΕΕΑΕ για τον τρόπο ένταξης κάθε επιγραφής στην αρχιτεκτονική του κτιρίου, το μέγεθός της, τα χρώματά της, το μέγεθος και τον τύπο των γραμμάτων για να επιτευχθεί το αρτιότερο αισθητικά αποτέλεσμα
- ⊗ Απαγόρευση τοποθέτησης διαφημιστικών φωτογραφιών
- ⊗ Υποβολή των υφιστάμενων πινακίδων στην ΕΕΑΕ για έλεγχο εντός εξαμήνου.

Το τελευταίο μέτρο αφορά στο γενικότερο έλεγχο της περιοχής, δεδομένου ότι κατά τα στάδια εφαρμογής της μελέτης αναμένεται να προκύψουν πολύπλοκα προβλήματα τα οποία θα απαιτούν ειδική γνώση των στοιχείων του χώρου, συνεργασία με τους ιδιώτες και παρακολούθηση της πραγματοποίησης των μελετών. Επομένως απαιτείται ειδική εμπειρία από τα μέλη της ΕΕΑΕ. Προτείνεται, λοιπόν, η δημιουργία της ΕΕΑΕ Πλάκας, που θα έχει ως αρμοδιότητες τη χορήγηση έγκρισης για μελέτες έργων και επεμβάσεων στην περιοχή και την έκδοση αδειών εγκατάστασης λειτουργιών.

Ρύθμιση κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων στην Πλάκα

Τα κυκλοφοριακά προβλήματα της Πλάκας εκείνη την περίοδο υποδιαιρούνται σε δύο κατηγορίες: στην κυκλοφορία και στάθμευση των αυτοκινήτων και στην κυκλοφορία των πεζών. Η κυκλοφορία των αυτοκινήτων στην Πλάκα εξυπηρετεί την προσπέλαση των κατοίκων της Πλάκας και των εργαζόμενων σε αυτή, την τροφοδοσία των εμπορικών και βιοτεχνικών μονάδων, καθώς και των κέντρων ψυχαγωγίας, τη διέλευση αυτοκινήτων (από την οδό Αδριανού ή και από τις οδούς Θρασύλλου, Θέσπιδος και Κυδαθηναίων), που κατευθύνονται από Μοναστηράκι προς Συγγρού ή και προς Μακρυγιάννη για να αποφύγουν την κίνηση στις οδούς Ερμού και Φιλελλήνων και την αναζήτηση θέσεων στάθμευσης επί και εκτός της οδού για μετακινήσεις στο εμπορικό κέντρο. Η βασικότερη αιτία κυκλοφοριακής συμφόρησης της Πλάκας είναι η διέλευση οχημάτων. Η κυκλοφορία και η στάθμευση κατά τη διάρκεια των βραδινών και νυκτερινών ωρών παρουσιάζει διαφορετικά χαρακτηριστικά σε σχέση με τη διάρκεια

της ημέρας, λόγω της εξυπηρέτησης των κατοίκων της περιοχής, των εργαζόμενων στα κέντρα ψυχαγωγίας και όλων όσων πηγαίνουν στην Πλάκα για να διασκεδάσουν. Οι οδοί που παρουσιάζουν επίσης σημαντική κίνηση κατά τις βραδινές ώρες είναι οι Κυδαθηναίων, Φλέσσα, Λυσίου και Βύρωνος. Στην περιοχή της Πλάκας σταθμεύουν τα αυτοκίνητά τους όσοι κατοικούν και εργάζονται σε αυτή, καθώς και όλοι όσοι εργάζονται σε γειτονικές περιοχές του κέντρου που δεν παρέχουν δυνατότητα στάθμευσης λόγω της αυξημένης κυκλοφοριακής ροής των δρόμων τους. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι μετρήθηκαν στην Πλάκα 2.000 περίπου σταθμευμένα αυτοκίνητα (250 σε κλειστούς χώρους στάθμευσης, 650 σε υπαίθρια πάρκινγκ και 1.100 κατά μήκος δρόμων).

Ωστόσο, τα χαρακτηριστικά του πολεοδομικού ιστού της Πλάκας (συσχέτιση με το φυσικό περιβάλλον και την τοπογραφία του εδάφους, το γεγονός ότι έχει παραμείνει αναλλοίωτο από την αρχαία εποχή μέχρι σήμερα, μικρά πλάτη και μικρά μήκη οδών, γραφική χάραξη, έλλειψη ή υποτυπώδης ύπαρξη πεζοδρομίων, μεγάλες κλίσεις, σκαλοπάτια, κλειστές στροφές κ.λπ.) υποδεικνύουν ότι προορίζεται κυρίως για την εξυπηρέτηση της κίνησης κυρίως των πεζών και λιγότερων των αυτοκινήτων. Στην περιοχή της Πλάκας κατά τη διάρκεια της ημέρας πυκνή κινητικότητα πεζών παρατηρείται στα εμπορικά – τουριστικά καταστήματα των οδών Αδριανού και Πανδρόσου, που συνδυάζεται και με την κίνηση των πεζών της Πλατείας Μοναστηρακίου και της πλατείας που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αδριανού και Αιόλου, στη διαδρομή από την οδό Αιόλου προς τη Ρωμαϊκή Αγορά και δια μέσου της Πλάκας προς την Ακρόπολη και αντιστρόφως (τουρίστες), στη διαδρομή από την οδό Άρεως προς την Ακρόπολη και κατά μήκος των οδών Κυδαθηναίων και Ναυάρχου Νικοδήμου, που αποτελούν τις βασικές οδούς πρόσβασης στην Πλάκα, που τη συνδέουν με το αθηναϊκό κέντρο. Τις βραδινές ώρες η κινητικότητα των πεζών ξεκινά από τις οδούς Ναυάρχου Νικοδήμου και Κυδαθηναίων και κατευθύνεται προς τις οδούς Φλέσσα, Λυσίου και Μνησικλέως, που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη συγκέντρωση καταστημάτων ψυχαγωγίας ιδιαίτερα κατά τους καλοκαιρινούς μήνες. Μεγάλη κίνηση πεζών παρατηρείται επίσης στις Πλατείες Αγίας Αικατερίνης και Φιλόμουςου Εταιρείας.

Η αντιμετώπιση των κυκλοφοριακών προβλημάτων της Πλάκας βασίζεται σε κάποιες γενικές αρχές που επιδιώκουν τη διαφύλαξη του πολεοδομικού και αρχιτεκτονικού της χαρακτήρα και εναρμονίζεται με τις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις που

προβλέπονται από την «Κυκλοφοριακή μελέτη του εμπορικού κέντρου της Αθήνας και της Πλάκας». Με βασική επιδίωξη την εξυπηρέτηση της κατοικίας και των συνοδευτικών της λειτουργιών μέσα στο παραδοσιακό περιβάλλον της Πλάκας, οι κοινόχρηστοι χώροι της Πλάκας κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες: τους χώρους κυκλοφορίας οχημάτων, τους χώρους πεζόδρομων και τους ελεύθερους χώρους στάσεως και αναψυχής. Οι μελετητές αποσκοπούν στη δημιουργία ενός ισόρροπου συστήματος κοινόχρηστων χώρων με ορθολογική ανάμιξη δρόμων και πεζοδρόμων, χωρίς την επιδίωξη της ολοκληρωτικής απομάκρυνσης των αυτοκινήτων ή της συγκέντρωσής τους σε μία ή δύο αρτηρίες.

Σύμφωνα με την προτεινόμενη λύση, η αποσυμφόρηση των χώρων κυκλοφορίας οχημάτων εντός της Πλάκας θα επιτευχθεί με την κατάλληλη επιλογή των προσπελάσεων που αποσυνδέονται από τις κατευθύνσεις των μεγάλων αρτηριών γύρω από την Πλάκα (Λεωφόρος Αμαλίας, οδός Μητροπόλεως)¹⁰⁰, την πορεία των διαδρομών που δεν ευνοούν τη διέλευση μέσα από την Πλάκα, την καθιέρωση χαμηλότερων ταχυτήτων, την απομάκρυνση τροχοφόρων από δρόμους με μεγάλες κλίσεις και τη μείωση του αριθμού των δρόμων. Η κατανομή των χώρων των πεζόδρομων σε όλη την περιοχή της Πλάκας ουσιαστικά είναι ομοιόμορφη, αφού δημιουργούν ένα ενιαίο πλέγμα που καλύπτει το σύνολο της περιοχής. Οι σημαντικότεροι από αυτούς είναι όσοι οδηγούν στην Πλάκα από το κέντρο της Αθήνας (οδοί Κυδαθηναίων, Αγίας Φιλοθέης, Αδριανού και Μνησικλέους) ή τμήματα οδών που ακολουθούν τις ισοκλινείς της περιοχής (Πρυτανείου, Θόλου, Αδριανού και Μνησικλέους)¹⁰¹. Στους ελεύθερους χώρους στάσεως και αναψυχής εντάσσονται οι λίγες μικρές πλατείες και τα πλατώματα της Πλάκας (Πλατείες Αγίας Σωτήρας, Φιλόμουσου Εταιρείας, Αγίας Αικατερίνης, Μνημείου Λυσικράτους και χώροι που δημιουργούνται γύρω από τους αρχαιολογικούς χώρους). Για κάθε έναν από αυτούς τους χώρους απαιτείται ειδική μελέτη που θα προσαρμόζεται στο ύψος, την κλίμακα και τις ιδιαίτερες ανάγκες του. Τα μέτρα που προτείνονται για τη ρύθμιση του προβλήματος στάθμευσης που παρατηρείται στην Πλάκα είναι η επιβολή εισφοράς σε

¹⁰⁰ Όλοι οι δρόμοι της Πλάκας κατανέμουν τις μετακινήσεις μέσα στις γειτονιές της ως συλλεκτήριοι των μεγάλων αρτηριών που την περιβάλλουν και, αντίστροφα, συλλέγουν τις μετακινήσεις από τις γειτονιές και τις διοχετεύουν στις αρτηρίες (Ζήβας, 2006).

¹⁰¹ Το ποσοστό των δρόμων που προορίζονται για κυκλοφορία οχημάτων σε μέτρα μήκους επί το σύνολο των δρόμων που περιλαμβάνονται στην περιοχή ανέρχεται στο 43,65%, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για τους πεζόδρομους είναι 56,35%, από το οποίο το 7,07% αποτελείται από δρόμους που ήδη λειτουργούν ως πεζόδρομοι λόγω της κλιμακωτής τους διαμόρφωσης (Ζήβας, 2006).

διάφορες περιπτώσεις¹⁰², η κατασκευή υπόγειου χώρου στάθμευσης στην Πλατεία Μητροπόλεως, η ανέγερση κλειστών χώρων στάθμευσης ανάλογα με τις ανάγκες της περιοχής, η εξασφάλιση προτεραιότητας χρήσης από τους κατοίκους και τους εργαζόμενους στην περιοχή, ο καθορισμός της Πλάκας ως ζώνης στην οποία πρέπει να βρίσκεται χώρος στάθμευσης πριν την καταβολή εισφοράς, η επιβολή ειδικών όρων δόμησης για την ανέγερση των ιδιωτικών υπαίθριων ή στεγασμένων χώρων και των κοινόχρηστων χώρων στάθμευσης και η απαγόρευση εγκατάστασης γραφείων, καταστημάτων εμπορικών χρήσεων, εστιατορίων, ξενοδοχείων, ξενώνων κλπ. στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζουν τουλάχιστον τις μισές από τις απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης.

Προτάσεις διαμόρφωσης ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων Πλάκας

Η διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων αποτελεί ένα από τα αρχικά και σημαντικά έργα επέμβασης και αναμόρφωσης της περιοχής. Ο προτεινόμενος τύπος οδοστρώματος για τους δρόμους κυκλοφορίας των αυτοκινήτων δεν είναι ο ασφαλικός τάπητας, αλλά ένα οδόστρωμα κατασκευασμένο από κυβόλιθους γρανίτη, που θα είναι σε αρμονία με την κλίμακα και τη μορφή των δρόμων της Πλάκας και γενικότερα με την ατμόσφαιρα της παλιάς πόλης. Βέβαια το οδόστρωμα θα διαφοροποιείται ανάλογα με τη θέση του δρόμου στην περιοχή, αλλά και σε σχέση με το κέντρο της Αθήνας, ούτως ώστε να εξασφαλίζεται ομαλή μετάβαση από τη σύγχρονη πόλη προς το ιστορικό κέντρο. Για την επίστρωση των πεζοδρόμων προτείνονται οι φυσικές μαρμαρόπλακες, αν και, ανάλογα με τη σημασία του πεζόδρομου θα παρουσιάζονται και διαφοροποιήσεις. Στους ελεύθερους χώρους στάσεως και αναψυχής προτείνονται διάφορες επιστρώσεις (π.χ. κανονικές ή ακανόνιστες μαρμαρόπλακες ή καλντερίμι), δεδομένου ότι κάθε χώρος έχει τη δική του φυσιογνωμία. Όσον αφορά τον οδικό εξοπλισμό των ελεύθερων χώρων, προτείνεται η αφαίρεση των πρόσφατων φωτιστικών σωμάτων και η αντικατάστασή τους από σώματα που εναρμονίζονται με τα χαρακτηριστικά της περιοχής. Τα σώματα αυτά θα είναι είτε ανηρτημένα από τα κτίρια για το φωτισμό των δρόμων είτε πάνω σε στύλους για τις πλατείες και τους ευρύτερους γενικά ελεύθερους χώρους. Οι πινακίδες των οδών προτείνεται να έχουν τη μορφή των παλιών πινακίδων της Πλάκας, δηλαδή να κατασκευαστούν από μαρμάρινες πλάκες. Τα υπόλοιπα

¹⁰² Η επιβολή εισφοράς προτείνεται να γίνεται στα ανοικοδομούμενα κτίρια σε αυτοκινητόδρομους ή πεζόδρομους στα ποσοστά που προβλέπονται από τη νομοθεσία, σε περιπτώσεις μεταβολής χρήσεως προς μη επιθυμητή χρήση και σε υφιστάμενα μεγάλης κλίμακας κτίρια όπως κέντρα διασκέδασης, χώροι συναθροίσεως κοινού κλπ. (Ζήβας, 2006).

στοιχεία του οδικού εξοπλισμού, όπως πάγκοι, πεζούλια, κιγκλιδώματα κλπ. προτείνεται να σχεδιαστούν από ειδικές μελέτες, ενώ τα σήματα της τροχαίας αποτελούν ένα ειδικό πρόβλημα.

Οργανισμοί κοινής ωφελείας

Από τη συνεργασία του Δήμου με τους Οργανισμούς Κοινής Ωφελείας (ΟΚΩ) της περιοχής (Εταιρεία Ενεργειακών Υπηρεσιών-ΕΕΥ, Δημόσια Επιχείρηση Φυσικού Αερίου – ΔΕΦΑ, Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού – ΔΕΗ, Οργανισμός Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος – ΟΤΕ, Οργανισμός Αποχέτευσης Πρωτεύουσας – ΟΑΠ) προέκυψε ότι τα δίκτυα που είναι απαραίτητα για την Πλάκα είναι το δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων, το δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων, το δίκτυο διανομής νερού, το δίκτυο διανομής αερίου πόλεως, το δίκτυο χαμηλής και μέσης τάσεως ηλεκτρικού ρεύματος και ο δίκτυο τηλεπικοινωνιών. Διαπιστώθηκε πως η ταυτόχρονη τοποθέτηση των δικτύων σε κοινή τάφρο θα είχε συνολικά μικρότερο κόστος από το άθροισμα της δαπάνης για ξεχωριστή τοποθέτηση κάθε δικτύου λόγω της αποφυγής πολλαπλών εκσκαφών, επιχώσεων κλπ. Έτσι, αποφασίστηκε η δημιουργία τάφρου διαστάσεων 2,5 x 1,2 = 3τ.μ. Ένας ενδεικτικός υπολογισμός του κόστους ανά μέτρο για εκσκαφή και επίχωση είναι 3τ.μ. x 400δρχ/κ.μ = 1.200δρχ/μ. Επισημαίνεται, βέβαια, ότι το κόστος αυτό αναμένεται να αλλάξει λόγω της ιδιομορφίας της περιοχής, της φύσης του κάθε δικτύου, ενώ η συνολική επέμβαση στα δίκτυα θα πρέπει να καλύπτει τις ανάγκες της νέας διαμόρφωσης της πόλης. Προτείνεται, επίσης, για λόγους αποκατάστασης του παραδοσιακού χαρακτήρα της Πλάκας η απαλλαγή της από τις κεραίες των τηλεοράσεων μέσω της δημιουργίας υπόγειου ομοαξονικού καλωδίου από το σταθμό εκπομπής μέχρι τις συσκευές της περιοχής.

Περιοχές επέμβασης

Στο πλαίσιο της αποκατάστασης του αρχιτεκτονικού ύφους της περιοχής και της κτιριακής της εξυγίανσης με την ενθάρρυνση της συμμετοχής των πολιτών στην κρατική προσπάθεια αναζητήθηκαν περιοχές επέμβασης με κριτήρια τη σχέση τους με βασικούς άξονες κίνησης πεζών ή οχημάτων μέσα στην Πλάκα, την άμεση συσχέτισή τους με κάποιο ελεύθερο κοινόχρηστο χώρο, τη δυνατότητα επιρροής τους στην ευρύτερη περιοχή μετά την επέμβαση, τη μικρή τους έκταση για τη διευκόλυνση του χρονικού προγραμματισμού της επέμβασης, την ύπαρξη επιθυμητών χρήσεων ώστε η ενίσχυσή τους να απωθήσει άλλες ανεπιθύμητες, τη δυνατότητα επέμβασης με το υπάρχον νομοθετικό πλαίσιο και το μικρό κόστος επέμβασης. Στον ακόλουθο πίνακα

παρουσιάζονται οι πιθανές περιοχές επέμβασης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 11: ΠΙΘΑΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ			
Περιοχή Επέμβασης Α	Χαρακτηριστικά	Υποδιαιρέσεις	Επεμβάσεις - Χρηματοδότηση
Πλατεία Αγίας Σωτήρας – Οδός Κυδαθηναίων – Πλατεία Φιλόμουσου Εταιρείας – Πλατεία Αγίας Αικατερίνης – Μνημείο Λυσικράτους	<ol style="list-style-type: none"> 1) Βασικό σημείο εισόδου στην Πλάκα που βρίσκεται σε άξονα πεζών που συνδέει την Ακρόπολη με το Ζάππειο και έχει τη δυνατότητα διέλευσης αυτοκινήτων στις οδούς Σωτήρος και Λυσικράτους 2) Η πεζοδρόμηση της οδού Κυδαθηναίων συνδέει τέσσερις πλατείες 3) Η διατήρηση των αξιόλογων κτιρίων θα σταματήσει τις αλλοιώσεις που οφείλονται στις πιέσεις του κέντρου 4) Στα ισόγεια της περιοχής Α2 επικρατούν εμπορικές και ψυχαγωγικές χρήσεις και η κατοικία περιορίζεται στους ορόφους. Στις περιοχές Α1 και Α3 τα ποσοστά της κατοικίας στα ισόγεια είναι υψηλότερα και συνυπάρχουν με την ψυχαγωγία και το εμπόριο. 	<p><u>Περιοχή Α1:</u> Πλατείες Αγίας Αικατερίνης και Λυσικράτους και αξιόλογα κτίρια μεγάλου μεγέθους (επισκευασμένα, κακής κατάστασης, ερειπωμένα) και κενά οικοπέδα.</p> <p><u>Περιοχή Α2:</u> Πλατείες Αγίας Σωτήρας και Φιλόμουσου Εταιρείας, πεζόδρομος Κυδαθηναίων με πλήθος καινούριων κτιρίων και διατηρητέα κτίρια με ανάγκη επισκευών</p> <p><u>Περιοχή Α3:</u> Περιοχή της οδού Θέσπιδος, συνέχεια της οδού Κυδαθηναίων προς την Ακρόπολη με λαϊκά ενδιαφέροντα κτίρια κακής κατάστασης.</p>	<p><u>Περιοχή Α1:</u> Δάνεια και κατασκευές ή επισκευές υπό έλεγχο.</p> <p><u>Περιοχή Α2:</u> Διαμόρφωση ελεύθερων χώρων, κατασκευή πεζόδρομου, διαμόρφωση χώρων πλατειών και βελτίωση όψεων κτιρίων (ΦΕΚ 423/Δ'/1978). Χορήγηση Δανείων για κατασκευές και επισκευές υπό έλεγχο στα διατηρητέα κτίρια</p> <p><u>Περιοχή Α3:</u> Δάνεια και κατασκευές ή επισκευές υπό έλεγχο.</p>
Περιοχή Επέμβασης Β	Χαρακτηριστικά		Επεμβάσεις - Χρηματοδότηση
Οδός Τριπόδων	<ol style="list-style-type: none"> 1) Βρίσκεται κάτω από την ανατολική πλευρά της Ακρόπολης και της Πλατείας Μιμίκου και Μαιρής και στο μελλοντικό βασικό άξονα εισόδου αυτοκινήτων στην Πλάκα από την περιοχή Μακρυγιάννη. 2) Από το ένα άκρο της περιοχής διέρχεται ο πεζόδρομος Θέσπιδος – Κυδαθηναίων. 3) Η περιοχή διατηρεί τον παραδοσιακό της χαρακτήρα με λαϊκά κτίρια της οθωμανικής περιόδου και άλλα με ενδιαφέροντα εσωτερικά χαρακτηριστικά. 4) Μία επέμβαση θα είχε άμεσες επιδράσεις στον περιβάλλοντα χώρο της και θα ενίσχυε τις προσπάθειες των ιδιωτών για διατήρηση των σπιτιών τους. 5) Μικρή έκταση με ιδιωτικές ιδιοκτησίες με επισκευασμένα κτίρια, ερείπια προς ανοικοδόμηση και κενά οικοπέδα. 6) Είναι κατεξοχήν περιοχή κατοικίας με χαμηλή πυκνότητα, που μπορεί να εξασφαλίσει τη μεταφορά των κατοίκων λόγω της κτιριακής υποδομής που προσφέρει. 		<p>Η μεγάλη Πλατεία της Πλάκας (πρόην Μιμίκου και Μαιρής) χρειάζεται αναβάθμιση που να προσαρμόζεται στα χαρακτηριστικά της Πλάκας.</p> <p>Ανάγκη άμεσης συντήρησης των διατηρητέων κτισμάτων της περιοχής με δάνεια και κατασκευές ή επισκευές υπό έλεγχο.</p>
Περιοχή Επέμβασης Γ	Χαρακτηριστικά		Επεμβάσεις - Χρηματοδότηση
Οδός Αδριανού	<ol style="list-style-type: none"> 1) Τμήμα της οδού Αδριανού, που αποτελεί βασικό δρόμο κίνησης πεζών και αυτοκινήτων στην Πλάκα με χρήσεις ειδικού και τοπικού εμπορίου. 2) Προτείνεται από την κυκλοφοριακή μελέτη να γίνει πεζόδρομος που θα συνδέει την Πλατεία Αγίας Αικατερίνης (νότιο τμήμα Πλάκας) με το πλέγμα πεζοδρόμων του κέντρου (Πλατεία Μητροπόλεως) μέσω της οδού Φιλοθέης. Νότια θα διέρχεται ο πεζόδρομος της Κυδαθηναίων και βόρεια τα αυτοκίνητα προερχόμενα από την περιοχή Μακρυγιάννη και Μοναστηρακίου και κατευθυνόμενα προς το κέντρο. 3) Η διαμόρφωση του δρόμου θα αποκαταστήσει τον εμπορικό χαρακτήρα του. 4) Παρουσιάζει πλήθος από ενδιαφέροντα κτίρια που χρειάζονται άμεση αποκατάσταση, ενώ τα νέα κτίρια που περιλαμβάνει αλλοιώνουν τη μορφολογία της περιοχής. Γενικά προτιμάται η ανοικοδόμηση νέων κτιρίων και όχι οι επισκευές στα ήδη υπάρχοντα. 5) Η επέμβαση στο συγκεκριμένο τμήμα αναμένεται να έχει επιδράσεις προς όλες τις κατευθύνσεις. 6) Μικρής έκτασης επέμβαση, που περιλαμβάνει κυρίως τα κτίρια κατά μήκος του δρόμου που ανήκουν σε ιδιώτες. 7) Εδώ συγκεντρώνονται εξειδικευμένο εμπόριο στο ισόγειο και ψυχαγωγία και κατοικία στους ορόφους. 		<p>Δάνεια και κατασκευές ή επισκευές υπό έλεγχο.</p>

Περιοχή Επέμβασης Δ	Χαρακτηριστικά	Επεμβάσεις - Χρηματοδότηση	
Διασταύρωση οδών Φλέσσα και Αδριανού	<ol style="list-style-type: none"> 1) Βρίσκεται στον κόμβο (πλάτωμα) της οδού Αδριανού με και των οδών Φλέσσα και Νικοδήμου, που διοχετεύουν αυτοκίνητα από το Μοναστηράκι και την οδό Μακρυγιάννη προς το κέντρο. η οδός Φιλοθέης επιτρέπει τη σύνδεση με τη Μητρόπολη και το δίκτυο πεζόδρομων του κέντρου. 2) Παρατηρείται καταστροφή του κτριάκου πλούτου και υπάρχει ανάγκη συμπλήρωσης των κενών οικοπέδων μεταξύ των κτιρίων. Υπάρχουν ενδιαφέροντα κτίρια που χρήζουν συντήρησης και πολυκατοικίες με εντελώς διαφορετικά μορφολογικά χαρακτηριστικά. 3) Λόγω της κεντροβαρικής θέσης της περιοχής Δ, μία επέμβαση σε αυτή αναμένεται να ευνοήσει τις γειτονικές περιοχές προς όλες τις κατευθύνσεις. 4) Η έκταση της περιοχής είναι μικρή και οι επεμβάσεις στα κτίριά της διευκολύνονται επειδή υπάγονται στην ιδιοκτησία του Δημοσίου, της Εκκλησίας και διαφόρων ΝΠΔΔ. 5) Στην περιοχή παρατηρείται συνύπαρξη δημόσιων σχολείων και κέντρων ψυχαγωγίας κακής ποιότητας, κάτι που θα πρέπει να αντιμετωπιστεί. 	<p>Διαμόρφωση πλατώματος ως ελεύθερου κοινόχρηστου χώρου. Οργάνωση της επέμβασης σε συνδυασμό με προγράμματα του Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων (ΟΣΚ). Απαιτείται η ανέγερση δύο σχολείων και η εφαρμογή προγράμματος δανειοδοτήσεων για επισκευές και κατασκευές υπό έλεγχο.</p>	
Περιοχή Επέμβασης Ε	Χαρακτηριστικά	Υποδιαίρεσεις	Επεμβάσεις - Χρηματοδότηση
Πλατείες Αδριανού και Αέριδων	<ol style="list-style-type: none"> 1) Η περιοχή βρίσκεται μεταξύ Πλατείας Αδριανού και Πλατείας Αέριδων μέχρι το Παλιό Πανεπιστήμιο. 2) Με αυτή την επέμβαση συνδέονται όλοι οι ελεύθεροι χώροι που βρίσκονται κοντά στους αρχαιολογικούς χώρους (Βιβλιοθήκη Αδριανού, Ρωμαϊκής Αγοράς, Ωρολόγιο Κυρρήσου, Ακρόπολη) δημιουργώντας ένα ανέβασμα από την οδό Αιόλου προς την Ακρόπολη. 3) Οι ελεύθεροι αυτοί χώροι ήδη συνδέονται μεταξύ τους με πεζόδρομους. 4) Η περιοχή γύρω από την Πλατεία Αδριανού παρουσιάζει αλλοιώσεις που οφείλονται στις επιρροές που δέχεται από το κέντρο. ενδιαφέροντα κτίρια (διατηρημένα ή σε κακή κατάσταση) απαντώνται στην Πλατεία Αέριδων μέχρι το παλιό Πανεπιστήμιο. Οι επεμβάσεις σε αυτές τις περιοχές αναμένεται να επηρεάσουν θετικά το χώρο γύρω από αυτές. 5) Η περιοχή γύρω από την Πλατεία Αδριανού αποτελεί μεταβατικό τμήμα προς το κέντρο, με αποτέλεσμα να φιλοξενεί στα ισόγεια της εμπορικές και ψυχαγωγικές χρήσεις και στους ορόφους της κατοικίες. 6) Αντίθετα, στην περιοχή γύρω από την Πλατεία Αέριδων επικρατούσα είναι η χρήση της κατοικίας, ενώ απαντώνται και λίγα κέντρα διασκέδασης στα ισόγεια. 	<p>ΣΤ <u>Πρώτη</u> περιοχή είναι η Πλατεία Αέριδων, που θα αποτελέσει τον πυρήνα της επέμβασης και</p> <p>ΣΤ <u>Δεύτερη</u> είναι η περιοχή της Πλατεία Αδριανού, όπου θα επεκταθεί η επέμβαση.</p>	<p>Οι επεμβάσεις στα κτίρια της περιοχής διευκολύνονται επειδή ορισμένα ανήκουν στο Δημόσιο, την Εκκλησία και σε διάφορα ΝΠΔΔ. Για τα κτίρια που ανήκουν σε ιδιώτες θα χορηγηθούν δάνεια για κατασκευές και επισκευές υπό έλεγχο.</p>

Πηγή: Ζήβας, 2006, *Ιδία Επεξεργασία*

Τα κριτήρια με βάση τα οποία επιλέχθηκαν οι τελικές επεμβάσεις είναι το ιδιοκτησιακό καθεστώς των οικοπέδων κάθε περιοχής, η μορφολογική αξιολόγηση και η κατάσταση των κτιρίων. Έτσι, προτείνονται:

- ⊗ Οι βελτιώσεις των όψεων των καινούριων κτιρίων
- ⊗ Η συντήρηση και ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων και του εσωτερικού των αξιόλογων παραδοσιακών κτιρίων
- ⊗ Η ανοικοδόμηση των κτιρίων που δεν έχουν μορφολογική αξία, των ερειπωμένων κτιρίων και των κενών οικοπέδων
- ⊗ Η συμπλήρωση και ο εκσυγχρονισμός των δικτύων των ΟΚΩ και
- ⊗ Η διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται το ενδεικτικό συνολικό κόστος των επεμβάσεων σε κάθε περιοχή, δηλαδή το κόστος για τις επεμβάσεις στα κτίρια και στους κοινόχρηστους χώρους (πεζόδρομοι, αυτοκινητόδρομοι, πλατείες).

ΠΙΝΑΚΑΣ 12: ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΧΗ			
Περιοχή Επέμβασης	Κτήρια (δρχ.)	Κοινόχρηστοι Χώροι (δρχ.)	Σύνολο (δρχ.)
A1	42.081	21.998	64.079
A2	46.244	22.778	69.022
A3	18.872	9.042	27.914
B	21.431	6.954	28.385
Γ	52.355	8.604	60.959
Δ	48.315	8.720	57.035
E	31.462	10.578	42.040
A2 και A3	65.116	31.820	96.936

Πηγή: Ζήβας, 2006

Σύμφωνα με τις αρχές επιλογής των περιοχών επέμβασης και τα ποσοτικά στοιχεία του παραπάνω πίνακα προέκυψε ότι καταλληλότερες είναι οι περιοχές A1 και A2 λόγω του ότι διαθέτουν κοινόχρηστους χώρους που μπορούν να επηρεάσουν τις γύρω περιοχές. Θα ληφθεί υπόψη μόνο το κόστος κατασκευής των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων δεδομένου ότι η συντήρηση και αποκατάσταση των κτιρίων θα γίνει με δανειοδότηση και σχετικές εργασίες που θα διενεργηθούν από τους ιδιοκτήτες. Μία ακόμη σημαντική επέμβαση είναι αυτή της περιοχής E, που αναμένεται να τονώσει τις τάσεις επισκευής των κτιρίων προς όλες τις κατευθύνσεις.

Προτάσεις μέτρων για την πραγματοποίηση της επέμβασης

Για να καταστούν υλοποιήσιμες οι επεμβάσεις προτείνεται μια σειρά μέτρων και

κινήτρων οικονομικών (στεγαστικά δάνεια σε διάφορες κατηγορίες δικαιούχων¹⁰³, δωρεάν αρωγές στους ιδιοκτήτες ακινήτων που προβαίνουν σε δομικές εργασίες¹⁰⁴, έκπτωση στο φορολογητέο εισόδημα ποσοστού των δαπανών επισκευής των παραδοσιακών κτιρίων σε διάστημα 5 χρόνων με ανώτατο όριο τις 200.000 δρχ. ετησίως, επιβράβευση προσπαθειών διατήρησης του κτιριακού πλούτου και υποδειγματικές μελέτες συντήρησης των κτιρίων από το Δημόσιο) και νομικών (θεσμός ενεργού πολεοδομίας). Ο θεσμός της ενεργού πολεοδομίας προτείνεται στην περίπτωση των κτισμάτων που χρειάζονται άμεση αποκατάσταση και οι ιδιοκτήτες τους είτε δεν επιθυμούν, ή δεν είναι σε θέση να τα βελτιώσουν. Προτείνεται η σύσταση Φορέα που θα αναλάβει τις διαπραγματεύσεις με το Δημόσιο ενεργώντας για λογαριασμό του και συνεχίζοντας την υλοποίηση του προγράμματος που είχε αρχίσει καθώς και η σύσταση με βάση το Ν.679/1977 μιας ειδικής υπηρεσίας του ΥΔΕ με εποπτεύουσα αρχή τη Διεύθυνση Γ7¹⁰⁵, που θα αναλάβει την εκπόνηση και πραγματοποίηση όλων των απαιτούμενων μέτρων σε κάθε περίπτωση. Προσοχή θα πρέπει επίσης να δοθεί, σύμφωνα με τη μελέτη, στα ενδεχόμενα κοινωνικά προβλήματα που μπορεί να προκύψουν από την ανάπλαση και τα οποία μπορούν να αντιμετωπιστούν με την παροχή ειδικής βοήθειας ή και συμπληρωματικής αποζημίωσης σε όσους κατοίκους ή επαγγελματίες των περιοχών αυτών έχουν πραγματική ανάγκη.

2.4.1.3 Η ΕΠΕΜΒΑΣΗ ΚΑΙ ΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ (1979-1985)

Η εφαρμογή του προγράμματος

Παρόλο που η «Μελέτη αντιμετώπισης προβλημάτων Πλάκας» είχε προτείνει τη σύσταση Φορέα Ενεργού Πολεοδομίας για την εφαρμογή των προτεινόμενων μέτρων,

¹⁰³ Με βάση τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούσαν κατά το έτος 1977 ως όροι δανειοδότησης προτείνονται: τόκος 5% και 25 χρόνια εξόφλησης και τόκος 3% και 10 χρόνια εξόφλησης χωρίς περιορισμό ύψους. Η τραπεζική εγγύηση (50% της αξίας του ακινήτου) δεν αποτελούσε εμπόδιο λόγω των υψηλών τιμών που είχαν τα οικόπεδα της Πλάκας (Ζήβας, 2006).

¹⁰⁴ Ως αρωγές προτείνονται: ποσοστό 10% του κόστους των δομικών εργασιών για το ποσό μέχρι 1.000.000 δρχ., ποσοστό 5% του κόστους των δομικών εργασιών για ποσό από 1.000.000 δρχ. μέχρι 2.000.000 δρχ. και ποσοστό 5% για ποσό άνω των 2.000.000 δρχ. (Ζήβας, 2006).

¹⁰⁵ Οι υπηρεσίες του ΥΔΕ που σχετίζονταν με την παρακολούθηση της εκτέλεσης του συνόλου του προγράμματος για την Πλάκα ήταν η ειδική υπηρεσία του που εκπονούσε μελέτες και εκτελούσε έργα σε δημόσιους χώρους (ΦΕΚ68/Α/1978), χωρίς όμως να έχει τη δυνατότητα επέμβασης σε κτίρια, η Διεύθυνση Γ7 «Παραδοσιακών Οικισμών και Περιβάλλοντος», που παρακολουθούσε τη μελέτη και έκανε εισηγήσεις για τα ληπτέα μέτρα για το σύνολο ή για τμήματα οικισμών και έδινε οδηγίες κατά την εφαρμογή της μελέτης και η Διεύθυνση Γ3 «Ενεργού Πολεοδομίας», που ασκούσε έλεγχο και ενέκρινε προγράμματα ενεργού πολεοδομίας (Ζήβας, 2006).

υπήρχε ο κίνδυνος συγκρότησης ενός πολύπλοκου οργανισμού που θα οδηγούσε σε χρονοβόρες διαδικασίες αντιμετώπισης του προβλήματος. Με δεδομένες, επίσης, τις αντίστοιχες προσπάθειες εφαρμογής του θεσμού της Ενεργού Πολεοδομίας στις σχεδιαζόμενες οικιστικές μονάδες Αθηνών, Θηβών και Λαυρίου (από την Κτηματική Τράπεζα και τις θυγατρικές της εταιρείες) που δεν είχαν καρποφορήσει, αποφασίστηκε να γίνει ανάληψη των μελετημένων έργων και μέτρων από το ΥΔΕ. Οι επεμβάσεις που είχαν αποφασιστεί να γίνουν θα έπρεπε να διενεργηθούν με τέτοιο τρόπο, ούτως ώστε να συνεχιστεί η ζωή της Πλάκας χωρίς διαταραχές και να μην προκληθούν αντιδράσεις από τους κατοίκους και τους επαγγελματίες της περιοχής. Η στρατηγική της επέμβασης θα έπρεπε να δημιουργήσει από την πρώτη στιγμή κλίμα εμπιστοσύνης στην κρατική προσπάθεια τόσο από τη μεριά των κατοίκων, όσο και από τη μεριά του ευρύτερου κοινού, ούτως ώστε να υπάρχει μία στάση συνεργασίας στο όλο εγχείρημα¹⁰⁶. Υπό αυτές τις συνθήκες η ανάπλαση αναπτύχθηκε σε περισσότερα ταυτοχρόνως επίπεδα περιλαμβάνοντας γενικές ρυθμίσεις άμεσης εφαρμογής και επεμβάσεις που θα εφαρμόζονταν κατά φάσεις.

