

# Ιστορικές Πόλεις. Όροι Δόμησης και Φυσιογνωμία. Το Παράδειγμα της Ερμούπολης

ΙΩΣΗΦ ΣΤΕΦΑΝΟΥ

Καθηγητής Ε.Μ.Π.

ΘΕΟΔΩΡΑ ΜΑΡΑΤΟΥ

Δρ Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος

## Περίληψη

Οι πόλεις με ιστορία διαθέτουν συνήθως πλούσιο δομημένο περιβάλλον από κτίρια, που επιβεβαιώνουν με τον πλέον ορατό τρόπο την πορεία και εξέλιξή τους. Η ιστορία, ο «μύθος», το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, αποτυπώνουν το παρελθόν και διαμορφώνουν τη φυσιογνωμία της πόλης. Αλλά και η δυναμική του παρόντος επηρεάζει και αυτή τη φυσιογνωμία της. Η κάλυψη των σημερινών και μελλοντικών λειτουργικών αναγκών της πόλης γίνεται με τον καθορισμό των χρήσεων γης, του ρυμοτομικού σχεδίου και των όρων δόμησης, που συνεισφέρουν στη διαμόρφωση της φυσιογνωμίας της πόλης στο παρόν και το μέλλον.

Σήμερα στη χώρα μας το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για τους «παραδοσιακούς οικισμούς» καθορίζει ενιαίους όρους δόμησης<sup>1</sup> για όλους. Οι όροι αυτοί στην ουσία διασφαλίζουν τη φυσιογνωμία ενός συγκεκριμένου είδους «παραδοσιακού οικισμού» επιπέδου χωριού, με λαϊκή και ανώνυμη αρχιτεκτονική, χαμηλή δόμηση, με κυρίαρχη χρήση την κατοικία, που κτίστηκε παραθετικά, χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο. Ο τύπος αυτός αποτελεί πράγματι την πλειοψηφία των παραδοσιακών οικισμών στη χώρα μας. Δεν καλύπτει όμως τις περιπτώσεις ιστορικών πόλεων. Η Ερμούπολη, για παράδειγμα, είναι μια κατεξοχήν ιστορική πόλη, με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο από την ίδρυσή της και με ποικιλία χρήσεων και λειτουργιών. Η άκαμπτη θεσμοθέτηση όρων δόμησης θα επιφέρει σταδιακά αρνητικές επιπτώσεις στη φυσιογνωμία της.

Στο άρθρο αυτό διερευνάται η συνεισφορά του ρυμοτομικού σχεδίου και των όρων δόμησης στη διαμόρφωση, διασφάλιση και ανάδειξη της φυσιογνωμίας των ιστορικών πόλεων. Εξετάζεται η Ερμούπολη της Σύρου ως χαρακτηριστικό παράδειγμα.

Το ζητούμενο είναι η προσαρμογή, και συγχώνευση, της νεότερης έκφρασης της ταυτότητας της πόλης στην ιστορική φυσιογνωμία της. Μια τέτοιου είδους αντιμετώπιση θα μπορούσε να αποτελέσει τον αντίλογο στην ισοπέδωση των ιδιαιτεροτήτων των παραδοσιακών οικισμών. Η «όσμωση» των λειτουργικών απαιτήσεων του παρόντος με τα στοιχεία του παρελθόντος αναδεικνύει μια νέα φυσιογνωμία που συνδυάζει αρμονικά το παρελθόν με το παρόν. Έτσι συσχετίζονται και οι ηθικές αξίες με τις πρακτικές ανάγκες.

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αφορμή για το άρθρο αυτό έδωσε το ερευνητικό πρόγραμμα «Πρότυπη πολεοδομική αντιμετώπιση Ιστορικής Πόλης-Εφαρμογή στην Ερμούπολη» έτους 2002-2003

<sup>1</sup> Μικρός Συντελεστής Δόμησης (0,8), μεγάλες αρτιότητες οικοπέδων, περιορισμός των επιτρεπομένων χρήσεων (αμιγής κατοικία, τουριστικές εγκαταστάσεις κλπ.), χαμηλός αριθμός ορόφων (1-2), μικρά ύψη κτιρίων (7,50-9,00 με στέγη).

που εκπόνησε το Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης με επιστημονικό υπεύθυνο τον καθηγητή του Ε.Μ.Π. Ιωσήφ Στεφάνου. Εξετάζονται τα αποτελέσματα του ερευνητικού προγράμματος, που αφορούν στο ρυμοτομικό σχέδιο και τους όρους δόμησης, από την άποψη της διασφάλισης και ανάδειξης της φυσιογνωμίας της πόλης. Σχετικές με αυτό το θέμα είναι οι δύο έρευνες με τίτλους: «Η φυσιογνωμία της ελληνικής πόλης», Αθήνα 2000 και «Η φυσιογνωμία ενός τόπου. Ο χαρακτήρας της ελληνικής πόλης τον 21<sup>ο</sup> αιώνα», Αθήνα 2001, που εκπονήθηκαν από το Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης του Ε.Μ.Π.<sup>2</sup>

Η πόλη είναι ζωντανός οργανισμός που προέρχεται από το παρελθόν, ζει το παρόν και προετοιμάζεται για το μέλλον. Οι οβιδιακές αυτές μεταμορφώσεις δεν μπορούν να αφήσουν ανεπηρέαστη την ιστορική φυσιογνωμία της πόλης που αναγκαστικά προσαρμόζεται και αυτή στις ανάγκες της ζωής. Η μουσειακή διατήρηση της φυσιογνωμίας έρχεται σε αντίθεση με τις απαιτήσεις της κοινωνίας. Έτσι οι ελεγχόμενες προσαρμογές συνδέουν το παρελθόν με το παρόν και παρέχουν τη σύγχρονη ταυτότητα στην ιστορική εξέλιξη της πόλης<sup>3</sup>.

Επομένως, ο προσανατολισμός του θεσμικού πλαισίου, που αναφέρεται στον τρόπο δόμησης της πόλης, θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη όλα αυτά τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των οικισμών, ιδίως των «παραδοσιακών», και να κατευθύνει προς μεθόδους εξειδικευμένης αντιμετώπισης των διαφόρων κατηγοριών τους. Έτσι δεν προστατεύεται μόνον ο γενικός χαρακτήρας των οικισμών αλλά και η ιδιαίτερη φυσιογνωμία τους.

Στη νομοθεσία που ισχύει στη χώρα μας δεν προβλέπεται καμία υποδιαίρεση της γενικής κατηγορίας «παραδοσιακοί οικισμοί». Έτσι δε λαμβάνεται υπόψη ο ιδιαίτερος χαρακτήρας του κάθε οικισμού που, σε τελική ανάλυση, καθορίζει τη φυσιογνωμία του. Ισχύουν για όλους ενιαίοι όροι δόμησης

<sup>2</sup> Ερευνητικό πρόγραμμα, επιστημονικός υπεύθυνος Ι. Στεφάνου καθηγητής Ε.Μ.Π., «Η φυσιογνωμία της ελληνικής πόλης», Ε.Π.Σ.-ΕΜΠ Αθήνα 2000, Ερευνητικό πρόγραμμα, επιστημονικός υπεύθυνος Ι. Στεφάνου καθηγητής Ε.Μ.Π., «Η φυσιογνωμία ενός τόπου. Ο χαρακτήρας της ελληνικής πόλης τον 21<sup>ο</sup> αιώνα», Ε.Π.Σ.-ΕΜΠ Αθήνα 2001.

<sup>3</sup> «Φανταστείτε να πεθάνουμε και να μην καταλάβουν ότι ζήσαμε...».

με αποτέλεσμα την παραγωγή ενός συγκεκριμένου τύπου παραδοσιακού οικισμού, αυτόν του «Χωριού».

Ο όρος παραδοσιακός οικισμός, σύμφωνα με την έρευνα «Πρότυπη πολεοδομική αντιμετώπιση Ιστορικής Πόλης–Εφαρμογή στην Ερμούπολη»<sup>4</sup>, είναι μια έννοια ευρύτερη στην οποία είναι δυνατόν να περιλαμβάνονται όχι μόνο λαϊκοί παραδοσιακοί οικισμοί ή τα οικιστικά σύνολα που αντιπροσωπεύουν τη λαϊκή παράδοση και αποτελούν αντιπροσωπευτικά δείγματα της λαϊκής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής<sup>5</sup>, αλλά και ιστορικές πόλεις και ιστορικά αστικά κέντρα με πολεοδομικό σχεδιασμό, επώνυμη αρχιτεκτονική, ένα σύνολο λειτουργιών, οικονομικών, κοινωνικών και ιδεολογικών και μια πλούσια πολιτιστική παράδοση.

Έτσι σύμφωνα με την παραπάνω έρευνα παραδοσιακός οικισμός ή σύνολο θεωρείται κάθε οικισμός ή πόλη που έχει ιστορικό χαρακτήρα, πλούσια και καταξιωμένη πολιτιστική παράδοση, η οποία καταγράφει με το δικό της ιδιαίτερο τοπικό τρόπο τη συνέχεια της πορείας ενός λαού. Στον όρο παραδοσιακός οικισμός η παραδοσιακό σύνολο εντάσσονται:

1. Λαϊκοί παραδοσιακοί οικισμοί και οικιστικά σύνολα, προϊόντα λαϊκής και ανώνυμης αρχιτεκτονικής.
2. Ιστορικές πόλεις και ιστορικά αστικά κέντρα.
3. Οικιστικά παραδοσιακά σύνολα ειδικού χαρακτήρα (θρησκευτικού, στρατιωτικού, πολιτιστικού κ.ά.).

Συγκεκριμένα ως ιστορική πόλη χαρακτηρίζεται ο τόπος εκείνος που, εκτός από τα παραδοσιακά στοιχεία, έχει ιστορικό χαρακτήρα, δηλαδή καταγεγραμμένη ιστορία, διαθέτει πολεοδομικό σχεδιασμό, επώνυμη αρχιτεκτονική και ένα σύνολο λειτουργιών, με πλούσια πολιτιστική παράδοση<sup>6</sup>.

Στην περίπτωση της Ερμούπολης, που είναι το εξεταζόμενο παράδειγμα ιστορικής πόλης από το άρθρο, ο καταλληλότερος χαρακτηρισμός που θα άρμοζε είναι Αξιόλογο Ιστορικό Αστικό Κέντρο<sup>6</sup>. Ο χαρακτηρισμός αυτός όχι μόνο δεν είναι αντίθετος στην παραδοσιακότητά της, όχι μόνο δεν αντιστρατεύεται την πολιτιστική της κληρονομιά, αλλά αντίθετα είναι ο μόνος που της εξασφαλίζει τη διατήρηση και ανάδειξη της μοναδικής φυσιογνωμίας της. Στο θεσμικό πλαίσιο για τους παραδοσιακούς οικισμούς θα πρέπει να προσδιορίζεται η κατάλληλη διαχείριση του ρυμοτομικού σχεδίου και των όρων δόμησης για κάθε κατηγορία οικισμού, ώστε να διασφαλίζεται η φυσιογνωμία του παρελθόντος αλλά και η σύγχρονη εικόνα τους. Η ιστορική της αξία ως πρώτου αστικού κέντρου της χώρας είναι ανεκτίμητη.

Στο άρθρο αυτό γίνεται προσπάθεια να προσδιορισθούν οι κατάλληλες τροποποιήσεις του ρυμοτομικού σχεδίου και των όρων δόμησης της Ερμούπολης, προκειμένου να διασφαλισθεί και αναδειχθεί η σύνθετη και πολυποίκιλη φυ-

σιογνωμία της, ώστε, στη συνέχεια, να εξετασθεί η δυνατότητα τροποποίησης της σχετικής νομοθεσίας.

