

Προστασία ιστορικών κέντρων με κανόνες και τιμές

Πλάκα και Ναύπλιο: γιατί απέτυχε ο σχεδιασμός του αποτελέσματος και τι θα μπορούσε να τον αντικαταστήσει

Κριτική μελέτη και προτάσεις πολιτικής

Δρ. Δημήτρης Α. Ζεγγίνης

Πολιτικός Επιστήμονας, Ειδικός Σύμβουλος ΟΤΑ

Ναύπλιο, Οκτώβριος 2026

1. Εισαγωγή

1.1 Αφορμή

Η φονική έκρηξη της 25ης Σεπτεμβρίου 2026 στην οδό Λυσικράτους, με έξι νεκρούς (τέσσερις τουρίστες και ένα ηλικιωμένο ζευγάρι μόνιμων κατοίκων), επανέφερε στη δημόσια συζήτηση τη μελέτη του ΕΜΠ για την Πλάκα και το θεσμικό πλαίσιο που θεσπίστηκε από το 1979 για την προστασία της από την υπερβολική τουριστικοποίηση, τις αλλαγές χρήσεων και τον εκτοπισμό των μόνιμων κατοίκων. Η σύνθεση των θυμάτων αποτυπώνει με τραγικό τρόπο την κατάληξη αυτής της διαδρομής. Το ίδιο πρότυπο σχεδιασμού, από την ίδια σχολή, εφαρμόστηκε στην παλιά πόλη του Ναυπλίου, όπου οι μόνιμοι κάτοικοι μειώθηκαν από περίπου 1.500 τη δεκαετία του 1980 σε περίπου 500 σήμερα.

1.2 Η θέση

Η κρατούσα εξήγηση, που διατυπώνουν η Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού (ΕΛΛΕΤ) και οι ίδιοι οι σχεδιαστές (ομάδες μελετητών ΕΜΠ), είναι ότι ο σχεδιασμός ήταν σωστός και απέτυχε επειδή εξασθένησε ο έλεγχος ή επειδή δεν επεκτάθηκε σε όλη την πόλη. Η μελέτη υποστηρίζει μια διαφορετική θέση. Ο σχεδιασμός ήταν σχεδιασμός αποτελέσματος. Επιχείρησε να ορίσει όχι μόνο τη μορφή του ιστορικού συνόλου αλλά και ποιες χρήσεις θα φιλοξενεί και ποιοι θα κατοικούν σε αυτό. Και το έκανε απέναντι στον μηχανισμό των τιμών και όχι μέσα από αυτόν. Αναβαθμίζοντας την περιοχή, αύξησε την ελκυστικότητα και την αξία της γης. Παγώνοντας την προσφορά με απαγορεύσεις, άφησε την πίεση να βρει άλλους δρόμους, με τελευταίο τη βραχυχρόνια μίσθωση. Γι' αυτό το σκέλος της προστασίας της μορφής των κτηρίων πέτυχε και διαρκεί, ενώ το σκέλος της κοινωνικής σύνθεσης ήταν καταδικασμένο εξαρχής.

Η θέση μας δεν είναι κατά του σχεδιασμού. Στηρίζεται στη διατύπωση του Hayek πως ό,τι ισχύει στο επιχείρημα υπέρ του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι επιχείρημα για μια μονάδα σχεδιασμού μεγαλύτερη από την ατομική ιδιοκτησία «για ορισμένους σκοπούς». Δηλαδή για τη μορφή, την όχληση και τον κοινόχρηστο χώρο, όχι για το ποιος θα κατοικεί στον πρώτο όροφο.

Η θέση διατυπώθηκε για πρώτη φορά στην εισήγηση του συγγραφέα «Τοπικά σχέδια στους δήμους. Μια φιλελεύθερη προσέγγιση», στο Συνέδριο του Διοικητικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τρίπολη, 22.11.2024). Η μελέτη αυτή την αναπτύσσει και την τεκμηριώνει για την περίπτωση των ιστορικών κέντρων.

