



ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ

Πτυχιακή Εργασία

***“Αστικές Αναπλάσεις: στην Ευρώπη και στην Ελλάδα,
Κριτική Αξιολόγηση στην Ελλάδα: Μια πρόταση για το
Ιστορικό Κέντρο της Μυτιλήνης”***

Επιβλέπων Καθηγητής:
Π.Μ. Δελλαδέτσιμας

Επιτροπή:
Ε. Στεφανάκης
Ν. Σουλακέλλης

Εκπόνηση εργασίας:
Στεργίου Μαργαρίτα
Α.Μ.: 20430

Αθήνα, Σεπτέμβριος 2008

*“Ένα οποιοδήποτε τοπίο δεν απαρτίζεται μόνο από αυτό που βρίσκεται μπροστά
στα μάτια, αλλά και από αυτό που βρίσκεται μέσα στο μυαλό μας”*

Meinig

*Αφιερωμένο,
Στους γονείς μου,
& σε όλους αυτούς που πιστεύουν στα όνειρα*

Πρόλογος – Ευχαριστίες

Η εργασία αυτή έγινε στα πλαίσια της πτυχιακής μου μελέτης, στο Τμήμα Γεωγραφίας του Χαροκοπείου Πανεπιστημίου. Το αντικείμενο που επεξεργάζεται είναι: «οι Αστικές Αναπλάσεις στην Ευρώπη και στην Ελλάδα, Κριτική Αξιολόγηση στην Ελλάδα». Στην μελέτη τα επιμέρους θέματα που αναφέρονται είναι η ανάλυση εννοιών όπως η αστική ανάπτυξη και ο θεσμός των αναπλάσεων, ενώ παράλληλα εστιάζουμε στις προσπάθειες που έλαβαν χώρα στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στις πολιτικές που ακολουθήθηκαν από το ξεκίνημα του θεσμού ως σήμερα. Ακολουθώντας προσεγγίζουμε την ελληνική περίπτωση και εξιχνιάζουμε μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού και της νομοθεσίας εάν μπορεί να υλοποιηθεί και σε ποιο βαθμό ο θεσμός των αναπλάσεων. Ως μελέτη περίπτωσης επιλέχτηκε το Ιστορικό Κέντρο της Μυτιλήνης λόγω της καταγωγής μου από τη νησί και επιπλέον εξαιτίας του γεγονότος ότι η πόλη είναι πολύ-λειτουργική και μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως παράδειγμα προς μίμηση για τις υπόλοιπες νησιωτικές πρωτεύουσες.

Η συλλογή στοιχείων ξεκίνησε τον Οκτώβριο 2007 και η συγγραφή της διήρκεσε από τον Οκτώβριο 2007 έως και τον Σεπτέμβριο 2008. Οι πρωτογενείς πηγές της έρευνας μου ήταν οι συνεντεύξεις που υλοποιήθηκαν στη Μυτιλήνη από τον αρχιτέκτονα κ. Φραντζέσκο κατά το Μάιο και Ιούνιο 2008, καθώς και με την επιτόπια καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης του Ιστορικού Κέντρου το Μάιο και τον Αύγουστο 2008. Στις δευτερογενείς πηγές της έρευνας περιλαμβάνονται κυρίως το βιβλιογραφικό υλικό, το οποίο συλλέχθηκε είτε μέσω επισκέψεων σε βιβλιοθήκες (Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Εθνική Βιβλιοθήκη, Πάντειο Πανεπιστήμιο, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Τεχνικό Επιμελητήριο Βορείου Αιγαίου, Δημοτική βιβλιοθήκη Μυτιλήνης & Δημοτική Βιβλιοθήκη Ν. Φιλαδελφείας), είτε μέσω του επιβλέποντος καθηγητή κ. Δελλαδέτση και της κας. Κογκοπούλου.

Σε αυτό το σημείο θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέπων καθηγητή της πτυχιακής εργασίας, τον κ. Δελλαδέτση, για την καθοδήγησή του και για την άριστη συνεργασία που είχαμε κατά την εκπόνηση της μελέτης, καθώς και τους καθηγητές κ. Σουλακέλλη για τα ψηφιακά δεδομένα του ιστορικού κέντρου της Μυτιλήνης και του κ. Στεφανάκη για την καθοδήγησή του για την κατασκευή χαρτών στο λογισμικό πακέτο ArcView GIS Version 9.2. και στο

Google Earth. Παράλληλα, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον κ. Φραντζέσκο για τη διεκπαίρωση των συνεντεύξεων καθώς και για τη συνολική βοήθειά του για το βιβλιογραφικό υλικό. Επιπροσθέτως, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον κ.Τάταρη από το Πανεπιστήμιο του Αιγαίου, η συμβολή του οποίου ήταν πολύ σημαντική εφόσον με βοήθησε παρά πολύ στην αποτύπωση της σημερινής κατάστασης του Ιστορικού Κέντρου.

Περίληψη

Η δημιουργία της δομής μιας έρευνας είναι από τα πιο δύσκολα και από τα πιο πλέον σημαντικά στοιχεία μίας έρευνας, που πρέπει να λάβει υπόψη του ο ερευνητής. Η παρούσα διπλωματική εργασία αποτελείται από δύο μέρη. Στο πρώτο μέρος που αποτελεί το θεωρητικό πλαίσιο, γίνεται αναφορά στις θεωρίες αστικής ανάπτυξης, στις θεωρίες των αναπλάσεων και σε συγκεκριμένα παραδείγματα είτε σε ευρωπαϊκό είτε σε τοπικό επίπεδο. Στο δεύτερο μέρος, το οποίο αποτελεί το κύριο μέρος της έρευνάς μας, εστιάζεται στην περίπτωση μελέτης του ιστορικού κέντρου της Μυτιλήνης και μελετάται αν είναι εφικτή η αστική ανάπλασή του και σε ποιο βαθμό.

Μέρος Α΄

Περιεχόμενα Μέρους Α΄

1. Εισαγωγή	8
2. Η έννοια της αστικής ανάπτυξης	10
3. Η έννοια της αστικής ανάπτυξης	16
4. Οι αστικές αναπλάσεις στον Ευρωπαϊκό χώρο	23
5. Πολιτικές της ΕΕ για το θεσμό των αναπλάσεων	34
6. Η υφιστάμενη κατάσταση στην Ελλάδα	40
6.1. Πολεοδομικός Σχεδιασμός	46
6.2. Αναπλάσεις – Νομοθεσία	50
7. Στόχοι της Μελέτης	54
8. Μεθοδολογία	55
8.1. Ανάλυση	57
9. Επίλογος	64
10. Ορισμοί	66
11. Συντομογραφίες	70
12. Βιβλιογραφία	73

1. Εισαγωγή

Τους τελευταίους αιώνες εμφανίζεται με έντονους ρυθμούς το φαινόμενο της αστικοποίησης στις πόλεις τόσο σε διεθνές όσο και σε εθνικό επίπεδο. Η αστικοποίηση είναι η μετατόπιση της κοινωνικής ζωής, του πληθυσμού, των δραστηριοτήτων από την ύπαιθρο στην πόλη και η οργάνωση μιας νέας μορφής κοινωνικής, οικονομικής και χωρικής οργάνωσης¹ (Βλέπε: Πίνακας 2^{ος}, σελ.: ΙΙΙ). Γι' αυτό το λόγο καθ' όλη τη διάρκεια της αστικής ιστορίας δίνεται ιδιαίτερη βάση στη δημιουργία του οικισμού, ενώ αργότερα επέρχεται η πραγματικότητα, και τους μεταλλάσσει. Η προσαρμογή αυτή συντελείται για να υπηρετήσει τις διαρκώς μεταβαλλόμενες ανάγκες των κατοίκων των πόλεων και να αμβλύνει τις δυσλειτουργίες, να αντιμετωπιστούν φαινόμενα όπως η γήρανση του αστικού ιστού και η παρακμή των κοινωνικών και οικονομικών δομών της πόλης². Αυτά τα χαρακτηριστικά φαινόμενα, προσπαθεί να αντιμετωπίσει ο θεσμός της ανάπτυξης.

Ειδικότερα σήμερα, στις σύγχρονες ευρωπαϊκές πόλεις το πρόβλημα εστιάζεται τόσο στις κεντρικές περιοχές των πόλεων όσο και στην περιφέρεια. Το ενδιαφέρον μας όμως εδώ επικεντρώνεται στις κεντρικές περιοχές. Όπως μας επισημαίνει και ο Chesire³ το πρόβλημα των κεντρικών περιοχών των πόλεων είναι σε μεγάλο βαθμό η χωρική έκφραση του κοινωνικού διαχωρισμού, που αλληλεπιδρά με την οικονομική αναδιάρθρωση και τις αστοχίες της περιφερειακής και εθνικής και οικονομικής πολιτικής. Οι κεντρικές περιοχές είναι κοινωνική και περιβαλλοντική αστοχία που αναδεικνύεται από την παρακμή της βιομηχανίας και της παλαιότερης οικονομικής τάσης που υποχωρεί⁴. Εύλογα, λοιπόν τίθεται η ανάγκη για ανάπτυξη των «χαμένων» ιστορικών κέντρων και την «χαμένη» ταυτότητα της αστικής ζωής, κάτι που θα μελετήσουμε κατά τη διάρκεια αυτής της εργασίας. Στο συγκεκριμένο σημείο αξίζει να τονίσουμε ότι η όλη εκπόνηση της εργασίας δεν επικεντρώνεται μόνο σε αυτό το θέμα, αλλά αναλύουμε και παραπέρα την υφιστάμενη κατάσταση

¹ Κομνηνός Ν. & Π.Ταράνη (2004), *Η Πόλις –Σχεδιασμός και αναδυόμενα μοντέλα αστικότητας-*, Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, εύρεση στις 17 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.urenio.org/courses/1Lectures.html>.

² Σαπουντζάκη Κ. (2008), *Στρατηγικός και Τοπικός Σχεδιασμός (Η Πολιτική των Αστικών Αναπλάσεων)*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Αθήνα, Κεφάλαιο 13^ο, σελ.:122.

³ Σαπουντζάκη Κ. (2008), *Στρατηγικός και Τοπικός Σχεδιασμός (Η Πολιτική των Αστικών Αναπλάσεων)*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Αθήνα, Κεφάλαιο 13^ο, σελ.:126

⁴ Σαπουντζάκη Κ. (2008), *Στρατηγικός και Τοπικός Σχεδιασμός (Η Πολιτική των Αστικών Αναπλάσεων)*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Αθήνα, Κεφάλαιο 13^ο, σελ.:126.

στη συγκεκριμένη περιοχή μελέτης ώστε να καταλήξουμε σε διάφορα σενάρια προτάσεων που θα προσεγγίζουν σε μεγαλύτερο βαθμό τη διαδικασία της ανάπλασης. Είναι πολύ σημαντικό, μέσω της μελέτης να καταγράψουμε τα προβλήματα της υποβάθμισης και να εντοπίσουμε τα εμπόδια που ταλανίζουν την εφαρμογή των προγραμμάτων ανάπλασης. Αξίζει να σημειώσουμε τη δυσκολία της ερμηνείας της εκάστοτε περιοχής μελέτης διότι ο θεσμός της ανάπλασης, είναι δυστυχώς σε πολύ πρώιμο στάδιο, για τα ελληνικά δεδομένα της αστικής ανάπτυξης, όπως αναφέρθηκε προηγουμένως.

2. Η έννοια της Αστικής Ανάπτυξης

Τα τελευταία 10-15 χρόνια χαρακτηρίστηκαν διεθνώς από πολύ σημαντικές εξελίξεις στο πεδίο της πολιτικής οικιστικής ανάπτυξης και πολεοδομικής οργάνωσης⁵. Γενικότερα, παρατηρήθηκαν τάσεις μείωσης της παρεμβατικότητας του κράτους, αύξηση του ρόλου του ιδιωτικού τομέα και των επιχειρήσεων, και αναπροσανατολισμού της πολεοδομίας προς τις κατευθύνσεις του στρατηγικού σχεδιασμού, της ευελιξίας και της επανεκτίμησης της σημασίας των μορφολογικών, συμβολικών και αντιληπτικών διαστάσεων του χώρου⁶ (Βλέπε: Πίνακες 9^{ος}, 10^{ος} σελ.: XI, XII).

Πέρα όμως και από την κατάσταση αυτή στην Ελλάδα, παρατηρούμε ότι αυξάνεται και το ενδιαφέρον της ΕΕ για τον αστικό χώρο. Το ενδιαφέρον στοιχειοθετείται από την ένταξη, στη συνθήκη του Maastricht, και αργότερα με τη δυνατότητα λήψης μέτρων που αφορούν το σχεδιασμό του χώρου, από διάφορα κείμενα προβληματισμού, και από χρηματοδοτικά προγράμματα όπως τα Αστικά Πιλοτικά Προγράμματα και η Κοινοτική Πρωτοβουλία Urban⁷ κα.

Ο ευρωπαϊκός πολεοδομικός σχεδιασμός πέρασε από διάφορα στάδια που αποφαίνεται καθώς παρακολουθούμε την εξέλιξη της εκάστοτε πόλης. Συγκεκριμένα, οι βασικότεροι σταθμοί του ευρωπαϊκού σχεδιασμού κατά τον 20^ο αιώνα είναι οι εξής όπως αναφέρει και ο Hall⁸: Cities of Imagination (1880-1987), The City Dreadful Night (1880-1900), The City of By-Pass Variegated (1900-1940), The City in Garden (1900-1940), The City in the Region (1900-1940), The City of Monuments (1900-1945), The City of Towers (1920-1970), The City of Sweat Equity (1890-1987), The City of Highway (1930-1987), The City of Theory (1955-1987), The City of Enterprise (1975-1990), The City of the Tarnished Bell Époque (1990-2000) και The City of the Permanent Underclass (1920-2000).

⁵ Οικονόμου Δ & Γ. Πετράκος (2004), *Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων: Διεπιστημονικές προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής*, Β' Έκδοση, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg, Βόλος, Κεφ. 16, Πολιτικές Οικιστικής Ανάπτυξης και Πολεοδομικής Οργάνωσης στην Ελλάδα, σελ.: 413.

⁶ Οικονόμου Δ & Γ. Πετράκος (2004), *Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων: Διεπιστημονικές προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής*, Β' Έκδοση, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg, Βόλος, Κεφ. 16, Πολιτικές Οικιστικής Ανάπτυξης και Πολεοδομικής Οργάνωσης στην Ελλάδα, σελ.: 413.

⁷ Οικονόμου Δ & Γ. Πετράκος (2004), *Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων: Διεπιστημονικές προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής*, Β' Έκδοση, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg, Βόλος, Κεφ. 16, Πολιτικές Οικιστικής Ανάπτυξης και Πολεοδομικής Οργάνωσης στην Ελλάδα, σελ.: 413.

⁸ Hall P. (2002), *Cities of Tomorrow*, 3rd Edition, Blackwell Publishing, UK, p.1-545.

Κάποιες από τις πιο χαρακτηριστικές περιόδους θα αναλυθούν παρακάτω, καθώς παρατηρούνται διάφορα μοντέλα σχεδιασμού των πόλεων, τα οποία έχουν διαμορφωθεί ανάλογα με την εποχή που ειπώθηκαν. Ένα πρώτο μοντέλο είναι αυτό της The City of By-Pass Variegated όπου ουσιαστικά πραγματοποιείται η οργάνωση της αστικής ζωής σε μεγάλη κλίμακα. Σύμφωνα με τον Le Corbusier κρίνεται απαραίτητο να καλυφθούν οι λειτουργικές ανάγκες και να χρησιμοποιηθούν εμπειρικά και αφηρημένα μορφολογικά στοιχεία που προάγουν το νου και τις αισθήσεις. Ιδιαίτερα τόνισε την ιδέα της αταξικής, «ανοικτής πόλης», οργανωμένη σε παράλληλες ζώνες, με συγκεκριμένες χρήσεις η κάθε μία, και με διαδοχικές μεταβάσεις: 1. Πόλεις δορυφόροι (εκπαίδευση) 2. Ζώνη επιχειρήσεων-γραφείων 3. Ζώνη μεταφορών 4. Ζώνη ξενοδοχείων και πρεσβειών 5. Κατοικία 6. Πράσινο 7. Ελαφρά βιομηχανία και αποθήκες, 8. Βαριά βιομηχανία. Επιπροσθέτως, σημείωσε την άμεση εγκατάλειψη του περικλειστού οικοδομικού τετραγώνου (Immeuble-Villa) και την αντικατάσταση με το ανοικτό – οδοντωτά διαταγμένο συγκρότημα κατοικιών. Πίστευε στις ποσοτικές προδιαγραφές, ότι ήταν ελάχιστα απαραίτητος χώρος για τα διαμερίσματα (διαμέρισμα wagon-lit), και στην τυποποίηση και στους κανόνες της μαζικής βιομηχανικής παραγωγής. Έτσι, δημιουργήθηκε το CIAM, η διατύπωση των αρχών της λειτουργικής πόλης: 1.] Οικονομικός και κοινωνικός ρόλος της πόλης, 2.] Απόλυτος διαχωρισμός των χρήσεων και το αυστηρό zoning (κατοικία, αναψυχή, εργασία, πράσινο, κυκλοφορία), 3.] Η χρήση του πρασίνου ως μέσου απορρόφησης των οχλήσεων και 4.] Οργάνωση της κατοικίας για εξασφάλιση συνθηκών υγιεινής αλλά και οικονομίας.

Έπειτα, είναι η Garden City, όπου προέκυψε εξαιτίας της ανάγκης για μετακίνηση. Έτσι δημιουργήθηκαν προάστια με κήπους ως φυσικές μονάδες επέκτασης των πόλεων και εργατικές πόλεις δίπλα στους εργοστασιακούς χώρους. Δηλαδή, η αρμονική συνύπαρξη αγροτικού και αστικού χώρου ήταν γεγονός καθώς και με σημείο τομής: όπου τα σχέδια επεκτάσεων οφείλουν να προβλέπουν το δημόσιο χώρο και την οικοπεδοποίηση της γης.

Ένα μοντέλο αστικού σχεδιασμού είναι και το πρόβλημα της μνημειακότητας, γνωστό και ως City Beautiful ή The City of Monuments. Βασικές αρχές αυτού του σχεδιασμού είναι η δημιουργία ενός επαναλαμβανόμενου καννάβου, το ανοικτό σχήμα, η ιεράρχηση της κυκλοφορίας, η μνημειακότητα, το μνημειακό κέντρο, τα ακτινωτά βουλεβάρτα και τέλος η διπλή υπόσταση της αστικής σύνθεσης: ιστορικιστικές και μνημειακές αναφορές σε συνδυασμό με τα νέα μεγέθη

χωρικότητας και της λειτουργικότητας του σχεδίου. Τα χαρακτηριστικά σημεία είναι ότι από τη συνολική πόλη, την ανάμιξη των χρήσεων, την ιεραρχική δομή του αστικού ιστού, το κλειστό περίγραμμα σχεδίου, τη σύνθεση ιστού με κανονικά γεωμετρικά σχήματα, την αξονική και συμμετρική σύνθεση και τη μορφολογία ιστορικής αναφοράς και μνημειακότητας μεταβαίνουμε στη λειτουργική κατάτμηση και σε οικιστικές ενότητες, στο διαχωρισμό λειτουργιών και στην ιεράρχηση της κυκλοφορίας, στο ανοικτό σχέδιο, στις ελεύθερες επεκτάσεις, στη νατουραλιστική προσαρμογή του ιστού στην τοπογραφία του εδάφους, στους λειτουργικούς άξονες και τέλος στην αφηρημένη μορφολογία της πόλης.

Ενώ το μοντέλο της The City of Highway είναι αυτό της προαστικοποίησης, δηλαδή πόλεις με μεγάλους αυτοκινητόδρομους. Κύρια πρόταση είναι η ιδανική προαστιακή ανάπτυξη, πολυκεντρική, χαμηλής πυκνότητας και βασισμένη στην μετακίνηση με αυτοκίνητο, και τους μεγάλους αυτοκινητοδρόμους. Βασικές αρχές είναι: 1.] Εξηλεκτρισμός, και μόνιμος φωτισμός κάθε ανθρώπινης δραστηριότητας, 2.] Μηχανική κίνηση, διεύρυνση της ανθρώπινης επαφής και 3.] Οργανική αρχιτεκτονική. Η προαστικοποίηση στη Ευρώπη, καταγράφεται μεταπολεμικά (1945 – 1970), μέσα από μια προσπάθεια αποκατάστασης του πληθυσμού και την αποκέντρωση των παραγωγικού δυναμικού, μέσω μεγάλων επεκτάσεων και νέων πόλεων – δορυφόρων στην Γαλλία, Βρετανία και Σκανδιναβία.

Στον Ευρωπαϊκό χώρο επίσης διαμορφώνεται η The City of Enterprise, του Tony Garnier. Ο οποίος υποστήριζε εν μέρει ότι οι πόλεις του μέλλοντος θα πρέπει να στηρίζονται στη βιομηχανία, να εντάσσονται στο φυσικό τοπίο, να υπάρχει λειτουργική οργάνωση κατά ζώνες χρήσεων (κατοικία – διοικητικό κέντρο-βιομηχανία – μεγάλα δημόσια πάρκα) και ιεραρχημένο δίκτυο δρόμων. Δέχτηκε φανερές επιρροές στο πολεοδομικό έργο του Le Corbusier και πρόδρομος των αρχών που έθεσε η Χάρτα των Αθηνών στο CIAM 1933 (τυπολογία, συνθήκες υγιεινής των κτιρίων και το zoning).

Ένα τελευταίο μοντέλο είναι αυτό του μεταμοντερνισμού ή αλλιώς γνωστό ως The City of the Tarnished Bell Époque, όπου αμφισβητούνται τα μεγάλα προγράμματα επεκτάσεων, οι νέες πόλεις και η μαζική ανέγερση κατοικιών. Προτείνονται σχέδια αναπλάσεων, διατήρηση, επανάχρηση και συντήρηση, επεμβάσεις μικρής κλίμακας. Ένα άλλο πρόβλημα που αντιμετωπίζεται είναι η μορφολογική ομοιογένεια όπου προτείνονται με το νέο κίνημα ο μορφολογικός πλούτος, ελευθερία αναφορών και συσχετισμών, εκλεκτικισμός – ιστορικισμός.

Τέλος, παρατηρείται μια μετάβαση από την ελεύθερη διάταξη κτισμάτων σε τυπολογία δρόμου – οικοδομικού τετραγώνου – πλατείας.

Σε αυτό το σημείο αξίζει να αναφερθούμε στα διάφορα στάδια της ευρωπαϊκής αστικοποίησης, που έμμεσα έπαιξαν καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση των πόλεων και επηρέασαν σε μεγάλο βαθμό τα προαναφερόμενα μοντέλα του πολεοδομικού σχεδιασμού. Επομένως, εξαιτίας της αστικοποίησης διαμορφώθηκαν: η Μεσαιωνική πόλη, οι εμπορικές πόλεις, η πόλη της βιομηχανικής επανάστασης (Βλέπε: Πίνακας 5^{ος}, σελ.: VI), η Βικτοριανή πόλη (Βλέπε: Πίνακας 4^{ος}, σελ.: V), η μοντέρνα πόλη και η πόλη της γνώσης και της τεχνολογίας (Βλέπε: Πίνακας 6^{ος}, σελ.: VII).

Οι συνθήκες διαμόρφωσης της κάθε πόλης διαφέρουν, με άμεσο αποτέλεσμα να υπάρχει διαφορετική οργάνωση και εξέλιξη στην ιστορική πορεία της κάθε ευρωπαϊκής πόλης. Εν συντομία, οι βασικές αρχές που διαδραματίζουν βασικό ρόλο στη συνολική διαμόρφωση είναι οι *βεμπεριανές*, οι *θεωρίες ανάπτυξης*⁹, οι *Μαρξιστικές*¹⁰, οι *νεομαρξιστικές*¹¹, η *Νεοκλασική θεωρία*¹², η *Γεωγραφία της ανάπτυξης*¹³, και ο *μεταφορντισμός*¹⁴ και οι *μεσοθεωρίες* (Βλέπε: Πίνακας 1^{ος}, σελ.: II).

⁹ Κομνηνός Ν. & Π.Ταράνη (2004), *Η Πόλις –Σχεδιασμός και αναδυόμενα μοντέλα αστικότητας-*, Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, εύρεση στις 17 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.urenio.org/courses/1Lectures.html>.

¹⁰ Κομνηνός Ν. & Π.Ταράνη (2004), *Η Πόλις –Σχεδιασμός και αναδυόμενα μοντέλα αστικότητας-*, Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, εύρεση στις 17 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.urenio.org/courses/1Lectures.html>.

¹¹ Κομνηνός Ν. & Π.Ταράνη (2004), *Η Πόλις –Σχεδιασμός και αναδυόμενα μοντέλα αστικότητας-*, Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, εύρεση στις 17 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.urenio.org/courses/1Lectures.html>.

¹² Κομνηνός Ν. & Π.Ταράνη (2004), *Η Πόλις –Σχεδιασμός και αναδυόμενα μοντέλα αστικότητας-*, Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, εύρεση στις 17 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.urenio.org/courses/1Lectures.html>.

¹³ Κομνηνός Ν. & Π.Ταράνη (2004), *Η Πόλις –Σχεδιασμός και αναδυόμενα μοντέλα αστικότητας-*, Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, εύρεση στις 17 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.urenio.org/courses/1Lectures.html>.

¹⁴ Κομνηνός Ν. & Π.Ταράνη (2004), *Η Πόλις –Σχεδιασμός και αναδυόμενα μοντέλα αστικότητας-*, Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, εύρεση στις 17 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.urenio.org/courses/1Lectures.html>.

Ειδικό Κείμενο: Οι βασικές αρχές που διαμορφώνουν τα στάδια της αστικοποίησης

Οι θεωρίες ανάπτυξης: Η Πόλη ως Θεσμός M.Weber: Καταστατικά στοιχεία της θεωρίας: (1) Κοινωνική δράση, (2) Κοινωνική σχέση, (3) Θεσμός, (4) Κοινότητα. Βεμπεριανή θεωρία είναι μια θεσμική θεωρία για την πόλη = Σύνολο θεσμών που την προσδιορίζουν.

Η πόλη ως οικονομική ενότητα. Εξειδίκευση (εσωτ/εξωτ) μέσω αγοράς. Τύποι πόλεων ανάλογα με την παραγωγή και κατανάλωση του πληθυσμού.

Η πόλη ως πολιτική-διοικητική ενότητα: Ρύθμιση & αστική οικονομική πολιτική vs πολιτική οργάνωση. Αστική οικονομική περιοχή. Αστική διοίκηση.

Πόλη ως οχύρωση, φρουρά (και αγορά): Κάστρο, πρίγκιπας, ιππότες, τεχνίτες και ανάγκες ιπποτών, έμποροι και κατανάλωση αριστοκρατίας.

Η πόλη ως αστική κοινότητα: Οχύρωση + αγορά + δικαιώματα + αυτονομία.

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΔΟΧΗ ΤΥΠΩΝ ΠΟΛΕΩΝ: Πόλη δυτικού κόσμου, Πόλη των πατρικίων και μέσων στρωμάτων, πόλη των πληβείων, μεσαιωνική πόλη, βορειοευρωπαϊκή πόλη, πόλη της νότιας Ευρώπης.

Οι Μαρξιστικές Θεωρίες: Η Πόλη ως πεδίο οικονομικών σχέσεων Marx & Engels : **Κεφάλαιο:** κίνηση χρήματος, υπεραξία και συγκέντρωση στο χώρο.

Διάρθρωση εργασίας: Κοινωνική, τεχνική, χωρική. Πόλεις και ύπαιθρος. Εξειδίκευση εργασίας, ανταλλαγή και εξειδίκευση πόλεων.

Ταξική σύγκρουση. Διανομή εισοδήματος, συνθήκες ζωής, αναπαραγωγή εργατικής δύναμης, κοινωνική διαφοροποίηση περιοχών της πόλης.

Φεουδαρχία και καπιταλισμός: αστικοποίηση και εκβιομηχάνιση, βιομηχανία στα όρια της πόλης, παράγοντες έλξης και άπωσης, ο εργάτης στη θέση του αγρότη.

Η Νεοκλασική Θεωρία: Η Πόλη ως Αγορά Cristaller, Allonso, Weber και Hoover:

Η λειτουργία της αγοράς. Γεωγραφική συγκέντρωση και οικονομικό πλεονέκτημα. Παραγωγή, εμπόριο και υπηρεσίες. Εσωτερικές και εξωτερικές οικονομίες.

Η αστικοποίηση δημιουργεί:

Εξωτερικές οικονομίες

Εσωτερικές οικονομίες

Οικονομίες κλίμακας

Οικονομίες στόχου

Η Γεωγραφία της Ανάπτυξης: Η Πόλη ως γεωγραφική πόλωση, Perroux, Myrdal, De Souza:

Συγκριτική ανάλυση της σχέσης ανάπτυξης και αστικοποίησης σε διαφορετικές περιοχές. Χωρική διαφοροποίηση ανάλογα με το είδος της ανάπτυξης.

Ανάλυση σταδίων ανάπτυξης μιας περιοχής. Στάδια ανάπτυξης. Διαδοχή τομέων της οικονομίας. Εξαγωγική βάση.

Ανάλυση της πόλωσης. Πόλοι ανάπτυξης, συγκέντρωση βιομηχανίας στο χώρο, προωθητική βιομηχανία. Δομές κέντρου-περιφέρειας, αναπαραγωγή κέντρου και περιφέρειας, συσσωρευτική αιτιότητα. Η πόλη ως γεωγραφική κατάσταση της ανάπτυξης.

Μεταφορντισμός: Η Πόλη ως σύστημα ανάπτυξης Lipietz, Scott, Storper, Morgan και Cooke :

Ποιοτική σχέση ανάπτυξης και αστικοποίησης (όχι μόνο ποσοτική).

Η έννοια της ασυνέχειας στην ιστορία. Εποχές και μοντέλα ανάπτυξης. Κοντράντιεφ.

Τα στοιχεία συγκρότησης ενός μοντέλου ανάπτυξης. Τεχνολογικό/βιομηχανικό παράδειγμα. Καθεστώς συσσώρευσης. Τρόπος ρύθμισης. Γεωγραφική διαίρεση της εργασίας (αστική και περιφερειακή δομή).

Μετάβαση από ένα μοντέλο ανάπτυξης σε άλλο: κρίση και αναδιάρθρωση, εσωτερικές και εξωτερικές δυνάμεις.

Μοντέλα ανάπτυξης και τύποι πόλεων. Συνάρθρωση συσσώρευσης που κεφαλαίου, γεωγραφικής πόλωσης, πολεοδομίας και ρύθμισης.

Εύλογα, λοιπόν καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η αστική ανάπτυξη είναι μία σύνθετη έννοια. Περιλαμβάνει το έγγειο απόθεμα (τη θέση μιας περιοχής, το μέγεθός της, τις χρήσεις γης αλλά και την ένταση καθεμίας τους, τις περιβάλλουσες χρήσεις, το ιδιοκτησιακό καθεστώς και την αξία γης). Παράλληλα λαμβάνει υπόψη της παράγοντες όπως την κοινωνικοοικονομική δυναμική, την αγορά, τους πολιτισμικούς παράγοντες και τους αντιδιαστέλλει με τις πολιτικές του χώρου όπως τα σχέδια χρήσεων γης, τον γενικό οικοδομικό κανόνα, τους κτηριακούς κανονισμούς, την πολεοδομία, την χωροταξία, τα διατηρητέα, τις αναπλάσεις, τις υποδομές και τις μεταφορές. Τέλος επηρεάζεται και επηρεάζει τις ρυθμίσεις αξιών μέσω των αξιών ακινήτων, των αντικειμενικών αξιών, της φορολογίας, του κόστους κατασκευής και τέλος τη ρύθμιση των ενοικίων και των υπεραξιών (Βλέπε: Πίνακας 3^{ος}, σελ.: IV). Εν κατακλείδι, η πολιτική γης που ακολουθείται σε κάθε περίπτωση επηρεάζει την αστική ανάπτυξη. Για παράδειγμα, σε περίπτωση ανάπλασης που είναι αναγκαία η απαλλοτρίωση, επηρεάζεται άμεσα το έγγειο απόθεμα και οι ρυθμίσεις των αξιών, άρα η αστική ανάπτυξη. Η πολιτική γης περιλαμβάνει μεθόδους όπως το κτηματολόγιο, την απαλλοτρίωση, την ελεύθερη αγορά, τη μεταφορά του ΣΔ, τον αναδασμό και την εισφορά σε γη και χρήμα.

Συμπερασματικά, λοιπόν, οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι η αστική ανάπτυξη έχει περάσει από διαφορετικά στάδια και έχει διαμορφωθεί από διαφορετικούς παράγοντες και κίνητρα. Επομένως, και στη συγκεκριμένη μελέτη περίπτωσης που θα μελετήσουμε στο Β' Μέρος θα πρέπει να λάβουμε υπόψη μας τα παραπάνω και να προσπαθήσουμε να προσεγγίσουμε το κατάλληλο μοντέλο και τους αντίστοιχους παράγοντες που το διαμόρφωσαν, ώστε να μπορέσουμε να εφαρμόσουμε κάποιο έργο ανάπλασης.

3. Η έννοια της Αστικής Ανάπλασης

Η ανάγκη για τις αστικές αναπλάσεις δημιουργήθηκε κυρίως στα μέσα του 20^{ου} αιώνα όταν στις πόλεις των ανεπτυγμένων χωρών παρουσιάστηκαν μεγάλα πληθυσμιακά μεγέθη, ζώνες με ανθυγιεινές ή «απαρχαιωμένες» οικονομικές δραστηριότητες. Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται η ανάγκη των αναπλάσεων και στις περιοχές του λεγόμενου Τρίτου Κόσμου, παρόλα αυτά αν και χρησιμοποιείται ως έννοια, λειτουργεί με διαφορετικές πολιτικές. Σήμερα, στον ευρωπαϊκό χώρο φαίνεται να κυριαρχεί η ανάπλαση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών και ιστορικών κέντρων αν και βρίσκεται στο τρίτο στάδιο με τη γνωστή βήμα προς βήμα αναζωογόνηση (step by step revitalisation)¹⁵, μετά από τη ριζική ανακαίνιση¹⁶ (urban renewal) των δεκαετιών του '50 και του '60 και τις πολιτικές εξωραϊσμού (ανακατασκευές και επισκευές συντήρησης) των δεκαετιών του '70 και του '80¹⁷.

Με άλλα λόγια, ιστορικά, ανάλογα με τις πολιτικές και τις κοινωνικές αξίες κάθε περιοχής διαμορφώθηκαν και διαφορετικά χαρακτηριστικά¹⁸ αστικών αναπλάσεων, όπως τα εξής: Εκκαθάριση «τρωγλών» (slum clearance), Εξυγίανση (cleaning-up)¹⁹, Ανοικοδόμηση (redevelopment), Ανακαίνιση (renovation),

¹⁵ Καρύδης Δ.Ν. (2002), *Τα Επτά Βήματα της Πολεοδομίας*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα, σελ.: 410-411, «...Η IBA, αντιθέτως, έκανε λόγο για προσεκτική ανάπλαση και για κριτική ανοικοδόμηση, και έστρεψε την προσοχή της σε περιοχές του Βερολίνου που θα μπορούσαν να επιδιορθωθούν στα κατεστραμμένα τους τμήματα ή να συμπληρωθούν στα υφιστάμενα κοινά τους...».

¹⁶ Αραβαντινός Α.Ι (2007), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός (για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου)*, Εκδόσεις Συμμετρία, Β' Έκδοση, Αθήνα, Κεφάλαιο 16^ο, σελ.: 414-415 «Η παρέμβαση αυτή που είναι ουσιαστικά ολοκληρωτική κατεδάφιση του προϋπάρχοντος υποβαθμισμένου οικοδομικού όγκου-δηλαδή ισοπέδωση της περιοχής και νέα ανοικοδόμηση-αποτελέσει την κυρίαρχη μορφή ανάπλασης προβληματικών περιοχών κατοικίας στις δεκαετίες μέχρι το '70 σε πολλές χώρες της Δ. Ευρώπης και των ΗΠΑ. ...Η μορφή αυτή της ανάπλασης ανταποκρινόταν στα συμφέροντα της ήδη ανεπτυγμένης οικοδομικής βιομηχανίας (προκατασκευή) και των οικοδομικών επιχειρήσεων...Οι επιπτώσεις των πολεοδομικών παρεμβάσεων της ριζικής ανάπλασης: 1. Με τις απαλλοτριώσεις οικοπέδων υπέρ των φορέων ανάπλασης, προέκυψαν προβλήματα χρηματοδότησης λόγω της γενικής περικοπής των δημοσίων δαπανών και της πολιτικής λιτότητας από τις αρχές της δεκαετίας του '70, 2. Με το σύστημα της χρηματοδότησης και των κινήτρων του Δημοσίου ωφελήθηκαν βασικά οι οικοδομικές επιχειρήσεις, πολλές από τις οποίες λειτούργησαν αποκλειστικά με κερδοσκοπικά κριτήρια. 3. Άλλαξε η δομή της ιδιοκτησίας στις περιοχές παρέμβασης με βασικό χαρακτηριστικό τη συγκέντρωση της ιδιοκτησίας γης και κατοικίας στα χέρια των επιχειρήσεων, 4. Οι αυξήσεις των ενοικίων είχαν αποτέλεσμα οι παλιοί ενοικιαστές να αναγκαστούν να εγκαταλείψουν την περιοχή...».

¹⁷ Πάπαρη Μ. Α. (1998), *Ξανακτίζοντας τις πόλεις*, Εφημερίδα Το Βήμα, Εύρεση στις 19 Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: <http://tovima.dolnet.gr/print.php?e=B0f=12500&m=BO680a=1>.

¹⁸ Γεωργούλης Δ. (1995), *Κείμενα στη Θεωρία και στην εφαρμογή του πολεοδομικού και του χωροταξικού σχεδιασμού*, Βασενχόβεν Κ.Λ., *Αστικές Αναπλάσεις σε μια σύγχρονη μεγαλούπολη: Η περίπτωση του Ελαιώνα*, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, σελ.: 377.

¹⁹ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 31 « Αποτελεί νεολογισμό των πρώτων χρόνων του υγιεινισμού και είχε ως αντικείμενο τη συλλογή, διαχείριση και αποκατάσταση των λυμάτων. Όμως αρκετά χρόνια έχει χρησιμοποιηθεί με μεταφορική κυρίως έννοια για να τονίσει την ανάγκη εξασφάλισης στοιχειωδών αγαθών και απαιτήσεων υγιεινής, όπως ο ηλιασμός, η αποχέτευση των

Αποκατάσταση (rehabilitation)²⁰, Βελτίωση (improvement), Διατήρηση (conservation), Αναβάθμιση (upgrading), Αναζωογόνηση (revitalization)²¹, Αναγέννηση (regeneration, rejuvenation), Ανανέωση (renewal)^{22 23} και τέλος Ανάπλαση. Η σειρά που έχουν τοποθετηθεί οι παραπάνω όροι βασίζεται εξ ολοκλήρου στην ιστορική συνέχεια. Για παράδειγμα, ο όρος της εκκαθάρισης χρησιμοποιήθηκε αρχικά για να παρουσιάσει ουσιαστικά «τη χρήση της μπουλντόζας» και τη δημιουργία εκ νέου πόλεων και οικισμών. Αντίστοιχα, η εξυγίανση αναφέρεται κυρίως στην αναβάθμιση των πόλεων κυρίως μέσω της εξάλειψης των ανθυγιεινών συνθηκών που επικρατούσαν σε κάποιες πόλεις. Τέλος, ο όρος της ανάπλασης αναφέρεται κυρίως στην πρακτική επίλυση μέσω του σχεδιασμού και λιγότερο στο θεωρητικό μέρος του σχεδιασμού της αναβάθμισης. Σε αυτό το σημείο αξίζει να επισημάνουμε την άμεση ανάγκη για την επανατοποθέτηση και αναδιατύπωση των αστικών προβλημάτων ώστε να μπορέσουμε να προσδιορίσουμε τον όρο της ανάπλασης που θα υιοθετήσουμε κατά την εκπόνηση αυτής της εργασίας.

Για παράδειγμα ο Οικονόμου²⁴ τονίζει ότι κατά την μεταπολεμική περίοδο η έννοια της ανάπλασης σχετιζόταν περισσότερο με την ανασυγκρότηση του οικιστικού χώρου και την επέκταση του αστικού ιστού λόγω της έντονης αστικοποίησης (ο σχεδιασμός της ανάπλασης ήταν συγκεντρωτικός και στηριζόταν στην ομοιομορφία

λυμάτων κλπ... Σε μια δεύτερη όμως μεταφορά χρησιμοποιείται για να τονίσει την εκκαθάριση της περιοχής κατοικίας από νοσούντα κοινωνικά στοιχεία, κλπ. Γενικά η εξυγίανση ως μορφή ανάπλασης έχει διπλό στόχο, τη δημιουργία υγιεινών συνθηκών διαβίωσης, τόσο σε επίπεδο φυσικό όσο και κοινωνικό».

²⁰ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 26 «...αφορά επαναδόμηση επί τη βάση γραπτών ή εικονογραφικών στοιχείων ενός κτιρίου ή ενός συνόλου κτιρίων κατεστραμμένων ή σε πολύ κακή κατάσταση...».

²¹ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 29, « Σημαίνει ακριβώς ενίσχυση των δραστηριοτήτων με επανεργοποίηση παλαιών και δημιουργία νέων για την αναβίωση ενός τόπου».

²² Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 29 «...δεν είναι μια δράση αυθόρμητη. Είναι χωροθετημένη και οργανωμένη, όποια και αν είναι η κλίμακά της. Η αστική ανανέωση είτε υπάγεται στην κεντρική διοίκηση, είτε στην τοπική αυτοδιοίκηση ή ακόμα σε ιδιωτικούς φορείς, απαιτεί φαντασία και διαίσθηση στην εκλογή των λύσεων. Είναι βέβαιο ότι η ανανέωση ενέχει ένα αναμφισβήτητο αριθμό κινδύνων που συχνά αγνοούνται ή υποτιμούνται και απορρέουν από τη δυσκολία να συμφιλωθούν οι αντίθετες απαιτήσεις της συντήρησης και της χρησιμοποίησης της κτισμένης κληρονομιάς...».

²³ Σαπουντζάκη Κ. (2008), *Στρατηγικός και Τοπικός Σχεδιασμός (Η Πολιτική των Αστικών Αναπλάσεων)*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Αθήνα, Κεφάλαιο 13^ο, σελ.:123, «... Η ανανέωση απέκτησε κακή φήμη στις ΗΠΑ διότι ταυτίστηκε για μεγάλο διάστημα με την “πολιτική της μπουλντόζας”, δηλαδή τη δραστική κατεδάφιση και ανοικοδόμηση των παλιότερων περιοχών των πόλεων και την εκτόπιση των φτωχών κοινωνικών στρωμάτων που τις κατοικούσαν...».

²⁴ Οικονόμου Δ. (2004), *Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις*, Τεχνικά Χρονικά

και η απουσία του ενθάρρυνε την ποικιλομορφία του αστικού ιστού). Την επόμενη εικοσαετία αρχίζουν να εμφανίζονται ως στόχοι η βελτίωση και η ανανέωση, με αποτέλεσμα να εγκαταλείπεται η λογική των προηγούμενων περιόδων. Ακολουθώντας, και κατά την δεκαετία του '80 επικράτησε η ίδια τάση με τη διαφορά ότι δόθηκε ιδιαίτερη σημασία στην έννοια της ανάπλασης²⁵, ενώ παράλληλα δημιουργήθηκαν κατάλληλες συνθήκες που ευνοούσαν τις αναπλάσεις όπως ο κατακερματισμός της εξουσίας (ενδυνάμωση των ΟΤΑ) και η διευκόλυνση για τη συνεργασία τους (Βλέπε: Πίνακας 8^{ος}, σελ.: X). Η δεκαετία του '90, είναι η δεκαετία των αλλαγών με σημαντικές επιπτώσεις στο θεσμό των αναπλάσεων. Δημιουργείται μια πολύ επικοδομητική συνεργασία της γενικότερης ελληνικής πολεοδομικής πολιτικής και των αναπλάσεων, κυρίως με τη ρύθμιση της πολεοδομικής αστικής αναγέννησης όπου θα πρέπει να υλοποιούνται αστικές αναπλάσεις αλλά και ο ίδιος ο σχεδιασμός των αναπλάσεων στοιχειοθετείται στη βάση της ευρύτερης πολιτικής της εκάστοτε αναγέννησης. Δηλαδή, με την πάροδο των χρόνων, οι αστικές αναπλάσεις εξελίχθηκαν ως μία πολιτική που βασίζεται λιγότερο στην “καταστροφή” και περισσότερο στην ανακαίνιση και στην επένδυση των υφιστάμενων δομών. Σήμερα αποτελεί ένα είδος ολοκλήρωσης πολλών τοπικών κοινωνιών, κυρίως με συνδυασμούς μικρών και μεγάλων επιχειρηματικών κινήτρων²⁶. Επιτακτική θεωρείται πλέον η ανάγκη για αναθεώρηση των αρχικών στόχων της ασκούμενης πολιτικής των αναπλάσεων όπως αναφέρει ο Αραβαντινός στον πολεοδομικό σχεδιασμό για τη βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου²⁷.

Σήμερα, σύμφωνα με τον Βασενχόβεν²⁸ ανάπλαση είναι η ενεργός πολεοδομική παρέμβαση σε ήδη δομημένες και συχνά υποβαθμισμένες ή και κατεστραμμένες περιοχές πόλεων. Ο ίδιος προτείνει τη χρήση του όρου «χωρική ανασύνταξη»²⁹, η οποία μπορεί να συνιστά αναβάθμιση, να επιτυγχάνει εξυγίανση,

²⁵ Οικονόμου Δ. (2004), *Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις*, Τεχνικά Χρονικά

²⁶ Encyclopedia Wikipedia (2007), *Urban Renewal*, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://en.wikipedia.org/wiki/urban_renewal, “...today, is an integral part of many local governments, often combined with small and big business incentives...”.

²⁷ Αραβαντινός Α.Ι (2007), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός (για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου)*, Εκδόσεις Συμμετρία, Β' Έκδοση, Αθήνα, Κεφάλαιο 16^ο, σελ.: 415.

²⁸ Γεωργούλης Δ. (1995), *Κείμενα στη Θεωρία και στην εφαρμογή του πολεοδομικού και του χωροταξικού σχεδιασμού*, Βασενχόβεν Κ.Λ., *Αστικές Αναπλάσεις σε μια σύγχρονη μεγαλούπολη: Η περίπτωση του Ελαιώνα*, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, σελ.: 375.

²⁹ Σαπουντζάκη Κ. (2008), *Στρατηγικός και Τοπικός Σχεδιασμός (Η Πολιτική των Αστικών Αναπλάσεων)*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Αθήνα, Κεφάλαιο 13^ο, σελ.:125, «...Αυτό για το οποίο ενδιαφερόμαστε είναι μάλλον μια χωρική αναδιάρθρωση ή ανασυγκρότηση, που περιλαμβάνει μια νέα λειτουργική πραγματικότητα. Οι νομικοί κανόνες που επιβάλλονται για να την ρυθμίσουν είναι και αυτοί τμήμα αναπόσπαστο της λειτουργικής πραγματικότητας...».

να οδηγεί σε ανάπλαση, αλλά, γενικότερα, να καταλήγει και σε ένα ποιοτικά και ποσοτικά διαφοροποιημένο κοινωνικό-χωρικό σύστημα³⁰.

Αντιθέτως, ο Οικονόμου υποστηρίζει την έννοια της ανάπλασης και την ορίζει ως τις πολεοδομικές παρεμβάσεις σε τμήματα υφιστάμενου αστικού ιστού που περιλαμβάνουν το φυσικό ανασχεδιασμό τους, αλλά δεν εξαντλούνται κατ' ανάγκη σε αυτόν³¹ (Βλέπε: Πίνακας 7^{ος}, σελ.: VIII-IX). Κάτι, που προσωπικά δεν θεωρώ ότι ισχύει, εφόσον η ανάπλαση είναι ένα σύνθετο φαινόμενο με πολύ-επίπεδες συνέπειες στην εκάστοτε περιοχή μελέτης.

Παράλληλα ο Λουκόπουλος μας υπογραμμίζει ότι η ανάπλαση αφορά το σύνολο εκείνων των επεμβάσεων που εφαρμόζονται στο χτισμένο 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 αυτών³². Παρόμοιο ορισμό σημειώνει και η Σταματίου, όπου με τον όρο ανάπλαση νοούνται οι εργασίες επισκευής, εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης της κτιριακής υποδομής υποβαθμισμένου –λόγω παλαιότητας, απαξίωσης ή εγκατάλειψης- κτιριακών συνόλων με σκοπό την επαναχρησιμοποίησή τους, καθώς και η αναβάθμιση του περιβάλλοντος χώρου και των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, ή ακόμη οι κυκλοφοριακές ρυθμίσεις³³. Σε αυτό το σημείο αξίζει να υπογραμμίσουμε, ότι η ανάπλαση ως έννοια δεν έχει μόνο χωρικό χαρακτήρα όπως φαίνεται παραπάνω αλλά προσεγγίζεται και σε άλλες εστίες προβλημάτων όπως είναι τα κοινωνικά προβλήματα που μπορούν να ταλανίζουν την περιοχή μελέτης μας.

Στον πρόσφατο νόμο 2508/1997 άρθρο 8 ορίζεται ως ανάπλαση περιοχής το σύνολο των κατευθύνσεων, των μέτρων, των παρεμβάσεων και των διαδικασιών

³⁰ Γεωργούλης Δ. (1995), *Κείμενα στη Θεωρία και στην εφαρμογή του πολεοδομικού και του χωροταξικού σχεδιασμού*, Βασενχόβεν Κ.Λ., *Αστικές Αναπλάσεις σε μια σύγχρονη μεγαλούπολη: Η περίπτωση του Ελαιώνα*, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, σελ.: 380.

³¹ Οικονόμου Δ. (2004), *Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις*, Τεχνικά Χρονικά

³² Σαπουντζάκη Κ. (2008), *Στρατηγικός και Τοπικός Σχεδιασμός (Η Πολιτική των Αστικών Αναπλάσεων)*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Αθήνα, Κεφάλαιο 13^ο, σελ.:122. «... ένας ορισμός που δόθηκε πριν λίγα χρόνια σε ένα ερευνητικό πρόγραμμα του Ε Μ Π... Αυτή η εξελισσόμενη αντιστοιχία δεν είναι εμφανής στις χώρες, όπως η δική μας, όπου οι όροι, οι έννοιες και οι πολιτικές εισάγονται από αλλού χωρίς να έχουν προκύψει από μια ενδογενή διάγνωση αναγκών και από εγχώρια πρακτική εμπειρία και μάθηση στην πράξη...».

³³ Σταματίου Ε. (2007), *Επιχειρηματικότητα και χωρική αναβάθμιση –Θύλακες προστασίας πολιτιστικού και φυσικού αστικού περιβάλλοντος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Πρακτικά 5^{ης} Διημερίδας Επιχειρηματικότητας, εύρεση στις 19 Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://kallithea.hua.gr/epixeirein/dihmeridas/5files/Eleni%20S%20Stamatiou_Keimeno%20Eisigisis.pdf.

πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που προκύπτουν από σχετική μελέτη και αποσκοπούν κυρίως στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και την ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής. Επομένως, ο όρος της ανάπλασης είναι σύνθετος και οποιαδήποτε πτυχή του προσεγγίζεται ανάλογα με την ανάγκη/ες που προκύπτει/ουν στην εκάστοτε περιοχή.

Για τη σωστή εννοιολογική προσέγγιση των αναπλάσεων κρίνεται απαραίτητο στο σημείο αυτό, να μελετήσουμε τις ανάγκες που προκαλούν την ανάπλαση³⁴. Η πρώτη βασική ανάγκη είναι να επιλύσουμε κάποια προβλήματα, όπως τα προβλήματα κελύφους³⁵, του ανθρώπινου δυναμικού³⁶ και τέλος προβλήματα χρήσεων³⁷. Μια άλλη ανάγκη είναι η πολιτιστική αξιοποίηση κάποιων περιοχών είτε με την πολιτιστική προβολή είτε με την αισθητική ανάδειξη είτε τη διατήρηση της φυσιογνωμίας ενός τόπου³⁸. Τέλος, είναι η οικιστική ανάγκη ως μέτρο για την άσκηση μιας κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής ή για την κάλυψη οικιστικών ελλείψεων³⁹.

Γενικότερα, η κάθε ανάπλαση είναι διαφορετική. Οι αναπλάσεις επιτελούν καινοτομικό ρόλο, και απαιτούν διαφορετικές απαντήσεις σε διαφορετικές συνθήκες.

³⁴ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 23, « Είναι γνωστό πως με τον όρο ανάπλαση, σε γενικές γραμμές, θεωρούμε την πολεοδομική εκείνη δραστηριότητα που αφορά παρέμβαση σε μία παλιά περιοχή. Αυτή αναφέρεται κατά κανόνα σε υποβαθμισμένες περιοχές με έντονα προβλήματα τόσο στο κέλυφος, όσο και στις χρήσεις αλλά και στη διάθρωση του ίδιου του ανθρώπινου δυναμικού».

³⁵ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 23, « Τα προβλήματα κελύφους μπορεί να αφορούν στην παλαιότητα και στην απ'αυτήν προκύπτουσα ακαταλληλότητα για χρήση, στις δυσκολίες προσαρμογής ενός άκαμπτου και περιοριστικού δομικού οργανισμού σε νέες αυξημένες ανάγκες λειτουργίας, στις ανθυγιεινές συνθήκες διαβίωσης, ή ακόμη περιορισμό χωρητικότητας και ανταπόκρισης σε απαιτήσεις νέων μεγεθών κ.λ.π. Και βέβαια όταν αναφερόμαστε στα προβλήματα κελύφους, εννοούμε τόσο αυτά που αφορούν τα κυρτά, όσο και τα κοίλα κελύφη της πόλης, δηλαδή, τόσο τα κτισμένα κτίρια, όσο και το χώρο των δρόμων, πλατειών και κάθε άλλης μη καλυμμένης με κτίρια επιφάνειας».

³⁶ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 23, « Τα προβλήματα αυτού του είδους είναι κυρίως οικονομικό κοινωνικής τάξης διότι αναφέρονται κατά κανόνα στις ανάγκες των κοινωνικών και οικονομικών δεδομένων που οφείλονται στην υποβάθμιση ή την αναβάθμιση μιας περιοχής».

³⁷ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 23, «...η υποβάθμιση πολλές φορές των χρήσεων τους, ή οι συγκρούσεις που αναπτύσσονται μεταξύ των χρήσεων και οδηγούν συχνά στην ανάγκη ανάπλασης ολόκληρων περιοχών».

³⁸ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 24.

³⁹ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 24.

Οι περιοχές που χρήζουν την ανάγκη ανάπλασης κατανέμονται σε κατηγορίες ανάλογα με τη δραστικότητα της επέμβασης, προσδιορίζονται οι απαιτούμενες μελέτες, τα προγράμματα, καθώς και οι φορείς των αναπλάσεων. Φυσικά όμως, απαιτείται να λάβουμε υπόψη τα θεσμικά μέσα, τους οικονομικούς πόρους, ακόμη και τις διατάξεις που προϋπήρχαν σε προηγούμενα πολεοδομικά σχέδια. Ειδικότερα, ως περιοχές ανάπλασης⁴⁰ είναι οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή οροθετημένων οικισμών, στις οποίες υφίστανται ιδιαίτερα προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος, τα οποία δε μπορεί να αντιμετωπισθούν με τα συνήθη πολεοδομικά μέσα της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης.

Ειδικότερα, η τυπολόγηση των αναπλάσεων μπορεί να πραγματοποιηθεί εάν χρησιμοποιήσουμε ως κριτήριο 1. Το βασικό κίνητρο⁴¹, 2. Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των υπό ανάπλαση περιοχών⁴², 3. Τις περιοχές κατοικίας υπό ανάπλαση⁴³, 4. Τη τυπολογία περιοχών κατοικίας υπό ανάπλαση⁴⁴, 5. Το φορέα ανάπλασης⁴⁵, 6. Τους βαθμούς παρέμβασης⁴⁶, 7. Την κλίμακα της παρέμβασης⁴⁷, 8.

⁴⁰ Καραβία Ε. (2006), *Αστικές Αναπλάσεις Υποβαθμισμένων Περιοχών*, Δυναμική των χωρικών δομών και Χρήσεις γης και σύγχρονες πρακτικές του σχεδιασμού, ΕΜΠ, ΔΠΜΣ «Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου», Κατευθ/ση: Πολεοδομία & Χωροταξία, σελ.:5, «...Για να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως περιοχή ανάπλασης πρέπει να διαπιστώνεται η συνδρομή μιας σειράς προβλημάτων, όπως μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων, συγκρούσεις χρήσεων, έλλειψη προστασίας των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων της περιοχής...».

⁴¹ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση – Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 36, «διακρίνουμε τρεις διαφορετικούς τύπους: α] Αναπλάσεις με κύριο ενδιαφέρον την προστασία, ανάδειξη και αξιοποίηση, ιδιαίτερα σημαντικού κελύφους, β] Αναπλάσεις με κίνητρο στην κάλυψη οικιστικών ή άλλων αναγκών και γ] Κύριος ερεθισμός τους είναι η ανάγκη πολεοδομικής αναδιάρθρωσης, εξυγίανσης ή ανασυγκρότησης μια υποβαθμισμένης ή προβληματικής λειτουργικά περιοχής.».

⁴² Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση – Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 36, « α] αναπλάσεις περιοχών κατοικίας και β] αναπλάσεις περιοχών λοιπών χρήσεων.».

⁴³ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση – Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 36-37, «...προτείνονται οι παρακάτω κατηγορίες περιοχών κατοικίας: α] κεντρικές περιοχές υψηλών κτιρίων, β] περιοχές ειδικών χρήσεων, γ] περιοχές κατοικιών μεγάλων επιτρεπόμενων συντελεστών δόμησης, δ] περιοχές κατοικιών μέσων επιτρεπόμενων συντελεστών, ε] περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, στ] περιοχές παραθεριστικής κατοικίας και ζ] περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου.».

⁴⁴ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση – Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 38, «...Με μία διαφορετική ομαδοποίηση των προβλημάτων που οδηγούν στην ανάπλαση των περιοχών κατοικίας,...συμπεριλαμβανομένων και των ιστορικών κέντρων...ταξινομούνται: α] περιοχές κατοικίας σε ιστορικούς πυρήνες πόλεων ή παραδοσιακού οικισμού, β] κατοικία σε κεντρικές περιοχές μεγάλων πόλεων με ιδιαίτερα υψηλές πυκνότητες και πυκνό ιστό, γ] περιοχές στην περιφέρεια των πόλεων με ιδιαίτερα αραιές πυκνότητες και χαλαρό ιστό, δ] περιοχές κατοικίας ειδικού πολεοδομικού καθεστώτος και ε] περιστατικές περιοχές αυθαιρέτων.».

⁴⁵ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση – Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 38-39, «...κριτήριο τυπολόγησης της ανάπλασης είναι η

Την υιοθετημένη συμπεριφορά απέναντι στα κελύφη⁴⁸, και τέλος 9. Τους τύπους παρέμβασης για προστασία⁴⁹. Πλέον, όμως, μέσα από τις πολιτικές της ΕΕ, η οποιαδήποτε τυπολόγηση των αναπλάσεων ακολουθεί τα πρότυπα και τις αρχές του ευρωπαϊκού πολεοδομικού σχεδιασμού.

ύπαρξη και η μορφή του φορέα της... Διακρίνουμε τους παρακάτω τύπους: α] Ανάπλαση από συγκροτημένο φορέα γενικής φύσης όπως ΔΕΠΟΣ, ΟΕΚ, β] Ανάπλαση από φορέα συγκροτημένο ειδικά για τη συγκεκριμένη παρέμβαση όπως το Γραφείο Πλάκας, γ] Ανάπλαση από συνεργαζόμενους φορείς δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου όπως Εταιρείες Μικτής Οικονομίας, δ] Υποχρεωτική ανάπλαση βασισμένη σε διοικητικές αποφάσεις και δεσμεύσεις για μια περιοχή πχ παραδοσιακοί οικισμοί και ε] Εθελουσία ανάπλαση στηριζόμενη στην ατομική ή ομαδική πρωτοβουλία των κατοίκων μιας περιοχής.».

⁴⁶ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 39, «α] Η ριζική, ολοκληρωτική παρέμβαση με προϋπόθεση την κατεδάφιση των παλιών και την ανοικοδόμηση νέων κελυφών, και β] Η περιορισμένη, μερική παρέμβαση σε μέρος μόνο του κελυφους με διατήρηση και αξιοποίηση του υπολοίπου.».

⁴⁷ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 39-40, « Με κριτήριο την κλίμακα διακρίνονται οι παρακάτω τύποι: α] ανάπλαση μικρής κλίμακας, β] Ανάπλαση μέτριας κλίμακας και γ] Ανάπλαση μεγάλης κλίμακας.».

⁴⁸ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 41-44, « Μια άλλη προσέγγιση για την τυπολογική κατάταξη αφορά τη συμπεριφορά την οποία υιοθετεί η ανάπλαση με την επιλογή των μορφών των νέων κελυφών έναντι των παλαιών. Με κριτήριο αυτό διακρίνονται οι παρακάτω κατηγορίες: α] Πλήρης περιφρόνηση, β] Πλήρης Μίμηση, γ] Ανοχή και δ] δημιουργική ένταξη.».

⁴⁹ Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα, σελ.: 45-55, «...αναπλάσεις με στόχο την προστασία, ανάδειξη και αξιοποίηση των ιστορικών κέντρων και παραδοσιακών οικισμών και έχει ως κριτήριο την ιδεολογία που διέπει και τη νοοτροπία που επικρατεί σ' αυτές. α] Μουσειακή προστασία, β] Μουσεία υπό κλίμακα, γ] επιβεβλημένη προστασία, δ] ξενοδοχειοποίηση παραδοσιακών συνόλων, ε] σύστημα τομέων υπό διάσωση ή προστασία, στ] ενεργός προστασία και ζ] επανάκτηση και επαναχρησιμοποίηση του ιστορικού τόπου.».

4. Οι αστικές αναπλάσεις στον Ευρωπαϊκό χώρο

Ήδη από την αμέσως μεταπολεμική περίοδο και κυρίως κατά τη δεκαετία του '60 (με αφετηρία τα έργα ανοικοδόμησης μετά τις καταστροφές του πολέμου), λαμβάνουν χώρα μεγάλης κλίμακας επεμβάσεις ανάπλασης σε αστικό και περιαστικό επίπεδο στις περισσότερες χώρες της Ευρώπης⁵⁰. Οι επεμβάσεις αυτές συνοδεύτηκαν ως επί το πλείστον και από μία θεσμική μορφοποίηση ειδικού (κατά περίπτωση) χαρακτήρα φορέων σχεδιασμού⁵¹. Ειδικοί φορείς εφαρμογής και διαχείρισης στήριξαν επομένως τις μεγάλης κλίμακας πολεοδομικές επεμβάσεις για την ανοικοδόμηση των κατεστραμμένων αστικών κέντρων ή την προώθηση μεμονωμένων έργων όπως στην περίπτωση των Βρυξελλών με τη Διεθνή Έκθεση του 1958 (Εχρο' 58)⁵². Η συνολική όμως διαδικασία της πολεοδομικής ανάπλασης δε σταματά εδώ αλλά συνεχίζεται, κάτω από τις συνεχείς πιέσεις που αντιμετωπίζουν οι μεγάλες πόλεις στο να ανταποκριθούν στις μεταβολές των κοινωνικο – οικονομικών δεδομένων⁵³.

Κατά τα μέσα της δεκαετίας του '70 και κυρίως κατά τη δεκαετία του '80 και μετά, αναδεικνύεται μία νέα "λογική" επεμβάσεων που είτε έχει να κάνει με τις "εξαιρετικές" απαιτήσεις που δημιουργούν συγκεκριμένα γεγονότα (π.χ. το Παγκόσμιο κύπελλο ποδοσφαίρου του 1990 για τις πόλεις της Ιταλίας, οι Ολυμπιακοί Αγώνες του 1992 στη Βαρκελώνη κ.α.), είτε με νέες επιλογές πολιτικής που ως επί το πλείστον απορρέουν από μία προσπάθεια ενίσχυσης του διεθνούς ή Ευρωπαϊκού ρόλου της κάθε πόλης⁵⁴. Σε γενικές γραμμές τα στοιχεία που καθορίζουν τους νέους αυτούς φορείς, σε Ευρωπαϊκό ίσως επίπεδο, είναι πρώτον το γεγονός ότι δεν διαχειρίζονται πόρους, που προέρχονται αποκλειστικά από εθνικές πηγές και δεύτερον η επιτακτική ανάγκη ενεργοποίησης του ιδιωτικού τομέα στην πολιτική ανάπλασης⁵⁵. Γενικότερα, θα μπορούσαμε να υποστηρίξουμε ότι οι αναπλάσεις

⁵⁰ Δελλαδέτσιμας Μ.Π. (2007), *Χρήσεις Γης και Διαχείριση Εγγείου Αποθέματος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 38.

⁵¹ Δελλαδέτσιμας Μ.Π. (2007), *Χρήσεις Γης και Διαχείριση Εγγείου Αποθέματος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 38.

⁵² Δελλαδέτσιμας Μ.Π. (2007), *Χρήσεις Γης και Διαχείριση Εγγείου Αποθέματος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 38.

⁵³ Καραβία Ε. (2006), *Αστικές Αναπλάσεις Υποβαθμισμένων Περιοχών*, Δυναμική των χωρικών δομών και Χρήσεις γης και σύγχρονες πρακτικές του σχεδιασμού, ΕΜΠ, ΔΠΜΣ «Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου», Κατευθ/νση: Πολεοδομία & Χωροταξία, σελ.: 18.

⁵⁴ Δελλαδέτσιμας Μ.Π. (2007), *Χρήσεις Γης και Διαχείριση Εγγείου Αποθέματος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 39.

⁵⁵ Δελλαδέτσιμας Μ.Π. (2007), *Χρήσεις Γης και Διαχείριση Εγγείου Αποθέματος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 39.

μεταβάλλονται διαχρονικά από την ριζική ανακαίνιση και τις μεγάλες οργανωμένες επιχειρήσεις αναπλάσεων μέχρι την πολιτική των «μικρών βημάτων» στη σύγχρονη περίοδο. περισσότερο ως μεμονωμένες και αποσπασματικές παρεμβάσεις. Την ίδια περίοδο, η ιδέα ότι το κεντρικό κράτος όφειλε ή μπορούσε να καλύπτει το σύνολο των αναγκαίων πόρων για τις παρεμβάσεις άρχισε να υποχωρεί και αντίστοιχα να δίνεται μεγαλύτερη έμφαση στο ρόλο των συνεργασιών είτε με την τοπική αυτοδιοίκηση, είτε με τον ιδιωτικό τομέα⁵⁶. Αυτή η μετάλλαξη στην έννοια των αναπλάσεων είναι το λεγόμενο μεγάλο Gap που έλαβε χώρα στον ευρωπαϊκό χώρο. Πλέον, οι αναπλάσεις περιορίζονται σε επίπεδο γειτονιάς ή συνοικίας και γίνεται αξιολόγηση των στοιχείων που θα πρέπει να ανακαινισθούν, διατηρηθούν ή ξανακτιστούν ανάλογα με τις ανάγκες, σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο.

Τα τελευταία χρόνια η Ευρωπαϊκή Ένωση επικεντρώνεται σε δράσεις στον αστικό χώρο και διαμορφώνει πολιτικές ολοκληρωμένων παρεμβάσεων⁵⁷ όπως για παράδειγμα το Urban. Μειονέκτημα της όλης διαδικασίας αποτελεί το γεγονός ότι δεν υπάρχει μια γενική διεύθυνση που να παίζει επιτελικό ρόλο στη διαμόρφωση του χώρου⁵⁸. Η Ευρωπαϊκή πολεοδομική πολιτική που προωθείται από την ΕΕ έχει ως κύριο και βασικό σκοπό την οικονομική και κοινωνική συνοχή για βιώσιμη ανάπτυξη με βασικούς της προσανατολισμούς την ισόρροπη σχέση των στόχων στις οικονομικής αποτελεσματικότητας, στις κοινωνικής δικαιοσύνης και στις προστασίας του περιβάλλοντος με απώτερο σκοπό την πολιτική στις αειφόρου ανάπτυξης⁵⁹. Παράλληλα, λοιπόν όλες οι ευρωπαϊκές χώρες βρίσκονται στο τρίτο στάδιο των αναπλάσεων, δηλαδή με μικρές παρεμβάσεις στις περιοχές στόχων.

Η κάθε ευρωπαϊκή χώρα παρουσιάζει διαφορετική θέση ως προς το είδος και ως προς το χρόνο υιοθέτησης και υλοποίησης, καθώς και ως προς το χώρο που πραγματοποιούνται οι αναπλάσεις. Αρχικά, παρατηρούμε ότι σε όλες τις χώρες οι

⁵⁶ Καραβία Ε. (2006), *Αστικές Αναπλάσεις Υποβαθμισμένων Περιοχών*, Δυναμική των χωρικών δομών και Χρήσεις γης και σύγχρονες πρακτικές του σχεδιασμού, ΕΜΠ, ΔΠΜΣ «Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου», Κατευθ/νση: Πολεοδομία & Χωροταξία, σελ.: 20.

⁵⁷ ΤΕΕ-Τμήμα Ανατολικής Κρήτης (2003), *Ανάπλαση Αστικών Κέντρων-Αστική Διακυβέρνηση*, Τεύχος 2241, σελ.: 2, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/epikaira/2003/2241/pg022.shtml>

⁵⁸ ΤΕΕ-Τμήμα Ανατολικής Κρήτης (2003), *Ανάπλαση Αστικών Κέντρων-Αστική Διακυβέρνηση*, Τεύχος 2241, σελ.: 2, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/epikaira/2003/2241/pg022.shtml>

⁵⁹ Κλωνής Κ. Δ. (1998), *Πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την ανάπτυξη νησιωτικών περιφερειών*, Κέντρο έρευνας περιφερειακής ανάπτυξης «Ιερόνυμος Πίντος», Αθήνα, σελ.: 108.

παρεμβάσεις υλοποιούνται με τη συνεργασία δημοσίων και ιδιωτικών κεφαλαίων όπως για παράδειγμα, με τη στρατηγική ανανέωσης του ιστορικού κέντρου του Graz, στην Αυστρία⁶⁰. Όπου ένας από τους βασικούς παράγοντες που βοήθησαν στην υλοποίηση αυτού του σχεδίου ήταν η συνεργασία μεταξύ δημοσίων και ιδιωτικών δρώντων⁶¹. Οι περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες ακολουθούν αυτή τη διαδικασία με μια μικρή εξαίρεση που αποτελεί το Βέλγιο, όπου βασίζεται κυρίως στις κρατικές δαπάνες και δε δημιουργεί τα απαραίτητα κίνητρα για τη προσέλκυση επενδύσεων, δημιουργώντας με αυτόν τον τρόπο μικρότερη κλίμακα παρεμβάσεων σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες.

Συνήθως ο κύριος στόχος των αναπλάσεων επικεντρώνεται σε επαναχρησιμοποίηση περιοχών με κίνητρο κυρίως την κατοικία και την εργασία (γραφεία). Χαρακτηριστικές χώρες είναι η Αγγλία με την παρέμβαση στα Docklands, και σε μικρότερο βαθμό η Ολλανδία με την ανάπλαση στο Rotterdam μέσω της «πολιτικής των ανασυσπειρωμένων πόλεων».

Ειδικό Κείμενο: Ο θεσμός των Αναπλάσεων στην Αγγλία

Στην Αγγλία, γρηγορότερα από τις άλλες Ευρωπαϊκές χώρες, έγινε αντιληπτή η αξία των μικρών παρεμβάσεων με στόχο την επανάχρηση του παλαιού κελύφους. Ήδη στα μέσα της δεκαετίας του '60 οι συνολικές ολοκληρωμένες παρεμβάσεις εγκαταλείπονται μετά από έντονη κριτική και στη θέση τους αρχίζουν οι μικρές παρεμβάσεις κλίμακας γειτονιάς. Οι Ζώνες κινήτρων για την κατοικία "Hausing Action Areas" στοχεύουν σε βελτίωση του υπάρχοντος κελύφους και αντικατάσταση μόνο των άχρηστων κτιρίων.

Ενδεικτικοί της όλης αντίληψης είναι οι χρονικοί στόχοι για τη διάρκεια των ανακαινισμένων κελυφών που φτάνουν τη δεκαπενταετία και σε εξαιρετικές

⁶⁰ Benedict E. (2006), *Graz' Revitalization Strategy for the Historical Centre*, Hist.Urban: INTERREG IIB CADSES, Winter Academy in Regensburg, εύρεση στις 2 Μαρτίου 2008, στην ιστοσελίδα: http://www.histurban.net/downloads_public/winteracademy/graz_revitalization_strategy_benedikt_gra_g.pdf, p.: 1-4 "the aims of the campaign were: 1. the preservation and revitalization of build-cultural heritage, 2. space for people –pedestrian zones in the historic centre, 3. Underground car parks on the edge of the Old Town, 4. improving the public transport ...".

⁶¹ Benedict E. (2006), *Graz' Revitalization Strategy for the Historical Centre*, Hist.Urban: INTERREG IIB CADSES, Winter Academy in Regensburg, εύρεση στις 2 Μαρτίου 2008, στην ιστοσελίδα: http://www.histurban.net/downloads_public/winteracademy/graz_revitalization_strategy_benedikt_gra_g.pdf, p.: 4, "...In short the driving forces of preservation are: ...cooperation of as many actors as possible, private and public actors...".

περιπτώσεις την τριακονταετία. Μετά από την περίοδο αυτή η ποιότητα, η ικανότητα και η χρήση των κτιρίων θα επανεξετάζονται. Η ίδια αντίληψη του περιορισμένου και ελεγχόμενου αντικειμένου αφορά και το χώρο. Μικροί πυρήνες ανάπτυξης με μικρές φάσεις παρέμβασης. Η ρεαλιστική αυτή αντιμετώπιση δεν εμπόδισε τους Άγγλους να συλλάβουν και να πραγματοποιήσουν τη μεγαλύτερη ίσως επιχείρηση ανάπτυξης του αιώνα, αυτή της επανάκτησης των DOCKS.

Παρόλα αυτά, υπάρχουν και χώρες που θέλουν να προστατέψουν το ιστορικό κέλυφος όπως η Ιταλία στη Bologna ή να επαναχρησιμοποιήσουν τα παλαιά κέντρα των πόλεων όπως στην Ολλανδία με το σύστημα των secteurs sauvegardés (Βλέπε: Εικόνα 17^η, σελ.: XLV).

Άλλες χώρες όπως η Γερμανία υποστήριξαν το θεσμό των αναπλάσεων εξαιτίας της άμεσης ανάγκης για ιστορικούς λόγους όπως μετά την πτώση του τείχους κυρίως των πόλεων της ανατολικής Γερμανίας. Οι αναπλάσεις επιτελούν σημαντικό ρόλο για την λειτουργικότητα της γερμανικής πόλης, περιλαμβάνοντας διατήρηση των ιστορικών μνημείων, νέα δόμηση και επανα-οργάνωση της κυκλοφορίας, αναβάθμιση του δημόσιου χώρου, μοντερνοποίηση, ανάπτυξη και σταθεροποίηση των παλιών γειτονιών στο κέντρο της πόλης και τέλος με την ένωση της Γερμανίας αναγέννηση των κέντρων των πόλεων⁶² (Βλέπε: Εικόνα 14^η, σελ.: XLII). Τέλη της δεκαετίας του '70, πολλά παλαιά κτίρια καταστράφηκαν και νέες κατοικίες κατασκευάστηκαν, αλλά η απροσεξία σε ότι αφορά το θέμα στις ιστορικής ταυτότητας των κατοικημένων περιοχών και των δικτύων των γειτονιών κατακρίθηκαν. Τα νέα προγράμματα αστικών αναπλάσεων δίνουν μεγαλύτερη προσοχή στη χρησιμότητα των ήδη υπάρχων κτιρίων και στη χωρική πιθανότητα να επαναχρησιμοποιηθούν, όπως για παράδειγμα στη Νυρεμβέργη⁶³. Τα γερμανικά

⁶² Sander R. (2006), *Urban Development and Planning in the Built City: Cities under Pressure for Change –An Introduction*, Deutsches Institut für Urbanistik, German Journal of Urban Studies, Vol.45, No.1, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://www.difu.de/publikationen/dfk/en/06_1.html, "...renewal policy has been instrumental in guiding functional change in the city centre, including the conservation of historic monuments, new building and the reorganization of traffic; in upgrading old inner-city neighbourhoods through modernization and rehabilitation; and – after German unification – in revitalising city centers in East Germany."

⁶³ Tetsuya I. (2004), *The Regional Pattern of Renewal in Urban Residential Areas in Germany since the 1970s*, Journal Dela, Vol.21, p.: 475-483, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://www.ff.uni-lj/oddelki/geo/Publikacije/Dela/Files/Data_21/043%20ito.pdf, p.:476 "...Many old buildings were destroyed and new dwellings were constructed, but their carelessness in regard to the

πρότυπα αστικών αναπλάσεων έπαιξαν και παίζουν σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση πολιτικών αναπλάσεων της ΕΕ, εφόσον βασίζονται σε μοντέλα που έλαβαν χώρα στον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Ειδικό Κείμενο: Ο Θεσμός των Αναπλάσεων στη Γερμανία

Στη Γερμανία, αν και πολύ αργότερα από τις άλλες ευρωπαϊκές χώρες, γίνεται φανερό η στροφή προς την επαναχρησιμοποίηση του κελύφους των ιστορικών πόλεων. Απέναντι στην αστική ανανέωση με «βαρειά» παρέμβαση μέσω σημαντικών κατεδαφίσεων, σήμερα προβάλλεται και εδώ μια πολιτική αναζωογόνησης των υποβαθμισμένων συνοικιών, η οποία βασίζεται στα «μικρά βήματα». Παρά την επιτυχία της επιχείρησης ανάπλασης της Διεθνούς Έκθεσης Αρχιτεκτονικής Δημόσιου Οργανισμού στο κέντρο του Βερολίνου, αυτή συνεχίστηκε από ιδιωτική επιχείρηση. Η συνεργασία των ιδιωτικών επενδυτών θεωρείται και στη Γερμανία ως η ενδεικνυόμενη λύση για τα προβλήματα της ανάπλασης, στο πλαίσιο βέβαια των στόχων της ανάπλασης.

Τέλος, παρατηρείται μια μικρή διαφοροποίηση στις ευρωπαϊκές χώρες σε ότι αφορά τη σημασία που δίνεται στην κοινωνική απόδοση των παρεμβάσεων. Δηλαδή, δίνεται στη συνολική έννοια της ανάπλασης ιδιαίτερη σημασία στον κοινωνικό παράγοντα. Κύρια χώρα που ανταποκρίνεται σε αυτό το κριτήριο είναι η Γαλλία, όπου η ποιότητα του δομημένου χώρου θεωρείται το βασικότερο κοινωνικό αγαθό.

Ειδικό Κείμενο: Ο Θεσμός των Αναπλάσεων στη Γαλλία

Στην Γαλλία, κάθε δραστηριότητα ανάπλασης εξελίσσεται σύμφωνα με το νομοθετικό πλαίσιο των Ζωνών Συντονισμένης Διευθέτησης (ZAC), το οποίο συνοψίζεται σε ισότιμη συμμετοχή Δημόσιου και Ιδιωτικού τομέα, σεβασμό της κτισμένης παραδοσιακής και ιστορικής κληρονομιάς, επαναχρησιμοποίηση των υπαρχόντων κελυφών και την πλήρωση των αστικών κενών και ευελιξία στο σχεδιασμό. Το μέσο παρέμβασης που χρησιμοποιείται στη Γαλλία είναι το

historical identity of residential areas and destruction of neighborhood networks were criticized... Urban renewal projects have paid much more attention to the utilization of existing buildings and the spatial potential for re-use since then because of a bitterly criticism against the previous renewal projects...”.

«Σχέδιο Πρόγραμμα» που συνοψίζει με τις αρχές του όλη τη σύγχρονη γαλλική φιλοσοφία των αναπλάσεων και το οποίο επιτρέπει, αλλαγές, βελτιώσεις και συμπληρώσεις, ανάλογα με τις συνθήκες και τις διάφορες παραμέτρους, που εμφανίζονται κατά τη διάρκεια μιας επιχείρησης. Επιπλέον, οι ZAC, που αναφέρθηκαν παραπάνω, δεν οριοθετούν αυστηρά μια ζώνη στην οποία απευθύνεται η παρέμβαση, αλλά ευνοούν συμπληρωματικές παρεμβάσεις στον περιβάλλοντα χώρο, ενώ ταυτόχρονα δίνεται σημασία και στις θετικές αναξιοποίητες δυνατότητες της περιοχής (Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Σ., 1995).

Επιπροσθέτως, οι φορείς που συνήθως αναλαμβάνουν την επιτήρηση των αναπλάσεων είναι ποικίλοι. Μπορεί να είναι είτε δημόσιοι φορείς όπως πχ. Οι ΟΤΑ στην Ιταλία ή ο Δημόσιος Οργανισμός Αρχιτεκτονικής του Βερολίνου, είτε δημόσιοι και ιδιωτικοί φορείς μαζί όπως στην Ολλανδία⁶⁴ είτε κυρίως ιδιωτικοί φορείς όπως στην Αγγλία με την LDDC στα Docklands. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα δημοσίων και ιδιωτικών επενδύσεων είναι όταν το 1998 από το υπουργείο μεταφορών και υποδομών της Ιταλίας δημιουργήθηκε ένα πρόγραμμα αστικών αναπλάσεων και βιώσιμης ανάπτυξης μιας συγκεκριμένης περιοχής μελέτης. Οι δημόσιες χορηγήσεις ήταν ελάχιστες και μέσω των αναπλάσεων θα έπρεπε να δημιουργηθούν υψηλές επενδύσεις, κάτι πραγματοποιήθηκε με τη συνεργασία ιδιωτικού και δημόσιου τομέα. Ανάμεσα στους στόχους που τέθηκαν, υπήρχε και η ανακατασκευή κτιρίων σημαντικής ιστορικής αξίας από την πλευρά της αρχιτεκτονικής, η ανοικοδόμηση βιομηχανικών συμπλεγμάτων με πολιτισμικές αξίες και ο προορισμός τους για άλλες χρήσεις⁶⁵. Αλλά κανένα έργο ανάπλασης δεν συγκρίνεται με την ανάπλαση των

⁶⁴ Βασενχόβεν Λ. et al (2004), *Μητροπολιτικός Σχεδιασμός στην Ευρώπη – Προσεγγίσεις του σχεδιασμού στην Ελλάδα*, ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Τομέας II Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα σπουδών «Πολεοδομία-Χωροταξία», Αθήνα, σελ.: 54, «...Μεγάλα προγράμματα αστικής ανάπτυξης και αναγέννησης πραγματοποιήθηκαν και στην Ολλανδία,... Οι Ολλανδοί, έχοντας μελετήσει κυρίως τις εμπειρίες των ΗΠΑ και της Μεγάλης Βρετανίας (ιδίως των Docklands του Λονδίνου) στηρίχτηκαν όχι τόσο σε φορείς του τύπου των αγγλικών Urban Development Corporations, αλλά στους δήμους και σε εταιρικά σχήματα δημοσίου και ιδιωτικού τομέα. Αξιοσημείωτο είναι ότι, σε αντίθεση με τη Γαλλία και τη Μεγάλη Βρετανία, ανάλογη πολιτική αντιμετώπισης των προβλημάτων των πόλεων της Ολλανδίας, δεν βασίστηκε σε κριτήρια ανταγωνισμού κατά την επιλογή των πόλεων που θα έπαιρναν ενίσχυση. Βασίστηκε μάλλον σε κοινωνικά κριτήρια, όπως η ανεργία, η ύπαρξη μειονοτήτων και ο αριθμός των οικογενειών που λαμβάνουν κοινωνικές ενισχύσεις...».