Τα επίπεδα της επέμβασης ήταν τέσσερα. Το πρώτο περιλάμβανε τον καθορισμό των ορίων της υπό προστασία περιοχής, καθώς και την εφαρμογή ενός νέου συστήματος κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων, γνωστού ως «πεζοδρόμηση της Πλάκας» με βάση τον κανονισμό λειτουργίας των πεζόδρομων (ΦΕΚ445/Δ'/30.08.1979, ΦΕΚ467/Δ'/07.09.1979). Το σύστημα αυτό αφορούσε την περιοχή μεταξύ των οδών Ερμού, Καραϊσκάκη, Αγίου Δημητρίου, Ευριπίδου, Δραγατσανίου, Σταδίου, Πλατείας Συντάγματος, Φιλελλήνων, Ναυάρχου Νικοδήμου, Βουλής, Μητροπόλεως, Πλατείας Μοναστηρακίου και Ερμού και αρχικά προκάλεσε πλήθος αντιδράσεων από τους εμπόρους και τους καταστηματάρχες της περιοχής. Τόσο στους κατοίκους της Πλάκας όσο και σε όλους τους πολίτες μοιράστηκε ενημερωτικό έντυπο με χάρτη της περιοχής (Παράρτημα II, Εικόνα 21) με τους πεζόδρομους και δρόμους κυκλοφορίας οχημάτων και τις κατευθύνσεις κυκλοφορίας τους και με ενημερωτικό υλικό για τις ώρες κυκλοφορίας των οχημάτων για την εξυπηρέτηση των καταστημάτων. Αποφασίστηκε, επίσης, η χορήγηση ειδικού σήματος στους μόνιμους κατοίκους της περιοχής για να μπορούν να σταθμεύουν τα αυτοκίνητά τους (Ζήβας, 2006). Ειδικότερα, Οι κάτοικοι της περιοχής εφοδιάστηκαν με μια ειδική κάρτα προκειμένου να μπορούν να κυκλοφορούν ελεύθερα και να σταθμεύουν, είτε σε ιδιωτικούς χώρους

¹⁰⁶ Θετικό ήταν το γεγονός ότι η στάση της Συντονιστικής Επιτροπής των Σωματείων και των Κατοίκων της Πλάκας ήταν θετική απέναντι σε όλη αυτή την προσπάθεια (Ζήβας, 2006).

είτε σε χώρους που προέβλεπε το σχέδιο καθόλη τη διάρκεια του 24ωρου. Παράλληλα με την ισχύ της ειδικής κάρτας στάθμευσης των κατοίκων, εκδόθηκε και μια κάρτα εισόδου στους πεζόδρομους με την οποία έπρεπε να είναι εφοδιασμένα όσα οχήματα δεν ανήκαν σε κατοίκους, αλλά προκειμένου να μεταφέρουν ανάπηρα ή υπερήλικα άτομα χρησιμοποιούσαν τους πεζόδρομους. Η παράλληλη, αυτή ισχύς των δύο ειδικών καρτών συνεχίστηκε μέχρι και το 1990, οπότε και καταργήθηκε η κάρτα εισόδου σε μη – κατοίκους της Πλάκας (Μπετούρα, Σεπτέμβριος 1994).

Με την εφαρμογή αυτού του συστήματος περιορίστηκε ο θόρυβος και η όχληση και αποκαταστάθηκε κατά κάποιο τρόπο ο χαρακτήρας των δρόμων της περιοχής. Όσον αφορά τις θέσεις στάθμευσης, αν και η ομάδα μελέτης είχε προτείνει την ανέγερση κλειστών χώρων στάθμευσης τελικά δεν κατασκευάστηκαν έτσι η ζήτηση για χώρους στάθμευσης εξακολούθησε να καλύπτεται από τους ήδη υπάρχοντες με δυναμικότητα 250 αυτοκινήτων ή από υπαίθριους χώρους, που ουσιαστικά αποτελούσαν άκτιστα οικόπεδα ή κενοί χώροι που προέκυψαν από την κατεδάφιση κτιρίων, γεγονός που υποβάθμιζε την εικόνα της περιοχής.

Το δεύτερο στάδιο ήταν καθαρά τεχνικό, περιλαμβάνοντας την ταυτόχρονη με την πεζοδρόμηση ανακατασκευή όλων των υπόγειων δικτύων της Πλάκας (δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ΔΕΗ, ΟΤΕ, φυσικού αερίου και πρόβλεψη μελλοντικής εγκατάστασης καλωδιακής τηλεόρασης). Για να περιοριστούν τα προβλήματα έγινε εξαρχής πρόβλεψη των όλων των συμβατικών (ύδρευση, αποχέτευση, νερό, τηλέφωνο) και των νέων δικτύων (φωταέριο, σωληνοταχυδρομείο¹⁰⁷) και επιλέχθηκαν νέες μέθοδοι για τη σωστή λειτουργικά και κατασκευαστικά χωροθέτησή τους¹⁰⁸. Μετά τη λεπτομερή εξέταση των διαφόρων διατάξεων δικτύων σε τομές δρόμων σύμφωνα με αμερικανικούς και γερμανικούς κανονισμούς οι διατάξεις που επιλέχθηκαν για την περίπτωση της Πλάκας ήταν η τοποθέτηση δικτύων σε τάφρους, που κρίθηκε κατάλληλη για τους δρόμους μικρού πλάτους και η τοποθέτηση δικτύων σε σήραγγα

¹⁰⁷ Δίκτυα σωληνοταχυδρομείου και αστικής θέρμανσης τελικά δεν τοποθετήθηκαν γιατί κρίθηκε ότι δε θα προέκυπταν στο μέλλον ανάγκες τέτοιων δικτύων, αφού προορίζονται για πυκνοδομημένες περιοχές και περιοχές με πολλά υποκαταστήματα τραπεζών και δημόσιων υπηρεσιών (Ζήβας, 2006).

¹⁰⁸ Τα κριτήρια σωστής χωροθέτησης των αστικών τεχνικών υποδομών ήταν α) η άνοδος της ποιότητας της παρεχόμενης εξυπηρέτησης, β) η ελαχιστοποίηση του κόστους εγκατάστασης, σύνδεσης, επέκτασης, προσθήκης, αντικατάστασης, άρσης βλάβης, γ) η δυνατότητα προληπτικής συντήρησης, δ) η ελαχιστοποίηση των χρονικών καθυστερήσεων λόγω της αναπόφευκτης επαλληλίας των επεμβάσεων στα οδοστρώματα για κάθε ένα δίκτυο ξεχωριστά και ε) η εξουδετέρωση των δυσμενών επιπτώσεων στην ομαλή λειτουργία των αστικών κέντρων από κυκλοφοριακής, συγκοινωνιακής, κοινωνικής κλπ σκοπιάς (Ζήβας, 2006).

στους κεντρικότερους και μεγαλύτερου πλάτους δρόμους της περιοχής (Αδριανού, Αγίας Φιλοθέης, Γκούρα, Γαλανή, Χαιρεφώντος, Αφροδίτης και Φαρμάκη). Τα βασικά δίκτυα μελετήθηκαν και αντικαταστάθηκαν πλήρως, ώστε να καλύπτουν και τις μελλοντικές ανάγκες της περιοχής, ενώ κατασκευάστηκε και δίκτυο φωταερίου για τη θέρμανση των κτιρίων και με στόχο τη σταδιακή αντικατάσταση των καυστήρων πετρελαίου που ήταν επιβλαβείς για το περιβάλλον. Επίσης, κατασκευάστηκε υπόγειο δίκτυο κεραίας τηλεόρασης που συνδέει όλες τις κατοικίες με κεντρική κεραία και ενισχυτές στο δώμα του Υπουργείου Παιδείας στην οδό Μητροπόλεως, γεγονός που αναβάθμισε αισθητικά την εικόνα της πόλης και παράλληλα βελτίωσε την παροχή εικόνας και έδωσε τη δυνατότητα δορυφορικών λήψεων. Τα φωτιστικά σώματα στους πεζόδρομους της Πλάκας σήμερα τροφοδοτούνται από υπόγειο δίκτυο ηλεκτρικού ρεύματος, γεγονός που επέτρεψε την αφαίρεση των εναέριων καλωδίων φωτισμού που αλλοίωναν την εικόνα των δρόμων.

Το τρίτο επίπεδο της επέμβασης αφορούσε στην παράλληλη ανακατασκευή των δικτύων με τη διαμόρφωση και τον εξοπλισμό των ελεύθερων δημόσιων χώρων της Πλάκας (δρόμοι, πλατείες, πλατώματα, προαύλια εκκλησιών). Είχε, δηλαδή, αρχιτεκτονικό κυρίως χαρακτήρα. Η πρώτη φάση διαμόρφωσης των ελεύθερων χώρων της Πλάκας (1979-1980) αφορούσε στη διαμόρφωση της οδού Κυδαθηναίων μέχρι τη συμβολή της με την οδό Αδριανού, την Πλατεία Φιλόμουσου Εταιρείας και τις οδούς που την περιβάλλουν, τον περιβάλλοντα χώρο της Αγίας Σωτήρας, την οδό Αγγέλου Γέροντα και την οδό Κόδρου (Παράρτημα III, Χάρτης 2.5). Η επιλογή της περιοχής αυτής έγινε για μια σειρά από λόγους, όπως το γεγονός ότι η οδός Κυδαθηναίων ήταν ένας από τους κεντρικούς άξονες της περιοχής που έπαινε να είναι δρόμος διέλευσης αυτοκινήτων και με την πεζοδρόμησή του επέτρεπε τη σύνδεση με δύο ελεύθερους χώρους, το ότι ήταν μικρές οι πιθανότητες εντοπισμού αρχαιοτήτων κατά τις εκσκαφές για την αντικατάσταση των δικτύων, αλλά και επειδή αποτελούσε μία από τις επεμβάσεις που είχαν επιλεγεί κατά τη «Μελέτη Αντιμετώπισης Προβλημάτων Πλάκας». Η επίστρωση του δρόμου έγινε με μαρμαρόπλακες ορθογωνικού σχήματος διαφόρων διαστάσεων. Στην Πλατεία της Φιλόμουσου Εταιρείας και στον προαύλιο χώρο της Αγίας Σωτήρας δεν έγιναν μεγάλες επεμβάσεις με στόχο τη διαφύλαξη της λαϊκής παραδοσιακής νοοτροπίας τους¹⁰⁹. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται όλες

¹⁰⁹ Στον περιβάλλοντα χώρο της Αγίας Σωτήρας τοποθετήθηκαν δύο μαρμαρίνοι κίονες, πιθανότατα ρωμαϊκοί, που βρίσκονταν εκεί σε μαρμάρινα υπόβαθρα ειδικής διατομής. Επίσης, μελετήθηκαν ορισμένα μεταλλικά κιγκλιδώματα και στη γωνία των οδών Κόδρου και

οι φάσεις διαμόρφωσης των ελεύθερων χώρων της Πλάκας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 13: ΦΑΣΕΙΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ ΠΛΑΚΑΣ		
ΦΑΣΗ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ
ΠΡΩΤΗ	1979-1980	Οδός Κυδαθηναίων μέχρι τη συμβολή της με την οδό Αδριανού, Πλατεία Φιλόμουσου Εταιρείας και οδοί που την περιβάλλουν, προαύλιος χώρος Αγίας Σωτήρας, οδοί Αγγέλου Γέροντα και Κόδρου
ΔΕΥΤΕΡΗ	1981-1982	Πλατεία Αγίας Αικατερίνης, Πλατεία Λυσικράτους, οδοί Θέσπιδος, Επιμενίδου, Αφροδίτης, Αδριανού μέχρι την οδό Ναυάρχου Νικοδήμου και οδός Αγίας Φιλοθέης
ΤΡΙΤΗ	1985-1986	Οδοί Διογένους και Αγίου Ανδρέα
ΤΕΤΑΡΤΗ	1992-1993	Οδοί Μάρκου Αυρήλιου, Πελοπίδα (τιμήμα της), Μνησικλέους, Ερεχθέως, Ερωτόκριτου, Θρασύβουλου, Κλεψύδρας και τα πλατώματα στις απολήξεις των οδών Λυσίου και Θρασύβουλου

Πηγή: Ζήβας, 2006

Τα έργα της πρώτης και της τέταρτης φάσης δημοπρατήθηκαν από τις υπηρεσίες του Υπουργείου, ενώ οι εργασίες της δεύτερης και τρίτης φάσης πραγματοποιήθηκαν από τη ΔΕΠΟΣ. Όλες οι φάσεις περιλάμβαναν τη διαμόρφωση των χώρων και την τοποθέτηση του οδικού εξοπλισμού όσο και την κατασκευή όλων των υπόγειων δικτύων.

Οι ελεύθεροι δημόσιοι χώροι της Πλάκας εξοπλίστηκαν με:

- ⊗ Ειδικές πληροφοριακές πινακίδες
- ⊗ Καλάθια ακρήστων
- ⊗ Παγκάκια από μεταλλικό σκελετό και με ξύλινες πλάτες
- ⊗ Πινακίδες ονομασίας των οδών και πλατειών της Πλάκας από μαρμάρινες πλάκες με εσώγλυφα γράμματα και περιμετρικό γλυπτό πλαίσιο¹¹⁰
- ⊗ Ειδικά στηρίγματα για τα σήματα της τροχαίας τοποθετημένα στους τοίχους των κτιρίων για να αποφευχθεί η τοποθέτηση μεταλλικών στύλων στους δρόμους
- ⊗ Επίτοιχα και επίστυλα φωτιστικά σώματα για το φωτισμό των δημόσιων χώρων της Πλάκας

Το τελευταίο στάδιο της επέμβασης ήταν κοινωνικής φύσης, αφού επιδιώχθηκε η όσο το δυνατόν καλύτερη ενημέρωση, πληροφόρηση και ευαισθητοποίηση των κατοίκων της περιοχής με σκοπό τη συνεργασία μαζί τους για την υλοποίηση του τελικού στόχου. Τα μέτρα που λήφθηκαν ήταν τα ακόλουθα:

- ⊗ Έκδοση ειδικών ενημερωτικών φυλλαδίων που περιέγραφαν τους στόχους της επέμβασης και τα άμεσα ή μακροπρόθεσμα αποτελέσματά της και

Αθηναίων έγινε ειδική διαμόρφωση για την τοποθέτηση στοιχείων οδικού εξοπλισμού (Ζήβας, 2006).

¹¹⁰ Ωστόσο, δίπλα σε αυτές τις πινακίδες έχουν τοποθετηθεί σήμερα από το Δήμο Αθηναίων οι γνωστές μπλε χρώματος πινακίδες με άσπρα ελληνικά και λατινικά στοιχεία (Ζήβας, 2006).

- απευθύνονταν τόσο στους κατοίκους, όσο και στο ευρύτερο αθηναϊκό κοινό
- ⊗ Παροχή τεχνικών συμβουλών στους κατοίκους και τους ιδιώτες μηχανικών για την όσο δυνατόν καλύτερη αντιμετώπιση των προβλημάτων τους
 - ⊗ Παροχή συμβουλών σχετικά με την αντικατάσταση των εμπορικών επιγραφών και υπόδειξη των κατάλληλων για κάθε περίπτωση λύσεων
 - ⊗ Εκπόνηση μελετών αποκατάστασης των όψεων πέντε κτιρίων σε συμφωνία με τους ιδιοκτήτες τους
 - ⊗ Επιδότηση εφάπαξ με το ποσό των 500.000 δρχ. από το ΕΤΕΡΠΣ προς τους ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων που θα διενεργούσαν επεμβάσεις αποκατάστασης στα κτίριά τους
 - ⊗ Παροχή από την Κτηματική Τράπεζα χαμηλότοκων δανείων διάρκειας 15 ετών με επιτόκιο 11,5% σε ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων για την αποκατάστασή τους

Το 1982 συστάθηκε και το «Γραφείο Πλάκας»¹¹¹, που αποτελούσε ειδική υπηρεσία του ΥΔΕ και στεγάστηκε μέσα στην Πλάκα (στην οδό Κυρρήστου). Στόχος του ήταν η εκτίμηση της απόδοσης των διαφόρων μέτρων και η ανάγκη για πιθανές βελτιώσεις, συμπληρώσεις ή διορθώσεις. Το 1985, με στόχο την παρακολούθηση της υλοποίησης των μέτρων του προγράμματος δημιουργήθηκε η Ομάδα Αντιμετώπισης Προβλημάτων Πλάκας, που υπαγόταν στον εκάστοτε υπουργό. Παρόλο, που το έργο της διήρκεσε πολλά χρόνια με διαδοχικές αποφάσεις, το 2001 διακόπηκε η λειτουργία της.

Το συνολικό αποτέλεσμα

Η εφαρμογή του προγράμματος, που ξεκίνησε τον Ιανουάριο του 1979, είχε ως θετικές συνέπειες την αλλαγή της λειτουργίας των ελεύθερων χώρων, αφού η μείωση της κυκλοφορίας των αυτοκινήτων και η νέα διαμόρφωση πεζόδρομων δημιούργησε νέες συνθήκες διαβίωσης, αλλά και την απομάκρυνση των θορυβωδών κέντρων διασκέδασης και τον περιορισμό της ανεξέλεγκτης εισβολής δραστηριοτήτων που δεν εναρμονίζονταν με την ιδιαίτερη φυσιογνωμία της περιοχής (σημαντική προς αυτή την κατεύθυνση η συμβολή του ΠΔ του 1982 για τις χρήσεις γης). Όλα αυτά συνέβαλαν στην ανάκτηση σε μεγάλο βαθμό της ιστορικής ταυτότητας της Πλάκας. Τα πολλαπλά

¹¹¹ Η σύσταση του Γραφείου Πλάκας έγινε με την ΥΑΟικ.5286/641/09.04.1982 (ΦΕΚ236/Β'/05.05.1982), ενώ ακολούθησαν και άλλες αποφάσεις που καθόριζαν τις αρμοδιότητες του Γραφείου και τη συγκρότηση Γνωμοδοτικής Επιτροπής του Γραφείου Πλάκας. Το 1991 η έκδοση οικοδομικών αδειών μεταβιβάστηκε από το Γραφείο Πλάκας στο αντίστοιχο Γραφείο του Δήμου Αθηναίων. Αργότερα, με την ΥΑ85782/5435/24.07.1996 (ΦΕΚ 693/Β'/19.08.1996) το Γραφείο Πλάκας μετονομάστηκε σε Γραφείο Ιστορικού Κέντρου της Πόλεως Αθηνών (Ζήβας, 2006).

οφέλη των επεμβάσεων δημιούργησαν ένα κλίμα εμπιστοσύνης που οδήγησε στην αποδοχή του προγράμματος τόσο από τους κατοίκους όσο και από τους επαγγελματίες και στην επιθυμία τους να συμβάλλουν ενεργά στους στόχους του.

Οι πρώτες επεμβάσεις αποκατάστασης των όψεων ορισμένων διατηρητέων κτιρίων έστρεψαν αρκετούς ιδιοκτήτες προς αυτή την κατεύθυνση (Παράρτημα II, Εικόνες 22, 23, 24). Το αυξημένο ενδιαφέρον των κατοίκων για τη βελτίωση της κατάστασης των ιδιοκτησιών τους φαίνεται και από την αύξηση μετά το 1979 των οικοδομικών αδειών για αποκατάσταση και αναστήλωση μνημείων, σε αντίθεση με τις οικοδομικές άδειες κατεδάφισης που παρουσίασαν μείωση. Αξίζει να αναφερθεί ότι το 1985 όλες οι εκδοθείσες οικοδομικές άδειες αφορούσαν την αποκατάσταση διατηρητέων κτισμάτων.

Σημαντική ήταν και η συμβολή του ΥΠΠΟ στην αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων κατά την περίοδο 1979-1981, που διενέργησε επισκευές σε ιστορικά κτίρια (π.χ. Ιωνικό Κέντρο στην οδό Λυσίου, κτίριο Αρχαιολογικού Ινστιτούτου Δανίας στην Πλατεία Αγίας Αικατερίνης), αλλά και σε κτίρια της ιδιοκτησίας του στην περιοχή των Αέρηδων και της Ρωμαϊκής Αγοράς. Ωστόσο, παρόλο που τα κτίρια αυτά είχαν ως χρήση τους την κατοικία, το ΥΠΠΟ άλλαξε τη λειτουργία τους με την εγκατάσταση διαφόρων πολιτιστικών υπηρεσιών, σωματείων και συλλόγων κατά παράβαση του ΠΔ χρήσεων γης.

Κατά την περίοδο 1981-1985 επισκευάστηκαν, αποκαταστάθηκαν και επαναχρησιμοποιήθηκαν 98 κτίρια, δηλαδή το 10% των συνολικών κτιρίων της περιοχής και το 20% των διατηρητέων κτισμάτων. Μερικά εντυπωσιακά παραδείγματα αποκατάστασης είναι το διώροφο νεοκλασικό σπίτι στην οδό Φλέσσα και Κυρρήστου (πρώην ταβέρνα «Παλιά Αθήνα») (Παράρτημα II, Εικόνα 25), η αποκατάσταση του διώροφου κέντρου διασκέδασης στη διασταύρωση των οδών Λυσίου και Μνησικλέους που μετατράπηκε σε κατοικία και η μετατροπή σε κατοικίες των δύο ντίσκο «Μέκκα» και «Καρυάτις» (Παράρτημα II, Εικόνα 26). Επίσης, άλλα κτίρια που άλλαξαν χρήση και έγιναν κατοικίες βρίσκονται στις οδούς Κυρρήστου, Διογένους και στη γωνία των οδών Λυσίου και Μάρκου Αυρήλιου.

Εντούτοις, τα τελευταία χρόνια έχουν αρχίσει να εμφανίζονται φαινόμενα και τάσεις εκμετάλλευσης της ελκυστικότερης πλέον Πλάκας, τα οποία ευνοούνται και από την υποχωρητικότητα που διακρίνει τη Διοίκηση μετά από τις πιέσεις των ιδιωτών και των επαγγελματιών, αλλά και από τη μη αυστηρή τήρηση των νομοθετημένων μέτρων προστασίας της Πλάκας, γεγονός που συνεπάγεται την εκ νέου αλλοίωση του ιστορικού

χαρακτήρα της Πλάκας και την επανεμφάνιση δυσάρεστων και ανεπιθύμητων φαινομένων.

2.4.1.4 ΜΕΛΕΤΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΠΛΑΚΑ (1985)

Το 1985 η Διεύθυνση Σχεδιασμού Μεταφορών και Δικτύων Υποδομής του τότε ΥΔΕ πραγματοποίησε μια μελέτη¹¹² αξιολόγησης της κυκλοφοριακής ρύθμισης στην Πλάκα. Οι τομείς που αξιολογήθηκαν ήταν η κυκλοφορία των οχημάτων, η στάθμευση των οχημάτων σε χώρους στάθμευσης και παρόδια και η τροφοδοσία των καταστημάτων.

Κυκλοφορία Οχημάτων

Οι μετρήσεις των κυκλοφοριακών φόρτων των δρόμων της Πλάκας έδειξαν μια αύξηση φόρτου μικρής κλίμακας στις περιμετρικές οδικές αρτηρίες της περιοχής σε σχέση με ανάλογες μετρήσεις του 1973, που πιθανότατα ήταν αποτέλεσμα της γενικότερης αύξησης των φόρτων στο οδικό δίκτυο της Αθήνας και όχι της κυκλοφοριακής ρύθμισης που εφαρμόστηκε στην Πλάκα.

Στους δρόμους στο εσωτερικό της περιοχής παρατηρήθηκε:

α. Μείωση κατά περίπου 50% του φόρτου των δρόμων που πριν την επέμβαση εξυπηρετούσαν τις διαμπερείς κινήσεις των οχημάτων (μείωση φόρτου οδού Βουλής κατά 50%, μείωση φόρτου οδού Αιόλου κατά 55% και μείωση φόρτου οδού Αδριανού κατά 57%)

β. Αύξηση του φόρτου των δρόμων που πριν την επέμβαση είχαν τοπική σημασία, ενώ πλέον αποτελούσαν τμήματα των βασικών κυκλοφοριακών βρόγχων (αύξηση 35% φόρτου οδού Ναυάρχου Νικοδήμου, αύξηση 95% φόρτου οδού Τριπόδων και αύξηση φόρτου 26% οδού Καπνικαρέας)

γ. Μείωση κατά 50% των ατυχημάτων που έγιναν στην περιοχή κατά τις περιόδους 1977-1979 και 1982-1983 σύμφωνα με στοιχεία της Τροχαίας Αθηνών.

Βάσει των ανωτέρω παρατηρήσεων, η κυκλοφοριακή ρύθμιση (κυψέλη κυκλοφορίας) που επιλέχθηκε και εφαρμόστηκε κρίθηκε απόλυτα ικανοποιητική, πλήρως εναρμονισμένη με την κυκλοφοριακή ρύθμιση της ευρύτερης περιοχής του Εμπορικού Κέντρου και οποιαδήποτε αλλαγή της το μόνο που θα δημιουργούσε θα

¹¹² Ομάδα Μελέτης Φ. Δήμου - Κουτρομπά – Συγκοινωνιολόγος (υπεύθυνος μελέτης), Μ. Γεωργανά – Αρχιτέκτονας, Ν. Γιαννακοπούλου – Αρχιτέκτονας, Α. Γεωργιάδου – Σχεδιάστρια, Ν. Λυμπεροπούλου – Σχεδιάστρια, Θ. Χιώτης – Φοιτητής ΕΜΠ, Δ. Βασιλόπουλος – Φοιτητής ΕΜΠ (Μπετούρα, Σεπτέμβριος 1994).

ήταν προβλήματα (Μπετούρα, Σεπτέμβριος 1994).

Στάθμευση Οχημάτων

Στάθμευση σε οργανωμένους χώρους στάθμευσης

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της απογραφής της στάθμευσης των οχημάτων σε χώρους στάθμευσης, που έγινε κατά τη μελέτη.

ΠΙΝΑΚΑΣ 14: ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΑΝΑ ΖΩΝΗ										
Ζώνες	Κλειστοί Χώροι				Ανοιχτοί Χώροι				Σύνολο	
	Ιδιωτικοί Χώροι		Δημόσιοι Χώροι		Ιδιωτικοί Χώροι		Δημόσιοι Χώροι			
	Μονάδες	Οχήματα	Μονάδες	Οχήματα	Μονάδες	Οχήματα	Μονάδες	Οχήματα	Μονάδες	Οχήματα
A1	-	-	-	-	-	-	3	110	3	110
A2	2	18	5	1080	6	74	7	376	20	1548
B1	-	-	-	-	-	-	5	150	5	150
B2	-	-	-	-	-	-	1	15	1	45
Σύνολο	2	18	5	1080	6	74	16	681	29	1853

Πηγή: Μπετούρα, Σεπτέμβριος 1994

Από τα δεδομένα του πίνακα παρατηρούμε ότι στην περιοχή λειτουργούσαν 29 ιδιωτικοί και δημόσιοι χώροι στάθμευσης, υπαίθριοι και στεγασμένοι, συνολικής χωρητικότητας 1.853 οχημάτων. Οι ιδιωτικοί χώροι στάθμευσης ήταν 8 (2 στεγασμένοι και 6 υπαίθριοι) με χωρητικότητα 92 οχημάτων, ενώ οι δημόσιοι χώροι στάθμευσης ήταν 21 (5 στεγασμένοι και 16 υπαίθριοι) με χωρητικότητα 1.761 οχημάτων. Η πληρότητά τους κυμαινόταν από 50 έως 60% σύμφωνα με στοιχεία που έδωσαν οι ιδιοκτήτες και εργαζόμενοι σε αυτά, γεγονός που διαπιστώθηκε και από αυτοψίες. Ως κύρια αιτία της χαμηλής πληρότητας παρουσιάστηκε η εφαρμογή του μέτρου της εκ περιτροπής κυκλοφορίας των οχημάτων στο μικρό δακτύλιο της Αθήνας.

Ενώ, λοιπόν, οι προσφερόμενες θέσεις στάθμευσης σε δημόσιους χώρους ήταν 1.761, και με δεδομένο ότι καλυπτόταν μόνο το 50-60% καθημερινά, 705-880 θέσεις στάθμευσης παρέμεναν ακάλυπτες, ενώ παράλληλα παρατηρήθηκε μεγάλη παράνομη παρόδια στάθμευση. Το πρόβλημα της παράνομης στάθμευσης εκτιμήθηκε ότι οφειλόταν κατά κύριο λόγο στους εργαζόμενους, επισκέπτες και συναλλασσόμενους στο Εμπορικό Τρίγωνο, οι οποίοι εκμεταλλευόμενοι την ελλιπή αστυνόμευση της στάθμευσης καταλάμβαναν με τα οχήματά τους τις παρόδιες θέσεις στάθμευσης που προορίζονταν για τους κατοίκους της περιοχής. Το άμεσο αποτέλεσμα αυτής της κατάστασης ήταν οι κάτοικοι να μην μπορούν να σταθμεύσουν τα οχήματά τους νόμιμα, αφού μονίμως έβρισκαν τις θέσεις τους κατειλημμένες, και αναγκαστικά να σταθμεύουν όπου έβρισκαν, δηλαδή τις περισσότερες φορές παράνομα, επιβαρύνοντας ταυτόχρονα το οδικό δίκτυο της περιοχής από τις άσκοπες κινήσεις των οχημάτων τους στην προσπάθεια εξεύρεσης μιας θέσης στάθμευσης.

Για την επίλυση του μεγάλου προβλήματος της παράνομης στάθμευσης προτάθηκε

η αυστηρή αστυνόμευση καθόλη τη διάρκεια του 24ωρου, τουλάχιστον των βασικών κυκλοφοριακών βρόγχων, στο πλαίσιο μιας συντονισμένης προσπάθειας τόσο από την Τουριστική και Δημοτική Αστυνομία και την Τροχαία, η τοποθέτηση πληροφοριακών πινακίδων καθοδήγησης των οδηγών προς τους χώρους στάθμευσης, με στόχο τη μείωση των άσκοπων κινήσεων και τέλος η απαγόρευση ορισμένων εισόδων της περιοχής από την οδό Μητροπόλεως (π.χ. οδός Άρεως), που αποσκοπούσε στην αποθάρρυνση της εισόδου στην Πλάκα από την περιοχή του γειτονικού Εμπορικού Τριγώνου.

Παρόδια στάθμευση

Για τη μέτρηση της παρόδιας στάθμευσης πραγματοποιήθηκε καταγραφή των σταθμευμένων οχημάτων σε όλο το οδικό δίκτυο της Πλάκας σε δύο χρονικές περιόδους της ημέρας, το πρωί μεταξύ 10:00π.μ. και 13:00μ.μ και το βράδυ μεταξύ 21:00μ.μ. και 23:00μ.μ., οπότε προέκυψαν για κάθε δρόμο δείκτες εναλλαγής στάθμευσης και ποσοστά οχημάτων κατοίκων που στάθμευαν παρόδια. Οι δείκτες εναλλαγής στάθμευσης που προέκυψαν ήταν δύο, ένας για κάθε καταμέτρηση.

Αναλυτικότερα, ο δείκτης εναλλαγής στάθμευσης κατά τις πρωινές μετρήσεις παρουσίασε υψηλές τιμές στους δρόμους Λυσίου, Αδριανού, Απόλλωνος, Ναυάρχου Νικοδήμου και Νίκης, γεγονός που σήμαινε ότι όλοι οι δρόμοι αυτοί χρησιμοποιούνταν σαν χώρος στάθμευσης από τους συναλλασσόμενους με το Γειτονικό Εμπορικό Τρίγωνο. Αντίθετα, δρόμοι με χαμηλό δείκτη εναλλαγής στάθμευσης και μικρό ποσοστό στάθμευσης οχημάτων κατοίκων της Πλάκας, όπως οι οδοί Βουλής, Θουκυδίδου, Καπνικαρέας, Αιόλου, Βύρωνος και Τριπόδων χρησιμοποιούνταν ως χώροι στάθμευσης από τους εργαζόμενους στην Πλάκα, στο Εμπορικό Τρίγωνο και τις Στήλες του Ολυμπίου Διός. Ο δείκτης εναλλαγής στάθμευσης κατά τις βραδινές μετρήσεις παρουσίασε υψηλές τιμές κατά μήκος των βασικών κυκλοφοριακών βρόγχων Ναυάρχου Νικοδήμου, Τριπόδων, Απόλλωνος, Αδριανού και Αιόλου, γεγονός που αποδείκνυε ότι όσοι επισκέπτονταν την Πλάκα το βράδυ στάθμευαν τα οχήματά τους κατά μήκος των δρόμων αυτών και όχι κατά μήκος των δρόμων δευτερεύουσας τοπικής σημασίας. Το ποσοστό σταθμευμένων οχημάτων κατοίκων της Πλάκας στο σύνολο των σταθμευμένων οχημάτων το διάστημα 10:00π.μ. – 13:00μ.μ. βρέθηκε να είναι 0%-60% με υψηλότερες τιμές στις οδούς Σωτήρος και Παλ. Μπενιζέλου, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό το διάστημα 21:00μ.μ.-23:00μ.μ. βρέθηκε να είναι 0%-44% με υψηλότερες τιμές στις οδούς Απόλλωνος, Πολ. Μπενιζέλου, Φρυνίχου, Κέκροπος και Τσαγκάρη. Αξίζει να σημειωθεί ότι κατά μήκος των οδών Αδριανού, Νίκης και Βουλής δε βρέθηκε

κανένα σταθμευμένο όχημα κατοίκου της Πλάκας.

Τροφοδοσία καταστημάτων

Από τις αυτοψίες που έγιναν στην περιοχή σχετικά με το ωράριο τροφοδοσίας των καταστημάτων, παρατηρήθηκε ότι τα περισσότερα από τα φορτηγά που εξυπηρετούσαν τα καταστήματα δεν τηρούσαν το ωράριο τροφοδοσίας που είχε καθοριστεί, αλλά ούτε και διέρχονταν από το νομοθετημένο οδικό δίκτυο, ενώ πολλά φορτηγά μεταφοράς ποτών εφοδίαζαν τις ταβέρνες της Πλάκας κατά τις νυχτερινές ώρες. Η μελέτη πρότεινε η τροφοδοσία των καταστημάτων να γίνεται όλες τις μη εργάσιμες ώρες, καθώς και τις ώρες εκτός κυκλοφοριακής αιχμής, οπότε και οι καταστηματάρχες θα εξυπηρετούνταν και δε θα δημιουργούνταν κυκλοφοριακά προβλήματα στην περιοχή (Μπετούρα, Σεπτέμβριος 1994).

2.4.1.5 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΛΑΚΑΣ (2001-2002)

Η μέριμνα της Πολιτείας για την προστασία του ιστορικού κέντρου της πόλης και των αρχαιολογικών της χώρων, καθώς και τα νέα δεδομένα και τα διάφορα προβλήματα που είχαν προκύψει κατά τη μακρόχρονη εφαρμογή του προγράμματος προστασίας της Πλάκας είχε ως αποτέλεσμα την ανάθεση της συγκεκριμένης μελέτης από την Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε. σε ομάδα τριών μελετητών με πλήθος συνεργατών¹¹³. Η μελέτη αυτή ουσιαστικά κάνει μια καταγραφή των αποτελεσμάτων που είχε η υλοποίηση του προγράμματος κατά τα 22 έτη που εφαρμόστηκε και διατυπώνει προτάσεις για τις παρεμβάσεις που κρίνονται αναγκαίες σήμερα. Αξίζει να αναφερθεί ότι σε αυτή τη μελέτη εκτός των άλλων περιλαμβάνεται και Μητρώο 1191 κτιρίων και ιδιοκτησιών εν γένει.

Για τη δημιουργία των χαρτογραφικών υποβάθρων, τα στοιχεία των παλαιών χαρτών περάστηκαν σε νέο υπόβαθρο με ψηφιακή μορφή. Στη μελέτη αυτή οι χάρτες συντάχθηκαν εξ αρχής σε ψηφιακό υπόβαθρο κλίμακας 1:1000.

Αναγνώριση της υφιστάμενης κατάστασης και επισήμανση των νέων προβλημάτων

Οι βασικοί στόχοι της μελέτης για την περιοχή της Πλάκας είναι οι ακόλουθοι:

- Καταγραφή της υπάρχουσας κατάστασης όπως αυτή διαμορφώθηκε μετά από την κρατική παρέμβαση δύο δεκαετιών (1971-2001) και εκφράστηκε με τα

¹¹³ Μελετητές ήταν ο Ζήβας Διονύσης, η Μαϊστρου Ελένη και η Γραφάκου Μαργαρίτα, ειδικοί συνεργάτες οι: Ζέκος Κ., Κοντορούπης Γ., Καλογήρου Ν., Καλαντζοπούλου Μ. και λοιποί συνεργάτες οι: Τσιμιτάκη Μ., Αλβέρτη Ε., Δανιήλ Μ., Παπαδημητρίου Χ., Ρήγα Α., Κούτση Α., Σαλεμή Ν., Χριστοδουλάτος Κ., Δανά Α., Θεοχάρη Α. και Παπαδοπούλου Ι. (Ζήβας, 2006).

διάφορα μέτρα που λήφθηκαν για την προστασία και τη διατήρησή της (νομοθετικά, πολεοδομικά, αρχιτεκτονικά κ.ά.)