1.3 Τεκμηρίωση

Η τεκμηρίωση στηρίζεται κυρίως στα κείμενα των ίδιων των σχεδιαστών και των θεσμών. Τη Χάρτα της Βενετίας (1964) και τη Διακήρυξη και τον Χάρτη του Άμστερνταμ (1975), τον φάκελο της μελέτης του ΕΜΠ για το Ναύπλιο, τα κείμενα του Ζήβα και της Μαϊστρου, τα διατάγματα και τα ΓΠΣ από το 1833 έως το 2023, και μεταγενέστερες εργασίες του ΕΜΠ και άλλων ιδρυμάτων. Συμπληρώνεται με συγκριτικές περιπτώσεις (Αθήνα 1833–36, Μπολόνια, Βενετία), με εμπειρικές μελέτες για τα αποτελέσματα της ρύθμισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης, και με τη θεωρητική βιβλιογραφία (Hayek, Jacobs, Alexander, Lai).

1.4 Διάρθρωση

Η ενότητα 2 παρουσιάζει τους μελετητές, το θεσμικό πλαίσιο της Πλάκας και του Ναυπλίου, την προϊστορία του και το διεθνές θεωρητικό υπόβαθρο. Η ενότητα 3 εξετάζει γιατί δεν επιτεύχθηκαν οι κοινωνικοί στόχοι, αντιπαραθέτοντας την εξήγηση του ελέγχου με τη θέση της μελέτης μας και με τις περιπτώσεις της Μπολόνια και της Βενετίας. Η ενότητα 4 προτείνει ένα σχήμα κανόνων και τιμών σε πέντε στρώσεις και το αντιπαραβάλλει με τα διαθέσιμα εμπειρικά στοιχεία. Οι ενότητες 5 έως 7 εξετάζουν τι θα μπορούσε να είχε γίνει, τι μπορεί να γίνει σήμερα στην Πλάκα και στο Ναύπλιο, και σε ποιο επίπεδο διοίκησης ανήκει κάθε μέτρο. Η ενότητα 8 συνοψίζει τα συμπεράσματα.

2. Ο σχεδιασμός: πρόσωπα, πλαίσιο, στόχοι

2.1 Οι μελετητές

Επικεφαλής των ομάδων μελέτης για την προστασία και την αναβίωση της Πλάκας από το 1973 ήταν ο **Διονύσης Α. Ζήβας (1928–2017)**, καθηγητής της Σχολής Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ και διευθυντής του Σπουδαστηρίου Αρχιτεκτονικών Συνθέσεων (1973–1996). Την ομάδα της πρώτης μελέτης (1974) αποτελούσαν, υπό τον Ζήβα, οι Ι. Τραυλός, Π. Μάνδικας, Ι. Λαμπίρη-Δημάκη, Α. Τζίκια-Χατζοπούλου και Π. Παππάς (Στεφάνου, Χατζοπούλου, Νικολαΐδου 1995, όπως παρατίθεται στη Μοσχίδου 2011 και στον Αναστασιάδη). Σημειωτέον ότι η Α. Τζίκια-Χατζοπούλου, μέλος της ομάδας του 1974, είναι συν-συγγραφέας της πηγής του 1995 και επιβλέπουσα της διπλωματικής του 2011. Οι δύο μεταγενέστερες εργασίες αναπαράγουν σχεδόν αυτολεξεί το ίδιο κείμενο, άρα αποτελούν μία πηγή από το εσωτερικό της ομάδας και όχι ανεξάρτητες επιβεβαιώσεις. Οι βασικές παραδοχές της επέμβασης του 1979 ήταν η λύση μέσα στο υφιστάμενο νομικό πλαίσιο, η διατήρηση του υφιστάμενου ιδιοκτησιακού καθεστώτος και η αναβίωση με πρωτοβουλία των ίδιων των ενδιαφερομένων. Κατά τη Μαϊστρου, η επέμβαση στηρίχθηκε σε δύο ειδικές μελέτες για λογαριασμό του υπουργείου Δημοσίων Έργων (1973–75 και 1977–78), με επικεφαλής τον Ζήβα. Η «Μελέτη Παλαιάς Πόλεως Αθηνών» τιμήθηκε με το μετάλλιο της Europa Nostra (1982 ή 1983, οι πηγές διαφέρουν). Το χρονικό της επέμβασης καταγράφεται στο δίτομο έργο του Ζήβα *Πλάκα 1973–2003* (ΠΙΟΠ, 2006).

