

Σχέδιο Βιώσιμης Ανάπτυξης για την Άνω Πόλη Θεσσαλονίκης

Ε. ΓΑΒΡΑ, Ε. ΚΑΜΠΟΥΡΗ*

Η Άνω Πόλη στη Θεσσαλονίκη, αποτελεί περίπτωση μιας αστικής περιοχής με έντονη τοπική ταυτότητα και χαρακτηριστική φυσιογνωμία, η οποία για μεγάλο διάστημα παρέμεινε ανεπηρέαστη από τη μεταπολεμική ραγδαία πολεοδομική εξέλιξη της Θεσσαλονίκης. Από το 1979 η Άνω Πόλη, κηρυγμένη ως παραδοσιακός οικισμός, επέτρεψε την υπό όρους δόμηση, και σήμερα δεν παρουσιάζει πλέον την ομοιογένεια του οικιστικού συνόλου που είχε έως τη δεκαετία του '70. Η αλλοίωση της φυσιογνωμίας της (ως σύνολο) παράλληλα με τη διατήρηση χαρακτηριστικών τμημάτων του ιστού της ή και μεμονωμένων κτιρίων, καθώς και οι διάφορες μέχρι σήμερα επί μέρους προσπάθειες για την

* Ελένη Γαβρά, Δρ. Αρχιτεκτων-Μηχανικός, Στέλεχος ΠΚΜ, Ευαγγελία Καμπούρη, Αρχιτέκτων-Μηχανικός, Προϊσταμένη Δ' Εφορίας Νεωτέρων Μνημείων Θεσσαλονίκης.

αστική αναβάθμιση - εξυγίανσή της, οδήγησαν πρόσφατα (Ιούλιος '97) στη συγκρότηση (ΥΜΑΘ: ΑΠ 1069/4.7.97) δι-υπηρεσιακής ομάδας Ειδικής Μελέτης για τη συμπλήρωση και αναθεώρηση των ειδικών όρων δόμησης και την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Αποτέλεσμα αυτής της πρωτοβουλίας ήταν το παρόν σχέδιο βιώσιμης ανάπτυξης για την Άνω Πόλη Θεσσαλονίκης που αποτελεί το επιχειρησιακό μέρος αιτιολογικής έκθεσης που υποβλήθηκε ως πρόταση στο ΥΜΑΘ για το υπό επεξεργασία νέο διάταγμα. Η προσπάθεια αυτή παρουσιάζεται εδώ καθώς, ο ειδικός χαρακτήρας της Άνω Πόλης, μιας από τις πλέον χαρακτηριστικές περιπτώσεις "διαχειριζόμενου" υπό προϋποθέσεις αστικού χώρου, παρουσιάζει ευρύτερο παραδειγματικό ενδιαφέρον.

1. Γενικά ιστορικά στοιχεία για την άνω πόλη της Θεσσαλονίκης

Η Άνω Πόλη είναι χτισμένη σε ένα λόφο με βραχώδες έδαφος και μεγάλες κλίσεις (12% - 40%). Ορίζεται από τις τρεις πλευρές από τα βυζαντινά τείχη, ενώ στα νότια, το όριο έχει μετατοπιστεί από την οδό Αγίου Δημητρίου στην οδό Ολυμπιάδος. Αποτελεί μια οικιστική ενότητα με ιδιαίτερη φυσιογνωμία.

Στοιχεία που αφορούν στις πρώτες περιόδους που κατοικείται η Θεσσαλονίκη, δεν υπάρχουν για την Άνω Πόλη. Οι πρώτες μαρτυρίες ανάγονται στον 4^ο και 5^ο αιώνα, όταν αρχίζει να κατοικείται από Χριστιανούς. Η μείωση του πληθυσμού της Θεσσαλονίκης μετά την κατάληψη της πόλης από τους Τούρκους, επηρέασε και την ήδη αραιοκατοικημένη αυτή περιοχή.

Από το 16^ο αιώνα έως τα τέλη του 17^{ου}, η Άνω Πόλη διαμορφώνεται σε τουρκική συνοικία, καθώς εγκαθίστανται εδώ τουρκικές οικογένειες από τις γύρω περιοχές, Ντονμέδες ύστερα από ομαδική μετοίκηση, ενώ μετά το 1878 προστίθενται και Τούρκοι πρόσφυγες από τη Βοσνία.

Οι Έλληνες κάτοικοι αποτελούν μικρό ποσοστό, καθώς οι πε-

ρισσότεροι παρέμειναν στο πεδινό τμήμα της πόλης.

Οι συνοικίες που διαμορφώθηκαν με την πάροδο του χρόνου ήταν αμιγείς περιοχές κατοικίας με τοπικού χαρακτήρα εξυπηρετήσεις, χωρίς εμπορικά χαρακτηριστικά. Το στοιχείο αυτό της περιοχής - που ισχύει και σήμερα - οφειλόταν στη δυσπρόσιτη θέση της και στην απόσταση που τη χώριζε από την Αγορά και το λιμάνι, εκεί όπου αναπτύχθηκε το εμπόριο που αποτελούσε δραστηριότητα κυρίως των Ισραηλιτών, των Ελλήνων και των Ευρωπαίων (Φράγκων), διαμορφώνοντας το εμπορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης.

Στην Άνω Πόλη τα κτίσματα ήταν αραιοδομημένα, με μεγάλες αυλές και μικροκαλλιέργειες, ενώ μεσολαβούσαν εκτεταμένες χέρσες εκτάσεις. Η αρχιτεκτονική και η δομή των κατοικιών είχε τα χαρακτηριστικά της βαλκανικής αρχιτεκτονικής και αυτής της Ανατολής. Οι επί μέρους διαφοροποιήσεις και οι επιρροές που εμφανίζονται τόσο στην τυπολογία, όσο και στη μορφολογία της, οφείλονταν, εκτός από τα φυσικά χαρακτηριστικά του χώρου, στην οικονομική κατάσταση και προέλευση του ιδιοκτήτη τους. Τα υλικά δομής ήταν το ξύλο, η πέτρα - κυρίως στη βάση των κτιρίων ή στις βόρειες πλευρές τους - και οι πλίνθοι.