⁶⁵ European Urban Knowledge Network, *P.R.U.S.S.T. (Programme of Urban renewal and sustainable development of the territory-Italy)*, έρεση στις 21 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: http://www.eukn.org/Italythemes/Urban_Policy/Urban_environment/Environmental_sustainability/Pro

Docklands του Λονδίνου. Άξιο έργο προς μίμηση και με πάρα πολύ καλό πολεοδομικό σχεδιασμό, καθώς και με σημαντικές κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις.

Ειδικό Κείμενο: Η Ανάπλαση των Docklands

Η μεγαλύτερη ανάπλαση που υλοποιήθηκε στον ευρωπαϊκό χώρο πραγματοποιήθηκε στα Docklands του Λονδίνου σε έκταση 22 χιλιόμετρα κατά μήκος του Τάμεση και ανατολικά του Πύργου του Λονδίνου. Ιστορικά η περιοχή αποτελούσε το μεγαλύτερο εμπορικό λιμάνι πριν από το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο και λειτουργούσε ως χώρος για αποθήκευση ή μεταποίηση των προϊόντων που εισάγονταν. Παρόλα αυτά, με τη μεταφορά των ναυτιλιακών επιχειρήσεων στο Tilbury και με την εμφάνιση των containers, η περιοχή μαστιζόταν από κοινωνική-οικονομική κρίση. Λόγω της τάσης ανάπτυξης των λιμενικών δραστηριοτήτων προς τα ανατολικά, η εν λόγω περιοχή γνώρισε διαδοχικές φάσεις εγκατάλειψης⁶⁶.

Η διαδικασία των αναπλάσεων ουσιαστικά ξεκίνησε με τη δημιουργία της εταιρείας London Docklands Development Corporation το 1981 εφόσον το έργο βασιζόταν κυρίως στις ιδιωτικές επενδύσεις. Μέσω των παρεμβάσεων αυτών δημιουργήθηκαν αρχικά 12.000 κατοικίες και μετέπειτα άλλες 13.000, ενώ δημιουργήθηκαν και 10.000 θέσεις εργασίας με την εγκατάσταση εταιρειών. Η LDCC επηρέασε την εμφάνιση της πόλης με βάση δύο σημεία⁶⁷: πρώτα μέσω της βοήθειάς της να αποφασιστεί το στυλ της αρχιτεκτονικής που θα ακολουθηθεί στην κατασκευή και δεύτερον μέσω της υπευθυνότητάς της να διατηρήσει τις ιστορικές δομές.

Τα τελευταία 20 χρόνια ο πληθυσμός της περιοχής έχει διπλασιαστεί και η περιοχή έχει μετατραπεί σε σημαντικό επιχειρησιακό κέντρο και σε μια αυξανόμενη περιοχή με πολύ καλή πρόσβαση⁶⁸. Το Canary Wharf έχει γίνει από τα μεγαλύτερα

[gramme od urban renewal and sustainable development of the territory 1291.html](#), "...In 1998 the Ministry for infrastructure and transport...approved...in which...public-private partnership were the main actors. With little public funds, the PRUSST had to be able to generate high investments...:the restructuring of buildings of remarkable value historical, reconversion of industrial complexes with cultural values also to destine to other uses..."

⁶⁶ Δελλαδέτσιμας Μ.Π. (2007), *Χρήσεις Γης και Διαχείριση Εγγείου Αποθέματος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 42.

⁶⁷ Ogden P.(1992), *Update London Docklands –the challenge of development*, Cambridge University Press, UK, Chapter 4: Remaking the image of the Docklands (Darrel Crilley), p.:27, "...The LDCC influences the appearance of the city in two main ways: through helping decide which style of architecture gets built; and through its responsibility for conservation of historic structures..."

⁶⁸ Encyclopedia (2007), *Urban Renewal*, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://en.wikipedia.org/wiki/London_Docklands, "...Over the past 20 years, the population of the Docklands has more than doubled and the area has become both a major business centre and an increasingly acceptable area to live..."

συγκροτήματα ουρανοξυστών στην Ευρώπη και είναι μια απευθείας πρόκληση για την οικονομική κυριαρχία του City⁶⁹.

Τα προβλήματα που προέκυψαν κατά τη διαδικασία της ανάπλασης είναι τα ακόλουθα: Α⁷⁰. Σε οικονομικό επίπεδο, κύριο χαρακτηριστικό της εμπειρίας των οργανισμών αστικής ανάπτυξης και ιδιαίτερα των Docklands είναι η αντίφαση που παρατηρήθηκε μεταξύ της όλης ρητορίας για την ενεργοποίηση κατά κύριο λόγο ιδιωτικών κεφαλαίων στην διαδικασία ανάπλασης και της πραγματικότητας, που επέβαλε μία αυξημένη οικονομική συμμετοχή του δημόσιου τομέα. Πιο συγκεκριμένα, ήδη από την αρχή της δραστηριοποίησης των Οργανισμών Αστικής Ανάπτυξης και ακόμα περισσότερο στα Docklands (λόγω του μεγέθους και της εμβέλειας του εγχειρήματος) παρουσιάστηκαν σύνθετες απαιτήσεις για τη διαμόρφωση ολοκληρωμένων επενδυτικών πακέτων προς διαπραγμάτευση και πώληση σε θεσμικούς επενδυτές (Brindley κα. 1988, σ.21-22). Επίσης, η ίδια έμφαση που δόθηκε στο ρόλο του ιδιωτικού τομέα δημιούργησε ένα κλίμα, υπό το οποίο η όλη επέμβαση παρουσιάστηκε ευάλωτη από τις εξελίξεις στην κτηματαγορά του Λονδίνου. Εξελίξεις μάλιστα, που σε μεγάλο βαθμό επηρέαζαν και οι ίδιες οι επενδυτικές πρωτοβουλίες και τα έργα του Οργανισμού.

Β⁷¹. Ενα δεύτερο χαρακτηριστικό έχει να κάνει με την ίδια η φύση των οργανισμών που περιορίζεται εξ' ορισμού στην ενεργοποίηση της ζήτησης στη κτηματαγορά, σε περιοχές που είτε δεν υπήρχε ή είχε απλά ατονήσει (Stoker, 1990, σ.164). Το γεγονός αυτό έθεσε, τουλάχιστον σε αρχική φάση, σε δεύτερη μοίρα ζητήματα όπως η απασχόληση που δημιουργείται στις υπό ανάπλαση περιοχές, σε τομείς όπως ο κατασκευαστικός τομέας, το λιανικό εμπόριο, ο τουρισμός και υπηρεσίες. Ως εκ τούτου, ο Οργανισμός Αστικής Ανάπτυξης των Docklands (αλλά και γενικότερα η πρώτη γενιά των Οργανισμών Αστικής Ανάπτυξης) συνοδεύτηκε από έντονη προβληματική αναφορικά με τα μεγέθη της απασχόλησης που δημιουργεί

⁶⁹ Encyclopedia (2007), *Urban Renewal*, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://en.wikipedia.org/wiki/London_Docklands, "...Canary Wharf has become one of Europe's biggest clusters of skyscrapers and a direct challenge to the financial dominance of the City...".

⁷⁰ Δελλαδέτσιμας Μ.Π. (2007), *Χρήσεις Γης και Διαχείριση Εγγείου Αποθέματος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 43-47.

⁷¹ Δελλαδέτσιμας Μ.Π. (2007), *Χρήσεις Γης και Διαχείριση Εγγείου Αποθέματος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 43-47.

⁷² Δελλαδέτσιμας Μ.Π. (2007), *Χρήσεις Γης και Διαχείριση Εγγείου Αποθέματος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 43-47.

⁷³ Δελλαδέτσιμας Μ.Π. (2007), *Χρήσεις Γης και Διαχείριση Εγγείου Αποθέματος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 43-47.

η ακολουθούμενη πολιτική ανάπτυξης. Σε δεύτερο στάδιο η προβληματική επεκτάθηκε σε ποιοτικότερου χαρακτήρα εκτιμήσεις αναφορικά με το κατά πόσο η απασχόληση που δημιουργείται στην υπο ανάπτυξη περιοχή αφορά στο τοπικό εργατικό δυναμικό ή απλά πρόκειται για μεταφορά εξειδικευμένου εργατικού δυναμικού από άλλου (The House of Commons Employment Committee 1988). Απόρροια όλων αυτών ήταν η εν μέρει μετατόπιση της ενδιαφέροντος και σε ζητήματα εκπαίδευσης - επιμόρφωσης του τοπικού πληθυσμού.

Γ⁷². Σε κοινωνικό επίπεδο, γενικά έχει αναπτυχθεί η άποψη ως κριτική της όλης εμπειρίας (Brindley and Stoker 1988, Duncan and Goodwin, 1988. Stoker 1988. Edwards, 1993, Pickvance, 1989. Rydin 1994 κα), ότι ο η κυρίαρχη ιδιωτικο - οικονομική διάσταση που εμπεριέχεται στη λογική των οργανισμών λειτουργεί σε όφελος μόνο των μεσαίων και υψηλών εισοδηματικών στρωμάτων. Στο βαθμό δηλαδή που η λογική της ανάπτυξης σηματοδοτεί κατά κανόνα την αναθέρμανση της κτηματαγοράς, προκύπτει ένα πρότυπο ανάπτυξης του χώρου το οποίο ευνοεί τα κοινωνικά στρώματα εκείνα που έχουν τη δυνατότητα πρόσβασης σε "τυπικές" αγορές. Κατά αυτό τον τρόπο, μέσω της πολιτικής των Οργανισμών Αστικής Ανάπτυξης, ένα μεγάλο τμήμα του αστικού πληθυσμού εμφανίζεται ως αποκλειόμενο από τα οφέλη που δημιουργεί η ανάπτυξη των περιοχών.

Δ⁷³. Τέλος, ένα κρίσιμο ζήτημα που προβάλλει, έχει να κάνει με τις σχέσεις των ενώσεων με τους φορείς, τις αρμοδιότητες και την πολιτική της τοπικής αυτοδιοίκησης. Η στενή και παραγωγική διαπλοκή των δραστηριοτήτων του Οργανισμού Αστικής Ανάπτυξης των Docklands με ιδιωτικές εταιρείες θεσμικών επενδυτών, οδήγησε σε μία αντιθετική και συχνά ανταγωνιστική σχέση με τους φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης της περιοχής. Όπως είναι γνωστό στους Οργανισμούς μεταβιβάσθηκε ένα ευρύτατο φάσμα εξουσιών και αρμοδιοτήτων αναφορικά με την -πολιτική γης, την πολιτική ελέγχου της ανάπτυξης και με τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Ειδικότερα, η πολιτική ελέγχου της ανάπτυξης και η προστασία του ιστορικού πολιτισμικού αποθέματος μεταβιβάσθηκε εξ' ολοκλήρου στους οργανισμούς. Ειδικότερα για την περίπτωση των Docklands, ο Οργανισμός πήρε υπό τον αποκλειστικό σχεδόν έλεγχό του, μία περιοχή για την οποία είχαν ήδη προηγηθεί σχέδια ανάπτυξης από τους γύρω δήμους. Προέκυψαν έτσι διαφωνίες ως προς τις προβλεπόμενες από το πρόγραμμα του Οργανισμού χρήσεις γης. Σε

συνδυασμό με το προηγούμενο, αντιθέσεις εκδηλώθηκαν από το γεγονός ότι οι νέες χρήσεις δεν συνέβαλαν στη δημιουργία θέσεων απασχόλησης και στην κάλυψη στεγαστικών αναγκών των επιμέρους δήμων.

Τέλος μια άλλη χώρα που αξίζει να αναφερθεί και με ιδιαίτερα μεσογειακό χαρακτήρα αστικής ανάπτυξης είναι η Ιταλία, η οποία διαθέτει μεγάλη ιστορική εξέλιξη στο θεσμό των αναπλάσεων. Πιο συγκεκριμένα, στην πόλη της Γένοβας, έχει επέλθει μία από τις σημαντικότερες αναπλάσεις. Οι εργασίες ανάπλασης της παλιάς πόλης γύρω από τη Βία ντι Πρε ξεκίνησαν από το 1985. Η μεσαιωνική καρδιά της πόλης είχε φτάσει να αποτελεί συνώνυμο αστικής εγκατάλειψης, αν και σήμερα αποτελεί ένα από τα καλύτερα παραδείγματα αστικής ανάπλασης, που βελτίωσε το κοινωνικό κλίμα στην περιοχή, αποτρέποντας εγκαίρως τη μετατροπή σε γκέτο⁷⁴. Όπως αναφέρει η γερμανική εφημερίδα Die deutsche Zeitung πριν από την ανάπλαση, στα στενά σοκάκια της παλιάς πόλης συνωστίζονταν παράνομοι μετανάστες, ενώ οι μόνιμοι κάτοικοι χρειάστηκε να μετακομίσουν! Με αφορμή την επέτειο των 500 χρόνων από την ανακάλυψη του Χριστόφορου Κολόμβου, ξεκίνησαν οι εργασίες για την ανακαίνιση του λιμένα. Συγκεκριμένα ο γενοβέζος αρχιτέκτονας Ρέντσο Πιάνο⁷⁵ ανέλαβε να αποκαταστήσει την επαφή του λιμένα με την υπόλοιπη πόλη, δημιουργώντας ένα τεράστιο πολιτιστικό πάρκο, το Πόντο Αντίκο, με γιγάντιο ενυδρείο, συνεδριακά κέντρα, πεζόδρομο περιπάτου, καφετέριες, γραφεία ως πόλο έλξης επισκεπτών αλλά κι ως χώρο αναψυχής των Γενοβέζων⁷⁶. Παράλληλα, στοιχείο της γενοβέζικης αστικής ανάπτυξης είναι η αμφιθεατρική διάταξη, με αποτέλεσμα τη μη ύπαρξη κέντρου με την κλασική έννοια του όρου, αλλά διακατέχεται από πολλούς κεντρικούς άξονες στις πχ. Η Βία Γκαριμπάλντι, η Βία Μπάλμπι και η Βία Καϊρόλι.

Εύλογα, λοιπόν καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η έννοια της πολιτικής ανάπλασης ως όρος για τα ευρωπαϊκά δεδομένα έχει υποστεί αρκετές μεταλλάξεις διαχρονικά και έχει καταλήξει να συγκεκριμενοποιηθεί στο να έχουν οι αναπλάσεις μια πιο επιχειρηματική διάσταση. Παράλληλα, παρατηρείται μία πόλωση ως προς τους φορείς και το είδος των παρεμβάσεων, φέρνοντας σε αντιδιαστολή την κρατική παρέμβαση και την ιδιωτική πρωτοβουλία. Κατά τη δική μου γνώμη, νομίζω ότι είναι

⁷⁴ Κολιάτσου Ο. (2004), *Μπέλα Γένοβα*, Εφημερίδα Ελευθεροτυπία, Ημ. Έκδ. 12/03/2004, εύρεση στις 3 Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://www.enet.gr/online/online_print?id=51348892.

⁷⁵ Καρύδης Δ.Ν. (2002), *Τα Επτά Βήματα της Πολεοδομίας*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα, σελ.:418.

⁷⁶ Κολιάτσου Ο. (2004), *Μπέλα Γένοβα*, Εφημερίδα Ελευθεροτυπία, Ημ. Έκδ. 12/03/2004, εύρεση στις 3 Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://www.enet.gr/online/online_print?id=51348892.

πιο σωστό να γίνεται συνεργασία των φορέων δημοσίων και ιδιωτικών σε όλες τις φάσεις του έργου, αλλά την κύρια επιμέλεια να την κατέχει ο δήμος ή γενικότερα το κράτος, όπως στην περίπτωση της Γερμανίας. Με αυτόν τρόπο θα δημιουργηθούν τα κίνητρα και οι προϋποθέσεις για την καλύτερη αποπεράτωση του εκάστοτε έργου ανάπλασης. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι το έργο της ανάπλασης θα πρέπει να αποτελείται από σενάρια, τα οποία θα προσαρμόζουν το έργο ανάλογα με τις ανάγκες που θα προκύπτουν. Ο χώρος δεν είναι κάτι στατικό, επομένως ένα έργο ανάπλασης θα πρέπει να μελετά όλες τις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις είτε σε τοπικό είτε σε εθνικό επίπεδο, όπως στην περίπτωση των Docklands. Η όλη ευρωπαϊκή εμπειρία μας βοηθά στο βελτιώσουμε τις πολιτικές αναπλάσεων που διαθέτουμε και να τις προσαρμόσουμε στην ελληνική πραγματικότητα.

5. Πολιτικές της ΕΕ για το θεσμό των Αναπλάσεων

Αυτόνομη η Ευρωπαϊκή Ένωση ή με την βοήθεια άλλων οργανισμών καταφέρνει να προτείνει προγράμματα αναπλάσεων για την εκάστοτε χώρα μέλος. Χαρακτηριστικό πρόγραμμα δράσης είναι το γνωστό πλέον URBAN. Αποτέλεσε το κατεξοχήν ευρωπαϊκό πρόγραμμα που καθιέρωσε τη λογική των ολοκληρωμένων αστικών παρεμβάσεων: στην πραγματικότητα προέκυψε ακριβώς μετά τη διαπίστωση των εμπειρογνομόνων ότι μεμονωμένες δράσεις πολεοδομικής υφής δεν αρκούν για να ανατρέψουν την πορεία υποβάθμισης και παρακμής ορισμένων αστικών θυλάκων που για μια σειρά από λόγους εμφανίζονται τα τελευταία χρόνια σε πόλεις και μητροπόλεις της Ευρώπης⁷⁷. Ιδιαίτερα με το Urban I και σε συνδυασμό με το ΣΑΚΧ⁷⁸ και το ΚΠΣ δημιουργήθηκαν προγράμματα στην ευρωπαϊκή ατζέντα, γνωστά και ως Ολοκληρωμένες αστικές παρεμβάσεις.

Τα προγράμματα Urban αποσκοπούν στη μεταξύ άλλων στη βελτίωση των τεχνικών υποδομών, στην προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και στη δημιουργία και μεταξύ τους δικτύωση κοινωνικών υποδομών, με απώτερο στόχο, την προσέλκυση νέων βιώσιμων οικονομικών δραστηριοτήτων, οι οποίες θα μπορέσουν να συμβάλλουν στην αντιμετώπιση του προβλήματος της ανεργίας και γενικότερα στην προώθηση της ανάπτυξης της εκάστοτε περιοχής μελέτης⁷⁹.

⁷⁷ Αρβανιτάκη Α.(2005), *Η Ανάπλαση του Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο*, Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΧΩΔΕ, Κέρκυρα, σελ.: 9, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://library.tee.gr/digital/ker/ker_m271/ker_m271_arvanitaki.pdf.

⁷⁸ Βασενχόβεν Λ. et al (2004), *Μητροπολιτικός Σχεδιασμός στην Ευρώπη – Προσεγγίσεις του σχεδιασμού στην Ελλάδα*, ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Τομέας II Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα σπουδών «Πολεοδομία-Χωροταξία», Αθήνα, σελ.: 80, «...Επιλογές Πολιτικής του ΣΑΚΧ: Πολιτιστική κληρονομιά, 57. Προώθηση ολοκληρωμένων προσεγγίσεων προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς που κινδυνεύει, περιλαμβανομένων μεθόδων εκτίμησης και διαχείρισης της διακινδύνευσης. 58. Συντήρηση και ανάδειξη συνόλων άξιων προστασίας κλπ...».

⁷⁹ Αραβαντινός Α.Ι (2007), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός (για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου)*, Εκδόσεις Συμμετρία, Β' Έκδοση, Αθήνα, Κεφάλαιο 16^ο, σελ.: 442, «... Τα μέτρα που προωθούνται στα πλαίσια των διαφόρων αξόνων προτεραιότητας, αφορούν μεταξύ άλλων τις παρακάτω θεματικές ενότητες: 1.] Ολοκληρωμένες πολεοδομικές επεμβάσεις στον αστικό ιστό, για την ανάδειξη του αστικού ιστού και την ανάπλαση υποβαθμισμένων περιοχών, 2.] Ανάδειξη πολιτιστικής κληρονομιάς. Υποστήριξη και διασύνδεση δικτύου πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Δημιουργία υποδομών πολιτιστικού και εκπαιδευτικού τουρισμού, 3.] Στήριξη-ενίσχυση μικρών επιχειρήσεων, 4.] Επαγγελματική κατάρτιση, ενίσχυση απασχόλησης και δημιουργικότητας, 5.] Στήριξη ευπαθών κοινωνικών ομάδων. Καταπολέμηση κοινωνικού αποκλεισμού, 6.] Προστασία και αναβάθμιση περιβάλλοντος και βελτίωση ποιότητας ζωής και 7.] βελτίωση των κοινωνικών υπηρεσιών και της εξυπηρέτησης του πολίτη...».

Χαρακτηριστικό παράδειγμα κοινής πολιτικής μέσω των επιρροών της ΕΕ και άλλων οργανισμών που προτείνουν συγκεκριμένα προγράμματα, είναι η HABITAT Agenda, που αποτελεί πρόγραμμα δράσης του ΟΗΕ για τους *βιώσιμους ανθρώπινους οικισμούς* και στον οποίο συμμετέχουν οι περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες όπως και η Ελλάδα μέσω του ΥΠΕΧΩΔΕ. Συγκεκριμένα, οι ΟΤΑ παροτρύνονται να αναλάβουν πρωτοβουλίες για το σχεδιασμό και την υλοποίηση προγραμμάτων στα πλαίσια των νέων θεσμών που εισήγαγε ο οικιστικός νόμος Ν.2508/97⁸⁰.

Οι βασικές αρχές με τις οποίες υλοποιούνται αυτά τα προγράμματα βασίζονται σε κάποια νέα μοντέλα αστικότητας: *Η Αειφόρος αστική ανάπτυξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση*. Το πλαίσιο δράσης περιλαμβάνει μετά από σειρά συνθηκών (όπως Άμστερνταμ, Κιότο, 5ο ΠΠ, ΣΑΚΧ), τέσσερις προτεραιότητες: 1.] Οικονομική ευρωστία των πόλεων, 2.] Προώθηση της ισότητας και της κοινωνικής ένταξης, 3.] Προστασία και βελτίωση αστικού περιβάλλοντος, και 4.] Καλή διακυβέρνηση των πόλεων. Δηλαδή βασικές αρχές είναι η επικουρικότητα, η ολοκλήρωση, η εταιρική σχέση, η βιωσιμότητα του περιβάλλοντος και η επάρκεια της αγοράς.

Η Ενδυνάμωση της οικονομικής ευημερίας και απασχόλησης πραγματοποιείται θέτοντας ως στόχους την ενδυνάμωση ρόλου πόλεων, την ευέλικτη οικονομία, την έμφαση στο ανθρώπινο δυναμικό και στην καινοτομία καθώς και στην ανάπτυξη γνώσεων για τις οικονομικές αποδόσεις των πόλεων. Αυτό υλοποιείται μέσα από τις δράσεις για υποστήριξη από ΔΤ, έμφαση στην απασχόληση, δημιουργία των Ευρωπαϊκών κέντρων γνώσης, τη συνεργασία στον αστικό χώρο, τις ελκυστικές μεταφορές και την ανάπτυξη τεχνογνωσίας.

Παράλληλα για την Προώθηση της ισότητας και κοινωνικής ένταξης κύριοι στόχοι είναι να δημιουργηθούν δυνατότητες απασχόλησης, να παρέχονται βασικές υπηρεσίες, να δημιουργούνται επιχειρήσεις και η πρόληψη εγκλήματος μέσα από τις δράσεις για καταπολέμηση των διακρίσεων, την αναζωογόνηση των αστικών περιοχών, τα σχολεία δεύτερης ευκαιρίας και την ανάπτυξη τεχνογνωσίας.

Όσον αφορά την προστασία και τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος, παρατηρούμε ότι θέτονται ως στόχοι η βελτίωση του αέρα, η προστασία του δομημένου περιβάλλοντος, η προώθηση των οικιστικών σχεδίων, ο περιορισμός των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η μείωση του φαινομένου του θερμοκηπίου και ο

⁸⁰ Αρβανιτάκη Α.(2005), *Η Ανάπλαση του Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο*, Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΧΩΔΕ, Κέρκυρα, σελ.: 9, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://library.tee.gr/digital/ker/ker_m271/ker_m271_arvanitaki.pdf.

περιορισμός των περιβαλλοντικών κινδύνων μέσω των δράσεων που περιλαμβάνουν την εφαρμογή της νομοθεσίας, την καταπολέμηση της ρύπανσης των πόλεων, τη μείωση των επιπτώσεων των μεταφορών, τη διαχείριση της ενέργειας, την προστασία του κλίματος, τα οικολογικά σήματα, τις ενισχύσεις από ΔΤ και την ανάπτυξη της τεχνογνωσίας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι το Ολοκληρωμένο Σχέδιο Περιβαλλοντικής Ανάπλασης της Σεβίλλης στην Ισπανία. Ξεκίνησε το 1996 και ολοκληρώθηκε με το υποπρόγραμμα «Πράσινο Τόξο της Σεβίλλης», το οποίο την κατέταξε στις πέντε πόλεις που πήραν το βραβείο European Sustainable City, το 1996! Άλλο παράδειγμα είναι στην Copenhagen, με στόχο την Περιβαλλοντική τεχνολογία και την αστική ανάπτυξη. Ανάπλαση της περιοχής Vesterbo –μια υποβαθμισμένη περιοχή με πληθυσμό 33.000 κατοίκους, περιοχή όμως με εγκατάσταση αποθηκών, μεγάλων μεταφορικών οχημάτων και είχε όλα τα γνωστά προβλήματα των υποβαθμισμένων περιοχών. Στρατηγικοί στόχοι του προγράμματος ήταν η σύνδεση της περιβαλλοντικής τεχνολογίας και της αστικής ανάπτυξης με τη δημιουργία Κέντρου Αστικής Τεχνολογίας με έρευνες για τρόπους οικολογικής δόμησης και οικολογικά υλικά, να μειωθούν η κατανάλωση των υλικών πόρων στον τομέα των κατασκευών με πρότυπες αποκαταστάσεις και η επανάχρηση των υλικών και να εκπαιδευτεί προσωπικό γύρω από τον τομέα αυτόν.

Ειδικό Κείμενο: Πολιτικές & Δράσεις της ΕΕ για την Ανάπλαση

Κάποιες κατευθύνσεις πολιτικής και δράσης που προέρχονται κατά βάση από την Έκθεση εμπειρογνομώνων της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την «αειφόρο ανάπτυξη των πόλεων» (1996). Σύμφωνα με αυτές τις συστάσεις, η αστική ανάπτυξη πρέπει να χρησιμοποιείται για την επίτευξη των στόχων της αειφόρου ανάπτυξης σε ποικίλες κατευθύνσεις. Ενδεικτικά, μπορεί να χρησιμοποιηθεί προκειμένου:

- 1 Να ενισχυθεί η κοινωνική συνοχή με τη συμμετοχή στη διαδικασία ανάπτυξης ατόμων που κατοικούν σε υποβαθμισμένες περιοχές,
- 2 Να εξασφαλιστεί η αποκατάσταση των οικολογικών δεσμών και η ενίσχυση και η διατήρηση των οικολογικών αξιών, ως μέρους ενός ολοκληρωμένου συστήματος,
- 3 Να βελτιωθεί η δυνατότητα πρόσβασης σε υπάρχουσες περιοχές. Προκειμένου να δοθούν ευκαιρίες για πλέον αειφόρους μορφές μεταφοράς, μπορεί ειδικότερα,

να προβλεφθεί η κατασκευή νέων υποδομών όπως είναι οι πεζόδρομοι και οι αυτοκινητόδρομοι, ενώ πρέπει να ενθαρρυνθεί η βελτίωση των δημόσιων μεταφορικών μέσων. Ενδεικτικά, μπορεί να χρησιμοποιηθεί η αστική ανάπλαση εκτάσεων που βρίσκονται κοντά σε σιδηροδρομικούς σταθμούς για υψηλής πυκνότητας ανάπτυξη, η οποία συγκεντρώνει πολλές δραστηριότητες.

4 Να αναδειχθεί η αστική πολιτιστική κληρονομιά.

5 Να αναβαθμιστούν και να αξιοποιηθούν στην κατεύθυνση της αειφορίας οι αχρηστεμένες, εγκαταλελειμμένες ή μολυσμένες εκτάσεις.

Τέλος, όσον αφορά την καλή διακυβέρνηση των πόλεων, παρατηρούνται ότι οι κύριοι στόχοι είναι η βελτίωση της πληροφόρησης, η μεγαλύτερη συμμετοχή του κοινού, η προώθηση συντονισμού, η δημιουργία τοπικών ικανοτήτων και η διεύρυνση τοπικής δημοκρατίας. Οι δράσεις για την επίτευξη αυτών των στόχων είναι η ευαισθητοποίηση, η ανταλλαγή εμπειριών, οι καινοτόμες στρατηγικές αστικής ανάπτυξης, η αύξηση της ασφάλειας, η βελτίωση της συγκριτικής πληροφόρησης και η 'Πρωτοβουλία αστικών ανταλλαγών'.

Παράλληλα ένα πολύ σημαντικό μοντέλο ανάπτυξης και αρκετά διαδεδομένο είναι ο *Μετασχηματισμός των μητροπόλεων*. Η ανάκτηση εγκαταλελειμμένων περιοχών (ανενεργοί βιομηχανικοί χώροι, παλιά λιμάνια, σταθμοί κλπ), και η ένταξη νέων χρήσεων- κυρίως πολιτιστικές και τριτογενείς, τα μεγάλα συγκοινωνιακά έργα, τα σύγχρονα δίκτυα και οι επιπτώσεις της νέας σχέσης με το χρόνο στη διαχείριση του αστικού χώρου, η ανάληψη μεγάλων διοργανώσεων από τις πόλεις όπως: Ολυμπιακοί Αγώνες, EXPO, Πολιτιστικές Πρωτεύουσες. Για παράδειγμα μπορούμε να έχουμε επεμβάσεις μεγάλης κλίμακας και η αναγκαία ανάκτηση εγκαταλελειμμένων περιοχών, όπως στο Bilbao, με το μετασχηματισμό μιας αποβιομηχανοποιημένης περιοχής, με την χωροθέτηση του μουσείου Guggenheim, ή όπως στο Μόναχο με την αναδιάρθρωση της περιοχής του σιδηροδρομικού σταθμού. Μπορεί να εφαρμοστεί αναδιάρθρωση των λιμανιών όπως στο Rotterdam, από τα πιο μεγάλα προγράμματα ανάπτυξης των λιμενικών εγκαταστάσεων.

Παράλληλα επεμβάσεις με στόχο το χρόνο, μεγάλα συγκοινωνιακά έργα, η σύγχρονη πόλη σηματοδύεται σε όλες τις διαστάσεις, από την νέα τεχνολογία, από την επιτάχυνση των ρυθμών, τον πολλαπλασιασμό των γεγονότων, των αλλαγών, την ποικιλία των επιλογών. Χαρακτηριστικό παράδειγμα η Euralille στη Γαλλία, όπου με

αφορμή την αναδιάρθρωση του σταθμού του TGV έγινε μια συνολική ανάπλαση της πόλης και μετατροπή της σε διεθνές επιχειρηματικό κέντρο.

Ένα όμως συνολικό παράδειγμα παρεμβάσεων είναι η περίπτωση της Βαρκελώνης, όπου πραγματοποιούνται μια σειρά έργων όπως να αξιοποιείται η αχρηστεμένη γη, δημιουργείται πάρκο σε πρώην βιομηχανική περιοχή, δημιουργείται πλατεία σε περιφερειακή περιοχή της πόλης, ο δημόσιος χώρος λειτουργεί κυρίως ως μέσο αναβάθμισης μιας πυκνοδομημένης περιοχής κατοικίας, η κατασκευή του Ολυμπιακού Χωριού σε περιοχή με παλιά εργοστάσια και εγκαταλειμμένη γη, αναδιάρθρωση του παλιού λιμανιού και ανάπλαση της αποβάθρας Moll de la Fusta δίπλα στην παλιά πόλη.

Άλλο παράδειγμα, ενεργής ανάπλασης σε πολλά στάδια είναι στο Newcastle στο Ηνωμένο Βασίλειο, με τη μεταφορά της εμπορικής δραστηριότητας και της κατοικίας στο κέντρο της πόλης, όπου συνεργάζεται ο δημόσιος τομέας, υλοποιούνται θέματα αναγέννησης όπως στην ποιότητα του περιβάλλοντος, στην ανάπτυξη επιχειρήσεων και δραστηριοτήτων, κατοικία, πρόσβαση στην ευκαιρία, στις τέχνες, στον πολιτισμό και στον τουρισμό, διαχείριση και προώθηση⁸¹.

Επιπροσθέτως ένα άλλο Μοντέλο ανάπλασης είναι *Οι Πόλεις Τεχνολογίας* (ευέλικτες βιομηχανικές συνοικίες, επιστημονικά πάρκα, τεχνολογικά πάρκα, κέντρα καινοτομίας, τεχνοπόλεις, καινοτόμες περιφέρειες). Βασικές αρχές που διέπουν αυτό το μοντέλο είναι η μεταβολή σ' ένα οργανισμό των διαδικασιών παραγωγής (με τεχνολογίες πληροφορικής, αυτοματισμούς, νέες μορφές ενέργειας), των προϊόντων (με νέα προϊόντα και υπηρεσίες, νέα μοντέλα, καλύτερη ποιότητα), και της οργάνωσης (με ευελιξία, συστήματα παράδοσης στη στιγμή, παραγωγή σε δίκτυο, βελτιστοποίηση των αλυσίδων παραγωγής, κ.α). Εμπειρικά δεδομένα δείχνουν ότι στον ευρωπαϊκό χώρο μπορούμε να διακρίνουμε 6 μεγάλες κατηγορίες νησίδων καινοτομίας, κάθε μία από τις οποίες υποθάλπει την καινοτομία με διαφορετικό τρόπο: 1.] βιομηχανικές συνοικίες ευέλικτης εξειδίκευσης, 2.] νησίδες καινοτομίας σε κέντρα μητροπόλεων, 3.] επιστημονικά και τεχνολογικά πάρκα, 4.] τεχνοπόλεις, 5.] καινοτόμες περιφέρειες και 6.] «άυλες» νησίδες καινοτομίας' και οι 'ευφυείς πόλεις'.

⁸¹ Smith B.(1999), *Regeneration of Historic Urban Cores*, European Association Historic Towns and Regions, Malta, p.14, "Migration of commercial & residential heart of city, Public Private partnership created - Grainger Town, Regeneration themes (Quality of Environment, Business Development & Enterprise, Housing, Access to Opportunity, Arts, Culture & Tourism, Management, Marketing & Promotion), Objective: to create a dynamic European regional capital...".

Χαρακτηριστικό παράδειγμα το Montpellier, στη Γαλλία, με τη δημιουργία Τεχνόπολης και Επιστημονικών Πάρκων. Σύνδεση έρευνας και βιομηχανίας και στρατηγική ανάπτυξης της πόλης με έμφαση σε τέσσερις τομείς: 1.] Ευνοϊκό κλίμα για επιχειρήσεις υψηλής τεχνολογίας, 2.] Συνεργασία και μεταφορά τεχνολογίας από ιδρύματα έρευνας κι ανώτατης εκπαίδευσης σε επιχειρήσεις, 3.] Βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής στην πόλη και 4.] Υποδομές επικοινωνίας και διεθνείς συνδέσεις. Οργάνωση τεσσάρων επιστημονικών πάρκων: α. Το Park Euromedicine: Βιο-ιατρικό Επιχειρηματικό πάρκο (1985), προσφέρει χώρους εγκατάστασης επιχειρήσεων φαρμακευτικών, ιατρικών μηχανημάτων κλπ., β. Το Park du Millenaire: Βιομηχανικό πάρκο για εγκατάσταση επιχειρήσεων πληροφορικής, ρομποτικής και τεχνητής ευφυΐας, γ. Το Park de Grammont: πάρκο που υποδέχεται δραστηριότητες συναφείς με τις τηλεπικοινωνίες και τεχνολογίες αναπαράστασης και επεξεργασίας εικόνας, και δ. Agropolis, δίκτυο 18 ιδρυμάτων έρευνας γύρω από την αγροτο-τεχνολογία, τροπική και μεσογειακή γεωργία. Επιστημονικό Πάρκο που συγκεντρώνει βιομηχανίες και ερευνητικά κέντρα στους αντίστοιχους τομείς.

Σε αυτό το σημείο, είναι απαραίτητο να αναφερθούμε σε εφαρμοσμένα παραδείγματα αναπλάσεων ιστορικών κέντρων, εφόσον η όλη έρευνά μας θα εστιαστεί σε τέτοιου είδους αναπλάσεις. Μια από τις μεγαλύτερες ριζικές αναπλάσεις ιστορικού κέντρου είναι αυτή που υλοποιήθηκε στο Gothenburg της Σουηδίας τη δεκαετία του 1960 με την οριστική κατάρρευση του κέντρου. Η αναγέννηση ακολούθησε τη δομική αλλαγή στην οικονομία, οι τοπικές αρχές οδήγησαν στην προσέγγιση της επένδυσης στην κληρονομιά, οι επιδοτήσεις οδήγησαν σε κίνητρα των ιδιωτικών κατόχων, η κυκλοφορία μειώθηκε κατά πενήντα % στο ιστορικό κέντρο, αύξηση στις κατοικίες⁸². Αντίστροφα, στη Βερόνα της Ιταλίας, παρατηρούμε μια πόλη που εστιάζει κυρίως στην αρχιτεκτονική με έντονες οχυρώσεις και πολλοστά τείχη, με κύρια πρόκληση τη διατήρηση της πολιτισμικής κληρονομιάς χωρίς άμεση οικονομική επιστροφή, διαχείριση της πολιτισμικής κληρονομιάς και ολοκληρωμένη οπτική «του όλου συστήματος»⁸³.

⁸²Smith B.(1999), *Regeneration of Historic Urban Cores*, European Association Historic Towns and Regions, Malta, p.10. "Regeneration following structural change in economy, Local Authority led approach to investment in heritage, Grants led incentives to private owners, 50%reduction in city centre traffic, Increase in residential".

⁸³ Smith B.(1999), *Regeneration of Historic Urban Cores*, European Association Historic Towns and Regions, Malta, p.13, "...Important fortified city –current focus on military architecture, Challenge – maintaining cultural heritage with no direct economic return, UVAM - new department – stimulus to interpretation, employment, management of cultural heritage, integrated view of 'whole

6. Η Υφιστάμενη κατάσταση στην Ελλάδα

Οι αναπλάσεις στην Ελλάδα παρουσιάζουν περιορισμένη εμπειρία και χαμηλό ρυθμό ανάπτυξής της σε σχέση με τα ευρωπαϊκά πρότυπα. Ακόμη και σήμερα παρατηρούμε ότι επικρατούν σημαντικά προβλήματα όπως⁸⁴: αποσπασματική και ελλειμματική πληροφόρηση σε θέματα της αστικής πολιτικής όπως η αστική διακυβέρνηση, σε θέματα ευκαιριών όπως τα χρηματοδοτικά προγράμματα για τις ολοκληρωμένες παρεμβάσεις στα αστικά κέντρα, σε θέματα που αφορούν τη διαμόρφωση της σημερινής αντίληψης για τις αναπλάσεις και ακόμα και στην απουσία αποτελεσματικής οργάνωσης των φορέων ανάπλασης και των κοινωνικών συμμαχιών. Παράλληλα, στην Ελλάδα η επικέντρωση του σχεδιασμού τείνει να υλοποιείται εκτός στις πόλεις⁸⁵! Οπότε, οποιαδήποτε παρέμβαση μπορεί να οδηγήσει σε αδιέξοδο λόγω των αυτών συνθηκών.

Σε αυτό το σημείο θεωρώ απαραίτητο να γίνει αναφορά στα συνηθέστερα προβλήματα που πλήττουν τις ελληνικές πόλεις και τα οποία είναι κυρίως τα εξής: 1. Τα προβλήματα που προέρχονται από τα φυσικά χαρακτηριστικά της όλης περιοχής ή τμημάτων της, 2. Δυσχέρειες πρόσβασης και κίνησης στην περιοχή ή σε τμήματά της με τους διάφορους τρόπους μετακινήσεων, 3. Ανυπαρξία ή ανεπάρκεια τεχνικής υποδομής του οικισμού, 4. Αναλογία ιδιωτικού προς κοινωνικό χώρο, 5. Ανάμειξη αντιμαχόμενων χρήσεων που βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση μεταξύ τους, 6. Υποβάθμιση φυσικού, τεχνητού και ιδιαίτερα πολιτιστικού περιβάλλοντος από ορισμένα κτίσματα, εγκαταστάσεις και πηγές ρύπανσης, 7. Υπέρβαση ανεκτών ορίων ποσοτικής οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου, δηλαδή αυξημένοι συντελεστές δόμησης, μεγάλα ποσοστά κάλυψης, υψηλές πυκνότητες κλπ, 8. Κακή οικοδομική κατάσταση του υφιστάμενου κτιριακού όγκου, 9. Έλλειψη ή ακαταλληλότητα τεχνικού εξοπλισμού μέσα στα κτίρια, και 10. Σε συνάρτηση με τα

system'....".

⁸⁴ ΤΕΕ-Τμήμα Ανατολικής Κρήτης (2003), *Ανάπλαση Αστικών Κέντρων-Αστική Διακυβέρνηση*, Τεύχος 2241, σελ.: 3, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/epikaira/2003/2241/pg022.shtml>.

⁸⁵ Αρβανιτάκη Α.(2005), *Η Ανάπλαση του Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο*, Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΧΩΔΕ, Κέρκυρα, σελ.: 2, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://library.tee.gr/digital/ker/ker_m271/ker_m271_arvanitaki.pdf, «...Η έμφαση στις επεκτάσεις των πόλεων και των οικισμών και στον εκτός σχεδίου χώρο εμπόδιζε γενικά την εφαρμογή εργαλείων ανάπλασης. Αυτό έγινε δυνατό γιατί η πολιτεία δεν πείστηκε μέχρι τώρα να βρει λύσεις για παρεμβάσεις πολεοδομικής κλίμακας εντός των πόλεων, καθώς τα αστικά προβλήματα δεν απέκτησαν την οξύτητα που έχουν σε άλλες ευρωπαϊκές μεγαλουπόλεις...».

προηγούμενα προβλήματα υπάρχει και το ιδιαίτερο πολεοδομικό πρόβλημα συγκρότησης «γειτονιάς»⁸⁶. Ιδιαίτερα, οι νησιωτικές περιοχές παρουσιάζουν άμεση ανάγκη αναπλάσεων εφόσον η ανάπτυξη έχει δραματικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και ιδιαίτερα στη φέρουσα ικανότητα των νησιών⁸⁷, ενώ παράλληλα ταλανίζονται με σχέδια δράσεων της πολιτείας που δεν υλοποιούνται ή δεν μπορούν να εφαρμοστούν στα νησιά όπως για παράδειγμα το «δίκτυο παράδοσης, πολιτισμού και κοινωνικού βίου» που είναι ένα δίκτυο παραδοσιακών οικισμών.⁸⁸

Οι αναπλάσεις στην Ελλάδα είναι ένα φαινόμενο που δεν έχει μεγάλη ιστορική πορεία, μπορούμε να πούμε ότι ουσιαστικά εφαρμόστηκε τα τελευταία χρόνια. Αρχικά αφορούσε στην επανάχρηση παλιών κτηρίων και συγκροτημάτων, πέρασε στην προβληματική των χρήσεων των χώρων και στη συνέχεια προσπάθησε να αντιμετωπίσει τον θέμα των χρηστών αφού συχνά παρουσιάστηκε το πρόβλημα μια ανάπλαση να έχει σαν αποτέλεσμα την εξαίρεση από το χώρο χρήσεων και χρηστών που αρχικά υπήρχαν⁸⁹. Παράλληλα στην Ελλάδα οι πολιτικές έδιναν ιδιαίτερη βάση στις μεγάλες κατασκευές και σε σχετικά κεφάλαια που στρατηγικά μετακινήθηκαν προς την ύπαιθρο, επενδύσεις σε εργοστάσια, κατασκευή αυτοκινητόδρομων, λιμενικές εγκαταστάσεις κλπ και όχι στη σφαίρα παραγωγής κατοικίας ή σε προγράμματα αστικών αναπλάσεων⁹⁰.

Σήμερα η έννοια της ανάπλασης συνδυάζει τα κελύφη-στους-χρήστες με στόχο να οδηγηθούν και οι τρεις παράγοντες από το σημείο που βρίσκονται σε αυτό που είναι ζητούμενο, μέσω των στόχων του προγράμματος⁹¹. Ειδικότερα, οι αναπλάσεις που έγιναν μέχρι σήμερα στην Ελλάδα πραγματοποιήθηκαν κυρίως στο

⁸⁶ Αραβαντινός Α.Ι (2007), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός (για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου)*, Εκδόσεις Συμμετρία, Β' Έκδοση, Αθήνα, Κεφάλαιο 16^ο, σελ.: 411-413.

⁸⁷ Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς (2004), *Νησιά του Αιγαίου, Προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος*, εύρεση στις 13 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.ellinikietairia.gr/articles.php?action=read&id=256&Presstype=4>.

⁸⁸ ΤΕΕ-Τμήμα Ανατολικής Κρήτης (2003), *Ανάπλαση Αστικών Κέντρων-Αστική Διακυβέρνηση*, Τεύχος 2241, σελ.: 2, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/epikaira/2003/2241/pg022.shtml>, «... όπου οι πόλεις οργανώνονται σε δίκτυα, κάτι που δεν εφαρμόστηκε σε καμία περιοχή της Ελλάδος...».

⁸⁹ ΤΕΕ-Τμήμα Ανατολικής Κρήτης (2003), *Ανάπλαση Αστικών Κέντρων-Αστική Διακυβέρνηση*, Τεύχος 2241, σελ.: 2, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/epikaira/2003/2241/pg022.shtml>

⁹⁰ Delladetsimas P. et al (1998), *Urban Restructuring and Social Polarisation in the City URSPIC- I. Athen and Greece*, Targeted Socio-economic research, p.:9, "...Big construction and related capital in Greece has strategically moved into the countryside, investing in plants, highway construction, port installations etc. and not in the housing production sphere or urban renewal programmes etc...".

⁹¹ ΤΕΕ-Τμήμα Ανατολικής Κρήτης (2003), *Ανάπλαση Αστικών Κέντρων-Αστική Διακυβέρνηση*, Τεύχος 2241, σελ.: 2, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/epikaira/2003/2241/pg022.shtml>

επίπεδο αναβάθμισης δημόσιων χώρων/κτιρίων, αλλά και στο επίπεδο ρύθμισης χρήσεων (πχ. Πλάκα), ενώ ελάχιστες ήταν οι περιπτώσεις ριζικής ανάπλασης όπως στην περιοχή του Ταύρου⁹².

Στην ελληνική ιστορία της πολεοδομίας, με κάποιες μελέτες αναπλάσεων που έχουν εκπονηθεί στα πλαίσια Ρυθμιστικών Σχεδίων (Βλέπε: Πίνακας 11^{ος}, σελ.: XIII), υπάρχουν κάποια παραδείγματα⁹³ αναπλάσεων όπως: α. το σχέδιο Ανοικοδόμησης της Θεσσαλονίκης του Ernest Hebrard, το 1917 όταν καταστράφηκε το κέντρο της από πυρκαγιά, β. το Σχέδιο Αθηνών (1924), Πείρου Καλλιγιά, με στόχο την εύρυθμη λειτουργία και τη μνημειακή οργάνωση του χώρου. γ. Οι προσφυγικές πολυκατοικίες στην Αθήνα (1933-35) με τον Κ.Λάσκαρη και Δ.Κυριακό, δ. Τα μεταπολεμικά συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας του Α.Κωνσταντινίδη (εργολαβική αντιπαροχή).

Πιο πρόσφατα παραδείγματα είναι το α. Το ηλιακό χωριό στην Πεύκη (Τοπάζης), β. Η δημιουργία δύο νέων πόλεων στην Ξάνθη και στην Κομοτηνή στα πλαίσια προγράμματος ανάπτυξης της Θράκης, από την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ. γ. Με την ανάθεση των Ολυμπιακών Αγώνων έγιναν προσπάθειες αναβάθμισης του κέντρου της Αθήνας μέσω της ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων (Βλέπε: Εικόνα 16^η, σελ.: XLIV), δ. Αναπλάσεις στις θέσεις Πλάκα, Θησείο, Ψυρρή και Μεταξουργείο, και ε. Στα Λαδάδικα και στο Μύλο Θεσσαλονίκης, κ.α.

Χαρακτηριστικά παραδείγματα, στην Ελλάδα, που αφορούν κυρίως τις αναπλάσεις στα ιστορικά κέντρα πόλεων είναι αρχικά η ανάπλαση της παλαιάς πόλης της Αθήνας (Πλάκα) (Βλέπε: Εικόνα 18^η, σελ.: XLVI).. Το σχετικό διάταγμα της Πλάκας εφαρμόστηκε από το 1979 εφόσον είχε ήδη προηγηθεί η εκπόνηση της Μελέτης παλαιάς πόλεως των Αθηνών μεταξύ 1973-1975. Οι προτάσεις στόχευαν⁹⁴: 1.]Στη διατήρηση στις πολεοδομικής μορφής της συνοικίας, 2.] Στην αρμονική ένταξη των μνημείων και των αρχαιολογικών χώρων στο σύνολο της περιοχής, και

⁹² Αρβανιτάκη Α.(2005), *Η Ανάπλαση του Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο*, Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΧΩΔΕ, Κέρκυρα, σελ.: 2, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://library.tee.gr/digital/ker/ker_m271/ker_m271_arvanitaki.pdf.

⁹³ Φιλίππιδης Δ., *Η Πολεοδομία στην Ελλάδα*, e-periodiko του δικτύου Αιγαίου, Τεύχος 13^ο, εύρεση στις 28 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: http://eyploia.aigaio_net.gr/modules.php?name=News&File=articles&sid=881.

⁹⁴ Σταματίου Ε. (2007), *Επιχειρηματικότητα και χωρική αναβάθμιση –Θύλακες προστασίας πολιτιστικού και φυσικού αστικού περιβάλλοντος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Πρακτικά 5^{ης} Διημερίδας Επιχειρηματικότητας, εύρεση στις 19 Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://kallithea.hua.gr/epixeirein/dihmeridas/5files/Eleni%20S%20Stamatiou_Keimeno%20Eisigisis.pdf

3.]Στην ένταξη σύγχρονων λειτουργιών στην περιοχή, ώστε αυτή να λειτουργεί ως ζωντανός οργανισμός μελλοντικά.

Ως εργαλεία υλοποίησης χρησιμοποιήθηκαν⁹⁵: 1.]Η ευρύτατη πεζοδρόμηση του οδικού δικτύου της συνοικίας (Βλέπε: Εικόνα 19^η, σελ.: XLVII), 2.]Η απαγόρευση ορισμένων χρήσεων γης, 3.]Η σύνταξη προδιαγραφών, στις οποίες θα πρέπει να ακολουθεί η μορφολογία των νέων κτιριακών κατασκευών. Οι ειδικοί ασχολήθηκαν κυρίως με τα εξής θέματα⁹⁶: α. Ιστορική ανάλυση της περιοχής και περιγραφή των μνημείων, β. Αρχιτεκτονική κατάταξη των κτιρίων της περιοχής, γ. Κοινωνιολογική έρευνα σχετικά με τους κατοίκους, δ. Διεύρυνση του θεσμικού πλαισίου, ε. Οικονομική ανάλυση της περιοχής. Ενώ οι κατασκευαστικές εργασίες υλοποιήθηκαν με τη βοήθεια του ΔΕΠΟΣ. Σήμερα το πρόγραμμα στις αστικής ανάπλασης του ιστορικού κέντρου της Πλάκας καθώς και της πιο πρόσφατης κεντρικής περιοχής του Ψυρρή έχουν κάποιες σημαντικές επιπτώσεις στην κοινωνική σύνθεση και στη δομή των χρήσεων γης των περιοχών που αναφέρθηκαν, καθώς οδηγεί σε αποκλεισμό των ομάδων με χαμηλά εισοδήματα και τις βιομηχανικές μικρομεσαίες επιχειρήσεις⁹⁷. Θεσμικά, το συγκεκριμένο έργο ανάπλασης πέτυχε σε ικανοποιητικό βαθμό. Το κύριο μειονέκτημα στην ανάπλαση της Πλάκας ήταν ότι δεν ενσωματώθηκε αυτό το έργο στο γενικότερο χωροταξικό και πολεοδομικό σχέδιο της Αθήνας, κάτι που ουσιαστικά υποβίβασε το όλο έργο.

Άλλο χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η Άνω Πόλη (Θεσσαλονίκη): Με τους σεισμούς του 1978 καταστράφηκαν πολλά κτίρια και δημιουργήθηκε η ανάγκη για αστική ανάπλαση. Οι κύριοι στόχοι ήταν⁹⁸: α. Ανάδειξη των τειχών του Κάστρου της

⁹⁵ Σταματίου Ε. (2007), *Επιχειρηματικότητα και χωρική αναβάθμιση –Θύλακες προστασίας πολιτιστικού και φυσικού αστικού περιβάλλοντος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Πρακτικά 5^{ης} Δημερίδας Επιχειρηματικότητας, εύρεση στις 19 Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://kallithea.hua.gr/epixeirein/dihmeridas/5files/Eleni%20S%20Stamatiou_Keimeno%20Eisigisis.pdf

⁹⁶ Σταματίου Ε. (2007), *Επιχειρηματικότητα και χωρική αναβάθμιση –Θύλακες προστασίας πολιτιστικού και φυσικού αστικού περιβάλλοντος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Πρακτικά 5^{ης} Δημερίδας Επιχειρηματικότητας, εύρεση στις 19 Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://kallithea.hua.gr/epixeirein/dihmeridas/5files/Eleni%20S%20Stamatiou_Keimeno%20Eisigisis.pdf

⁹⁷ Delladetsimas P. et al (1998), *Urban Restructuring and Social Polarisation in the City URSPIC- I. Athen and Greeces*, Targeted Socio-economic research, p.:10, "...are the renewal programmes for the historic centre of the area of Plaka, the most recent one of another central area (Psiri) ...But the results of such programmes have had (and still have) severe implications of the social composition and land-use structure of the areas concerned, leading to the exclusion of lower income groups and the industrial SMEs previously centrally located as a number of studies has revealed..."

⁹⁸ Σταματίου Ε. (2007), *Επιχειρηματικότητα και χωρική αναβάθμιση –Θύλακες προστασίας πολιτιστικού και φυσικού αστικού περιβάλλοντος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Πρακτικά 5^{ης} Δημερίδας Επιχειρηματικότητας, εύρεση στις 19 Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα:

Θεσσαλονίκης, β. Πεζοδρόμηση του οδικού δικτύου, γ. Συμπληρωματικές εργασίες στα έργα υποδομής, δ. Επισκευές στις προσόψεις κτιρίων με αφαίρεση αντισταθμικών πινακίδων, ε. Τρόπους άμεσης αντιμετώπισης των στεγαστικών αναγκών των κατοίκων, στ. Αποτροπή εγκατάστασης χρήσεων που συνεπάγονται ηχορύπανση ή περιβαλλοντική ρύπανση. Η μελέτη εκπονήθηκε αρχικά με την εποπτεία του Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης (Υπουργείο Πολιτισμού και Υπουργείο δημοσίων έργων) και κατόπιν από τη ΔΕΠΟΣ.

Από την ΔΕΠΟΣ, υπήρξαν σχέδια αναπλάσεις προσφυγικών περιοχών όπως η Ν.Φιλαδέλφεια, η Καισαριανή και ο Ταύρος (Βλέπε: Εικόνα 15^η, 20^η, σελ.: XLVIII, XLIII), σε συνεργασία πάντα με τους ενδιαφερόμενους Δήμους. Βασικός στόχος των προγραμμάτων αυτών υπήρξε η επανεγκατάσταση όλων των ιδιοκτητών στην ίδια περιοχή σε νέες κατοικίες με βελτιωμένα πρότυπα, χωρίς να αντιμετωπιστεί όμως και το πρόβλημα ένταξης των ενοικιαστών στα προγράμματα αυτά. Εύλογα δημιουργήθηκε πρόβλημα με το ιδιοκτησιακό καθεστώς (ανυπαρξία τίτλων κυριότητας, ύπαρξη πολλών κληρονόμων, κλπ.), καθώς και με την ύπαρξη πολλών μικρών ιδιοκτησιών που εμποδίζουν στην ομαλή λειτουργία των προγραμμάτων, εφόσον και η ίδια η νομοθεσία μέσω του Αστικού Κώδικα δεν κάλυπτε αυτές τις περιπτώσεις. Ο συνδυασμός των παραπάνω προβλημάτων, καθώς και με το γεγονός ότι οι κατοικίες και τα οικοπέδα ανήκουν στους οικιστές, οδηγεί συχνά σε υιοθέτηση διαδικασιών άλλων από αυτών της απαλλοτρίωσης, εξίσου όμως προβληματικών ως προς την εφαρμογή τους όπως, για παράδειγμα, της σύστασης αναγκαστικού συνεταιρισμού⁹⁹.

Πιο πρόσφατο παράδειγμα, με σημαντική ανάπλαση στην οδό Πειραιώς, στην Αθήνα. Σύμφωνα με το ΥΠΕΧΩΔΕ μελετήθηκε συνολική ανάπλαση και αναβάθμιση του άξονα από την Ομόνοια μέχρι την Γρ.Λαμπράκη στον Πειραιά. Κύριοι στόχοι προτάθηκαν η αλλαγή του χαρακτήρα του δρόμου, η ανάδειξη της ιστορικότητάς του, η αισθητική αναβάθμισή του και η αξιοποίηση του κτιριακού πλούτου. Αξιοσημείωτο είναι ο χαρακτηρισμός του άξονα ως παραδοσιακού ιστορικού τμήματος της πόλης. Η μέχρι τώρα επέμβαση της πολιτείας ήταν αποσπασματική με ρυθμίσεις κυρίως θεσμικές που αφορούσαν τις γύρω περιοχές της οδού.

http://kallithea.hua.gr/epixeirein/dihmeridas/5files/Eleni%20S%20Stamatiou_Keimeno%20Eisigisis.pdf

⁹⁹ Καραβια Ε. (2006), *Αστικές Αναπλάσεις Υποβαθμισμένων Περιοχών*, Δυναμική των χωρικών δομών και Χρήσεις γης και σύγχρονες πρακτικές του σχεδιασμού, ΕΜΠ, ΔΠΜΣ «Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου», Κατευθ/νση: Πολεοδομία & Χωροταξία, σελ.:22.

Οι επεμβάσεις που προτείνονται είναι οι εξής: 1.] Ρύθμιση των χρήσεων γης στην κατεύθυνση της αποθάρρυνσης των επαγγελματικών εκείνων δραστηριοτήτων που δημιουργούν προβλήματα οπτικής ή ρύπανσης, της διατήρησης της κατοικίας, του λιανικού εμπορίου και των γραφείων και της τόνωσης της εκπαίδευσης, του αθλητισμού, της αναψυχής εν γένει και ιδιαίτερα των πολιτιστικών δραστηριοτήτων. 2.] Σημαντική αύξηση του πρασίνου με καθορισμό και οργάνωση κοινόχρηστων χώρων αναψυχής και στάσης του κοινού, σε συνδυασμό με ανάπτυξη πολιτιστικών ή αθλητικών δραστηριοτήτων και δημιουργία πνευμόνων αναπνοής του δρόμου, 3.] Καθορισμό ειδικών όρων δόμησης για τη διατήρηση στην περιοχή της κλίμακας που καθορίζεται από τους παλιούς κτιριακούς όγκους, 4.] Καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών καθώς και γενικών παρεμβάσεων που θα συντελέσουν στην αισθητική αναβάθμιση του δρόμου, 5.] Χαρακτηρισμό αξιόλογων κτιρίων και κτιριακών συνόλων σαν διατηρητέων, από τα οποία τα 45 αφορούν βιομηχανικούς όγκους, 6.] Επαναχρησιμοποίηση των κελυφών, όσων από αυτά τα κτήρια μένουν σήμερα ανεκμετάλλευτα, με ένταξη νέων χρήσεων αναψυχής και πολιτιστικών δραστηριοτήτων και ταυτόχρονη προστασία του περιβάλλοντος, 7.] Κυκλοφοριακές ρυθμίσεις με πρόβλεψη πεζοδρόμων, παραπλεύρων δρόμων, νησίδων, πρασίνου και χώρου στάθμευσης κατά μήκος του δρόμου, 8.] Σημειακές μεγάλης κλίμακας παρεμβάσεις σε εννέα ιδιαίτερα σημαντικά σημεία κατάτμησης του δρόμου: στην πλατεία Κουμουνδούρου, στο Γκάζι-Κεραμεικό, στον κόμβο Χαμοστέρνας κ.α.

Ιδιαίτερα στο ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης, που είναι η περιοχή μελέτης μας, επιβάλλεται να δώσουμε έμφαση στην ανάπλάσή του, εφόσον δεν έχει δοθεί η απαραίτητη σημασία μέχρι στιγμής. Επειδή όμως όπως φαίνεται και παραπάνω τα μεγάλα προγράμματα καθολικών πολεοδομικών αναπλάσεων δεν έχουν ολοκληρωθεί στην Ελλάδα, θα χρειαστεί να γίνει αναφορά στην εμπειρία άλλων χωρών όπως αναφέραμε και προηγουμένως.

6.1 Πολεοδομικός Σχεδιασμός

Η ελληνική πόλη παρουσιάζει τα στοιχεία μιας ιδιόμορφης και νεώτερης αστικότητας σε σχέση με τις άλλες ευρωπαϊκές. Με την πάροδο των ετών παρατηρείται αλλαγή στον τρόπο παραγωγής και συσσώρευσης του εμπορικού κεφαλαίου στην Ελλάδα, εγκατάλειψη παραδοσιακών οικονομικών δραστηριοτήτων, και άνοδος της ελληνικής αστικής τάξης.

Η οργάνωση της ελληνικής πόλης αρχικά φέρει τη μορφή του Μονοκεντρικού οικισμού, κατόπιν παρατηρούμε αύξηση του πληθυσμού (είτε με την αύξηση των γεννήσεων είτε λόγω της εσωτερικής μετανάστευσης) που δημιουργούν νέες δραστηριότητες και χρήσεις γης, καθώς και νέα κέντρα με χρήσεις τοπικού εμπορίου και υπηρεσιών. Απαρχή πολυκεντρικής δομής της πόλης. Ο αστικός ιστός επεκτείνεται και ενσωματώνονται οι περιαστικοί οικισμοί, δημιουργούνται διακριτές οικιστικές ενότητες. Πλέον είναι αναγκαία η χωροθέτηση εγκατάστασης των δραστηριοτήτων και χρήσεων γης με κριτήριο τη γαιοπρόσοδο και τις ειδικές απαιτήσεις κάθε χρήσης. Ειδικότερα η βιομηχανία αποκεντρώνεται στην περιφέρεια, το εμπόριο εστιάζεται σε θέσεις με τη μέγιστη προσπελασιμότητα, η κατοικία διαμορφώνεται ανάλογα με την κοινωνική και εισοδηματική διαστρωμάτωση, οι άξονες κυκλοφορίας μεταβάλλονται ανάλογα με την καλύτερη χωρο-χρονική δομή, και προσδιορίζουν τις χρήσεις γης.

Γενικότερα, ο σχεδιασμός στην Ελλάδα έχει περάσει από διάφορα στάδια. Μέχρι τη δεκαετία του 1980 δεν παρατηρείται ιδιαίτερη έμφαση στο σχεδιασμό απλά παρατηρούνται μόνο κάποιες προτάσεις που προσπάθησαν να βελτιώσουν την εικόνα των ελληνικών πόλεων και κάποιους επιμέρους νόμους που εστίαζαν σε θέματα που αφορούσαν τους δείκτες δόμησης. Ιδιαίτερα η δεκαετία του '90 μας παρουσιάζει κάποια συγκεκριμένα χαρακτηριστικά όπως μας τονίζει ο Οικονόμου¹⁰⁰: 1] κυριαρχεί κοινωνικά και χωρικά η μικροϊδιοκτησία, 2] Ο σχεδιασμός παραμένει δύσκαμπτος, χρονοβόρος και αναποτελεσματικός, 3] Η πολεοδόμηση κατηγοριοποιείται σε α. παράνομη κατάτμηση –αυθαίρετη δόμηση, β. νόμιμη εκτός σχεδίου δόμηση, γ. νομιμοποίηση των αυθαιρέτων, 4] Το κράτος αποτελεί το κύριο φορέα άσκησης πολεοδομικής πολιτικής. Ο σχεδιασμός στην Ελλάδα βρίσκεται ακόμη σε εμβρυακό

¹⁰⁰ Οικονόμου Δ. & Γ. Πετράκος (2004), *Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων: Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg, Β' Έκδοση, Βόλος, Κεφάλαιο 16: Πολιτικές Οικιστικής Ανάπτυξης και Πολεοδομικής Οργάνωσης στην Ελλάδα, σελ.: 417-419.

στάδιο. Αν εξαιρέσουμε κάποια μεμονωμένα παραδείγματα όπως οι αναπλάσεις στα ιστορικά κέντρα των πόλεων, γενικότερα δεν υπάρχει σημαντική εξέλιξη. Σε αυτό το σημείο κρίνεται απαραίτητο να μελετηθεί η ιστορική εξέλιξη των νομοθετημάτων για τον αστικό σχεδιασμό στην Ελλάδα.

Το 1923, αποτελεί το ορόσημο έτος για το σχεδιασμό με τη ψήφιση του διατάγματος 17-7/16-8-1923, ο οποίος μέσω τροποποιήσεων ισχύει μέχρι και σήμερα, γνωστός και ως νόμος «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κώμων και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών». Έχει δεχτεί επικρίσεις εφόσον κατοχυρώνει θεσμικά τη δημιουργία αυθαίρετων οικισμών σε ακατάλληλους χώρους, στην ανεπάρκεια ελεύθερων χώρων και στην ανοργάνωτη δόμηση. Το 1929 εμφανίζεται ο Γενικός Οικοδομικός Κανόνας, που περιλαμβάνει κυρίως κανόνες σύνταξης και έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων. Το 1976, μετά από άκαρπες τροποποιήσεις και νόμων χωρίς εφαρμογή, δημιουργείται το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος, το οποίο μετατρέπεται στο Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος το 1980. Παρόλη τη θέσπιση του υπουργείου δεν παρατηρούνται ιδιαίτερες εφαρμογές χωρικού σχεδιασμού μέχρι και το 1992, επιμηκύνοντας τα υφιστάμενα προβλήματα της άναρχης δόμησης. Ειδικότερα, το 1983 ψηφίστηκε ο νόμος 1337, με τον οποίο δημιουργήθηκε η Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης, με την οποία επιτεύχθηκε η εκπόνηση πολεοδομικών σχεδίων από τους ΟΤΑ και ισχύει μέχρι και σήμερα. Το 1992, πιο ειδικά κατατέθηκε ο νόμος 2052 με τον οποίο δημιουργείται η ανώνυμη εταιρεία «Ανάπλασης Περιοχής Ελαιώνα Αττικής» (ΑΝΕΛ), ενώ εισάγονται και οι Ζώνες Ελεγχόμενης ανάπτυξης (ΖΕΑ). Το 1993 ο νόμος 2145/93 παρουσιάζει δύο σχέδια για τις περιοχές δεύτερης κατοικίας (κυρίως το σχέδιο ΣΧΑΠ: Σχέδιο ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας και το σχέδιο ΣΑΠΟ: Σχέδιο Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης, τα οποία δεν εφαρμόστηκαν ποτέ). Το 1997 ψηφίζεται ο νόμος Ν.2508/97 (Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών) (Βλέπε: Πίνακας 12^{ος}, σελ.: XIV), προτείνοντας την εκπόνηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) και Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) για τις μη αστικές περιοχές. Άλλοι βασικοί νόμοι είναι ο Ν.2742/99 (Χωροταξικός σχεδιασμός της Αειφόρου Ανάπτυξης) και ο Ν. 1650/86 (Περιβαλλοντικής Προστασίας), καθώς και άλλοι βασικοί παράμετροι όπως: το Ρυθμιστικό Σχέδιο, το ΓΟΚ, ο Συντελεστής δόμησης –και την μεταφορά του–, το Ρυμοτομικό Σχέδιο, το Σχέδιο χρήσης εδάφους, τη Πολεοδομική Μελέτη, οι Μελέτες πολεοδομικών αναπλάσεων και τέλος οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου. Εύλογα, λοιπόν,

από τη μελέτη της εξέλιξης του νομοθετικού πλαισίου στην Ελλάδα, μπορούμε να καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι ο σχεδιασμός μετατοπίζεται από αρχικά από τον καθολικό στον τμηματικό σχεδιασμό και έπειτα από το τμηματικό στο συμμετοχικό, όπου τα σχέδια μπορούν να εφαρμοστούν στην πράξη, σέβονται το περιβάλλον και την ποιότητα ζωής των κατοίκων, καθώς επίσης να υλοποιηθούν από τους ΟΤΑ και όχι από το κεντρικό κράτος.

Σήμερα, ο πολεοδομικός σχεδιασμός στην Ελλάδα διαχωρίζεται σε δύο επίπεδα, πρώτα το ρυθμιστικό σχέδιο-ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ και ακολούθως τις πολεοδομικές μελέτες με τις αναπλάσεις και τις αναβαθμίσεις-επεκτάσεις (Βλέπε: Σχεδιάγραμμα 7^ο, σελ.: XXVIII).

Στη διαδικασία ανάπλασης, κάθε χώρος είναι μοναδικός με τη φυσιογνωμία και τις ιδιαιτερότητές του, και σαν τέτοιος πρέπει να αντιμετωπίζεται, όχι δηλαδή με γενικεύσεις αλλά μετά από ανάλυση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του¹⁰¹. Η ανάπλαση είναι ένα πλήρες επιχειρησιακό σχέδιο που περιλαμβάνει: μελέτη εφικτότητας, πρόγραμμα ενεργειών/επι μέρους μελέτες, χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης έργων, πηγές χρηματοδότησης¹⁰².

Η παρέμβαση ανάπλαση προσδιορίζεται στο χωροταξικό επίπεδο, εντοπίζεται χωρικά στο ρυθμιστικό και υλοποιείται στο πολεοδομικό επίπεδο (Βλέπε: Πίνακας 15^{ος}, σελ.: XVIII). Η υλοποίηση του σχεδίου ανάπλασης αναλαμβάνεται κυρίως από το Δήμο. Ακόμα και όταν εμπλέκονται κεντρικοί φορείς σε κάποια σημεία της διαδικασίας, ο δήμος έχει την ευθύνη επίσπευσης των διαδικασιών¹⁰³. Άλλοι φορείς που μπορούν να κατέχουν την πρωτοβουλία είναι το ΥΠΕΧΩΔΕ/ΔΕΠΟΣ. Ο ρόλος και η επάρκεια του φορέα ανάπλασης είναι πολύ σημαντικός εφόσον πρέπει να είναι σε θέση να διαχειρίζεται συνολικά το θέμα του προγράμματος ανάπλασης, να παίρνει τις πρωτοβουλίες της διαβούλευσης, του οριζόντιου συντονισμού μεταξύ των τοπικών φορέων, όπως και να παρακολουθεί την υλοποίηση¹⁰⁴. Δυστυχώς για τα

¹⁰¹ ΤΕΕ-Τμήμα Ανατολικής Κρήτης (2003), *Ανάπλαση Αστικών Κέντρων-Αστική Διακυβέρνηση*, Τεύχος 2241, σελ.: 2, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/epikaira/2003/2241/pg022.shtml>

¹⁰² ΤΕΕ-Τμήμα Ανατολικής Κρήτης (2003), *Ανάπλαση Αστικών Κέντρων-Αστική Διακυβέρνηση*, Τεύχος 2241, σελ.: 3, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/epikaira/2003/2241/pg022.shtml>

¹⁰³ ΤΕΕ-Τμήμα Ανατολικής Κρήτης (2003), *Ανάπλαση Αστικών Κέντρων-Αστική Διακυβέρνηση*, Τεύχος 2241, σελ.: 3, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/epikaira/2003/2241/pg022.shtml>

¹⁰⁴ ΤΕΕ-Τμήμα Ανατολικής Κρήτης (2003), *Ανάπλαση Αστικών Κέντρων-Αστική Διακυβέρνηση*, Τεύχος 2241, σελ.: 3, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/epikaira/2003/2241/pg022.shtml>

ελληνικά δεδομένα δεν υπάρχει αντίστοιχη θεσμοθετημένη απόφαση όπως οι ευρωπαϊκές οδηγίες που να διασφαλίζουν ότι αυτή διαβούλευση είναι υποχρεωτική συνιστώσα στη διαδικασία ανάπλασης. Η υλοποίηση των έργων ανάπλασης καταστρατηγείται από ανασταλτικούς παράγοντες¹⁰⁵.

Ο νόμος της χωροταξίας (Ν.2742/99) υποβοηθά τις αναπλάσεις με τα «Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων», παρόλα αυτά όπως έχει κυρίως αναπτυξιακό χαρακτήρα. Τα σχέδια αυτά προορίζονται για πόλεις ή τμήματά τους αλλά και για ευρύτερες αστικές περιοχές «που παρουσιάζουν κρίσιμα προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, κοινωνικής και οικονομικής συνοχής, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και ποιότητας ζωής»¹⁰⁶. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός στον ελληνικό χώρο σε ότι αφορά το θέμα των αναπλάσεων λειτουργεί πλέον με την πολιτική των «Μικρών Βημάτων» των σχεδίων ανάπλασης, εστιασμένα σε συγκεκριμένες περιοχές ανάπλασης, ενώ παράλληλα προσαρμόζονται στο ευρύτερο περιβάλλον και αξιοποιούν σε μεγαλύτερο βαθμό την ευελιξία των μηχανισμών, καθώς είναι τα καλύτερα υιοθετούμενα μέσα ανάπλασης που έχουν εφαρμοστεί στη χώρα μας. Ιδιαίτερα σημαντικό στοιχείο στη διεξαγωγή των έργων ανάπλασης είναι συνεργασία δημόσιων και ιδιωτικών φορέων, που εύλογα οδηγεί στο αποτέλεσμα μιας πιο ουσιώδους συμμετοχής στην όλη διαδικασία, ενώ παράλληλα εξασφαλίζεται ο κοινωνικός έλεγχος και η καλύτερη χρηματοδότηση. Επομένως, οι αναπλάσεις στην Ελλάδα αποτελούν μέρος του πολεοδομικού σχεδιασμού και έρχονται σε άμεση εξάρτηση από αυτόν.

¹⁰⁵ ΤΕΕ-Τμήμα Ανατολικής Κρήτης (2003), *Ανάπλαση Αστικών Κέντρων-Αστική Διακυβέρνηση*, Τεύχος 2241, σελ.: 3, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/epikaira/2003/2241/pg022.shtml>, «...1.] Ανεπάρκεια των φορέων ανάπλασης στις τοπικές κοινωνίες, 2.] Έλλειψη συντονισμού των φορέων, συχνά ακόμα και εκείνων που συμμετέχουν στις επιτροπές των προγραμματικών συμβάσεων, 3.] Ατολμία των αρχών στη λήψη των αποφάσεων και ο συνυπολογισμός του πολιτικού κόστους ακόμα και σε πράγματα μικρά που για την υλοποίησή τους δεν απαιτούνται ούτε εγκρίσεις ούτε χρηματοδοτήσεις παρα μόνο πολιτική βούληση...».

¹⁰⁶ Αρβανιτάκη Α.(2005), *Η Ανάπλαση του Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο*, Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΧΩΔΕ, Κέρκυρα, σελ.: 8, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://library.tee.gr/digital/ker/ker_m271/ker_m271_arvanitaki.pdf, «... επιδιώκουν την βελτίωση των υποδομών, κοινωνικών εξυπηρετήσεων, αντιμετώπιση της ανεργίας, την καταπολέμηση του κοινωνικού αποκλεισμού, την αρμονική διάθρωση των χρήσεων γης, την αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών και γενικά την κοινωνική, οικονομική, περιβαλλοντική και πολιτισμική αναζωογόνηση των πόλεων και των ευρύτερων αστιών περιοχών...».

6.2 Αναπλάσεις – Νομοθεσία

Το εγκεκριμένο σχέδιο του Ν.1337/83 έχει ως περιεχόμενο τις αναπλάσεις περιοχών και ρυθμίσεις¹⁰⁷ σχετικά με τη βελτίωση, αναβάθμιση περιοχών. Παρόλα αυτά με το Ν.2508¹⁰⁸ δίνεται ιδιαίτερη σημασία στην ανάπλαση, ως εργαλείο της πολεοδομίας.

Είναι μία σύνθετη μελέτη της οποίας το πρώτο σκέλος υπό τον τίτλο «Προκαταρκτική Πρόταση Ανάπλασης» εισάγεται για πρώτη φορά και συνιστά μελέτη στρατηγικού χαρακτήρα σε πολεοδομικό επίπεδο¹⁰⁹ και το δεύτερο σκέλος είναι η Πολεοδομική Μελέτη Ανάπλασης. Η δομή του σχεδίου ανάπλασης έχει ως εξής σύμφωνα με την κ.Αρβανιτάκη¹¹⁰: το ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ/ΡΣ καθορίζουν το όριο της περιοχής ανάπλασης. Για αυτήν την περιοχή δημιουργείται μια προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης¹¹¹, η οποία συνοδεύεται με μια οικονομοτεχνική μελέτη και διαρθρώνεται ένα πρόγραμμα ανάπλασης. Το πρόγραμμα αυτό κατόπιν διέρχεται από μία διαδικασία διαβούλευσης και συμφωνιών, που έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία της πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης, της οικονομοτεχνικής μελέτης και τους μηχανισμούς τους και την ειδική αρχιτεκτονική μελέτη. Η πρώτη από τις

¹⁰⁷ ΤΕΕ- ΣΤ. *Ενότητες του νομοσχεδίου*, εύρεση στις 22 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/afieromata/1997/1979> , «...Με τις ρυθμίσεις αυτές ανοίγονται σημαντικές δυνατότητες και προοπτικές για τη δραστική βελτίωση του περιβάλλοντος και των συνθηκών ζωής σε παλιές πολεοδομικές ενότητες, σε συμφορημένα κέντρα πόλεων, κέντρα συνοικιών και σε προβληματικούς οικιστικούς πυρήνες...».

¹⁰⁸ ΤΕΕ- ΣΤ. *Ενότητες του νομοσχεδίου*, εύρεση στις 22 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/afieromata/1997/1979> «...Άρθρο 8: Ορισμοί -περιοχές αναπλάσεων- απαιτούμενα στοιχεία, Άρθρο 9: Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης, Άρθρο 10: Πρόγραμμα ανάπλασης –Φορείς διαχείρισης, Άρθρο 11: Μελέτη Ανάπλασης, Άρθρο 12: Μέσα πολεοδομικής επέμβασης σε περιοχές αναπλάσεων, Άρθρο 13: Χρηματοδοτικά μέσα –Ειδικά κίνητρα, Άρθρο 14: Ανασυγκρότηση υποβαθμισμένων περιοχών, Άρθρο 15: Πολεοδομική αναμόρφωση προβληματικών περιοχών εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή οικισμών προ του 1923, Άρθρο 16: Εξασφάλιση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων σε παλιά σχέδια πόλεως, Άρθρο 17: Κατάθεση αποζημίωσης ρυμοτομούμενων από τρίτους κοινόχρηστων χώρων σε παλιά σχέδια πόλεως...».

¹⁰⁹ Αρβανιτάκη Α.(2005), *Η Ανάπλαση του Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο*, Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΧΩΔΕ, Κέρκυρα, σελ.: 4, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://library.tee.gr/digital/ker/ker_m271/ker_m271_arvanitaki.pdf.

¹¹⁰ Αρβανιτάκη Α.(2005), *Η Ανάπλαση του Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο*, Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΧΩΔΕ, Κέρκυρα, σελ.: 4, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://library.tee.gr/digital/ker/ker_m271/ker_m271_arvanitaki.pdf.

¹¹¹ Αρβανιτάκη Α.(2005), *Η Ανάπλαση του Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο*, Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΧΩΔΕ, Κέρκυρα, σελ.: 5, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://library.tee.gr/digital/ker/ker_m271/ker_m271_arvanitaki.pdf , «...Η Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης είναι η προγραμματική μελέτη της ανάπλασης η οποία περιέχει συνθετική ανάλυση της κατάστασης, τους γενικούς και ειδικούς στόχους της παρέμβασης και στη συνέχεια τις κατευθύνσεις και κύρια μέτρα για την εξυπηρέτηση των παραπάνω στόχων...»

μελέτες πρέπει να περάσει από μια διαδικασία ανάρτησης. Η τελική έκθεση αξιολόγησης πραγματοποιείται από τη σύζευξη των παραπάνω μελετών, καθώς και με την παράλληλη υλοποίηση και της ειδικής μελέτης εφόσον κρίνεται σκόπιμο.

Η περιοχή ανάπλασης σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.2508/97 μπορεί να καθορισθεί με απόφαση του υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα στις Κυβερνήσεως, εφόσον η ανάπλαση εναρμονίζεται με τις βασικές κατευθύνσεις του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ ή του ρυθμιστικού σχεδίου, ακόμη και στην περίπτωση που δεν ορίζεται ρητά από αυτά¹¹². Ανάλογα με την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης δημιουργούνται τρία είδη αστικής ανάπλασης: (α) η ανασυγκρότηση δομημένης περιοχής, η οποία συνεπάγεται την αναδόμηση του μεγαλύτερου τμήματος της πόλης¹¹³, (β) τη βελτίωση των οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων, δηλαδή επεμβάσεις στις όψεις ή στην εσωτερική διαρρύθμιση των κτιρίων¹¹⁴, (γ) βελτίωση στις λειτουργίες, του εξοπλισμού, της υποδομής και της αισθητικής των ελεύθερων χώρων, κοινόχρηστων και ιδιωτικών¹¹⁵. Με το άρθρο 8 παρ.8 του Ν. 2508 μπορεί να πραγματοποιηθεί μια πρώτη διάκριση περιπτώσεων ανάπλασης όπως είναι οι παρακάτω¹¹⁶:

¹¹² ΤΕΕ, Εγκύκλιος 41(1997), *Ορισμοί –Περιοχές Αναπλάσεων –Απαιτούμενα στοιχεία*, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/afieromata/1997/1979/a8.htm>

¹¹³ ΤΕΕ-Εγκύκλιος 41, *Η Εφαρμογή του Νόμου 2598/97*, σελ.: 1-3, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/afieromata/1997/1979/a8.htm>.

¹¹⁴ ΤΕΕ-Εγκύκλιος 41, *Η Εφαρμογή του Νόμου 2598/97*, σελ.: 1-3, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/afieromata/1997/1979/a8.htm>.

¹¹⁵ ΤΕΕ-Εγκύκλιος 41, *Η Εφαρμογή του Νόμου 2598/97*, σελ.: 1-3, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/afieromata/1997/1979/a8.htm>.

¹¹⁶ Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (ΣΕΠΟΧ), *Εφαρμογή του Ν.2508/98*, Τεύχος 2051, σελ.:4, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/epikaira/1999/2051/pg133.shtml>, «...

- ⌘ Ανασυγκρότηση περιοχής με κατεδάφιση των παλαιών κτηρίων και υλοποίηση νέου στεγαστικού προγράμματος από ενιαίο φορέα (αρ.14 του 2508),
- ⌘ Αναμόρφωση περιοχής, με παρέμβαση στο ιδιοκτησιακό καθεστώς μέσω επιβολής εισφορών γης (αρ. 15 του 2508, πρώην αρ. 13 του 1337),
- ⌘ Ανάπλαση του δημόσιου χώρου με έμφαση στο διαχειριστικό πρόγραμμα και στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, με συνδυασμό με μέτρα παρέμβασης στον ιδιωτικό χώρο και στις λειτουργίες του,
- ⌘ Σημειακές παρεμβάσεις υπερτοπικής σημασίας, στις διάνοιξη νέων πλατειών (αρ. 16 του 2508),
- ⌘ Αναθεώρηση του σχεδίου εμπλουτισμένη με τα εργαλεία του νέου νόμου και ενδεχόμενες ειδικές εργασίες (πχ. Χαρακτηρισμοί και αξιολόγηση αρχιτεκτονικής κληρονομιάς).

