



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**  
**ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ**  
**Π.Μ.Σ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΓΗΣ & REAL ESTATE**

**Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία**

**Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου – στοιχεία Real Estate**

**Συγγραφέας:**  
**Αγγελική Γιαλού**  
**A.M. 21103**

**Επιβλέπουσα:**  
**Στυλιανή Παπατζανή**

**Αθήνα, Οκτώβριος 2024**



**UNIVERSITY OF WEST ATTICA**  
**SCHOOL OF ENGINEERING**  
**DEPARTMENT OF SURVEYING & GEOINFORMATICS**  
**ENGINEERING**  
**M.Sc. LAND MANAGEMENT & REAL ESTATE**

**Diploma Thesis**

**The Medieval City of Rhodes – Elements of Real Estate**

**Angeliki Gialou**

**Registration Number: 21103**

**Supervisor:**

**Styliani Papatzani**

**Athens, October 2024**



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**

**ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ**

**Π.Μ.Σ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΓΗΣ & REAL ESTATE**

## **Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου – στοιχεία Real Estate**

### **Μέλη Εξεταστικής Επιτροπής**

Η μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία εξετάστηκε επιτυχώς από την κάτωθι Εξεταστική Επιτροπή :

<b>α/α</b>	<b>ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ</b>	<b>ΒΑΘΜΙΔΑ / ΙΔΙΟΤΗΤΑ</b>	<b>ΨΗΦΙΑΚΗ ΥΠΟΓΡΑΦΗ</b>
1	ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΠΑΠΑΤΖΑΝΗ	ΕΠΙΚΟΥΡΗ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ	
2	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΛΟΥΠΗΣ	ΑΝΑΠΗΡΩΤΗΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ	
3	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΙΧΑΗΛ	ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ - ΕΞΩΤΕΡ. ΣΥΝΕΡΓΑΤΗΣ	

ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

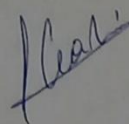
Ο/η κάτωθι υπογεγραμμένος/η ... Αγγελική Γαλιού ..... του ... Αλεξάνδρου  
με αριθμό μητρώου 21103 φοιτητής/τρια του Προγράμματος Μεταπτυχιακών  
Σπουδών Διαχείριση γης και real estate του Τμήματος Μηχανικών Τοποσφαις και Γεω-  
Σχολής Μηχανικών του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής, δηλώνω ότι:

«Είμαι συγγραφέας αυτής της μεταπτυχιακής εργασίας και ότι κάθε βοήθεια την οποία είχα για την προετοιμασία της, είναι πλήρως αναγνωρισμένη και αναφέρεται στην εργασία. Επίσης, οι όποιες πηγές από τις οποίες έκανα χρήση δεδομένων, ιδεών ή λέξεων, είτε ακριβώς είτε παραφρασμένες, αναφέρονται στο σύνολό τους, με πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Επίσης, βεβαιώνω ότι αυτή η εργασία έχει συγγραφεί από μένα αποκλειστικά και αποτελεί προϊόν πνευματικής ιδιοκτησίας τόσο δικής μου, όσο και του Ιδρύματος.

Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου».

Επιθυμώ την απαγόρευση πρόσβασης στο πλήρες κείμενο της εργασίας μου μέχρι ..... και έπειτα από αίτηση μου στη Βιβλιοθήκη και έγκριση του επιβλέποντα καθηγητή.

Ο/Η Δηλών/ούσα



## **ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

Με την ολοκλήρωση αυτής της διπλωματικής εργασίας, θα ήθελα να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες σε όσους συνέβαλαν και υποστήριξαν αυτήν την προσπάθεια.

Πρώτα απ' όλα θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα καθηγήτρια, κα

Παπατζανή Στυλιανή, για την εμπιστοσύνη που μου έδειξε, την πολύτιμη καθοδήγηση, την υποστήριξη και τις συμβουλές της καθ' όλη τη διάρκεια εκπόνησης αυτής της εργασίας.

Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένειά μου και τους φίλους μου για την αμέριστη στήριξη και την κατανόηση που μου έδειξαν καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα εργασία με τίτλο «Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου – στοιχεία real estate», έχει ως βασικό θέμα τη Μεσαιωνική πόλη της Ρόδου (θα αναφέρεται επίσης και με την ονομασία Παλιά Πόλη), η οποία αποτελεί και το ιστορικό κέντρο της πρωτεύουσας του νησιού.

Η εργασία αυτή εκπονήθηκε με αφορμή τα κτίρια και την ξεχωριστή αρχιτεκτονική τους με το πλούσιο ιστορικό ενδιαφέρον τα οποία είναι πόλος έλξης στο νησί για πολλούς επισκέπτες από όλο τον κόσμο. Στη Μεσαιωνική πόλη, εκτός από τα ιστορικά μνημεία υπάρχουν και πολλές κατοικίες, καθώς και κτίρια που στο παρελθόν είχαν πολλές χρήσεις και στο παρόν διάστημα πολλά από αυτά παραμένουν αναξιοποίητα.

Το real estate σημειώνει ιδιαίτερη ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια σε όλη τη χώρα και μπορεί να συμβάλει σημαντικά στην αξιοποίηση πολλών κτιρίων και συνεπώς στην αναβάθμιση της εν λόγω περιοχής, καθώς και στη διατήρηση της πλούσιας ιστορίας της. Επιγραμματικά, κάποιοι τρόποι ανάδειξης είναι οι επενδύσεις σε ιστορικά κτίρια για ανακαίνιση και αποκατάσταση, η ενίσχυση της πολιτιστικής ταυτότητας προωθώντας την ιστορική και πολιτιστική αξία της πόλης, καθώς και η ήπια ανάπτυξη τουριστικών υποδομών και εμπορικών χώρων, με σεβασμό στην πολιτιστική ταυτότητα της περιοχής.

Στην εργασία αυτή αρχικά, στο **Α' κεφάλαιο**, θα γίνει αναφορά στα διατηρητέα κτίρια ώστε να γίνει κατανοητή η σημασία τους και μια ιστορική αναδρομή αναφέροντας τις σημαντικές ιστορικές περιόδους του νησιού, καθώς και τεχνικά θέματα αποκατάστασης.

Στο **Β' κεφάλαιο**, θα αναλυθούν τα πολεοδομικά στοιχεία της Μεσαιωνικής πόλης, οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης με το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο, τα αρχιτεκτονικά στοιχεία των σημαντικών μνημείων και των κατοικιών, η εξαιρετικά σημαντική διάκριση της Μεσαιωνικής Πόλης ως Μνημείο Παγκόσμιας Κληρονομιάς από την UNESCO, τα οικοδομικά υλικά, η τεχνική του βοτσαλωτού, καθώς και η υπάρχουσα κατάσταση στην οποία βρίσκονται οι κατοικίες.

Στο **Γ' κεφάλαιο** θα μελετηθούν σύγχρονοι όροι όπως το real estate, η βιώσιμη ανάπτυξη, η ανάπλαση, ο εξευγενισμός και η συσχέτιση του real estate με την ανάδειξη, τις αναπλάσεις και τις ανακαινίσεις. Στη συνέχεια θα αναλυθούν τα έργα αποκατάστασης που έλαβαν χώρα στη Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου τη σύγχρονη εποχή, το μορφολογικό και κοινωνικό πλαίσιο, η βιωσιμότητα, το κυκλοφοριακό, ο

τουρισμός και θα γίνει μια αναφορά στις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων. Θα ακολουθήσει η μελέτη ενός άλλου ιστορικού κέντρου της Ευρώπης, της πόλης Βαλέτα στη Μάλτα, αναλύοντας τα ίδια ζητήματα που αναφέρθηκαν για τη Ρόδο. Αυτό θα βοηθήσει ώστε να δοθεί μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα για τη διαχείριση του τουρισμού και του αστικού ιστού με τους μόνιμους κατοίκους που συνυπάρχουν στα ιστορικά κέντρα. Η εργασία θα κλείσει με το σύγχρονο νομοθετικό και θεσμικό πλαίσιο που προάγει τις αναπλάσεις και τη βιώσιμη ανάπτυξη, καθώς και τα συμπεράσματα της όλης μελέτης.

### **Λέξεις κλειδιά:**

Ρόδος, Μεσαιωνική Πόλη, διατηρητέα, ιστορία, νομοθεσία, real estate, οικοδομικά υλικά, βιώσιμη ανάπτυξη, ανάπλαση.

### **ABSTRACT**

This MSc dissertation, entitled "The Medieval City of Rhodes – Elements of Real Estate", focuses on the Medieval city of Rhodes - MCR (also referred to as "The Old Town"), which is also the historical center of the island's capital.

This dissertation was inspired by the buildings and their distinctive architecture with rich historical interest, which attracted many visitors from all over the world to the island. In the Medieval City, alongside historical monuments, there are many residences as well as buildings that in the past had multiple uses and many of these remain underutilized today.

Real estate has seen significant growth in recent years across the country and can greatly contribute to the utilization of many buildings and consequently, the enhancement of the area, as well as the preservation of its rich history. Briefly, some ways to promote this, are the investments in historic buildings for renovation and restoration, strengthening cultural identity by promoting the historical and cultural value of the city, and the gentle development of tourism infrastructure and commercial spaces, with respect to the cultural identity of the area.

In this dissertation, initially in **Chapter A**, there will be a reference to preserved buildings, to highlight their importance and a historical overview mentioning the

island's most significant historical periods, as well as technical issues related to restoration.

In **Chapter B**, the urban planning elements of the Medieval City will be analyzed, including land uses and building regulations, within the relevant legislative framework, architectural features of significant monuments and houses, the extremely important designation of the Medieval City as a UNESCO World Heritage Site, building materials used, the technique of pebble mosaic, and the current condition of the residences.

**Chapter C** will study contemporary terms such as real estate, sustainable development, urban regeneration, gentrification and the relationship of real estate with promotion, redevelopment and renovation. This chapter will also analyze restoration projects that have taken place in the Old Town in modern times, along with the morphological and social context, sustainability, traffic, tourism, and an examination of the objective property values.

This will be followed by a study of another European historical center in Europe, the city of Valletta in Malta, analyzing the same issues mentioned for Rhodes. This comparison will help to provide a more comprehensive picture of tourism management and the urban fabric with the permanent residents coexisting in historical centers. The dissertation will conclude with the contemporary legislative and institutional framework that promotes redevelopment and sustainable development, along with the conclusions of the entire study.

### **Keywords:**

Rhodes, Medieval city, listed buildings, history, legislation, real estate, building materials, sustainable development, regeneration.



## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ.....	5
ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	6
Λέξεις κλειδιά:.....	7
ABSTRACT.....	7
Keywords:.....	8
Α' ΚΕΦΑΛΑΙΟ.....	12
1. Διατηρητέα κτίρια.....	12
1.1 Χαρακτηρισμός κτιρίου / συνόλου / στοιχείου ως διατηρητέου.....	12
1.2 Τα κριτήρια χαρακτηρισμού είναι:.....	13
1.3 Επισκευή και αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων.....	14
1.4 Δικαιώματα και υποχρεώσεις των ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων.....	14
1.5 Κίνητρα προς τους ιδιοκτήτες για την προστασία των διατηρητέων.....	16
2. Το νησί της Ρόδου.....	17
2.1 Τοποθεσία.....	17
2.2 Η μεσαιωνική πόλη της Ρόδου.....	18
3. Ιστορικό πλαίσιο.....	19
3.1 Ιστορική εξέλιξη και διαχείριση της μεσαιωνικής πόλης της Ρόδου.....	22
• Κλασική και Ελληνιστική περίοδος.....	22
• Ρωμαϊκή περίοδος.....	22
• Βυζαντινή περίοδος.....	23
• Ιπποτική περίοδος.....	24
• Οθωμανική περίοδος.....	26
• Περίοδος Ιταλοκρατίας.....	28
• Σύγχρονη εποχή.....	31
Β' ΚΕΦΑΛΑΙΟ.....	34
1. Πολεοδομικά στοιχεία της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου.....	34
1.1 Όροι δόμησης – Νομοθετικές διατάξεις.....	34
1.2 Χαρακτηρισμός ως Μνημείο Παγκόσμιας Κληρονομιάς από την UNESCO.....	43
2. Αρχιτεκτονικά στοιχεία.....	45
2.1 Οικοδομικά υλικά.....	45
2.2 Σημαντικά μνημεία.....	47
• Παλάτι των Μεγάλων Μαγίστρων.....	48

• Το Νέο Νοσοκομείο των Ιπποτών (Αρχαιολογικό Μουσείο).....	48
• Παναγία του Κάστρου.....	48
• Ξενώνας Αγίας Αικατερίνης.....	49
• Μεσαιωνικές οχυρώσεις.....	49
2.3 Τα βοτσαλωτά δάπεδα.....	52
2.4 Οι κατοικίες της Μεσαιωνικής Πόλης.....	57
Γ' ΚΕΦΑΛΑΙΟ .....	61
1. Real estate και ανάπλαση ιστορικών κέντρων.....	61
1.1 Ορισμοί.....	61
• Ορισμός του real estate.....	61
• Ορισμός Βιώσιμης Ανάπτυξης.....	62
• Ορισμός Ανάπλασης.....	62
• Ορισμός του εξευγενισμού (gentrification).....	63
1.2 Πώς συνδέονται οι αναπλάσεις / ανακαινίσεις ακινήτων ή περιοχών με το real estate.....	63
2. Ανάδειξη μεσαιωνικής πόλης της Ρόδου.....	66
2.1 Ανάδειξη, σχεδιασμός και έργα αποκατάστασης στην Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου.....	66
2.2 Το μορφολογικό και κοινωνικό πλαίσιο, η βιωσιμότητα και η προσβασιμότητα..	69
2.3 Κυκλοφοριακό και στάθμευση.....	70
2.4 Τουρισμός και επισκεψιμότητα.....	71
2.5 Αντικειμενικές αξίες των ακινήτων.....	72
3. Άλλες μεσαιωνικές Ευρωπαϊκές πόλεις - Το παράδειγμα της Βαλέτα (Μάλτα). 73	
3.1 Ο σχεδιασμός, τα έργα αποκατάστασης και η χρηματοδότηση της αστικής διατήρησης της Βαλέτα.....	74
3.2 Το μορφολογικό και κοινωνικό πλαίσιο, η βιωσιμότητα, και η προσβασιμότητα. 80	
3.3 Κυκλοφοριακό και στάθμευση.....	82
3.4 Τουρισμός και επισκεψιμότητα.....	82
3.5 Αξίες των ακινήτων.....	83
4. Σύγχρονο νομικό και θεσμικό πλαίσιο που ενθαρρύνει την βιώσιμη ανάπτυξη και τις αναπλάσεις.....	85
• Νόμος 2508 / 1997 (ΦΕΚ 124 / Α / 13-06-1997).....	85
• Νόμος 5037/2023 ΦΕΚ 58Α / 28-03-2023.....	86

• Νόμος 4784 / 2021 (ΦΕΚ 40/Α/16-03-2021) .....	86
• Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΝ/ ΔΕΠΕΑ/20334/148/01-03-2021, ΦΕΚ 974Β).....	87
• Κοινή Υπουργική Απόφαση Αρ. 1421/2023 ΦΕΚ 942/Β/23-2-2023 (όπως αντικαταστάθηκε από την Κοινή Υπουργική Απόφαση 841/2024 - ΦΕΚ 3678/Β/26-6-2024) .....	88
• Άδεια διαμονής Golden visa Ν. 5100/2024 .....	88
• Πρόγραμμα «Διατηρώ» κτιρίων δημοσίου τομέα .....	89
Δ' ΚΕΦΑΛΑΙΟ .....	91
Συμπεράσματα .....	91
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	94

## **Α' ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

### **1. Διατηρητέα κτίρια**

Οι διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος θεσπίζουν ειδική προστασία από το κράτος για το πολιτιστικό περιβάλλον και τα μνημεία της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς, όπως τα διατηρητέα κτίρια. Το κράτος δηλαδή, έχει την ευθύνη να ορίζει ειδικούς νόμους που εξασφαλίζουν τη συνεχή προστασία των μνημείων αυτών.

Ως διατηρητέα μπορούν να χαρακτηριστούν κτίρια, τμήματα κτιρίων, όψεις, συγκροτήματα κτιρίων και τα στοιχεία της περιβάλλουσας περιοχής τους, καθώς και οικιστικά σύνολα, λόγω των ξεχωριστών μορφολογικών και αρχιτεκτονικών τους χαρακτηριστικών ή της ιστορικής τους αξίας, είτε ως δείγματα σημαντικής αρχιτεκτονικής.

Η αποκατάσταση και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων είναι εξαιρετικά σημαντική διότι συμβάλλει στην βελτίωση του πολιτιστικού περιβάλλοντος και στην αναβάθμιση του επιπέδου ευημερίας των κατοίκων αλλά και των επισκεπτών. (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, 2020)

#### **1.1 Χαρακτηρισμός κτιρίου / συνόλου / στοιχείου ως διατηρητέου**

Ο χαρακτηρισμός ενός κτιρίου ως διατηρητέου ή νεότερου μνημείου, πραγματοποιείται από διάφορους φορείς, όπως το ΥΠΕΝ (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας), το ΥΠΠΟΑ (Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού), καθώς και το Υπ. Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής / η Γεν. Γραμματεία Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής και το Υπ. Εσωτερικών / Υφυπ. Μακεδονίας-Θράκης. Ο χαρακτηρισμός για ένα κτίριο μπορεί να είναι διπλός. Εκδίδονται δύο ξεχωριστές Υ.Α., ή ένα κοινό Π.Δ. με πρόταση των δύο Υπουργών.

Το ΥΠΕΝ κηρύσσει διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με το άρθρο 6 του ΝΟΚ (Ν.4067/2012) «περί προστασίας Αρχιτεκτονικής και Φυσικής κληρονομιάς» τα εξής:

- Το κτίριο συνολικά, ή τμήμα αυτού.
- Μόνο το κέλυφος, ή και μόνο όψεις του κτιρίου.
- Στοιχεία του χώρου που περιβάλλει το κτίριο εντός του οικοπέδου, όπως αυλές, κρήνες κλπ.

- Συγκροτήματα κτιρίων.
- Πλατείες, γέφυρες, λιθόστρωτα, κλπ.

Το ΥΠΠΟΑ σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 4858/2021 «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς» ως ακίνητα μνημεία ορίζει τα εξής:

- «Τα αρχαία που χρονολογούνται έως και το 1830».
- «Τα νεότερα πολιτιστικά αγαθά που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων 100 ετών και χαρακτηρίζονται μνημεία λόγω της αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, κοινωνικής, εθνολογικής, λαογραφικής, τεχνικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους».
- «Τα νεότερα τα πολιτιστικά αγαθά που ανάγονται στην περίοδο των εκάστοτε τελευταίων 100 ετών και χαρακτηρίζονται μνημεία λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, κοινωνικής, εθνολογικής, λαογραφικής, τεχνικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους».

Χαρακτηρισμός ακινήτου μνημείου μπορεί να αφορά και κινητά που συνδέονται με ορισμένη χρήση του ακινήτου, τις χρήσεις που είναι σύμφωνες με το χαρακτήρα του ως μνημείου, καθώς και τον περιβάλλοντα χώρο ή στοιχεία αυτού. (Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, 2021)

## **1.2 Τα κριτήρια χαρακτηρισμού είναι:**

1. Αρχιτεκτονική θεώρηση, δηλαδή αρχιτεκτονική αξία, σημαντικά μορφολογικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία, θέση- σημείο αναφοράς για την περιοχή, ενιαίο σύνολο μαζί με άλλα.
2. Ιστορική θεώρηση, δηλαδή μνήμη, σχέση με ιστορικό πρόσωπο, με αρχιτεκτονική/ τεχνολογική εξέλιξη.
3. Χρηστική θεώρηση, δηλαδή χρήσεις που χαρακτηρίζουν συγκεκριμένη ιστορική περίοδο, το κτίριο ως ιστορικό τεκμήριο για χρήσεις που χάνονται κλπ.

4. Περιβαλλοντική και πολεοδομική θεώρηση, δηλαδή ιστορία πολεοδομικής εξέλιξης, εξέλιξης τυπολογίας κτισμάτων κ.λπ. (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, 2020)

### **1.3 Επισκευή και αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων**

Για κάθε οικοδομική εργασία ενός διατηρητέου κτιρίου εσωτερικά και εξωτερικά είναι απαραίτητη η έγκριση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Όταν οι εργασίες (επισκευή, εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, επισκευή / ενίσχυση του φέροντος οργανισμού, εσωτερική διαρρύθμιση, καθώς και επεμβάσεις για λόγους στατικούς ή λειτουργικούς του διατηρητέου κτιρίου) συνάδουν με τους όρους της απόφασης χαρακτηρισμού και δεν αλλοιώνουν τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και τα προστατευόμενα στοιχεία του διατηρητέου, συνήθως λαμβάνεται θετική γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με ή χωρίς επιπλέον όρους. Η γνωμοδότηση αυτή απαιτείται είτε για έκδοση οικοδομικής άδειας, είτε για έκδοση άδειας εργασιών μικρής κλίμακας αλλά ακόμα και για βεβαίωση εργασιών (άρθρο 30) του ν. 4495/2017 από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης. (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, 2020)

### **1.4 Δικαιώματα και υποχρεώσεις των ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων**

Οι ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων, εφόσον χαρακτηριστούν οι ιδιοκτησίες τους ως διατηρητέες, αποκτούν ορισμένα δικαιώματα αλλά και αρκετές υποχρεώσεις. Σύμφωνα με τη νομοθεσία, οι ιδιοκτήτες υποχρεούνται να τηρούν τα παρακάτω:

Δεν επιτρέπεται να παρέμβουν με οποιονδήποτε τρόπο στον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, καθώς και στα αρχιτεκτονικά και λοιπά χαρακτηριστικά του τα οποία συνέβαλαν στον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέο. Παρεμβάσεις μπορούν να πραγματοποιηθούν μόνο μετά από έγκριση του αρμόδιου υπουργείου που χαρακτήρισε το κτίριο ως διατηρητέο, πάντα σύμφωνα με τις οδηγίες της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.)

Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να φροντίζουν για τη συντήρηση και τις απαραίτητες επισκευές των κτιρίων τους, ειδικά όταν υπάρχει κίνδυνος κατάρρευσης, ακόμη και αν αυτός προέρχεται από φυσικά φαινόμενα όπως σεισμοί, πλημμύρες ή άλλες καταστροφές, και

όχι από ανθρώπινη παρέμβαση. Αν δεν ανταποκρίνονται σε αυτές τις υποχρεώσεις, τότε το κράτος, και συγκεκριμένα ο δήμος όπου ανήκει το κτίριο θα πρέπει να αναλάβει τις απαραίτητες ενέργειες. Το κόστος των ενεργειών αυτών επιβαρύνει τον ιδιοκτήτη (άρθρα 11 & 41 του νέου αρχαιολογικού Ν. 3028/2002). Εξαιρέση αποτελεί η περίπτωση κτιρίου που κατεδαφίστηκε βάσει σχετικής άδειας. Τότε, τη δαπάνη ανακατασκευής επωμίζεται η Διοίκηση ανεξαρτήτως εάν η άδεια αυτή ακυρώθηκε με δικαστική απόφαση κατόπιν της εκτέλεσής της, διότι σε αυτήν την περίπτωση η κατεδάφιση δεν οφείλεται σε αυθαίρετη ενέργεια, ούτε σε παραβίαση των υποχρεώσεων του ιδιοκτήτη (Σ.τ.Ε 3178/2009).

Δεν επιτρέπεται η εκτέλεση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας, είτε με τη χρήση ικριωμάτων είτε χωρίς, δίχως να υπάρχει σχετική άδεια. Σε κάθε άλλη περίπτωση επιβάλλεται πρόστιμο στον ιδιοκτήτη.

Επίσης, εφόσον το κτίριο χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο ή ως μνημείο, η οποιαδήποτε παρέμβαση η οποία αλλοιώνει κάποιο ιδιαίτερο χαρακτηριστικό αυτού, το καταστρέφει, το καθιστά αδύνατο προς χρήση, ή το ρυπαίνει αποτελεί αδίκημα, με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον δύο ετών, ακόμη και αν έγινε από αμέλεια, ποινή η οποία φτάνει και σε κάθειρξη 10 ετών (άρθρο 56 & 57 Ν.3028/2002, ΦΕΚ 153Α/28-06-2002), σε περίπτωση εγκληματικής ενέργειας σε ιδιαίτερα σημαντικό μνημείο.

Δεν υπάρχει η δυνατότητα να χτιστεί ένα καινούργιο κτίριο εντός του οικοπέδου που βρίσκεται το διατηρητέο χωρίς να εγκριθεί από το αρμόδιο υπουργείο. Αυτό ισχύει και στην περίπτωση που τα τετραγωνικά του δεν είναι τα ανώτερα που επιτρέπει ο συντελεστής δόμησης. Ωστόσο, επιβάλλονται κανονικά όλοι οι φόροι της ακίνητης περιουσίας. Σε περίπτωση που προβούν σε μια τέτοια ενέργεια χωρίς άδεια, επιβάλλεται ποινή φυλάκισης έως τριών ετών (άρθρο 66 Ν.3028/2002).

Πέρα από τις υποχρεώσεις που καθορίζει το κράτος, έχει φροντίσει ώστε το θεσμικό πλαίσιο να παρέχει και κάποιες ευνοϊκές ρυθμίσεις για τους ιδιοκτήτες. Τα δικαιώματά τους λοιπόν, έχουν ως εξής:

Δίνεται η δυνατότητα ειδικής ρύθμισης για προσθήκες στο διατηρητέο μόνο για το υπόλοιπο του συντελεστή δόμησης, παρόλο που απαγορεύεται η κατασκευή νέου κτιρίου εντός του οικοπέδου όπου βρίσκεται το διατηρητέο, σύμφωνα με απόφαση του ΥΠΕΚΑ (Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής).

Εάν το διατηρητέο δεν καλύπτει τα μέγιστα τετραγωνικά μέτρα του συντελεστή δόμησης και εφόσον ο ιδιοκτήτης δεν γίνεται να τα αξιοποιήσει στο ίδιο οικόπεδο χωρίς ειδική άδεια, έχει το δικαίωμα μεταφοράς για το υπόλοιπο του συντελεστή δόμησης σε

κάποιο άλλο οικόπεδό του. Αυτό κατοχυρώνεται από το ν.3044/2002 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης & ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων», καθώς και το άρθρο 48 παρ.1 του ν.3028/2002. Ωστόσο, στην πράξη αυτό μέχρι σήμερα δεν έχει εφαρμοστεί.

Η Π.ΟΜ.ΙΔ.Α (Πανελλήνιος Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων) μετά από προσπάθειες, κατάφερε οι μισθώσεις των διατηρητέων από 01/09/1990 να μην εμπίπτουν στις ρυθμίσεις του νόμου περί εμπορικών μισθώσεων.

Επίσης, φορολογική ελάφρυνση στον φόρο εισοδήματος. Βάσει του άρθρου 23 του Ν.2238/1994 «Κύρωση του κώδικα φορολογίας εισοδήματος» (ΦΕΚ 151Α, 16/09/1994) όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 5 του Ν.2892/2001 (ΦΕΚ 46Α/09-03-2001), αφαιρείται πλέον ποσοστό 30%, αντί για 15% από το εισόδημα του διατηρητέου ακινήτου για τα ασφάλιστρα κατά του κινδύνου πυρκαγιάς κλπ, για έξοδα επισκευής και συντήρησης, όπως επίσης και για την αμοιβή δικηγόρου για δίκες σε διαφορές απόδοσης μισθίου ή καθορισμού μισθώματος.

Τέλος, φορολογική ελάφρυνση 20% στη φορολογία κεφαλαίου. Σύμφωνα με τα άρθρα 41 και 41α του Ν.1249/1982 «Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 43Α/05-04-1982), όπως τροποποιήθηκαν από το άρθρο 7, παρ. 2 του Ν.3634/2008 «Κατάργηση φόρου κληρονομιών και γονικών παροχών, απαλλαγή πρώτης κατοικίας, ενιαίο τέλος ακινήτων, αντιμετώπιση λαθρεμπορίου καυσίμων, καθώς και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 9Α, 29/01/2008) η αντικειμενική αξία των διατηρητέων πολλαπλασιάζεται με μειωτικό συντελεστή ειδικών συνθηκών 0,80 ανεξαρτήτως της χρήσης του (ως κατοικία ή επαγγελματικό χώρο).

Τα παραπάνω δικαιώματα δεν αρκούν πάντα ώστε να προτρέψουν τους ιδιοκτήτες να προβούν σε χαρακτηρισμό των κτιρίων τους και συνεπώς η πολιτεία έχει θεσπίσει κάποια κίνητρα, τα οποία αναφέρονται παρακάτω. (Τσέλιου Μαρία - Άννα, 2010)

### **1.5 Κίνητρα προς τους ιδιοκτήτες για την προστασία των διατηρητέων**

Παρατηρείται συχνά το γεγονός ότι οι κάτοχοι των διατηρητέων κτιρίων τα παραμελούν, ζητούν την κατεδάφισή τους ή την άρση του χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέα, ακόμη και τα καταστρέφουν, ώστε να αποφύγουν τις οικονομικές και άλλες υποχρεώσεις που συνεπάγεται η διατήρησή τους. Υπέρ των ιδιοκτητών των



διατηρητέων κτιρίων, το κράτος έχει θεσπίσει ορισμένα κίνητρα, για να τους υποστηρίξει και να τους ενθαρρύνει, όσον αφορά την αποκατάσταση των κτιρίων τους, τα οποία επίσης διακρίνονται σε δύο είδη: οικονομικά και διοικητικά.

Οικονομικά κίνητρα:

- Δάνεια
- Φορολογικές ελαφρύνσεις
- Χρηματοδοτήσεις από διάφορα ταμεία
- Ειδικές ρυθμίσεις
- Μεταφορά εναπομείναντα συντελεστή δόμησης, εάν υπάρχει

Διοικητικά κίνητρα:

- Για διατηρητέα κτίρια, μη ρυμοτόμηση ακόμα και όταν το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο προβλέπει να ρυμοτομηθούν
- Για οικισμούς, σύνταξη πολεοδομικών μελετών που περιέχουν ειδικούς όρους δομήσεως, οι οποίοι βοηθούν στο να προστατευτούν και να αναπτυχθούν οι οικισμοί αυτοί.

(Τσέλιου Μαρία - Άννα, 2010)

## **2. Το νησί της Ρόδου**

### **2.1 Τοποθεσία**

Η Ρόδος με έκταση 1.400,684 τετραγωνικά χιλιόμετρα, είναι το μεγαλύτερο νησί των Δωδεκανήσων και το τέταρτο μεγαλύτερο της Ελλάδας. Ο πληθυσμός της ανέρχεται στους 125.113 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2021, καθιστώντας την το τρίτο πιο πυκνοκατοικημένο ελληνικό νησί. Κατά την τουριστική περίοδο, ο πληθυσμός αυξάνεται σημαντικά, τόσο λόγω των τουριστών όσο και λόγω των εργαζομένων που φτάνουν στο νησί. Συγκεκριμένα, για το 2023, οι αφίξεις στο νησί, σύμφωνα με τα στοιχεία του αεροδρομίου, ξεπέρασαν τα 6 εκατομμύρια, ενώ το 2022 καταγράφηκαν πάνω από 5 εκατομμύρια.

Η Ρόδος συνδέεται με την υπόλοιπη Ελλάδα και το εξωτερικό μέσω του Αεροδρομίου Διαγόρας, το οποίο βρίσκεται στη δυτική πλευρά του νησιού. Το νησί διαθέτει τέσσερα λιμάνια και τη Νέα Μαρίνα, η οποία φιλοξενεί σκάφη αναψυχής. Το λιμάνι της

Ακαντιάς εξυπηρετεί τη σύνδεση με την υπόλοιπη Ελλάδα, ενώ τα λιμάνια Μανδράκι και Κολώνα συνδέουν τη Ρόδο με τα υπόλοιπα Δωδεκάνησα. Το λιμάνι της Ακαντιάς λειτουργεί και ως εμπορικό λιμάνι, φιλοξενώντας δεκάδες κρουαζιερόπλοια κάθε χρόνο.

Η πόλη της Ρόδου που βρίσκεται στο βόρειο άκρο του νησιού, είναι η πρωτεύουσα τόσο του νησιού όσο και του νομού Δωδεκανήσου. Αποτελεί αντιπροσωπευτικό παράδειγμα συνεχούς κατοίκησης στον ίδιο χώρο, που διακρίνεται για τη φυσική του ομορφιά και τη στρατηγική γεωγραφική του θέση. Η Ρόδος είναι ενσωματωμένη σε έναν από τους πιο σημαντικούς κόμβους της Μεσογείου, ένα σταυροδρόμι αρχαίων θαλάσσιων διαδρομών, ανάμεσα στο Αιγαίο και στις ακτές της Εγγύς Ανατολής. (Κατερίνα Παπαθεοδωράκη, 2024)

## 2.2 Η μεσαιωνική πόλη της Ρόδου

Η μεσαιωνική πόλη της Ρόδου, που συχνά τη συναντάμε και με την ονομασία «παλιά πόλη», χτίστηκε πάνω σε ένα τμήμα της ελληνιστικής πόλης, στο βόρειο τμήμα του νησιού. Ιστορικές αναφορές μιλούν για την ύπαρξη ενός φρουρίου που παρείχε προστασία στον πληθυσμό από εχθρικές επιθέσεις ήδη από τον 7ο αιώνα.