Κυρίαρχο στοιχείο ήταν το σαχνισί που διαμορφωνόταν στις κύριες όψεις σαν προέκταση των χώρων προς το δρόμο. Οι λιθόκτιστοι περίβολοι με τα περάσματα σε αυλές ή σε κοινόχρηστους χώρους συνδέονταν με την πολεοδομική οργάνωση του χώρου. Καθώς οι κατασκευές πύκνωναν, άρχισαν να διαφαίνονται τα χαρακτηριστικά των μεσαιωνικών πόλεων με τους δαιδαλώδεις στενούς δρόμους, τα αδιέξοδα, τις διαπλατύνσεις και τις μικρές πλατείες.

Μετά το 1922, η Άνω Πόλη αλλάζει το χαρακτήρα της με την εγκατάσταση μεγάλου αριθμού προσφύγων από τη Μ. Ασία. Οι ελεύθερες εκτάσεις οικοπεδοποιούνται, καθώς και τμήματα των ακαλύπτων χώρων. Στις κατοικίες συστεγάζονται πολλές οικογένειες. Έτσι, δέχονται τροποποιήσεις στην αρχική τυπολογία τους και κατασκευάζονται επεκτάσεις. Ιδιαίτερο χαρακτήρα αποκτά η περιοχή των τείχων που μετατρέπεται σε μια πυκνοδομημένη συ-

μπαγή ζώνη από μικρής κλίμακας κατοικίες, που επικοινωνούν μεταξύ τους διά μέσου κοινών αύλειων χώρων ή δωματίων.

Το προϋπάρχον σύστημα δόμησης και η μορφολογία εν γένει του χώρου, συνετέλεσαν στο να προκύψει ένα ενδιαφέρον συνθετικό αποτέλεσμα, με συμβατή και αρμονική σχέση ανάμεσα στις παλιές κατοικίες και τις νέες προσφυγικές μικροκατασκευές.

Η διάσωση της Άνω Πόλης από τη μεγάλη πυρκαγιά του 1917 και η νέα κατάσταση που διαμορφώθηκε μετά το 1922, περιόρισε σημαντικά την ανάπτυξή της κατά την περίοδο του μεσοπολέμου. Οι νέες τάσεις της αρχιτεκτονικής βρήκαν εδώ περιορισμένη εφαρμογή με απλοποιημένη μορφή σε κτίρια μικρής κλίμακας.

Η ραγδαία πολεοδομική εξέλιξη της Θεσσαλονίκης μετά τη δεκαετία του '50, άφησε για μεγάλο διάστημα ανεπηρέαστη την περιοχή στην οποία κατοικούσε πλέον σε μεγάλο ποσοστό, ασθενούς οικονομική τάξη με μικρές ιδιοκτησίες.

Πολυώροφες οικοδομές κατασκευάζονται εδώ περί τα τέλη της δεκαετίας του '60, ενώ ο περιορισμός στο ύψος (1968) και ο ΓΟΚ το 1973 που καθόριζε νέες αφετηρίες μετρήσεως υψών και νέο τρόπο υπολογισμού του συντελεστή εκμετάλλευσης των οικοπέδων και παράλληλα, ο έλεγχος του ΥΠΠΟ λόγω των βυζαντινών μνημείων, προκάλεσε αντιδράσεις των κατοίκων.

Ο σεισμός του 1978 έγινε αφορμή να εγκαταλειφθούν πολλά κτίσματα (εν μέρει ή στο σύνολό τους), όχι τόσο διότι προκάλεσε μη αναστρέψιμες ζημιές, όσο διότι οι ιδιοκτήτες έπαψαν από καιρό να τα συντηρούν προσβλέποντας στην ανοικοδόμησή τους.

Το 1979 κηρύσσεται η Άνω Πόλη ως παραδοσιακός οικισμός (ΦΕΚ 197/τΔ'/12.3.79) και παράλληλα κηρύσσονται ως διατηρητέα μόνο 48 κτίρια (ΦΕΚ 680/τβ'/14.8.79) από ένα πλούσιο και αξιόλογο απόθεμα. Διατάγματα για τη δόμηση και τη ρυμοτομία της περιοχής εκδίδονται το 1979 και το 1980.

Από τα μέσα της δεκαετίας του '80 επαναπροσδιορίζονται τα προβλήματα της περιοχής και αρχίζουν προσπάθειες συμμετοχής της πολιτείας σε έργα ανάπτυξης και σωστικών επεμβάσεων σε διατηρητέα κτίρια. Σημειακές παρεμβάσεις του ΥΠΠΟ και ΥΠΕ-ΧΩΔΕ, έργα υποδομής και διαδρομών της ΔΕΠΟΣ, έργα του

ΟΠΠΕΘ '97, εντάσσονται στο παραπάνω πλαίσιο και συνοδεύονται από τη διοργάνωση ημερίδων, καθώς και από ενέργειες του Δήμου για την ένταξη της περιοχής σε Κοινοτικά Προγράμματα.

Σήμερα η εικόνα της Άνω Πόλης δεν παρουσιάζει ως οικιστικό σύνολο την ομοιογένεια που είχε μέχρι τη δεκαετία του '60 και '70. Η αλλοίωση της φυσιογνωμίας της (ως σύνολο) είναι διαπιστωμένη, όπως είναι διαπιστωμένη και η διάσωση κτιρίων και χαρακτηριστικών από το παρελθόν της.

2. Διαπιστώσεις από τη μέχρι σήμερα διαχείριση της περιοχής

Η εικόνα της Άνω Πόλης, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί μέχρι σήμερα οδηγεί στις εξής γενικές διαπιστώσεις:

Το παραδοσιακό δομημένο περιβάλλον - ως πολεοδομικός ιστός ή ως μεμονωμένα κτίσματα - έχει αλλοιωθεί σε μεγάλο βαθμό. Η αρκετά έντονη οικοδομική δραστηριότητα των τελευταίων χρόνων στην περιοχή, η οποία αναπτύχθηκε για να καλύψει το πρόβλημα στέγης, παρά τις κατευθύνσεις ελεγχόμενης δόμησης και διατήρησης της ιστορικής φυσιογνωμίας της, όπως αυτές υπαγορεύονταν από τα ισχύοντα για την περιοχή Προεδρικά Διατάγματα, κατέστρεψε τα παλιά "κλειστά" - εσωστρεφή παραδοσιακά σύνολα, οδηγώντας, παράλληλα με την υποβάθμιση του περιβάλλοντος και στην αλλοίωση του παραδοσιακού αστικού - κοινωνικού χαρακτήρα ζωής της περιοχής.

