

Το μετέωρο βήμα στην προστασία των παραδοσιακών οικισμών

Έλσα Βαγιανού - Αρχιτέκτων
Έφη Σαραντάκου - Αρχιτέκτων

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Αποτίμηση των 35 χρόνων εφαρμογής του θεσμού των παραδοσιακών οικισμών

Μετά από 35 χρόνια εμπειρίας μπορούμε να καταγράψουμε βασικούς παράγοντες που συνέβαλαν στα πιο επιτυχημένα παραδείγματα προστατευόμενων οικιστικών συνόλων. Νομίζουμε ότι έχει περισσότερο ενδιαφέρον η αποτίμηση να γίνει στον νησιωτικό χώρο των Κυκλάδων, όπου οι περισσότεροι οικισμοί έχουν δεχτεί – και δέχονται – τις μεγαλύτερες πιέσεις.

Ο πρώτος έλεγχος επιβάλλεται από την αρχαιολογική υπηρεσία από τη δεκαετία του 1960, δηλαδή την περίοδο ενεργοποίησης του ελληνικού τουρισμού και απαρχής της κατάτμησης των ιδιοκτησιών σε μια σειρά αρχιτεκτονικά αξιόλογων οικισμών, όπως της Μυκόνου (ΦΕΚ 286/Β/1963), της Νάξου και της Παροικιάς Πάρου (ΦΕΚ 183/Β/67), της Χώρας Αμοργού (ΦΕΚ 618/Β/65), της Θήρας της Οίας (ΦΕΚ 352/Β/31-5-1967), της Χώρας Φολεγάνδρου (ΦΕΚ 526/Β/8-5-1973), που κηρύσσονται ως τόποι που χρίζουν ειδικής προστασίας. Όπως αποδείχτηκε, η κρατική εποπτεία της οικοδομικής δραστηριότητας –που ασκούσανε τότε οι αρχαιολόγοι – λειτούργησε αποτελεσματικά απέναντι στις οικιστικές πιέσεις της εποχής, και είχε μακροπρόθεσμα σαν αποτέλεσμα τη διατήρηση των παλαιών κελυφών και του πολεοδομικού ιστού των οικισμών αυτών.

Η θέσπιση ειδικών πλαισίων δόμησης την τελευταία 15ετία: Με το πλαίσιο κήρυξης παραδοσιακών οικισμών που έχει θεσμοθετήσει η πολιτεία, από τη δεκαετία του '70 μέχρι σήμερα, προστατεύονται πολλοί οικισμοί στο σύνολο της χώρας. Από τη διερεύνηση του θεσμικού πλαισίου προστασίας των 882 περίπου χαρακτηρισμένων παραδοσιακών οικισμών προκύπτει ότι σε ένα μεγάλο ποσοστό – περίπου οι μισοί – είναι χαρακτηρισμένοι με Προεδρικά Διατάγματα γενικού χαρακτήρα, με τα οποία μπορεί να αναδειχτεί η ιδιαιτερότητα κάθε περιοχής, αλλά δεν προστατεύεται ο πλούτος της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Αντίθετα οι περιπτώσεις που έχουν «θωρακιστεί» με ειδικούς κανόνες (όπως είναι το Ναύπλιο, αρκετά νησιά του Αιγαίου, όπως η Σύμη, το Καστελόριζο, η Λέσβος κ.α.) έχουν εξελιχθεί διατηρώντας σε μεγάλο βαθμό την τοπική διακριτή αρχιτεκτονική τους ταυτότητα. Μετά από 35 περίπου χρόνια εμπειρίας, μπορούμε να υποστηρίξουμε ότι μόνο στις περιπτώσεις που θεσμοθετήθηκαν εξειδικευμένα πλαίσια δόμησης το ισοζύγιο θεωρείται θετικό.