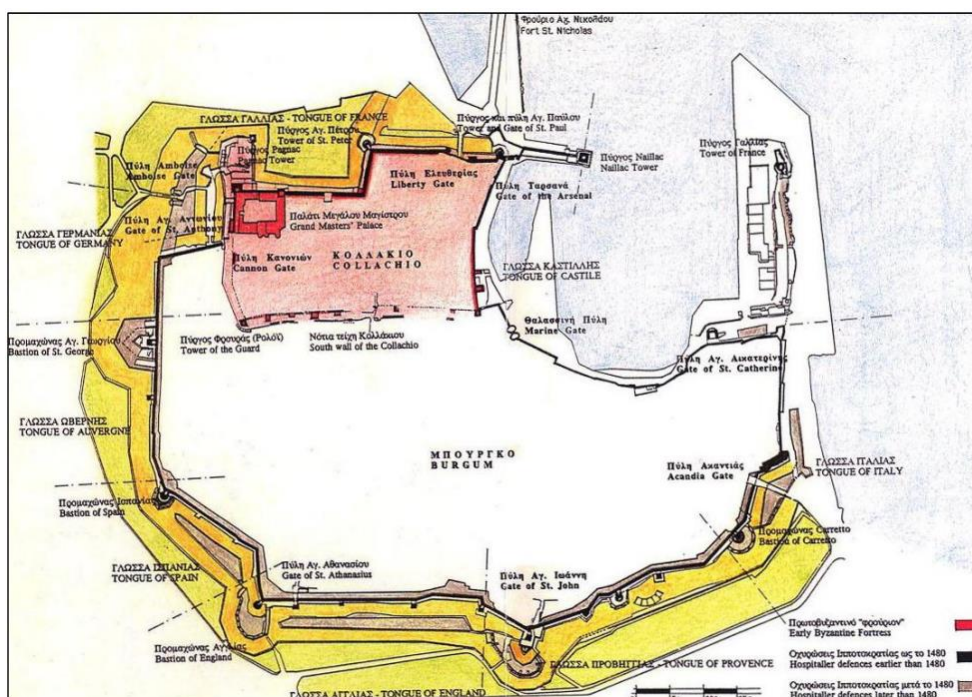
Αρχικά, η πρωτοβυζαντινή οχύρωση κάλυπτε μόνο ένα μέρος του οικισμού, το οποίο ονομάστηκε Κολλάκιο (βλ. χάρτη 1) κατά την περίοδο της Ιπποτοκρατίας. Ωστόσο, στα τέλη του 11ου ή στις αρχές του 12ου αιώνα, τα τείχη τροποποιήθηκαν ώστε να περιλάβουν και την περιοχή έξω από τα αρχικά τείχη. Με την άφιξη των Ιωαννιτών Ιπποτών στη Ρόδο το 1309, η πόλη επεκτάθηκε σημαντικά και η επιφάνειά της τετραπλασιάστηκε συγκριτικά με τη βυζαντινή περίοδο.

Η κατασκευή των νέων τειχών προσαρμόστηκε στις σύγχρονες απαιτήσεις της εποχής, λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση πυρίτιδας και πυροβόλων όπλων. Οι οχυρώσεις αποτελούνταν από τρεις γραμμές άμυνας, με την τελευταία να περιλαμβάνει το φρουριακό συγκρότημα του Παλατιού του Μεγάλου Μαγίστρου. Μεταξύ αυτού και του εξωτερικού τείχους υπήρχε μια ενδιάμεση αμυντική γραμμή που διαιρούσε την πόλη σε δύο άνισα τμήματα. Το βόρειο, μικρότερο τμήμα, γνωστό ως Κολλάκιο, ήταν αποκλειστικά αφιερωμένο στις δραστηριότητες των Ιπποτών. Κεντρικός δρόμος ήταν η οδός Ιπποτών, που ξεκινούσε από το Παλάτι του Μεγάλου Μαγίστρου και κατέληγε στην εκκλησία της Παναγίας του Κάστρου. Στις δύο πλευρές του δρόμου υψώνονταν

τα πιο σημαντικά κτίσματα της εποχής, όπως ο Άγιος Ιωάννης του Κολλακίου, τα Καταλύματα των Γλωσσών, το παρεκκλήσι της Αγίας Τριάδας, το Νοσοκομείο και οι κατοικίες των αξιωματούχων των Ιπποτών.

Ο υπόλοιπος πληθυσμός διέμενε στο Μπούργκο (βλ. χάρτη 1), όπου ο κεντρικός δρόμος της Αγοράς οδηγούσε σε δύο σημαντικά κτίρια της εποχής, την Παναγία του Μπούργκου και τον Ξενώνα της Αγίας Αικατερίνης. Τα τείχη της πόλης περιλάμβαναν πύλες, προτείχισμα, τάφρο και ενισχύονταν από πύργους και προμαχώνες.

Στην πόλη σώζονται κοσμικά κτίρια, πολλοί χριστιανικοί ναοί, αρκετά οθωμανικά τεμένη και μία συναγωγή. Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου είναι ένας από τους σπάνιους μεσαιωνικούς οικισμούς που διατηρείται σχεδόν ανέπαφος, με τις οχυρώσεις, την πολεοδομική οργάνωση, τα δημόσια κτίρια, τους ναούς και τις οικίες της. (Διεύθυνση Διαχείρισης Εθνικού Αρχείου Μνημείων, 2024)



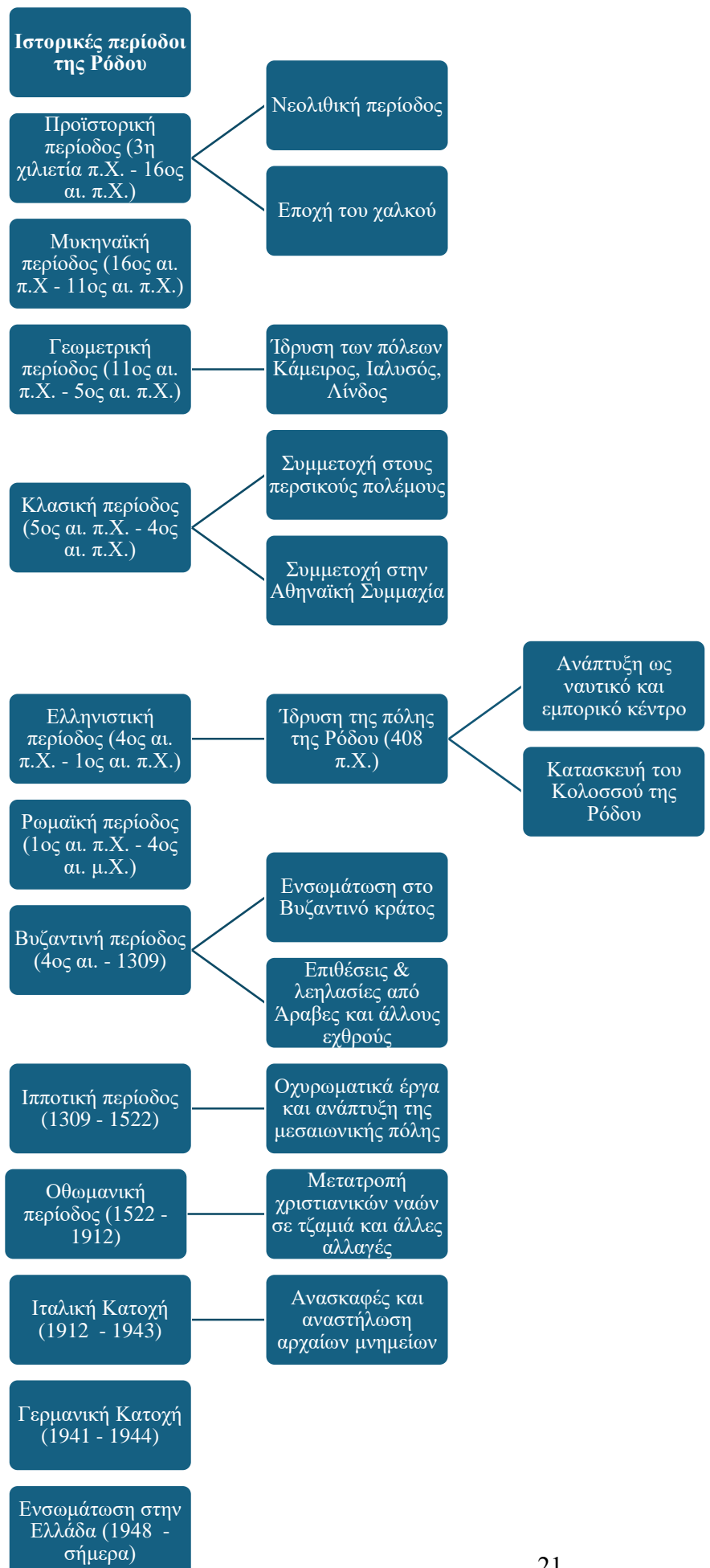
Πηγή: Μανούσου - Ντέλλα, 2008

**Χάρτης 1.** Διακρίνονται το Κολλλάκιο και το Μπούργκο, οι πύλες και οι προμαχώνες περιμετρικά των τειχών (Κατερίνα Μανούσου - Ντέλλα, 2001)

### 3. Ιστορικό πλαίσιο

Παρακάτω θα αναφερθούν κάποια χρήσιμα ιστορικά στοιχεία για το νησί της Ρόδου. Στο δενδροδιάγραμμα που ακολουθεί, περιγράφονται συνοπτικά οι ιστορικές περιόδους

με χρονολογική σειρά και ακολουθούν ιστορικά αλλά κυρίως τεχνικά θέματα, καθώς και θέματα αποκατάστασης που έλαβαν χώρα στις πιο σημαντικές περιόδους στην ιστορία του νησιού.



### 3.1 Ιστορική εξέλιξη και διαχείριση της μεσαιωνικής πόλης της Ρόδου

- **Κλασική και Ελληνιστική περίοδος**

Το νησί κατοικήθηκε στα τέλη της νεολιθικής περιόδου (4000 π.Χ.). Κατά τη διάρκεια κυριαρχίας του Μινωικού πολιτισμού έρχονται να εγκατασταθούν στη Ρόδο οι Κρητικοί Τελχίνες και δύο αιώνες αργότερα οι πρώτοι Μυκηναίοι (Αχαιοί και Δωριείς). Εκείνη την περίοδο χτίζονται στο νησί ακροπόλεις και τείχη στις πόλεις – κράτη της αρχαίας Ρόδου.

Η άφιξη των Δωριέων στη Ρόδο οδήγησε στο διαχωρισμό του νησιού σε τρία κράτη με κέντρα τις πόλεις Ιαλυσό, Κάμειρο και Λίνδο. Το 408 π.Χ., οι πόλεις αυτές ίδρυσαν την πόλη της Ρόδου, η οποία γνώρισε ακμή για τρεις αιώνες λόγω του εμπορίου, της ναυσιπλοΐας και της προοδευτικής πολιτικής. Η Ρόδος παρήγαγε σημαντική τέχνη, με πιο διάσημο έργο τον Κολοσσό, ένα από τα επτά θαύματα του κόσμου. Δημιουργήθηκε από τον Λίνδιο γλύπτη Χάρη το 304 π.Χ. – 293 π.Χ., όμως κατέρρευσε το 226 π.Χ. από έναν ισχυρό σεισμό.

Η πόλη είχε επίσης πολύ καλά δομημένο πολεοδομικό σχέδιο, βασισμένο στις ιδέες του διάσημου πολεοδόμου Ιππόδαμου του Μιλήσιου (498π.Χ. – 408 π.Χ.). Τα οικοδομικά τετράγωνα είχαν όλα το ίδιο μέγεθος, με διαστάσεις 47,70 x 26,50 μ. Κάθε ένα από αυτά περιλάμβανε τρία σπίτια και περιβαλλόταν από δρόμους πλάτους 6-7 μέτρων. Επίσης, υπήρχαν και περιοχές που περικλείονταν από μεγαλύτερους δρόμους πλάτους 8-11 μέτρων, η κάθε μια περιείχε 6 τετράγωνα ή 108 σπίτια.

Επιπλέον, η αρχαία πόλη της Ρόδου είχε πολύ καλά δομημένα δίκτυα αποχέτευσης και υδροδότησης.

(Simonoski Petar, 2019)

- **Ρωμαϊκή περίοδος**

Η ανεξαρτησία της Ρόδου έληξε το 164 π.Χ. όταν έγινε επαρχία της Ρωμαϊκής Αυτοκρατορίας. Παρά την κατάκτηση, η πόλη διατήρησε το μεγαλείο της μέχρι τον 1ο αιώνα μ.Χ. και αναδείχθηκε σε σημαντικό κέντρο γνώσης, επιστήμης και τέχνης.

(Simonoski Petar, 2019)

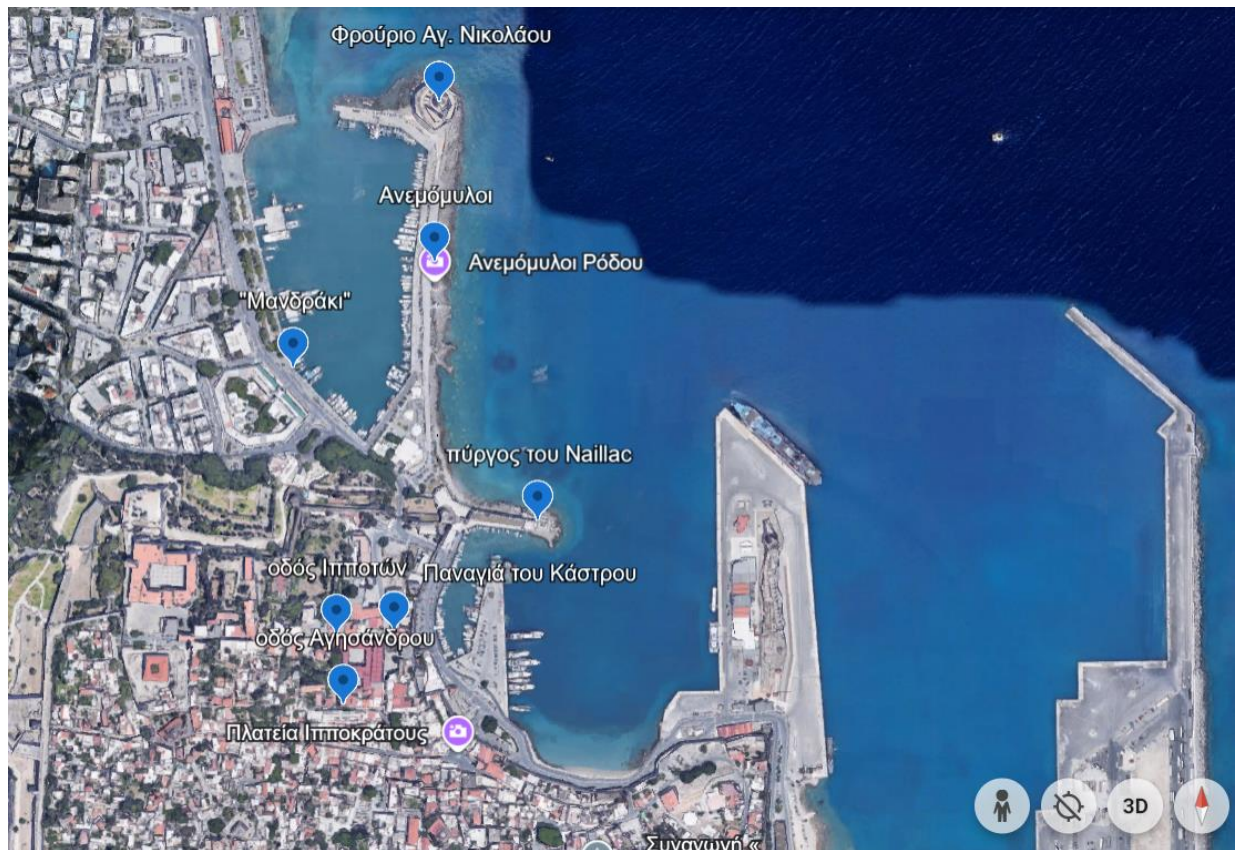
- **Βυζαντινή περίοδος**

Κατά την πρώιμη Χριστιανική περίοδο (330-650 μ.Χ.), η Ρόδος ήταν μέρος της Βυζαντινής Αυτοκρατορίας. Τον 7ο αιώνα, οι Άραβες κατέλαβαν τη Ρόδο για μερικές δεκαετίες. Στη συνέχεια, η πόλη συρρικνώθηκε και οχυρώθηκε με νέα τείχη και χωρίστηκε σε δύο ζώνες, μία για την πολιτική και στρατιωτική ηγεσία και μία για τους απλούς πολίτες, αντικατοπτρίζοντας την κοινωνική δομή των μεσαιωνικών χρόνων. (Simonoski Petar, 2019)

Ο πρώτος οχυρωμένος πυρήνας του βυζαντινού φρουρίου του 7ου αιώνα μ.Χ. αναπτύχθηκε στον κόλπο του κεντρικού λιμανιού της ελληνιστικής πόλης. Η βυζαντινή οχυρωματική γραμμή δεν ακολουθεί πάντα το ρυμοτομικό σύστημα του Ιπποδάμου, αποκλίνοντας σε σημεία και καταπατώντας προγενέστερα κτίρια, όπως αποκαλύφθηκε στην ανασκαφή της παλαιοχριστιανικής βασιλικής της οδού Αγησάνδρου. Η βυζαντινή πόλη πιθανόν στο τέλος του 11ου αιώνα ή στην αρχή του 12ου αιώνα χωριζόταν σε 3 τμήματα:

1. Την ακρόπολη στο βορειοδυτικό άκρο του πρωτοβυζαντινού φρουρίου που δεσπόζει πάνω από το εμπορικό και το πολεμικό λιμάνι, γνωστό ως «Μανδράκι».
2. Το φρούριο με την κεντρική οδό του, την σημερινή οδό Ιπποτών (βλ. χάρτη 2).
3. Νότια του φρουρίου, την κάτω πόλη ή χώρα, τειχισμένη σε δεύτερη φάση της οποίας έχει αποκαλυφθεί τμήμα της ανατολικής οχύρωσης σε αρκετή απόσταση από το λιμάνι και τον ανατολικό ελληνιστικό μόλο.

Στον βυζαντινό οχυρωματικό περίβολο δεν περιλαμβάνονται οι αρχαίοι μόλοι των μύλων του Αγίου Νικολάου και του Naillac (βλ. χάρτη 2), παρόλο που δεν έχει επακριβώς προσδιοριστεί η απόληξη των βυζαντινών οχυρωματικών έργων στη βορειοανατολική γωνία του φρουρίου. Σε όλα τα διασωθέντα τμήματα των βυζαντινών κατασκευών τεκμηριώνεται η συστηματική χρήση οικοδομικού υλικού προερχόμενου από προγενέστερα κτίσματα της μεγάλης ελληνιστικής ή παλαιοχριστιανικής πόλης που προϋπήρχαν στην ίδια περιοχή. (Κατερίνα Μανούσου - Ντέλλα, 2001)



*Χάρτης 2 Πηγή:(Google Earth, 2024)*

- **Ιπποτική περίοδος**

Το 1309, το νησί της Ρόδου πέρασε στον έλεγχο του Τάγματος των Ιπποτών του Αγίου Ιωάννη, το οποίο είχε ιδρυθεί τον 12ο αιώνα στην Ιερουσαλήμ για τη νοσηλεία προσκυνητών και σταυροφόρων, αλλά εξελίχθηκε σε στρατιωτική δύναμη η οποία απέκτησε μεγάλες εκτάσεις γης. Μετά την αποχώρησή τους από την Ιερουσαλήμ και την Κύπρο, οι Ιππότες εγκατέστησαν την έδρα τους στη Ρόδο. (Simonoski Petar, 2019) Από την κατάληψη του βυζαντινού κάστρου, ξεκίνησαν προσπάθειες βελτίωσης και ενίσχυσης των οχυρώσεων, χρησιμοποιώντας υλικά από τα ερείπια ελληνιστικών κατασκευών. Αργότερα, δημιουργήθηκαν νέα λατομεία στην πόλη για άντληση οικοδομικών υλικών, όπως επιβεβαιώνουν έγγραφα της εποχής που φυλάσσονται στο αρχείο της Μάλτας.

Στις αρχές του 15ου αιώνα η ιπποτική πόλη είχε οργανωθεί σε δύο ξεχωριστές πολεοδομικές ενότητες εντός του περιτειχισμένου πυρήνα της (βλ. χάρτη 1).



1. Το Κολλάκιο με αυτόνομη οχύρωση που ταυτιζόταν με το πρώτο βυζαντινό φρούριο και περιλάμβανε τις σημαντικότερες λειτουργίες του τάγματος αλλά και τις ιδιωτικές κατοικίες των ιπποτών.
2. Το Μπούργκο, ή πόλη των αστών Ελλήνων και Λατίνων όπου κυρίως αναπτυσσόταν το εμπορικό κέντρο και κατοικούσαν οι Έλληνες, του οποίου η έκταση συνεχώς μεγάλωνε.

Στην πρώτη ιπποτική φάση της πόλης μέχρι τα μέσα του 15ου αιώνα, διαπιστώνεται από γραπτές κυρίως πηγές ότι υπήρχαν συνοικίες εκτός τειχών οχυρωμένες σε κάποια φάση. Υπήρχαν επίσης κατοικημένοι πυρήνες και εκτός της περιτειχισμένης πόλης, τα προάστια ή χωριά.

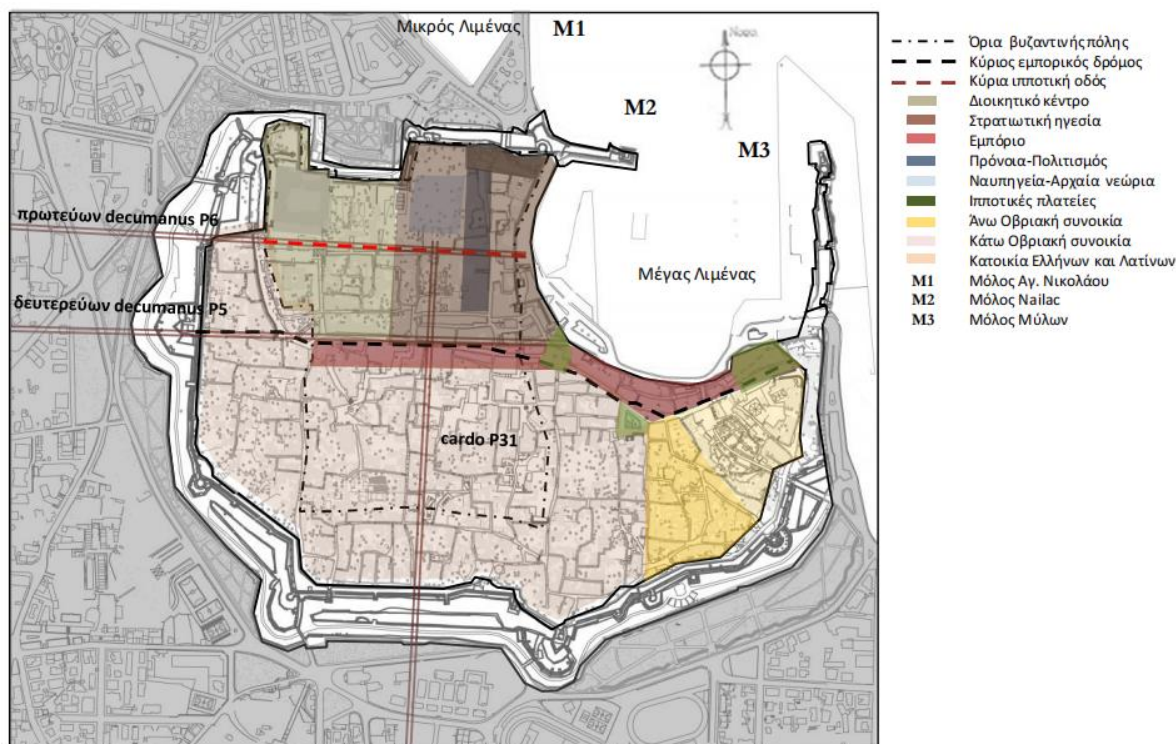
Στην οχυρωμένη ζώνη της ιπποτικής περιόδου συμπεριελήφθησαν και οι τρεις αρχαίοι μόλοι, του Naillac, των μύλων και του Αγίου Νικολάου, με διαδοχικές επεκτάσεις των οχυρώσεων από το τέλος του 14ου αιώνα.

Κατά το δεύτερο ήμισυ του 15ου αιώνα παρατηρείται σημαντική αύξηση του πληθυσμού της ιπποτικής πόλης ως συνέπεια της μετανάστευσης αστών της βυζαντινής αυτοκρατορίας στα χρόνια μετά την άλωση της Κωνσταντινούπολης και άλλων αστικών περιοχών της Μικράς Ασίας. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την πύκνωση του πολεοδομικού ιστού και τον ριζικό μετασχηματισμό του στα σημεία που υπήρχε περιθώριο οικοπεδοποίησης των αρχικά ελεύθερων χώρων και άσκησης οικοδομικής δραστηριότητας για τη στέγαση νέων κατοίκων.

Διαπιστώνεται από γραπτές πηγές αλλά και από μελέτες οικοδομικών φάσεων των μνημείων, ότι το 1481 οι ιδιαίτερα καταστροφικοί σεισμοί που συνέβησαν είχαν σαν αποτέλεσμα να σκοτωθούν πολλοί άνθρωποι, καθώς και μεγάλες υλικές καταστροφές. Μία από αυτές τις σεισμικές δονήσεις κατέστρεψε το Παλάτι του Μεγάλου Μαγίστρου και τους 3 μεγάλους πύργους στο λιμάνι, ισοπέδωσε τις εκκλησίες και όσα σπίτια παρέμειναν όρθια χρειάστηκαν ανακατασκευή. Επιπλέον, έγινε σχεδόν πλήρης ανακατασκευή των κατοικιών και των δημόσιων κτηρίων του Κολλάκιου.

Σε ό,τι αφορά τέλος στην περίφημη για την εποχή της οχύρωση της πόλης της Ρόδου, μετατράπηκε σε ένα εργαστήριο συνεχόμενης επεξεργασίας νέων αμυντικών χαραξέων με προσπάθεια μεταφοράς προτύπων και μοντέλων από τα σημαντικότερα κέντρα της δυτικής Ευρώπης και εφαρμογή τους στους αντίστοιχους τομείς, δηλαδή στις αντίστοιχες θέσεις μάχης. Στο πλαίσιο της διαδικασίας αυτής προέκυψαν πρωτότυπα

οχρωματικά στοιχεία, καθώς και η τελική μορφή του, με την προσθήκη ογκώδους επιχώματος. (Κατερίνα Μανούσου - Ντέλλα, 2001)



**Χάρτης 3**

*Χάρτης Ιπποτικής πόλης με τις χρήσεις γης και το διαχωρισμό του τύπου κατοικίας του πληθυσμού. (Μίχαλου Μαρία Μαργαρίτα, 2013)*

- **Οθωμανική περίοδος**

Η περίοδος αυτή υπήρξε καθοριστική για την περαιτέρω εξέλιξη της πόλης και των μνημειακών κατασκευών που περιλάμβανε.

Η Ρόδος εξελίχθηκε αργά ως μια μεσαιά επαρχιακή πόλη της οθωμανικής αυτοκρατορίας. Στην πόλη λειτουργούσαν ναυπηγεία στο λιμάνι του Μανδρακίου που διατηρήθηκαν ως τις αρχές του 20ού αιώνα, καθώς και δικαστήρια και εμποροδικεία.

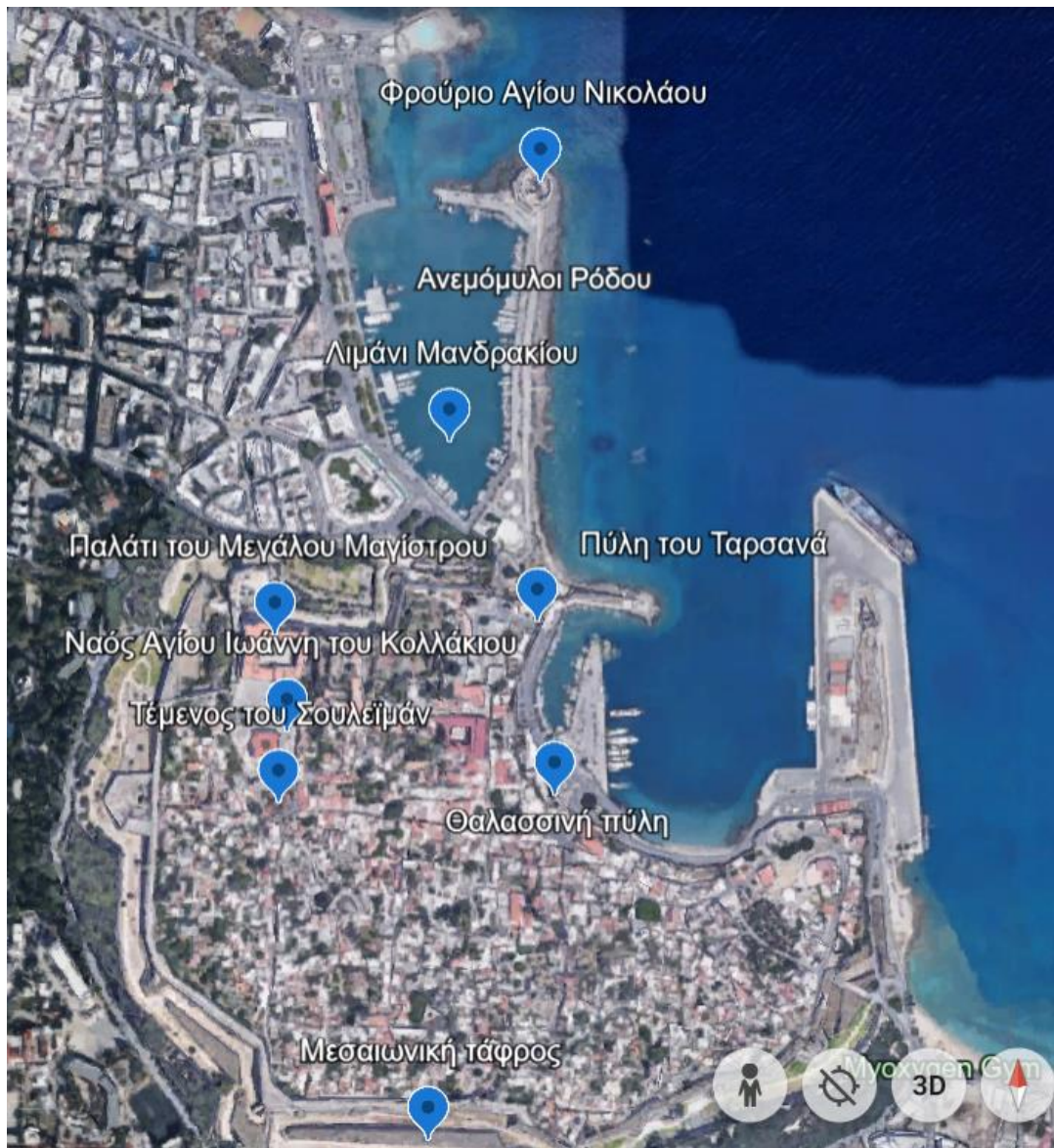
Η περίοδος της Τουρκοκρατίας μπορεί να θεωρηθεί ως μια μεγάλη περίοδος συντήρησης των μεσαιωνικών κτισμάτων και των οχυρώσεων μετά την αποχώρηση των Ιπποτών, οι οποίοι μεταφέρθηκαν στη νέα τους έδρα, τη Μάλτα. Το Παλάτι του Μεγάλου Μαγίστρου μετατράπηκε σε φυλακές υψηλών προσώπων, ενώ το Νοσοκομείο (το σημερινό αρχαιολογικό μουσείο) δεν άλλαξε χρήση έως τα τέλη του 19<sup>ου</sup> αιώνα. Οι πολυάριθμες εκκλησίες της περιτειχισμένης πόλης μετατράπηκαν σε

τζαμιά, αφού εντός των τειχών απαγορευόταν να κατοικούν χριστιανοί. Παράλληλα, χτίστηκαν νέα μεγαλοπρεπή τεμένη και άλλα συγκροτήματα κτιρίων κοινής ωφελείας, με πιο σημαντικό το επιβλητικό συγκρότημα του τεμένου Σουλεϊμάν στο υψηλότερο σημείο του «παζαριού».

Οι κατοικίες των Ελλήνων και Λατίνων της περιόδου της Ιπποτοκρατίας χρησιμοποιήθηκαν για να στεγάσουν νεοφερμένους εποίκους μουσουλμάνων, με μικρές μετατροπές και προσθήκες ελαφρών κυρίως στοιχείων, ενώ δημιουργήθηκαν κήποι στο εσωτερικό των κατοικιών. Ο χώρος της μεσαιωνικής τάφρου παρέμεινε αδιαμόρφωτος, ως χώρος στρατωνισμού φρουράς και περιορισμένης καλλιέργειας ή βοσκής ζώων με ελάχιστες προσθήκες φυλακίων, κυρίως στα υψηλότερα σημεία των πύργων.

Στο εμπορικό λιμάνι, έξω από τη Θαλασσινή Πύλη, χτίζονται καταστήματα και αποθήκες. Σημαντικές επιπτώσεις είχε η προσθήκη του πέτρινου πυργίσκου, ενός από τους παλαιότερους φάρους της Μεσογείου στον κεντρικό πύργο του φρουρίου του Αγίου Νικολάου. Η πρόσθετη αυτή επιβάρυνση που δημιούργησε στο ασθενέστερο σημείο της λιθοδομής στο σπειροειδές κλιμακοστάσιο του πύργου, οδήγησε σταδιακά στον κίνδυνο κατάρρευσής του.