- Εξάλλου, οι ατυχείς παρεμβάσεις στον παραδοσιακό ιστό της Άνω Πόλης με νέες κατασκευές που δεν ανταποκρίνονταν, τις περισσότερες φορές, στις βασικές παραμέτρους λειτουργικότητας και αισθητικής, σε συνδυασμό με το υφιστάμενο παλαιό ρυμοτομικό σχέδιο - σαν χάραξη και διατομές - οδήγησαν στη δημιουργία περιοχών με μεγάλη πυκνότητα και υψηλή δόμηση, συνοδευόμενες από πλήθος προβλημάτων: κατασκευές όχι πάντα καλής αισθητικής και ελλειπώς προσαρμοσμένες στον παραδοσιακό χαρακτήρα της Άνω Πόλης, υπερσυγκέντρωση κατά

τόπους χρήσεων ελάχιστα συμβατών με την αρχική φυσιογνωμία του χώρου, σε περιοχές περιορισμένης έκτασης και όχι πάντα εύκολα προσβάσιμες, ελαχιστοποίηση έως πλήρη έλλειψη των απαραίτητων ανοικτών κοινόχρηστων χώρων και των περιοχών αστικού πρασίνου.

- Την αλλοίωση αυτή της τοπικής φυσιογνωμίας της Άνω Πόλης επιτείνει και ο πολυτεμαχισμός του αστικού ιστού με τη διάνοιξη μεγάλων δρόμων, που διασχίζουν την περιοχή χωρίς την εξασφάλιση ουσιαστικών προϋποθέσεων εσωτερικής κυκλοφορίας και διατήρησης του ιστού, διασπώντας την πολεοδομική σύνθεση και λειτουργία του.
- Ωστόσο, η οργανωμένη παρέμβαση της πολιτείας, χωρίς αυτή να εντάσσεται στα πλαίσια ενός ειδικότερου πολεοδομικού σχεδιασμού για την περιοχή, κατόρθωσε σε χαμηλό σχετικά βαθμό, να διασώσει μέχρι σήμερα μεμονωμένα στοιχεία της αρχικής παραδοσιακής εικόνας του τόπου, καθώς και τμήματα του πολεοδομικού ιστού (παρεμβάσεις Δήμου Θεσσαλονίκης, ΔΕΠΟΣ, ΟΠΠΕΘ '97, κ.λ.π.).

Ειδικότερα, αναφέρουμε ότι η Άνω Πόλη πληροί τις προϋποθέσεις μιας περιοχής ιστορικού διαχρονικού χαρακτήρα στην οποία και σήμερα συνυπάρχουν χώροι, μορφές κτισμάτων, λειτουργίες και δραστηριότητες της κοινωνικής ζωής από το απώτερο παρελθόν, τη νεότερη ιστορία και τον πολιτισμό (βυζαντινά μνημεία, νεώτερα διατηρητέα κτίσματα, ομάδες κτιρίων χαρακτηριστικής οικιστικής οργάνωσης).

Ο “εμπλουτισμός” αυτού του ιστορικού διαχρονικού αποθέματος με νέες χρήσεις (σύγχρονου σχετικά χαρακτήρα ως προς τις ήδη υπάρχουσες παραδοσιακές) οδήγησε κατά τόπους σε μία λειτουργική συμπύκνωση, σχετιζόμενη με μία αντίστοιχη πυκνότητα δόμησης και κυκλοφορίας.

Η επιμέρους λειτουργική διαφοροποίηση της Άνω Πόλης, όπως αυτή προέκυψε και ως αποτέλεσμα μιας τυχαίας απομάκρυνσης χρήσεων και δραστηριοτήτων - οι οποίες μεταξύ άλλων θεωρούνται και παραδοσιακές - οδήγησε σταδιακά στην αλλοίωση του κοινωνικού χαρακτήρα της και κατ' επέκταση της ιστο-

ρικής φυσιογνωμίας και της ταυτότητας του χώρου.

Το φαινόμενο αυτό της λειτουργικής διαφοροποίησης της Άνω Πόλης, αλλά και της απομάκρυνσης παραδοσιακών χρήσεων και δραστηριοτήτων από την περιοχή, είναι συναφές με τη σταδιακή αντικατάσταση παλαιών κτισμάτων -“κελυφών”- από άλλα νεότερα, διαφοροποιημένης αισθητικής και ύφους, αλλά συχνά και λειτουργικού χαρακτήρα, χωρίς ευρύτερο προγραμματισμό και σχεδιασμό. Εξάλλου, αυτός ο ελλιπής προγραμματισμός, αφενός μεν υπέθαλψε τη δημιουργία και εξέλιξη χρήσεων μη συμβατών με τον αρχικό χαρακτήρα της περιοχής, αφετέρου δε υποστήριξε την ανεξέλεγκτη οικοδομική έκρηξη: αντικατάσταση κελυφών προσιτής για τον άνθρωπο κλίμακας και ύφους με οικοδομές πολυώροφες, όχι πάντα ιδιαίτερων προδιαγραφών μορφής και κατασκευαστικής νομοτέλειας, συχνά ασύμβατες και προς το φυσικό περιβάλλον - τοπίο της Άνω Πόλης.

Αυτή η ασυμβατότητα εικόνας και ύφους, άμεσα αντιληπτή ιδιαίτερα σε περιοχές του Τομέα II της Άνω Πόλης, λόγω της γειννίασης υπολειμμάτων του παλαιού ιστού με τα σύγχρονα κτίσματα, ενισχύεται και από τον πολυτεμαχισμό της περιοχής από μεγάλους οδικούς άξονες. Οι τελευταίοι διακόπτουν εν μέρει τη συνέχεια του πολεοδομικού ιστού, υποκαθιστώντας το παραδοσιακό οδικό δίκτυο της περιοχής. Αυτό κατά τόπους - παρά τις όποιες ελλείψεις χάραξης και του κυκλοφοριακού φόρτου - εξακολουθεί να αποτελεί βασικό δίκτυο οδικής εξυπηρέτησης της Άνω Πόλης, επιβαρυνόμενο και από τη διερχόμενη από την περιοχή οδική κυκλοφορία (π.χ. οδό Ακρίτα, Αλ. Παπαδοπούλου, Επταπυργίου).