Οι αρχιτέκτονες συχνά διαμαρτυρόμαστε για τη σκηνογραφική και στείρα διάθεση που επιβάλλεται με την κήρυξη πολλών παραδοσιακών οικισμών, ωστόσο η πραγματική εικόνα του παραγομένου αρχιτεκτονικού έργου στο σύνολο των μη προστατευό-

μενων οικιστικών συνόλων της χώρας, θα πρέπει να μας προβληματίσει σχετικά με το πως θα ήταν σήμερα η εικόνα της Ύδρας, της Σύμης, του Ναυπλίου, της Μονεμβασίας και άλλων περιοχών, εάν αυτές δεν είχαν ειδικό καθεστώς ελέγχου και δόμησης.

Εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου: από τα γενικά στα ειδικά διατάγματα προστασίας - η περίπτωση του Αιγαίου

Στα 35 περίπου χρόνια που έχουν περάσει από τον ομαδικό χαρακτηρισμό των 400 οικισμών του Π.Δ. 594/78, το κανονιστικό πλαίσιο της προστασίας των παραδοσιακών οικισμών αποκτά σταδιακά πιο συγκεκριμένες χωρικές αναφορές με το Π.Δ. 345/89 που αφορούσε τα νησιά των Κυκλάδων. Για να φτάσουμε τελικά, στις αρχές της δεκαετίας του 2000, στην εξειδικευμένη αντιμετώπιση των όρων δόμησης ανά νησί, ή ακόμη ανά ομάδα οικισμών (στα μεγαλύτερα νησιά όπως ή Λέσβος) με βασικό πιλότο τα κοινά μορφολογικά και ογκοπλαστικά στοιχεία που συνθέτουν την τοπική αρχιτεκτονική φυσιογνωμία τους και εξασφαλίζουν την αναγνωρισιμότητά τους.

Οι βασικές αρχές των ειδικών διαταγμάτων για τους οικισμούς του Αιγαίου είναι:

- Η προσαρμογή του όγκου των νέων κατασκευών στην κλίμακα του οικισμού και στη μορφολογία του εδάφους, η διατήρηση του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού και η διαφύλαξη βασικών σημείων θέας των κοινόχρηστων χώρων και των όμορων ιδιοκτησιών.
- Η αποκατάσταση και ανάδειξη στοιχείων που συντηρούν τη μνήμη και συνθέτουν την εικόνα του οικιστικού συνόλου.
- Η μέριμνα για τη διατήρηση της τοπικής τεχνογνωσίας, τη χρήση νέων υλικών όπως είναι το οπλισμένο σκυρόδεμα και η προσπάθεια ενσωμάτωση στο παραδοσιακό κέλυφος σύγχρονων εξοπλισμών.

Κωδικοποίηση βασικών διατάξεων

Διατάξεις που αφορούν την προστασία του οικιστικού συνόλου

- Οριοθέτηση του οικισμού ή και καθορισμός επιμέρους ενοτήτων, με κριτήριο είτε την μορφολογία του εδάφους (Φολέγανδρος) είτε τα χαρακτηριστικά της δόμησης (Αστυπάλαια) με διαφοροποίηση των κατευθύνσεων δόμησης σε κάθε ενότητα.
- Καθορισμός ζώνης προστασίας γύρω από τους οικισμούς για την ανάδειξη και θέαση του οικισμού.
- Μέριμνα για τους κοινόχρηστους χώρους.
- Ένταξη των κτιρίων στον πολεοδομικό ιστό, τοποθέτηση κτιρίου στο οικοπέδο ώστε να συμφωνεί με το σύστημα δόμησης που επικρατεί στο μέτωπο του δρόμου.
- Εξασφάλιση θέας στους Κοινόχρηστους και στα όμορα οικόπεδα.

Διατάξεις που αφορούν τη διατήρηση της κλίμακας του οικισμού

- Κλίμακα κτιριακών όγκων. Ορισμός μέγιστου ενιαίου όγκου και μέγιστου μήκους

όψης.