## 2. ΣΥΜΒΟΛΙΣΜΟΙ

- Σ.Δ.: Συντελεστής Δόμησης.  
 Ο.Τ.: Οικοδομικό Τετράγωνο.  
 Ρ.Γ.: Ρυμοτομική Γραμμή.  
 Ο.Γ.: Οικοδομική Γραμμή.  
 Γ.Π.Σ.: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο.  
 Δ: Απόσταση κτιρίου από τα πλάγια και πίσω όρια του οικοπέδου.  
 ΕΠΑΕ: Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

## 3. ΕΡΜΟΥΠΟΛΗ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΙΣΤΟΡΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ

### 3.1. Ιστορία

Η Ερμούπολη δημιουργήθηκε το 19<sup>ο</sup> αιώνα από πρόσφυγες που εγκαταστάθηκαν στη Σύρο μετά τα γεγονότα της Χίου και των Ψαρών το 1822 και το 1824. Έως το 1850 κατέφθαναν από όλα τα μέρη της Ελλάδας πρόσφυγες για να ζητήσουν προστασία, (υπήρχε αυτονομία του νησιού από τους Τούρκους), αλλά και για να συμβάλλουν αργότερα στη σταθερή βιομηχανική και εμπορική ανάπτυξη της νέας πόλης<sup>7</sup>. Γνώρισε μεγάλη οικονομική άνθηση κατά τον 19<sup>ο</sup> αιώνα. Υπήρξε το πρώτο εμπορικό, ναυτιλιακό, βιομηχανικό κέντρο της νεώτερης Ελλάδας<sup>7</sup> και έχει όλα τα χαρακτηριστικά και τις ποιότητες ενός άστεως. Τα καταστήματα, οι αποθήκες και τα εργοστάσια καθώς και τα δημόσια κτίρια, οι εκκλησίες και οι νεοκλασικές κατοικίες είναι οι καλύτεροι μάρτυρες αυτής της ακμής.

Η αρχιτεκτονική της χαρακτηρίζεται από τους ιστορικούς μελετητές ως μνημειακή και ακολούθησε τις αρχές του ρομαντικού κλασικισμού με επιρροές από δυτικά πρότυπα<sup>8</sup>. Η εκτεταμένη βιομηχανική περιοχή, που φιλοξενεί και την χαρακτηριστική για την πόλη χρήση του Ναυπηγείου «Νεώριο», καθώς επίσης και το πυκνοκτισμένο ιστορικό κέντρο της, με την πληθώρα των νεοκλασικών κτιρίων, αποδίδουν τον ιδιαίτερο χαρακτήρα, τη μοναδικότητα της φυσιογνωμίας της. Η εικόνα της συμπληρώνεται με αρκετά κτιριακά σύνολα λαϊκής αρχιτεκτονικής.

Η Ερμούπολη κτίσθηκε με τη φιλοδοξία να γίνει η πρωτεύουσα του νεοσύστατου ελληνικού κράτους. Σύμφωνα με τον Ι. Τραυλό «Η Ερμούπολη δεν είναι μόνο ένα μοναδικό

<sup>4</sup> Φορέας ανάθεσης- Δήμος Ερμούπολης, Υπουργείο Αιγαίου, Φορέας εκπόνησης Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης, επιστημονικός υπεύθυνος καθηγητής Ε.Μ.Π. Ιωσήφ Στεφάνου, έτος 2001-2003.

<sup>5</sup> Ορισμός σύμφωνα με τα πρακτικά του ΣτΕ (822/1978 κ.ά.).

<sup>6</sup> Ι. Στεφάνου, «Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός της Ερμούπολης- μια πρότυπη πολεοδομική αντιμετώπιση της πόλης», Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης ΕΜΠ, ΕΜΠ 2003.

<sup>7</sup> Δρακάκης Α, «Η Ιστορία του Οικισμού της Ερμούπολεως» (Σύρος), Τόμος Α 1821-1825 Αθήνα 1979.

μνημειακό αρχιτεκτονικό σύνολο, αλλά πάνω από όλα, είναι μια πόλη ιστορική 'μαρτύριο' της γέννησης και της δημιουργίας της Νεώτερης Ελλάδας<sup>8</sup>.

Με το πέρασμα του χρόνου εμφάνισε όλα αυτά τα προβλήματα που έχουν οι νησιωτικοί οικισμοί. Δυσκολία επικοινωνίας, απομόνωση με περιορισμένη προσβασιμότητα λόγω της θάλασσας και με μεγάλη απόσταση από άλλα αστικά κέντρα. Επίσης αποδιαρθρώθηκε ο παραγωγικός ιστός, με αποτέλεσμα τη συρρίκνωση της παραγωγικής βάσης. Ιδιαίτερα με το κλείσιμο του Ναυπηγείου «Νεώριο» η Ερμούπολη υπέστη ένα μεγάλο οικονομικό πλήγμα που την ώθησε στο μαρασμό. Η οικονομία της ήταν διαρθρωμένη με τέτοιο τρόπο που όλες οι δραστηριότητες συνδέονταν με το Νεώριο. Σήμερα το Νεώριο λειτουργεί ξανά<sup>9</sup>. Συγχρόνως υπάρχει μεγάλη αύξηση του τουρισμού. Παράλληλα η Ερμούπολη είναι διοικητικά η έδρα της περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Έτσι έχει αρχίσει να αναστρέφεται η οικονομική και πληθυσμιακή συρρίκνωσή της.

### 3.2. Υφιστάμενοι όροι δόμησης

Το παλιό τμήμα της Ερμούπολης που αποτελεί και το ιστορικό της κέντρο είναι πυκνοκτισμένο με μικρό αριθμό ελεύθερων οικοπέδων. Διώροφα και τριώροφα νεοκλασικά κτίρια με ψηλά ισόγεια κοσμούν το κέντρο της και μεγάλες, ψηλές, συνήθως μονώροφες αποθήκες και εργοστάσια απαρτίζουν την ιστορική βιομηχανική περιοχή της. Τα περισσότερα από αυτά προτείνονται από την έρευνα να κριθούν διατηρητέα με πρώτου βαθμού προστασία<sup>10</sup>, αποκλείοντας έτσι την κατεδάφισή τους ή τυχόν προσθήκες σ' αυτά.

Στους νεώτερους χρόνους σύμφωνα με το καθεστώς που

ίσχυε μέχρι σήμερα<sup>11</sup> η Ερμούπολη κτιζόταν με συντελεστή δόμησης περίπου 2,1 και δυνατότητα ανέγερσης τριώροφων κτισμάτων<sup>12</sup>. Επιπλέον ο εφαρμοσμένος συντελεστής δόμησης για τα μικρά οικοπέδα κυμαινόταν από 2,1-3,00. Βλέπουμε λοιπόν ότι ο Σ.Δ., με τον οποίο επί σειρά ετών συμπληρώθηκε και επεκτάθηκε η πόλη διαμορφώνοντας το σημερινό της χαρακτήρα, είναι κατά πολύ μεγαλύτερος από τον προβλεπόμενο από το διάταγμα των παραδοσιακών οικισμών<sup>13</sup> (0,8).

Ο χαρακτηρισμός της το 1978 ως παραδοσιακού οικισμού<sup>14</sup>, το διάταγμα του 1989<sup>15</sup> που καθόριζε τους όρους δόμησης στους παραδοσιακούς οικισμούς<sup>16</sup> και κυρίως η απόφαση του ΣτΕ<sup>17</sup>, που υποχρεώνει την τήρηση αυτού του διατάγματος, παγιώνουν το μικρό συντελεστή δόμησης (0,8) και επιβάλλουν ως κύρια χρήση αυτή της «κατοικίας» με απαγόρευση άλλων παραγωγικών χρήσεων όπως βιομηχανία, γενικό εμπόριο κ.λπ. Η εφαρμογή τους θα αλλοιώσει, υποβαθμίσει ή καταστρέψει τελείως την αστικοβιομηχανική φυσιογνωμία της Ερμούπολης. Θα τη μεταμορφώσει από πρότυπο αστικής πόλης της Νεώτερης Ελλάδας σε χωριό με δυσανάλογα μεγάλες διαστάσεις.

Ο αστικοβιομηχανικός της χαρακτήρας και η ήδη διαμορφωμένη κατάσταση που της προσδίδει αυτή τη μοναδική αστική φυσιογνωμία απαιτεί μια νέα προσέγγιση σύμφωνα με τις ιδιαιτερότητές της. Δεν έχει καμία σχέση με τους μικρούς παραδοσιακούς οικισμούς της Ελλάδας.

Τα δεδομένα αυτά έχουν πλέον διαμορφώσει ένα πλαίσιο, στο οποίο είναι δυνατή η αναζήτηση νέων όρων δόμησης για την Ερμούπολη.

Η προτεινόμενη από την έρευνα ταξινόμηση των παραδοσιακών οικισμών στις τρεις διακεκριμένες κατηγορίες που αναφέρθηκαν στην εισαγωγή, η κατάταξη της Ερμούπολης στις ιστορικές πόλεις και οι προτεινόμενοι όροι δόμησης στοχεύουν<sup>6</sup>:

- Στη διάσωση, διατήρηση, προστασία και ανάδειξη της φυσιογνωμίας της Ερμούπολης ως του πρώτου Ιστορικού Αστικού Κέντρου της Ελλάδας.
- Στην αποτελεσματικότερη λειτουργία της πόλης.
- Στην κάλυψη των πραγματικών οικιστικών ή άλλων αστικών αναγκών της.

<sup>8</sup> Ι. Τραυλού – Α. Κόκκου. «Ερμούπολη». Έκδοση Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδας, Αθήνα 1980.

<sup>9</sup> Το Νεώριο ξανάνοιξε με συντονιστή φορέα την Νεώριο Α.Ε. Ναυπηγείων Σύρου στα πλαίσια της εγκεκριμένης πρότασης από την Κοινοτική Πρωτοβουλία EQUAL για το διάστημα 2001-2006.

<sup>10</sup> Στην έρευνα του ΕΠΣ-ΕΜΠ, «Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός της Ερμούπολης- μια πρότυπη πολεοδομική αντιμετώπιση της πόλης», έχουν δοθεί οι ορισμοί των βαθμών προστασίας κτισμάτων και περιοχών της πόλης. Με 1<sup>ο</sup> Βαθμό προστασίας-Απολύτη προστασία χαρακτηρίζονται τα στοιχεία εκείνα της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς τα οποία, προκειμένου περί αρχιτεκτονικών ή πολεοδομικών κελυφών, μπορεί να παρουσιάζουν Ιστορική, Πολιτιστική, Εθνική, Κοινωνική, Θρησκευτική, Λαογραφική ή άλλη αξία ή να διαθέτουν μοναδικότητα ή καθαρότητα δείγματος κελύφους ή λειτουργίας ή να συμβάλλουν στην ποιοτική απόδοση της όλης εικόνας του τόπου ή να συμμετέχουν ενεργά στην διαμόρφωση και ανάδειξη του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας του τόπου ή αποτελούν κύριο ή χαρακτηριστικό τοπίο του ή να έχουν πολύ καλή κατάσταση συντήρησης ή τέλος να διαθέτουν οποιαδήποτε άλλη ιδιότητα ή ποιότητα που συμβάλλει στην ανάδειξη της πολιτιστικής έκφρασης του ίδιου τόπου.

<sup>11</sup> (ΦΕΚ 47 Δ/1976), «περί χαρακτηρισμού της Ερμούπολης και του οικισμού Άνω Σύρου ως τόπων χρυζόντων ειδικής προστασίας».

<sup>12</sup> Μέγιστος Σ.Δ. 2,1, μέγιστο ποσοστό κάλυψης οικοπέδου 70%, μέγιστος αριθμός ορόφων 3, ανώτατο ύψος 11μ.

<sup>13</sup> Π.Δ ΦΕΚ 345Δ/89, μέγιστος Σ.Δ. 0,8, όροφοι 2, χρήση κατοικία, μέγιστο ύψος 7,5μ με στέγη, χωρίς στέγη 6μ.

<sup>14</sup> Π.Δ. ΦΕΚ 594 Δ /1978, «περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτών».

<sup>15</sup> Π.Δ ΦΕΚ 345Δ/89, «περί καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων

<sup>16</sup> μέγιστος Σ.Δ. 0,8, μέγιστος αριθμός ορόφων 2, ανώτατο ύψος 7,5μ.

<sup>17</sup> Απόφαση ΣτΕ 84/2001.