Το δεύτερο μισό του 19<sup>ου</sup> αιώνα ήταν η εποχή που επέφερε τη μεγαλύτερη καταστροφή στα μνημεία της μεσαιωνικής πόλης, με σημαντικότερο γεγονός την έκρηξη της πυρίτιδας στα υπόγεια του καμπαναριού του ναού του Αγίου Ιωάννη του Κολλακίου το 1856. Σε συνδυασμό με τον καταστροφικό σεισμό που είχε προηγηθεί, η έκρηξη αφάνισε στην κυριολεξία το κέντρο της ιπποτικής πόλης σε ακτίνα 300 μ. Τέλος, το 1908, καθαιρέθηκαν για λόγους πολεοδομικούς από την Οθωμανική Διοίκηση οι παλαιοί πύργοι της πύλης του Ταρσανά. (Όλες οι προαναφερόμενες τοποθεσίες φαίνονται στον χάρτη 4). (Κατερίνα Μανούσου - Ντέλλα, 2001)



Χάρτης 4 Πηγή: (Google Earth, 2024)

- **Περίοδος Ιταλοκρατίας**

Η περίοδος της Ιταλοκρατίας αποτελεί για την πόλη της Ρόδου αλλά και γενικότερα για τη Δωδεκάνησο την πιο γόνιμη περίοδο, κατά την οποία σχεδόν ολοκληρώθηκε η υποδομή για την ανάπτυξη της υπαίθρου και τέθηκαν οι βάσεις για τη σύγχρονη διαμόρφωση του αστικού περιβάλλοντος. Η τελευταία εικοσαετία (1923 – 1943) είναι η πιο κρίσιμη και δημιουργική για την εθνική, τη γλωσσική, τη θρησκευτική και την πολιτιστική ταυτότητα των Δωδεκανησίων.

Κατά την περίοδο αυτή, το αστικό περιβάλλον μετασχηματίζεται με την κατασκευή μεγάλων δημοσίων έργων, βιομηχανικών μονάδων και τις αποφασιστικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, ενώ αναδεικνύονται αρχαιολογικοί χώροι και τοπία

ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Οι Ιταλοί μετέφεραν το διοικητικό κέντρο εκτός τειχών, κατά μήκος του λιμανιού του Μανδρακίου, συνεχίζοντας την κατασκευή νέων μεγαλοπρεπών κτιρίων, κάτι που είχε ξεκινήσει επί τουρκοκρατίας.

Η χωροθέτηση του νέου ιστορικού κέντρου και της αγοράς είχε μνημειακό χαρακτήρα, περιλαμβάνοντας τη διαμόρφωση προστατευτικής ζώνης γύρω από τη βόρεια οχύρωση της πόλης. Ο μετασηματισμένος χώρος εκτεινόταν από την οδό Ιπποτών και την πλατεία του μεγάλου Νοσοκομείου, έως τη βόρεια οχυρωματική γραμμή, και από την ανατολική οχύρωση μέχρι το Παλάτι του Μεγάλου Μαγίστρου. Η επέμβαση είχε κυρίως πολεοδομικό χαρακτήρα και περιλάμβανε τη διάνοιξη ή τροποποίηση πυλών στα τείχη, την ανάπλαση ελεύθερων χώρων και της οδού Ιπποτών, την ανακατασκευή του Παλατιού και την κατεδάφιση ολόκληρων οικοδομικών τετραγώνων ιστορικών κτισμάτων (βλ. χάρτη 5).



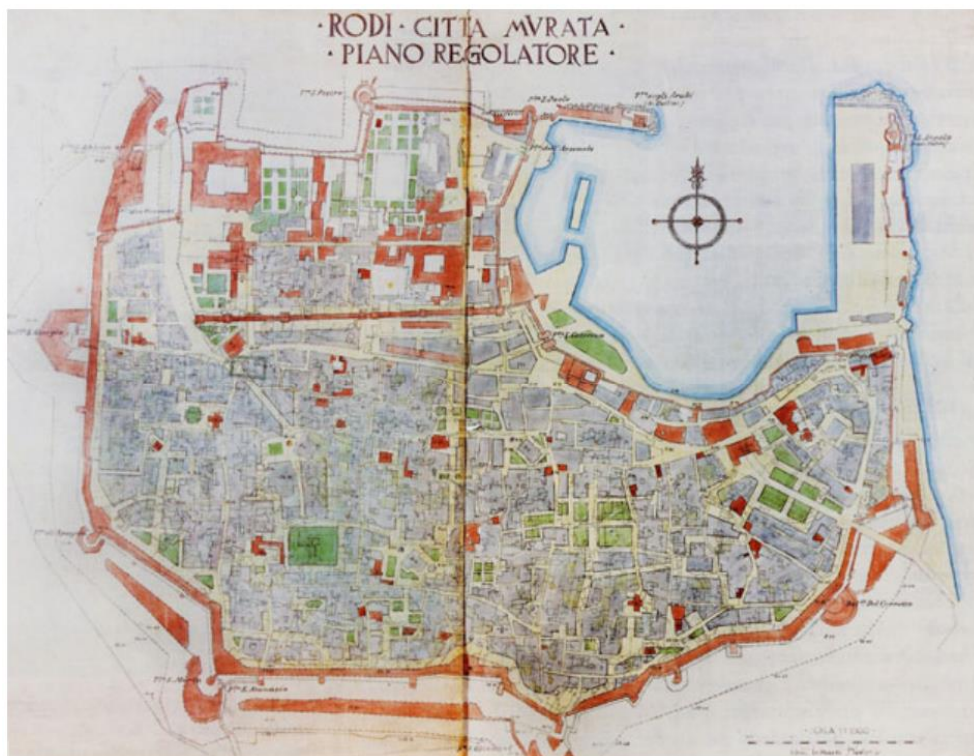
*Χάρτης 5 Η περιοχή του νέου ιστορικού κέντρου Πηγή: (Google Earth, 2024)*

Ιστορικής σημασίας πρωτοποριακή ενέργεια διαχείρισης του μνημειακού συγκροτήματος υπήρξε η κήρυξη της «μνημειακής ζώνης της μεσαιωνικής πόλης», που περιέλαβε και περιοχή προστασίας πρασίνου γύρω από τις οχυρώσεις, ήδη το 1920. Η ζώνη αυτή έχει έκταση περίπου 150 στρεμμάτων και η ιταλική διοίκηση προχώρησε εσπευσμένα στην κήρυξή της ως αδόμητης.

Κατά την ιταλική περίοδο πραγματοποιήθηκαν εκτεταμένες παρεμβάσεις για την ενίσχυση τμημάτων των μεσαιωνικών οχυρώσεων και του πρανούς της τάφρου, ενώ

ταυτόχρονα διαμορφώθηκε μια περιμετρική ζώνη πρασίνου και μια οδική αρτηρία που ένωνε τις νότιες με τις βόρειες συνοικίες γύρω από την περιτειχισμένη πόλη.

Το 1934 εγκρίθηκε με ειδικό διάταγμα το ρυθμιστικό σχέδιο για τη μεσαιωνική πόλη της Ρόδου, το οποίο σχεδιάστηκε από τον σημαντικό αρχιτέκτονα Florestano di Fausto (βλ. χάρτη 6). Το σχέδιο προέβλεπε σημαντικές επεμβάσεις που περιλάμβαναν σχεδόν πλήρη αναδιάταξη του μεσαιωνικού πολεοδομικού ιστού, με τη διάνοιξη νέων δρόμων, την κατεδάφιση κτιρίων και τις διαμορφώσεις ελεύθερων χώρων.

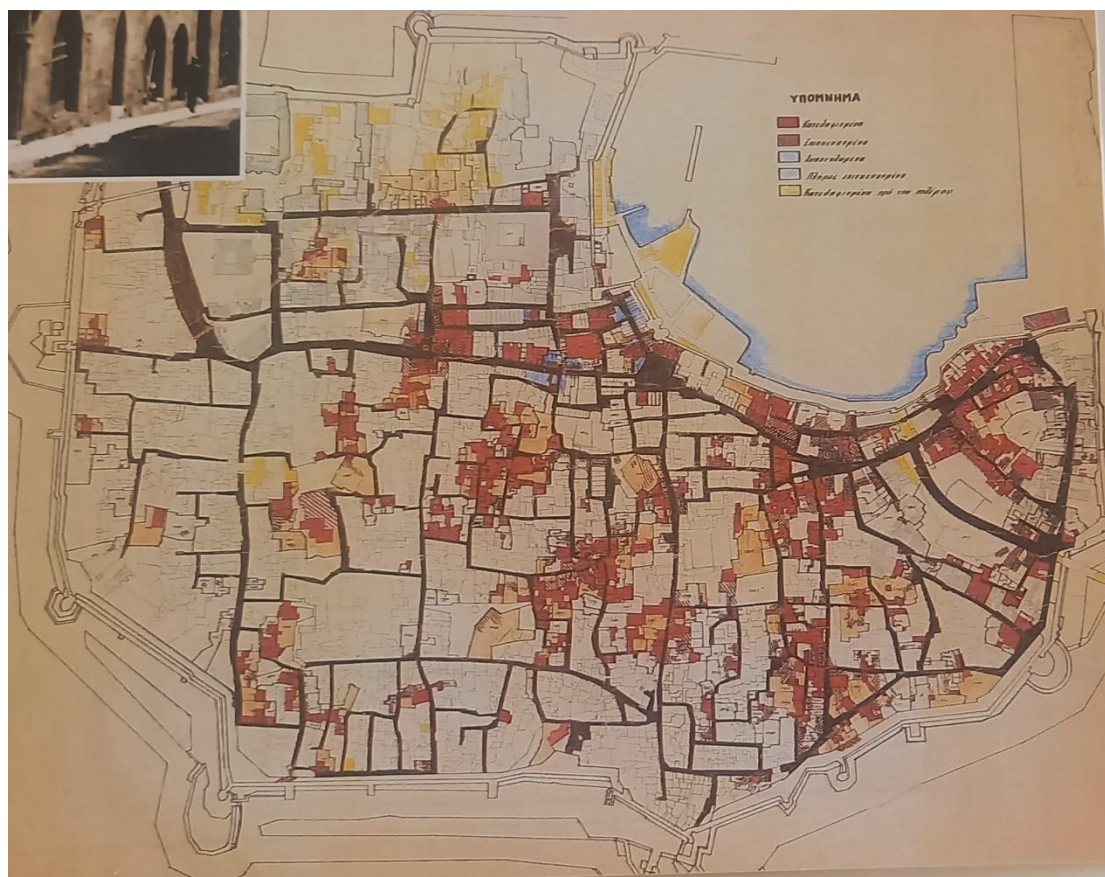


*Χάρτης 6 - Το ιταλικό ρυθμιστικό σχέδιο της μεσαιωνικής πόλης (Κατερίνα Μανούσου - Ντέλλα, 2001)*

Κατά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο (1939-1945) η μεσαιωνική πόλη πλήττεται από μία ακόμα μεγάλη καταστροφή που αυτή τη φορά επέφεραν οι βομβαρδισμοί των Συμμάχων εναντίον των Ιταλών και Γερμανών κατακτητών. Τα συσσωρευμένα ερείπια από τις βόμβες δημιούργησαν κενά στον μεσαιωνικό πολεοδομικό ιστό που ακόμα και σήμερα δεν κατέστη δυνατή η διευθέτησή τους.

Στη διάρκεια του Β' Παγκοσμίου Πολέμου εν μέρει χρησιμοποιήθηκαν οι οχυρώσεις. Ένα τμήμα τους χρησιμοποιήθηκε ως καταφύγιο του άμαχου πληθυσμού, ενώ στο φρούριο του Αγίου Νικολάου ο ιταλικός στρατός εγκατέστησε όπλα. Έτσι, έγιναν

βαριές κατασκευές από οπλισμένο σκυρόδεμα και χτίστηκαν ογκώδεις τοίχοι με ασβεστόλιθους, καθώς επίσης και στο μόλο των μύλων, για την άμυνα του λιμανιού. Η βρετανική Διοίκηση προσπάθησε να αποκαταστήσει τις σοβαρές ζημιές του πολέμου όσο παρέμεινε στην εξουσία (1945-1947). Η κατάσταση αυτή αποτυπώνεται στο χάρτη που εκπονήθηκε εκείνη την περίοδο, όπου επισημαίνονται τα κτίσματα που καταστράφηκαν ολοσχερώς, αυτά που κρίνονται επισκευάσιμα, τα επισκευασμένα και όσα ήταν ήδη υπό επισκευή (βλ. χάρτη 7). (Κατερίνα Μανούσου - Ντέλλα, 2001)



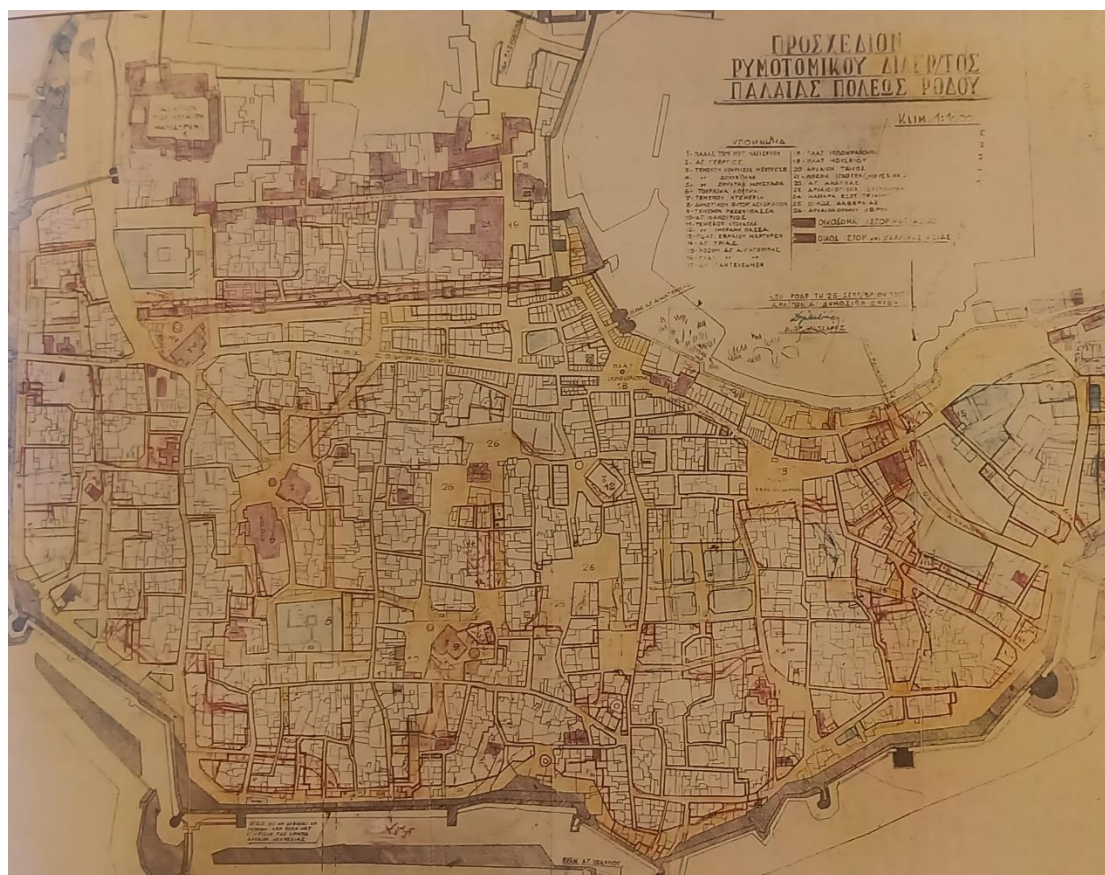
*Χάρτης 7 Η κατάσταση των κτισμάτων και των μνημείων μετά τον βομβαρδισμό*

*Πηγή: (Κατερίνα Μανούσου - Ντέλλα, 2001)*

- **Σύγχρονη εποχή**

Η ενσωμάτωση της Δωδεκανήσου στην Ελλάδα στις 7 Μαρτίου 1948 υπήρξε καθοριστική για τον τομέα του πολιτισμού. Κύριο μέλημα της ελληνικής Διοίκησης ήταν η αποκατάσταση των μεγάλων καταστροφών του πολέμου και η διατήρηση και λειτουργία της τουριστικής υποδομής που ήδη διέθετε η Ρόδος.

Το 1954 έγινε μία προσπάθεια ρυμοτομικής μελέτης της παλιάς πόλης που βασίστηκε στο αντίστοιχο ιταλικό του 1934, η οποία έλαβε υπόψη τις καταστροφές και τα κενά που δημιούργησαν οι βομβαρδισμοί του 1944 (βλ. χάρτη 10).



*Χάρτης 8 Ρυμοτομικό σχέδιο της μεσαιωνικής πόλης, του 1954 (Κατερίνα Μανούσου - Ντέλλα, 2001)*

Το 1959 συντάχθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο με τους όρους δόμησης της μεσαιωνικής πόλης της Ρόδου, το οποίο ήταν βασισμένο σε τοπογράφηση του 1956, που τελικά εγκρίθηκε το 1961 (ΦΕΚ 148/23-12-1961, τευχ.4). Βασική αρχή είναι η χάραξη νέων δρόμων για την εξυπηρέτηση των αυτοκινήτων, ενώ κυριαρχεί η έλλειψη σεβασμού της διατήρησης των μνημείων που διασώθηκαν από τον πόλεμο.

Ωστόσο, οι όροι δόμησης για την ένταξη νέων οικοδομών είναι συμβατοί με τις ιδιαιτερότητες του μεσαιωνικού πολεοδομικού ιστού. Το σύστημα δόμησης που ορίζεται είναι το συνεχές. Η πόλη χωρίζεται σε τομείς κατοικίας με ελάχιστο εμβαδόν οικοπέδων τα 300 τ.μ. και εμπορικού κέντρου με ελάχιστο εμβαδόν τα 100 τ.μ. Η επιτρεπόμενη κάλυψη ανέρχεται στο 50% ή 70% αντίστοιχα, επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων είναι τα δώροφα με μέγιστο ύψος τα 8 μ. εκτός ενός μικρού τμήματος του



εμπορικού κέντρου που είναι μονώροφα, με μέγιστο ύψος τα 5,50 μ. Τυπικά το ρυμοτομικό αυτό σχέδιο ισχύει μέχρι και σήμερα.

Ευτυχή αντίφαση στο παραπάνω ρυμοτομικό αποτελεί η κήρυξη της αρχαιολογικής υπηρεσίας του εντός των τειχών τμήματος της πόλης της Ρόδου ως «διατηρητέου μνημειακού συγκροτήματος» (ΦΕΚ 24/22-1-1960, τεύχ. Β').

Το 1988, η μεσαιωνική πόλη της Ρόδου ανακηρύσσεται από την UNESCO Πόλη Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς. (Κατερίνα Μανούσου - Ντέλλα, 2001)

Στο Β' κεφάλαιο που ακολουθεί, περιγράφεται πιο διεξοδικά το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τη μεσαιωνική πόλη, ενώ αναλύεται η σπουδαία διάκριση από την UNESCO. Θα αποσαφηνιστεί η φύση αυτής της διάκρισης και θα τονιστεί η σημασία της.

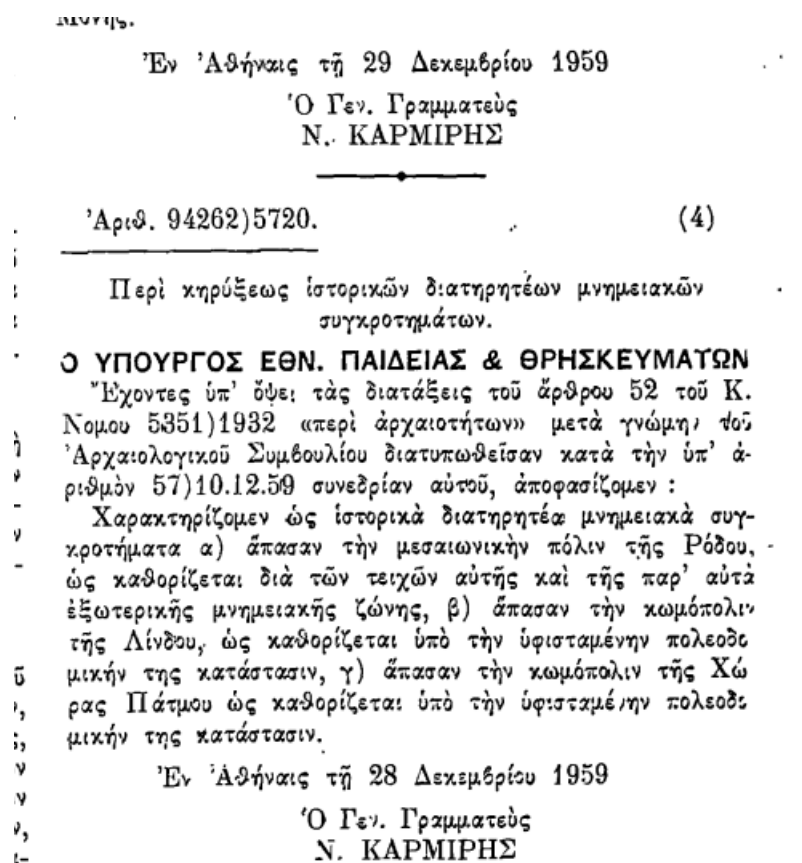
## Β' ΚΕΦΑΛΑΙΟ

### 1. Πολεοδομικά στοιχεία της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου

#### 1.1 Όροι δόμησης – Νομοθετικές διατάξεις

Η Μεσαιωνική Πόλη διέπεται κυρίως από τις παρακάτω διατάξεις:

- 1) Της υπ' αριθμόν απόφασης Γ.Γ. 94262/5720/29-12-1959 (ΦΕΚ 24/Β/22-01-1960) «περί κηρύξεως ιστορικών διατηρητέων μνημειακών συγκροτημάτων».



*Εικόνα 9 Πηγή: (Εθνικό Τυπογραφείο, 2024)*

Στις 29-12-1959 χαρακτηρίστηκε ως ιστορικό διατηρητέο μνημειακό συγκρότημα, λαμβάνοντας υπ' όψη τις διατάξεις του άρθρου 52 του Κ. Νόμου 5351/1932 «περί αρχαιοτήτων».

Το άρθρο 52 έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 14 του Ν. 216/1943 και το άρθρο 32 παρ. 5 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α/ 14.3.1983).

- 2) Του Β. Διατάγματος της 09-12-1961 (ΦΕΚ 148/Δ/22-12-1961) «Μεσαιωνική Πόλη» περί επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ρόδου (εντός των τειχών) και καθορισμού των όρων δομήσεως των οικοπέδων αυτού.

Σύμφωνα με το Διάταγμα αυτό, τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων καθορίζονται κατά τομείς όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα, στο άρθρο 2.

<p style="text-align: center;"><b>ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Β. ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ</b></p> <p>Περί επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ρόδου (έντός των τειχών) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού. . . . . 1</p> <p>Περί παρατάσεως της προθεσμίας του από 19.2.1960 Δ) της «περί παρατάσεως της έτη-ίας προθεσμίας του από 19.2.59 Δ) της «περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου 'Αθή ων» (Φ.Ε.Κ. 37Α'), (Φ.Ε.Κ. 26Δ'). 2</p> <p>Περί καταργήσεως του άρθρου 22 του Γ.Ο.Κ. του Κράτους. 3</p> <p>Περί συμπληρώσεως της παραγρ. 6 του άρθρου 17 του από 9.8.1955 Β. Δ) της «περί Γ.Ο.Κ.». . . . . 4</p> <p>Περί τροποποιήσεως του από 26.7.1959 Β. Δ) της «περί τροποποιήσεως του από 9.8.1955 Β. Δ. κλπ.». . . . . 5</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Β. ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ</b></p> <p style="text-align: right;">(1)</p> <p>Περί επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ρόδου (έντός των τειχών) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού.</p> <p style="text-align: center;"><b>ΠΑΥΛΟΣ</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ΒΑΣΙΛΕΥΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ</b></p> <p>Έχοντες υπ' όψιν τας διατάξεις του από 17 'Ιουλίου 1923 Ν. Δ. «περί σχεδίων πόλεων κλπ.», ως μεταγενεστέρως τροποποιήθησαν και συμπληρώθησαν και δη τὰ άρθρα 3, 9 και 70 αυτού, τήν υπ' αριθ. Α. 77960)21.11.1961 απόφασιν του Υπουργού Δημοσίων Έργων «περί εξουσιοδοτήσεως του Υφυπουργού Δημοσίων Έργων δι' άκτικην άρμοδιότητων» (Φ.Ε.Κ. 419)Β) και ίζοντες τήν υπ' αριθ. 1169) 1960 γνωμοδότησιν του Συμβουλίου Ο'κισμύ και 516)1961 του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων (Τμήμα Ο'κισμύ) και τας υπ' αριθ. 16)1960 και 95)1960 πράξεις του Δημοτικού Συμβουλίου Ρόδου, ως και τήν υπ' αριθ. 634)1961 γνωμοδότησιν του Συμβουλίου 'Επικρατείας, προτάσει του 'Ημετέρου επί των Δημοσίων Έργων Υφυπουργού, άπεφασίσμεν και διατάσσομεν:</p> <p style="text-align: right;">*Άρθρον 1.</p> <p>Έγκρίνομεν τήν επέκτασιν του ρυμοτομικού σχεδίου Ρόδου (έντός των τειχών), ως εμφαίνεται εις τά, υπό του Γενικού</p>	<p>Λιευθυντού των Δημοσίων Έργων του Υπουργείου Δημοσίων Έργων τεθεωρημένα δια τής υπ' αριθ. Ε. 27291)1961 πράξεως αυτού σχετικά όκτώ (8) πρωτότυπα διαγράμματα υπό κλίμακα 1:500, ών τινων συνοπτικά αντίτυπα δημοσιεύονται κατωτέρω.</p> <p style="text-align: right;">*Άρθρον 2.</p> <p>Τὰ ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, έφ' ών δια του παρόντος επεκτείνεται το ρυμοτομικόν σχέδιον καθορίζονται ως ακολούθως κατά τομείς εμφανιμένους εις τὰ άνωτέρω διαγράμματα.</p> <p>Τομείς Α' :</p> <p>Έλάχιστον πρόσωπον έπτά (7) μέτρα.</p> <p>Έλάχιστον βάθος δέκα (10) μέτρα.</p> <p>Έλάχιστον έμβαδόν εκατόν (100) τετρ. μέτρα.</p> <p>Τομείς Α1' :</p> <p>Έλάχιστον πρόσωπον έπτά (7) μέτρα.</p> <p>Έλάχιστον βάθος δέκα (10) μέτρα.</p> <p>Έλάχιστον έμβαδόν εκατόν (100) τετρ. μέτρα.</p> <p>Τομείς Β' :</p> <p>Έλάχιστον πρόσωπον δέκα (10) μέτρα.</p> <p>Έλάχιστον βάθος δέκα έξ (16) μέτρα.</p> <p>Έλάχιστον έμβαδόν τριακόσια (300) τετρ. μέτρα.</p> <p style="text-align: right;">*Άρθρον 3.</p> <p>Η μεγίστη επιφάνεια εκάστου οικοπέδου, έφ' ου επεκτείνεται δια του παρόντος το ρυμοτομικόν σχέδιον, ή θυσιαμένη να καλυφθή υπό τής κυρίας οικιακής ή και των έσωτερικών τοιούτων, όρίζεται δια μέν τούς τομείς Α' και Α1' εις έβδομήκοντα έκατοστά (70%), δια δέ τον τομέα Β' εις πενήκοντα έκατοστά (50%) τής όλης επιφάνειας του οικοπέδου.</p> <p style="text-align: right;">*Άρθρον 4.</p> <p>Ός ο'κδομικόν σύστημα επί των οικοπέδων, έφ' ών επεκτείνεται δια του παρόντος το ρυμοτομικόν σχέδιον, όρίζεται δι' άπαντας τούς τομείς το συνεχές.</p> <p style="text-align: right;">*Άρθρον 5.</p> <p>Ό μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός όρόφων των οικοδομών, όρίζεται δια μέν τούς τομείς Α' και Β' εις δύο (2), δια δέ τον τομέα Α1' εις ένα (1) και το άνώτατον ύψος αυτών δια τούς τομείς Α' και Β' εις όκτώ (8) μέτρα, δια δέ τον τομέα Α1' εις πέντε και ήμισυ (5,5) μέτρα.</p> <p>Εις τον 'Ημέτερον επί των Δημοσίων Έργων Υφυπουργόν, ανατίθεμεν τήν δημοσίευσιν και εκτέλεσιν του παρόντος Διατάγματος.</p> <p style="text-align: right;">'Εν 'Αθήναις τή 9 Δεκεμβρίου 1961</p> <p style="text-align: center;"><b>ΠΑΥΛΟΣ</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Β.</b></p> <p style="text-align: right;">Ο ΕΠΙ ΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ <b>Α. ΘΕΟΔΟΣΙΑΔΗΣ</b></p>
--	---

Εικόνα 10 Η 1<sup>η</sup> σελίδα του ΦΕΚ 148/Δ/22-12-1961 όπως δημοσιεύθηκε (ΦΕΚ 148Δ/1961, 1961)

Καθορίζονται ελάχιστα όρια για το εμβαδόν και το πρόσωπο, καθώς και οι λοιποί όροι δόμησης των οικοπέδων, σύμφωνα με τους τομείς Α, Α1 και Β. Βλέπουμε ότι ο τομέας Α και ο Α' έχουν ίδιο πρόσωπο, βάθος, εμβαδόν και

επιφάνεια κάλυψης, όμως διαφέρουν ως προς τον μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων.

Ως οικοδομικό σύστημα ορίζεται και για τους τρεις τομείς το συνεχές. Υπάρχουν 8 διαγράμματα υπό κλίμακα 1:500 που δημοσιεύονται μαζί με το παραπάνω Διάταγμα, ωστόσο δεν είναι σε καλή κατάσταση λόγω παλαιότητας και δεν είναι ευανάγνωστα.

- 3) Του Β. Διατάγματος της 18-10-1963 **(ΦΕΚ 176/Δ/23-10-1963)**, περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του από 09-12-1961 Β. Δ/τος.

Εδώ, στο παραπάνω Διάταγμα 148/Δ/1961 συμπληρώνονται τα εξής:

- I. Στο άρθρο 2: Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα του τομέα Β τα οποία την 23<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 1961 δεν έχουν μεν τα κατά τα ανωτέρω καθορισθέντα ελάχιστα όρια, έχουν όμως:

Ελάχιστο πρόσωπο (8) μέτρα

Ελάχιστο βάθος (14) μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν (200) τ.μ.

- II. Στο άρθρο 3: Κατά παρέκκλιση, το ποσοστό κάλυψης στους τομείς Α και Α1 ορίζεται μεν στο ισόγειο ή στον τυχόν αντ' αυτού υπάρχοντα α' όροφο το 90%, στους δε υπερκείμενους ορόφους το 60%.

(ΦΕΚ 176Δ/1963, 1963)

- 4) Της υπ' αριθμόν **Υ. Α. 2736/197/24-07-1965**, **(ΦΕΚ 453/Β/27-07-65)**  
«Χαρακτηρισμός του Δήμου Ρόδου ως οργανωμένου αρχαιολογικού τόπου».

## ΥΠΟΥΡΓΙΚΑΙ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ & ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

Αριθ. 10358.

(1)

Περὶ χαρακτηρισμοῦ τοῦ Δήμου Ρόδου ὡς ὀργανωμένου  
ἀρχαιολογικοῦ τόπου.

### Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΡΟΕΔΡΙΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

Ἐχόντες ὑπ' ὄψει: 1) Τὴν ὑπ' ἀρ. 6508)9.6.65 ἀναφορὰν τοῦ Δήμου Ρόδου, 2) τὴν ὑπ' ἀριθ. 673)65 ἀπόφασιν τοῦ Συμβουλίου τῆς Ἐπικρατείας (Τμ. Β') καθ' ἣν ἀκατὰ τὴν ἐννοίαν τῆς διατάξεως τῆς παρ. 1 τοῦ ἀρθροῦ 24 τοῦ κωδικ. Β.Δ. 24)9—20.10.1958 ὁ ἀναγκαῖος πρὸς ἐφαρμογὴν αὐτῆς χαρακτηρισμὸς πᾶσι τῖνος ὡς ὀργανωμένου ἀρχαιολογικοῦ τόπου, ἀναφερόμενος εἰς ἀρχαιολογικὰ θέματα, δεόν ὅπως ἐνεργηθῆ ὑπὸ τῆς ἐχούσης τὴν διαχείρισιν τῶν θεμάτων τούτων Ἰπηρεσίας καὶ εἰδικώτερον, ὑπὸ τῶν κατὰ τὰς οἰκείας διατάξεις ἐχόντων τὴν παρεμφερῆ ἀρμοδιότητα χαρακτηρισμοῦ χώρου τινὸς ὡς ἀρχαιολογικοῦ ὄργανων, ἤτοι ὑπὸ τοῦ Ἰπουργοῦ Προεδρίας τῆς Κυβερνήσεως μετὰ γνωμοδότησιν τοῦ Ἀρχαιολογικοῦ Συμβουλίου, 3) τὰς διατάξεις τοῦ Κωδ. Δ. 9)24.8.1932 (ΦΕΚ 275) ἀρθρ. 50 καὶ τοῦ ἀρθρ. 32 τοῦ Β.Δ. 634)1960 (ΦΕΚ 143) καὶ 4) τὴν ὑπ' ἀριθ. 36)11.6.1965 πρᾶξιν τοῦ Ἀρχαιολογικοῦ Συμβουλίου, ἀποφασίζομεν:

Χαρακτηρίζομεν τὸν Δήμον Ρόδου ὡς ὀργανωμένου ἀρχαιολογικὸν τόπον, ἤτοι τόπον ἔχοντα ἱστορικὴν καὶ ἀρχαιολογικὴν ἀξίαν, λόγῳ τῆς ἐν αὐτῷ ὑπάρξεως ἀξιολόγων ἀρχαιολογικῶν εὐρημάτων καὶ σπουδαίων ἱστορικῶν μνημείων καὶ τελούντα ὑπὸ τὴν ἄμεσον κρατικὴν ἐποπτείαν διὰ τῆς καθιδρῦ-

σεως καὶ ἐγκαταστάσεως ἐν αὐτῷ τῆς Ἐφορείας Ἀρχαιοτήτων καὶ παρεμφεροῦς Ἀρχαιολογικῆς Ἰπηρεσίας.

Ὁ ἀνωτέρω χαρακτηρισμὸς τοῦ Δήμου Ρόδου ὡς ὀργανωμένου ἀρχαιολογικοῦ τόπου προσήκει εἰς αὐτὸν ἀδιακόπως καὶ δὴ καθ' ὅλον τὸ χρονικὸν διάστημα τῆς ἰσχύος τοῦ Νόμου 3238)1955, συνεχῶς μέχρι σήμερον καὶ ἐφεξῆς.