Συνεργάτες της δεύτερης μελέτης, «Αντιμετώπισης Προβλημάτων Πλάκας» (1978), ήταν οι αρχιτέκτονες Ι. Μιχαήλ, Κ. Ιωάννου, Μ. Γραφάκου, Ε. Μαϊστρου, Α. Παρασκευοπούλου και Ε. Μεθενίτου και οι κυκλοφοριολόγοι Ι. Γιαννόπουλος και Κ. Ζέκος (Φεσσά-Εμμανουήλ). Προηγήθηκε η αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης της Πλάκας (χρήσεις εδάφους, δόμηση, όψεις, μνημεία) στο πλαίσιο του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών του 1962–65, από την ομάδα του αρχιτέκτονα-πολεοδόμου Προκόπη Βασιλειάδη του υπουργείου Δημοσίων Έργων, στην οποία μετείχαν, μεταξύ άλλων, οι Γ. Μπογδάνος και Α. Καλλιγιάς.

Στην ομάδα της πρώτης μελέτης (1973–1975) συμμετείχε η **Ελένη Μαϊστρου**, αργότερα καθηγήτρια ΕΜΠ, η οποία ανέλαβε στη συνέχεια την πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης-επέκτασης του Ναυπλίου (29.7.1982), στην οποία στηρίζονται το ρυμοτομικό του 1988 και το διάταγμα του 1989, καθώς και το Ολοκληρωμένο Πρόγραμμα Προστασίας της παλιάς πόλης (1992–94), το ΓΠΣ Ναυπλίου και σειρά μελετών αναβάθμισης. Σύμφωνα με τον φάκελο της παρέμβασης, η διεπιστημονική ομάδα της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ) για το Ναύπλιο αποτελούνταν από την Ε. Μαϊστρου (υπεύθυνη), τους αρχιτέκτονες Π. Καρελλά και Θ. Παπαγιαννόπουλο, τους συνεργάτες Γ. Κολιόπουλο (συγκοινωνιολόγο), Γ. Μαναήλογλου (υδραυλικό), Α. Δ. Μαΐστρο (μηχανολόγο) και Γ. Εξηναταβελώνη (τοπογράφο), με ειδικό σύμβουλο τον Δ. Α. Ζήβα και ειδικούς συνεργάτες τους Μ. Αδάμη, Τ. Μαλικούτη και Κ. Κυριακίδη. Τα έργα ανάπλασης εκτέλεσε η Διεύθυνση ειδικών έργων αναβάθμισης περιοχών του ΥΠΕΧΩΔΕ (διευθύντρια Ε. Γούλιου).

Όσον αφορά την Πλάκα, στη διοικητική πλευρά καθοριστικός ήταν ο **Γιάννης Μιχαήλ**, που προετοίμασε το διάταγμα χρήσεων γης και μετείχε με τον Ζήβα στην Επιτροπή Παρακολούθησης. Προηγήθηκε το

«Γραφείο Πλάκας» του υφυπουργείου Οικισμού (1965), με επικεφαλής τον Γεώργιο Μπογδάνο και μέλος τον Αλέξανδρο Παπαγεωργίου-Βενετά.