Οι απαραίτητες μελέτες και προγράμματα για την ανάπλαση είναι η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης, το πρόγραμμα ανάπλασης και η πολεοδομική μελέτη ανάπλασης μαζί με επιμέρους ειδικές μελέτες¹¹⁶. Συγκεκριμένα με το άρθρο 9 του Ν.2508/97 κατοχυρώνεται ότι η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης θα περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα στις περιοχές μελέτης, εναλλακτικές προτάσεις αναπλάσεων καθώς και στις αντίστοιχες προβλέψεις για τις συνέπειες που θα έχει έκαστη στην περιοχή, το συνολικό κόστος στις ανάπλασης, τον τρόπο χρηματοδότησης, στις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών ακινήτων και χρονοδιάγραμμα στις εκτέλεσης του προγράμματος¹¹⁶. Επιπροσθέτως, με αυτή την πρόταση καθορίζεται και ο φορέας που θα είναι υπεύθυνος για την ανάπλαση....».

Όσον αφορά το πρόγραμμα της ανάπλασης, αυτό διαμορφώνεται σύμφωνα με το άρθρο 10 του νόμου ως εξής (Βλέπε: διάγραμμα 2^ο, σελ.: XXIV): Περιλαμβάνει κυρίως τη χρονική και οικονομική εκτίμηση και τους σχετικούς προϋπολογισμούς, ιεραρχήσεις και προτεραιότητες για τις εξής δραστηριότητες: τη κτηματογράφηση της περιοχής, τη σύνταξη και την έγκριση της περιοχής και των τυχόν ειδικότερων μελετών, τον τρόπο και τα μέσα πολεοδομικής παρέμβασης, τα σχετικά έργα κοινωνικής και τεχνικής υποδομής, την απόκτηση τυχόν απαιτούμενων ακινήτων, τον τρόπο διαχείρισή τους και χρηματοδότησής τους και κανονισμό δικαιούχων, παροχών και υποχρεώσεων ¹¹⁷. Παράλληλα το πρόγραμμα είναι κυλιόμενο, ετήσιο και μεσοπρόθεσμο και διαχειρίζεται κυρίως από τον ΟΤΑ.

Η Μελέτη Ανάπλασης του άρθρου 11 περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και τις ειδικές μελέτες που απαιτούνται για την υλοποίηση του προγράμματος ανάπλασης ιδίως οικονομοτεχνική μελέτη, ειδική αρχιτεκτονική μελέτη και κτιριακές μελέτες. Επιπροσθέτως, περιλαμβάνει τροποποιήσεις ή αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου της περιοχής, τον τελικό καθορισμό των ειδικών όρων ή περιορισμών δόμησης, των μέσων και τυχόν ζωνών παρέμβασης, προσδιορισμό συγκεκριμένων τοπικών ή σημειακών επεμβάσεων και κάθε άλλη επιβαλλόμενη για το σκοπό της ανάπλασης παρέμβαση ¹¹⁸.

Τα κύρια μέσα πολεοδομικής επέμβασης στην περιοχή της ανάπλασης καθορίζονται από το άρθρο 12 όπου είναι δυνατό να καθορίζονται ζώνες αποκατάστασης και ανανέωσης του κτιριακού πλούτου και αναβάθμισης, ανάδειξης και ενοποίησης των ελεύθερων χωρών. Στις ζώνες μπορεί να δίνονται ειδικά κίνητρα και ενισχύσεις όπως ο αυξημένος συντελεστής δόμησης. Σε περιπτώσεις αδόμητων οικοπέδων που βρίσκονται σε περιοχές ανάπλασης και εφόσον με την έγκριση της πολεοδομικής ανάπλασης καθορίζεται σε αυτά χρήση υπαίθριων χώρων, χωρίς να μεταβάλλεται το καθεστώς κυριότητας, να χορηγείται στους ιδιοκτήτες το δικαίωμα της μεταφοράς ΣΔ. Σε αυτές τις περιπτώσεις το αντάλλαγμα μπορεί να είναι ίση αξίας οικόπεδο ή κτίριο ή διαμέρισμα μέσα στην ίδια περιοχή ή εκτός αυτής (απαλλοτριώνονται χάριν του σκοπού στις ανάπλασης).

Τα χρηματοδοτικά μέσα των φορέων αναπλάσεων προέρχονται σύμφωνα με το νόμο, από πηγές όπως: πόροι των Οργανισμών Εφαρμογής Ρυθμιστικού Σχεδίου ή

¹¹⁷ Κωδικοποίηση Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, ΥΠΕΧΩΔΕ, Ν.2508/97, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.minenv.gr/1/13/131/13108/g13108250808.html>.

¹¹⁸ Κωδικοποίηση Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, ΥΠΕΧΩΔΕ, Ν.2508/97, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.minenv.gr/1/13/131/13108/g13108250808.html>.

των Οργανισμών Εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού, επιδοτήσεις, επιχορηγήσεις και χορηγίες, πόροι από τη συμμετοχή σε κοινοτικά προγράμματα, από το δημοτικό ή νομαρχιακό προϋπολογισμό, δανειοδοτήσεις ¹¹⁹ κλπ.

Για το θεσμό της ανάπλασης του Ν.2508/97 έχουν διατυπωθεί διάφορα σημεία κριτικής όπως ¹²⁰: ότι είναι δυσκίνητος θεσμός, ότι δεν καλύπτει πλήρως τα θέματα του φορέα, ότι δεν επιλύει το πρόβλημα στις ενημέρωσης του κοινού και των ενδιαφερόμενων ομάδων και φορέων και δεν θέτει συγκεκριμένα πλαίσια διαβούλευσης για την επίτευξη συναινέσεων, ότι δεν εξειδικεύει είδη αναπλάσεων αναλόγως του εύρους παρέμβασης και ότι δεν καλύπτει τα νομικά θέματα παρέμβασης στην ιδιωτική ιδιοκτησία.

¹¹⁹ Σταματίου Ε. (2007), *Επιχειρηματικότητα και χωρική αναβάθμιση –Θύλακες προστασίας πολιτιστικού και φυσικού αστικού περιβάλλοντος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Πρακτικά 5^{ης} Διημερίδας Επιχειρηματικότητας, εύρεση στις 19 Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://kallithea.hua.gr/epixeirein/dihmeridas/5files/Eleni%20S%20Stamatiou_Keimeno%20Eisigisis.pdf

¹²⁰ Αρβανιτάκη Α.(2005), *Η Ανάπλαση του Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο*, Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΧΩΔΕ, Κέρκυρα, σελ.: 7, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://library.tee.gr/digital/ker/ker_m271/ker_m271_arvanitaki.pdf.

7. Στόχοι της Μελέτης

Η πολιτική χωρικής ανασύνταξης είναι ουσιαστικά η δυναμική πολιτική που οδηγεί στην υλοποίηση των στόχων της έρευνας. Οι στόχοι μπορούν να περιλαμβάνουν αλλαγή, προσαρμογή, ανασχηματισμό, λειτουργική μεταβολή, χωρίς να δίνεται πρωτεύουσα θέση στην αναβάθμιση¹²¹. Στη συγκεκριμένη περίπτωση οι στόχοι που παρουσιάζονται για το ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης είναι οι εξής:

1]. Καλή διακυβέρνηση της περιοχής μέσω της διατήρησης μιας ολοκληρωμένης θεώρησης των χρήσεων γης, καθώς επίσης να δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα στη συμμετοχή των πολιτών στο σχεδιασμό του αστικού ιστού (συγκράτηση του ντόπιου πληθυσμού και εμπλοκή των κατοίκων στη διαδικασία προγραμματισμού, σχεδιασμού και υλοποίησης).

2]. Έγκαιρη αναγνώριση κοινωνικά προβληματικών εξελίξεων και τάσεων, καθώς επίσης και των πιθανών χωρικών επιπτώσεων στην περιοχή, αλλά και στη διαμόρφωση κατάλληλων στρατηγικών για την αντιμετώπισή τους¹²².

3]. Πρόληψη πολεοδομικά προβληματικών εξελίξεων πχ. τα κενά κτίρια.

4]. Διατήρηση βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων ιστορικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα.

5]. Προστασία του περιβάλλοντος στα πλαίσια της ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων σε ανάμειξη με ζώνες κατοικίας. Δηλαδή, κρίνεται απαραίτητο να υπάρχει συνδυασμένη χρήση επιφανειών, καθώς επίσης και διατήρηση των παγιωμένων χρήσεων

6]. Εξασφάλιση της προσβασιμότητας, ώστε ο κεντρικός δρόμος της Ερμού στο ιστορικό κέντρο να μην αποτελεί μέρος του δικτύου κυκλοφορίας. Μείωση του όγκου μετακίνησης με ΙΧ και βελτίωση της πεζοκίνησης. Πεζοδρόμηση των παραδοσιακών και διατηρητέων περιοχών.

7]. Βελτίωση των συνθηκών ασφαλείας μέσα στο ιστορικό κέντρο, ιδιαίτερα σε περίπτωση σεισμού. Παροχή περισσότερων ανοικτών χώρων μέσα στο ιστορικό κέντρο.

¹²¹ Γεωργούλης Δ. (1995), *Κείμενα στη Θεωρία και στην εφαρμογή του πολεοδομικού και του χωροταξικού σχεδιασμού*, Βασενχόβεν Κ.Λ., *Αστικές Αναπλάσεις σε μια σύγχρονη μεγαλούπολη: Η περίπτωση του Ελαιώνα*, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, σελ.: 380.

¹²² Σεργιάς Κ. (2005), *Μητροπολιτικός Πολεοδομικός Σχεδιασμός στο Βερολίνο. Στόχοι και Παρεμβάσεις*, ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Τομέας Π Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα σπουδών «Πολεοδομία-Χωροταξία», Αθήνα, σελ.: 3

8]. Διατήρηση και βελτίωση της πολιτιστικής κληρονομιάς αναφορικά με τα ιστορικά κτίρια και τα οικιστικά σύνολα, καθώς και τα αρχαιολογικά μνημεία. Ανάπλαση συγκεκριμένων περιοχών στόχων μέσα στο ιστορικό κέντρο. Προώθηση για ανακαίνιση κτηρίων του ιστορικού κέντρου που χρήζουν άμεσης αποκατάστασης, ενώ παράλληλα διατήρηση όλων των ιστορικών, πολιτισμικών και αρχιτεκτονικών στοιχείων που τα περιβάλλουν (διατήρηση των τοπικών χαρακτηριστικών).

8. Μεθοδολογία

Η Μεθοδολογία είναι ουσιαστικά η διαδικασία που ακολουθεί ο ερευνητής μέσω κάποιων σταδιακών βημάτων με κύριο στόχο να επιτύχει τους σκοπούς της έρευνάς του. Τα βήματα της έρευνας ακολουθούν τη δομή των κεφαλαίων από τα οποία απαρτίζεται η παρούσα εργασία.

Οι πηγές που χρησιμοποιούνται προκειμένου να αντληθούν τα σημαντικά στοιχεία είναι πρωτογενείς και δευτερογενείς πηγές. Στις πρωτογενείς πηγές περιλαμβάνονται οι συνεντεύξεις και η επιτόπια καταγραφή. Στις δευτερογενείς ανήκουν το βιβλιογραφικό υλικό. Τέλος, τα εργαλεία που χρησιμοποιούνται για την εκπόνηση των χαρτών είναι το λογισμικό πακέτο ArcView GIS Version 9.2 και για την επεξεργασία του φωτογραφικού υλικού το λογισμικό Adobe Photoshop.

Οι συνεντεύξεις πραγματοποιήθηκαν σε διαφορετικά χρονικά διαστήματα (Μάιος και Ιούνιος 2008). Στόχος των συνεντεύξεων ήταν να αντληθούν οι πληροφορίες εκείνες που θα έλυναν ορισμένους προβληματισμούς γύρω από την περιοχή του ιστορικού κέντρου. Οι συνεντεύξεις πραγματοποιήθηκαν στον κ. Σ.Φραντζέσκο αρχιτέκτονα και βασικό στέλεχος μελετητής στο έργο ανάπλασης του ιστορικού κέντρου της Μυτιλήνης, καθώς και με τη μορφή μικρού ερωτηματολογίου σε περαστικούς επί της οδού Ερμού.

Η επιτόπια καταγραφή πραγματοποιήθηκε το μήνα Μάιο 2008 και κύριος στόχος ήταν να καταγραφούν η υφιστάμενη κατάσταση στη χρήση των κτιρίων (κυρίως για τη διευθέτηση αμιγής ή όχι κατοικίας), καθώς και τα κτίρια με μνημειακό χαρακτήρα.

Σχετικά με το βιβλιογραφικό υλικό που συλλέχθηκε ήταν εκείνο που έδωσε τη δυνατότητα να κατανοηθούν οι ευρύτερες πολεοδομικές έννοιες καθώς και κάποιες ιστορικές πηγές για το κέντρο της πόλης.

8.1 Ανάλυση

Ο γεωγραφικός χώρος ο οποίος εξετάζεται σε αυτή την εργασία είναι το ιστορικό κέντρο της πόλης της Μυτιλήνης και έχει καθαρά τοπικό χαρακτήρα. Για να είναι πιο εμπεριστατωμένη η έρευνα μας καλό θα ήταν να αναφέρουμε κάποια βασικά κριτήρια, τα οποία κατόπιν θα προσπαθήσουμε να προσεγγίσουμε για τη συγκεκριμένη περιοχή μελέτης.

Η πολιτιστική κληρονομιά, είναι μία έκφραση γνώσης, αξιών και πιστεύω, μορφής πολιτισμικής ταυτότητας μιας πόλης και των κατοίκων της. Τα ιστορικά κέντρα αποτελούν μία μορφή πολιτιστικής κληρονομιάς που οφείλουμε να διασφαλίσουμε ως μέλη της τοπικής κοινωνίας¹²³.

Καταρχήν, η μελέτη των περιβαλλοντικών θεμάτων με εντοπισμό εύθραυστων ζωνών (αποψίλωση, ερημοποίηση, διάβρωση, πλημμύρες κ.α.), με απειλούμενα οικοσυστήματα και με περιοχές που χρήζουν άμεσης συντήρησης είτε με έλεγχο της πληθυσμιακής πυκνότητας είτε μέσω των χρήσεων γης είτε με τη δημιουργία ανοικτών χώρων. Σε αυτό το κριτήριο μπορούμε να συμπεριλάβουμε την ενεργειακή κατανάλωση και την ανάλυση των εκπομπών ρύπων που μολύνουν την περιοχή.

Ένα δεύτερο κριτήριο με πολύ σημαντική εμβέλεια για το ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης είναι η ισορροπία με την παράδοση. Η οποιαδήποτε αστική ανάπλαση στην περιοχή θα πρέπει να σέβεται την πολιτισμική κληρονομιά ενώ παράλληλα να λειτουργεί ως βασικό στοιχείο του αστικού σχεδιασμού. Βέβαια, η ανάπλαση δεν πρέπει να συνδέεται μόνο με την προστασία και διατήρηση των αστικών κέντρων, γιατί κάθε αστικό τοπίο μεταφέρει την ιστορικότητά του και τις συνθήκες που το δημιούργησαν¹²⁴. Δηλαδή, πέρα από τη διατήρηση του εικαστικού τοπίου, ταυτοχρόνως διατηρούμε την οικονομική διατήρηση του ιστορικού κέντρου, το ακουστικό τοπίο, το οσμητικό, του τοπίου των γεύσεων¹²⁵. Ο πολιτισμικός παράγοντας ουσιαστικά διαμορφώθηκε από το 2000, όπου οι αστικές αναπλάσεις

¹²³ European Sustainable Cities Report for Local Authorities (2006), εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://ec.europa.eu/environment/urban/locsm_en.htm, στις 2 Απριλίου 2008, "...Cultural heritage, which is the expression of knowledge, values and beliefs, forms the cultural identity of a city and it's inhabitants. The city itself is a cultural subject, a collection of places with cultural values and different lifestyles. Cultural heritage is expressed in many different spaces: historic centers, the new core and the hinterland, and consequently in many different ways..".

¹²⁴ ΤΕΕ-Τμήμα Ανατολικής Κρήτης (2003), *Ανάπλαση Αστικών Κέντρων-Αστική Διακυβέρνηση*, Τεύχος 2241, σελ.: 2, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/epikaira/2003/2241/pg022.shtml>

¹²⁵ Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς (2004), *Νησιά του Αιγαίου, Προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος*, εύρεση στις 13 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.ellinikietairia.gr/articles.php?action=read&id=256&Presstype=4>.

απαιτούσαν αυτή την προσαρμογή¹²⁶. Παράλληλα ένα άλλο εξίσου σημαντικό στοιχείο είναι η ύπαρξη της κατάλληλης τεχνολογίας που είναι απαραίτητη για οποιαδήποτε αστική μορφοποίηση.

Ένα τρίτο στοιχείο είναι κοινωνική συσχέτιση με την περιοχή μελέτης, δηλαδή η ζωτικότητα του χώρου. Είναι σημαντικό μέσα στο ιστορικό κέντρο οι κάτοικοι του αστικού ιστού να μπορούν να έχουν χώρους για την ατομική τους ευχαρίστηση, χώρους για νοικοκυριά, χώρους για γειτονιές και κοινοτικές δραστηριότητες και τέλος χώρους που απαιτούνται στο σχεδιασμό του αστικού ιστού όπως πάρκα, πλατείες, διαδρομές κ.α.. Φυσικά αυτό το κριτήριο έχει περιορισμένη δράση μέσα σε ένα ιστορικό κέντρο. Παρόλα αυτά είναι σημαντικό να δίνεται σε προτεραιότητα η κατασκευή πεζοδρόμων ώστε να εξασφαλίζεται η ασφάλεια των επισκεπτών¹²⁷. Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να υλοποιηθούν συγκεκριμένου είδους επενδύσεις έτσι ώστε να επιτευχθούν πλεονεκτήματα στην προσβασιμότητα, στην ποιότητα του αέρα και στην ασφάλεια της κίνησης όπως δηλώνουν κάποια παραδείγματα από το Άμστερνταμ, τη Μπογκοτά, το Μορογκόρο και το Δελχί¹²⁸.

Επιπρόσθετα, υπάρχει και το κριτήριο της αποδοτικότητας, δηλαδή η ισορροπία ανάμεσα στην κατανάλωση αγαθών όπως η ενέργεια, ο χρόνος και οι ταμειευτικές πηγές με σχεδιασμένες επιτυχίες για ασφάλεια, άνεση, πρόσβαση, υγιεινή και εξασφάλιση της γαιοκτησίας. Εν συντομία, η δημόσια γη, οι δρόμοι, οι

¹²⁶ Jessen J. (2006), *Urban renewal –a look back to the future. The Importance of Models in Renewing Urban Planning*, Deutches Institut fur Urbanistik, German Journal of Urban Studies, Vol.45, No.1, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://www.difu.de/publikationen/dfk/en/06_1.html, “...Since 2000, a growing number of local authorities have faced the new task of coping with shrinkage processes through planning under the ambiguous heading of “Stadtumbau”, urban redevelopment. As far as can be seen to date, this also requires a newly adapted understanding of planning that includes the cultural dimension...”.

¹²⁷ Sheeman M. (2001), *City Limits: Putting the Brakes on Sprawl*, Editions of Worldwatch Institute, Worldwatch paper 156, p.:37, εύρεση στις 9 Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: <http://www.worldwatch.org/system/files/EWP156.pdf>, “...a common theme is that of people reclaiming streets and making them safer... to walk and cycle... Yet sidewalks and crosswalks, a minimum requirement, are often ignored when government officials are making investment decisions...”.

¹²⁸ Sheeman M. (2001), *City Limits: Putting the Brakes on Sprawl*, Editions of Worldwatch Institute, Worldwatch paper 156, p.:37-38, εύρεση στις 9 Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: <http://www.worldwatch.org/system/files/EWP156.pdf>, “...Cities can actively promote walking and cycling by investing in bike paths and racks, slowing cars, and making streets physically appealing... Studies of Amsterdam, Bogota, Morogoro (Tanzania), and Delhi found that these types of small investments could yield great benefits in accessibility, air quality, and traffic safety... The rewards of traffic timing have been demonstrated in the Netherlands, where a professor conceived of a street called a woonerf or “living yard”, in 1963... Trees and flowers, planted strategically alongside and within the street, and speed bumps to slow cars would make the woonerf more inviting than a typical street... Many European cities ban private cars from central areas... Munich and Vienna, for instance, boast popular commercial centers that restrict motor vehicle traffic to ambulances, delivery trucks and cars owned by local residents...”.

εγκαταστάσεις, οι υπηρεσίες και τα δίκτυα υποδομών μοιράζονται ώστε να μειώνεται το κόστος ανά νοικοκυριό ενώ παράλληλα αυξάνεται η διαθεσιμότητα, η πρόσβαση και η αστική ζωτικότητα. Παράλληλα, θα ήταν εύλογο να προωθηθεί το πρότυπο των περιβαλλοντικά βιώσιμων δικτύων μεταφορών στις εγκαταστάσεις δημόσιων μεταφορών, σχέδια κινητικότητας, περιμετρικούς δακτυλίους, βελτίωση της ασφάλειας στους οδικούς κόμβους, ήπια κυκλοφορία ¹²⁹κ.α.

Το κριτήριο στις ανθρώπινης κλίμακας παίζει ένα εξίσου σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση της πρότασης της ανάπλασης. Όπως οι αστικές διαμορφώσεις βασίζονται σε ανθρωπομετρικές διαστάσεις, στις πεζοδρομήσεις, δρόμους κ.α. Πέρα όμως από αυτό το στοιχείο, καλό θα ήταν να αναφέρουμε ότι είναι απαραίτητες οι αρχές της δημοτικής κοινωνικής πολιτικής που κυριαρχεί στην περιοχή μελέτης. Για παράδειγμα, η ίδρυση δικτύων ανάμεσα στους κατοίκους μειώνει τα έξοδα, διότι οι κάτοικοι λειτουργούν μέσω της προσωπικής τους εργασίας και έτσι λαμβάνονται καλύτερα μέτρα στη βελτίωση των γειτονιών της περιοχής μας ¹³⁰ (κάτι που εφαρμόζεται ευρύτατα στη Γερμανία με τη βοήθεια των κοινωνικών πολιτικών του κάθε Lander). Βασικός σκοπός της αστικής ανάπλασης είναι να βελτιώσει την ποιότητα ζωής των κατοίκων της στις αστικές της περιοχές. Ο δήμος θα πρέπει να διατηρήσει μια ισορροπία ανάμεσα στα συμφέροντα και στις ανάγκες όλων των τομέων της κοινότητας χωρίς να μειώσει τα δικαιώματα καμιάς ιδιαίτερης ομάδας ¹³¹.

Το κριτήριο των ευκαιριών Matrix, όπου η πόλη λειτουργεί ως κινητήρια μηχανή οικονομικής ανάπτυξης. Δίνεται η ευκαιρία για πρόσβαση σε οργανισμούς, υπηρεσίες, εργασία, απασχόληση, κινητικότητα, υγεία, ασφάλεια και κάλυψη των βασικών αναγκών. Αυτή η ομπρέλα των υπηρεσιών μπορεί να λειτουργήσει ως πόλος έλξης για την πόλη, και ιδιαίτερα για τη συγκεκριμένη περιοχή μελέτης.

¹²⁹ Επίσημη εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης (2006), *Στρατηγικές κατευθυντήριες γραμμές της Κοινότητας για τη Συνοχή*, (2006/702/EK), σελ.:16, εύρεση στις 23 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docoffic/2007/osc/I_2912006/02/el0110032.pdf.

¹³⁰ Strohmeier K.P & S. Bader (2004), *Demographic Decline, Segregation, and Social Urban Renewal in Old Industrial Metropolitan Areas*, Deutsches Institut für Urbanistik, German Journal of Urban Studies, 14/03/2005, Vol.44, No.1, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.difu.de/publikationen/dfk/en/04-1/welcome.html>, "...projects in principles of social municipal policy...establish networks among people save costs, because citizens perform functions through personal work...neighbourhood improvement measures..."

¹³¹ Urban Renewal Unit (2001), *Urban Renewal Strategy –Tackling the problem of urban decay*, Planning and Lands Bureau, Central Hong Kong, Fasimile No.2905 1002, p.:1, εύρεση στις 21 Νοεμβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://www.info.gov.hk/archive/consult/2001/renewal_e.pdf, "...the purpose of urban renewal is to improve the quality of life of residents in the urban areas. The government has to balance the interests and needs of all sectors of the community without sacrificing the lawful rights of any particular group..."

Επιπροσθέτως, για να έχουμε μια ολοκληρωμένη εικόνα για την περιοχή ώστε να μπορούμε να κάνουμε την επιμέρους ανάλυση για το ιστορικό κέντρο θα πρέπει να μελετήσουμε με ανάλυση SWOT τα πλεονεκτήματα /μειονεκτήματα της. Σύμφωνα με τη νομαρχία της Μυτιλήνης τα προβλήματα εστιάζονται ως εξής¹³²:

- Μικρές ιδιοκτησίες
- Έλλειψη σχεδιασμού –αύξηση της αξίας της γης-
- Κατακερματισμός, εδαφική ασυνέχεια
- Έργα μεσαίας και μικρής κλίμακας
- Μικρός πληθυσμιακά Δήμος
- Ύπαρξη λιμανιού κοντά στον αστικό ιστό της πόλης, με αποτέλεσμα να υπάρχουν κυκλοφοριακά προβλήματα στον παραλιακό δρόμο, ο οποίος είναι και μοναδικός (με γραμμική διάταξη που ενώνει λιμάνι-αεροδρόμιο).
- Ύπαρξη αεροδρομίου σε απόσταση μικρότερη από δέκα χιλιόμετρα από τον αστικό ιστό.
- Ανεπάρκεια δρόμων Β-Ν.
- Ανεξέλεγκτη επέκταση των οικοδομών
- Ιδιωτικοποίηση δημοσίου χώρου.
- Ανεπάρκεια κοινόχρηστων χώρων.

Τα αντίστοιχα πλεονεκτήματα διαμορφώνονται ως εξής¹³³:

- Τουριστική αξιοποίηση
- Τοπικά προϊόντα –επάρκεια πρώτων υλών
- Συμπληρωματικότητα παραγωγικών δραστηριοτήτων
- Μειωμένο ΦΠΑ
- Ηλιοφάνεια

Τέλος, οι αδυναμίες της περιοχής –σημαντικό στοιχείο για τις αναπλάσεις- παρουσιάζονται¹³⁴ ως εξής:

- Έλλειψη χωροταξικού σχεδιασμού

¹³² Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Λέσβου (2005), *Απόψεις για αναπτυξιακό συνέδριο*, σελ.:1-3, εύρεση στις 22 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://www.perba.gr/documents/Synedrio_Jul05/.doc

¹³³ Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Λέσβου (2005), *Απόψεις για αναπτυξιακό συνέδριο*, σελ.:3-4, εύρεση στις 22 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://www.perba.gr/documents/Synedrio_Jul05/.doc

¹³⁴ Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Λέσβου (2005), *Απόψεις για αναπτυξιακό συνέδριο*, σελ.:4, εύρεση στις 22 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://www.perba.gr/documents/Synedrio_Jul05/.doc

Η οικοδομημένη γη αυξάνει είτε λόγω διόγκωσης των οικισμών ή δημιουργία νέων είτε λόγω της διάχυτης οικοδομικής ανάπτυξης στην ύπαιθρο¹³⁵.

- Έλλειψη υποδομών

Προβλήματα στο λιμάνι, στην ύδρευση, την άρδευση αλλά και ελλείψεις σε βιβλιοθήκες, σε μουσεία είναι χαρακτηριστικά γνωρίσματα¹³⁶.

- Γηρασμένος πληθυσμός

Μείωση του πληθυσμιακού δυναμικού, παρόλη τη γενική εικόνα που παρουσιάζει άνοδο, δηλαδή έχει ένα έντονο δημογραφικό πρόβλημα.

- Μικρές ιδιοκτησίες

- Μικρό μέγεθος τοπικής αγοράς

- Οικολογικά Προβλήματα

Μόλυνση του περιβάλλοντος λόγω της ανεξέλεγκτης ανάπτυξης του τουρισμού και την υπέρβαση των ορίων της «φέρουσας ικανότητας», την αλλοίωση του παραδοσιακού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα της περιοχής¹³⁷.

Εύλογα, λοιπόν καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η ανάπλαση του ιστορικού κέντρου μπορεί να επιδράσει θετικά στη σημερινή κατάσταση. Ο πληθυσμός μπορεί να συγκρατηθεί με την άνοδο του επιπέδου διαβίωσης, ενώ συγχρόνως θα ενεργοποιηθεί στην αναπτυξιακή διαδικασία. Η ανεργία μπορεί να μειωθεί με τη δημιουργία νέων οικονομικών δραστηριοτήτων και την ενίσχυση των επιχειρήσεων και του τεχνολογικού εκσυγχρονισμού. Άλλα προβλήματα που θα μπορούν να αντιμετωπιστούν είναι η ανεξέλεγκτη ανάμειξη των χρήσεων, το κυκλοφοριακό πρόβλημα, η ανεπάρκεια του κοινωνικού εξοπλισμού και τέλος η εμφάνιση της «ανθρωπιάς» στην πόλη¹³⁸. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η καταπολέμηση του

¹³⁵ Βασενχόβεν Λ., Π. Σαπουντζάκη & Ν.Πάγκα (1999), *Δασική γη, γεωργική γη και τουριστική/παραθεριστική ανάπτυξη στα νησιά του Αιγαίου: Μια προσπάθεια εξομάλυνσης των διαταραγμένων σχέσεων*, εύρεση στις 13 Ιανουαρίου 2008 στην ιστοσελίδα: <http://www.ekke.gr/estia/cooper/Rodos%2013%20Sinedrio/Vassenhofen,Sapountzaki,Pagkas>.

¹³⁶ Κλωνής Κ. Δ. (1998), *Πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την ανάπτυξη νησιωτικών περιφερειών*, Κέντρο έρευνας περιφερειακής ανάπτυξης «Ιερώνυμος Πίντος», Αθήνα, σελ.: 75.

¹³⁷ Κλωνής Κ. Δ. (1998), *Πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την ανάπτυξη νησιωτικών περιφερειών*, Κέντρο έρευνας περιφερειακής ανάπτυξης «Ιερώνυμος Πίντος», Αθήνα, σελ.: 81.

¹³⁸ Κουτσόπουλος Κ. (1992), *Ανάπτυξη και Σχεδιασμός –Διεπιστημονική προσέγγιση-*, Αραβαντινός Α. Ι. *Δυναμικές αλληλεξαρτήσεις στον αστικό χώρο –Συμβολή στην κατανόηση και το σχεδιασμό οργάνωσης των πολεοδομικών λειτουργιών*, Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού σχεδιασμού, Τμήμα Αγρονόμων και τοπογράφων μηχανικών, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, σελ.: 324-325.

φαινομένου της αστικής θερμικής νησίδας μέσω των αναπλάσεων¹³⁹ και δημιουργία ενός χώρου πιο κοντά στα πλαίσια της «Ιδανικής Πολιτείας».

Ειδικότερα, ο τουριστικός τομέας για το ιστορικό κέντρο θα μπορούσε να αξιοποιηθεί σε μεγαλύτερο βαθμό, εφόσον αποτελεί τον γρηγορότερο αναπτυσσόμενο κλάδο του τριτογενή τομέα^{140 141}, διαμορφώνοντας έτσι μια τουριστική πολιτική στα πλαίσια στις αειφορικής ανάπτυξης¹⁴².

Ουσιώδη ερμηνεία είναι όμως και η ερμηνεία της δομής της πόλης. Τα βασικά της στοιχεία που είναι οι αξίες γης και ο κτισμένος χώρος, καθώς και οι δραστηριότητες και ο κοινωνικός χώρος. Οι σχέσεις που δημιουργούνται μεταξύ των βασικών στοιχείων της δείχνουν αφενός τη χωροθέτηση χρήσεων και δραστηριοτήτων και αφετέρου τη μεταβολή τους διαχρονικά. Φυσικά, η όλη ερμηνεία θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη της τις ιδιαιτερότητες από το παρελθόν, τη γεωγραφική θέση και το περιβάλλον.

Για να προσεγγίσουμε με μεγαλύτερη ακρίβεια τις δραστηριότητες και τον κοινωνικό χώρο θα πρέπει να μελετήσουμε αρχικά τις παραμέτρους αυτών, δηλαδή το είδος των δραστηριοτήτων, το μέγεθός τους (με δείκτες και συγκεκριμένους

¹³⁹ Καραβασίλη Μ. (2002), *Προς έναν αειφόρο σχεδιασμό του δομημένου περιβάλλοντος: οικολογική δόμηση*, Επιστημονικό Περιοδικό Αειχώρος, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Κείμενα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Τόμος 1^{ος}, Τεύχος 1^ο, σελ.:134-135, «...Η έντονη αστικοποίηση είχε ως συνέπεια, εκτός των άλλων, τη συνεχή αύξηση της θερμοκρασίας του ατμοσφαιρικού αέρα ιδιαίτερα στις πυκνά δομημένες αστικές περιοχές. Το φαινόμενο της αστικής θερμικής νησίδας αποτελεί το πιο τεκμηριωμένο φαινόμενο κλιματικής μεταβολής και έχει, παράλληλα, συνέπειες στην κατανάλωση ενέργειας, καθώς αυξάνει τη ζήτηση για κλιματισμό των κτιρίων. Η ρύπανση του αέρα από τις ενεργειακές εκπομπές των κτιρίων έχει επιπτώσεις στην ανθρώπινη υγεία, επιδεινώνει τα αρνητικά φαινόμενα, όπως η όξινη βροχή και η αλλαγή του κλίματος...».

¹⁴⁰ Κλωνής Κ. Δ. (1998), *Πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την ανάπτυξη νησιωτικών περιφερειών*, Κέντρο έρευνας περιφερειακής ανάπτυξης «Ιερώνυμος Πίντος», Αθήνα, σελ.: 101 «...Η τάση ενίσχυσης του τουρισμού στην Ελλάδα δικαιολογείται από τρεις διαπιστώσεις που έχουν ιδιαίτερη βαρύτητα για τη χώρα μας: 1. ο τουρισμός αποτελεί σημαντικότερη εισροή συναλλάγματος που καλύπτει μέρος των ελλειμμάτων του Ισοζυγίου Εμπορικών Συναλλαγών, 2. ο τουρισμός συμβάλλει στην ανάπτυξη άμεσων και έμμεσων παραγωγικών διασυνδέσεων και 3. ο τουρισμός δημιουργεί απασχόληση για ένα σημαντικό τμήμα του πληθυσμού...».

¹⁴¹ Ηγουμενάνκης Γ. (2002), *Η συμβολή της τουριστικής ανάπτυξης στην οικονομική ανάπτυξη*, Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων, ΙΤΕ, Ειδικά Θέματα, Τόμος 3^{ος}, Τεύχος 2-3, Αθήνα, σελ.: 38-39 «...ο τουρισμός μπορεί κάτω από προϋποθέσεις, να αποτελέσει βασικό μοχλό ανάπτυξης των οικονομιών των αναπτυσσόμενων χωρών θα οδηγήσει αναγκαστικά σε μια αναθεώρηση των στόχων της τουριστικής τους πολιτικής. Αυτά δε ειδικότερα όταν βασικοί κλάδοι της οικονομικής τους δραστηριότητας, όπως η γεωργία, με την ευρύτερη έννοια του όρου, και η βιομηχανία αδυνατούν να στηρίξουν τη γενικότερη προσπάθεια των πολιτικών τους εξουσιών για οικονομική ανάπτυξη και πρόοδο, που είναι και το ζητούμενο ...».

¹⁴² Κλωνής Κ. Δ. (1998), *Πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την ανάπτυξη νησιωτικών περιφερειών*, Κέντρο έρευνας περιφερειακής ανάπτυξης «Ιερώνυμος Πίντος», Αθήνα, σελ.: 104-105 «...την καθιέρωση των εννοιών της χωρητικότητας και του κορεσμού των τουριστικών περιοχών, την εφαρμογή της μεθόδου της διαχείρισης των παραλιακών ζωνών, την αλλαγή των προτύπων ζωής ιδιαίτερα ως προς την αναψυχή και τον ελεύθερο χρόνο, την ενθάρρυνση εναλλακτικών μορφών ηπιότερου τουρισμού, τη διαφοροποίηση των περιοχών υποδοχής των επισκεπτών, ...».

τρόπου μέτρησης), τη θέση της κάθε δραστηριότητας μέσα στον αστικό ιστό, και τέλος τις τάσεις μεταβολής της τεχνολογίας, της αγοράς του κράτους (κυρίως με το τεχνολογικό παράδειγμα, το κύκλο ζωής των κλάδων και την αναπτυξιακή πολιτική αντίστοιχα). Η θέση, ειδικότερα, προσδιορίζεται ανάλογα με το αν η βιομηχανία βρίσκεται εκτός πόλης (αντίθεση συντεχνιών/βιομηχανίας), στο κέντρο στις πόλεις (θεωρία incubator) και τέλος αν βρίσκεται στα προάστια (θεωρία product life cycle). Οι δείκτες βιομηχανικής δραστηριότητας μπορούν να περιγραφούν με στις μεταβλητές που αφορούν: 1] τον αριθμό των επιχειρήσεων, 2] την απασχόληση, 3] το μέγεθος των επιχειρήσεων, 4] την εγκατεστημένη ισχύ, και 5] την προστιθέμενη αξία.

Η θέση της εμπορικής δραστηριότητας χωροθετείται κυρίως στην περιοχή του κέντρου (τύπος κεντρικής τοπικής οικονομίας ιδιαίτερα στην πόλη της Μυτιλήνης), τις εμπορικές θέσεις στα όρια της πόλης, σε ειδικές αγορές και τέλος σε περιοχές που διαθέτουν τη λογική της μέγιστης προσπελασιμότητας.

Το ιστορικό κέντρο θα πρέπει να συνδέεται με τον υπόλοιπο αστικό ιστό άμεσα και έμμεσα. Πάντα, τα ιστορικά κέντρα χρειάζεται να διατηρηθούν και να ξανά-ενσωματωθούν στο νέο οικιστικό πλάνο της πόλης. Ένα πρωταρχικό παράδειγμα είναι η πρωτεύουσα του Αφγανιστάν, Καμπούλ, η οποία μετά δεκαετίες εμφύλιου πολέμου και απασχόλησης κατέχει περιοχές οι οποίες έχουν κυριολεκτικά υποβαθμιστεί σε χαλάσματα. Παρόλα αυτά, ο γηγενής πληθυσμός, συνεχίζει να ζει στην περιοχή, κατασκευάζοντας σπίτια και καταστήματα από οτιδήποτε μπορεί να σωθεί. Οποιοδήποτε πλάνο ανακατασκευής, όπως το Hisham Ashokouri's City of Light Development, θα πρέπει να είναι ευαίσθητο στις ανάγκες αυτής της κοινωνίας και στην υπάρχουσα κουλτούρα, επιχειρήσεις και ανάγκες¹⁴³.

Οι κοινωνικές επιπτώσεις, είναι οι κύριες επιπτώσεις που θα προκαλέσουν οι αστικές αναπλάσεις οπότε κρίνεται απαραίτητο να μελετήσουμε τα πληθυσμιακά χαρακτηριστικά των περιοχών μελέτης, τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά της περιοχής, τις συνθήκες κατοικίας στην περιοχή, την επαγγελματική θέση των κατοίκων και η ύπαρξη περιοχών εργασίας στο ιστορικό κέντρο, το βαθμό του

¹⁴³ Encyclopedia Wikipedia (2007), Urban planning, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_planning, «... Historic areas and religious or social centers also need to be preserved and re-integrated into the new city plan. A prime example of this is the capital city of Kabul, Afghanistan, which after decades of civil war and occupation has regions that have literally been reduced to rubble. Despite this, the indigenous population continues to live in the area, constructing makeshift homes and shops out of whatever can be salvaged. Any reconstruction plan proposed, such as Hisham Ashkouri's City of Light Development, needs to be sensitive to the needs of this community and its existing culture, businesses and needs...».

υπερπληθυσμού και αν υπάρχει, τη διαθεσιμότητα εγκαταστάσεων πρόνοιας και πληροφόρησης, το ιστορικό παρελθόν της περιοχής, τα πολιτισμικά και τοπικά χαρακτηριστικά της περιοχής, τις πιθανές κοινωνικές επιπτώσεις από τις αναπλάσεις και ιδιαίτερα εάν υπάρχει ενδεχόμενο μετανάστευσης.

Δυστυχώς, ένα από τα κύρια μειονεκτήματα των αστικών αναπλάσεων είναι κυρίως στον επαγγελματικό τομέα, όπου κάποιες από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις θα πρέπει να κλείσουν, και στη θέση τους να δημιουργηθούν νέες με προσωπικό που δεν διαθέτει το πλεονέκτημα της αμεσότητας με τον «πελάτη» όπως της μικρής κοινωνίας¹⁴⁴.

¹⁴⁴ Anderson C. & S. Cain, *And they put up a parking lot...: a study of Urban renewal in Nashville, Tennessee*, Virtual School, εύρεση στις 21 Νοεμβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.vanderbilt.edu/virtualschool/archive/urban.htm>, "...the cons of urban renewal can be devastating. Jobs can be changed or lost, resulting in families being moved and torn apart. There can be a loss of intrinsic value and of overall individuality in a community. Sometimes, when a business taken over, so are the jobs, and in many positions, the places are filled with people who know little or nothing about the customers or community. In the original businesses, the employees are familiar with the people they serve and know them by name. This bond between the community and those who serve it is hard to replace."

9. Επίλογος

Η ανυπαρξία εμπειρίας από αναπλάσεις περιοχών με ανάλογα χαρακτηριστικά και η ανεπάρκεια αρχικών διερευνήσεων κατάλληλων να στηρίζουν ένα σύνολο κρίσιμων υποθέσεων για γενικότερη επιβεβαίωση ή διάψευση οδήγησαν την Ελλάδα να παραμείνει πίσω στις πολεοδομικές και νομοθετικές ρυθμίσεις σε ότι αφορά το θεσμό των αναπλάσεων. Παράλληλα, όμως, ακόμα και όταν επιτεύχθηκαν οι παραπάνω ρυθμίσεις, διαπιστώθηκε ένα επιπλέον πρόβλημα, το οποίο ήταν η δυσκολία εφαρμογής των έργων ανάπλασης στο γενικότερο πολεοδομικό πλαίσιο, με άμεσο και τραγικό αποτέλεσμα να μειώνεται η σημασία του έργου. Πλέον, όμως και με τη βοήθεια της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εφαρμόζονται κάποιες ρυθμίσεις που βοηθούν τη σωστή εφαρμογή των αναπλάσεων.

Μέσα από τα διάφορα παραδείγματα αλλά και τις πολιτικές που ακολουθήθηκαν και μέσα από την ανάλυση της περιοχής μελέτης μας μπορούμε να καταλήξουμε για το ποια μέθοδος και ποια επίλυση είναι η σωστή. Βασικά, αυτό που έχει ιδιαίτερη σημασία είναι να εντοπίσουμε τα προβλήματα υποβάθμισης της αστικής περιοχής, να μελετήσουμε τα ιδιαίτερα κοινωνικά/οικονομικά και οικιστικά χαρακτηριστικά της.

Η ανάπλαση της περιοχής μας θα πρέπει να έχει πολύπλευρους στόχους και κατευθύνσεις που να αφορούν την αξιοποίηση του χώρου, την επαναξιολόγηση των κελυφών και των χρήσεων τους αλλά και την αισθητική του περιβάλλοντος ως προς τους χρήστες. Σημαντικό σημείο που δεν θα πρέπει να παραλείψουμε είναι να μην εξαιρέσουμε από το χώρο μελέτης τις χρήσεις και τους χρήστες που υπήρχαν πριν την ανάπλαση. Στόχος μας είναι να μετατρέψουμε τόσο τα συγκριτικά πλεονεκτήματα όσο και τα μειονεκτήματα της περιοχής σε ευκαιρίες. Βέβαια, θα πρέπει να λάβουμε υπόψη μας τη δυσκολία εφαρμογής των πολεοδομικών μηχανισμών και θεσμικών εργαλείων. Τέλος, όμως, αξίζει να υπογραμμίσουμε την αναγκαία επέμβαση των πολιτών, τη συμμετοχή τους στην όλη διαδικασία που θα μπορεί να υλοποιηθεί μόνο όταν έχει προηγηθεί η κατάλληλη ενημέρωσή τους.

Η επιλογή της συγκεκριμένης περιοχής πραγματοποιήθηκε εφόσον είχε συγκεντρωθεί το κατάλληλο αναλυτικό υλικό, στα πλαίσια σπουδαστικών και άλλων μελετών. Η Ερμού ανήκει στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Μυτιλήνης, στο κυρίως Ιστορικό Κέντρο της. Η περιοχή αυτή παρουσιάζει χαρακτηριστικά τύπου χρήσεων, πληθυσμιακής εξέλιξης και τιμών ακινήτων που ανταποκρίνονται στα κριτήρια και

στους σκοπούς που θέσαμε προηγουμένως για τη μελέτη μας. Οι αναπλάσεις των κεντρικών περιοχών είναι από τα μείζον θέματα που απασχολούν τους πολεοδόμους αλλά και τους χωροτάκτες. Επομένως, θα έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον να μελετήσουμε την περιοχή και να διαπιστώσουμε εάν είναι αναγκαία η ανάπλασή της και αν ναι σε ποιο βαθμό.

10. Ορισμοί

Ρυθμιστικό Σχέδιο: Ρυθμιστικό σχέδιο ειδικά της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας (ΡΣΑ) είναι το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων, των προγραμμάτων και των μέτρων που προβλέπονται από το νόμο ως αναγκαία για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωσή της στα πλαίσια των πενταετών προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης (Βασικό χώρο αναφοράς του Ρυθμιστικού Σχεδίου αποτελεί η Μητρόπολη / Πολεοδομικό Συγκρότημα. Θεσμοθετημένα Ρυθμιστικά Σχέδια στην Ελλάδα διαθέτουν οι Αθήνα και Θεσσαλονίκη, ενώ υπό εκπόνηση (2008) είναι τα Ρ.Σ των Π.Σ. Πάτρας και Βόλου - Νέας Ιωνίας. Η έγκριση των ΡΣ γίνεται από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε).

Πολεοδομία: στην απλούστερη και ετυμολογικά ακριβέστερη σημασία του όρου, είναι η τέχνη που έχει σαν αντικείμενο τη δόμηση, δηλαδή το χτίσιμο, της πόλης. Η πολεοδομία ξεκίνησε ιστορικά ως μια εφαρμογή της αρχιτεκτονικής σκέψης στην κλίμακα της πόλης, σε χώρο δηλαδή πολύ ευρύτερο απ' αυτόν του κτιρίου ή του κτιριακού συγκροτήματος.

Πολεοδομική πολιτική είναι το σύνολο των πολεοδομικών παρεμβάσεων υπό μορφή σχεδίων και κανονιστικών μέτρων που ακολουθούνται για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων που έχουν να κάνουν με την οργάνωση του χώρου. Για την υλοποίηση των πολεοδομικών πολιτικών απαιτούνται συλλογικές προσπάθειες από διάφορους κοινωνικούς παράγοντες που εμπλέκονται στον πολεοδομικό σχεδιασμό, ώστε να επιτευχθεί η υλοποίηση των προβλεπόμενων στόχων που έχουν τεθεί από την συγκεκριμένη πολιτική.

Πολεοδομικός σχεδιασμός είναι το βασικό μέσο ανάπτυξης πολεοδομικών πολιτικών και αποτελεί το βασικό μοχλό οργάνωσης του χώρου.

Κατεύθυνση Ανάπτυξης Πολεοδομικού Σχεδιασμού έχει άμεση σχέση με τα επίπεδα ανάπτυξης του πολεοδομικού σχεδιασμού. Πιο συγκεκριμένα έχει σχέση από πιο επίπεδο σχεδιασμού καταλήγει σε πιο. Με αυτή την οπτική γωνία συναντώνται δύο βασικές προσεγγίσεις ανάπτυξης:

1.] **Bottom-Up.** Η συγκεκριμένη προσέγγιση αναπτύσσεται από τα χαμηλότερα επίπεδα στα υψηλότερα ή αλλιώς τα υψηλότερα επίπεδα σχεδιασμού δημιουργούνται από τη σύνθεση των χαμηλότερων επιπέδων σχεδιασμού,

2.] **Top-Down.** Σε αντιδιαστολή με τα παραπάνω η προσέγγιση Top-down αποδίδει στα κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού επικουρικό ρόλο. Με άλλα λόγια τα υψηλότερα επίπεδα

σχεδιασμού δίνουν τις βασικές κατευθύνσεις που εξειδικεύουν τα χαμηλότερα επίπεδα σχεδιασμού.

Χωροταξία είναι μια διαδικασία επέμβασης του πολιτικού στοιχείου στις διάφορες βαθμίδες ενός κοινωνικού σχηματισμού που έχει ως στόχο να ρυθμίσει τις αντιθέσεις στο χώρο και να εξασφαλίσει την αναπαραγωγή του συστήματος εξουσίας και του κυρίαρχου τρόπου παραγωγής.

Πολεοδομικός Κανονισμός είναι το κείμενο που καθορίζει τις πολεοδομικές παραμέτρους ανάπτυξης μιας πολεοδομικής ενότητας. Ο παραπάνω κανονισμός καθορίζεται από πολεοδομική μελέτη που έχει εκπονηθεί στα όρια μιας πολεοδομικής ενότητας ενός οικιστικού συνόλου. Στον πολεοδομικό κανονισμό αναφέρονται οι όροι δόμησης για την ανάπτυξη ενός οικιστικού συνόλου.

ΓΠΣ & ΣΧΟΟΑΠ του Ν-2508/97, αφορούν στη ρύθμιση των πόλεων των οικισμών της χώρας, αλλά, σε αντίθεση με τα ισχύοντα στον Ν-1337/83, καλύπτουν μια διευρυμένη γεωγραφική περιοχή η οποία, κατά κανόνα, συμπίπτει με τα όρια της νέας πρωτοβάθμιας τοπικής αυτοδιοίκησης (νέου Δήμου). Ειδικότερα τα ΣΧΟΟΑΠ, τα οποία αποτελούν νέο εργαλείο σχεδιασμού του Ν-2508/97, είναι -όπως δηλώνει ο τίτλος τους- τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης των "Ανοιχτών Πόλεων", αποτελούν με άλλα λόγια τα ΓΠΣ του μη αστικού χώρου, εφ' όσον οι αντίστοιχοι οικισμοί είναι όλοι μικρότεροι των 2000 κατοίκων.

Πολεοδομική μελέτη υλοποιείται με χώρο αναφοράς τμήμα της πόλης. Υπάρχει ποικιλία Πολεοδομικών Μελετών και συνοδευτικών εργαλείων πολεοδομικής ρύθμισης, ανάλογα με το θέμα που η ΠΜ πραγματεύεται, με κυριότερες τις Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης και Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης. Αρμόδιος φορέας για την έγκριση τους είναι η Περιφέρεια.

Αστική Ανάπτυξη: Το σύνολο των δραστηριοτήτων που επηρεάζουν την ατομική και κοινωνική ευημερία μέσω αλλαγών στη φύση ή ένταση της χρήσης γης σε αστικές περιοχές και την ρύθμιση αυτών των αλλαγών. Στο πλαίσιο των Διαρθρωτικών Ταμείων οι παρεμβάσεις έχουν τέσσερις μείζονες στόχους σε αυτό το πεδίο · τις οικονομικές επιπτώσεις με τη μορφή ανάπτυξης θέσεων εργασίας και επιχειρήσεων · τις κοινωνικές επιπτώσεις · τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις και τη χρήση των φυσικών πόρων · τις αστικές επιπτώσεις με την έννοια της ενεργοποίησης των πολιτών στις διαδικασίες που διαμορφώνουν τη ζωή και το αστικό περιβάλλον τους. Ο σκοπός των παρεμβάσεων αστικής ανάπτυξης είναι συνήθως διπλός: η καλλιέργεια της ανάπτυξης

των ενισχυμένων πόλεων και η μείωση των διαφορών μεταξύ των φτωχών και των προνομιούχων περιοχών τους.

Βιώσιμη Ανάπτυξη Αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας που σέβεται το περιβάλλον και χρησιμοποιεί τους φυσικούς πόρους αρμονικά έτσι ώστε να μην θίγεται η ικανότητα των μελλοντικών γενεών να ανταποκριθεί στις ανάγκες της. Αντίθετα η μη βιώσιμη ανάπτυξη χαρακτηρίζεται από την καταστροφή των φυσικών πόρων που έχει αρνητικές επιπτώσεις στο μακροπρόθεσμο αναπτυξιακό δυναμικό.

Γεωγραφικό σύστημα πληροφοριών Σύστημα λογισμικού για τη διαχείριση και ανάλυση χαρτογραφικής πληροφορίας. Το σύστημα αυτό χρησιμοποιεί χάρτες σε ψηφιακή μορφή και βρίσκει εφαρμογή σε τομείς όπως: κτηματολόγιο, αστικός / περιφερειακός σχεδιασμός, δίκτυα κοινής ωφέλειας και λοιπές αστικές εξυπηρετήσεις.

Διαθρωτικά Ταμεία Χρηματοδοτικά μέσα της ΕΕ για την άσκηση της Περιφερειακής Πολιτικής, που παρεμβαίνουν δια της χρηματοδότησης των στόχων. Τα Διαρθρωτικά Ταμεία είναι το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ), το Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο (ΕΚΤ), το Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Προσανατολισμού και Εγγυήσεων (ΕΓΤΠΕ) και το Χρηματοδοτικό Μέσο Προσανατολισμού της Αλιείας (ΧΜΠΑ). Το Ταμείο Συνοχής που ιδρύθηκε το 1993 εξυπηρετεί και αυτό τους στόχους της διαρθρωτικής πολιτικής της Ένωσης. Ο προϋπολογισμός του συνόλου των Διαρθρωτικών Ταμείων ανήλθε σε 208 δισ. ECU συνολικά στην περίοδο 1993 - 1999 και αυξήθηκε σε 213 δισ. EYPΩ για την περίοδο 2000 – 2006.

Διαχειριστική Αρχή Κάθε Εθνική, Περιφερειακή ή Τοπική Αρχή ή φορέας δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, που ορίζεται από κράτος μέλος ή το κράτος μέλος, εφόσον ασκεί τα σχετικά καθήκοντα, για να διαχειρίζεται μια παρέμβαση για τους σκοπούς του Κανονισμού (ΕΚ) 1260/1999. Στην περίπτωση που το κράτος - μέλος ορίζει διαφορετική από το ίδιο Διαχειριστική Αρχή, καθορίζει όλες τις λεπτομέρειες της σχέσης του με αυτή την αρχή καθώς και όλες τις λεπτομέρειες της σχέσης της Διαχειριστικής Αρχής με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Στην Ελλάδα, η διαχείριση κάθε Επιχειρησιακού Προγράμματος ασκείται μέσω Ειδικής Υπηρεσίας Διαχείρισης (Διαχειριστική Αρχή) η οποία συνιστάται στο οικείο Υπουργείο ή Περιφέρεια. Πηγές : 1) Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1260/1999 του Συμβουλίου της 21.6.1999 για τα Διαρθρωτικά Ταμεία, 2) Ν. 2860/2000 (ΦΕΚ 251Α/14.11.2000).

Επιβλέπουσα Υπηρεσία Η τεχνική υπηρεσία του Φορέα Κατασκευής του Έργου που είναι αρμόδια για την παρακολούθηση, τον έλεγχο και τη διοίκηση της κατασκευής του

έργου. Πηγή : Άρθρο 3 του Ν. 1418/84 «Δημόσια Έργα και ρυθμίσεις συναφών θεμάτων».

Ζώνη Οικιστικού ελέγχου Ζώνη, εκτός σχεδίου δόμησης, η οποία ορίζεται με Προεδρικό Διάταγμα, που εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση του Ν. 1337/83 και αφορά την οριοθέτηση και τον καθορισμό των χρήσεων γης περιοχών, με ταυτόχρονο καθορισμό και των όρων και περιορισμών των πάσης φύσεως επιτρεπόμενων παρεμβάσεων .

Σχέδιο Ανάπτυξης Η ανάλυση την οποία εκπονεί ένα κράτος - μέλος για την κατάσταση, σε σχέση με τους Στόχους των Διαρθρωτικών Ταμείων και τις κατά προτεραιότητα ανάγκες μέσα για την επίτευξη των στόχων αυτών, καθώς και η στρατηγική και οι προβλεπόμενες προτεραιότητες δράσης, οι ειδικοί στόχοι τους και οι ενδεικτικοί χρηματοδοτικοί πόροι που τους αντιστοιχούν. Σε παλαιότερους κανονισμούς αναφέρεται ως σχέδιο περιφερειακής ανάπτυξης (ΣΠΑ).

ΤΕΕ Το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας ιδρύθηκε το 1923 και είναι ΝΠΔΔ εποπτευόμενο από το ΥΠΕΧΩΔΕ. Το ΤΕΕ στα πλαίσια του σκοπού του είναι ο τεχνικός σύμβουλος του κράτους και ιδιαίτερα : ·Μελετά αυτοτελώς ή σε συνεργασία με άλλους κοινωνικούς ή επιστημονικούς φορείς οποιοδήποτε σχετικό επιστημονικό, τεχνικό, τεχνοοικονομικό ή αναπτυξιακό θέμα που ενδιαφέρει το κοινωνικό σύνολο και συλλέγει στατιστικά στοιχεία ·Γνωμοδοτεί, έπειτα από πρόσκληση των αρμοδίων αρχών για οποιοδήποτε θέμα της αρμοδιότητάς του και εκπονεί σχέδια προδιαγραφών, κανονισμών, συμβάσεων έργων και μελετών ·Συμβάλλει στην εκπόνηση προγραμμάτων τεχνικής παιδείας και στην ανάπτυξη της εγχώριας έρευνας και τεχνολογίας ·Διενεργεί πραγματογνωμοσύνες με θεσμοθετημένη αρμοδιότητα. Ο Πρόεδρος του ΤΕΕ συμμετέχει ως μέλος στην Επιτροπή Παρακολούθησης του ΚΠΣ.

Φορέας επίβλεψης μελέτης Η (Τεχνική) Υπηρεσία την οποία ο Φορέας Υλοποίησης έχει καταστήσει αρμόδια για την παρακολούθηση και τον έλεγχο εκπόνησης της Μελέτης ενός Έργου / Ενέργειας.

Φορέας Υλοποίησης Ο Φορέας που αναλαμβάνει στα πλαίσια του Προγράμματος τη συμβατική υποχρέωση για την εκτέλεση του Έργου, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του ΤΔΕ. Ο Φορέας Υλοποίησης πρέπει να διαθέτει μονάδες / Υπηρεσίες (π.χ. Τεχνική Υπηρεσία, Οικονομική Υπηρεσία) και στελέχωση, με επάρκεια και δυνατότητες αντίστοιχες με τις προδιαγραφές και τις απαιτήσεις του Έργου που αναλαμβάνει, προκειμένου να διασφαλίζεται η ορθή και απρόσκοπτη υλοποίηση και παρακολούθηση του Έργου.

11. Συντομογραφίες

- **ΑΝΕΛ:** Ανάπλαση Περιοχών Ελαιώνα Αττικής
- **Β:** Βορράς
- **ΓΠΣ:** Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
- **ΓΟΚ:** Γενικός Οικοδομικός Κώδικας
- **ΔΕΠΟΣ:** Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας & Στέγασης
- **ΔΠΜΣ:** Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών
- **ΔΤ:** Δημοτικά Ταμεία
- **Δ/ση:** Διεύθυνση
- **ΕΕ:** Ευρωπαϊκή Ένωση
- **ΕΜΟ:** Εταιρεία Μικτής Οικονομίας
- **ΕΜΠ:** Εθνικό Μετσόβιο Πανεπιστήμιο
- **ΕΠΑ:** Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης
- **ΖΕΑ:** Ζώνες Ελέγχου Ανάπτυξης
- **ΖΟΕ:** Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου
- **ΙΤΕ:** Ίδρυμα Τεχνολογίας & Έρευνας
- **ΚΠΣ:** Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης
- **Ν.:** Νόμος
- **Ν:** Νότος
- **ΟΕΚ:** Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας
- **ΟΗΕ:** Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών
- **ΟΤΑ:** Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
- **Π.Δ.:** Προεδρικό Διάταγμα
- **ΠΚΠ:** Προγράμματα Κοινοτικής Πρωτοβουλίας
- **Π.Π.:** Περιφερειακό Πρόγραμμα
- **ΠΠΑ:** Προκαταρκτική Πρόταση Ανάπλασης
- **ΡΣ:** Ρυθμιστικό Σχέδιο
- **ΣΑΚΧ:** Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου
- **ΣΑΠΟ:** Σχέδιο Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης
- **Σ.Δ.:** Συντελεστής Δόμησης
- **Σελ.:** Σελίδα
- **ΣΕΠΟΧ:** Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων & Χωροτακτών
- **ΣΧΑΠ:** Σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας

- **ΣΧΟΟΑΠ:** Σχέδιο Χωρικής & Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης
- **ΤΕΕ:** Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος
- **ΥΠΕΧΩΔΕ:** Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων
- **ΥΧΟΠ:** Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού & Περιβάλλοντος
- **ΦΠΑ:** Φόρος Προστιθέμενης Αξίας

- **CIAM:** Congres International d'Architecture Moderne
- **ESPON:** European Spatial Planning Observation Network
- **Eukn:** European Urban Knowledge Network
- **GIS:** Geographical Information Systems
- **LDDC:** London Docklands Development Corporation
- **p.:** page
- **SWOT:** Strenghts, Weaknesses, Opportunities and Threads
- **TGV:** Train á grande vitesse
- **UK:** United Kingdom
- **ZAC:** Zone d'Amenagement Concerte

12. Βιβλιογραφία

Ελληνική Βιβλιογραφία

- Γεωργούλης Δ. (1995), *Κείμενα στη Θεωρία και στην εφαρμογή του πολεοδομικού και του χωροταξικού σχεδιασμού*, Βασενχόβεν Κ.Λ., *Αστικές Αναπλάσεις σε μια σύγχρονη μεγαλούπολη: Η περίπτωση του Ελαιώνα*, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, σελ.: 375-397.
- Δελλαδέτσιμας Μ.Π. (2007), *Χρήσεις Γης και Διαχείριση Εγγείου Αποθέματος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 1-153.
- Σημαιοφορίδης Γ. (1997), *Οι προκλήσεις στις Ελληνικές Πόλεις –Le sfide della citta greca*, Πρόγραμμα Ηρακλής, Βασενχόβεν Λ., Αττική.
- Κλωνής Κ. Δ. (1998), *Πολιτικές στις Ευρωπαϊκής Ένωσης για την ανάπτυξη νησιωτικών περιφερειών*, Κέντρο έρευνας περιφερειακής ανάπτυξης «Ιερώνυμος Πίντος», Αθήνα, σελ.: 74-115.
- Κουτσόπουλος Κ. (1992), *Ανάπτυξη και Σχεδιασμός –Διεπιστημονική προσέγγιση-*, Αραβαντινός Α. Ι. Δυναμικές αλληλεξαρτήσεις στον αστικό χώρο –Συμβολή στην κατανόηση και το σχεδιασμό οργάνωσης των πολεοδομικών λειτουργιών, Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού σχεδιασμού, Τμήμα Αγρονόμων και τοπογράφων μηχανικών, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, σελ.: 323-333.
- Αραβαντινός Α. Ι. (2007), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός (για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου)*, Εκδόσεις Συμμετρία, Β' Έκδοση, Αθήνα, Κεφάλαιο 16^ο, σελ.: 409-442.
- Καραβασίλη Μ. (2002), *Στις έναν αειφόρο σχεδιασμό του δομημένου περιβάλλοντος: οικολογική δόμηση*, Επιστημονικό Περιοδικό Αειχώρος, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Κείμενα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Τόμος 1^{ος}, Τεύχος 1^ο, σελ.:128-141.
- Οικονόμου Δ. & Γ. Πετράκος (2004), *Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων: Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg, Β' Έκδοση, Βόλος, Κεφάλαιο 16: Πολιτικές Οικιστικής Ανάπτυξης και Πολεοδομικής Οργάνωσης στην Ελλάδα, σελ.: 413-419.

- Ηγουμενάκης Γ. (2002), *Η συμβολή στις τουριστικής ανάπτυξης στην οικονομική ανάπτυξη*, Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων, ΙΤΕ, Ειδικά Θέματα, Τόμος 3^{ος}, Τεύχος 2-3, Αθήνα, σελ.: 37-55.
- Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-Κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδας, Αθήνα, σελ.: 23-312.
- Σαπουντζάκη Κ. (2008), *Στρατηγικός και Τοπικός Σχεδιασμός (Η Πολιτική των Αστικών Αναπλάσεων)*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Αθήνα, Κεφάλαιο 13^ο, σελ.:122-130.
- Καρύδης Δ.Ν. (2002), *Τα Επτά Βήματα της Πολεοδομίας*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα, σελ.: 410-422.
- Βασενχόβεν Λ. et al (2004), *Μητροπολιτικός Σχεδιασμός στην Ευρώπη – Προσεγγίσεις του σχεδιασμού στην Ελλάδα*, ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Τομέας II Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα σπουδών «Πολεοδομία-Χωροταξία», Αθήνα, σελ.: 2-81.
- Σεργιάς Κ. (2005), *Μητροπολιτικός Πολεοδομικός Σχεδιασμός στο Βερολίνο. Στόχοι και Παρεμβάσεις*, ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Τομέας II Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα σπουδών «Πολεοδομία-Χωροταξία», Αθήνα, σελ.: 1-17.

Περιοδικός Τύπος

- Οικονόμου Δ. (2004), *Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις*, Τεχνικά Χρονικά
- Πάπαρη Μ. Α. (1998), *Ξανακτιζοντας στις πόλεις*, Εφημερίδα Το Βήμα, Εύρεση στις 19 Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: <http://tovima.dolnet.gr/print.php?e=BOf=12500&m=BO680a=1>
- Επίσημη εφημερίδα στις Ευρωπαϊκής Ένωσης (2006), *Στρατηγικές κατευθυντήριες γραμμές στις Κοινότητες για τη Συνοχή*, (2006/702/ΕΚ), σελ.:1-18, εύρεση στις 23 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docoffic/2007/osc/I_2912006/02/e10110032.pdf
- Γοσποδίνη Α. & Π. Σκάγιαννης (2004), *Σπουδές Πολεοδομίας, Χωροταξίας και ανάπτυξης στα Ελληνικά Πανεπιστήμια: Προκλήσεις και Προοπτικές*, Αειχώρος, Τόμος 3^{ος}, σελ.: 1-30, εύρεση στις 3 Νοεμβρίου 2007 στην

ιστοσελίδα:

http://www.prd.nth.gr/staff/leonska/papers/SKAYANNIS_AEIXOROS2.pdf .

- Κολιάτσου Ο. (2004), *Μπέλα Γένοβα*, Εφημερίδα Ελευθεροτυπία, Ημ. Έκδ. 12/03/2004, εύρεση στις 3 Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://www.enet.gr/online/online_print?id=51348892 .
- Φιλιππίδης Δ., *Η Πολεοδομία στην Ελλάδα*, e-periodiko του δικτύου Αιγαίου, Τεύχος 13^ο, εύρεση στις 28 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: http://eyploia.aigaio_net.gr/modules.php?name=News&File-articles&sid=881 .

Πηγές Διαδικτύου

- Βασενχόβεν Λ., Π. Σαπουντζάκη & Ν.Πάγκα (1999), *Δασική γη, γεωργική γη και τουριστική/παραθεριστική ανάπτυξη στα νησιά του Αιγαίου: Μια προσπάθεια εξομάλυνσης των διαταραγμένων σχέσεων*, εύρεση στις 13 Ιανουαρίου 2008 στην ιστοσελίδα: <http://www.ekke.gr/estia/cooper/Rodos%2013%20Sinedrio/Vassenhofen,Sapountzaki,Pagkas> .
- Σταματίου Ε. (2007), *Επιχειρηματικότητα και χωρική αναβάθμιση –Θύλακες προστασίας πολιτιστικού και φυσικού αστικού περιβάλλοντος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Πρακτικά 5^{ης} Δημερίδας Επιχειρηματικότητας, εύρεση στις 19 Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://kallithea.hua.gr/epixeirein/dihmeridas/5files/Eleni%20S%20Stamatiou_Keimeno%20Eisigisis.pdf
- Εγκύκλιος 41 (1997), *Ορισμοί –Περιοχές Αναπλάσεων –Απαιτούμενα στοιχεία*, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/afieromata/1997/1979/a8.htm>
- Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (ΣΕΠΟΧ) (1999), *Εφαρμογή του Ν.2508/98*, Τεύχος 2051, σελ.:1-5, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/epikaira/1999/2051/pg133.shtml>
- ΤΕΕ-Τμήμα Ανατολικής Κρήτης (2003), *Ανάπλαση Αστικών Κέντρων-Αστική Διακυβέρνηση*, Τεύχος 2241, σελ.: 1-3, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/epikaira/2003/2241/pg022.shtml> .

- ΤΕΕ-Εγκύκλιος 41, *Η Εφαρμογή του Νόμου 2598/97*, σελ.: 1-3, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/afieromata/1997/1979/a8.htm> .
- ΤΕΕ- ΣΤ. *Ενότητες του νομοσχεδίου*, εύρεση στις 22 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/afieromata/1997/1979> .
- Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς (2004), *Νησιά του Αιγαίου, Προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος*, εύρεση στις 13 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.ellinikietairia.gr/articles.php?action=read&id=256&Presstype=4> .
- Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Λέσβου (2005), *Απόψεις για αναπτυξιακό συνέδριο*, σελ.:1-10, εύρεση στις 22 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://www.perba.gr/documents/Synedrio_Jul05/.doc .
- Αρβανιτάκη Α.(2005), *Η Ανάπλαση του Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο*, Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΧΩΔΕ, Κέρκυρα, σελ.: 1-12, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://library.tee.gr/digital/ker/ker_m271/ker_m271_arvanitaki.pdf .
- Κομνηνός Ν. & Π.Ταράνη (2004), *Η Πόλις –Σχεδιασμός και αναδυόμενα μοντέλα αστικότητας-*, Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, εύρεση στις 17 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.urenio.org/courses/1Lectures.html> .
- Κωδικοποίηση Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, ΥΠΕΧΩΔΕ, Ν.2508/97, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.minenv.gr/1/13/131/13108/g13108250808.html> .
- Αραβαντινός Α. (1998), *Οι Πόλεις στον 21^ο αιώνα*, Ελληνική Αρχιτεκτονική Εταιρεία, εύρεση στις 17 Φεβρουαρίου 2008 στην ιστοσελίδα: <http://www.tee.gr/online/epikaira/1998/2002/mo6.htm> .
- Καραβία Ε. (2006), *Αστικές Αναπλάσεις Υποβαθμισμένων Περιοχών*, Δυναμική των χωρικών δομών και Χρήσεις γης και σύγχρονες πρακτικές του σχεδιασμού, ΕΜΠ, ΔΠΜΣ «Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου», Κατευθ/νση: Πολεοδομία & Χωροταξία, σελ.:1-34, εύρεση στις 4 Ιουνίου 2008 στην ιστοσελίδα: courses.arch.ntua.gr/fsr/106798/ASTIKES%20ANAPLASEIS-plires.pdf .

- Λεξικό όρων ΚΠΣ, εύρεση στις 3 Ιουνίου 2008 στην Ιστοσελίδα:
<http://www.infosoc.gr/infosoc/el-GR/services/leksiko/default.htm?l=21> .

Ξένη Βιβλιογραφία

- Ogden P.(1992), *Update London Docklands –the challenge of development*, Cambridge University Press, UK, Chapter 4: Remaking the image of the Docklands (Darrel Crilley), p.:26-31.
- Delladetsimas P. et al (1998), *Urban Restructuring and Social Polarisation in the City URSPIC- I. Athen and Greeces*, Targeted Socio-economic research, p.:1-17.
- Strohmeier K.P & S. Bader (2004), *Demographic Decline, Segregation, and Social Urban Renewal in Old Industrial Metropolitan Areas*, Deutsches Institut fur Urbanistik, German Journal of Urban Studies, 14/03/2005, Vol.44, No.1, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα:
<http://www.difu.de/publikationen/dfk/en/04-1/welcome.html> .
- Jessen J. (2006), *Urban renewal –a look back to the future.The Importance of Models in Renewing Urban Planning*, Deutsches Institut fur Urbanistik, German Journal of Urban Studies, Vol.45, No.1, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://www.difu.de/publikationen/dfk/en/06_1.html .
- Sander R. (2006), *Urban Development and Planning in the Built City: Cities under Pressure for Change –An Introduction*, Deutsches Institut fur Urbanistik, German Journal of Urban Studies, Vol.45, No.1, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://www.difu.de/publikationen/dfk/en/06_1.html .
- Hall P. (2002), *Cities of Tomorrow*, 3rd Edition, Blackwell Publishing, UK, p.1-545.

Πηγές Διαδικτύου

- Sheeman M. (2001), *City Limits: Putting the Brakes on Sprawl*, Editions of Worldwatch Institute, Worldwatch paper 156, p.:1-65, εύρεση στις 9 Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα:
<http://www.worldwatch.org/system/files/EWP156.pdf> .

- Urban Renewal Unit (2001), *Urban Renewal Strategy –Tackling the problem of urban decay*, Planning and Lands Bureau, Central Hong Kong, Fasimile No.2905 1002, p.:1-12, εύρεση στις 21 Νοεμβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://www.info.gov.hk/archive/consult/2001/renewal_e.pdf .
- Anderson C. & S. Cain, *And they put up a parking lot...: a study of Urban renewal in Nashville, Tennessee*, Virtual School, εύρεση στις 21 Νοεμβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.vanderbuilt.edu/virtualschool/archive/urban.htm> .
- Guntram Geser (2007), *Promoting Cultural Tourism in Historic Towns Hist.Urban Actions 4.5 and 4.7 Work Group Socio-economic Revitalisation*, INTERREG IIIB CADSES Neighbourhood program, Half-time conference, p.1-14.
- Smith B.(1999), *Regeneration of Historic Urban Cores*, European Association Historic Towns and Regions, Malta, p.1-22.
- European Urban Knowledge Network, *P.R.U.S.S.T. (Programme of Urban renewal and sustainable development of the territory-Italy)*, εύρεση στις 21 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: http://www.eukn.org/Italythemes/Urban_Policy/Urban_environment/Environmental_sustainability/Programme_of_urban_renewal_and_sustainable_development_of_the_territory_1291.html.
- European Sustainable Cities Report for Local Authorities (2006), εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://ec.europa.eu/environment/urban/locsm_en.htm , στις 2 Απριλίου 2008.
- Benedict E. (2006), *Graz' Revitalization Strategy for the Historical Centre*, Hist.Urban: INTERREG IIIB CADSES, Winter Academy in Regensburg, εύρεση στις 2 Μαρτίου 2008, στην ιστοσελίδα: http://www.histurban.net/downloads_public/winteracademy/graz_revitalization_strategy_benedikt_grag.pdf, p.: 1-4.
- Tetsuya I. (2004), *The Regional Pattern of Renewal in Urban Residential Areas in Germany since the 1970s*, Journal Dela, Vol.21, p.: 475-483, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://www.ff.uni-lj/oddelki/geo/Publikacije/Dela/Files/Data_21/043%20ito.pdf .

Εγκυκλοπαίδειες

- Encyclopedia Wikipedia (2007), *Smart Growth*, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://en.wikipedia.org/wiki/Smart-growth>.
- Encyclopedia Wikipedia (2007), *Urban Economics*, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_economics .
- Encyclopedia Wikipedia (2007), *Urban planning*, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_planning .
- Encyclopedia (2007), *Urban Renewal*, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.encyclopedia.chicagohistory.org/pages/1295.html>
- Encyclopedia (2007), *Urban Renewal*, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://en.wikipedia.org/wiki/London_Docklands .

Β' Μ έ ρ ο ς

***“ A building is determined by two things: its use and its beauty
The use belongs to the owner, the beauty belongs to everybody.”
Victor Hugo***

«Πουθενά!

σε κανένα άλλο μέρος του κόσμου

ο ήλιος και η Σελήνη δε συμβασιλεύουν τόσο αρμονικά

δε μοιράζονται τόσο ακριβοδίκαια την ισχύ τους

όσο επάνω σε αυτό το κομμάτι γης που κάποτε

ποιος ξέρει σε τι καιρούς απίθανους

ποιος θεός για να κάνει το κέφι του

έκοψε και φύσηξε μακριά

ίδιο πλατανόφυλλο καταμεσής του πελάγους»

Οδυσσέας Ελύτης

Περιεχόμενα Β' Μέρους

1. Εισαγωγή	83
2. Σκοπός & Στόχος της Μελέτης	84
3. Η Πόλη της Μυτιλήνης	85
3.1. Η Τοπογραφία της πόλης	86
3.2. Η Ιστορία της πολεοδομίας της πόλης	88
4. Το Ιστορικό Κέντρο της πόλης	98
5. Αναγνώριση της περιοχής μελέτης	100
5.1. Οριοθέτηση του Ιστορικού Κέντρου	100
5.2. Διοικητικά δεδομένα της περιοχής	101
5.3. Δημογραφικά & κοινωνικοοικονομικά παραγωγικά δεδομένα της περιοχής.....	102
5.4. Θεσμικό Πλαίσιο χωροταξικών & πολεοδομικών κατευθύνσεων ...	105
5.4.1. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Μυτιλήνης	106
5.4.2. Ο θεσμός των αναπλάσεων για το Ιστορικό Κέντρο της πόλης ...	110
5.5. Υφιστάμενη Κατάσταση - Χρήσεις Γης	114
5.6. Η αστική επέκταση της πόλης	116
6. Πρόταση-Σενάρια	119
6.1. Επιπτώσεις στην οργάνωση του χώρου	129
6.2. Οργανωτικό και Θεσμικό πλαίσιο	129
6.3. Οικονομική Εφικτότητα	130
6.4. Αξιολόγηση της πρότασης Ανάπλασης	130
7. Συμπεράσματα	131
8. Συντομογραφίες	133
9. Βιβλιογραφικές Αναφορές.....	134
10. Παράρτημα	139

1. Εισαγωγή

Στην διπλωματική αυτή εργασία μελετάται το ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης, προκειμένου να διαπιστωθούν εάν είναι εφικτό να επέλθουν αναπλάσεις στην υφιστάμενη δομή του κέντρου και σε ποιο βαθμό. Η διάθρωση του Β' μέρους της εργασίας περιλαμβάνει ανάλυση της περιοχής μελέτης καθώς και το γενικότερο πλαίσιο στον οποίο λαμβάνει χώρα. Κατόπιν λαμβάνοντας υπόψη κάποιες βασικές παραμέτρους, εστιάζουμε την όλη ανάλυση στις προτάσεις υπό μορφή σεναρίων, ώστε να καλύψουμε τους κύριους σκοπούς της συνολικής έρευνάς μας.

2. Σκοπός και Στόχος της μελέτης

Κύριος σκοπός της διπλωματικής εργασίας είναι να μελετηθεί το ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης και ειδικότερα ο ιστορικός δρόμος της Ερμού (που συγκεντρώνει όλες τις οικονομικές λειτουργίες του κέντρου), ώστε να μπορέσουμε να προτείνουμε κάποιο πρόγραμμα ανάπτυξης για την συγκεκριμένη περιοχή. Εφόσον, μέχρι σήμερα, η οποιαδήποτε, προσπάθεια ανάπτυξης ήταν ατελέσφορη.

Αρχικά, λοιπόν, το σχέδιο της έρευνας αυτής είχε βασιστεί στην υπόθεση, ότι σημαντικότερο μέσο για την αναβάθμιση της περιοχής αυτής είναι η αναδιάρθρωση του ιδιωτικού χώρου και διατήρηση της πολιτισμικής φυσιογνωμίας της οδού. Με δεδομένο ότι ως βασική μονάδα οργάνωσης του αστικού ιστού είναι το Οικοδομικό τετράγωνο και οι περιβάλλοντες δρόμοι, το σχέδιο της έρευνας προέβλεπε βήματα σταδιακής εμβάθυνσης στη διεύρυνση της περιοχής μελέτης από τη μεγαλύτερη κλίμακα στη μικρότερη. Κατόπιν, όμως διαπιστώσαμε ότι τα στοιχεία που είχαμε για τα οικοδομικά τετράγωνα δεν κάλυπταν πλήρως τις αναγκαίες πρωτογενείς πηγές. Με αποτέλεσμα, να θεωρήσουμε ως μονάδα οργάνωσης τις υποπεριοχές του Ιστορικού Κέντρου. Επιπροσθέτως, η μελέτη προβλέπει ότι είναι αναγκαίο να διατυπωθούν και προδιαγραφές για επαναλήψιμες παρεμβάσεις στην περιοχή στη διαχρονική πορεία.

Στη πρώτη φάση της έρευνάς μας εστιάσαμε σε κάποιες βασικές προϋποθέσεις που θα πρέπει να τηρήσει η έρευνά μας ώστε να έχουμε τα επιθυμητά αποτελέσματα. Τα σημαντικότερα προβλήματα της περιοχής προέρχονται κύρια από τη σχέση του ιδιωτικού με του δημόσιου χώρου, την περιορισμένη επιφάνεια, τη διάθρωση και χρήση του δημόσιου χώρου, την ανεπάρκεια και τον τρόπο οργάνωσης των κοινοφελών λειτουργιών. Βλέπουμε δηλαδή, ότι ο ίδιος ο δημόσιος τομέας αδυνατεί να παρέμβει αποτελεσματικά για την αναβάθμιση του αστικού χώρου, τόσο με την ανάληψη άμεσων σχετικών επιχειρήσεων, όσο και σαν καθοδηγητής της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, όσο και ως επιβλέπων για την διατήρηση της αναβάθμισής της περιοχής. Τουλάχιστον, τα αποτελέσματα των αναπλάσεων στην ίδια περιοχή αυτό αποδεικνύουν.

Εν κατακλείδι, τα θέματα κοινωνικής ωφέλειας και κόστους θα πρέπει να εκτιμηθούν και να διατυπωθούν με τέτοιο τρόπο ώστε να μπορεί η έρευνα να δώσει ρεαλιστικές ενδείξεις και να πετύχουμε σωστά σενάρια, ενώ παράλληλα θα τα συσχετίσουμε και με τα αποτελέσματα που συγκεντρώσαμε με την έρευνα των

ερωτηματολογίων και μέσω των συνεντεύξεων (Βλέπε: Ερωτηματολόγιο 1^ο, 2^ο Σελ.: LXII, LXIII).

3. Η πόλη της Μυτιλήνης

Σε αυτό το κεφάλαιο της διπλωματικής εργασίας θα κάνουμε μια σύντομη αναδρομή στην ιστορία της πόλης της Μυτιλήνης και της πολεοδομίας μέχρι και τη τελική της διαμόρφωση σήμερα. Μέσω αυτής της διαδικασίας μπορούμε να αποκτήσουμε τις απαραίτητες γνώσεις για τους παράγοντες που διαμόρφωσαν την εικόνα της πόλης στις διάφορες ιστορικές περιόδους και να τις συγκρίνουμε με τα σημερινά δεδομένα της πόλης. Παράλληλα, θα μπορέσουμε να προσεγγίσουμε τα όρια του ιστορικού κέντρου μέσα στον αστικό ιστό της πόλης.