Ἐν Ἀθήναις τῇ 24 Ἰουλίου 1965

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
Κ. ΣΤΕΦΑΝΑΚΗΣ

*Εικόνα 11. Απόσπασμα του ΦΕΚ 453/Β/27-07-65 με την Υπ. Απόφαση*

*Πηγή: (Εθνικό Τυπογραφείο, 2024)*

Σύμφωνα με την παραπάνω Υπουργική Απόφαση, λόγω της ύπαρξης αξιόλογων αρχαιολογικών ευρημάτων και σπουδαίων ιστορικών μνημείων, ο Δήμος της Ρόδου χαρακτηρίζεται ως οργανωμένος αρχαιολογικός τόπος. Τελείται υπό άμεση κρατική εποπτεία, με την ίδρυση της Εφορείας Αρχαιοτήτων και παρεμφερούς Αρχαιολογικής Υπηρεσίας.

5) Της Υπουργικής Απόφασης 2736/197 (ΦΕΚ 193Δ/1987) «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Ρόδου (Ν. Δωδεκανήσου)».

Όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα, εγκρίνεται το γενικό πολεοδομικό σχέδιο του οικισμού Ρόδου, του Δήμου Ρόδου. Τα όριά του προσδιορίζονται σε χάρτη κλίμακας 1:5000 και αυτός περιλαμβάνει κυρίως:

α) την επέκταση του σχεδίου πόλης σε πυκνοδομημένες και αραιοδομημένες εκτάσεις με συνολική επιφάνεια 2.500 στρέμματα και τη δημιουργία 9 συνοικιών και 24 γειτονιών. Μία από τις εννέα συνοικίες είναι η Παλιά Πόλη, η οποία περιλαμβάνει τρεις (3) γειτονίες, την Παλιά αγορά, τον Άη Φανούρη και τον Άη Παντελεήμονα, με κατ./Ha 208 και μέσο συντελεστή δόμησης 1.

β) Τον προσδιορισμό χρήσεων γης, ειδικότερα διατήρηση της μορφής γενικής κατοικίας στο σύνολο του οικισμού, διατήρηση της υπάρχουσας θέσης κεντρικών λειτουργιών με παράλληλη επέκτασή τους, διατήρηση της υπάρχουσας θέσης των τουριστικών εγκαταστάσεων πλην εκείνων που βρίσκονται σε περιοχή που βρίσκεται σε ζώνη χονδρεμπορίου και χωροθέτηση τοπικών κέντρων σε κάθε γειτονιά.

Περιλαμβάνει επίσης,

- Οργάνωση εγκαταστάσεων εκπαίδευσης σε κάθε συνοικία με επέκταση των υπάρχοντων διδακτηρίων και με τη χωροθέτηση νέων. Ειδικότερα, για την πολεοδομική ενότητα Παλιά Πόλη, η Απόφαση περιλαμβάνει α) Χωροθέτηση νηπιαγωγείου στην γειτονιά του Άη Φανούρη και β) Χωροθέτηση γυμνασίου στην γειτονιά του Άη Παντελεήμονα.
- Οργάνωση των εγκαταστάσεων πρόνοιας σε κάθε συνοικία και ειδικότερα στην πολεοδομική ενότητα Παλιά Πόλη, α) Χωροθέτηση δύο παιδικών σταθμών στον Άη Φανούρη και ενός στον Άη Παντελεήμονα και β) Χωροθέτηση ενός ΚΑΠΗ στον Άη Φανούρη και ενός στον Άη Παντελεήμονα.
- Την ιεράρχηση του οδικού δικτύου.
- Τον καθορισμό ζωνών. Ειδικότερα, για την Παλιά Πόλη, ζώνη ειδικής ενίσχυσης (ZEE) και ζώνες περιβαλλοντικής εξυγίανσης – αναβάθμισης.
- Αναδάσωση των εκτάσεων που έχουν καταστραφεί από πυρκαγιές.
- Οχλούσες χρήσεις προς απομάκρυνση.

- Έργα δικτύου ύδρευσης, ένα εκ των οποίων είναι η αντικατάσταση των παλιών ιταλικών αγωγών διανομής και των εσωτερικών δικτύων.
- Μετατροπή του εναερίου δικτύου μεταφοράς χαμηλής, μέσης και υψηλής τάσης σε υπόγειο.
- Δημιουργία υπογείου καλωδιακού δικτύου για τα προγράμματα Ραδιοφωνίας και τηλεόρασης στην Παλιά Πόλη.
- Διατήρηση των υπαρχόντων σημείων υδροληψίας.
- Κατανομή σε όλη την έκταση του οικισμού των χώρων συγκέντρωσης του πληθυσμού σε περίπτωση θεομηνιών.

Εάν εντός των ορίων του Γ.Π.Σ. περιλαμβάνονται τυχόν δασικές εκτάσεις, τότε δεν υπάγονται στις ρυθμίσεις της παρούσας απόφασης. (ΦΕΚ 193Δ/1987, 1987)

ΑΘΗΝΑ 11 ΜΑΡΤΙΟΥ 1987	<b>ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ</b>	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ <b>193</b>
--------------------------	-----------------------	------------------------------

### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 2736/197

Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του οικισμού Ρόδου (Ν. Δωδεκανήσου).

#### Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33/Α) και ειδικότερα το άρθρο 3 αυτού.
2. Τις διατάξεις του Ν. 1558/85 (ΦΕΚ 137/Α) και ειδικότερα το άρθρο 23 παράγρ. 1.
3. Την υπ' αριθ. 71417/2942/11.10.85 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Κίνηση της διαδικασίας σύνταξης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου δήμου Ρόδου και των κοινοτήτων Ιαλυσσού, Καλλιθίων και Κοσκινού» (ΦΕΚ 691/Δ/1985).
4. Το υπ' αριθ. 358/23.10.85 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών Νομαρχίας Δωδεκανήσου, προς τους αρμόδιους φορείς.
5. Τις υπ' αριθ. 379/85 και 294/86 γνωμοδοτήσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Ρόδου.
6. Το υπ' αριθ. ΒΜ18/5008/3.12.85 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων (Δ/σης ΒΜ1).
7. Τα υπ' αριθ. ΤΥ. 6238/6.11.85, 6461 και 6535/18.11.85 έγγραφα της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών Νομαρχίας Ρόδου.
8. Το υπ' αριθ. 6506/27.11.86 έγγραφο της Δ/σης Δασών Νομαρχίας Δωδεκανήσου.
9. Τα υπ' αριθ. 2809/6.12.85 και 2419/19.9.86 έγγραφα της ΚΒ' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων Ν. Δωδεκανήσου.
10. Τα υπ' αριθ. 3397/9.12.85 και 2874/24.9.86 έγγραφα της 4ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων Ν. Δωδεκανήσου.
11. Το υπ' αριθ. Γ5Β/4229/21.11.85 έγγραφο του Υπουργείου Υγείας, Πρόνοιας και κοινωνικών ασφαλίσεων (Δ/σης Στεγασίων).
12. Το υπ' αριθ. 20481/2.12.85 έγγραφο της Ελληνικής Τράπεζας Βιομηχανικής Αναπτύξεως (ΕΤΒΑ).
13. Το υπ' αριθ. 53983/85 έγγραφο του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (ΕΟΤ).
14. Το υπ' αριθ. 1402/13.3.86 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού.
15. Το υπ' αριθ. 13353/26.11.85 έγγραφο του Ινστιτούτου Γεωλογικών και Μεταλλευτικών Ερευνών (ΙΓΜΕ).
16. Το υπ' αριθ. 9434/1812/3.12.85 έγγραφο της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου (ΚΕΑ).
17. Το υπ' αριθ. Τ.Τ./Η9/4126/5.11.85 έγγραφο του Λιμενικού Ταμείου Δωδεκανήσου.
18. Το γεγονός ότι οι υπόλοιποι φορείς δεν απάντησαν μέχρι σήμερα.
19. Την από 25.9.86 γνωμοδότηση (4η συνεδρίαση) του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος Ν. Δωδεκανήσου, αποφασίζουμε:
  - 1) Έγκριση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου του οικισμού Ρόδου του δήμου Ρόδου (Ν. Δωδεκανήσου) όπως τα όρια του προσδιορίζο-

νται με κόκκινη γραμμή στο χάρτη Π.1.11 σε κλίμακα 1:5.000. Κυρίως το ως άνω σχέδιο περιλαμβάνει:

Α. Την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού για πληθυσμό 53.000 κατοίκων για το 1990 με:

α) Την επέκταση του σχεδίου πόλης σε εκτάσεις πυκνοδομημένες και αραιοδομημένες συνολικής επιφάνειας 2.500 στρ. και τη δημιουργία 9 συνοικιών και 24 γειτονιών.

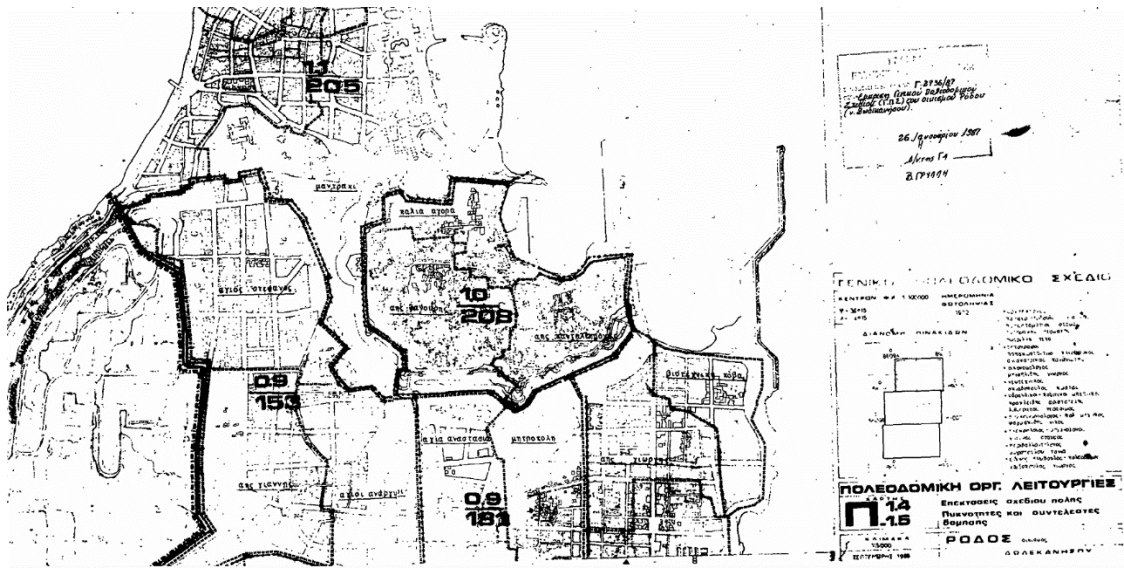
Στην έκταση των 2.500 στρεμμάτων περιλαμβάνεται, βιοτεχνική ζώνη 250 στρεμμάτων και έκταση 700 στρ. οικοδομικών συνταξιοσίων- Η μέση πυκνότητα και ο μέσος συντελεστής δόμησης της κάθε πολεοδομικής ενότητας ορίζεται όπως φαίνεται στους χάρτες Π.1.4 και Π.1.5 όπως στον ακόλουθο πίνακα.

Π.Ε.	Γειτονιά	Κάτ/Ha	Μέσος συντ. δόμησης
Νισχώρι	100 Χουρμαδιές Νισχώρι Μανδράκι	205	1,1
Παλιά Πόλη	Παλιά αγορά Αγ. Φανουρή Αγ. Παντελεήμονας	208	1
Μόντε Σμιθ	Αγ. Στέφανος Αγ. Ανάργυροι Αγ. Γιάννης	153	0,9
Μητρόπολη Αγ. Νικόλαος	Αγ. Αναστασία Μητρόπολη Αγ. Γιώργης Αγ. Νικόλαος Αγ. Δημήτρης Βιοτεχνική Κόβα	181	0,9
Ανάληψη	Μακρύ Στενό Ανάληψη Κάτω Ροδίτι	140	0,9
Ροδίτι	Φανερωμένη Ροδίτι Καρακόνερο	136	0,8
Μίγχαβλη	Μίγχαβλη Λαγούρου	120	0,7
Κρητικά	Κρητικά	161	1
Οικοδ. Σύν.	Καναμάτ Λινδών - Ιεροφατ. Κολοσσός Αιγυπιοτών Τραπ. Υπολλήλων	0,8 0,8 0,8 129	0,8
Βιοτεχν. Πάρκο		0,6	

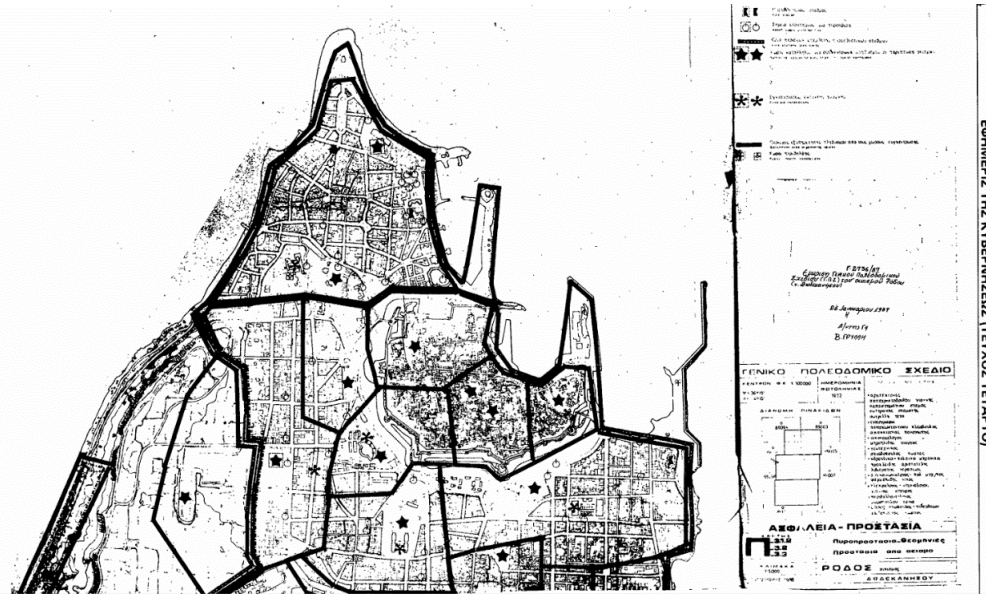
β) Τον προσδιορισμό των χρήσεων της όπως φαίνεται στους χάρτες Π.1.2 - Π.1.3.2, Π.1.11 σε κλίμακα 1:5.000 και ειδικότερα:

- Διατήρηση της μορφής γενικής κατοικίας στο σύνολο του οικισμού.
- Διατήρηση της σημερινής θέσης των κεντρικών λειτουργιών με παράλληλη επέκτασή τους στη συνοικία Αγίου Νικολάου.

**Εικόνα 12.** Η απόφαση έγκρισης Γ.Π.Σ. όπου φαίνεται ο πίνακας με τις Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε.), τις γειτονιές και τον μέσο συντελεστή δόμησης για κάθε Π.Ε. Πηγή: (ΦΕΚ 193Δ/1987, 1987)

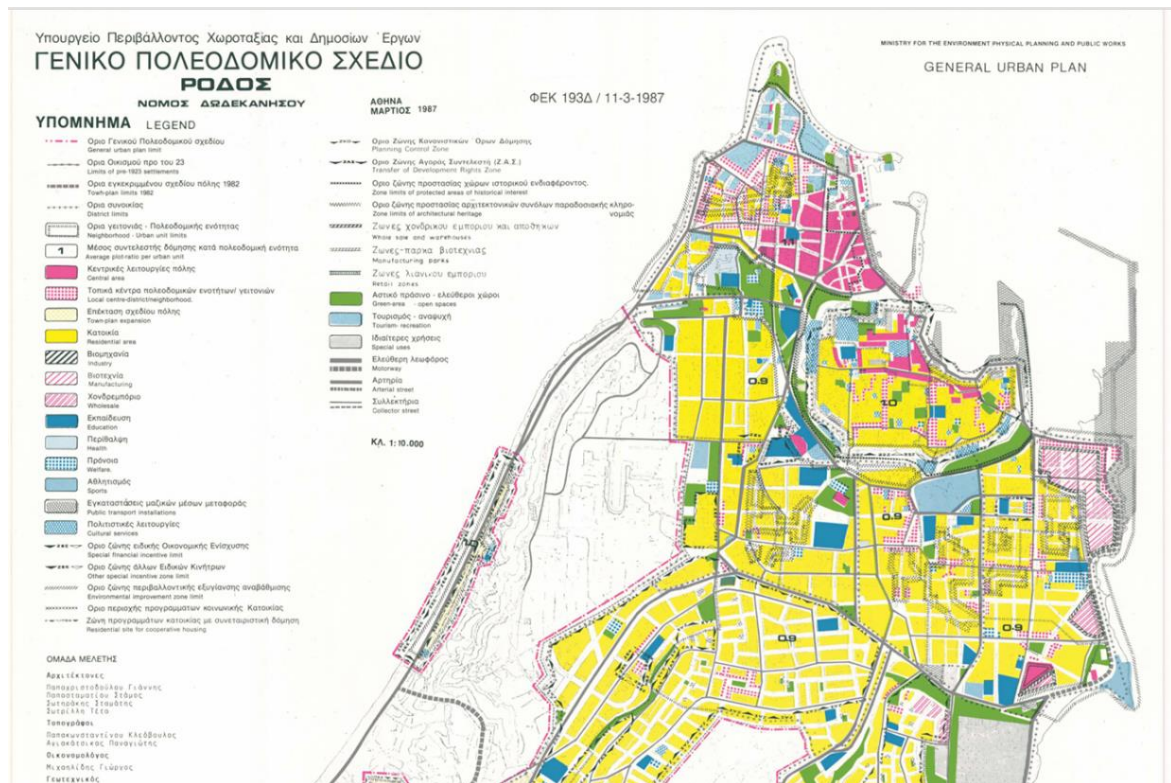


Εικόνα 13: Επεκτάσεις σχεδίου πόλης / Πυκνότητες και συντελεστές δόμησης Πηγή: (ΦΕΚ 193Δ/1987, 1987)



Εικόνα 14: Ασφάλεια και πυροπροστασία Πηγή: (ΦΕΚ 193Δ/1987, 1987)





**Εικόνα 15.** Χάρτης του ΓΠΣ Ρόδου. Πηγή: (Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ρόδου, 1987)

Σύμφωνα με τον παραπάνω χάρτη του ΓΠΣ της Ρόδου, στο βόρειο τμήμα της Μεσαιωνικής Πόλης οι χρήσεις γης είναι κυρίως κεντρικές λειτουργίες πόλης και κατοικία. Βλέπουμε επίσης πολιτιστικές λειτουργίες, αστικό πράσινο – ελεύθερους χώρους σε σχετικά μικρή έκταση, εκπαίδευση και ιδιαίτερες χρήσεις. Στο νότιο τμήμα, υπάρχουν ως επί το πλείστον χρήσεις κατοικίας. Σε μικρότερη έκταση έχουμε τοπικά κέντρα πολεοδομικών ενότητων / γειτονιών, αστικό πράσινο, εκπαίδευση, πολιτιστικές λειτουργίες, πρόνοια καθώς και κεντρικές λειτουργίες πόλης. Περιμετρικά υπάρχει όριο ζώνης περιβαλλοντικής εξυγίανσης – αναβάθμισης και όριο συνοικίας. Αυτό που παρατηρούμε από τις παραπάνω χρήσεις του ΓΠΣ του 1987 είναι ότι δεν διακρίνονται χρήσεις τουρισμού – αναψυχής ή λιανικού εμπορίου.

Στόχος του Γ.Π.Σ. του 1987 όσον αφορά την περιοχή της Μεσαιωνικής Πόλης, ήταν η οικιστική της ανάπτυξη με τον καθορισμό περιοχών αμιγούς κατοικίας. Αυτό όμως δεν επιτεύχθηκε και φαίνεται από τον συνεχώς μειωμένο αριθμό των μόνιμων κατοίκων της (το έτος 2001 ήταν μόλις 2.240, ενώ το 1971 ξεπερνούσε τους 5.488, 4.463 το '81 και 2.797 το '91). Το γεγονός αυτό της μείωσης του πληθυσμού οφείλεται κυρίως στα προβλήματα που έχουν να αντιμετωπίσουν οι κάτοικοι της Παλιάς Πόλης, όπως ο συνεχώς αυξανόμενος θόρυβος λόγω των νυχτερινών κέντρων που την έχουν

κατακλύσει αλλά και της έλλειψης σύγχρονων συνθηκών διαβίωσης (παλαιά σπίτια, έλλειψη αποχετευτικού, έλλειψη πρασίνου κ.ά.). (Μητσού Γεώργιος, 2013)

- 6) Της υπ' αριθμ. **ΥΠΠΟ / ΓΔΑΠΚ / ΑΡΧ / Β1 / Φ29 / 48764 / 2052 / 28-05-2009 (ΦΕΚ277 / ΑΑΠ / 15-06-2009)** «Οριοθέτηση της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου ως αρχαιολογικού χώρου»

Η κήρυξη, η οριοθέτηση ή ο επανακαθορισμός των αρχαιολογικών χώρων, πραγματοποιείται σύμφωνα με τα δεδομένα αρχαιολογικής έρευνας στο πεδίο και βάσει της απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού, η έκδοση της οποίας πραγματοποιείται κατόπιν της γνώμης του Συμβουλίου, συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα και δημοσιεύονται μαζί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. *Πηγή: Άρθρο 12 - (Ν. 3028/2002, ΦΕΚ 153Α/2002, 2002)*

- 7) Της υπ' αριθμόν **157/2014** απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Ρόδου (αρ. πρακτικού 7/02-04-2014) με θέμα «Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης Μεσαιωνικής Πόλης» και η υπ' αριθμόν πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΒΜΑ/ΤΑΧΜΑΕ/66954/41208/2193/824/13-3-14 απόφαση του Κ.Α.Σ. του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με θέμα «Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης Μεσαιωνικής Πόλης Ρόδου» (Α' φάση), η οποία δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα, για τον λόγο αυτόν δεν διατίθενται από την Πολεοδομία σχέδια ή μελέτες, εφόσον δεν είναι εγκεκριμένα.
- 8) Του **Ν. 4858/2021 (ΦΕΚ 220/Α/19-11-2021)** «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς».

Η παρούσα νομοθεσία πραγματεύεται την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας από την αρχαιότητα έως σήμερα, με σκοπό να διατηρηθούν οι ιστορικές μνήμες και να αναβαθμιστεί το πολιτιστικό περιβάλλον. Η πολιτιστική μας κληρονομιά αποτελείται από τα πολιτιστικά αγαθά που βρίσκονται εντός της ελληνικής επικράτειας, στα χωρικά ύδατα και σε θαλάσσιες ζώνες οι οποίες είναι ελληνικής δικαιοδοσίας, καθώς και τα άυλα αγαθά, όπως μύθοι, έθιμα, μουσική,

χοροί, παραδόσεις και δρώμενα που μαρτυρούν τον παραδοσιακό, λαϊκό και λόγιο πολιτισμό.

Η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς κυρίως περιλαμβάνει:

- Τον εντοπισμό, την έρευνα, τη μελέτη, την καταγραφή και την τεκμηρίωση των πολιτιστικών στοιχείων.
- Την αποτροπή οποιασδήποτε μορφής καταστροφής, αλλοίωσης ή ζημιάς.
- Την αποτροπή παράνομων ανασκαφών, κλοπών και εξαγωγών.
- Τη συντήρηση, καθώς και την αποκατάσταση της όπου χρειάζεται.
- Τη διευκόλυνση της πρόσβασης του κοινού σε αυτήν.
- Την προβολή και την ένταξή της στη σύγχρονη κοινωνία.
- Την εκπαίδευση και την ευαισθητοποίηση των πολιτών σχετικά με την πολιτιστική κληρονομιά. (Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, 2021)

## **1.2 Χαρακτηρισμός ως Μνημείο Παγκόσμιας Κληρονομιάς από την UNESCO**

Η UNESCO (United Nations Educational Scientific and Cultural Organization) είναι ένας διεθνής οργανισμός ο οποίος ιδρύθηκε το 1945 και συγκαταλέγεται στο σύστημα των Ηνωμένων Εθνών. Έχει έδρα το Παρίσι και ως αντικείμενο έχει τον πολιτισμό, την εκπαίδευση, τις επιστήμες, την επικοινωνία και την πληροφόρηση. (Μόνιμη Αντιπροσωπεία της Ελλάδας στην Unesco, 2015)

Το 1988 η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου, ύστερα από Απόφαση της UNESCO, εντάσσεται στον Κατάλογο των Πόλεων Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς. Η προστασία της ωστόσο, ξεκίνησε πολύ νωρίτερα, το έτος 1948, αμέσως μετά την απελευθέρωση της Δωδεκανήσου από την ιταλική κατοχή και την ενσωμάτωσή της στην Ελλάδα. (Ψαρρή Παναγιώτα, 2018) Οι οχυρώσεις, η ιπποτική, γοτθική και ισλαμική αρχιτεκτονική, καθώς και η πλούσια ιστορία της πόλης συνέβαλαν σε αυτήν τη σημαντική επιλογή και ένταξη. Η ένταξή της αυτή σημαίνει ότι η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου ανήκει στα 878 επίλεκτα Μνημεία πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, τα οποία η UNESCO θεωρεί ότι έχουν σημαντική αξία παγκοσμίως. Από τα 878

εγγεγραμμένα μνημεία στον κατάλογο της Παγκόσμιας Κληρονομιάς, το 1/3 περίπου είναι πόλεις. (Βακάλη Αρτεμης, 2010)

### **Απόσπασμα από την περιγραφή της UNESCO:**

(Χρονολογία ένταξης 1988)

#### Κριτήρια επιλεξιμότητας:

Η περιγραφή αναφέρει χαρακτηριστικά:

«Η Μεσαιωνική Πόλη διαμορφώθηκε, ως μετάπλαση της Βυζαντινής παλαιότερης πόλης, στα πρότυπα των μεσαιωνικών πόλεων που δημιουργήθηκαν τον 14<sup>ο</sup> και τον 15<sup>ο</sup> αιώνα στην Ευρώπη και παρουσιάζει σημαντικές ομοιότητες με αυτές. Έχει εγγραφεί στον Κατάλογο της Παγκόσμιας Κληρονομιάς σύμφωνα με τα παρακάτω κριτήρια (ii), (iv) και (v)».

Πιο αναλυτικά:

Κριτήριο (ii): Η πόλη της Ρόδου με τις μεγαλοπρεπείς οχυρώσεις της θεωρούταν απόρθητη. Οι οχυρώσεις αποτελούσαν μεγάλη επιρροή σε όλη την Ανατολική Μεσόγειο στα τέλη της εποχής του Μεσαίωνα.

Κριτήριο (iv): Αυτό το πολιτιστικό μνημείο είναι ένα εξαιρετικό παράδειγμα αρχιτεκτονικής. Απεικονίζει τη σημαντική περίοδο της ιστορίας κατά την οποία ένα στρατιωτικό και νοσοκομειακό τάγμα ιδρύθηκε κατά τη διάρκεια των Σταυροφοριών και διατηρήθηκε στην ανατολική Μεσόγειο. Η Ρόδος είναι ένα εντυπωσιακό αστικό σύνολο, βρίσκεται σε ένα νησί του Αιγαίου, χτισμένο πάνω σε αρχαία ελληνική πόλη, με ένα λιμάνι που κάποτε κοσμούσε ο Κολοσσός της Ρόδου, ένα από τα επτά θαύματα του κόσμου. Η ιστορία της συνεχίστηκε μετά το 1523 με την προσθήκη ισλαμικών μνημείων, μέχρι το 1912.

Κριτήριο (v): Η παλιά πόλη της ρόδου, με τα Φράγκικα και τα Οθωμανικά κτίσματα, είναι ένας σημαντικός παραδοσιακός οικισμός όπου η επαφή με τις δωδεκανησιακές παραδόσεις επηρέασε τη Γοτθική αρχιτεκτονική. Όλα τα προγενέστερα του 1912 κτίρια, όπως θρησκευτικά, πολιτικά και στρατιωτικά μνημεία, πρέπει να προστατευτούν διότι είναι ευάλωτα στις σύγχρονες συνθήκες διαβίωσης. (Ιστοσελίδα της UNESCO, 2024)

Η διάκριση αυτή είναι εξαιρετικά σημαντική λόγω του γεγονότος ότι δίνει στη Μεσαιωνική πόλη της Ρόδου διεθνή αναγνώριση για την πλούσια αρχιτεκτονική της και τη μεγάλη ιστορική και πολιτιστική της αξία, ενώ ταυτόχρονα η UNESCO δεσμεύει την κυβέρνηση να λάβει μέτρα για την προστασία και διατήρηση της πόλης. Επίσης, η αναγνώριση από την UNESCO αποτελεί σημαντικό πόλο έλξης για τον τουρισμό, αφού τα μνημεία που βρίσκονται στη λίστα της θεωρούνται σημαντικοί προορισμοί. Αυτό ενισχύει την οικονομία της Ρόδου, ειδικά στον τομέα του τουρισμού. Τέλος, η αναγνώριση αυτή συνεπάγεται την υιοθέτηση βιώσιμων πολιτικών ανάπτυξης που προστατεύουν την πολιτιστική κληρονομιά, ώστε να διασφαλιστεί η διατήρηση των μνημείων και για τις επόμενες γενιές.

## **2. Αρχιτεκτονικά στοιχεία**

### **2.1 Οικοδομικά υλικά**

Το κύριο οικοδομικό υλικό στην πόλη της Ρόδου από την ίδρυσή της το 408 π.Χ. έως το τέλος της οθωμανικής αυτοκρατορίας το 1912 ήταν ο ασβεστόλιθος. Κατά τη διάρκεια του Μεσαίωνα, επαναχρησιμοποιήθηκαν μπλοκ ψαμίτη από αρχαίες κατασκευές, ακολουθώντας το πρότυπο της αρχαίας πρακτικής. Ένα σύστημα τοιχοποιίας από λίθους τετράγωνης κοπής υιοθετήθηκε από νωρίς και αντιγραφόταν για αιώνες.

Το μάρμαρο χρησιμοποιήθηκε για συγκεκριμένες, επιλεγμένες εφαρμογές, όπως κατώφλια και επιτύμβιες στήλες. Το ξύλο χρησιμοποιήθηκε για έπιπλα, κουφώματα θυρών και παραθύρων, οροφές και μπαλκόνια. Η Ρόδος φημιζόταν σε όλη τη Μεσόγειο για τα πλούσια δάση της.

Τα εργαλεία, τα καρφιά και άλλα δομικά υλικά κατασκευάζονταν από σίδηρο, ορείχαλκο και μόλυβδο, ωστόσο δεν είναι γνωστό εάν τα μέταλλα εξορύσσονταν τοπικά. Τα τούβλα που κατασκευάζονταν στη Ρόδο ήταν τόσο ονομαστά που χρησιμοποιήθηκαν για τον τρούλο της Αγίας Σοφίας στην Κωνσταντινούπολη. Ο σοβάς που εφαρμόστηκε στους τοίχους ήταν κατασκευασμένος από ασβέστη, άμμο και άλλα υλικά. Ο ασβέστης κατασκευαζόταν με καύση ασβεστόλιθου, ή μαρμάρου. Τα αρχαία οικοδομικά υλικά στη Ρόδο αποδείχτηκαν ότι είχαν μεγάλη αντοχή. Οι προσπάθειες συντήρησης υπό το ιταλικό καθεστώς στη δεκαετία του 1920 δυστυχώς στράφηκαν

προς τη χρήση νεότερων υλικών, τσιμέντου και οπλισμένου σκυροδέματος, τα οποία αποδείχθηκαν λιγότερο κατάλληλα με την εισροή νερού σε στέγες και τοίχους και επιτρέποντας τη φθορά των ξύλινων στοιχείων. (Η. Κόλλιας, 1998)

Ο συγγραφέας προτρέπει την επανεξέταση των αρχαίων υλικών και τον σεβασμό μας σε αυτά. (Kollias E., 1998)

### **Πιο αναλυτικά:**

Κατά τον μεσαίωνα (6<sup>ος</sup> αι. π.Χ. – 1522) και την τουρκοκρατία (1523-1912) οι οικοδομικές τεχνικές που χρησιμοποιήθηκαν στη Ρόδο, όπως και αλλού, σχετίζονται κυρίως με τα υλικά που διατίθενται στη φύση. Το κλίμα και οι κοινωνικοοικονομικές συνθήκες που επικρατούσαν ήταν καθοριστικοί παράγοντες για την επιλογή των αρχιτεκτονικών λύσεων, οι οποίες έπαιζαν ρόλο στην επιλογή των υλικών και των τεχνικών μεθόδων που εφαρμόστηκαν.

- **Η πέτρα :** Τα πετρώματα που δίνουν την πέτρα που χρησιμοποιείται ως οικοδομικό υλικό είναι δύο ειδών: βόρεια του νησιού επικρατεί ο ψαμμιτικός ασβεστόλιθος, ενώ στο κεντρικό και νότιο τμήμα του νησιού επικρατεί ο συμπαγής ασβεστόλιθος, πέτρωμα που θεωρείται παλαιότερο. Ο ψαμμιτικός ασβεστόλιθος είναι ως επί το πλείστον βιογενούς προέλευσης, με χαμηλές μηχανικές αντοχές και μεγάλη ανομοιογένεια. Είναι εξαιρετικά πορώδης, κάτι που τον καθιστά ακατάλληλο ως οικοδομικό υλικό, εξαιτίας της υψηλής απορρόφησης υγρασίας. Οι πόροι αυτού του λίθου σε συνδυασμό με τις τοπικές κλιματικές συνθήκες, συμβάλλουν σημαντικά στις φθορές των ιστορικών κτιρίων, ειδικά στην πόλη της Ρόδου.