### 3.3. Ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο

Η Ερμούπολη δεν προήλθε από την επέκταση κάποιου προϋπάρχοντος μικρού οικισμού. Κτίστηκε σύμφωνα με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο<sup>18</sup> που συνέταξε ο μηχανικός Weiler (1837) και ήταν σε ισχύ από τα πρώτα χρόνια της ανοικοδόμησής της. Η ύπαρξη πολεοδομικού σχεδιασμού και ρυμοτομικού σχεδίου ήταν η βασική αιτία διαφοροποίησης της φυσιογνωμίας της από τους υπόλοιπους παραδοσιακούς οικισμούς λαϊκής αρχιτεκτονικής με τη γραμμική, συνήθως παραθετική και άναρχη δόμηση. Διαφέρει επίσης και από τις πόλεις της χώρας μας με ιστορική παράδοση που προέκυψαν μετά από πολλές επεκτάσεις αλλά χωρίς σχέδιο πόλης έως πρόσφατα (π.χ. Άνδρος, Μύκονος κ.λπ.).

Για την σύνταξη του ρυμοτομικού σχεδίου χρησιμοποιήθηκαν διαφόρων διαστάσεων γεωμετρικοί κάρναβοι, που καθόρισαν τα ανάλογα οικοδομικά τετράγωνα και προσδιόρισαν την κλίμακα της πόλης στις επιμέρους περιοχές. Η μορφή, οι διαστάσεις και η κατεύθυνση των αξόνων των καννάβων προσδιορίστηκαν αφού ελήφθησαν υπόψη το φυσικό ανάγλυφο, οι χρήσεις που φιλοξενεί η κάθε περιοχή και η βασική λειτουργία της. Το ρυμοτομικό σχέδιο, στη συνέχεια, συμπληρώθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει και νέες συνοικίες που δημιουργήθηκαν τις επόμενες δεκαετίες<sup>19</sup>. Σήμερα η πόλη έχει επεκταθεί και φθάνει μέχρι τους περιφερειακούς οικισμούς που βρίσκονταν στο δυτικό όριο της, προς την ενδοχώρα. Γι' αυτό και στο εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο<sup>20</sup> της Ερμούπολης επαναπροσδιορίζεται το περίγραμμα του σχεδίου πόλεως. Ενσωματώνει τις περιφερειακές περιοχές της που κτίζονται ακόμη με τους όρους των οικισμών προ του '23, ώστε να υπάρχει ενιαίο θεσμικό πλαίσιο.

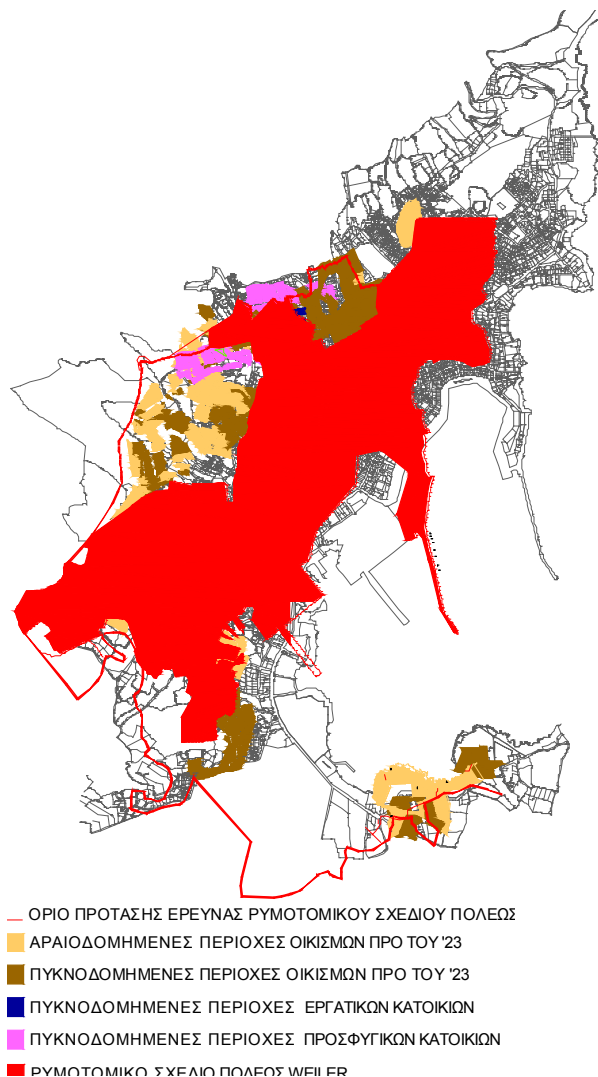
Στην πρόταση της έρευνας, «Πρότυπη πολεοδομική αντιμετώπιση Ιστορικής Πόλης–Εφαρμογή στην Ερμούπολη»<sup>21</sup>, έγινε προσπάθεια να ακολουθηθεί η αρχική σύλληψη του ρυμοτομικού σχεδίου του Weiler σε όλες τις εκτός αρχικού σχεδίου νεοεναρμονισμένες από το εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο<sup>22</sup> χ, περιοχές.

<sup>18</sup> Βασιλικό Διάταγμα 18/30 Αύγουστος 1837. Το πρωτότυπο ΒΔ της 18/30.8.1837 σώζεται στα Γενικά Αρχεία του Κράτους. Με το διάταγμα 18/30.8.1837 εγκρίνεται το «παρά του υπολοχαγού του Μηχανικού κ. Weiler συνταχθέν και παρά της Κοινότητας Σύρου παραδεχθέν σχέδιον της πόλεως αυτής». Η πρόταση ανάθεσης πολεοδομικού σχεδίου για την Ερμούπολη δόθηκε από τον βασιλιά Όθωνα στον W.Von Weiler το 1836. Ο Weiler είχε ασχοληθεί και με την εφαρμογή του σχεδίου πόλεως των Αθηνών.

<sup>19</sup> Η έρευνα του Εργαστηρίου Πολεοδομικής Σύθεσης Ε.Μ.Π. 2001-2003 συγκέντρωσε όλα τα σχετικά δ/γματα και αποφάσεις που αφορούν στην Πολεοδόμηση, Ρυμοτόμηση, Επεκτάσεις τροποποιήσεις κ.λπ. της Ερμούπολης από το 1835 έως και σήμερα.

<sup>20</sup> ΦΕΚ 368/Δ/21/4/1986, περί εγκρίσεως γενικού πολεοδομικού σχεδίου Ερμούπολεως και Άνω Σύρου».

<sup>21</sup> Φορέας ανάθεσης- Δήμος Ερμούπολης, Υπουργείο Αιγαίου, Φορέας εκπόνησης Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύθεσης, επιστημονικός υπεύθυνος καθηγητής Ε.Μ.Π. Ιωσήφ Στεφάνου, έτος 2001-2003.



Σχέδιο 1: Το νέο ρυμοτομικό σχέδιο της Ερμούπολης με το παλαιό ρυμοτομικό σχέδιο του Weiler και τις περιοχές των οικισμών που εντάσσονται σήμερα.

## 4. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΩΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΝΑΔΕΙΞΗΣ ΤΗΣ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Τα επί μέρους χαρακτηριστικά που προσδιορίζουν τη φυσιογνωμία της πόλης και επηρεάζονται από τις τροποποιήσεις του ρυμοτομικού σχεδίου και τον καθορισμό όρων δόμησης είναι ο ιστός, το περίγραμμα, το μέγεθος της πόλης, η κλίμακα, η σχέση ελεύθερου με δομημένο περιβάλλον και τα ιστορικά, θρησκευτικά, κοινωνικά, πολιτιστικά σύμβολα – μνημεία της. Επηρεάζονται επίσης η μορφή, το μέγεθος, οι διαστάσεις των κτιρίων, η σχέση ανοικτού-κλειστού χώρου, το ανάγλυφο, και το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον. Στη συνέχεια του

άρθρου γίνεται προσπάθεια ανάλυσής τους και προτείνονται συγκεκριμένοι όροι και προϋποθέσεις δόμησης, προκειμένου να ικανοποιηθούν οι σύγχρονες απαιτήσεις της πόλης, με σεβασμό της ιστορικής φυσιογνωμίας της.

#### 4.1. Πολεοδομικός ιστός

Ο πολεοδομικός ιστός της Ερμούπολης είναι από τα σημαντικότερα στοιχεία που συγκροτούν το χαρακτήρα και προβάλλουν τη φυσιογνωμία της. Δεν είναι τυχαίο αποτέλεσμα μιας άναρχης δόμησης αλλά προέκυψε μετά από σχεδιασμό. Οφείλεται στην ύπαρξη του εμπνευσμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Weiler με τις νεοκλασικές αρχές κυρίως του πυρήνα της πόλης, (δρόμος-είσοδος από το λιμάνι, πλατεία, Δημαρχείο), την προσαρμογή στο ανάγλυφο και το σεβασμό στις οπτικές φυγές της πόλης.

Ο πολεοδομικός ιστός της δεν είναι ενιαίος, ούτε ως προς τη μορφή ούτε ως προς την κλίμακα του στις διάφορες περιοχές της. Τον ιδιαίτερα πυκνό ιστό του ιστορικού κέντρου, διαδέχεται ένας πλέον κανονικός και μεγαλύτερης κλίμακας ιστός στην περίμετρο, στηριγμένος σε γεωμετρικό κάνναβο.

Το έντονο ανάγλυφο του τόπου με την παρουσία αρκετών λόφων και δύο σημαντικών ρεμάτων και, πιθανόν, οι δυτικές πολεοδομικές αντιλήψεις της εποχής έχουν επηρεάσει τη χάραξη των δρόμων, των πλατειών και των ελεύθερων χώρων. Η χάραξη αυτή παρά την κανονικότητά της προσαρμόζεται κατά το δυνατό στις δυναμικές γραμμές του φυσικού ανάγλυφου του τοπίου. Διαμορφώνεται ένας ενδιαφέρων και χαρακτηριστικός ιστός, σύνθετος, από ευθύγραμμους και τεθλασμένους δρόμους, όπως και από επίπεδους οριζώντιους, οι οποίοι ακολουθούν τις καμπύλες του εδάφους, και άλλους κλιμακωτούς προσαρμοσμένους στη βέλτιστη κλίση. Οι άξονες του ιστού της πόλης ακολουθούν το ανάγλυφο του εδάφους με αποτέλεσμα την ανά περιοχές στροφή των αξόνων του καννάβου και τη διαμόρφωση περίπου κυκλικού σχήματος της πόλης. Όπως άλλωστε αναφέρεται και από τον Ι. Τραυλό – Α. Κόκκου στο βιβλίο «Ερμούπολη»<sup>22</sup>, η πόλη είναι «κυκλοτερής κατά το σχήμα και αμφιθεατρική πέριξ του λιμένος».

Η διατήρηση του ιστού της, που αποτελεί σημαντικότατο στοιχείο της φυσιογνωμίας της, θεωρήθηκε απαραίτητη από την έρευνα.

Τα χαρακτηριστικά του ιστού στο ιστορικό κέντρο είναι σαφή και δεν έχουν υποστεί αλλοιώσεις. Μια ήπια μορφή παρέμβασης στο ρυμοτομικό σχέδιο έγινε από την έρευνα στις παρυφές του σχεδίου που ο ιστός είχε υποστεί σημαντικές αλλοιώσεις, όπως και στις πυκνοδομημένες περιοχές των οικισμών προ του '23, που σύμφωνα με την πρόταση του ερευνητικού αλλά και του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. περιέχονται πλέον στο σχέδιο πόλης. Οι παρεμβάσεις αυτές έχουν ως άξονα την καλύτερη προσαρμογή στο ανάγλυφο του εδάφους,

την αποφυγή κοινωνικών και λειτουργικών προβλημάτων, τον εκσυγχρονισμό και εμπλουτισμό του οδικού δικτύου, καθώς και του δικτύου πρασίνου και ελεύθερων χώρων, ώστε να εξυπηρετούνται οι σύγχρονες απαιτήσεις της πόλης.

Στις αραιοδομημένες περιοχές που εντάσσονται στο σχέδιο βασικό κριτήριο για τη χάραξη των ρυμοτομικών γραμμών ήταν οι ιδιοκτησίες και οι λειτουργικές απαιτήσεις της περιοχής, αλλά και ο σεβασμός της κλίμακας και της μορφής του ιστορικού καννάβου.



Σχέδιο 2: Οι δυναμικές γραμμές του ανάγλυφου της πόλης.