- ⊗ Επισήμανση νέων προβλημάτων που έχουν προκύψει ή που προκύπτουν από την ένταξη της Πλάκας στο ευρύτερο πρόγραμμα της ΕΑΧΑ της Αθήνας και από τις νέες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις στην περίμετρο της περιοχής
- ⊗ Διατύπωση προτάσεων για την επίλυση των προβλημάτων αυτών και τη λήψη μέτρων νομοθετικών, πολεοδομικών και αρχιτεκτονικών για τη διαφύλαξη και την ενίσχυση του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής και την ομαλή λειτουργία και εξέλιξή της

Οι θετικές επιπτώσεις που είχε για την εικόνα και τη λειτουργία της περιοχής η εφαρμογή του προγράμματος είναι η απομάκρυνση όλων των θορυβωδών κέντρων διασκέδασης (ντίσκο, καμπαρέ, κοσμικές ταβέρνες με μουσική), η εγκατάσταση νέων χρήσεων που προσαρμόζονταν στα χαρακτηριστικά της περιοχής, η ρύθμιση της κυκλοφορίας των αυτοκινήτων και η αποκατάσταση πλήθους κτιρίων. Μολαταύτα, οι επεμβάσεις που άλλαξαν την εικόνα της περιοχής το 1979 και το ΠΔ που ρυθμίζει τις χρήσεις γης στην περιοχή δεν μπόρεσαν να εμποδίσουν την εμφάνιση προβλημάτων όπως η εισβολή του τουρισμού και της αναψυχής και η παράνομη κυκλοφορία και στάθμευση οχημάτων. Στο ενδεχόμενο της επιστροφής σε ανεπιθύμητες καταστάσεις συμβάλλουν και οι αρμόδιες υπηρεσίες που εφαρμόζουν με χαλαρότητα τα μέτρα προστασίας της περιοχής, ενώ η παράλληλη λειτουργία δύο Γραφείων Πλάκας, ενός του ΥΠΕΧΩΔΕ και ενός του Δήμου Αθηναίων δυσχεραίνουν την εφαρμογή των κείμενων διατάξεων.

Ειδικότερα, όσον αφορά τη λειτουργική φυσιογνωμία της περιοχής, σε ορισμένους δρόμους παρατηρείται μεγάλη συγκέντρωση δραστηριοτήτων αναψυχής, αλλά και νυκτερινών κέντρων που δε συμβαδίζει με την κλίμακα της περιοχής και έχει ως αποτέλεσμα την κατάληψη όλων των διαθέσιμων κοινόχρηστων χώρων από τραπεζοκαθίσματα και την ένταση του θορύβου. Το εμπόριο που αναπτύσσεται στην περιοχή έχει κυρίως τουριστικό χαρακτήρα και κυριαρχεί στις οδούς Πανδρόσου και Αδριανού. Σε αυτό συντέλεσε ενδεχομένως και η πεζοδρόμηση της οδού Αδριανού. Επίσης, η ύπαρξη πλήθους κενών κτισμάτων στην Άνω Πλάκα και κενών ορόφων στις κεντρικότερες περιοχές συνδυασμένη με το μικρό αριθμό κατοίκων υποδεικνύουν ότι τα μέτρα ενίσχυσης της κατοικίας και των συνοδευτικών λειτουργιών της και περιορισμού των λειτουργιών που εκδιώκουν την κατοικία και επηρεάζουν αρνητικά

τον ιστορικό χαρακτήρα της περιοχής δεν είχαν τα αναμενόμενα αποτελέσματα. Σύμφωνα με τη «Μελέτη της Παλαιάς Πόλεως των Αθηνών» το 1973 κατοικούσαν στην περιοχή της Πλάκας 4.500 άνθρωποι και εργάζονταν 7.690. Η απογραφή του 1991¹¹⁴ δείχνει ότι οι κάτοικοι στην περιοχή της Πλάκας είναι 1.400, γεγονός που υποδηλώνει σημαντική μείωση. Οι πιθανές αιτίες μείωσης της κατοικίας είναι:

- ⊗ Η λειτουργική διαφοροποίηση αρκετών κτιρίων, που πολλές φορές δεν είναι σύμφωνη με το ΠΔ για τις χρήσεις γης
- ⊗ Η εμφάνιση κατοικιών υψηλού οικονομικού επιπέδου που έχουν προκύψει είτε από τη συνένωση περισσότερων κτιρίων είτε από την ανοικοδόμηση νέων με υψηλές και πάλι απαιτήσεις και με μεγάλη διαφοροποίηση της αναλογίας τ.μ./ άτομο από αυτή που ίσχυε κατά τις δεκαετίες του '60 και του '70
- ⊗ Η απουσία κινήτρων οικονομικού χαρακτήρα (π.χ. επιδότηση ενοικίου ή φοροαπαλλαγές), που θα προσέλκυαν και κατοίκους άλλων εισοδηματικών τάξεων να αναζητήσουν την κατοικία τους στην Πλάκα
- ⊗ Η αποθάρρυνση της επανακατοίκησης της περιοχής λόγω της επανεμφάνισης πιέσεων που σχετίζονται με την εγκατάσταση δραστηριοτήτων ψυχαγωγίας και αναψυχής

Η αρχιτεκτονική φυσιογνωμία της περιοχής έχει σε γενικές γραμμές αλλάξει κυρίως χάρη στο Διάταγμα κήρυξης των διατηρητέων ιστορικών κτισμάτων και στο Διάταγμα για τον έλεγχο των επιγραφών και των διαφημίσεων. Η εικόνα πολλών κτιρίων έχει βελτιωθεί και τα νέα κτίρια ακολουθούν τα χαμηλότερα ύψη που ορίστηκαν μέσω του ειδικού Διατάγματος ειδικών όρων δόμησης. Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθεί και η συνεισφορά του ΥΠΠΟ στην ανάδειξη των κτισμάτων της ιδιοκτησίας του κυρίως στην περιοχή γύρω από τη Ρωμαϊκή Αγορά, αν και στη συνέχεια τα χρησιμοποίησε για την εγκατάσταση πολιτιστικών υπηρεσιών, σωματείων και συλλόγων καθ' υπέρβαση του Διατάγματος χρήσεων γης. Εντούτοις, υπάρχουν ακόμη αρκετά προβλήματα που χρήζουν επίλυσης.

Τα προβλήματα που παρουσιάζονται στα παραδοσιακά κτίρια σχετίζονται με τη δομή τους και με την παραμόρφωση των μορφολογικών τους χαρακτηριστικών. Δομικά προβλήματα έχουν προκύψει σε ορισμένα κτίρια μετά από τους πρόσφατους σεισμούς, που επιβάλλουν τη λήψη μέτρων στερέωσης και αποκατάστασης (π.χ. κτίριο του Τσερτζ, δείγμα της Ύστερης Τουρκοκρατίας), σε κτίσματα που βρίσκονται για μεγάλο

¹¹⁴ Δεν είναι διαθέσιμα τα στοιχεία της απογραφής του 2001 (Ζήβας, 2006).

χρονικό διάστημα σε φάση αποκατάστασης (π.χ. το αρχοντικό των Μπενιζέλων στην οδό Αδριανού, Παράρτημα II, Εικόνα 27) και σε κτίσματα των οποίων έχει διασωθεί μόνο η όψη και εκκρεμεί η κατασκευή του υπόλοιπου κτιρίου (π.χ. το νεοκλασικό κτίριο της οδού Αδριανού 61-63, που είχε χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με ΠΔ το 1980 και αποχαρακτηρίστηκε με ΠΔ το 1981 και χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέες οι όψεις του, με αποτέλεσμα σήμερα να έχει κατεδαφιστεί το υπόλοιπο κτίριο και να έχει υποστυλωθεί μόνο η όψη του στην οδό Αδριανού). Προκύπτει, λοιπόν, το συμπέρασμα ότι η εφαρμογή της εύκολης λύσης της διατήρησης των όψεων και της καταστροφής ολόκληρης της εσωτερικής δομής δεν είναι η επιστημονικότερη αντιμετώπιση του προβλήματος. Η λανθασμένη εφαρμογή του ΠΔ του 1980 για τα διατηρητέα κτίρια της Πλάκας και του ΠΔ του 1987 για τους ειδικούς όρους δόμησης και ο έλεγχος της πιστής εφαρμογής των εκδιδόμενων οικοδομικών αδειών μπορεί να προκαλέσουν τέτοιου είδους προβλήματα. Η παραμόρφωση των αρχιτεκτονικών και ρυθμολογικών στοιχείων των παραδοσιακών κτισμάτων της Πλάκας προκύπτει από την αλλοίωση των όψεων λόγω κακών νεότερων επεμβάσεων, από την αφαίρεση ορισμένων στοιχείων (π.χ. γείσων, ή περιθυρωμάτων), από την αντικατάσταση επιχρισμάτων και από την προσθήκη διάφορων νεότερων στοιχείων (π.χ. βιτρίνες, φωτιστικά, πάσης φύσεως τέντες, στέγαστρα κλπ.). Πολλά από τα νεότερα κτίσματα που απαντώνται στην περιοχή και κτίστηκαν κατά το μεσοπόλεμο παρουσιάζουν μορφολογικά στοιχεία και ύψη που δεν αρμόζουν στην περιοχή και έχουν ως αποτέλεσμα την εμφάνιση τυφλών και αδιαμόρφωτων μεσοτοιχιών που καταστρέφουν την εικόνα της οδού διαταράσσοντας την προοπτική της οριογραμμής της.

Στη συνέχεια επισημαίνονται τα προβλήματα που εντοπίστηκαν στους δημόσιους ελεύθερους χώρους (πλατείες, δρόμοι και πεζόδρομοι, αρχαιολογικοί χώροι, υποβαθμισμένα ελεύθερα οικόπεδα, αστικός εξοπλισμός) και στους χώρους πρασίνου. Τα αρνητικά χαρακτηριστικά που παρουσιάστηκαν στις πλατείες είναι τα ακόλουθα:

- ⊗ Η υποβάθμιση της εικόνας των Πλατειών Φιλόμουσου Εταιρείας, Αδριανού και Δημοπρατηρίου, οι οποίες, λόγω του τουριστικού τους χαρακτήρα, προσελκύουν δυσανάλογα μεγάλο αριθμό επισκεπτών σε σχέση με τη χωρητικότητά τους με όλα τα προβλήματα που αυτό συνεπάγεται (κατάληψη από τραπεζοκαθίσματα και αποθήκευση εξοπλισμού, μόνιμη απόρριψη απορριμμάτων, κατασκευή στεγάστρων κάθε είδους)
- ⊗ Η υποβάθμιση του κοινωνικού προορισμού της Πλατείας Λυσικράτους από τη

διενέργεια ανασκαφών στο μεγαλύτερο μέρος της, οι οποίες σήμερα έχουν επιχωθεί και στη θέση τους έχει σημανθεί η χάραξη της αρχαίας οδού Τριπόδων, καθώς και από την κατάληψη του δυτικού τμήματός της από τραπεζοκαθίσματα

- ☞ Η ανάγκη ένταξης στη λειτουργική δομή της Πλάκας της Πλατείας στην οδό Θρασύλλου (Πλατεία Μιμίκου και Μαίρης), η εικόνα της οποίας δε συμβάλλει στην οικειοποίησή της από τους κατοίκους και τους επισκέπτες της περιοχής

Στους δρόμους και τους πεζόδρομους παρατηρήθηκαν τα εξής προβλήματα:

- ☞ Περιορισμός της κυκλοφορίας των πεζών στους δρόμους λόγω των στενών πεζοδρομίων, που πολλές φορές καταλαμβάνονται από τραπεζοκαθίσματα (π.χ. Ρωμαϊκή Αγορά, οδοί Κυδαθηναίων, Μνησικλεους κ.ά.) και της κακής κατάστασης των επιστρώσεων¹¹⁵
- ☞ Έκθεση εμπορευμάτων στις όψεις των κτιρίων, που αλλοιώνει τις οπτικές φυγές και την εικόνα του χώρου
- ☞ Παράνομη στάθμευση αυτοκινήτων

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι οι διαμορφώσεις στο σύνολο του πλέγματος των θεσμοθετημένων πεζόδρομων δεν έχουν ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα, με αποτέλεσμα τη αντίληψη του οδικού δικτύου από το χρήστη να είναι ελλιπής.

Το γεγονός ότι οι αρχαιολογικοί χώροι της Πλάκας διαμορφώθηκαν τυχαία από κατεδαφίσεις κτισμάτων δημιουργεί προβλήματα, όπως:

- ☞ Διαταραχή της ροής των κινήσεων και λειτουργία των αρχαιολογικών χώρων ως λειτουργικών κενών στον πολεοδομικό ιστό
- ☞ Ασαφής διευθέτηση των ορίων τους και ανάγκη ποιοτικής αναβάθμισης (π.χ. αδιαμόρφωτος χώρος Διογένειου Γυμνασίου στη διασταύρωση των οδών Ερεχθέως και Κυρρήστου)

Μερικοί ακόμη «προβληματικοί» χώροι είναι τα ελεύθερα οικόπεδα, τα οποία βρίσκονται συνήθως σε κατάσταση υποβάθμισης λόγω της λειτουργίας τους ως παιθίριοι χώροι στάθμευσης και επειδή πολλές φορές είναι ευτελώς περιφραγμένοι, τραυματίζοντας έτσι τη συνέχεια της οπτικής εντύπωσης. Οι χώροι αυτοί είναι:

- ☞ Το επίμηκες πάρκινγκ της οδού Τριπόδων μεταξύ των οδών Επιχάρμου και

¹¹⁵ Αξίζει να αναφερθεί ότι οι επιστρώσεις παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ως προς τα υλικά τους με αποτέλεσμα να μην υπάρχει μία ενότητα στο ύψος της περιοχής. Επίσης, όσες φθορές έχουν παρουσιαστεί είτε δεν αποκαθίστανται είτε επιστρώνονται με διαφορετικά υλικά (Ζήβας, 2006).

Φλέσσα, με μπετονένιες αντιστηρίξεις στο βάθος του

- ☞ Το υπαίθριο πάρκινγκ στο τριγωνικό οικόπεδο, όπου διασταυρώνονται οι οδοί Κυρρήστου, Φλέσσα και Λυσίου
- ☞ Ο ερειπωμένος χώρος μεταξύ των οδών Σχολείου, Επιχάρμου και Τριπόδων, που προορίζεται για την εγκατάσταση σχολικού κτιρίου από τον ΟΣΚ βάσει του ΠΔ για τις ειδικές χρήσεις γης

Όσον αφορά τον αστικό εξοπλισμό, το επίπεδο συντήρησής του είναι χαμηλό και συνήθως η αντικατάσταση των φθαρμένων στοιχείων γίνεται με νεότερα ευτελούς κατασκευαστικής και αισθητικής ποιότητας (φωτιστικά, παγκάκια, δοχεία απορριμμάτων, πινακίδες, ονομασίες οδών).

Οι δημόσιοι χώροι πρασίνου εκτός του ότι είναι μικροί παρουσιάζουν και χαρακτηριστικά υποβάθμισης, όπως αλλοίωση της αρχικής φύτευσης, φύτευση φυτών που δεν ευδοκμούν στην περιοχή, καταστροφή των ήδη διασωθέντων φυτών και έλλειψη συντήρησης και διαμόρφωσης.

Οι σημαντικότερες παρεμβάσεις που επηρέασαν την κυκλοφορία πεζών και οχημάτων ήταν οι μεγάλες πεζοδρομήσεις των οδών Διονυσίου Αρεοπαγίτου και Αποστόλου Παύλου/Ασωμάτων, η πεζοδρόμηση της οδού Αδριανού στο τμήμα μεταξύ Αποστόλου Παύλου – Ασωμάτων και Βρυσακίου, η διάνοιξη οδικού τμήματος στην προέκταση της οδού Λυσίου προς την Πολυγνώτου και η διάνοιξη οδικού τμήματος μεταξύ των οδών Θρασύλλου και Βύρωνος, παράλληλα με τον πεζόδρομο της Διονυσίου Αρεοπαγίτου. Οι άμεσες κυκλοφοριακές επιπτώσεις αυτών των παρεμβάσεων είναι η απαγόρευση στην είσοδο και την έξοδο από και προς το οδικό τμήμα της οδού Ερμού από το Μοναστηράκι μέχρι την Πλατεία Ασωμάτων, η απαγόρευση στο νότιο τμήμα της Πλάκας της άμεσης διεξόδου στη Λεωφόρο Αμαλίας (από όπου ωστόσο επιτρέπεται η είσοδος μέσω της Λυσικράτους) και η διοχέτευση των κινήσεων εξόδου στην οδό Ναυάρχου Νικοδήμου, ενώ οι έμμεσες επιπτώσεις είναι ότι ορισμένα κυκλοφοριακά οχήματα έχουν χάσει τη λειτουργία τους επειδή έχουν αποκλειστεί από περιμετρικές πεζοδρομήσεις. Τα προβλήματα που έχουν προκύψει από τις ανωτέρω παρεμβάσεις είναι:

- ☞ Η περαιτέρω φόρτιση της οδού Ναυάρχου Νικοδήμου, αφού αποτελεί μοναδική διέξοδο προς τη Φιλελλήνων – Λεωφόρο Αμαλίας
- ☞ Κυκλοφοριακή συμφόρηση των οδών Αιόλου και Καπνικαρέας, που αποτελούν τη μοναδική πύλη από και προς τα βόρεια και βορειοανατολικά

ε) Κυκλοφοριακή φόρτιση του πεζόδρομου με αρχαιολογικό ενδιαφέρον της οδού Θεωρίας προς την οδό Ροβέρτου Γκάλι, που αποτελεί τη μοναδική πύλη προς τις νοτιοανατολικές περιοχές Πετραλώνων, Κουκακίου και Μακρυγιάννη.

Σύμφωνα με μια καταγραφή των κατευθύνσεων των οχημάτων που έγινε στο πλαίσιο της μελέτης, κινήσεις οχημάτων αντίθετες προς τις θεσμοθετημένες κατευθύνσεις παρατηρήθηκαν στις οδούς Βρυσακίου, Πολυγνώτου, Διοσκουρών (πάροδος παράλληλη στην Πολυγνώτου), Λυσίου και Κυρρήστου, καθώς και στους πεζόδρομους Πανός, Επαμεινώνδα, Μουσαίου, Θόλου, Θρασύβουλου, Διοσκουρών, Θεωρίας, Θρασύλλου, Στράτωνος και Πρυτανείου. Επίσης, στους μεγάλους πεζόδρομους του ανατολικού τμήματος παρατηρήθηκε αυθαίρετη κυκλοφορία δίκυκλων.

Ένα ακόμη πρόβλημα που παρατηρείται στην περιοχή είναι η εκτεταμένη παράνομη στάθμευση, που οφείλεται στη διάθεση των χρηστών να σταθμεύουν δωρεάν και όσο το δυνατόν πιο κοντά στα σημεία προορισμού τους, στην άγνοιά τους για την απαγόρευση της στάθμευσης μέσα στην Πλάκα και στην εκμετάλλευση της απουσίας αστυνόμευσης και επιβολής προστίμων. Οι μόνες νόμιμες θέσεις στάθμευσης στην Πλάκα είναι αυτές που προορίζονται για τους κατοίκους που είναι κάτοχοι ειδικής κάρτας που παρέχεται από το Γραφείο Πλάκας. Παράνομη στάθμευση κοντά στο κράσπεδο καταγράφηκε σε ολόκληρη την περιοχή και κυρίως στα μέτωπα των οδών Ερμού, Μητροπόλεως, Αδριανού, Δεξίππου, Καπνικαρέας, Λυσίου, Απόλλωνος, Νίκης, Λυσικράτους και στους πεζόδρομους Άστιγγος, Διογένους, Αιόλου, Μουσαίου, Πρυτανείου, Χαιρεφώντος και Γαλανού, Κόδρου και Θρασύλλου. Στάθμευση δίκυκλων εμφανίστηκε κυρίως στις υπόστυλες στοές των οδών Ερμού, Μητροπόλεως και Φιλελλήνων. Οι κλειστοί συλλογικοί χώροι στάθμευσης στην Πλάκα περιλαμβάνουν 551 θέσεις, οι οποίες αναμένεται να αυξηθούν σε 200, ενώ οι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης περιλαμβάνουν 483 θέσεις.

Προτάσεις παρεμβάσεων

Με στόχο την αντιμετώπιση των προβλημάτων που περιγράφηκαν προτάθηκαν ορισμένες παρεμβάσεις για κάθε περίπτωση.

Για την προστασία και αποκατάσταση της λειτουργικής φυσιογνωμίας της περιοχής και την αντιμετώπιση της εισβολής οχλουσών προς την κατοικία χρήσεων αποφασίστηκαν τα ακόλουθα:

ε) Σημειακές τροποποιήσεις και βελτιώσεις του ισχύοντος ΠΔ για τις χρήσεις γης και αποτελεσματικότερος έλεγχος της εφαρμογής του

- ☞ Απαγόρευση των ειδικών ρυθμίσεων που επιτρέπουν την εισαγωγή χρήσεων που αντίκεινται στο ΠΔ χρήσεων γης και εξυπηρετούν ιδιωτικά συμφέροντα
- ☞ Εύρεση αποτελεσματικών μεθόδων ελέγχου και καταπολέμησης του θορύβου
- ☞ Παροχή κινήτρων ενδυνάμωσης της κατοίκησης της περιοχής
- ☞ Συνεννόηση με το ΥΠΠΟ για τη λειτουργική αξιοποίηση των ιδιοκτησιών του με στόχο την κατοίκηση της περιοχής

Για τη διαφύλαξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και με στόχο τη διατήρηση της αυθεντικότητας των κτιρίων και το σεβασμό των ιστορικών τους φάσεων, την αποκατάσταση των απολεσθέντων ιστορικών τους χαρακτηριστικών βάσει τεκμηρίων που θα αναζητηθούν σε αρχαικό φωτογραφικό υλικό, τη χρήση παραδοσιακών υλικών και μεθόδων δόμησης κατά την αποκατάσταση και τη χρήση νέας τεχνολογίας όταν κρίνεται απαραίτητο και την ένταξη των νέων κατασκευών με διακριτό τρόπο προτείνονται τα ακόλουθα για τις επεμβάσεις αποκατάστασης των κτισμάτων:

- ☞ Αντικατάσταση στοιχείων που αλλοιώνουν τον ιστορικό χαρακτήρα των κτιρίων (στέγαστρα, τέντες, φωτιστικά, πρόχειρες κατασκευές, κλιματιστικά κ.ά.) με νέα σε μορφές και θέσεις που αναδεικνύουν τη φυσιογνωμία των κτιρίων
- ☞ Αντικατάσταση σαθρών επιχρισμάτων
- ☞ Συμπληρώσεις κατεστραμμένου πλαστικού διάκοσμου
- ☞ Αντικαταστάσεις ή επισκευές εξωτερικών κουφωμάτων
- ☞ Επισκευή ή αντικατάσταση στέγης
- ☞ Σημειακές επεμβάσεις ενίσχυσης τοιχοποιίας
- ☞ Συμπλήρωση κατεστραμμένων εξωστών
- ☞ Καθαίρεση πρόχειρων ή αυθαίρετων κατασκευών δώματος
- ☞ Στερέωση και καθαρισμός μαρμάρινων μελών εξωστών.

Στη μελέτη εντοπίζονται επίσης ορισμένα αξιόλογα ενδιαφέροντα κτίσματα που χρειάζονται άμεση αποκατάσταση και προτείνονται συμπληρωματικές κηρύξεις διατηρητέων. Υπάρχουν, επίσης, ορισμένα κτίρια που δεν αναδεικνύονται όπως θα έπρεπε λόγω της ύπαρξης νεότερων προχείρων κατασκευών που τα αλλοιώνουν, ακαλαίσθητων μεσοτοιχιών και δωμάτων ακαλαίσθητης κατασκευής. Σε όλα αυτά τα κτίρια γίνονται προτάσεις αποκατάστασής τους, αναβάθμισης των όψεων και περιφράξεών τους και διευθέτησης ή απομάκρυνσης των δωμάτων τους. Σημαντική είναι και η διευκρίνιση που θα πρέπει να γίνει στο νέο Διάταγμα ότι απαγορεύεται η

πλήρης ανακατασκευή των κτιρίων με διατήρηση μόνο της όψης τους, αλλά και οι ειδικές ρυθμίσεις που καταλήγουν στο ίδιο αποτέλεσμα. Οι νέες επεμβάσεις που θα γίνουν από το ΥΠΠΟ στα κτίρια θα πρέπει να σέβονται την ιστορική τους σημασία και αξία. Επιπροσθέτως, οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που αφορούν τα νέα κτίρια που κατασκευάζονται στην περιοχή θα πρέπει υποστούν μικρές συμπληρώσεις ως προς το επιτρεπόμενο μέγιστο ύψος για νέες οικοδομές και να επισημαίνουν την αποφυγή αντιγραφής των παραδοσιακών προτύπων. Κρίνεται απαραίτητη, επίσης, η ενεργοποίηση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας με προσανατολισμό τη λειτουργική αναβάθμιση και συνεχή συντήρηση των ιστορικών κτιρίων. Σε αυτό θα μπορούσε να βοηθήσει και η νομοθετική εξειδίκευση των γενικών αρχών που διατυπώνονται στο Διάταγμα για τα διατηρητέα κτίρια με τη διατύπωση ειδικών προδιαγραφών για τις μεθόδους επέμβασης, καθώς και η πραγματοποίηση υποδειγματικών αναβαθμίσεων. Τέλος, προτείνεται η αποκατάσταση και αναβάθμιση των όψεων των κτισμάτων κατά μήκος δύο διαδρομών. Η αναβάθμιση αυτή κυμαίνεται από απλό χρωματισμό μέχρι και πλήρη αποκατάσταση. Η πρώτη διαδρομή σχηματίζεται από τις οδούς Λυσικράτους, Αδριανού, Δεξίππου και Άρεως και η δεύτερη περιλαμβάνει τις οδούς Βύρωνος, Σέλλεϋ, την Πλατεία Λυσικράτους, και τις οδούς Τριπόδων και Λυσίου¹¹⁶.

Για την αναβάθμιση των δημόσιων ελεύθερων χώρων της Πλάκας προτείνεται η ο ενιαίος και ολοκληρωμένος επανασχεδιασμός του για να αποφευχθούν σημειακές ή ασύνδετες μεταξύ τους παρεμβάσεις. Ειδικότερα προτείνονται:

- ⊗ Σταδιακή διαμόρφωση της επιφάνειας όλων των πεζοδρομίων που δεν έχουν ακόμη διαμορφωθεί με υλικά και μορφές παρόμοια με τα ήδη τοποθετημένα σύμφωνα με την ειδική μελέτη για την Πλάκα (1978-1979)
- ⊗ Αναβάθμιση και συμπλήρωση του αστικού εξοπλισμού με χρήση των στοιχείων που είχαν αρχικά σχεδιαστεί και προταθεί (επίτοιχα και επίστυλα φωτιστικά, παγκάκια, πινακίδες ονομασίας δρόμων κλπ) και υποχρεωτική έγκριση από την ειδική υπηρεσία ελέγχου της περιοχής για την τοποθέτηση στοιχείων αστικού εξοπλισμού από ιδιώτες (σκίαστρα, καρέκλες, ζαρντινιέρες, φωτιστικά κ.λπ.)
- ⊗ Αποκατάσταση και αναδιαμόρφωση μετά από ειδική μελέτη όλων των πλατειών και πλατωμάτων της περιοχής

¹¹⁶ Σε πρώτη φάση επιλέγεται η αναβάθμιση των κτιρίων που βρίσκονται στα μέτωπα των οδών Λυσικράτους και Αδριανού (από τη Λυσικράτους μέχρι την Αιόλου) και των οδών Βύρωνος, Σέλλεϋ και Λυσίου (Ζήβας, 2006).

- ⊗ Σημειακή αποκατάσταση των διαμορφωμένων βάσει της αρχικής μελέτης πεζόδρομων, καθώς και των φθαρμένων σημείων πεζοδρομίων και ασφάλτου
- ⊗ Αναβαθμισμένη και ανασχεδιασμένη περίφραξη των αρχαιολογικών χώρων και των κενών οικοπέδων για να αποκατασταθεί η συνέχεια του πολεοδομικού ιστού
- ⊗ Εξυγίανση και εμπλουτισμός των χώρων πρασίνου με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε κοινόχρηστου χώρου
- ⊗ Συμπλήρωση των υφιστάμενων κανονισμών και ρυθμίσεων που σχετίζονται με τη λειτουργία των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων και ακριβής καθορισμός της επιτρεπόμενης επιφάνειας κατάληψης από τραπεζοκαθίσματα ή εμπορεύματα (έκθεση εμπορευμάτων επιτρέπεται μόνο στην περιοχή Μοναστηρακίου) και αυστηρός έλεγχος από το Δήμο της πραγματοποιούμενης επιφάνειας κατάληψης
- ⊗ Πληροφοριακή σήμανση για την απαγόρευση της παρόδιας στάθμευσης μέσα στην Πλάκα σε όλες τις εισόδους της περιοχής και όσο το δυνατόν συστηματικότερη αστυνόμευση της παράνομης στάθμευσης, έργο το οποίο αφορά άμεσα τόσο τους κατοίκους, όσο και τους εργαζόμενους στην περιοχή
- ⊗ Κατευθυντήρια σήμανση προς τους συλλογικούς χώρους στάθμευσης για τους επισκέπτες
- ⊗ Επίστρωση με μαρμαρόπλακα των πεζοδρόμιων στους δρόμους ήπιας κυκλοφορίας βάσει προδιαγραφών και επίστρωση με κυβόλιθο από γρανίτη ή άλλο σχετικό υλικό των λωρίδων κυκλοφορίας, που θα έχει ως αποτέλεσμα όχι μόνο την αισθητική αναβάθμιση, αλλά και την εμπέδωση στους χρήστες της έννοιας της ήπιας κυκλοφορίας
- ⊗ Διαπλάτυνση πεζοδρομίων στους δρόμους με τη μεγαλύτερη κυκλοφοριακή επιβάρυνση, η οποία στη χειρότερη περίπτωση μπορεί να αφήνει λωρίδα κυκλοφορίας αυτοκινήτου με ελάχιστο πλάτος 3μ.

Σχετικά με την κυκλοφορία και τη στάθμευση, με γνώμονα την αποτροπή διαμπερών κινήσεων οχημάτων μέσα στην Πλάκα, την εξασφάλιση ασφαλούς κυκλοφορίας των πεζών, τη δημιουργία θεσμοθετημένων διεξόδων για τους κατοίκους της Πλάκας στο περιμετρικό οδικό δίκτυο και στους περιμετρικούς χώρους στάθμευσης προτείνονται:

- ⊗ Θέσπιση φοράς κυκλοφορίας τόσο στα οδικά τμήματα, όσο και στο δίκτυο

υφιστάμενων και προτεινόμενων πεζοδρόμων

- ⊗ Εξασφάλιση διεξόδου προς τη λεωφόρο Αμαλίας μέσω της διαδρομής των οδών Βύρωνος, Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Φρυνίχου, Αισχίνου και Λυσικράτους
- ⊗ Ένταξη ορισμένων υφιστάμενων οδικών τμημάτων στο δίκτυο πεζοδρόμων με τροποποίηση του θεσμικού πλαισίου
- ⊗ Χαρακτηρισμός ορισμένων υφιστάμενων οδικών τμημάτων ως οδών ήπιας κυκλοφορίας, όπως αυτές ορίζονται από το νέο ΚΟΚ (ΦΕΚ 57/Α'/23.03.1999 και Ν.2696)
- ⊗ Παράλληλη εξασφάλιση των προτεινόμενων βασικών πορειών για τους πεζούς επισκέπτες μέσω κατάλληλων επιστρώσεων και διαπλατυνσεων των πεζοδρομίων.

Για να περιοριστεί η αυθαίρετη κυκλοφορία και στάθμευση στην περιοχή προτείνεται η συστηματική αστυνόμευση της παράνομης κυκλοφορίας και στάθμευσης, η εγκατάσταση πλήρους σήμανσης οδικής κυκλοφορίας και η ολοκλήρωση των διαμορφώσεων των πεζοδρόμων. Οι δρόμοι στους οποίους επιτρέπεται η κίνηση αυτοκινήτων και πεζών και έχουν δυνατότητα διαπλάτυνσης των πεζοδρομίων τους είναι οι: Λυσικράτους (καθώς και η ομώνυμη Πλατεία), Σέλλεϋ, Τριπόδων, Λυσίου, Κυρρήστου, Αιόλου (μεταξύ Πανδρόσου και Αδριανού) και Αδριανού (με φορά από την Αιόλου προς τη Ναυάρχου Νικοδήμου). Για την αντιμετώπιση των προβλημάτων στάθμευσης προτείνονται νέες θέσεις στάθμευσης, δημιουργία υπόγειου χώρου στάθμευσης στη θέση του ήδη υπάρχοντος υπαίθριου στη συμβολή των οδών Θαλού και Πιττακού και η μετατροπή ορισμένων από τους υπαίθριους συλλογικούς χώρους στάθμευσης σε στεγασμένους με πιθανή απαλλοτρίωση από δημόσιο φορέα για την εξυπηρέτηση των κατοίκων της Πλάκας.

Αξίζει, επίσης, να επισημανθεί ότι προτείνεται η συμπλήρωση του ισχύοντα Κανονισμού Λειτουργίας Πεζοδρόμων (ΦΕΚ 667/Δ'/22.11.1979) με τη δυνατότητα χορήγησης κάρτας στάθμευσης για αναπηρικά αυτοκίνητα που χρησιμοποιούνται από άτομα με ειδικές ανάγκες που εργάζονται στην Πλάκα και τη δυνατότητα κυκλοφορίας αυτοκινήτων έκτακτης ανάγκης καθώς και αυτοκινήτων ταξί εκτός των ωρών τροφοδοσίας.

Για την υλοποίηση όλων των σχετικών διοικητικών ρυθμίσεων απαιτείται η συνεργασία πλήθους υπηρεσιών, όπως το ΥΠΕΧΩΔΕ (Γραφείο Ιστορικού Κέντρου), το ΥΠΠΟ, ο Δήμος Αθηναίων, η Πολεοδομία, η Τροχαία, η Νομαρχία, οι διάφοροι ΟΚΩ

κλπ. Ειδικότερα, για την υλοποίηση παρεμβάσεων στα κτίρια και το δημόσιο χώρο που χαρακτηρίζονται ως Α΄ Φάσης κρίνεται αναγκαία η σύνταξη μελετών εφαρμογής και τευχών δημοπράτησης. Όσον αφορά την αποκατάσταση και αναβάθμιση των όψεων των κτιρίων και των άκτιστων οικοπέδων χρειάζεται ειδική συνεννόηση με τους ιδιοκτήτες και έλεγχος της ύπαρξης ή μη οικοδομικής άδειας νομιμότητας των υφιστάμενων κατασκευών. Η αναβάθμιση των περιφράξεων των αρχαιολογικών χώρων θα πρέπει να γίνει σε συνεννόηση με την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΠΟ. Επίσης, κρίνεται αναγκαία η συνεργασία του Δήμου Αθηναίων με τους ΟΚΩ για τη συμπλήρωση και βελτίωση του αστικού εξοπλισμού (π.χ. συνεργασία με τον ΟΤΕ για την τοποθέτηση καρτοτηλέφωνων) και για την υλοποίηση των νέων διαμορφώσεων στους πεζόδρομους ή τους δρόμους¹¹⁷. Τέλος, θα πρέπει να εκπονηθεί ειδική μελέτη για την τοποθέτηση νέων σημάτων κυκλοφορίας σε συνεργασία με την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Κατά τη διάρκεια εκπόνησης της συγκεκριμένης μελέτης αρκετοί κάτοικοι και καταστηματάρχες ενεργοποιήθηκαν να εκφράσουν τις απόψεις τους σχετικά με την προστασία και ανάδειξη της περιοχής. Ωστόσο, οι απόψεις διίσταντο ανάλογα με τα αντίστοιχα συμφέροντα. Επισημαίνεται, πάντως, ότι θα πρέπει να γίνει προσεκτική εκτίμηση των αντιδράσεων και των πιέσεων που καταγράφηκαν, αφού θα αποτελέσουν χρήσιμα στοιχεία για το σχεδιασμό και τη λήψη μέτρων.

2.4.2 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΛΑΚΑΣ

Το νομοθετικό πλαίσιο που ίσχυε την περίοδο που άρχισε η εφαρμογή του προγράμματος ανάπλασης της Πλάκας δεν ήταν εξοικειωμένο με την υποστήριξη ανάλογων προγραμμάτων. Για το λόγο αυτό εκδόθηκε μια σειρά από ειδικά ΠΔ για την περιοχή της ανάπλασης. Τα σημαντικότερα ΠΔ που θεσπίστηκαν για την ολοκλήρωση των μέτρων που πρότεινε η «Μελέτη Αντιμετώπισης Προβλημάτων Πλάκας» με στόχο την αισθητική και λειτουργική αποκατάστασή της είναι τα ακόλουθα:

- ⊗ ΠΔ «Περί εγκρίσεως της μελέτης εφαρμογής κυκλοφοριακής μελέτης εμπορικού κέντρου και Πλάκας Αθηνών, κανονισμών λειτουργίας πεζοδρόμων και της εφαρμογής των ως άνω μελετών, ως και της μελέτης διαμορφώσεως των οδών Κυδαθηναίων κλπ. των Αθηνών σε πεζοδρόμους» (ΦΕΚ 467/Δ/7.9.1979)

Πρόκειται για το πρώτο ΠΔ που εκδόθηκε και αφορούσε στη ρύθμιση της κίνησης πεζών και οχημάτων, με τη θεώρηση ότι εκείνη την περίοδο ένα από τα μεγαλύτερα

¹¹⁷ Εδώ γίνεται αναφορά και στο δίκτυο πυρόσβεσης, που δεν είχε αναφερθεί σε προηγούμενες μελέτες.

προβλήματα που παρουσιάζονταν στην περιοχή ήταν το κυκλοφοριακό, τόσο σε έκταση όσο και σε ένταση, οπότε και επιβαλλόταν η άμεση αντιμετώπισή του. Περιλάμβανε γενικούς και ειδικούς κανονισμούς λειτουργίας δρόμων και πεζοδρόμων και επιδίωξε να μειώσει την ανεξέλεγκτη μέχρι τότε κυκλοφορία και στάθμευση των αυτοκινήτων, να σταματήσει την κακοποίηση του οδικού δικτύου από το μεγάλο κυκλοφοριακό φόρτο, να απαλλάξει την περιοχή από τον υπερβολικό θόρυβο και τη ρύπανση ώστε οι να βελτιωθούν συνθήκες διαβίωσης της περιοχής.