Αυτές οι τάσεις κορεσμού, όπως και της μη ορθής διαχείρισης του δομημένου και του ελεύθερου δημόσιου χώρου, ενισχύονται από τα διαρκώς διογκούμενα προβλήματα της περιοχής, ειδικά κατά μήκος ορισμένων οδικών αξόνων, όπως π.χ. η αύξηση του αριθμού των αυτοκινήτων που πρέπει να σταθμεύουν, σε συνδυασμό με τις αυξητικές τάσεις των καταστημάτων αναψυχής.

Προσπάθειες βελτίωσης της εικόνας του δημόσιου χώρου -κατά κύριο λόγο- όχι όμως και εκτόνωσης του προβλήματος της

εξελισσόμενης οικοδομικής έκρηξης στην Άνω Πόλη, έχουν γίνει μέχρι σήμερα αρκετές (πρβλ. έργα ΔΕΠΟΣ, Δήμου Θεσ/νίκης, Οργανισμού Πολιτιστικής) χωρίς, ωστόσο, αυτές να εντάσσονται σ' έναν ευρύτερο προγραμματισμό - πολεοδομικό και αστικό σχεδιασμό. Επίσης, θα σημειώσουμε ότι και οι αποσπασματικές προσπάθειες - οι οποίες κατέληξαν σε λύσεις συχνά υποδειγματικές, για επανένταξη νέων λειτουργιών / δραστηριοτήτων σε αποκαταστημένα κτίσματα, αξιόλογης φυσιογνωμίας - ενισχύουν την άποψη ότι η διαδικασία αυτή μπορεί να αναπαραχθεί και να λειτουργήσει προς την κατεύθυνση του δημόσιου οφέλους, ιδίως μέσα από το σχεδιασμό. Προκύπτει, λοιπόν, η ανάγκη ενός προτύπου προγράμματος βιώσιμης αστικής ανάπτυξης για την Άνω Πόλη, από το οποίο θα τεθούν οι κατευθύνσεις της αναπτυξιακής πολιτικής και το πλαίσιο σχεδιασμού και θα προβλέπονται τα ειδικά κίνητρα για την υλοποίησή της.

Συνοψίζοντας τα χαρακτηριστικά της Άνω Πόλης θα επισημάνουμε, ότι πρόκειται για μια περιοχή με ειδικές ανάγκες ανάπτυξης η οποία:

- χαρακτηρίζεται από έλλειψη σχεδιασμού, χωροθέτησης δραστηριοτήτων που μπορούν να ανασυνθέσουν την παραδοσιακή ανάμειξη κοινωνικών και οικονομικών στοιχείων, από αλλοίωση της αυθεντικής αισθητικής του χώρου και παρακμή της φυσιογνωμίας της.
- υφίσταται τις συνέπειες της τυχαίας συγκέντρωσης δραστηριοτήτων χωρίς οργάνωση και ειδικό χαρακτήρα, σαφώς διαφοροποιημένο μάλιστα απ' αυτόν της ιστορικής φυσιογνωμίας της.
- διακρίνεται από μια εξυπηρέτηση των μέσων μεταφοράς και της διακίνησης αγαθών και ανθρώπων τυχαίας δομής και οργάνωσης, με αποτέλεσμα την επήρεια της αστικοδομικής ανάπτυξης και της ψυχολογίας των κατοίκων.

2α. Προβλήματα και μειονεκτήματα της περιοχής

- Η αποσπασματικότητα των έως σήμερα γενομένων παρεμβάσεων στην περιοχή της Άνω Πόλης, οφείλεται στην έλλειψη γε-

νικότερου σχεδιασμού (master plan).

- Η σημερινή και υπό τους ισχύοντες όρους και κατευθύνσεις δόμηση με την οποία αντικαθίστανται παλαιά κτίσματα ή πολεοδομικές ενότητες χαρακτηριστικής αισθητικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας με σύγχρονα κτίρια, χωρίς ανάλογο ύψος και λειτουργικό χαρακτήρα, δημιουργεί υποβάθμιση των τοπικών δεδομένων και αλλοίωση της διαχρονικής ιστορικής ταυτότητας της Άνω Πόλης.
- Η ατυχής γειτνίαση και ετερόκλητη χωρική σχέση της περιοχής αναφοράς με τις όμορες προς αυτήν περιοχές, αποκτά ιδιαίτερη έμφαση με την αντίθεση της εικόνας του χώρου και την απότομη μετάβαση στις περιοχές των ορίων της Άνω Πόλης (π.χ. οδός Αθηνάς - Ολυμπιάδος ως όριο με το υπόλοιπο ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης).
- Η έλλειψη ειδικότερων προδιαγραφών και ο υφιστάμενος έλεγχος στην ποιότητα σχεδιασμού και κατασκευής του δομημένου χώρου (ποιότητα κτιρίων) και στη λειτουργική οργάνωση/κατανομή ιδιωτικών ελεύθερων και ανοικτών κοινόχρηστων χώρων, αποτελούν παραμέτρους υποβάθμισης της γενικότερης αισθητικής του χώρου, με συνέπεια και τη δημιουργία τάσεων εκφυλισμού των χρήσεων και δραστηριοτήτων ειδικότερα σε ορισμένες περιοχές της Άνω Πόλης.
- Η ανυπαρξία θεσμοθετημένου μηχανισμού ελέγχου της ποιότητας του περιβάλλοντος της Άνω Πόλης και της εφαρμογής των όρων δόμησης και των κατευθύνσεων διαχείρισης της περιοχής, σε τοπικό επίπεδο και σε καθημερινή βάση, συμβάλλει στην υποβάθμιση της εικόνας του χώρου.
- Η συνύπαρξη ή γειτνίαση μη συμβατών χρήσεων, ειδικότερα σε ορισμένες περιοχές της Άνω Πόλης, καταλήγει εν μέρει σε αδυναμία αντίληψης ενιαίας λειτουργικής ταυτότητας του χώρου.
- Η κατά περιοχές μονομερής ανάπτυξη στον τομέα της αναψυχής συνδυάζεται με τη λειτουργική συρρίκνωση και απομάκρυνση χρήσεων και δραστηριοτήτων παραδοσιακού χαρακτήρα και τύπου, ενισχύοντας,