#### 4.2. Κλίμακα, ελεύθερος – δομημένος χώρος

Στο ρυμοτομικό σχέδιο του Weiler υπάρχει έντονη διαφοροποίηση της κλίμακας των οικοδομικών τετραγώνων στις διάφορες περιοχές με αποτέλεσμα η Ερμούπολη να είναι ανομοιόμορφα δομημένη με πυκνοκτισμένες και αραιοκτισμένες περιοχές. Οι λόγοι αυτής της διαφοροποίησης είναι το φυσικό ανάγλυφο και η συγκέντρωση των εμπορικών και οικονομικών λειτουργιών κατά μήκος της παραλίας. Η ποικιλία δόμησης που εμφανίζουν τα Ο.Τ., με ψηλά και χαμηλά κτίρια μεγάλης και μικρής κλίμακας ανάλογα με τη χρήση που εξυπηρετούν, προσδίδει στη φυσιογνωμία ενδιαφέρον.

Στη ζώνη που αναπτύχθηκε η βιομηχανία, κατά μήκος του νότιου τμήματος του λιμανιού, τα οικοδομικά τετράγωνα είναι σημαντικά μεγαλύτερης κλίμακας από αυτά των περιοχών κατοικίας. Η βιομηχανία που φιλοξενούσε η πόλη απαιτούσε μεγάλα κτίρια, με ελεύθερους χώρους μεταξύ τους για την καλύτερη εξυπηρέτησή τους. Η σημαντικότερη και πλέον χαρακτηριστική χρήση της βιομηχανικής περιοχής είναι το ναυπηγείο του Νεώριου που βρίσκεται στην αρχή της βιομηχανικής ζώνης προς την πόλη. Η τεράστια δεξαμενή και οι μεγάλοι γερανοί με τη γραμμική μορφή τους,

<sup>22</sup> Ι. Τραυλού – Α. Κόκκου. «Ερμούπολη». Έκδοση Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδας, Αθήνα 1980.

που φαίνονται να αιωρούνται πάνω από την πόλη, είναι χαρακτηριστικό ορόσημο με σημαντική δύναμη επιβολής. Σηματοδοτεί την είσοδο στη βιομηχανική περιοχή και δίνει παράλληλα έμφαση στο διαχωρισμό της βιομηχανικής περιοχής από το κέντρο και την περιοχή κατοικίας. Τα υπόλοιπα εργοστάσια και οι αποθήκες χωροθετήθηκαν γραμμικά, κατά μήκος του νότιου πεδινού τμήματος της παραλιακής ζώνης όπου ήταν ευκολότερη η ανέγερση τόσο μεγάλων κτισμάτων και η προσέλευση και μεταφορά των εμπορευμάτων στο λιμάνι. Η μεγάλη κλίμακα που της αποδίδουν τα κτίρια της σε συσχετισμό με τα μεγάλου μεγέθους Ο.Τ. που τα φιλοξενούν και τον ικανοποιητικό ελεύθερο χώρο που αφήνει η δόμηση στα οικοπέδα, συγκριτικά με τη δόμηση στην υπόλοιπη πόλη, αποτελούν για την Ερμούπολη ένα ιδιότυπο και μονοσήμαντο χαρακτηριστικό. Η βιομηχανική περιοχή βρίσκεται στο νότιο άκρο της πόλης. Βορείως συνορεύει με την περιοχή κατοικίας και τον πυρήνα του ιστορικού κέντρου. Σήμερα οι επεκτάσεις δυτικά, από το μέρος της ενδοχώρας, καθώς και οι αλλαγές στις χρήσεις των κτιρίων την έχουν ουσιαστικά ενσωματώσει στην πόλη.

Ο πυρήνας της πόλης, που εκτείνεται παραλιακά κατά μήκος του κυρίως λιμένα στη συνέχεια της βιομηχανικής περιοχής, είναι πυκνοκτισμένος και φιλοξενεί τις εμπορικές, οικονομικές και διοικητικές λειτουργίες της πόλης. Στον πυρήνα υπάρχουν μικρά οικοδομικά τετράγωνα και μικρά οικοπέδα. Είναι πυκνοδομημένος με χαρακτηριστικά μικρά κτίσματα (κατά μήκος της εμπορικής οδού Χίου που οδηγεί από το λιμάνι στην κεντρική πλατεία Μιαούλη) που φιλοξενούν από την ίδρυση της πόλης μέχρι σήμερα εμπορικές δραστηριότητες στο ισόγειό τους. Ο ιδιότυπος για τις σημερινές απαιτήσεις αυτός συσχετισμός χρήσης και μεγέθους εγκατάστασης είναι λειτουργικό σύμβολο της ζωής και λειτουργίας της πόλης.

Μεγαλύτερα οικοδομικά τετράγωνα έχουν διαμορφωθεί γύρω από την ιστορική κεντρική πλατεία της πόλης (πλατεία Μιαούλη). Έχουν αναγερθεί κυρίως δημόσια κτίρια όπως το δημαρχείο του Τσίλλερ αλλά και ιδιωτικά κτίσματα που στο ισόγειο φιλοξενούν αναψυχή (καφενεία, εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία κ.λπ.) και στον όροφο κατοικία.

Η κλίμακα και το μεγαλείο των δημόσιων κτιρίων της κεντρικής πλατείας Μιαούλη αναδεικνύουν την περιοχή σε κυρίαρχο μόρφωμα της πόλης που έχει την ικανότητα να δημιουργήσει έντονη εικόνα και να αποδώσει εύληπτα την ιστορική συνέχειά της.

Η ιστορική περιοχή κατοικίας γύρω από τον πυρήνα έχει έντονο ανάγλυφο και αναπτύσσεται σε τυπικά οικοδομικά τετράγωνα με χρήση, «κατοικία», μεσαίου μεγέθους που φιλοξενούν νεοκλασικές κατοικίες. Η περιοχή είναι πυκνοδομημένη με διώροφα και τριώροφα κτίρια χωρίς πρασιές και πλάγιες αποστάσεις. Πλατείες και δημόσια κτίρια κοσμούν την ιστορική περιοχή κατοικίας.

Οι περισσότερες από τις κατοικίες που αναπτύσσονται στο βόρειο μέρος της ιστορικής περιοχής κατοικίας, στα «Βαπόρια», είναι επώνυμων αρχιτεκτόνων του 19<sup>ου</sup> αιώνα. Ήταν η μεγαλοαστική περιοχή της πόλης. Η υπόλοιπη πε-

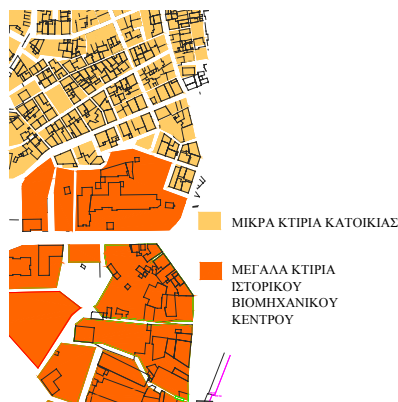
ριοχή της ιστορικής κατοικίας είναι κτισμένη με κτίρια που φέρουν νεοκλασικά στοιχεία ανάμικτα με παραδοσιακά από διάφορες περιοχές της Ελλάδας. Αυτή η συγκέντρωση μεγάλου αριθμού αξιόλογων μορφολογικά κτιρίων του 19<sup>ου</sup> αιώνα είναι σπάνια στη χώρα μας και είναι σημαντικό στοιχείο κοινοτυπίας της πόλης.

Στην υπόλοιπη πόλη που χαρακτηρίζεται από το έντονο ανάγλυφο με λόφους και ρεματιές, αναπτύσσεται η λαϊκή κατοικία, με μικρά μονώροφα και διώροφα κτίσματα, σε μικρά οικοπέδα και οικοδομικά τετράγωνα. Υπάρχουν περιοχές πυκνοδομημένες που ήταν στο σχέδιο ή κτίζονταν με τους όρους δόμησης πυκνοδομημένων περιοχών οικισμών προ του '23 και αραιοδομημένες που ήταν στα όρια της πόλης ή γειτνίαζαν με τη βιομηχανική περιοχή και κτίζονταν συνήθως με τους όρους δόμησης αραιοδομημένων περιοχών οικισμών προ του '23.

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ Ο.Τ. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ  
ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ Ο.Τ. ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



Σχέδιο 3: Το κτισμένο κέλυφος. Το μέγεθος των οικοδομικών τετράγωνων είναι μικρό στις περιοχές κατοικίας και μεγάλο στο ιστορικό βιομηχανικό κέντρο.

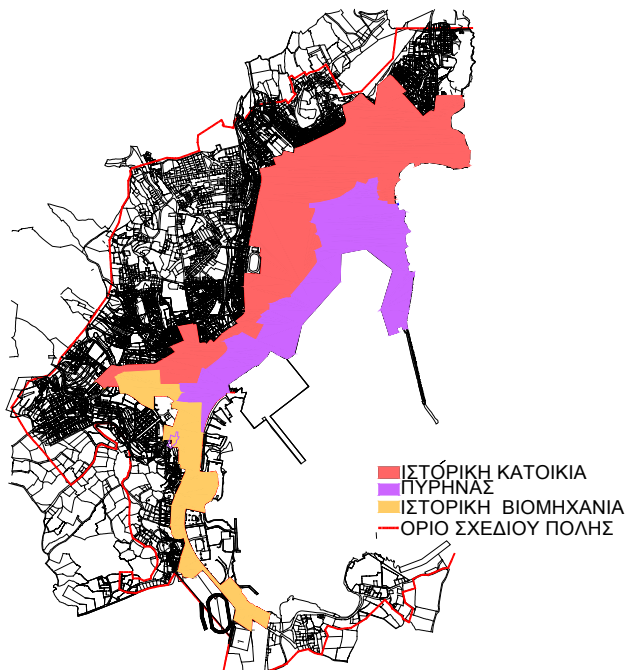


Σχέδιο 4: Το μέγεθος των οικοπέδων και των κτιρίων είναι μικρό στις περιοχές κατοικίας και μεγάλο στο ιστορικό βιομηχανικό κέντρο.

Σύμφωνα με την πρόταση του νέου ρυμοτομικού σχεδίου η πόλη από πλευράς ιστορικής αξίας διακρίνεται σε δύο περιοχές:

- Το ιστορικό κέντρο και
- την περιβάλλουσα νεώτερη αστική περιοχή.

Το ιστορικό κέντρο της πόλης περιλαμβάνει τρεις διακεκριμένες περιοχές: α) τον κεντρικό πυρήνα που είναι και το σημερινό κέντρο της πόλης, β) την περιοχή ιστορικής κατοικίας, όπως αυτή αναπτύσσεται αμφιθεατρικά και περιβάλλει τον κεντρικό πυρήνα και γ) την περιοχή ιστορικών βιομηχανικών κτιρίων η οποία βρίσκεται προς νότο επί του κεντρικού άξονα της παραλίας και περιβάλλεται από τις νεότερες περιοχές του σχεδίου. Αυτός ο καθορισμός βοήθησε στη θέσπιση των νέων όρων δόμησης σύμφωνα με τη φυσιογνωμία κάθε περιοχής του ιστορικού κέντρου αλλά και ανάλογα με τις ανάγκες της πόλης, (σύγχρονο περιφερειακό και νομαρχιακό κέντρο του νομού Κυκλάδων με ιδιαίτερα σημαντικό φυσικό και μοναδικό ανθρωπογενές τοπίο).



Σχέδιο 5: Το ιστορικό κέντρο με τις επιμέρους περιοχές του πυρήνα της κατοικίας και της βιομηχανίας.

Ο τύπος δόμησης των νεοκλασικών κτιρίων του ιστορικού κέντρου είναι «συνεχής» χωρίς πλάγιες αποστάσεις ή πρασιές. Η σχέση ανοιχτού με κλειστό χώρο ακολουθεί τις νεοκλασικές αρχές δόμησης με μοναδικά ανοίγματα τους ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους (δρόμοι – πλατείες και άλλοι υπαίθριοι χώροι) χωρίς σημαντικούς ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους (αυλές).

Η διαφορά στην πυκνότητα δόμησης των διαφόρων περιοχών της πόλης καθώς και η σχέση ελεύθερου με δομημένο χώρο προσδίδει στη φυσιογνωμία της πολυπλοκότητα, με μεγάλο βαθμό πληροφόρησης που προκαλεί το ενδιαφέ-

ρον και βοηθά στην κατανόηση του λειτουργικού και ιστορικού χαρακτήρα των περιοχών της.