2.2 Χρονολόγιο και θεσμικό πλαίσιο

Έτος	Πράξη / γεγονός	Περιεχόμενο
1833	Διάταγμα 6(18).3.1833 (ΦΕΚ 10/1833, Ναύπλιο)	Αστυνομικές παραβάσεις για καθαριότητα, τρόφιμα και οικοδομές, για όλες τις πόλεις του Κράτους: όχληση (αναθυμιάσεις εργαστηρίων), έγκριση σχεδίου για στερεότητα και ασφάλεια, οικοδομικές γραμμές, υποχρέωση συντήρησης, πρόστιμα υπέρ των κοινοτήτων.
1828–30	Ναύπλιο: σχέδια Βούλγαρη (1828) και Βαλλιάνου (1830), Πρόνοια	Διορθωτικές επεμβάσεις, διαιτησία με ιδιοκτήτες, εισφορά και ανταλλαγή γης. Πρόνοια για τους κατοίκους των καλυβών, αρχικά με δικαίωμα χρήσης έναντι φόρου 4%, τελικά με ιδιοκτησία.
1835	Διάταγμα 3(15).4.1835 «περί υγιεινής οικοδομής» (ΦΕΚ 19/1835)	Όλες οι πόλεις: ύψος έως δύο ορόφους, αντιπυρικά και υγειονομικά μέτρα, εργαστήρια ανάμεσα σε κατοικίες με άδεια και, για ορισμένα, συγκατάθεση των γειτόνων.
1867	Διάταγμα 15.1.1867 (ΦΕΚ 30/1867)	Ναύπλιο: ρύθμιση οικοδομικών γραμμών στο τμήμα όπου κατεδαφίζονται τα τείχη, πλατεία «χρησιμοποιούμενη μόνον διά δημοτικήν αγοράν».
1887	Διάταγμα 18.9.1887 (ΦΕΚ 259/1887)	Ναύπλιο: τροποποίηση του σχεδίου στη στενωπό προς την πλατεία Συντάγματος.
1959–70	Ναύπλιο: τουριστική αξιοποίηση της Ακροναυπλίας από τον ΕΟΤ	ΞΕΝΙΑ στη θέση του κάστρου Τοροπ, ανεγκυστήρες, «τουριστικό δημόσιο κτήριο αρχαιολογικού χώρου», κατεδάφιση φυλακών (1970).
1962	Υ.Α. 15794 (ΦΕΚ 35/Β/2.2.1962)	Ναύπλιο: το τμήμα της πόλης μεταξύ σιδηροδρομικού σταθμού και «Πέντε Αδελφών» χαρακτηρίζεται αρχαιολογικός χώρος.
1964	Χάρτα της Βενετίας (ICOMOS)	Διεύρυνση της έννοιας του μνημείου στα σύνολα. Η χρήση υποτάσσεται στη μορφή.
1965–66	Γραφείο Πλάκας - συσκέψεις Δημαρχείου	Αντιπαράθεση: γενική απαλλοτρίωση για αρχαιολογικό πάρκο ή διατήρηση ως «ζώσα συνοικία».
1973–75	Μελέτη Ζήβα (ΕΜΠ)	Αναγνώριση φυσιογνωμίας, διάγνωση προβλημάτων, αρχές και πρόγραμμα επέμβασης.
1975	Ευρωπαϊκός Χάρτης της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς (Αμστερνταμ)	«Ολοκληρωμένη διατήρηση»: επιλογή κατάλληλων λειτουργιών, κοινωνική μίξη, αντίσταση στην κερδοσκοπία, αλλά και οικονομικά και φορολογικά κίνητρα.
1976	Ν. 339/1976	Θέσπιση του τέλους διαμονής παρεπιδημούντων υπέρ των δήμων, χωρίς σύνδεση με τον σχεδιασμό των ιστορικών κέντρων.
1979	Π.Δ. 21.9.1979 (ΦΕΚ 567/Δ)	Χαρακτηρισμός της Πλάκας ως παραδοσιακού τμήματος (Ιστορικό Κέντρο). Πεζοδρομήσεις, κήρυξη περίπου 500 διατηρητέων. Υπουργός: Στ. Μάνος.
1982	Π.Δ. 30.9.1982 (ΦΕΚ 561/Δ, 23.11.1982)	Πρώτο ειδικό διάταγμα χρήσεων γης (Αντ. Τρίσης). Απομάκρυνση ντισκοτέκ και μπαρ. Η 23.11.1982 γίνεται η ημερομηνία «κεκτημένων» χρήσεων.
1982	Ναύπλιο: πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης-επέκτασης	Ομάδα μελέτης με επικεφαλής την Ε. Μαϊστρου (29.7.1982).