Το βότσαλο της θάλασσας είναι επίσης ένα φυσικό υλικό που χρησιμοποιήθηκε ως οικοδομικό υλικό για τη διασταύρωση δαπέδων εξωτερικών και εσωτερικών χώρων, καθώς και οδοστρωμάτων, αντικαθιστώντας τις πλακοστρώσεις.

- **Το ξύλο:** Κατά την ιπποτική περίοδο η ξυλεία προερχόταν κυρίως από τα κυπαρίσσια των δασών που κάλυπταν μεγάλο μέρος του νησιού. Επίσης, χρησιμοποιήθηκε ξυλεία των δασών της Μικράς Ασίας που στα Δωδεκάνησα είναι γνωστή με την ονομασία «κατράνι». Το κατράνι προέρχεται από ένα είδος κέδρου σχετικά σκληρό με ελάχιστους ρόζους που αναδύει ένα ευχάριστο άρωμα κατά την επεξεργασία του. Δεν έχει την αντοχή του κυπαρισσόξυλου,

ωστόσο όταν χρησιμοποιείται στεγνό είναι ανθεκτικό ακόμη και σε δύσκολες κλιματικές συνθήκες. Το κατράνι χρησιμοποιήθηκε ακόμα περισσότερο στην οικοδομή κατά την περίοδο της τουρκοκρατίας. Σχεδόν όλα τα ξύλινα μέρη αλλά κυρίως τα φέροντα δοκάρια των πατωμάτων και τα κουφώματα αποτελούνται από αυτό το υλικό.

- **Το σίδηρο:** Χρησιμοποιήθηκε κυρίως για κάγκελα, καρφιά, συνδετήρες, ελκυστήρες, χειρολαβές, κλειδαριές, και φυσικά οικοδομικά εργαλεία. Το κόστος του ήταν σχετικά υψηλό, επειδή ήταν σπάνιο και η κατεργασία του επίπονη. Για αυτόν τον λόγο η χρήση του ήταν περιορισμένη και αφορούσε μόνο σημαντικά κτίρια.
- **Κονίες και κονιάματα:** Διάφορα υλικά έχουν χρησιμοποιηθεί ως κονίες, δηλαδή συγκολλητικές ύλες που αναμειγνύμενες με αδρανή, παράγουν κονιάματα. Το κοινό αργιλόχωμα με την πηλοκονία ήταν το πρώτο και πιο διαδεδομένο υλικό κατά τον Μεσαίωνα για τις απλές κατασκευές στο νησί. Ο ασβέστης, γνωστός από την αρχαιότητα, χρησιμοποιούνταν σε μεγαλύτερα κτίρια ή όταν υπήρχαν διαθέσιμοι πόροι, είτε μόνος του με άμμο είτε αναμειγμένος με αργιλόχωμα. Μια άλλη υψηλής ποιότητας φυσική κονία είναι η πουζολάνα, γνωστή στα Δωδεκάνησα ως πορσελάνη, που προέρχεται από το ηφαίστειο της Νισύρου. Αυτό το υλικό παράγει ισχυρά κονιάματα με μεγαλύτερες μηχανικές αντοχές και στεγανότητα, χρησιμοποιούμενο σε οχυρώσεις και σημαντικά κτίρια της πόλης.  
Γενικά, τα κονιάματα της Μεσαιωνικής Πόλης μπορούν να χαρακτηριστούν ως ασβεστοκονιάματα χωρίς υδραυλικά συστατικά. (Δήμος Ροδίων, 2003)

## 2.2 Σημαντικά μνημεία

Η Μεσαιωνική πόλη της Ρόδου έχει έκταση 800 τ. χλμ περίπου και διαθέτει εκατοντάδες μνημεία. Θα περιοριστούμε σε κάποια από αυτά, πολύ σημαντικά:

- **Παλάτι των Μεγάλων Μαγίστρων**

Το Παλάτι των Μεγάλων Μαγίστρων (βλ. εικόνα 17) αποτελεί το σημαντικότερο ίσως μνημείο της Ιπποτοκρατίας. Πρόκειται για ένα ορθογώνιο κτίριο διαμορφωμένο γύρω από μια κεντρική αυλή. Έχει κτιστεί βορειοδυτικά, στο υψηλότερο σημείο της πόλης, αποτελώντας σημαντικό τμήμα της οχύρωσης. Κατά τη διάρκεια της Ιταλοκρατίας τη δεκαετία του '30, το κτίριο έλαβε τη σημερινή του μορφή και αποτελούσε το διοικητήριο, καθώς και την κατοικία του Ιταλού διοικητή. Τα ψηφιδωτά δάπεδα στις αίθουσες του ορόφου που μετέφεραν οι Ιταλοί από εκκλησιαστικά και κοσμικά κτίρια της Κω, είναι ιδιαίτερα εντυπωσιακά, όπως επίσης και τα μεσαιωνικά έπιπλα, οι καθρέφτες, οι κίονες, τα κιονόκρανα και άλλα όμορφα αντικείμενα που αποτελούν τον διάκοσμο του Παλατιού. (Εφορεία Αρχαιοτήτων Δωδεκανήσου - efadod.gr, 2024)

- **Το Νέο Νοσοκομείο των Ιπποτών (Αρχαιολογικό Μουσείο)**

Είναι ένα από τα ωραιότερα και καλύτερα διατηρημένα κτίρια της Ιπποτοκρατίας. Μία από τις κύριες αποστολές του ήταν η περίθαλψη των αρρώστων και των φτωχών. Στο Πρώτο νοσοκομείο οι Ιππότες εκτός από τη νοσηλεία των αρρώστων, φιλοξενούσαν και προσκυνητές των Αγίων Τόπων που περνούσαν από τη Ρόδο. Στο Νέο Νοσοκομείο δεν δέχονταν πια προσκυνητές αλλά κυρίως μεριμνούσαν για τους αρρώστους, φιλοξενούσαν ορφανά παιδιά και βοηθούσαν φτωχούς.

Οι μελετητές του μεγάλου Νέου Νοσοκομείου πιστεύουν ότι ως αρχιτεκτονική σύλληψη, οφείλει πολλά στα χάνια και τα караβάν - σεράι της Ανατολής ή στα βυζαντινά μοναστήρια και τα βυζαντινά «ξενοδοχεία». Όλες αυτές οι κατηγορίες έχουν ανάλογη διάταξη με το ιπποτικό Νοσοκομείο της Ρόδου.

Σήμερα στο σημαντικό αυτό κτίριο στεγάζεται το Αρχαιολογικό Μουσείο (βλ. εικόνες 18 και 19). (Κόλλιας Ηλίας, 1991)

- **Παναγία του Κάστρου**

Η εκκλησία της Παναγίας του Κάστρου (βλ. εικόνα 20), βρίσκεται στο ανατολικό άκρο της οδού Ιπποτών, στο Κολλάκιο της Μεσαιωνικής Πόλης. Ο αρχικός πυρήνας του κτιρίου οικοδομήθηκε πιθανότατα κατά τον 11ο αι. και ανήκε στον τύπο του σταυροειδούς εγγεγραμμένου με τρούλο ναού. Η αρχιτεκτονική φάση αυτή είναι εμφανής έως τη γένεση περίπου των καμαρών.



Μετά την κατάληψη της Ρόδου από τους Ιωαννίτες ιππότες, η βυζαντινή εκκλησία μετασκευάστηκε και πήρε τη μορφή τρίκλιτης γοθτικής βασιλικής με εγκάρσιο κλίτος. Κατά την περίοδο της Τουρκοκρατίας, ο ναός μετατράπηκε σε μουσουλμανικό τέμενος και ονομάστηκε Εντερούμ Τζαμί. Την ίδια εποχή κτίστηκε στοά και υψώθηκε μιναρές στη νότια πλευρά, ωστόσο τα οικοδομικά αυτά στοιχεία αφαιρέθηκαν κατά τις εργασίες αποκατάστασης του μνημείου που εκτελέστηκαν στην περίοδο της ιταλικής κατοχής του νησιού. (Εφορεία Αρχαιοτήτων Δωδεκανήσου - efadod.gr, 2024)

- **Ξενώνας Αγίας Αικατερίνης**

Ο Ξενώνας της Αγίας Αικατερίνης (βλ. εικόνα 21), βρίσκεται στο Μπούργκο της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου. Κτίστηκε το 1391-92, επί μεγάλου Μαγίστρου Heredia, από τον Ιταλό Domenico d'Allemagna, αμιράλιος του Τάγματος των Ιωαννιτών Ιπποτών. Η θέση του κτιρίου ήταν περίοπτη, αφού προβάλλεται στον άξονα της εμπορικής "πλατείας", όπου τοποθετήθηκαν και τα οικόσημα του 1516.

Το κτίριο καταστράφηκε σχεδόν ολοσχερώς κατά την πολιορκία του 1480 και το σεισμό του 1481. Η ανοικοδόμησή του πραγματοποιήθηκε από τον Costanzo Operti το 1516. Κατά τους συμμαχικούς βομβαρδισμούς το 1944, κατέρρευσε το ανατολικό τμήμα του Ξενώνα μαζί με πολλά άλλα οικοδομήματα στην εβραϊκή συνοικία. Τα χρόνια που ακολούθησαν τις καταστροφές του πολέμου, το σωζόμενο μέρος του κτιρίου ορθωνόταν ταλαιπωρημένο σε μια ερημωμένη γειτονιά. Άποροι καταληψίες και μετανάστες από τα γύρω νησιά, το κατοίκησαν σε υποβαθμισμένες συνθήκες μέχρι το 1986. (Εφορεία Αρχαιοτήτων Δωδεκανήσου - efadod.gr, 2024)

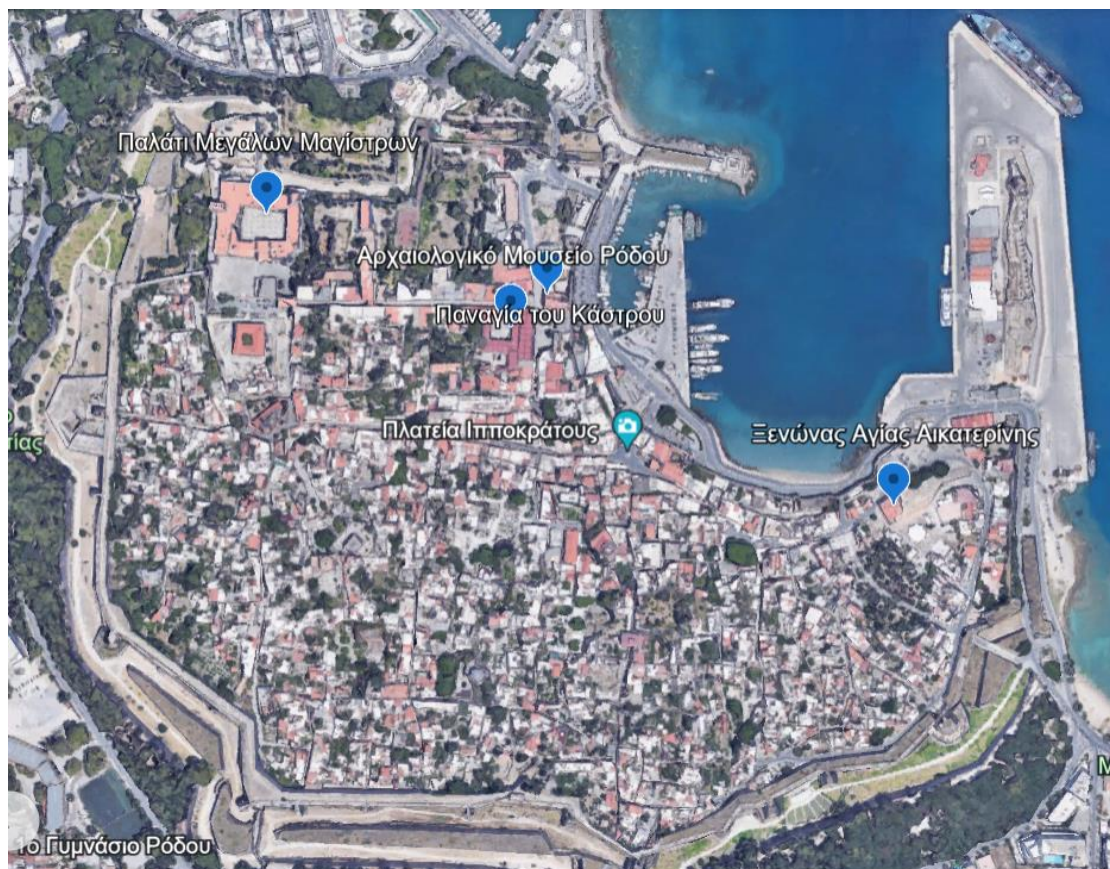
- **Μεσαιωνικές οχυρώσεις**

Από πολλές απόψεις το κάστρο της Ρόδου είναι αξιόλογο. Είναι σπάνιο φαινόμενο ένα μεγάλο μεσαιωνικό οικιστικό σύνολο να σώζεται σχεδόν ακέραιο, με την οχύρωση (βλ. εικόνα 22), την πολεοδομική συγκρότηση, τα δημόσια κτίρια, τις εκκλησίες και τις κατοικίες του.

Μπροστά από το κυρίως τείχος με τους πύργους του υπήρχε προτείχισμα και τάφρος. Τμήματα αυτής της οχύρωσης σώζονται σήμερα ενσωματωμένα σε μεταγενέστερα κτίσματα, κυρίως στην περιοχή του Κολλάκιου.

Οι οχυρώσεις στη μορφή που μας έχουν δοθεί, ανήκουν στην εποχή που η χρήση του πυροβόλου θα φέρει αναστάτωση στην πολεμική τέχνη και ιδιαίτερα στην άμυνα. Τα παλιά τείχη δεν κατεδαφίζονται, για να ανακατασκευαστούν σύμφωνα με τις νέες αρχές οχυρωματικής, αλλά μετασκευάζονται και εκσυγχρονίζονται και έτσι το παλιό συμπλέκεται με το καινούργιο. (Κόλλιας Ηλίας, 1991), (Εφορεία Αρχαιοτήτων Δωδεκανήσου - efadod.gr, 2024)

Στον χάρτη 16 που ακολουθεί, διακρίνονται οι θέσεις των μνημείων αυτών μέσα στη Μεσαιωνική Πόλη.



*Χάρτης 16. Η θέση των σημαντικών μνημείων στο χάρτη. Οι Μεσαιωνικές οχυρώσεις βρίσκονται περιμετρικά του οικισμού (Google Earth, 2024)*



**Εικόνα 17.** Το Παλάτι των Μεγάλων Μαγίστρων

Πηγή: (Γενική Διεύθυνση Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς, 2024) και  
(Κωνσταντίνα Κεφαλά, 2024)



**Εικόνες 18 και 19.** Το αρχαιολογικό

μουσείο της Ρόδου, το κτίριο και ο κήπος (Πηγή: (Γενική Διεύθυνση Αρχαιοτήτων και  
Πολιτιστικής Κληρονομιάς, 2024)



*Εικόνες 20 και 21. Το εσωτερικό της Παναγίας του Κάστρου και η είσοδος του Ξενώνα της Αγίας Αικατερίνης (Πηγή: (Γενική Διεύθυνση Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς, 2024)και (RhodesOldTown.Gr, 2020)*



*Εικόνα 22. Τμήμα μεσαιωνικής οχύρωσης, παραπέτασμα στα νότια τείχη (πηγή: [el.wikipedia.org/wiki/Οχυρώσεις\\_της\\_πόλης\\_της\\_Ρόδου\\_πρόσβαση](https://el.wikipedia.org/wiki/Οχυρώσεις_της_πόλης_της_Ρόδου_πρόσβαση): 19-03-2024)*

### **2.3 Τα βοτσαλωτά δάπεδα**

Αξίζει να αναφερθεί αυτή η αρχαία τεχνική με την οποία Δωδεκανήσιοι τεχνίτες, με φαντασία, ευαισθησία και μεράκι, δημιουργούσαν δάπεδα και αυλές στα νεοκλασικά

κτίρια της περιοχής, στρωμένα με άσπρα και μαύρα βότσαλα, γνωστά στην τοπική διάλεκτο στα Δωδεκάνησα και στην Κύπρο ως χοχλάκια.

Ο τρόπος που στρώνονται σήμερα αυτά τα χοχλάκια αποτελεί αναβίωση μιας πανάρχαιας τεχνικής. Τα παλαιότερα βοτσαλωτά δάπεδα έχουν εντοπισθεί στο Ιράκ και είναι δημιουργήματα των αρχαίων λαών της Μεσοποταμίας. Παρόλα αυτά, συναντώνται αργότερα και σε όλους σχεδόν τους αρχαίους και μεσαιωνικούς πολιτισμούς. Δηλαδή, τα χρησιμοποίησαν Έλληνες, Ρωμαίοι, Βυζαντινοί, Ιππότες κλπ. Στην Ελλάδα, τα παλαιότερα χρονολογούνται στη μινωική εποχή, ενώ στη Ρόδο βοτσαλωτά δάπεδα που αποκαλύφθηκαν υπολογίζονται ότι δημιουργήθηκαν στις αρχές του 3<sup>ου</sup> αιώνα π.Χ.

Κατά την ιπποτική περίοδο, χρησιμοποιούσαν μεγαλύτερα βότσαλα γκριζού χρώματος σε σχέση με τα μεταγενέστερα και ήταν συνήθως ακόσμητα. Τα συναντάμε στους ιπποτικούς δρόμους της Μεσαιωνικής Πόλης οι οποίοι επί ιταλοκρατίας ανακατασκευάστηκαν και σώζονται μέχρι σήμερα.

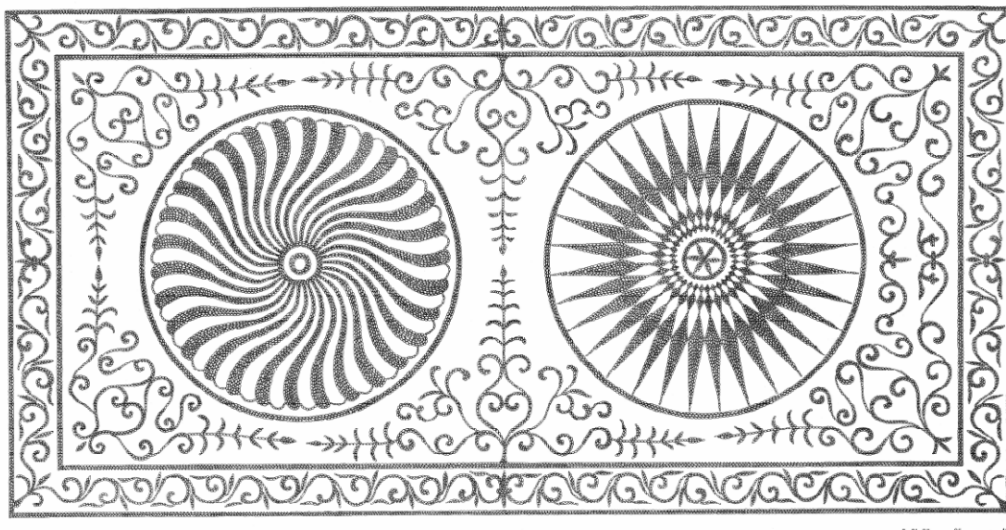
Την μεγαλύτερη ακμή όμως το βοτσαλωτό την γνωρίζει την περίοδο 1830-1900 και την εποχή του μεσοπολέμου, όπου καθιερώθηκε σαν στοιχείο που χαρακτηρίζει την τοπική αρχιτεκτονική. Συναντάται σε αυλές δημοσίων κτιρίων από τους Ιταλούς, σε αυλές σπιτιών και σε εκκλησίες.

Σήμερα, παρά την ανάπτυξη των νέων υλικών και τεχνικών η τέχνη αυτή εξακολουθεί να υπάρχει και δίνει δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης, με την εισαγωγή νέων θεμάτων. Αυτό φαίνεται από τη διάθεση των Δωδεκανησίων να το χρησιμοποιούν στις σύγχρονες κατασκευές, σπίτια, εξοχικά και πολυτελή ξενοδοχεία. Ο τρόπος κατασκευής είναι πάντοτε ο παραδοσιακός και μέχρι στιγμής δεν εφαρμόστηκε καμία καινούργια τεχνική. Τα θέματα των βοτσαλωτών είναι κυρίως φυτικά – ζωικά, γεωμετρικά, γραμμικά, κοσμήματα και ανθρωπόμορφα στοιχεία. Στις εικόνες που ακολουθούν (εικόνες 23-27), βλέπουμε ενδεικτικά κάποια από τα πολλά σχέδια βοτσαλωτών. Τα συγκεκριμένα βρίσκονται στην Παλιά Πόλη. Ακολουθούν στις παρακάτω εικόνες πανέμορφα, χαρακτηριστικά σχέδια βοτσαλωτών.

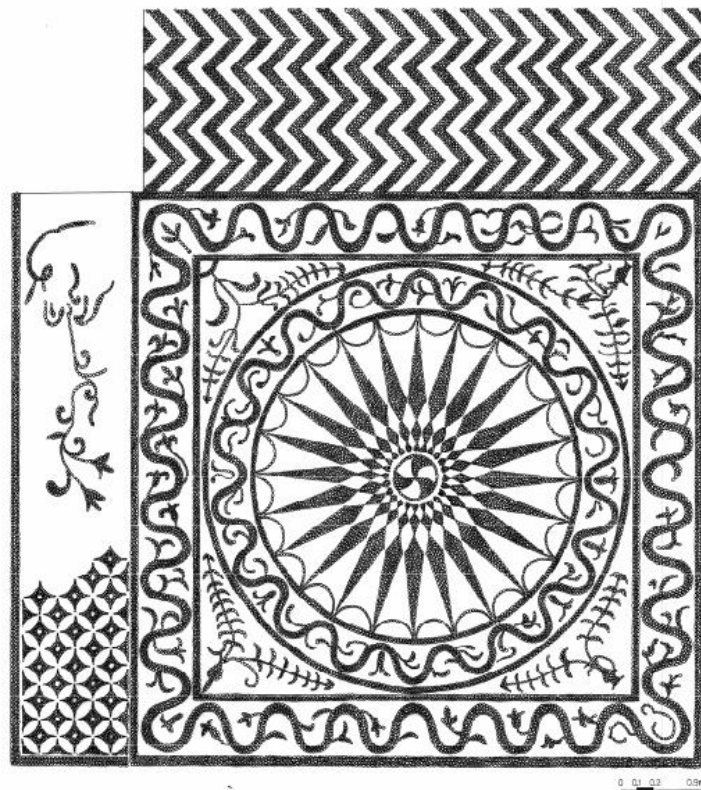
Τα βοτσαλωτά είναι στοιχείο της παραδοσιακής μας κληρονομιάς και αξίζει να διατηρηθούν και στο μέλλον. (Θεοδοσίου Ανδρέας, 2019)



*Εικόνα 23. Βοτσαλωτό δάπεδο στον Ξενώνα της Αγίας Αικατερίνης, Παλιά Πόλη Ρόδου  
(Πηγή: Ιστοσελίδα Παλαιάς Πόλης Ρόδου (RhodesOldTown.Gr, 2020)*

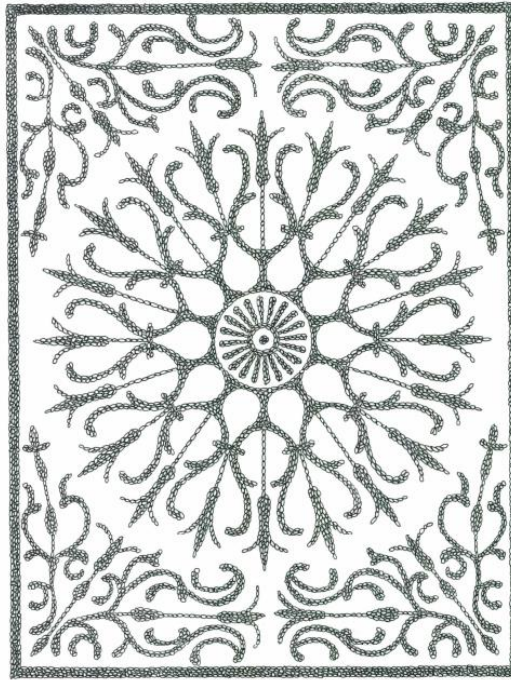


**3. Βοτσαλωτό δάπεδο στην οδό Σωκράτους, Παλιά Πόλη Ρόδου.**  
Pebble floor in Socratous St., Old Town of Rhodes.



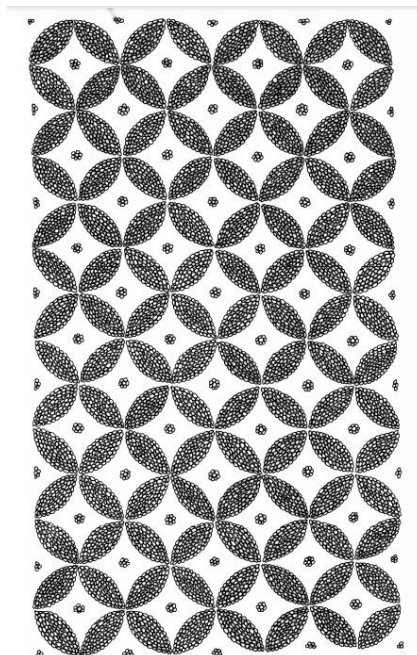
**7. Βοτσαλωτό δάπεδο στην Παλαιά Πόλη Ρόδου.**  
Pebble floor in the Old Town of Rhodes.

**Εικόνες 24 και 25.** Σχέδια βοτσαλωτών δαπέδων στην Παλιά Πόλη. Πηγή:(Θεοδοσίου Ανδρέας, 2019)



0 0.1 0.3 0.5 1m

14. Βοτσαλωτό δάπεδο στην Παλαιά Πόλη Ρόδου.  
Pebble floor in the Old Town of Rhodes.



0 0.1 0.2 0.5m

11. Βοτσαλωτό δάπεδο στην οδό Σωκράτους,  
Παλαιά Πόλη Ρόδου.

Εικόνες 26 και 27. Σχέδια βοτσαλωτών δαπέδων στην Παλιά Πόλη. Πηγή:(Θεοδοσίου  
Ανδρέας, 2019)



## 2.4 Οι κατοικίες της Μεσαιωνικής Πόλης

Η προστασία της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου ξεκίνησε νωρίτερα από την αναγνώριση και την ένταξή της στον κατάλογο της UNESCO το 1948, και συνεχίστηκε με την ανακήρυξή της ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο το 1960 και ως αρχαιολογικό χώρο το 2009. Κομβικό σημείο ήταν η κήρυξη 293 κτηρίων ως διατηρητέα μνημεία ήδη από το 1948, με την υπόδειξη της νεοσύστατης τότε Αρχαιολογικής Υπηρεσίας Δωδεκανήσου. Από αυτά τα κτίρια, περίπου 150 αφορούσαν κατοικίες της εποχής των Ιπποτών ή της τουρκοκρατίας, ενώ κάποια άλλα καταχωρήθηκαν χωρίς πλήρη στοιχεία για το χρόνο κατασκευής ή τη χρήση τους.

Ακολουθώντας τις πορείες που ορίζονται από την κήρυξη στα στενά της πόλης και ταυτοποιώντας σύμφωνα με το ιταλικό κτηματολόγιο και το σύγχρονο τοπογραφικό υπόβαθρο τις ιστορικές κατοικίες που περιλαμβάνει η κήρυξη του 1948, γίνεται αντιληπτή η συνεχής κατοίκηση της πόλης από την εποχή της ιπποτοκρατίας μέχρι τα νεότερα χρόνια. Ταυτόχρονα, διακρίνεται και ο κυρίαρχος χαρακτήρας της μεσαιωνικής αρχιτεκτονικής που εμπλουτίστηκε με στοιχεία της οθωμανικής περιόδου. Ισόγεια λιθόκτιστα κτίρια, δώροφα ή τριώροφα με επίπεδες ή επικλινείς στέγες, κήπους και αυλές, καθώς και πηγάδια, πίσω από τους ψηλούς προστατευτικούς αυλότοιχους, συνιστούν ζωντανές αποδείξεις της οικιστικής εξέλιξης της πόλης.

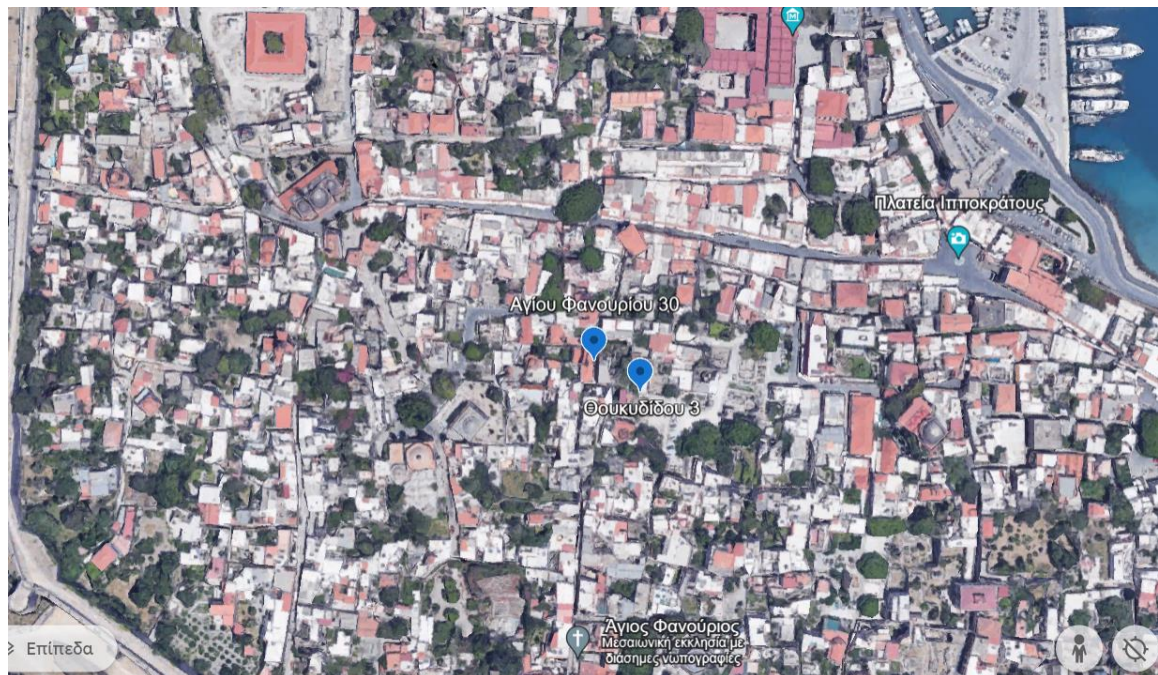
Αν εξαιρεθούν τα προβεβλημένα καταλύματα των Ιωαννιτών Ιπποτών στην ομώνυμη οδό και το Κολλάκιο (η θέση του Κολλακίου φαίνεται στον χάρτη 1 του Α' Κεφαλαίου), οι υπόλοιπες κηρυγμένες ως ιστορικά διατηρητέες οικίες των μεσαιωνικών και νεότερων χρόνων, είναι εκατοντάδες και βρίσκονται διάσπαρτες εντός του οικισμού.

Πολλές από τις οικίες του καταλόγου βρίσκονται στην οδό Αγίου Φανουρίου, γι' αυτό αναφέρεται ενδεικτικά η συγκεκριμένη οδός. Η κατάσταση των ακινήτων της οδού Αγίου Φανουρίου σήμερα είναι ίδια με την εικόνα που παρουσιάζει το σύνολο των κτηρίων του οικισμού. Είτε πρόκειται για κατοικίες, είτε για επαγγελματικά κτίρια με τουριστικό ενδιαφέρον, πολλά ακίνητα έχουν υποστεί μορφολογικές ή δομικές αλλοιώσεις λόγω αυθαίρετων προσθηκών ή έχουν μερικώς ή πλήρως εγκαταλειφθεί, κυρίως λόγω του υψηλού κόστους αποκατάστασής τους. Οι λίγες περιπτώσεις καλών αποκαταστάσεων δεν μπορούν δυστυχώς να ανατρέψουν τη γενική εικόνα διατήρησης των κτηρίων της οδού, η οποία κυμαίνεται από μέτρια έως κακή. (Ψαρρή Παναγιώτα, 2018)

Για να δοθεί μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα των κατοικιών της μεσαιωνικής πόλης, θα περιγραφεί και ένα μικρό διώροφο σπίτι στην οδό Θουκυδίδου 3, το οποίο σώζεται με πεσμένη τη στέγη του και αρκετές ζημιές αλλά με σχεδόν ακέραια την παλιά λειτουργία και διαρρύθμισή του. Από μια μικρή πόρτα περνάμε στο ισόγειο που το κάλυπτε ξύλινη οροφή. Στο βάθος υπάρχει ένα πηγάδι, ενώ δεξιά βρίσκεται το κλιμακοστάσιο. Όλος ο χώρος διαμονής στον όροφο αποτελείται από μια μεγάλη αίθουσα, ενώ στην νοτιοανατολική γωνία, πάνω από τη σκάλα βρίσκεται ένα μικρό δωμάτιο, λουτρό ή αποχωρητήριο. Πρόκειται για ένα μικρό τυπικό σπίτι μικροαστικής οικογένειας. Τα γλυπτά του μεγάλου παραθύρου και η τοιχοποιία του χρονολογούν στο τέλος του 15<sup>ου</sup> ή στην αρχή του 16<sup>ου</sup> αιώνα.

Όμοιο στη μορφή, τη διαρρύθμιση και τη λειτουργία με το προηγούμενο σπίτι, σώζεται ένα ακόμα στην οδό Αγίου Φανουρίου 30. (Κόλλιας Ηλίας, 1991)

Στον χάρτη 28 φαίνεται η θέση των δύο αυτών κατοικιών.



*Χάρτης 28. Η θέση των δύο κατοικιών στο χάρτη της Παλιάς Πόλης (Google Earth, 2024)*

Και στις επόμενες φωτογραφίες (βλ. εικόνες 29 - 32) φαίνεται το εξωτερικό των δύο αυτών κατοικιών, όπως σώζονται σήμερα.