Η επιμέρους κλίμακα των κτιρίων των οικοδομικών τετραγώνων, που καθορίζεται από το μέγεθος της αρτιότητας, του προσώπου και του βάθους των οικοπέδων, σε συσχετισμό με τον Συντελεστή Δόμησης επιβάλλει έναν πρόσθετο λεπτομερέστερο και πυκνότερο κάρναβο (minor gridline) Επιπλέον κάνει σαφέστερη τη σχέση του όγκου των κτιρίων με αυτόν του κτιριακού κελύφους κάθε οικοδομικού τετραγώνου

Οι όροι δόμησης με τον καθορισμό του μέγιστου ποσοστού κάλυψης και Σ.Δ. των οικοπέδων, και τη διαμόρφωση των Ρ.Γ. και Ο.Γ. του ρυμοτομικού σχεδίου σε σύμπτωση ή σε απόσταση ανάλογα με τον χαρακτήρα κάθε περιοχής διασφαλίζουν και διαμορφώνουν τα χαρακτηριστικά αυτά. Οι τυχόν νέες πυκνότητες και η χωροθέτησή τους δε θα πρέπει να είναι ανταγωνιστικές του ιστορικού κέντρου ώστε να μη δημιουργείται σύγχυση στην κατανόηση της δομής της πόλης.

Με βάση αυτές τις αρχές οι προτεινόμενες αρτιότητες των οικοπέδων ακολουθούν την υφιστάμενη κατάσταση, προκειμένου να μην αλλάξει η κλίμακα των κτιρίων της πόλης αλλά και να μη δημιουργηθούν κοινωνικά προβλήματα. Οι αρτιότητες που ισχύουν σήμερα ως παρεκκλίσεις στις εντός σχεδίου περιοχές και στους οικισμούς προ του '23 συνεχίζουν να ισχύουν. Στα νέα οικοπέδα η αρτιότητα αυξάνει. Έτσι εξασφαλίζονται οι σύγχρονες απαιτήσεις σε χώρο των χρήσεων, χωρίς όμως να μεγαλώνουν δραματικά τα οικοπέδα και να αλλοιώνουν την πυκνότητα των Ο.Τ. και επομένως την μικροκλίμακά τους. Το ποσοστό αύξησης εξαρτάται από την περιοχή. Έτσι στις εντός σχεδίου Weiler περιοχές αλλά εκτός ιστορικού κέντρου και στις αραιοδομημένες περιοχές των οικισμών προ του '23 που εντάσσονται τώρα στο σχέδιο σύμφωνα με την έρευνα η αρτιότητα των οικοπέδων είναι 400 μ<sup>2</sup> και φθάνει έως και τα 2.000 μ<sup>2</sup> (στην περιοχή της ΔΕΗ που τα οικοπέδα είναι πολύ μεγάλα). Στις πυκνοδομημένες περιοχές των οικισμών προ του '23 στα νέα οικοπέδα ισχύουν τα 200 μ<sup>2</sup>. Η επιλογή των αρτιοτήτων των 200 μ<sup>2</sup> και των 400 μ<sup>2</sup> έγινε αφού ελήφθησαν υπόψη τα θετικά αποτελέσματα της χρησιμοποίησής τους στην πράξη στις ελληνικές πόλεις. Κατ' αρχάς με το Γ.Ο.Κ. του '73, που προέβλεπε κατώτατο όριο αρτιότητας για το «συνεχές» σύστημα τα 200 μ<sup>2</sup> και για το «πανταχόθεν ελεύθερο» τα 400 μ<sup>2</sup>, έχουν κτισθεί αρκετές περιοχές πόλεων είτε είναι προάστια είτε ευρύτερα κέντρα πόλεων. Αλλά και στη συνέχεια χρησιμοποιήθηκε το εμβαδόν των 400 μ<sup>2</sup>, στις νέες πολεοδομήσεις και το εμβαδόν των 200μ<sup>2</sup>, στις θεσπίσεις νέων όρων δόμησης στις εντός σχεδίου περιοχές με ικανοποιητικά αποτελέσματα.

Οι όροι δόμησης υποδιαίρονται σε εξ ενότητες, ανάλογα με τις ισχύουσες συνθήκες στις περιοχές που επιβάλλονται. Και στις εξ περιοχές ο Σ.Δ. όπως και το ποσοστό κάλυψης είναι μικρότερα από τα ισχύοντα σήμερα, γιατί η πλήρης υλοποίηση του υφιστάμενου Σ.Δ. θα αύξανε υπερβολικά το μέγεθος και τη μάζα του κτιριακού κελύφους της πόλης χωρίς να προκύπτει τέτοια απαίτηση από την πληθυσμιακή

και λειτουργική ανάλυσή της. Ο Σ.Δ. κάθε περιοχής προέκυψε από τον υπολογισμό της μελλοντικής προβολής του πληθυσμού και του δείκτη χώρου ανά άτομο ( $30\text{m}^2/\text{άτομο}$ ). Στις περιοχές που ως επί το πλείστον είναι δομημένες και μάλιστα με κτίρια ή ενότητες κτιρίων που χαρακτηρίζονται διατηρητέα χωρίς μελλοντική δυνατότητα κατεδάφισης ή προσθήκης έχει συνυπολογιστεί στον καθορισμό του μέγιστου Σ.Δ. και η υφιστάμενη πυκνότητα δόμησης, προκειμένου να διατηρηθεί η χαρακτηριστική κλίμακα του κτιριακού κελύφους.

Ο Σ.Δ. και το ποσοστό κάλυψης προτείνεται να έχουν άμεση συνάρτηση με το εμβαδόν του οικοπέδου. Προβλέπεται σταδιακή μείωση του Σ.Δ. και του ποσοστού κάλυψης στα οικοπέδα που έχουν εμβαδόν μεγαλύτερο των  $200\text{m}^2$  (που είναι η ελάχιστη αρτιότητα νέων οικοπέδων) και μεγαλύτερο των  $100\text{m}^2$  στο ιστορικό κέντρο με τα μικρά οικοπέδα και τη σχεδόν πλήρως υλοποιημένη δόμηση. Κατ' αυτόν τον τρόπο παρέχεται η δυνατότητα στα μικρά οικοπέδα να εξασφαλίζεται ικανοποιητικό συνολικό κτισμένο εμβαδόν και να είναι εκμεταλλεύσιμα. Αντιθέτως στα μεγάλα οικοπέδα μειώνεται σταδιακά το μέγιστο κτισμένο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο υπολειπόμενο εμβαδόν του οικοπέδου το πέραν του παραπάνω αναφερθέντος ορίου, ώστε να μη συμφέρει να γίνονται συνενώσεις οικοπέδων και να αποφεύγονται οι κατασκευές συγκριτικά μεγάλων κτιρίων. Εξάλλου για τον ίδιο λόγο στις περισσότερες ενότητες έχει επιβληθεί ανώτατο όριο συνολικού εμβαδόν κτισματος για κατοικία. Επίσης στις αραιοδομημένες περιοχές που υπάρχουν μεγάλα οικοπέδα προτάθηκε η διάσπαση του όγκου των κτιρίων.

Επιπλέον στην πρόταση κάθε περιοχής για το Σ.Δ. όπως και για τα επιβαλλόμενο μέγιστο ύψος έχει ληφθεί υπόψη το ανάγλυφο του εδάφους.

Συγκεκριμένα στις λοφώδεις και παραρεμάτιες περιοχές στο όριο του σχεδίου πόλης επιτρέπονται χαμηλά κτίρια ενός ορόφου, ο Σ.Δ. κυμαίνεται από 0,6-0,4 και η κάλυψη από 60%-40%. Η σταδιακή διαβάθμιση του Σ.Δ. και της κάλυψης ξεκινά από τα  $200\text{m}^2$ .

Στις περιοχές που εντάσσονται τώρα στο σχέδιο και προέρχονται από τις αραιοδομημένες περιοχές των οικισμών προ του '23 επιτρέπονται κτίρια δύο ορόφων, ο Σ.Δ. κυμαίνεται από 0,8 – 0,4 και στα  $>1.000\text{m}^2$  οικοπέδα στο υπολειπόμενο εμβαδόν οικοπέδου (πέραν των  $1.000\text{m}^2$ ) προτείνεται Σ.Δ. 0,05. Η κάλυψη κυμαίνεται από 60%-40%. Η σταδιακή διαβάθμιση του Σ.Δ. και της κάλυψης ξεκινά από τα  $200\text{m}^2$ .

Στις εντός σχεδίου Weiler περιοχές αλλά εκτός ιστορικού κέντρου και στις πυκνοδομημένες περιοχές προ του '23 ή άλλης μορφής οικισμού που αποτελούν τις «λαϊκές» περιοχές της πόλης προτείνεται να επιτρέπονται διώροφα κτίρια, ο Σ.Δ. να κυμαίνεται από 1,2 – 0,4 και η κάλυψη από 70% έως 40%. Η σταδιακή διαβάθμιση του Σ.Δ. και της κάλυψης ξεκινά από τα  $200\text{m}^2$ .

Ο υψηλότερος Σ.Δ. επιβάλλεται στην εντός σχεδίου Weiler περιοχή και στο ήδη πυκνοδομημένο τμήμα του

ιστορικού κέντρου (1,80-1,00), προκειμένου να διατηρηθεί η πυκνότητα που αποδίδει την χαρακτηριστική κλίμακα του κτιριακού κελύφους της πόλης με τα έντονα νεοκλασικά στοιχεία δόμησης. Η κάλυψη κυμαίνεται από 70% έως 40%. Η σταδιακή διαβάθμιση του Σ.Δ. και της κάλυψης ξεκινά από τα  $100\text{m}^2$ .

Παράλληλα στην περιοχή του ιστορικού κέντρου ακολουθούνται τα μεγάλα ύψη ορόφων των υφιστάμενων νεοκλασικών κτιρίων. Η περιοχή είναι στο μεγαλύτερο ποσοστό δομημένη και τα περισσότερα υφιστάμενα κτίρια είναι τριώροφα με υψηλότερους από το σύνθετες ορόφους. Με τη διατήρηση των υφιστάμενων υψών δε δημιουργούνται «τρύπες» στις όψεις και διατηρείται η κατακόρυφη κλίμακα των κτιρίων.

Στην περιοχή της ιστορικής κατοικίας και του πυρήνα της πόλης δεν ισχύει η πλάγια απόσταση ( $\Delta$ ) από τα όρια του οικοπέδου, για να συνεχισθεί ο υφιστάμενος τύπος «συνεχούς» δόμησης και η σχέση ελεύθερου με δομημένο περιβάλλον.

Στις υπόλοιπες περιοχές ισχύει το ( $\Delta$ ). Επιπλέον στις αραιοδομημένες περιοχές που βρίσκονται στα όρια του σχεδίου επιβάλλονται πρασιές, προκειμένου να αποδοθεί προαστιακός χαρακτήρας. Με αυτό τον τρόπο εξασφαλίζεται η ομαλή μετάβαση από το αστικό περιβάλλον προς το φυσικό μέσω μιας ζώνης προαστιακού χαρακτήρα. Παράλληλα γίνεται άμεσα κατανοητή και αναγνωρίσιμη από τη σχέση ελεύθερο - δομημένο η θέση της περιοχής στο σχέδιο πόλης και είναι εύκολος ο προσανατολισμός του παρατηρητή. Η εικόνα που έχει σαν γνωστικό περιεχόμενο ο παρατηρητής είναι πυκνή δόμηση στο κέντρο, αραιή στα προάστια, σταδιακά μειούμενη προς τις παρυφές της πόλης.