Έτος	Πράξη / γεγονός	Περιεχόμενο
1983–87	Ναύπλιο: ΓΠΣ (1983–85) και Ειδική Πολεοδομική Μελέτη παλιάς πόλης (1985–87)	Στο πλαίσιο της ΕΠΑ, βάση για τα διατάγματα του 1988–89.
1985	Ναύπλιο: ΓΠΣ (απόφ. 64975/2859/7.10.1985, ΦΕΚ 569/Δ)	Απαγόρευση νέων τουριστικών μονάδων, καταστημάτων τουριστικών ειδών, εστιατορίων και αναψυχής στη γενική κατοικία της Παλιάς Πόλης. Ζώνη Αγοράς Συντελεστή για μεταφορά συντελεστή από την Παλιά Πόλη. Ζώνη προστασίας στη χερσόνησο, υπόγεια δίκτυα, μεταξύ άλλων φυσικού αερίου για μελλοντική χρήση, και πυροσβεστικό δίκτυο.
1987–91	Ναύπλιο: υπουργικές αποφάσεις κήρυξης διατηρητέων (ΦΕΚ 1024/Δ/1987, 103 και 104/Δ/1988, 451/Δ/1991)	14 + 20 + 20 + 59 κτίρια, με έγκριση ΕΠΑΕ για κάθε επέμβαση.
1986	Γραφείο Πλάκας & Επιτροπή Παρακολούθησης	Εβδομαδιαίος έλεγχος επί 15 περίπου χρόνια (Ζήβας, Μιχαήλ).
1988	Ναύπλιο: Π.Δ. 17.6.1988 (ΦΕΚ 627/Δ)	Αναθεώρηση ρυμοτομικού της παλιάς πόλης: κοινόχρηστοι χώροι, πεζόδρομοι, πλατείες, χώροι στάθμευσης στις παρυφές.
1989	Ναύπλιο: Π.Δ. 30.12.1988 (ΦΕΚ 38/Δ/26.1.1989)	Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού τμήματος, όροι δόμησης και χρήσεις γης ανά τομέα (βλ. 2.3).
1993	Π.Δ. 5.10.1993 (ΦΕΚ 1329/Δ)	Ισχύον καθεστώς: κατάλογος 16 στοιχείων χρήσεων ανά ζώνη και Ο.Τ., μη οικιστικές χρήσεις μόνο στο ισόγειο, απαγόρευση νέων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και ξενώνων νεότητας.
1993	Ναύπλιο: τροποποίηση ΓΠΣ (απόφ. 9188/1785, ΦΕΚ 403/Δ/27.4.1993)	Επέκταση της ΠΕ 4 «Νέα Πόλη», αποχαρακτηρισμός τμήματος βιοτεχνικού πάρκου και χονδρεμπορίου προς γενική κατοικία.
1992–94	Ναύπλιο: Ολοκληρωμένο πρόγραμμα προστασίας παλιάς πόλης	Σπουδαστήριο Αρχιτεκτονικών Συνθέσεων ΕΜΠ (Ζήβας, Μαΐστρου) κατ' ανάθεση του Δήμου: κανονισμός δρόμων και πεζοδρόμων, θέσεις στάθμευσης κατά προτεραιότητα για κατοίκους, αποκατάσταση όψεων. Έπαινος Habitat II (1997).
2015	Γνωμοδότηση ΝΣΚ 304/2015	Απαγορεύονται στην Πλάκα τα «ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα» του ν. 4276/2014 ως τουριστικές εγκαταστάσεις.
2023	Ναύπλιο: νέο ΓΠΣ Δ.Ε. Ναυπλιέων (απόφ. 19544, ΦΕΚ 210/Δ/24.3.2023)	Διατηρεί το καθεστώς της παλιάς πόλης. Επεκτάσεις κατοικίας περίπου 224 εκτ. Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή. Πρόγραμμα εφαρμογής έως 2037.
2025–26	Αναστολή νέων εγγραφών στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής	1ο, 2ο, 3ο Δημ. Διαμέρισμα Αθηνών, έως 31.12.2026. Τα ήδη εγγεγραμμένα ακίνητα συνεχίζουν.

2.3 Το θεσμικό πλαίσιο του Ναυπλίου - Προϊστορία

Η ίδια η μορφή της χερσονήσου είναι προϊόν διαδοχικών κυριαρχιών. Στη φραγκοκρατία ένα εγκάρσιο τείχος χώρισε την Ακροναυπλία σε «ρωμέικο» κάστρο για τους Έλληνες και «φράγκικο» για τους Φράγκους. Η κάτω πόλη δημιουργήθηκε και τειχίστηκε στην πρώτη βενετοκρατία. Οι Βενετοί της δεύτερης περιόδου πρόσθεσαν το Παλαμήδι και τους προμαχώνες (Οικονομοπούλου 2009).