Η πόλη της Μυτιλήνης πλέον επιτελεί πολλαπλές χρήσεις ως προς τη λειτουργικότητά της, στρατιωτική λειτουργία, εμπορική, βιομηχανική, πολιτισμική και θρησκευτική, και τέλος πολιτική και διοικητική λειτουργία¹⁴⁵ (Βλέπε: Κείμενο 3^ο, Σελ.: LIX). Βέβαια, ο καθένας από εμάς αντιλαμβάνεται την πόλη από τη δική του οπτική, έχοντας τη δική του γεωγραφική φαντασία¹⁴⁶ (Βλέπε: Εικόνα 1^η, σελ.: XXXII).

Είναι μια πόλη μεσαίου μεγέθους, και φιλοξενεί γύρω στους 30.000 κατοίκους, όσους κατοίκους είχε και κατά τη Ρωμαϊκή περίοδο! Οι παράγοντες¹⁴⁷ της θέσης της πόλης διαμορφώνονται στους εξής: Προστασία από πλημμύρες, επάρκεια ύδατος, άμυνα, διαθεσιμότητα υλικών κατασκευής, γόνιμο έδαφος, προσανατολισμός, επίπεδη επιφάνεια κατάλληλη για κατασκευές, φυσικό λιμάνι κ.α. Οι παράγοντες της τοποθεσίας¹⁴⁸ της πόλης είναι αντίστοιχα η ύπαρξη λιμανιού, η δημιουργία μιας δεσπόζουσας πόλης, και η κομβικότητά της. Αποτελείται από συνεκτικούς οικισμούς και ο πληθυσμός είναι αστικός.

¹⁴⁵ Χατζημιχάλης Κ. (2004), *Βασικές έννοιες της Γεωγραφίας –Μια σύντομη εισαγωγή*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Β' Μέρος, σελ.: 121.

¹⁴⁶ Χατζημιχάλης Κ. (2004), *Βασικές έννοιες της Γεωγραφίας –Μια σύντομη εισαγωγή*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Α' Μέρος, σελ.: 22. «.. Αυτή η εικόνα ή αντίληψη, σχηματίζεται μέσα από τους τρόπους με τους οποίους ο πολίτης αντιλαμβάνεται και απομνημονεύει τις πληροφορίες και τα ερεθίσματα καθώς και από τις ιδιαιτερότητες, τις προτιμήσεις, τις αποφάσεις και τη γενικότερη κοινωνική και πολιτική συμπεριφορά του. Η πρωταρχική και θεμελιώδης ανθρώπινη διαντίδραση με το χώρο, φυσικό ή ανθρωπογενή διέπεται από την αντίληψη, τα βιώματα, τις αναπαραστάσεις, από την ψυχολογική συμπεριφορά σε σχέση με το βιωμένο χώρο...».

¹⁴⁷ Δελλαδέτση Μ.Π. (2005-06), *Αστική & Κοινωνική Γεωγραφία*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 8.

¹⁴⁸ Δελλαδέτση Μ.Π. (2005-06), *Αστική & Κοινωνική Γεωγραφία*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 8.

3.1 Τοπογραφία της πόλης

Η Μυτιλήνη είναι η πόλη της νήσου Λέσβου, έδρα του δήμου και πρωτεύουσα της ομώνυμης επαρχίας και του νομού Λέσβου. Βρίσκεται στην νοτιο-ανατολική πλευρά του νησιού, απέναντι από τις τουρκικές ακτογραμμές και σε υψόμετρο στα 20 μέτρα. Κτισμένη στα ερείπια της αρχαίας ομώνυμης πόλης. Βρίσκεται στους πρόποδες διαφόρων λόφων, σε έναν ισθμό που την ενώνει με το γενοβέζικο κάστρο που κτίστηκε το 1373 στη θέση ενός παλαιότερου βυζαντινού¹⁴⁹. Η τοπογραφία της περιοχής που καταλαμβάνει την πόλη τους τελευταίους αιώνες έχει αλλάξει σημαντικά από την εποχή της εγκατάστασης των πρώτων κατοίκων της.

Εάν παρατηρήσουμε μια δορυφορική φωτογραφία από το google earth , ή ακόμη και αεροφωτογραφίες της πόλης (Βλέπε Χάρτης 2.7, 2.8 Σελ.: LXXVII, LXXVIII), θα διαπιστώσουμε ότι η περιοχή του κάστρου, καθώς και οι περιοχές δυτικά αυτού, βρίσκονται πάνω σε μία χερσόνησο. Η οποία αποτελεί το ανατολικότερο τμήμα της πόλης και δεν υπήρχε κατά την πρώτη εγκατάσταση των πρώτων κατοίκων.

Ο αρχαιότερος οικισμός της Μυτιλήνης ήταν χτισμένος πάνω στη νησίδα, στην περιοχή της οποίας υπάρχει σήμερα το κάστρο των Γατελούζων. Στα δυτικά αυτής της νησίδας υπήρχε κατά την αρχαιότητα ο πορθμός Εύριπος, ο οποίος ένωνε το βόρειο εμπορικό λιμένα της Επάνω Σκάλας με το νότιο πολεμικό λιμένα (το τωρινό λιμάνι της Μυτιλήνης). Αργότερα ο πορθμός παραμελήθηκε και έκλεισε, και σήμερα στη θέση του βρίσκεται η οδός Ερμού, ο δρόμος της κεντρικής αγοράς, ο οποίος συνδέει την Επάνω Σκάλα με την περιοχή της Κουμιδιάς και του σημερινού λιμανιού. Η χρονική στιγμή που πραγματοποιήθηκε αυτό το έργο είναι διφορούμενη. Σε ορισμένα ιστορικά βιβλία αναφέρεται ότι το κανάλι επιχωματώθηκε κατά την παλαιοχριστιανική εποχή (4^ο-5^ο μ.Χ.)¹⁵⁰. Αντίθετα, όμως, σύμφωνα με μια πιο πρόσφατη έρευνα που βασίζεται σε αρχειακές γαλλικές και οθωμανικές πηγές φαίνεται ότι ο Εύριπος υπήρχε τουλάχιστον μέχρι το 16^ο αιώνα¹⁵¹.

Η Μυτιλήνη πλέον είναι ένας νησιωτικός δήμος με την λειτουργία του λιμανιού του πολύ κοντά στον κύριο ιστό της πόλης, με αποτέλεσμα να

¹⁴⁹ Εγκυκλοπαίδεια Πάπυρος Λαρούς Μπριτάννικα (1996), Εκδοτικός Οργανισμός Πάπυρος, Τόμος 44, σελ.: 266, Αθήνα.

¹⁵⁰ Κοντής Ι (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα, σελ.: 216.

¹⁵¹ Καρύδης Δ. & M. Kiel (2000), *Μυτιλήνης Αστυγραφία και Λέσβου χωρογραφία 15^{ος}-19^{ος} αιώνας*, σελ.:43.

δημιουργούνται έντονα κυκλοφοριακά προβλήματα στον βασικό του άξονα που είναι ο παραλιακός δρόμος (Βλέπε Χάρτης 1^{ος}, Σελ.: LXV). Επίσης το αεροδρόμιο του νησιού είναι πολύ κοντά στην πόλη, λιγότερο από δέκα χιλιόμετρα. Ουσιαστικά, ο παραλιακός δρόμος είναι ο μόνος δρόμος που συνδέει το λιμάνι με το αεροδρόμιο. Ένα τμήμα του δήμου (διοικητικά όρια) είναι αγροτική περιοχή. Σημαντική ιδιαιτερότητα αποτελεί η πολυπλοκότητα των αρμοδιοτήτων με άλλους φορείς όπως είναι η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση, το Λιμενικό Ταμείο κλπ¹⁵².

¹⁵² Πρωτοβάθμια Τοπική Αυτοδιοίκηση, 4.Εφαρμογή ολικού συστήματος περιβαλλοντικής διαχείρισης στον δήμο Μυτιλήνης, σελ.: 51, εύρεση στην ιστοσελίδα: <http://www.ath.aegean.gr/srcosmos/showpub.aspx?aa=9291> .

3.2 Ιστορία της Πολεοδομίας της πόλης

Η πρωτεύουσα του νησιού, που είναι χτισμένη σε επτά λόφους και στεφανωμένη από το κάστρο των Γατελούζων, έχει διατηρήσει σπουδαία δείγματα του λαμπρού παρελθόντος, αλλά και της εξαιρετικής πολιτισμικής πορείας της¹⁵³. Η ονομασία της πόλης της Μυτιλήνης επικράτησε κατά τα βυζαντινά χρόνια και διατηρήθηκε από την προφορική λαϊκή παράδοση ως εναλλακτική ονομασία ολόκληρου του νησιού¹⁵⁴. Η παλιά πόλη της Μυτιλήνης παρουσιάζει πολύπλοκο ιστορικό χαρακτήρα, οι διάφορες εποχές άφησαν τα ίχνη τους στην πόλη και ιδιαίτερα στον αστικό ιστό της. Η επέκταση της πόλης επήλθε σταδιακά.

Η πρώτη πόλη της Μυτιλήνης χτίστηκε το 1504 π.Χ. από τους Πενθίλιδες που διατήρησαν την βασιλική εξουσία μέχρι τα πρώτα χρόνια του Πιττακού πάνω στο μικρό νησάκι. Από την εποχή της πρωταρχικής αυτής ίδρυσης και μέχρι το μισό του 4^{ου} αιώνα π.Χ. η πόλη παραμένει πάνω στο νησί. Η περιοχή με το μεσαιωνικό κάστρο αποτελούσε την κυρίως πόλη για πολλούς αιώνες. Ήταν ένα νησάκι οχυρωμένο με τείχος, που από την πλευρά της ξηράς, εκτός του τείχους υπήρχε ένα στενό θαλάσσιο πέρασμα που λειτουργούσε ως οχυρωματική τάφρος. Για την εσωτερική δομή της πόλης τίποτε δεν είναι γνωστό.

Οι σύγχρονοι ιστοριογράφοι δεν γνωρίζουν πότε ακριβώς επήλθε η επέκταση της πόλης προς το μέρος της ξηράς. Σύμφωνα με τον Κοντή, η περίοδος της επέκτασης της πόλης στο μέρος της ξηράς αποτελεί τη δεύτερη περίοδο στην οικιστική ιστορία της Μυτιλήνης και χρονολογείται περίπου από το πρώτο μισό του 4^{ου} αιώνα ως την εποχή που πραγματοποιείται ξανά η σύμπτυξη της πόλης στο μικρό νησί, δηλαδή από τον 5^ο μ.Χ. αιώνα και μετά¹⁵⁵.

Είναι γνωστό από το Θουκυδίδη ότι το 428 π.Χ. έγινε προσπάθεια να «συννοικισθεί» η Μυτιλήνη. Η πολιτική χρήση της έννοιας του συννοικισμού σήμαινε τη συνένωση περισσότερων πόλεων κρατών και τη δημιουργία μιας κρατικής μονάδας, μιας επικράτειας¹⁵⁶. Μάλιστα, όταν χτίζονταν τα τείχη στην καινούργια γραμμή της στεριάς και συμπληρώνονταν τα λιμενικά έργα από τους Μυτιληναίους,

¹⁵³ Εφημερίδα Εμπρός (2006), *Lesvos Guide 2006*, Μυτιλήνη, σελ.: 62.

¹⁵⁴ Εγκυκλοπαίδεια ΔΟΜΗ (2005), Εκδόσεις ΔΟΜΗ Α.Ε., Τόμος 20^{ος}, Αθήνα, σελ.: 239.

¹⁵⁵ Κοντής Ι (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα, σελ.: 217.

¹⁵⁶ Κοντής Ι (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα, σελ.: 217.

ειδοποιήθηκαν οι Αθηναίοι για την απόφαση του συνοικισμού και την αποστασία που ετοιμάζαν οι Μυτιληνιοί¹⁵⁷. Ο συνοικισμός και η επικείμενη διεύρυνση της πόλης ήταν και η κύρια αιτία για την οποία οι μυτιληνιοί έφτασαν ως την απόφαση της αποστασίας¹⁵⁸. Τελικά, ο συνοικισμός δεν προχώρησε και η Μυτιλήνη αφού παραδόθηκε στους Αθηναίους περιορίστηκε και πάλι μέσα στα παλιά της όρια¹⁵⁹.

Με τη μελέτη της πολιορκίας της Μυτιλήνης από τους Πέρσες το 333π.Χ., διαπιστώνουμε ένα σημαντικό στοιχείο για την πολεοδομία της πόλης. Η πόλη πολιορκείται στη γραμμή του τείχους της στεριάς, που σημαίνει ότι η Μυτιλήνη στο διάστημα ανάμεσα στον Πελοποννησιακό πόλεμο και στους Περσικούς είχε επεκταθεί και πάλι στα όρια της¹⁶⁰. Η ξεχωριστή οχύρωση της παλιάς πόλης δεν κατεδαφίστηκε μετά την επέκταση της στο μέρος της στεριάς¹⁶¹.

Ο Εύριπος όπως φαίνεται από τις προδιαγραφές είχε τη δική του σημασία για την πόλη. Διότι, όταν πραγματοποιήθηκε η επέκταση και η Μυτιλήνη αποτελέστηκε από δύο χωρισμένα και αμυντικά μέρη, ο Εύριπος έγινε ένα οχυρωμένο κι από τις δύο πλευρές του κανάλι, ενώνοντας και τα δύο λιμάνια, το βόρειο και το νότιο. Αυτά τα δύο λιμάνια της Μυτιλήνης είχαν γίνει μαζί με τη διεύρυνση της πόλης για να ικανοποιήσουν τις νέες ανάγκες που προέκυψαν από τη διεύρυνση¹⁶². Το βόρειο ήταν το κύριο λιμάνι της αρχαίας πόλης, ενώ το νότιο λιμάνι είχε ειδική πολεμική χρήση¹⁶³. Στην Ρωμαϊκή εποχή είναι γνωστό ότι υπήρχαν γέφυρες στον Εύριπο που ένωναν την παλιά πόλη με τη στεριά¹⁶⁴. Κάτι τέτοιο δεν φαίνεται πιθανό για παλιότερα και μάλιστα για την πρώιμη εποχή διότι οι τεχνικές δυνατότητες για τέτοιου είδους έργα ήταν περιορισμένες και το πλάτος του Εύριπου ήταν οπωσδήποτε σημαντικό¹⁶⁵. Τόσο οι παλαιότερες όσο και οι πρόσφατες ανασκαφές λόγω του

¹⁵⁷ Κοντής Ι (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα, σελ.: 217.

¹⁵⁸ Κοντής Ι (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα, σελ.: 218.

¹⁵⁹ Κοντής Ι (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα, σελ.: 218.

¹⁶⁰ Κοντής Ι (1973), *Λεσβιακό Πολύπτυχο*, σελ.: 72.

¹⁶¹ Κοντής Ι (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα, σελ.: 221.

¹⁶² Κοντής Ι (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα, σελ.: 213.

¹⁶³ Κοντής Ι (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα, σελ.: 213.

¹⁶⁴ Κοντής Ι (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα, σελ.: 212.

¹⁶⁵ Κοντής Ι (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα, σελ.: 212.

βιολογικού καθαρισμού έχουν φέρει στο φως τόσο τα θεμέλια των δύο γεφυρών του Ευρίπου (στο ύψος του Γενί τζαμιού), όσο και μια σειρά από λιμενικές εγκαταστάσεις στο «ακρομώλιον» του αρχαίου λιμανιού της Μυτιλήνης, δηλαδή του λιμανιού της Επάνω Σκάλας¹⁶⁶.

Η πόλη συνεχίζει να επεκτείνεται στο μέρος της ξηράς δυτικά του Ευρίπου. Αναφέρεται ότι προσθήκες και μεταβολές έγιναν από το β' μισό του 2^{ου} μ.Χ. αιώνα και μετά, στους αυτοκρατορικούς χρόνους¹⁶⁷. Όταν τελικά ολοκληρώθηκε η επέκταση της Μυτιλήνης, το νησί της παλιάς πόλης έδινε την εντύπωση μέρους της πόλης¹⁶⁸. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι κάποια κατανομή της καινούργιας πόλης σε ζώνες με ειδική χρήση φαίνεται ότι είχε γίνει, ιδιαίτερα κοντά στο βόρειο λιμάνι υπήρχαν κτίρια για εμπόριο και για υπηρεσίες του λιμανιού¹⁶⁹ (Βλέπε: Εικόνα 7^η, σελ.: XXXVIII).

Στην παλαιοχριστιανική περίοδο, και ως το τέλος του 7^{ου} αιώνα συντελέστηκαν βασικές μεταβολές που καθόρισαν την οικιστική και την άλλη κατάσταση των νησιών του Αιγαίου του Μεσαίωνα¹⁷⁰. Ο αστικός πληθυσμός μειώθηκε σημαντικά και πόλεις όπως η Μυτιλήνη, προκειμένου να αντιμετωπίσουν τους κινδύνους που τις απειλούσαν, περιοριζόταν σε ένα μέρος μονάχα από την παλιά τους έκταση που έπαιρνε τη μορφή κάστρου¹⁷¹. Ο περιορισμός της πόλης στο κάστρο έχει μεγάλη σημασία για την πολεοδομική εξέλιξη της πόλης. Η κατασκευή του κάστρου της Μυτιλήνης εντάσσεται στο πλαίσιο της άμυνας των παραθαλάσσιων πόλεων που από τον 6^ο μ.Χ. αιώνα στηρίχτηκε κατ' εξοχήν στα κάστρα¹⁷². Το συγκεκριμένο κάστρο χτίστηκε την βυζαντινή εποχή επάνω στην κορυφή του νησιού, η οποία σιγά σιγά μετατρέπονταν σε χερσόνησο. Τα σπίτια της πόλης βρίσκονταν στο περιτείχιστο προάστιο (Μελανούδι) στο μεσαίο κάστρο και το παλάτι του αυθέντη στο Επάνω Κάστρο¹⁷³ (Βλέπε: Εικόνα 8^η, σελ.: XXXIX). Το Μελανούδι ήταν το

¹⁶⁶ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.aegean.gr/gympeir/ANAGN.htm>, στις 20 Μαρτίου 2008.

¹⁶⁷ Κοντής Ι (1973), *Λέσβιακό Πολύπτυχο*, Εκδόσεις Έσπερος, Αθήνα, σελ.: 85.

¹⁶⁸ Κοντής Ι (1973), *Λέσβιακό Πολύπτυχο*, Εκδόσεις Έσπερος, Αθήνα, σελ.: 109.

¹⁶⁹ Κοντής Ι (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα, σελ.: 224.

¹⁷⁰ Κοντής Ι (1973), *Λέσβιακό Πολύπτυχο*, Εκδόσεις Έσπερος, Αθήνα, σελ.: 160.

¹⁷¹ Κοντής Ι (1973), *Λέσβιακό Πολύπτυχο*, Εκδόσεις Έσπερος, Αθήνα, σελ.: 160.

¹⁷² Κωμαίτης Β. (1998), *Περίοδος Γατελούζων (1355-1462 μ.Χ.)*, *Ιστορία της Λέσβου*, Έκδοση 3^η, Εκδόσεις Δ.Σ. συνδέσμου φιλόλογων Λέσβου, Μυτιλήνη, σελ.: 127.

¹⁷³ Αζιώτης Μ. (1992), *Περπατώντας στη Λέσβο, Τοπογραφία, ιστορία, αρχαιολογία*, Τόμος Α', Εκδόσεις Gutenberg, Μυτιλήνη, σελ.: 30.

οχυρωμένο προάστιο, που απλωνόταν στα δυτικά, έξω από το κάστρο, περίπου ως τη γραμμή του Ευρίπου¹⁷⁴.

Κατά τη μεταβυζαντινή περίοδο, η πόλη της Μυτιλήνης, με την παρουσία των εκπροσώπων της αυτοκρατορικής εξουσίας πήρε τη σημασία της πρωτεύουσας του νησιού και κάποια στιγμή από το 10^ο αιώνα το όνομα της Μυτιλήνης υπερίσχυε του ονόματος του νησιού, το οποίο έμεινε σαν ιστορική ανάμνηση και μόνο, ώσπου ξαναγύρισε στην επίσημη ονοματολογία της νεώτερης εποχής¹⁷⁵.

Το 14^ο αιώνα, στην εποχή των Γατελούζων οι οποίοι ήταν εμπορικοί αντιπρόσωποι και όχι ουσιαστικά κατακτητές, η Μυτιλήνη αποτελεί σημαντικό κέντρο για το διαμετακομιστικό εμπόριο, όπως και στον επόμενο αιώνα. Πλέον, στα μέσα του 15^{ου} αιώνα, η Μυτιλήνη έχει εμφανή τα σημάδια της ακμάζουσας πόλης¹⁷⁶ και λειτουργεί ως κέντρο του διαμετακομιστικού εμπορίου. Γενικά για την πολεοδομία της πόλης στην περίοδο αυτή αναφέρονται τα εξής: η πόλη χωριζόταν σε δύο μέρη, την εντός του κάστρου και την εκτός του κάστρου που ονομαζόταν απλά “Mitileni η in burgo”¹⁷⁷. Η επίσημη ζωή των Λατίνων ήταν περιορισμένη στο κάστρο, υπήρχαν όμως και ευγενείς που έμεναν στην πόλη¹⁷⁸.

Κατόπιν, στην εποχή της Τουρκοκρατίας, η πόλη επεκτείνεται και διαμορφώνεται μια διαβάθμιση χώρου και πληθυσμού. Το 1492 πραγματοποιείται πολιορκία της Μυτιλήνης από το Μωάμεθ Β΄ και το βεζίρη Μαχμούτ πασά¹⁷⁹. Η Μυτιλήνη που πολιορκήσαν οι Τούρκοι τότε είχε τρία κύρια μέρη: το υψηλότερο, που αναφέρεται και σαν ακρόπολη και που ταυτίζεται αναμφισβήτητα με το σημερινό Επάνω κάστρο, όπου ήταν και η κατοικία του αυθέντου¹⁸⁰. Ένα δεύτερο κάστρο που ταυτίζεται με το συνεχόμενο από το βόρειο Μεσαίο κάστρο και ένα οχυρωμένο επίσης, την εποχή τουλάχιστον της πολιορκίας, προάστιο, το Μελανούδι¹⁸¹. Το προάστιο καταστράφηκε στην πολιορκία του 1462 από τους Τούρκους που μετά την άλωση της Μυτιλήνης εγκαταστάθηκαν εκείνοι στο κάστρο. Οι πρώτοι αιώνες της τουρκοκρατίας στο νησί παρουσιάζονται αρκετά σκοτεινοί όσον αφορά την έρευνα

¹⁷⁴ Κοντής Ι (1973), *Λέσβιακό Πολύπτυχο*, Εκδόσεις Έσπερος, Αθήνα, σελ.: 230.

¹⁷⁵ Κοντής Ι (1973), *Λέσβιακό Πολύπτυχο*, Εκδόσεις Έσπερος, Αθήνα, σελ.: 160.

¹⁷⁶ Κωμαΐτης Β. (1998), *Περίοδος Γατελούζων(1355-1462 μ.Χ.)*, *Ιστορία της Λέσβου*, Έκδοση 3^η, Εκδόσεις Δ.Σ. συνδέσμου φιλολόγων Λέσβου, Μυτιλήνη, σελ.: 115.

¹⁷⁷ Κωμαΐτης Β. (1998), *Περίοδος Γατελούζων(1355-1462 μ.Χ.)*, *Ιστορία της Λέσβου*, Έκδοση 3^η, Εκδόσεις Δ.Σ. συνδέσμου φιλολόγων Λέσβου, Μυτιλήνη, σελ.: 121.

¹⁷⁸ Κωμαΐτης Β. (1998), *Περίοδος Γατελούζων(1355-1462 μ.Χ.)*, *Ιστορία της Λέσβου*, Έκδοση 3^η, Εκδόσεις Δ.Σ. συνδέσμου φιλολόγων Λέσβου, Μυτιλήνη, σελ.: 120.

¹⁷⁹ Κοντής Ι (1973), *Λέσβιακό Πολύπτυχο*, Εκδόσεις Έσπερος, Αθήνα, σελ.: 172

¹⁸⁰ Κοντής Ι (1973), *Λέσβιακό Πολύπτυχο*, Εκδόσεις Έσπερος, Αθήνα, σελ.: 172

¹⁸¹ Κοντής Ι (1973), *Λέσβιακό Πολύπτυχο*, Εκδόσεις Έσπερος, Αθήνα, σελ.: 172

του δομημένου περιβάλλοντος και της χωροταξικής κατανομής των επί μέρους οικισμών και του ιστορικού κέντρου¹⁸². Αυτόν τον αιώνα παρατηρείται αύξηση στο φαινόμενο της αστικοποίησης, που είχε τις ρίζες του στην οικονομική άνθηση του νησιού και ειδικά στην ανάπτυξη του εμπορίου και στην παράλληλη αύξηση των θαλάσσιων δρομολογίων¹⁸³.

Όπως υπογραμμίζει ο Κοντής από το 17^ο αιώνα άρχισε και η αναμόρφωση της Μυτιλήνης με τη βαθμιαία ανακατάληψη του χώρου που κατείχε η αρχαία πόλη έξω από τα όρια της μεσαιωνικής. Η αναμόρφωση αυτή συμπληρώθηκε το 19^ο αιώνα¹⁸⁴. Οι μετακινήσεις Ελλήνων και Τούρκων στο χώρο πήραν διαφορετικές κατευθύνσεις κατά τη διάρκεια της Τουρκοκρατίας, καθώς η πόλη επεκτείνεται σταδιακά. Οι τούρκοι κατοικούν στο βόρειο τμήμα και οι έλληνες στο νότιο τμήμα της πόλης (Βλέπε: Κείμενο 2^ο, σελ.: LVIII). Μέσα στο κάστρο κατοικούν Τούρκοι και το διατήρησαν ως και την απελευθέρωση της Λέσβου το 1912. Εκτός από τη συμπλήρωση της οχύρωσης που έκαναν, ελάχιστα αξιόλογα κτίσματα πρόσθεσαν. Τα δύο μέρη, τουρκικό και ελληνικό επικοινωνούν κυρίως με μία μεγάλη οδική αρτηρία, το δρόμο της αγοράς που σχηματίστηκε επάνω στη γραμμή περίπου του χωμένου Ευρίπου. Στο βόρειο τμήμα του δρόμου ήταν η τουρκική αγορά και στο νότιο η ελληνική. Η γραμμή επαφής των δύο πόλων ήταν στην περιοχή της Μητρόπολης και παλιών εκκλησιών της Μυτιλήνης. Αυτός ο κοινωνικός διαχωρισμός είχε και οικονομικό αντίκτυπο. Επειδή οι έλληνες ήταν το πιο ζωντανό και ανεπτυγμένο στοιχείο, οικονομικά και πολιτιστικά, το κέντρο της πόλης μεταφέρθηκε στο νότιο τμήμα. Έτσι, το μικρό λιμάνι, το νότιο, έγινε κύριο λιμάνι. Το βόρειο, εκφυλίστηκε ώσπου κατάντησε απλός όρμος για τα καΐκια και τις βάρκες. Άλλο παράδειγμα ισορροπίας των δύο λαών είναι η ύπαρξη γύρω από την οδό Ερμού, δέκα χριστιανικοί ναοί και δέκα μουσουλμανικά τεμένη¹⁸⁵.

Κατά τη διάρκεια του 19^{ου} αιώνα δυο εξίσου σημαντικά γεγονότα επηρέασαν την πολεοδομική πορεία της πόλης. Η πυρκαγιά του 1851 και ο σεισμός του 1867. Με το πρώτο γεγονός τα περισσότερα κτίρια καταστράφηκαν, η πόλη όμως αναστυλώθηκε γρήγορα, και η πέτρα ως βάση δόμησης αντικατέστησε το ξύλο. Αντίστοιχα, με το σεισμό, ανακατασκευάστηκαν σπίτια με πέτρες, έγινε διαπλάτυνση

¹⁸² Αναγνώστου Σ. (1999), *Το Ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης και η ευρύτερη περιοχή του*, περ. Εν Δήμω, Μυτιλήνη.

¹⁸³ Αναγνώστου Σ. (1999), *Το Ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης και η ευρύτερη περιοχή του*, περ. Εν Δήμω, Μυτιλήνη.

¹⁸⁴ Κοντής Ι (1973), *Λέσβιακό Πολύπτυχο*, Εκδόσεις Έσπερος, Αθήνα, σελ.: 182

¹⁸⁵ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.symeonjewelry.gr/gr/index.php?p=p>, στις 20 Μαρτίου 2008.

των δρόμων, κατάργηση των αδιεξόδων κ.α. Παράλληλα, κατά το δεύτερο μισό του 19^{ου} αιώνα συντάσσονται και οι πρώτοι αξιόπιστοι χάρτες του νησιού από ξένους επιστήμονες που το επισκέφτηκαν είτε ως περιηγητές, είτε ως απεσταλμένοι ευρωπαϊκής ως επί το πλείστον χώρας, έχοντας αναλάβει να φέρουν εις πέρας κάποια ειδική αποστολή¹⁸⁶.

Κατά τον 20^ο αιώνα, και μάλιστα μετά από την απελευθέρωση του νησιού από την τουρκική κυριαρχία, η πόλη παρουσιάζει σημαντική πληθυσμιακή αύξηση. Είναι χαρακτηριστικό ότι η υποδύναμη των λεσβιακών εργοστασίων το 1912 ήταν μεγαλύτερη από την υποδύναμη των εργοστασίων ολόκληρου του ελληνικού Βασιλείου¹⁸⁷. Στην πόλη αναπτύσσονται μια σειρά επαγγέλματα αστικού χαρακτήρα που, μαζί με τα επαγγέλματα του λιμανιού και εκείνα της αγοράς αποτελούν σοβαρά οικονομικά και κοινωνικά κίνητρα για τη μετοίκηση των κατοίκων της υπαίθρου¹⁸⁸. Το 1923, με την έλευση των προσφύγων (αρχικά 50.000 και αργότερα 30.000), η εικόνα της πόλης αλλάζει καθώς και οι μουσουλμανικές μειονότητες αναγκάζονται να εγκαταλείψουν το νησί. Παράλληλα, στα πρώτα χρόνια μετά τη μικρασιατική καταστροφή όταν ο μεγαλύτερος αριθμός των προσφύγων που κατέφυγαν στο νησί εγκαταστάθηκαν πρόχειρα και με άθλιες συνθήκες στο βόρειο μέρος της Μυτιλήνης που το εγκατέλειψαν οι Τούρκοι. Η πληθυσμιακή και οικονομική ανάπτυξη της πόλης μετέπειτα, έδωσαν την ευκαιρία για επέκταση του οικιστικού ιστού σε αγροτικές περιοχές και στις παρυφές της (δηλαδή κατά μήκος της ακτής, στο δυτικό λόφο της πόλης και στα δύο λιμάνια), καθώς και στη διαμόρφωση βιομηχανικών πυρήνων δίπλα στα λιμάνια. Παράλληλα παρατηρήθηκε μετακίνηση των πληθυσμών από κάποιες παραδοσιακές κατοικίες των περιοχών Αγ. Συμεών και Αγ. Θεόδωροι προς τα νότια προάστια. Η σταδιακή υποβάθμιση του βόρειου τμήματος, οδήγησε στην είσοδο οχλουσών χρήσεων. Τα νότια προάστια επεκτάθηκαν σε ακόμη μεγαλύτερο βαθμό εξαιτίας της ζήτησης. Τα τελευταία χρόνια, παρατηρείται μείωση των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου, που οφείλεται εν μέρει στην πληθυσμιακή αύξηση αλλά και στην έλευση μεγάλου αριθμού φοιτητών με τη δημιουργία του Πανεπιστημίου Αιγαίου. Η έκταση της πόλης είναι σχετικά μεγάλη, αλλά δυσανάλογη ως προς τον πληθυσμό της. Ο σχετικά μικρός πληθυσμός της

¹⁸⁶ ¹⁸⁶ Αναγνώστου Σ. (1999), *Το Ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης και η ευρύτερη περιοχή του*, περ. Εν Δήμω, Μυτιλήνη.

¹⁸⁷ Εφημερίδα Εμπρός (2006), *Lesvos Guide 2006*, Μυτιλήνη, σελ.: 41-42.

¹⁸⁸ Σιφναίου Ε. (1996), *Λέσβος Οικονομική και Κοινωνική Ιστορία 1840-1912*, Εκδόσεις Τροχαλία, Αθήνα, σελ.: 246.

(27.247 κ.) ως προς την έκταση της, οφείλεται στο ότι μόνο το νότιο και το νοτιοδυτικό τμήμα της πόλης έχουν υποστεί τον οικοδομικό οργανισμό τις δεκαετίες του 80' και του 90' της πυκνής δόμησης - κατασκευής πολυκατοικιών άρα και την συσπείρωση της πλειοψηφίας του πληθυσμού εκεί, δηλαδή στο 35-40% μόνο όλης της έκτασης της πόλης¹⁸⁹. Η υπόλοιπη μεγαλύτερη πιο αραιοκατοικημένη έκταση της Μυτιλήνης αντιπροσωπεύεται σχεδόν ακόμη, από χαμηλά παλαιά κυρίως κτήρια μεταξύ των οποίων πολλά διατηρητέα νεοκλασικά και κάποια δυτικής ευρωπαϊκής αρχιτεκτονικής κτήρια από τα οποία ξεχωρίζουν ο Ι.Ν. Αγίου Θεράποντα αναγεννησιακού ρυθμού με τον μεγαλοπρεπή *μπαρόκ* τρούλο του να δεσπόζει στο λιμάνι της πόλης.

Η πρώτη οργανωμένη προσπάθεια παρέμβασης στο οικιστικό δίκτυο πραγματοποιήθηκε το 1984 με το πρόγραμμα των «Ανοικτών Πόλεων» με στόχο την διαίρεση της Λέσβου σε επίπεδα ,έχοντας ως κριτήριο ταξινόμησης την πληθυσμιακή πυκνότητα. Η κάθε «ανοικτή πόλη» αποτελούσε ενιαίο οικιστικό σύστημα και περιελάμβανε όλα τα χώρια μαζί με τον κεντρικό πυρήνα. Η Μυτιλήνη αποτελούσε οικιστική ενότητα επιπέδου 1^{ου} βαθμού, ο πυρήνας ήταν η πόλη ενώ οι δορυφόροι της ήταν οι οικισμοί της Βαρειάς , του Κουμικού, της Νεάπολης, το Πλιγόνιο, τα Λουτρά, η Άνω Χαραμίδα ,η Σκάλα Λουτρών, οι Ταξιάρχες, η Κώμη, τα Αλυφαντά, το Κέδρο, το Πυργί, η Αγία Μαρίνα, η Αγριλιά Κρατήγου, και η Αγία Παρασκευή. Γενικότερα, το πρόγραμμα αυτό διατηρείται μέχρι και σήμερα εν μέρει.

Το 1998, παράλληλα, διαμορφώθηκε το πρόγραμμα «Ι. Καποδίστριας» με το οποίο οι δήμοι που ιδρύονται προέρχονται από την συγχώνευση των υφιστάμενων δήμων και κοινοτήτων οι οποίοι καταργούνται . Οι δήμοι που παραμένουν' χωρίς αλλαγή είναι εκείνοι που η γεωγραφική τους θέση δεν τους επιτρέπει την συνένωση με άλλους Ο. Τ.Α. ή που κρίθηκε ότι η κατάταξη τους στο συγκεκριμένο οικιστικό σύστημα αποφέρει θετικά αποτελέσματα¹⁹⁰ . Συγκεκριμένα, ο δήμος της Μυτιλήνης αποτελεί έναν από τους πιο βασικούς πόλους ανάπτυξης του νησιού. Είναι ο πιο κεντρικός και προσπελάσιμος τόπος, ενώ παράλληλα αναδεικνύεται σε εκπαιδευτικό, διοικητικό, πολιτιστικό, εμπορικό κέντρο καθώς επίσης σε αυτήν χωροθετούνται οι κύριες λειτουργίες της περίθαψης, της πρόνοιας και της αναψυχής.

¹⁸⁹ Εύρεση στην Ιστοσελίδα:

<http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9C%CF%85%CF%84%CE%B9%CE%BB%CE%AE%CE%BD%CE%B7> , στις 12 Μαΐου 2008.

¹⁹⁰ Παύλου Χ. (2001), *Αστική Γεωγραφία*, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Τμήμα Γεωγραφίας, Μάθημα Αστική Γεωγραφία, Μυτιλήνη.

Η οικιστική ανάπτυξη της Μυτιλήνης οδήγησε στη δημιουργία νέων συνοικιών και στη συνεχή αλλαγή του πολεοδομικού ιστού. Ωστόσο, οι περισσότερες συνοικίες διατηρούν μέχρι σήμερα, τη μορφή, τα όρια και τις ονομασίες των αρχών του 20^{ου} αιώνα. Οι σημαντικότερες συνοικίες της Μυτιλήνης είναι οι εξής:

*Η Επάνω Σκάλα*¹⁹¹, στο βόρειο λιμάνι, όπου συγκεντρώνονται τα σπίτια των μουσουλμάνων κατοίκων της πόλης, καθώς και τα νεκροταφεία και πολλά από τα τζαμιά τους. Στη συνοικία αυτή εγκαταστάθηκαν πολλοί Μικρασιάτες πρόσφυγες το 1922. Η συνοικία της Επάνω Σκάλας διατρέχει το βόρειο τμήμα της Οδού Ερμού, που αποτελούσε την παλιά Τουρκική Αγορά.

*Ο Συνοικισμός*¹⁹² και *η Αγία Κυριακή*¹⁹³ κάτω από το Αρχαίο Θέατρο, όπου εγκαταστάθηκαν οι πρόσφυγες που ήρθαν στη Λέσβο το 1923, με την ανταλλαγή των πληθυσμών. Ο Συνοικισμός (Σαρβαρλί) θεμελιώθηκε τον Μάρτιο του 1929 για να αντιμετωπίσει μαζικά τις μεγάλες ανάγκες στέγασης των προσφύγων και καταλαμβάνει τον λόφο δυτικά από το βόρειο λιμάνι.

*Ο Άγιος Συμεών*¹⁹⁴ και *ο Άγιος Γεώργιος*¹⁹⁵ είναι συνοικίες γύρω από τους ομώνυμους ναούς που εκτείνονται στα δυτικά της οδού Ερμού. Η συνοικία του Αγίου Γεωργίου αποτελούσε το νότιο όριο εγκατάστασης των μουσουλμάνων κατοίκων της Μυτιλήνης.

Οι συνοικίες *των Αγίων Θεοδώρων*¹⁹⁶, γύρω από τον ομώνυμο ενοριακό ναό και του Αγίου Αθανάσιου με επίκεντρο τη Μητρόπολη, εκτείνονται ανατολικά της Ερμού. Πριν το 1912, εκτός από τις κατοικίες υπήρχαν εκεί και πολλά εργαστήρια χριστιανών μελών της μέσης αστικής τάξης.

Η Κουμουδιά, το Μπας φανάρι και τα Λαδάδικα, που αποτελούν κέντρα με εμπορικά καταστήματα και βιοτεχνικά εργαστήρια στην οδό Ερμού και περιλαμβάνουν ελάχιστες κατοικίες¹⁹⁷.

¹⁹¹ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.aegean.gr/CULTURELAB/Mytilene_gr.htm , στις 20 Μαρτίου 2008.

¹⁹² Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.aegean.gr/CULTURELAB/Mytilene_gr.htm , στις 20 Μαρτίου 2008.

¹⁹³ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.aegean.gr/CULTURELAB/Mytilene_gr.htm , στις 20 Μαρτίου 2008.

¹⁹⁴ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.aegean.gr/CULTURELAB/Mytilene_gr.htm , στις 20 Μαρτίου 2008.

¹⁹⁵ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.aegean.gr/CULTURELAB/Mytilene_gr.htm , στις 20 Μαρτίου 2008.

¹⁹⁶ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.aegean.gr/CULTURELAB/Mytilene_gr.htm , στις 20 Μαρτίου 2008.

¹⁹⁷ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.aegean.gr/CULTURELAB/Mytilene_gr.htm , στις 20 Μαρτίου 2008.

Ο Άγιος Θεράποντας¹⁹⁸ γύρω από τον περίφημο ναό που χτίστηκε στα τέλη του 19^{ου} αιώνα με εντυπωσιακό μέγεθος και αξιόλογη αρχιτεκτονική μορφή. Η συνοικία του Αγίου Θεράποντα, που παλαιότερα αποκαλούνταν και «Αρχοντομαχαλάς», εκτείνεται στα δυτικά της Οδού Ερμού, δίπλα στο Νότιο λιμάνι και συγκεντρώνει πλήθος παλιών αστικών κατοικιών της Μυτιλήνης.

Η Κουλμπάρα¹⁹⁹, μια μεγάλη συνοικία που εκτείνεται στις δυτικές παρυφές του Κάστρου και ανατολικά της οδού Ερμού και περιλαμβάνει πλήθος μικρών γειτονιών, με πυκνή οικιστική δόμηση. Ουσιαστικά είναι η συνοικία με τα παραδοσιακά σπίτια από την εποχή της τουρκοκρατίας.

Το Κιόσκι²⁰⁰, στον λόφο νότια της Κουλμπάρας και του Κάστρου, πάνω από το σημερινό λιμάνι. Το Κιόσκι αποτέλεσε μία από τις πιο αριστοκρατικές συνοικίες της Μυτιλήνης, με πολλές αρχοντικές κατοικίες Μυτιληνίων εμπόρων και προξένων, που διατηρούνται μέχρι σήμερα. Το όνομά του το πήρε από το κομψό περίπτερο που από το τέλος του 18^{ου} αιώνα έχτισε στο βάθος ο αρχιναύαρχος Χασάν Πασά Τζεζάερλι²⁰¹.

Σήμερα, ο δήμος της Μυτιλήνης ανασυστάθηκε με το σχέδιο Καποδίστριας και αποτελείται από το πρώην ομώνυμο δήμο καθώς και από τα δημοτικά διαμερίσματα: Αγίας Μαρίνης, Αλυφαντών, Αφάλωνος, Λουτρών, Μόριας, Παμφύλων, Παναγιούδας και Ταξιαρχών, οι οποίες καταργήθηκαν²⁰². Η σύγχρονη πόλη έχει τα χνάρια των προηγούμενων ετών, το κέντρο της πλέον είναι στην Προκυμαία της, γύρω από το νότιο λιμάνι.

Σε ότι αφορά την αρχιτεκτονική οπτική των βιομηχανικών κτιρίων, αντικατοπτρίζουν τις ευρύτερες οικονομικές, κοινωνικές και πολιτισμικές συνθήκες που επικράτησαν στην περιοχή, δηλαδή το βόρειο και το νότιο λιμάνι. Τα βιομηχανικά κτίρια χτίστηκαν από την αστική τάξη των εμπόρων και των μεγάλων γαιοκτημόνων που επένδυσαν στον τομέα της βιομηχανίας το πλεόνασμα των κερδών τους, από τα τέλη του 19ου αιώνα μέχρι και τις πρώτες δεκαετίες του 20ού αιώνα²⁰³.

¹⁹⁸ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.aegean.gr/CULTURELAB/Mytilene_gr.htm , στις 20 Μαρτίου 2008.

¹⁹⁹ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.aegean.gr/CULTURELAB/Mytilene_gr.htm , στις 20 Μαρτίου 2008.

²⁰⁰ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.aegean.gr/CULTURELAB/Mytilene_gr.htm , στις 20 Μαρτίου 2008.

²⁰¹ Καραγιάννης Β. & Σ. Μολίνος (2000), *Μυτιλήνη 1912*, Εκδόσεις Καστανιώτη, σελ.: 43.

²⁰² Εγκυκλοπαίδεια ΔΟΜΗ (2005), Εκδόσεις ΔΟΜΗ Α.Ε., Τόμος 20^{ος}, Αθήνα, σελ.: 244.

²⁰³ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.aegean.gr/CULTURELAB/Mytilene_gr.htm , στις 20 Μαρτίου 2008.

Η αρχιτεκτονική μορφή και ο τρόπος κατασκευής τους αντλούσαν πρότυπα από τις αντίστοιχες κατασκευές της Ευρώπης και της Μικράς Ασίας. Πρόκειται κυρίως για ελαιοτριβεία, σαπωνοποιεία και βυρσοδεψεία, καθώς και για μεγάλες αποθήκες, που χτίστηκαν με δομικά υλικά ξυλεία, πέτρες, ασβέστη, τούβλα και κεραμίδια, που προέρχονταν από τη Λέσβο και τη Μικρά Ασία, ενώ εξοπλίστηκαν με μηχανήματα από την Αγγλία, τη Σμύρνη και τον Πειραιά²⁰⁴. Ορισμένα διατηρούνται μέχρι σήμερα, με διαφορετική όμως λειτουργία.

Τέλος, το κάστρο, ως κάτοψη, έχει ακανόνιστο παραλληλόγραμμο σχήμα, με μήκος 300 μέτρα στον άξονα Β-Ν και πλάτος που κυμαίνεται από 150-270 μέτρα στον άξονα Α-Δ²⁰⁵. Δυστυχώς, όμως ο αρχαιολογικός χώρος παρουσιάζει πολύ κακή κατάσταση διατήρησης.

²⁰⁴ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.aegean.gr/CULTURELAB/Mytilene_gr.htm , στις 20 Μαρτίου 2008.

²⁰⁵ Λούπου Χ. & Σ. Φρατζέσκος (2005), *Μελέτη Ανάδειξης του Κάστρου της Μυτιλήνης*, ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων, Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών Προστασίας Μνημείων, σελ.: 24, Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.arch.ntua.gr/postgrad/prostasia/Announcement.pdf>, στις 3 Νοεμβρίου 2007.

4. Το ιστορικό κέντρο της πόλης

Το ιστορικό κέντρο ως έννοια είναι το πρωταρχικό κέντρο μίας πόλης, το οποίο εξελίσσεται διαχρονικά και αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της ιστορικής, πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της πόλης. Συμπεριλαμβάνουν τις περισσότερες περιοχές συντήρησης και τα περισσότερα καταγεγραμμένα²⁰⁶ κτίρια που βρίσκονται στην πόλη. Τα ιστορικά κέντρα των πόλεων εμφανίζουν σημαντική εσωτερική μεταβλητότητα στους τύπους των κτιρίων που συχνά χρονολογούνται από συγκεκριμένες ιστορικές περιόδους²⁰⁷. Με αυτόν τον τρόπο λειτουργούν τα ιστορικά κέντρα ως πυρήνας για τη ζωή της κοινότητας με ένα τρόπο που τα νέα εμπορικά κέντρα δεν μπορούν να φτάσουν²⁰⁸. Παρόλα αυτά, η λειτουργία των ιστορικών κέντρων είναι σημαντική διότι δημιουργεί μια αίσθηση χώρου και συνέχειας. Δυστυχώς, όμως στις περισσότερες περιπτώσεις μεγάλο μέρος τους έχει ήδη καταστραφεί ή αλλοιωθεί εξαιτίας των πιέσεων για αστική ανάπτυξη. Η μεταβολή της εικόνας του κέντρου μεταβάλλεται και οφείλεται κυρίως στην αλλαγή της οικονομικής βάσης των πόλεων, στις μετακινήσεις πληθυσμών και εργασίας²⁰⁹ κ.α.

Το ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης αναφέρεται ως χωρική μονάδα σε διάφορες μελέτες, αλλά η πιο σαφής και ξεκάθαρη οριοθέτηση του ιστορικού κέντρου δίδεται στη «Μελέτη ανάπτυξης κοινόχρηστων χώρων του ιστορικού κέντρου της πόλεως της Μυτιλήνης». Σύμφωνα με τον Φραντζέσκο «ιστορικό κέντρο μπορεί να θεωρηθεί η περιοχή που περιλαμβάνει τις παρακάτω γειτονιές: Επάνω σκάλα (Βλέπε: Εικόνα 3^η, σελ.: XXXIV), Οδός Ερμού, Μητροπόλεως-Κουμιδιά, Αγ. Γεώργιος-Αγ. Συμεών-Αγ. Απόστολοι, Αγ. Θεράπων (Βλέπε: Εικόνα 2^η, σελ.: XXXIII), Προκυμαία (Βλέπε: Εικόνα 9^η, 10^η, 11^η, 12^η σελ.: XL, XLI), Κουλμπάρα-Κιόσκι, Κάστρο (Βλέπε: Εικόνα 6^η, σελ.: XXXVII) και Καμάρες²¹⁰. Σε παλαιότερες μελέτες όπως στο ΓΠΣ Μυτιλήνης, ΥΧΟΠ 1982-84, αναφέρεται ως περιοχή ιστορικού κέντρου, ο άξονας της οδού Ερμού και της Προκυμαίας και στην παράλληλο προς τον άξονα της αγοράς από τον Αγ.Θεράποντα προς Αγ.Συμεών μέχρι την Επάνω Σκάλα. Επιπρόσθετα, στα

²⁰⁶ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.scotland.gov.uk>, στις 2 Απριλίου 2008.

²⁰⁷ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.regeneration.detr.gov.uk>, στις 2 Απριλίου 2008.

²⁰⁸ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.regeneration.detr.gov.uk>, στις 2 Απριλίου 2008.

²⁰⁹ Kleniewski N. (1997), *Cities change and Conflict: A political economy of urban life*, Wadsworth Publications, Belmont, p.124.

²¹⁰ Φραντζέσκος Σ. (1994), «Μελέτη ανάπτυξης κοινόχρηστων χώρων ιστορικού κέντρου πόλεως Μυτιλήνης».

ΠΔ 21/9/79 (ΦΕΚ 537/Δ) και της 27/3/84 (ΦΕΚ 332/Δ) που αφορούν τα διατηρητέα κηρυγμένα κτίρια στη Μυτιλήνη συμπεριλαμβάνεται οριοθέτηση του ιστορικού κέντρου, όπου γίνεται φανερό ότι έχουν τοποθετηθεί κατά μήκος της Ερμού, από το βόρειο λιμάνι έως το Μπας-Φανάρ, συμπεριλαμβανομένων μόνο των κτιρίων που βρίσκονται επί της Ερμού.

Η οδός Ερμού, δηλαδή η αγορά της Μυτιλήνης ήταν μία από τις μεγαλύτερες της Μικράς Ασίας, όπως ισχυριζόταν το 1907 ο Ευστράτιος Δράκος²¹¹ (Βλέπε: Εικόνα 4^η, σελ.: XXXV). Απόδειξη του ισχυρισμού αυτού ήταν και το γεγονός ότι την ίδια χρονιά η ευρύτερη περιοχή της αγοράς διέθετε πάνω από 475 μαγαζιά²¹².

²¹¹ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.aegean.gr/gympeir/ANAGN.htm>, στις 20 Μαρτίου 2008.

²¹² Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.aegean.gr/gympeir/ANAGN.htm>, στις 20 Μαρτίου 2008, «... 10 ζαχαροπλαστεία, 13 υφασματοπωλεία, 47 καφενεία, 11 αρτοποιεία, 20 ραφεία, 16 κουρεία, 38 υποδηματοποιεία, 12 κρεοπωλεία, 4 χαλκουργεία, 7 μαχαιροποιεία, 16 μαγειρεία, 10 βαρελοποιεία, 4 κοσμητοπωλεία, 2 τυπογραφεία, 3 μακαρονοποιεία, 5 ξενώνες, 6 δερματοποιεία, 3 μεταξουργεία, 9 παπλωματάδικα, εργοστάσιο αεριούχων ποτών, 11 φαναροποιεία, 6 καπνοπωλεία, 11 οπωροπωλεία, 2 καρεκλοποιεία, 4 αμπατζίδικα, 6 ξυλεμπορικά, 6 σιδηρουργεία, 2 μηχανουργεία, 16 γραφεία εμπόρων, 9 δικηγορικά γραφεία, 56 παντοπωλεία, 18 σαπωνοποιεία και μία τράπεζα...».

5.Αναγνώριση της περιοχής μελέτης:

5.1 Οριοθέτηση του ιστορικού κέντρου

Η περιοχή που πρόκειται να μελετηθεί βρίσκεται μέσα στα όρια του ιστορικού κέντρου της Μυτιλήνης. Πρόκειται ουσιαστικά για την περιοχή που συγκεντρώνονται οι οικονομικές λειτουργίες του ιστορικού κέντρου, δηλαδή η οδός Ερμού διότι αποτελεί τον κύριο εμπορικό δρόμο του κέντρου. Η ιδιομορφία της έρευνας είναι ότι η περιοχή οριοθετείται στη βάση οδών και όχι οικοδομικών τετραγώνων. Επιπροσθέτως, η ακτίνα επιρροής της Ερμού είναι πολύ πιο ευρείας κλίμακας εφόσον εξυπηρετεί τον πληθυσμό ολόκληρης της πόλης.

Η οριοθέτηση του ιστορικού κέντρου έχει σε μεγάλο βαθμό τις βάσεις της στην ιστορική ανάπτυξη της πόλης. Η Μυτιλήνη μέσα στους αιώνες εξελίσσεται πολεοδομικά και οι μετακινήσεις της πόλης στο χώρο είχαν σαν κύριο άξονα τους τον Εύριπο, το άλλοτε κανάλι, το οποίο ακολουθούσε τη γραμμή του σημερινού δρόμου της αγοράς (Οδός Ερμού) και πιο συγκεκριμένα ξεκινούσε από το βόρειο λιμάνι (Βλέπε: Εικόνα 5^η, σελ.: XXXVI) και έφτανε μέχρι την περιοχή Πηγαδάκι-Κουμιδιά. Ανατολικά έχει συμπεριληφθεί στα όρια του ιστορικού κέντρου όλη η έκταση που εκτείνεται ανάμεσα στο βόρειο και το νότιο όριο και η οποία φτάνει ως το ανατολικότερο άκρο του σημερινού οικισμού, την περιοχή Τσαμάκια. Αντίστοιχα, ως δυτικό όριο του ιστορικού κέντρου έχει τοποθετηθεί το αρχαίο θέατρο με την ευρύτερη περιοχή του και τις περιοχές Συνοικισμός και Καμάρες, οι οποίες αποτελούν συνοικίες που προστέθηκαν στην πόλη με τον ερχομό των προσφύγων²¹³. Δηλαδή το ευρύ πλέγμα των λειτουργιών και δράσεων της πόλης, επικεντρώνεται στο δρόμο της Ερμού, εφόσον λειτουργούσε και λειτουργεί ως σημείο αναφοράς της κοινωνικής ζωής της πόλης, ενώ παράλληλα λειτουργούσε και ως άξονας με υπερτοπικό χαρακτήρα ως όριο στις εκατέρωθεν συνοικίες. Ουσιαστικά συνιστά τη χαρακτηριστικότερη ευθύγραμμη διαδρομή που διαφοροποιείται από τον περιβάλλοντα πολεοδομικό ιστό, ενώ συγχρόνως η αρχή της και το τέλος της περιλαμβάνει σημαντικά σημεία αναφοράς (τοπόσημα).

²¹³ Φραντζέσκος Σ. (1994), «Μελέτη ανάπτυξης κοινόχρηστων χώρων ιστορικού κέντρου πόλεως Μυτιλήνης».

Τα κύρια χαρακτηριστικά²¹⁴ της ταυτότητας της οδού Ερμού, ως δρόμου του Ιστορικού κέντρου, μπορούν να καταγραφούν η κυρίαρχη χρήση, η αρχιτεκτονική σύγκριση των μετώπων τους, η κλίμακα της τομής τους, ο συνδετικός τους ρόλος, η συμμετοχή των δημοσίων-δημοτικών επιχειρήσεων στην προσπάθεια χαρακτηρισμού του δρόμου «μνημειακού», «παραδοσιακού», «αρχαιολογικού χώρου» ή «καθημερινού» άξονα.

5.2 Διοικητικά δεδομένα περιοχής

Οι κύριες υποπεριοχές που πλαισιώνουν την οδό Ερμού, και αποτελούν το αντικείμενο της μελέτης μας είναι οι εξής: Επάνω Σκάλα, Κουλμπάρα, Κιόσκι, Μητρόπολη, Μπάς Φανάρι, Λαδάδικα, Άγιος Θεράποντας, Άγιος Συμεών, Άγιος Γεώργιος, Αγ. Θεοδώρων κλπ.

Σύμφωνα με την οργανωτική δομή του Δήμου Μυτιλήνης η διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών είναι υπεύθυνη για τις μελέτες επιβλέψεων-κατασκευών και συντήρησης έργων, για αρχιτεκτονικές και ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες, καθώς και για τις πολεοδομικές μελέτες, τις πράξεις εφαρμογής και το κτηματολόγιο²¹⁵, τις οικοδομικές άδειες των αυθαιρέτων. Επομένως, το όλο έργο να αναπλάσεων θα παρακολουθείται από αυτή την υπηρεσία.

²¹⁴ Τριποδάκης Α. (1999), *Αισθητική αναβάθμιση του ιστορικού κέντρου της Αθήνας: Το δίκτυο δημόσιας εικόνας ως οργανωτικό πλαίσιο αστικού σχεδιασμού –Πιλοτική εφαρμογή: Δαπεδοστρώσεις οδικών αξόνων*, Ενότητα 6^η, Αθήνα, σελ.: 204.

²¹⁵ Πρωτοβάθμια Τοπική Αυτοδιοίκηση, *4.Εφαρμογή ολικού συστήματος περιβαλλοντικής διαχείρισης στον δήμο Μυτιλήνης*, σελ.: 56, εύρεση στην ιστοσελίδα: <http://www.ath.aegean.gr/srcosmos/showpub.aspx?aa=9291>, «...είναι υπεύθυνο για την εφαρμογή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου καθώς και για οποιαδήποτε τροποποίηση απαιτείται σε αυτό και εκδίδει σχετικές βεβαιώσεις καθώς και υψομετρικά σημειώματα. Ασχολείται με την επέκταση του σχεδίου πόλης και τον Γενικό Πολεοδομικό σχεδιασμό καθώς και με τις προσκυρώσεις ή παραχωρήσεις που προκύπτουν από την εφαρμογή αυτού. Είναι υπεύθυνο για την ορθή σύνταξη των πράξεων τακτοποίησης και αναλογισμού και για την διαφύλαξη των ορίων οικοπεδικών, κοινόχρηστων δημοτικών χώρων και οικισμών...».

5.3 Εξειδίκευση δημογραφικών, κοινωνικοοικονομικών και παραγωγικών δεδομένων

Ένας από τους βασικούς παράγοντες που επηρεάζουν την οικιστική διάθρωση των πόλεων είναι οι δημογραφικές εξελίξεις. Συγκεκριμένα, στην πόλη της Μυτιλήνης παρατηρούμε μια γενικότερη πληθυσμιακή αύξηση αλλά και επιμέρους μεταβολές που διαμορφώνονται ανάλογα με τις περιόδους (Βλέπε: Πίνακας 13^{ος}, σελ.: XV, Διάγραμμα 3^ο, 4^ο σελ.: XXIII, XXV). Εάν μελετήσουμε τις απογραφές των πληθυσμών της ΕΣΥΕ για τις δεκαετίες 1961, 1971, 1981, 1991 και 2001 μπορούμε να βγάλουμε τα εξής συμπεράσματα:

Τη δεκαετία 1961-1971, υπάρχει πληθυσμιακή μείωση εξαιτίας της μετανάστευσης προς τα μεγάλα αστικά κέντρα, ενώ αντίθετα λόγω της παλιννόστησης τη δεκαετία 1971-1981 έχουμε αύξηση. Τη δεκαετία 1981-1991 η κατάσταση είναι σταθερή, ενώ το 1991-2001 έχουμε αξιοσημείωτη αύξηση μέχρι και 12%! Φαινόμενο που οφείλεται κατά κύριο λόγο στην μετακίνηση πληθυσμιακών μαζών από την ύπαιθρο του νησιού στην πόλη, λόγω των θέσεων εργασίας και τις καλύτερες συνθήκες ζωής της πόλης. Συνεπώς, είναι εύλογο που και κατά την ίδια δεκαετία παρατηρούμε έντονη οικιστική ανάπτυξη. Παράλληλα παρατηρείται μείωση των γεννήσεων και αύξηση των μεταναστευόντων από τη νήσο.

Ο πιο πολυπληθέστερος δήμος του νησιού είναι της Μυτιλήνης ο οποίος και συγκεντρώνει 31.638 κατοίκους, το 35,71% του συνολικού πληθυσμού (1981). Η ηλικιακή κατηγορία 29-35 ετών είναι η μεγαλύτερη σε ποσοστό σε σχέση με τις υπόλοιπες κατηγορίες εφόσον στην πόλη δίνονται οι δυνατότητες για απασχόληση. Ενώ είναι αξιοσημείωτο το γεγονός πως παρατηρείται ο πληθυσμός να έχει την τάση να κατανέμεται στον χώρο με βάση τις ηλικιακές ομαδοποιήσεις. Οι ηλικίες ανανέωσης του πληθυσμού 0-14 και 15-24 ετών κυρίως συγκεντρώνονται σε δήμους ικανούς να παρέχουν παράλληλα εκπαιδευτική δραστηριότητα δημόσια (μέχρι και το Λύκειο) και ιδιωτική (φροντιστήρια) όπως για παράδειγμα η Μυτιλήνη. Οι πιο ώριμες ηλικίες 55-64 , 65-79 και οι γηραιότερες συναντώνται κατά κύριο λόγο σε δήμους οι οποίοι δεν προϋποθέτουν απαραίτητα την δυναμικότητα, επομένως βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα στην πόλη της Μυτιλήνης (Βλέπε: διάγραμμα 5^ο, σελ.: XXVI). Ενώ, σε σύγκριση με τα ποσοστά σε επίπεδο νομού, τα αντίστοιχα ποσοστά είναι πολύ μεγαλύτερα σε σύγκριση με αυτά των ομάδων ανανέωσης, άρα διαπιστώνεται μια τάση γήρανσης.

Παράλληλα, οι οικονομικές δραστηριότητες παρουσιάζουν μεγάλη στασιμότητα σε σχέση με την ανάπτυξη του νησιού από το 19^ο αιώνα έως και το Μεσοπόλεμο, που η ανάπτυξη είχε ανθίσει. Η κατοχή και ο εμφύλιος δημιούργησαν κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα στην πόλη με επιπτώσεις, αισθητές μέχρι τις τελευταίες δεκαετίες. Η εσωτερική και εξωτερική μετανάστευση στέρησε από το νησί το αναγκαίο παραγωγικό ανθρώπινο δυναμικό. Τα τελευταία χρόνια με τις κατάλληλες τροποποιήσεις των νόμων, και τη διαρθρωτική πολιτική της ΕΕ, υλοποιούνται σημαντικός αριθμός δράσεων. Ο δήμος Μυτιλήνης παρουσιάζει σημαντική πληθυσμιακή αύξηση, που σημαίνει ότι αυξάνεται ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός, άρα και η απασχόληση. Αντίστοιχα, το ΑΕΠ της πόλης, είναι από τα υψηλότερα της περιφέρειας και του νομού. Η παραγωγική δραστηριότητα στηρίζεται κυρίως στο τριτογενή τομέα, αναπτύσσονται το χονδρικό και το λιανικό εμπόριο, οι τουριστικές επιχειρήσεις, οι μεταφορές, οι επικοινωνίες, οι χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες, οι δραστηριότητες με άξονες την υγεία και την εκπαίδευση.

Ως η πρωτεύουσα του νησιού, εμφανίζεται με το μικρότερο ποσοστό συμμετοχής στον γεωργικό τομέα ,6.24% σε σύγκριση με τους υπόλοιπους δήμους του νησιού. Σημαντικό ποσοστό των 10253 απασχολούμενων συγκεντρώνεται στον κλάδο του εμπορίου, ξενοδοχείων , εστιατορίων με 19.02% των απασχολούμενων του δήμου. Επίσης οι κατασκευές απορροφούν το 10.14% των απασχολούμενων και οι μεταποιητικές βιομηχανίες το 8.30% ²¹⁶ . Άξιας προσοχής είναι οι 3380 απασχολούμενοι που εμφανίζονται καταγεγραμμένοι στον κλάδο των λοιπών υπηρεσιών οι οποίοι συγκεντρώνουν το 32.97% των απασχολούμενων. Επίσης σχετικά με τους νέους κλάδους 1 απασχολείται το 5.16% .Επιπλέον , Η Μυτιλήνη ως το πιο κομβικό σημείο, το 7.98% των απασχολούμενων ανήκει στον τομέα των μεταφορών και επικοινωνιών .Είναι σημαντικό πως ο αριθμός των απασχολούμενων στους υπόλοιπους δήμους της Λέσβου είναι πολύ μικρότερος από τους 10253 ²¹⁷ .

Ειδικότερα, οι εμπορικές επιχειρήσεις σημειώνουν τα υψηλότερα ποσοστιαία επίπεδα στο σύνολο των επιχειρήσεων στην ευρύτερη περιοχή της Ερμού με βάση τα στατιστικά δεδομένα του Επιμελητηρίου Λέσβου. Οι βιοτεχνικές επιχειρήσεις παρουσιάζουν σταθερές τάσεις περιορισμού στο σύνολο της περιοχής, αποδεικνύοντας ότι όλο και λιγότερες βιοτεχνίες έχουν την τάση να χωροθετούνται

²¹⁶ Παύλου Χ. (2001), *Αστική Γεωγραφία*, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Τμήμα Γεωγραφίας, Μάθημα Αστική Γεωγραφία, Μυτιλήνη.

²¹⁷ Παύλου Χ. (2001), *Αστική Γεωγραφία*, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Τμήμα Γεωγραφίας, Μάθημα Αστική Γεωγραφία, Μυτιλήνη.

στο ιστορικό κέντρο. Παράλληλα, οι τουριστικές επιχειρήσεις εμφανίζουν αμελητέα συμμετοχή, ενώ οι επαγγελματικές παρουσιάζουν τάσεις ανάπτυξης και ενδυνάμωσης.

Εάν μελετήσουμε το δρόμο της Ερμού και τις οικονομικές δραστηριότητες πως διαμορφώνονται στο χώρο διαπιστώνουμε ότι στο νότιο τμήμα της Ερμού αναπτύσσονται εμπορικές δραστηριότητες και μάλιστα σε πολύ υψηλότερα επίπεδα συγκριτικά με τις βιοτεχνικές δραστηριότητες. Είναι μια περιοχή κυρίως εμπορική, με μικρή μόνο εμφάνιση κάποιων επαγγελματικών δραστηριοτήτων.

Η βιοτεχνική δραστηριότητα έχει την τάση να εγκαταλείπει την περιοχή και οι ελάχιστες βιοτεχνίες είναι στραμμένες κυρίως στη μεταπώληση παρά στη μεταποίηση. Η Κουμιδιά, δυτικά της Ερμού και το βόρειο τμήμα της Ερμού αποτελούν περιοχές με πολύ περισσότερο ανεπτυγμένη τη βιοτεχνική δραστηριότητα σε σχέση με το νότιο τμήμα της Ερμού.

Επιπροσθέτως, το νότιο τμήμα έχει τις περισσότερες επιχειρήσεις σε όλη σχεδόν την έκταση της Ερμού (189 επιχειρήσεις), σε σύγκριση με το βόρειο (121 επιχειρήσεις), με το δυτικό τμήμα (136) και το ανατολικό (184). Το πιο αξιοθαύμαστο είναι ότι στο σύνολο των επιχειρήσεων μόνο 2 επιχειρήσεις είναι τουριστικές! Επομένως, αναφορικά με την ανάπτυξη οι ομάδες πληθυσμού που συνιστούν παράλληλα και ομάδες συμφερόντων είναι οι επιχειρηματίες λιανικού εμπορίου και οι μόνιμοι κάτοικοι της περιοχής.

5.4 Θεσμικό πλαίσιο χωροταξικών και πολεοδομικών κατευθύνσεων

Ουσιαστικά μετά την μεταπολιτευτική μεταρρυθμιστική προσπάθεια του 1980, επιχειρείται στη Μυτιλήνη η επιχείρηση πολεοδομικής ανασυγκρότησης της πόλης, όπως και όλης της χώρας. Ιδιαίτερα σημαντικές αλλαγές έγιναν στον πολεοδομικό σχεδιασμό της Μυτιλήνης κυρίως για τις επεκτάσεις, ή εντάξεις σχεδίων, όπως αναφέρεται εκτενέστερα παρακάτω..

Στο καθεστώς ρύθμισης της Μυτιλήνης εμπλέκονται διάφοροι φορείς, όπως η Νομαρχία, η Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου, το Υπουργείο Αιγαίου, το Υπουργείο Οικονομικών, το ΥΠΕΧΩΔΕ, ο Δήμος, η Πολεοδομία, κ.α. Συγκεκριμένα, το ΥΠΕΧΩΔΕ ορίζει το ΓΠΣ και τις πολεοδομικές μελέτες. Το Υπουργείο Οικονομικών τα κονδύλια που είναι απαραίτητα. Το ΥΠΕΧΩΔΕ και το Υπουργείο Αιγαίου τους όρους δόμησης, η νομαρχία τα δημόσια έργα, και τα ειδικά διατάγματα (όπως η προστασία του ιστορικού κέντρου) από τη σύμπραξη δήμου και Υπουργείου Αιγαίου. Βέβαια, αυτή η κατανομή των δράσεων δεν είναι απόλυτη, μπορεί να αναδιαμορφωθεί ανάλογα με τις πολεοδομικές ρυθμίσεις και την ισχύουσα νομοθεσία.

Στο σημείο αυτό είναι αναγκαίο να αναλύσουμε την πολεοδομική οργάνωση και τις ρυθμίσεις που έλαβαν χώρα κατά καιρούς, ώστε να μπορέσουμε να εντοπίσουμε τα προβλήματα που σχετίζονται με την περιοχή, τις δυνατότητες της παρέμβασης και αφετέρου να συσχετίσουμε την περιοχή με ανάλογες περιπτώσεις.

5.4.1 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Μυτιλήνης

Το περιεχόμενο του ΓΠΣ καθορίζει τον χαρακτήρα του οικισμού και των τμημάτων του ως προς τα γενικά χαρακτηριστικά του και θα δώσει στοιχεία γενικά για το επόμενο στάδιο, δηλαδή την επέκταση-αναθεώρηση²¹⁸. Το ΓΠΣ προηγήθηκε της ΕΠΑ (1984).

Το ΓΠΣ κάνει αναφορές για την Οδό Ερμού και συγκεκριμένα αναφέρει ότι η ζώνη κατά μήκος της οδού Ερμού είναι περιοχή-τμήμα του ιστορικού κέντρου της πόλης και αποτελεί αξιόλογο αρχιτεκτονικό σύνολο με έντονη εμπορική χρήση²¹⁹. Η αδυναμία εφαρμογής του σχεδίου πόλης στη ζώνη αυτή έχει οδηγήσει στην υποβάθμιση του χαρακτήρα της με την εγκατάλειψη των κτιρίων, την έλλειψη συντήρησης τους και την εξαφάνιση του αρχιτεκτονικού τους ενδιαφέροντος²²⁰. Για αυτό το λόγο το ΓΠΣ τη χαρακτηρίζει ως Ζώνη Ειδικής Οικονομικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) και με στόχο την αναβάθμιση της περιοχής προτείνει να δοθούν κατά προτεραιότητα στεγαστικά δάνεια, οικονομικές ενισχύσεις και πόροι για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης²²¹.

Ειδικότερα, το ΓΠΣ και η ΕΠΑ κάνουν αναφορές για την Επάνω Σκάλα και το βόρειο τμήμα της Ερμού, όπου συγκεντρώνονται μικρές βιοτεχνικές μονάδες και δεν υπάρχει σαφής διαχωρισμός στις χρήσεις λιανικού-χονδρικού εμπορίου και μεταποιητικών μονάδων²²², καθώς επίσης εκεί απομένουν επί το πλείστον οι υποβαθμισμένες χρήσεις. Συγκεκριμένα, λοιπόν, η ΕΠΑ προτείνει να απομακρυνθούν οι βιοτεχνικές μονάδες και τα συνεργεία από το βόρειο τμήμα της Οδού Ερμού και εκεί να δημιουργηθούν χρήσεις κεντρικού ιστού²²³. Παράλληλα, όμως παρατηρούμε ότι δεν αντιμετωπίζονται με τον ίδιο τρόπο όλα τα είδη της βιοτεχνίας, για παράδειγμα δεν αποκλείεται η ανάπτυξη μερικών ελαφρών βιοτεχνικών χρήσεων όπως εργαστήρια λαϊκής τέχνης, χειροτεχνίας που μπορούν να λειτουργήσουν είτε για τουριστικούς είτε για πολιτιστικούς σκοπούς²²⁴.

Αντίστοιχα για την περιοχή της Κουμιδιάς, το ΓΠΣ προτείνει απομάκρυνση του χονδρεμπορίου και δημιουργία πυρήνα διοίκησης, ο οποίος θα δημιουργηθεί με

²¹⁸ ΓΠΣ Μυτιλήνης (1982), σελ.: 57.

²¹⁹ ΓΠΣ Μυτιλήνης (1982), σελ.: 49.

²²⁰ ΓΠΣ Μυτιλήνης (1982), σελ.: 49.

²²¹ ΓΠΣ Μυτιλήνης (1982), σελ.: 49.

²²² ΕΠΑ (1984), σελ.: 3.

²²³ ΕΠΑ (1984), σελ.: 73.

²²⁴ ΓΠΣ Μυτιλήνης (1982), σελ.: 48.

μηχανισμούς οικονομικών και θεσμικών κινήτρων²²⁵. Η ζώνη αυτή χαρακτηρίζεται ως ζώνη ειδικών κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.) μέσα στην οποία παρέχονται ειδικά χρηματοδοτικά και πολεοδομικά κίνητρα²²⁶. Η πρόταση αυτή στηρίχτηκε στην αιτιολογία ότι το χονδρεμπόριο δεν εξυπηρετεί την πόλη δημιουργώντας προβλήματα διακίνησης στην κεντρική περιοχή, χωρίς να εξυπηρετείται ταυτόχρονα και το ίδιο²²⁷. Συγκεκριμένα, στην περιοχή η κτιριακή υποδομή είναι υποβαθμισμένη, οι εγκαταστάσεις είναι ανεπαρκείς και συγχρόνως αποτελεί πηγή ρύπανσης και όχλησης στο κέντρο της πόλης²²⁸.

Σήμερα όμως, το ΓΠΣ της Μυτιλήνης έχει αναθεωρηθεί. Σε ότι αφορά τα παλαιά Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) που εκπονήθηκαν σε όλη την Επικράτεια με βάση τον Ν.1337/’83 στα πλαίσια της Ε.Π.Α., αυτά αποτελούσαν απλές ρυθμίσεις Αστικού Περιεχομένου, χωρίς ευρύτερη Χωροταξική διάσταση, αφού κάλυπταν τον χώρο αποκλειστικά των Ο.Τ.Α. πριν την διεύρυνση τους. Αντίθετα, το ισχύον σήμερα Θεσμικό Πλαίσιο του Ν.2508/’97, προβλέπει, τα αντίστοιχα νέα Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., να μπορούν να θεωρηθούν Χωροταξικές Μελέτες περιορισμένης κλίμακας (Τοπικά Χωροταξικά στην ουσία), αφού ο χώρος παρέμβασής τους, ταυτίζεται με τα νέα διοικητικά όρια των διευρυμένων πλέον (Καποδιστριακών) Δήμων²²⁹. Για την πόλη της Μυτιλήνης (πριν την ισχύ του Ν.2539/1997- Σχέδιο Καποδίστρια) εκπονήθηκε μελέτη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1337/’83, η οποία και εγκρίθηκε με την αριθμ.78603/3262/12.11.1985 Απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε²³⁰.

Μετά την διεύρυνση των διοικητικών ορίων του Δήμου Μυτιλήνης (Ν.2539/97) και προκειμένου να αντιμετωπιστούν άμεσα έντονα χωροταξικά και πολεοδομικά προβλήματα του Δήμου κρίθηκε επιβεβλημένη η αναθεώρηση και επέκταση της παραπάνω μελέτης σύμφωνα με τις δ/ξεις του νέου οικιστικού Νόμου Ν.2508/97 (Σήμερα, το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για την Χωροταξία, είναι ο βασικός Νόμος

²²⁵ ΓΠΣ Μυτιλήνης (1982), σελ.: 11.

²²⁶ ΓΠΣ Μυτιλήνης (1982), σελ.: 49.

²²⁷ ΓΠΣ Μυτιλήνης (1982), σελ.: 47.

²²⁸ ΕΠΑ (1984), σελ.: 57.

²²⁹ Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου (2007), *Μελέτη: Αναθεώρηση-Επέκταση ΓΠΣ του Δήμου Μυτιλήνης*, εύρεση στην Ιστοσελίδα:

http://www.northaegaeon.gr/Repository/Files/1900_GPS_DIPEXO_26.07.07.doc, στις 3 Νοεμβρίου 2007.

²³⁰ Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου (2007), *Μελέτη: Αναθεώρηση-Επέκταση ΓΠΣ του Δήμου Μυτιλήνης*, εύρεση στην Ιστοσελίδα:

http://www.northaegaeon.gr/Repository/Files/1900_GPS_DIPEXO_26.07.07.doc, στις 3 Νοεμβρίου 2007.

2742/1999²³¹ “Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη”, αρμοδιότητας Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., ο οποίος ταυτόχρονα πλαισιώνεται και από τον Ν.2508/1997.)

Έτσι ο ενδιαφερόμενος Δήμος Μυτιλήνης, προχώρησε στην εκπόνησης της μελέτης “Αναθεώρηση-Επέκταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Διευρυμένου Δήμου Μυτιλήνης”²³², η έγκριση της οποίας αποτελεί αρμοδιότητα του Γ.Γ. της Περιφέρειας Βορ. Αιγαίου (άρθρο 4 του Ν.2508/97). Η παραπάνω μελέτη που χρηματοδοτείται από το πρόγραμμα ΕΠΤΑ, ανατέθηκε με την αριθμ.59/07.03.2000 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Μυτιλήνης και εκπονήθηκε σε τρεις φάσεις. Το πρώτο στάδιο περιελάμβανε την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης στην περιοχή μελέτης, την διάγνωση των προβλημάτων και των προοπτικών και τάσεων που υπάρχουν.

Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, ο Δήμος Μυτιλήνης παρέλαβε το Β’ στάδιο και στη συνέχεια προχώρησε σε διαδικασίες δημοσιοποίησης της μελέτης. Ενώ στη συνέχεια το 2005 η μελέτη διαβιβάστηκε στη Δ/ση ΠΕ.Χ.Ω. της Περιφέρειας, προκειμένου η εν λόγω Υπηρεσία να προβεί σε διαδικασίες ελέγχου και παραλαβής της μελέτης τόσο από πλευράς πληρότητας και τήρησης των προδιαγραφών όσο και επί της ουσίας συνεξετάζοντας ταυτόχρονα τις ενστάσεις πολιτών που είχαν υποβληθεί και όλες τις γνωμοδοτήσεις Φορέων και Υπηρεσιών. Κατόπιν η Τρίτη φάση μεταβιβάστηκε στο Σ.Χ.Ο.Π. της Περιφέρειας, για γνωμοδότηση και παροχή κατευθύνσεων προκειμένου οι μελετητές να προσαρμόσουν την μελέτη με εντολή της αναθέτουσας Αρχής για το τελικό στάδιο (Γ’ Φάση), που είναι και η οριστική μελέτη²³³.

²³¹ Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου (2007), *Μελέτη: Αναθεώρηση-Επέκταση ΓΠΣ του Δήμου Μυτιλήνης*, εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.northaegean.gr/Repository/Files/1900_GPS_DIPEXO_26.07.07.doc , στις 3 Νοεμβρίου 2007, «...Ο Γενικός Στόχος του Ν.2742/1999 είναι να προωθήσει την αειφόρο και ισόρροπη ανάπτυξη, να κατοχυρώσει την παραγωγική και κοινωνική συνοχή, να διασφαλίσει την προστασία του περιβάλλοντος στο σύνολο του Εθνικού Χώρου και στις επιμέρους ενότητες του, και να ενισχύσει τη θέση της Χώρας στο Διεθνές και Ευρωπαϊκό πλαίσιο...Εξάλλου και με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί καμία πολεοδομική ρύθμιση ή παρέμβαση στις πόλεις και στους οικισμούς μας, που έχει σχέση με πολεοδομήσεις, επεκτάσεις σχεδίων, καθορισμό ειδικών ζωνών κλπ, χωρίς να έχει προηγηθεί ο παραπάνω Σχεδιασμός...».

²³² Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου (2007), *Μελέτη: Αναθεώρηση-Επέκταση ΓΠΣ του Δήμου Μυτιλήνης*, εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.northaegean.gr/Repository/Files/1900_GPS_DIPEXO_26.07.07.doc , στις 3 Νοεμβρίου 2007.

²³³ Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου (2007), *Μελέτη: Αναθεώρηση-Επέκταση ΓΠΣ του Δήμου Μυτιλήνης*, εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.northaegean.gr/Repository/Files/1900_GPS_DIPEXO_26.07.07.doc , στις 3 Νοεμβρίου 2007.

Έτσι, τον Ιούλιο του 2007, εγκρίθηκε η αναθεώρηση-επέκταση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Μυτιλήνης Νομού Λέσβου με το [Φ.Ε.Κ. 328/30.07.2007 \(Τεύχος Α.Α.Π.\)](#)²³⁴ (Βλέπε Χάρτης 2.4, 2.6 Σελ.: LXXIV, LXXVI), (Βλέπε: ΦΕΚ, Σελ.: XCII) Το οποίο, προβλέπει, για το ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης, τα εξής²³⁵:

Περιοχές Αναπλάσεων, υπαγωγή σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 2508/1997, των παρακάτω περιοχών: α. Πολεοδομικό Συγκρότημα Μυτιλήνης: 1.Επάνω Σκάλα (ΠΕΑ2), 2. Ολόκληρη τη ζώνη τουρισμού – αναψυχής από Ταμπακαριά έως Επάνω Σκάλα, β. Οικισμός Παναγιούδας (ΠΕΣΤ2): 1. Καλαμιάρης, 2. Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ), σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν. 2742/1999 (Α' 207) στις γειτονιές Κουλμπάρα (ΠΕΑ3) και Αγ. Συμεών (ΠΕΑ5) της πόλης Μυτιλήνης (Βλέπε: Σχέδιο 1^ο, Σελ.: XCIV).

²³⁴ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.mytilene.gr/DATA/GPS/ΓΠΣ.htm> , στις 14 Μαΐου 2008.

²³⁵ ΓΠΣ Μυτιλήνης (2007), σελ.:3025

5.4.2. Ο Θεσμός των Αναπλάσεων για το Ιστορικό Κέντρο

Όπως αναφέραμε και σε προηγούμενα κεφάλαια, η ανάπλαση και ιδιαίτερα σε ιστορικά κέντρα, είναι μια διαδικασία που βρίσκεται ακόμη σε πολύ πρώιμο επίπεδο στην Ελλάδα, πόσο μάλλον σε μια νησιωτική περιοχή. Παρόλα αυτά, είναι σημαντικό να μελετήσουμε την περίπτωση, διότι σε περίπτωση εφαρμογής των αναπλάσεων, υπάρχει η πιθανότητα να βελτιώσουμε σε πολύ μεγάλο βαθμό την ποιότητα της ζωής μας.