- Ογκοπλαστική διάρθρωση. Δίνονται κατευθύνσεις για τις αναλογίες, τη γεωμετρία και τη σύνθεση των όγκων, τη σχέση ανοιχτών, κλειστών και ενδιάμεσων χώρων (ημιυπαίθριων) όπως αυτές διαμορφώθηκαν σε σχέση τη δομή του πολεοδομικού ιστού του οικισμού και το κλίμα της περιοχής.
- Μέγιστο ύψος προβολής του κτιρίου σε κάθε σημείο του περιγράμματος. Σε οικισμούς με κλίση γίνεται ρύθμιση για την προβολή του ύψους στο ανάντη και το κατόντη.

Βασικά στοιχεία της τυπολογίας των κτιρίων

- Ανάδειξη των διακριτών αρχιτεκτονικών τύπων: Γίνεται μέριμνα ώστε να αναδεικνύονται όλες οι διακριτές τυπολογίες του οικισμού, ώστε να μην αναπαράγονται συγκεκριμένα πρότυπα. (Για παράδειγμα, ένα νεοκλασικίζον κτίσμα μπορεί ενδεχομένως να λειτουργήσει ως πρότυπο, η επανάληψη του οποίου να εισάγει έναν αστικό χαρακτήρα σε έναν οικισμό με εν γένει αγροτικό χαρακτήρα).
- Αριθμός ορόφων και έδραση του κτιρίου: Ανάλογα με την τοπική παράδοση, μειώνεται στο ελάχιστο η υπερύψωση του ισογείου (Κυκλάδες) ή αντίθετα δίνεται η δυνατότητα κατασκευής υπογείου (Λέσβος).
- Προσδιορισμός του τελειώματος των κτιρίων: Εκτός από τον τρόπο της στέγασης (δώμα ή στέγη ή θόλο) καθορίζονται βασικά γεωμετρικά στοιχεία (κλίση στέγης, επιβολή ενιαίας στέγασης μέγεθος γείσου κλπ).
- Οργάνωση όψεων: Αφορά θέματα που σχετίζονται με την οργάνωση της όψης και τον ρυθμό των ανοιγμάτων. Π.χ. Επιβάλλεται μια σειρά ανοιγμάτων ανά επίπεδο. Επιβάλλεται η συμμετρία εάν αυτή υπάρχει κ.α. ή σε άλλη περίπτωση δεν είναι απαραίτητη η αντιστοίχιση των ανοιγμάτων μεταξύ των επιπέδων.(Αγ. Ευστράτιος).
- Αναλογίες και θέση ανοιγμάτων: Αναλογία πλάτους/ύψους, απόσταση των ανοιγμάτων από τις ακμές του κτιρίου.

Κατασκευαστικά και μορφολογικά στοιχεία

Πρόκειται για το σημείο των διαταγμάτων που έχει δεχθεί την μεγαλύτερη κριτική αν και στη πραγματικότητα, αποτελεί ένα μικρό και όχι ουσιαστικό τμήμα τους. Τα ειδικά διατάγματα που αναλύουμε έχουν κάποιους μηχανισμούς αποφυγής της επιδερμικής αντιμετώπισης, όπως είναι η χρήση νέων υλικών ή η απαγόρευση της μίμησης (απαγόρευση κατασκευής κατοικιών σε μορφή μύλων). Ένα σημείο που θα πρέπει να μας προβληματίσει είναι εάν η επιβολή των ξύλινων ή σιδερένιων κουφωμάτων (κυρίως γιατί παλαιότερα τα κουφώματα αλουμινίου δεν ήταν αισθητικά αποδεκτά) που έχει κατά καιρούς αμφισβητηθεί, ήταν ένας από τους λόγους ανάπτυξης της ελληνικής βιοτεχνίας ξύλινων κουφωμάτων σε νησιά όπως η Πάρος π.χ.)