- Την αλλοίωση του κοινωνικού χαρακτήρα της περιοχής (έννοια της γειτονιάς) της ιστορικής φυσιογνωμίας και της τοπικής ταυτότητας της Άνω Πόλης.
- Ο κορεσμός του δομημένου και του ελεύθερου δημόσιου χώρου, όπως “αποτυπώνεται” με την ελαχιστοποίηση των ανοικτών κοινόχρηστων χώρων και την υποβάθμιση των χώρων πρασίνου συνοδεύεται και από:
- Την κυκλοφοριακή υποβάθμιση της Άνω Πόλης, όπως αυτή προκύπτει από τη διάνοιξη αξόνων βασικής κυκλοφορίας που διατρέχουν την περιοχή διασπώντας τον παραδοσιακό ιστό και διαταράσσοντας τη σχέση με το παλαιό οδικό δίκτυο (αρχικής χάραξης και μικρού σχετικά πλάτους), το οποίο παρέχει δυνατότητες ικανοποιητικής εξυπηρέτησης κυκλοφορίας και διακίνησης τοπικής, υπό προϋποθέσεις.
- Η αδυναμία συγκράτησης του τοπικού - γηγενούς - πληθυσμού της Άνω Πόλης, πρωτίστως λόγω ανυπαρξίας κινήτρων που αφορούν τη στεγαστική αποκατάσταση και τη βελτίωση του περιβάλλοντος της περιοχής, αποτελεί βασική αιτία της εξελισσόμενης αποδυνάμωσης του κοινωνικού χαρακτήρα και της ταυτότητας του χώρου.

2β. Συγκριτικά πλεονεκτήματα της Άνω Πόλης

- Η διατήρηση εν μέρει του χαρακτήρα της περιοχής, (αρχιτεκτονικό - οικιστικό απόθεμα, σχέσεις ελεύθερου και δομημένου περιβάλλοντος, δημόσιου και ιδιωτικού χώρου, κοινωνική σύνθεση του τοπικού πληθυσμού κατά περιοχές) αποτελεί εν δυνάμει προϋπόθεση διασφάλισης της πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής και κοινωνικής του ταυτότητας και αφετηρία ενδεχόμενων πρότυπων εφαρμογών αστικοδομικής ανάπτυξης της Άνω Πόλης.
- Η διαχρονική διατήρηση της γεωγραφικής θέσης της Άνω Πόλης ως τμήμα του ιστορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης και η διαφύλαξή της κατά μεγάλο ποσοστό ως περιοχή αμιγούς κατοικίας, σε συνδυασμό με τη συνύπαρξη του παλαιού οικιστι-

κού ιστού, αποτελούν προϋποθέσεις διατήρησης του κοινωνικού χαρακτήρα της.

- Το κοινωνικό και πνευματικό επίπεδο της Θεσσαλονίκης ενέχει δυνατότητες υποστήριξης μιας λειτουργικής - πέραν των άλλων - αναβίωσης παραδοσιακών δραστηριοτήτων στην Άνω Πόλη, ενδυναμούμενων από νέες αντίστοιχες κοινωνικές και οικονομικές καινοτόμου πολιτιστικού/εκπαιδευτικού, κυρίως, χαρακτήρα, συμβατών προς τον ιστορικό - παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής.
- Η διαρκώς διευρυνόμενη πολυπλοκότητα χρήσεων και δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα στην Άνω Πόλη, σε συνδυασμό με αυτήν της κατοικίας, ελεγχόμενη και με προϋποθέσεις σχεδιασμού, μπορεί να καταστήσει την περιοχή ζωντανό κύτταρο της πόλης με προοπτικές εξέλιξης και αναβάθμισής του.

3. Κατευθύνσεις πολιτικής αστικής ανάπτυξης

3α. Εφικτός τοπικός σχεδιασμός και ανάπτυξη

Οι κατευθύνσεις της πολιτικής αστικής ανάπτυξης για μια αστική περιοχή με έντονη τοπική ταυτότητα και χαρακτηριστική φυσιογνωμία, όπως η Άνω Πόλη της Θεσσαλονίκης, πρέπει να αφορούν κυρίως:

- τη διάσωση, ανάδειξη και ορθή διαχείριση της ιστορικής φυσιογνωμίας της περιοχής,
- τον καθορισμό νέων διαδικασιών παραγωγής αστικού χώρου και την εξασφάλιση συνθηκών για την μακροπρόθεσμη και βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής, σε συνδυασμό με αυτήν του ευρύτερου πολεοδομικού συγκροτήματος,
- την εξασφάλιση διαδικασιών και ρυθμίσεων που δεν θα επιτρέπουν τη δημιουργία αδιεξόδων στην απόκτηση κατοικίας από διάφορα κοινωνικά στρώματα,
- την αναβάθμιση του ρόλου των Ο.Τ.Α. και τη δημιουργία νέων διοικητικών διαρθρώσεων.

Ειδικότερα ως προς τον καθορισμό νέων διαδικασιών παραγωγής του αστικού χώρου και την εξασφάλιση συνθηκών για την μακροπρόθεσμη ανάπτυξη της Άνω Πόλης, προτείνεται και η θεσμοθέτηση νέων κοινωνικών οικονομικών φορέων που αναλαμβάνουν, πέρα από την παραγωγή της κατοικίας και αυτήν του δομημένου περιβάλλοντος γενικότερα.

Επίσης, η ικανοποίηση του στόχου της αναβάθμισης του ρόλου των Ο.Τ.Α., μπορεί να επιτευχθεί με τη δημιουργία νέων οργανωτικών δομών, καθορίζοντας το Δήμο ως διαχειριστή των προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης.

Τέλος, η διάσωση και ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας της περιοχής μπορεί να εξασφαλιστεί με:

- την καταγραφή και αξιολόγηση του αρχιτεκτονικού και πολεοδομικού αποθέματος της περιοχής,
- το συνολικό πολεοδομικό και αρχιτεκτονικό σχεδιασμό της περιοχής αναφοράς,
- τη σύνταξη ειδικού κανονισμού,
- τη θεσμοθέτηση πολεοδομικών μηχανισμών και αναπτυξιακών φορέων για την ορθή διαχείριση του παραδοσιακού πολεοδομικού και αρχιτεκτονικού αποθέματος της περιοχής.