ε) ΠΔ «Για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της Πλάκας» (ΦΕΚ 522/Δ'/19.09.1980)

Με αυτό το ΠΔ καταργήθηκαν ορισμένες προηγούμενες τροποποιήσεις του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής, με τις οποίες προβλέπονταν επεμβάσεις όπως διαπλατύνσεις, διανοίξεις, αποτμήσεις κ.λπ. στο υφιστάμενο ρυμοτομικό σχέδιο που αλλοίωναν την πολεοδομική μορφή της περιοχής και παράλληλα νομιμοποιήθηκε και το ρυμοτομικό του προς τα δυτικά της οδού Αιόλου τμήματος, το οποίο δεν είχε ενταχθεί ποτέ πριν στο σχέδιο πόλεως (Ζήβας, 2006). Σχετικό με αυτό το ΠΔ είναι και το ΠΔ «Περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών» (ΦΕΚ 533Δ/19.9.1980), το οποίο επιβάλλει στοές σε ορισμένα ΟΤ της περιοχής Μοναστηρακίου καταργώντας τμήματα στοών σε ορισμένους δρόμους της περιοχής γύρω από τη Μητρόπολη και επιβάλλοντας αυλές σε ΟΤ της Άνω Πλάκας. Ειδικότερα, στοές επιβάλλονται στα ΟΤ που περικλείονται από τις οδούς Ερμού, Αγίου Φιλίππου, Ηφαίστου και Νορμάνου, ενώ καταργούνται τμήματα στοών στα ΟΤ, που περικλείονται από τις οδούς **α)** Πανδρόσου, πλατείας Μοναστηρακίου, Βραχείας και Ανωνύμου, **β)** Πανδρόσου, πλατείας Μητροπόλεως, Ντέκα και Καπνικαρέας και **γ)** Ερμού, Θησειού, Αδριανού και πλατείας Αγίων Ασωμάτων. Αυλές επιβάλλονται στα ΟΤ που περιβάλλονται από τις οδούς: **α)** Θρασύβουλου, Μνησικλέους, Πρυτανείου, Ερεχθέους, Ερωτόκριτου, καθώς και σε τμήμα της οδού Θρασύλλου με πλάτος 2μ. και **β)** Ερεχθέους, Καλλιφρονά, Τριπόδων και Πρυτανείου, καθώς και στην εσωτερική γωνία των οδών Ερεχθέους και Καλλιφρονά με πλάτος 2,50μ. και 1μ. αντίστοιχα (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

ε) ΠΔ «Περί επιβολής όρων και περιορισμών κατά την τοποθέτησιν διαφημίσεων φωτεινών επιγραφών κλπ. επί των όψεων των κτιρίων της περιοχής Πλάκας της πόλεως Αθηνών» (ΦΕΚ 617/Δ'/08.11.1980)

Με αυτό το ΠΔ καταργούνται οι φωτεινές επιγραφές, καθορίζονται συγκεκριμένοι όροι και περιορισμοί για την τοποθέτηση των επιγραφών και μειώνεται δραστικά η

ακαλαισθησία που επικρατούσε μέχρι εκείνη τη στιγμή (Ζήβας, 2006). Οι καταστηματάρχες που είχαν φωτεινές επιγραφές έξω από τα καταστήματά τους υποχρεώθηκαν να τις αφαιρέσουν μέσα σε διάστημα τριών μηνών. Οι υπόλοιπες μπορούσαν να παραμείνουν με τη μόνη προϋπόθεση να μην καλύπτουν ή να μην αλλοιώνουν αρχιτεκτονικά στοιχεία της όψης των κτιρίων και να μην καλύπτουν πόρτες, παράθυρα, μπαλκόνια και άλλα λειτουργικά στοιχεία τους (Παράρτημα II, Εικόνες 28, 29, 30). Σε αντίθετη περίπτωση έπρεπε να αφαιρεθούν μέσα σε διάστημα τριών μηνών. Παράλληλα, εάν κάποιος επιθυμούσε να τοποθετήσει μια νέα επιγραφή έπρεπε να ζητήσει την άδεια, ύστερα από αίτησή, από την αρμόδια αρχή που ήταν η Πολεοδομική Υπηρεσία και η ΕΕΑΕ. Σε περίπτωση μη συμμορφώσεως μέσα στο τρίμηνο χρονικό περιθώριο προβλεπόταν επιβολή προστίμου¹¹⁸ (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

⊗ ΠΔ «Περί χαρακτηρισμού ως διατηρητέων κτιρίων κειμένων εντός της περιοχής Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών» (ΦΕΚ617Δ/8.11.1980)

Πρόκειται για το ΠΔ ομαδικής κήρυξης διατηρητέων κτιρίων στην Πλάκα, το οποίο έθεσε τους όρους για την επισκευή, αποκατάσταση, στατική ενίσχυση και επανάχρησή τους (Ζήβας, 2006). Ειδικότερα, δεν επιτρέπεται πλέον η αλλοίωση ή καταστροφή, τόσο επί μέρους αρχιτεκτονικών στοιχείων των κτιρίων που είναι χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα, όσο και των κτιρίων αυτών στο σύνολό τους. Από την άλλη πλευρά, όμως, είναι δυνατή η επισκευή και ο εκσυγχρονισμός τους εφόσον εκδοθεί οικοδομική άδεια και εγκριθεί από την ΕΕΑΕ. Σε αντίθετη περίπτωση επιβάλλονται πρόστιμα (Μπετούρα, Ιούνιος 1994). Σήμερα στην περιοχή της Πλάκας είναι χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα πάνω από 500 κτίρια και μεγάλος αριθμός από αυτά είτε έχει ήδη επισκευαστεί είτε επισκευάζεται. Το Διάταγμα αυτό ακολούθησαν και άλλα ΠΔ, χαρακτηρισμού ως διατηρητέων μεμονωμένων κτισμάτων(π.χ. ΦΕΚ 214/Δ'/23.04.1982, ΦΕΚ 40/Δ'/31.11.1987, ΦΕΚ 91/Δ'/28.02.1991, ΦΕΚ 185/Δ'/18.04.1991 και ΦΕΚ 79/Δ'/09.02.1993), τα οποία απεικονίζονται στον Πίνακα 17 (βλ. Ενότητα 2.5.2.2).

¹¹⁸ Αξίζει να αναφερθεί ότι όσοι καταστηματάρχες θίγονταν από την εφαρμογή του συγκεκριμένου ΠΔ, αντέδρασαν σε τέτοιο βαθμό μέχρι που έφτασαν και σε προσφυγή μέχρι στο ΣτΕ, το οποίο και επικύρωσε, όπως ήταν αναμενόμενο, τη σχετική ρύθμιση (Μπετούρα, Ιούνιος, 1994).

∞ ΠΔ «Καθορισμού ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών» (ΦΕΚ 561Δ/23.11.1982)

Αντίστοιχο ΠΔ δεν είχε θεσπιστεί στην Ελλάδα μέχρι τότε. Η απομάκρυνση των θορυβωδών νυκτερινών κέντρων επιτεύχθηκε χάρη σε αυτό το ΠΔ, που προστατεύει τις παραδοσιακές χρήσεις και ενισχύει τη λειτουργία της κατοικίας. Το αρχικό ΠΔ ακολούθησαν διάφορα άλλα ΠΔ που το τροποποίησαν κατά ένα μέρος (Ζήβας, 2006). Αναλυτικότερα, ακολούθησαν δύο τροποποιήσεις και μια συμπλήρωση (ΦΕΚ 178/Δ'/13.3.1984, ΦΕΚ 24/Δ'/25.10.1984, ΦΕΚ 4/Δ'/21.1.1985) μέχρι την έκδοση του δεύτερου κατά σειρά ΠΔ ειδικών χρήσεων γης (ΦΕΚ 875/Δ'/25.9.1986). Τροποποίηση υπέστη και αυτό το ΠΔ με το ΦΕΚ 220/Δ'/10.4.1990, καθώς και μια συμπλήρωση με το ΦΕΚ 20/Δ'/28.1.1991) μέχρι την έκδοση του τρίτου ανάλογου περιεχομένου ΠΔ (ΦΕΚ 1329/Δ'/7.10.1993), που κατάργησε όλα τα προηγούμενα (Μπετούρα, Ιούνιος 1994). Εδώ πρέπει να αναφερθούν και οι ΥΑ 44242/2361/ΦΕΚ380/Β'/24.05.1989 και ΥΑ 53580/3531/ΦΕΚ 473/Δ'/07.08.1989, σύμφωνα με τις οποίες καθορίζονται οι συνέπειες της παραβίασης των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και επιβάλλεται η σφράγιση του ακινήτου (Ζήβας, 2006). Βασικός στόχος όλων των ΠΔ είναι η αναβίωση και τόνωση της κατοικίας, η δημιουργία της απαραίτητης κοινωνικής και πολιτιστικής υποδομής και η οργάνωση της οικονομικής ανάπτυξης της περιοχής. Πιο συγκεκριμένα, ορίζουν ειδικές χρήσεις γης για όλη την περιοχή της Πλάκας (Γενική Κατοικία, Λοιπές Μικτές Χρήσεις, Κοινόχρηστοι Χώροι, δηλαδή δρόμοι, πεζόδρομοι, πάρκα και πλατείες και Λοιποί Ελεύθεροι Χώροι, που είναι κυρίως οι αρχαιολογικοί. Ακολουθούν τα στοιχεία των ειδικών χρήσεων γης όπου έχει γίνει προσθήκη των χώρων συνάθροισης του κοινού και έχουν απαγορευτεί οι μη οχλούσες βιοτεχνίες. Ακολουθούν αναλυτικά οι επιμέρους χρήσεις που ανήκουν στις ειδικές χρήσεις Γενική Κατοικία και Λοιπές Μικτές Χρήσεις όπου παρατηρούνται μερικές εσωτερικές διαφοροποιήσεις. Προκειμένου να δοθεί μια ακόμα πιο σαφής εικόνα των επιτρεπόμενων χρήσεων αναφέρονται οι επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης αρχικά ανά ζώνη και στο τέλος ανά οικοδομικό τετράγωνο και σε μερικές περιπτώσεις δίνονται στοιχεία χρήσεων ακόμα και σε επίπεδο οικοπέδου και ορόφου. Αξίζει να επισημανθεί ότι οι κάτοικοι και επαγγελματίες της περιοχής της Πλάκας ενημερώνονται κάθε φορά για την έκδοση κάθε νέου ΠΔ χρήσεων γης και οφείλουν να συμμορφωθούν με τις διατάξεις του μέσα σε διάστημα ενός έτους. Πριν την έκδοση ενός νέου διατάγματος μελετώνται τα νέα στοιχεία που προκύπτουν ώστε το επόμενο ΠΔ να τα λάβει υπόψη του και να προτείνει λύσεις για τη βελτίωση της γενικότερης εικόνας της περιοχής (Μπετούρα, Ιούνιος

1994). Στο Παράρτημα I (Πίνακες 29, 30) απεικονίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στην περιοχή της Πλάκας με βάση τα ΠΔ που έχουν εκδοθεί μέχρι σήμερα.

Σ) ΠΔ «Καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων περιοχής Πλάκας της πόλεως των Αθηνών» (ΦΕΚ 468/Α'/25.05.1987)

Πρόκειται για το ΠΔ καθορισμού των ειδικών όρων δόμησης στην Πλάκα, με το οποίο μειώθηκαν οι ΣΔ και διατυπώθηκαν ορισμένες αρχές, προκειμένου να επιτευχθεί η καλύτερη δυνατή ένταξη των νέων κατασκευών στο ιστορικό περιβάλλον της Πλάκας, χωρίς όμως να επιβληθούν συγκεκριμένοι μορφολογικοί περιορισμοί (Ζήβας, 2006). Η περιοχή μελέτης χωρίζεται στους τομείς Α, Β, Γ, Δ, Ε ΣΤ, και από τον πρώτο μέχρι τον τελευταίο ο συντελεστής δόμησης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και ο μέγιστος αριθμός ορόφων αυξάνονται. Επισημαίνεται, ακόμη, ότι για να γίνουν οποιοσδήποτε εργασίες δόμησης (π.χ. ανέγερση νέας οικοδομής, προσθήκη σε υφιστάμενη οικοδομή, επισκευή, ανακατασκευή, κατεδάφιση, διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων του οικοπέδου κ.ά.), απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας ύστερα από γνωμοδότηση της ΕΕΑΕ (Μπετούρα, Ιούνιος 1994). Οι ρυθμίσεις για κάθε τομέα σύμφωνα με το ΠΔ απεικονίζονται στον ακόλουθο πίνακα (βλ. επίσης Παράρτημα ΙΙΙ, Χάρτης 2.4).

ΠΙΝΑΚΑΣ 15: ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΛΑΚΑΣ								
ΤΟΜΕΑΣ	ΣΔ	ΜΕΓΙΣΤΟ Σ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	ΑΝΕΞΑΡΤ. ΠΛΑΤΟΥΣ ΟΛΟΥ	ΓΙΑ ΠΛΑΤΟ Σ ΟΛΟΥ, <6.00μ.	ΓΙΑ ΠΛΑΤΟ Σ ΟΛΟΥ, >=6.00μ.	ΓΙΑ ΠΛΑΤΟ Σ ΟΛΟΥ, =9.00μ.	ΓΙΑ ΠΛΑΤΟ Σ ΟΛΟΥ, =12.50μ.	ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ
Α	0,70	1	1					4.00μ.
Β	1,40	2	2					7.00μ.
Γ	1,80	3	2	2	3			10.00μ.
Δ	2,10	4	2	2	3			13.50μ.
Ε	2,40	5	2	2	3	4		16.50μ.
ΣΤ	3,00	6	2	2	3	4	5	21.00μ.

Πηγή : ΦΕΚ 468/Α'/25.05.1987

Σ) ΠΔ «Σφράγισης ακινήτων σε περίπτωση μεταβολής της χρήσης» (ΦΕΚ 380/Α'/24.04.1989, ΦΕΚ 473/Α'/07.08.1989)

Το πρώτο ΠΔ προβλέπει τη σφράγιση ακινήτων σε περίπτωση μεταβολής της χρήσης, ενώ το δεύτερο τη σφράγιση ακινήτων που βρίσκονται στην περιοχή της Πλάκας της πόλης των Αθηνών σε περίπτωση χρήσεων διαφορετικών από εκείνες που προβλέπονται από τις ισχύουσες στην περιοχή πολεοδομικές διατάξεις.

Στο Παράρτημα I (Κείμενο 15, Πίνακας 31) παρατίθενται τα σημαντικότερα ΠΔ που σχετίζονται με τις ρυθμίσεις στην περιοχή της Πλάκας.

2.5 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΛΑΚΑΣ

2.5.1 ΙΣΧΥΟΝ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΛΑΚΑΣ

Τα βασικότερα νομοθέτημα που ορίζουν την προστασία και την ανάπτυξη των λειτουργιών της περιοχής της Πλάκας και συνιστούν ένα πλαίσιο ειδικού νομικού καθεστώτος αναφέρθηκαν στην ενότητα 2.4.2. Στο Παράρτημα Ι (Κείμενο 16) περιγράφεται αναλυτικά όλο το θεσμικό πλαίσιο της περιοχής μελέτης που ισχύει σήμερα. Ο έλεγχος της εφαρμογής των διατάξεων όλων των ανωτέρω νομοθετικών ρυθμίσεων ανατέθηκε και πραγματοποιήθηκε στο Γραφείο Πλάκας της Διεύθυνσης Παραδοσιακών Οικισμών του ΥΠΕΧΩΔΕ. Η επιτυχία, λοιπόν, των στόχων που είχαν τεθεί εξαπτόταν σε μεγάλο βαθμό από τη λειτουργία του συγκεκριμένου υπηρεσιακού οργάνου. Τα βασικότερα συμπεράσματα που προκύπτουν από την ανάλυση του θεσμικού πλαισίου για την Πλάκα είναι τα ακόλουθα:

- ⊗ Η νομοθεσία που σχετιζόταν με τους πεζόδρομους σε γενικές γραμμές αποδείχτηκε επαρκής και τροποποιήθηκε με βάση τις γενικότερες αλλαγές που προέκυψαν κατά την πορεία της επέμβασης. Ωστόσο, δεν ήταν επαρκής η αστυνόμευση και ο έλεγχος της εφαρμογής των σχετικών ρυθμίσεων της περιοχής, με αποτέλεσμα να είναι συχνά τα φαινόμενα παραβάσεων.
- ⊗ Το σχετικό ΠΔ για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής έχει διατηρήσει τις αρχικές του διατυπώσεις.
- ⊗ Το ίδιο ισχύει και για το ΠΔ που ορίζει την εμφάνιση των επιγραφών και των διαφημίσεων στην περιοχή, αφού οι αρχικές του ρυθμίσεις του έχουν διατηρηθεί.
- ⊗ Το πιο σημαντικό νομοθετικό μέτρο, που είναι το ΠΔ για τις χρήσεις γης, όπως ισχύει σήμερα έχει διατηρήσει τη φιλοσοφία του αρχικού Διατάγματος του 1982 και παράλληλα έχει ενσωματώσει ορισμένες προσαρμογές που είχαν στο μεταξύ προκύψει ως αναγκαίες για τη λειτουργία της περιοχής. Στο μέλλον ενδεχομένως θα χρειαστούν επιμέρους τροποποιήσεις ανάλογα με τις αλλαγές που μπορεί να προκύψουν στην περιοχή αλλά είναι σημαντικό να διατηρηθεί το αρχικό πνεύμα του Διατάγματος του 1982. Η μη συνεπής εφαρμογή των ρυθμίσεων για τις χρήσεις γης αναμένεται να οδηγήσει στην καταστρατήγηση του Διατάγματος και στην επιστροφή σε φαινόμενα που παρουσιάζονταν στην περιοχή πριν την υλοποίηση της ανάπλασης.
- ⊗ Όσον αφορά το ΠΔ των ειδικών όρων δόμησης, ισχύει όπως είχε αρχικά

διατυπωθεί με τη διαφορά ότι απαγορεύεται η μεταφορά ΣΔ στην Πλάκα.

- ε) Το ΠΔ που σχετίζεται με την κήρυξη των διατηρητέων κτιρίων της Πλάκας αποτελεί βασικό νομικό κείμενο διαφύλαξης του ιστορικού κτιριακού πλούτου της περιοχής. Το αρχικό διάταγμα, που αφορούσε στην ομαδική κήρυξη περισσότερων από 500 κτιρίων της Πλάκας ακολούθησαν τρεις ακόμη κηρύξεις για είκοσι οκτώ συνολικά κτίρια, καθώς και ορισμένες για μεμονωμένα κτίρια. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί η αναποτελεσματική προστασία των κτιρίων που προκύπτει από την εφαρμογή των αποκαλούμενων «ειδικών ρυθμίσεων», που αποτελούν τα τελευταία χρόνια συνηθισμένη πρακτική. Ειδικότερα, κυρίως μετά το 1991 έχει αρχίσει να εμφανίζεται μια τάση δημοσίευσης αποφάσεων κήρυξης ως διατηρητέων μεμονωμένων κτιρίων ή μόνο των όψεών τους, ορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε ήδη κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια και καθορισμού χρήσεων σε ήδη διατηρητέα κτίρια, οι οποίες έρχονται σε αντίθεση με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις του ΠΔ για τις χρήσεις γης. Αυτές οι αποφάσεις υπογράφονται συνήθως από το ΥΠΕΧΩΔΕ. Στο Παράρτημα Ι (Κείμενο 16) αναφέρονται 20 περίπου περιπτώσεις ατομικών κηρύξεων, προσδιορισμού «ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης», αλλαγής χρήσεων γης (ορισμένες για λειτουργίες «παραδοσιακού καφενείου»), καθώς και τρεις περιπτώσεις αλλαγών χρήσεων σε κτίρια που ανήκουν στο Πανεπιστήμιο Αθηνών, στην Ακαδημία και στην ΕΤΒΑ. Αν και οι τελευταίες τρεις ρυθμίσεις επιδιώκουν την εξυπηρέτηση του «κοινού καλού» και του «δημοσίου συμφέροντος», όλες οι υπόλοιπες ειδικές ρυθμίσεις εξυπηρετούν καθαρά ατομικά συμφέροντα και δεν οδηγούν στην υλοποίηση των αρχικών στόχων, γεγονός που καθιστά το όλο εγχείρημα της ανάπλασης μη αξιόπιστο.
- ε) Πλήθος προβλημάτων παρουσιάζεται στην περιοχή των Αναφιώτικων, που τελεί υπό καθεστώς απαλλοτριώσης λόγω της διενέργειας ανασκαφών στο μέλλον και βρίσκεται εκτός σχεδίου, με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν όροι δόμησης. Ωστόσο, εξακολουθούν να κατοικούν στην περιοχή 40 περίπου οικιστές. Στα υπόλοιπα κτίσματα στεγάζονται υπηρεσίες του ΥΠΠΟ. Οι ανασκαφές που πρόκειται να γίνουν στην περιοχή δεν είναι άμεσα ορατές, ενώ έχουν διατυπωθεί και απόψεις και προβληματισμοί σχετικοί με την ανάγκη διαφύλαξης του ιδιαίτερου χαρακτήρα των Αναφιώτικων, που συνδέουν την

πόλη με το Βράχο της Ακρόπολης. Επομένως, κρίνεται αναγκαία η θεσμική αντιμετώπιση της προβληματικής αυτής κατάστασης.

- ☞ Σε γενικές γραμμές η προσεκτική εφαρμογή του υπάρχοντος θεσμικού πλαισίου μπορεί να οδηγήσει σε μία αποτελεσματική προστασία του μορφολογικού χαρακτήρα και της λειτουργικής δομής της Πλάκας, αλλά χρειάζονται ορισμένες μικρές τροποποιήσεις για τον καλύτερο έλεγχο της εφαρμογής των σχετικών διατάξεων.

2.5.2 ΑΡΧΑΙΑ ΚΑΙ ΝΕΩΤΕΡΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ

2.5.2.1 ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΠΛΑΚΑΣ

Στη συνέχεια παρατίθεται μια περιγραφή των σημαντικότερων αρχαίων μνημείων παγκόσμιας ακτινοβολίας που διαθέτει η Πλάκα.

Ακρόπολη

Ο λόφος της Ακρόπολης είναι γνωστό ότι κατοικήθηκε για πρώτη φορά στα νεολιθικά χρόνια. Στις αρχές του 13ου αιώνα π.Χ. κτίστηκε στην κορυφή του το συγκρότημα των ανακτόρων, ενώ στο τέλος του ίδιου αιώνα κτίστηκε το πρώτο τείχος της Ακρόπολης, που είναι γνωστό ως το Πελασγικό Τείχος (Ζήβας, 2006). Κατά το τέλος του 7ου αιώνα π.Χ. στην Ακρόπολη άρχισε η ανέγερση σημαντικών οικοδομημάτων, ενώ μετά το τέλος του 6ου αιώνα π.Χ. από φρούριο που ήταν μέχρι τότε, αφιερώθηκε αποκλειστικά και μόνο στη λατρεία των θεών. Κατά τον 5ο αιώνα π.Χ., το «Χρυσό Αιώνα του Περικλή», η Ακρόπολη απέκτησε τη μεγαλύτερη έως τότε μεγαλοπρέπειά της. Ωστόσο, το αρχιτεκτονικό πρόγραμμα που είχε εξαγγελθεί και προέβλεπε την οικοδόμηση νέων μεγάλων ναών και ιερών, καθώς και την ολοκλήρωση των θαυμαστών μνημείων της υλοποιήθηκε μόνο μετά τη λήξη των Περσικών πολέμων. Τα μνημεία της Ακρόπολης διατηρήθηκαν ανέπαφα μέχρι τα μέσα του 17ου αιώνα μ.Χ., οπότε και άρχισε η καταστροφή τους, που συνεχίστηκε αργότερα και στα χρόνια της Ελληνικής Επανάστασης. Οι πρώτες συστηματικές ανασκαφές στο χώρο της Ακρόπολης έλαβαν χώρα κατά το διάστημα 1885μ.Χ. – 1890μ.Χ. και συνεχίστηκαν και μετά καθιστώντας όλη την έκταση γύρω της έναν οργανωμένο αρχαιολογικό χώρο (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Αρχαία Αγορά

Η Αρχαία Αγορά ή η Αγορά των Αθηνών, γνωστή με την ονομασία Κεραμεικός ήταν κατά την αρχαιότητα το θρησκευτικό και πολιτικό κέντρο της πόλης. Κατά την εποχή του Θησέα εκτεινόταν στα ΒΔ του βράχου της Ακρόπολης, ενώ κατά την εποχή του

Σόλωνα μεταφέρθηκε σε μια ευρύτερη περιοχή βόρεια της Ακρόπολης. Η δημιουργία της νέας αγοράς συνοδεύτηκε από την κατασκευή των πρώτων διοικητικών της κτιρίων, τα οποία καταστράφηκαν κατά τη διάρκεια των Περσικών Πολέμων και επισκευάστηκαν αργότερα. Κατά τους ελληνιστικούς χρόνους η προσθήκη μεγάλων στοών και η κατασκευή νέων οικοδομημάτων και στις τέσσερις πλευρές μιας μεγάλης πλατείας, έδωσαν στην Αγορά την οριστική της μορφή. Αργότερα, κατά τη ρωμαϊκή εποχή, όταν η πλατεία έπαψε πια να εξυπηρετεί τους πολιτικούς σκοπούς που εξυπηρετούσε στο παρελθόν όλος ο ελεύθερος χώρος της καλύφθηκε από νέα κτίρια και ναούς. Το 267μ.Χ. η Αγορά καταστράφηκε ύστερα από επιδρομή των Ερούλων και χρησιμοποιήθηκε και πάλι το 400μ.Χ. Το Μεσαίωνα όλη η έκταση που καταλάμβανε καλύφθηκε από κατοικίες μέχρι και το 1931μ.Χ., οπότε και απαλλοτριώθηκε προκειμένου να ανασκαφεί ο χώρος. Σήμερα, έχει αποκαλυφθεί ο χώρος της Αγοράς εκτός από τη βόρεια πλευρά του, που βρίσκεται κάτω από την οδό Αδριανού και από τα κτίρια της βόρειας πλευράς της (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Βιβλιοθήκη Πανταίνου

Η Βιβλιοθήκη του Πανταίνου κτίστηκε στην περιοχή νότια της Στοάς του Αττάλου και κατά μήκος της οδού των Παναθηναίων, μετά το 100μ.Χ. Παρόλο που δεν υπήρχε καμία μαρτυρία ύπαρξης του κτιρίου, η ταύτιση του έγινε χάρη στην αφιερωματική επιγραφή που βρέθηκε μπροστά από την είσοδο του κτιρίου, εντοιχισμένη στο Υστερορωμαϊκό τείχος του 3^{ου} μ.Χ. αι. (Ζήβας, 2006). Ένα περιστύλιο με εσωτερικές στοές αποτελούσε την κύρια μορφή του οικοδομήματος (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Ρωμαϊκή Αγορά

Η Ρωμαϊκή Αγορά κτίστηκε στα τέλη του 1ου αιώνα π.Χ. από τον Καίσαρα και τον Αύγουστο στα ανατολικά της Αρχαίας Αγοράς, όπου ήταν το εμπορικό κέντρο της αρχαίας πόλης. Είχε ορθογωνική κάτοψη με διαστάσεις 111μ. x 98μ. και αποτελείτο από μια κεντρική υπαίθρια αυλή που περιβαλλόταν από ένα ιωνικό περιστύλιο πίσω από το οποίο υπήρχαν στοές και κλειστοί χώροι που χρησίμευαν για καταστήματα. Είχε δύο εισόδους, δύο πρόπυλα, ένα ιωνικού ρυθμού στην ανατολική πλευρά και ένα δωρικού ρυθμού στη δυτική πλευρά που ονομαζόταν Πύλη της Αρχηγέτιδος Αθηνάς, ενώ η νότια πλευρά της επικοινωνούσε με μια σκάλα. Μετά την καταστροφή του 267μ.Χ. από τους Έρουλους, τόσο η Ρωμαϊκή Αγορά, όσο και η βιβλιοθήκη του Αδριανού, βρέθηκαν στο εσωτερικό του νέου Υστερορωμαϊκού τείχους και μέχρι τα μέσα του περασμένου αιώνα αποτελούσαν το εμπορικό κέντρο της πόλης. Από τα τέλη

της αρχαιότητας άρχισαν να κτίζονται στον ελεύθερο χώρο της διάφορα άλλα οικοδομήματα, όπως το Φετιχέ Τζαμί και η βυζαντινή εκκλησία των Ταξιαρχών, που σώζονται μέχρι σήμερα. Ο χώρος άρχισε να ανασκάπτεται συστηματικά από το 1890μ.Χ. και συνέχισε με διακοπές μέχρι το 1966μ.Χ. φτάνοντας στο σημείο να αποκαλυφθεί η μισή νότια πλευρά της Ρωμαϊκής Αγοράς (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Ρολόι Ανδρόνικου και Κυρρήστου

Το ρολόι του Ανδρόνικου και Κυρρήστου (Παράρτημα II, Εικόνα 31), γνωστό με τα όνομα «Πύργος των Ανέμων» ή «Αέριδες», είναι ένα οκταγωνικό κτίσμα με πλευρά 3,20μ. κτισμένο εξ' ολοκλήρου από πεντελικό μάρμαρο στα μέσα του 1ου αιώνα π.Χ. Ήταν ένα από τα σημαντικότερα δημόσια κτίρια που υπήρχαν, αφού διέθετε στο εξωτερικό του ηλιακά ρολόγια, στην κορυφή της στέγης του ανεμοδείκτη και στο εσωτερικό του υδραυλικό ρολόι. Κτίστηκε στο πιο πολυσύχναστο τμήμα της εμπορικής αγοράς της πόλης, στη νοτιοδυτική γωνία ορθογωνικής πλατείας διαστάσεων 100x50μ., που ευρίσκεται στα ανατολικά της Ρωμαϊκής Αγοράς. Κατά τα πρώτα χριστιανικά χρόνια μετατράπηκε σε εκκλησία ή βαπτιστήριο, ενώ επί Τουρκοκρατίας στέγαζε τον τεκέ του Μπραϊμή. Αργότερα, από το 1838μ.Χ. μέχρι το 1841μ.Χ. η Αρχαιολογική Εταιρεία ανέλαβε τον καθαρισμό του από τα χώματα που είχαν καλύψει το κάτω τμήμα του τα τελευταία χρόνια της Τουρκοκρατίας (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Βιβλιοθήκη του Αδριανού

Η βιβλιοθήκη του Αδριανού κτίστηκε από τον αυτοκράτορα Αδριανό το 132π.Χ. και βρίσκεται 16 περίπου μέτρα βόρεια της Ρωμαϊκής Αγοράς, όπου περνούσε στην αρχαιότητα δρόμος με αυτό το πλάτος συνδέοντας το ανατολικό με το δυτικό τμήμα της πόλης. Το οικοδόμημα της βιβλιοθήκης του Αδριανού ήταν ένα ορθογώνιο κτίριο με διαστάσεις 122μ. x 82μ., αποτελούμενο από μια ορθογώνια αυλή που περιβαλλόταν από στοές πλάτους 7μ. με ημικυκλικές και τετράγωνες κόγχες στο βόρειο και νότιο τοίχο του, οι οποίες χρησίμευαν μάλλον για συζητήσεις και μαθήματα. Στο κέντρο της αυλής υπήρχε δεξαμενή που ήταν ημικυκλική στις άκρες της και στην ανατολική πλευρά βρίσκονταν οι αίθουσες διαλέξεων. Ο εξωτερικός τοίχος της πλευράς αυτής σώζεται σε αρκετό ύψος ακόμα και σήμερα. Στα τέλη του 3ου αιώνα μ.Χ. βρισκόταν πια στο χώρο που περιβαλλόταν από το Υστερορωμαϊκό τείχος. Σταδιακά στο κέντρο της αυλής κτίστηκαν άλλα επιμέρους οικοδομήματα. Συγκεκριμένα, στις αρχές του 5ου αιώνα, κτίστηκε ένα κτίριο με τέσσερις κόγχες, ενώ τον 7ο αιώνα μ.Χ. μια τρίκλιτη εκκλησία της Μεγάλης Παναγιάς, η οποία όμως, γκρεμίστηκε το 1885μ.Χ. με τις

πρώτες ανασκαφές στο συγκεκριμένο χώρο. Αργότερα, στα χρόνια της Τουρκοκρατίας, προστέθηκαν και άλλα κτίρια, όπως το τζαμί του Τζισδράκη στη βορειοδυτική γωνία του που σώζεται μέχρι σήμερα (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Πάνθεον

Το πάνθεον ή Το Κοινόν Ιερόν των Θεών, ευρίσκεται σε τόπο του οποίου η θέση μας ήταν άγνωστη μέχρι το 1968, οπότε και έγινε η ταυτοποίηση των αρχαίων ερείπιών στη νότια πλευρά της οδού Ανδριανού με το Πάνθεον από το Διευθυντή του Μουσείου Ακροπόλεως κ. Γ. Δοντά. Τα σωζόμενα λείψανα δεν αρκούν για να αποκαλυφθούν οι λεπτομέρειες του σχεδίου, αλλά το κτίριο φέρεται να ήταν διαστάσεων 85μ. x 40μ. με τη μορφή ενός μεγάλου τρίκλιτου ναού που διέθετε προστώο στην ανατολική του πλευρά (Ζήβας, 2006).

Οδός Τριπόδων και Μνημείο Λυσικράτους

Η οδός Τριπόδων έχει πλάτος 6μ. και είναι μια από τις αρχαιότερες οδικές αρτηρίες. Από τον 5ο αιώνα π.Χ. αποτέλεσε χώρο ανέγερσης των χορηγικών μνημείων που βρέθηκαν κατά καιρούς. Σήμερα γνωρίζουμε αρκετά καλά την πορεία που διέγραφε. Έτσι, καταλήγουμε ότι ξεκινούσε από την οδό Παναθηναίων νοτιοανατολικά της Αρχαίας Αγοράς και κατέληγε στη νότια πλευρά της Ακρόπολης μπροστά από το ιερό του Διόνυσου. Από τα χορηγικά μνημεία τα οποία ανακαλύφθηκαν το μόνο που έχει διασωθεί ακέραιο είναι το Μνημείο του Λυσικράτους (Παράρτημα II, Εικόνα 32), που κτίστηκε το 334π.Χ. Έχει τη μορφή μικρού κυκλικού ναΐσκου, κορινθιακού ρυθμού και στηρίζεται σε μια τετράγωνη βάση με πλευρά 2,93μ. Όλη η περιφέρειά του περιστοιχίζεται από μια ανάγλυφη ζωοφόρο, ενώ ένα τριγωνικό κορινθιακό κιονόκρανο, που σώζεται μέχρι σήμερα, αποτελούσε τη βάση του τρίποδα. Στο Μεσαίωνα το μνημείο έγινε γνωστό με την ονομασία «Φανάρι του Διογένη» και το 1669μ.Χ. κτίστηκε γύρω του η Μονή των Καπουτσίνων μοναχών. Το 1845μ.Χ. άρχισαν οι εργασίες καθαρισμού του, οι οποίες τελείωσαν το 1892μ.Χ., οπότε το μνημείο πήρε τη μορφή που έχει και στις μέρες μας (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Ωδείο Περικλέους

Το Ωδείο του Περικλέους είναι το πρώτο στεγασμένο οικοδόμημα στην Αθήνα όπου τελούνταν συναυλίες και μουσικοί αγώνες. Κτίστηκε τον 5^ο αιώνα π.Χ. στα ανατολικά του ιερού και του θεάτρου του Διονύσου και από τα ερείπιά του που έχουν αποκαλυφθεί μέχρι σήμερα, προκύπτει το συμπέρασμα ότι είχε μια σχεδόν τετράγωνη κάτοψη διαστάσεων περίπου 62,40μ. x 68,50μ. με πολλές σειρές κίωνων στο εσωτερικό

του. Κατά την επιδρομή του Σύλλα το 86π.Χ. οι ίδιοι οι Αθηναίοι το πυρπόλησαν ώστε να μην μπορέσει ο εχθρός να βρει έτοιμη ξυλεία για να πολιορκήσει την Ακρόπολη. Μέσα σε λίγα χρόνια όμως από την πυρπόληση του ξαναχτίστηκε, ώσπου το 267μ.Χ. καταστράφηκε οριστικά από τους Ερούλους. Πολύ αργότερα, τον 11^ο αιώνα μ.Χ., πάνω στα ερείπιά του κτίστηκε το μεσαιωνικό τείχος, το Ριζόκαστρο, που περιέβαλλε τη βάση του λόφου της Ακρόπολης. Από το 1914μ.Χ. μέχρι το 1931μ.Χ. οι ανασκαφές που έγιναν στο χώρο του ωδείου αποκάλυψαν τη βόρεια πλευρά του κτιρίου, ενώ μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο αποκαλύφθηκε η νότια σειρά των βάσεων των εσωτερικών κίωνων (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Περίπατος

Ο Περίπατος είναι ένας δρόμος με τις ρίζες του βαθιά στην αρχαιότητα, με μήκος ενός περίπου χιλιομέτρου, που περιέβαλλε την Ακρόπολη ακολουθώντας τη γραμμή των απότομων βράχων εξυπηρετώντας τα ιερά που είχαν κτιστεί στις πλαγιές του ιερού βράχου. Αναλυτικότερα, στη βόρεια πλευρά της Ακρόπολης περνούσε από την πηγή της Κλεψύδρας, τα ιερά του Πανός και του Απόλλωνα, το σπήλαιο της Αγλαύρου, όπου βρισκόταν και η γνωστή Μυκηναϊκή κρήνη και το ιερό του Έρωτα και της Αφροδίτης. Στη νότια πλευρά περνούσε από το Ωδείο του Περικλέους, το πάνω διάζωμα του θεάτρου του Διονύσου, τη στοά του Ευμένη, το ιερό του Ασκληπιού και της Υγείας και το πάνω διάζωμα του ωδείου του Ηρώδη του Αττικού, ενώ στη δυτική πλευρά συναντούσε τη μεγάλη πομπική οδό καταλήγοντας στην είσοδο της Ακρόπολης. Μέχρι σήμερα έχει αποκαλυφθεί και αποκατασταθεί μέρος μόνο της συνολικής του έκτασης. Στο μέλλον, μετά την πλήρη αποκάλυψη και αποκατάστασή του, θα αποτελέσει την πρόσβαση προς τα σημαντικότερα αρχαία ιερά που βρίσκονται στις πλαγιές του βράχου της Ακρόπολης έχοντας να προσφέρει μια θαυμάσια θέα (Ζήβας, 2006).

Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθεί και ο μεγάλος περίπατος της Αθήνας, που προτείνεται από το σε διαβούλευση νέο ΡΣ, και αφορά σε ένα δίκτυο αδιάκοπης πορείας πεζών που ξεκινά από το Δαφνί, το Αιγάλεω και φτάνει μέχρι τον Ύμηττό με διακλαδώσεις προς την Ακαδημία Πλάτωνος, την Πειραιώς, το ιστορικό κέντρο του Πειραιά και το Φάληρο, τον Άρδηττο, το Λυκαβηττό, το Πεδίο του Άρεως και τα Τουρκοβούνια. Το πλέγμα αυτό διαδρομών σχετίζεται άμεσα με το δίκτυο του αστικού πρασίνου και περιλαμβάνει μεγάλο μέρος του ιστορικού κέντρου της Αθήνας (αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία, μνημειακοί άξονες, σημαντικότερα σημεία αναφοράς της πόλης, διασυνδέσεις και χώροι πολιτιστικών δραστηριοτήτων της πόλης).

Ειδικότερα, στο κομβικό σημείο της περιοχής του Γκαζιού σε συνδυασμό με την οδό Πειραιώς δημιουργείται το πολιτιστικό πάρκο του Κεραμεικού όπου πραγματοποιούνται πολιτιστικά γεγονότα μεγάλης κλίμακας. Το πάρκο αυτό αναμένεται να αποτελέσει το ένα σκέλος του πολιτιστικού δίπολου που διαμορφώνεται στο Μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας. Ο άλλος πόλος έχει εκ των πραγμάτων διαμορφωθεί στην περιοχή γύρω από τους λόφους Στρέφη και Λυκαβηττό με τη μορφή πέταλου, όπου συγκεντρώνονται τα σημαντικότερα μουσεία, σημαντικά Ανώτατα Εκπαιδευτικά και πνευματικά ιδρύματα, Πνευματικά Κέντρα, χώροι καλλιτεχνικών δραστηριοτήτων, Βιβλιοθήκες κλπ.

Ελευσίνιο

Το Ελευσίνιο ήταν ένα ιερό αφιερωμένο στη λατρεία της θεάς Δήμητρας και της κόρης της. Ιδρύθηκε την εποχή του Σόλωνα ύστερα από την οριστική συνένωση της Ελευσίνας με το Αθηναϊκό Κράτος και σαν τόπος εγκατάστασής του επιλέχθηκε η ανατολική πλευρά της οδού Παναθηναίων, που βρίσκεται νοτιοανατολικά της Αρχαίας Αγοράς. Ο πρώτος ναός του ιερού πιθανολογείται ότι κτίστηκε τον 6^ο αιώνα π.Χ. σε τετράπλευρο περίβολο διαστάσεων 40μ. x 20μ. περίπου. Στις αρχές του 5^{ου} αιώνα π.Χ. επεκτάθηκε προς τα βόρεια με την κατασκευή ενός μεγάλου ναού στο κέντρο της ιερής περιοχής, από τον οποίο σήμερα σώζονται μόνο τα θεμέλιά του. Το 267μ.Χ. οι Έρουλοι το κατέστρεψαν και αργότερα η δυτική πλευρά του, που βρίσκεται κατά μήκος της οδού Παναθηναίων, καλύφθηκε από το Υστερορωμαϊκό Τείχος. Την περίοδο 1938-1939μ.Χ. αποκαλύφθηκε πλήρως, ενώ μεταγενέστερες ανασκαφές, το 1959μ.Χ. απέδειξαν ότι το ιερό καταλάμβανε μεγαλύτερη έκταση προς τα ανατολικά (Ζήβας, 2006).

Υστερορωμαϊκό Τείχος

Μετά την καταστροφική επιδρομή των Έρουλων το 267μ.Χ. στα τέλη του τρίτου αιώνα μ.Χ., οι Αθηναίοι δεν ήταν πια σε θέση να φρουρούν τον παλιό μεγάλο εξωτερικό περίβολο που περιστοίχιζε την Αθήνα και για το λόγο αυτό κατασκεύασαν στα βόρεια της Ακρόπολης ένα νέο μικρότερο τείχος, που ονομάστηκε Υστερορωμαϊκό, χρησιμοποιώντας σαν υλικά τα ερείπια από τα κτίρια της πόλης που είχαν καταστραφεί. Η σημασία που έχει το τείχος αυτό είναι πολύ μεγάλη, γιατί περιέκλειε το σημαντικότερο τμήμα της αρχαίας πόλης των Αθηνών. Η πορεία του τείχους μας είναι σήμερα γνωστή με μεγάλη ακρίβεια και, αφού όπως προκύπτει ξεκινούσε από το ΒΔ τμήμα της Ακρόπολης, ακολουθούσε την οδό Παναθηναίων από την ανατολική πλευρά

της, κάλυπτε όλο τον τοίχο της Στοάς του Αττάλου, συνέχιζε ανατολικά, χρησιμοποιώντας το νότιο τοίχο της Βιβλιοθήκης του Αδριανού και μετά από απόσταση 460μ. προχωρούσε νότια, καταλήγοντας στα ΒΑ της Ακρόπολης. Η δυτική πλευρά του, με μήκος 430μ. έχει αποκαλυφθεί εξ' ολοκλήρου, ενώ από τις άλλες δύο πλευρές του έχουν αποκαλυφθεί μεγάλα τμήματα. Οι ανασκαφές έχουν δείξει ότι στη δυτική πλευρά του υπήρχαν τρεις πύλες και στη βόρεια δύο. Ίσως δε υπήρχαν ακόμα δύο πύλες στην ανατολική πλευρά του, μία στην οδό Κυρρήστου και μία στην οδό Πρυτανείου. Επίσης, οι ανασκαφές στο χώρο του Υστερορωμαϊκού Τείχους έφεραν στο φως διάφορα μέρη οικοδομημάτων, γλυπτά και πολλές επιγραφές βοηθώντας πάρα πολύ στην αναπαράσταση πολλών κατεστραμμένων κτιρίων της αρχαίας πόλης.

Μνημεία γνωστά μόνο από επιγραφές και φιλολογικές μαρτυρίες

Εκτός από τα ανωτέρω μνημεία υπήρχαν στην Πλάκα και μνημεία που είναι σήμερα γνωστά μόνο από επιγραφές και φιλολογικές μαρτυρίες. Αυτά είναι η Αγορά του Θησέα, που ήταν η πρώτη αγορά της Αθήνας και ήταν κτισμένη στη βορειοδυτική πλευρά του Βράχου της Ακρόπολης, το Θησείο, που βρισκόταν στα νότια της Ρωμαϊκής Αγοράς μεταξύ των οδών Πανός, Θρασύβουλου και Κλεψύδρας και ήταν το ιερό του Θησέα όπου τοποθετήθηκαν τα οστά του μετά από την παράδοση του Κίμωνα, το Γυμνάσιο του Πτολεμαίου, που βρισκόταν κοντά στο Θησείο στα ανατολικά της Ρωμαϊκής Αγοράς μεταξύ των οδών Μ. Αυρήλιου, Ερεχθέως και Κυρρήστου, ήταν ονομαστό για τις εγκαταστάσεις του και την πλούσια βιβλιοθήκη που διέθετε και αποτελούσε δωρεά του Πτολεμαίου του VI του Φιλομήτορος (181-145π.Χ.) και το Διογέναιο, έχει εντοπιστεί στα ανατολικά της Ρωμαϊκής Αγοράς και ειδικότερα στο ΟΤ μεταξύ των οδών Αδριανού, Ερεχθέως, Κυρρήστους και Φλέσσα, στην ανατολική πλευρά του Υστερορωμαϊκού Τείχους.

Η κατάσταση των αρχαιολογικών χώρων της Πλάκας παρουσιάζει μερικά προβλήματα, δεδομένου του η τυχαία διαμόρφωσή τους που προέκυψε από κατεδαφίσεις κτισμάτων. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα σε μερικά σημεία να λειτουργούν ως λειτουργικά κενά του πολεοδομικού ιστού και σε ορισμένες περιπτώσεις να μην παρουσιάζουν ξεκάθαρη οριοθέτηση. Κάποιες ακόμη παρεμβάσεις βελτίωσης που θεωρούνται αναγκαίες είναι η αναβάθμιση των περιφράξεών τους και η βελτίωση της εικόνας των όψεων των κτισμάτων που βρίσκονται στον περιβάλλοντα χώρο τους. Το γεγονός ότι οι αρχαιολογικοί χώροι της Πλάκας διαμορφώθηκαν τυχαία από κατεδαφίσεις κτισμάτων δημιουργεί προβλήματα, όπως:

- ⊗ Διαταραχή της ροής των κινήσεων και λειτουργία των αρχαιολογικών χώρων ως λειτουργικών κενών στον πολεοδομικό ιστό
- ⊗ Ασαφής διευθέτηση των ορίων τους και ανάγκη ποιοτικής αναβάθμισης (π.χ. αδιαμόρφωτος χώρος Διογένειου Γυμνασίου στη διασταύρωση των οδών Ερεχθέως και Κυρρήστου)

Στο Παράρτημα I (Κείμενο 17, Πίνακας 32) παρατίθεται αναλυτικός πίνακας με τα όλα τα μνημεία της περιοχής της Πλάκας.

2.5.2.2 ΝΕΩΤΕΡΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΠΛΑΚΑΣ

Κατά την εκπόνηση της «Μελέτης της Παλαιάς Πόλεως των Αθηνών» έγινε λεπτομερειακή καταγραφή όλων των κτιρίων της Πλάκας, καθώς και μορφολογική αξιολόγηση. Ειδικότερα, τα κτίρια κατηγοριοποιήθηκαν σε ομάδες ανάλογα με τη χρονολογία κατασκευής τους και την αρχιτεκτονική τους αξία. Τα πιο παλιά, που ανήκουν στην εποχή της Τουρκοκρατίας ήταν ελάχιστα. Στο 8,5% του συνόλου των κτιρίων περιλαμβάνονται σπίτια που κτίστηκαν κατά την περίοδο 1834-1864. Όλα τα υπόλοιπα κτίρια ανήκουν στην εποχή μετά το 1865. Όσον αφορά τη μορφολογία τους, ποσοστό 37% καταλαμβάνουν τα λαϊκά σπίτια, που αποτελούν στην ουσία κτίσματα που βρίσκονται κατά κύριο λόγο στην ψηλότερη περιοχή της Πλάκας, αφού η σύνθεση του πληθυσμού εκεί ήταν ανέκαθεν πιο «λαϊκή». Τα κτίσματα νεοκλασικού τύπου είναι διασκορπισμένα σε διάφορα σημεία της περιοχής και αντιπροσωπεύουν το 20% του συνόλου των κτισμάτων. Προς την πλατεία Συντάγματος βρίσκονται ορισμένα σπίτια με εκλεκτικιστικά μορφολογικά στοιχεία (4% του συνόλου), τα οποία αποτελούν κυρίως μιμήσεις διαφόρων ξένων ευρωπαϊκών προτύπων, αφού περιλαμβάνουν πρόσθετα στοιχεία που δε σχετίζονται άμεσα με το πνεύμα του ρυθμού (Μιχελή, 1990).

Τα αξιόλογα μορφολογικά χαρακτηριστικά των κτιρίων της Πλάκας έχουν οδηγήσει σε πλήθος χαρακτηρισμών που στοχεύουν στην προστασία τους (Παράρτημα I, Χάρτης 2.6). Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται αριθμητικά τα χαρακτηρισμένα διατηρητέα κτίσματα της Πλάκας σήμερα και οι αντίστοιχοι φορείς κήρυξής τους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 16: ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ		
ΦΟΡΕΑΣ ΚΗΡΥΞΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΥΠΕΧΩΔΕ	510	91%
ΥΠΠΟ	12	2%
ΥΠΕΧΩΔΕ - ΥΠΠΟ	40	7%
ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΩΝ	562	100

Πηγή: Ζήβας, 2006

Στο σύνολο των κτιρίων της Πλάκας τα κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό ίσο με 41%. Από τα στοιχεία του πίνακα παρατηρούμε ότι η πλειονότητα των κτιρίων έχει κηρυχτεί διατηρητέα από το ΥΠΕΧΩΔΕ. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα διατάγματα κήρυξης διατηρητέων κτισμάτων στην Πλάκα κατά χρονολογική σειρά σύμφωνα με τη βάση δεδομένων που υπάρχει στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΧΩΔΕ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 17: ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΗΡΥΞΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΠΛΑΚΑΣ	
ΦΕΚ & Φορέας	Τίτλος ΦΕΚ
ΦΕΚ 0/Δ'/01.01.1900	-
ΦΕΚ 617/Δ'/08.11.1980 (ΠΔ 24.10.1980, Κήρυξη/Μεταβολή ΥΠΕΧΩΔΕ)	«Περί χαρακτηρισμού ως διατηρητέων, κτιρίων κειμένων εντός της περιοχής Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών»
ΦΕΚ 507/Δ'/15.09.1981 (ΠΔ 19.08.1981, Κήρυξη/Μεταβολή ΥΠΕΧΩΔΕ)	«Περί αποχαρακτηρισμού κτιρίων και χαρακτηρισμού ως διατηρητέων των προσώψεων ενίων τούτων, κειμένων εντός της περιοχής Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών»
ΦΕΚ 214/Δ'/23.04.1982 (ΠΔ 26.03.1982, Κήρυξη/Μεταβολή ΥΠΕΧΩΔΕ)	«Χαρακτηρισμός σαν διατηρητέων κτιρίων που βρίσκονται στην περιοχή Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών»
ΦΕΚ 40/Δ'/30.01.1987 (Απόφαση 87646/5477α/22.12.1986, Κήρυξη/Μεταβολή ΥΠΕΧΩΔΕ)	«Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτιρίου που βρίσκεται στην Αθήνα περιοχή Πλάκας, επί της οδού Κυδαθηναίων αρ. 9»
ΦΕΚ 583/Δ'/24.06.1987 (ΠΔ 26.05.1987, Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης)	«Εγκριση μεταφοράς συντελεστή δόμησης διατηρητέου ακινήτου που βρίσκεται στην περιοχή "Πλάκα" της πόλεως των Αθηνών»
ΦΕΚ 629/Δ'/09.10.1989 (Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης)	
ΦΕΚ 7/Δ'/11.01.1990 (ΠΔ 11.12.1989)	«Εγκριση μεταφοράς συντελεστή δόμησης διατηρητέου ακινήτου που βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών»
ΦΕΚ 91/Δ'/28.02.1991 (Απόφαση 6337/886α/14.02.1991)	
ΦΕΚ 185/Δ'/18.04.1991 (Απόφαση 51105/1621α/27.03.1991, Κήρυξη/Μεταβολή ΥΠΕΧΩΔΕ)	
ΦΕΚ 687/Δ'/15.07.1992 (ΠΔ 08.06.1992, Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης)	«Εγκριση μεταφοράς συντελεστή δόμησης διατηρητέου ακινήτου που βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών»
ΦΕΚ 947/Δ'/21.09.1992 (Απόφαση 79705/5148α/27.07.1992, Κήρυξη/Μεταβολή ΥΠΕΧΩΔΕ),	«Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτιρίου που βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού»
ΦΕΚ 1245/Δ'/01.12.1992 (Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης)	
ΦΕΚ 54/Δ'/03.02.1993, (Απόφαση 98069/7396α/04.12.1992, Ειδική Ρύθμιση)	«Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης διατηρητέων ακινήτων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών επί των οδών Μητροπόλεως 39 και Πανδρόσου 4, στην Πλάκα»
ΦΕΚ 79/Δ'/09.02.1993 (Απόφαση 95888/7091α/25.11.1992, Κήρυξη/Μεταβολή ΥΠΕΧΩΔΕ)	
ΦΕΚ 209/Δ'/11.03.1993	(Διόρθωση σφάλματος)
ΦΕΚ 331/Δ'/08.04.1993	«Διόρθωση σφάλματος στην 79705/5148 27.7.92 απόφαση υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.»
ΦΕΚ 25/Δ'/24.01.1995 (Κήρυξη/Μεταβολή ΥΠΕΧΩΔΕ)	
ΦΕΚ 886/Δ'/19.08.1996 (Απόφαση 13732α/12.06.1996, Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης)	«Εγκριση μεταφοράς συντελεστή δόμησης διατηρητέου ακινήτου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής) στην οδό

	Αδριανού αρ. 138 στην Πλάκα Ο.Τ. και στο οποίο υπάρχει κτίριο το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο»
ΦΕΚ 648/Δ'/25.07.1997 (Κήρυξη/Μεταβολή ΥΠΕΧΩΔΕ)	
ΦΕΚ 491/Δ'/13.07.1998 (ΠΔ 24.10.1980, Ειδική Ρύθμιση)	«Περί χαρακτηρισμού ως διατηρητέων, κτιρίων κειμένων εντός της περιοχής Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών»
ΦΕΚ 1072/Δ'/ 31.12.1998 (ΥΠΕΧΩΔΕ, Ειδική Ρύθμιση)	
ΦΕΚ 659/Δ'/13.09.1999 (Ειδική Ρύθμιση)	
ΦΕΚ 126/Δ'/10.03.2000 (Απόφαση 4233/734α/17.02.2000, Ειδική Ρύθμιση)	«Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε κτίριο το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο και βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών.»
ΦΕΚ 639/Δ'/31.07.2002 (Απόφαση 11089 α/19.06.2002, Ειδική Ρύθμιση)	«Καθορισμός ειδικών όρων δόμησης σε κτίριο του οποίου η όψη έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέα και βρίσκεται επί της οδού Αδριανού 61-63 και στο οικοπέδο που βρίσκεται επί της οδού Μνησικλέους 10 Πλ. Καλογριώνη στην περιοχή Πλάκα του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών»
ΦΕΚ 1026/Δ'/01.10.2003 (Απόφαση ΥΠΠΟ/5292/1862α/ 26.09.2003, Ειδική Ρύθμιση)	«Έγκριση θέσης και διάταξης κτιρίου προσθήκης κατ' επέκταση στο υπάρχον διατηρητέο κτίριο του Μουσείου Κανελλοπούλου για την επέκταση και αναδιαμόρφωση του στο Ο.Τ. β1-60 του Δήμου Αθηναίων.»
ΦΕΚ 22/Δ'/21.01.2004 (Απόφαση 386α/08.01.2004, Ειδική Ρύθμιση)	«Καθορισμός ειδικών όρων και χρήσης στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Αδριανού αρ. 52 στην περιοχή Πλάκας εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών (ν. Αττικής)»
ΦΕΚ 64/Δ'/30.01.2004 (Απόφαση 385α/08.01.2004, Κήρυξη/Μεταβολή ΥΠΕΧΩΔΕ)	«Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Αδριανού 9 ΟΤ 29 Ζώνη Α1 στην περιοχή της Πλάκας του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών»
ΦΕΚ 74/Δ'/04.02.2004 (Απόφαση 390α/08.01.2004, Ειδική Ρύθμιση)	«Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Μητροπόλεως 21 στην περιοχή Πλάκα του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών (ν. Αττικής)»
ΦΕΚ 189/Δ'/03.03.2004 (Απόφαση 9505α/05.02.2004, Ειδική Ρύθμιση)	«Καθορισμός χρήσης στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί των οδών Λυσικράτους αριθμ. 2 & Βύρωνος στην περιοχή Πλάκας εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών (ν. Αττικής)»
ΦΕΚ 441/Δ'/13.06.2005 (Απόφαση 70401/3386α/ 14.06.1991, Ειδική Ρύθμιση)	«Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί των οδών Δαιδάλου 29 και Χαιρεφώντος του Δήμου Αθηναίων (περιοχή Πλάκας)»
ΦΕΚ 625/Δ'/13.06.2005 (Απόφαση 22141α/ 26.05.2005, Κήρυξη/Μεταβολή ΥΠΕΧΩΔΕ)	«Καθορισμός συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης (ειδική ρύθμιση) στο διατηρητέο κτίριο επί των οδών Δ. Αρεοπαγίτου και Βύρωνος 24 στην περιοχή "Πλάκα" του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του δήμου Αθηναίων (ν. Αττικής)»
ΑΑΠ-10 α/ 16.01.2008 (Απόφαση 1970α/16.01.2008, Ειδική Ρύθμιση, ΥΠΕΧΩΔΕ)	«Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε κτίριο επί των οδών Θεωρίας 8 και Αρετούσας εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών»

Πηγή: <http://estia.minenv.gr/EXEC>

Το ΠΔ με το οποίο χαρακτηρίστηκαν τα περισσότερα κτίρια της Πλάκας είναι το ΦΕΚ 617/Δ'/08.11.1980«Περί χαρακτηρισμού ως διατηρητέων, κτιρίων κειμένων εντός της περιοχής Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών», με το οποίο χαρακτηρίστηκαν πάνω από 500 κτίσματα. Ένα μειονέκτημα που παρουσιάζει η βάση δεδομένων του ΥΠΕΧΩΔΕ είναι ότι δεν περιλαμβάνει επαρκές φωτογραφικό υλικό με τα χαρακτηρισμένα κτίρια, αλλά κυρίως χάρτες που δείχνουν τη θέση τους στην περιοχή. Αξίζει να αναφερθεί ότι παρέχεται φωτογραφικό υλικό μόνο για 12 κτίρια. Στο

Παράρτημα Ι (Κείμενο 18, Πίνακας 33) παρουσιάζονται αναλυτικά οι διευθύνσεις των χαρακτηρισμένων κτιρίων και το θεσμικό πλαίσιο χαρακτηρισμού τους.

Η μελέτη με τίτλο «Αναγνώριση και προτάσεις παρεμβάσεων περιοχής Πλάκας», που εκπονήθηκε κατά την περίοδο 2001-2002 πρότεινε για 182 κτίρια την αποκατάσταση των όψεων ή των δωματίων τους και το χαρακτηρισμό τους ως αξιόλογα. Από την καταγραφή της κατάστασης των συγκεκριμένων κτισμάτων σήμερα προέκυψαν τα ακόλουθα δεδομένα:

ΠΙΝΑΚΑΣ 18: ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΓΙΑ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ		
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
Καλή κατάσταση	59	32%
Μέτρια κατάσταση	23	13%
Κακή κατάσταση	72	40%
Ανοικοδόμηση	2	1%
Αποκατάσταση	22	12%
Κατεδάφιση	4	2%
ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΩΝ	182	100%

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί ότι η αξιολόγηση της κατάστασης των κτισμάτων έγινε με βάση την εξωτερική τους όψη καθότι δεν ήταν δυνατή η είσοδος στο εσωτερικό τους. Από τα δεδομένα του πίνακα προκύπτει ότι το μεγαλύτερο μέρος των κτισμάτων παρουσιάζει χαρακτηριστικά μεγάλης υποβάθμισης (Παράρτημα ΙΙ, Εικόνα 33), ενώ ακολουθούν τα κτίσματα που έχουν αποκατασταθεί και είναι σήμερα σε καλή κατάσταση. Σημαντικό ποσοστό καταλαμβάνουν και τα κτίρια μέτριας κατάστασης, ενώ πολλά είναι και τα κτίρια που είναι σε κατάσταση αποκατάστασης πιθανότατα για αρκετά μεγάλο χρονικό διάστημα (Παράρτημα ΙΙ, Εικόνα 34). Η κατάσταση των κτισμάτων απεικονίζεται στο Χάρτη 2.7. Στην ίδια μελέτη είχε προταθεί και η αναβάθμιση των όψεων των κτιρίων σε συγκεκριμένες διαδρομές, που φαίνονται στον ίδιο χάρτη. Για την πραγματοποίηση αυτών των προτάσεων θα πρέπει να γίνουν ακόμα πολλές επεμβάσεις αποκατάστασης, αφού έχουν μόνο κατά ένα μέρος υλοποιηθεί.

Όσον αφορά τη χρηματοδότηση των εργασιών αναπαλαίωσης των κηρυγμένων ως διατηρητέων κτιρίων, μέρος του απαιτούμενου ποσού παρέχεται από το ΥΠΠΟ με μορφή επιδοτήσεων και δωρεάν παροχών στους ιδιοκτήτες προκειμένου να προβούν σε ανακαινίσεις των όψεων των κτιρίων τους και ένα άλλο ποσό διαθέτει το ΥΠΕΧΩΔΕ μέσω πιστώσεων από την Κτηματική Τράπεζα. Όταν άρχισαν οι πρώτες αναπαλαιώσεις τα δάνεια του ΥΠΕΧΩΔΕ έφταναν και το ύψος των 5.000.000δρχ., ανάλογα με την

κατάσταση στην οποία βρισκόταν το κτίριο, με επιτόκιο 11,5% και πριμοδότηση ειδικά των αρχικών ιδιοκτητών κατοικιών σε μια προσπάθεια προσέλκυσης των παλιών κατοίκων της Πλάκας που την είχαν εγκαταλείψει, αλλά και για να αποκτήσει και πάλι τη μορφή «γειτονιάς». Επίσης, η Κτηματική Τράπεζα χορηγούσε επιδότηση¹¹⁹ της τάξης των 500.000 δρχ. βοηθώντας αρκετά τους ιδιοκτήτες και δίνοντάς τους ένα ισχυρό κίνητρο για να προβούν σε επισκευές των κτιρίων τους. Σήμερα ισχύει ακόμα ο ίδιος τρόπος οικονομικής ενίσχυσής τους, αλλά ουσιαστικά μπορούμε να πούμε πως δεν υπάρχει επιδότηση εργασιών επειδή είναι κατά πολύ χαμηλότερη σε σχέση με το παρελθόν, με αποτέλεσμα να έχει χάσει τη δύναμη που είχε και τα επιτόκια δανεισμού κυμαίνονται σε πολύ υψηλότερα επίπεδα της τάξης του 24,5% (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

2.5.3 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΛΑΚΑΣ

Με στόχο τον προσδιορισμό της κατάστασης της Πλάκας σήμερα επιχειρήθηκε η σύγκριση των καταγεγραμμένων χρήσεων γης το 1973 (Μελέτη Παλαιάς Πόλεως Αθηνών) με τις αντίστοιχες χρήσεις που καταγράφηκαν το 2002 στο πλαίσιο της μελέτης «Αναγνώριση και προτάσεις παρεμβάσεων περιοχής Πλάκας».

Αναλυτικότερα, στη Μελέτη της Παλαιάς Πόλεως των Αθηνών, έγινε καταγραφή των χρήσεων γης στα ισόγεια και τους πρώτους ορόφους. Οι χρήσεις που καταγράφηκαν ήταν η κατοικία, το εμπόριο (δε διευκρινίζεται αν είναι τοπικού ή τουριστικού χαρακτήρα ή απλώς εμπορικές αποθήκες), η βιοτεχνία, οι υπηρεσίες, η ψυχαγωγία, η εκπαίδευση, τα άκτιστα οικόπεδα, τα υπαίθρια πάρκινγκ, τα οικόπεδα με κτίρια υπό ανέγερση ή κατεδάφιση, οι εκκλησιαστικοί χώροι, οι αρχαιολογικοί χώροι, οι εγκαταλελειμμένες οικοδομές και οι πλατείες. Στα ισόγεια η επικρατούσα χρήση είναι η κατοικία, ενώ σημαντικές συγκεντρώσεις παρουσιάζουν και το εμπόριο, η βιοτεχνία και η ψυχαγωγία. Δεν πρέπει, βέβαια, να παραληφθούν και οι σημαντικές εκτάσεις των αρχαιολογικών χώρων. Στους πρώτους ορόφους η κυριαρχία της χρήσης της κατοικίας γίνεται πιο εμφανής, ενώ παρατηρούνται και διασκορπισμένες χρήσεις ψυχαγωγίας, εμπορίου και βιοτεχνίας.

Το 2002, στο πλαίσιο της Μελέτης «Αναγνώριση και Προτάσεις Παρεμβάσεων Περιοχής Πλάκας» πραγματοποιήθηκε καταγραφή των χρήσεων γης στα ισόγεια και τους πρώτους ορόφους της Πλάκας. Οι χρήσεις γης που καταγράφηκαν ήταν η

¹¹⁹ Με πράξη του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδας θεσπίστηκαν τα ειδικά αυτά δάνεια με επιδοτούμενο επιτόκιο (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

κατοικία, το εμπόριο, το οποίο διακρίνεται σε καθημερινό, τουριστικό και εμπορικές αποθήκες, η βιοτεχνία, τα γραφεία – υπηρεσίες (στην καταγραφή του 1973 η χρήση ήταν μόνο οι υπηρεσίες), οι πολιτιστικές λειτουργίες (δεν υπήρχε τέτοια χρήση το 1973), τα ξενοδοχεία και οι ξενώνες (δεν υπήρχε τέτοια χρήση το 1973), ο αθλητισμός (δεν υπήρχε τέτοια χρήση το 1973), η εκπαίδευση, οι ανοιχτοί και κλειστοί χώροι στάθμευσης, οι ναοί, τα κενά κτίρια (εγκαταλελειμμένες οικοδομές κατά το 1973), τα κτίρια υπό ανέγερση και αποκατάσταση (πρώην κτίρια υπό ανέγερση ή κατεδάφιση σύμφωνα με την καταγραφή του 1973), οι αρχαιολογικοί χώροι και η αναψυχή (ψυχαγωγία κατά το 1973), που απαρτίζεται από αναψυκτήρια, εστιατόρια και ταβέρνες, κέντρα διασκέδασης, θεάματα και αποθήκες. Στα ισόγεια των οικοπέδων του 2002 παρατηρείται μια επικράτηση των εμπορικών χρήσεων και των χρήσεων τουρισμού και αναψυχής σε βάρος της κατοικίας. Σε αυτή την εικόνα έχει συντελέσει και η προσθήκη της περιοχής Α3 κοντά στο Μοναστηράκι, καθώς και η προσθήκη των ΟΤ βόρεια της οδού Απόλλωνος, που έχουν κατά βάση εμπορικό, αλλά και τουριστικό χαρακτήρα και φιλοξενούν και μερικά γραφεία και υπηρεσίες. Σημαντικές εκτάσεις καταλαμβάνουν, επίσης, οι χρήσεις των γραφείων – υπηρεσιών, ενώ η βιοτεχνία είναι περιορισμένη. Στους πρώτους ορόφους οι εμπορικές δραστηριότητες περιορίζονται κυρίως στο βορειοδυτικό τμήμα της περιοχής και επικρατούν οι χρήσεις της κατοικίας, και των γραφείων – υπηρεσιών. Επίσης, στο βόρειο τμήμα της περιοχής απαντώνται βιοτεχνικές χρήσεις, οι οποίες έχουν περιοριστεί σημαντικά σε σχέση με το 1973.

Παρατηρούμε, λοιπόν, ότι σε σχέση με το 1973 η καταγραφή των χρήσεων το 2002 έχει γίνει με περισσότερη λεπτομέρεια, αφού εξειδικεύεται ο χαρακτήρας των χρήσεων του εμπορίου και της αναψυχής, ενώ παράλληλα τα είδη των χρήσεων έχουν αυξηθεί αφού περιλαμβάνονται τα γραφεία μαζί με τις υπηρεσίες, οι πολιτιστικές λειτουργίες, τα ξενοδοχεία και οι ξενώνες, ο αθλητισμός και οι κλειστοί χώροι στάθμευσης.

Για τη σύγκριση των χρήσεων γης στα ισόγεια και τους πρώτους ορόφους κατά τα έτη 1973 και 2002 ομαδοποιήθηκαν οι κατηγορίες των χρήσεων γης των δύο ετών με κοινό τρόπο, με την επιδίωξη να γίνουν πιο διακριτές οι αλλαγές που έχουν σημειωθεί με το πέρασμα του χρόνου. Έτσι, η αμιγής και η γενική κατοικία (που περιλαμβάνει εκτός από τη χρήση της κατοικίας και συνοδευτικές χρήσεις όπως το εμπόριο τοπικού χαρακτήρα) συνενώθηκαν αποτελώντας τη χρήση της κατοικίας. οι χρήσεις των ξενοδοχείων και των ξενώνων του 2002 εντάχθηκαν σε μία κατηγορία μαζί με τη χρήση της ψυχαγωγίας (κατά το 1973) ή της αναψυχής (κατά το 2002) με τον τίτλο

«τουρισμός - αναψυχή». Οι χρήσεις της βιοτεχνίας, της εκπαίδευσης, των πλατειών και των γραφείων – υπηρεσιών (γραφείων κατά το 1973) παρέμειναν όπως ήταν. Στη χρήση του πολιτισμού εντάχθηκαν οι αρχαιολογικοί και θρησκευτικοί χώροι για το 1973 και οι αρχαιολογικοί χώροι, οι ναοί και οι πολιτιστικές λειτουργίες για το 2002. Στη χρήση «χώρος στάθμευσης» έχουν ενσωματωθεί η χρήση «υπαίθριο πάρκινγκ» για το 1973 και για το 2002 οι κλειστοί και ανοιχτοί χώροι στάθμευσης. Επίσης, δημιουργήθηκε μία νέα κατηγορία με τίτλο «χωρίς χρήση», που περιλαμβάνει για το 1973 τα άκτιστα οικόπεδα, τα κτίρια υπό ανέγερση ή κατεδάφιση και τις εγκαταλελειμμένες οικοδομές και για το 2002 τα άκτιστα οικόπεδα, τα κτίρια υπό ανέγερση ή αποκατάσταση και τα κενά κτίρια. Η χρήση του αθλητισμού παρουσιάζεται μόνο στην καταγραφή το 2002, οπότε δεν εμφανίζεται στους χάρτες χρήσεων γης του 1973. Οι χρήσεις γης στα ισόγεια και τους πρώτους ορόφους κατά τα έτη 1973 και 2002 απεικονίζονται στους Χάρτες 2.8, 2.9, 2.10, 2.11.

Στους ακόλουθους πίνακες παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της σύγκρισης των δύο καταγραφών, και ειδικότερα τα ποσοστά που καταλαμβάνει κάθε χρήση στο σύνολο της έκτασης που καταλαμβάνουν τα οικόπεδα της περιοχής στα ισόγεια και στους πρώτους ορόφους κατά το 1973 και το 2003.