- Εξώστες: Στοιχεία που αφορούν το μέγεθος και την γεωμετρία τους και προτάσεις μιας σειράς υλικών κατασκευής
- Χρήση σοβά, λιθοδομής και εμφανούς σκυροδέματος: Απαγόρευση της χρήσης

εμφανούς λιθοδομής σε περιπτώσεις που αυτό δεν συνάδει με την τοπική παράδοση, δυνατότητα χρήσης επεξεργασμένου εμφανούς σκυροδέματος

- Τύπος και υλικά κουφωμάτων.
- Χρωματισμοί.
- Μέριμνα για την ενσωμάτωση σύγχρονων εξοπλισμών: Εδώ οι διατάξεις είναι αρκετά ασαφείς και σίγουρα δεν μπορούν να αντιμετωπίσουν νέα ζητήματα όπως η τοποθέτηση των φωτοβολταϊκών.

Το μετέωρο βήμα στην προστασία των αρχιτεκτονικά αξιόλογων οικισμών σήμερα

Το ζήτημα της οριοθέτησης των παραδοσιακών οικισμών

Η προστασία των παραδοσιακών οικισμών παραμένει μετέωρη όσο δεν καθορίζονται τα όρια και η επέκτασή τους. Η επιζήμια στη ασάφειά της διατύπωση, «ο καθορισμός των ορίων προσδιορίζεται σε ακτίνα κάποιων μέτρων από το κέντρο του οικισμού» και η με ανάλογο τρόπο επέκτασή τους, φανερώσει την αμηχανία, αδυναμία ή έλλειψη βούλησης από τη διοίκηση. Μια άκριτη επέκταση θέτει σε κίνδυνο τη φυσιογνωμία του συνόλου του οικισμού και φυσικά δημιουργεί δυσλειτουργίες που έχουν σχέση με το ανάγλυφο, τη δυνατότητα προσπέλασης κ.α. Για παράδειγμα οι συμπαγείς οικισμοί της Τήνου είναι κτισμένοι σε ανάγλυφα που δεν επιτρέπουν – ακόμη και εάν αυτό ήταν επιθυμητό ή σωστό – την ομοιόμορφη επέκτασή τους.

- Απαιτείται συνεπώς ρύθμιση ώστε να μειωθεί ο χρόνος και οι διαδικασίες για την οριοθέτηση ή την επαναδιατύπωση νέων ορίων των οικισμών και του συνεκτικού τους τμήματος με συγκεκριμένους κανόνες.
- Η οριοθέτηση των οικισμών θα διευκολύνει και τον καθορισμό μιας μεταβατικής ζώνης γύρω απ' αυτούς η οποία θα αντιμετωπίζει κάθε περίπτωση ανάλογα με την ιδιαιτερότητα της (π.χ. οχυρωματικοί οικισμοί της Χίου).
- Είναι συχνό φαινόμενο σε περιοχές της υπαίθρου που γειτνιάζουν με παραδοσιακούς οικισμούς, πολύ συχνά να μεταφέρονται και στον εξωαστικό χώρο, ως κακέκτυπα, τα οικιστικά και μορφολογικά πρότυπα των οικισμών αυτών. Παρότι διαχρονικά καταγράφονται προσπάθειες - από σημαντικούς αρχιτέκτονες - για τη κωδικοποίηση των αρχών της τοπικής αγροτικής αρχιτεκτονικής, αυτές ακόμη αποτελούν τη μειοψηφία.

Υπάρχουν περιπτώσεις νησιών (Ανάφη, Φολέγανδρος Αστυπάλαια) που το ζήτημα του τοπίου έχει αντιμετωπισθεί συνολικά και οι ειδικοί όροι για τους οικισμούς συνοδεύονται με βασικούς (διαφορετικούς) κανονισμούς για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Νέα ζητήματα

Ο μεγάλος αριθμός νέων ρυθμίσεων βάζουν νέα θέματα και διαδικασίες που θέλουν χρόνο και δουλειά για να αφομοιωθούν και μάλλον είναι καλή συγκυρία που έχουνε τεθεί σε περίοδο ύφεσης της οικοδομικής δραστηριότητας.