Βενετική και οθωμανική περίοδος. Στην πρώτη βενετοκρατία (1389–1540) οι κάτοικοι του Ναυπλίου εξασφάλισαν την επικύρωση των «αρχαίων προνομίων» και των «τοπικών συνθηκών». Η αστική κοινότητα έστειλε πρεσβείες στη Βενετία, μεριμνούσε για τη φορολογία, τη δικαιοσύνη και τη σιτάρκεια,

και από τους κόλπους της εκλέγονταν δικαστές, αγορανόμοι, διοικητής της Σιταποθήκης και δημόσιος γιατρός (Παπαδιά-Λάλα 2017). Το 1445 η Σύγκλητος ζήτησε η κοινότητα να συνεργαστεί σε έκτακτα μέτρα για τη χρηματοδότηση της επισκευής των οχυρώσεων και να ορίσει η ίδια πολίτες για την παρακολούθηση των εσόδων και των δαπανών. Αντίθετα, οι μεταρρυθμίσεις του κέντρου μετά το 1442, που εξυπηρετούσαν τους μητροπολιτικούς πατρικούς και όχι τις τοπικές ανάγκες, προκάλεσαν σύγκρουση (Κουμανούδη 2017). Η οθωμανική απογραφή του 1715 καταγράφει 1.321 οικίες, 509 καταστήματα και εργαστήρια, 350 αποθήκες και 26 φούρνους (Αμυγδάλου, Κολοβός). Η ιστορική πόλη που τώρα προστατεύεται ήταν πόλη-λιμάνι με έντονη μίξη χρήσεων, όχι περιοχή «αμιγούς κατοικίας». Με τους όρους του Christopher Alexander, ήταν «ημίπλεγμα», μια δομή όπου οι λειτουργίες αλληλοεπικαλύπτονται. Το διάταγμα του 1989, με τομείς αμιγούς κατοικίας και εστίαση μόνο σε ορισμένους δρόμους, την ξανασχεδίασε ως «δέντρο» (βλ. ενότητα 4).

Καποδιστριακή περίοδος και πρώτο πλαίσιο (1828–1833). Το πρώτο σχέδιο του Ναυπλίου και του προαστίου της Πρόνοιας χάραξε ο Σταμάτης Βούλγαρης. Η Πρόνοια δημιουργήθηκε για να εγκατασταθούν οικογένειες που απομακρύνονταν από το Ναύπλιο, ώστε να κατεδαφιστούν οι καλύβες που είχαν στήσει κατά την Επανάσταση και για να φιλοξενήσει αυτούς που έρχονταν από τα κατεχόμενα εδάφη στο νέο κράτος. Ο σχεδιασμός εκείνης της περιόδου περιορίστηκε σε ευθυγραμμίσεις, διαπλατύνσεις, πλατείες και δημόσια κτίρια πρώτης ανάγκης. Και τότε όμως πολλά σχέδια τροποποιήθηκαν ή δεν εφαρμόστηκαν ποτέ λόγω των υπέρογκων δαπανών για απαλλοτριώσεις, αφού οι αστικές γαίες είχαν περάσει σε ιδιώτες (Κοτέα 1999).