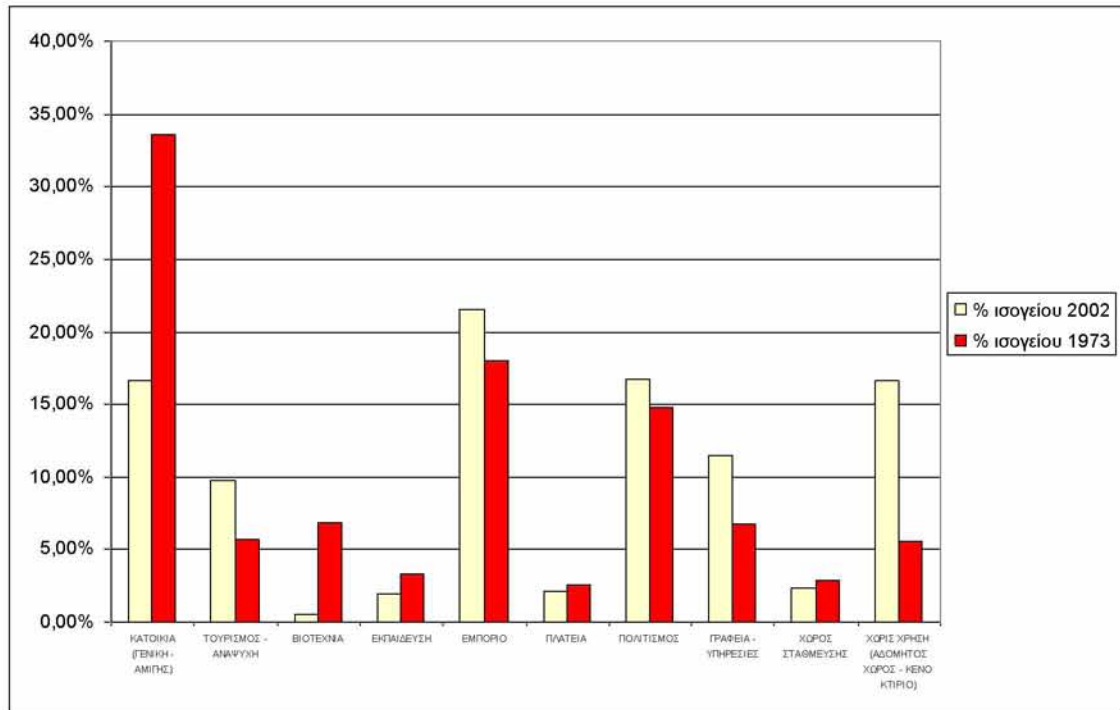
ΠΙΝΑΚΑΣ 19: ΠΟΣΟΣΤΑ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΑ ΙΣΟΓΕΙΑ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ (1973-2002)		
ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%) 1973	ΠΟΣΟΣΤΟ (%) 2002
ΚΑΤΟΙΚΙΑ (ΓΕΝΙΚΗ - ΑΜΙΓΗΣ)	33,59%	16,67%
ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ - ΑΝΑΨΥΧΗ	5,65%	9,81%
ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ	6,87%	0,51%
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	3,38%	1,92%
ΕΜΠΟΡΙΟ	18,06%	21,59%
ΠΛΑΤΕΙΑ	2,54%	2,14%
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	14,75%	16,71%
ΓΡΑΦΕΙΑ - ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	6,72%	11,43%
ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	2,90%	2,36%
ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ (ΑΔΟΜΗΤΟΣ ΧΩΡΟΣ - ΚΕΝΟ ΚΤΙΡΙΟ)	5,54%	16,66%
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	0,00%	0,22%
ΣΥΝΟΛΟ	100%	100%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Από τα δεδομένα του ανωτέρω πίνακα προκύπτει ότι με το πέρασμα του χρόνου οι χρήσεις του εμπορίου και του τουρισμού – αναψυχής έχουν αυξηθεί κατά 57,21% σε βάρος της κατοικίας που μειώθηκε κατά 41,08%, ενώ τεράστια μείωση παρουσιάζει και η χρήση της βιοτεχνίας (91,18%). Παρατηρείται, επίσης, σημαντική αύξηση των χώρων χωρίς χρήση της τάξης του 2,56%. Αυτή η αύξηση εξηγείται τόσο από τη σταδιακή απομάκρυνση της κατοικίας και το κλείσιμο ορισμένων κέντρων ψυχαγωγίας, όσο και

από την ένταση της οικοδομικής δραστηριότητας (κυρίως αναπαλαιώσεις υφιστάμενων κτιρίων και ανακαινίσεις καταστημάτων). Σημαντική μείωση παρουσιάζει και η εκπαίδευση (32,5%). Οι αλλαγές στην κατανομή των χρήσεων των ισογείων που σημειώθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου 1973-2002 απεικονίζονται στο ακόλουθο διάγραμμα.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1: ΠΟΣΟΣΤΑ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΑ ΙΣΟΓΕΙΑ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ ΚΑΤΑ ΤΑ ΕΤΗ 1973 ΚΑΙ 2002



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

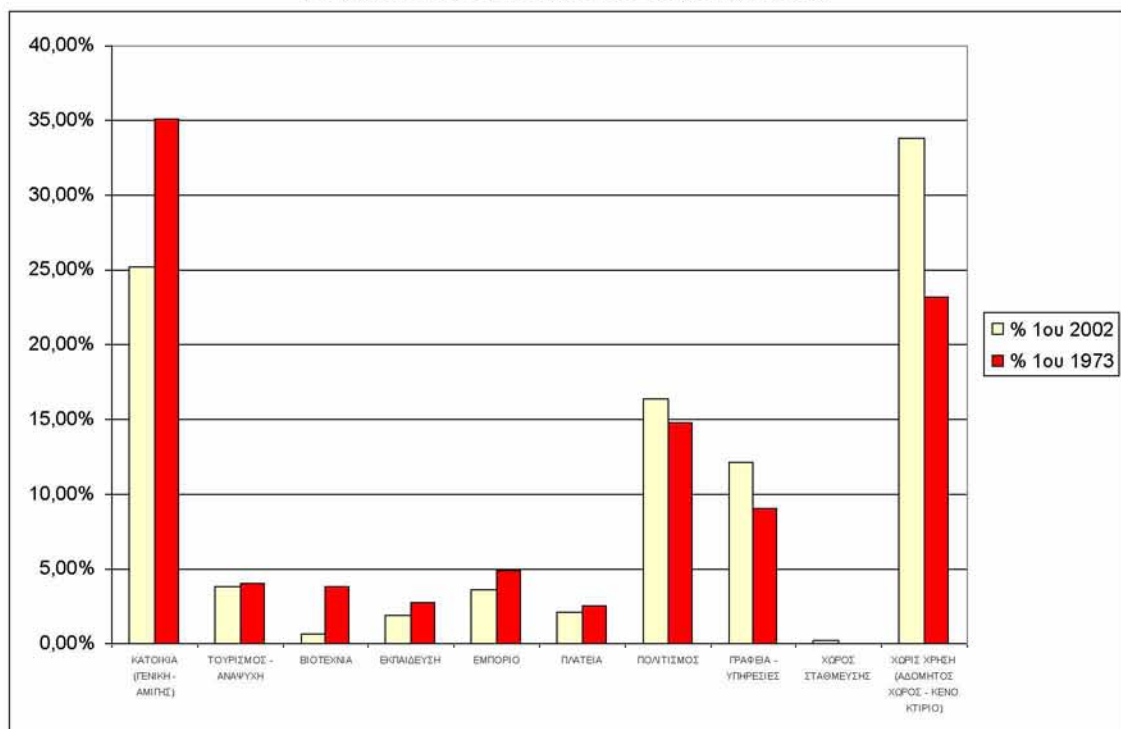
Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ποσοστιακή συμμετοχή των χρήσεων στους ορόφους της Πλάκας κατά τα έτη 1973 και 2002.

ΠΙΝΑΚΑΣ 20: ΠΟΣΟΣΤΑ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟΥΣ ΠΡΩΤΟΥΣ ΟΡΟΦΟΥΣ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ (1973-2002)		
ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%) 1973	ΠΟΣΟΣΤΟ (%) 2002
ΚΑΤΟΙΚΙΑ (ΓΕΝΙΚΗ - ΑΜΙΓΗΣ)	35,06%	25,26%
ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ - ΑΝΑΨΥΧΗ	4,02%	3,86%
ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ	3,78%	0,65%
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	2,78%	1,92%
ΕΜΠΟΡΙΟ	4,88%	3,64%
ΠΛΑΤΕΙΑ	2,54%	2,14%
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	14,75%	16,40%
ΓΡΑΦΕΙΑ - ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	9,01%	12,13%
ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	0,04%	0,18%
ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ (ΑΔΟΜΗΤΟΣ ΧΩΡΟΣ - ΚΕΝΟ ΚΤΙΡΙΟ)	23,15%	33,83%
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	0,00%	0,00%
ΣΥΝΟΛΟ	100%	100%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Με βάση τα στοιχεία του πίνακα, στους πρώτους ορόφους το 2002 εξακολουθεί να επικρατεί η χρήση της κατοικίας, μειωμένη, όμως κατά 14,44%, ενώ σημαντική αύξηση παρουσιάζει και η χρήση των γραφείων – υπηρεσιών της τάξης του 59,95%. Οι εμπορικές χρήσεις σύμφωνα με το ισχύον Διάταγμα για τις χρήσεις γης επιτρέπονται μόνο στα ισόγεια των κτισμάτων. Και εδώ είναι σημαντικός ο περιορισμός των βιοτεχνικών δραστηριοτήτων (μείωση κατά 79,65%)¹²⁰. Οι αλλαγές στην κατανομή των χρήσεων των ισογείων που σημειώθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου 1973-2002 απεικονίζονται στο ακόλουθο διάγραμμα.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2: ΠΟΣΟΣΤΑ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟΥΣ ΠΡΩΤΟΥΣ ΟΡΟΦΟΥΣ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ ΚΑΤΑ ΤΑ ΕΤΗ 1973 ΚΑΙ 2002



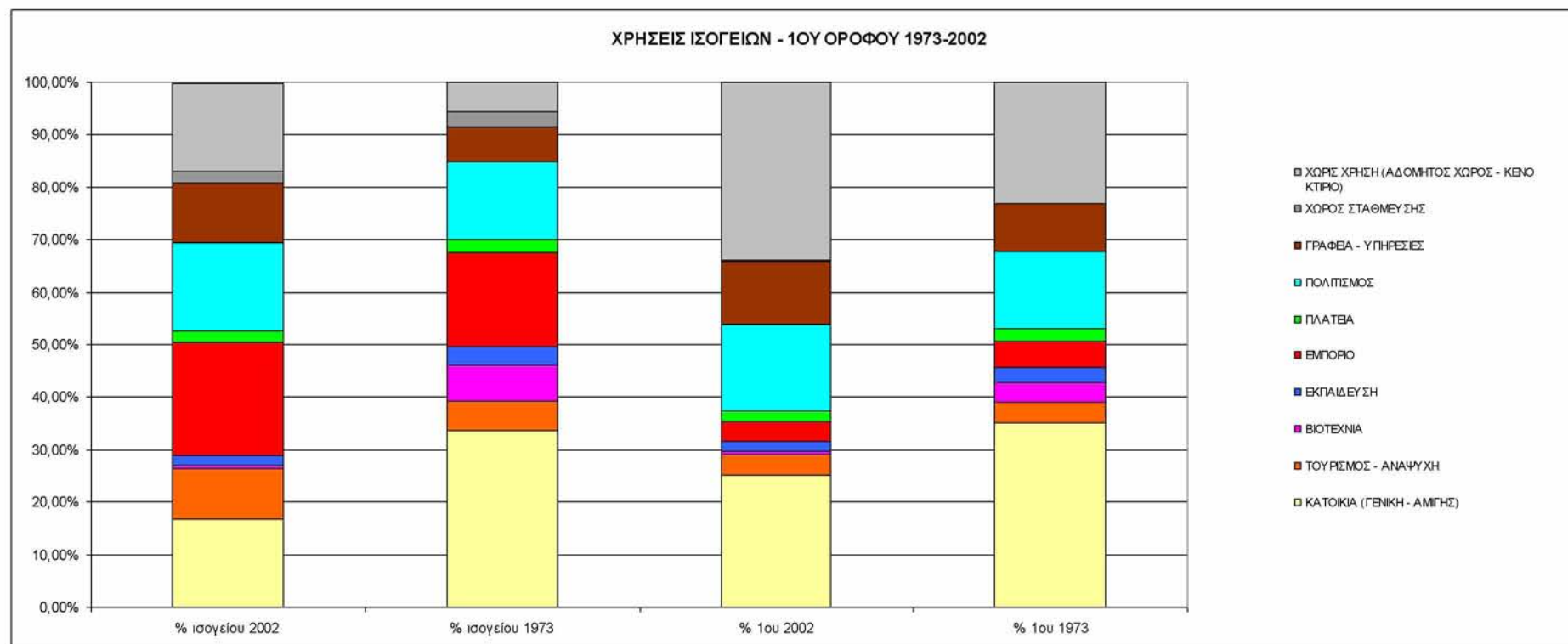
Πηγή: *Ιδία επεξεργασία*

Οι μεταβολές αυτές απεικονίζονται στους Χάρτες 2.12 και 2.13.

¹²⁰ Οι παρεμβάσεις οδηγούν συχνά σε αυξήσεις των τιμών γης, οι οποίες μέσω της αγοράς ασκούν πιέσεις στις δραστηριότητες χαμηλής γαιοπροσόδου, όπως η μεταποίηση. Ως συνέπεια, χωρίς τη μεσολάβηση σχεδιασμού, αλλάζουν τόσο οι χρήσεις γης, όσο και η οικονομική βάση των περιοχών που εξωραϊζονται (Οικονόμου και Συνεργάτες, 1999).

Στη συνέχεια δημιουργήθηκε το ακόλουθο διάγραμμα με στόχο την απόδοση μιας συνολικής εικόνας για την κατανομή των χρήσεων γης στα ισόγεια και τους πρώτους ορόφους κατά τα έτη 1973 και 2003. Έτσι, μπορούμε να δούμε τις μεταβολές που διαδραματίστηκαν στην κατανομή των χρήσεων στα ισόγεια με το πέρασμα του χρόνου, τις μεταβολές στους πρώτους ορόφους με το πέρασμα του χρόνου, καθώς και τις μεταβολές από τα ισόγεια στους πρώτους ορόφους σε κάθε έτος.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3: ΠΟΣΟΣΤΑ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΑ ΙΣΟΓΕΙΑ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΠΡΩΤΟΥΣ ΟΡΟΦΟΥΣ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ ΚΑΤΑ ΤΑ ΕΤΗ 1973 ΚΑΙ 2002



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

2.6 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΕΦΑΡΜΟΣΤΗΚΑΝ (ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ, ΕΛΛΕΙΨΕΙΣ)

Από τη μελέτη της υφιστάμενης κατάστασης το βασικό συμπέρασμα που προκύπτει είναι ότι οι αρχικοί στόχοι που ήθελαν την Πλάκα να είναι περιοχή κατοικίας τελικά δεν επιτεύχθηκαν γιατί έχει διατηρηθεί ο εμπορικός της χαρακτήρας και παρατηρείται μια συνεχής υποχώρηση της κατοικίας προς όφελος των διάφορων εμπορικών και τουριστικών δραστηριοτήτων. Στην απομάκρυνση της κατοικίας συντέλεσε και η πρακτική του ΥΠΠΟ, το οποίο μετά την ανακαίνιση των κτιρίων που είχε στην ιδιοκτησία του τα παραχώρησε σε διάφορους πολιτιστικούς συλλόγους και σωματεία, καθώς και σε διάφορες υπηρεσίες, περιορίζοντας με αυτό τον τρόπο ακόμη περισσότερο τη χρήση της κατοικίας¹²¹. Ένας ακόμη λόγος για αυτό το φαινόμενο είναι η ελλιπής παροχή κινήτρων στους κατοίκους της περιοχής για την ανακαίνιση των κτιρίων τους, αφού τα διατιθέμενα ποσά παραμένουν στα ίδια επίπεδα με την περίοδο πριν την εφαρμογή του προγράμματος. Βέβαια, οι μεταβολές στις χρήσεις γης φαίνονται ιδιαίτερα έντονες και λόγω του ότι το πρόγραμμα ανάπλασης της Πλάκας άρχισε να εφαρμόζεται έξι χρόνια μετά (1979) το έτος της καταγραφής των χρήσεων (1973) και το Διάταγμα χρήσεων γης (ΦΕΚ 561/Δ'/23.11.1982) εκδόθηκε εννιά χρόνια μετά το έτος της καταγραφής. Έτσι, τα φαινόμενα υποβάθμισης εντάθηκαν λόγω της έλλειψης ελέγχου μέχρι την εφαρμογή του προγράμματος και του Διατάγματος, με συνέπεια την περαιτέρω απομάκρυνση της κατοικίας που οδήγησε στην αύξηση των εγκαταλελειμμένων οικοδομών και την ένταση των άμεσα συσχετισμένων χρήσεων με τον τουρισμό, όπως το εμπόριο και η ψυχαγωγία (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Το 1985 συγκροτήθηκε μια επιτροπή παρακολούθησης παρά τω υπουργώ η οποία συνεδρίαζε κάθε εβδομάδα για τον έλεγχο της εφαρμογής των διατάξεων. Αυτό αποτέλεσε μια προσπάθεια της πολιτείας για προγραμματισμό και επίτευξη του στόχου της οργανικής προστασίας ενός σημαντικού ιστορικού συνόλου της χώρας. Μετά την εφαρμογή του προγράμματος οι αξίες γης στην Πλάκα άρχισαν να ανεβαίνουν και η συνοικία άρχισε να μετατρέπεται από τόπο νυχτερινής διασκέδασης και εμπορίας ναρκωτικών σε ποιοτική περιοχή κατοικίας. Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια παρατηρείται στην Πλάκα μια συνεχώς αυξανόμενη επιθυμία παρέκκλισης από τους κανόνες, κυρίως

¹²¹ Τα κτίρια αυτά είχαν απαλλοτριωθεί εδώ και πενήντα χρόνια από το ΥΠΠΟ για τη διενέργεια ανασκαφών, αλλά έχουν κηρυχθεί πλέον ως διατηρητέα στο πλαίσιο του χαρακτηρισμού της Πλάκας ως διατηρητέας περιοχής (http://www.athinapoli.gr/2009/03/blog-post_7142.html).

σε ότι αφορά στην εφαρμογή του διατάγματος χρήσεων γης της περιοχής. Τα κέντρα διασκέδασης έχουν αρχίσει να κάνουν την επανεμφάνισή τους με μαζικό τρόπο σε μη προβλεπόμενα για τη χρήση αυτή κτίρια, ενώ τα υπαίθρια τοποθετημένα τραπέζια ξεχειλίζουν πέρα από οποιοδήποτε συμφωνημένο όριο, τα μεγάφωνα βγαίνουν και πάλι στο δρόμο (παρά την ύπαρξη συγκεκριμένης σχετικής απαγόρευσης) και ο έλεγχος της παράνομης στάθμευσης αυτοκινήτων στους πεζόδρομους είναι πρακτικά ανύπαρκτος. Ελλοχεύει, λοιπόν, ο κίνδυνος επιστροφής σε φαινόμενα του παρελθόντος, αφού η τάση εξέλιξης της ιστορικής γειτονιάς διαφαίνεται να είναι αυτή της μετατροπής της για μια ακόμα φορά σε περιοχή ψυχαγωγίας. Το ίδιο το σύστημα (πολιτεία και πολίτες) που δρομολόγησε και αποδέχθηκε σε μια συγκεκριμένη ιστορική στιγμή την προστασία της Πλάκας είναι αυτό που με τον τρόπο του θα την αναιρέσει (http://lib.teekerk.gr/bitstream/lib.teekerk.gr/144/1/Zivas_ConservazioneFotografia.pdf).

Η σταδιακή εξέλιξη της κατάστασης στην Πλάκα παραπέμπει κατά ένα μέρος της στα χαρακτηριστικά του φαινομένου του εξευγενισμού (gentrification), κατά το οποίο οι φτωχές εργατικές συνοικίες στο κέντρο της πόλης αναμορφώνονται μέσω της δράσης του κτηματικού κεφαλαίου, των μεσοαστών αγοραστών και ενοικιαστών ακινήτων και των ιδιοκτητών γης και κατοικιών. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης των περιοχών αυτών. Αυτοί που προσελκύονται ιδιαίτερα στις περιοχές του ιστορικού κέντρου είναι τα νεαρά άτομα της μεσαίας τάξης λόγω πλεονεκτημάτων σε σχέση με τα προάστια, όπως η ανοχή στη διαφορετικότητα μέσω της ανωνυμίας που επικρατεί, η πολυμορφία, η έντονη ζωή και η ευκολότερη πρόσβαση στους χώρους εργασίας και σε άλλες λειτουργίες που είναι συγκεντρωμένες στο κέντρο της πόλης¹²². Έτσι, αρχίζει να παρατηρείται μία τάση επιστροφής της αστικής μεσαίας τάξης στις κεντρικές περιοχές των πόλεων, τις οποίες είχε εγκαταλείψει στην εργατική τάξη και σε μειονοτικές ομάδες κατά την μεταπολεμική προαστικοποίηση. Έτσι, η περιοχή του κέντρου αποκτά μία νέα αξία, η οποία μέσω της διαδικασίας του εξευγενισμού, μπορεί πλέον να καρπωθεί από το κτηματικό κεφάλαιο. Στην περίπτωση που εφαρμόζονται δράσεις πολιτιστικής και αισθητικής αναβάθμισης των κεντρικών περιοχών ενεργοποιείται το ενδιαφέρον του κτηματικού κεφαλαίου, το οποίο διακρίνοντας δυνατότητες κέρδους, επενδύει στην περιοχή με στόχο την μεσαία και

¹²² Ιδιαίτερα κατά την περίοδο πριν τον εξευγενισμό, η ύπαρξη πιο προσιτών στεγαστικών λύσεων σε κεντρικές υποβαθμισμένες περιοχές της πόλης οδηγεί σε αυτές τα νεαρά τμήματα της μεσαίας τάξης που έχουν συνήθως μικρή οικονομική ευχέρεια (courses.arch.ntua.gr/fsr/124829/gentrification.pdf).

ανώτερη τάξη, γεγονός που έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών γης και συνεπώς την άνοδο των τιμών των ενοικίων σε υψηλά επίπεδα, με αποτέλεσμα την εκτόπιση των ασθενέστερων κοινωνικών και οικονομικών στρωμάτων.

Κατά τη διαδικασία του εξευγενισμού παρατηρούνται βασικά τρία φαινόμενα: το χάσμα των ενοικίων, η αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης και ο μύθος του αστικού ορίου. Το πρώτο φαινόμενο ορίζεται ως η διαφορά μεταξύ της δυνητικής γαιοπροσόδου, που μπορεί να αποκομισθεί κάτω από την βέλτιστη και εντατικότερη χρήση της γης, και της πραγματικής γαιοπροσόδου υπό την τωρινή χρήση της γης. Στην περίπτωση που το χάσμα ενοικίων είναι μεγάλο, το κτηματικό κεφάλαιο επεμβαίνει αγοράζοντας τη φτηνή αστική γη με προοπτική την αξιοποίησή της στο μέλλον. Με αυτό τον τρόπο, το κτηματικό κεφάλαιο καρπώνεται πλέον το μέγιστο κέρδος από το χάσμα ενοικίων, αφού είχε αγοράσει τη γη στην χαμηλότερη της αξία και την εκμεταλλεύεται στην υψηλότερη. Το φαινόμενο της αλλαγής της κοινωνικής σύνθεσης της περιοχής του κέντρου εμφανίζεται όταν εγκαθίστανται σε αυτό ορισμένοι «εξευγενιστές», που επενδύουν στη γη είτε με την κατασκευή νέων κτιρίων είτε με την αποκατάσταση παλαιότερων κτισμάτων με στόχο είτε την πώλησή τους για την αποκόμιση κέρδους, είτε στην ενοικίασή τους με τη διατήρηση της κυριότητας της γης. Πολλές φορές εγκαθίστανται και οι ίδιοι στα κτίρια κυρίως σε περιπτώσεις επένδυσης μικρότερης κλίμακας που χαρακτηρίζεται από πολιτισμικά κίνητρα. Έτσι, τα χαμηλότερα οικονομικά στρώματα μην μπορώντας να αντεπεξέλθουν στις αυξανόμενες τιμές των ενοικίων αρχίζουν να εγκαταλείπουν σταδιακά το κέντρο, δίνοντας τη θέση τους σε ανώτερα κοινωνικά στρώματα που κατοικούν στα καινούργια ή στα ανακαινισμένα διαμερίσματα. Το φαινόμενο του «αστικού ορίου» εκφράζεται χωρικά μέσω της μετάλλαξης του κτισμένου περιβάλλοντος και του επαναπροσδιορισμού του χώρου με νέους φυλετικούς και ταξικούς όρους. Οι κοινωνικές συγκρούσεις που προκαλεί ο εξευγενισμός, οι οποίες δεν αποκρύπτονται, ούτε καταστέλλονται πάντα, προβάλλονται σαν κάτι που συμβαίνει έξω από την καθημερινή ζωή της πόλης και δεν αφορούν το μέσο κάτοικο. Το ελκυστικό προφίλ που αποκτά η περιοχή ευνοεί επίσης και τη διαφήμιση των νέων επενδύσεων σε αυτή.

Μερικά προβλήματα κοινωνικού χαρακτήρα που ανακύπτουν στις εξευγενισμένες κεντρικές περιοχές εκτός από την κοινωνική αναδιάρθρωση είναι η εφαρμογή πολιτικών μηδενικής ανοχής σε φαινόμενα όπως η επαιτεία, οι πλανόδιοι μικροπωλητές, οι χρήστες, ή ακόμα και οι καταλήψεις στέγης ή οποιεσδήποτε εστίες

αμφισβήτησης του κυρίαρχου ιδεολογικού και πολιτικού ρεύματος, η σταδιακή αλλαγή των πολιτικών διεκδικήσεων, αφού οι διεκδικήσεις των κατοίκων για μία αξιοπρεπή διαβίωση του συνόλου υποκαθίστανται από διεκδικήσεις που αφορούν κυρίως στην αισθητική αναβάθμιση της περιοχής, καθώς και οι αλλαγές στις χρήσεις γης, καθώς τη θέση των εμπορικών ή πολιτιστικών επιχειρήσεων μικρής κλίμακας καταλαμβάνουν οι μεγάλες εμπορικές ή πολιτιστικές χρήσεις και άλλες μικρότερες συνοδευτικού χαρακτήρα, που ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις των νέων κατοίκων, αλλά στερούν την πολυμορφία και τη ζωντάνια που χαρακτηρίζουν συνήθως τις γειτονιές του κέντρου. Εντούτοις, η διαδικασία του εξευγενισμού έχει και θετικές επιπτώσεις, όπως η υποστήριξη από το κτηματικό κεφάλαιο επιχειρήσεων διαφύλαξης και αναβάθμισης του κτιριακού αποθέματος της περιοχής, που βελτιώνουν την εικόνα της πόλης. Βέβαια, σημαντικό είναι σε αυτή την περίπτωση η αλλαγή των χρήσεων να μην παραμορφώσει τα μορφολογικά στοιχεία των αξιόλογων αυτών κτισμάτων για να είναι ουσιαστική η διατήρηση της πλούσιας αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Επίσης, υποστηρίζεται ότι μια ακόμη θετική συνέπεια του εξευγενισμού είναι η επίτευξη κοινωνικής συνοχής, αφού μειώνονται οι τάσεις κοινωνικού διαχωρισμού και αυξάνονται οι τάσεις ανάμιξης διαφόρων κοινωνικών στρωμάτων, καθώς και το οικονομικό όφελος που έχει το κράτος λόγω της αύξησης των αντικειμενικών αξιών των περιοχών του κέντρου και η ώθηση της οικονομίας της εξευγενισμένης περιοχής μέσα από την κίνηση του κεφαλαίου και την αύξηση των επενδύσεων.

Η περίπτωση της Πλάκας αφορά στην προσπάθεια ανάδειξης του ιστορικού παρελθόντος του υποβαθμισμένου ιστορικού κέντρου της Αθήνας, με την ταυτόχρονη δημιουργία μιας αναγνωρίσιμης τουριστικής ταυτότητας. Οι θετικές επιπτώσεις της ανάπλασης ήταν η περιορισμός των οχλουσών δραστηριοτήτων, η αύξηση του ποσοστού κατοίκησης και η αισθητική αναβάθμιση της περιοχής (αύξηση υπαίθριων χώρων, αποκαταστάσεις αξιόλογων κτισμάτων και απομάκρυνση των αυτοκινήτων). Σήμερα, οι νέοι κάτοικοι που εγκαθίστανται στην περιοχή της Πλάκας ανήκουν κατά βάση σε ανώτερα κοινωνικά στρώματα. Η μεγάλη αύξηση των τιμών γης¹²³ στην Πλάκα ήταν αναμενόμενη, δεδομένης της ιδιαίτερης αισθητικής της αξίας και οδήγησε αναπόφευκτα στην απομάκρυνση των κοινωνικών στρωμάτων χαμηλού εισοδήματος

¹²³ Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι οι τιμές στα παλιά σπίτια της Πλάκας κυμαίνονταν γύρω στα 50€/τ.μ., δηλαδή με τις σημερινές τιμές το τετραγωνικό κόστιζε 300€. Σήμερα, οι τιμές στα ανακαινισμένα και νεόκτιστα κτίρια φτάνουν τα 10.000€/τ.μ., καθιστώντας την Πλάκα την τρίτη πιο ακριβή συνοικία της Αθήνας μετά την Ηρώδου Αττικού και τη Διονυσίου Αρεοπαγίτου (http://panselinoshellas.blogspot.com/2008/08/blog-post_1248.html).

(courses.arch.ntua.gr/fsr/124829/gentrification.pdf). Επιπροσθέτως, η αύξηση των τιμών οφείλεται τόσο στο γεγονός ότι δεν υπάρχουν πλέον πολλά διαθέσιμα ανακαινισμένα σπίτια, ενώ είναι πολύ δύσκολη η ανοικοδόμηση σε οικόπεδα στην Πλάκα λόγω της ύπαρξης πολλών αρχαίων (http://panselinoshellas.blogspot.com/2008/08/blog-post_1248.html).

Το όφελος που προέκυπτε από την εγκατάσταση ευπορότερων οικογενειών στην περιοχή ήταν ότι είχαν τη δυνατότητα να συνεισφέρουν οικονομικά στο συνολικό έργο της ανάπλασης. Ωστόσο, ο στόχος της επικράτησης της χρήσης της κατοικίας στην περιοχή της Πλάκας δεν εκπληρώθηκε για λόγους όπως η μεγάλη αύξηση των τιμών γης, η έλλειψη εξυπηρετήσεων επιπέδου γειτονιάς και η ύπαρξη υπηρεσιών, οι οποίες δημιουργούν νεκρές ζώνες τις ώρες που δε λειτουργούσαν. Επίσης, η απομάκρυνση των οχλουσών λειτουργιών από την Πλάκα δημιουργούσε νέα προβλήματα στις νέες περιοχές όπου εγκαταστάθηκαν (Ψυρρή, Μεταξουργείο, Νεάπολη). Όσον αφορά τις εγκαταστάσεις τουρισμού και αναψυχής, πρόβλημα αποτελεί η συχνή παράβαση διατάξεων κατά βάση σε θέματα ηχορύπανσης και επεκτατισμού. Σε ό,τι αφορά την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Πλάκας, η εγκατάσταση νέων χρήσεων που περιόρισαν το προϋφιστάμενο παραδοσιακό εμπόριο τοπικού χαρακτήρα και τη βιοτεχνία παραμορφώνουν τα μορφολογικά χαρακτηριστικά των κτισμάτων στα οποία στεγάζονται. Ένα ακόμη αρνητικό χαρακτηριστικό είναι ότι ενώ ο νέος καθορισμός χρήσεων γης προέβλεπε την εγκατάσταση πολιτιστικών και καλλιτεχνικών χώρων, οι χώροι αυτοί καταλαμβάνονται σταδιακά από τις χρήσεις της τουριστικής βιομηχανίας, όπως για παράδειγμα τα πολυάριθμα καταστήματα μικροεμπορίου τουριστικών ειδών. Επιπροσθέτως, προέκυψαν κυκλοφοριακά προβλήματα στις κεντρικές περιοχές γύρω από την Πλάκα, λόγω των εκτεταμένων πεζοδρομήσεων που πραγματοποιήθηκαν με κυριότερο την έλλειψη επαρκών χώρων στάθμευσης. Μία γενικότερη αντίληψη της μελέτης όσον αφορά τις επιπτώσεις των πεζοδρομήσεων σε μια ευρύτερη κλίμακα από αυτή της περιοχής της Πλάκας μπορεί πιθανότατα να μην οδηγούσε σε τόσο έντονα προβλήματα τέτοιου είδους (courses.arch.ntua.gr/fsr/124829/gentrification.pdf).

Δεδομένης της έλλειψης στοιχείων χρήσεων γης, οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών, που θα βοηθούσαν στη γενικότερη αξιολόγηση της κατάστασης της Πλάκας σημαντική ήταν η έρευνα με ερωτηματολόγια που έγινε το 1994¹²⁴ σε κατοίκους, εργαζόμενους και επιχειρηματίες της Άνω Πλάκας, οι οποίοι βίωναν

¹²⁴ Βλ. Λουκίσσας, Μπετούρα, Οικονόμου, 2004.

καλύτερα από οποιονδήποτε άλλον τα αποτελέσματα της λειτουργικής, μορφολογικής και κυκλοφοριακής αναδιάρθρωσης της Πλάκας. Σύμφωνα με τις απόψεις των κατοίκων, το σημαντικότερο πρόβλημα της περιοχής εκείνη την περίοδο ήταν το κυκλοφοριακό και ακολουθούσαν προβλήματα σχετικά με το περιβάλλον, την ποιότητα των κατασκευών, την κοινωνική και την οικονομική ζωή της περιοχής. Όσον αφορά την κυκλοφορία, επισημάνθηκαν προβλήματα όπως η έλλειψη χώρων στάθμευσης, η παράνομη στάθμευση κυρίως στις εισόδους των πεζόδρομων, που δυσχέραινε την πρόσβαση οχημάτων σε έκτακτες περιπτώσεις, η παράνομη κίνηση οχημάτων και μηχανών στους πεζόδρομους ιδίως τις νυχτερινές ώρες και η δημιουργία προβλημάτων πρόσβασης στα οχήματα των κατοίκων και στα οχήματα τροφοδοσίας λόγω των πεζοδρομήσεων. Ακολούθησε η αναφορά στα περιβαλλοντικά προβλήματα, που σχετίζονταν με την καθαριότητα λόγω της έλλειψης κάδων απορριμμάτων, με την έλλειψη επαρκών χώρων πρασίνου, καθώς και με την ηχορύπανση που προκαλούσε η λειτουργία ορισμένων νυχτερινών κέντρων διασκέδασης. Ένα ακόμη πρόβλημα ποιοτικού χαρακτήρα που αναφέρθηκε ήταν ο κακός δημόσιος φωτισμός σαν αποτέλεσμα της κακής συντήρησης. Όσον αφορά τις χρήσεις γης, έγινε αναφορά στις αρνητικές επιπτώσεις που είχε στο ξαναζωντάνεμα της γειτονιάς η λειτουργία των πολυάριθμων υπηρεσιών, που όταν έκλειναν δημιουργούνταν νεκρές ζώνες γύρω από αυτές. Ένα σημαντικό οικονομικό πρόβλημα που επισημάνθηκε ήταν η σταδιακή απομάκρυνση καταστημάτων που κάλυπταν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων σε επίπεδο γειτονιάς. Επίσης, μερικές από τις συνέπειες των πεζοδρομήσεων που έγιναν κατά την ανάπλαση ήταν η σχετικά μεγάλη εγκληματικότητα, η κακή ασφαλιτοστρωση των δρόμων και επίστρωση των πεζοδρόμων σε ορισμένα σημεία, η συγκέντρωση μεγάλων ομάδων τουριστών στο Φανάρι του Διογένη, που προκαλούσαν αναστάτωση στη γύρω περιοχή, καθώς και η οικονομική ερήμωση της οδού Βύρωνος σαν άμεση συνέπεια της πεζοδρόμησης των οδών Αδριανού και Κυδαθηναίων.

Εδώ θα πρέπει να επισημανθεί ότι πολλά από τα προβλήματα που αναφέρθηκαν τότε εξακολουθούν να εμφανίζονται μέχρι και σήμερα στην Πλάκα. Ειδικότερα, σύμφωνα με τις απόψεις της Επιτροπής Πρωτοβουλίας Κατοίκων Πλάκας¹²⁵ τα

¹²⁵ Η Επιτροπή λειτουργεί στο πλαίσιο της Ελληνικής Εταιρείας Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, της οποίας αποτελεί τμήμα. Σκοπός της είναι η μελέτη κάθε θέματος που σχετίζεται με τη συνοικία της Πλάκας, η επισημάνση και μελέτη κάθε προβλήματος που την αφορά, η ανάληψη κάθε νόμιμης πρωτοβουλίας προς κάθε δημόσιο ή ιδιωτικό φορέα για την παρουσίαση των θέσεων και προτάσεων της Επιτροπής σχετικά με την επίλυση των

σημαντικότερα υφιστάμενα προβλήματα της περιοχής είναι η έλλειψη καθαριότητας, η υποβάθμιση των ήδη μικρών χώρων πρασίνου, η εμπόδιση της κυκλοφορίας των πεζών λόγω της κατάληψης των πεζοδρόμων και των δρόμων από τραπεζοκαθίσματα και σταθμευμένα αυτοκίνητα και η ηχορύπανση λόγω της παράνομης τοποθέτησης μεγαφώνων σε εξωτερικούς χώρους (http://www.ellinikietairia.gr/media/pdf/plaka_sept_08_final_draft.pdf).

Τα βασικότερα προβλήματα που παρουσιάζονται στα παραδοσιακά κτίρια σχετίζονται με την αλλοίωση στη δομή τους και την παραμόρφωση των μορφολογικών τους χαρακτηριστικών, που οφείλονται κυρίως στην ερείπωσή τους, στους πρόσφατους σεισμούς, στην έλλειψη δράσεων αποκατάστασής τους, στην εφαρμογή της «ειδικής ρύθμισης», με την οποία διατηρούνται μόνο οι όψεις των κτιρίων, σε κακές νεότερες επεμβάσεις και στην αφαίρεση και αντικατάσταση ορισμένων μορφολογικών στοιχείων. Κρίνεται απολύτως απαραίτητη, λοιπόν, η λήψη μέτρων αποτελεσματικότερης διατήρησης και προστασίας του κτιριακού πλούτου της Πλάκας.

Σχετικά με την εφαρμογή των προγραμματισμένων εργασιών πρέπει να ειπωθεί ότι δεν υπήρχε ένα χρονοδιάγραμμα εργασιών, αλλά οι εργασίες συνεχίζονται και προχωρούν τμηματικά όταν και αφού συγκεντρωνόταν στο ΥΠΕΧΩΔΕ το ανάλογο ποσό από πιστώσεις διαφόρων οργανισμών¹²⁶, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής όπου γίνεται η κάθε επέμβαση. Με τη μέθοδο αυτή που ακολουθήθηκε κανένας δεν ήταν αρμόδιος να απαντήσει πότε θα περατωθούν οι εργασίες ανάπλασης, με ποιο τρόπο θα γίνει η ανάθεση των έργων και σε ποιους και πόσο θα κοστίσουν γιατί δεν υπήρχε ένας σχετικός σχεδιασμός. Και αυτό δεν ισχύει μόνο για τις εργασίες των πεζοδρομήσεων, αλλά και για την αντικατάσταση των δικτύων που ήταν αναγκασμένες εκ των πραγμάτων να ακολουθούν το πρόγραμμα των πεζοδρομήσεων (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Ένα πρόσφατο θέμα που αναμένεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στη λειτουργική διάρθρωση της Πλάκας είναι η εισήγηση του ΚΣΧΟΠ του ΥΠΕΧΩΔΕ για την τροποποίηση του προεδρικού διατάγματος ως προς τις χρήσεις γης στην περιοχή τον Αύγουστο του 2008. Η ανακοίνωση αυτή έχει προκαλέσει τόσο ειδικούς επιστήμονες και πολιτικούς όσο και τους απλούς πολίτες, που μιλούν για μελλοντική

προβλημάτων αυτών και η δραστηριοποίηση των κατοίκων της Πλάκας για την επίτευξη όλων των παραπάνω (<http://www.ellinikietairia.gr/?action=read&id=586>).

¹²⁶ Π.χ. ο ΕΤΕΡΠΣ (Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων) που τελεί υπό την εποπτεία του ΥΠΕΧΩΔΕ και ιδρύθηκε με βάση το άρθρο 19 του ΝΔ1262/72, όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα (Μπετούρα, Ιουνιος 1994).