*Εικόνα 29. Κατοικία στην οδό Αγίου Φανουρίου 30 (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, Μάρτιος 2024)*



*Εικόνες 30 και 31. Κατοικία στην οδό Θουκυδίδου 3 (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, Μάρτιος 2024)*



*Εικόνα 32. Κατοικία στην οδό Θουκυδίδου 3 (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, Μάρτιος 2024)*

Στο Γ' κεφάλαιο που ακολουθεί, θα εξεταστούν επίκαιρα ζητήματα που αφορούν τα ακίνητα της Παλιάς Πόλης, όπως η αγορά ακινήτων (real estate) και η σημασία της στη διατήρηση του ιστορικού αυτού κέντρου της Ρόδου, η βιώσιμη ανάπτυξη, η ανάπλαση, ο εξευγενισμός (gentrification), καθώς και η τρέχουσα κατάσταση της περιοχής. Θα πραγματοποιηθεί σύγκριση με ένα άλλο ιστορικό κέντρο Ευρωπαϊκής πόλης, ενώ θα αναλυθεί η σύγχρονη νομοθεσία που ενθαρρύνει τις αναπλάσεις και τις επενδύσεις σε αυτά τα ιστορικά ακίνητα.

## Γ' ΚΕΦΑΛΑΙΟ

### 1. Real estate και ανάπτυξη ιστορικών κέντρων

#### 1.1 Ορισμοί

- **Ορισμός του real estate**

Γενικά, μια περιγραφή που μπορεί να δοθεί για το real estate είναι ότι αποτελεί μια συγκεκριμένη οικονομική δραστηριότητα, η οποία επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες και στην οποία αναπτύσσονται οικονομικές δυνάμεις που εκμεταλλεύονται και αξιοποιούν οι ενδιαφερόμενοι. Είναι χαρακτηριστικό ότι το real estate αποτελεί ένα ευρύ φάσμα γνώσεων, καθώς περιλαμβάνει νομικά, πολεοδομικά, οικονομικά και φορολογικά ζητήματα. Ειδικότερα, απαιτείται η συνδυασμένη γνώση πολλών επιστημών ώστε να ληφθεί απόφαση για κάποια επένδυση. Εναλλακτικά μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε τον όρο «Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας». (Πατρινού Μαρία, 2014)

Ο όρος Real Estate λοιπόν, αναφέρεται στην αγορά ακίνητης περιουσίας ή στην κτηματαγορά. Συνεπώς, όσοι ασχολούνται με το real estate, ουσιαστικά παρέχουν κτηματομεσιτικές υπηρεσίες, δηλαδή προώθηση και πώληση ακίνητης περιουσίας.

Παρότι στην Ελλάδα υπάρχει τάση υιοθέτησης ξένων όρων για τομείς όπου υπάρχουν ήδη αντίστοιχοι ελληνικοί, σε αυτήν την περίπτωση υπάρχει μια λογική εξήγηση. Τα τελευταία οκτώ χρόνια έχει αναπτυχθεί έντονο ενδιαφέρον από κατοίκους του εξωτερικού για αγορά παραθεριστικής ή μόνιμης κατοικίας στην Ελλάδα. Έτσι, πολλές εταιρείες που ήθελαν να απευθυνθούν τόσο σε Έλληνες όσο και σε ενδιαφερόμενους από το εξωτερικό, υιοθέτησαν τον όρο Real Estate για να δείξουν την ικανότητά τους να εξυπηρετούν πελάτες από όλο τον κόσμο. Τα ταξίδια πολλών επαγγελματιών σε διάφορες χώρες για την προώθηση των ακινήτων τους, τους εξοικείωσαν με τη χρήση του όρου.

Ο κλάδος του Real Estate περιλαμβάνει πολλές δραστηριότητες οι οποίες συνδέονται με την ακίνητη περιουσία. Διακρίνονται σε δραστηριότητες οι οποίες αφορούν στα ιδιόκτητα ακίνητα, σε δραστηριότητες που αφορούν στην εκμίσθωση ακινήτων, καθώς και σε δραστηριότητες που έχουν να κάνουν με την ακίνητη περιουσία αλλά πραγματοποιούνται έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης.

(Αλεξιάκης, Δ., 2012. Διπλωματική εργασία - Χρηματοδότηση ακινήτων μέσω του Real Estate: περιοχή μελέτης Δήμος Ηρακλείου.)

- **Ορισμός Βιώσιμης Ανάπτυξης**

Η Βιώσιμη Ανάπτυξη αναφέρεται στην ανάπτυξη που ικανοποιεί τις ανάγκες του παρόντος χωρίς να θέτει σε κίνδυνο τη δυνατότητα κάλυψης των αναγκών των μελλοντικών γενεών. Για να επιτευχθεί αυτό, απαιτείται ένας συνδυασμός κοινωνικής προόδου, που θα αναγνωρίζει και θα λαμβάνει υπόψη τις ανάγκες όλων των πολιτών, υπεύθυνης περιβαλλοντικής διαχείρισης και διασφάλισης υψηλών επιπέδων οικονομικής ανάπτυξης και απασχόλησης. (Παπαγιώργη Σεβαστή, 2019 n.d.)

Το 2001, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού όρισε τη βιώσιμη ανάπτυξη του τουρισμού ως την ανάπτυξη που ικανοποιεί τις ανάγκες των τωρινών τουριστών και των περιοχών τις οποίες επισκέπτονται, ενώ ταυτόχρονα προστατεύει και ενισχύει τις αντίστοιχες μελλοντικές ευκαιρίες. Έχει οραματιστεί κατά τέτοιο τρόπο που να οδηγεί σε μια διαχείριση πόρων που ικανοποιεί τις οικονομικές, κοινωνικές και αισθητικές ανάγκες, διατηρώντας την πολιτισμική ακεραιότητα, την ουσιαστική οικολογική πρόοδο, την βιοποικιλότητα και τα οικοσυστήματα που υποστηρίζουν τη ζωή. (Simonoski Petar, 2019)

- **Ορισμός Ανάπλασης**

Η ανάπλαση μιας περιοχής περιλαμβάνει ένα σύνολο κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, τα οποία προκύπτουν από σχετική μελέτη στοχεύουν κυρίως στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων, στη αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, στην ανάδειξη και προστασία των πολιτιστικών, ιστορικών μορφολογικών και αισθητικών χαρακτηριστικών της περιοχής.

Περιοχές ανάπλασης ονομάζονται εκείνες εντός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών, όπου παρατηρούνται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του αστικού περιβάλλοντος τα οποία δεν μπορούν να λυθούν με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων δόμησης. Η περιοχή ανάπλασης μπορεί να περιλαμβάνει μια ή περισσότερες πολεοδομικές ενότητες, ή τμήματά τους. (Τούση Ευγενία, 2023)

- **Ορισμός του εξευγενισμού (gentrification)**

Ο όρος Gentrification προέρχεται από το ουσιαστικό gentry, το οποίο αναφέρεται σε άτομα που ανήκουν στην "καλή" κοινωνία, δηλαδή στους μεγαλοαστούς ή στους ανθρώπους με υψηλή κοινωνική θέση, και παλαιότερα στους κατώτερους ευγενείς της αγγλικής υπαίθρου. Παρ' όλα αυτά, η απόδοση του όρου Gentrification στα ελληνικά είναι αρκετά δύσκολη, καθώς στην περιορισμένη ελληνική βιβλιογραφία χρησιμοποιούνται διάφορες μεταφράσεις, όπως "αναβάθμιση", "εξωραϊσμός", "αναπαλαίωση", με τον όρο "εξευγενισμός" να υπερισχύει.

Για το φαινόμενο αυτό, από τα τέλη της δεκαετίας του 1960 μέχρι τις μέρες μας, πολλοί επιστήμονες όπως γεωγράφοι, κοινωνιολόγοι και οικονομολόγοι έχουν δώσει πολλούς ορισμούς. Εν συντομία θα αναφερθεί παρακάτω ένας από αυτούς.

Ο όρος «Gentrification» πρωτοχρησιμοποιήθηκε το 1964 από τη διακεκριμένη κοινωνιολόγο Ruth Glass, όταν αναφερόταν στο απόθεμα των κατοικιών στο Λονδίνο.

Όπως αναφέρει χαρακτηριστικά:

«Μία προς μία, πολλές από τις εργατικές συνοικίες του Λονδίνου δέχθηκαν εισβολή από τις μεσαίες τάξεις, υψηλότερες και χαμηλότερες. Φτωχικές καλύβες και σπίτια, πρώην στάβλοι, δυο δωμάτια πάνω και δύο κάτω, εξαγοράστηκαν με τη λήξη των συμβολαίων μίσθωσης και μετατράπηκαν σε κομψές και ακριβές κατοικίες. Όταν η διαδικασία του «gentrification» ξεκινήσει σε μία περιοχή, εξαπλώνεται με γρήγορους ρυθμούς μέχρι όλοι, ή οι περισσότεροι κάτοικοι της εργατικής τάξης να εκτοπιστούν και όλος ο κοινωνικός χαρακτήρας της περιοχής να μεταβληθεί». (Χριστοδούλου Νεκτάριος, 2010)

## **1.2 Πώς συνδέονται οι αναπλάσεις / ανακαινίσεις ακινήτων ή περιοχών με το real estate**

Γενικά, οι αναπλάσεις και οι ανακαινίσεις έχουν στενή σχέση με το real estate και επηρεάζουν πολλούς τομείς της αστικής ανάπτυξης. Παρακάτω θα αναφερθούν οι βασικοί τρόποι με τους οποίους αυτοί οι όροι συνδέονται μεταξύ τους:

- **Αύξηση Αξίας Ακινήτων**

Οι αναπλάσεις και οι ανακαινίσεις μπορούν να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων, αυξάνοντάς την σημαντικά. Η βελτίωση ποιότητας των κτιρίων και των υποδομών σε μια περιοχή την αναβαθμίζει και την καθιστά πιο ελκυστική για επενδυτές και κατοίκους, οδηγώντας σε αύξηση της ζήτησης και κατά συνέπεια, των τιμών των ακινήτων.

- **Αναζωογόνηση Περιοχών**

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, η ανακαίνιση παλαιών κτιρίων και η ανάπλαση υποβαθμισμένων περιοχών συμβάλλει στην αναζωογόνηση και αναβάθμιση των εν λόγω περιοχών. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, οικονομική ανάπτυξη και δημιουργία νέων θέσεων εργασίας. Το real estate επενδύει σε τέτοια έργα για να αξιοποιήσει τις ευκαιρίες ανάπτυξης που προκύπτουν.

- **Διατήρηση Πολιτιστικής Κληρονομιάς**

Η ανακαίνιση ιστορικών κτιρίων διατηρεί την πολιτιστική κληρονομιά και την ταυτότητα των πόλεων. Το real estate μπορεί να αξιοποιήσει αυτήν την πολιτιστική αξία για να δημιουργήσει μοναδικά ακίνητα που έλκουν το ενδιαφέρον του κόσμου και συνδυάζουν την ιστορία με τη σύγχρονη λειτουργικότητα. Αυτό καθιστά την περιοχή ως έναν προορισμό αξιοσημείωτης ιστορικής σημασίας με υποδομές, για επισκέπτες από όλο τον κόσμο, καθώς και για τους μόνιμους κατοίκους που τους δίνεται κίνητρο να γνωρίσουν την ιστορία και την πολιτιστική κληρονομιά του τόπου τους.

- **Βελτίωση Κοινωνικών Υποδομών**

Οι αναπλάσεις συχνά περιλαμβάνουν την ανάπτυξη ή αναβάθμιση κοινωνικών υποδομών όπως πάρκα, σχολεία και κέντρα υγείας. Αυτό καθιστά μια περιοχή πιο ελκυστική και δημιουργεί ένα καλύτερο περιβάλλον για τους κατοίκους. Το real estate επενδύει σε τέτοια έργα για να βελτιώσει την ποιότητα των κοινοτήτων και να προσελκύσει περισσότερους κατοίκους.



- **Δημιουργία Σύγχρονων Χώρων Εργασίας και Κατοικίας**

Οι ανακαινίσεις επιτρέπουν τη δημιουργία σύγχρονων και λειτουργικών χώρων που ανταποκρίνονται στις ανάγκες της σύγχρονης ζωής και εργασίας. Το real estate μπορεί να αναβαθμίσει παλαιά κτίρια, αλλάζοντας τη χρήση τους σε γραφεία, καταστήματα ή πολυτελείς κατοικίες, αξιοποιώντας τις υπάρχουσες υποδομές.

- **Περιβαλλοντικά Οφέλη**

Η ανακαίνιση κτιρίων είναι συχνά πιο φιλική προς το περιβάλλον από την κατεδάφιση και την ανέγερση νέων κτιρίων που ήταν πολύ σύνηθες την δεκαετία του 1970, καθώς μειώνει τα απόβλητα και τη χρήση φυσικών πόρων. Το real estate μπορεί να επικεντρωθεί σε "πράσινες" ανακαινίσεις που ενσωματώνουν ενεργειακά αποδοτικές τεχνολογίες και υλικά, βελτιώνοντας την περιβαλλοντική βιωσιμότητα των ακινήτων και συμβάλλοντας στη βιώσιμη αστική ανάπτυξη.

Συνοψίζοντας, οι αναπλάσεις και οι ανακαινίσεις κτιρίων και περιοχών, αποτελούν πολύ σημαντικά στοιχεία για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη και η σημασία του real estate είναι μεγάλη και καθοριστική για την προώθηση και την υλοποίηση των έργων αυτών. Ο συνδυασμός αυτός οδηγεί σε οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά οφέλη, βελτιώνοντας τη συνολική ποιότητα ζωής στις πόλεις.

## 2. Ανάδειξη μεσαιωνικής πόλης της Ρόδου



*Εικόνα 33. Πανοραμική άποψη της μεσαιωνικής πόλης της Ρόδου*

*Πηγή: (stock.adobe.com, 2024)*

### 2.1 Ανάδειξη, σχεδιασμός και έργα αποκατάστασης στην Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου

Η μεσαιωνική πόλη της Ρόδου, μια από τις ομορφότερες και πιο καλοδιατηρημένες πολιτείες του μεσαίωνα, ρυμοτομείται με το καλύτερο πολεοδομικό σύστημα όλων των εποχών, το Ιπποδάμειο σύστημα. Βασιζόταν σε παράλληλους δρόμους που διασταυρώνονταν κάθετα, δημιουργώντας οικοδομικά τετράγωνα χαραγμένα με ακρίβεια, τα οποία χωρίζονταν σε οικόπεδα ίσου εμβαδού. (Μητσού Γεώργιος, 2013)

Η Μεσαιωνική πόλη άρχισε να διαμορφώνεται το τελευταίο τέταρτο του 7<sup>ου</sup> αι. μ.Χ. και σε κάθε ιστορική περίοδο αναδιαμορφωνόταν συνεχώς, σύμφωνα με τις συνθήκες υπό τις οποίες βρισκόταν την κάθε εποχή και σύμφωνα με τις ανάγκες που προέκυπταν. Για παράδειγμα, στα τέλη του 11<sup>ου</sup> αιώνα που αρχίζουν οι σταυροφορίες η στρατηγική θέση της Ρόδου αναβαθμίστηκε και στη συνέχεια, στην Ιπποτοκρατία (1309-1522) με τις επεκτάσεις των τειχών ανατολικά, δυτικά και νότια, η πόλη έχασε το μακρόστενο παραλληλόγραμμο σχήμα της μεσοβυζαντινής περιόδου και έτεινε αγκαλιάζοντας το εμπορικό λιμάνι να πάρει κυκλική μορφή. (Κατερίνα Μανούσου - Ντέλλα, 2001)



**Χάρτης 34.** Χάρτης Ιπποδάμειου συστήματος στην μεσαιωνική πόλη της Ρόδου

Πηγή: (Βακάλη Αρτεμης, 2010)

#### Περίοδος 1985 – 2000:

Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου είναι τόσο ένα κηρυγμένο μνημείο όσο και μια κατοικημένη πόλη. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός συνεπώς, οφείλει να προστατεύει αφενός την Παλιά Πόλη ως μνημειακό χώρο και αφετέρου να διατηρεί τη ζωντάνια της πόλης.

Τον Οκτώβριο του 1985 δημιουργήθηκε το Γραφείο Συντήρησης και Αποκατάστασης της Μεσαιωνικής πόλης της Ρόδου στο πλαίσιο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και του Υπουργείου Πολιτισμού, το οποίο αποτελεί σημαντικό σημείο καμπής στα έως τότε δεδομένα της Διοίκησης στον τομέα της ανάδειξης και διαχείρισης των μνημείων. Η δυναμική αυτή ενέργεια πραγματοποιείται ταυτόχρονα με τη συνυπογραφή και από την Ελλάδα της Σύμβασης για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης, στην πόλη Γρανάδα της Ισπανίας.

Το νεοσύστατο τότε «Γραφείο Συντήρησης και Αποκατάστασης της Μεσαιωνικής πόλης της Ρόδου» άρχισε να αντιμετωπίζει με ζήλο το πρόβλημα της κοινωνικής υπόστασης της περιτειχισμένης πόλης. Ένα πρώτο συνεργείο προχώρησε άμεσα σε καθαρισμούς, αποχρωματώσεις και λήψη επειγόντων σωστικών μέτρων για την εξασφάλιση των κτιρίων μέχρι την οριστική επέμβαση, ενώ παράλληλα

δρομολογήθηκαν οι πρώτες αναστηλωτικές αλλά και ευρύτερες μελέτες, καθώς και προτάσεις ένταξης κοινωνικού εξοπλισμού, δηλαδή φωτισμός οδών και ανάδειξης μνημείων και μνημειακών χώρων, τοποθέτηση κάδων απορριμμάτων κλπ. Η οργάνωση μιας πρώτης ομάδας για τη δημιουργία των μελετών, καθώς και την εκτέλεση των έργων είχε πολυεπιστημονικό χαρακτήρα και βασίστηκε στην πρωτοβουλία επιλεγμένων αρχιτεκτόνων, αρκετοί από τους οποίους είχαν ήδη ολοκληρώσει μεταπτυχιακές σπουδές σε τμήματα Συντήρησης και Αποκατάστασης των Μνημείων σε ευρωπαϊκά πανεπιστήμια. Επίσης, ανατέθηκε η εκπόνηση νέων υποβάθρων ακριβούς τεκμηρίωσης των μνημείων και του πολεοδομικού ιστού σε εξειδικευμένα τεχνικά γραφεία, όπως της αποτύπωσης της μεσαιωνικής πόλης, της τοπογραφικής – φωτογραμμετρικής αποτύπωσης των οχυρώσεων και της τάφρου κ.ά. Η μεσαιωνική πόλη της Ρόδου χωρίζεται σε δύο ζώνες. Η νότια περιοχή έχει υποβαθμισμένα σημεία και έντονη μείωση του πληθυσμού. Η βόρεια ζώνη είναι εντελώς διαφορετική, καθώς περιλαμβάνει εμπορικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες και έντονη χρήση κατά τη διάρκεια του καλοκαιριού. Το χειμώνα ο βορράς είναι άδειος, καθώς οι περισσότερες επιχειρήσεις είναι κλειστές. Η βόρεια ζώνη έχει τις υψηλότερες τιμές γης και προσελκύει τουριστικές επενδύσεις. (Κατερίνα Μανούσου - Ντέλλα, 2001)

Το σχέδιο του «Γραφείου Συντήρησης και Αποκατάστασης της Μεσαιωνικής πόλης της Ρόδου» το οποίο ήταν και η πρώτη προσπάθεια της Ελληνικής Πολιτείας για διατήρηση και ανάπλαση, συνέβαλε σε μεγάλο βαθμό στην αναζωογόνηση της πόλης, ωστόσο επικρίθηκε καθώς δεν κατάφερε να ελέγξει τις χρήσεις γης, τη χωρητικότητα φιλοξενίας των τουριστών στην πόλη, καθώς και ζητήματα δημόσιου χώρου. Ο τουρισμός αναπτυσσόταν με γρήγορους ρυθμούς και αυτό έκανε τους κατοίκους να εγκαταλείψουν το μεσαιωνικό κέντρο, καθότι ήταν πιο κερδοφόρο το να χρησιμοποιηθούν τα ακίνητα ως ξενοδοχεία. Αυτό το γεγονός της μείωσης του πληθυσμού, καθώς και τα υποβαθμισμένα πολιτιστικά μνημεία της περιοχής λόγω της τουριστικής εκμετάλλευσης έγιναν τα κύρια ζητήματα της περιοχής που έπρεπε να αντιμετωπιστούν.

Το 2012 ένα νέο σχέδιο που προτάθηκε, επικεντρώθηκε στα παραπάνω θέματα. Συνέστησε δημόσιες εγκαταστάσεις, μείωση της κυκλοφορίας και συντήρηση μνημείων ώστε να αναγεννηθεί το ιστορικό κέντρο της Ρόδου. Το σχέδιο όριζε τρεις ζώνες στο ιστορικό κέντρο και επέτρεπε την αλλαγή χρήσης των κατοικιών σε καταστήματα. Έθεσε επίσης περιορισμούς για τις εγκαταστάσεις αναψυχής καθώς τους

όρισε συγκεκριμένο ωράριο εργασίας, για τον έλεγχο του θορύβου. Το σχέδιο δεν έχει υλοποιηθεί μέχρι σήμερα λόγω έλλειψης χρηματοδότησης.

Παρά τις συνεχείς πιέσεις για τουριστική ανάπτυξη, δεν πραγματοποιούνται προσπάθειες για τον έλεγχο των χρήσεων γης, ούτε για την προστασία της ποιοτικής διαβίωσης στις οικιστικές ζώνες. Τα περισσότερα ακίνητα στο ιστορικό κέντρο ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο, στο Δήμο της Ρόδου και στην εβραϊκή κοινότητα. Πολύ λίγα ακίνητα είναι ιδιωτικής ιδιοκτησίας. Τα ακίνητα που ανήκουν στο ελληνικό κράτος είναι σε κακή κατάσταση, ή ακόμη και ερειπωμένα λόγω έλλειψης χρηματοδότησης.

Μια τέτοια κατάσταση καθιστά κάθε προσπάθεια για αναγέννηση ιδιαίτερα δύσκολη. Οι κατοικίες δεν είναι επαρκώς συντηρημένες, γεγονός που έρχεται σε αντίθεση με τα καλοδιατηρημένα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για τον τουρισμό. Το ελληνικό κράτος δεν έχει χρηματοδοτήσει ιδιαίτερα τα έργα για την ανάπλαση. Οι προσπάθειες του δήμου περιορίζονται σε έργα μικρής κλίμακας και στη συντήρηση των υφιστάμενων υποδομών. Από την άλλη πλευρά, οι επενδυτές ενδιαφέρονται για την εκμετάλλευση της εμπορικής περιοχής, καθώς η ζήτηση για ακίνητα γίνεται ολοένα και μεγαλύτερη και η αξία των ακινήτων συνεχίζει να ακολουθεί ανοδική πορεία.

Πηγή: (John Ebejer & Despina Dimelli, Conservation issues Of two fortified historic towns and World Heritage Sites: Rhodes and Valletta, 2019)

## **2.2 Το μορφολογικό και κοινωνικό πλαίσιο, η βιωσιμότητα και η προσβασιμότητα**

Η πόλη έχει πληθυσμό περίπου 50.000 (σύμφωνα με την απογραφή του 2011), ενώ η μεσαιωνική πόλη κατοικείται από 2.000 άτομα.

Ο πληθυσμός του ιστορικού κέντρου της Ρόδου εντός των οχυρωματικών τειχών μειώνεται σταθερά τον τελευταίο μισό αιώνα. Από πληθυσμό 7.500 κατοίκων το 1961, μειώθηκε σε 4.500 το 1991 και στη συνέχεια μειώθηκε περαιτέρω σε 2.000 το 2011. Κύρια αιτία της συνεχόμενης μείωσης του πληθυσμού είναι ο τουρισμός. Αυτό συμβαίνει για δύο λόγους:

Πρώτον, η τουριστική δραστηριότητα προκαλεί σημαντικό πρόβλημα θορύβου και κυκλοφοριακής συμφόρησης στο ιστορικό κέντρο. Οι κάτοικοι που ενοικιάζουν, ή

αγοράζουν ακίνητα θα προτιμούσαν να αναζητήσουν κατοικία και να μετακομίσουν σε κάποια άλλη τοποθεσία πιο ήσυχη, μακριά από τις τουριστικές περιοχές.

Δεύτερον, για τους ιδιοκτήτες ακινήτων, οι εμπορικές και ψυχαγωγικές χρήσεις είναι πολύ πιο κερδοφόρες από τις οικιστικές. Στα τουριστικά μέρη του ιστορικού κέντρου, η αξία των ακινήτων και τα ενοίκια είναι πολύ υψηλότερα από ό,τι αλλού, καθιστώντας την λιγότερο προσιτή για την εγκατάσταση νέων κατοίκων. Η έλλειψη κοινωνικής και δημόσιας υποδομής επιδεινώνει περαιτέρω το πρόβλημα της μείωσης του πληθυσμού. Το ιστορικό κέντρο λειτουργεί πλέον ως μνημείο που υπόκειται σε δραστηριότητες που επιδιώκουν τη μέγιστη εμπορική εκμετάλλευση.

Οι χρήσεις γης παίζουν πολύ σημαντικό ρόλο για τη ζωτικότητα μιας πόλης. Η μεσαιωνική πόλη είναι μια περιοχή που «υπερλειτουργεί» το καλοκαίρι και «υπολειτουργεί» το χειμώνα. Το καλοκαίρι, ζωγράφοι, καλλιτέχνες, μουσικοί και πλανόδιοι πωλητές ζωντανεύουν την περιοχή, ακόμη και τα βράδια μετά το κλείσιμο των καταστημάτων. Την ημέρα συνδυάζονται με τα μικρά παραδοσιακά μαγαζιά που βγάζουν τα εμπορεύματά τους στον δημόσιο χώρο. Επιπλέον, το καλοκαίρι λαμβάνουν χώρα πολιτιστικές εκδηλώσεις στο θέατρο της τάφρου που γειτνιάζει με τα οχυρωματικά τείχη, καθιστώντας την περιοχή ελκυστική για κατοίκους και επισκέπτες. Το υψηλό αυτό επίπεδο δραστηριότητας από τη μία πλευρά θεωρείται θετικό καθώς η φύση της δραστηριότητας αυτής δημιουργεί ένα περιβάλλον φιλικό προς τον επισκέπτη. Από την άλλη, ο αυθόρμητος τρόπος κατάληψης του δημόσιου χώρου προκαλεί προβλήματα καθώς ο διαθέσιμος χώρος για τους πεζούς περιορίζεται όλο και περισσότερο. Η κατάσταση επιδεινώνεται από τις καφετέριες και τα εστιατόρια που καταλαμβάνουν χώρο με εξωτερικά τραπέζια και καρέκλες για να κάνουν την επιχείρησή τους πιο κερδοφόρα. Ο δήμος έχει ορίσει όρια ανάμεσα στα καταστήματα και το δημόσιο χώρο, επιβάλλοντας πρόστιμα για την παράνομη κατάληψή του. Παρόλα αυτά, οι παράνομες πρακτικές εξακολουθούν να υφίστανται λόγω της υψηλής κερδοφορίας. (Μητσού Γεώργιος, 2013)

### **2.3 Κυκλοφοριακό και στάθμευση**

Όπως για όλες τις αστικές περιοχές, έτσι και για τα ιστορικά κέντρα, μια πόλη για να είναι βιώσιμη και η ανάπλαση να λειτουργήσει αποτελεσματικά, πρέπει να είναι

εύκολα προσβάσιμη με δημόσια και ιδιωτικά μέσα μεταφοράς. Στα ιστορικά κέντρα η πρόσβαση των οχημάτων είναι συνήθως δύσκολη λόγω των στενών δρόμων.

Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου, επειδή βρίσκεται στο κέντρο της πόλης και αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της, δεν έχει ξεχωριστές συγκοινωνίες αλλά εξυπηρετείται από εκείνες του κέντρου. Έξω βέβαια σχεδόν από κάθε πύλη της, υπάρχει στάση του αστικού λεωφορείου αλλά και σταθμός ταξί με σκοπό να είναι άμεση η πρόσβαση σε αυτήν. Για τους δρόμους που βρίσκονται εντός των τειχών ισχύουν ιδιαίτεροι κυκλοφοριακοί κανόνες. Έτσι, κατά την διάρκεια των καλοκαιρινών μηνών, συγκεκριμένα από τις 31 Μαρτίου έως και τις 31 Οκτωβρίου κάθε χρόνο, οι εισοδοί της Μεσαιωνικής Πόλης κλείνουν για τα Ι.Χ. και τα δίκυκλα, καθώς οι δρόμοι κατακλύζονται από επισκέπτες. Τους χειμερινούς μήνες οι δρόμοι ανοίγουν, επιτρέποντας όμως την πρόσβαση ενός Ι.Χ. για κάθε οικογένεια. Αυτό από τη μια εξυπηρετεί τους μόνιμους κατοίκους της αλλά από την άλλη επηρεάζει αρνητικά την εικόνα της Μεσαιωνικής Πόλης, καθώς τα αυτοκίνητα και οι μοτοσυκλέτες προκαλούν ηχορύπανση, μολύνουν τον αέρα και λερώνουν τις προσόψεις των κτιρίων με αποτέλεσμα αυξημένα ποσοστά φθοράς.

Επιπλέον, υπάρχει πρόβλημα στάθμευσης λόγω έλλειψης χώρου ειδικά τους καλοκαιρινούς μήνες, με αποτέλεσμα ο κόσμος να σταθμεύει το όχημά του αυθαίρετα όπου υπάρχει ελεύθερος ανοιχτός χώρος. Ο δήμος επιδιώκει να επιβάλλει κανονισμούς και πρόστιμα, όμως παρόλα αυτά η παράνομη στάθμευση παραμένει ένα από τα μεγάλα προβλήματα της περιοχής. Το χειμώνα η κατάσταση είναι πολύ διαφορετική καθώς η ζήτηση για πάρκινγκ είναι σημαντικά μικρότερη. (Μητσού Γεώργιος, 2013)

## **2.4 Τουρισμός και επισκεψιμότητα**

Η πόλη της Ρόδου αποτελεί δημοφιλή τουριστικό προορισμό από τη δεκαετία του 1970. Συνδυάζει το μεσαιωνικό ιστορικό κέντρο με την αστική ανάπτυξη έξω από τις οχυρώσεις, τα περισσότερα από τα οποία είναι κτίρια που χτίστηκαν κατά την ιταλική κατοχή (1911-1948). Το ενδιαφέρον δομημένο περιβάλλον και οι πανέμορφες παραθαλάσσιες περιοχές, προσελκύουν τους επισκέπτες κατά την καλοκαιρινή περίοδο. Σύμφωνα με τα εθνικά στατιστικά στοιχεία, 2.337.683 τουρίστες από το εξωτερικό ήρθαν με αεροπλάνα στο νησί το 2018. Οι εκτιμήσεις δείχνουν ότι αν

προστεθούν οι επιβάτες κρουαζιέρας και οι Έλληνες τουρίστες, σχεδόν 3 εκατομμύρια άνθρωποι επισκέφθηκαν τη Ρόδο το 2018. (Ebejer John & Dimelli Despina, 2019)

Υπολογίζεται ότι υπάρχουν 45 ξενοδοχεία με 660 κλίνες, 27 από αυτά στο ιστορικό κέντρο της Ρόδου. Τα περισσότερα είναι καταλύματα χαμηλής ποιότητας, αν και ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (ΕΟΤ) έχει ξεκινήσει μια διαδικασία για τη βελτίωσή τους. Ορισμένα ξενοδοχεία λειτουργούν χωρίς άδεια, γεγονός που δυσχεραίνει την κατάσταση. Επιπλέον, προσθέτουμε σε αυτό τον μεγάλο αριθμό κατοικιών βραχυχρόνιας μίσθωσης (δηλαδή καταλύματα μέσω πλατφόρμας π.χ. Airbnb) που προσφέρονται στη Ρόδο, συμπεριλαμβανομένου του ιστορικού κέντρου. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι επίσης μία από τις πολλές αιτίες της μείωσης του πληθυσμού των κατοίκων στο ιστορικό κέντρο. (Ebejer John & Dimelli Despina, 2019)

## 2.5 Αντικειμενικές αξίες των ακινήτων

Σύμφωνα με τον ιστότοπο [maps.gsis.gov.gr](https://maps.gsis.gov.gr) (Ζώνες αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών ακινήτων), η αντικειμενική αξία εκκίνησης στην μεσαιωνική πόλη της Ρόδου είναι στα 1200 € ανά τετραγωνικό μέτρο.

Η Μεσαιωνική Πόλη ανήκει στην κτηματολογική περιφέρεια της πόλεως Ρόδου. Η πόλη της Ρόδου, λόγω της έκτασής της έχει χωριστεί σε 5 ζώνες, που συμβολίζονται με λατινικούς αριθμούς. Η Μεσαιωνική Πόλη ανήκει στην ζώνη IV.

Τιμή οικοπέδου: Υπολογίζεται ανάλογα με την τιμή ζώνης και τον ΣΑΟ (Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου)

Τιμές Ζωνών: Η μεσαιωνική πόλη ανήκει στη Δ' Ζώνη = 1850 € ανά τετραγωνικό μέτρο.