Ο Δωροβίνης (1985) δίνει τις λεπτομέρειες για το Ναύπλιο. Ο Καποδίστριας ενέκρινε το σχέδιο Βούλγαρη (1828) αλλά ζήτησε σταδιακές βελτιώσεις και επεμβάσεις, που μόνο διορθώνουν την υπάρχουσα κατάσταση. Οι συγκρούσεις με τους ιδιοκτήτες οδήγησαν σε νέο σχέδιο του Θ. Βαλλιάνου (επικύρωση αρχές 1830) και σε μηχανισμούς που μοιάζουν σύγχρονοι. Επιτροπή διαιτησίας με έναν εκπρόσωπο του θιγόμενου ιδιοκτήτη και έναν της διοίκησης, εισφορά γης, ανταλλαγή ιδιωτικής με δημόσια γη, και κατεδάφιση των σαχνισιών έναντι αποζημίωσης. Για την Πρόνοια, το πρώτο σχέδιο ψηφίσματος κρατούσε τη γη στο κράτος και έδινε στους οικιστές μόνο δικαίωμα χρήσης, έναντι ετήσιου φόρου 4% επί της αξίας του οικοπέδου, με απαγόρευση πώλησης. Το ψήφισμα που τελικά υπέγραψε ο Καποδίστριας έδωσε ιδιοκτησία σε πέντε δόσεις και απάλλαξε τους άπορους από κάθε πληρωμή. Μέσα σε έναν χρόνο είχαν χτιστεί ήδη αρκετές οικοδομές χωρίς άδεια. Ο ίδιος ο Δωροβίνης θέτει ως ανοιχτό ερώτημα την αξία της γης και την υπεραξία που δημιουργούσε ο σχεδιασμός. Δηλαδή το ερώτημα αυτής της μελέτης, διαπιστώνοντας ότι οι ιδιοκτήτες είχαν «στατική» αντίληψη της ιδιοκτησίας, όχι όμως χωρίς κερδοσκοπικούς υπολογισμούς.

Οθωνική περίοδος - Maurer. Το πρώτο κείμενο οικοδομικής αστυνομίας του ελληνικού κράτους εκδόθηκε στο Ναύπλιο, τότε πρωτεύουσα, από την Αντιβασιλεία (6/18 Μαρτίου 1833), για όλες τις πόλεις. Είναι σχεδόν καθαρά κανόνας πλαισίου. Τιμωρεί την όχληση (εργαστήρια των οποίων οι αναθυμιάσεις βλάπτουν, εκροές υδάτων, ζωοκομία), απαιτεί εγκεκριμένο σχέδιο για τη στερεότητα και την ασφάλεια, επιβάλλει τις οικοδομικές γραμμές και ορίζει υποχρέωση συντήρησης, ώστε το κτίριο να μην εκθέτει τους άλλους (γείτονες και μη) σε κίνδυνο. Η εκδίκαση γίνεται από τον ειρηνοδίκη και τα πρόστιμα πηγαίνουν στα ταμεία των κοινοτήτων. Δεν λέει τίποτα για το ποιος θα κατοικεί πού. Το διάταγμα αποδίδεται στον G. L. von Maurer, τον νομικό της Αντιβασιλείας, ο οποίος περιγράφει τα μέτρα οργάνωσης του κράτους του 1833–34 στο έργο του «Ο ελληνικός λαός» (Μάουερ 1976, σ. 496–498). Ο Maurer βρισκόταν στο Ναύπλιο από τον Ιανουάριο του 1833 έως τον Ιούλιο του 1834 και είχε τον κύριο λόγο για τη νομοθεσία και την οργάνωση της δικαιοσύνης. Ο ίδιος περιγράφει στο Ναύπλιο γκρεμισμένα σπίτια, σωρούς από πέτρες και χώματα και διάτρητο υδραγωγείο, δηλαδή ακριβώς όσα ρυθμίζει το διάταγμα.

Ως μαθητής της ιστορικής σχολής του Savigny, ο Maurer θεωρούσε ότι το αστικό δίκαιο πρέπει να προκύπτει από τα τοπικά έθιμα και γι' αυτό δεν το κωδικοποίησε (Δωροβίνης 2013). Στάση συγγενική με

τη θέση του Hayek, όπως θα δούμε, για το δίκαιο που αναπτύσσεται και δεν σχεδιάζεται. Την ίδια λογική ακολουθεί ο νόμος του Maurer για τις αρχαιότητες (10/22.5.1834, ΦΕΚ 32). Οι αρχαιότητες ορίζονται εθνικό κτήμα, αλλά όσες βρίσκονται σε ιδιωτικά οικοπέδα ανήκουν στο κράτος μόνο κατά το ήμισυ. Το εσωτερικό εμπόριο μένει ελεύθερο, με δικαίωμα προτίμησης του κράτους αντί για απαγόρευση. Οι δωρητές τιμώνται δημόσια. Ο Maurer σχεδίαζε φύλακες μνημείων από απόμαχους του Αγώνα, που θα ήταν ταυτόχρονα ξεναγοί, και έντυπους οδηγούς για τους επισκέπτες (Πάντος).