καταστροφή της Πλάκας και επιστροφή σε «εικόνες χούντας», όταν ακόμη η Πλάκα ήταν συνώνυμη με τη νυχτερινή διασκέδαση. Πιο συγκεκριμένα, το ΣΧΟΠ προβλέπει την κατάργηση των περιορισμών ως προς τις χρήσεις σε διατηρητέα που βρίσκονται στο βασικό οδικό δίκτυο της Πλάκας (π.χ. επί της Λεωφόρου Αμαλίας) και τις κύριες πλατείες (π.χ. οδός Μητροπόλεως), την επέκταση των μπαρ και των κέντρων διασκέδασης σε όλους τους ορόφους και τις ταράτσες των διατηρητέων κτιρίων που βρίσκονται σε κεντρικά σημεία¹²⁷ της Πλάκας (σήμερα εγκατάσταση μπαρ και κέντρων διασκέδασης επιτρέπεται μόνο στα ισόγεια), τη δυνατότητα ενοποίησης των καταστημάτων στο ισόγειο μέχρι το εμβαδόν τους να φτάσει τα 200τ.μ., καθώς επίσης τη χωροθέτηση τραπεζοκαθισμάτων σε γειτονικά αδόμητα οικοπέδα, εμβαδού ως και 100 τ.μ. (Κόλλια, 2008). Με την υλοποίηση αυτής της πρότασης υπάρχει ο κίνδυνος μετατροπής των κτιρίων σε χώρους αμιγούς διασκέδασης πολύ μεγάλων διαστάσεων για την κλίμακα της Πλάκας, που θα οδηγήσουν στην περαιτέρω απομάκρυνση της κατοικίας (<http://www.elliniketairia.gr/?action=read&id=586>) και παράλληλα ευνοείται η εγκατάσταση υποκαταστημάτων μεγάλων αλυσίδων. Μία τέτοια προοπτική αναμένεται να έχει επιπτώσεις στα μικρά εμπορικά καταστήματα, τα οποία λόγω των αδυσώπητων οικονομικών πιέσεων που θα δεχτούν από τις γνωστές εύρωστες επιχειρήσεις της εστίασης, της αναψυχής και της διασκέδασης σιγά σιγά θα κλείσουν (http://archive.enet.gr/online/online_text/c=112.dt=10.08.2008.id=52683096).

Οι απόψεις των κατοίκων και των επιχειρηματιών της Πλάκας δίστανται, αφού οι πρώτοι πιστεύουν ότι με τις νέες ρυθμίσεις η περιοχή θα μετατραπεί σε «μπαρούπολη» και οι δεύτεροι υποστηρίζουν ότι με τα όσα ισχύουν σήμερα οδηγούνται σε αδιέξοδο μην μπορώντας να μεταβιβάσουν τις επιχειρήσεις τους στα παιδιά τους. Αξίζει να αναφερθεί ότι η Διεύθυνση Πολεοδομίας του ΥΠΕΧΩΔΕ στην εισήγησή της προς το ΣΧΟΠ αναφέρει ότι «η επιβολή αποκλειστικής χρήσης κατοικίας στο διατηρητέο έχει ως αποτέλεσμα το κτίριο να εγκαταλείπεται λόγω των οχλήσεων που προκαλούνται από τις όμορες χρήσεις εμπορίου και αναψυχής και κατά συνέπεια να επανέρχεται σταδιακά η φθορά του λόγω έλλειψης συντήρησης και να γίνεται καταφύγιο περιθωριακών και τοξικομανών» (http://panselinoshellas.blogspot.com/2008/08/blog-post_1248.html).

¹²⁷ Οι πιο γνωστές περιοχές που αναμένεται να μετατραπούν σε τόπους αμιγούς διασκέδασης μεγάλης κλίμακας είναι η οδός και η πλατεία Λυσικράτους, η κεντρική πλατεία Φυλόμουσου Εταιρείας στην οδό Κυδαθηναίων, η οδοί Αδριανού και Ναυάρχου Νικοδήμου, η Πλατεία Παλαιάς Αγοράς απέναντι από τη Βιβλιοθήκη του Αδριανού και η πλατεία Δημοπρατηρίου (http://archive.enet.gr/online/online_text/c=112.dt=10.08.2008.id=52683096).

Ωστόσο, το ΥΠΕΧΩΔΕ διέψευσε τα δημοσιεύματα περί αναθεώρησης του ΠΔ χρήσεων γης τονίζοντας ότι: σε όλη την περιοχή η κατοικία θα πρέπει να τίθεται σε απόλυτη προτεραιότητα και να προστατεύεται, όποιες χρήσεις γης απαγορεύονται σήμερα στην Πλάκα (όπως τα μπαρ, οι ντισκοτέκ, και άλλα κέντρα διασκέδασης, καθώς και η λειτουργία καταστημάτων στις ταράτσες) θα συνεχίσουν να απαγορεύονται πλήρως, όσες περιοχές χαρακτηρίζονται σήμερα περιοχές κατοικίας θα παραμείνουν έτσι, η φυσιογνωμία και ο χαρακτήρας της Πλάκας όχι μόνο δεν αμφισβητούνται από το ΥΠΕΧΩΔΕ, αλλά θα προστατευτούν απολύτως και εάν γίνουν επιμέρους διορθωτικές αλλαγές σε συγκεκριμένα σημεία της Πλάκας αυτές θα γίνουν μετά από δημόσια διαβούλευση και εκτενή διάλογο (http://www.traveldailynews.gr/new.asp?newid=42699&subcategory_id=37).

Σε αυτή τη φάση αναμένεται η γνωμοδότηση του ΥΠΠΟ και του Δήμου Αθηναίων, ενώ ήδη οι αρμόδιες Α΄ και Γ΄ Εφορείες Κλασικών και Βυζαντινών Αρχαιοτήτων έχουν κρίνει αρνητικά την απόφαση (http://www.ellinikietairia.gr/media/pdf/plaka_sept_08_final_draft.pdf). Ο κος Ζήβας, επικεφαλής των μελετών ανάπλασης της Πλάκας από το 1973 εξέφρασε την αντίθεσή του στην τροποποίηση του Διατάγματος τονίζοντας ότι η Πλάκα ήταν ανέκαθεν και διαχρονικά από τη Ρωμαϊοκρατία ως το Μεσαίωνα και την Τουρκοκρατία περιοχή κατοικίας. Βέβαια, το γεγονός ότι η Πλάκα έχει οριστεί να λειτουργεί ως περιοχή κατοικίας δε σημαίνει ότι στην περιοχή σήμερα δεν μπορούν να υπάρχουν σουπερμάρκετ, τράπεζες, θέατρα και καφενεία. Αρκεί αυτές οι στοιχειώδεις λειτουργίες να συμβαδίζουν με το χαρακτήρα της περιοχής (<http://www.tovima.gr/default.asp?pid=2&artid=190890&ct=75&dt=07/09/2008>). Ο πρόεδρος του Συλλόγου ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ υποστηρίζει ότι όσες παρεμβάσεις πραγματοποιηθούν δε θα πρέπει να έχουν επιπτώσεις στην κατοικία. Θα πρέπει να απαγορευτεί οποιαδήποτε προσθήκη στους ορόφους ή οποιαδήποτε παρέμβαση στα κτίρια για να αποφευχθεί η αλλοίωση του παραδοσιακού χαρακτήρα της περιοχής. Επίσης, θεωρεί ότι δεν υπάρχει λόγος να μην μπορούν οι καταστηματάρχες να μεταβιβάσουν την επιχείρησή τους σε κάποιον, κάτι που απαγορεύεται από το ισχύον ΠΔ (http://panselinoshellas.blogspot.com/2008/08/blog-post_1248.html).

Σήμερα, οι ελεγκτικοί μηχανισμοί στην Πλάκα είναι σχεδόν ανύπαρκτοι και αρκετοί επιχειρηματίες της νύχτας (ευυπόληπτοι και μη) έχουν προβεί σε σημαντικές αγορές ακινήτων, ελπίζοντας ότι στο μέλλον η περιοχή της Πλάκας θα χαρακτηρίζεται από πολυλειτουργικότητα και όχι από επικράτηση της κατοικίας. Το ΥΠΕΧΩΔΕ

προέβη στη δημιουργία του Γραφείου της Πλάκας επειδή η εμπειρία του παρελθόντος είχε δείξει ότι αν η υλοποίηση των ΠΔ περνούσε στην αρμοδιότητα άλλων από αυτούς που τα επιμελήθηκαν, το όλο πρόγραμμα θα αδρανούσε. Παραδείγματα προγραμμάτων ανάπλασης περιοχών της Αθήνας που τελικά αδράνησαν αφορούσαν το Θησείο, τα Εξάρχεια, την περιοχή του λόφου του Στρέφη και την Κηφισιά. Στις περιπτώσεις αυτές η εφαρμογή των ΠΔ που εκδόθηκαν ανατέθηκε στις Πολεοδομίες των αντίστοιχων Δήμων, οι οποίες όμως μη έχοντας επαρκή στελέχωση δεν μπόρεσαν να ανταποκριθούν (Μπετούρα, Ιούνιος 1994). Ωστόσο το Γραφείο του ΥΠΕΧΩΔΕ ουσιαστικά υπολειπεται από το 1991, όταν εκχώρησε σημαντικές αρμοδιότητες του στον Δήμο Αθηναίων, ενώ η αρμόδια υπηρεσία του δήμου (κατά πολλούς αποδιοργανωμένη) μετακόμισε τελικά την περασμένη άνοιξη από την Πλάκα στην οδό Σωκράτους, στην έδρα της Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων. Σημαντικό ρόλο στη διατήρηση των νόμιμων χρήσεων στην περιοχή διαδραματίζει η Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού (π.χ. πριν από ένα χρόνο διέκοψε την προσπάθεια μετεξέλιξης γνωστού καφενείου-γαλακτοπωλείου σε μπαρ-εστιατόριο, ενώ στην περίπτωση που διαπιστώνει παρανομίες προσφεύγει στο ΣτΕ) (Κόλλια, 2008).

Οι θετικές στάσεις απέναντι στην αναθεώρηση του ΠΔ χρήσεων γης¹²⁸ υποστηρίζουν ότι με το νέο Διάταγμα θα αποτραπεί η αλλοίωση των μορφολογικών στοιχείων των εμπορικών καταστημάτων που κλείνουν αναγκαστικά επειδή δεν υπάρχει δυνατότητα μεταβίβασής τους σε άλλα άτομα. Εάν υπάρξει δυνατότητα μεταβίβασης των χρήσεων αυτών σε νέους χρήστες, τότε θα αντιμετωπιστούν τα κοινωνικά και επαγγελματικά προβλήματα που προκύπτουν από την εγκατάλειψη αυτών των χώρων, αφού τα ισόγεια κτίρια που προορίζονταν για καταστήματα δεν καλύπτουν τις σημερινές ανάγκες προκειμένου να μετατραπούν σε κτίσματα κατοικίας. Επίσης, θεωρείται αναγκαίο να δίνεται η αποδέσμευση των διατηρητέων κτιρίων από τη χρήση της κατοικίας στις πλατείες και τους εμπορικούς άξονες με την προϋπόθεση βέβαια ότι δεν αλλοιώνονται τα μορφολογικά και δομικά χαρακτηριστικά των κτιρίων, λόγω του ότι είναι ασύμφορη η αποκατάσταση των κτιρίων για χρήση κατοικίας. Ένας ακόμη λόγος για τον οποίον κρίνεται απαραίτητο να επιτραπούν άλλες χρήσεις εκτός της κατοικίας σε ανώτερες στάθμες σε κεντρικούς άξονες, όπως η Λεωφόρος Αμαλίας και οι οδοί Φιλελλήνων, Μητροπόλεως και Αδριανού (στο τμήμα από την οδό Άρεως μέχρι την Αποστόλου Παύλου) είναι το ότι είναι ιδιαίτερα επιβαρυνμένες λόγω

¹²⁸ Αυτές είναι ουσιαστικά οι αντιλήψεις που εκφράζονται στην υπ' αριθ. 87/20-06-2008 Πράξη του ΚΣΧΟΠ (http://www.paron.gr/v3/article_print.php?id=31579&colid=66&dt=2008-09-07).

καυσαερίου και ηγορύπανσης και επομένως δεν είναι ιδανικές για κατοικία. (http://www.paron.gr/v3/article_print.php?id=31579&colid=66&dt=2008-09-07).

Ένα ακόμη πρόβλημα που έχει προκύψει στην περιοχή και σχετίζεται με τη αλλοίωση του παραδοσιακού μορφολογικού της χαρακτήρα είναι η κατασκευή πισίνων σε πολυτελείς κατοικίες καθ' υπέρβαση των οικοδομικών αδειών¹²⁹ μετά από μετατροπή διακοσμητικών δεξαμενών βάθους 30-40 εκατοστών σε κολυμβητικές δεξαμενές. Οι οικίες αυτές, που βρίσκονταν επί των οδών Κυρήστου, Φλέσσα, Αδριανού (δίπλα στο 74^ο Δημοτικό Σχολείο), Πρυτανείου και Θεωρίας, ενώ σχετική ερώτηση είχε κατατεθεί στη Βουλή το 2003 για πισίνα επί της οδού Ερωτόκριτου, σε οίκημα δίπλα στην εκκλησία του Αγ. Ιωάννη Θεολόγου. Αξίζει να αναφερθεί ότι το 2003 ο Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας της Σχολής Αρχιτεκτόνων στο ΕΜΠ είχε εκδώσει ανακοίνωση για «αλλοίωση της ιστορικής φυσιογνωμίας της συνοικίας». Εντούτοις, το ΥΠΠΟ θεωρούσε σε παλαιότερο έγγραφό του ότι η κατασκευή πισίνας δεν απαγορεύεται από την ισχύουσα νομοθεσία εφόσον αποδεδειγμένα δεν τοποθετείται σε χώρο αρχαιολογικού ενδιαφέροντος. Σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή στον ακάλυπτο χώρο των οικοπέδων πρέπει να διατηρείται η φυσική μορφή του εδάφους, ενώ η φύτευση είναι υποχρεωτική σε ποσοστό τουλάχιστον 20%. Σύμφωνα με την άποψη του προέδρου του Επιμελητηρίου Περιβάλλοντος και Βιωσιμότητας και Δεκλερή, που έχει διατελέσει και πρόεδρος του Ε' Τμήματος του ΣτΕ ακόμη και χωρίς τις διατάξεις των ειδικών όρων δόμησης, ο παραδοσιακός χαρακτήρας της Πλάκας αποκλείει την κατασκευή ασκεπούς δεξαμενής, αφού δεν αρμόζει στην ιδιαίτερη φυσιογνωμία της. Αντίστοιχη πρακτική εφαρμόζεται και στους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου. με προηγούμενη απόφαση του ΣτΕ. Έκτοτε δεν είναι γνωστό το κατά πόσο αντιμετωπίστηκε αυτό το πρόβλημα (<http://www.tovima.gr/default.asp?pid=2&artid=190890&ct=75&dt=07/09/2008>).

Ένα ακόμη πρόβλημα που θα πρέπει να αντιμετωπιστεί είναι οι συνθήκες υποβάθμισης των κατοικιών των Αναφιώτικων, που αν και αποτελούν αυθαίρετο οικισμό κατά το ΥΠΕΧΩΔΕ, παρουσιάζουν αξιολογα μορφολογικά χαρακτηριστικά, που χρήζουν άμεσης προστασίας και ανάδειξης.

¹²⁹ Τα αρμόδια όργανα για την έκδοση οικοδομικών αδειών, είναι το Πολεοδομικό Γραφείο της Πλάκας, του Δήμου Αθηναίων, καθώς και η Επιτροπή Ενασκήσεως Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Κόλλια, 2008).

2.7 ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ 2^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Η περιοχή της Πλάκας, την περίοδο κατά την οποία όλες οι πόλεις της Ευρώπης διενεργούσαν προσπάθειες αναβίωσης των ιστορικών τους κέντρων, η παλαιά πόλη της Αθήνας, και ειδικότερα η περιοχή της Πλάκας κινδύνευε να χάσει τον αξιόλογο χαρακτήρα της λόγω της εισβολής κερδοσκοπικών και εντατικοποιημένων τουριστικών χρήσεων που είχαν αρχίσει να εμφανίζονται στην περιοχή από τα πρώτα κιόλας μεταπολεμικά χρόνια, λόγω του χαρακτηρισμού της περιοχής ως αρχαιολογικής ζώνης προς ανασκαφή. Στις οργανωμένες από το Δήμο Αθηναίων και το ΥΔΕ δημόσιες συζητήσεις σχετικά με τις ανασκαφές που έπρεπε να πραγματοποιηθούν τέθηκε το ζήτημα της αναγκαίας διαφύλαξης του ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού και πολεοδομικού χαρακτήρα της Πλάκας.

Τα θέματα που απασχολούσαν την κοινή γνώμη σχετικά με την περιοχή εκείνη την περίοδο ήταν η περιορισμένη ανάδειξη της ιστορικής της κληρονομιάς και το γεγονός ότι ήταν σε κοντινή απόσταση με το Βράχο της Ακρόπολης, που είχε συμβολικό χαρακτήρα για την πόλη. Η αρχιτεκτονική και πολεοδομική κληρονομιά της Πλάκας ήταν διαφοροποιημένη σε σχέση με αυτή των γειτονικών της περιοχών, γεγονός που επέβαλε την ανάδειξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της. Η γειτνίασή της με το εμπορικό κέντρο της Αθήνας είχε οδηγήσει τους ιδιοκτήτες των οικοπέδων στην Πλάκα να απαιτούν εντονότερη εκμετάλλευση των ιδιοκτησιών τους υπό το πρίσμα της επικρατούσας αυξημένης τουριστικής κίνησης.

Η μελέτη που έγινε για την αναβάθμιση της Πλάκας επεδίωξε την αντιμετώπισή της ως ενιαίου μνημείου και όχι ως αθροίσματος επιμέρους μνημείων και τη δημιουργία συνθηκών, που θα της επέτρεπαν να λειτουργήσει ως αυτοδύναμο τμήμα. Όσον αφορά τις ανασκαφές, αποφασίστηκε η διενέργεια σημειακών ανασκαφών σε περιοχές όπου υπήρχαν στοιχεία για ευρήματα και όχι μαζικών απαλλοτριώσεων. Οι υπάρχουσες ιδιοκτησίες διατηρήθηκαν και συμμετείχαν στην εφαρμογή της ανάπλασης με στόχο τη διενέργεια στο πλαίσιο μιας ενεργούς και όχι μουσειακής προστασίας. Δεδομένων των συνθηκών, κατέστη αδύνατη η απόλυτη αναβίωση παλιών λειτουργιών και κρίθηκε αναγκαίος ο εκσυγχρονισμός τους. Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της καταγραφής των χρήσεων γης το 1973, η χρήση της κατοικίας είχε εκτοπιστεί από εμπορικές και βιοτεχνικές χρήσεις που είχαν εγκατασταθεί κυρίως στην Κάτω Πλάκα, που γειτνίαζε με το σύγχρονο εμπορικό κέντρο. Η περιοχή της Άνω Πλάκας συγκέντρωνε κυρίως χρήσεις ψυχαγωγίας, ενώ οι περιοχές που βρίσκονταν σχετικά μακριά από το κέντρο

κοντά στο Βράχο της Ακρόπολης περιλάμβαναν τις περισσότερες κατοικίες, όπως τα Αναφιώτικα, που όμως παρουσίαζαν σημαντικά προβλήματα υποβάθμισης. Οι περιοχές της Άνω Πλάκας και των Αναφιώτικων συγκέντρωναν τα κατώτερα οικονομικά στρώματα, ενώ η εμπορική περιοχή της Κάτω Πλάκας φιλοξενούσε τις πιο προνομιακές εισοδηματικές τάξεις.

Η εφαρμογή των προτεινόμενων έργων της μελέτης ξεκίνησε το 1979 και εξελίχθηκε σταδιακά, ενώ επιδιώχθηκε η προβολή της ως ενός εγχειρήματος σοβαρού και αποφασιστικού χαρακτήρα. Στα επιμέρους μέτρα που υλοποιήθηκαν περιλαμβάνονταν η πεζοδρόμηση του μεγαλύτερου μέρους της περιοχής, η τροποποίηση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου και των όρων δόμησης ώστε να μείνει ανέπαφος ο παραδοσιακός πολεοδομικός ιστός, η προστασία, επισκευή και συντήρηση του κτιριακού πλούτου (πλήρης αποζημίωση από το κράτος κυρίως με συμπληρωματική δανειοδότηση για τη συντήρηση των κτισμάτων από τους ιδιοκτήτες τους ή για την κατεδάφιση των αδιάφορων κτισμάτων, ενώ αν κάποιοι ιδιοκτήτες διαφωνούσαν με την παραπάνω διαδικασία, αναγκαστική απαλλοτρίωση από το κράτος), η προστασία της μορφολογίας των όψεων των κτιρίων με τη θεσμοθέτηση περιοριστικών όρων για εμπορικές επιγραφές και διαφημίσεις, ο καθορισμός ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή (χαρακτηριστική η περίπτωση του Υπουργείου Πολιτισμού, που είχε ακίνητα στην περιοχή από παλιές απαλλοτριώσεις για ανασκαφές και όσα δεν χρησιμοποίησε για υπηρεσίες ή γραφεία συλλόγων έκανε γνωστό ότι τα διαθέτει για κατοίκηση από παλιούς Πλακιώτες ή καλλιτέχνες) και ο καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης για τα νέα κτίρια ώστε να εναρμονίζονται με τον παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής (courses.arch.ntua.gr/fsr/124829/gentrification.pdf).

Το πρόγραμμα ανάπλασης της Πλάκας αποτέλεσε για τα ελληνικά δεδομένα ουσιαστικά μια από τις πρώτες σοβαρές και αξιόλογες προσπάθειες διαφύλαξης ενός παραδοσιακού οικισμού που παράλληλα αποτελούσε και τμήμα της πρωτεύουσας της χώρας. Οι παρεμβάσεις που έγιναν κέρδισαν διεθνή αναγνώριση με το μετάλλιο της Europa Nostra το 1982 με υπουργό του ΥΠΠΟ τότε τη Μελίνα Μερκούρη. Στην ουσία, το πρόγραμμα της Πλάκας αποτέλεσε την πρώτη μεγάλη δέσμη μέτρων πολεοδομικής ανάπτυξης που πραγματοποιήθηκε (Farenholtz, 1983).

Το γεγονός ότι το συγκεκριμένο πρόγραμμα ήταν πολυσύνθετο και πολύσκοπο είχε ως αποτέλεσμα μερικοί από τους στόχους του να μην επιτευχθούν στο βαθμό που είχε αρχικά προβλεφθεί. Τα προβλήματα που προέκυψαν κατά τη διάρκεια εφαρμογής του

προγράμματος οφείλονταν και στην ανεπάρκεια των εμπλεκόμενων φορέων, που πολλές φορές δε συνεργάζονταν με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Σήμερα, ο τουριστικός χαρακτήρας της Πλάκας έχει διατηρηθεί, πολλές φορές σε βάρος της κατοικίας, ενώ δεν έχει επιτευχθεί και η μετατροπή της Πλάκας σε γειτονιά, που είναι και ένας από τους βασικότερους στόχους του προγράμματος αναβάθμισης. Βέβαια, ο περιορισμός των τουριστικών δραστηριοτήτων θα ήταν δύσκολο να επιτευχθεί δεδομένου ότι η Πλάκα βρίσκεται σε γειτνίαση με την Ακρόπολη, που αποτελεί μια από τις πιο τουριστικές περιοχές της Αθήνας με παγκόσμια ακτινοβολία. Εδώ θα πρέπει να επισημανθεί και η συμβολή του ΥΠΠΟ στη σταδιακή απομάκρυνση της κατοικίας. Στον περιορισμό της χρήσης της κατοικίας έχει συντελέσει και το ΥΠΠΟ, αφού είτε με αγορά είτε με δωρεές έχει σήμερα στην ιδιοκτησία του σημαντικό αριθμό κτιρίων (150-180), τα οποία αφού τα συντηρήσει και τα αποκαταστήσει τα παραχωρεί σε χρήσεις ξένες ως προς την κατοικία, είτε σε δικές του υπηρεσίες, είτε σε διάφορους συλλόγους είτε ακόμα και σε μουσεία, περιορίζοντας αισθητά τον αριθμό των κτιρίων που θα μπορούσαν να δεχθούν σα χρήση την κατοικία. Μερικά ακόμη προβλήματα που χρήζουν επίλυσης είναι η παράνομη κυκλοφορία και στάθμευση οχημάτων, ο περιορισμός της κυκλοφορίας των πεζών, η έλλειψη συντήρησης των διαμορφωμένων κοινόχρηστων χώρων και του αντίστοιχου εξοπλισμού τους και η περιβαλλοντική υποβάθμιση (σκουπίδια, ηχορύπανση, έλλειψη χώρων πρασίνου κ.λπ.).

Όσον αφορά το φαινόμενο *gentrification*, που παρατηρείται εκτός από την Πλάκα και στο Θησείο και στο Κολωνάκι, ουσιαστικά προκύπτει από την ανάγκη αύξησης της προσφοράς κατοικίας υψηλών προδιαγραφών σε αξιόλογες περιοχές. Ωστόσο, σε αυτές τις περιοχές δε λείπουν προβλήματα, όπως αυτά που παρουσιάζει η σύγχρονη Πλάκα. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός θα πρέπει να αντιμετωπίσει τέτοιου είδους προβλήματα επιδιώκοντας την αποφυγή έντονων μορφών κοινωνικού διαχωρισμού στο χώρο (Γετίμης, Δεμαθάς, Οικονόμου, Πετράκος, Πυργιώτης, 2001). Τα παραπάνω προβλήματα ουσιαστικά προκλήθηκαν λόγω της έλλειψης ολοκληρωμένου σχεδιασμού για το κέντρο της Αθήνας στα πλαίσια ενός Ρυθμιστικού Σχεδίου, της εμπλοκής πολλών φορέων και της ασυνενοησίας μεταξύ τους, της δυσπιστίας ενδιαφερόμενων ιδιοκτητών για τις κρατικές προθέσεις και της δυσκολίας εφαρμογής νόμων και διατάξεων. Όσες προσπάθειες έχουν γίνει με στόχο τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων, που έχει ο εξευγενισμός στον εκτοπισμό των ασθενέστερων οικονομικά στρωμάτων, περιλαμβάνουν την διατήρηση ενός ποσοστού ενοικίου σε χαμηλά επίπεδα και τη

διατήρηση των χρήσεων γης. Αυτές οι προσπάθειες εστιάζουν στην κρατική παρέμβαση, είτε με τη συγκρότηση του νομικού πλαισίου, είτε με την ενεργή συμμετοχή στη διαδικασία της ανάπλασης. Ωστόσο τα αποτελέσματα αυτών των ενεργειών είναι αμφίβολα, καθώς έρχονται σε αντίθεση με τη φύση του φαινομένου. Σε γενικές γραμμές, πάντως, η ανανέωση του αστικού περιβάλλοντος και η ανακύκλωση των κτιριακών υποδομών μπορεί πιθανώς να επιτευχθεί μέσα από άλλες διεργασίες, οι οποίες δεν θα καθορίζονται πλήρως από τον παράγοντα του κέρδους. Μόνον έτσι θα είναι δυνατόν να αποφευχθεί ο κοινωνικός αποκλεισμός του εξευγενισμού. Ο ‘εκδημοκρατισμός’ δεν μπορεί να επιτευχθεί μέσω οποιασδήποτε μορφής προγραμμάτων επιδοτούμενης κατοικίας αλλά απαιτεί την ανάπτυξη πρωτοβουλίας από τη μεριά των κατοίκων και της συντονισμένης δράσης τους (courses.arch.ntua.gr/fsr/124829/gentrification.pdf).

Εδώ θα πρέπει βέβαια να επισημανθεί ότι ο επικεφαλής της εκπόνησης των μελετών αναβάθμισης της Πλάκας υποστηρίζει ότι η εξέλιξη της κατάστασης της Πλάκας μέχρι σήμερα δε συμβαδίζει με τα χαρακτηριστικά του φαινομένου gentrification γιατί στην περίπτωση της Πλάκας δε διώχθηκαν οι κάτοικοι από άλλους κατοίκους αλλά από τις νέες λειτουργίες που εγκαταστάθηκαν στην περιοχή. Κατά τη γνώμη του, τα βασικά αίτια καταστροφής της Πλάκας είναι η κινητικότητα του πληθυσμού, η διεύρυνση των ενδιαφερόντων του κοινού με αποτέλεσμα το μαζικό τουρισμό και η επακόλουθη εμπορευματοποίηση. Επίσης, η απαγόρευση από την Αρχαιολογική Υπηρεσία εργασιών κατασκευής σε ορισμένες περιοχές απομάκρυνε πολλούς κατοίκους από την περιοχή, αλλά συνέβαλλε και στη διάσωση ορισμένων αξιόλογων κτισμάτων. Από τη συνολική διαδικασία εφαρμογής της μελέτης, φάνηκε ποιος σχεδιάζει και ποιος αποφασίζει, που στη συγκεκριμένη περίπτωση ήταν η κεντρική διοίκηση. Ένα ζήτημα είναι το ποιος είναι ο καλύτερος τρόπος λειτουργίας της κεντρικής διοίκησης. Πάντως, το πρόγραμμα ανάπλασης της Πλάκας προχώρησε και συνεχίζει να προχωράει επειδή λόγω της σοβαρότητάς του είχε πάντα την υποστήριξη τόσο των κυβερνήσεων όσο και των πολιτών από την αρχή της εφαρμογής του έως και σήμερα και προβλέπεται ότι και στο μέλλον θα συνεχιστεί η θετική αντιμετώπισή του και από τις επόμενες κυβερνήσεις.

Ένα πρόγραμμα ανάπλασης δε σταματά μετά την εφαρμογή του, αλλά συνεχίζεται επ’ αόριστον μέχρι να εκπληρωθούν οι αρχικοί του στόχοι. Ελπίζουμε ότι η αποτελεσματικότερη εφαρμογή στο μέλλον των προτεινόμενων μέτρων του προγράμματος με σεβασμό πάνω απ’ όλα στον άνθρωπο θα συντελέσουν στην

πραγμάτωση του βασικού στόχου, που είναι η αποφυγή της περαιτέρω απομάκρυνσης της κατοικίας και το ξαναζωντάνεμα της γραφικής γειτονιάς της Πλάκας.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο: ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σε κάθε περίπτωση, όταν γίνεται λόγος για τις αρχαιότητες, την παράδοση, την αρχιτεκτονική και πολεοδομική κληρονομιά, συνήθως γίνεται αναφορά στις έννοιες «συνέχεια, διακοπή, ανανέωση, μεταμόρφωση». Σε συνδυασμό, λοιπόν, με το κοινωνικοοικονομικό πλαίσιο και τα χαρακτηριστικά του κτισμένου περιβάλλοντος κάθε περίπτωσης, τα ερωτήματα που δημιουργούνται σχετίζονται με το τι θα πρέπει να συνεχίσει να υπάρχει, τι θα μεταμορφωθεί και τι θα σταματήσει, ποιοι παράγοντες επηρεάζουν την κλίμακα παρέμβασης, ποιες αντιλήψεις θα καθορίσουν το πρόγραμμα λειτουργίας, ποια είναι η ιστορική αξία του κάθε έργου και κατά πόσο αυτή αναδεικνύεται σηματοδοτώντας την ιστορία της εποχής του (Σεφερλής, Φραντζή, 2006).

Σε γενικές γραμμές κάθε τόπος ενσωματώνει χαρακτηριστικά που μεταβάλλονται πολύ αργά σε σχέση με τις γενικότερες οικονομικές συνθήκες. Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε τόπου σε συνδυασμό με τις επιλογές του παγκοσμιοποιημένου κεφαλαίου αποτελούν τους παράγοντες που οδηγούν στην ανάπτυξη, τη στασιμότητα ή την παρακμή του. Οι παράγοντες αυτοί είναι η ποιότητα ζωής, η αισθητική του περιβάλλοντος, η τεχνολογία των υποδομών και των εξοπλισμών, το μορφωτικό επίπεδο και ο πολιτισμός των κατοίκων (Μπόμπολος, 2002).

Στην Ελλάδα υπάρχει πλήθος περιοχών που ελκύουν το τουριστικό ενδιαφέρον αν και δεν παρουσιάζουν τον τυπικό χαρακτήρα τουριστικών περιοχών. Πριν την τουριστική τους ανάπτυξη, κρίνεται αναγκαίος ο επαναπροσδιορισμός της ιδεολογίας, της ηθικής και της πρακτικής για τη διατήρηση, ανάδειξη και αξιοποίηση των ιστορικών κέντρων, των παραδοσιακών οικισμών, των μνημείων, των διατηρητέων κτισμάτων και των οικιστικών συνόλων, καθώς και για τη βελτίωση της ζωής των κατοίκων, οι οποίοι θα πρέπει να ενημερωθούν κατάλληλα, ούτως ώστε να ευαισθητοποιηθούν και να αποδεχθούν συνειδητά τη σπουδαιότητα της προστασίας (Χαραλαμπίδου, 2006).

Στην προσπάθειά τους να προστατέψουν την αρχιτεκτονική και πολεοδομική τους κληρονομιά τα ευρωπαϊκά κράτη άρχισαν να διενεργούν δράσεις αστικής ανανέωσης (αναπλάσεις). Κατά την περίοδο του μοντέρνου κινήματος η έννοια της αστικής ανάπλασης σήμαινε τη ριζική αλλαγή των υποβαθμισμένων συνοικιών ή ζωνών. Αργότερα υιοθετήθηκε η αντίληψη της διατήρησης του κτισμένου περιβάλλοντος μέσω

της συντήρησης, της βελτίωσης και της επανάχρησής του. Είχε αρχίσει να συνειδητοποιείται ότι κάθε ιστορική πόλη αποτελεί φορέα έκφρασης όχι μόνο των μορφών που περιέχει αλλά ενός τρόπου ζωής και μιας κλίμακας πολύ πιο ανθρώπινης από αυτή των σύγχρονων μεγαλουπόλεων, όπου ο άνθρωπος νιώθει ότι εκμηδενίζεται από την κλίμακα των μεγεθών και από το πλήθος ανθρώπων γύρω του, με αποτέλεσμα η διατήρησή της να έχει και ένα εξίσου σημαντικό κοινωνικό σκέλος. Επίσης, είχε αρχίσει να γίνεται κατανοητό ότι η καταστροφή μιας ιστορικής πόλης σημαίνει την καταστροφή πολιτιστικών αγαθών με αναγνωρισμένη ιστορική και αισθητική αξία, τη φτώχεια της πολιτιστικής κληρονομιάς ενός ολόκληρου έθνους και την αλλοίωση της ιστορικής του ταυτότητας (Μπετούρα, Ιούνιος 1994).

Οι επεμβάσεις αρχίζουν να γίνονται μικτές και οι κατεδαφίσεις και οι επανακατασκευές σταδιακά εγκαταλείπονται. Η αναβάθμιση του αστικού ιστού στις υποβαθμισμένες συνοικίες αρχίζει να γίνεται προοδευτικά με μικρά βήματα (Μπετούρα, Σεπτέμβριος 1994). Οι πρώτες αναπλάσεις στην Ελλάδα ξεκίνησαν κατά τη δεκαετία του '70 στην Αθήνα και μετά το 1982 στην περιφέρεια. Οι αναπλάσεις αυτές αποτελούσαν επιλογές πολεοδομικών, αρχιτεκτονικών αλλά και προωθητικών τουριστικών επιλογών. Η χωρικά αποσπασματική σε πολλές περιπτώσεις, αντιμετώπιση που παρατηρείται καταδεικνύει περιορισμένες δυνατότητες παρέμβασης λόγω ήδη εκτεταμένων αλλοιώσεων του πολεοδομικού ιστού, διοικητικών και συντονιστικών αδυναμιών κρατικών και λοιπών φορέων, μη διάθεσης απαιτούμενων κονδυλίων (για ενδεχόμενες απαλλοτριώσεις, αποζημιώσεις, κ.ά.) Οι έστω μικρές παρεμβάσεις, συνδέονται με τη βελτίωση συνθηκών διαβίωσης ή με κοινωνικοοικονομικά οφέλη κατοίκων, που αντανακλούν το ενδιαφέρον ή και τη διάθεση προβολής της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, μέσω της προώθησης πόλων έλξης και της βελτίωσης της εικόνας της περιοχής. Οι αναπλάσεις που έγιναν σε ΟΤΑ της περιφέρειας αφορούσαν κυρίως στη δημιουργία, διαμόρφωση και ανάδειξη δημόσιων χώρων αναψυχής και περιπάτου, στη μετατροπή πρώην χώρων απορριμμάτων σε αστικά άλση, στη βελτίωση λιμένων και υποβαθμισμένων τομέων της πόλης, στην αποκατάσταση αξιόλογων κτιριακών συνόλων με αλλαγή χρήσης αυτών και χώρου ιστορικής παραδοσιακής αγοράς και σε παρεμβάσεις σε υποβαθμισμένους θύλακες αυθαίρετης δόμησης. Με την επιδίωξη οι αναπλάσεις αυτές να είναι αποτελεσματικές επιδιώχθηκε η διεπιστημονική συνεργασία (πχ. αρχαιολόγων, συντηρητών, πολεοδόμων, αρχιτεκτόνων, κοινωνιολόγων, οικονομολόγων, κλπ.), αλλά και η συνεργασία με φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης και

των ενδιαφερόμενων κατοίκων. Τα σύνθετα αυτά προβλήματα προστασίας και διαχείρισης αφορούσαν σε τύπους που συνδύαζαν στοιχεία πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, ιστορικά κέντρα πόλεων, παραδοσιακούς οικισμούς, τμήματα πόλεων και κτιριακά σύνολα (Σταματίου, 2006).