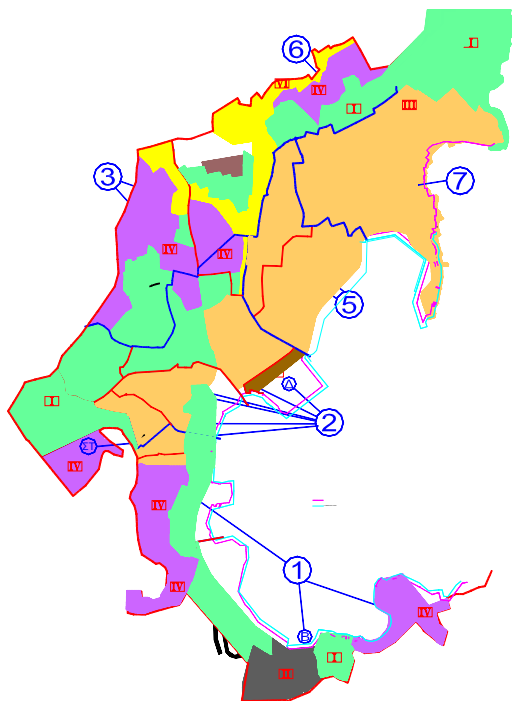
Οι δύο υπολειπόμενες ενότητες όρων δόμησης αφορούν περιορισμένα τμήματα της πόλης με εξειδικευμένες χρήσεις. Είναι η περιοχή του Νεωρίου όπου προβλέπεται Σ.Δ. 0,8-0,4 και κάλυψη 60-40%. Η σταδιακή μείωση του Σ.Δ. και του ποσοστού κάλυψης αφορά στο εμβαδόν του οικοπέδου το πέραν της αρτιότητας της περιοχής ( $200\text{m}^2$ ). Προτάθηκαν αυτοί οι όροι δόμησης, γιατί η συγκεκριμένη χρήση θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική για την οικονομία καθώς και για την ανάπτυξη της πόλης.

Η δεύτερη ενότητα αφορά στην περιοχή που είναι εγκατεστημένη η ΔΕΗ όπου προτείνεται αρτιότητα  $2.000\text{m}^2$ , Σ.Δ. 0,2 και μέγιστη κάλυψη 10%.

Οι όροι δόμησης και στις δύο περιοχές αφορούν στις συγκεκριμένες χρήσεις βιομηχανίας που είναι εγκατεστημένες σήμερα. Στην περίπτωση που θα γίνει αλλαγή χρήσης θα πρέπει να αλλάζουν και οι όροι δόμησης.

Επιπλέον συγκρατήθηκε η επέκταση της πόλης προς τα ρέματα, τα οποία διατρέχουν την πόλη και προτάθηκε η θέσπιση ζώνης ελεύθερου χώρου πρασίνου κατά μήκος τους. Τα ρέματα μαζί με τις υφιστάμενες και προτεινόμενες πλατείες, πάρκα και τους λόφους, δημιουργούν ένα ικανοποιητικό δίκτυο πρασίνου και εξασφαλίζονται ως ένα βαθμό οι ελεύθεροι χώροι της πόλης.

#### 4.3. Μέγεθος και όρια πόλης



**ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ ΟΡΩΝ**

| ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ | ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ Μ <sup>2</sup> | Σ.Δ.                                                                     | ΕΠΙΤΡΕΠΟΜ. ΑΡ. ΟΡΟΦΩΝ Η ΜΕΓ. ΥΨΟΣ | ΕΠΙΤΡΕΠ ΚΑΛΥΨΗ |
|------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| I                      | ΕΩΣ 200                          | 1,2                                                                      | 2                                 | 70             |
|                        | 201-300                          | 1,0                                                                      | 2                                 | 60             |
|                        | 301-2000                         | 0,8                                                                      | 2                                 | 40             |
|                        | 2001-                            | 0,4                                                                      | 2 <sup>1</sup>                    | 40             |
| II                     | >2000                            | 0,2                                                                      | 2                                 | 10             |
| III                    | ΕΩΣ 100                          | 1,8                                                                      | 3                                 | 70             |
|                        | 101-200                          | 1,6                                                                      | 3                                 | 60             |
|                        | 201-400                          | 1,4                                                                      | 3                                 | 60             |
|                        | 401-1.000                        | 1,0                                                                      | 3                                 | 50             |
|                        | >1.000                           | Τα επιπλέον των 1000μ <sup>2</sup> οικοπέδου θα προσηλωθούν με Σ.Δ. 0,05 | 3                                 | 50             |
| IV                     | ΕΩΣ 200                          | 0,8                                                                      | 2                                 | 60             |
|                        | 201-400                          | 0,6                                                                      | 2                                 | 50             |
|                        | 401-1000                         | 0,4                                                                      | 2                                 | 40             |
|                        | >1.000                           | Τα επιπλέον των 3000μ <sup>2</sup> οικοπέδου θα προσηλωθούν με Σ.Δ. 0,05 | 2                                 | 40             |
| V                      | ΕΩΣ 2000                         | 0,8                                                                      | 9+1,5(ΣΤΕΓΗ) ΙΣΟΓΕΙΟ >=5,00       | 60             |
|                        | 2001-3000                        | 0,4                                                                      | 9+1,5(ΣΤΕΓΗ) ΙΣΟΓΕΙΟ >=5,00       | 40             |
|                        | >3000                            | Τα επιπλέον των 1000μ <sup>2</sup> οικοπέδου θα προσηλωθούν με Σ.Δ. 0,05 | 9+1,5(ΣΤΕΓΗ) ΙΣΟΓΕΙΟ >=5,00       | 40             |
| VI                     | ΕΩΣ 200                          | 0,6                                                                      | 1                                 | 60             |
|                        | 200-                             | 0,4                                                                      | 1                                 | 40             |

Σχέδιο 6: Περιοχές όρων δόμησης. Οι όροι δόμησης των περιοχών φαίνονται στο συνολικό πίνακα κατηγοριών όρων δόμησης.

Οι άξονες σύνταξης καθώς και οι οπτικές φυγές που εξασφαλίζει το ρυμοτομικό κάνει εμφανές και εύληπτο στον παρατηρητή το μεγάλο μέγεθος και σχήμα της επιφάνειας ανάπτυξης της πόλης αλλά και τον όγκο του κτιριακού κελύφους της και παρέχει σημαντική πρωτοτυπία στη φυσιογνωμία της. (Δεν περιμένει κανείς να δει μια μεγάλη σε έκταση πόλη σε ένα μικρό νησί των Κυκλάδων). Γίνεται δηλαδή αντιληπτή η ιεραρχική και φυσική κλίμακα της πόλης. Επίσης φαίνεται το επίμηκες περίγραμμά της κατά μήκος της παραλίας με δύο ουσιαστικά όρια, το ανατολικό προς την ενδοχώρα και το δυτικό που ορίζεται από την παραλία. Το βόρειο και νότιο όριο είναι πολύ μικρά και γίνονται αντιληπτά περίπου ως οι απολήξεις των δύο ορίων που κλείνουν το οβάλ σχήμα της πόλης.

Η διατήρηση αυτή της σχέσης της επιφάνειας κατάληψης της Ερμούπολης με το φυσικό χώρο που εντάσσεται δεν δημιουργεί προβλήματα. Οι ιδιαίτερα αραιοδομημένες περιοχές της περιμετρικής ζώνης γύρω από το ιστορικό κέντρο, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι στα επόμενα πέντε χρόνια δεν προβλέπεται ιδιαίτερη αύξηση του πληθυσμού, δεν δικαιολογούν οποιαδήποτε επέκταση του σχεδίου της Ερμούπολης.

Η πρόταση της έρευνας «Πρότυπη πολεοδομική αντιμετώπιση Ιστορικής Πόλης–Εφαρμογή στην Ερμούπολη» τήρησε αυστηρά το προβλεπόμενο από το γενικό πολεοδομικό σχέδιο της πόλης όριο.

Παράλληλα προτάθηκε η κατασκευή περιμετρικού δρόμου, ο οποίος εξυπηρετεί την κυκλοφοριακή κίνηση από το λιμάνι προς τους υπόλοιπους οικισμούς του νησιού και συγχρόνως υλοποιεί με σαφήνεια το όριο της πόλης προς την ενδοχώρα. Έτσι η οριογραμμή της Ερμούπολης είναι εμφανέστατη, με τη γραμμή της παραλίας, που είναι η απόληξη της πόλης προς τη θάλασσα και τον περιφερειακό δρόμο, που καθορίζει το όριό της προς την ενδοχώρα. Η εμφάνεια της οριογραμμής της πόλης κάνει πιο εύληπτο και σαφές το μέγεθός της.

#### 4.4. Περίγραμμα πόλης – οριογραμμή του ουρανού στις όψεις των δρόμων (skyline)- όψεις της πόλης

Οι οριογραμμές του περιβάλλοντος χώρου (λοφοσειρές, πλαγιές, αγροτικός χώρος κ.λπ.) και οι οριογραμμές των όψεων των διαφόρων επιπέδων της εικόνας της πόλης καθορίζουν τη γενική αμφιθεατρική εικόνα της από τη θάλασσα και αποδίδουν στη φυσιογνωμία της σημαντικό βαθμό πρωτοτυπίας, αναγνωρισιμότητα και ευληπτότητα.

Προτάθηκαν από την έρευνα ειδικές διατάξεις καθορισμού του μέγιστου ύψους των νέων κατασκευών αλλά και του ύψους των ορόφων, για τη διατήρηση των περιγραμμάτων της πόλης (skylines) και την αποφυγή τεθλασμένης

γραμμής με μεγάλες και πολλές υψομετρικές διαφορές που δημιουργούν «τρύπες» στην εικόνα αλλά και για τη διασφάλιση της ομοιογένειας των όψεων της πόλης στο ιστορικό κέντρο. Σύμφωνα με αυτές το ανώτατο ύψος ορόφων θα πρέπει να περιλαμβάνεται μεταξύ του ανώτατου και κατώτατου ύψους των αντίστοιχων ορόφων των υφιστάμενων κτιρίων του Οικοδομικού Τετραγώνου.

Η αμφιθεατρική διάταξη της πόλης επιτρέπει την θέασή της από διάφορα σημεία. Για τη διατήρηση των οπτικών φυγών και τη διασφάλιση της θέας από πολλά σημεία του περιγράμματος προτείνεται ο έλεγχος από την ΕΠΑΕ (Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού ελέγχου) των οποιωνδήποτε κατασκευών. Θα πρέπει να εξετάζουν τις νέες κατασκευές με το σκεπτικό να μη θίγεται αισθητικά το αστικό τοπίο και τα χαρακτηριστικά περιγράμματα της πόλης αλλά και να διασφαλίζονται οι θέες της. Πολύ χρήσιμη θα ήταν η ηλεκτρονική παραγωγή τρισδιάστατης «μακέτας» που θα παρείχε τη δυνατότητα προσθήκης της οποιασδήποτε νέας κατασκευής ώστε να είναι εύληπτη η επίδρασή της στις όψεις της πόλης και τα χαρακτηριστικά περιγράμματά της.

Επιπλέον προτείνονται ζώνες ανάπλασης με ειδικούς περιορισμούς για τη διασφάλιση του φυσικού περιβάλλοντος της πόλης, που στην προκειμένη περίπτωση είναι τα δύο ρέματα και ο παράλιος χώρος, και για την ανάδειξη χαρακτηριστικών όψεων της πόλης όπως είναι το μέτωπο προς τη θάλασσα.



Σχέδιο 7: Διαδοχικά skylines στην εικόνα της πόλης.

#### 4.5. Μορφή

Η Ερμούπολη, ως ιστορικό κέντρο, έχει να επιδείξει μοναδικά και επώνυμα αρχιτεκτονικά δημιουργήματα των γνωστότερων της εποχής εκείνης αρχιτεκτόνων, Ελλήνων και ξένων, όπως του Erlacher, του Weiler, του Βλυσίδη, του Γεωργαντά, του Μεταξά, του Sampro, του Ziller κ.ά. Έχει, επίσης, αναπτύξει μια μοναδική για τα Ελληνικά δεδομένα βιομηχανική, ναυτιλιακή και εμπορική δραστηριότητα, η οποία διαμόρφωσε, τόσο τη μορφολογική έκφραση του κελύφους της, όσο και τη γενικότερη φυσιογνωμία της. Η περιοχή του ιστορικού κέντρου αποτελεί εθνικό πολιτιστικό πόρο. Από την έρευνα μετά από λεπτομερή καταγραφή των κτιρίων του ιστορικού κέντρου προτάθηκαν για κήρυξη ως διατηρητέων 800 αστικών κτισμάτων και 250 βιομηχανικών κτιρίων. Ο βαθμός και το είδος της επιβαλλόμενης προστασίας τους εξαρτάται από τον τύπο, την κατάσταση, τη θέση και τη σημασία του κτιρίου, την ιστορική ή αρχιτεκτονική

ή κατασκευαστική του αξία ή τέλος την αντιπροσωπευτική του αξία ως κτιρίου και ως λειτουργίας<sup>23</sup>.

Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η Ερμούπολη γεννήθηκε, αναπτύχθηκε και παρήκμασε σε διάστημα μικρότερο του ενός αιώνα. Έτσι μεγάλος αριθμός σπιτιών ανάγεται στην ίδια χρονική περίοδο και παρουσιάζει πολλά συγγενή χαρακτηριστικά.

Η περίοδος της ακμής της Ερμούπολης συμπίπτει με την περίοδο της νεοκλασικής ελληνικής αρχιτεκτονικής και γι' αυτό ο νεοκλασικός ρυθμός δεσπόζει και χαρακτηρίζει την πόλη. Αυτό δεν σημαίνει, όμως, ότι δεν εμφανίζεται μια ποικιλία τύπων, αφού οι μέτοικοι μεταφέρουν από τους τόπους προέλευσής τους μορφολογικά στοιχεία και τρόπους κατασκευής. Ο αρχιτεκτονικός ρυθμός της Ερμούπολης είναι ιδιαίτερος και θεωρείται σύμφωνος με τις αρχές του «Ρομαντικού Κλασικισμού». Λέγοντας ρομαντικό κλασικισμό εννοούμε το ρομαντισμό στη νεοκλασική αρχιτεκτονική που εμφανίστηκε παράλληλα με τις επιρροές της αρχαίας και ρωμαϊκής αρχιτεκτονικής και είναι πιο εκλεκτικός επιτρέποντας την ελεύθερη έκφραση των δημιουργών, οι οποίοι χρησιμοποιούν έτσι στα αρχιτεκτονήματα τους, στοιχεία από παλαιότερους ή αναγεννησιακούς ρυθμούς, χωρίς να δεσμεύονται από αυστηρούς κανόνες.

Επιπλέον προτάθηκε να κριθούν ως διατηρητέοι δρόμοι και πλατείες που εμφανίζει ενδιαφέρον το οδόστρωμά τους, η χάραξη τους, έχουν αξιόλογες προοπτικές και πλάγιες όψεις, είναι ενδιαφέρουσα η οριογραμμή στις όψεις των δρόμων τους (skyline) και οι λειτουργίες και χρήσεις τους. Επίσης θα πρέπει να διασφαλισθούν, κρινόμενα ως διατηρητέες περιοχές, αξιόλογα στοιχεία που κοσμούν την πόλη όπως γέφυρες, ρέματα, βρύσες κ.ά.

Η κατάλληλη προσαρμογή και ένταξη των νέων κατασκευών και προσθηκών στο υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον μιας ιστορικής πόλης πλούσιας σε αξιόλογα κτίρια εξαρτάται και από την κατάλληλη διαμόρφωση των όψεων. Θα πρέπει, για παράδειγμα, να εφαρμοσθούν ειδικοί επιμέρους περιορισμοί υψών στα διάφορα επίπεδα του κτίσματος, κτιριοδομικοί περιορισμοί που αφορούν στον αριθμό, την πυκνότητα, το μέγεθος, τις διαστάσεις και τα υλικά κατασκευής των ανοιγμάτων, εξωστών, διαφημιστικών πινακίδων, φωτισμού, τη στέγαση και άλλα.

Στην έρευνα προτάθηκε νέος κτιριοδομικός κανονισμός με προδιαγραφές για τα παραπάνω στοιχεία, ώστε να εξασφαλισθεί η καταλληλότερη ένταξη των νέων κτιρίων και προσθηκών στο ιστορικό περιβάλλον της πόλης.

Φαίνεται, λοιπόν, ότι για την ανάδειξη της φυσιογνωμίας των ιστορικών πόλεων απαιτείται εξειδίκευση των γενικών και ειδικών όρων δόμησης της περιοχής με βάση τα συμπεράσματα μιας ενδελεχούς ανάλυσης των παραγόντων που την διαμορφώνουν.

<sup>23</sup> Στην έρευνα «Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός της Ερμούπολης- μια πρότυπη πολεοδομική αντιμετώπιση της πόλης», Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης Ε.Μ.Π., Ε.Μ.Π. 2000 έχουν δοθεί ορισμοί για τους βαθμούς προστασίας και για το είδος προστασίας των παραδοσιακών οικισμών.

## 5. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Ι. Στεφάνου, «Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός της Ερμούπολης- μια πρότυπη πολεοδομική αντιμετώπιση της πόλης», Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης Ε.Μ.Π., Ε.Μ.Π. 2003.
2. Δρακάκης Α, «η Ιστορία του Οικισμού της Ερμούπόλεως» (Σύρος), Τόμος Α 1821-1825 Αθήνα 1979.
3. Ι. Τραυλός – Α. Κόκκου. «Ερμούπολη». Έκδοση Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδας, Αθήνα 1980.
4. (ΦΕΚ 47 Δ/1976), «περί χαρακτηρισμού της Ερμούπόλεως και του οικισμού Άνω Σύρου ως τόπων χρηζόντων ειδικής προστασίας».
5. Π.Δ./ΦΕΚ 594 Δ /1978, «περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτών».
6. Π.Δ/ΦΕΚ 345Δ/89, «περί καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων».
7. Π.Δ./ΦΕΚ 368/Δ/21/4/1986, «περί εγκρίσεως γενικού πολεοδομικού σχεδίου Ερμούπόλεως και Άνω Σύρου».
8. Ερευνητικό πρόγραμμα, επιστημονικός υπεύθυνος Ι. Στεφάνου καθηγητής ΕΜΠ, «Η φυσιογνωμία της ελληνικής πόλης», Ε.Π.Σ.-ΕΜΠ Αθήνα 2000, Ερευνητικό πρόγραμμα, επιστημονικός υπεύθυνος Ι. Στεφάνου καθηγητής Ε.Μ.Π.

9. Ερευνητικό πρόγραμμα, επιστημονικός υπεύθυνος Ι. Στεφάνου καθηγητής ΕΜΠ, «Η φυσιογνωμία ενός τόπου. Ο χαρακτήρας της ελληνικής πόλης τον 21° αιώνα», Ε.Π.Σ.-ΕΜΠ Αθήνα 2001.

10. Ι. Στεφάνου, Α. Χατζοπούλου, Σ. Νικολαΐδου, «Αστική Ανάπλαση», Αθήνα ΤΕΕ, 1995.

11. Ερευνητικό πρόγραμμα, , Επιστημονικός Υπεύθυνος Ι. Στεφάνου «Πρότυπη Πολεοδομική Αντιμετώπιση Ιστορικής Πόλης η περίπτωση της Ερμούπολης», έτη 2001-2002, Τομέας Πολεοδομίας Χωροταξίας του Ε.Μ.Π.

12. Axel Sowa, Jean Michel Place, “La Future Du “Classique moderne”, L’Architecture d’aujourd’hui, Nov –Dec 2002, N 343.

13. Kenneth Frampton, “Μοντέρνα Αρχιτεκτονική – Ιστορία και Κριτική», Εκδόσεις Θεμέλιο, 1987.

## 6. ΠΗΓΗ ΣΧΕΔΙΩΝ, ΕΙΚΟΝΩΝ

Ι. Στεφάνου, «Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός της Ερμούπολης, μια πρότυπη πολεοδομική αντιμετώπιση ιστορικής πόλης», Ε.Π.Σ.ΕΜΠ, Αθήνα 2003.

**Ιωσήφ Στεφάνου**

Καθηγητής Ε.Μ.Π., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Πατησίων 42, ΤΚ 106 82, Αθήνα.

**Θεοδώρα Μαράτου**

Δρ Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος, Μ. Μελά 4, Τ.Κ.11521, Αθήνα.

Expanded summary

# Historical Towns. Building Regulations and Physiognomy. Hermoupolis as a Case Study

JOSEPH STEFANOU

Professor N.T.U.A.

THEODORA MARATOU

Dr Architect-Urbaniste

## Abstract

*Historical towns usually have a rich urban environment with buildings that testify to their development.*

*The history, the “myth”, the natural and the man-made environment, are cast into the past and shape the physiognomy of the town.*

*Furthermore, the present functional demands of the town influence its physiognomy. The definition of land uses, of town planning and of building regulations, which provide for the present and future functional demands of the town, contribute to the shaping of its present and future physiognomy.*

*Today, in our country, unified building regulations are defined and are enforced by statutory legislation that concerns all kinds of traditional settlements.*

*These building regulations cover the physiognomy of a particular kind of traditional settlement, the “village”, which is mainly residential, constructed by country people, anonymous architects, without town planning, while its construction is sparse, with ribbon development. The majority of traditional settlements in our country are indeed of this type.*

*However, legislation addressed to this type of settlement does not resolve the needs of historical towns. Hermoupolis, for example, is a historical town with town planning legislated since the town was established and with various land uses (residence, industry, commerce, administration, etc.) more akin to a town rather than a village.*

*The current legislation, with its undifferentiated building regulations, is more suited to traditional villages rather than towns and it will have a negative impact on the physiognomy of historical towns.*

*In this paper, the contribution of town planning and of building regulations to the shaping the physiognomy of towns is examined. Hermoupolis of Syros (the capital of the Cyclades region) is examined as a case study.*

*There is a need to accommodate and to incorporate the present identity of the town into its historical physiognomy.*

*The “osmosis” of the present functional demands of the town to its past characteristics will build up a new physiognomy, which will harmonically correlate the past with the future, the ethical values with the practical demands.*

2003, by the Laboratory of City Planning, headed by NTUA Professor J. Stefanou. The article examines the results of this research that concern the town planning and building coefficient from the point of view of ensuring and showing off the physiognomy of the cities.

A town is a living organism, which comes from the past, lives in the present and prepares for the future.

These “ovidian” metamorphoses cannot leave unaffected the historical physiognomy of the town, which has to conform to the needs of life. The museum-like presentation of the physiognomy conflicts with the needs of society.

In this way the limited adaptations connect the past with the present and give the present identity in the historical evolution of the town.

As a result, the orientation of the statutory legislation, which refers to the way a town is constructed, should take into consideration all these specific characteristics of settlement. In particular, the legislation that refers to traditional settlements must be directed towards methods of specific confrontation of their various categories.

In this way not only is the general physiognomy of settlements protected, but also their particular physiognomy.

In the legislation in force in our country for the conservation of traditional settlements there is no subdivision of the general category “traditional settlement”. For all of them there are unified building regulations, which results in the production of a specific type of traditional settlement, the one called “village”.

The definition “traditional settlement”, according to the research “Model City Planning Confrontation of a Historical Town – Implementation on Hermoupolis” is a broader concept in which it is possible to include not only traditional settlements, which are typical samples of folk traditional architecture, but also historical towns and historical urban centres with town planning, eponymous architecture, a total of economic, social and ideological functions and a rich cultural tradition.

Thus, according to the research, “Model City Planning Confrontation of a Historical Town – Implementation on

## 1. INTRODUCTION

The reason for this article to be written was the research programme “Model City Planning Confrontation of a Historical Town – Implementation on Hermoupolis” 2002-

Hermoupolis”, every settlement or town that has a historical character is considered as a traditional settlement or entity, rich and worthy, a part of a cultural tradition that charts in its special local way the continuation of a people’s course.

Under the term “traditional settlement” or traditional entirety are placed:

- Traditional settlements and entities, products of folk and anonymous architecture
- Historical towns and historical urban centres
- Entireties of a specific traditional character (religious, military, cultural etc. ones).

In particular, a Historical town is defined as a place that, besides the traditional elements, also has a historical character, which means recorded history, town planning, eponymous architecture and a set of functions of rich cultural tradition.

In the case of Hermoupolis, which is examined as case study of a historical town in this article, its historical value as the first urban center of the country is invaluable.

The most suitable characterization that would be proper for this town would be “a remarkable historical urban centre”.

Statutory legislation concerning the traditional settlements must define the proper modifications of the town planning and the building regulations for every category of settlement, so that not only the features of the past but also its present picture can be ensured.

This article is an attempt to define the suitable modifications of town planning and the building coefficient of Hermoupolis so that its complex and varied features can be ensured and then to examine the possibility of modification of the relevant legislation.

## 2. HERMOUPOLIS – AN EXAMPLE OF A HISTORICAL TOWN

### 2.1. History

Hermoupolis was established in the 19<sup>th</sup> century by refugees who settled in Syros after the events of Chios and Psara in 1822 and 1824. It thrived during the 19<sup>th</sup> century. It was the first commercial shipping industrial centre of modern Greece and it has all the characteristics and the quality of a city.