Η προσαρμογή των φωτοβολταϊκών συστημάτων, η ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων και η εφαρμογή του KENAK στα νέα κτίρια είναι νέα θέματα. Μέχρι τότε το ΥΠΕΚΑ έριξε το βάρος στα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής για να αποφασίζουν και έδωσε οδηγία, σύμφωνα με την οποία στους παραδοσιακούς οικισμούς και τα διατηρητέα κτίρια εφαρμόζονται οι διατάξεις του KENAK, στο βαθμό που δεν παραβιάζονται οι ειδικοί όροι και μορφολογικοί περιορισμοί τους οποίους επιβάλλουν οι διοικητικές πράξεις προστασίας που διέπουν το προστατευόμενο κτίριο ή περιοχή. Αυτό και μόνο ισχυροποιεί την αντίληψη ότι το προστατευόμενο ακίνητο μειονεκτεί σε ότι αφορά την ενεργειακή του συμπεριφορά.

Στην ανώνυμη λαϊκή αρχιτεκτονική η ενεργειακή και γενικότερα η περιβαλλοντική συμπεριφορά κάθε κτιρίου καθορίζεται κατά κύριο λόγο από παραμέτρους που αφορούν τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό. Ωστόσο τα προγράμματα που χρησιμοποιούν οι μηχανικοί για να εφαρμόσουν τον KENAK δεν ακολουθούν την παραπάνω αρχιτεκτονική προσέγγιση. Εφαρμόζοντας ένα σύστημα αξιολόγησης που κατατάσσει τα κτίρια σε ενεργειακές κατηγορίες πριμοδοτούνται υπερβολικά οι επιλογές σε ειδικά οικοδομικά υλικά και ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό (κουφώματα, μονωτικά υλικά, λέβητες κτ) και ελάχιστα μια σειρά από βασικούς παραμέτρους βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής όπως είναι ο προσανατολισμός, η γεωμετρία, τα ανοίγματα και η χωροθέτηση των λειτουργιών του κτιρίου. Δεν υπολογίζονται παραδοσιακά συστήματα σκίασης και κυρίως δεν συνεκτιμάται θετικά η προσαρμογή στο μικροκλίμα. Με αυτό τον τρόπο τα κτίρια στους παραδοσιακούς οικισμούς αξιολογούνται αναγκαστικά χαμηλά αφού αγνοείται ότι αξιοποιούν παθητικά συστήματα και προσαρμόζονται στις ιδιαίτερες συνθήκες κάθε περιοχής (μικροκλίμα, τοπογραφία, υλικά κτλ), ενώ συνήθως δεν μπορούν να ενσωματώσουν Η/Μ εγκαταστάσεις. Ο KENAK αποτελεί ουσιαστική παρέμβαση στην οικοδομική δραστηριότητα, τόσο σε επίπεδο μελέτης του κτηρίων, όσο και για την κατασκευή του. Εάν η εφαρμογή του δεν ενσωματώσει αρχές της ανώνυμης λαϊκής βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής, κινδυνεύουμε να οδηγηθούμε σε έτοιμες τυποποιημένες πρακτικές, σε υλικά και εξοπλισμό που τα φοράμε στο κτίριό μας και αυτό παίρνει πόντους.

Με τον νέο τρόπο έκδοσης αδειών, η ευθύνη περνάει στον Δήμο για την εποπτεία της εφαρμογής του θεσμικού πλαισίου, των υπηρεσιών δόμησης και κατ' επέκταση για την έκδοση της Έγκρισης και Άδειας Δόμησης. Τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής που συστήνονται γνωμοδοτούν για όλες τις οικοδομικές εργασίες στους παραδοσιακούς οικισμούς. Παράλληλα δίνεται η δυνατότητα της νομιμοποίησης ή τακτοποίησης όπως λέγεται των αυθαίρετων κατασκευών εντός των παραδοσιακών οικισμών οι οποίες κρίνονται από μια επιτροπή με ένα ασαφές πλαίσιο οδηγιών.