Σύμφωνα με τον κ. Φραντζέσκο, το έργο ανάπλασης του ιστορικού κέντρου της Μυτιλήνης είναι μια ιδέα που ξεκίνησε το 1982, άρχισε να εφαρμόζεται το 1999 στην Ερμού με την ανάπλαση των όψεων των καταστημάτων της αγοράς. Το συνολικό κόστος χρηματοδοτήθηκε από την ΠΕΠ Βορείου Αιγαίου. Όπως αναφέρει το Υπουργείο Αιγαίου στο Ιστορικό Κέντρο, όπου υπάρχουν κτήρια, δημόσια και ιδιωτικά, με αξιόλογα αρχιτεκτονικά στοιχεία στις όψεις, τα οποία προσδίδουν την ιδιαίτερη ιστορική-αρχιτεκτονική φυσιογνωμία του ιστορικού κέντρου της πόλης και για το λόγο αυτό, τα περισσότερα, έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα - ιστορικά μνημεία. Δυστυχώς, με τη πάροδο του χρόνου, η εικόνα του τμήματος αυτού άρχισε ν' αλλοιώνεται, λόγω των επεμβάσεων "εκσυγχρονισμού" που έγιναν, κατά τη διάρκεια της πολυετούς χρήσης των κτηρίων, με υλικά και τεχνολογίες ξένες προς τον παραδοσιακό χαρακτήρα²³⁶. Επομένως, προκειμένου να διατηρηθεί η αρχιτεκτονική φυσιογνωμία της περιοχής, προγραμματίστηκε και εντάχθηκε στα πλαίσια του 2ου Κ.Π.Σ., με χρηματοδότηση του Υπουργείου Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, το έργο: "Ανάπλαση Ιστορικού Κέντρου Μυτιλήνης", με αντικείμενο την επέμβαση στις όψεις των κτηρίων για ανάδειξη των αξιόλογων αρχιτεκτονικών στοιχείων και την ανάπλαση των κοινοχρήστων χώρων, ώστε συνδυαστικά να επέλθει η λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση της περιοχής²³⁷. Τα έργα που εντάχθηκαν ήταν: 1]. Ανάπλαση όψεων διατηρητέων κτιρίων επί της Ερμού (Βλέπε: Φωτογραφία 3^η, 4^η σελ.: LIII), 2]. Αποκατάσταση όψεων διατηρητέων κτιρίων στην Προκυμαία,

²³⁶ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://ftp.ypai.gr/isite/page/1555.1.0.asp>, στις 20 Μαρτίου 2008.

²³⁷ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://ftp.ypai.gr/isite/page/1555.1.0.asp>, στις 20 Μαρτίου 2008, «...Το έργο αφορούσε συγκεκριμένα : Την ανάπλαση των όψεων και επεμβάσεις στο εσωτερικό των δημοσίων κτηρίων - μνημείων: α) Σχολικού κτηρίου οδού Πιττακού (πρώην Παρθεναγωγείου) β) Κεντρικού Λουτρού γ) Γενί Τζαμί 2. Την ανάπλαση των όψεων των ιδιωτικών κτηρίων, μόνο των χαρακτηρισμένων ως διατηρητέων, των περιοχών: α) Εμπορικού δρόμου Ερμού β) Προκυμαίας γ) Συνοικιών Κουμιδιάς – Λαδάδικα 3. Την ανάπλαση των κοινοχρήστων χώρων των προαναφερόμενων περιοχών...».

3]. Ανάπλαση όψεων διατηρητέων κτιρίων σε Λαδάδικα, Κουμιδιά και Κουλμπάρα (Βλέπε: Εικόνα 23^η, σελ.: L), 4]. Ανάπλαση κοινόχρηστων χώρων Ερμού, 5]. Ανάπλαση κοινόχρηστων χώρων σε Λαδάδικα, Κουμιδιά και Κουλμπάρα, 6]. Αποκατάσταση – αξιοποίηση κεντρικού λουτρού Μυτιλήνης, και 7]. Στερεωτικές εργασίες Γενί Τζαμί και ανάπλαση περιβάλλοντος χώρου²³⁸. Οπότε όπως είναι εμφανές μια πρώτη κίνηση για την περιοχή μελέτης έχει γίνει. Σύμφωνα με αυτή την μελέτη, οι βασικοί στόχοι του έργου ήταν η αναβάθμιση του ιστορικού κέντρου, η ανάδειξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του, η μετατροπή του σε πόλο έλξης για επισκέπτες και ντόπιους. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται η ανάπλαση του ιστορικού κέντρου ήταν βέβαιο ότι θα αναδείξει τόσο τα αρχιτεκτονικά στοιχεία των προσόψεων όσο και τους ρυθμούς που άφηνε κάθε εποχή στην ιστορία της πόλης (Βλέπε: Εικόνα 21^η, 22^η σελ.: XLVIII, XLIX).

Οι εμπλεκόμενοι φορείς που συνετέλεσαν στην υλοποίηση αυτού του έργου από τη σύλληψη μέχρι και την υλοποίησή του, ανεξάρτητα από το βαθμό συμμετοχής τους ήταν το Υπουργείο Αιγαίου, η Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου, η Νομαρχία Λέσβου, ο Δήμος Μυτιλήνης, η ΚΑΣ, οι ιδιώτες αρχιτέκτονες μηχανικοί, οι ανάδοχοι επιχειρήσεις υλοποίησης του έργου με το εργατοτεχνικό προσωπικό τους, τους επιβλέποντες μηχανικούς του Δήμου Μυτιλήνης, και τέλος στους πολίτες της πόλης²³⁹.

Συνολικά το έργο της ανάπλασης του ιστορικού κέντρου περιελάμβανε παρεμβάσεις στην Επάνω Σκάλα, στη οδό Ερμού, Μητροπόλεως, Κουμιδιά, στις εκκλησίες Αγ.Γεώργιο, Αγ.Θεοδώρους, Αγ.Θεράποντα, στην προκυμαία και τις περιοχές Λαδάδικα και Κουλμπάρα. Αφορά κυρίως στην αποκατάσταση των όψεων επιλεγμένων κτιρίων σε επιλεγμένες περιοχές του ιστορικού κέντρου, τις πλακοστρώσεις και άλλες μεμονωμένες παρεμβάσεις.

Το έργο αποκατάστασης των όψεων περιλαμβάνει: ελαιοχρωματισμούς, αντικατάσταση κουφωμάτων, επισκευή επιχρισμάτων, αντικατάσταση στεγάστρων, νέες επιγραφές και φωτισμό για την ανάδειξη του κτιρίου. Επισκευάστηκαν οι όψεις μόνο των παραδοσιακών κτιρίων της αγοράς προσπαθώντας να επανέλθουν στην παλιά τους μορφή με ιδιαίτερο βάρος στην λεπτομέρεια.

²³⁸ Περιοδική έκδοση του Περιφερειακού Τμήματος Β.Α. Αιγαίου του ΤΕΕ, *Ευπαλίνος*, Τεύχος 12, Σεπτέμβριος-Οκτώβριος 2002, σελ.:4.

²³⁹ Περιοδική έκδοση του Περιφερειακού Τμήματος Β.Α. Αιγαίου του ΤΕΕ, *Ευπαλίνος*, Τεύχος 12, Σεπτέμβριος-Οκτώβριος 2002, σελ.:3.

Παράλληλα με το έργο της ανάπλασης των όψεων ξεκινάνε και οι πλακοστρώσεις στην Ερμού. Η Ερμού είναι ο πλέον εμπορικός δρόμος της πόλης με έντονη κίνηση πεζών σε ώρες αιχμής αλλά ταυτόχρονα και κυκλοφορία οχημάτων (Βλέπε: Φωτογραφία 1^η, 2^η σελ.: LII). Η κυκλοφορία αυτή είτε εγκάρσια είτε παράλληλα με την κυκλοφορία των πεζών, υποβαθμίζει τη λειτουργία της σαν του σημαντικότερου εμπορικού κέντρου της πόλης. Βέβαια, με την πλακόστρωση της Ερμού, είναι αναμενόμενο να αναβαθμιστεί η ποιότητα ζωής των χρηστών του ιστορικού κέντρου συνδυαζόμενη με την αποκατάσταση των όψεων των καταστημάτων της Ερμού, που αποτελεί πλέον πόλο έλξης του καταναλωτικού κοινού και των επισκεπτών του νησιού.

Βασικά στοιχεία που υποβαθμίζουν το κέντρο είναι τα εξής σύμφωνα με τον κ. Φραντζέσκο, 1. Ο κυκλοφοριακός φόρτος στην περιοχή Κουμιδιά-Λαδάδικα από βαριά κυκλοφορία, λόγω της ύπαρξης χονδρεμπορίου, 2. η παρουσία στην περιοχή οχλουσών χρήσεων όπως συνεργεία και βαφεία αυτοκινήτων. Έτσι, λοιπόν κύριος στόχος είναι η απομάκρυνση των οχλουσών δραστηριοτήτων από την περιοχή του ιστορικού κέντρου και η μεταφορά τους στις προτεινόμενες από το ΓΠΣ περιοχές.

Η επιθυμητή εικόνα για το ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης είναι εκείνη του ανεπτυγμένου, του αναβαθμισμένου, του περιποιημένου, του προσεκτικά διατηρημένου κέντρου. Τα εργαλεία για την παραγωγή αυτής της εικόνας, είναι οι πεζοδρομήσεις, οι πλακοστρώσεις, η αποκατάσταση των όψεων των κτιρίων, με στόχο την ανάπτυξη και αναβάθμιση του ιστορικού κέντρου. Αυτά οδηγούν σε αύξηση των αξιών γης και στα ενοίκια, που με τη σειρά τους αλυσιδωτά επηρεάζουν τις μικρές επιχειρήσεις καθώς και ορισμένα είδη λιανικού εμπορίου. Έτσι, οι επιχειρήσεις που απομένουν στην περιοχή είναι κυρίως μεγάλης κλίμακας, αλυσίδες καταστημάτων πολυεθνικών εταιρειών και επιχειρήσεις που πωλούν υψηλής ποιότητας αγαθά λιανικού εμπορίου. Δηλαδή, μετατρέπεται η αγορά σε αγορά υψηλών εισοδημάτων, δημιουργώντας κοινωνικές διαστρωματώσεις.

Πέρα από τις αναπλάσεις, επειδή παρατηρούνται φαινόμενα παράνομης στάθμευσης κατά τις νυχτερινές ώρες επί της οδού Ερμού, όπως και κυκλοφορία οχημάτων στην οδό, ο Δήμος Μυτιλήνης αποφάσισε την ανάγκη αστυνόμευσης της οδού ώστε κατά τη διάρκεια που τα καταστήματα λειτουργούν να μη διέρχονται

οχήματα από την οδό²⁴⁰. Τον περασμένο Απρίλιο αναγκάστηκε ο δήμος να βάλει και μπάρες για να προστατέψει το ιστορικό κέντρο²⁴¹.

Ένα άλλο σημαντικό θέμα που αφορά το ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης είναι το γεγονός ότι παρουσιάζει υποβάθμιση και συμφόρηση των διαφόρων λειτουργιών και δραστηριοτήτων εφόσον ανήκει και σε παραθαλάσσια πόλη. Το τμήμα της Άνω Σκάλας Μυτιλήνης είναι εγκαταλελειμμένο, ενώ σε άλλα, στεγάζονται εντατικές δραστηριότητες όπως λιανικό εμπόριο και υπηρεσίες²⁴².

Παράλληλα, έχει προταθεί από τον Φρατζέσκο για την περιοχή του Κάστρου να αντιμετωπιστεί ο χώρος ως σύνολο, δηλαδή ως αρχαιολογικό πάρκο, να ενσωματωθεί νοηματικά με την πόλη και να αποτελέσει το συνδετικό κρίκο μεταξύ των δύο λιμένων της πόλης της Μυτιλήνης²⁴³. Το ιστορικό κέντρο της πόλης έχει πολύ υψηλές αξίες γης και ακινήτων, εφόσον στην περιοχή έχουν ήδη επέλθει αναπλάσεις και πεζοδρομήσεις. Ευτυχώς, από το ΓΠΣ το ιστορικό κέντρο θεσμοθετήθηκε ως περιοχή προς αναπλάσεις, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες περιοχές όπου δεν έχει πραγματοποιηθεί καμία προσπάθεια εφαρμογής του σχεδιασμού.

Ακόμη και σήμερα, η οδός παραμένει ένα από τα σημαντικότερα σημεία συζήτησης. Για παράδειγμα το 2003 δημιουργήθηκε από το Πανεπιστήμιο του Αιγαίου μια έκθεση πολυμέσων με θέμα, "Ερμού: συμβολικό, ιστορικό, οικονομικό & κοινωνικό κέντρο της Μυτιλήνης"²⁴⁴!

²⁴⁰ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.mytilin.gr/06_12.asp , στις 20 Μαρτίου 2008.

²⁴¹ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.mytilene.gr/data/tefxi/%CE%9C%CE%A0%CE%91%CE%A1%CE%95%CE%A3.htm> , στις 2 Απριλίου 2008.

²⁴² Αγγελίδης Μ. & Α. Οικονόμου (2005), *Χρήσεις γης και Επιπτώσεις στον Παράκτιο Χώρο της Ελλάδας*, ΤΕΕ, Αθήνα, σελ.: 9. Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://library.tee.gr/digital/m2ou5/m2045_aggelidis.pdf, 3 Νοεμβρίου 2007.

²⁴³ Λούπου Χ. & Σ. Φρατζέσκος (2005), *Μελέτη Ανάδειξης του Κάστρου της Μυτιλήνης*, ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων, Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών Προστασίας Μνημείων, σελ.: 24, Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.arch.ntua.gr/postgrad/prostasia/Announcement.pdf>, στις 3 Νοεμβρίου 2007.

²⁴⁴ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.aegean.gr/culturaltec/events/ermou_8_6_03.htm , στις 20 Μαρτίου 2008.

5.5. Υφιστάμενη Κατάσταση - Χρήσεις Γης

Με το άρθρο 2 του ΠΔ 5.12.88 (ΦΕΚ 869/Δ), καθορίζονται οι χρήσεις γης ανά οικοδομικά τετράγωνα της πόλης της Μυτιλήνης. Οι χρήσεις που επιτρέπονται στο ευρύτερο ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης είναι οι εξής: κατοικίες, εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης, ξενοδοχεία-λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης του κοινού, πολιτιστικά κτίρια, κτίρια εκπαίδευσης, θρησκευτικοί χώροι, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, επαγγελματικά εργαστήρια.

Οι μοναδικές χρήσεις γης που αποκλείονται από το ιστορικό κέντρο είναι οι συγκοινωνιακές εγκαταστάσεις, οι αποθηκευτικοί χώροι, τα βιοτεχνικά εργαστήρια, τα πρατήρια βενζίνης και οι εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων και λαϊκών αγορών. Επιπροσθέτως, καλό είναι να τονίσουμε ότι τα βιοτεχνικά εργαστήρια που υπάρχουν στην περιοχή εξακολουθούν να λειτουργούν αν τηρούν όλες τις προϋποθέσεις, αλλά δεν επιτρέπεται να ανοίγουν καινούργια βιοτεχνικά εργαστήρια στην περιοχή του ιστορικού κέντρου.

Τα τελευταία χρόνια η Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου προώθησε το Σχέδιο ολοκληρωμένης αστικής ανάπτυξης για τις περιοχές του Ιστορικού Κέντρου & του Συνοικισμού του Δήμου Μυτιλήνης, με κύριο σκοπό την αύξηση της απασχόλησης καθώς και την καταπολέμηση του κοινωνικού και εργασιακού αποκλεισμού ειδικών πληθυσμιακών ομάδων και ατόμων με αναπηρία²⁴⁵.

Κύρια χρήση της περιοχής είναι η κατοικία (Βλέπε Χάρτης 1.5, Σελ.: LXIX). Οι όροφοι χρησιμοποιούνται σχεδόν αποκλειστικά για κατοικία, ενώ στα ισόγεια υπάρχουν και άλλες διάφορες χρήσεις, όπως καταστήματα λιανικού εμπορίου. Συνήθως τα σπίτια είναι 1-2 ορόφων (Βλέπε Χάρτης 1.3, Σελ.: LXVII). Ελάχιστα είναι τα κτίρια που παρουσιάζουν μεγαλύτερη διακύμανση και εστιάζονται κυρίως στις περιοχές του Κιόσκι (παράλληλα με τον παραλιακό δρόμο, στην Κουλμπάρα κατά μήκος πάλι των οδικών αξόνων της 8^{ης} Νοεμβρίου, Τζ.Αριστάρχου και Θέμιδος). Ενώ στο εσωτερικό της Ερμού, στην οδό Αγίας Σοφίας στην υποπεριοχή του Αγ.Γεωργίου. Τέλος, εμφανίζονται και στην Προκυμαία επί της Κουντουριώτου.

Σπάνια χώροι, αρχικά προορισμένοι για κατοικία, μετατρέπονται σε χώρους άλλων χρήσεων. Παράλληλα, επί της οδού υπάρχουν και μερικά σημεία που

²⁴⁵ Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.info3kps.gr/articleimages/kps_1527_3.doc , στις 20 Μαρτίου 2008.

κατηγοριοποιούνται ως αμιγής κατοικία γιατί υπερισχύουν και λειτουργίες όπως το εμπόριο. Παράλληλα, δεν υπάρχουν αδόμητα οικοπέδα, και οι δημόσιοι ανοικτοί χώροι είναι ελάχιστοι ακόμη και παραπλεύρως της Ερμού.

Σε σχέση με την ηλικία των κτιρίων παρατηρούμε ότι τα παλαιότερα βρίσκονται κατά μήκος της οδό Ερμού, στις περιοχές του Μπας Φανάρ, Αγ.Θεράποντα, στη Μητρόπολη και στην Επάνω Σκάλα (Βλέπε Χάρτης 1.6, Σελ.: LXX). Συνήθως, έχει ως επί των πλείστων τα περισσότερα ψηλότερα κτίρια βρίσκονται σε περιοχές που κτίστηκαν στην ενδιάμεση περίοδο, ενώ παράλληλα τα πρόσφατα κτίρια είναι μηδαμινά, με εξαίρεση ένα στην περιοχή Κιόσκι (Βλέπε Χάρτης 2.1, Σελ.: LXXI). Τα κτίρια της ενδιάμεσης περιόδου είναι στις περιοχές Κιόσκι, Συνοικισμός Αγ.Γεωργίου και Επάνω Σκάλα.

Τα περισσότερα κτίρια αποτελούνται κυρίως από μεικτά υλικά δόμησης και εστιάζονται στις περιοχές της Επάνω Σκάλας, στην Κουλμπάρα, στο Κιόσκι και στο Συνοικισμό Αγ.Γεωργίου (Βλέπε Χάρτης 1.4, 2.5 Σελ.: LXVIII, LXXV). Η δεύτερη κατηγορία κατασκευής είναι τα πέτρινα κτίρια στις περιοχές Μπας Φανάρ, Αγ.Θεράποντα και στη Μητρόπολη. Υπάρχουν και τα κτίρια από μπετόν, κυρίως της ενδιάμεσης περιόδου, στα βόρεια της Ερμού, στην Επάνω Σκάλα (Βλέπε Χάρτης 2.3, Σελ.: LXXIII). Η κατάσταση των κτιρίων της πόλης είναι σχετικά καλή προς μέτρια, ενώ κακή είναι η κατάσταση σε μεμονωμένα κτίρια στην περιοχή της Επάνω Σκάλας (Βλέπε Χάρτης 1.2, 2.2 Σελ.: LXVI, LXXII).

5.6. Η αστική ανάπτυξη της πόλης

Η αστική ανάπτυξη της πόλης φαίνεται να έχει διπολική διάταξη. Από τη μία πλευρά είναι ο πόλος του λιμανιού και από την άλλη ο πόλος του αεροδρομίου. Μέσα σε αυτή την απόσταση των δέκα χιλιομέτρων παρατηρείται μια διαχρονική μεταφορά των ανθρώπων, των αγαθών και των υπηρεσιών από ανατολικά προς δυτικά. Η αστική και υπεραστική συγκοινωνία, καθώς και η βαριά κυκλοφορία διέρχεται μέσα από τον αστικό χώρο και δυσχεραίνει την κυκλοφορία μέσα στην πόλη, ενώ, παράλληλα παρατηρείται ανυπαρξία πεζοδρομίων, στενότητα των δρόμων, μειωμένη δυνατότητα για στάθμευση, και κακή ποιότητα του οδοστρώματος.

Συγκεκριμένα, παρατηρούμε μετατόπιση του λιανικού εμπορίου προς την Οδό Καβέτσου από το Ιστορικό Κέντρο, μία από τις κύριες κεντρικές οδούς της πόλης. Την τελευταία όμως δεκαετία παρατηρείται μια προώθηση κάποιων υπηρεσιών στην προκυμαία. Η ίδια κατεύθυνση παρατηρείται και στη μεταφορά της κατοικίας προς την περιοχή του αεροδρομίου. Το κέντρο σιγά σιγά χάνει την λειτουργία που κατείχε ως κέντρο αγοράς και κατοικίας. Αυτό θα οδηγήσει μετέπειτα και σε μεγαλύτερο βαθμό υποβάθμισης της περιοχής μελέτης μας, επομένως, μια ανάπλαση στην περιοχή θεωρείται αναγκαία συνθήκη ώστε να επαναπροσδιορίσουμε τις λειτουργίες του συγκεκριμένου χώρου. Αυτό το φαινόμενο όμως δικαιολογείται αν λάβουμε υπόψη μας τη διαχρονική εξέλιξη του Βορρά-Νότου και η σταδιακή υποβάθμιση του βορείου τμήματος της Ερμού. Στο βόρειο τμήμα της Ερμού συνυπάρχουν παλιές και νέες χρήσεις γης, υπάρχουν παλιά καταστήματα, όπως παλαιοπωλεία και στεγάζονται κυρίως παραδοσιακά επαγγέλματα. Αντίθετα, στο νότιο τμήμα της Ερμού υπάρχουν κυρίως καινούριες εμπορικές δραστηριότητες, που όμως δημιουργούν προβλήματα προσπελασιμότητας. Αυτό έχει ως άμεση συνέπεια την ερήμωση και την υποβάθμιση του «ιστορικού» βορείου τμήματος του οικισμού, που συνεπάγεται ότι οι κεντρικές λειτουργίες μεταφέρονται και λειτουργούν σε βάρος της κατοικίας.

Η πόλη της Μυτιλήνης παρουσιάζει μια πολύ σημαντική έλλειψη στον προγραμματισμό, όπως ανέφερε χαρακτηριστικά ο Φραντζέσκος οι φορείς και οι κάτοικοι δεν αντιλαμβάνονται τι είναι πραγματικά αυτή η πόλη. Παρατηρείται μια μονομερής συγκέντρωση λειτουργιών σε ορισμένα τμήματα του οικισμού, που προκαλούν έντονη διαφοροποίηση μεταξύ τους. Επίσης, η κακή χωροθέτηση βασικών πολεοδομικών λειτουργιών, η υποβαθμισμένη τεχνική υποδομή καθώς και τα προβλήματα διατήρησης της ιστορικής κληρονομιάς του νησιού. Για παράδειγμα,

η Προκυμαία, περιοχή μέσα στο Ιστορικό κέντρο με μια υπερσυγκέντρωση λειτουργιών όπως κατοικία, εμπόριο, διοίκηση, χονδρεμπόριο, εξυπηρέτηση, αναψυχή, τουρισμός, εκπαίδευση, περίθαλψη, πολιτιστικές λειτουργίες, αθλητικές εγκαταστάσεις, ελεύθεροι χώροι, βιοτεχνία, εγκαταστάσεις μαζικών μεταφορών και κάθε άλλη χρήση. Με άμεσο και τραγικό αποτέλεσμα τη συμφόρηση του κέντρου και τη δημιουργία κυκλοφοριακού προβλήματος. Άλλο παράδειγμα κακής χωροθέτησης είναι η ανεπαρκής λειτουργία του λιμανιού, καθώς δεν υπάρχει καμία δυναμικότητα.

Έντονο είναι το πρόβλημα της διατήρησης της πολιτισμικής κληρονομιάς της Μυτιλήνης, υπάρχει η τάση συντήρησης, αναστήλωσης, αναπαλαίωσης και διατήρησης των διάφορων στοιχείων πολιτιστικής κληρονομιάς. Η μη κατεδάφιση πολλών διατηρητέων δημιουργεί εμπόδια στην εφαρμογή των σχεδίων πόλεως.

Η Επάνω Σκάλα αποτελεί μια καλή περιοχή επέμβασης, όπου η κατοικία δεν είναι περιορισμένη, αλλά έχει υψηλό βαθμό εγκατάλειψης κτιρίων. Οι δρόμοι είναι στενοί και πλακόστρωτοι. Με την προσέλκυση οικονομικών δραστηριοτήτων και την βελτίωση της ποιότητας ζωής στην περιοχή της θα δημιουργηθούν οι κατάλληλες προϋποθέσεις για την ανάπτυξη και δεύτερου πυρήνα στην πόλη. Έτσι, θα επέλθει ισορροπία. Ο βασικότερος φυσικός πόρος της περιοχής είναι η θάλασσα με κύριες δυνατότητες ανάπτυξης του τουρισμού καθώς και της πολιτιστικής της κληρονομιάς (μνημεία και αξιόλογα κτίρια που υπάρχουν εκεί). Η προοπτική της κατασκευής της μαρίνας (βόρειο λιμάνι) θα συντελέσει στην εξυγίανση της περιοχής. Επίσης, η ανάδειξη του μεσαιωνικού κάστρου, ενός από τα μεγαλύτερα της Μεσογείου, του αρχαίου θεάτρου στο ύψωμα της Αγ. Κυριακής, καθώς και του τζαμιού, θα αποτελούν θέλγητρο για ξένους και ημεδαπούς τουρίστες. Σε αυτό θα συντελέσει η δημιουργία μουσείου εντός του κάστρου καθώς και η πραγματοποίηση πολιτιστικών εκδηλώσεων στο αρχαίο θέατρο. Δίνεται με αυτόν τον τρόπο ώθηση στην τοπική παραγωγή, καθώς προσελκύουν επισκέπτες υψηλής εισοδηματικής στάθμης, προσθέτουν εργατικό δυναμικό και δεν θέτουν σε κίνδυνο την οικονομία της περιοχής. Επομένως, η ανάδειξη και η ανάπλαση των τριών αυτών καίριων σημείων (παραλία, αρχαίου θεάτρου, κάστρου) προϋποθέτουν και την ανάλογη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου για την κάλυψη των οποιοδήποτε αναγκών. Η διαμόρφωση αυτή θα περιλαμβάνει τομείς όπως το κυκλοφοριακό, το πολιτισμικό-κοινωνικό, δημόσια διοίκηση, παιδεία, αθλητισμός, καθαριότητα κ.α.

Τέλος η συνολική έκταση των πάρκων που διαθέτει η περιοχή δεν ικανοποιεί τις ανάγκες του πληθυσμού είναι όμως δύσκολη η δημιουργία νέων λόγω έλλειψης

χώρου. Η ανάγκη αυτή μπορεί να καλυφθεί με τη διαμόρφωση της περιοχής της περιοχής και ειδικότερα με την προσπάθεια δημιουργία λωρίδας πρασίνου.

Τα βασικά ερωτήματα για μας πλέον είναι τα εξής: Πού πρέπει να βρίσκεται η μεγαλύτερη συγκέντρωση των καταστημάτων; Πού θα πρέπει να επιτρέπονται εστιατόρια κα καφέ; Ποίες περιοχές θα πρέπει να σχεδιαστούν κυρίως ως περιοχές κατοικίας; Πού θα πρέπει να διαμορφωθεί περιοχή στάθμευσης; Πώς θα προσελκύει το Ιστορικό Κέντρο τους ανθρώπους γηγενείς και μη; Η αναβάθμιση κτιρίων και χώρου αυξάνει τις αξίες και τα ενοίκια των ακινήτων και δε ευνοεί την επανεγκατάσταση των παλαιών ενοίκων²⁴⁶.

²⁴⁶ Εγκυκλοπαίδεια Πάπυρος Λαρούς Μπριτάννικα (1996), Εκδοτικός Οργανισμός Πάπυρος, Τόμος 8, σελ.: 419, Αθήνα.

6. Πρόταση –Σενάρια

Σκοπός της εργασίας μας είναι η ανάδειξη της ιδιαίτερης ταυτότητας της οδού Ερμού. Οι τοπικές αρχές της Μυτιλήνης, θα πρέπει να αναπτύξουν πολιτικές που να προωθούν την ενεργό διατήρηση της αστικής πολιτιστικής κληρονομιάς σε όλες τις εκδοχές της (Βλέπε: Σχεδιάγραμμα 1^ο, σελ.: XXIII). Ειδικότερα, οι τοπικές αρχές θα πρέπει να προτείνουν πολιτικές που θα προωθούν το κατάλληλο ταίριασμα ανάμεσα στην αρχιτεκτονική και στον παραδοσιακό περιβάλλοντα χώρο έτσι ώστε να διατηρήσουν την αστική ταυτότητα μέσα στον αστικό ιστό όπως επίσης και στους ανοικτούς χώρους²⁴⁷.

Παράλληλα όμως, προτείνεται να προσέξουν και άλλα χαρακτηριστικά όπως: να αποφεύγουν την συγκέντρωση δραστηριοτήτων που χρησιμοποιούνται εντατικά στα ιστορικά κέντρα, ούτε όμως να οδηγηθούμε και στη μονο-λειτουργική χρήση²⁴⁸. Όσο γίνεται πιο ισορροπημένες αποφάσεις. Όπως αναφέρει και ο L.Ktief ξεκινά με τη παραδοχή ότι με κάθε τρόπο πρέπει να αποφευχθεί η μεγάλη συγκέντρωση δραστηριοτήτων σε ένα σημείο, αντίθετα, πιστεύει ότι είναι σκόπιμη η διάχυση των λειτουργιών σε πολλές θέσεις στον ιστό της πόλης²⁴⁹. Για παράδειγμα, θα αποφύγουμε να δώσουμε κίνητρα προσέλκυσης εταιρειών υψηλής τεχνολογίας, διότι σε ποσοτικούς δείκτες, παρέχουν περιορισμένες ευκαιρίες εργασίας²⁵⁰ και δεν αποτελούν πρότυπο για τη θέση των ιστορικών κέντρων. Παράλληλα, θα πρέπει να προσέξουμε κατά τη διάρκεια του σχεδιασμού να μην προσελκύσουμε πολλές χρήσεις γιατί μπορεί να οδηγήσουμε το κέντρο σε ασφυκτικές καταστάσεις. Για παράδειγμα είναι εντελώς ανάρμοστο για τα ιστορικά κέντρα η δημιουργία κέντρων λιανικού εμπορίου. Οι δρόμοι του επεκτείνονται και διεισδύουν στην προς ανάπλαση περιοχή, τα υφιστάμενα μεγέθη των οικοδομικών τετραγώνων στην γύρω περιοχή

²⁴⁷ European Sustainable Cities Report for Local Authorities (2006), εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://ec.europa.eu/environment/urban/locsm_en.htm, στις 2 Απριλίου 2008, "...Local Authorities should develop policies to promote active conservation of the urban cultural heritage environment in all its expressions. In particular, local authorities should develop policies which promote an appropriate "fit" between architecture and the traditional surroundings so that the urban identity is maintained in the urban fabric as well as in open spaces..".

²⁴⁸ European Sustainable Cities Report for Local Authorities (2006), εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://ec.europa.eu/environment/urban/locsm_en.htm, στις 2 Απριλίου 2008, "...Local authorities should avoid the concentration of activities in the intensively used historic centers, although the dilution of activities must lead to a mono-functional use of the historic centers...".

²⁴⁹ Καρύδης Δ.Ν. (2002), *Τα Επτά Βήματα της Πολεοδομίας*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα, σελ.: 411.

²⁵⁰ Goddard J. et al (1991), *Urban Regeneration in a Changing Economy (An International Perspective)*, Chapter 3: Small Business as Target of Urban Policy, Clarendon Press, Oxford, p. 70, "...high-tech firms, in quantitative terms, provide limited job opportunities..".

γίνονται και αυτά οδηγός για τη συγκρότηση του νέου ιστού²⁵¹. Η επιδίωξη όσμωσης υφιστάμενου και νέου είναι στην πραγματικότητα μια διαδικασία μέσα από την οποία επιτυγχάνονται δύο στόχοι: αφενός μεν η οργανική ένταξη της προς ανάπλαση περιοχής στον ευρύτερο αστικό ιστό, αφετέρου δε η διασφάλιση της αστικής συνέχειας στη συγκεκριμένη θέση στην πόλη²⁵².

Άλλο χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι το γεγονός ότι πολλές πόλεις με ιστορικά λιμάνια έχουν εμπειρία με την αναγέννηση τους και ιδιαίτερα με μεταβιομηχανικές χρήσεις, όπως ο τουρισμός²⁵³. Τέτοιες χρήσεις είναι πιθανόν να προσφέρουν περισσότερο βιώσιμες και ζωντανές πόλεις, για παράδειγμα με την καλύτερη ανάμειξη των χρήσεων, με την επαναχρησιμοποίηση κενών χώρων²⁵⁴. Ισοδύναμα, παρόλα αυτά μπορεί να οδηγήσει σε προβλήματα όπως «διάβρωση» της πολιτιστικής κληρονομιάς²⁵⁵ και μόλυνση ή υπερσυγκέντρωση. Επομένως, τα κενά κτίρια στην Επάνω Σκάλα θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ως τουριστικές επιχειρήσεις ή ακόμη καλύτερα να δοθούν οικονομικά κίνητρα στις υφιστάμενες επιχειρήσεις εργαστήρια παραδοσιακού χαρακτήρα ώστε να παραμείνουν στην περιοχή.

Βασικό στοιχείο που θα πρέπει να επιτευχθεί μέσω των αναπλάσεων είναι να γίνει αναβάθμιση της ποιότητας ζωής του πληθυσμού και όχι μόνο να στοχεύουμε την κάλυψη των άμεσων αναγκών του. Για παράδειγμα, δημιουργία ανοικτών χώρων ή οργανωμένου χώρου αστικού πρασίνου. Επιπλέον το κέντρο της Μυτιλήνης συνθέτει την εικόνα μιας πυκνοδομημένης σχετικά περιοχής που έχει αναπτυχθεί πάνω στον ιστορικό ιστό²⁵⁶. Περιλαμβάνει μεγάλη ποικιλία κτιρίων όσον αφορά στην ηλικία

²⁵¹ Καρύδης Δ.Ν. (2002), *Τα Επτά Βήματα της Πολεοδομίας*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα, σελ.: 411.

²⁵² Καρύδης Δ.Ν. (2002), *Τα Επτά Βήματα της Πολεοδομίας*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα, σελ.: 412.

²⁵³ Mc Carthy J. (2003), *Spatial Planning, Tourism and Regeneration in Historic Port Cities*, DISP 154, εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.nsl.ethz.ch/index.php/en/content/download/459/3015/file/>, στις 19 Φεβρουαρίου 2008, "Many historic port cities have in recent decades experienced redevelopment for new "post-industrial" uses, often related to tourism..".

²⁵⁴ Mc Carthy J. (2003), *Spatial Planning, Tourism and Regeneration in Historic Port Cities*, DISP 154, εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.nsl.ethz.ch/index.php/en/content/download/459/3015/file/>, στις 19 Φεβρουαρίου 2008, "Such uses may offer the potential for creating more sustainable and liveable cities, for instance by means of greater mixing of uses, and re-use of vacant..".

²⁵⁵ Mc Carthy J. (2003), *Spatial Planning, Tourism and Regeneration in Historic Port Cities*, DISP 154, εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.nsl.ethz.ch/index.php/en/content/download/459/3015/file/>, στις 19 Φεβρουαρίου 2008, "...Equally, however, they may lead to problems such as erosion of heritage...".

²⁵⁶ Δελλαδέτση Π.Μ. et al (2001), *Ανάλυση της Τρωτότητας του Αστικού χώρου του Αιγαίου: Η Περίπτωση της Μυτιλήνης*, Διεθνές Σεμινάριο: Αποκατάσταση των ιστορικών κατασκευών σε σεισμικές περιοχές: Η περίπτωση των παραδοσιακών κτισμάτων στο Αιγαίο, Μυτιλήνη, σελ.: 45.

τους, το είδος της κατασκευής και εν μέρει των αριθμό των ορόφων. Σε περίπτωση σεισμού, προκειμένου να εκτιμηθούν οι πολιτιστικές απώλειες, είναι ανάγκη να εστιάσουμε την προσοχή μας σε κίνδυνο στοιχεία των ιστορικών κέντρων, αφού η επικινδυνότητα και σε κάποιο βαθμό η τρωτότητα, μπορεί να εκτιμηθούν με καθιερωμένες μεθόδους²⁵⁷. Για το σκοπό αυτό είναι απαραίτητο να έχει οριστεί η τοποθεσία του ιστορικού κέντρου καθώς και τα κύρια ιστορικά κτίρια. Ιδιαίτερα η πόλη της Μυτιλήνης παρουσιάζει μία σύνθετη δομή, με ανισοκατανομές χρήσεως γης και έντονη οικιστική ανάπτυξη, κάτι που θέτει την τρωτότητα της σε μεγάλο επίπεδο μελέτης.

Παράλληλα η βιώσιμη ανάπτυξη διαχέεται από πολλές πολιτικές οι οποίες για να υλοποιηθούν θα πρέπει να λάβουν τη μορφή κάποιας στρατηγικής οργάνωσης όπως πραγματοποιείται ήδη από την ΕΕ. Οι αστικές περιοχές και ιδιαίτερα τα ιστορικά του κέντρα είναι πολύ ευάλωτες στις συνέπειες της κλιματικής αλλαγής π.χ. διάβρωση μνημείων από την όξινη βροχή. Επομένως, είναι επιτακτική ανάγκη στα σχέδια ολοκληρωμένης διαχείρισης του αστικού χώρου να περιλαμβάνουν μέτρα για τον περιορισμό των περιβαλλοντικών κινδύνων έτσι ώστε οι αστικές περιοχές να διαχειριστούν καλύτερα²⁵⁸. Όπως δείχνουν και τα νέα διεθνή πρότυπα, θα ήταν εύλογο να εφαρμοστούν σχέδια βιώσιμων αστικών μεταφορών²⁵⁹, βιώσιμη δόμηση²⁶⁰ με δημοτική ενεργειακή πολιτική²⁶¹, κατάρτιση σχεδίων για την ποιότητα του αέρα,

²⁵⁷ Goretti A. (2001), *Ιστορικά κέντρα, σεισμική διακινδύνευση και μετασεισμική αποκατάσταση*, Διεθνές Σεμινάριο: Αποκατάσταση των ιστορικών κατασκευών σε σεισμικές περιοχές: Η περίπτωση των παραδοσιακών κτισμάτων στο Αιγαίο, Μυτιλήνη, σελ.: 40.

²⁵⁸ Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (SEC 2006/16), *Ανακοίνωση της Επιτροπής στο Συμβούλιο και στο ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, σχετικά με μια θεματική στρατηγική για το Αστικό Περιβάλλον*, Βρυξέλλες, σελ.:9.

²⁵⁹ Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (SEC 2006/16), *Ανακοίνωση της Επιτροπής στο Συμβούλιο και στο ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, σχετικά με μια θεματική στρατηγική για το Αστικό Περιβάλλον*, Βρυξέλλες, σελ.:9, «...ειδικά μέτρα για την προώθηση των ενεργειακά αποδοτικών οχημάτων με χαμηλές εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα θα βοηθήσουν στη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου σε τοπικό επίπεδο...».

²⁶⁰ Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (SEC 2006/16), *Ανακοίνωση της Επιτροπής στο Συμβούλιο και στο ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, σχετικά με μια θεματική στρατηγική για το Αστικό Περιβάλλον*, Βρυξέλλες, σελ.:9, «...Η βιώσιμη δόμηση βελτιώνει την ενεργειακή απόδοση και επιφέρει αντίστοιχα μείωση των εκπομπών του διοξειδίου του άνθρακα. Οι τοπικές αρχές μπορούν να προωθήσουν τέτοιες μεθόδους αυξάνοντας την ευαισθητοποίηση, καταρτίζοντας και επιβάλλοντας πρότυπα όπου είναι δυνατόν και υιοθετώντας βέλτιστες πρακτικές για τα δικά τους κτίρια τα οποία παραχωρούν μέσω οικολογικών δημόσιων συμβάσεων....Η Επιτροπή ενθαρρύνει σθεναρά τα κράτη-μέλη, τις περιφερειακές και τις τοπικές αρχές να εκπονήσουν προγράμματα για να προωθήσουν τη βιώσιμη δόμηση στις πόλεις τους.».

²⁶¹ Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (SEC 2006/16), *Ανακοίνωση της Επιτροπής στο Συμβούλιο και στο ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, σχετικά με μια θεματική στρατηγική για το Αστικό Περιβάλλον*, Βρυξέλλες, σελ.:9, «...Το Πράσινο Βιβλίο για την ενεργειακή απόδοση θέτει το ερώτημα εάν η οδηγία για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων πρέπει να επεκταθεί και στα μικρότερα κτίρια που ανακαινίζονται...».

πρότυπα νέα οχήματα για βιώσιμες μεταφορές, αντιμετώπιση του περιβαλλοντικού θορύβου²⁶², βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων κ.α. Ο βιώσιμος πολεοδομικός σχεδιασμός –κατάλληλος σχεδιασμός της χρήσης γης- θα βοηθήσει στην αναστολή της άναρχης δόμησης και της απώλειας φυσικών ενδιαιτημάτων και της βιοποικιλότητας²⁶³.

Ειδικότερα, η κυκλοφορία θα πρέπει να την προσέξουμε ιδιαίτερα, διότι η οδός Ερμού υφίσταται πλήρη καταστροφή από τη διέλευση οχημάτων. Κανονικά, η διέλευση θα έπρεπε να απαγορευτεί πλήρως αλλά εφόσον τα καταστήματα έχουν ανάγκη από προμήθειες, η διέλευση κρίνεται απαραίτητη (Βλέπε: Σχέδιο 2^ο, Σελ.: XCV).. Γι' αυτό το λόγο, ίσως θα ήταν σωστό να εφαρμόζαμε για την κυκλοφοριακή μελέτη με μία μέθοδος ανάπτυξης της αστικής πολεοδομίας και σε συνδυασμό με τη θεωρία των μεταφορών, που είναι και η έξυπνη ανάπτυξη γνωστή και ως “smart growth”. Η ανάπτυξη αυτή έχει ως κύριο στόχο να συγκεντρώνει την ανάπτυξη στο κέντρο της πόλης, κοντά με τις αρχές της συμπαγούς πόλης, περιλαμβάνει την ανάπτυξη ποικίλων χρήσεων γης και υποστηρίζει τις περιβαλλοντικές αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Τα κύρια εργαλεία πολιτικής που ακολουθεί είναι η δημιουργία ζωνών και οι μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Με τον πρώτο τρόπο η οποιαδήποτε νέα μορφή ανάπτυξης περιορίζεται μέσα σε μία συγκεκριμένη ζώνη, με τα επιπρόσθετα κίνητρα που προσφέρονται μέχρι να ολοκληρωθεί η απαραίτητη πυκνότητα της ζώνης²⁶⁴. Όσον αφορά τις μελέτες μπορούμε να προσεγγίσουμε τις συνέπειες της ανάπτυξης και να υπολογίσουμε το κόστος αυτών²⁶⁵. Παρόλα αυτά μπορεί να δημιουργηθούν αρκετές αντιθέσεις μέσα από τις μελέτες αυτές. Μία πολύ σημαντική καινοτομία είναι η σύνδεση των μεταφορών και των χρήσεων γης ώστε να

²⁶² Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (SEC 2006/16), *Ανακοίνωση της Επιτροπής στο Συμβούλιο και στο ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, σχετικά με μια θεματική στρατηγική για το Αστικό Περιβάλλον*, Βρυξέλλες, σελ.:11, «...η έκθεση σε υψηλές ηχοστάθμες μπορεί να οδηγήσει σε επιζήμια αποτελέσματα στην ανθρώπινη υγεία, και την προστασία των ήσυχων περιοχών από την αύξηση του θορύβου...».

²⁶³ Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (SEC 2006/16), *Ανακοίνωση της Επιτροπής στο Συμβούλιο και στο ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, σχετικά με μια θεματική στρατηγική για το Αστικό Περιβάλλον*, Βρυξέλλες, σελ.:10.

²⁶⁴ Encyclopedia Wikipedia (2007), *Smart Growth*, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://en.wikipedia.org/wiki/Smart-growth>, “Zoning...the most widely used tool for achieving smart growth is the local zoning law. Through zoning, new development can be restricted to specific areas, and additional density incentives can be offered...”.

²⁶⁵ Encyclopedia Wikipedia (2007), *Smart Growth*, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://en.wikipedia.org/wiki/Smart-growth>, “...these reports often indicate how significant impacts generated by the development –the cost of which is usually paid by the developer”.

επιτευχθεί η κοινωνική και οικονομική βιωσιμότητα στην πόλη, παραδείγματα υπάρχουν πολλά από την Κοπεγχάγη, το Πόρτλαντ και τη Κιουριτίμπα²⁶⁶.

Το ίδιο το κράτος θα πρέπει να λάβει μέτρα, ώστε να καταφέρει να υλοποιήσει το σχέδιο της ανάπτυξης. Βασικός του στόχος θα πρέπει να είναι η καλύτερη και αποτελεσματικότερη συνεργασία των αρμόδιων φορέων σε συνδυασμό με την ενεργοποίηση –απλοποίηση των θεσμών. Ουσιώδες στοιχείο πολιτικής της αστικής διακυβέρνησης είναι η πολύ καλή ίδρυση ενός δικτύου δημοσίων και ιδιωτικών φορέων (αν κρίνεται απαραίτητο όπως στα Docklands στο Λονδίνο) που σε τοπικό ή περιφερειακό επίπεδο θα βοηθήσουν στην εφαρμογή των δημόσιων προγραμμάτων²⁶⁷.

Βασικός στόχος είναι η κοινωνία σύμφωνα με τον Guy να κατανοήσει τη συμβολική σημασία του κέντρου και να προβάλλει μια καθαρή αίσθηση ταυτότητας²⁶⁸, το οποίο όμως μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο εάν ενημερωθεί και εκπαιδευτεί το κοινό.

Όπως σημειώνει και η Δρ Μάρω Σινού η μελλοντική εικόνα των ελληνικών νησιών είναι αβέβαιη. Η ανάπτυξη και η κερδοσκοπία είναι συχνά ανεξέλεγκτες²⁶⁹. Ήδη πολλά νησιά έχουν χάσει τον παραδοσιακό χαρακτήρα του, και η επέκταση του δομημένου περιβάλλοντος έχει αλλοιώσει ανεπανόρθωτο το φυσικό αλλά και το ανθρωπογενές περιβάλλον. Επομένως, δεν μένει άλλη λύση από το να το διαφυλάξουμε.

Θα μπορούσαμε να θεωρήσουμε την περιοχή, ως Ζώνη ειδικής ενίσχυσης, να ασκήσουμε το δικαίωμα υπέρ του δημοσίου, να επανεξετάσουμε τα όρια των υποπεριοχών του ιστορικού κέντρου.

Η κάθε συνοικία της περιοχής μελέτης μας παρουσιάζει διαφορετικές ανάγκες και επιδέχεται διαφορετικού είδους και βαθμού αναβάθμιση. Σε αυτό το σημείο

²⁶⁶ Sheeman M. (2001), *City Limits: Putting the Brakes on Sprawl*, Editions of Worldwatch Institute, Worldwatch paper 156, p.:35-36, εύρεση στις 9 Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: <http://www.worldwatch.org/system/files/EWP156.pdf>, "...the stories of Copenhagen, Portland and Curitiba illustrate how linking transportation and land use can enhance the social and economic vitality of cities. And they offer several important lessons..."

²⁶⁷ Goddard J. et al (1991), *Urban Regeneration in a Changing Economy (An International Perspective)*, Chapter 3: Small Business as Target of Urban Policy, Clarendon Press, Oxford, p. 69, "... the fourth component of any policy mix seems to be a well-established network of private and public institutions at the local or regional level to assist the implementation of national and state programmes..."

²⁶⁸ Guy C. (1998), *Controlling new retail space: the impress of planning in Western Europe*, Urban Studies, Vol.35. No 5-6, p.954

²⁶⁹ Μεσόγειος ΣΟΣ (2005), *Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική και Οικολογική Δόμηση*, Τρίμηνη έκδοση του δίκτυου Μεσόγειος SOS για τον Πολιτισμό & το Περιβάλλον της Μεσογείου, Τεύχος Ιουλίου-Σεπτεμβρίου, No. 48, σελ.: 17.

κρίνεται απαραίτητο να αναλύσουμε κάθε συνοικία ξεχωριστά, να καταγράψουμε τα κύρια χαρακτηριστικά της γνωρίσματα και να κάνουμε κάποιες προτάσεις ανάπλασης αντίστοιχα (Βλέπε: Πίνακας 16^{ος}, σελ.: XIX), (Βλέπε: Διάγραμματα 8^ο, 9^ο, 10^ο σελ.: XXIX, XXIX, XXX).

Το Κιόσκι είναι μια περιοχή με οργανωμένο χώρο στάθμευσης, με αρχαιολογικό μουσείο και φρούριο, και με έντονο κυκλοφοριακό φόρτο, εξαιτίας της άμεσης επαφή του με το λιμάνι. Γειτνιάζει με το κεντρικό οδικό άξονα της πόλης και δεν διαθέτει ανοικτούς χώρους. Η κύρια λειτουργία του είναι η κατοικία, καθώς και χρήσεις όπως οι υπηρεσίες/ επιχειρήσεις λιανικού εμπορίου κατά μήκος του οδικού άξονα. Επιπλέον, αποτελεί έναν από τους πιο αριστοκρατικούς συνοικισμούς, με υψηλές αντικειμενικές αξίες. Οι προτάσεις που θα μπορούσαμε να δώσουμε είναι να γίνει αποφόρτιση του οδικού άξονα (8η Νοεμβρίου, αντίστοιχα ενδυνάμωση του οδικού άξονα γύρω από το κάστρο) και πεζοδρόμηση αρκετών οδών. Μείωση των λειτουργιών αναψυχής (καφετέριες, εστιατόρια κ.α.) και καθιέρωση αυστηρών ποινών σε περίπτωση καταπάτησης της δημόσιας γης, όπως είναι τα πεζοδρόμια κατά μήκος του κεντρικού οδικού άξονα.

Η Προκουαία είναι ο συνοικισμός με τη μεγαλύτερη εμφάνιση υπηρεσιών & λιανικού εμπορίου στην πόλη, έχει περιορισμένη κατοικία, ενώ το χονδρεμπόριο, και οι λειτουργίες αναψυχής ευνοούνται. Στην περιοχή βρίσκεται το Υγειονομικό κέντρο, υπάρχουν ανοικτοί χώροι, και είναι ακριβώς η περιοχή ανάμεσα στην οδό Ερμού & στον κεντρικό οδικό άξονα, άρα με πολύ μεγάλη συγκέντρωση καταναλωτών κατά τη διάρκεια της μέρας. Οι προτάσεις θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν μέτρα για τη μείωση των λειτουργιών αναψυχής, θέσπιση αυστηρότερων ποινών για τους παραβάτες, διατήρηση των ιστορικών κτηρίων και του πολιτιστικού χαρακτήρα έκαστου, και τέλος θέσπιση χρήσεων γης ανα όροφο, ώστε να μειώνεται η πολυλειτουργική χρήση όπως έγινε με τη ανάπλαση της Πλάκας.

Η Κουλμπάρα έχει ως κύρια χρήση την κατοικία και μάλιστα αποτελεί μία από τις πιο υποβαθμισμένες συνοικίες της πόλης, με μεγάλο αριθμό εγκαταλελειμμένων κτηρίων, χωρίς ανοικτούς χώρους. Γειτνιάζει με το κάστρο της πόλης, μέσω του κεντρικού οδικού δικτύου B-N. Εσωτερικά στο συνοικισμό παρατηρείται μη πολεοδομική οργάνωση των κτηρίων και των οδών. Επομένως, στο συγκεκριμένο συνοικισμό μπορούμε να επέμβουμε στον κτηριακό εξοπλισμό, ώστε να παρέχεται καλύτερη ποιότητα ζωής στους κατοίκους της περιοχής. Ίσως θα ήταν αρκετά εποικοδομητικό, εάν δημιουργούνταν στην περιοχή λειτουργίες όπως η

εκπαίδευση, πολιτιστικών δραστηριοτήτων κ.α. που δεν θα απαιτούν την ανάγκη χρήσης των οδικών αξόνων.

Ο Αγ.Θεράποντας είναι μια «πολιτισμική συνοικία» με Εκκλησιαστικό μουσείο, χαρακτηριστικός συνοικισμός για την ιστορία της πόλης, με ανοικτούς χώρους, και με σχετικά πλατύτερες οδούς. Άρα, ο κύριος σκοπός μας πρέπει να είναι η διατήρηση της πολιτισμικής κληρονομιάς.

Η Κουμουδιά, το Μπας Φανάρ και τα Λαδάδικα είναι περιοχές πολύ κοντινές και οι οποίες παρουσιάζουν ομοιότητες. Έχουν περιορισμένη κατοικία, αποτελούν κέντρο λιανικού εμπορίου και καταστημάτων αναψυχής με κυκλοφοριακό φόρτο εξαιτίας της αυξημένης έλευσης καταναλωτών. Υπάρχουν ελάχιστοι ανοικτοί χώροι, με μειωμένη εμφάνιση του πολιτιστικού στοιχείου. Έχει γειτνίαση με το κεντρικό δρόμο Β-Ν και δεν έχει καθόλου χώρους στάθμευσης. Επομένως, καλό θα ήταν να πραγματοποιηθεί μερική ή ολική απομάκρυνση αρκετών επιχειρήσεων κυρίως αναψυχής, να γίνει θέσπιση χρήσεων γης ανά όροφο και να γίνει πλήρης απαγόρευση της στάθμευσης, καθώς και της διέλευσης των αυτοκινήτων.

Η περιοχή των Αγ. Θεοδώρων δεν έχει καθόλου ανοικτούς χώρους. Η κύρια χρήση η κατοικία, καθώς και η ύπαρξη ιστορικών/πολιτιστικών κτιρίων. Συνορεύει με την οδό Ερμού, κατά μήκος της οποίας επικρατούν καταστήματα λιανικού εμπορίου. Οι προτάσεις μπορούν εστιάσουν στη διατήρηση των πολιτιστικών στοιχείων της περιοχής, εφόσον αποτελεί τον πυρήνα του ιστορικού κέντρου και επομένως στην απαγόρευση της κυκλοφορίας.

Οι περιοχές του Αγ.Συμεών και του Αγ.Γεωργίου είναι μικροί οικισμοί κεντρικά του Ιστορικού κέντρου και δυτικά της οδού Ερμού με κύρια λειτουργία την αμιγή κατοικία και την ύπαρξη επιχειρήσεων κατά μήκος της Οδού. Δεν υπάρχει κανένας ανοικτός χώρος, οι δρόμοι είναι στενοί, χωρίς πολεοδομική οργάνωση. Με μεγάλη πληθυσμιακή συγκέντρωση κατά τη διάρκεια της ημέρας, και αξιοσημείωτη κυκλοφοριακή συμφόρηση εξαιτίας της διέλευσης οχημάτων από την οδό Ερμού. Επομένως, κρίνεται αναγκαία η απαγόρευση της διέλευσης οχημάτων. Ενώ, παράλληλα θα πρέπει να στοχεύσουμε στη διατήρηση των χρήσεων γης, καθώς και στη δημιουργία νέων κινήτρων ώστε να μην απομακρυνθούν τα καταστήματα προς την οδό Καβέτσου.

Ο Συνοικισμός και η Αγ.Κυριακή έχουν κύρια χρήση την κατοικία με ελάχιστες εξαιρέσεις στον κτιριακό εξοπλισμό. Ελάχιστοι ανοικτοί χώροι , στενοί οδοί και πολύ πυκνή δόμηση, ενώ δεν υπάρχει καμία άμεση επαφή με το κεντρικό

οδικό δίκτυο. Εύλογα, λοιπόν, είναι απαραίτητη η πρόσβαση μέσω μονοπατιών στο αρχαίο θέατρο, η δημιουργία πολιτιστικών κέντρων, ώστε να αναπτυχθούν και άλλες λειτουργίες και να τονωθεί η ιστορικότητα του τοπίου. Ίσως, για παράδειγμα, η τόνωση του βόρειου λιμένα και η δημιουργία ελεύθερων χώρων.

Η Επάνω Σκάλα είναι μια περιοχή με ένα πολύ χαρακτηριστικό στοιχείο, τη συνύπαρξη παλιών και νέων χρήσεων γης, με μικρές βιοτεχνικές μονάδες. Στην περιοχή υπάρχουν επίσης εξωτερικά ιατρεία και ανοικτοί χώροι. Καλύπτει το βόρειο τμήμα της Ερμού και συγκοινωνεί με τον κύριο οδικό άξονα της πόλης Β-Ν. Βασικός στόχος στην περιοχή είναι να διατηρήσουμε τα παραδοσιακά επαγγέλματα, να καλύψουμε τα κενά κτήρια με νέες λειτουργίες όπως η εκπαίδευση και τέλος να σταματήσουμε τη διέλευση των οχημάτων διαμέσου της Ερμού, εφόσον όμως καταφέρουμε να κατασκευάσουμε περιφερειακούς δακτύλιους γύρω από την πόλη πέρα από το οικονομικό κόστος. Παράλληλα, είναι εν μέρει πιο εύκολο να δημιουργήσουμε επιπλέον ελεύθερους χώρους.

Σε συσχέτιση με το ΓΠΣ οι προτάσεις πρέπει να περιοριστούν διότι δεν προβλέπονται μέτρα για όλους τους συνοικισμούς που προαναφέρομε. Σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΓΠΣ το Ιστορικό Κέντρο διαχωρίζεται σε τρεις επιμέρους ενότητες-συνοικίες, την Προκυμαία, την Επάνω Σκάλα και τέλος την περιοχή του Αγ.Συμεών. Ουσιαστικά προβλέπει ρυθμίσεις και προτείνει μέτρα μόνο για την περιοχή της Επάνω Σκάλας και τα οποία διαμορφώνονται ως εξής:

Ανήκει στις προς πολεοδόμηση περιοχές, και καθορίζεται ως η περιοχή, όπου απαιτείται ειδική παρέμβαση με ανάλογους μηχανισμούς, προς αναβάθμιση και αξιοποίηση αυτών: Δηλαδή ανήκει στις Περιοχές Αναπλάσεων του πολεοδομικού συγκροτήματος της Μυτιλήνης, σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 2508/1997, Επάνω Σκάλα (ΠΕΑ2). Μέχρι στιγμής απαιτείται τοπικό ρυμοτομικό, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, με φορέα τον Ο.Ε.Κ. σε ιδιόκτητη έκταση. Οι Γενικές χρήσεις γης και όροι δόμησης καθορίζονται ως εξής:

- Κύρια χρήση «Γενική Κατοικία» με το άρθρο 3 του π.δ. 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166 Δ').

- Πολεοδομικό κέντρο επιπέδου πόλης όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 4 του ως άνω π.δ/τος.

- Δίκτυο κοινοχρήστων και κοινωφελών λειτουργιών (χώροι αθλητισμού, πρόνοιας, περίθαλψης, εκπαίδευσης, πολιτιστικών λειτουργιών και αστικού πρασίνου).

– Στους χώρους αστικού πρασίνου καθορίζονται οι επιτρεπόμενες από το άρθρο 9 του π.δ. 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166 Δ') χρήσεις.

– Χρήσεις τουρισμού – αναψυχής, όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 8 του ως άνω π.δ/τος συμπεριλαμβανομένης και της χρήσης Εκπαίδευση.

Όροι Δόμησης οικιστικών περιοχών προβλέπονται επεκτάσεις προς πολεοδόμηση ή τελούν υπό πολεοδόμηση, δεν ορίζεται με το παρόν ΓΠΣ συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.). Αυτός θα ορίζεται από την αντίστοιχη πολεοδομική μελέτη σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν. 2508/1997 (Α' 124). Ενώ για τις επεκτάσεις των οικιστικών περιοχών και μέχρι την πολεοδόμηση τους εφαρμόζεται το από 6/17.10.1978 π.δ. (Δ' 538) όπως τροποποιήθηκε από το 24/31.5.1985 π.δ. (Δ' 270) και ισχύει. Αυτή η τελευταία ρύθμιση για το ΣΔ, ισχύει για τις άλλες δύο περιοχές ανάλυσης του ΓΠΣ.

Οι προτάσεις του ΓΠΣ (για τις 3 περιοχές του Ιστορικού Κέντρου) σε επίπεδο Δήμου/Νομαρχίας και για την ουσιαστική αναβάθμιση της λειτουργίας του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Μυτιλήνης και την καλύτερη εξυπηρέτηση των χρηστών, προβλέπονται οι ακόλουθες ρυθμίσεις: 1]. Χωροθέτηση τερματικού σταθμού υπεραστικών λεωφορείων – (ΠΕΑ2, Αγ. Κυριακή), 2]. Χωροθέτηση αμαξοστάσιου αστικών λεωφορείων–(ΠΕΒ6, Αγ. Νεκτάριος), 3]. Χωροθέτηση Δημαρχείου στην ΠΕΑ2 (Επάνω Σκάλα), 4]. Μεταφορά ΙΚΑ στα πλαίσια της ανάπλασης Απάνω Σκάλας– (ΠΕΓ4,ΒΙΓΝ) και 5]. Χωροθέτηση ανοιχτού Θεάτρου – (Αγ. Νεκτάριος– ΠΕΒ6).

Λαμβάνοντας υπόψη τις προτάσεις του ΓΠΣ, τα κύρια χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής, καθώς και τις επιμέρους προτάσεις που κάναμε με βάση τα κριτήρια που θέσαμε αρχικά, καταλήγουμε στα γενικότερα συμπεράσματα-προτάσεις:

Α. Απαγόρευση της κυκλοφορίας, δημιουργία ενός «τρένου» που θα μεταφέρει επιβάτες και αγαθά από την μία πλευρά του ιστορικού κέντρου στην άλλη. Η μεταφορά των αγαθών για την εξυπηρέτηση των καταστημάτων θα υλοποιηθεί, με τη συγκέντρωση όλων των αγαθών σε ένα σταθμό συγκέντρωσης, ο οποίος θα εφάπτεται με την αφετηρία του τρένου στο βόρειο λιμένα που υπάρχουν ανοικτοί χώροι.

Β. Απαγόρευση της στάθμευσης κατά μήκος του κεντρικού οδικού άξονα.

Γ. Ύπαρξη δυνατότητας για δημοτικά ποδήλατα σε όλους τους ανοικτούς χώρους στις κεντρικές περιοχές όπως για παράδειγμα στις οδούς Αρχιπελάγους & Αγ.Συμεών.

Δ. Χώροι Στάθμευσης στην Επάνω Σκάλα και υπόγειο Parking στην πλατεία της Αγ. Ειρήνης ή στην πλατεία Κυπρίων Αγωνιστών.

Ε. Κίνητρα για τη διατήρηση των καταστημάτων κατά μήκος της Ερμού και ιδιαίτερα στην επάνω Σκάλα.

ΣΤ. Αποσυμπίεση του γραμμικού οδικού άξονα, με τη δημιουργία περιφερειακών δακτυλίων, εφόσον όμως διατηρούνται ζώνες πρασίνου, όπως το Green belt του Λονδίνου. Παράλληλα, δημιουργία μιας γέφυρας που θα ενώνει το δρόμο (που βρίσκεται κυκλικά από το κάστρο) με το συνοικισμό Καλαμάρι, ώστε να αποκοπεί το ιστορικό κέντρο από έναν δρόμο με τόσο μεγάλη μεταφορική αξία

Ζ. Απομάκρυνση των καταστημάτων αναψυχής, εφόσον καταπατούν τη δημόσια γη, φορολογική ρύθμιση (ή ρύθμιση χρήσεων γης ανά όροφο) καθώς και επιβολή προστίμων.

Η. Καταπολέμηση των κενών κτιρίων στην κουλμπάρα και στην επάνω σκάλα.

Θ. Απομάκρυνση όλων των λογοτύπων εταιρειών των καταστημάτων κατά μήκος της Οδό Ερμού, που στην ουσία υποβαθμίζουν την πολιτιστική αξία.

Ι. Κίνητρα για χρήση και του βόρειου λιμένα, ίσως για παράδειγμα να υλοποιηθεί, μια εξομοίωση του λιμένα όπως ήταν στην αρχαία εποχή, και να λειτουργεί ως τουριστικός πόλος.

Κ. Μείωση των οχλήσεων από τις μεταφορές αγαθών, εναπόθεση υλικών ή άλλων στοιχείων στην πρόσοψη της οδού.

6.1 Επιπτώσεις στην Οργάνωση του χώρου

Η πρόταση που αναπτύξαμε, στηρίζεται σε τρεις πολεοδομικές παρεμβάσεις δομικού χαρακτήρα: στο ιδιοκτησιακό καθεστώς-χρήσεις γης, στη δημιουργία ανοικτών χώρων και στην κυκλοφοριακή οργάνωση της περιοχής. Ενώ, δίνεται ιδιαίτερη βάση στην κοινωνική ενημέρωση, στην επίβλεψη των φορέων που λαμβάνουν τα προγράμματα ανάπλασης και στη διατήρηση των αρχιτεκτονικών και πολιτιστικών στοιχείων των κτιρίων. Με την υλοποίηση τους, δημιουργούνται οι προϋποθέσεις για τη δημιουργία ανοικτών χώρων, την ανανέωση του κτιριακού πλούτου και τη βελτίωση του κοινωνικού εξοπλισμού.

6.2. Οργανωτικό & Θεσμικό Πλαίσιο

Είναι γεγονός ότι η υφιστάμενη πολεοδομική νομοθεσία είναι προσανατολισμένη σε επεκτάσεις πόλεων ή νέες αναπτύξεις. Ως προς τις αναπλάσεις, παρατηρείται ότι δεν υπάρχει ολοκληρωμένο θεσμικό πλαίσιο για την περίπτωση και της πιο απλής ανάπλασης, όπως αυτής της πρόσοψης των ιστορικών κτιρίων, ενώ για την περίπτωση της ριζικής ανάπλασης και της πλήρους ανανέωσης του υφιστάμενου πολεοδομικού ιστού μέσω νέων αναπτύξεων υπάρχει.

Από την ελληνική εμπειρία σε θέματα ανάπλασης διαφαίνεται ότι η εφικτότητα ενός προγράμματος ανάπλασης εξαρτάται περισσότερο από την πολιτική βούληση για δημόσια παρέμβαση και διάθεση πόρων, την οργάνωση, την ανταπόκριση των ενδιαφερόμενων, τον φορέα υλοποίησης και σε μικρότερο βαθμό το εξειδικευμένο θεσμικό πλαίσιο.

Οι προϋποθέσεις της εφαρμογής των απλών αναπλάσεων για την πολεοδομία είναι η εκπόνηση σχεδίου και συντονισμού της επιχείρησης ανάπλασης από το δημόσιο ή ιδιωτικό φορέα, θέσπιση ειδικών όρων δόμησης, παρέμβαση και ανασχεδιασμός σε επιμέρους περιοχές της οδού Ερμού. Ειδικά, οι φορείς θα πρέπει εστιάσουν την προσοχή τους στο να συγκεκριμενοποιήσουν το σχέδιο δράσης που καθορίζει τους στόχους της ανάπλασης της οδού, και να διασφαλίσουν την άμεση επαφή του κοινού με το σχεδιασμό.

6.3. Οικονομική Εφικτότητα

Η μελέτη της ανάπλασης και η διαχείριση των οικονομικών πόρων επιβάλλεται να πραγματοποιηθούν με όλη την απαραίτητη επιστημονική προσοχή, και συνέπεια για την αποδοτικότητα της ανάπλασης. Για να μπορέσουμε να προσεγγίσουμε το κόστος που απαιτείται για την εφαρμογή όλων ή μερικών από των προτάσεων που αναφέραμε παραπάνω θα πρέπει να λάβουμε υπόψη μας κάποιες βασικές παραμέτρους. Η δημιουργία ανοικτών χώρων έχει ένα κόστος για την απόκτηση της γης, κόστος καθαίρεσης κτιρίων και εγκαταστάσεων, κόστος απομάκρυνσης υλικών, κόστος εξυγίανσης και αποκατάστασης εδάφους, κόστος αποκατάστασης σημαντικών κτιρίων και ιστορικών χώρων που τυχόν υπάρχουν στην περιοχή και τέλος κόστος διαμόρφωσης της έκτασης σε χώρο πρασίνου. Κόστος υπάρχει και στα έργα οδοποιίας, στην κατασκευή γέφυρας, στη διατήρηση των πεζοδρομήσεων, στην κατασκευή χώρων στάθμευσης και γενικότερα σε όλα τα τεχνικά έργα. Με τα αστικά οικονομικά μπορούμε να εστιάσουμε στις χωρικές σχέσεις και να κατανοήσουμε τα οικονομικά κίνητρα σημειώνοντας τη διαμόρφωση, τη λειτουργικότητα και την ανάπτυξη των πόλεων²⁷⁰.

6.4. Αξιολόγηση της πρότασης ανάπλασης

Πιστεύουμε ότι η πρόταση ανταποκρίθηκε με συγκεκριμένο τρόπο στους στόχους της έρευνας, οι οποίοι είχαν προσανατολιστεί στη μορφοποίηση και στις δυνατότητες που έχει ο δημόσιος τομέας, στην καλύτερη λειτουργικότητα των χρήσεων, στη συμμετοχή του κοινού στη διαδικασία του σχεδιασμού, στη δημιουργία ανοικτών χώρων για την ασφάλεια και την καλύτερη ποιότητα ζωής. Ενώ, παράλληλα διατηρούμε την πολιτιστική κληρονομιά της οδού.

Η παρέμβαση προσπάθησε να συσχετίσει τις δύο διαφορετικές πλευρές των στόχων, δηλαδή την αποτελεσματική πολιτιστική παρέμβαση και την επιχειρηματική δραστηριότητα με την περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής.

²⁷⁰ Encyclopedia Wikipedia (2007), *Urban Economics*, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_economics, "...urban economics focuses on these spatial relationships to understand the economic motivations underlying the formation, functioning and development of cities...".

7. Συμπεράσματα

Εύλογα λοιπόν καταλήγουμε στα συμπεράσματα της διπλωματικής εργασίας, όπως προκύπτουν από την παραπάνω ανάλυση:

- Άμεση η σχέσης ιστορική ανάπτυξης της πόλης και της αγοράς με τη μετέπειτα πορεία και διαμόρφωση των σημερινών χρήσεων γης που συγκεντρώνονται στο ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης (Βλέπε: Κείμενο 1^ο, σελ.: LV).
- Η εμπορική δραστηριότητα παρουσιάζει τάσεις ανάπτυξης στο ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης, οι οποίες ενισχύονται με την πάροδο του χρόνου.
- Το τοπίο του ιστορικού κέντρου της Μυτιλήνης εμφανίζει χωρική ανομοιογένεια και ποικιλομορφία καθώς διαφοροποιείται σημαντικά στη βάση των λειτουργιών που το συνθέτουν. Η δεκαετία του '80, ήταν μια εποχή για την πόλη αλλαγής του ύφους της, εξαιτίας της εισόδου ξένων, που είχαν διαφορετική κουλτούρα και είχαν και άλλη οικονομική κατάσταση.
- Σημαντικός εμφανίζεται ο ρόλος του κράτους και των τοπικών αναπτυξιακών φορέων στο σχεδιασμό και την απόδοση συγκεκριμένου ρόλου, φυσιογνωμίας και εικόνας στο ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης.
- Άμεσος συσχετισμός του πολεοδομικού ιστού με θέματα οικονομικά, θεσμικά και κοινωνικά, μέσω των αναπλάσεων. Για παράδειγμα, το σύνδρομο της αντιπαροχής των αυλών οδήγησε σε περεταίρω υποβάθμιση, κάτι που τουλάχιστον πλέον απαγορεύεται από την νομοθεσία. Πλέον, μέσω των αναπλάσεων είναι πολύ πιο πιθανό να κατεδαφίσουμε κτίρια για να δημιουργηθούν αυλές, παρά να κτίσουμε τις υφιστάμενες αυλές (Βλέπε: Διάγραμμα 6^ο, σελ.: XXVII).
- Η πρόταση ή οι επιμέρους προτάσεις καλύτερα δεν έχει το χαρακτήρα απάντησης σε όλο το φάσμα των θεμάτων υποβάθμισης της περιοχής αλλά εστιάζεται της επιλογής ανάλογα με την εφικτότητα και τα δεδομένα της κάθε υποπεριοχής.
- Από τα σημαντικότερα στοιχεία υποβάθμισης προέκυψαν τρεις βασικές ανάγκες για το Ιστορικό Κέντρο: 1] Ρύθμιση του

Ιδιοκτησιακού καθεστώτος, 2] δημιουργία ανοικτών χώρων και 3] η κυκλοφοριακή οργάνωση.

- Η εφικτότητα ενός τέτοιου εγχειρήματος εξαρτάται από παράγοντες όπως η διαθεσιμότητα χώρου, η οικονομική δυνατότητα, η πολιτική βούληση καθώς και την πρωτοβουλία και τη θέληση του ιδιωτικού τομέα και των πολιτών.
- Οι αρμόδιοι φορείς θα πρέπει να μεριμνήσουν όχι μόνο για την ολοκλήρωση ενός τέτοιου έργου αλλά και για την ουσία της πραγματοποιήσής του στην περιοχή αλλά και σε ολόκληρο τον αστικό ιστό της πόλης προβλέποντας όλες τις παραμέτρους. Σημαντική η ύπαρξη φορέα προστασίας και διαχείρισης του όλου έργου, ακόμη και μετά την ολοκλήρωσή του.
- Αρχικός στόχος των ΓΠΣ της Μυτιλήνης ακόμη και πριν 20 χρόνια ήταν η διασφάλιση των γειτονιών από τις οχλούσες χρήσεις, τώρα όμως σημαντική αξία δίνεται στο θεσμό της ανθρώπινης κλίμακας ειδικά σε περιοχές όπως η Κουλμπάρα και η Επάνω Σκάλα. Για παράδειγμα πολλά από τα κτίρια του κέντρου εντάχθηκαν στην κυριότητα του πανεπιστημίου, με αποτέλεσμα, να γίνουν έστω και μεμονομένες επεμβάσεις.
- Στην Προκυμαία, εξαιτίας των αλλαγών συνθηκών ζωής, οι γειτονιές έχουν καταστήματα αναψυχής που οδηγούν σε περεταίρω όχληση. Ο Δήμος όμως, λόγω συμφερόντων πιέζει για χρήσεις μη αμιγούς κατοικίας.
- Κάθε γειτονιά που θα πρέπει να αναπλαστεί, θα πρέπει να έχει οικοδομική άδεια μικρής κλίμακας, να κάνει επισκευές αθροιστικά και να διατηρεί την πολυμορφία της. Πάντοτε σαν σκοπό θα πρέπει να έχουμε να μπορούμε να απαντάμε στο ερώτημα για το τι πόλη θέλουμε να έχουμε;

8. Συντομογραφίες

- ∞ Ε.Ε. : Ευρωπαϊκή Ένωση
- ∞ Ι.Ν.: Ιερός Ναός
- ∞ Γ.Π.Σ.: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
- ∞ Π.Δ.: Προεδρικό Διάταγμα
- ∞ Ε.Σ.Υ.Ε.: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος
- ∞ Ο.Τ.Α.: Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
- ∞ Ν.: Νόμος
- ∞ Κ.Π.Σ.: Κοινοτικά Πλαίσια Στήριξης
- ∞ ΑΕΠ: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν
- ∞ ΥΠΕΧΩΔΕ: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων
- ∞ ΖΕΕ: Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης
- ∞ ΖΕΚ: Ζώνες Ειδικών Κινήτρων
- ∞ ΦΕΚ: Φύλλα Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
- ∞ ΥΧΟΠ: Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού & Περιβάλλοντος
- ∞ ΕΠΤΑ: Ειδικό Πρόγραμμα Τοπικής Αυτοδιοίκησης
- ∞ ΣΧΟΠ: Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού & Περιβάλλοντος
- ∞ ΠΕΠ: Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
- ∞ Γ.Γ.: Γενικός Γραμματέας
- ∞ ΣΧΟΟΑΠ: Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης
- ∞ ΣΟΑΠ: Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων

10. Βιβλιογραφία

Ελληνική Βιβλιογραφία

- Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (SEC 2006/16), Ανακοίνωση της Επιτροπής στο Συμβούλιο και στο ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, σχετικά με μια θεματική στρατηγική για το Αστικό Περιβάλλον, Βρυξέλλες, σελ.:1-14.
- Δελλαδέτσιμας Μ.Π. (2005-06), *Αστική & Κοινωνική Γεωγραφία*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 1-55.
- Καρύδης Δ.Ν. (2002), *Τα Επτά Βήματα της Πολεοδομίας*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα, σελ.: 410-422.
- Σιφναίου Ε. (1996), *Λέσβος Οικονομική και Κοινωνική Ιστορία 1840-1912*, Εκδόσεις Τροχαλία, Αθήνα, σελ.: 243-374.
- Τριποδάκης Α. (1999), *Αισθητική αναβάθμιση του ιστορικού κέντρου της Αθήνας: Το δίκτυο δημόσιας εικόνας ως οργανωτικό πλαίσιο αστικού σχεδιασμού –Πιλοτική εφαρμογή: Δαπεδοστρώσεις οδικών αξόνων*, Ενότητα 6^η, Αθήνα, σελ.: 181-210.
- Αξιώτης Μ. (1992), *Περπατώντας στη Λέσβο, Τοπογραφία, ιστορία, αρχαιολογία*, Τόμος Α', Εκδόσεις Gutenberg, Μυτιλήνη, σελ.: 30-80.
- Κοντής Ι. (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα, σελ.: 212-225.
- Κοντής Ι. (1973), *Λεσβιακό Πολύπτυχο*, Εκδόσεις Έσπερος, Αθήνα, σελ.: 85-260.
- Κωμαΐτης Β. (1998), *Περίοδος Γατελούζων(1355-1462 μ.Χ.), Ιστορία της Λέσβου*, Έκδοση 3^η, Εκδόσεις Δ.Σ. συνδέσμου φιλολόγων Λέσβου, Μυτιλήνη, σελ.: 115-125.
- Goretti A. (2001), *Ιστορικά κέντρα, σεισμική διακινδύνευση και μετασεισμική αποκατάσταση*, Διεθνές Σεμινάριο: Αποκατάσταση των ιστορικών κατασκευών σε σεισμικές περιοχές: Η περίπτωση των παραδοσιακών κτισμάτων στο Αιγαίο, Μυτιλήνη, σελ.: 40-41.
- Λούπου Χ. & Σ. Φρατζέσκος (2005), *Μελέτη Ανάδειξης του Κάστρου της Μυτιλήνης*, ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων, Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών Προστασίας Μνημείων, σελ.: 1-39. Εύρεση στην

Ιστοσελίδα: <http://www.arch.ntua.gr/postgrad/prostasia/Announcement.pdf>,
στις 3 Νοεμβρίου 2007.

- Δελλαδέτσιμας Π.Μ. et al (2001), *Ανάλυση της Τρωτότητας του Αστικού χώρου του Αιγαίου: Η Περίπτωση της Μυτιλήνης*, Διεθνές Σεμινάριο: Αποκατάσταση των ιστορικών κατασκευών σε σεισμικές περιοχές: Η περίπτωση των παραδοσιακών κτισμάτων στο Αιγαίο, Μυτιλήνη, σελ.: 44-49.
- Χατζημιχάλης Κ. (2004), *Βασικές έννοιες της Γεωγραφίας –Μια σύντομη εισαγωγή*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Β' Μέρος, σελ.: 104-163.
- Χατζημιχάλης Κ. (2004), *Βασικές έννοιες της Γεωγραφίας –Μια σύντομη εισαγωγή*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Α' Μέρος, σελ.: 1-103.
- Αναγνώστου Σ. (1999), *Το Ιστορικό κέντρο της Μυτιλήνης και η ευρύτερη περιοχή του*, πε. Εν Δήμω, Μυτιλήνη.
- Μεσόγειος ΣΟΣ (2005), *Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική και Οικολογική Δόμηση*, Τρίμηνη έκδοση του δικτύου Μεσόγειος SOS για τον Πολιτισμό & το Περιβάλλον της Μεσογείου, Τεύχος Ιουλίου-Σεπτεμβρίου, Νο. 48, σελ.: 1-35.
- Φραντζέσκος Σ. (1994), «Μελέτη ανάπλασης κοινόχρηστων χώρων ιστορικού κέντρου πόλεως Μυτιλήνης».
- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Μυτιλήνης (1982), ΥΧΟΠ: ΕΠΑ 1982-1984. Β' Φάση: πρόταση. σελ.: 1-57.
- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Μυτιλήνης (2007), σελ.: 3023-3062.
- Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης και Επέκτασης σχεδίου πόλεως Μυτιλήνης (ΕΠΑ) (1984), Μυτιλήνη, σελ.: 1-59.
- Εφημερίδα Εμπρός (2006), *Lesvos Guide 2006*, Μυτιλήνη, σελ.: 1-190.
- Καραγιάννης Β. & Σ. Μολίνος (2000), *Μυτιλήνη 1912*, Εκδόσεις Καστανιώτη, σελ.: 11-45.
- Πασχάλης Σ. (2004), *Μια πόλη στη Λογοτεχνία –Μυτιλήνη*, Εκδόσεις Μεταίχμιο, Αθήνα, σελ.: 81-243.
- Παύλου Χ. (2001), *Αστική Γεωγραφία*, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Τμήμα Γεωγραφίας, Μάθημα Αστική Γεωγραφία, Μυτιλήνη.
- Εργαστήριο Χαρτογραφίας και Γεωπληροφορικής, Τμήμα Γεωγραφίας Πανεπιστημίου Αιγαίου, Φυλλάδιο Πανεπιστημίου Αιγαίου προς του Φοιτητές, Εκδόσεις Εμπρός, σελ.:1-37.

- Περιοδική έκδοση του Περιφερειακού Τμήματος Β.Α. Αιγαίου του ΤΕΕ, *Ευπαλίνος*, Τεύχος 12, Σεπτέμβριος-Οκτώβριος 2002, σελ.:1-5.

Πηγές Διαδικτύου

- Αγγελίδης Μ. & Α. Οικονόμου (2005), *Χρήσεις γης και Επιπτώσεις στον Παράκτιο Χώρο της Ελλάδας*, ΤΕΕ, Αθήνα, σελ.: 1-10. Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://library.tee.gr/digital/m2ou5/m2045_aggelidis.pdf, 3 Νοεμβρίου 2007.
- Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου (2007), *Μελέτη: Αναθεώρηση-Επέκταση ΓΠΣ του Δήμου Μυτιλήνης*, εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.northaegean.gr/Repository/Files/1900_GPS_DIPEXO_26.07.07.doc, στις 3 Νοεμβρίου 2007.

Ξένη Βιβλιογραφία

- Kleniewski N. (1997), *Cities change and Conflict: A political economy of urban life*, Wadsworth Publications, Belmont, p.124.
- Guy C. (1998), *Controlling new retail space: the impress of planning in Western Europe*, Urban Studies, Vol.35. No 5-6, p.954.
- Bizzarro F. & P.Nijkamp (1996), *Integrated Conservation of Cultural Built Heritage*, Amsterdam, Publications vrije Universiteit, p.: 1-17.
- Goddard J. et al (1991), *Urban Regeneration in a Changing Economy (An International Perspective)*, Chapter 3: Small Business as Target of Urban Policy, Clarendon Press, Oxford, p. 53-72.

Πηγές Διαδικτύου

- Mc Carthy J. (2003), *Spatial Planning, Tourism and Regeneration in Historic Port Cities*, DISP 154, εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.nsl.ethz.ch/index.php/en/content/download/459/3015/file/>, στις 19 Φεβρουαρίου 2008.
- European Sustainable Cities Report for Local Authorities (2006), εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://ec.europa.eu/environment/urban/locsm_en.htm, στις 2 Απριλίου 2008.