Οι συντελεστές εμπορικότητας κυμαίνονται από 3,5 έως 5,00 ανάλογα την περιοχή. Αξίζει να αναφέρουμε ότι οι κύριοι εμπορικοί δρόμοι της μεσαιωνικής πόλης έχουν τις υψηλότερες τιμές συντελεστών εμπορικότητας όλου του νησιού. (Βακάλη Α., 2010)

Επιπλέον, έγινε μια μικρή διαδικτυακή έρευνα σε γραφεία real estate της Ρόδου, στις αγγελίες ακινήτων προς πώληση. Από τις αγγελίες αυτές, παρατηρήθηκε ότι οι τιμές των ακινήτων ποικίλλουν. Αυτό εξαρτάται από την κατάσταση στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, την τοποθεσία, τη χρήση, καθώς και από τον πωλητή. Ενδεικτικά, με βάση τις αγγελίες των μεσιτικών γραφείων, οι τιμές των ακινήτων στην Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου σήμερα κυμαίνονται από 2000 € ανά τετραγωνικό μέτρο, έως και 6000 €



ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι τιμές αυτές είναι στο ίδιο περίπου επίπεδο συγκριτικά με βίλες προς πώληση σε περιοχές έξω από την πόλη του νησιού, όπως η Λίνδος, η Καλλιθέα και τα Αφάντου. Ακολουθεί πίνακας συγκριτικών τιμών ακινήτων από αγγελίες που επιλέχθηκαν ενδεικτικά:

A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή	Όροφοι	Επιφάνεια (τ.μ.)	Έτος κατασκευής	Απόσταση από τη θάλασσα (μ.)	Ημερομ. Αγγελίας	Ζητούμενη/ Πραγματική αξία (€)	Ζητούμενη/ Πραγματική αξία (€/τ.μ.)	Πηγή αγγελίας
1	Ρόδος, Παλιά Πόλη	Μονοκατοικία	1	160	άγνωστο	άγνωστο	-	1000000	6250	kranidis real estate
2	Ρόδος, Παλιά Πόλη	Μονοκατοικία	1	134	1900	άγνωστο	7/10/2024	335000	2500	spitogatos.gr
3	Ρόδος, Παλιά Πόλη	Μονοκατοικία	2	116	1600	700	10/12/2024	250000	2155,17	spitogatos.gr
4	Αφάντου	Βίλα	2	168	2006	1500	26/4/2024	535000	3184,52	spitogatos.gr
5	Καλλιθέα	Βίλα	1	227	1984	2500	14/10/2024	450000	1982,38	spitogatos.gr
6	Λίνδος	Βίλα	2	115	2005	1300	6/2/2022	210000	1826,09	spitogatos.gr

**Πίνακας 1:** Τιμές ακινήτων στη Ρόδο. Πηγή: (spitogatos.gr, 2024) (kranidis-estate.gr, 2024)

### 3. Άλλες μεσαιωνικές Ευρωπαϊκές πόλεις - Το παράδειγμα της Βαλέτα (Μάλτα)



**Εικόνα 35.** Πανοραμική άποψη της Βαλέτα. Πηγή: (telegraph.co.uk, 2024)

Αξίζει να αναφερθεί ο τρόπος ανάδειξης ενός άλλου ιστορικού κέντρου της Ευρώπης, ώστε να έχουμε μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα σε σχέση με τον τρόπο ανάδειξης και τα αποτελέσματα που προκύπτουν από τα έργα αποκατάστασης και τον τρόπο διαχείρισης του τουρισμού και ταυτόχρονα του αστικού ιστού που συνυπάρχουν στα ιστορικά κέντρα.

Σε αυτήν την ενότητα επιλέχθηκε η πόλη Βαλέτα που βρίσκεται στη Μάλτα (βλ. εικόνα 35). Η επιλογή της Βαλέτα έγινε λόγω των πολλών ομοιοτήτων που έχει με την Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου, που θα αναφερθούν παρακάτω. Θα αναλυθούν θέματα σχεδιασμού και διατήρησης και θα διερευνηθεί κατά πόσο οι πρωτοβουλίες διατήρησης αυτές μπορούν να ανταποκριθούν στις σύγχρονες αστικές και τουριστικές απαιτήσεις.

Μέσα από τη σύγκριση των δύο πόλεων, θα αναλυθούν οι διαφορετικές προσεγγίσεις στα έργα αποκατάστασης, η διαχείριση του τουρισμού και ο αντίκτυπος στην καθημερινή ζωή των κατοίκων. Ιδιαίτερη προσοχή θα δοθεί στη βιωσιμότητα των περιοχών και την αστική προσβασιμότητα προς και εντός αυτών.

Η Βαλέτα όπως και η Ρόδος, ήταν έδρα των Ιπποτών του Αγ. Ιωάννη, μια μεγάλη στρατιωτική δύναμη στη Μεσόγειο ( περίοδος 1306 - 1522 στη Ρόδο και 1530 – 1798 στη Βαλέτα). Και οι δύο πόλεις διαθέτουν πλούσια αστική κληρονομιά, συμπεριλαμβανομένων εκτεταμένων οχυρώσεων. Είναι καταχωρημένη ως Μνημείο Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO. Και οι δύο πόλεις είναι δυναμικά αστικά κέντρα και σημαντικοί τουριστικοί προορισμοί.

Η Βαλέτα είναι η πολιτική και διοικητική πρωτεύουσα της Μάλτας, ένα μικρό νησί της Μεσογείου 100 χιλιόμετρα νότια της Σικελίας. Είναι μια οχυρωμένη ιστορική πόλη με μεγάλη αστική κληρονομιά. Κατά τη διάρκεια της ημέρας είναι γεμάτη ζωή, με αναρίθμητα γραφεία, καταστήματα, καφετέριες, εστιατόρια, και χώρους για επίσκεψη. Εκεί βρίσκονται οι σημαντικότεροι πολιτιστικοί χώροι της Μάλτας.

### **3.1 Ο σχεδιασμός, τα έργα αποκατάστασης και η χρηματοδότηση της αστικής διατήρησης της Βαλέτα**

Η οικοδόμηση της Βαλέτα ξεκίνησε ουσιαστικά το 1566, αμέσως μετά τη Μεγάλη Πολιορκία της Μάλτας (1565). Εκείνη την εποχή, η Μάλτα ήταν ένα φυλάκιο που υπερασπιζόταν τη νότια πλευρά της Ευρώπης. Η Μεγάλη Πολιορκία της Μάλτας ήταν

ένα σημαντικό ιστορικό γεγονός εξαιτίας του οποίου υποχώρησε η απειλή εισβολής στον νότο της Ευρώπης. Το σχέδιο ήταν ένα μοτίβο πλέγματος που αποτελούταν από ευθύγραμμα οικοδομικά τετράγωνα και παράλληλους δρόμους, όπως διακρίνεται παρακάτω (βλ. χάρτες 39 και 40). Η μορφολογία του εδάφους ήταν πολύ ανώμαλη με υψηλή κορυφογραμμή κατά μήκος του μέσου (κεντρικού) τμήματος και απότομες πλαγιές προς την ακτογραμμή. Εξετάστηκε το ενδεχόμενο ισοπέδωσης του εδάφους, όμως ο χρόνος και οι τεχνικοί περιορισμοί το κατέστησαν ανέφικτο.

Η αποτυχία αλλαγής της ανομοιόμορφης τοπογραφίας είχε ως αποτέλεσμα πτώσεις σκαλοπατιών κατά μήκος της διάταξης του πλέγματος. Λόγω της θέσης της πόλης σε μια χερσόνησο, ανάμεσα σε δύο φυσικά λιμάνια, η θάλασσα είναι ορατή από τα περισσότερα σημεία της πόλης, ακόμη και από τους εσωτερικούς δρόμους.

Η Βαλέτα χτίστηκε ως πρωτεύουσα και στρατιωτικό προπύργιο για τους Ιππότες του Τάγματος του Αγίου Ιωάννη. Το θρησκευτικό και στρατιωτικό αυτό Τάγμα έλεγχε τα νησιά για 258 χρόνια. Οι οχυρώσεις που περιβάλλουν την πόλη είναι εντυπωσιακές λόγω της έκτασης και του ύψους τους. Το Τάγμα το διακόσμησε με πολλά διοικητικά, οικιστικά, πολιτιστικά και θρησκευτικά κτίρια, μερικά από τα οποία αποτελούν εντυπωσιακά δείγματα μπαρόκ αρχιτεκτονικής.

Οι δρόμοι της Βαλέτα έχουν ως ιδιαίτερο γνώρισμα τα χαρακτηριστικά ξύλινα μπαλκόνια (βλ. εικόνα 36) και την εκτεταμένη χρήση μαλτέζικης πέτρας. Ο αστικός ιστός επικοινωνεί τόσο μια μαλτέζικη, όσο και μια διεθνή ταυτότητα. Η μορφή της πόλης και οι οχυρώσεις της συνεισφέρουν ζωτικά στην αίσθηση του τόπου της Βαλέτα. Η διάταξη των δρόμων βασίστηκε στις νέες αρχές πολεοδομίας που επικρατούσαν στα μέσα του 16ου αιώνα.

Το 1992, η Μάλτα αναθεώρησε το πολεοδομικό της σύστημα μέσω του Νόμου για τον Αναπτυξιακό Σχεδιασμό, καθορίζοντας διαδικασίες για την πολιτική σχεδιασμού και τον έλεγχο των αναπτυξιακών έργων. Ανεξάρτητα συμβούλια αποφάσιζαν για τα έργα ανάπτυξης βάσει εγκεκριμένης πολιτικής. Το Κοινοβούλιο ενέκρινε επίσης το Σχέδιο Δομής (Structure Plan), το οποίο έθεσε μέτρα προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η νομοθεσία προέβλεπε το σχεδιασμό βάσει της ιστορικής, αρχαιολογικής, αρχιτεκτονικής, οικολογικής ή τοπικής αξίας των περιοχών. Το 1995, η Βαλέτα χαρακτηρίστηκε ως Αστική Περιοχή Διατήρησης, κάτι που στην ουσία σημαίνει ότι όλα τα κτίρια θεωρούνται ιστορικής αξίας και άξια διατήρησης.

Το 2002 εγκρίθηκε το τοπικό σχέδιο Grand Harbor. Το Σχέδιο παρείχε λεπτομερείς πολιτικές για τοποθεσίες στην περιοχή του Grand port, συμπεριλαμβανομένης της

Βαλέτας. Το Σχέδιο υποστήριξε την ανανέωση του αστικού ιστού της πόλης και την ενίσχυση των λειτουργιών της Βαλέτα ως πρωτεύουσας και ως οικιστικού, εμπορικού και τουριστικού κέντρου. Τα κύρια στοιχεία της στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου ήταν η ενθάρρυνση της βελτίωσης των κατοικιών, της αστικής ανάπλασης και της βελτίωσης των αστικών χώρων. Το 2005, το νομικό και σχεδιαστικό πλαίσιο για την αστική διατήρηση ενισχύθηκε περαιτέρω με τον Νόμο περί πολιτιστικής κληρονομιάς που προέβλεπε τη σύσταση της Εποπτείας της Πολιτιστικής Κληρονομιάς. Έγινε νομική απαίτηση ότι όλες οι αιτήσεις που σχετίζονται με ιστορικά ακίνητα έπρεπε να εξετάζονται από το νέο γραφείο.

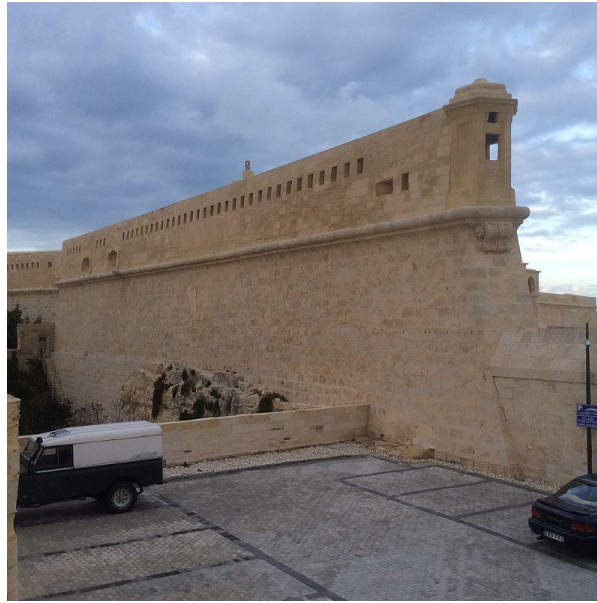
Η αστική διατήρηση απαιτεί επενδύσεις και σωστή διαχείριση. Τις τελευταίες δύο δεκαετίες πραγματοποιήθηκαν πολλά έργα διατήρησης στη Βαλέτα και σε άλλες ιστορικές τοποθεσίες από τη Μονάδα Αποκατάστασης (Restoration Unit), η οποία είναι μια κυβερνητική υπηρεσία που αποτελεί μέρος του Τμήματος Έργων. Τα μεγάλα έργα αναγέννησης ανατέθηκαν στην εταιρεία Grand Harbour Regeneration Corporation της οποίας τα έργα περιλάμβαναν την Πύλη της πόλης και την αποκατάσταση και επαναχρησιμοποίηση του οχυρού Fort St. Elmo (βλ. εικόνες 37 και 38), το οποίο είναι γνωστό για τον ρόλο του στη Μεγάλη Πολιορκία της Μάλτας το 1565. Μια άλλη υπηρεσία ήταν η Επιτροπή Αποκατάστασης της Βαλέτα που ήταν υπεύθυνη για τα έργα μικρής κλίμακας αποκατάστασης δημόσιων ιστορικών κτιρίων. Παρείχε επίσης κεφάλαια σε ιδιοκτήτες ακινήτων για την αποκατάσταση ξύλινων μπαλκονιών (βλ. εικόνα 36), ένα σχέδιο που αναπτύχθηκε στη συνέχεια για την αποκατάσταση ιστορικών προσόψεων ιδιωτικών κατοικιών.



*Εικόνα 36. Ξύλινα μπαλκόνια στη Βαλέτα. (remax-malta.com, 2024)*



*Εικόνα 37. Το οχυρό Saint Elmo πριν την αποκατάσταση Πηγή: (en.wikipedia.org, 2024)*



*Εικόνα 38. Το οχυρό Saint Elmo μετά την αποκατάσταση Πηγή: (en.wikipedia.org, 2024)*

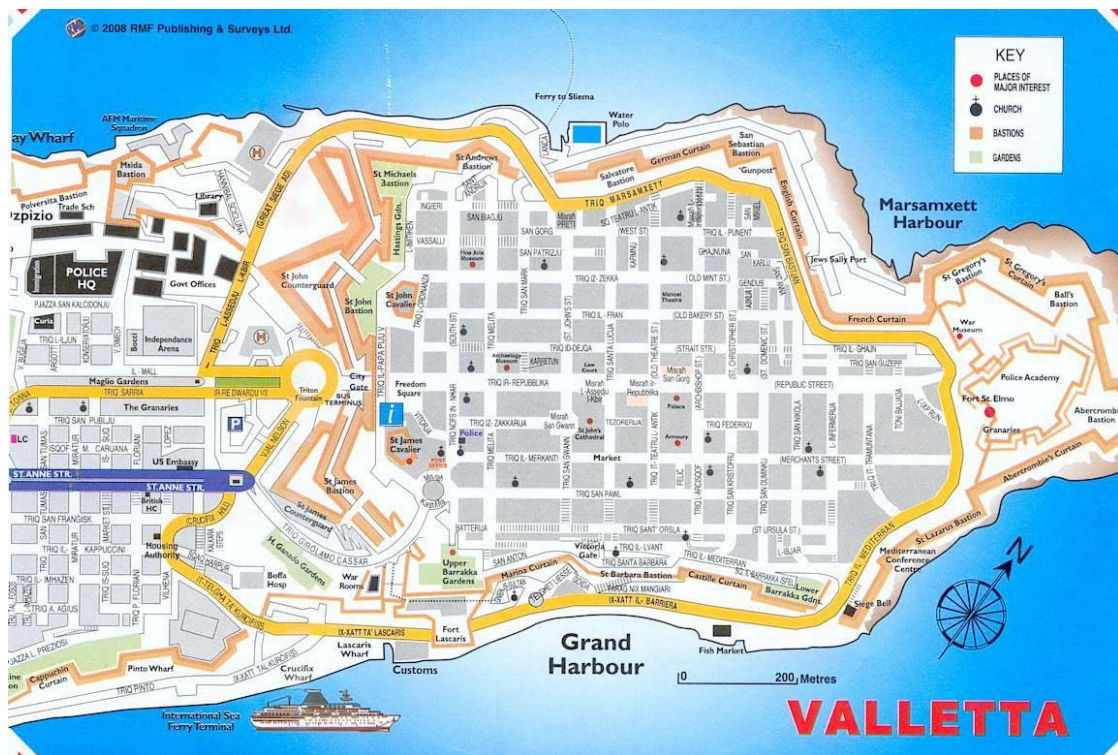
Τα τελευταία χρόνια, το σύστημα σχεδιασμού στη Μάλτα έχει αποδυναμωθεί σημαντικά με την αναθεωρημένη νομοθεσία το 2016, η οποία ουσιαστικά αφαίρεσε κάθε αυτονομία της Αρχής Σχεδιασμού, καθιστώντας την έτσι όλο και περισσότερο υπό την πίεση των πολιτικών. Επίσης, το 2015 το Κοινοβούλιο ενέκρινε το Στρατηγικό Σχέδιο για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη (κοινώς αναφέρεται ως SPED), το οποίο αντικατέστησε το Σχέδιο Δομής. Το SPED είναι το επίσημο αναγνωρισμένο έγγραφο που αντιμετωπίζει τα χωρικά ζητήματα για τα νησιά της Μάλτας τα επόμενα χρόνια. Ωστόσο, είναι ένα έγγραφο αρκετά ανεπαρκές με μια ασαφή λίστα σκοπών που υπόκειται σε ευρείες ερμηνείες. Ένα εξασθενημένο σύστημα σχεδιασμού σημαίνει αδύναμη προστασία της αστικής κληρονομιάς, συμπεριλαμβανομένης της Βαλέτα.

Η καταχώριση στον κατάλογο με τα Μνημεία Παγκόσμιας Κληρονομιάς συνοδεύεται από ευθύνες για το κράτος, τις οποίες επιβλέπει η Επιτροπή της UNESCO. Το 2009, η Επιτροπή ζήτησε διευκρινίσεις από τις αρχές της Μάλτας σχετικά με τα όρια της τοποθεσίας WHS (World Heritage Sites), τις ζώνες προστασίας και τις πολιτικές για την προστασία του ορίζοντα της Βαλέτα. Πριν από το 2006, η Βαλέτα δεν ήταν ψηλά στις προτεραιότητες των διαδοχικών κυβερνήσεων. Πέρα από κάποιες μικρές εργασίες αποκατάστασης, οι επενδύσεις σε έργα ήταν ελάχιστες. Η έλλειψη δημόσιων επενδύσεων οδήγησε επίσης σε έλλειψη ιδιωτικών επενδύσεων σε ιδιόκτητα ακίνητα,

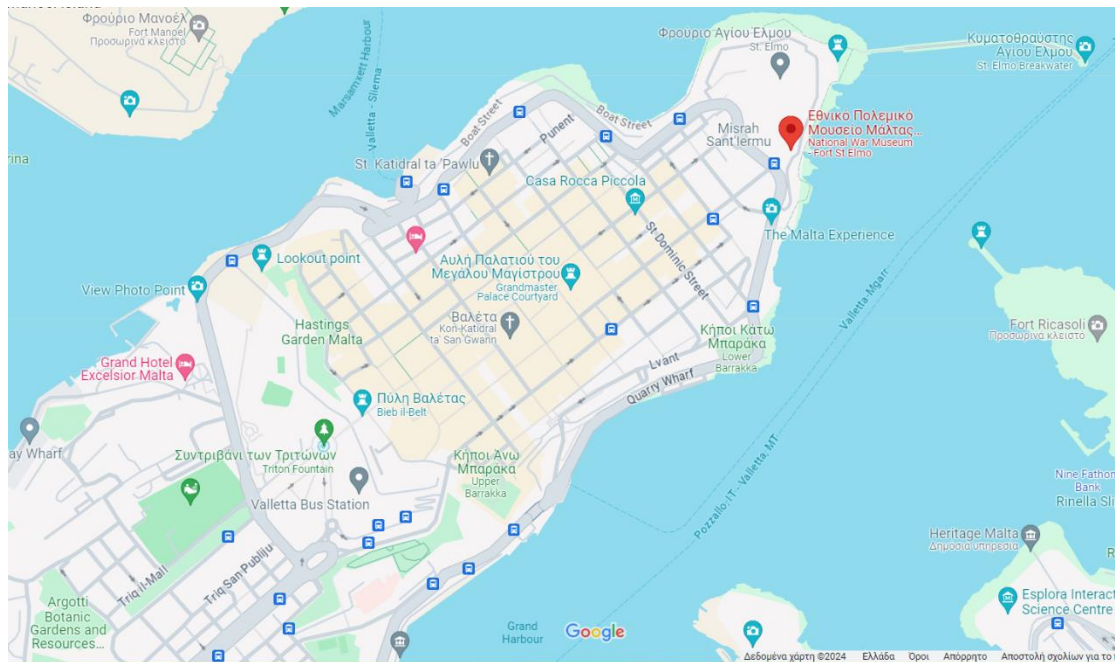
συμπεριλαμβανομένων των ιστορικών. Αυτό προκάλεσε μια σταδιακή πτωτική πορεία και αύξηση της ερείπωσης σε πολλές περιοχές.

Τις δύο προηγούμενες δεκαετίες πραγματοποιήθηκαν αξιοσημείωτες επενδύσεις με μια σειρά έργων, όπως η αποκατάσταση και η επαναχρησιμοποίηση ιστορικών μνημείων, όπως το Fort St. Elmo (βλ. εικόνες 37 και 38) και το νέο Διαδραστικό Κέντρο Οχυρώσεων. Υπήρξαν επίσης επενδύσεις σε πολιτιστικά έργα, στη βελτίωση των δημόσιων χώρων με εκτεταμένη πεζοδρόμηση και στη βελτίωση της προσβασιμότητας των μεταφορών στη Βαλέτα. Το πιο σημαντικό έργο ανάπλασης ήταν το City Gate, που περιλάμβανε και την κατασκευή ενός νέου κτιρίου του κοινοβουλίου. Οι δημόσιες επενδύσεις τράβηξαν το ανανεωμένο ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα στη Βαλέτα, οδηγώντας σε διάφορες επενδύσεις σε τουριστικά καταλύματα και μαγαζιά εστίασης, καθώς και σε κατοικίες.

(Ebejer John & Dimelli Despina, 2019)



Χάρτης 39. Χάρτης της Βαλέτα. Διακρίνεται το μοτίβο πλέγματος που σχηματίζουν οι δρόμοι εντός των τειχών. Πηγή: ([themaritimeexplorer.ca/2021/11/12/valletta/](http://themaritimeexplorer.ca/2021/11/12/valletta/), 2021)



**Χάρτης 40.** Χάρτης της Βαλέτα. Διακρίνονται κάποια σημαντικά μνημεία και τοποθεσίες  
 Πηγή: (Google Maps, 2024)

### 3.2 Το μορφολογικό και κοινωνικό πλαίσιο, η βιωσιμότητα, και η προσβασιμότητα

Με την πάροδο των ετών, ο πληθυσμός της Βαλέτα μειώθηκε, μέχρι που σταθεροποιήθηκε σε περίπου 6.000 με 6.500 κατοίκους. Ντόπιοι κάτοικοι φεύγουν και στη θέση τους έρχονται να μείνουν άνθρωποι από άλλα μέρη, οι οποίοι επιλέγουν να ζήσουν στην πόλη. Την δεκαετία του 1990 υπήρξε η τάση μετατροπής οικιστικών ακινήτων σε γραφεία. Λιγότερα οικιστικά ακίνητα ήταν διαθέσιμα, καθιστώντας πιο δύσκολο για τους πρώτους αγοραστές να εγκατασταθούν στη Βαλέτα. Το τοπικό σχέδιο Grand Harbor (1996) περιλάμβανε μια πολιτική η οποία δεν επέτρεπε τη μετατροπή οικιστικών ακινήτων σε χρήση γραφείου. Η πολιτική ουσιαστικά απέτρεψε την ευρεία μετατροπή οικιστικών ακινήτων σε γραφεία, με αποτέλεσμα να αποφευχθεί περαιτέρω σημαντική απώλεια πληθυσμού.

Όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω, δεν μπορεί μια περιοχή να ανανεωθεί εάν απειλείται η βιωσιμότητά της. Οι περισσότεροι κάτοικοι της Βαλέτα αντιμετωπίζουν ήδη δυσκολίες σχετικά με το κόστος συντήρησης των κτιρίων, καθώς και προβλήματα στάθμευσης. Πρόσφατα, υπάρχει ένας παράγοντας που κάνει τη Βαλέτα λιγότερο βιώσιμη, ο θόρυβος αργά το βράδυ από τις εγκαταστάσεις εστίασης, σε βαθμό που



διαταράσσεται ο νυχτερινός ύπνος. Δεν δίνεται αρκετή προσοχή στον αντίκτυπο του προβλήματος αυτού στους κατοίκους και εάν δεν αντιμετωπιστεί το πρόβλημα της νυχτερινής διαταραχής, η Βαλέτα κινδυνεύει να χάσει περισσότερους κατοίκους και αυτό θα υπονόμει τους στόχους αναγέννησης της πόλης.

Τα τελευταία δεκαπέντε χρόνια οι πεζόδρομοι στη Βαλέτα έχουν αυξηθεί σημαντικά. Οι περισσότεροι αστικοί χώροι καταλήφθηκαν από σταθμευμένα αυτοκίνητα. Σήμερα, η ολοκλήρωση του έργου “City Gate” το 2015 έδωσε ενδιαφέροντες πεζόδρομους, καθώς σημαντικοί χώροι πεζοδρομήθηκαν στην πιο στρατηγικής σημασίας τοποθεσία, την κύρια είσοδο της πόλης. Εκτός από τους πεζόδρομους, ορισμένοι μικροί δρόμοι είναι σκαλοπάτια, ενώ οι υπόλοιποι δρόμοι έχουν αρκετό πλάτος ώστε να είναι προσπελάσιμοι με αυτοκίνητα και στην μία πλευρά τους υπάρχει χώρος για στάθμευση. Η καθημερινή δραστηριότητα ενός αστικού χώρου καθορίζεται σε μεγάλο βαθμό από τις χρήσεις των κτιρίων κατά μήκος του, καθώς και από τις προσόψεις των δρόμων. Το μεγαλύτερο μέρος της εμπορικής δραστηριότητας συγκεντρώνεται στην κεντρική επιχειρηματική περιοχή, κατά μήκος της Republic Street.

Με την πεζοδρόμηση, πολλά καταστήματα εστίασης αναζήτησαν και πήραν άδεια για να τοποθετήσουν τραπέζια και καρέκλες έξω από τις εγκαταστάσεις τους. Το γεγονός αυτό δημιουργεί γενικά μια ευχάριστη ατμόσφαιρα για τους επισκέπτες και τους περαστικούς. Από την άλλη πλευρά ωστόσο, υπάρχουν αισθητικές προεκτάσεις, καθώς τα τραπέζια, οι καρέκλες, τα στέγαστρα και οι ομπρέλες που τα συνοδεύουν, είναι συχνά οπτικά παρεμβατικά, υπονομεύοντας έτσι την αισθητική του ιστορικού περιβάλλοντος. Σε ορισμένους δρόμους, τραπέζια και καρέκλες εμποδίζουν τη ροή των πεζών με αποτέλεσμα να υπάρχει συνωστισμός. Στην Βαλέτα λαμβάνουν χώρα κάθε χρόνο πολλές πολιτιστικές εκδηλώσεις και φεστιβάλ. Οι εκδηλώσεις αποτελούν ευκαιρίες για τους κατοίκους της Βαλέτας και της Μάλτας γενικότερα να επικοινωνήσουν δημιουργικά τον πολιτισμό και τον τρόπο ζωής τους, έτσι η πόλη γεμίζει με πλήθος κόσμου. Ο κεντρικός τερματικός σταθμός των λεωφορείων της Μάλτας βρίσκεται ακριβώς έξω από την Πύλη της πόλης της Βαλέτα, καθιστώντας έτσι σχετικά εύκολη την πρόσβαση.

### 3.3 Κυκλοφοριακό και στάθμευση

Λόγω της θέσης και της γεωγραφίας της, η πρόσβαση με ιδιωτικά μέσα μεταφοράς είναι προβληματική. Η εσωτερική κυκλοφορία των οχημάτων είναι περιορισμένη λόγω της πεζοδρόμησης των πιο σημαντικών αστικών χώρων.

Η ζήτηση για χώρους στάθμευσης στη Βαλέτα είναι μεγάλη επειδή πέρα από τον οικιστικό και τουριστικό του ρόλο, είναι και ένα σημαντικό εμπορικό και διοικητικό κέντρο. Για τη Βαλέτα, παρέχεται ουσιαστικός χώρος στάθμευσης λίγο έξω από αυτήν, συμπεριλαμβανομένου ενός πολυώροφου χώρου στάθμευσης και μιας εγκατάστασης στάθμευσης. Εντός της Βαλέτα, λειτουργεί ένα σύστημα ελεγχόμενης πρόσβασης οχημάτων, παρέχοντας στάθμευση στο δρόμο έναντι πληρωμής, εκτός από τους κατοίκους. Στο κάτω άκρο της πόλης, τα προβλήματα πρόσβασης εξακολουθούν να υφίστανται επειδή βρίσκεται σε κάποια απόσταση από τον τερματικό σταθμό των λεωφορείων και από τον εκτεταμένο χώρο στάθμευσης που είναι διαθέσιμος έξω από τη Βαλέτα. Τα προβλήματα έλλειψης στάθμευσης επιμένουν τόσο το καλοκαίρι όσο και το χειμώνα, ειδικά στο κάτω άκρο της πόλης. (Ebejer John & Dimelli Despina, 2019)

### 3.4 Τουρισμός και επισκεψιμότητα

Ο αριθμός των τουριστών που επισκέφθηκαν τη Μάλτα διπλασιάστηκε μέσα σε διάστημα μόλις οκτώ χρόνων, από 1,33 εκατομμύρια το 2010 σε 2,59 εκατομμύρια το 2018. Υπολογίζεται ότι εννέα στους δέκα τουρίστες στη Μάλτα επισκέπτονται τη Βαλέτα. Μερικά χρόνια πριν, το 2006, η Μάλτα επεδίωξε να αναπροσαρμόσει το τουριστικό της προϊόν από τον τουρισμό που επισκέπτεται τη χώρα για τον ήλιο και τη θάλασσα, προς τον πολιτιστικό τουρισμό. Για να υλοποιηθεί αυτό, προσέφερε κίνητρα σε αεροπορικές εταιρείες χαμηλού κόστους – Low Cost Carriers (LCC) για να ξεκινήσουν πτήσεις από το μοναδικό διεθνές αεροδρόμιό της. Αυτό αύξησε τις αφίξεις στη Μάλτα το 2007. Ωστόσο, αντί να είναι περισσότερο κινητοποιημένοι από την ιστορία και τον πολιτισμό, οι επιβάτες των LCC εξακολουθούν να παρακινούνται κυρίως από το κλίμα. (Andrew Smith, 2012)

Επιπλέον, χιλιάδες επιβάτες κρουαζιέρας επισκέπτονται τη Βαλέτα για λίγες ώρες, καθώς το λιμάνι για τα κρουαζιερόπλοια βρίσκεται σε κοντινή απόσταση με τα πόδια από το κέντρο της Βαλέτα.

Η τουριστική ελκυστικότητα της Βαλέτα οδηγεί αναπόφευκτα σε ζήτηση για καταλύματα. Μέχρι πριν από μια δεκαετία, τα τουριστικά καταλύματα στη Βαλέτα ή άλλα κοντινά σε αυτήν ήταν πολύ περιορισμένα. Η κατάσταση έχει αλλάξει τα τελευταία χρόνια με την αυξημένη παροχή boutique ξενοδοχείων και ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων ή και σπιτιών για τουρίστες (για παράδειγμα Airbnb). Μια πλούσια αστική κληρονομιά, περισσότερα και καλύτερα αξιοθέατα για επισκέπτες, αυξημένα τουριστικά καταλύματα, ένα πλούσιο ημερολόγιο εκδηλώσεων, καθώς και βραδινή διασκέδαση είναι όλοι παράγοντες που δημιουργούν υψηλά επίπεδα τουριστικής δραστηριότητας στη Βαλέτα.

Οι παγκόσμιες αλλαγές στον τρόπο λειτουργίας της τουριστικής βιομηχανίας επηρέασαν τη φύση και τη δυναμική της τουριστικής βιομηχανίας της Μάλτας. Οι αεροπορικές εταιρείες χαμηλού κόστους, οι ανεξάρτητες κρατήσεις μέσω του διαδικτύου και τα κοινόχρηστα καταλύματα έχουν κάνει τα ταξίδια ευκολότερα και φθηνότερα, με αποτέλεσμα μια διαφορετική, λιγότερο εποχιακή βιομηχανία. (Ebejer John & Dimelli Despina, 2019)

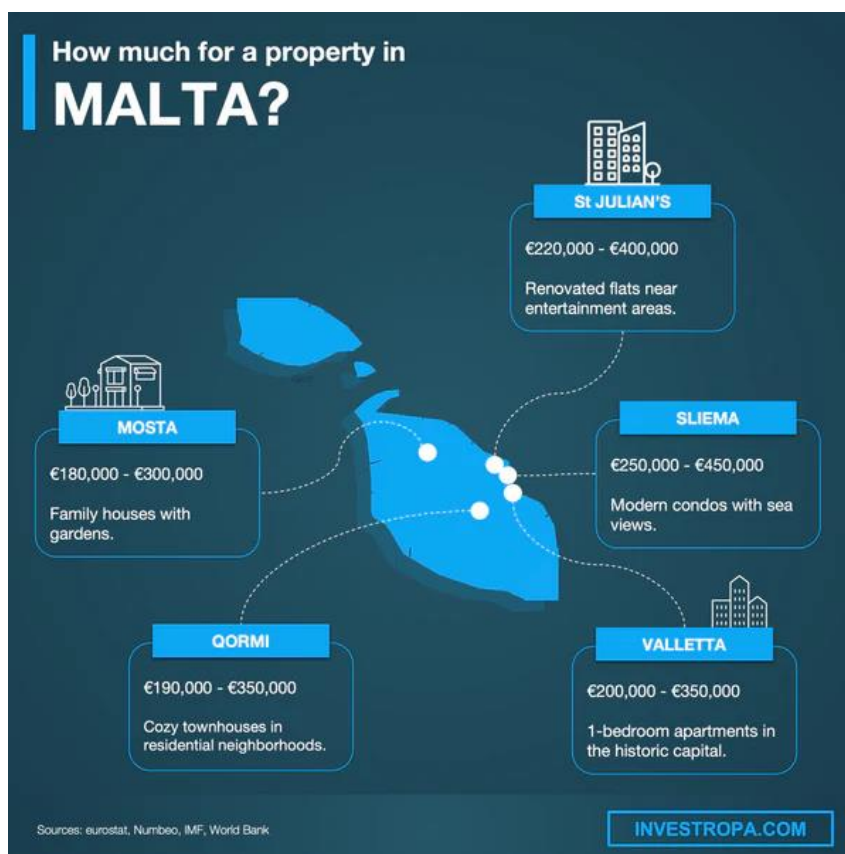
### **3.5 Αξίες των ακινήτων**

Κατά μέσο όρο, σύμφωνα με τα τελευταία αναφερόμενα στοιχεία από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία (Μάλτα), η αγορά ενός ακινήτου στη Βαλέτα θα κόστιζε περίπου 6.900 \$ (ισούται με 6.337,65 €) ανά τετραγωνικό μέτρο. Φυσικά, οι τιμές ποικίλλουν, ανάλογα με την περιοχή.