The shops, the storehouses, the factories and the public buildings, the churches and the neoclassic houses are the best witnesses of that prosperity.

Its architecture is considered by its historical observers as monumental and it followed the principles of romantic classicism, which are influenced by western models.

The extensive industrial area, which also accommodates the Neorion dockyard, a feature of the town, and the densely populated centre with many neo-classical buildings, offer a

special character to its physiognomy. Its picture is completed with numerous building units of folk architecture.

It was built with the ambition to become the capital of the newly founded Greek nation.

As time went by Hermoupolis showed all the problems that exist in insular places. Namely difficulties in communication, isolation with limited access because of the sea and the long distance from big urban centres.

Especially after the closure of the Neorion dockyard, Hermoupolis suffered a severe blow which led it to decline.

Nowadays Neorion is operating again. At the same time there is great increase in tourism.

Hermoupolis is also administratively the headquarters of the South Aegean district. As a result, its economic and population decline has started to reverse.

### 2.2. Existing building regulations

The section of Hermoupolis, which comprises its historical centre, is densely populated with a small number of free plots.

Two-storey and three-storey neoclassical buildings with high ground floors ornament its centre. Large, usually high storehouses make up its historical industrial area. Most of them are proposed as scheduled buildings so that there is no chance of them being demolished or having any extensions. In recent years, according to the established order that has been in force up to now, Hermoupolis was built at approximately building coefficient 2.1 with the possibility of erecting three-storey buildings. Moreover, the applied building coefficient for the small building plots ranged from 2.1 to 3.00. So we can see that the building coefficient according to which the town for years was renovated and extended, forming its present character, is far higher than the one provided by the legislative decree concerning traditional settlements (0.8). The implementation of the 0.8 building coefficient and the prohibition of other productive uses, such as industry or general commerce, in Hermoupolis will adulterate, degrade or spoil completely the urban and industrial physiognomy of the town and will transform the model of an urban centre of Greece into a village with disproportionately large dimensions.

Hermoupolis’ urban and industrial character and the already existing situation, which gives this particular and unique urban physiognomy, demand a new approach, according to the peculiarities of this traditional settlement, which has nothing to do with the usually small traditional settlements of Greece.

The classification, proposed by the research, of traditional settlements into the three separate categories mentioned at the beginning, the classification of Hermoupolis as a historical town and the proposed building regulations by the research aim at:

- The preservation, maintenance, protection and distinction of the physiognomy of Hermoupolis as a first Historical Urban Centre of Greece.
- The more effective function of the town.
- The coverage of urban needs.

### 2.3. The street plan in force

Hermoupolis did not come into being after the extension of some already existing small residential area, but was built according to an authorised town plan that was composed by the engineer Weiler (1837) and was in force from the very first years of its reconstruction. The existence of a town plan was the main reason for the differentiation of its character from the other traditional settlements of folk architecture with the ribbon development sprawl. It is also different from most Greek historical cities, which resulted after many extensions but without town planning until later years (e.g. Andros, Myconos, etc.).

In order to compose the street planning eometrical gridlines of various dimensions were used, which defined the relevant building blocks and defined the scale of the town in the allocated districts.

The form, dimensions and direction of the gridlines' axis were defined after considering the natural relief, the land uses that each area offers and its basic function.

Subsequently, the town plan was completed so that it could include new districts created in the next decades. Nowadays the town has extended and reaches the regional districts that are in its west and towards the interior of the island. That is the reason that, in the Authorized General Town Plan of Hermoupolis, the outline of the town plan is redefined embodying the regional districts, which are still built according to the conditions of settlements existing before 1923 so that there will be a unified statutory law.

In the proposal of the research "Model town plan confrontation of a historical town - Application on Hermoupolis" they have tried to follow the initial concept of the town plan by Weiler in all districts newly accessed by the authorized General Town Plan but outside the initial plan.

## 3. BUILDING REGULATIONS AS FACTORS OF PROMOTING THE PHYSIOGNOMY OF THE TOWN

The particular characteristics that define the physiognomy of a town and are influenced by the modifications of the town planning and the definition of building regulations are the web, the outline, the size of the town, the scale, the relation between free and built area, its historical, religions, social, cultural symbols, the relation between open and closed space.

In this article are proposed certain conditions of development so that the recent demands of the town will be satisfied, showing respect to its historical character.

### 3.1. City plan web

The city plan web of Hermoupolis, with its neoclassical core of the town, the adaptation to the relief and the respect towards the view, is one of the most important characteristics that make its physiognomy and show its character. It is not an accidental result of development but came from planning.

It is due to the inspired town plan by Weiler. The town web is not unified either in form or in scale in different areas. The particularly dense web of the historical core is succeeded by a more regular and larger scale web in the periphery, based on geometrical gridlines. The striking relief of the place, with the presence of several hills and two important gorges, and probably the western planning concept of that time have influenced the lining of the streets, squares and free space, which adapts itself to the landscape as far as possible. The axis of the web of the town follows the relief of the ground, leading to the turn of the axis of the web at each area and the configuration of an almost circular figure of the town.

The conservation of its web, which is a very important element of its character, has been considered as necessary by the research. The characteristics of the web in the historical centre are clear and have not suffered any alterations, as in densely built districts of the areas, which were built by the conditions of settlements before 1923, which according to the proposal of the research are contained in the town plan. These interventions are designed with adjustment to the relief of the ground, the avoidance of social and functional problems and the updating and the enrichment of the road net as well as the green net and free space so that the new demands of the town can be served.

### 3.2. Scale, free – built area

In by Weiler town planning there is an intense differentiation of the scale of building blocks in different areas, resulting in Hermoupolis being unevenly constructed with densely built and sparsely built areas. The variety of construction that can be seen with tall and short buildings of a high or low scale, according to the use that they serve, adds interest to its physiognomy. In the historical industrial area the building blocks are significantly of higher scale than those of the residential areas. The most important and most characteristic use of the industrial area is the dockyard of Neorion, which is located at the start of the industrial zone towards the town. The huge tank and the big cranes, with

their linear form that seem to be suspended over the town, is an imposing landmark that signals the entrance to the industrial area and at the same time puts emphasis on the segregation of the industrial area from the town centre.

What is a peculiar and important characteristic of Hermoupolis is due to the fact that there is a large scale for its buildings in relation to the large size building blocks in industrial area in comparison to the construction in the rest of the town. Nowadays, the extensions of the town to the west from inland and the changes in the use of buildings have embodied the industrial area to the town.

The core of the town, which extends to the seaside along the main port, is densely built and its main land uses are commercial, financial, administrative and residential. In the center there are small building blocks and small densely built building plots with typical small buildings that have commercial activities on their ground floors. This correlation of use and size of facilities, specific to our modern demands, is a functional symbol of the life and function of the town. Larger building blocks have been formed round the historical central square of the town, where there are mainly public buildings such as the Town Hall, but also private ones on whose ground floor entertainment is offered and a residence on the floor. The scale and the grandeur of the public buildings and the central square promote the district as a “morpheme” of the town that has the ability to create a dramatic picture and show clearly its historical continuation.

The historical residential area round the core has steep, uneven terrain and is developed in formal building blocks with residential use and neoclassic houses. The area is densely built with two-storey and three-storey buildings without lawns and distances from the outline. Most of the houses that were built in the northern part of the historical residential area named “Vaporía” were designed by famous architects of the 19<sup>th</sup> century. The rest of the historical residential district has been constructed with buildings that have neoclassical figures mixed with traditional ones from different parts of Greece. This collection of a large number of morphologically excellent buildings of the 19<sup>th</sup> century is rare in our country and an important figure of reference for the town.

In the rest of the town, which is marked by steep terrain with hills and gorges, the low income residence is developed with small one- or two-storey houses in small building plots and building blocks, which make up densely built areas.

According to the proposal of the new street plan, the town is divided in two districts as far as its historical worth is concerned:

- The historical centre
  - The surrounding, more modern urban district.
- The historical centre of the town has three district areas.
- The central core, which is the centre of the town today.
  - The district of historical residence, which developed around a curved hillside and surrounds the main core

- The district of historical industrial buildings, which is surrounded by the more recent districts of the plan.

This definition helped to form new building regulations according to the character of each area of the historical centre but also in proportion to the needs of the town as an up to date regional centre having a particularly important natural and unique, human-constructed landscape.

The type of constructions for the neo-classical buildings is “continuous” (building have not distance in plot outline). Also there are no lawns. The difference in the density of building of different areas of the town and the relation between free and built space offers a compilation to the character of the town with a high degree of information that raises the interest and helps to understand its functional and historical character of different areas. In places the scale of the building, which is defined by the size of the façade and the depth of the building site in relation to the building coefficient, demands an additional, more detailed and denser minor gridline. Furthermore, it makes more explicit the relation between the bulk of the buildings and that of the building shell of each building block.

The building regulations, with the definition of the minimum percentage of free space of the building site and the construction factor, which defines the maximum built surface in all floors of the building and the formation of street and building lines in coincidence or distance according to the character of each area, ensure and form these characteristics.

The new proposed densities and their location should not be in competition with the historical centre, so that there will be no confusion with the comprehension of the structure of the town.

Based on these principles the proposed minimum surface, depth and weight in façade of a building site follow the already existing status, so that the scale of the new town constructions will not change the old one and also will not create social problems.

The proposed building regulations are subdivided into six units according to the circumstances existing in the areas that they refer to. In all six areas the construction factor is smaller than the one in force today, because the complete materialization of the existing construction factor would increase the size and the mass of the building shell of the town excessively. The construction factor of every area was the result of the estimation of a future appearance of the population and the indicator of space per person (30 sq.m/person). The construction factor and the percentage of coverage on building sites are suggested to have close connection with the square metres of the plot. A gradual reduction in plots with surface more than 200 sq.m is proposed. Moreover, in the proposal of each area for the building construction as well as the imposed height, the relief of the ground has been taken into consideration. Specifically in areas with hills and gorges on the outskirts of the town low buildings with one floor are permitted and the construction

factor is low (it ranges from 0.6-0.4). Where there are large plots the dimension of the bulk of the buildings is proposed. In addition, in most of the districts a maximum limit is imposed on the total square metres of residential construction. The expansion of the town towards the gorges that cross the town has to be stopped and there is a proposal for the enactment of a zone of green space along it.

### 3.3. Town size and limits

The large and long size of the town along the seashore are apparent. Hermoupolis has two significant boundaries: the eastern one towards the interior of the island and the western that is defined by the seashore. The construction of a ring road was proposed, to serve the traffic from the port to the other settlements of the inland. So the boundary line of the town is quite clear, with the shoreline, where the town meets the sea, and the ring road, which defines its inland boundary, and consequently its size becomes more easy to understand and absolutely clear.

### 3.4. The outline and skyline of the town, the road facades

The boundary lines of the surrounding space and the skyline of the town define its general amphitheatrical picture from the sea and add to its view a significant degree of originality. The research proposed special provisions for the maximum height of new constructions. According to these, the greatest height of new constructions should fall between the maximum and the minimum height of the existing buildings of the block where the new building will be constructed.

The new constructions should be examined with the con-

sideration of preserving the views of the town.

### 3.5. Shape of the town

Hermoupolis can show unique buildings of the 19<sup>th</sup> century by well known architects. It has also developed industrial, shipping and commercial activity, which formed the morphological expression of its shell. According to the research, after a detailed recording of the buildings in the historical centre 800 urban buildings and 250 industrial buildings have been selected for conservation. We should take into consideration that Hermoupolis was established, developed and fell into decline within less than a century. So a large number of houses go back to the same period and have many associated characteristics. The period of prosperity in Hermoupolis coincided with the period of neoclassical Greek architecture and that is the reason that the neo-classical order prevails and characterises the town. But this does not mean that there is not a variety of styles, since refugees bring with them from their places of origin morphological characteristics and constructive methods.

A suitable adaptation and accession of the new constructions and extensions in the present constructed environment of a historical town, rich in remarkable buildings, depends on the proper fashioning of the facades. In the research a new building code was proposed, with specific restrictions on height for the different levels of building, with building construction restrictions that concern the number, density, size, dimensions and the construction materials of the windows and doors, balconies, commercial boards, lighting, accommodation, etc.

So it seems that, in order to promote the physiognomy of historical towns, there must be a specification of general and particular building regulations of the area, having as a base the conclusions of a thorough analysis of the characteristics that shape it.