- Πρωτοβάθμια Τοπική Αυτοδιοίκηση, 4. Εφαρμογή ολικού συστήματος περιβαλλοντικής διαχείρισης στον δήμο Μυτιλήνης, σελ.: 51-71, εύρεση στην ιστοσελίδα: <http://www.ath.aegean.gr/srcosmos/showpub.aspx?aa=9291> .
- Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.aegean.gr/gympeir/ANAGN.htm> , στις 20 Μαρτίου 2008.
- Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.symeonjewelry.gr/gr/index.php?p=p> , στις 20 Μαρτίου 2008.
- Εύρεση στην Ιστοσελίδα:
<http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9C%CF%85%CF%84%CE%B9%CE%BB%CE%AE%CE%BD%CE%B7> , στις 12 Μαΐου 2008.
- Εύρεση στην Ιστοσελίδα:
http://www.aegean.gr/CULTURELAB/Mytilene_gr.htm , στις 20 Μαρτίου 2008.
- Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.scotland.gov.uk> , στις 2 Απριλίου 2008.
- Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.regeneration.detr.gov.uk> , στις 2 Απριλίου 2008.
- Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.aegean.gr/gympeir/ANAGN.htm> , στις 20 Μαρτίου 2008.
- Εύρεση στην Ιστοσελίδα:
http://www.info3kps.gr/articleimages/kps_1527_3.doc , στις 20 Μαρτίου 2008.
- Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://ftp.ypai.gr/isite/page/1555,1,0.asp> , στις 20 Μαρτίου 2008.
- Εύρεση στην Ιστοσελίδα: http://www.mytilin.gr/06_12.asp , στις 20 Μαρτίου 2008.
- Εύρεση στην Ιστοσελίδα:
<http://www.mytilene.gr/data/tefxi/%CE%9C%CE%A0%CE%91%CE%A1%CE%95%CE%A3.htm> , στις 2 Απριλίου 2008
- Εύρεση στην Ιστοσελίδα:
http://www.aegean.gr/culturaltec/events/ermou_8_6_03.htm , στις 20 Μαρτίου 2008.
- Encyclopedia Wikipedia (2007), *Smart Growth*, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://en.wikipedia.org/wiki/Smart-growth>,
- Sheeman M. (2001), *City Limits: Putting the Brakes on Sprawl*, Editions of Worldwatch Institute, Worldwatch paper 156, p.:35-36, εύρεση στις 9

Νοεμβρίου 2007 στην ιστοσελίδα:

<http://www.worldwatch.org/system/files/EWP156.pdf>

- Εύρεση στην Ιστοσελίδα: <http://www.mytilene.gr/DATA/GPS/ΓΠΣ.htm> , στις 14 Μαΐου 2008.

Εγκυκλοπαίδειες

- Εγκυκλοπαίδεια ΔΟΜΗ (2005), Εκδόσεις ΔΟΜΗ Α.Ε., Τόμος 20^{ος}, Αθήνα, σελ.: 238-241 και 244.
- Εγκυκλοπαίδεια Πάπυρος Λαρούς Μπριτάννικα (1996), Εκδοτικός Οργανισμός Πάπυρος, Τόμος 44, σελ.: 266-267, Αθήνα.
- Εγκυκλοπαίδεια Πάπυρος Λαρούς Μπριτάννικα (1996), Εκδοτικός Οργανισμός Πάπυρος, Τόμος 8, σελ.: 418-419, Αθήνα.
- Encyclopedia Wikipedia (2007), *Urban Economics*, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_economics
- Encyclopedia (2007), *Urban Renewal*, εύρεση στις 21 Οκτωβρίου 2007, στην ιστοσελίδα: <http://www.encyclopedia.chicagohistory.org/pages/1295.html>

“Τι δε είναι η Μυτιλήνη”, διερωτάται ο Κικέρων, “ήτις εγένετο ήδη ημετέρα, ώ άνδρες Ρωμαίοι, τώ του πολέμου νόμω και τω της νίκης δικαίω;” Βγάζοντας το ρητορικό του λόγο προς τη Ρωμαϊκή Σύγκλητο. (Contra Rull II, 16, 88 π.Χ.)

П А Р А Р Т Н М А

Ε υ ρ ε τ ή ρ ι ο

Πίνακες

Πίνακας 1^{ος}: Αστικοποίηση

Πίνακας 2^{ος}: *Αστικοποίηση και συγκρότηση του τοπικού παραγωγικού συστήματος*

Πίνακας 3^{ος} : Θεωρίες Ανάπτυξης Πόλεων

Πίνακας 4^{ος}: I Βικτοριανή Πόλη

Πίνακας 5^{ος}: Η Πόλη της Μαζικής Παραγωγής

Πίνακας 6^{ος}: Οι Πόλεις Γνώσεων και Τεχνολογίας

Πίνακας 7^{ος}: Βασικά χαρακτηριστικά σύγχρονης αστικής πολιτικής «αναγέννησης» και συσχέτιση με τα χαρακτηριστικά των σύγχρονων αναπλάσεων.

Πίνακας 8^{ος}: Πρότυπα Πολεοδομικής Πολιτικής

Πίνακας 9^{ος}: Αστικοποίηση

Πίνακας 10^{ος}: Αστικοποίηση

Πίνακας 11^{ος}: Εργαλεία Χωροταξικού & Πολεοδομικού Σχεδιασμού (μετά το 1999)

Πίνακας 12^{ος}: Εμβέλεια Αστικής Παρέμβασης/ Θεσμικός χαρακτήρας εργαλείου

Πίνακας 13^{ος}: Η δημογραφική ανάπτυξη

Πίνακας 14ος : Τουρκικών όρων

Πίνακας 15ος: Αρμοδιότητες έγκρισης μελετών Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Πολεοδομικών Ρυθμίσεων

Πίνακας 16^{ος}: Προτάσεις και αναλύσεις των συνοικιών του Ιστορικού Κέντρου.

Διαγράμματα

Σχεδιάγραμμα 1^ο: Προσέγγιση και Διαδικασίες

Διάγραμμα 2^ο: Δομή Σχεδίου Ανάπλασης

Διάγραμμα 3^ο: Η δημογραφική ανάπτυξη νήσου Λέσβου

Διάγραμμα 4^ο: Η δημογραφική ανάπτυξη νήσου Λέσβου

Διάγραμμα 5^ο: Απόλυτος πληθυσμός για κάθε δήμο του Ν. Λέσβου ανά ηλικίες (1991)

Σχεδιάγραμμα 6^ο: Σχηματική παρουσίαση επεμβάσεων σε οικοδομικά τετράγωνα στη Δυτ. Ευρώπη με σκοπό την ανακούφιση του οικοδομικού όγκου, βελτίωση των συνθηκών κατοικίας και δημιουργία εσωτερικών αυλών.

Διάγραμμα 7^ο: Συσχετισμός Βασικής Χωροταξικής & Πολεοδομικής Νομοθεσίας

Διάγραμμα 8^ο: Επίδραση συνοικισμών ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς

Διάγραμμα 9^ο: Επίδραση συνοικισμών ως προς τη δημιουργία ανοικτών χώρων

Διάγραμμα 10^ο: Επίδραση συνοικισμών ως προς την κυκλοφοριακή οργάνωση

Εικόνες

Εικόνα 1^η: Η Μυτιλήνη

Εικόνα 2^η: Ο Άγιος Θεράποντας

Εικόνα 3^η: Ο Μιναρές του Βαλιδέ τζαμιού

Εικόνα 4^η: Το «Κονάκι» του Χατζηγιωργάκη

Εικόνα 5^η: Το βόρειο λιμάνι

Εικόνα 6^η: Το κάστρο

Εικόνα 7^η: Το ανατολικό λιμάνι της Μυτιλήνης

Εικόνα 8^η: Το Καστρέλι

Εικόνα 9^η: Το κτίρια της Προκυμαίας

Εικόνα 10^η: Φόντο τα βουνά της Αμάλης

Εικόνα 11^η: Η προκυμαία και το Τελωνείο

Εικόνα 12^η: Ο σταθμός ελέγχου διαβατηρίων

Εικόνα 13^η: Η δημογραφική ανάπτυξη της Μυτιλήνης σε νοικοκυριά

Εικόνα 14^η: Ριζική ανάπλαση του Leipzig μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο (Γερμανία)

Εικόνα 15^η: Προσφυγικές πολυκατοικίες Δήμου Ταύρου. Σχέδιο του οικοδομικού τετραγώνου πριν και μετά την ανάπλαση από τη ΔΕΠΟΣ.

Εικόνα 16^η : Πρόγραμμα Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων

Εικόνα 17^η: Amsterdam. Οι αποθήκες Brouwersgracht μετατράπηκαν σε κατοικίες

Εικόνα 18^η: Η πρόταση για τη διατήρηση της ομάδας στην ανάπλαση της Πλάκας

Εικόνα 19^η: Η πρόταση πεζοδρομήσεων – στο κέντρο της Πλάκας

Εικόνα 20^η: Η επέμβαση της ΔΕΠΟΣ στον Ταύρο

Εικόνα 21^η: Η οδός Ερμού πριν και μετά την ανάπλαση

Εικόνα 22^η: Πριν και μετά την ανάπλαση στην Προκυμαία

Εικόνα 23^η: Πρόσοψη κτιρίου στον Οδό Ερμού, Επάνω Σκάλα

Φωτογραφίες

Φωτογραφία 1^η: Η Οδός Ερμού στο βόρειο τμήμα της

Φωτογραφία 2^η: Κεντρικά της Ερμού

Φωτογραφία 3^η: Νότια της Ερμού

Φωτογραφία 4^η: Η Προκυμαία

Κείμενα - Δοκίμια

Κείμενο 1^ο: *Οι τρεις όψεις της Μυτιλήνης*

Κείμενο 2^ο: *Μακαρία*

Κείμενο 3^ο: *Σ' αυτή την πόλη έζησε η Σαπφώ*

Ενδεικτικά ερωτηματολόγια

Ερωτηματολόγιο 1^ο : Βασικό ερωτηματολόγιο συνεντεύξεων

Ερωτηματολόγιο 2^ο: Ως μέσο κοινωνιολογικής έρευνας

Χάρτες

- 1.1. Το Οδικό Δίκτυο
 - 1.2. Η Κατάσταση των κτιρίων
 - 1.3. Αριθμός Ορόφων
 - 1.4. Υλικό Κτιρίων
 - 1.5. Χρήσεις Γης
 - 1.6. Ηλικίες Κτιρίων
 - 2.1. Ηλικίες Κτιρίων & Αριθμός Ορόφων
 - 2.2. Ηλικίες & Κατάσταση Κτιρίων στο Ιστορικό Κέντρο της Μυτιλήνης
 - 2.3. Ηλικίες & Υλικό Κτιρίων στο Ιστορικό Κέντρο της Μυτιλήνης
 - 2.4. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Μυτιλήνης (1:5.000), Πολεοδομική Οργάνωση Χρήσεις Γης
 - 2.5. Αριθμός Ορόφων & Υλικό Κτιρίων στο Ιστορικό Κέντρο Μυτιλήνης
 - 2.6. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Μυτιλήνης (1:25.000), Οργάνωση των χρήσεων γης & προστασίας περιβάλλοντος
 - 2.7. Η πόλη της Μυτιλήνης
 - 2.8. Το Ιστορικό κέντρο
- Χάρτης 3ος: Τα Docklands του Λονδίνου
- Χάρτης 4^{ος}: Ανοικτοί Χώροι & Ακτίνες Επιρροής για το Ιστορικό Κέντρο της Μυτιλήνης
- Χάρτης 5^{ος}: Σχέδιο Πόλεως για τη Μυτιλήνη (1890), που συνέταξε ο Γερμανός αρχαιολόγος Robert Koldewey

Χάρτης 6^{ος} : Το σχέδιο απεικονίζει την έκταση που θεωρείται ότι κατείχε η πόλη της Μυτιλήνης στη 2η περίοδο της οικιστικής της ιστορίας, από τα τέλη της κλασσικής μέχρι τα τέλη της ρωμαϊκής. Διακρίνουμε την αρχαία πόλη (περιοχή Α) επάνω στο νησί και την κλασσική επέκταση της πόλης (περιοχή Β) δυτικά του Ευρίπου.

Χάρτης 7^{ος} : Μέρος της σύγχρονης πόλης της Μυτιλήνης πάνω στην περιοχή της αρχαίας πόλης

Χάρτης 8^{ος} : Η αρχαία πόλη και τα στενά του Ευρίπου

Χάρτης 9^{ος} : Η Τουρκική και Χριστιανική αγορά στο βόρειο & νότιο τμήμα του άξονα της αγοράς, της οδού Ερμού.

Χάρτης 10^{ος} : Σχολές του Πανεπιστημίου Αιγαίου στο Ιστορικό Κέντρο

Χάρτης 11^{ος} : Χάρτης Λέσβου

Χάρτης 12^{ος} : Πολεοδομικό Υπόβαθρο Μυτιλήνης

Χάρτης 13^{ος} : Η Λέσβος και η πρωτεύουσα

Χάρτης 14^{ος} : Η σύγχρονη Μυτιλήνη

Χάρτης 15^{ος} : Η Μυτιλάννα πάνω στη Σύγχρονη Μυτιλήνη

Φύλλα Εφημερίδας της Κυβερνήσεως

ΦΕΚ 328/30.7.2007

Σχέδια

Σχέδιο 1^ο: Ανάπλαση Ιστορικού Κέντρου Μυτιλήνης

Σχέδιο 2^ο : Οργάνωση κυκλοφορίας και Στάθμευσης στην πόλη της Μυτιλήνης

Π Ι Ν Α Κ Ε Σ

Πίνακας 1^{ος}: Αστικοποίηση

Θεωρίες

- Βεμπεριανές,
- Μαρξιστικές,
- Νέο-μαρξιστικές,
- Νεοκλασικές,
- Πόλωσης,
- Σταδίων ανάπτυξης

Μεγάλοι σταθμοί στην Ευρωπαϊκή αστικοποίηση:

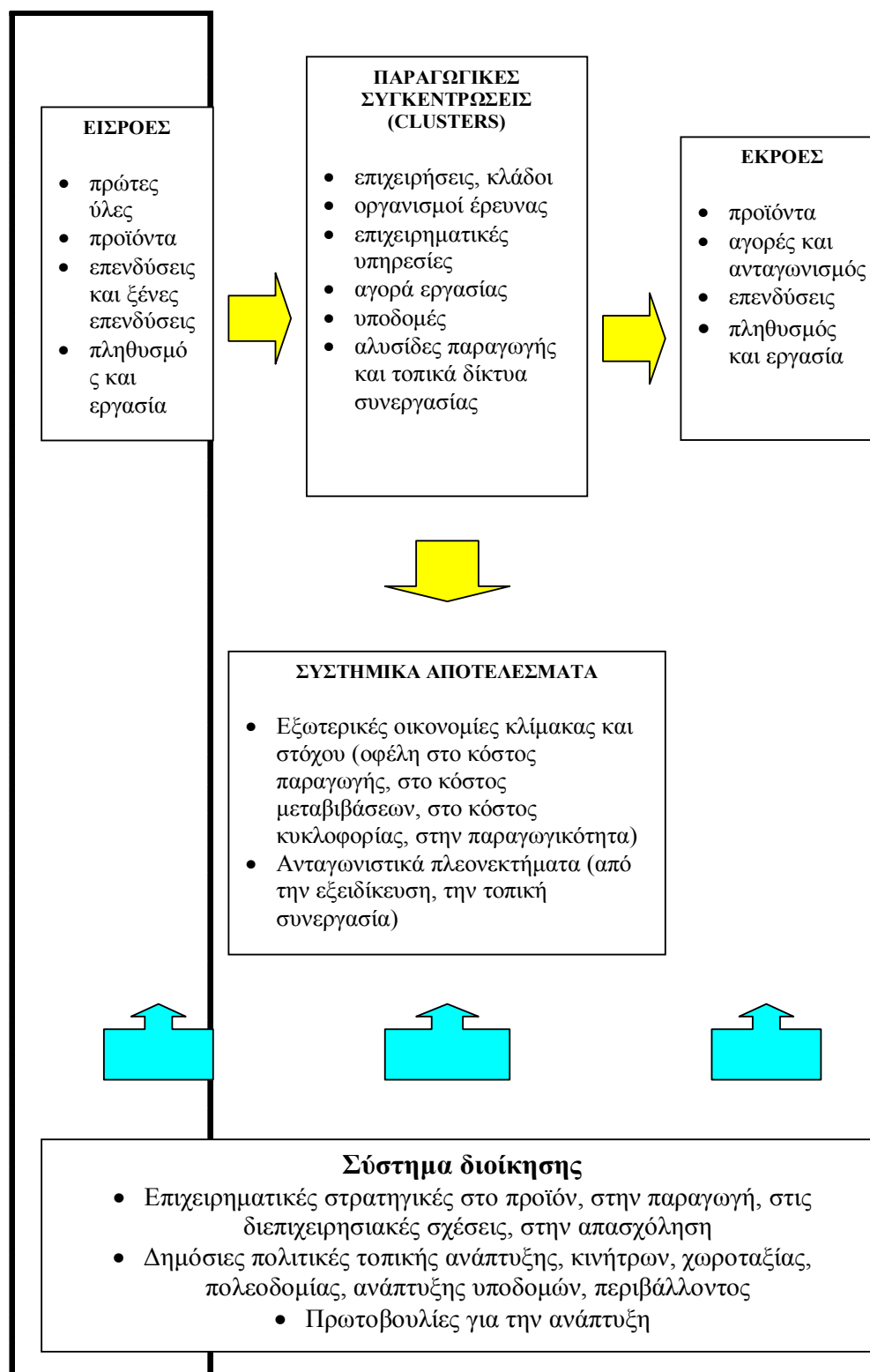
- Μεσαιωνική πόλη
- Πόλεις του παγκόσμιου εμπορίου
- Πόλη της βιομηχανικής επανάστασης
- Βικτοριανή πόλη
- Πόλη της μαζικής παραγωγής

Διαδικασίες:

- Κινήσεις του πληθυσμού
- Πόλωση της οικονομικής δραστηριότητας

Πηγή: Κομνηνός Ν. & Π.Ταράνη (2004), *Η Πόλις –Σχεδιασμός και αναδυόμενα μοντέλα αστικότητας-*, Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, εύρεση στις 17 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.urenio.org/courses/1Lectures.html> .

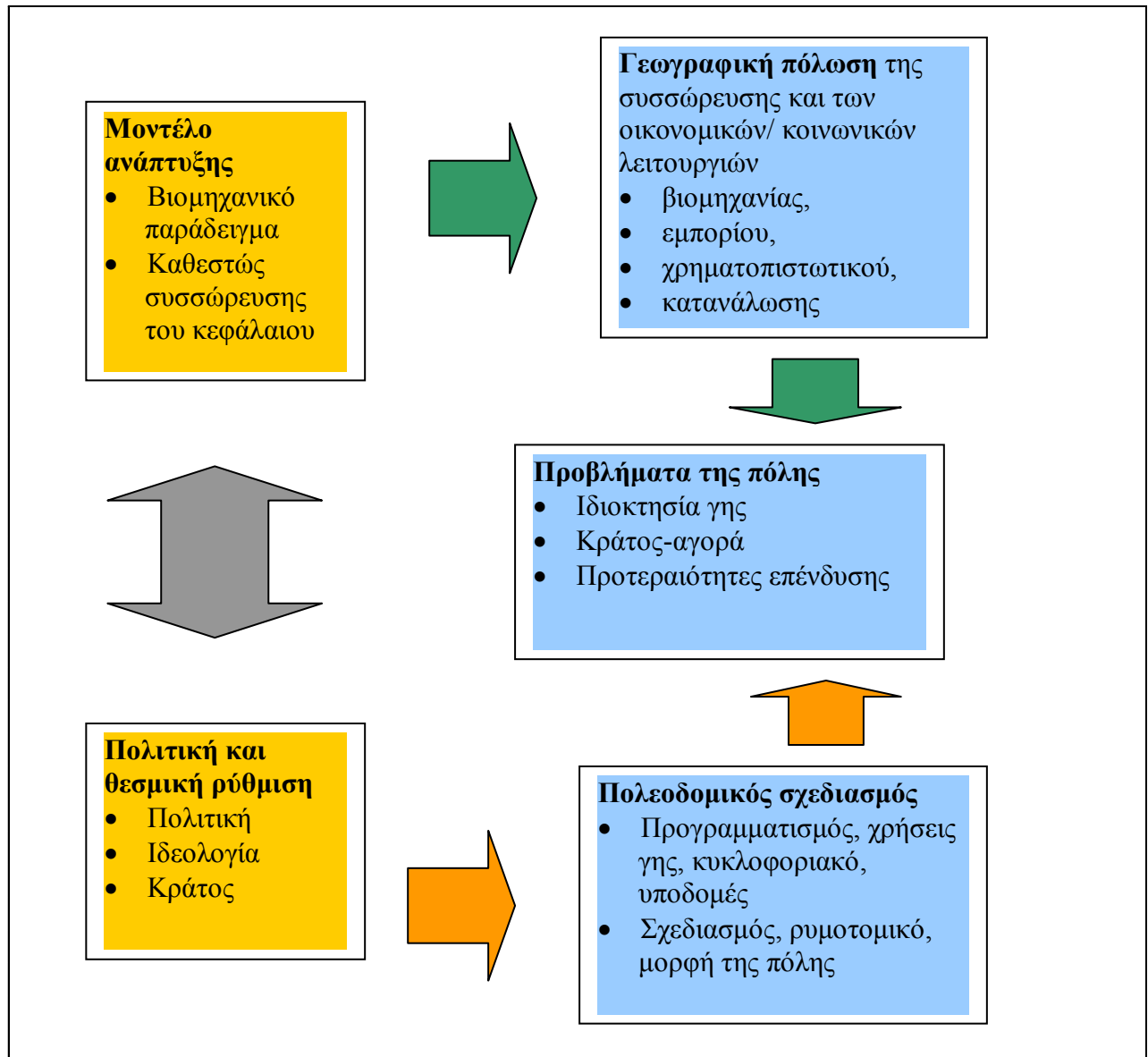
Πίνακας 2^{ος}: Αστικοποίηση και συγκρότηση του τοπικού παραγωγικού συστήματος (Συνοχή/Συστημικά αποτελέσματα/Διοίκηση)



Πηγή: Κομνηνός Ν. & Π.Ταράνη (2004), *Η Πόλις –Σχεδιασμός και αναδυόμενα μοντέλα αστικότητας-*, Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής

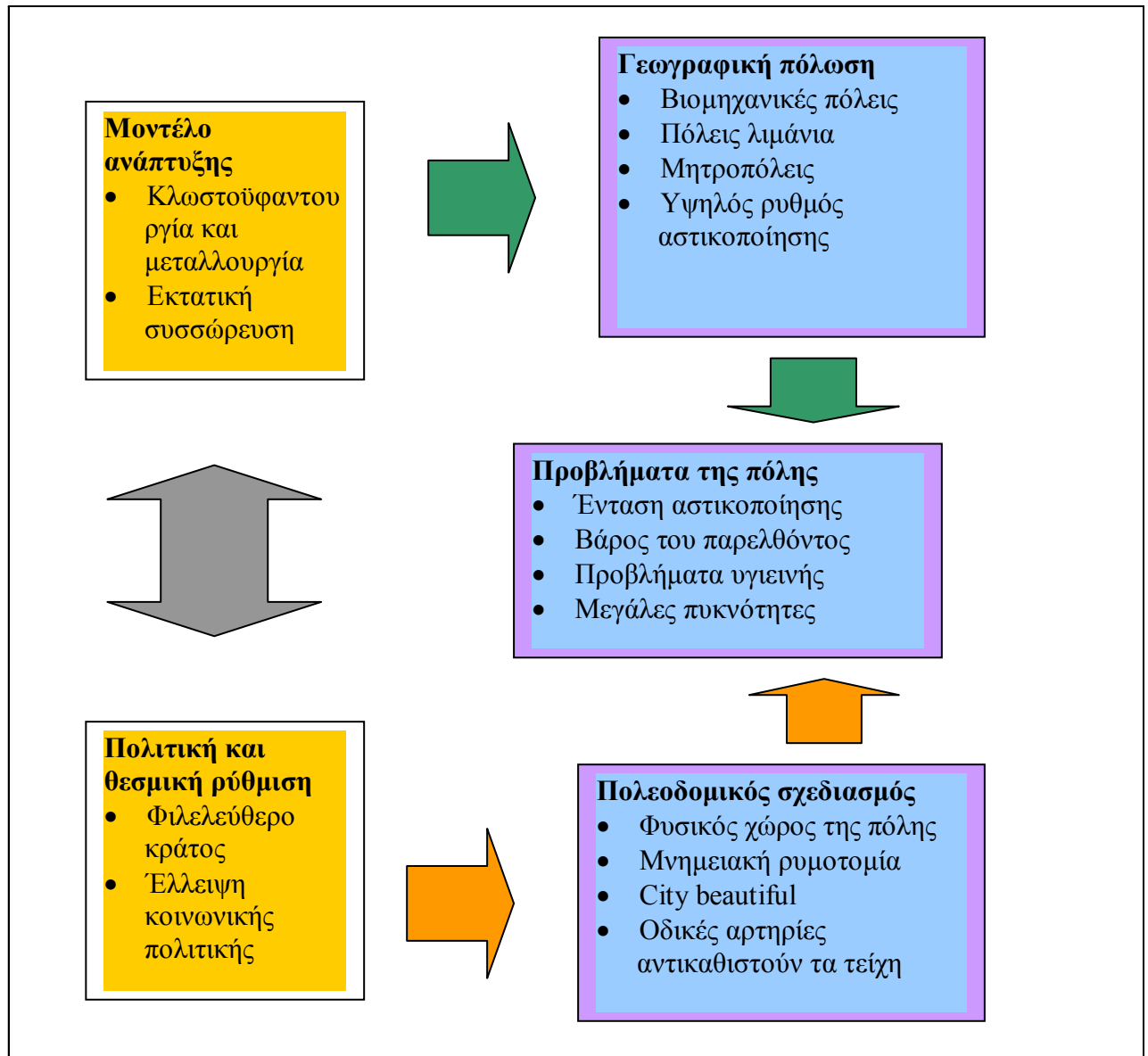
Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, εύρεση στις 17 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.urenio.org/courses/1Lectures.html> .

Πίνακας 3: Θεωρίες Ανάπτυξης Πόλεων
-Σχέσεις Ανάπτυξης-Αστικοποίησης- Πολεοδομίας



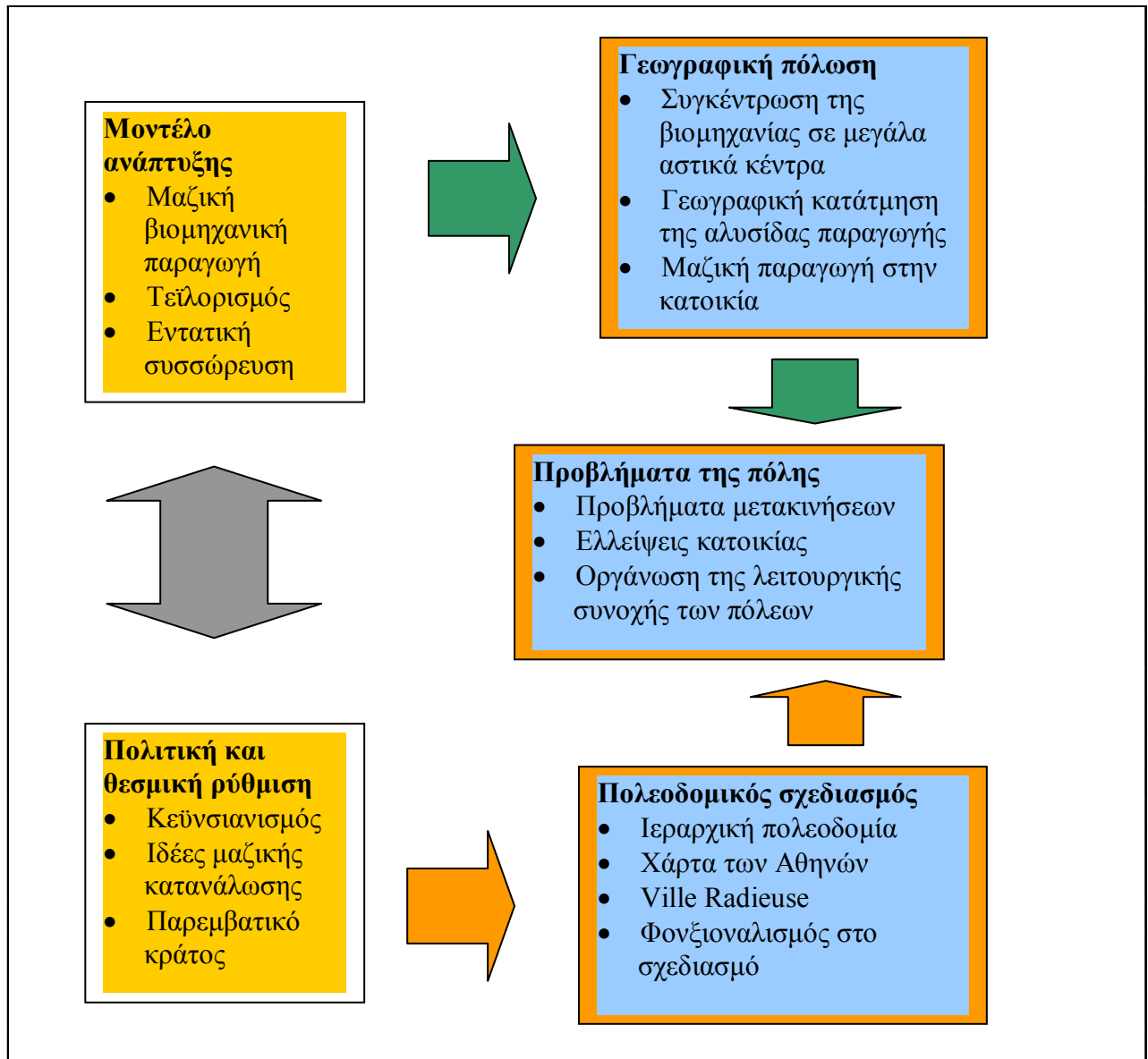
Πηγή: Κομνηνός Ν. & Π.Ταράνη (2004), *Η Πόλις –Σχεδιασμός και αναδυόμενα μοντέλα ασκικότητας-*, Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, εύρεση στις 17 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.urenio.org/courses/1Lectures.html> .

Πίνακας 4^{ος}: I Βικτοριανή Πόλη



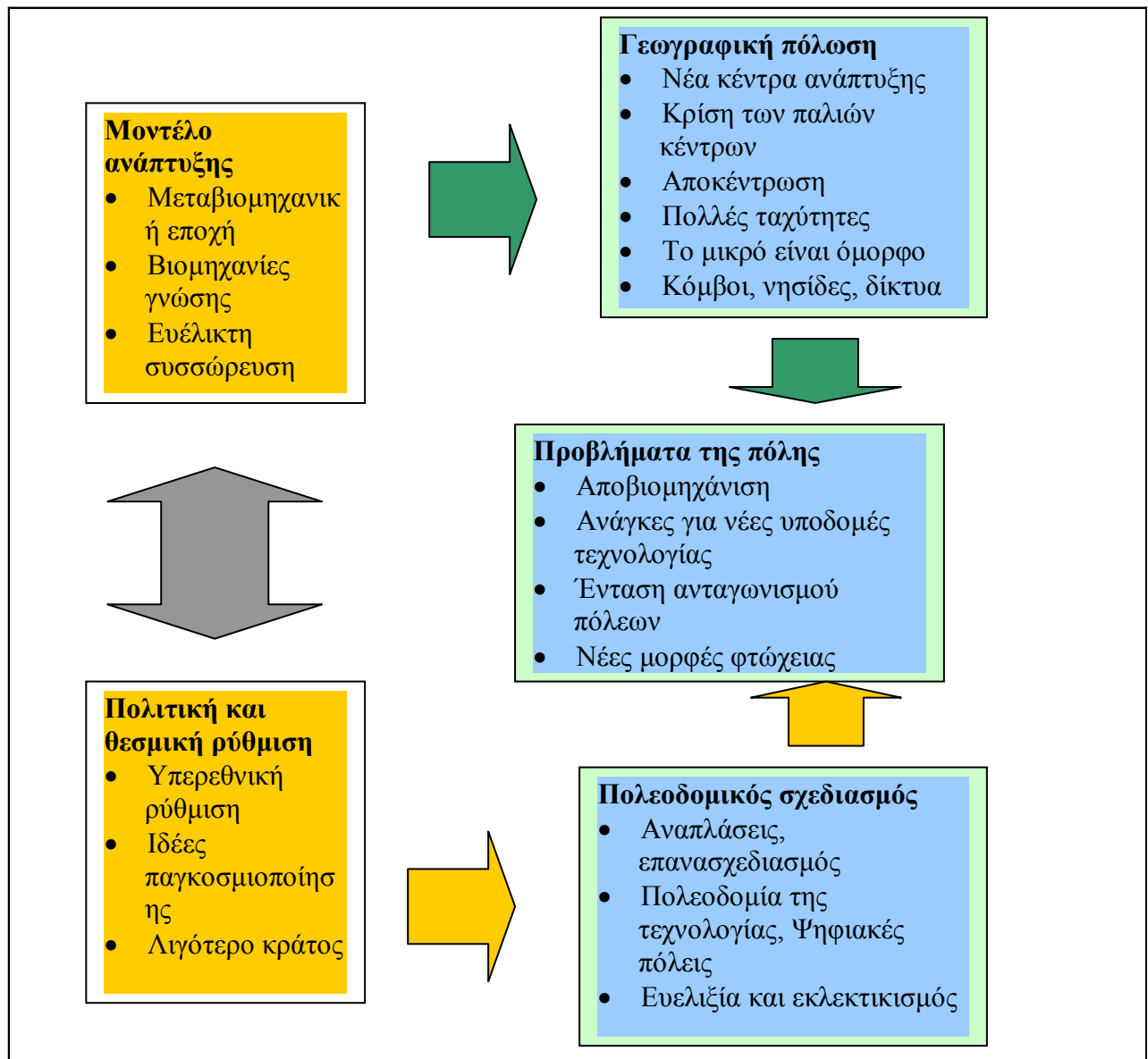
Πηγή: Κομνηνός Ν. & Π.Ταράνη (2004), *Η Πόλις –Σχεδιασμός και αναδυόμενα μοντέλα ασκικότητας-*, Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, εύρεση στις 17 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.urenio.org/courses/1Lectures.html> .

Πίνακας 5^{ος}: Η Πόλη της Μαζικής Παραγωγής



Πηγή: Κομνηνός Ν. & Π.Ταράνη (2004), *Η Πόλις –Σχεδιασμός και αναδυόμενα μοντέλα ασκικότητας-*, Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, εύρεση στις 17 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.urenio.org/courses/1Lectures.html> .

Πίνακας 6^{ος}: Οι Πόλεις Γνώσεων και Τεχνολογίας



Πηγή: Κομνηνός Ν. & Π.Ταράνη (2004), *Η Πόλις –Σχεδιασμός και αναδυόμενα μοντέλα αστικότητας-*, Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, εύρεση στις 17 Φεβρουαρίου 2008, στην ιστοσελίδα: <http://www.urenio.org/courses/1Lectures.html> .

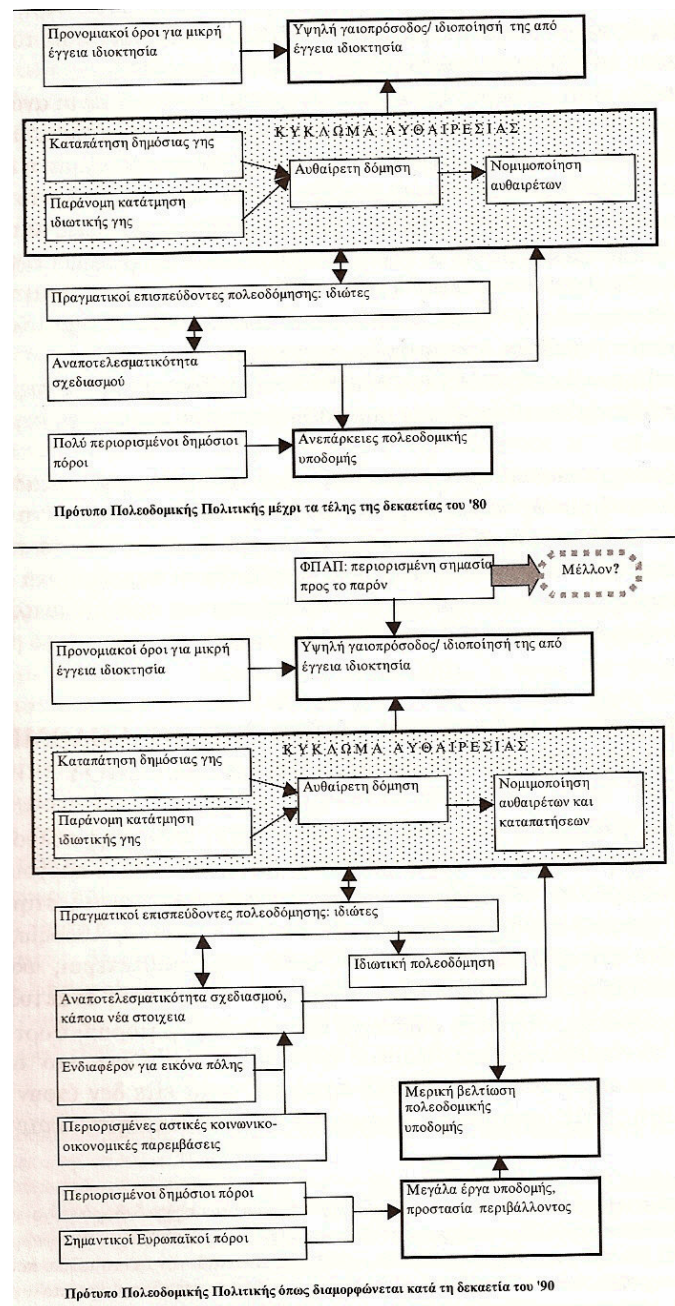
Πίνακας 7^{ος}: Βασικά χαρακτηριστικά σύγχρονης αστικής πολιτικής «αναγέννησης» και συσχέτιση με τα χαρακτηριστικά των σύγχρονων αναπλάσεων.

Βασικά Χαρακτηριστικά σύγχρονης αστικής πολιτικής	Χαρακτηριστικά των σύγχρονων αναπλάσεων
Αειφορία και «Συμπαγής Πόλη»	1. Έμφαση στον υφιστάμενο αστικό χώρο και τη βελτίωσή του. 2. Δυνατότητα βελτίωσης «περιβαλλοντικού ίχνους» των ελεύθερων χώρων της πόλης από άποψη υλικών και λειτουργίας.
Ανανέωση του ενδιαφέροντος για θέματα εικόνας και μορφής	Αισθητικές παρεμβάσεις.
Ελεύθερος χρόνος και αναψυχή	Αύξηση σημασίας κοινόχρηστου και ελεύθερου χώρου στην πόλη.
Οικονομικός ρόλος της πόλης	Ποιότητα του φυσικού χώρου της πόλης ως τουριστικού πόρου.
Ρόλου της πόλης ως μηχανισμού υπερτοπικής/ διεθνούς ανταγωνιστικότητας	1. Η «ορατότητα» της πόλης στο διεθνή χώρο, μέσω της ύπαρξης εμβληματικών στοιχείων, είναι παράγοντας προσέλκυσης της έδρας πολυεθνικών επιχειρήσεων-αισθητική της πόλης. 2. Ρόλος της ποιότητας του αστικού χώρου ως παράγοντας προσέλκυσης εξειδικευμένου ανθρώπινου δυναμικού που κινείται στο διεθνή χώρο, αναγκαίου για δραστηριότητες αιχμής.
Κοινωνικός διαχωρισμός	Αμφίσημος ρόλος των αναπλάσεων (βελτίωση υποβαθμισμένων περιοχών/ πιέσεις εξόδου παλαιού πληθυσμού και

	δραστηριοτήτων από αναβαθμισμένες περιοχές.
Διακυβέρνηση και εταιρική σχέση με ιδιωτικό τομέα	Δυνατότητα προσέλκυσης ιδιωτικών πόρων.
Οι αναπλάσεις μηχανισμός δημιουργίας διαφορετικής γαιοπροσόδου.	

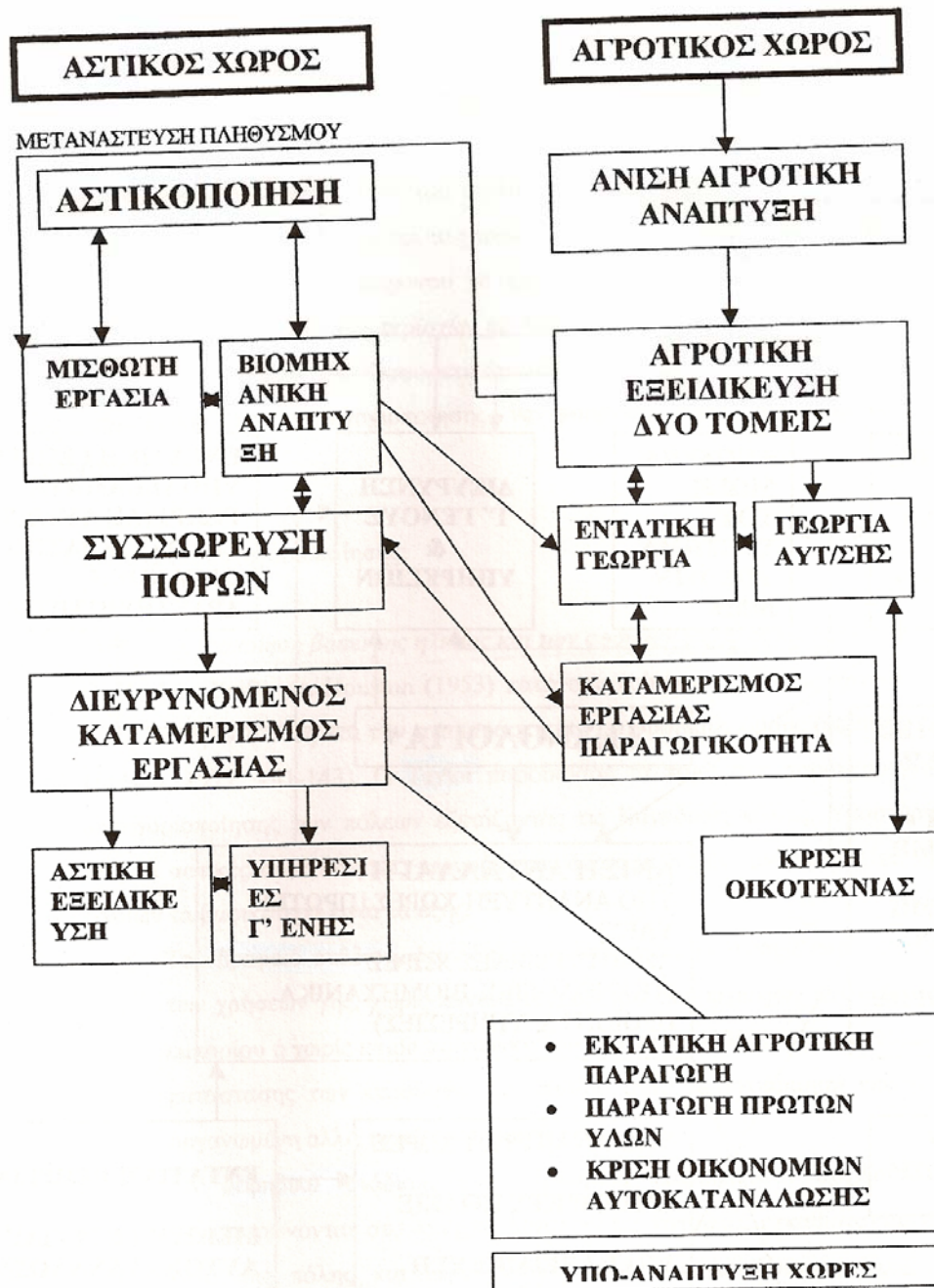
Πηγή: Οικονόμου Δ. (2004), *Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις*, Τεχνικά Χρονικά, σελ.: 5.

Πίνακας 8^{ος}: Πρότυπα Πολεοδομικής Πολιτικής



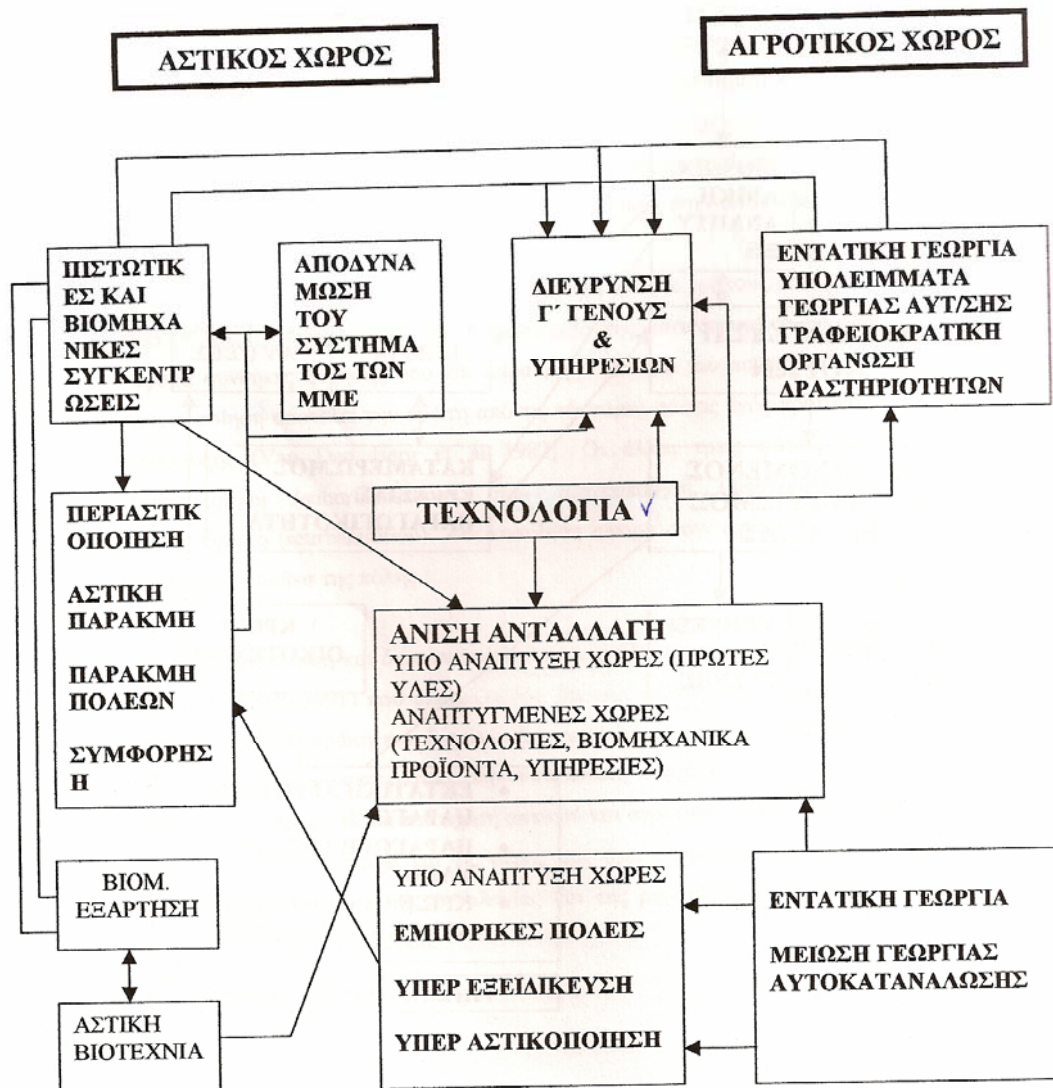
Πηγή: Οικονόμου Δ. & Γ. Πετράκος (2004), *Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων: Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg, Β' Έκδοση, Βόλος, Κεφάλαιο 16: Πολιτικές Οικιστικής Ανάπτυξης και Πολεοδομικής Οργάνωσης στην Ελλάδα, σελ.: 430.

Πίνακας 9^{ος}: Αστικοποίηση



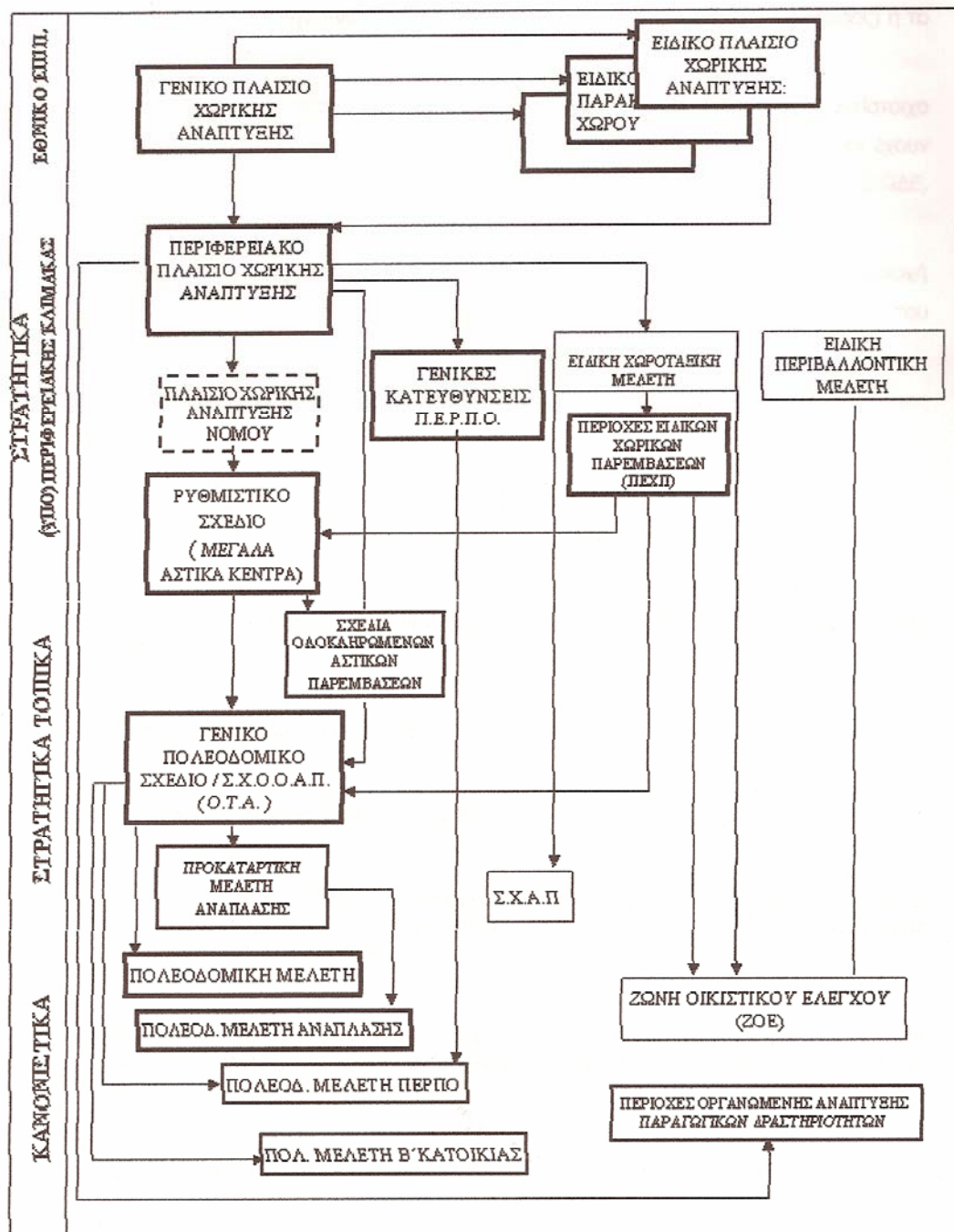
Πηγή: Δελλαδέτσιμας Μ.Π. (2005-06), *Αστική & Κοινωνική Γεωγραφία*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 32.

Πίνακας 10^{ος}: Αστικοποίηση



Πηγή: Δελλαδέτσιμας Μ.Π. (2005-06), *Αστική & Κοινωνική Γεωγραφία*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 32 Β.

Πίνακας 11^{ος}: Εργαλεία Χωροταξικού & Πολεοδομικού Σχεδιασμού (μετά το 1999)



Πηγή: Αρβανιτάκη Α.(2005), *Η Ανάπλαση του Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο*, Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΧΩΔΕ, Κέρκυρα, σελ.: 6, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://library.tee.gr/digital/ker/ker_m271/ker_m271_arvanitaki.pdf.

Πίνακας 12^{ος}: Εμβέλεια Αστικής Παρέμβασης/ Θεσμικός χαρακτήρας εργαλείου

Εμβέλεια αστικής Παρέμβασης Θεσμικός χαρα- κτήρας εργαλείου	Αστικές Παρεμβάσεις Πολεοδομικού χαρακτήρα		Διατομεακές/Αναπτυξιακές Αστικές Παρεμβάσεις
Θεσμοθετημένα εργαλεία σχεδιασμού Αστικών Παρεμβάσεων	Ανάπλαση Ν 2508/97		Σ.Ο.Α.Π. του Ν 2742/99
Προγράμματα ή/και Έργα Ανάπλασης	- Σχέδιο / Δράσεις HABITAT - Έργα ανάπλασης ΥΠΕΧΩΔΕ, Δήμων		- Πρόγραμμα URBAN - Ολοκληρωμένες Αστικές Παρεμβάσεις Γ'ΚΠΣ (ΥΠΕΘΟ)

Πηγή: Αρβανιτάκη Α.(2005), *Η Ανάπλαση του Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο*, Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΧΩΔΕ, Κέρκυρα, σελ.: 10, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://library.tee.gr/digital/ker/ker_m271/ker_m271_arvanitaki.pdf.

Πίνακας 13^{ος}: Η δημογραφική ανάπτυξη

Πίνακας 26 Δημογραφική ανάπτυξη της νήσου και της πρωτεύουσας					
έτος	σύνολο	Λέσβος		Μυτιλήνη	
		Έλληνες	Τούρκοι	χανέδες	πληθυσμός
1729	60.000				
1800	40.000				
1816	28.000	25.000	3.000	1.100	
1835	60.000				
1837	60.000				
1840	72.776	60.532	12.244	1.529	
1843	80.000				10.000-14.000
1849	70.000	56.000	14.000		
1854-58	80.000	60.000	20.000		10.000
1867	100.000	70.000-80.000			
1874	120.000			2.940	
1885	120.000	110.000	10.000		15.000
1886	100.000	80.000	20.000		20.000
1897	115.000	100.000	15.000		15.000
1900	115.000	100.000	15.000		15.000
1905	140.000				17.000
1908	138.538	120.361	18.177		
1909	150.000				25.000
1912	125.753	111.277	14.476		
1920	113.368				18.314
1928	137.160				
1933	157.160				

Πηγή: Σιφναίου Ε. (1996), *Λέσβος Οικονομική και Κοινωνική Ιστορία 1840-1912*, Εκδόσεις Τροχαλία, Αθήνα, σελ.: 243.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΟΥΡΚΙΚΩΝ ΟΡΩΝ

<i>akçe</i>	άσπρο, αργυρό νόμισμα, υποδιαίρεση του γροσιού που από το 18ο αιώνα ισοδυναμεί με το 1/120 του. Πολλαπλάσιο του άσπρου είναι ο παράς.
<i>bid'at</i> ή <i>bedeat</i> <i>cheria</i> ή <i>ser'i</i>	νέοι φόροι, συμπληρωματική φορολογία σε χρήμα. ό,τι εγγράφεται στο <i>seriyat</i> (στον ορθό δρόμο των εντολών του Θεού). Πρόκειται για τις ερμηνείες του <i>Koraniou</i> από το ισλαμικό ιερατείο.
<i>dirhem</i>	δράμι.
<i>djizya</i> ή <i>cizya</i>	κεφαλικός φόρος που οι υποταγμένοι μη μουσουλμανικοί πληθυσμοί ονόμαζαν χαράτσι.
<i>hass</i>	τμήματα γης των οποίων τα ετήσια έσοδα υπερέβαιναν τα 100.000 άσπρα και τα οποία νέμονται ανώτατοι διοικητικοί υπάλληλοι. Τα <i>hass</i> διαχειριζόνταν βοεβόδας.
<i>iltizam</i> <i>ispendje</i> ή <i>ispence</i>	το σύστημα της εκμίσθωσης των προσόδων. προσωπικός φόρος, αντίστοιχος του <i>resm-i-zift</i> (δικαίωμα ζευγαριού) των μουσουλμάνων <i>reaya</i> . Η σπέντζα ήταν απαιτητή από κάθε ενήλικα χριστιανό και κατά κανόνα καθορισμένη σ' ένα σταθερό ποσό.
<i>kadi</i>	δικαστής, εκπρόσωπος των αρχών, επιφορτισμένος με τη δικαστική εξουσία. Θεωρητικά είναι ο αρχηγός της κοινότητας, ο χαλίφης, ο εκπρόσωπος όλων των εξουσιών.
<i>kannunâme</i>	διάταγμα του σουλτάνου που περιέχει δικαστικές ρυθμίσεις για ένα ειδικό θέμα.
<i>kapudan pacha</i> <i>kaymmakam</i>	αρχιναύαρχος του οθωμανικού στόλου. διοικητής του νησιού, βοηθός του μεγάλου βεζίρη, τοποτηρητής, αντικαταστάτης του ανώτατου αξιωματούχου.
<i>kaza</i>	περιφέρεια στην οποία εκτείνεται η διοικητική αρμοδιότητα του καδή.
<i>kharadj</i>	φόρος που επιβάλλεται σε μη μουσουλμάνους με βάση την παραγωγή και κεφαλικός φόρος.
<i>malikane</i> <i>mehkemé</i> <i>miri</i> <i>mufti</i>	σύστημα ισόβιας ενοικίασης των φόρων σε ιδιώτη. ιερό δικαστήριο για το διακανονισμό των κτηματικών υποθέσεων. δημόσιες γαίες που ανήκουν στο Κρατικό Θησαυροφυλάκιο. θρησκευτικός αρχηγός, μουσουλμάνος, που είχε το δικαίωμα να εκδίδει δικαστική απόφαση, τον φετβά.
<i>mukataa</i>	σύστημα ενοικίασης των φόρων για ένα έτος ή για ορισμένο χρονικό διάστημα.
<i>mulk</i> <i>multezim</i>	γη απόλυτης ιδιοκτησίας. φοροεισπράκτορας.

<i>muteveli</i>	ο επίτροπος του βακουφίου
<i>reaya</i>	πήμνιο: δηλώνει γενικά τους υποταγμένους υπηκόους και ειδικότερα τον 19ο αιώνα τους μη μουσουλμάνους υπηκόους του σουλτάνου.
<i>sandjak</i>	υποδιαίρεση του βιλαετίου.
<i>sipahi</i>	στρατιωτικός ιππίας.
<i>timar</i>	γη της οποίας τα έσοδα παραχωρούνται σ' έναν τιμαριώτη στρατιωτικό ή πολιτικό διοικητή ως αντάλλαγμα για τις στρατιωτικές του υπηρεσίες.
<i>vakf</i>	ισλαμικό ευαγές ίδρυμα.
<i>zeamet</i>	την κρατική γη εισοδήματος από 20.000 έως 99.999 άσπρα.

Τουρκικές και αραβικές λέξεις στο λεσβιακό ιδίωμα

<i>αλατζάκια</i> (τ. aladja)	πολύχρωμα υφάσματα
<i>αλπάκι</i> (τ. alpaca)	εργαστήριο μαλλιού
<i>αντερί</i> (τ. entari)	ανοιχτή πουκαμίσια
<i>αραμπάς</i> (τ. araba)	άμαξα
<i>γελέκο</i> (τ. yelek)	γιλέκο
<i>γεμεκλίκια</i> (τ. yemek)	φαγώσιμα
<i>γενί</i> (τ. yeni)	νέο
<i>ζάρφι</i> (τ. zarf)	ποτηράκι ασημένιο
<i>κανταρντζής</i> (α. kandar)	ζυγιστής
<i>κερεσετζίδικο</i> (τ. kéreste)	ξύλουργείο
<i>κνας</i> (τ. kna)	κόκκινη πούδρα
<i>λιμπαντές</i> (τ. libade)	φουστάνι
<i>μαξούλι</i> (α. mahsul)	σοδειά
<i>μαχαλάς</i> (τ. mahalle)	γειτονιά
<i>μαχραμάς</i> (τ. makrama)	πετσέτα στενόμακρη
<i>μπασκί</i> (τ. baski)	πιεστήριο
<i>μπουρέκι</i> (τ. börek)	ζυμαρικό, πίτα
<i>μποχτσάς</i> (τ. bohça)	τετράγωνη πετσέτα
<i>νταϊφάς</i> (α. taife)	ομάδα
<i>ντιπ</i> (τ. dip)	ολότελα
<i>ντουλγκέρης</i> (τ. dülger)	ξύλουργός
<i>σαλβάρι</i> (τ. salvar)	φαρδύ παντελόνι
<i>σέτι</i> (α. set)	πεζούλα
<i>τορβάς</i> (τ. torba)	σακούλι
<i>τουλούμι</i> (τ. tulum)	σάκος. Από δω προέρχονται τα τουλουμτζίδικα (εργαστήρια σάκων)
<i>φέσι</i> (τ. fez)	κάλυμμα κεφαλής
<i>χαλβάς</i> (τ. halva)	
<i>χαμάλης</i> (τ. hamal)	αχθοφόρος
<i>χαμάμ</i> (τ. hamam)	τουρκικός λουτρός

Πηγή: Σιφναίου Ε. (1996), *Λέσβος Οικονομική και Κοινωνική Ιστορία 1840-1912*, Εκδόσεις Τροχαλία, Αθήνα, σελ.: 373-374.

Πίνακας 15ος: Αρμοδιότητες έγκρισης μελετών Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Πολεοδομικών Ρυθμίσεων

ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑ ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ - ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	ΧΩΡΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	ΓΝΩΜΟΔΟΤΙΚΟ ΟΡΓΑΝΟ		Ν.2508/97			Ν.3044/02, Ν.2545/97, Ν.3212/03		
			ΟΤΑ α' βαθμού (Δημ. Συμβούλιο)	ΟΤΑ β' βαθμού (Νομ. Συμβούλιο)	Νομάρχης (Απόφαση)	Γ.Γ. Περιφέρειας (Απόφαση)	Υπουργός (Απόφαση)	Νομάρχης (Απόφαση)	Γ.Γ. Περιφέρειας (Απόφαση)	Υπουργός (Π.Δ. & Απόφαση)
Α. Πρώτο Επίπεδο Σχεδιασμού	Καθορισμός παραμέτρων, Κατευθύνσεων, Προϋποθέσεων									
1. Ρυθμιστικά Σχέδια (ΡΣ)	Οικιστική οργάνωση και προστασία του Περιβάλλοντος Μεσοπρόθεσμα και Μακροπρόθεσμα	Πολεοδομικό Συγκρότημα (Δέσμευση Δήμων)	ΝΑΙ	ΝΑΙ (τουλάχιστον για το τμήμα των περιβαλλοντικών επιπτώσεων)			▲			▲
2.α. Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ)	Πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης αστικού και περιφερειακού χώρου με καθορισμό χρήσεων γης και ανώτατων Συντελεστών Δόμησης (Κανονιστικές ρυθμίσεις), περιοχών ειδικής προστασίας και περιοχών πολεοδόμησης κλπ.	"Καποδιστριακός" ΟΤΑ α' βαθμού	ΝΑΙ	ΝΑΙ (τουλάχιστον για το τμήμα των περιβαλλοντικών επιπτώσεων)		•			•	
2.β. ΣΧΟΟΑΠ Σχέδια Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης	Σχέδιο οικιστικής και χωρικής οργάνωσης ΜΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ	"Καποδιστριακός" ΟΤΑ με οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων και εκτός σχεδίου περιοχές	ΝΑΙ	ΝΑΙ (τουλάχιστον για το τμήμα των περιβαλλοντικών επιπτώσεων)		•	• (πληροτική ΣΧΟΟΑΠ)		•	•
Β. Δεύτερο Επίπεδο Σχεδιασμού	Εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου σχεδιασμού - διασφάλιση για Σελ.6	Μόνο όπου υπάρχει συγκεκριμένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ								
1. Πολεοδομικές Μελέτες - ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ :	Αναθεωρήσεις - Τροποποιήσεις (σε αναπτύξεις κλπ.)	Λεπτομερές σχεδιασμό του ρυμοτομικού σχεδίου με καθορισμό των οικοδομήσιμων και των κοινόχρηστων και κοινόχρηστων χώρων θέσπιση των όρων δόμησης με κατευθύνσεις ΓΠΣ.	ΝΑΙ	ΝΑΙ (για θέματα αρμοδιότητας Νομάρχη)	•			•		
	Αναθεώρηση στα δύο πρώτα παραλιακά ΟΤ				•				•	
	Τροποποιήσεις στο ΒΟΔ Ν.Αιτικής / Θεσσαλονίκης						▲			•
	Τροποποιήσεις σε ευαίσθητες περιβαλλοντικά, δασικές, αρχαιολογικές περιοχές, παραλιακούς οικισμούς					•				•
	Εγκριση Πολεοδομικής Μελέτης σε :		ΝΑΙ	ΝΑΙ (για θέματα αρμοδιότητας Νομάρχη)	•					•
	Παραλιακές, ευαίσθητες περιβαλλοντικά δασικές περιοχές, αρχαιολογικούς χώρους					•				•
	Οριοθέτηση και πολεοδόμηση παραλιακών οικισμών					•				•
	Τοπικά ρυμοτομικά						▲		•	•
	Παραδοσιακοί και αξιολόγοι οικισμοί (οριοθέτηση και πολεοδόμηση)						▲			▲
	Ιδιωτική Πολεοδόμηση / Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί						▲			•
	ΒΙΟΠΑ - ΒΙΠΑ, ΒΕΠΕ κ.α.				•				•	
2. Πρόξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης	Καθορισμός κτηματογραφικών στοιχείων οικοπέδων, ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών και υψομετρικών μελετών.	Στην περιοχή της Πολεοδομικής Μελέτης			• ΝΔ 17.7.23			• ΝΔ 17.7.23		

▲ : Π.Δ/γμα
• : Απόφαση

Πηγή: ΤΕΕ (2006), Νομοθεσία για τον Χωροταξικό & Πολεοδομικό Σχεδιασμό, σελ.: 12.

Πίνακας 16^{ος}: Προτάσεις και Αναλύσεις των συνοικιών του Ιστορικού Κέντρου

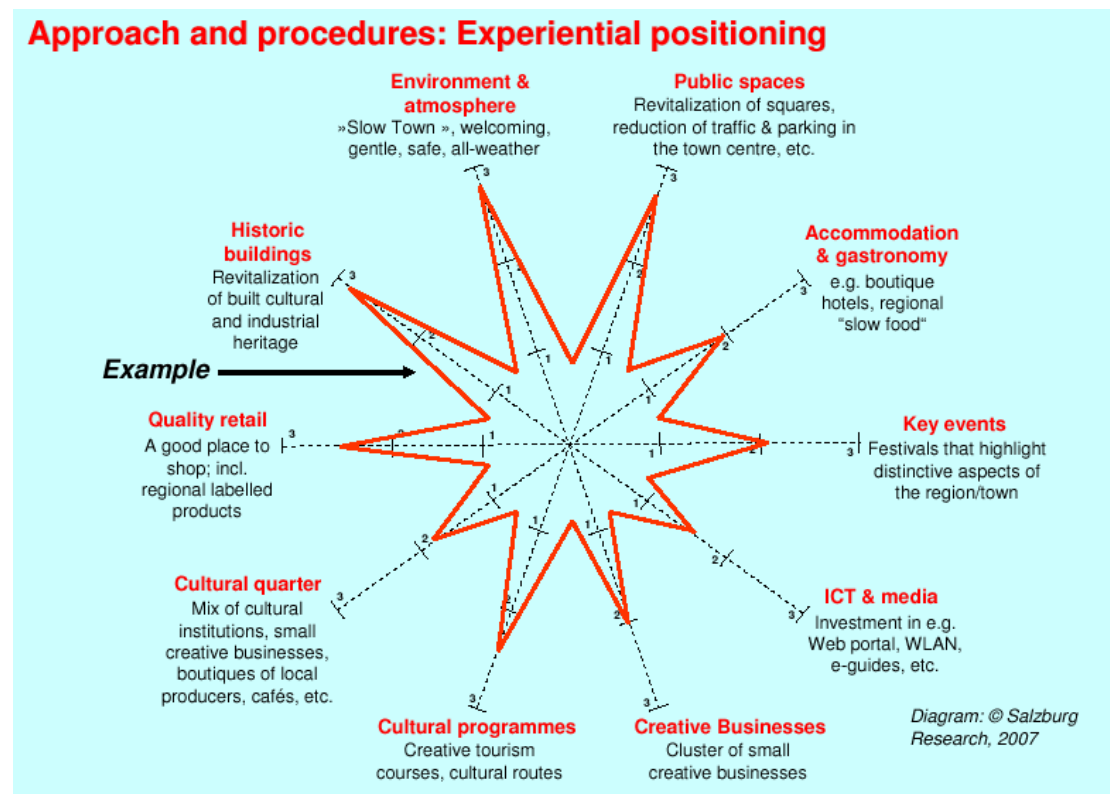
Συνοικισμοί	Χαρακτηριστικά Συνοικισμού	Προτάσεις	Προτάσεις Δήμου/ΓΠΣ
Επάνω Σκάλα	▪ Συνύπαρξη παλιών & νέων χρήσεων γης, ▪ Μικρές βιοτεχνικές μονάδες, ▪ Ύπαρξη εξωτερικών ιατρείων ανοικτών χώρων, κ.α. ▪ Καλύπτει το βόρειο τμήμα της Ερμού και συγκοινωνεί με τον κύριο οδικό άξονα της πόλης Β-Ν.	▪ Βασικός στόχος στην περιοχή είναι να διατηρήσουμε τα παραδοσιακά επαγγέλματα, να καλύψουμε τα κενά κτήρια με νέες λειτουργίες όπως η εκπαίδευση και τέλος να σταματήσουμε τη διέλευση των οχημάτων διαμέσου της Ερμού, εφόσον όμως καταφέρουμε να κατασκευάσουμε περιφερειακούς δακτύλιους γύρω από την πόλη πέρα από το οικονομικό κόστος. ▪ Δημιουργία επιπλέον ελεύθερων χώρων.	▪ Ανήκει στις Περιοχές Αναπλάσεων, σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 2508/1997, Επάνω Σκάλα (ΠΕΑ2) ▪ Απαιτείται τοπικό ρυμοτομικό, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, με φορέα τον Ο.Ε.Κ. σε ιδιόκτητη έκταση, ▪ Οι Γενικές χρήσεις γης και όροι δόμησης καθορίζονται ως: – Κύρια χρήση «Γενική Κατοικία» με το άρθρο 3 του π.δ. 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166 Δ'). – Πολεοδομικό κέντρο επιπέδου πόλης όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 4 του ως άνω π.δ/τος. – Δίκτυο κοινοχρήστων και κοινωφελών λειτουργιών (χώροι αθλητισμού, πρόνοιας, περίθαλψης, εκπαίδευσης, πολιτιστικών λειτουργιών και αστικού πρασίνου). – Στους χώρους αστικού πρασίνου καθορίζονται οι επιτρεπόμενες από το άρθρο 9 του π.δ. 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166 Δ') χρήσεις. – Χρήσεις τουρισμού – αναψυχής, όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 8 του ως άνω π.δ/τος συμπεριλαμβανομένης και της χρήσης Εκπαίδευσης. ▪ Όροι Δόμησης οικιστικών περιοχών προβλέπονται επεκτάσεις προς πολεοδόηση ή τελούν υπό πολεοδόηση, δεν ορίζεται με το παρόν ΓΠΣ συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.). Αυτός θα ορίζεται από την αντίστοιχη πολεοδομική μελέτη σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν. 2508/1997 (Α' 124).
Συνοικισμός & Αγ. Κυριακή	▪ Κύρια χρήση είναι η κατοικία με ελάχιστες εξαιρέσεις στον κτιριακό εξοπλισμό, ▪ Ελάχιστοι ανοικτοί χώροι, στενοί οδοί και πολύ πυκνή δόμηση, ▪ Καμία άμεση επαφή με το κεντρικό οδικό δίκτυο.	▪ Πρόσβαση μέσω μονοπατιών στο αρχαίο θέατρο, ▪ Δημιουργία πολιτιστικών κέντρων, ώστε να αναπτυχθούν και άλλες λειτουργίες και να τονωθεί η ιστορικότητα του τοπίου.. Έως τόνωση του βόρειου λιμένα. ▪ Δημιουργία	

		ελεύθερων χώρων.	
Αγ. Συμεών & Αγ. Γεώργιος	▪ Μικροί οικισμοί κεντρικά του Ιστορικού κέντρου και δυτικά της οδού Ερμού με κύρια λειτουργία την αμιγή κατοικία και την ύπαρξη επιχειρήσεων κατά μήκος της Οδού. ▪ Κανένας ανοικτός χώρος, ▪ Στενοί δρόμοι, χωρίς πολεοδομική οργάνωση, ▪ Μεγάλη πληθυσμιακή συγκέντρωση κατά τη διάρκεια της ημέρας, ▪ Κυκλοφοριακή συμφόρηση εξαιτίας της διέλευσης οχημάτων από την οδό Ερμού	▪ Απαγόρευση της διέλευσης οχημάτων, ▪ Διατήρηση των χρήσεων γης, καθώς και η δημιουργία νέων κινήτρων ώστε να μην απομακρυνθούν τα καταστήματα προς την οδό Καβέτσου.	
Αγ.Θεοδώρων	▪ Καθόλου ύπαρξη ανοικτών χώρων, ▪ Κύρια χρήση η κατοικία, καθώς και η ύπαρξη ιστορικών/πολιτιστικών κτιρίων, ▪ Συνορεύει με την οδό Ερμού, κατά μήκος της οποίας επικρατούν καταστήματα λιανικού εμπορίου.	▪ Διατήρηση των πολιτιστικών στοιχείων της περιοχής, εφόσον αποτελεί τον πυρήνα του ιστορικού κέντρου. ▪ Απαγόρευση της κυκλοφορίας.	
Κουμουδιά Μπας Φανάρ Λαδάδικα	▪ Περιορισμένη κατοικία ▪ Κέντρο λιανικού εμπορίου και καταστημάτων αναψυχής. ▪ Κυκλοφοριακός φόρτος, ▪ Ύπαρξη ελάχιστων ανοικτών χώρων, ▪ Αυξημένη έλευση καταναλωτών, ▪ Μειωμένη εμφάνιση του πολιτιστικού στοιχείου, ▪ Γειτνίαση με το κεντρικό δρόμο Β-Ν, ▪ Χωρίς χώρους στάθμευσης	▪ Απομάκρυνση αρκετών επιχειρήσεων κυρίως αναψυχής, ▪ Θέσπιση χρήσεων γης ανά όροφο, ▪ Απάγορευση της στάθμευσης, καθώς και της διέλευσης.	
Αγ. Θεράποντας	▪ Εκκλησιαστικό μουσείο, ▪ Χαρακτηριστικός συνοικισμός για την ιστορία της πόλης, ▪ Με ανοικτούς χώρους, ▪ Και με σχετικά πλατύτερες οδούς.	▪ Διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς.	
Κουλάρα	▪ Κύρια χρήση είναι η κατοικία και μάλιστα αποτελεί μία από τις πιο	▪ Στο συγκεκριμένο συνοικισμό μπορούμε να επέμβουμε στον	

	υποβαθμισμένες συνοικίες της πόλης, με μεγάλο αριθμό εγκαταλελειμμένων κτηρίων, χωρίς ανοικτούς χώρους. ▪ Γειτνιάζει με το κάστρο της πόλης, μέσω του κεντρικού οδικού δικτύου Β-Ν. ▪ Εσωτερικά στο συνοικισμό παρατηρείται μη πολεοδομική οργάνωση των κτηρίων και των οδών.	κτηριακό εξοπλισμό, ώστε να παρέχεται καλύτερη ποιότητα ζωής στους κατοίκους της περιοχής. ▪ Ίσως θα ήταν αρκετά εποικοδομητικό, εάν δημιουργούνταν στην περιοχή λειτουργίες όπως η εκπαίδευση, πολιτιστικών δραστηριοτήτων κ.α. που δεν θα απαιτούν την ανάγκη χρήσης των οδικών αξόνων.	
Κιόσκι	▪ Οργανωμένος χώρος στάθμευσης, ▪ Αρχαιολογικό μουσείο & το φρούριο, ▪ Με έντονο κυκλοφοριακό φόρτο, εξαιτίας της άμεσης επαφής του με το λιμάνι. ▪ Γειτνίαση με το κεντρικό οδικό άξονα ▪ Χωρίς ανοικτούς χώρους, ▪ Με κύρια λειτουργία την κατοικία, καθώς και χρήσεις όπως οι υπηρεσίες/επιχειρήσεις λιανικού εμπορίου κατά μήκος του οδικού άξονα. ▪ Αποτελεί έναν από τους πιο αριστοκρατικούς συνοικισμούς, με υψηλές αντικειμενικές αξίες.	▪ Αποφόρτιση του οδικού άξονα (8η Νοεμβρίου, αντίστοιχα ενδυνάμωση του οδικού άξονα γύρω από το κάστρο) και πεζοδρόμηση αρκετών οδών. ▪ Μείωση των λειτουργιών αναψυχής και καθιέρωση αυστηρών ποινών σε περίπτωση καταπάτησης της δημόσιας γης, όπως είναι τα πεζοδρόμια κατά μήκος του κεντρικού οδικού άξονα.	
Προκουμιά	▪ Εμφάνιση υπηρεσιών & λιανικού εμπορίου, ▪ Περιορισμένη κατοικία, ▪ Χονδρεμπόριο, και λειτουργίες αναψυχής. ▪ Υγειονομικό κέντρο, ▪ Ύπαρξη ανοικτών χώρων, ▪ Περιοχή ανάμεσα στην οδό Ερμού & στον κεντρικό οδικό άξονα, άρα με πολύ μεγάλη συγκέντρωση καταναλωτών κατά τη διάρκεια της μέρας	▪ Μείωση των λειτουργιών αναψυχής, ▪ Θέσπιση αυστηρότερων ποινών για τους παραβάτες, ▪ Διατήρηση των ιστορικών κτηρίων και του πολιτιστικού χαρακτήρα έκαστου, ▪ Θέσπιση χρήσεων γης ανα όροφο, ώστε να μειώνεται η πολυλειτουργική χρήση	

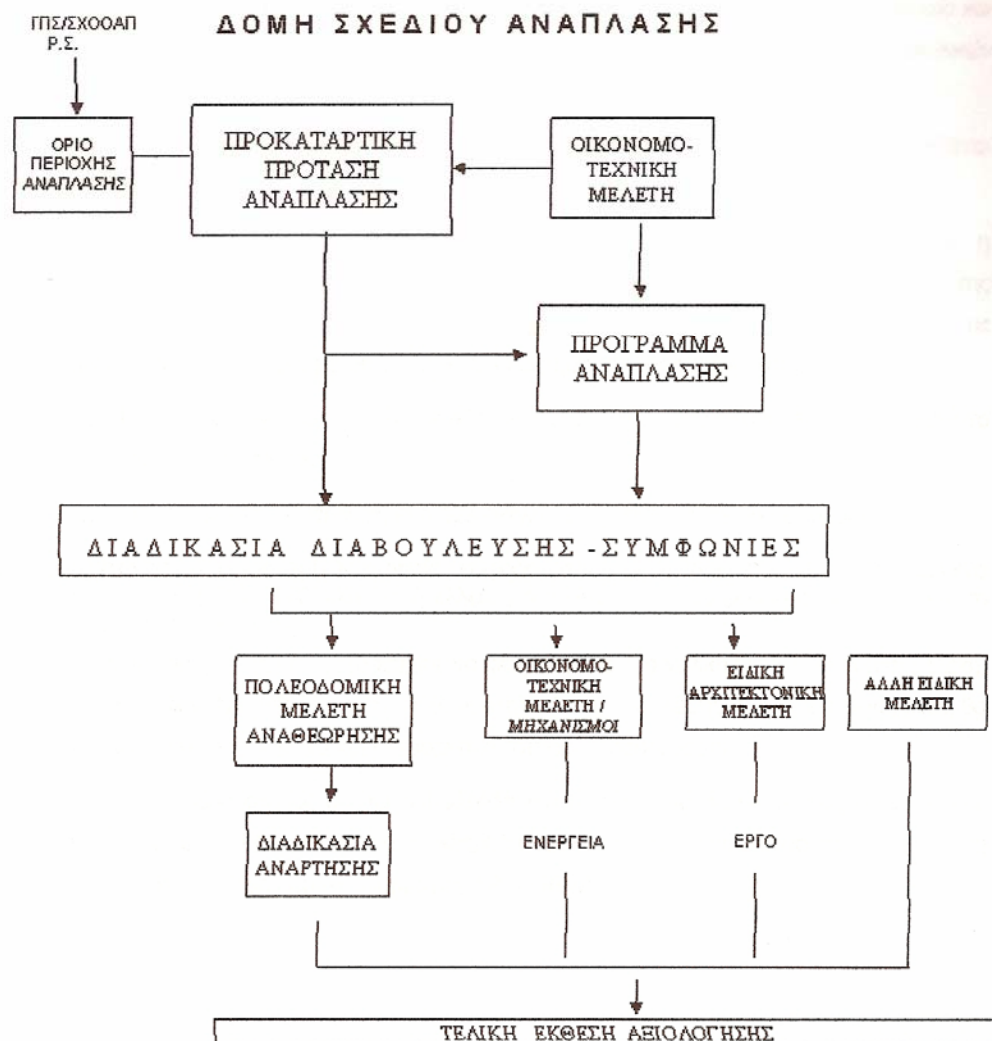
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ (ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ)

Σχεδιάγραμμα 1^ο: Προσέγγιση και Διαδικασίες



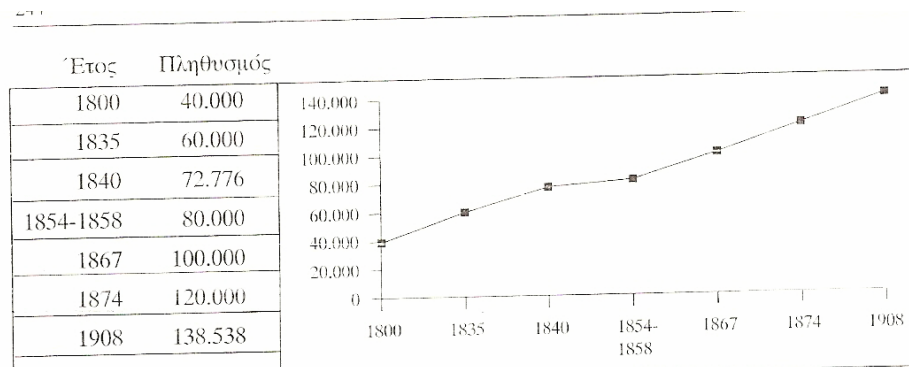
Πηγή: Guntram Geser (2007), *Promoting Cultural Tourism in Historic Towns* Hist.Urban Actions 4.5 and 4.7 Work Group Socio-economic Revitalisation, INTERREG IIIB CADSES Neighbourhood program, Half-time conference, p.12.

Διάγραμμα 2^ο: Δομή Σχεδίου Ανάπλασης



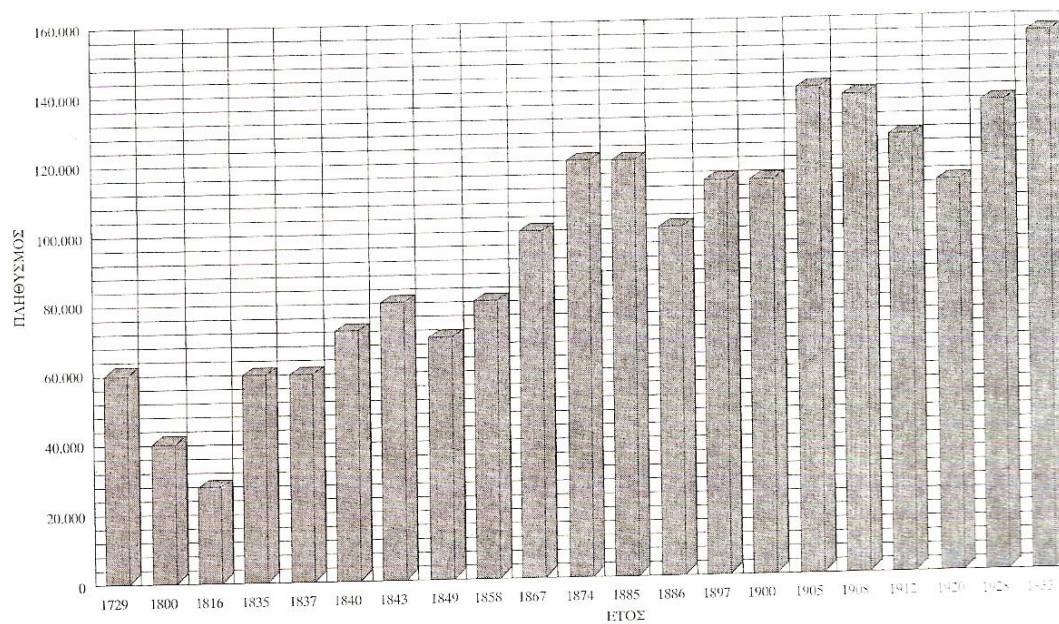
Πηγή: Αρβανιτάκη Α.(2005), *Η Ανάπλαση του Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο*, Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΧΩΔΕ, Κέρκυρα, σελ.: 4, εύρεση στις 25 Οκτωβρίου 2007 στην ιστοσελίδα: http://library.tee.gr/digital/ker/ker_m271/ker_m271_arvanitaki.pdf.