3β. Αναγκαιότητα θέσπισης ειδικών κινήτρων και ειδικού πλαισίου αναπτυξιακής πολιτικής για την Άνω Πόλη Θεσσαλονίκης

Πρωταρχική προϋπόθεση για το σχεδιασμό, την προώθηση και την υλοποίηση μιας ειδικής παρέμβασης σε μια κρίσιμη αστική περιοχή, όπως της Άνω Πόλης, είναι η ύπαρξη ενός σχεδίου δράσεων που θα αφορούν στη λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση του παραδοσιακού αυτού χώρου.

Βασικός στόχος είναι η δημιουργία ενός αστικού περιβάλλοντος διακεκριμένου κοινωνικά, οικονομικά και πολιτισμικά, που να εναρμονίζεται με τις ανάγκες ζωής και ανάπτυξης της περιοχής και να συνδέεται αρμονικά με τον υπόλοιπο αστικό χώρο της πόλης.

Σκοπός της όποιας παρέμβασης προς την κατεύθυνση της υλο-

ποίησης του σχεδιασμού και της ανάπτυξης είναι, η ενεργοποίηση της απαραίτητης υποδομής για την ορθή διαχείριση και ανάπτυξη της περιοχής.

Οι ειδικότεροι στόχοι καθορίζονται από την ανάγκη αντιμετώπισης των μειονεκτημάτων στη δομή και τη διαχρονική εξέλιξη της περιοχής, καθώς και των προβλημάτων που επηρεάζουν αρνητικά την εικόνα της Άνω Πόλης. Είναι δε οι εξής:

Αναστολή του εντεινόμενου εκφυλισμού του ιστορικού χαρακτήρα και της ταυτότητας της Άνω Πόλης.

Ο στόχος αυτός προτείνεται να προσεγγισθεί με παρεμβάσεις αποκατάστασης, λειτουργικού εκσυγχρονισμού και ανάδειξης:

- μνημείων, μεμονωμένων διατηρητέων κτισμάτων ή τμημάτων του οικιστικού ιστού με ιδιαίτερο χαρακτήρα για τη διαχρονική εξέλιξη και τη ζωή της περιοχής,
 - ελεύθερων (δημόσιων ή και ιδιωτικών) χώρων,
 - τμημάτων του αυθεντικού οδικού δικτύου,
- καθώς και με την πρόβλεψη και τον κανονισμό ειδικών όρων δόμησης για την περιοχή που θα επιδιώκουν τη διασφάλιση και την ανάδειξη της τοπικής ταυτότητας και της αυθεντικής εικόνας του χώρου.

Ο στόχος αυτός και οι προτεινόμενες παρεμβάσεις υλοποίησής του, επιδιώκονται μέσω της διατύπωσης ενός πλαισίου δράσεων που θα περιλαμβάνει τις απαραίτητες και απαιτούμενες ρυθμίσεις και δεσμεύσεις, προκειμένου να διασφαλίζονται οι παρεμβάσεις δημοσιονομικά κατ' αρχάς και σχεδιαστικά στη συνέχεια.

Αποκατάσταση, εκσυγχρονισμός και ανάπτυξη του κοινωνικού χαρακτήρα-ταυτότητας της Άνω Πόλης

μέσω ανασύνθεσης υφιστάμενων λειτουργιών ή νέων προτεινόμενων να ενταχθούν στην περιοχή.

Οι παρεμβάσεις για την υλοποίηση του ειδικού αυτού στόχου αφορούν, κυρίως, στη δημιουργία πλαισίου θεσμών και κινήτρων, τόσο για τους φορείς διαχείρισης, όσο και για τους χρήστες - τους

κατοίκους - της περιοχής, ώστε να διασφαλίζεται η βέλτιστη λειτουργία της Άνω Πόλης.

Θα επισημάνουμε, όσον αφορά στο θεσμικό μέρος, ότι η βασική προϋπόθεση και κατεύθυνση για την οποιαδήποτε παρέμβαση, απορρέει από το υφιστάμενο πλαίσιο ρυθμίσεων για τις αστικές αναπλάσεις στην Ελλάδα, που δεν είναι άλλο από την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία. Συμπληρωματικά προς αυτήν ισχύουν και οι νομοθεσίες της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, της Επαγγελματικής Στέγης, η Φορολογική και η Αρχαιολογική.

Ειδικότερα και όσον αφορά στον εντοπισμό περιοχών με δυνατότητες άμεσης επέμβασης στην Άνω Πόλη, είτε σε επίπεδο όψεων συνόλων - μετώπων, είτε ως περιοχών ανάπλασης (με χαρακτηριστικά προτύπων παρεμβάσεων) θα πρέπει:

1. Να ενεργοποιηθεί η ισχύουσα νομοθεσία, ενδεικτικά αναφέρουμε:
 - α. το από 4.8.78 Π.Δ. (ΦΕΚ 423/Δ/78) "περί εφαρμογής μελετών αναπλάσεως ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων οικισμών ή περιοχών αυτών και καθορισμού των υποχρεώσεων των παροδίων ιδιοκτητών".
 - β. το από 15.4.88 Π.Δ. (ΦΕΚ 317Δ/88) "περί διατήρησης, επισκευής ή ανακατασκευής αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και σχετικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων".
 - γ. το Νόμο 2508 (ΦΕΚ 124/13.6.97) για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και ειδικότερα τα άρθρα 8 - 17.
2. Να δημιουργηθεί διεκδικητικό πλαίσιο κινήτρων, εντασσόμενο κατά κύριο λόγο στο υπό εξέλιξη - σχεδιασμό Γ' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης ή σε επί μέρους ανταγωνιστικές πρωτοβουλίες αστικών πολιτικών.

Κατά δεύτερο λόγο μπορεί να σχεδιασθεί και να προωθηθεί ένα θεσμικό πλαίσιο νέας ειδικής στεγαστικής πολιτικής - αποκατάστασης.

4. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις

Ο χαρακτηρισμός της Άνω Πόλης ως “παραδοσιακού οικισμού” το 1979, ενέργεια που ακολούθησε μια σειρά καταγραφών και μελετών που έγιναν για την περιοχή από το 1975, φανερώνει τον ιδιαίτερο χαρακτήρα της. Ωστόσο, στο πλαίσιο της ενασχόλησης εκείνης, αν και προτάθηκαν προς διατήρηση 132 παραδοσιακά κτίρια, από ένα σύνολο 200 περίπου αξιολογών κτιρίων, η τελική θεσμοθέτηση περιόρισε τον αριθμό τους μόνο σε 48 και παράλληλα αποκλείστηκε η περίπτωση της συνολικής προστασίας πυρήνων ή γειτονιών. Ο αριθμός εκείνος αυξήθηκε ελάχιστα μέχρι σήμερα, με διοικητικές πράξεις που εκδόθηκαν από το Υπουργείο Πολιτισμού, Μακεδονίας - Θράκης και ΠΕΧΩΔΕ, διατηρώντας το ποσοστό των διατηρητέων κτιρίων στο 1%. Παράλληλα, ορισμένα από αυτά αποχαρακτηρίστηκαν, ύστερα από καταρρεύσεις μεγάλων τμημάτων τους.

Ανάλογη αντιμετώπιση είχαν οι κοινόχρηστοι και ελεύθεροι χώροι, το φυσικό περιβάλλον και οι κυκλοφοριακές ρυθμίσεις. Η καθοριστική σχέση δομημένου και ελεύθερου χώρου είναι διαπιστωμένο ότι αλλάζει συνεχώς σε βάρος του δευτέρου. Κατασκευές μεγάλης κλίμακας αντικαθιστούν σειρά μικρών κατοικιών και αφανίζονται σταδιακά οι αύλειοι χώροι με τις περιφράξεις τους, η χλωρίδα, οι φυσικές διαμορφώσεις, οι πάροδοι που οδηγούσαν σε εσωτερικούς ακάλυπτους χώρους με υψηλή βλάστηση. Η σχέση των μνημείων με τον ευρύτερο χώρο τους αποσυνδέεται. Κοινόχρηστοι λειτουργικοί χώροι, παλιές κρήνες που λειτουργούσαν ως θέσεις κοινωνικών επαφών αλλοιώθηκαν. Σημεία στάσεων και αναψυχής αντικαταστάθηκαν από σύγχρονα καταστήματα εστίασης με μεγάλη πυκνότητα σε ορισμένες περιοχές. Οι διανοίξεις δρόμων και η διερχόμενη κίνηση αυτοκινήτων που επιφέρουν διαμέλισαν το χώρο και έδωσαν τη δυνατότητα στην ανέγερση νέων πολυωρόφων κατοικιών.

Το σύνολο των στοιχείων που συνθέτουν τον προστατευόμενο από την πολιτεία αυτόν τομέα της Θεσσαλονίκης, είναι επακόλουθο, ύστερα από τα παραπάνω, να απαιτεί επαναπροσδιορισμό

του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου, καθώς και τη σύνταξη σχεδίου για τη συνολική διαχείρισή του. Οι ρυθμίσεις αυτές αφορούν τρεις βασικούς τομείς.

4α. Ως προς τα διατηρητέα κτίσματα ή τμήματα οικιστικού ιστού (ζητήματα ειδικών ρυθμίσεων)

Η διατήρηση του παραδοσιακού δομημένου χώρου αναλύεται στις εξής περιπτώσεις:

- 1). Στη διατήρηση μεμονωμένων κτιρίων, αυτοτελών έργων της αρχιτεκτονικής, με τον αύλειο οικοπεδικό τους χώρο, διότι συγκεντρώνουν τις προϋποθέσεις χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.
- 2). Στη διατήρηση του κελύφους κτισμάτων και τον έλεγχο του αύλειου χώρου τους, με την παράλληλη δυνατότητα τροποποιήσεων στο εσωτερικό τους, διότι αποτελούν χαρακτηριστικά παραδείγματα της αρχιτεκτονικής που εφαρμόστηκε στην περιοχή και βασικά στοιχεία της μορφολογίας του χώρου.
- 3). Στη δυνατότητα ανακατασκευής κτισμάτων με νέα υλικά, διατηρώντας τη θέση και τον όγκο τους. Πρόκειται για περιπτώσεις κτισμάτων που ως μεμονωμένα έργα στερούνται αρχιτεκτονικών αρετών. Ωστόσο, η διατήρηση της αρχικής φυσιογνωμίας τους είναι αναγκαία, διότι ολοκληρώνουν τα ιστορικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά της περιοχής και λειτουργούν ως αναπόσπαστα και πολύτιμα τμήματα μιας ενιαίας σύνθεσης.

4α).

- Στη διατήρηση αναπτύγματος όψεων κτισμάτων με τη συντήρηση ή ανακατασκευή τους με ίδια υλικά. Πρόκειται για περιπτώσεις κτισμάτων “εν σειρά” ή με παρεμβολή αρχιτεκτονικών στοιχείων, στα οποία το ενδιαφέρον συγκεντρώνεται στην οργάνωση του συνόλου της όψης προς το δρόμο. Συνθέτουν συμπαγή και αδιάσπαστα αρχιτεκτονικά σύνολα, χαρακτηριστικά μέτωπα του δομημένου χώρου με γεωμετρικά χαρακτηριστικά σε άριστη σχέση και ισορροπία με αυτά του δρόμου στον οποίο

ανήκουν. Η αφαίρεση μιας μονάδας από το σύνολο αυτό ή η αντικατάστασή της με ένα σύγχρονο κτίσμα, καταστρέφει την ισχύουσα ισορροπία.

4β).

- Στη διατήρηση Ο.Τ. (τμήμα ή σύνολο) με δυνατότητα ανάπλασης: πρόκειται για Ο.Τ. στα οποία η εφαρμογή των νέων όρων δόμησης θα επιφέρει αλλοίωση και καταστροφή αξιόλογων ενοτήτων. Για τις περιπτώσεις αυτές θα απαιτηθούν ειδικές μελέτες.
- Στη διατήρηση χαρακτηριστικών μικροκατασκευών, με δυνατότητα ανάπλασης: πρόκειται για χαρακτηριστικά σημεία της Άνω Πόλης, όπως, μονόχωρες γωνιακές μονάδες συνδεδεμένες με φυσικές διαμορφώσεις, μικρές προσθήκες άρρηκτα και αρμονικά συνδεδεμένες με τα όμορα κτίσματα, περιφράξεις με ιδιαίτερο ενδιαφέρον κ.λπ. Οι κατασκευές αυτές συμπληρώνουν τα παραπάνω (1 έως 4) και αποτελούν με αυτά αναπόσπαστο τμήμα μιας ενιαίας σύνθεσης.
- Στη διατήρηση φυσικών στοιχείων και τεχνιτών διαμορφώσεων: πρόκειται για στοιχεία του περιβάλλοντος όπως, βράχια, δένδρα, βαθμίδες, πεζούλες κλπ., που συνδέουν τον ελεύθερο με το δομημένο χώρο, συμβάλλουν στη διατήρηση της ισορροπίας και αναδεικνύουν τη φυσιογνωμία του χώρου.