Επίλογος

Τι σημαίνει τελικά σύγχρονος σχεδιασμός στους παραδοσιακούς οικισμούς και ποια είναι τα δεδομένα με τα οποία καλείται να δουλέψει σήμερα ο μελετητής; Το σύνολο του αρχιτεκτονικού έργου στην Ελλάδα –όπως το βλέπουμε παντού – δεν έχει παραχθεί με μοναδικό περιορισμό την ικανότητα και τη γνώση του μελετητή κατ' εφαρμογή των διεθνών συμβάσεων για την αρχιτεκτονική κληρονομιά. Οι πιέσεις που δημιουργεί στους μηχανικούς ο ανταγωνισμός, αφορούν κατά κύριο λόγο την νοοτροπία της μέγιστης εκμετάλλευσης, ειδικά σε περιοχές με εξαιρετικά μεγάλες αξίες γης.

Μια νοοτροπία η οποία ενισχύθηκε σήμερα με την επιβράβευση της αυθαίρετης αύξησης της δόμησης. Η σύγχυση και τυποποίηση που μπορεί να δημιουργηθεί σε πρώτο στάδιο από νέα δεδομένα, όπως είναι η εφαρμογή του ΚΕΝΑΚ, ή η μεγάλη προώθηση των φωτοβολταϊκών συστημάτων και φυσικά η συμπίεση των αμοιβών της αρχιτεκτονικής μελέτης, είναι μόνο κάποιοι από τους παράγοντες που επηρεάζουν την οικοδομή και είναι αμφίβολο εάν εξασφαλίζουν τις προϋποθέσεις για την προστασία, διατήρηση και αποκατάσταση των παραδοσιακών συνόλων.

Πρέπει να είναι ξεκάθαρο ότι η θεσμοθέτηση και εφαρμογή των εξειδικευμένων κανόνων δόμησης των νησιών δεν είχαν ως αποτέλεσμα (δεν θα μπορούσαν άλλωστε) την «καλή» ή «κακή» αρχιτεκτονική αλλά την όσο το δυνατόν μικρότερη αλλοίωση των προστατευόμενων στοιχείων του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος. Για παράδειγμα η εμπειρία που έχουμε σήμερα - μετά από μια 10ετία εφαρμογής - μας δείχνει πόσο σημαντική διαφορά έχει στο τοπίο των μικρών νησιών, η μείωση του ενός ορόφου στις εκτός σχεδίου περιοχές, χωρίς φυσικά αυτό να εμποδίσει την δυνατότητα υλοποίησης αξιολογού αρχιτεκτονικού έργου.

Είναι γεγονός επίσης (όπως μπορούν να πιστοποιήσουν όσοι έχουν πάρει μέρος σε επιτροπές ή ελέγχους) ότι, ακόμη και σήμερα, ένα μεγάλο μέρος των μηχανικών χρειάζεται καθοδήγηση, ενώ οι πλειοψηφία των αιτούμενων παρεκκλίσεων αφορούν θέματα που σχετίζονται με τη μέγιστη εκμετάλλευση του οικοπέδου. Η ανάλυση της νεότερης γενιάς διαταγμάτων δείχνει ότι βασικά εστιάζονται στα στοιχεία που αφορούν στην προσαρμογή των νέων κτιριακών όγκων στο υφιστάμενο προστατευόμενο σύνολο (συνδέονται με την κλίμακα τη γεωμετρία και την τοποθέτηση των κτιρίων στο περιβάλλον τους), ενώ μέσα σε αυτό το πλαίσιο αφήνουν περιθώρια στην δυνατότητα χρήσης νέων υλικών και τεκμηριωμένης σύγχρονης αρχιτεκτονικής δημιουργίας.

Φυσικά τα ειδικά πλαίσια δόμησης, θα πρέπει μετά την πάροδο κάποιου διαστήματος να αποτιμώνται για την αποτελεσματικότητά τους και να βελτιώνονται. Κυρίως επιβάλλεται να επικαιροποιούνται με τα νέα δεδομένα του σχεδιασμού.