Διάγραμμα 3^ο: Η δημογραφική ανάπτυξη νήσου Λέσβου



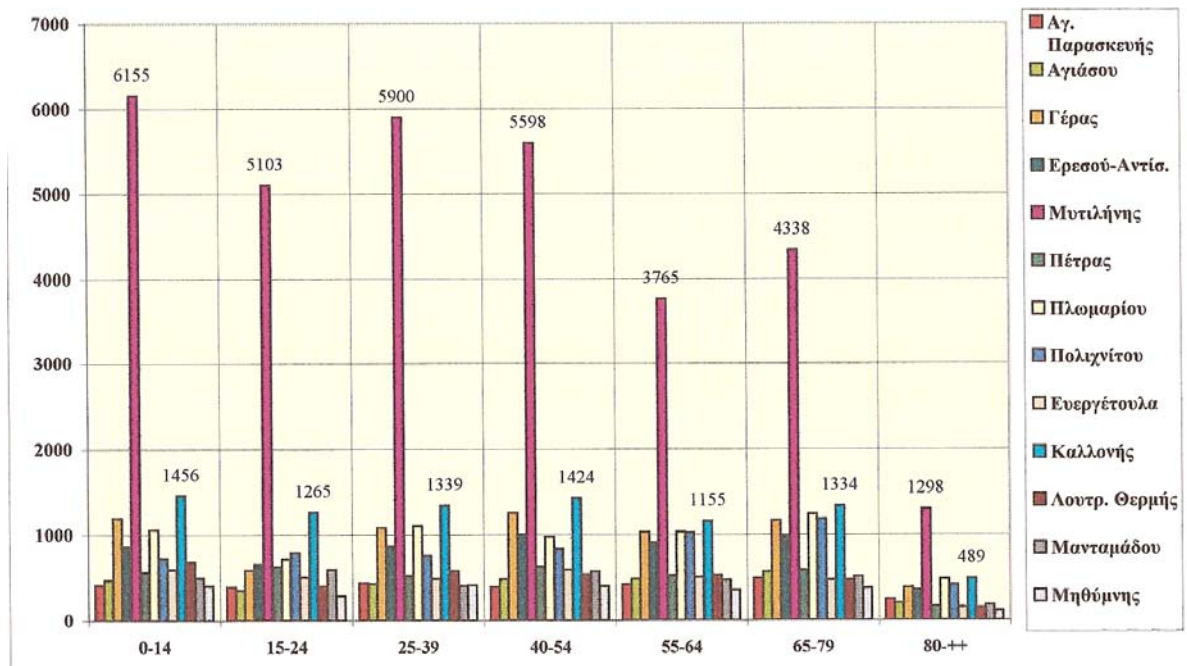
Πηγή: Σιφναίου Ε. (1996), *Λέσβος Οικονομική και Κοινωνική Ιστορία 1840-1912*, Εκδόσεις Τροχαλία, Αθήνα, σελ.: 244.

Διάγραμμα 4^ο: Η δημογραφική ανάπτυξη νήσου Λέσβου



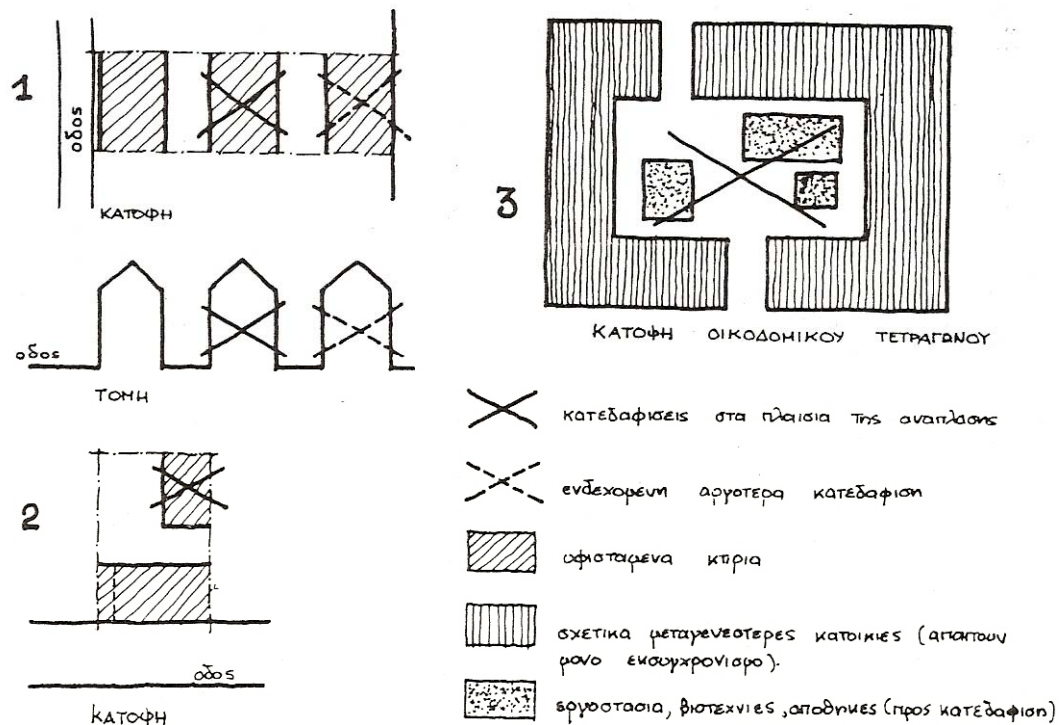
Πηγή: Σιφναίου Ε. (1996), *Λέσβος Οικονομική και Κοινωνική Ιστορία 1840-1912*, Εκδόσεις Τροχαλία, Αθήνα, σελ.: 244.

Διάγραμμα 5^ο: Απόλυτος πληθυσμός για κάθε δήμο του Ν. Λέσβου ανά ηλικίες (1991)



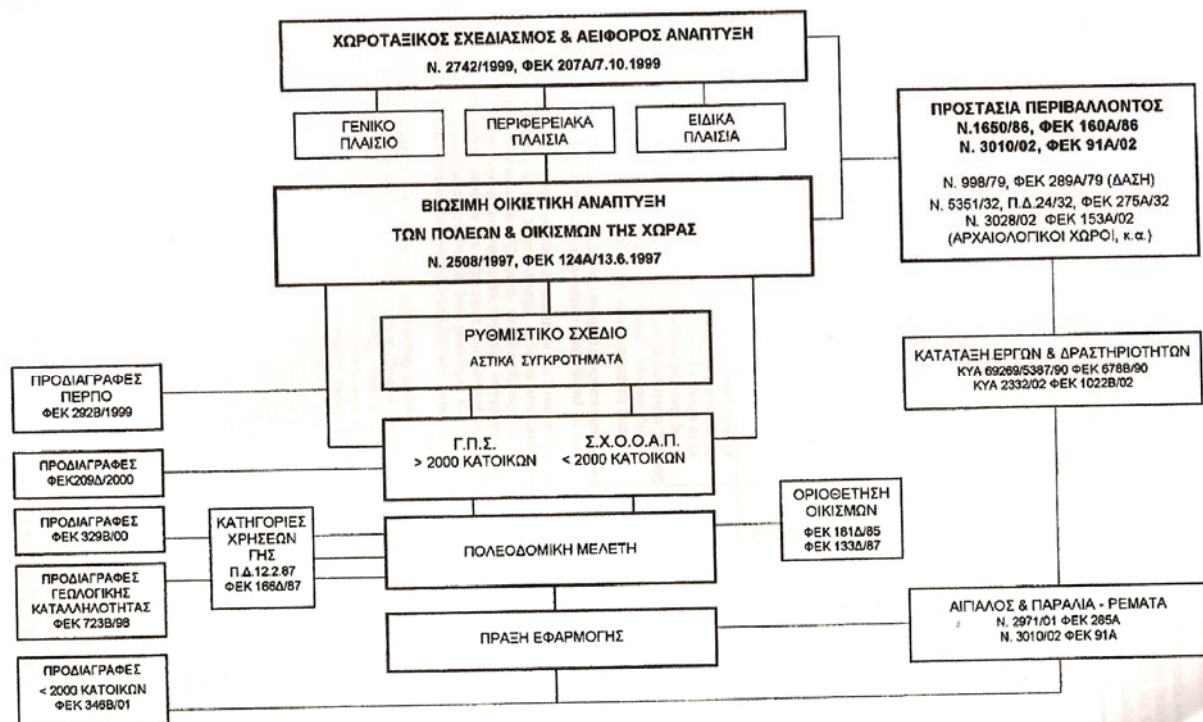
Πηγή: Παύλου Χ. (2001), *Αστική Γεωγραφία*, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Τμήμα Γεωγραφίας, Μάθημα Αστική Γεωγραφία, Μυτιλήνη.

Σχεδιάγραμμα 6ο: Σχηματική παρουσίαση επεμβάσεων σε οικοδομικά τετράγωνα στη Δυτ. Ευρώπη με σκοπό την ανακούφιση του οικοδομικού όγκου, βελτίωση των συνθηκών κατοικίας και δημιουργία εσωτερικών αυλών.



Πηγή: Αραβαντινός Α. Ι. (2007), Πολεοδομικός Σχεδιασμός (για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου), Εκδόσεις Συμμετρία, Β' Έκδοση, Αθήνα, Κεφάλαιο 16^ο, σελ.: 375.

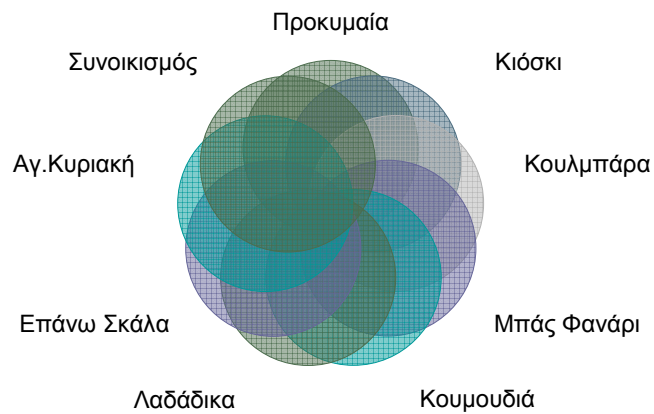
Διάγραμμα 7ο: Συσχετισμός Βασικής Χωροταξικής & Πολεοδομικής Νομοθεσίας



Πηγή: ΤΕΕ (2006), Νομοθεσία για τον Χωροταξικό & Πολεοδομικό Σχεδιασμό, σελ.:

Διάγραμμα 8^ο: Επίδραση συνοικισμών ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς

Επίδραση συνοικισμών ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς



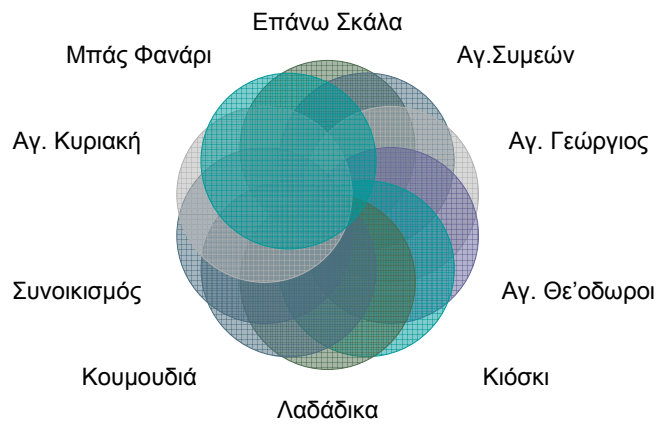
Διάγραμμα 9^ο: Επίδραση συνοικισμών ως προς τη δημιουργία ανοικτών χώρων

Επίδραση συνοικισμών ως προς τη δημιουργία ανοικτών χώρων



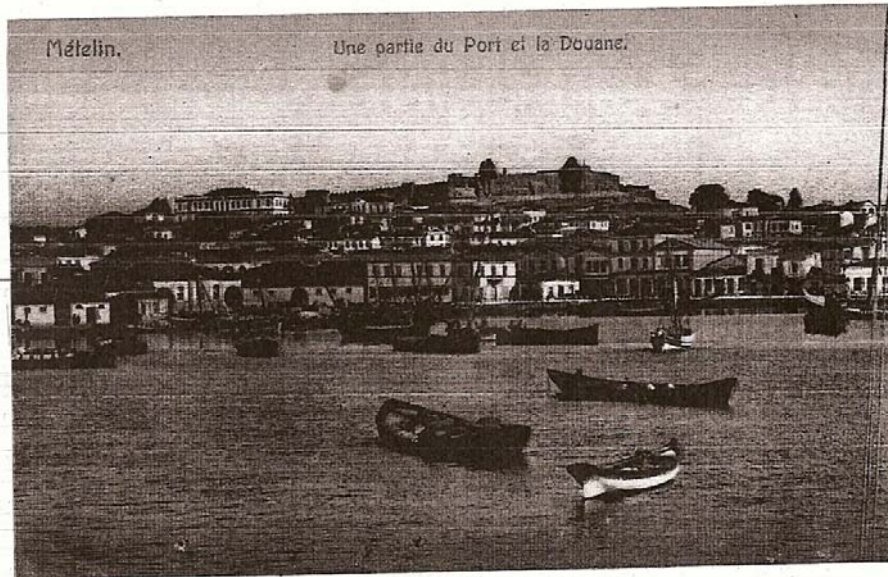
Διάγραμμα 10^ο: Επίδραση συνοικισμών ως προς την κυκλοφοριακή οργάνωση

Επίδραση συνοικισμών ως προς την κυκλοφοριακή οργάνωση



E I K O N E Σ

Εικόνα 1^η: Η Μυτιλήνη



Ἡ Μυτιλήνη μέ τόν τουρκοανατολίτικο ρυθμό της δίνει τήν ἐντύπωση πόλης μεσαιωνικῆς. Ψηλά τό Κάστρο, ἀλώδητο σχεδόν ἀκόμα κι ἀριστερά τό τούρκικο Γυμνάσιο. Ἦταν τότε πού οἱ χωριανοί τήν πρωτεύουσα τοῦ νησιοῦ τήν ἀποκαλοῦσαν *Κάστρο* ἢ *Χώρα*.

(Κάρτ-ποστάλ τοῦ 1910)

Πηγή: Καραγιάννης Β. & Σ. Μολίνος (2000), *Μυτιλήνη 1912*, Εκδόσεις Καστανιώτη, σελ.: 22.

Εικόνα 2^η: Ο Άγιος Θεράπωντας



Ο Άγιος Θεράπωντας, η μεγαλύτερη εκκλησιά της Λέσδου. Ένεπίγραφες πλάκες που βρέθηκαν, μαρτυρούν πώς στη θέση αυτή υπήρχε στην αρχαιότητα ναός ειδωλολατρικός –πιθανώς του Απόλλωνα ή Σχολή της Σαφώς– που αργότερα μετατράπηκε σε χριστιανικό.

Γνωστό πάντως είναι πώς πριν από το 1700 σωζόταν στην αυλή του Ξενοδοχείου (Νοσοκομείου) και λειτουργούσε αποκλειστικά για τις ανάγκες του, ένα παρεκκλήσι στο όνομα του Αγίου, που στα μέσα του 18ου αϊ. ξαναχτίστηκε μεγαλύτερο και τόν Μάιο του 1760 «ἐμβατοιαιάσθη».

Γύρω στα 1850, ο τότε μητροπολίτης Μυτιλήνης Καλλίνικος εκδηλώνει ζωηρό ενδιαφέρον για την ανέγερση μεγάλης εκκλησιάς στη θέση του παρεκκλησιού, και στα 1864 η Δημογεροντία της πόλης αποφαινεται πώς έφτασε πιά ο καιρός για την πραγματοποίηση.

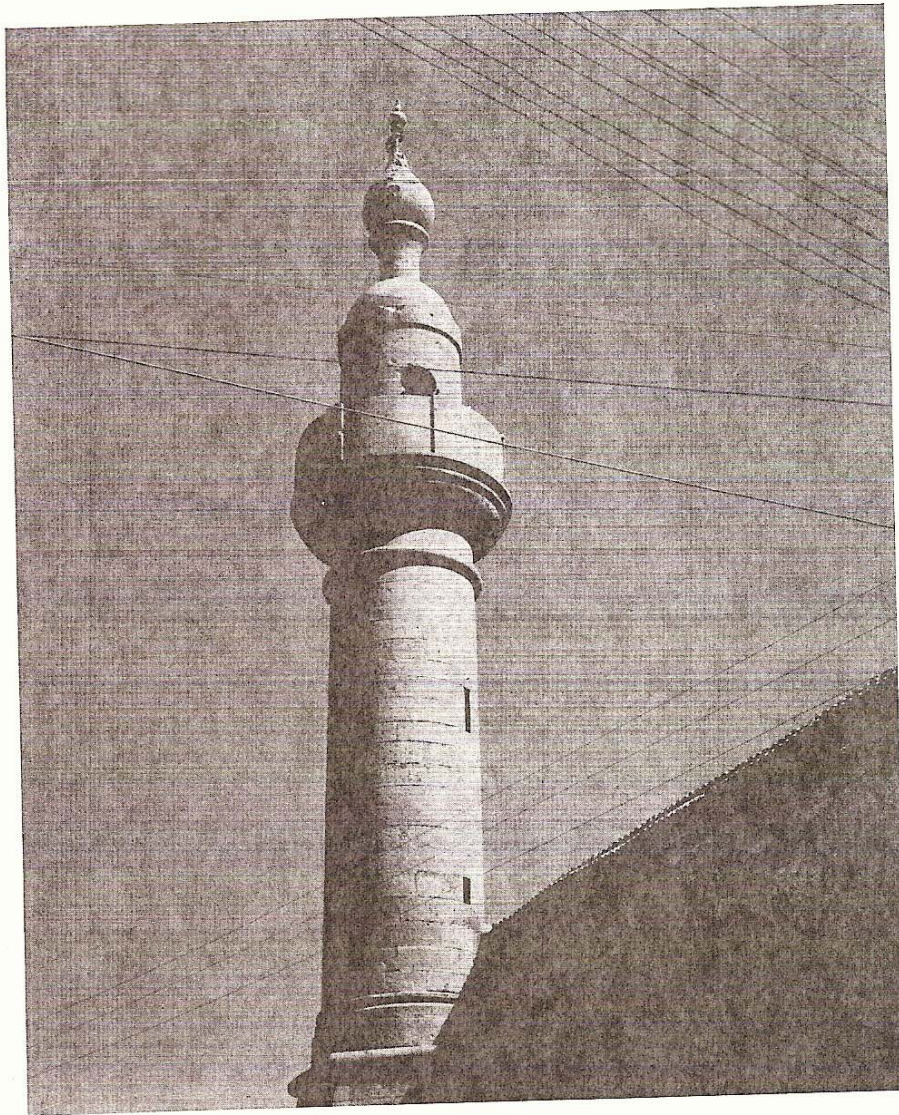
Πέρασαν από τότε αρκετά χρόνια και μόλις στα 1880 μπήκαν τά θεμέλια, ενώ η ανέγερση άρχισε στα 1894, χωρίς νά 'ναι γνωστό τότε ακριβώς τελείωσε ο οικοδομικός σκελετός και τότε κατεδαφίστηκε η ξύλινη καλύβα που υπήρχε ως τότε.

Άρχιτέκτονας ήταν ο Μυτιληνιός Άργύριος Κ. Άδαλής.

Τό ξυλόγλυπτο τέμπλο, τόν άμβωνα, τόν αρχιερατικό θρόνο κλπ. φιλοτέχνησε ο Θεσσαλονικιός Δημήτριος Κόδαλλας. Η διακόσμηση και είκονογράφηση του ναού έγινε από τόν Άδριανουπολίτη ζωγράφο Δαδάκη κι ο έξωτερικός διάκοσμος από τόν ζωγράφο και γλύπτη Νικόλαο Κεσανλή.

Πηγή: Καραγιάννης Β. & Σ. Μολίνος (2000), *Μυτιλήνη 1912*, Εκδόσεις Καστανιώτη, σελ.: 27.

Εικόνα 3^η: Ο Μιναρές του Βαλιδέ τζαμιού



Ο μιναρές του Βαλιδέ τζαμιού (τέμενος Βασιλομήτορος), στην Ήπάνω Σκάλα. Έχει ύψος 15 περίπου μέτρων και χτίστηκε από λαξευτή πέτρα Μυστεγνών. Είναι ο μόνος μιναρές που σώζεται ακόμη στην πόλη της Μυτιλήνης. Τό τζαμί που είναι στο πλάι του έχει σχεδόν καταστραφεί και χρησιμοποιείται πιά σαν αποθήκη.

Η κτητορική επιγραφή του υπέρθυρου αναφέρει πώς το τιμημένο αυτό τζαμί ιδρύθηκε από τον Χασάν Μπέη Άμπάτ στα 1615. Ήταν από τα παλαιότερα τζαμιά της Μυτιλήνης. Έπεσε από το μεγάλο σεισμό του 1867 και ανακαινίστηκε.

Πηγή: Καραγιάννης Β. & Σ. Μολίνος (2000), *Μυτιλήνη 1912*, Εκδόσεις Καστανιώτη, σελ.: 37.

Εικόνα 4^η: Το «Κονάκι» του Χατζηγιωργάκη



Τό «κονάκι» τοῦ Χατζηγιωργάκη (Γιώργ. Μάνδρα) στὸν Ἀρχοντομαχαλά, πού κτίσθηκε στὰ 1827 καί θεωρήθηκε τό μεγαλύτερο, ἴσως, ραγιάδικο σπίτι σ' ὅλον τὸν τότε ἑλλαδικό χῶρο, τρομερή πρόκληση γιὰ τό τούρκικο στοιχεῖο τῆς κατεχόμενης Μυτιλήνης.

(Κατοικήθηκε ὡς τὰ 1965 καί κατεδαφίστηκε τό 1970 «ὡς ἐπικινδύνως ἐτοιμόρροπον».)

Πηγή: Καραγιάννης Β. & Σ. Μολίνος (2000), *Μυτιλήνη 1912*, Εκδόσεις Καστανιώτη, σελ.: 38.

Εικόνα 5^η: Το βόρειο λιμάνι



«...ὁ δὲ θόρειος μέγας καὶ βαθὺς χώματι σκεπαζόμενος· πρόκειται δ' ἀμφοῖν νησίον, μέρος τῆς πόλεως ἔχον αὐτόθι συνοικούμενον...»

ΣΤΡΑΒΩΝ II'

Τό θόρειο αὐτό λιμάνι οἱ ἀρχαῖοι τό ἀποκαλοῦσαν *Μαλόεντα* γιατί ἐκεῖ κοντά, λένε, ὑπῆρχε ἱερό τοῦ «Μαλόεντος Ἀπόλλωνος».

Στή μέση τοῦ λιμανιοῦ ὑπῆρχε πύργος μέ φάρο, πού καταστράφηκε ὅταν ὁ σουλτάνος Μωάμεθ ὁ Β΄ πολιορκήσε τό φρούριο τόν Σεπτέμβριο τοῦ 1462.

Σώζονται ἀκόμα λίγα τμήματα τοῦ λιμενοδραχίονα μέ ἀρχαῖο πλακόστρωτο, καθώς καί λείψανα τῆς δάσης τοῦ φάρου. Μέσα στό κάστρο διακρίνονται σπίτια Τούρκων ἀξιωματικῶν ὅπου κατοικοῦσαν οἱ οἰκογένειές τους γιά περισσότερη ἀσφάλεια.

Ἀποψη ἀπό τά ὑψώματα τῆς Ἁγιά-Κυριακῆς. Φαίνεται καθαρά τό θόρειο λιμάνι κι ἓνα τμήμα τῆς Ἐπάνω Σκάλας, μέ τούς τούρκικους φτωχομαχαλάδες.

Πηγή: Καραγιάννης Β. & Σ. Μολίνος (2000), *Μυτιλήνη 1912*, Εκδόσεις Καστανιώτη, σελ.: 45.

Εικόνα 6^η: Το κάστρο



Τό κάστρο, από κάρτ-ποσταλ πού κυκλοφορούσε στά 1910. Λένε πώς εἶναι θεμελιωμένο ἀπό τούς Βυζαντινούς, –ἴσως τήν ἐποχή τοῦ Ἰουστινιανοῦ κι ἀκόμα πρωτύτερα– πάνω στό χώρο τῆς ἀρχαίας ἀκρόπολης.

Καταχρηστικά τό ἔχουνε βαφτίσει «Γενοδέζικο», ἐνῶ ποτέ δέν παραχωρήθηκε ἡ ἐπικυριαρχία τῆς Λέσβου στήν Πολιτεία τῆς Γένουας.

Ἀπλῶς ὁ αὐτοκράτορας τοῦ Βυζαντίου Ἰωάννης Παλαιολόγος πρόσφερε τό νησί στά 1355 σάν προίκα τῆς ἀδελφῆς του, Μαρίας Παλαιολογίνας, στό Γενουάτη Φραγκίσκο Γατελούζο, ὅταν ὁ τελευταῖος τόν βοήθησε νά ξαναπάρει τό θρόνο τῆς Κωνσταντινούπολης πού τόν κρατοῦσε παράνομα ὁ Ἰωάννης Κατακουζηνός.

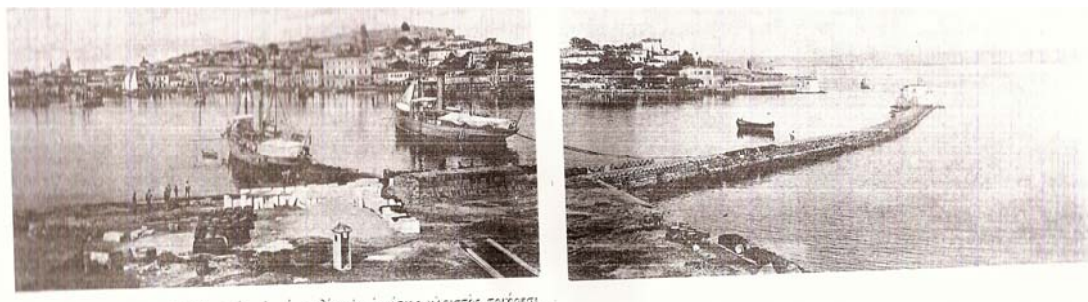
Ἀπό λατινική ἐπιγραφή πού σώζεται στή μεσαία ἐξωτερική Πύλη, μαθαίνουμε ὅτι:

«ἀνακαίνισε τό φρούριο, τόν Ἀπρίλιο τοῦ 1370, ὁ κύρης τῆς Λέσβου Φραγκίσκος Γατελούζος» δυναμώνοντάς το μέ προσθήκες.

Ἀργότερα, μετά ἀπό τό 1462 πού ἡ Λέσβος κυριεύθηκε ἀπό τόν σουλτάνο Μωάμεθ Β΄ τόν Πορθητή κι ἔμεινε στήν κυριαρχία τῶν Τούρκων 450 χρόνια, τό κάστρο ἀνακαινίστηκε καί συμπληρώθηκε πολλές φορές μέ πύργους καί προμαχῶνες πού σήμερα πιά ἄλλοι σώζονται μισοκατεστραμμένοι κι ἄλλοι γκρεμίστηκαν καί χάθηκαν ὁλότελα.

Πηγή: Καραγιάννης Β. & Σ. Μολίνος (2000), *Μυτιλήνη 1912*, Εκδόσεις Καστανιώτη, σελ.: 40.

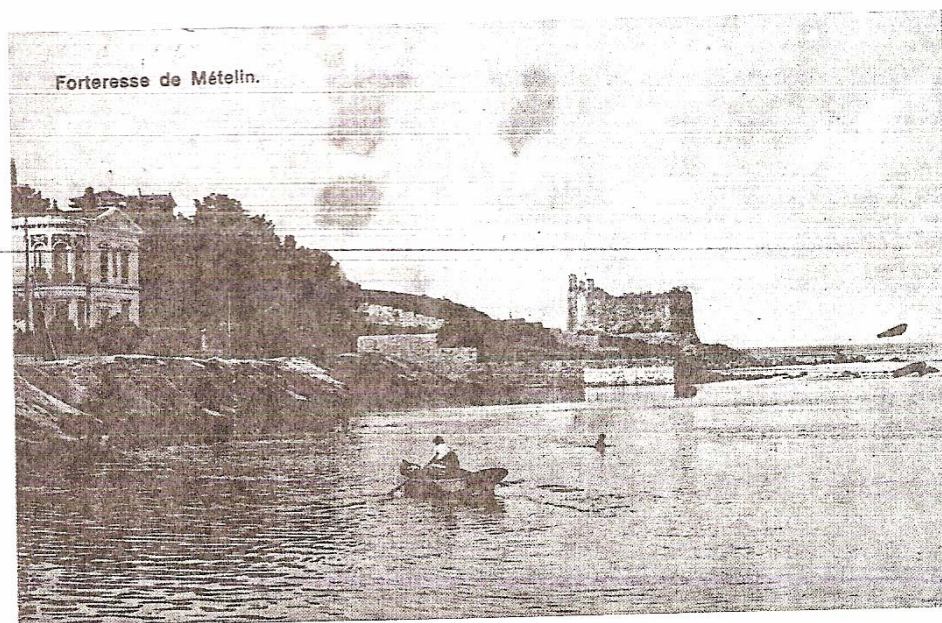
Εικόνα 7^η: Το ανατολικό λιμάνι της Μυτιλήνης



«Δύο κάρτ-ποστάλ που κυκλοφόρησαν χωρισμένες, στα 1910 και που ενωμένες μας δίνουν την άποψη του λιμανιού, με όλη την ανατολική πλευρά της Μυτιλήνης, όπου οι τρεις μεγάλες περιφέρειες της *Κουλμάρας*, του *Κιοσκιού* και του *Κάτω Γιαλού*. Στην άκρη δεξιά, πίσω από τον λιμενοβραχίονα, ο Μώλος αναφέρεται σε χειρόγραφο του Γ' αιώνα της Βιβλιοθήκης των Μεδίκων της Φλωρεντίας –όπου η Πετρόσκαλα που την είχε κάνει ο αρχιναύαρχος του τουρκικού στόλου, Χασάν Πασά Τζεζάερλη και τη χρησιμοποιούσαν οι Τούρκοι για στρατιωτική αποβάθρα. Αντίκρυ το παλιό καπνεργοστάσιο. Στο βάθος το Καστρέλι και ψηλά το Κιόσκι».

Πηγή: Καραγιάννης Β. & Σ. Μολίνος (2000), *Μυτιλήνη 1912*, Εκδόσεις Καστανιώτη, σελ.: 16-17.

Εικόνα 8^η: Το Καστρέλι



«Τού Καστρέλ(ι)».

«Μελανούδι», όπως τό σημειώνει ο τυπωμένος τόν 15ο αἰ. χάρτης τῆς Μυτιλήνης στό Isolario τοῦ Bartolomeo Zamberti. Στόν 19ο αἰ. ἦταν γνωστό σάν «Μπούρτζι» ἢ «Προάστειο» κι ἀργότερα «Καστρέλ(ι)».

Ὁ ἱστορικός Δούκας (1400-1470) περιγράφει τόν σπουδαῖο ρόλο πού ἔπαιξε στήν κατάκτηση τῆς Μυτιλήνης ἀπό τόν Μωάμεθ Β΄ τόν Πορθητή στά 1462 ὁ μικρός αὐτός προμαχώνας, χωρίς ὅμως νά καθορίζει ἀκριβέστερα τή θέση του.

Ἀργότερα, μερικοὶ συγγραφεῖς διατύπωσαν ἐνδοιασμούς ἂν αὐτό ἦταν τό «Μελανούδι» ἢ μήπως ὁ πολύ μακριά ἀπό τήν πόλη *Καρά-Τεπές*, παρόλο πού ἡ θέση τοῦ τελευταίου δέν δικαιολογεῖ τά ὅσα παραδίδει ὁ Δούκας γιά τό ρόλο πού ἔπαιξε στά 1462. Ἀντίθετα, ὁ χάρτης τοῦ Zamberti, σημειώνοντας τό «Μελανούδι» στή μικρή χερσόνησο πού βγαίνει ἀνάμεσα στό βορινό καί στό νότιο λιμάνι, δέν μᾶς ἀφήνει καμιάν ἀμφιβολία.

(Τό ἱστορικό αὐτό κτίσμα, πού τόσοι αἰῶνες τό εἶχε σεβαστεῖ ὁ χρόνος, δυστυχῶς κάποιος νομάρχης στά 1920 ἔδωσε ἐντολή καί τό γκρέμισαν γιά νά στηθεῖ στή θέση του, πολύ ἀργότερα, τό Ἴαγμα τῆς Ἐλευθερίας.)

Πηγή: Καραγιάννης Β. & Σ. Μολίνος (2000), *Μυτιλήνη 1912*, Εκδόσεις Καστανιώτη, σελ.: 44.

Εικόνα 9^η: Το κτίρια της Προκυμαίας



Πηγή: Καραγιάννης Β. & Σ. Μολίνος (2000), *Μυτιλήνη 1912*, Εκδόσεις Καστανιώτη, σελ.: 24

Εικόνα 10^η: Φόντο τα βουνά της Αμάλης



Πηγή: Καραγιάννης Β. & Σ. Μολίνος (2000), *Μυτιλήνη 1912*, Εκδόσεις Καστανιώτη, σελ.: 24

Εικόνα 11^η: Η προκυμαία και το Τελωνείο



Πολύ παλιά φωτογραφία
της προκυμαίας πού
πλακοστρώθηκε στά 1869.
Στό βάθος τό Τελωνείο
χτισμένο στά 1892.
«... παράκειται δέ τούτου
τό διοικητήριον τής αστυνομίας,
τό διεθνές ταχυδρομείον
καί τό τηλεγραφείον...»

(Έφ. «Αμάλθεια» Σμύρνης, 21 Μαρτ. 1907)

Πηγή: Καραγιάννης Β. & Σ. Μολίνος (2000), *Μυτιλήνη 1912*, Εκδόσεις Καστανιώτη,
σελ.: 25

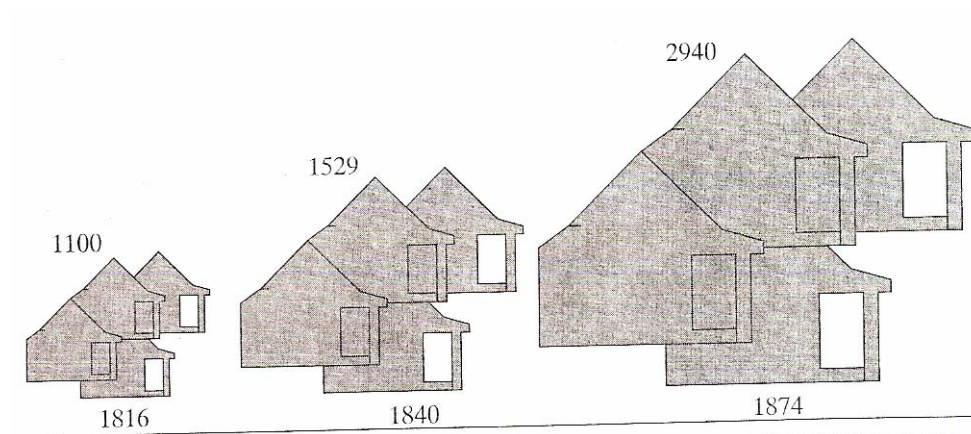
Εικόνα 12^η: Ο σταθμός ελέγχου διαβατηρίων



Ή ίδια άποψη άργότερα (κάρτ-ποστάλ τοῦ 1910),
μέ τό *Κουμερκάκι*, σταθμό έλέγχου διαβατηρίων.

Πηγή: Καραγιάννης Β. & Σ. Μολίνος (2000), *Μυτιλήνη 1912*, Εκδόσεις Καστανιώτη,
σελ.: 25

Εικόνα 13^η: Η δημογραφική ανάπτυξη της Μυτιλήνης σε νοικοκυριά



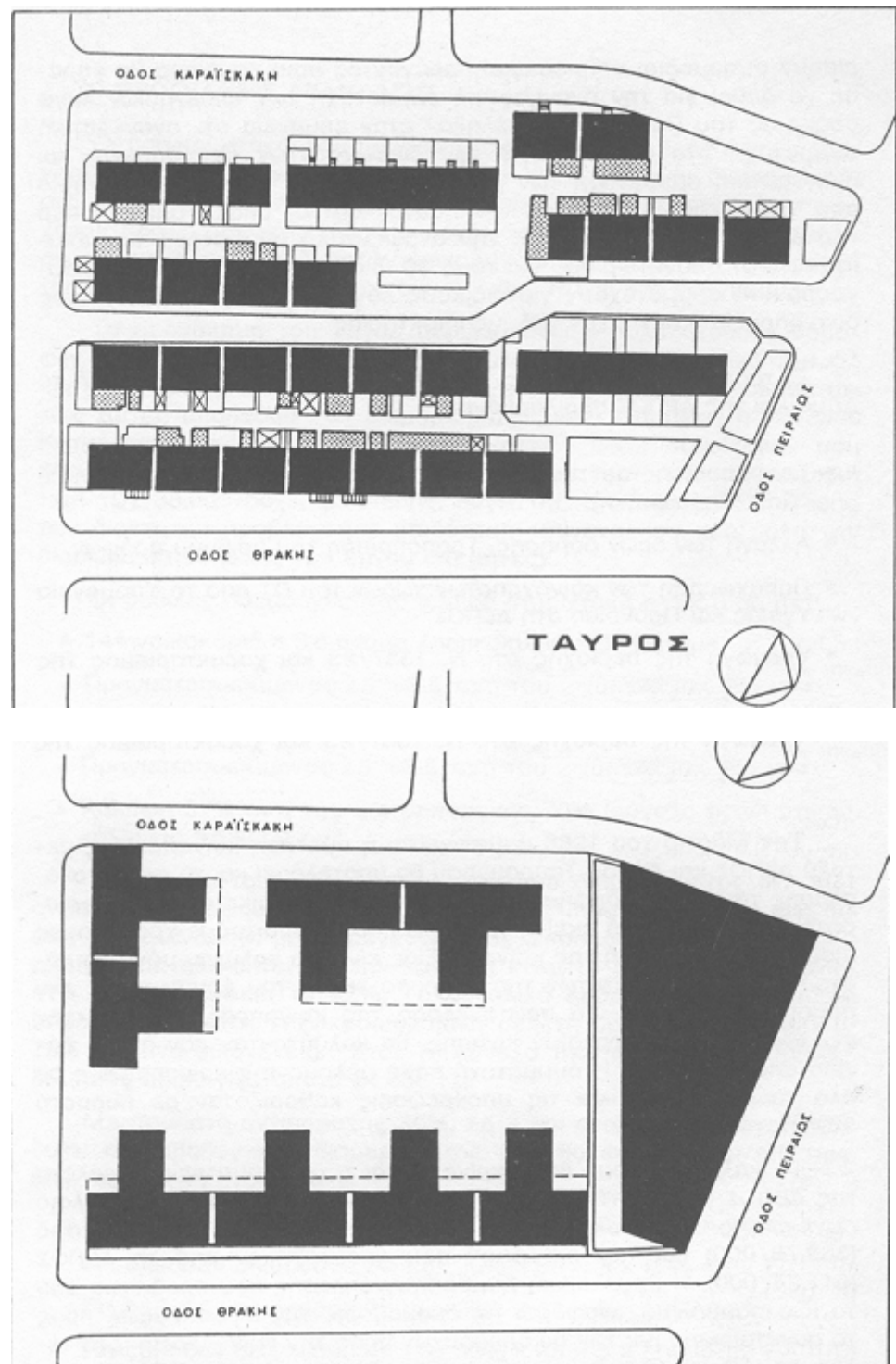
Πηγή: Σιφναίου Ε. (1996), *Λέσβος Οικονομική και Κοινωνική Ιστορία 1840-1912*, Εκδόσεις Τροχαλία, Αθήνα, σελ.: 244.

Εικόνα 14^η: Ριζική ανάπλαση του Leipzig μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο (Γερμανία)



Πηγή: Καραβια Ε. (2006), *Αστικές Αναπλάσεις Υποβαθμισμένων Περιοχών*, Δυναμική των χωρικών δομών και Χρήσεις γης και σύγχρονες πρακτικές του σχεδιασμού, ΕΜΠ, ΔΠΜΣ «Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου», Κατευθ/νση: Πολεοδομία & Χωροταξία, σελ.:7.

Εικόνα 15^η: Προσφυγικές πολυκατοικίες Δήμου Ταύρου. Σχέδιο του οικοδομικού τετραγώνου πριν και μετά την ανάπλαση από τη ΔΕΠΟΣ.

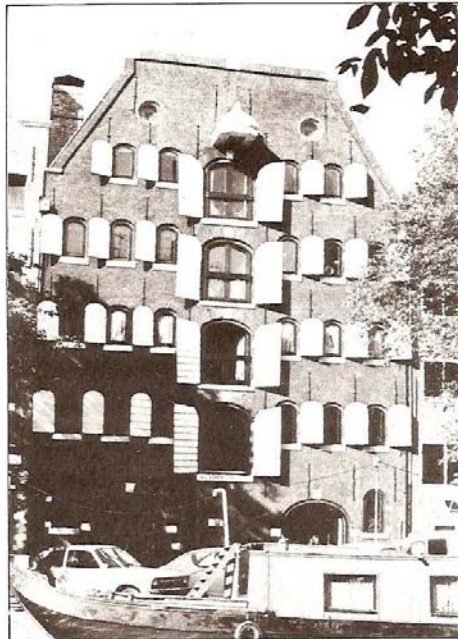


Πηγή: Καραβια Ε. (2006), *Αστικές Αναπλάσεις Υποβαθμισμένων Περιοχών*, Δυναμική των χωρικών δομών και Χρήσεις γης και σύγχρονες πρακτικές του σχεδιασμού, ΕΜΠ, ΔΠΜΣ «Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου», Κατευθ/ση: Πολεοδομία & Χωροταξία, σελ.:25.

Εικόνα 16^η : Πρόγραμμα Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων

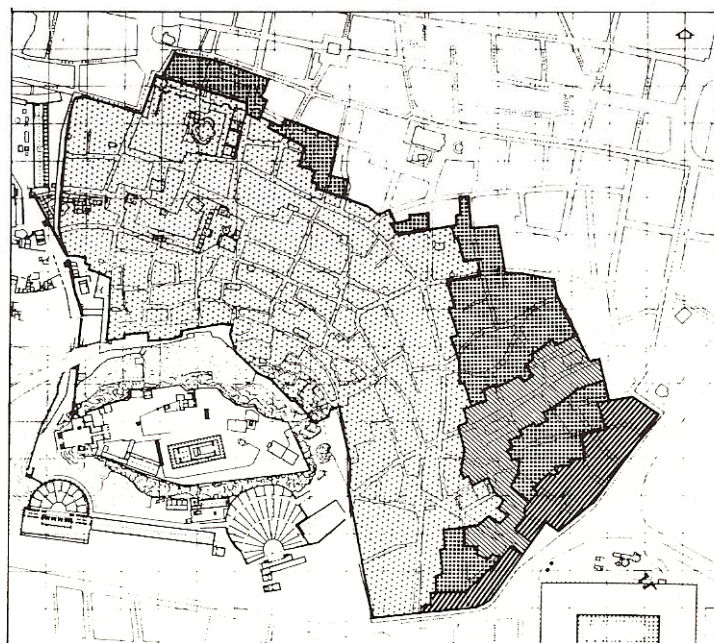


Εικόνα 17^η: Amsterdam. Οι αποθήκες Brouwersgracht μετατράπηκαν σε κατοικίες



Πηγή: Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-Κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδας, Αθήνα, σελ.: 136.

Εικόνα 18^η: Η πρόταση για τη διατήρηση της ομάδας στην ανάπλαση της Πλάκας

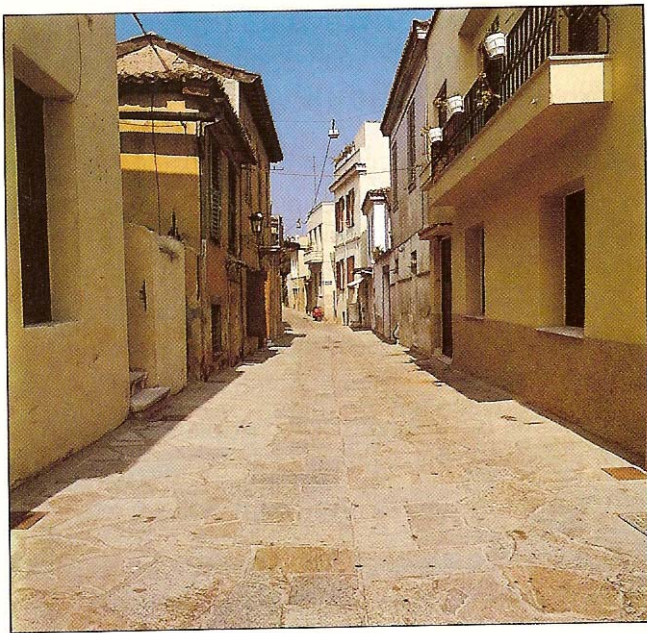
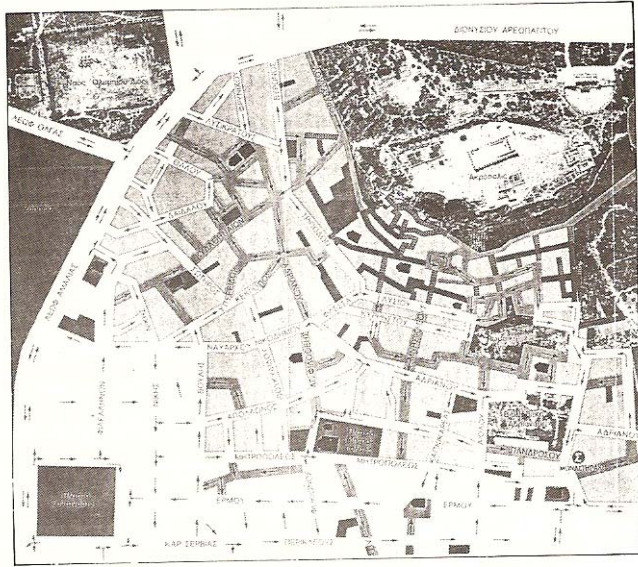


ΔΙΑΤΗΡΟΥΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

—	ΟΡΙΑ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ	
	ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΡΟΤΑΣΕΩΣ	A
	" "	B
	" "	Γ
	" "	Δ

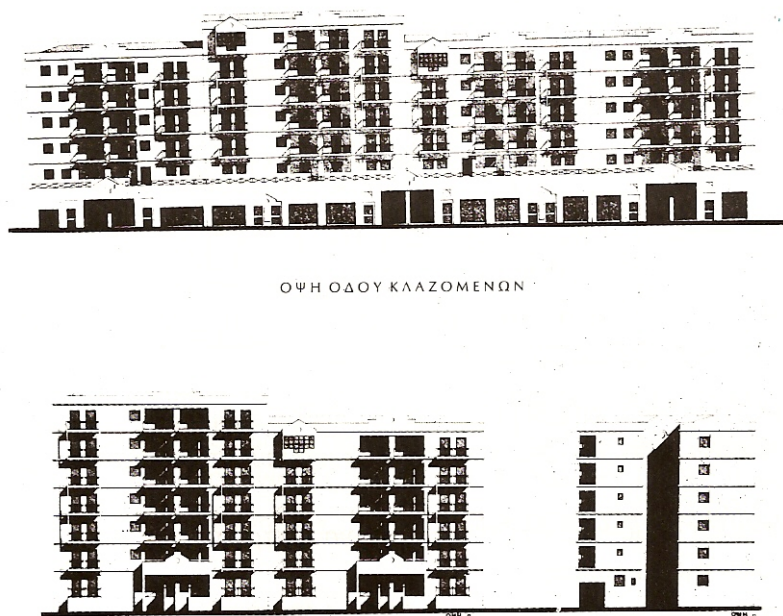
Πηγή: Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-Κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδας, Αθήνα, σελ.: 225.

Εικόνα 19^η: Η πρόταση πεζοδρομήσεων – στο κέντρο της Πλάκας



Πηγή: Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολεοδομία-Δίκαιο-Κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδας, Αθήνα, σελ.: 228.

Εικόνα 20^η: Η επέμβαση της ΔΕΠΟΣ στον Ταύρο



Πηγή: Στεφάνου Ι. & Α. Χατζοπούλου (1995), *Αστική Ανάπλαση –Πολοδομία-Δίκαιο-Κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδας, Αθήνα, σελ.: 239.

Εικόνα 21η: Η οδός Ερμού πριν και μετά την ανάπλαση



Οδός Ερμού Μυτιλήνη πριν... και μετά την ανάπλαση

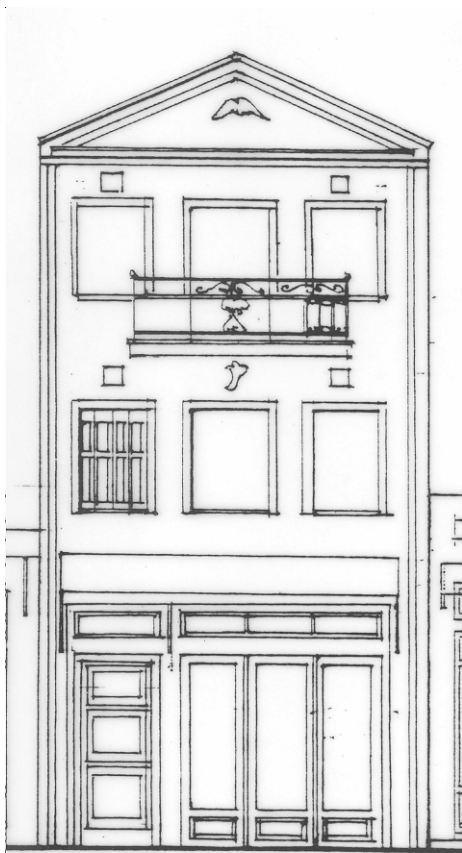
Πηγή: Περιοδική έκδοση του Περιφερειακού Τμήματος Β.Α. Αιγαίου του ΤΕΕ, *Ευπαλίνος*, Τεύχος 12, Σεπτέμβριος-Οκτώβριος 2002, σελ.:3.

Εικόνα 22η: Πριν και μετά την ανάπλαση στην Προκυμαία



Πηγή: Περιοδική έκδοση του Περιφερειακού Τμήματος Β.Α. Αιγαίου του ΤΕΕ, *Ευπαλίνος*, Τεύχος 12, Σεπτέμβριος-Οκτώβριος 2002, σελ.:5.

Εικόνα 23^η: Πρόσοψη κτιρίου στον Οδό Ερμού, Επάνω Σκάλα



Πηγή: κ. Φραντζέσκος

Φ Ω Τ Ο Γ Ρ Α Φ Ι Ε Σ

Φωτογραφία 1^η: Η Οδός Ερμού στο βόρειο τμήμα της



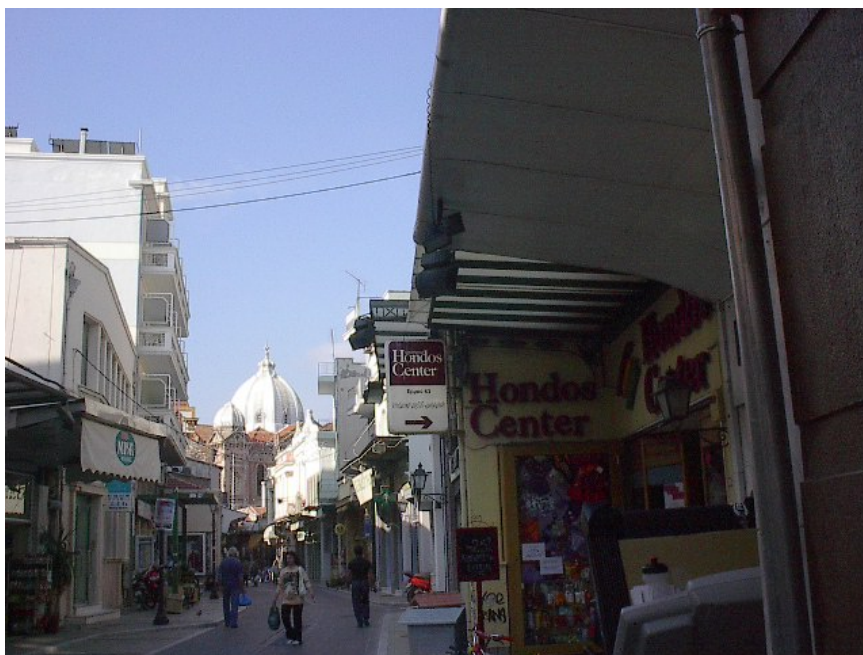
Μάιος 2008

Φωτογραφία 2^η: Κεντρικά της Ερμού



Μάιος 2008

Φωτογραφία 3^η: Νότια της Ερμού



Μάιος 2008

Φωτογραφία 4^η: Η Προκυμαία



Ιούνιος 2008

K E I M E N A - Δ Ο Κ Ι Μ Ι Α

Ή πόλη της Μυτιλήνης είναι από τις πιο σύνθετες που έχω ιδεί, ύστερ' από το Αλγέρι. Υπάρχουν σ' αυτήν τρεις πόλεις, καθεμία με το δικό της χαρακτήρα: μια ανατολίτικη, μια ελληνική και μια ευρωπαϊκή. Ή ελληνική είναι στη μέση, στο μάκρος τού νέου λιμανιού, σα μια γέφυρα ανάμεσα σ' Ανατολή και Δύση, όπως είναι άλλωστε κι όλη ή Ελλάδα, σ' όλες τις εκδηλώσεις της ζωής της. Αυτή παρουσιάζει το λιγότερο ενδιαφέρον, γιατί δεν έχει ούτε τη γραφικότητα της ανατολίτικης, ούτε την καθαριότητα και τον πολιτισμό που διακρίνουν τις πόλεις της Ευρώπης. τα στοιχεία που αποτελούν τις δυο άλλες πόλεις της Μυτιλήνης έρχονται σ' αντίθεση κι αλληλοεξουδετερώνονται. Μεγάλα σπίτια, άλλα απρόσωπα και άχαρα, όπως όλα σχεδόν τα σπίτια στις ελληνικές πόλεις, γειτονεύουν με άθλια καλύβια, καταστήματα με βιτρίνες γεμάτες «παρισινά είδη» αντικρίζονται με μικρομάγαζα που ξεχύνουν στο πεζοδρόμιο, μέσα στις μύγες και τη σκόνη, βαρέλια ταραμά και μαύρες ελιές, αυτοκίνητα πολυτελείας διασταυρώνονται στους στενούς και άνισα πετροστρωμένους δρόμους με βαρυφορτωμένα γαϊδουράκια, γυναίκες ντυμένες με την τελευταία μόδα περπατάν πλαϊί σε γριές που κουνάνε, σε κάθε βήμα, τις μαύρες βράκες τους: αντιθέσεις που αποκορυφώνονται στα ξενοδοχεία της, που παρουσιάζουν φρεσκοχρωματισμένες προσόψεις και που από τα δωμάτιά τους δε λείπει μόνο ή άνεση, άλλα και ή καθαριότητα ...

Ή «ελληνική» πόλη είναι ή πόλη των τραπεζιτικών υποκαταστημάτων, των γραφείων, των κοινοτικών ιδρυμάτων, της εμπορικής και λιμενικής κίνησης, των καφενείων που διαδέχονται το ένα το άλλο – μια πόλη δίχως χάρη, μ' ένα θέατρο που θα μπορούσε κανείς να το πάρει για αποθήκη ξυλείας, μ' ένα πάρκο που έχει περισσότερες καρέκλες καφενείων παρά δέντρα, μια πόλη που περιμένει ακόμα να γίνει πόλη. Τη βρήκα χωρίς ηλεκτρικό φως -γιατί το εργοστάσιο είχε καεί-, να ψήνεται κάτω από έναν ανήλεο ήλιο, με το λιμάνι της -που ετοιμάζουν τη διαρρύθμισή του- άδειο από καράβια και πεσμένο σε μαρασμό εξ αιτίας της μεγάλης υποτίμησης του κυριότερου προϊόντος του νησιού, του λαδιού, στις ξένες αγορές.

Το μόνο ωραίο σημείο της «ελληνικής» αυτής πόλης είναι το ακρωτήριο, που σχηματίζεται από ένα νησάκι ενωμένο τεχνητά με την ξηρά. Εκεί βρίσκεται το κάστρο των καιρών των Καταλάνων, των Γενοβέζων και των Τούρκων - κάστρο τεράστιο κ' ερειπωμένο, μάζα από πελεκητές κοκκινωπές πέτρες που προβάλλει από ένα άλσος πεύκων που του κάνει μια ζώνη πρασινάδας εκεί είναι επίσης, στο βάθος μιας πλατείας που την καίει ο ήλιος, και ή Νομαρχία - ένα μεγάλο κτίριο, χτισμένο, όπως μου είπαν, από τους κατοίκους της Μυτιλήνης, για να μπορεί να 'ρχεται και να μένει στα νησί τους ένας κάποιος πασάς της Ρόδου, που ήθελαν να του είναι ιδιαίτερα ευχάριστοι. Χάρη σ' αυτή την κολακεία, ο κάθε νομάρχης της Μυτιλήνης βρίσκει μια κατοικία επιβλητική σαν ανάκτορο κ' ευχάριστη σαν εξοχική έπαυλη, μ' όλο που ή συνηθισμένη αφροντισιά του ελληνικού δημοσίου την αφήνει να καταστρέφεται, όπως άφησε να σκορπίσουν τα περισσότερα από τα έπιπλα που τη στόλιζαν. Πέρασα εκεί, καλεσμένος από το Νομάρχη, λίγες ευχάριστες ώρες, απολαμβάνοντας το δροσερό μελτέμι που δεν έπαυε να φυσάει εκεί από τις μεσημεριανές ακόμα ώρες. Στα μπαλκόνια της κατοικίας αυτής, της απομονωμένης πάνω στα ύψος του ακρωτηρίου, είναι κανείς σαν σε γέφυρα карабиού. Ή θέα απλώνεται σ' όλο το ήσυχο και φωτεινό λιμάνι της Μυτιλήνης και στην «ευρωπαϊκή» συνοικία, που την αποτελούν ωραίες επαύλεις σκαρφαλωμένες ως τα μισά μιας πλάγιας και περιτριγυρισμένες από μεγάλους κήπους και περιβόλια. Στρέφοντας κανείς το μάτι στο απέναντι μέρος αυτού του οράματος της ομορφιάς και τής οργιαστικής πρασινάδας,

διακρίνει κατακάθαρα τις μικρασιατικές, ρόδινες και μαβιές στον ήλιο, καθώς και τις άσπρες κηλίδες που κάνουν τα σπίτια μιας κωμόπολης, που οι κάτοικοί της ήταν όλοι Έλληνες πριν από την καταστροφή.

Τι θα είναι η νοσταλγία κι ο κρυφός καημός των δεκάδων χιλιάδων προσφύγων που ζουν σήμερα στη Μυτιλήνη, όταν βλέπουν, κάθε μέρα, κοντά αντίκρυ τους, την πατρίδα τους, τη γη των προγόνων τους και των τάφων τους, που την παράτησαν σε μια αξιοθρήνητη έξοδο και που τους είναι για πάντα απαγορευμένη! ...

Σα να μην αρκούσε το ψυχικό αυτό μαρτύριο, οι δυστυχημένοι, αυτοί άνθρωποι ζουν ακόμα εδώ μια ζωή γεμάτη αθλιότητα και αγωνία, γιατί το πρόβλημα της αποκατάστασής τους δεν έχει ακόμα λυθεί. Χιλιάδες απ' αυτούς ζουν στριμωγμένοι στα πόδια του κάστρου και στο μάκρος του παλιού λιμανιού, στη συνοικία που ζούσαν άλλοτε οι Τούρκοι, κ' η ζωή τους αντιγράφει τόσο πιστά τη ζωή εκείνων, που παραξενεύεται κανείς, χωρίς να το θέλει, βλέποντας χωροφύλακες αντί ζαπτιέδες η διαβάζοντας στην πόρτα ενός τζαμιού την επιγραφή *Πωλείται άχυρο!* ... Μπροστά στα παλιά τούρκικα σπίτια με τα μισοχαλασμένα καφασωτά και τα ξεθωριασμένα χρώματα μυρμηγκιάζει στο ύπαιθρο η ίδια όπως κι άλλοτε ανατολίτικη ζωή, με τη γραφικότητα και τις βρώμες της, τα έντονα χρώματα και τις εμετικές οσμές της. Όλος ο δρόμος στο λιμάνι είναι πιασμένος από παράγκες, άσπρες, γαλάζιες, κόκκινες, που ξεχύνουν τα πιο ετερόκλητα εμπορεύματα ως το χώμα του δρόμου. Δεν υπάρχει εδώ ούτε ένα κατάστημα που να μην είναι ξύλινη παράγκα, στημένη προσωρινά, αλλά προορισμένη να μείνει, ίσως, για πάντα, αν είναι αληθινό το αξίωμα ότι «μόνο το προσωρινό διαρκεί», .. τα κουρεία, τα υφασματοπωλεία, τα καταστήματα ανδρικών ειδών, τα αρωματοπωλεία, τα επιπλωπωλεία – όλα είναι άθλιες παράγκες δυο μέτρων βάθους, στριμωγμένες σ' άλλες παράγκες που στεγάζουν μπακάλικά με τυριά και μπακαλιάρους εγκαταλειμμένους στις μύγες, τζιεράδικα που βρωμίζουν τον αέρα με το καυτό τσαγκό λάδι τους, μανάβικα που έχουν ανοιχτά και σκορπισμένα στο δρόμο τα καρπούζια τους, επίτηδες, θαρρείς, για να γεμίζουν σκόνη, σιδεράδικα που ταλανίζουν τ' αυτιά με τους μεταλλικούς χτύπους τους, παπλωματάδικα που επισκευάζουν ξεκοιλιασμένα βρωμερά παπλώματα ... Σ' όλες αυτές τις παράγκες προσθέστε ένα φτωχικό πολύχρωμο πλήθος που πηγαиноέρχεται απασχολημένο, μισόγυμνα και μαυρισμένα από τον ήλιο παιδάκια που κυνηγιούνται, γαιδουράκια που σταλιάζουν μπροστά στα μαγαζιά, γέροντες πρόσφυγες που καπνίζουν το ναργιλέ τους καθισμένοι σταυροπόδι κάτω από τις φουντωτές κληματαριές μικρών καφενείων που έχουν στον περίβολό τους γεράνια και βασιλικούς μέσα σε τενεκέδες βενζίνας - και θα 'χετε μια ιδέα του ανατολίτικου χαρακτήρα που εξακολουθεί να υπάρχει στην τούρκικη συνοικία της Μυτιλήνης και χωρίς τους Τούρκους.

Όαση μέσα σ' αυτή τη γραφική μιζέρια της Μυτιλήνης είναι ή ποιητική συνοικία των επαύλεων και των κήπων. Εκεί, όλα είναι γαλήνη και ομορφιά. "Όλα πολιτισμός και τάξη. "Έχω γυρίσει όλη την Ελλάδα πουθενά αλλού δεν είδα τη μαγεία και τον πολιτισμό που έχει ή πλευρά αυτή της Μυτιλήνης. Το όνειρο των «κηπουπόλεων» που ονειρεύεται να πραγματοποιήσει ή εποχή μας είναι εκεί μια εξάισια πραγματικότητα. Φαντασθείτε μια Κηφισιά χωρίς μαγαζιά και μικροκαφενεία, μια Κηφισιά που να πιάνει την αμφιθεατρική πλαγιά ενός καταπράσινου λόφου, που κάθε έπαυλη της να λευκάζει μέσα σ' απέραντους κήπους και περιβόλια, και που ν' ατενίζει το γλαυκό θάμπος μιας θάλασσας και τα κανάλια μικρών νησιών απ' όπου έρχεται πάντα ένα ρεύμα δροσερού αέρα: αυτή είναι ή κηπούπολη της Μυτιλήνης. Ψηλοί τοίχοι, απ' όπου κρέμονται τάπητες από κισσούς και περιπλοκάδες, υψώνονται στο μάκρος των ήσυχων δρόμων, κρύβοντας τους βαθειούς αρωματισμένους κήπους. Οι μόνοι ήχοι που σκορπίζονται στη γαλήνη είναι

τα γέλια ευτυχισμένων παιδιών, κάποτε ένα πιάνο, και τα κελαηδήματα των πουλιών. Όλες αυτές οι επαύλεις κι όλοι αυτοί οι κήποι ενώνονται μπροστά στη θάλασσα, όσο και στους λόφους, με προάστια και με :χώρια το ένα πιο γραφικό από το άλλο. Νομίζει κανείς πως έχει μπροστά του την παραδεισιακή εκείνη περιοχή των μεγάλων ιταλικών λιμνών, που ή ποίησή της είναι όλη γλυκύτητα και χάρη. Μερικά από τα χωριά αυτά, όπως το Κογιάνι, έχουν σπίτια με ξύλινα περιζώματα στις προσόψεις τους, που θυμίζουν τα γραφικά σπίτια της χώρας των Βάσκων, στην Ίσπανία. Άλλα, μαζεμένα γύρω από το ψηλό τους καμπαναριό, μισοκρυμμένα από τις ασημένιες ελιές και τα περιβόλια, φέρνουν στο νου τα χωριά της νότιας Ίταλίας, όπως το γλυκύτατο Ραβέλο κοντά στο Αμάλφι ...

Ότι κάνει κάνει ακόμα πιο έντονη την ομοιότητα της πλευράς αυτής της Μυτιλήνης με την περιοχή των ιταλικών λιμνών, είναι, εκτός από τις πλούσιες επαύλεις, τους κήπους και τις κατάφυτες πλαγιές, το όραμα της θάλασσας, πού, κλεισμένη από τα νησιά Άργινούσες, τις αντικρινές ακτές της Μικράς Ασίας και τις ακρογιαλιές της ίδιας της Μυτιλήνης, έχει την όψη μιας μεγάλης λίμνης. 'Αν μάλιστα ανεβεί κανείς στην κορυφή ενός απ' τους λόφους, που έχει το γελοίο όνομα Γαϊδουροπερίπατος, θα ιδεί ν' απλώνεται κι από την αντίθετη πλευρά, σα μια δεύτερη λίμνη, ακίνητη και γυαλιστερή μέσα στο φως, ο εξαίσιος κόλπος της Γέρας.

Από τον εξώστη του λόφου, που αγκαλιάζει τις δυο παραμυθένιες «λίμνες» και τις απαλές πλαγιές που ασημίζουν από τις αναρίθμητες ελιές ή πρασινίζουν βαθιά από τους κήπους και τα περιβόλια ή Μυτιλήνη έχει, αληθινά, όλη τη χάρη και τον ηδονισμό της Ίταλίας, κ' εξηγεί, σ' όποιον αισθάνεται την Ψυχή των τοπίων, τόσο το γλυκόν Αλκαίο, όσο και τη φλογερή Σαπφώ.

Κώστας Ουράνης

Πηγή: Πασχάλης Σ. (2004), *Μια πόλη στη Λογοτεχνία – Μυτιλήνη*, Εκδόσεις Μεταίχμιο, Αθήνα, σελ.: 87-91.

Κείμενο 2^ο: Μακαρία

Η πόλη της Μυτιλήνης, που στην αποβάθρα της κατεβαίνουμε, έχει μια πολυποίκιλη αρχιτεκτονική φυσιογνωμία. Η βόρεια πλευρά της καλύπτεται από ομοιόμορφα προσφυγικά χαμηλά σπιτάκια, που χτίστηκαν με βάση ένα βιαστικό κρατικό σχεδιασμό, για να στεγάσουν τους κατατρεγμένους της Μικρασίας, όσους, μετά το '22, έμειναν να ριζώσουν στο νησί. Το κέντρο καταλαμβάνεται από ανατολίτικα κατάλοιπα, γεμάτα μπαγντατιά και σαχνισία.

Μόνο η νότια πλευρά έχει καινούργια σπίτια, χτισμένα με σύγχρονες αντιλήψεις. Αυτή η πλευρά επεκτείνεται ολοένα, γεμίζοντας και με πολυκατοικίες, που μπορούν να δίνουν ένα τόνο ανανέωσης, αλλά ταυτόχρονα σπάζουν την παλιά ενότητα του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα της πόλης, αφού την κάνουν απρόσωπη και την ουδετεροποιούν.

Πάντως, σαν το πολυαριθμότερο αστικό κέντρο του νησιού, η Μυτιλήνη είχε πάντα αυξημένες δυνατότητες -σχολεία, κινηματογραφικές ή θεατρικές αίθουσες, βιβλιοθήκες, λέσχες κλπ.- της επέτρεπαν να είναι η εστία κάθε κοινωνικής, οικονομικής, πολιτιστικής και πνευματικής δραστηριότητας, απ' τα πανάρχαια χρόνια ως τώρα. Εδώ έζησαν κι έδρασαν πλήθος προσωπικότητες όλων των τομέων που ανέφερα πριν. [...].

Πηγή: Πασχάλης Σ. (2004), *Μια πόλη στη Λογοτεχνία –Μυτιλήνη*, Εκδόσεις Μεταίχμιο, Αθήνα, σελ.: 221-224.

ΠΟΛΗ ΒΑΡΥΤΙΜΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΦΑΤΙΚΗ. Δύο πρόσωπα, δύο λιμάνια. Η νότια πλευρά, πιο αστική, βυθισμένη σε μακάρια νάρκη. Η βορινή, πιο λαϊκή, ανοιχτή στις ριπές που έρχονται με τα μελτέμια τ' ασπρόμαυρα, τ' αγριωπά. Γενοβέζοι και Τουρκοκρατία μεταμφιέζουν την αρχαιότητα. Το μπαρόκ της Ανατολής γεμίζει την ψυχή με νοσταλγική μελαγχολία. Όπου και να σκάψεις, παρ' όλα αυτά, βρίσκεις νερά κι ερείπια. Στα πρώιμα χρόνια, η μύτη της μικρής χερσονήσου, όπου είναι χτισμένη η κυρίως πόλη, ήταν νησί. Σήμερα, ενωμένη με τη στεριά, τη στεφανώνει το κάστρο των Γατελούζων. Περίπλοκοι δρόμοι, μεγάλα σπίτια που κρύβουν εσωτερικές αυλές. Το καλοκαίρι σ' αυτές τις γειτονιές κάνει αφάνταστη ζέστη και μυρίζει ανυπόφορα γλυκά το γασεμί και τ' αγιόκλημα. Παντού, μέσ' από τα πλακόστρωτα και τα σκαλοπάτια των εισόδων, φυτρώνουνε νυχτολούλουδα. Στα χρόνια του '60, σε πολλά απ' αυτά τα σπίτια, ασφυκτικά γεμάτα με έπιπλα, ζούσαν ηλικιωμένες γυναίκες, μοναχικές, χήρες, γεροντοκόρες. Είχανε τη συνήθεια να μένουν στα υπόγεια και ν' αφήνουν τους άλλους χώρους περίπου ακατοίκητους, σαβανωμένους. Ορτανσίες, καμέλιες, ντάλιες, μπανανιές, μαγνόλιες, πικροδάφνες και φοίνικες μπορούσες να διακρίνεις απ' τις μισάνοιχτες πόρτες των κήπων. Πυκνοί παράδεισοι, κλειδωμένοι ναοί. Τα νότια προάστια, ο Μακρυ-Γιαλός, η Σουράδα, ήταν ένα ξετύλιγμα αισθαντικού σκηνικού. Πύργοι, βίλες «τρελής» αρχιτεκτονικής των αρχών του αιώνα, πραγματώσεις ονείρων. Παντού πλανιόταν κάτι το παρακμιακό, το ετοιμόρροπο, το αφημένο. Κάτι σαν μαράζι.

Με το πέρασμα του καιρού η Μυτιλήνη άλλαξε αρκετά. Αστυφιλία, Φοιτητόκοσμος, ευκολότερη και συχνότερη επαφή με την πρωτεύουσα, περισσότερο χρήμα, αναπαλαιώσεις, καινούργιοι δρόμοι, σύγχρονα κτίρια, «αξιοποίηση», περισσότερη κίνηση. Σήμερα είναι πιο περιποιημένη, πιο χαρούμενη, θα 'λεγες.

Η ταξική ουδετερότητα έχει εξαφανίσει τις αντιθέσεις, τις ιδιαιτερότητες. Ο χαρακτηριστικός κόσμος ενός τόπου, αφού μετατράπηκε σιγά σιγά σε επαρχιακό μικρόκοσμο, κατέληξε να σβήσει πίσω από κοινότοπους βιοτικούς κώδικες του «όπως παντού». Ωστόσο ακόμη δεν γίνεται παρά να διατηρούνται κάποιες από τις παλιές εκείνες αρχετυπικές ραβδώσεις. Το ίδιο φεγγάρι βγαίνει πάντα πάνω από τα

μικρασιατικά βουνά, τις νύχτες του Αυγούστου. Απόλυτη άπνοια. Η θάλασσα, μαύρη γυαλιστερή λίμνη. Πληκτική απάθεια:- Κάθεσαι σε μια προβλήτα και κοιτάς έναν κατακόκκινο δίσκο να σηκώνεται αργά στον ουρανό της ανατολής. Κιτρινίζει. Γίνεται ασυγκίνητο πρόσωπο. Πάνω απ' την Πέργαμο, την Έφεσο, τη Μίλητο. Πάνω από τη Λυδία και τις Σάρδεις. Πάνω από το Αϊβαλίκ και την Ιζμίρ....

Πηγή: Πασχάλης Σ. (2004), *Μια πόλη στη Λογοτεχνία –Μυτιλήνη*, Εκδόσεις Μεταίχμιο, Αθήνα, σελ.: 241-243.