Για να γίνει πιο κατανοητό το μέγεθος της αξίας, η τιμή ενός ακινήτου στη Βαλέτα είναι 2,8 φορές μικρότερη από την τιμή ενός ακινήτου στο κέντρο της Νέας Υόρκης. Ωστόσο, οι τιμές των κατοικιών στη Βαλέτα είναι υψηλότερες (77%) από ό,τι στο Ντουμπρόβνικ. Οι πιο ακριβές γειτονιές στη Βαλέτα είναι πιθανώς η Floriana, η Sliema και το St. Julian's, ενώ οι φθηνότερες είναι πιθανό να είναι η Marsa, η Hamrun και η Paola.

Η Μάλτα προσφέρει σήμερα μεγάλη σταθερότητα στους επενδυτές. Επιπλέον, αν δούμε τις προβλέψεις του ΔΝΤ για το ΑΕΠ (Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν), η οικονομία της Μάλτας αναμένεται να ανέβει κατά 15,9% τα επόμενα 5 χρόνια, με αποτέλεσμα μέσο ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ 3,2%.

Επομένως, είναι καλό να επενδύσει κανείς σε ακίνητα στη Βαλέτα, διότι η αύξηση της εημερίας σηματοδοτεί μια πιθανή άνοδο στις τιμές των κατοικιών. Επίσης, στη Μάλτα, το μέσο κατά κεφαλήν ΑΕΠ έχει αλλάξει κατά 8,2% τα τελευταία 5 χρόνια. Σύμφωνα με τα δεδομένα αυτά, οι τιμές των ακινήτων στη Βαλέτα ενδέχεται να αυξηθούν το 2024 και επίσης αργότερα. (Investropa.com, 2023)



**Εικόνα 41.** Πίνακας με ενδεικτικές τιμές ακινήτων σε κάποιες πόλεις της Μάλτας, συμπεριλαμβανομένης της Βαλέτα Πηγή: (Investropa.com, 2023)

## Συμπέρασμα

Συνοψίζοντας τα παραπάνω, είναι δεδομένο ότι οι δύο αυτές πόλεις είναι άμεσα συνδεδεμένες ιστορικά, παρά τα χιλιόμετρα που τις χωρίζουν. Και οι δύο πόλεις βρίσκονται σε μικρά νησιά της Μεσογείου, ενώ το Τάγμα των Ιπποτών του Αγίου Ιωάννη άφησε σπουδαία αρχιτεκτονική κληρονομιά, σε διαφορετικές χρονικές περιόδους, για την κάθε πόλη.

Αποδεικνύεται επίσης, ότι και η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου και η Βαλέτα είναι πόλεις κατοικημένες και συνάμα πόλος έλξης χιλιάδων τουριστών και τα προβλήματα

που αντιμετωπίζουν είναι κοινά. Η μείωση πληθυσμού μόνιμων κατοίκων, η έλλειψη χρηματοδότησης για έργα αποκατάστασης ιδίως στην Ρόδο, ο θόρυβος τις νυχτερινές ώρες και οι ελλειπείς χώροι στάθμευσης είναι κάποια από τα πιο σημαντικά κοινά προβλήματα. Ο τουρισμός έχει ως αποτέλεσμα να αντιμετωπίζουν και οι δύο πόλεις δυσκολίες στη διατήρηση του αστικού ιστού, λόγω του μεγάλου αριθμού τουριστών και της μεγάλης ψυχαγωγικής δραστηριότητας. Τα τραπέζια και οι καρέκλες των καταστημάτων εστίασης, καθώς και τα εμπορεύματα και οι ταμπέλες των εμπορικών καταστημάτων καταλαμβάνουν τον δημόσιο χώρο πέραν του επιτρεπόμενου, οι τιμές των ακινήτων αυξάνονται λόγω μεγάλης ζήτησης από επενδυτές για να μετατραπούν σε τουριστικά καταλύματα, ή γενικά σε χρήσεις μη οικιστικές. Για να βελτιωθεί η κατάσταση απαιτείται πολιτική βούληση, ισχυρότερο καθεστώς σχεδιασμού και συνεργασία του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα για τη διατήρηση και όπου χρειάζεται την αποκατάσταση της αστικής κληρονομιάς αυτών των δύο πόλεων. Ο σωστός σχεδιασμός και η διατήρηση θα πρέπει να αφορούν όχι μόνο το αισθητικό κομμάτι αλλά και τη βιωσιμότητα, ώστε να επιτευχθεί η αρμονική συνύπαρξη του παλιού με το καινούργιο.

#### **4. Σύγχρονο νομικό και θεσμικό πλαίσιο που ενθαρρύνει την βιώσιμη ανάπτυξη και τις αναπλάσεις**

Για να πραγματοποιηθούν όσα προαναφέρθηκαν υπάρχει ένα θεσμικό πλαίσιο, το οποίο ενθαρρύνει και προάγει την ανακαίνιση, την ανάπλαση και τη βιωσιμότητα. Παρατίθενται κάποιοι σημαντικοί νόμοι:

- **Νόμος 2508 / 1997 (ΦΕΚ 124 / Α / 13-06-1997)**

«Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις».

Σκοπός του παρόντος νόμου είναι να καθιερώσει τις κατευθυντήριες αρχές, τους όρους, τις διαδικασίες και τους τύπους πολεοδομικού σχεδιασμού, με στόχο να επιτευχθεί η αειφόρος ανάπτυξη των αστικών περιοχών και των οικισμών της χώρας.

Πιο αναλυτικά περιλαμβάνει:

Άρθρο 2: «Ρυθμιστικά σχέδια και προγράμματα για την προστασία του περιβάλλοντος».

Άρθρο 3: «Οργανισμοί εφαρμογής ρυθμιστικού σχεδίου».

Άρθρο 4: «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) το οποίο περιλαμβάνει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του σύμφωνα με το άρθρο 48 του 2218 – 1994 συμβουλίου περιοχής, στην οποία περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή».

Άρθρο 5: «Ως ανοικτή πόλη θεωρείται ένα σύνολο γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή. Για την οικιστική οργάνωση κάθε ανοικτής πόλης εκπονείται και εγκρίνεται σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης της ανοικτής πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.).

Τα όρια της ανοικτής πόλης ταυτίζονται κατ' αρχήν με τα όρια του αντίστοιχου συμβουλίου περιοχής στο οποίο δεν περιλαμβάνεται οικισμός πάνω από 2.000 κατοίκους, πάντα σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή».

- **Νόμος 5037/2023 ΦΕΚ 58Α / 28-03-2023**

«Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη».

Ο σκοπός του συγκεκριμένου νόμου είναι η καθιέρωση θεμελιωδών αρχών και η δημιουργία σύγχρονων οργάνων, διαδικασιών και μέσων άσκησης του χωροταξικού σχεδιασμού που προωθούν την ισόρροπη και αειφόρο ανάπτυξη. Παράλληλα, διασφαλίζουν τη συνοχή στην παραγωγική και κοινωνική δομή, προστατεύουν το περιβάλλον σε όλη την εθνική επικράτεια, καθώς και στις επιμέρους ενότητες της και ταυτόχρονα ενισχύουν τη θέση της χώρας σε διεθνές και ευρωπαϊκό επίπεδο.

- **Νόμος 4784 / 2021 (ΦΕΚ 40/Α/16-03-2021)**

«Η Ελλάδα σε κίνηση: Αειφόρος Αστική Κινητικότητα - Μικροκινητικότητα - Ρυθμίσεις για τον εκσυγχρονισμό, την απλοποίηση και την ψηφιοποίηση των διαδικασιών του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών και άλλες διατάξεις».

Η θέσπιση του πλαισίου για την κατάρτιση των «Σχεδίων Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας» (Σ.Β.Α.Κ.) και συγκεκριμένα, των διαδικασιών εκπόνησης, αξιολόγησης, έγκρισης, παρακολούθησης και εποπτείας τους, καθώς και ο καθορισμός του πεδίου εφαρμογής του νόμου από τις αρμόδιες υπηρεσίες εξέτασης των Σ.Β.Α.Κ.

Ορίζονται τα οχήματα που ανήκουν στην κατηγορία των Ελαφρών Προσωπικών Ηλεκτροκίνητων Οχημάτων (Ε.Π.Η.Ο.), θέσπιση κανόνων για την κυκλοφορία τους, ρύθμιση θεμάτων αναφορικά με τον εξοπλισμό τους, τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα του χρήστη, την κατασκευή και διάθεση στην αγορά προς πώληση και την κοινή χρήση τους.

Εκσυγχρονίζονται και απλουστεύονται μέσω της ψηφιοποίησης οι διαδικασίες του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών.

- **Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΝ/ ΔΕΠΕΑ/20334/148/01-03-2021, ΦΕΚ 974B).**

Αποτελεί συνέχεια των δύο Εκθέσεων Μακροπρόθεσμης Στρατηγικής «για την κινητοποίηση επενδύσεων για την ανακαίνιση του αποτελούμενου από κατοικίες και εμπορικά κτίρια, δημόσια και ιδιωτικά, εθνικού κτιριακού αποθέματος», οι οποίες εκπονήθηκαν το 2014 και 2018. Η συγκρότησή της βασίστηκε στα εξής σημεία:

- Ανάλυση του εθνικού κτιριακού αποθέματος.
- Τεχνοοικονομικά αποδοτικές στρατηγικές για την ανακαίνιση των κτιρίων.
- Αξιολόγηση της εξοικονόμησης ενέργειας και του συνολικού οφέλους που προκύπτει από τις παρεμβάσεις.
- Σχέδιο δράσης που περιλαμβάνει μέτρα και εθνικούς δείκτες προόδου, με στόχο τη μείωση των εκπομπών αερίων θερμοκηπίου κατά 80-95% έως το 2050, σε σύγκριση με το 1990.
- Καθορισμός ενδιάμεσων στόχων για τα έτη 2030, 2040 και 2050.
- Εφαρμογή πολιτικών που αξιοποιούν κατάλληλους χρηματοδοτικούς μηχανισμούς για την προσέλκυση επενδύσεων στην ανακαίνιση των κτιρίων, προκειμένου να επιτευχθούν οι επιθυμητοί στόχοι. (Βαχαβιώλος Πέτρος, 2023)

- **Κοινή Υπουργική Απόφαση Αρ. 1421/2023 ΦΕΚ 942/Β/23-2-2023 (όπως αντικαταστάθηκε από την Κοινή Υπουργική Απόφαση 841/2024 - ΦΕΚ 3678/Β/26-6-2024)**

Αποφασίστηκε η αντικατάσταση της υπ' αρ. 1421/2023 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών, Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης «Όροι και ρυθμίσεις σχετικά με το Πρόγραμμα "Ετοιμότητα Υποδομών για έξυπνα κτίρια (Smart Readiness)" (Β' 942), ως εξής:

«Αποφασίζουμε την υλοποίηση του προγράμματος «Smart Readiness», για την επιχορήγηση εργασιών που θα πραγματοποιηθούν σε κτίρια και αφορούν στην εγκατάσταση υποδομών που θα διευκολύνουν τη μετατροπή ενός κτιρίου σε «έξυπνο», αλλά και τη διασύνδεσή του με δίκτυα κοινής ωφέλειας (ηλεκτρισμός, φυσικό αέριο) μέσω νέων «έξυπνων» μετρητών».

Σκοπός του προγράμματος “Smart Readiness” είναι να επιχορηγεί την πραγματοποίηση εργασιών που αφορούν στην εγκατάσταση υποδομών που θα διευκολύνουν τη μετατροπή ενός κτιρίου σε «έξυπνο», αλλά και τη διασύνδεσή του με δίκτυα κοινής ωφέλειας, δηλ. ηλεκτρισμός και φυσικό αέριο, μέσω νέων «έξυπνων» μετρητών. Για το σκοπό αυτό, το Πρόγραμμα «Smart Readiness» θα παρέχει επιταγές (Vouchers) που θα διατεθούν για την κάλυψη μέρους του κόστους των ανωτέρω εργασιών, η ονομαστική αξία των οποίων θα καθορίζεται ανάλογα με το είδος των εργασιών που θα πραγματοποιηθούν και τα ειδικά χαρακτηριστικά των κτιρίων. Στόχος του Προγράμματος είναι η αναβάθμιση της «έξυπνης ετοιμότητας» του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος της χώρας μέσω της δημιουργίας σύγχρονων ψηφιακών υποδομών που θα διευκολύνουν τόσο την μετατροπή των κτιρίων σε «έξυπνα», όσο και τη διασύνδεσή τους με «έξυπνους» μετρητές των δικτύων κοινής ωφέλειας. (Κοινή Υπουργική Απόφαση 1421/2023 ΦΕΚ 942Β/23-02-2023, n.d.)

- **Άδεια διαμονής Golden visa N. 5100/2024**

Η χορήγηση της άδειας διαμονής μέσω του προγράμματος Golden Visa ρυθμίζεται από τον Ν. 4146/2013 και στη συνέχεια από τον Ν. 4251/2014. Η



άδεια αυτή μπορεί να δοθεί είτε για επενδυτική δραστηριότητα είτε μέσω αγοράς ακίνητης περιουσίας. Η αγορά ακινήτου αποτελεί την πιο οικονομική επιλογή για πολίτες τρίτων χωρών που επιθυμούν να αποκτήσουν άδεια διαμονής μέσω επένδυσης, καθώς το ελάχιστο ποσό για την αγορά είναι 250.000 ευρώ, σε αντίθεση με το κατώτατο όριο των 300.000 ευρώ που απαιτείται για άλλες μορφές επενδυτικών δραστηριοτήτων. Παράλληλα, η αγορά ακινήτου θεωρείται και η ίδια επενδυτική δραστηριότητα για τους αιτούντες άδεια παραμονής. Η άδεια διαμονής ισχύει για πέντε χρόνια, καλύπτει τα μέλη της οικογένειας του αιτούντος ή της αιτούσας και μπορεί να ανανεωθεί για άλλα πέντε χρόνια, εφόσον το ακίνητο παραμένει στην πλήρη ιδιοκτησία και κατοχή τους. (Τρακάκη Θάλεια, 2019)

- **Πρόγραμμα «Διατηρώ» κτιρίων δημοσίου τομέα**

Μέσω του προγράμματος - πρόσκλησης θα χρηματοδοτηθούν έργα σε δημόσια κτίρια που είναι χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα, τα οποία ανήκουν και χρησιμοποιούνται από Δημόσιους Φορείς της Κεντρικής Κυβέρνησης, καθώς και σε μνημεία ή ιστορικά κτίρια εντός ιστορικών περιοχών και παραδοσιακών οικισμών.

Το πρόγραμμα στοχεύει σε ανακαινίσεις και λειτουργική επανένταξη των κτιρίων (όπως μεγάλα δημόσια κτίρια, κτίρια κεντρικής διοίκησης, δημαρχεία, νοσοκομεία κ.λπ.), με έμφαση σε ανακαινίσεις μεσαίας κλίμακας και στη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου κατά τουλάχιστον 30%.

Οι δικαιούχοι είναι:

Εκκλησία της Ελλάδος, Δήμος Μαραθώνα, Υπουργείο Πολιτισμού, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Βουλή των Ελλήνων, Δήμος Νάουσας, Δήμος Ζωγράφου, ΕΦΚΑ, Ιερά Μητρόπολη Κορίνθου, Ιατρικός Σύλλογος Αρκαδίας, Δήμος Άργους – Μυκηνών, Πυροσβεστικό Σώμα, Δήμος Χανίων, Υπουργείο Εξωτερικών, Υπουργείο Εθνικής Άμυνας, Ωδείο Αθηνών.

Η περίοδος υποβολής των προτάσεων είναι 05/09/2024 – 05/09/2026.

Η περιοχή εφαρμογής είναι:

- Περιφέρεια Αττικής
- Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας

- Περιφέρεια Κρήτης
- Περιφέρεια Πελοποννήσου

Ο προϋπολογισμός ανέρχεται στα 7.000.000 €. (Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, 2024)

Το πρόγραμμα «Διατηρώ» δυστυχώς δεν εφαρμόζεται στο Δήμο της Ρόδου, παρόλο τον σημαντικό αριθμό δημοσίων κτιρίων που υπάρχουν στη Μεσαιωνική Πόλη.

Συνολικά, οι προαναφερόμενοι νόμοι, αποφάσεις και προγράμματα αποτελούν χρήσιμα εργαλεία για την ενίσχυση της βιώσιμης ανάπτυξης στην Ελλάδα. Κάθε μία από αυτές τις νομοθετικές πράξεις περιλαμβάνει στοιχεία που συνδυάζουν την κοινωνική, οικονομική και περιβαλλοντική πλευρά της ανάπτυξης, δημιουργώντας ένα πλαίσιο που βοηθάει και ενθαρρύνει τις επενδύσεις σε υποδομές και τεχνολογίες, οι οποίες με τη σειρά τους συμβάλλουν στο να επιτευχθεί η βιωσιμότητα και η αειφορία.

## Δ' ΚΕΦΑΛΑΙΟ

### Συμπεράσματα

Συνοψίζοντας τα βασικά σημεία της παρούσας διπλωματικής εργασίας, συμπεραίνουμε πως είναι αδιαμφισβήτητο ότι τα διατηρητέα κτίρια αποτελούν σημαντικό στοιχείο της πολιτιστικής μας κληρονομιάς και είναι απαραίτητο να προστατεύονται λόγω της ιστορικής και αρχιτεκτονικής τους αξίας, καθώς και λόγω της πολιτιστικής και κοινωνικής τους σημασίας. Η Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου αποτελεί ένα εξαιρετικό παράδειγμα ιστορικού κέντρου το οποίο είναι πολύ καλά διατηρημένο, με πολυεπίπεδη πολιτιστική κληρονομιά και πλούσια αρχιτεκτονική. Οι αναπλάσεις κτιρίων ή περιοχών και οι επενδύσεις σε real estate σε ιστορικά κέντρα, μπορούν να αποτελέσουν κινητήριο μοχλό για την ανάδειξη και τη βιώσιμη ανάπτυξη των περιοχών αυτών, καθώς και την επαναχρησιμοποίηση αναξιοποίητων κτιρίων, πάντα υπό την προϋπόθεση ότι γίνονται με σεβασμό στην ιστορία και στα χαρακτηριστικά τους.

Οι λόγοι εγκατάλειψης πολλών διατηρητέων κτιρίων στην Παλιά Πόλη, είναι πολλοί και μια σοβαρή αιτία είναι οι νομικές και γραφειοκρατικές δυσκολίες που προκύπτουν. Το γεγονός ότι είναι Μνημείο Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO επιβάλλει αυστηρούς περιορισμούς στην αποκατάσταση των κτιρίων, που από τη μια είναι απαραίτητοι για τη διατήρηση των χαρακτηριστικών των κτιρίων αλλά από την άλλη, οι ιδιοκτήτες αποθαρρύνονται εξαιτίας των χρονοβόρων και περίπλοκων διαδικασιών για να λάβουν τις απαραίτητες άδειες και εγκρίσεις.

Επιπλέον, το υψηλό κόστος αποκατάστασης λόγω παλαιότητας και οι εξειδικευμένες εργασίες που απαιτούνται καθιστούν συχνά τη διαδικασία ασύμφορη. Παρόλο που υπάρχουν δυνατότητες χρηματοδότησης και κίνητρα μέσω σχετικών νομοθετημάτων και προγραμμάτων, πολλοί ιδιοκτήτες ενδεχομένως να μην έχουν την οικονομική ευχέρεια να επενδύσουν στα ακίνητά τους, ή δεν είναι κατάλληλα ενημερωμένοι.

Τα τελευταία χρόνια η Μεσαιωνική Πόλη έχει επικεντρωθεί στον τουρισμό, με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι τουριστικές επιχειρήσεις και να απομακρύνονται οι μόνιμοι κάτοικοι. Αυτό, πέρα από την αλλοίωση της αυθεντικότητας της περιοχής, έχει οδηγήσει σε μειωμένο ενδιαφέρον για αποκατάσταση κατοικιών, καθώς οι επενδυτές προτιμούν να αναπτύξουν τουριστικές επιχειρήσεις κι έτσι κάποια κτίρια μένουν αχρησιμοποίητα και εγκαταλελειμμένα.

Η συγκριτική μελέτη της πόλης της Βαλέτα με τη Ρόδο, σε ένα διεθνές πλαίσιο, είναι ουσιαστική διότι δείχνει ότι μπορούν να υπάρξουν κοινές στρατηγικές για την ανάπτυξη και τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς σε διαφορετικά ιστορικά κέντρα της Ευρώπης και παράλληλα αναδεικνύονται οι ομοιότητες και οι διαφορές που μπορεί να υπάρχουν σε επίπεδο νομοθεσίας ή κοινωνικής αντίληψης.

Κάποιες από τις ομοιότητες που εντοπίζονται είναι:

- Το γεγονός ότι και οι δύο πόλεις έχουν αναγνωριστεί ως Μνημεία Παγκόσμιας Κληρονομιάς από την UNESCO, δημιουργεί αυστηρούς κανονισμούς και διεθνές ενδιαφέρον για την προστασία της αυθεντικότητας των κτιρίων.
- Και οι δύο πόλεις είναι παγκόσμιας φήμης τουριστικοί προορισμοί και αυτό εγκυμονεί κίνδυνο να χάσουν την αυθεντικότητα και την πολιτιστική τους ταυτότητα, λόγω του γεγονότος ότι μειώνεται ο αριθμός των μόνιμων κατοίκων και αυξάνονται οι τουριστικές επιχειρήσεις.
- Γίνονται και στις δύο πόλεις έργα αποκατάστασης και συντήρησης κτιρίων. Επίσης, πραγματοποιούνται μελέτες και παρεμβάσεις για να επιτευχθεί όσο το δυνατόν καλύτερα η ισορροπία ανάμεσα στην τουριστική ανάπτυξη και τη ζωή των μόνιμων κατοίκων στα ιστορικά κέντρα.
- Το βασικό οικοδομικό υλικό τους είναι ο ασβεστόλιθος, επίσης παρατηρείται (βλ. χάρτες 39 και 40) το Ιπποδάμειο σύστημα και στις δύο περιοχές.

Και κάποιες διαφορές:

- Σχετικά με τη νομοθεσία, παρόλο που και στις δύο πόλεις είναι αυστηρή, στην Ελλάδα συχνά υπάρχει λιγότερο συστηματική εφαρμογή και διαχείριση κυρίως λόγω έλλειψης χρηματοδότησης.
- Στη Βαλέτα πολλά κτίρια έχουν ανακαινιστεί και μετατραπεί σε ξενοδοχεία, πολυτελείς κατοικίες αλλά και γραφεία, κάτι που ενισχύει την οικονομία αλλά απειλεί τη γνησιότητα των κτιρίων. Στη Ρόδο, παρόλο που έχουν ανακαινιστεί αρκετά κτίρια με χρήσεις ξενοδοχείων και καταστημάτων, παραμένει πιο κατοικημένη, με περισσότερα σπίτια σε σχέση με τη Βαλέτα.

Τέλος, στην εργασία αναφέρεται η σύγχρονη νομοθεσία. Τα τελευταία χρόνια γίνεται μια προσπάθεια ενθάρρυνσης των αναπλάσεων και ανακαινίσεων, μέσω συγκεκριμένων νομοθετικών πρωτοβουλιών και προγραμμάτων. Αν η προσπάθεια

αυτή συνδυαστεί με την αναγκαία χρηματοδότηση και την κατάλληλη ενημέρωση τόσο των ιδιοκτητών, όσο και επενδυτών από την Ελλάδα και το εξωτερικό, θα μπορούσε να οδηγήσει σε πολύ καλά αποτελέσματα.

Η παρούσα εργασία θα μπορούσε να φανεί χρήσιμη σε μελλοντικούς επενδυτές, ή επαγγελματίες στον τομέα του real estate, προσφέροντας μια ολοκληρωμένη εικόνα για τη Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου. Βοηθά έναν επενδυτή να κατανοήσει την ιδιαίτερη αξία των διατηρητέων ακινήτων σε ένα ιστορικό κέντρο, να αξιολογήσει τις προκλήσεις και τις δυνατότητες για οικονομική απόδοση από επενδύσεις σε ακίνητα με ιδιαίτερα πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά, να λάβει υπ' όψη του παράγοντες όπως η τουριστική ανάπτυξη, η βιωσιμότητα και οι αυξανόμενες αντικειμενικές αξίες της περιοχής και να έχει μια σαφή εικόνα για τις αναπλάσεις και το νομοθετικό πλαίσιο στην Ελλάδα.

Στην παρούσα εργασία έγινε προσπάθεια να δοθεί μια ολοκληρωμένη και καινοτόμος προσέγγιση στο θέμα της συμβολής του real estate στη διατήρηση και ανάδειξη των κτιρίων σε ιστορικό κέντρο στην Ελλάδα, αναλύοντας την περίπτωση της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου. Ωστόσο, πάντα υπάρχουν αρκετά θέματα που παραμένουν ανοιχτά προς περαιτέρω διερεύνηση, όπως:

- Προτείνεται μελλοντικές έρευνες να εστιάσουν στη χρήση σύγχρονων τεχνολογιών αιχμής για τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και την αειφόρο ανάπτυξη, όπως η χρήση νέων τεχνολογιών π.χ. η 3D σάρωση, τα BIM, οι ψηφιακές αναπαραστάσεις, ή η χρήση νέων οικοδομικών υλικών με χαμηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα, πάντα σε ισορροπία με τα χαρακτηριστικά των κτιρίων.
- Διερεύνηση της περιβαλλοντικής διάστασης των αναπλάσεων των διατηρητέων κτιρίων. Πώς οι αναπλάσεις μπορούν να συμβάλλουν στην αειφόρο ανάπτυξη.
- Επέκταση της έρευνας σε άλλα ιστορικά κέντρα της Ελλάδας όπως π.χ. η Κέρκυρα, το Ναύπλιο και τα Χανιά και σύγκριση των τρόπων ανάδειξης, των προβλημάτων και των επιτυχιών τους στην ανάδειξη, τη διατήρηση και την επενδυτική αξιοποίηση.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Andrew Smith. (2012). Effects of low-cost airlines on efforts to develop cultural heritage tourism. *Anatolia*, 289–306.
- Ebejer John, & Dimelli Despina. (2019). Conservation issues of two fortified historic towns and World Heritage Sites. *5th Heritage Forum of Central Europe, Krakow, Poland*.
- en.wikipedia.org. (2024). *Wikipedia, Fort Saint Elmo*.
- *Google Earth*. (2024).
- *Google Maps*. (2024).
- Investropa.com. (2023, November). *Buying a property in Valetta: A complete guide*.
- Kollias E., B. G. , M. A. I. , E. M. , D. R. J. (Eds). (1998). *Compatible materials for the Protection of the European Cultural Heritage (Volume 2)* (Vol. 2).
- kranidis-estate.gr. (2024). *kranidis real estate*.
- remax-malta.com. (2024). *History of the Maltese balcony*.
- *RhodesOldTown.gr*. (2020).
- Simonoski Petar. (2019). *Ανάλυση του τουριστικού προϊόντος της Ρόδου και τα πλεονεκτήματα της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης*. Πανεπιστήμιο Πειραιώς.
- spitogatos.gr. (2024). *spitogatos.gr*.
- stock.adobe.com. (2024). *Adobe stock Panoramic view of the Old Town of Rhodes*.
- telegraph.co.uk. (2024, February). *The Telegraph - Travel*.
- themaritimeexplorer.ca/2021/11/12/valletta/. (2021). *The maritime explorer*.
- Αλεξάκης Δημήτρης. (n.d.). *Χρηματοδότηση ακινήτων μέσω του real estate*. Τ.Ε.Ι. Κρήτης.
- Βακάλη Αρτεμης. (2010). *Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου: Η πόλη, τα προβλήματα ιδιοκτησιών και η συμβολή του κτηματολογίου*.

- Βαχαβιόλος Πέτρος. (2023). *Ενεργειακή αναβάθμιση κατοικιών αξιοποιώντας σύγχρονα υλικά και τεχνολογικά μέσα και το πρότυπο του παθητικού κτιρίου, η περίπτωση της Ελλάδας*. Πανεπιστήμιο Πειραιά.
- Γενική Διεύθυνση Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς. (2024). *Διεύθυνση αρχαιολογικών μουσείων, εκθέσεων και εκπαιδευτικών προγραμμάτων*.
- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ρόδου (1987).
- Δήμος Ροδίων, Δ. προστασίας Μ. Π. επιμέλεια Π. Π. (2003). *Οικοδομικά υλικά και τεχνικές στην Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου* (2003rd ed.).
- Διεύθυνση Διαχείρισης Εθνικού Αρχείου Μνημείων. (2024). *Αρχαιολογικό κτηματολόγιο*. Arxaiologikoktimatologio.Gov.Gr.
- Εθνικό Τυπογραφείο. (2024). *Προβολή ΦΕΚ*. Gov.Gr.
- Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (2021). *N. 4858/2021*.
- Εφορεία Αρχαιοτήτων Δωδεκανήσου - efadod.gr. (2024). *Μουσεία - Μνημεία - Αρχαιολογικοί χώροι*.
- Θεοδοσίου Ανδρέας. (2019). *Τα βοτσαλωτά δάπεδα στα Δωδεκάνησα* (ΤΕΕ Τμήμα Δωδεκανήσου, Ed.; 4th ed.).
- Ιστοσελίδα της UNESCO. (2024). *The list, Medieval City of Rhodes*. whc.
- Κατερίνα Μανούσου - Ντέλλα. (2001). *Μεσαιωνική Πόλη Ρόδου, έργα αποκατάστασης (1985-2000)*. Υπουργείο Πολιτισμού.
- Κατερίνα Παπαθεοδωρακη. (2024). *Κέντρο πολιτικής προστασίας και διαχείρισης κλιματικών κρίσεων στο παράκτιο μέτωπο της Ρόδου*. Ε.Μ.Π.
- Κοινή Υπουργική Απόφαση 1421/2023 ΦΕΚ 942B/23-02-2023.
- Κόλλιας Ηλίας. (1991). *Οι Ιππότες της Ρόδου, το Παλάτι και η πόλη*. Εκδοτική Αθηνών.
- Κωνσταντίνα Κεφαλά, αρχαιολόγος. (2024). *Museumfinder.gr*.
- Μητσού Γεώργιος. (2013). *Χωροκοινωνικές μεταβολές στη Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου. Προβλήματα - προοπτικές*. Ε.Μ.Π.
- Μίχαλου Μαρία Μαργαρίτα. (2013). *Η πόλη της Ρόδου κατά την περίοδο της οθωμανικής κυριαρχίας*. Ε.Μ.Π.
- Μόνιμη Αντιπροσωπεία της Ελλάδας στην Unesco. (2015, March 6). *Η Ουνέσκο και ο ρόλος της*.
- Ν. 3028/2002, ΦΕΚ 153Α/2002 (2002).

- Παπαγιώργη Σεβαστή. (2019). *Η περιβαλλοντική νομοθεσία στην Ελλάδα: η περίπτωση του νησιού της Ρόδου*. Πανεπιστήμιο Αιγαίου.
- Πατρινού Μαρία. (2014). *Χρηματοδότηση μέσω του real estate*. Α.Τ.Ε.Ι. Κρήτης.
- Τούση Ευγενία. (2023). *Σημειώσεις μαθήματος “Βιώσιμη αστική ανάπτυξη και αγορά ακινήτων.”*
- Τρακάκη Θάλεια. (2019). *Παράγοντας και καταναλώνοντας Αθήνα. Τουριστικοποίηση & τουριστικές αναπαραστάσεις του κέντρου της Αθήνας την εποχή της κρίσης*. Ε.Μ.Π.
- Τσέλιου Μαρία - Άννα. (2010). *Διατηρητέα κτίρια και ιστορικά διατηρητέα μνημεία: Νομικό πλαίσιο προστασίας και τρόποι ενίσχυσης*. Ε.Μ.Π.
- Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Γεν. Γ. Ε. (2024, September 5). *Πρόγραμμα ΔΙΑΤΗΡΩ κτιρίων δημοσίου τομέα*.
- Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. (2020). *Διατηρητέα*. Υπεν.Gov.Gr.
- ΦΕΚ 148Δ/1961 (1961).
- ΦΕΚ 176Δ/1963 (1963).
- ΦΕΚ 193Δ/1987 (1987).
- Χριστοδούλου Νεκτάριος. (2010). *Προγράμματα αστικής αναγέννησης και εξευγενισμός: Μονοσήμαντη ή πολυδιάστατη σχέση*.
- Ψαρρή Παναγιώτα. (2018). *Ιστορικά διατηρητέα μνημεία με χρήση κατοικίας στη Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου. Δωδεκανησιακά Χρονικά, Τόμος ΚΗ’*.