Τόσο στην Αθήνα όσο και σε άλλες μεγάλες ελληνικές πόλεις, όπως η Θεσσαλονίκη, ο Πειραιάς και η Πάτρα η μεταπολεμική ανοικοδόμηση, που συνοδεύτηκε από την έντονη αστικοποίηση, την ανάπτυξη τόσο μέσα στα όρια των εγκεκριμένων σχεδίων όσο και εκτός αυτών με τη μορφή άναρχων επεκτάσεων και αυθαίρετης δόμησης είχε ως συνέπεια την αλλοίωση της μορφής, της κλίμακας και του ύφους του αστικού περιβάλλοντος, την αλλαγή της σχέσης των κατοίκων με την πόλη τους, την απώλεια γνωστών συμβόλων και σημείων αναφοράς και την πρόκληση προβλημάτων στην κυκλοφορία, στην εργασία, στη διαβίωση, στην ατμόσφαιρα δημιουργώντας έτσι μια τάση φυγής. Με το πέρασμα του χρόνου, αν και σημειώθηκαν βελτιώσεις στις συνθήκες στέγασης και στην απόκτηση ανέσεων από σημαντικό τμήμα του πληθυσμού ωστόσο δε διενεργήθηκαν σημαντικές δράσεις οργανικής ένταξης της ιστορικής κληρονομιάς στη σύγχρονη ζωή.

Το πρώτο σημαντικό βήμα για την προστασία της ιστορικής δομημένης κληρονομιάς ήταν ο Ν.1469/1950, που όριζε την προστασία των κτισμάτων που ήταν μεταγενέστερα του 1830 και των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Αν και ο νόμος αυτός ήταν αρκετά προοδευτικός για την εποχή του, η εφαρμογή του κατέστη αναποτελεσματική και περιορισμένη λόγω και των ιδιαίτερων οικονομικών συνθηκών που επικρατούσαν κατά τη μεταπολεμική περίοδο. Δεύτερος στη σειρά είναι ο Νόμος του 1932, που αναθεωρήθηκε με το Ν.3028/2002, εβδομήντα χρόνια μετά, ο οποίος δίνει τη δυνατότητα σημαντικής ανάπτυξης της αρχαιολογικής έρευνας και χρηματοδότησης για την ανέγερση μουσείων και τη διενέργεια ανασκαφών. Στην ουσία, τα νεότερα μνημεία (κτίρια, σύνολα κτιρίων, αστικές πολεοδομικές ενότητες, αγροτικά οικιστικά σύνολα) εντάσσονται σε μία διαφορετική κατηγορία μνημείων, τα οποία έχουν κυρίως οικονομικό χαρακτήρα, με αποτέλεσμα να εντάσσονται σε μία διαδικασία οικονομικής και οικοδομικής ανάπτυξης που πολλές φορές τα καταστρέφει. Ενδεικτικό παράδειγμα της αρχαιολογικής χροιάς που είχε η προστασία των μνημείων την εποχή εκείνη ήταν η μελέτη του γραφείου Πλάκας του ΥΔΕ που έγινε το 1966 με στόχο τη δημιουργία του αρχαιολογικού άλσους μέσα στο οποίο αναμενόταν να ενταχθούν και ορισμένα κτίρια της Πλάκας (Ζήβας, 2006).

Στην Ελλάδα, πέρα από κάποια αξιόλογα παραδείγματα, όπως η ανάπλαση της Πλάκας, ορισμένες ενέργειες που στοχεύουν στην προστασία των ελληνικών ιστορικών κέντρων, όπως η εκπόνηση μελετών ανάπλασης, οι αποκαταστάσεις κτιρίων από δημόσιους φορείς, οι αποκαταστάσεις μεμονωμένων ιδιωτικών κτιρίων (όψεις και μερική ή ολόκληρη επισκευή εσωτερικού για την εισαγωγή τις περισσότερες φορές νέας χρήσης), η λειτουργία των αρχαιολογικών και ρωμαϊκών χώρων ως ανοικτών μουσείων και η οργάνωση δράσεων ενημέρωσης του κοινού για την αξία της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς αποτελούν δράσεις μικρής εμβέλειας, οι οποίες είτε απέχουν από τους στόχους της ολοκληρωμένης προστασίας ή παραμένουν στο στάδιο των καλοπροαίρετων προθέσεων. Στα περισσότερα ιστορικά κέντρα τα διατηρητέα κτίρια είναι σε κακή κατάσταση ή ερειπωμένα λόγω εγκατάλειψης. Για τη σωστή αποκατάστασή τους χρειάζονται κατάλληλα εκπαιδευμένοι τεχνικοί, που γνωρίζουν την αισθητική και τεχνική των επεμβάσεων (Μαλικούτη, 2006).

Σήμερα η ταυτότητα των περιοχών χάνεται γιατί οδηγούνται σε μια επιβεβλημένη ομοιομορφία, τόσο σε εθνικό επίπεδο με την εκφυλιστική αντιγραφή στοιχείων της παράδοσης, όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο με τη γενίκευση της χρήσης βιομηχανικών τυποποιημένων υλικών. Στη χώρα μας η φθορά εμφανίζεται κυρίως στη διάβρωση και την οξείδωση των υλικών, είτε αυτά είναι ευγενή, όπως το μάρμαρο είτε ταπεινά, όπως ο τσιμεντόλιθος και η λαμαρίνα, στα ερείπια αρχαίων μνημείων που συνήθως δεσπόζουν στο τοπίο και στο ξεθώριασμα των χρωμάτων (Κουβελά, 2002). Η εικόνα και η φυσιογνωμία μιας πόλης αλλοιώνεται λόγω απρόσεκτων επεμβάσεων και ανοικοδομήσεων που γίνονται λόγω έλλειψης ενός ολοκληρωμένου σχεδίου που θα ρυθμίζει τις μορφές, τα υλικά και τα διακοσμητικά στοιχεία και τους όρους δόμησης για κάθε περιοχή, καθώς και λόγω της ελαστικότητας τήρησης αρχών και νόμων που επικρατεί σήμερα. Έτσι, διαταράσσονται οι ογκοπλαστικές ισορροπίες της πόλης και η αισθητική αλλάζει προς το χειρότερο. Είναι, λοιπόν, αναγκαία η ενημέρωση και ευαισθητοποίηση της τοπικής κοινωνίας, ούτως ώστε να καλλιεργήσει την αισθητική της αντίληψη, ώστε να μην είναι απαραίτητη η συνεχής επαγρύπνηση σχετικά με τη διατήρηση των αποκαταστάσεων και την και την εισαγωγή νέων χρήσεων στα διατηρητέα κτίρια (Χαραλαμπίδου, 2006).

Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθούν οι αξίες που θα πρέπει να διαφυλαχθούν για την προστασία του ιστορικού χαρακτήρα των πόλεων σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Χάρτη της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς (Αμστερνταμ, 1985). Αυτές είναι η αστική

μορφή που καθορίζεται από τα οικοδομικά τετράγωνα και τους δρόμους, η σχέση μεταξύ των κτιρίων και των υπαίθριων και πράσινων χώρων, το σχήμα και η όψη των κτισμάτων, εξωτερική και εσωτερική, όπως καθορίζονται από τη δομή, τον όγκο, το ρυθμό, την κλίμακα, τα υλικά, το χρώμα και τη διακόσμησή τους, οι σχέσεις της πόλης με το φυσικό και το δημιουργημένο από τον άνθρωπο περιβάλλον της και οι διάφορες λειτουργίες της πόλης που αποκτήθηκαν με το πέρασμα του χρόνου. Κάθε προσβολή των αξιών αυτών θα έθετε σε κίνδυνο την αυθεντικότητα της ιστορικής πόλης. Από τη στιγμή που αποφασίζεται η διαφύλαξη, το «ζωντάνεμα» και όχι η μουσειακή προστασία ενός ιστορικού κέντρου οι στόχοι που θα πρέπει να εκπληρωθούν κατά τη διαδικασία μιας ειδικής πολεοδομικής μελέτης είναι δύο:

α. Η διάσωση της εξωτερικής μορφής του ιστορικού κέντρου (σπίτια, εκκλησίες, μνημεία κάθε είδους, δρόμοι, πλατείες, αυλές, κρήνες,) με αποκατάσταση και επούλωση όλων των πληγών που έχει εν τω μεταξύ αποκτήσει και,

β. Η εξασφάλιση της ισόρροπης εγκατάστασης και ανάπτυξης των λειτουργιών εκείνων που συνάδουν με τη μορφή και την κλίμακα των κτιρίων του ιστορικού κέντρου ως μονάδων, αλλά και με το συνολικό χαρακτήρα της περιοχής.

Εάν η λειτουργική συγκρότηση του ιστορικού κέντρου δεν ελεγχθεί κατάλληλα, πολύ γρήγορα οι κάτοικοί του θα το εγκαταλείψουν, μην μπορώντας να αντισταθούν στην εισβολή νέων χρήσεων και λειτουργιών, που τελικά θα αλλοιώσουν και, πιθανότατα, θα εκχυδαΐσουν το πολιτιστικό αυτό αγαθό που λέγεται ιστορικό κέντρο δημιουργώντας εύλογα ερωτηματικά για τη σκοπιμότητα της διατήρησής του. Αυτό, βέβαια, δε σημαίνει πως δε θα υπάρξουν οι απαραίτητες προσαρμογές των κτιρίων σε αυτές τις νέες χρήσεις. Θα πρέπει, όπως, όλα αυτά να συμβούν μέσα σε ένα νέο νομικό πλαίσιο και με τους κατάλληλους μηχανισμούς θα οδηγούν τα πράγματα προς την επιθυμητή κατεύθυνση. Σήμερα, η υφιστάμενη ελληνική νομοθεσία μπορεί να καλύψει επαρκώς εγχειρήματα σχετικά με τη διαφύλαξη ιστορικών κέντρων. Το ζητούμενο είναι η χάραξη και η συνεπής τήρηση μιας μακροχρόνιας πολιτικής προστασίας, η ύπαρξη με άλλα λόγια της περιβόητης εκείνης πολιτικής βούλησης και, φυσικά, η ύπαρξη της κοινωνικής συναίνεσης (Ζήβας, 2002).

Στο πλαίσιο της αειφορικής διαχείρισης των παραδοσιακών οικισμών και των ιστορικών συνόλων κρίνεται απαραίτητο να μην περάσει στις μελλοντικές γενεές μόνο η οικονομική, αλλά και η κοινωνική και περιβαλλοντική τους διάσταση. Η διατήρηση της ιστορικής ταυτότητας ενός τόπου θα πρέπει να συνδυαστεί με τις ιδιαίτερες

δραστηριότητες που θα τον στηρίζουν οικονομικά (π.χ. τουρισμός). Για την αποφυγή προβλημάτων που προκύπτουν από τις οικονομικές πιέσεις της διεθνούς αγοράς (αλλοίωση πολιτιστικής ταυτότητας και καταστροφή κοινωνικής συνοχής) χρειάζεται ισχυρή και συντονισμένη δράση από τους δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς και την τοπική κοινωνία. Θα πρέπει να επιδιώκεται ο έλεγχος του αριθμού και της κατανομής των τουριστών και η εξασφάλιση συνθηκών επίσκεψης και γνωριμίας με το χώρο και όχι η σκηνογραφική επίδειξη και κατανάλωση (Μαΐστρου, 2006).

Σε κάθε περίπτωση βασικός στόχος θα πρέπει να είναι η δημιουργία μιας πόλης για τον άνθρωπο, στην οποία το μέλλον θα διαδέχεται αρμονικά το παρελθόν και το παρόν. Η ιστορική της ταυτότητα θα εξακολουθεί να δημιουργείται και να μετεξελίσσεται, αλλά με σεβασμό στις προηγούμενες χρονικές περιόδους (Σταματίου, 2002).

3.1 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Οι ενέργειες που είναι απαραίτητες για την αποτελεσματική διατήρηση και προστασία της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς στην Ελλάδα είναι:

- ⊗ Ο εμπλουτισμός των βάσεων δεδομένων σχετικών με το διατηρητέο αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό περιβάλλον με πληροφορίες σχετικές με την ηλικία των κτιρίων, την κατάστασή τους και τις προηγούμενες και τις υφιστάμενες χρήσεις τους. Επίσης, είναι σημαντική η αρχειοθέτηση και ταξινόμηση κατά βαθμό σπουδαιότητας των διατηρητέων για να είναι εφικτή η νομική κάλυψή τους και να διευκολυνθεί το σύστημα φορολογικών ελαφρύνσεων προς τους ιδιώτες-ιδιοκτήτες.
- ⊗ Αντιμετώπιση των υπέρμετρων καθυστερήσεων για στην έκδοση πράξεων χαρακτηρισμού, με συνέπεια την πρόκληση οικονομικής βλάβης στους ιδιοκτήτες και με την απώλεια της δυνατότητας έγκαιρης ένταξης των ακινήτων σε χρηματοδοτικά προγράμματα. Επίσης κρίνεται αναγκαία η απλοποίηση της εξαιρετικά χρονοβόρας διοικητικής διαδικασίας για τα ήδη κηρυγμένα κτίρια όσον αφορά τις άδειες επισκευών, προσθηκών κτλ., ούτως ώστε να μην αποθαρρύνονται οι ιδιοκτήτες και να αξιοποιούν την περιουσία τους (για ιδιοκατοίκηση ή εκμετάλλευση)
- ⊗ Παροχή οικονομικών και διοικητικών κινήτρων προς τους ιδιοκτήτες διατηρητέων ή τους υποψήφιους επενδυτές, μέσω της άμεσης οικονομικής ενίσχυσης των ιδιοκτητών ανάλογα με την οικονομική τους κατάσταση, της δυνατότητας κάλυψης μέρους των δαπανών αποκατάστασης των διατηρητέων

από το Δημόσιο, της θέσπισης επενδυτικών κινήτρων με σκοπό την ανάληψη από το ιδιωτικό κεφάλαιο του κόστους συντήρησης και ανάδειξης των διατηρητέων, με αποκόμιση μελλοντικού οικονομικού οφέλους από την επανάχρησή τους και της ενεργοποίησης του θεσμού της ΜΣΔ με κατάλληλη νομοθετική ρύθμιση.

- ⊗ Η αποσαφήνιση του ρόλου του ΥΠΠΟ και του ΥΠΕΧΩΔΕ, καθώς και των υπόλοιπων σχετικών φορέων και η επανεξέταση της κατανομής αρμοδιοτήτων μεταξύ τους, ούτως ώστε να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα που προκύπτουν από την έλλειψη συνεργασίας και συντονισμού μεταξύ τους, καθώς και από αντιφάσεις και συγκρούσεις κατά τη λήψη και εφαρμογή μέτρων.
- ⊗ Προώθηση πολιτιστικών τουριστικών δραστηριοτήτων μέσω της ανάδειξης και επανάχρησης των διατηρητέων, που αναμένεται να αποτελέσει ισχυρό πόλο έλξης επισκεπτών και οικονομικό πόρο οδηγώντας σε αύξηση του ΑΕΠ, σε ενίσχυση της απασχόλησης, κλπ.
- ⊗ Η διεπιστημονική συνεργασία όλων των σχετικών μελετητών (π.χ. αρχαιολόγων, συντηρητών, πολεοδόμων, αρχιτεκτόνων, κοινωνιολόγων, οικονομολόγων κ.ά), που θα επιτρέψει την καλύτερη απόδοση των ήδη ασχολούμενων με την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, αλλά και των νέων ειδικοτήτων που θα πρέπει να εμπλακούν.
- ⊗ Η ανάπτυξη της έρευνας και της τεχνογνωσίας σχετικά με νέες μεθοδολογίες και τεχνικές παρέμβασης και ο συνεχής εμπλουτισμός της βιβλιογραφίας με σχετικά θέματα και η μέριμνα για την εκπαίδευση εξειδικευμένου προσωπικού στον τομέα της συντήρησης και την επαγγελματική αποκατάστασή του.
- ⊗ Η συνεχής ενεργοποίηση για τη λειτουργική διατήρηση, ανάδειξη και αξιοποίηση της μοναδικότητας της πολιτιστικής κληρονομιάς στον πολεοδομικό ιστό, χωρίς απλά παθητική και μουσειακή αντιμετώπιση.
- ⊗ Η αποτελεσματικότερη χρήση του σχετικού θεσμικού πλαισίου, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η ευρύτερη και πληρέστερη διαχείριση και προστασία του πολιτιστικού δομημένου περιβάλλοντος (έκδοση Υπουργικών Αποφάσεων που θα ενεργοποιούν τις διατάξεις του Ν. 2508/97 για τις παρεμβάσεις σε ιστορικές πόλεις)¹³⁰.
- ⊗ Η επανένταξη των μνημείων στη σύγχρονη κοινωνική και οικονομική ζωή με στόχο την αειφόρο ανάπτυξη και με βάση τις αρχές της ολοκληρωμένης προστασίας και συντήρησης που αφορούν τόσο το μνημείο όσο και τον περιβάλλοντα χώρο του.

¹³⁰ Το σύστημα που εισήγαγε ο Ν. 2508/1997 δεν έχει τύχει μέχρι σήμερα εφαρμογής, καθώς οι περισσότερες από τις κανονιστικές πράξεις που προβλέπονται από τις αντίστοιχες εξουσιοδοτήσεις του νόμου δεν έχουν εκδοθεί (Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης, «Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Προβλήματα Εφαρμογής και Προτάσεις Μεταρρύθμισης», Έκθεση Επιστημονικής Επιτροπής, Δεκέμβριος 2006).

- ⊗ Η ένταξη στην έννοια της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής (πολιτιστικής) κληρονομιάς, νεότερων αρχιτεκτονικών έργων όπως οι προσφυγικοί συνοικισμοί, για τους οποίους ελάχιστες είναι οι μέχρι σήμερα δράσεις ανάδειξής τους.
- ⊗ Τα νέα κτίρια σε παραδοσιακούς οικισμούς και κέντρα θα πρέπει να συνδυάζουν τις απαιτήσεις του σύγχρονου περιβάλλοντος και της ζωής με σεβασμό στον παραδοσιακό και πολιτιστικό χαρακτήρα των ήδη υπαρχόντων διατηρητέων κτισμάτων και συγκροτημάτων. Απαραίτητη είναι η υιοθέτηση μιας συγκεκριμένης μεθοδολογίας και θεώρησης όσον αφορά την ένταξη νέων κτιρίων σε διατηρητέους οικισμούς και οικιστικά σύνολα.
- ⊗ Η θεσμική και οικονομική ενίσχυση των ΟΤΑ από την Πολιτεία για τη συμμετοχή τους σε ευρωπαϊκά προγράμματα προβολής της πολιτιστικής τους ταυτότητας, που θα προωθούν την εξοικείωση τόσο της τοπικής κοινωνίας με αυτή όσο και των επισκεπτών. Η συμμετοχή των πολιτών και των ενδιαφερόμενων κατοίκων μπορεί να ενισχυθεί με τη συμμετοχή τους σε διάφορες μη κυβερνητικές ή εθελοντικές οργανώσεις, που θα διοργανώνουν διάφορες πολιτιστικές δραστηριότητες ή εθελοντικές δράσεις αξιοποίησης και ανάδειξης της ελληνικής αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς.
- ⊗ Ένταξη στο σύγχρονο τρόπο ζωής μορφών συνεχούς εκπαίδευσης και ενημέρωσης για τα προβλήματα, τις αμφισβητήσεις και τις προτάσεις σχετικά με την ανάδειξη και προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς με στόχο την ευαισθητοποίηση της κοινής γνώμης για τη σημασία της διατήρησης του πολιτιστικού πλούτου και την ενθάρρυνση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας σε θέματα διαφύλαξης της ιστορικής κληρονομιάς.
- ⊗ Συμμετοχή στο δημόσιο διάλογο για προβλήματα, πολιτικές, πρακτικές βελτίωσης της καθημερινής ζωής και μελλοντικά οράματα άμεσα εμπλεκόμενων στα κοινά, είτε από κάποια θέση στην Τοπική Αυτοδιοίκηση, είτε ως μέλη κινήσεων πολιτών και τοπικών συλλόγων, δημόσιων φορέων που αποβλέπουν στην προβολή του έργου τους, επιστημόνων που μελετούν ζητήματα πολεοδομικών και χωροταξικών πολιτικών, ΜΚΟ, τοπικών ενώσεων και απλών πολιτών. Είναι σημαντική η κατοχύρωση της κοινωνικής διαβούλευσης σε κάθε στάδιο διαμόρφωσης της δημόσιας πολιτικής για την προστασία της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς. Με την ευρύτερη δυνατή συμμετοχή των εμπλεκόμενων φορέων και τοπικών κοινωνιών διασφαλίζεται η αξιοπιστία και η μέγιστη συναίνεση της κοινωνίας ως απαραίτητη προϋπόθεση για την επιτυχή υλοποίηση των απαιτούμενων μέτρων προστασίας (<http://kallithea.hua.gr/epixeirein/hmerida6/Stamatiou.pdf>, http://kallithea.hua.gr/epixeirein/dihmerida5/5files/Eleni%20S%20Stamatiou_Keimeno%20Eisigisis.pdf)

∞ Στο πλαίσιο της διατήρησης και προστασίας της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς των μεγάλων πόλεων απαραίτητη είναι η διατήρηση, ανάδειξη και ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων στο μέτρο που αυτό είναι εφικτό και η ένταξή τους στο λειτουργικό ιστό τους και η ανάπλαση και αισθητική αναβάθμιση περιοχών μεγάλης ή μικρής εμβέλειας με προτεραιότητα σε αυτές που έχουν ιστορικό ή πολιτιστικό χαρακτήρα (παράδοση). Η υλοποίηση κυκλοφοριακού και συγκοινωνιακού σύγχρονου δικτύου είναι σίγουρο πως θα συμβάλει στην καλύτερη λειτουργία των πόλεων, στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντός τους (ατμοσφαιρική υπόσταση) και στην αναβάθμιση της εικόνας τους (Πολούδης, Παταργιάς, 2006).

3.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ

Από την παρακολούθηση των διαδοχικών σταδίων εφαρμογής της ανάπλασης της Πλάκας το συμπέρασμα που μπορεί να προκύψει είναι ότι οι λειτουργίες του τουρισμού, της ψυχαγωγίας και των συνοδευτικών τους λειτουργιών είναι οι πιο κατάλληλες για να καταστρέψουν μια ιστορική πόλη, καθώς διώχνουν πολύ γρήγορα την κατοικία αποζητώντας όλο και μεγαλύτερη έκταση για να επεκταθούν. Σε αυτή τη διαδικασία το αυτοκίνητο διαδραματίζει επίσης σημαντικό ρόλο, αφού εισχωρεί αλόγιστα σε ένα χώρο που η μορφή και η κλίμακά του δεν μπορούν να αντέξουν την παρουσία του, χωρίς σημαντικές και πολύ συχνά ανεπανόρθωτες καταστροφές.

Υπάρχουν, λοιπόν, σήμερα ολοφάνεροι οι κίνδυνοι της καταστροφής, του εξευτελισμού της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς μας, όσο αυτή εξακολουθεί να υπάρχει στις ιστορικές πόλεις ή στα ιστορικά τμήματα των πόλεών μας. Εντούτοις, υπάρχουν πολλές λύσεις προς την κατεύθυνση της διατήρησης των ιστορικών αυτών συνόλων, που είναι ενταγμένα στη σύγχρονη ζωή και η προσπάθεια ανάδειξης και αναβίωσης όλης αυτής της ιστορικής κληρονομιάς όταν ξεφύγει από τα πλαίσια ενός στείου ακαδημαϊκισμού ή μιας παρεξηγημένης εθνοπρέπειας παίρνει τις διαστάσεις ενός έργου προστασίας του ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος του τόπου – άρα του δικού μας καθημερινού περιβάλλοντος και αυτός είναι ίσως ένας τρόπος άμυνας απέναντι στην κάθε λογής αλλοτρίωση αυτού του περιβάλλοντος που καθημερινά επιχειρείται εις βάρος του.

Κρίνεται αναγκαία η ενεργοποίηση προς την κατεύθυνση της εφαρμογής της έννοιας της ενεργού ολοκληρωμένης προστασίας. Αυτή η προστασία ξεκινά από την πρόθεση να διαφυλαχθεί η ιστορία μας έτσι όπως έχει εκφραστεί και βρίσκεται γύρω μας υλοποιημένη και τελικά επιδιώκει την ένταξή της στη σύγχρονη πραγματικότητα,

για να καλύψει τις ανάγκες της σύγχρονης ζωής. Με αυτή την προστασία η ιστορική κληρονομιά μπορεί να λειτουργήσει ως αναπόσπαστο στοιχείο του περιβάλλοντος ικανό να συμμετάσχει ενεργά στη ζωή μας για να τη βελτιώσει και όχι να την εμποδίσει, να την ανεβάσει ποιοτικά και όχι να την υποβαθμίσει και να της δώσει προεκτάσεις, ποικιλία και ενδιαφέρον. Η επαναχρησιμοποίηση παλαιών κτιρίων αποδεικνύει ότι μπορούν να δώσουν λύσεις σε πολλά σύγχρονα προβλήματα αρκεί να θελήσουμε να εκμεταλλευτούμε τις δυνατότητες που παρέχουν πριν αποφασίσουμε την κατεδάφισή τους, που συχνά έχει αποδειχθεί εκ των υστέρων άστοχη και αντιοικονομική. (Ζήβας, 1997). Η διατήρηση των ιστορικών κτιρίων και συγκροτημάτων μόνο για κοινωνικούς λόγους και η διαφύλαξη με τη βία του πεπαιωμένου χαρακτήρα τους, που αδυνατεί να καλύψει τις σύγχρονες ανάγκες οδηγεί σε αρνητικές εντυπώσεις σχετικά με το χαρακτήρα και την αξία τους επηρεάζοντας αρνητικά τη φυσιογνωμία της πόλης (Πουλούδης, Παταργιάς, 2006).

Στο πλαίσιο της έρευνας που έγινε το 1994 για τη διερεύνηση των απόψεων των κατοίκων και επιχειρηματιών της Πλάκας σχετικά με τις επιπτώσεις που είχε η πεζοδρόμησή της, διατυπώθηκαν οι ακόλουθες προτάσεις με στόχο τη βελτίωση της κατάστασης της περιοχής:

- ⊗ Κατασκευή νέων χώρων στάθμευσης στους οποίους κάθε κάτοικος θα έχει τη δική του μόνιμη θέση χωρίς να υποβάλλεται στην ταλαιπωρία της ετήσιας ανανέωσης της ειδικής κάρτας στάθμευσης, ώστε να λυθεί το μεγάλο πρόβλημα εξεύρεσης θέσης στάθμευσης.
- ⊗ Υιοθέτηση αυστηρού συστήματος 24ωρης αστυνόμευσης της στάθμευσης, ώστε να επιλυθεί και η μεγάλη παράνομη παρόδια στάθμευση.
- ⊗ Επέκταση των πεζόδρομων και απαγόρευση της κίνησης οχημάτων και μηχανών κατά μήκος ή ακόμα και πλήρης πεζοδρόμηση της Πλάκας και απαγόρευση της κίνησης όλων των οχημάτων.
- ⊗ Κατάργηση των τμημάτων εκείνων των πεζόδρομων που δυσχεραίνουν την κίνηση των οχημάτων των κατοίκων και της τροφοδοσίας.
- ⊗ Τοποθέτηση καθοδηγητικών πινακίδων που θα κατευθύνουν τους τουρίστες προς την Ακρόπολη.
- ⊗ Δημιουργία χώρων στάθμευσης τουριστικών λεωφορείων νοτιοανατολικά της περιοχής για τη διευκόλυνση όσων τουριστών επιθυμούν να διασκεδάσουν στα

νυχτερινά κέντρα της Πλάκας, καθώς και δημιουργία χώρου στάσης ταξί ώστε να βρίσκουν ένα μεταφορικό μέσο για να φύγουν.

- ⊗ Τοποθέτηση νέων κάδων απορριμμάτων, πρόσληψη και νέων υπαλλήλων καθαριότητας και τακτικότερη αποκομιδή απορριμμάτων, καθαρισμός των υπονόμων όπου χρειάζεται, και δενδροφύτευση της περιοχής.
- ⊗ Καλύτερη συντήρηση των οδοστρωμάτων των πεζόδρομων (π.χ. επανασυγκόλληση ή η αντικατάσταση σπασμένων πλακών).
- ⊗ Τοποθέτηση νέων φωτιστικών στους δημόσιους χώρους, και ύπαρξη συνεχούς και αυστηρής αστυνόμευσης όσον αφορά τις καταστροφές που γίνονται τις νυχτερινές ώρες στα φωτιστικά και στα καλάθια απορριμμάτων.
- ⊗ Υποχρεωτική αποκατάσταση των εξωτερικών όψεων όλων των παλαιών κτισμάτων από τους ιδιοκτήτες τους.
- ⊗ Αντικατάσταση της επίστρωσης των δρόμων με ασφαλτο από επίστρωση με κυβόλιθους.
- ⊗ Σύσταση ειδικού αστυνομικού τμήματος για την αποκλειστική κάλυψη των αναγκών της Πλάκας, όσον αφορά την αστυνόμευση της στάθμευσης και των καταστροφών, αλλά και για την αστυνόμευση των πάρκων και των πλατειών κατά τις νυχτερινές ώρες.

Από την ανοικτή συζήτηση που οργανώθηκε από την Επιτροπή Πρωτοβουλίας Κατοίκων Πλάκας το Μάρτιο του 2009 στην αίθουσα του Ιωνικού Κέντρου διατυπώθηκαν ορισμένα αιτήματα από τους τοπικούς φορείς και τους κατοίκους. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι ομιλητές της συζήτησης ήταν ο κος Παρασκευόπουλος, πρόεδρος των κατοίκων της Πλάκας, ο κος Μιχαήλ, πρόεδρος της Ελληνικής Εταιρείας Περιβάλλοντος και Πολιτισμού και ο πρώην υπουργός Στέφανος Μάνος που στο παρελθόν είχε παίξει καθοριστικό ρόλο στη διαφύλαξη και αναβάθμιση της περιοχής. Οι σημαντικότερες προτάσεις που διατυπώθηκαν ήταν:

- ⊗ Η επαναλειτουργία των Γραφείων Πλάκας του ΥΠΕΧΩΔΕ και του Δήμου Αθηναίων, τα οποία λειτουργούσαν στην περιοχή της Πλάκας και πρόσφατα έχουν μεταφερθεί
- ⊗ Η άμεση επανασύσταση της Επιτροπής Παρακολούθησης Επέμβασης Πλάκας, που είχε ευεργετικό ρόλο για την περιοχή για 20 χρόνια μέχρι να ανασταλεί η λειτουργία της

- ⊗ Η απόδοση στη χρήση της κατοικίας των πολυάριθμων κτισμάτων που ανήκουν στο ΥΠΠΟ (π.χ. μίσθωση κτιρίων από ιδιώτες για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα με αποκλειστική χρήση την κατοικία)
- ⊗ Η παύση περαιτέρω απαλλοτριώσεων στην Πλάκα, που εκτός των άλλων προκαλούν ανασφάλεια στους κατοίκους της.
- ⊗ Η ανάγκη εφαρμογής αυστηρότερου ελέγχου όσον αφορά την εγκατάσταση νέων χρήσεων στην περιοχή.
- ⊗ Η εκπόνηση μιας νέας μελέτης για την Πλάκα πιο αυστηρής από την υπάρχουσα, που θα εξασφαλίζει με όσο το δυνατόν καλύτερο τρόπο την προστασία και τις χρήσεις γης της περιοχής (http://www.athinapoli.gr/2009/03/blog-post_7142.html)
- ⊗ Η αντιμετώπιση της ηχορύπανσης (παράνομη τοποθέτηση μεγάλων σε εξωτερικούς χώρους) και της παράνομης στάθμευσης (<http://www.tovima.gr/default.asp?pid=2&artid=190890&ct=75&dt=07/09/2008>)

Οι προτάσεις που αναφέρθηκαν μας βρίσκουν σύμφωνους, αφού επιδιώκουν τη διατήρηση των χαρακτηριστικών της Πλάκας στο πλαίσιο της λειτουργίας της ως μιας περιοχής με κυρίαρχη τη χρήση της κατοικίας. Δεδομένης της δημιουργίας πιέσεων σήμερα για επέκταση των κεντρικών λειτουργιών στην περιοχή της Πλάκας, δυσανάλογη με την κλίμακά της κρίνεται απαραίτητη η ενεργοποίηση μηχανισμών αποτελεσματικού ελέγχου των υφιστάμενων χρήσεων γης. Επίσης, η αναλυτική περιγραφή των προβλημάτων που έχουν προκύψει στην Πλάκα οδηγεί στο συμπέρασμα ότι όλοι οι συναρμόδιοι φορείς και κυρίως το Γραφείο της Πλάκας και ο Δήμος Αθηναίων θα πρέπει να συνεργαστούν σε ζητήματα που απαιτούν άμεση αντιμετώπιση, όπως είναι η καθαριότητα της περιοχής, η στάθμευση, η αστυνόμευση της παράνομης στάθμευσης και όχι μόνο, καθώς και η συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί ότι η επιτυχία μιας ανάπλασης στηρίζεται τόσο στον εσωτερικό της σχεδιασμό όσο και σε πρωτοβουλίες που βρίσκονται έξω από αυτές. Αναγκαία είναι η ενσωμάτωση των κατευθύνσεων του ευρύτερου σχεδιασμού και η γνώση των παράλληλων παρεμβάσεων που επηρεάζουν την ανάπλαση. Δύο συνιστώσες που είναι, επίσης, αναγκαίες είναι για την επιτυχία της ανάπλασης είναι η ποιότητα της αστικής σύνθεσης, με επιδίωξη την αποφυγή μονοτονίας και εκδοχών του κίτς και η αποτελεσματική διαχείριση του δημόσιου χώρου

δεδομένου ότι είναι χαρακτηριστικά στην Ελλάδα φαινόμενα παραβατικότητας και αντικοινωνικής συμπεριφοράς, όπως η παράνομη κυκλοφορία και στάθμευση οχημάτων, η κατάληψη από παρόδιες χρήσεις, οι καταστροφές δαπέδων και αστικού εξοπλισμού, η ηχορύπανση και η οπτική ρύπανση (Οικονόμου, 2003).

Για τη διατήρηση στην περιοχή της Πλάκας λειτουργιών που αρμόζουν σε μία περιοχή κατοικίας απαραίτητη είναι η αυστηρότερη και αποτελεσματικότερη εφαρμογή του ισχύοντος Διατάγματος για τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και η δημιουργία προϋποθέσεων επανακατοίκησης της περιοχής (π.χ. παροχή κινήτρων για την αποκατάσταση παλαιών κτισμάτων και συνεργασία με το ΥΠΠΟ για τη λειτουργική αξιοποίηση των ιδιοκτησιών του με στόχο την κατοίκηση της περιοχής). Σε ότι αφορά τον αξιόλογο αρχιτεκτονικό πλούτο της περιοχής προτείνεται η διενέργεια δράσεων συντήρησης, επισκευής και επιδιόρθωσης με στόχο την αποκατάσταση και ανάδειξη των αξιόλογων μορφολογικών χαρακτηριστικών των κτισμάτων και η αποφυγή φαινομένων τύπου «ειδικής ρύθμισης», που αλλοιώνουν το φέροντα οργανισμό των κτιρίων. Η συνεργασία του ΥΠΠΟ και του ΥΠΕΧΩΔΕ είναι απαραίτητη για την αποτελεσματική προστασία των διατηρητέων κτισμάτων ή και για ενδεχόμενη κήρυξη νέων κτισμάτων ως διατηρητέων. Στην αναβάθμιση της εικόνας της περιοχής αναμένεται να συμβάλει και η βελτίωση των όψεων των κτισμάτων στις διαδρομές που έχουν προταθεί (στις οδούς Λυσικράτους, Αδριανού, Δεξίππου και Άρεως και στις οδούς Βύρωνος, Σέλλεϋ, στην Πλατεία Λυσικράτους, και στις οδούς Τριπόδων και Λυσίου).

Για τη βελτίωση της κατάστασης των δημόσιων χώρων είναι απαραίτητο να γίνουν έργα αποκατάστασης φθορών, επίστρωσης πεζοδρόμων που δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί, συμπλήρωσης αστικού εξοπλισμού, αναδιαμόρφωσης πλατειών και πλατωμάτων, περίφραξης αρχαιολογικών χώρων, εμπλουτισμού χώρων πρασίνου, διαπλάτυνσης πεζοδρόμων, σήμανσης με στόχο την κατεύθυνση των επισκεπτών προς τους διαθέσιμους χώρους στάθμευσης, ενώ θα πρέπει να διενεργείται έλεγχος όσον αφορά την επιτρεπόμενη επιφάνεια κατάληψης από τραπεζοκαθίσματα ή εμπορεύματα καθώς και αστυνόμευση για τον περιορισμό της παράνομης στάθμευσης. Το πρόβλημα της έλλειψης χώρων στάθμευσης μπορεί να αντιμετωπιστεί κατά ένα μέρος με τη δημιουργία νέων χώρων στάθμευσης και τη μετατροπή ορισμένων από τους υπαίθριους συλλογικούς χώρους στάθμευσης σε στεγασμένους με πιθανή απαλλοτρίωση από δημόσιο φορέα για την εξυπηρέτηση των κατοίκων της Πλάκας.

Απαραίτητη είναι, όμως, σε κάθε περίπτωση η συνεργασία πλήθους υπηρεσιών, όπως το ΥΠΕΧΩΔΕ (Γραφείο Ιστορικού Κέντρου), το ΥΠΠΟ, ο Δήμος Αθηναίων, η Πολεοδομία, η Τροχαία, η Νομαρχία, οι διάφοροι ΟΚΩ κλπ., οι οποίοι θα πρέπει να βρίσκονται σε άμεση επαφή με τους κατοίκους τόσο σε συλλογικό όσο και σε ατομικό επίπεδο, ούτως ώστε να διατηρηθεί το κλίμα εμπιστοσύνης που επικρατεί και να αποδοθούν τα πιο θετικά αποτελέσματα στο πλαίσιο μιας κοινής προσπάθειας.