Συνοπτικά οι παραπάνω κατηγορίες είναι:

1. Κτίριο με το περιβάλλον του (οικόπεδο) απόλυτης προστασίας.
2. Κτίριο με το περιβάλλον του (οικόπεδο) που προστατεύεται ως προς το κέλυφος.
3. Κτίριο που ανακατασκευάζεται στην ίδια θέση με τον ίδιο όγκο, με δυνατότητα περιορισμένης παρέμβασης.
4. Τμήματα αστικού ιστού που αντιμετωπίζονται με ειδικές ρυθμίσεις.

4α. Αναπτύγματα όψεων.

4β. Τμήματα αστικού ιστού προς ανάπλαση.

Τα παραπάνω περιγράφονται και τεκμηριώνονται α) σε καρτέλες (μητρώα) και β) απεικονίζονται σε χάρτη 1:1000.

4β. Ως προς τις χρήσεις γης, τους κοινόχρηστους χώρους, το κυκλοφοριακό

Η Άνω Πόλη αποτελεί διαχρονικά περιοχή κατοικίας με εξυπηρετήσεις τοπικού χαρακτήρα, οι οποίες ωστόσο δεν καλύπτουν πλήρως τις σύγχρονες ανάγκες των κατοίκων της. Αντίθετα, κατά τόπους παρατηρείται τονισμός λειτουργιών του τριτογενή τομέα, με έμφαση στην αναψυχή, χωρίς αυτό να προκύπτει από έναν ειδικό σχεδιασμό που θα είχε ως στόχο την προσέλκυση ενδιαφέροντος στην περιοχή προς όφελος του κοινωνικού συνόλου (ανταποδοτικό όφελος - μακροπρόθεσμη ανάπτυξη με ποιοτικά χαρακτηριστικά).

Επομένως, η διατήρηση της λειτουργίας της κατοικίας στην Άνω Πόλη αποτελεί τη βασική κατεύθυνση για τον επαναπροσδιορισμό των χρήσεων. Παράλληλα, αυτή η κατεύθυνση προσδιορίζει τη διαδικασία και το περιεχόμενο αντιμετώπισης κοινόχρηστων και ελεύθερων εν γένει χώρων, καθώς και τις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις.

Στο παραπάνω πλαίσιο:

- A). Ως προς τις χρήσεις γης, η Άνω Πόλη προτείνεται να χαρακτηριστεί στο σύνολό της ως περιοχή κατοικίας με τομείς “αμιγούς κατοικίας” και άλλους “γενικής κατοικίας” με περιορισμό και εξασφάλιση ελέγχου σε ορισμένες χρήσεις.
- B). Ως προς το κυκλοφοριακό, προτείνονται ως βασικές αρχές:
 - η διατήρηση και βελτίωση του οδικού δικτύου με στόχο την τοπική εξυπηρέτηση της Άνω Πόλης αποτρέποντας τη διερχόμενη κυκλοφορία,
 - η αποφυγή διανοίξεων οδικών αξόνων, με στόχο να διατηρηθεί ο συνεκτικός χαρακτήρας του παραδοσιακού αστικού ιστού,
 - η διαμόρφωση δικτύου πεζοδρόμων για την εξυπηρέτηση της κυκλοφορίας των πεζών και τη σύνδεση και ανάδειξη των πόλων προσέλκυσης ενδιαφέροντος (μνημεία, σημεία στάσης, εξυπηρετήσεις ειδικού ενδιαφέροντος κ.α.),
 - η επίλυση του προβλήματος της στάθμευσης των αυτοκινήτων με ήπια μέτρα.

Όλα τα παραπάνω, αναλύονται εξειδικεύονται και ολοκληρώνονται με τη μορφή προτάσεων, στις μελέτες που ανατέθηκαν από τον ΟΠΠΕΘ '97 και το Δήμο Θεσσαλονίκης σε μελετητικές ομάδες, οι οποίες έλαβαν υπόψη τις βασικές αρχές και τις κατευθύνσεις της Ομάδας Ειδικής Μελέτης της Άνω Πόλης.

4γ. Ως προς το ρυμοτομικό σχέδιο και τους όρους δόμησης

Η Άνω Πόλη χαρακτηρίζεται από την ήπια κλίμακα του δομημένου χώρου και την ισορροπία ανάμεσα σ' αυτόν και τον ελεύθερο περιβάλλοντα χώρο. Επίσης, από το συνεκτικό χαρακτήρα του αστικού ιστού. Στο πλαίσιο διατήρησης των παραπάνω δεδομένων που προσδιορίζουν την τοπική φυσιογνωμία της περιοχής, προτείνονται οι παρακάτω κατευθυντήριες αρχές, όσον αφορά το ρυμοτομικό σχέδιο και τους όρους δόμησης:

- α). τη διατήρηση των αρμονικών σχέσεων και αναλογιών μεταξύ του πλάτους των δρόμων και του ύψους των κτισμάτων,
- β). τη διατήρηση της υφιστάμενης ήπιας κλίμακας των κτισμάτων, με την αποφυγή δημιουργίας μεγάλων δομημένων όγκων - που προκύπτουν κυρίως από τις συνενώσεις ιδιοκτησιών ή από μεγάλα οικόπεδα - και τον έλεγχο της αφετηρίας υψών, ιδιαίτερα σε οικόπεδα με μεγάλες κλίσεις,
- γ). τη διατήρηση της εικόνας της Άνω Πόλης και την προσαρμογή σ' αυτήν της αρχιτεκτονικής των νέων κατασκευών.

Οι παραπάνω στόχοι, εξειδικεύονται με τους προτεινόμενους από την Ομάδα Ειδικής Μελέτης Άνω Πόλης νέους όρους δόμησης (μείωση Σ.Δ., κάλυψης και ύψους) και το ρυμοτομικό σχέδιο.