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΑ

Ερωτηματολόγιο 1^ο :

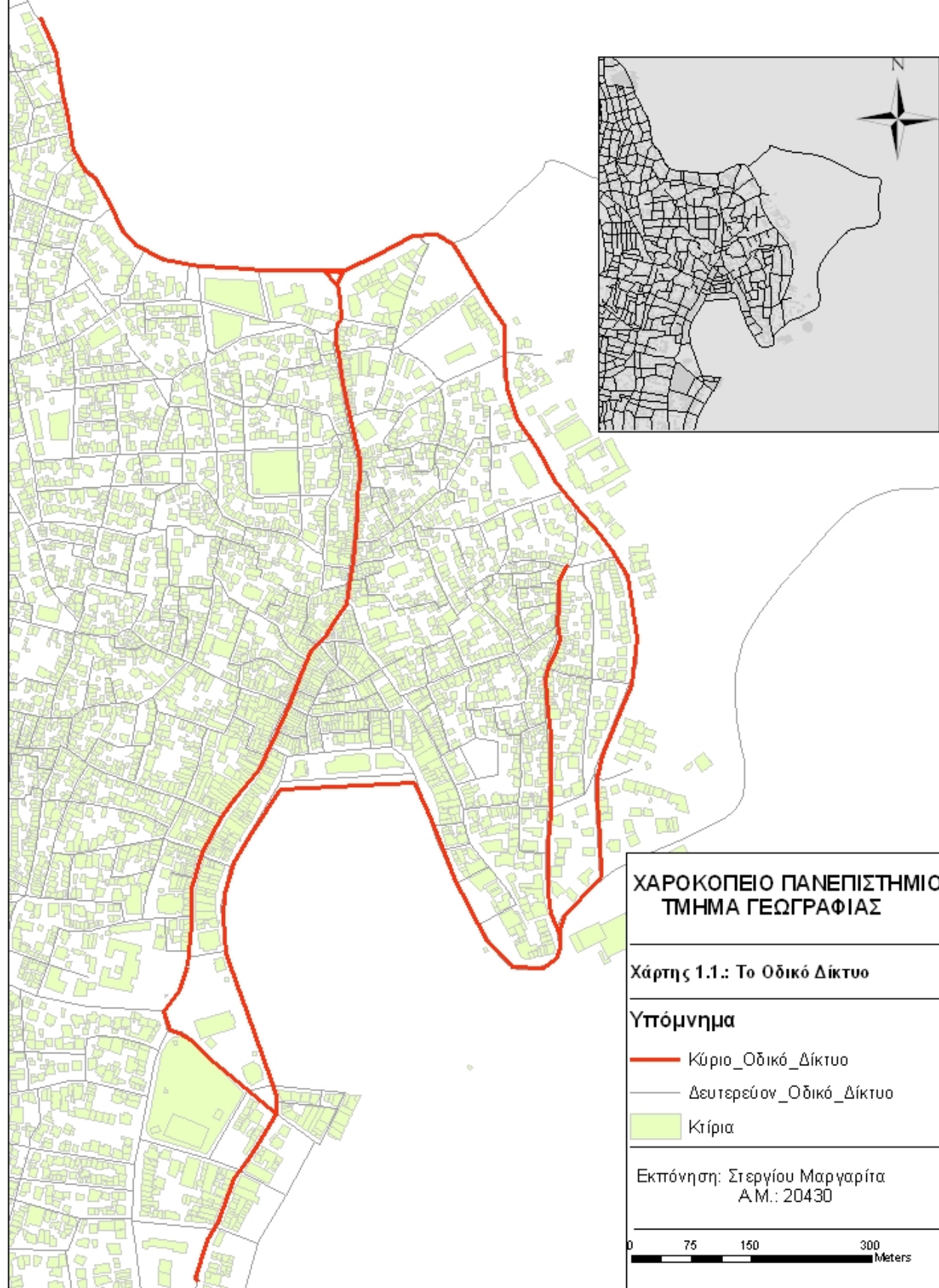
1. Πώς θα ορίζατε τα όρια του Ιστορικού Κέντρου;
2. Με βάση την τομεακή διαίρεση του ιστορικού κέντρου, αλλάζουν και οι χρήσεις; Και η κοινωνική διαστρωμάτωση;
3. Πιστεύετε ότι υπάρχει τόσο μεγάλο κυκλοφοριακό πρόβλημα που να δυσχεραίνει την κατάσταση;
4. Ποιοι πιστεύετε ότι είναι οι κύριοι παράγοντες διαμόρφωσης υποβαθμισμένων περιοχών μέσα στο κέντρο; Και αν ναι ποιοι είναι αυτοί; Μήπως η κατάσταση των κτιρίων ή και ακόμα οι οχλούσες χρήσεις;
5. Η προσπελασιμότητα είναι μια έννοια που μπορεί να λειτουργήσει μέσα στα όρια του Ιστορικού Κέντρου;
6. Ποιες είναι οι κυρίαρχες χρήσεις κατά μήκος της Ερμού;
7. Ποιες είναι οι κοινωνικές ανάγκες της πόλης;
8. Ποιες είναι οι περιοχές του κέντρου με αισθητική αξία; Πιστεύετε ότι πρέπει να διατηρηθούν μόνο αυτές;
9. Για το δίκτυο της δημόσιας εικόνας της Μυτιλήνης, η οδός Ερμού αποτελεί σήμα κατατεθέν. Τι προτείνει ο δήμος;
10. Γνωρίζετε αν αποτελεί τμήμα των τουριστικών διαδρομών;
11. Ως Ιστορικό Κέντρο καλύπτει τις ανάγκες και τις λειτουργίες της Μυτιλήνης;
12. Πότε πραγματοποιήθηκε η πρώτη ανάπλαση και από ποιους φορείς; Σε τι βαθμό εφαρμόστηκε;
13. Ποιες ήταν οι κύριες αλλαγές που πραγματοποιήθηκαν; Επήλθαν αλλαγές στα δομικά υλικά;
14. Ποιες ήταν οι επιδράσεις των αλλαγών στην ευρύτερη περιοχή;
15. Ποιο ήταν το χρονικό διάστημα μεταξύ των προγραμμάτων ανάπλασης που πραγματοποιήθηκαν για το Ιστορικό Κέντρο;
16. Ποια είναι τα αποτελέσματα των αναπλάσεων και ποια η μελλοντική έκβαση της περιοχής μελέτης;

Ερωτηματολόγιο 2^ο: Ως μέσο κοινωνιολογικής έρευνας

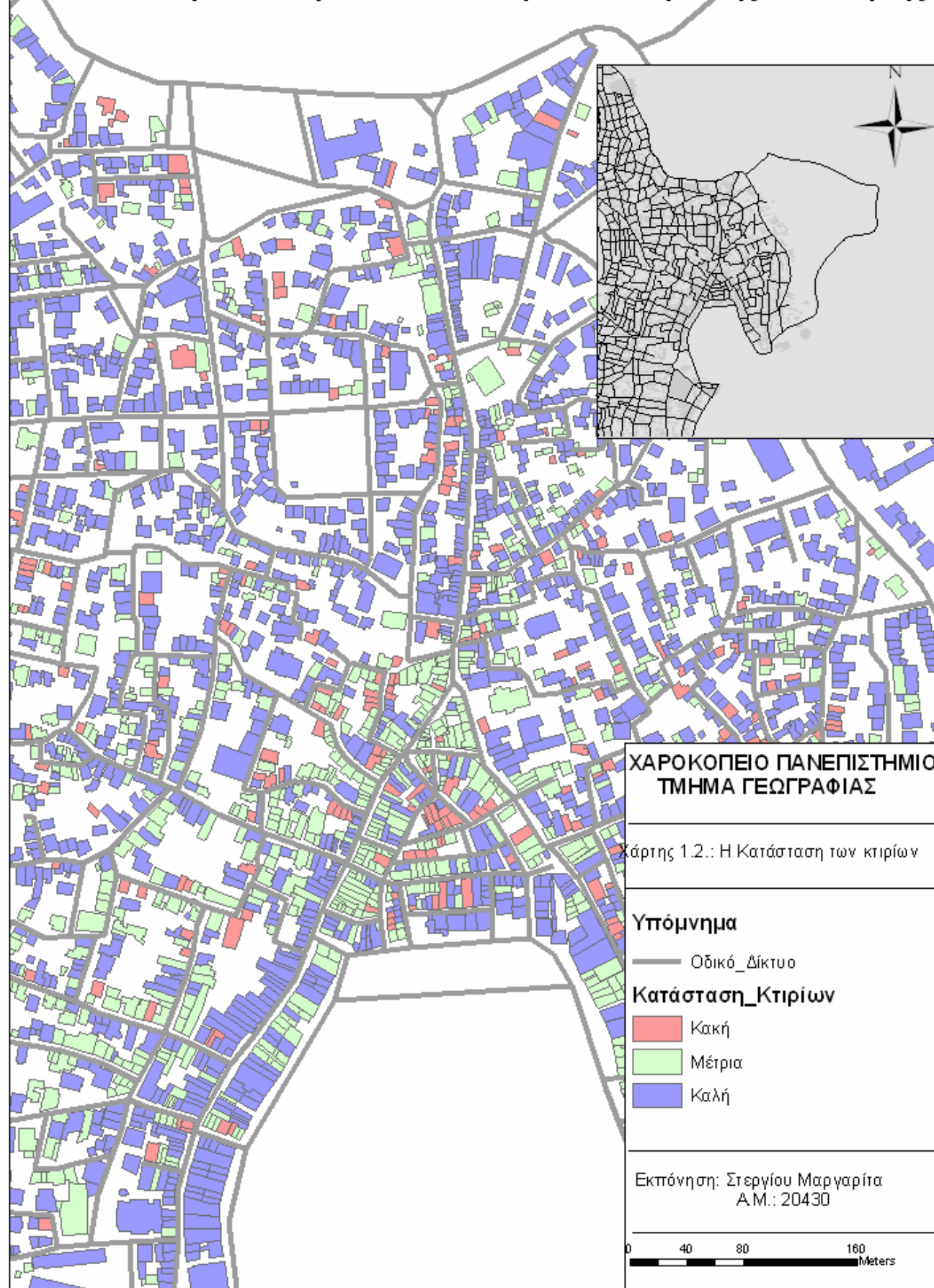
1. Ποια είναι τα στοιχεία των νοικοκυριών της προς ανάπλαση περιοχής;
2. Ποια είναι τα χαρακτηριστικά της κατοικίας; Πόσα τ.μ., πόσοι όροφοι, τον αριθμό των δωματίων, τις συνθήκες φυσικού φωτισμού/αερισμού, τις συνθήκες ηλιασμού κατοικίας, τα πλεονεκτήματα/μειονεκτήματα της κατοικίας, οι χώροι στάθμευσης.
3. Ποιος ήταν ο τρόπος απόκτησης της κατοικίας στην περιοχή;
4. Ποιες οι κοινωνικές σχέσεις στις συνοικίες και τις γειτονίες της περιοχής;
5. Πιστεύετε ότι η ανάπλαση στην περιοχή θα λειτουργήσει θετικά ή αρνητικά σε τοπική αλλά και υπερτοπική κλίμακα;

X A P T E Σ

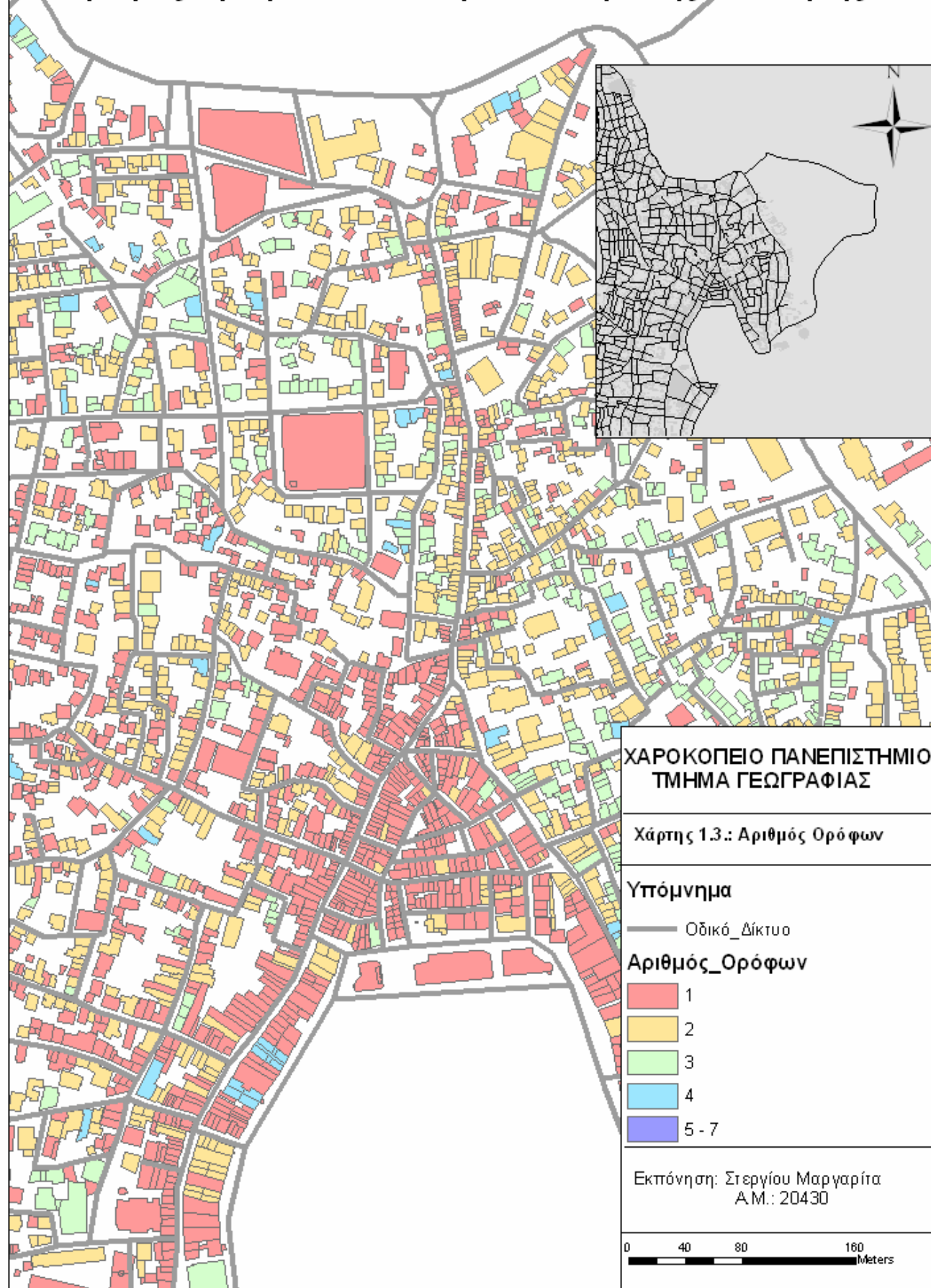
Το Οδικό Δίκτυο στο Ιστορικό Κέντρο της Μυτιλήνης



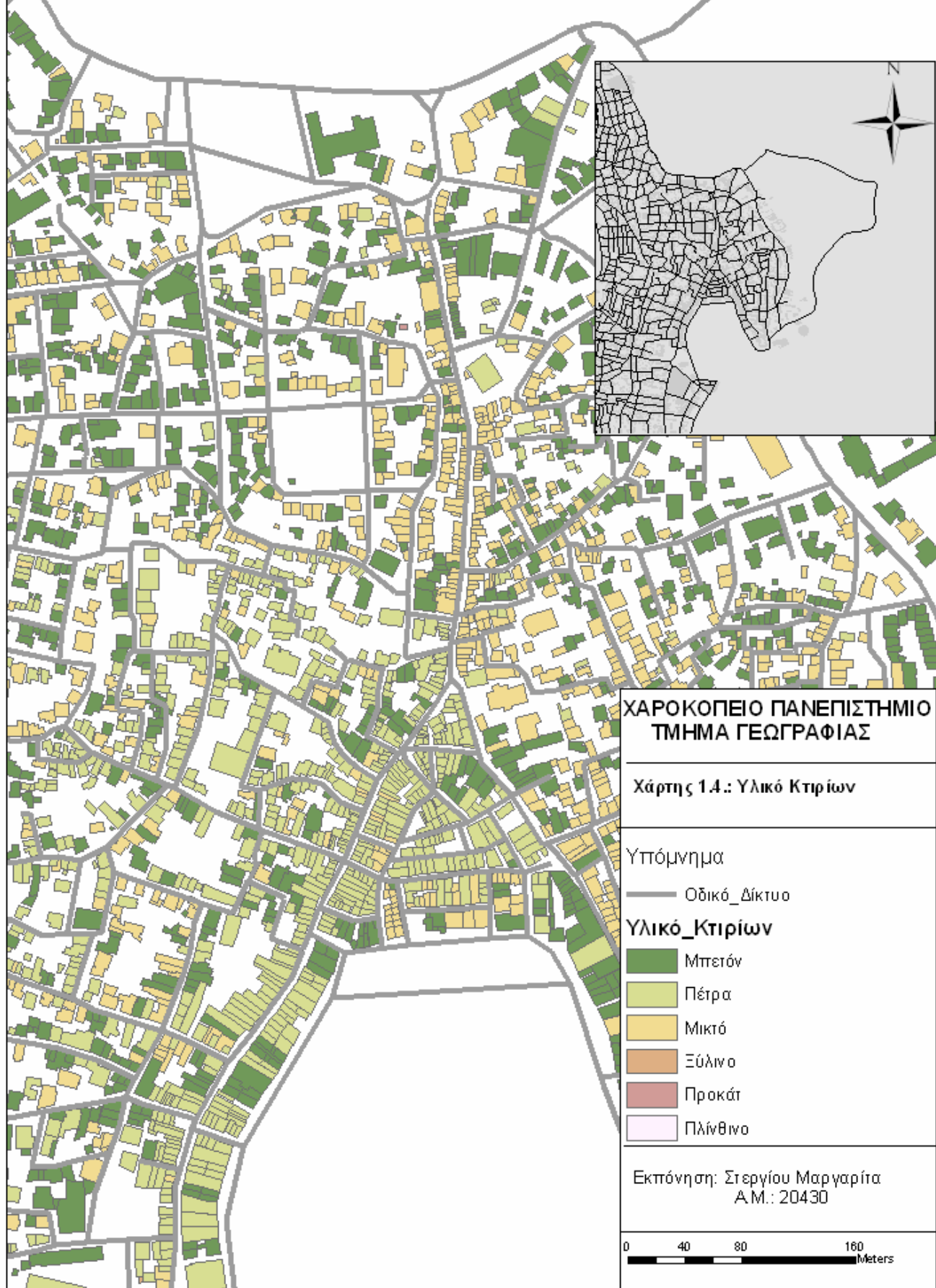
Η κατάσταση των κτιρίων στο Ιστορικό Κέντρο της Μυτιλήνης



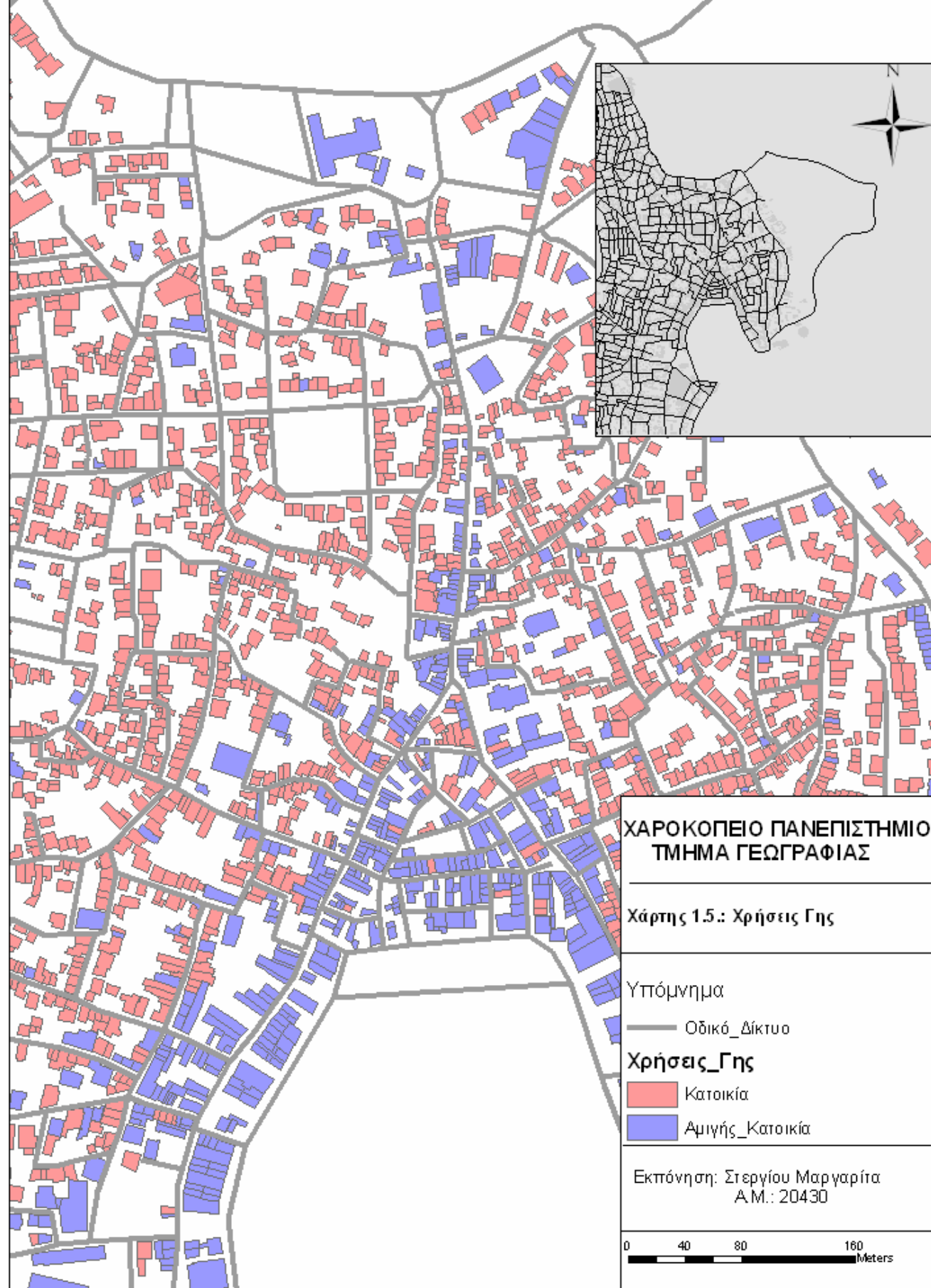
Αριθμός Ορόφων στο Ιστορικό Κέντρο της Μυτιλήνης



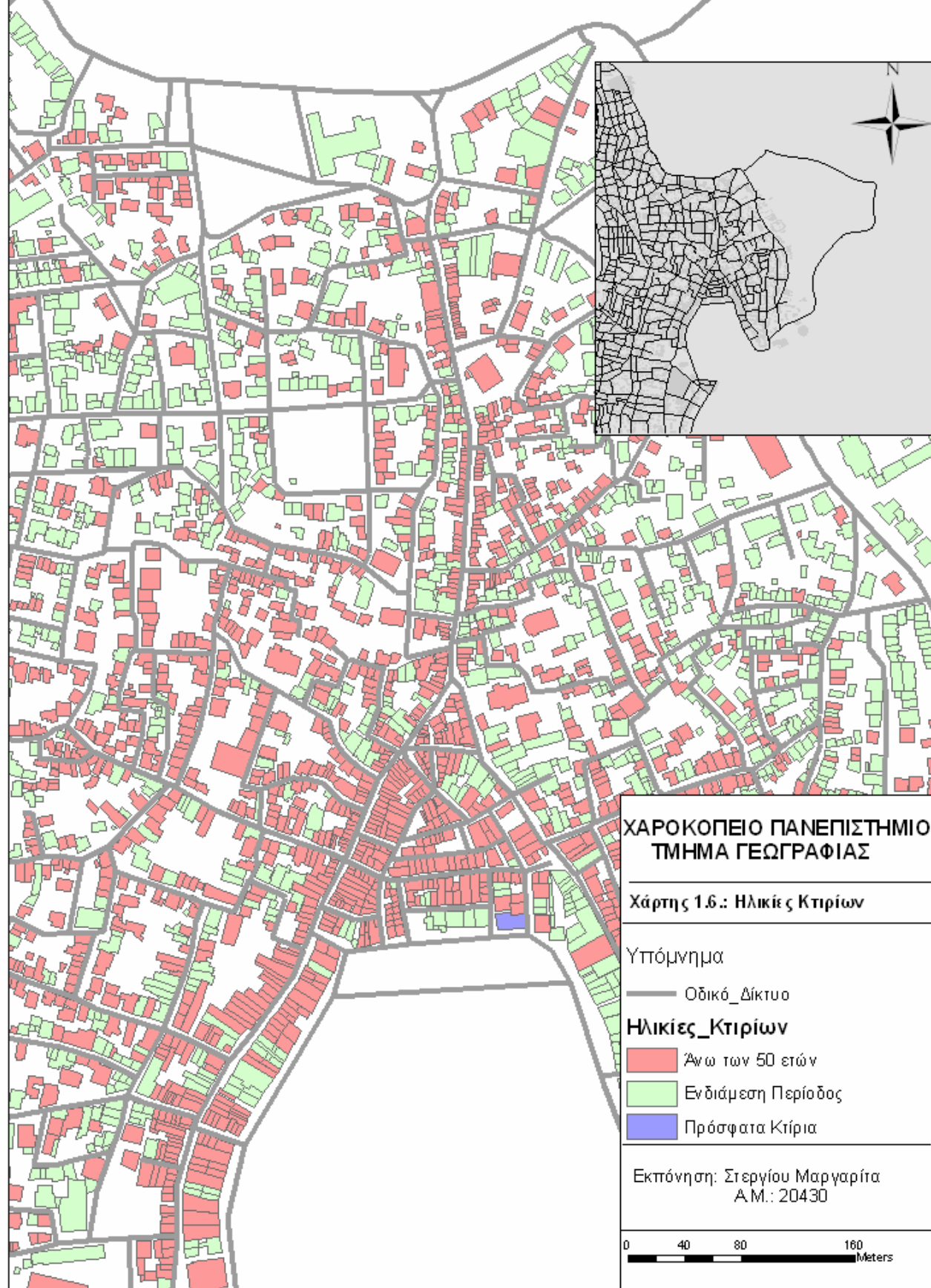
Υλικά Κτιρίων στο Ιστορικό Κέντρο της Μυτιλήνης



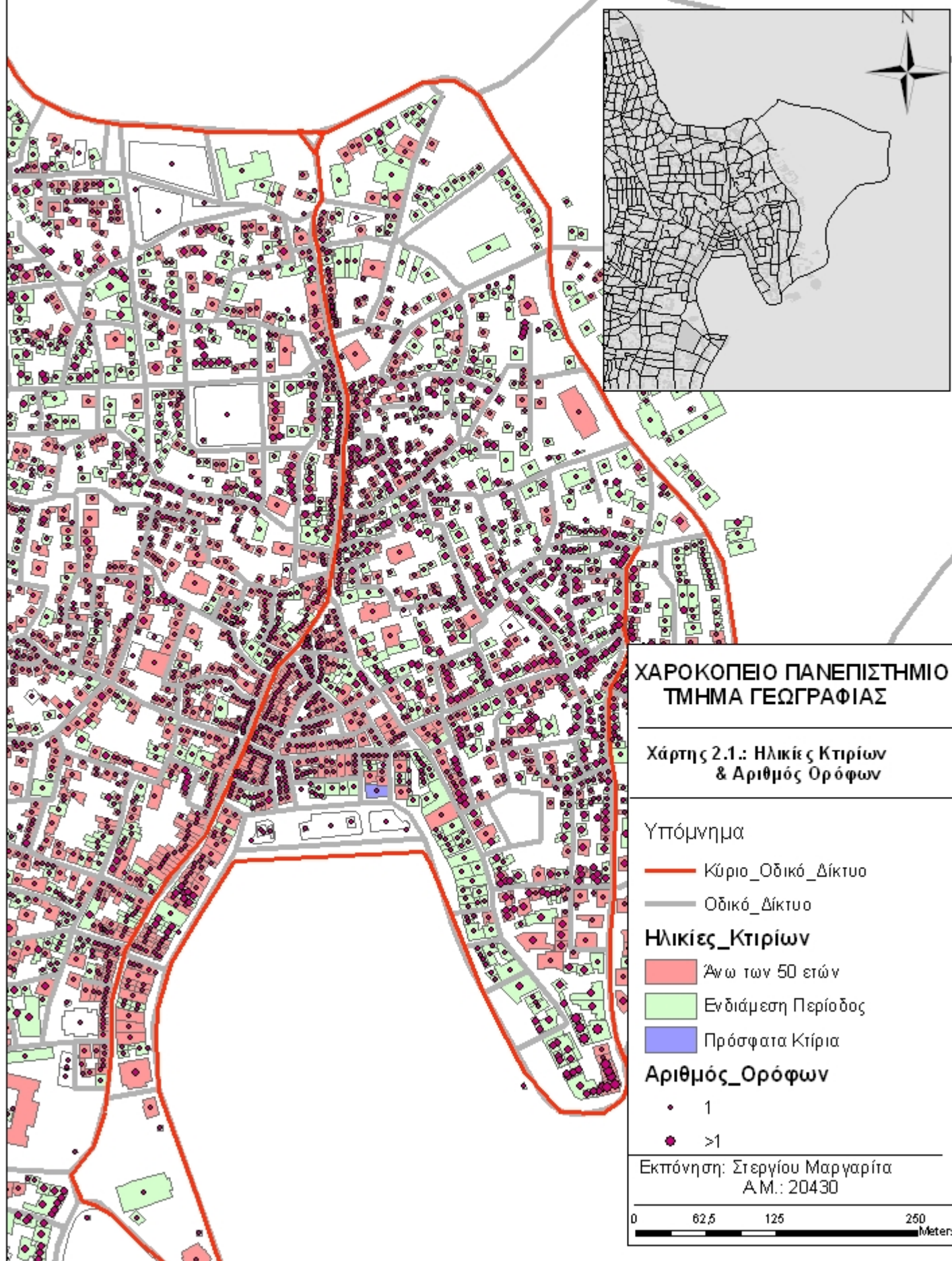
Χρήσεις Γης στο Ιστορικό Κέντρο της Μυτιλήνης



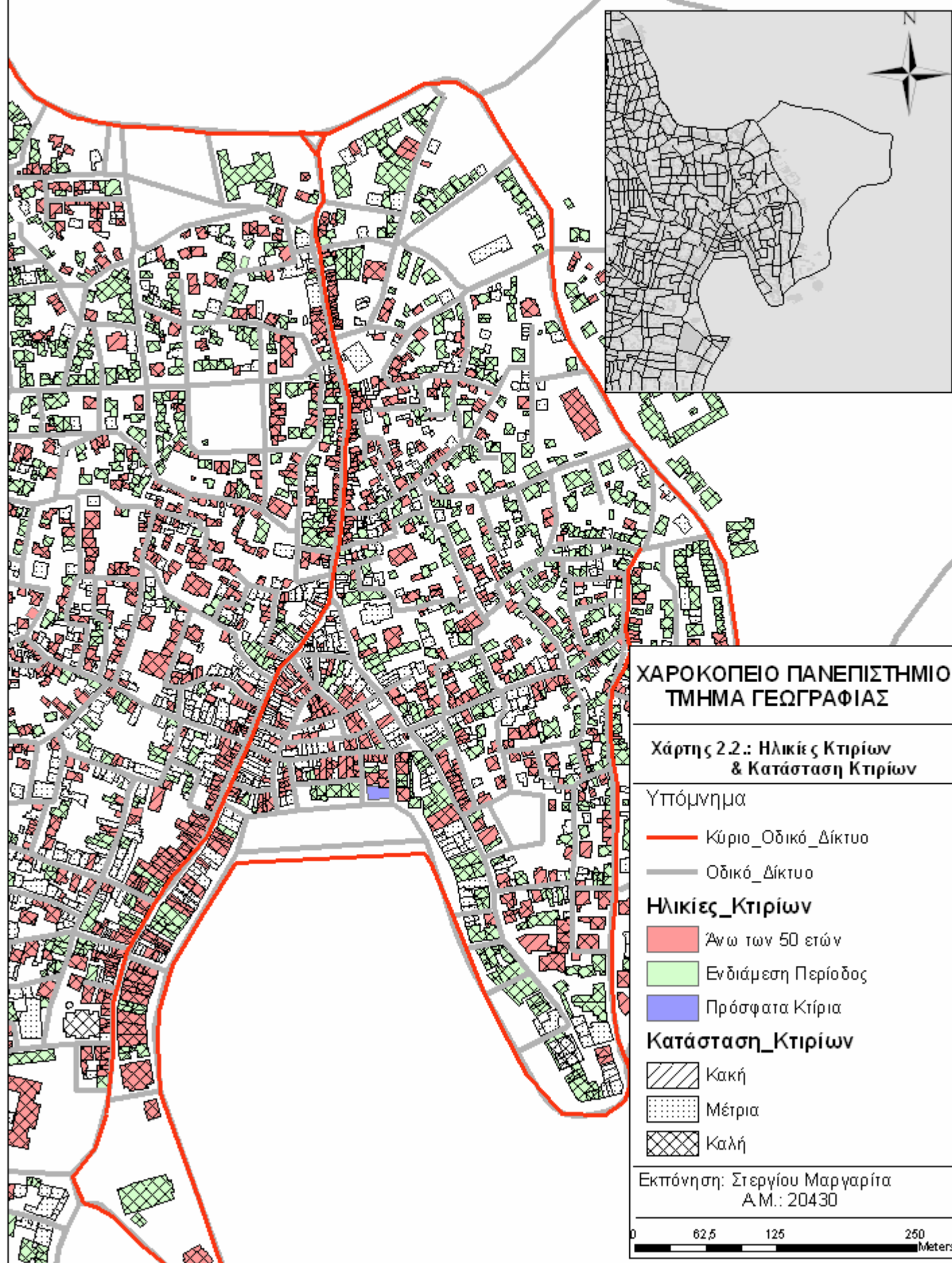
Ηλικίες Κτιρίων στο Ιστορικό Κέντρο της Μυτιλήνης



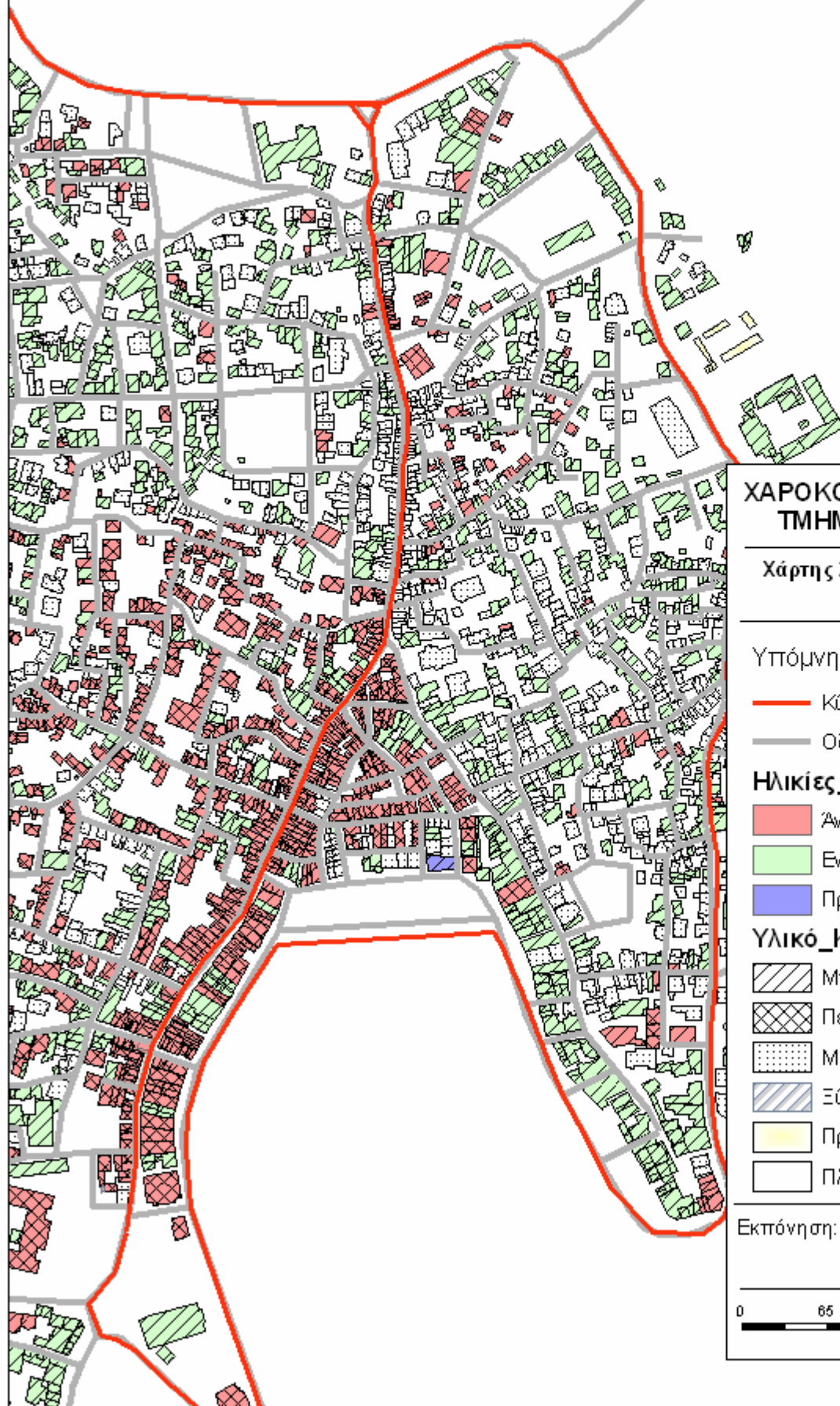
Ηλικίες Κτιρίων & Αριθμός Ορόφων στο Ιστορικό Κέντρο της Μυτιλήνης



Ηλικίες & Κατάσταση Κτιρίων στο Ιστορικό Κέντρο της Μυτιλήνης



Ηλικίες & Υλικό Κτιρίων στο Ιστορικό Κέντρο της Μυτιλήνης



ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ

Χάρτης 2.3.: Ηλικίες Κτιρίων
& Υλικό Κτιρίων

Υπόμνημα

Κύριο_Οδικό_Δίκτυο
Οδικό_Δίκτυο

Ηλικίες_Κτιρίων

Άνω των 50 ετών
Ενδιάμεση Περίοδος
Πρόσφατα Κτίρια

Υλικό_Κτιρίων

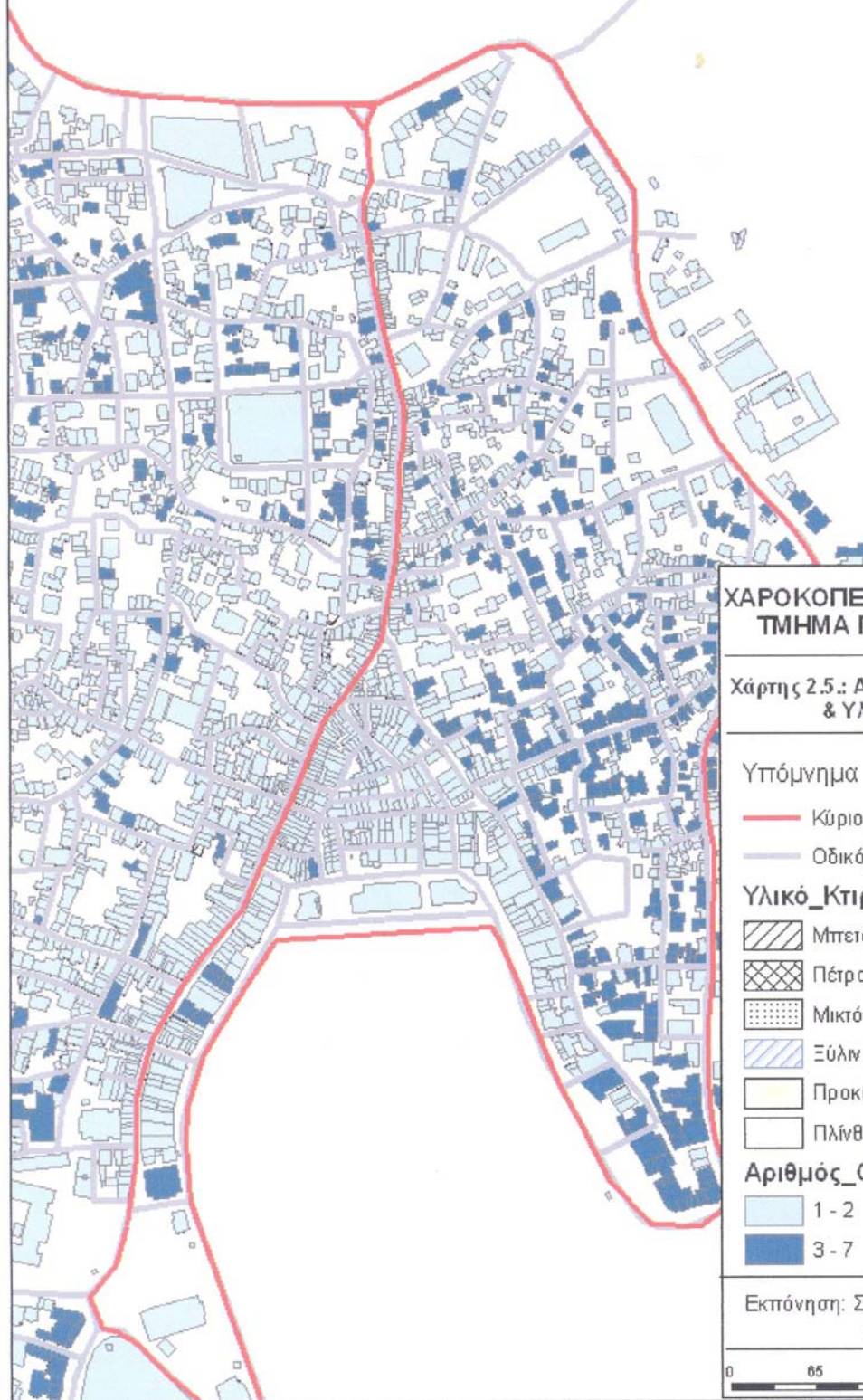
Μπετόν
Πέτρα
Μικτό
Ξύλινο
Προκάτ
Πλίνθινα

Εκπόνηση: Στεργίου Μαργαρίτα
Α.Μ.: 20430

0 65 130 260 Meters

[illegible]

Αριθμός Ορόφων & Υλικό Κτιρίων στο Ιστορικό Κέντρο της Μυτιλήνης



ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ

Χάρτης 2.5.: Αριθμός Ορόφων
& Υλικό Κτιρίων

Υπόμνημα

- Κύριο_Οδικό_Δίκτυο
- Οδικό_Δίκτυο

Υλικό_Κτιρίων

- Μπειτόν
- Πέτρα
- Μικτό
- Ξύλινο
- Προκάτ
- Πλίνθινα

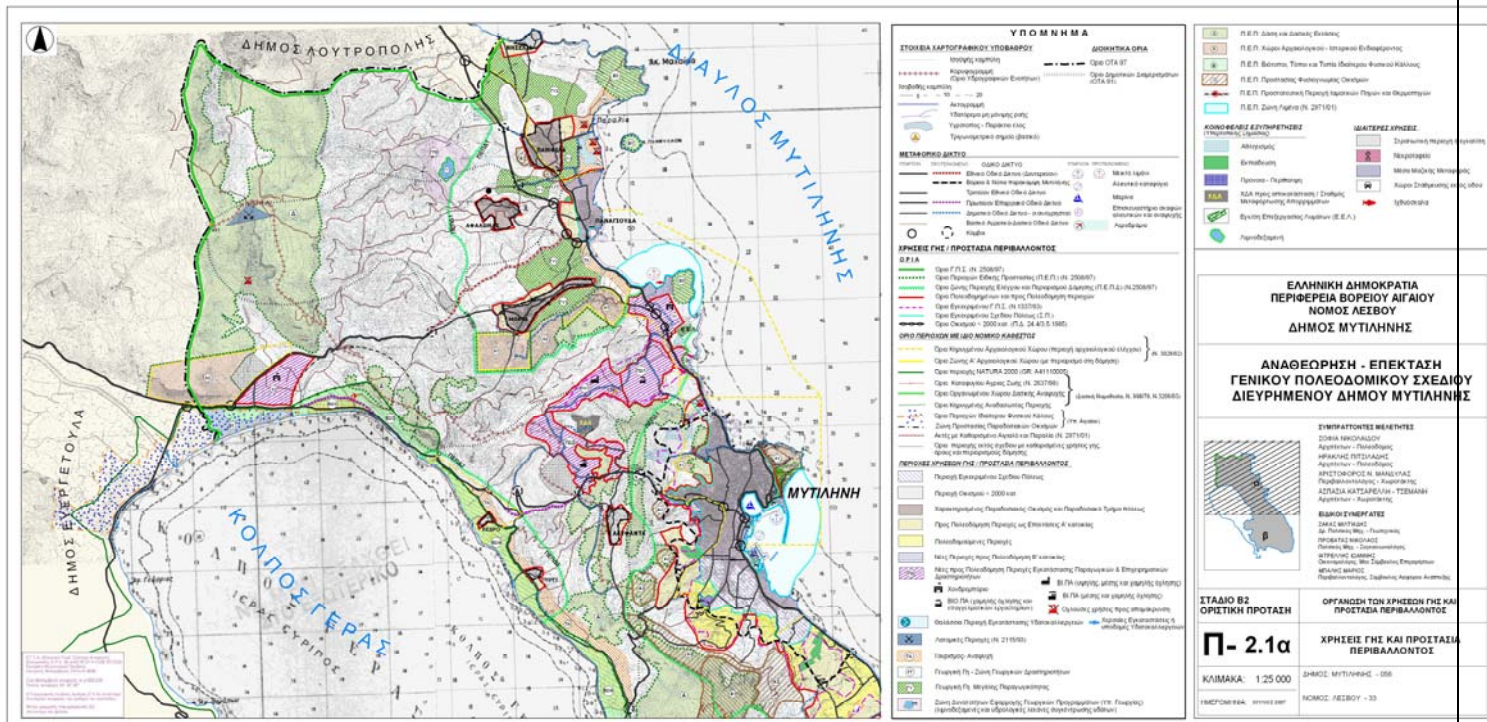
Αριθμός_Ορόφων

- 1 - 2
- 3 - 7

Εκπόνηση: Στεργίου Μαργαρίτα
Α.Μ.: 20430

0 65 130 260 Meters

Χάρτης 2.6.: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Μυτιλήνης (1:25.000), Οργάνωση των χρήσεων γης & προστασίας περιβάλλοντος



Χάρτης 2.7.: Η πόλη της Μυτιλήνης



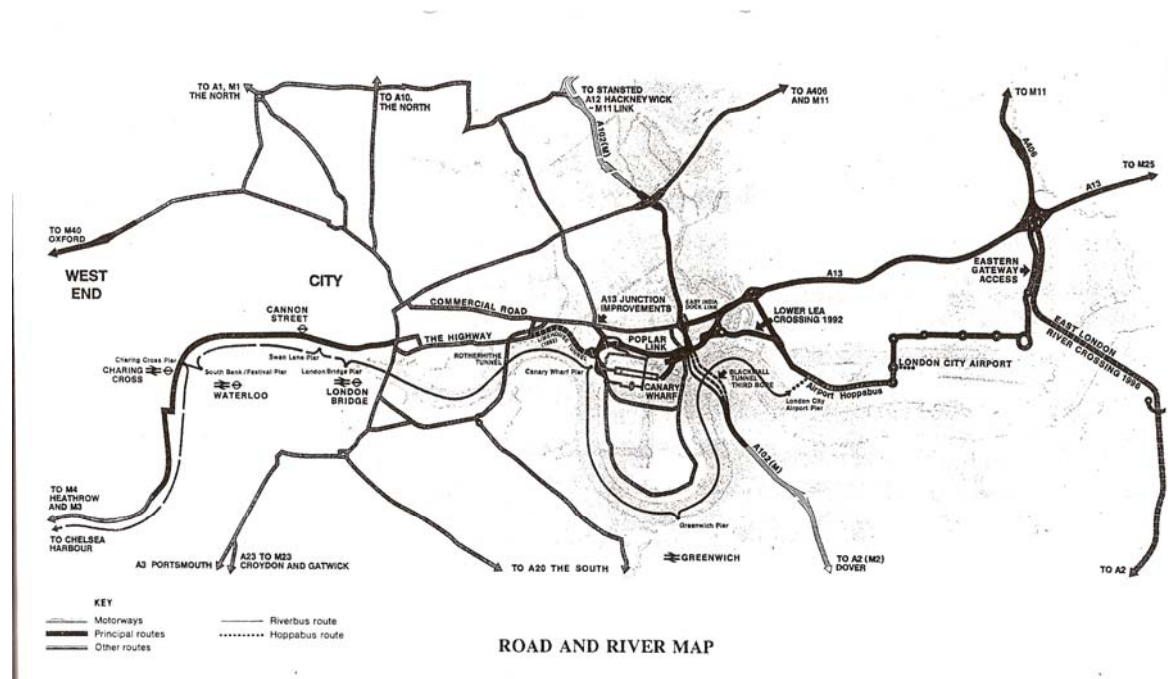
Πηγή: Google Earth

Χάρτης 2.8.: Το Ιστορικό Κέντρο



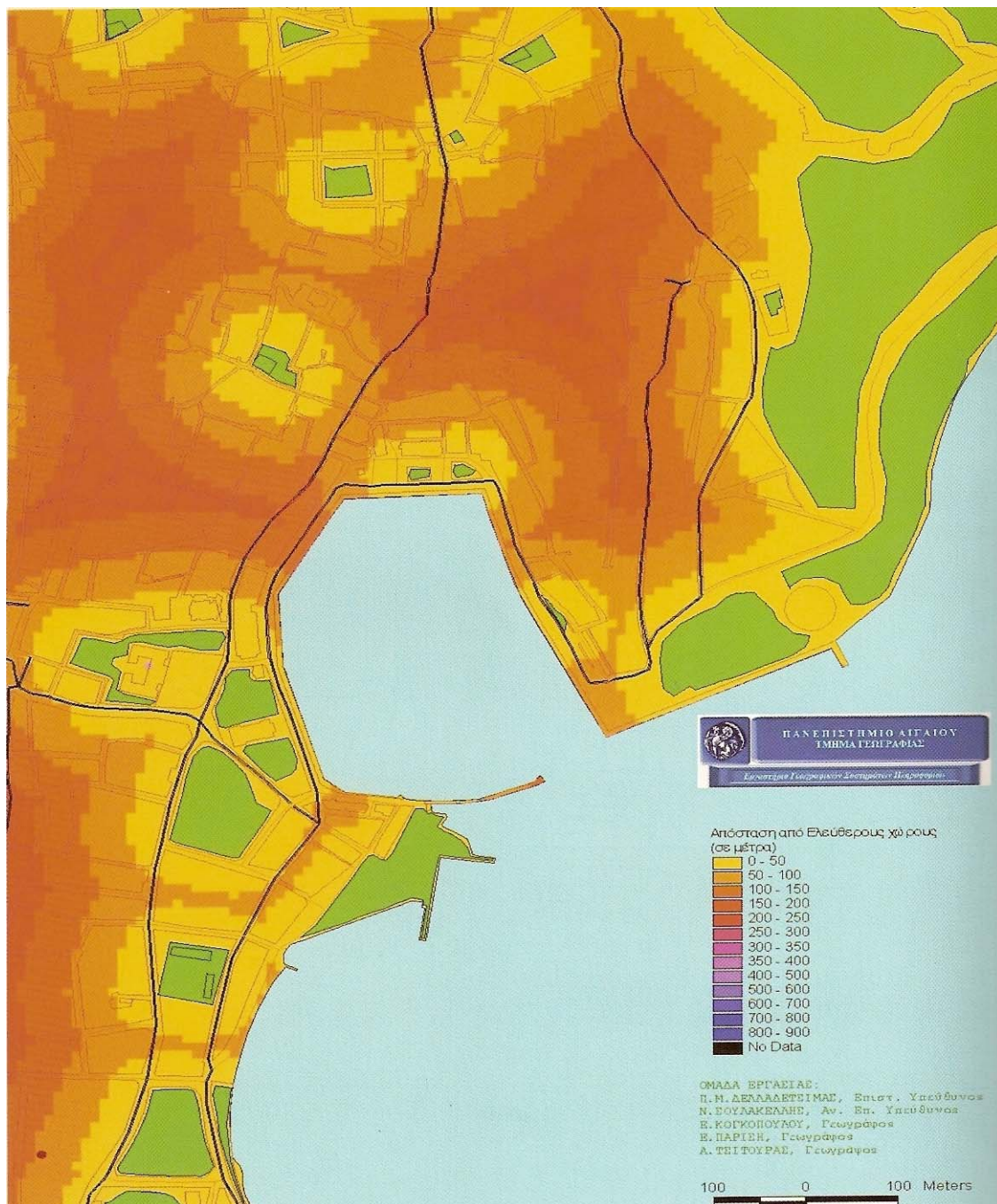
Πηγή: Google Earth

Χάρτης 3ος: Τα Docklands του Λονδίνου



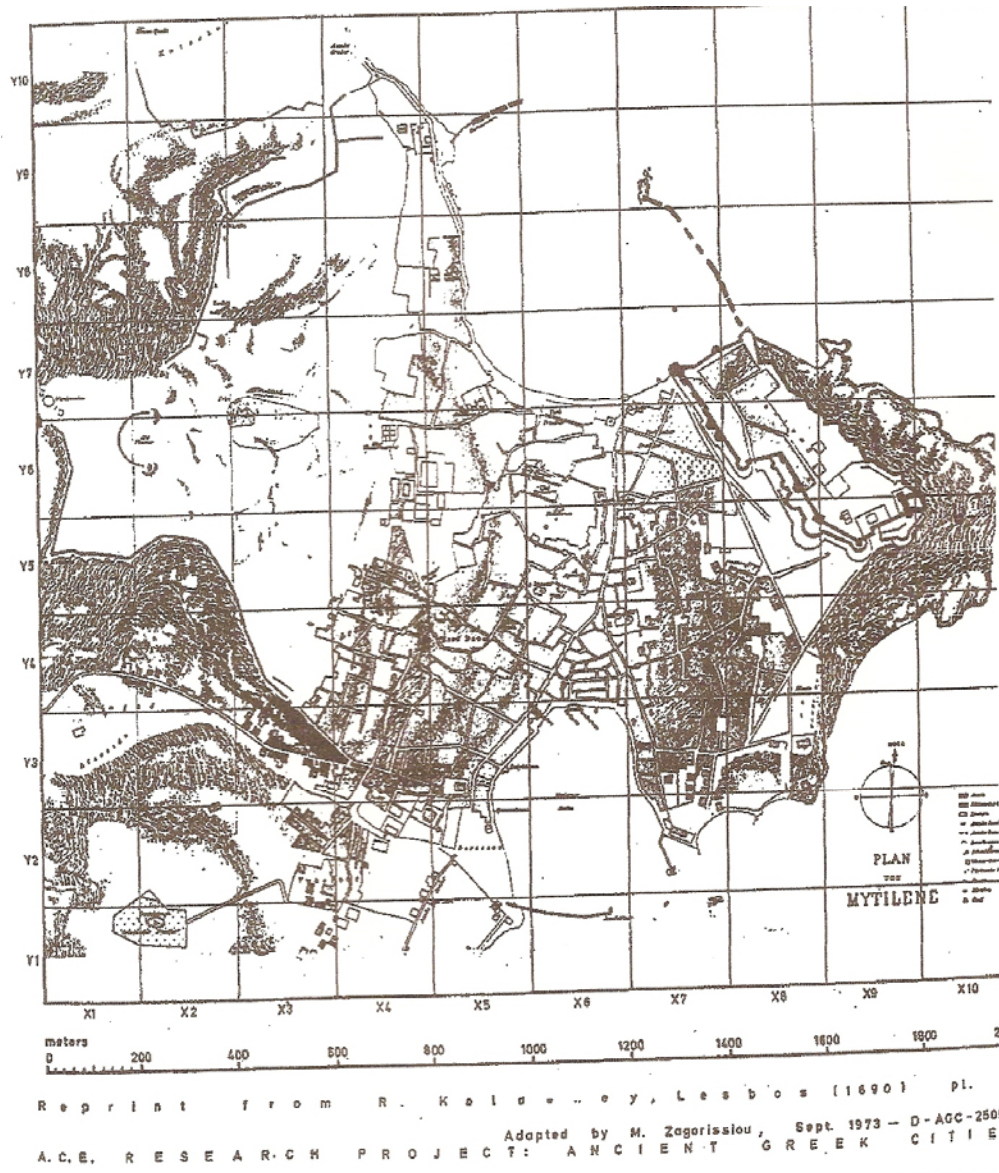
Πηγή: Δελλαδέτσιμας Μ.Π. (2007), *Χρήσεις Γης και Διαχείριση Εγγείου Αποθέματος*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Καλλιθέα, σελ.: 45.

Χάρτης 4^{ος}: Ανοικτοί Χώροι & Ακτίνες Επιρροής για το Ιστορικό Κέντρο της Μυτιλήνης



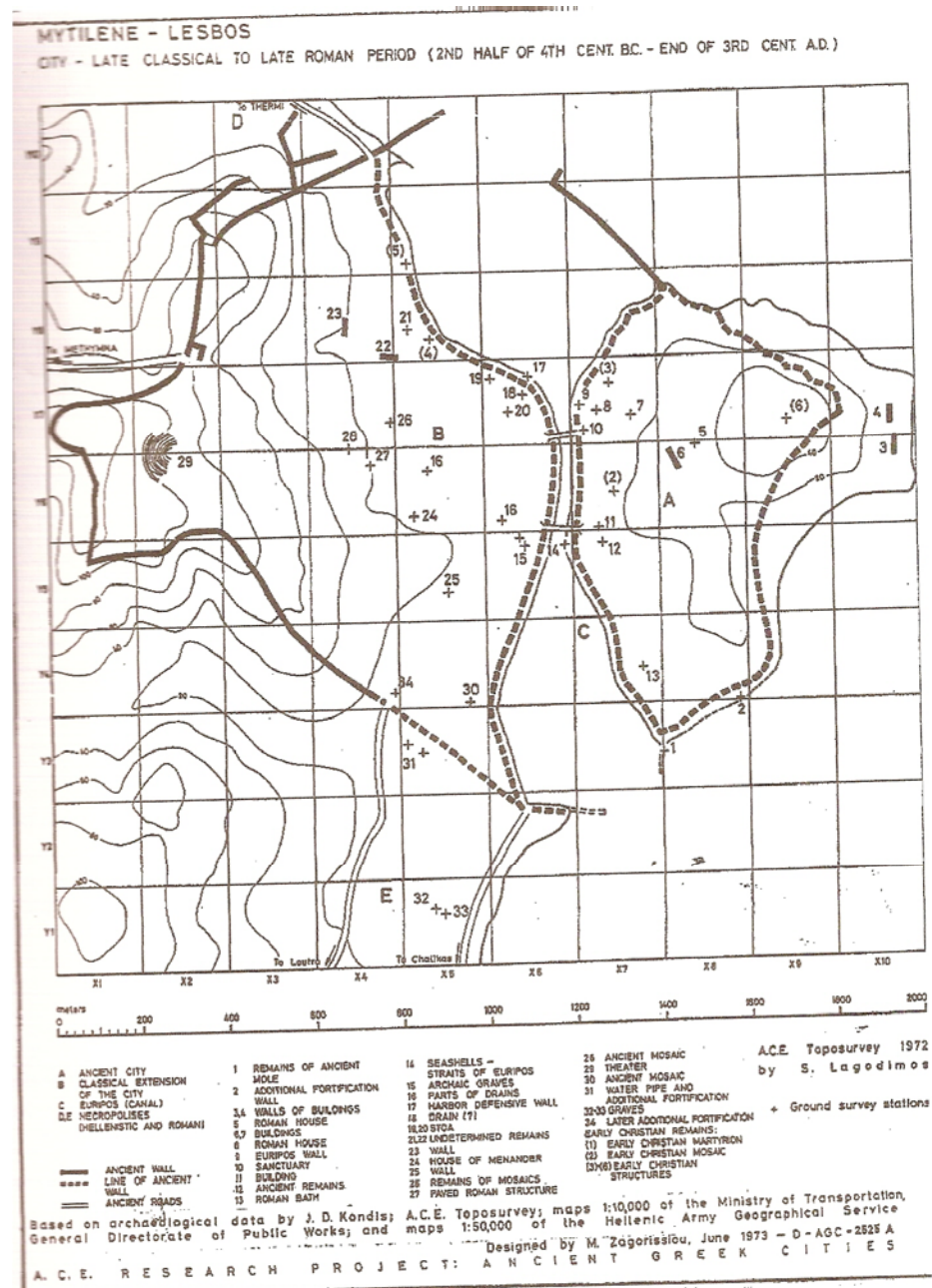
Πηγή: Δελλαδέτσιμας Π.Μ. et al (2001), *Ανάλυση της Τρωτότητας του Αστικού χώρου του Αιγαίου: Η Περίπτωση της Μυτιλήνης*, Διεθνές Σεμινάριο: Αποκατάσταση των ιστορικών κατασκευών σε σεισμικές περιοχές: Η περίπτωση των παραδοσιακών κτισμάτων στο Αιγαίο, Μυτιλήνη, σελ.: 54.

Χάρτης 5^{ος}: Σχέδιο Πόλεως για τη Μυτιλήνη (1890), που συνέταξε ο Γερμανός αρχαιολόγος Robert Koldewey



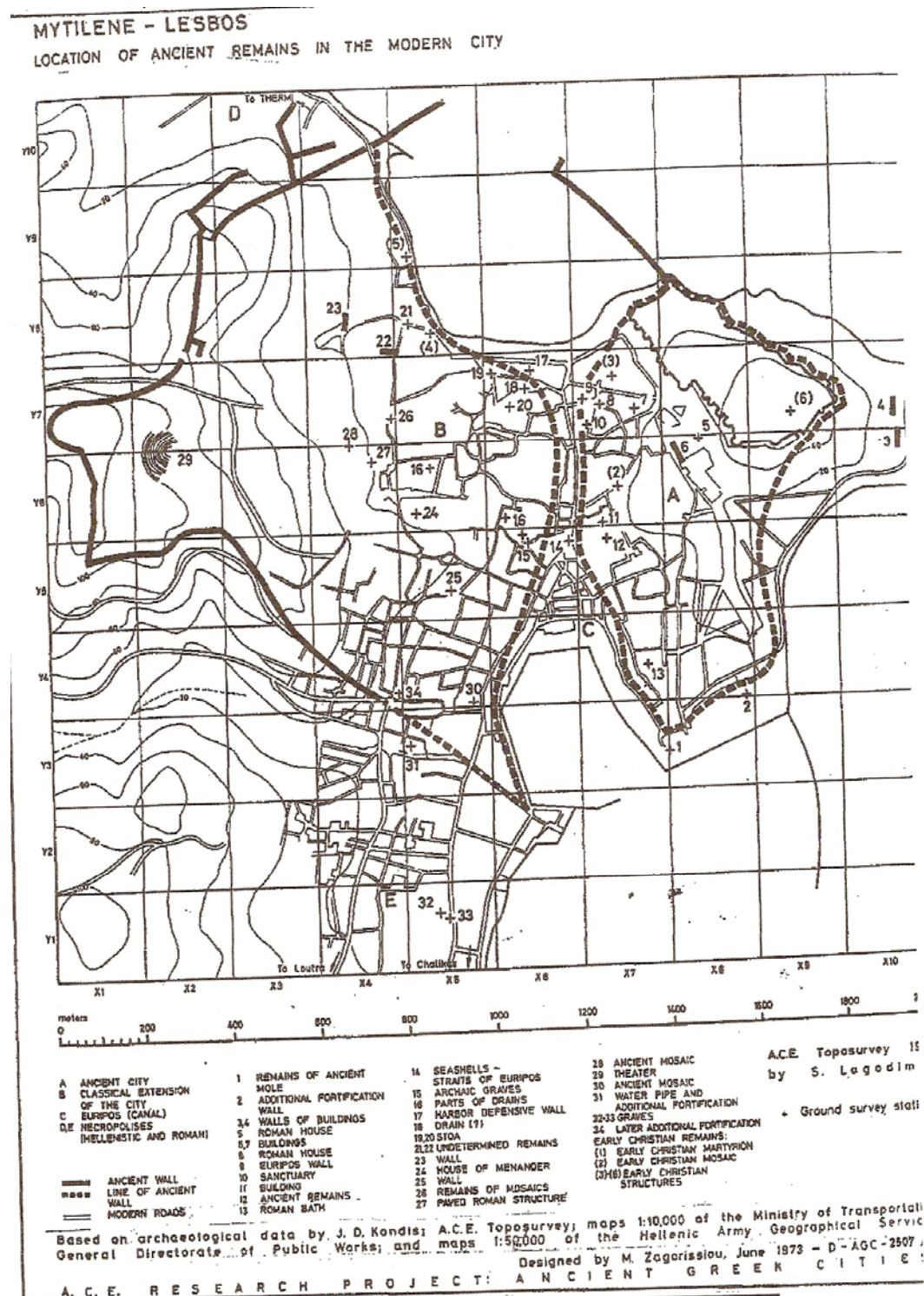
Πηγή: Κοντής Ι. (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα.

Χάρτης 6^{ος} : Το σχέδιο απεικονίζει την έκταση που θεωρείται ότι κατείχε η πόλη της Μυτιλήνης στη 2η περίοδο της οικιστικής της ιστορίας, από τα τέλη της κλασσικής μέχρι τα τέλη της ρωμαϊκής. Διακρίνουμε την αρχαία πόλη (περιοχή Α) επάνω στο νησί και την κλασσική επέκταση της πόλης (περιοχή Β) δυτικά του Ευρίπου.



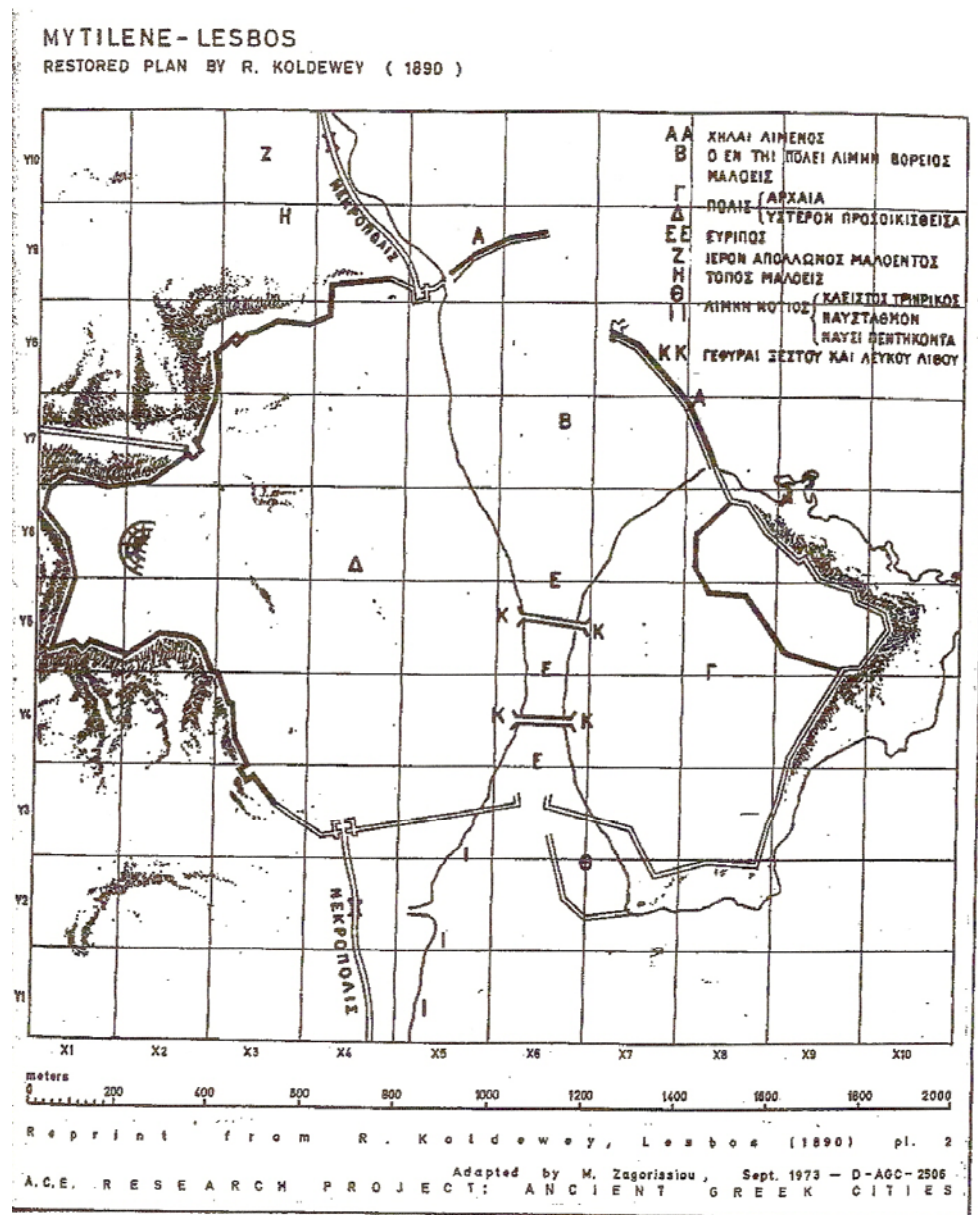
Πηγή: Κοντής Ι. (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα.

Χάρτης 7^{ος} : Μέρος της σύγχρονης πόλης της Μυτιλήνης πάνω στην περιοχή της αρχαίας πόλης



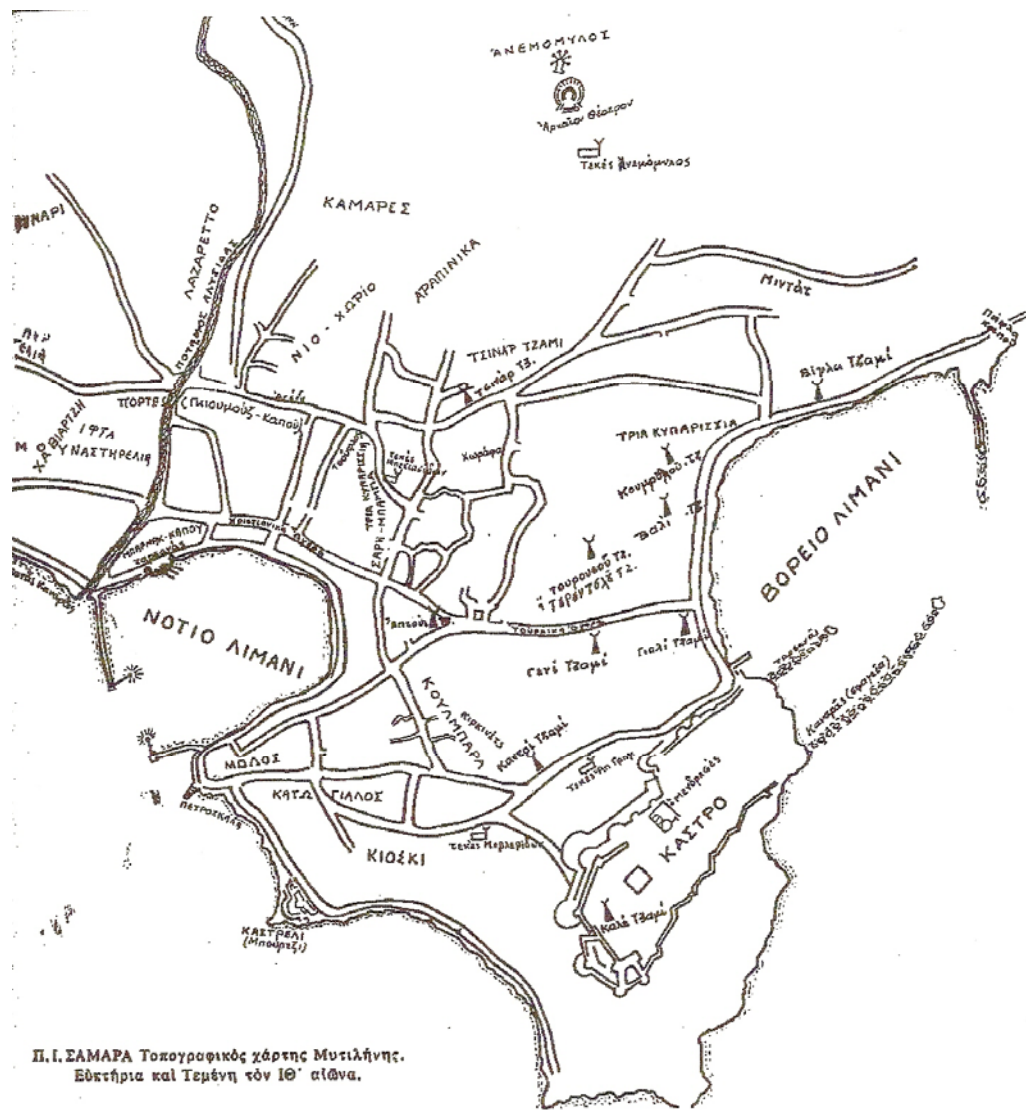
Πηγή: Κοντής Ι. (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα.

Χάρτης 8^{ος}: Η αρχαία πόλη και τα στενά του Ευρίπου



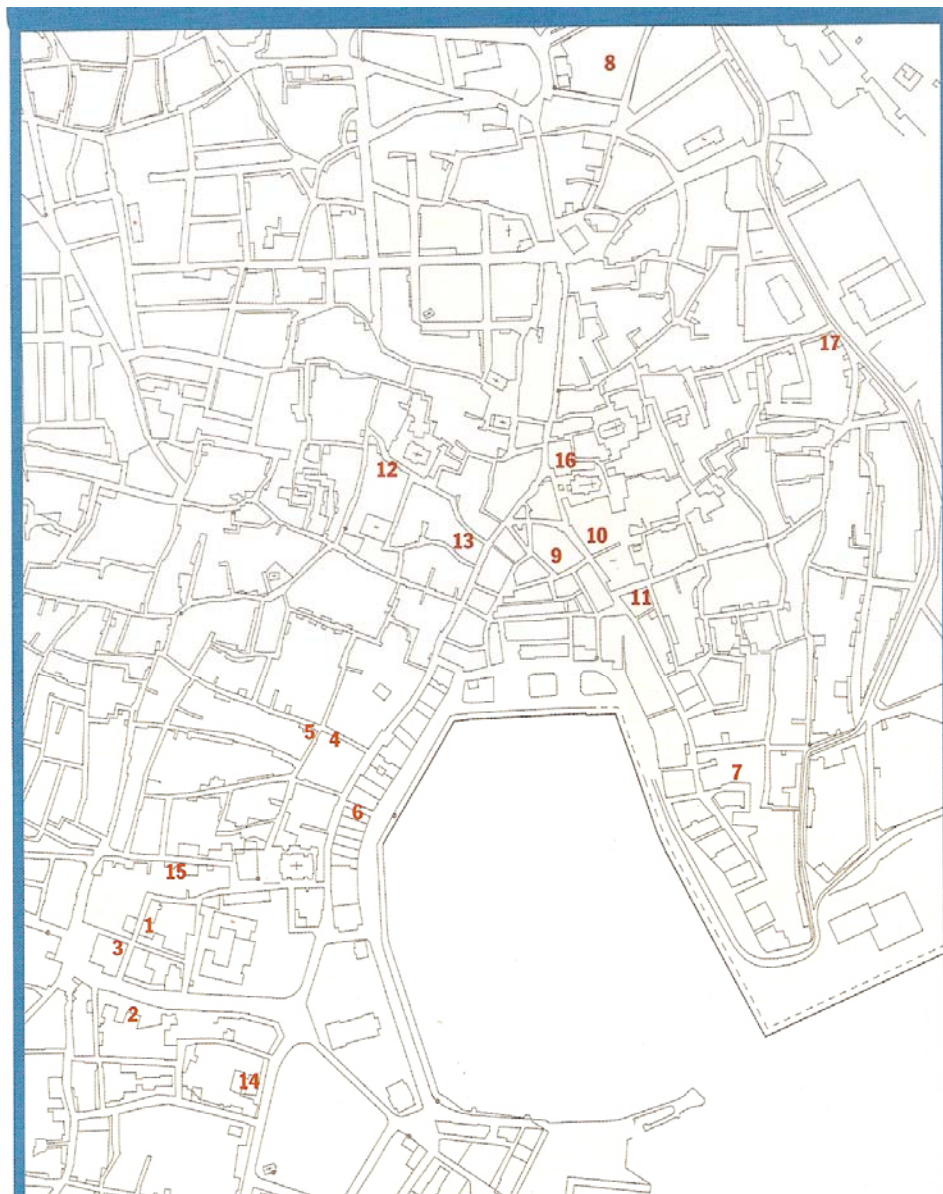
Πηγή: Κοντής Ι. (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα.

Χάρτης 9^{ος} : Η Τουρκική και Χριστιανική αγορά στο βόρειο & νότιο τμήμα του άξονα της αγοράς, της οδού Ερμού.



Πηγή: Κοντής Ι. (1978), *Λέσβος και η Μικρασιατική της περιοχή*, Αθηναϊκός Τεχνολογικός Όμιλος, Αρχαίες Ελληνικές Πόλεις, Αθήνα.

Χάρτης 10^{ος} : Σχολές του Πανεπιστημίου Αιγαίου στο Ιστορικό Κέντρο



1. Μπίνειο Μυτιλήνη	7. Βιβλιοθήκη Μυτιλήνη	13. Κτίριο Τυρταίου
2. ΑΤΕ Μυτιλήνη	8. Παπαρίσβα Μυτιλήνη	14. Καβέτσου Μυτιλήνη
3. ΟΑΕΔ Μυτιλήνη	9. Χατζηγιάννη	15. Καραντώνη Μυτιλήνη
4. Σαπφούς Μυτιλήνη	10. Μητροπόλεως/Ιακώβου	16. Μητρόπολη
5. Αρίωνος Μυτιλήνη	11. Μουσικό Καφενείο	17. Κτίριο Μικράς Ασίας
6. Μεγ. Βρετανία Μυτιλήνη	12. Κτίριο Αγ. Συμεών	

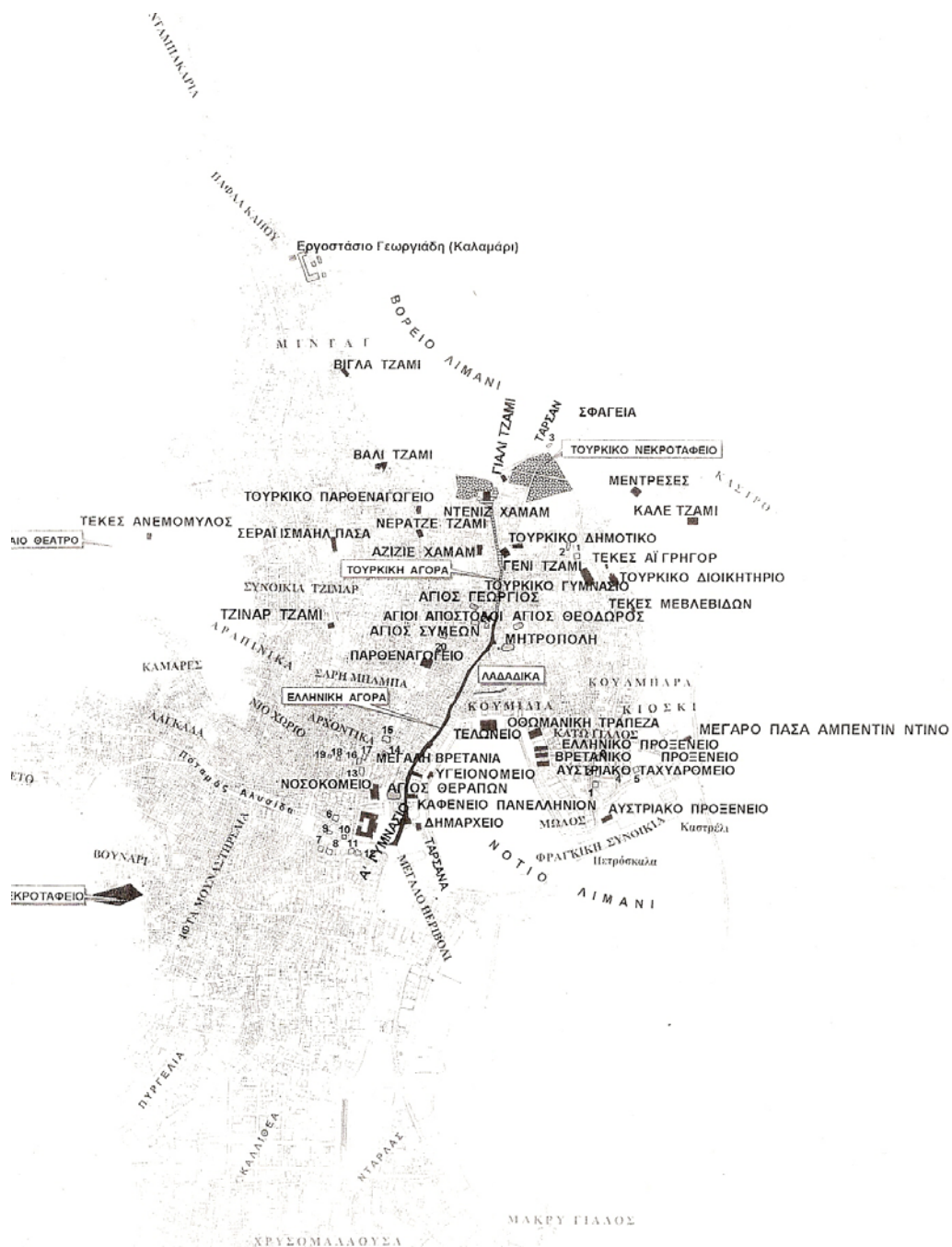
Πηγή: Εργαστήριο Χαρτογραφίας και Γεωπληροφορικής, Τμήμα Γεωγραφίας Πανεπιστημίου Αιγαίου, Φυλλάδιο Πανεπιστημίου Αιγαίου προς του Φοιτητές, Εκδόσεις Εμπρός, σελ.:9.

Χάρτης 11^{ος} : Χάρτης Λέσβου



Πηγή: Εργαστήριο Χαρτογραφίας και Γεωπληροφορικής, Τμήμα Γεωγραφίας Πανεπιστημίου Αιγαίου, Φυλλάδιο Πανεπιστημίου Αιγαίου προς του Φοιτητές, Εκδόσεις Εμπρός, σελ.:37.

Χάρτης 12^{ος}: Πολεοδομικό Υπόβαθρο Μυτιλήνης

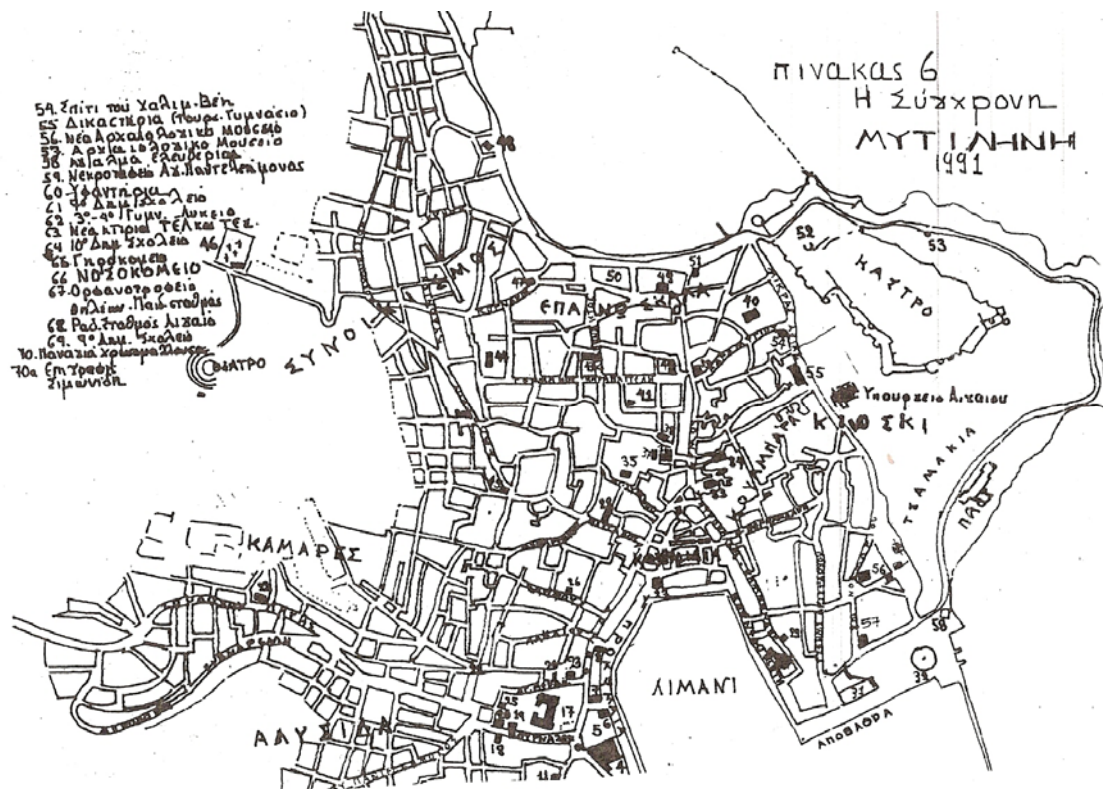


Πηγή: Εργαστήριο Χαρτογραφίας (Πανεπιστημίου Αιγαίου) & ΓΣΠ.

Χάρτης 13^{ος} : Η Λέσβος και η πρωτεύουσα

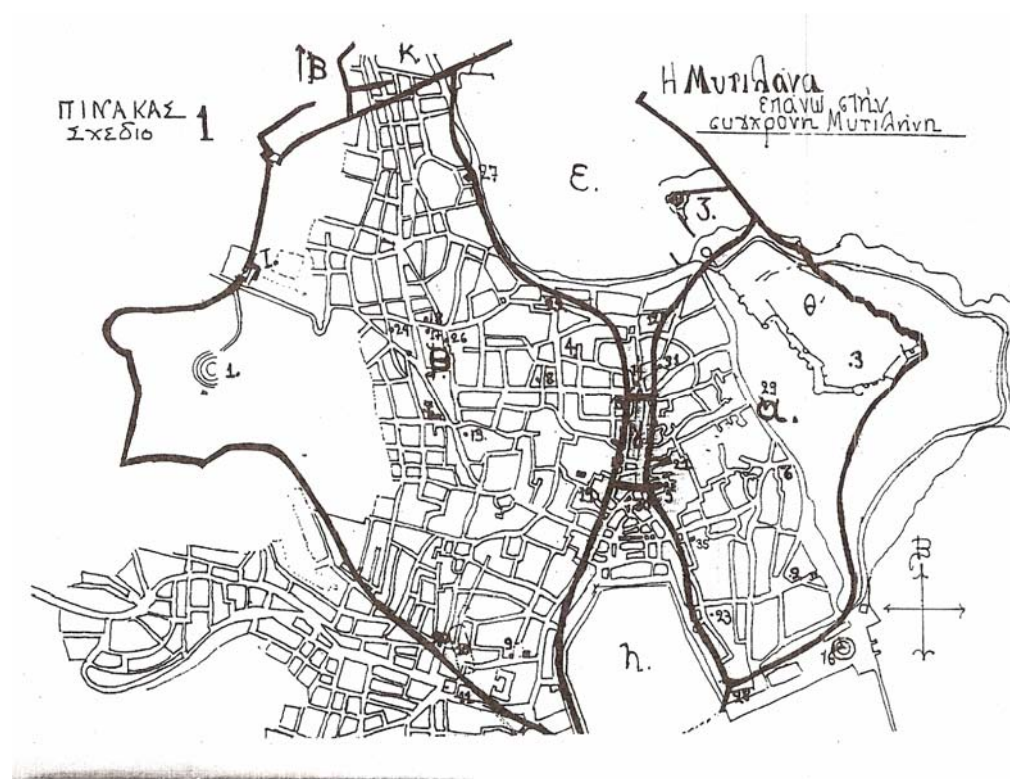


Πηγή: Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Τμήμα Γεωγραφίας, Εργαστήριο Χαρτογραφίας & Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών.

Χάρτης 14^{ος}: Η σύγχρονη Μυτιλήνη

Πηγή: Αξιώτης Μ. (1992), *Περπατώντας στη Λέσβο, Τοπογραφία, ιστορία, αρχαιολογία*, Τόμος Α΄, Εκδόσεις Gutenberg, Μυτιλήνη, στο Παράρτημα.

Χάρτης 15^{ος}: Η Μυτιλάνα πάνω στη Σύγχρονη Μυτιλήνη

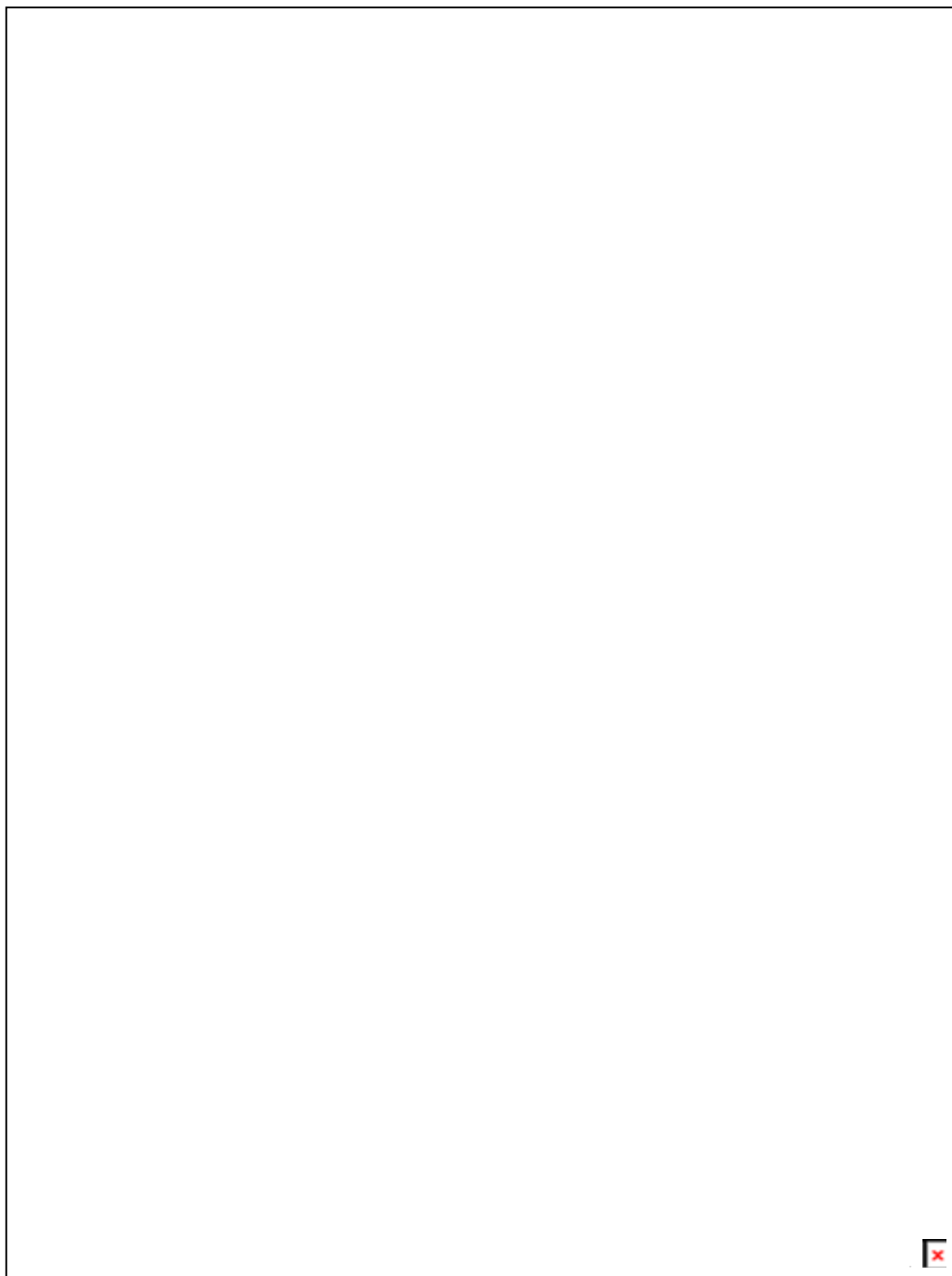


Πηγή: Αξιώτης Μ. (1992), *Περπατώντας στη Λέσβο, Τοπογραφία, ιστορία, αρχαιολογία*, Τόμος Α', Εκδόσεις Gutenberg, Μυτιλήνη, στο Παράρτημα.

Φύλλα Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
ΦΕΚ 328/30.7.2007

Σ Χ Ε Δ Ι Α

Σχέδιο 1^ο: Ανάπλαση Ιστορικού Κέντρου Μυτιλήνης



ଜଞ୍ଜଳିଜଞ୍ଜଳିଜଞ୍ଜଳିଜଞ୍ଜଳିଜଞ୍ଜଳିଜଞ୍ଜଳିଜଞ୍ଜଳି
ଜଞ୍ଜଳିଜଞ୍ଜଳି