Προστασία της κληρονομιάς, σεβασμός της ιδιοκτησίας, εργαλεία τιμής και υποδοχή επισκεπτών συνυπάρχουν ήδη στο πρώτο κείμενο του είδους. Τα διατάγματα του 1867 και του 1887 ρυθμίζουν οικοδομικές γραμμές και πλατείες μετά την κατεδάφιση των τειχών. Η μόνη ρύθμιση χρήσης είναι μια πλατεία «μόνον διά δημοτικήν αγοράν». **Η μετάβαση από κανόνες όχλησης και ασφάλειας (1833) σε θετικούς καταλόγους χρήσεων ανά όροφο (1889) είναι η τροχιά που εξετάζει η μελέτη.**

Η ίδια χρονιά, το αντίθετο παράδειγμα. Τον Ιούλιο του 1833 η ίδια Αντιβασιλεία ενέκρινε και το σχέδιο Κλεάνθη–Schaubert για την Αθήνα, που όριζε με ακρίβεια τις θέσεις όλων των δημόσιων κτιρίων και τις περιοχές όλων των λειτουργιών, για πληθυσμό 40.000. Μόλις έγιναν αντιληπτές οι εκτάσεις που θα απαλλοτριώνονταν, ξέσπασαν διαμαρτυρίες και η εφαρμογή ανεστάλη τον Ιούνιο του 1834. Το σχέδιο Klenze περιόρισε την έκταση, τους δρόμους και τις πλατείες, και το 1836, μπροστά στην αδυναμία χρηματοδότησης των απαλλοτριώσεων, ακολούθησε νέα μείωση του αρχαιολογικού χώρου (Καλλιβεράκης 2015). Ο Καρύδης (2019) προσθέτει ότι οι κάτοικοι δεν είχαν ερωτηθεί και ότι η κυβέρνηση δεν μπορούσε να καταβάλει αποζημιώσεις ενώ οι τιμές γης εκτινάσσονταν, αλλά υποστηρίζει ότι η αντίδραση είχε και βαθύτερα κοινωνικά αίτια: τη ρήξη ανάμεσα στην παραδοσιακή κοινότητα της ενορίας και στη νέα αστική κοινωνία. Το 1833 δίνει έτσι και τα δύο πρότυπα σε μικρογραφία. Ο γενικός κανόνας επιβίωσε, ενώ το σχέδιο του αποτελέσματος, που προϋπέθετε απαλλοτριώσεις χωρίς χρήματα, αναθεωρήθηκε μέσα σε έναν χρόνο, όπως θα συμβεί και στη Μπολόνια 140 χρόνια αργότερα.

Το διάταγμα «περί υγιεινής οικοδομής των πόλεων και κωμών» της 3(15).4.1835 (ΦΕΚ 19/1835) γενίκευσε τη λογική των κανόνων: ύψος έως δύο ορόφους, αυστηρά στις σεισμογενείς περιοχές, προβλέψεις για καπνοδόχους και υλικά στέγης κατά της πυρκαγιάς, απαγόρευση βλαβερών βαφών, κατοίκηση νεόκτιστων μόνο μετά από βεβαίωση ότι έχουν στεγνώσει. Για τα εργαστήρια ο κανόνας είναι ιδιαίτερα διδακτικός. Όσα το επιτρέπει το είδος τους εγκαθίστανται ανάμεσα σε κατοικίες με άδεια της αστυνομίας και, για ορισμένα, με τη συγκατάθεση των γειτόνων. Τα υπόλοιπα έξω από την πόλη. Η όχληση ρυθμίζεται από όσους τη δέχονται, όχι από κατάλογο χρήσεων. Την εφαρμογή είχαν στην πράξη ο δήμαρχος και ο μηχανικός της πόλης.

Το κράτος ως τουριστικός επενδυτής (1959–1970). Είκοσι χρόνια πριν απαγορευτεί κάθε νέα τουριστική μονάδα στην παλιά πόλη, ο ίδιος ο ΕΟΤ σχεδίαζε την τουριστική εκμετάλλευση της Ακροναυπλίας (τοπογραφικό του 1959): ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ στη θέση του βενετικού κάστρου Toron, αργότερα το «Nafplia Palace», διαπλάτυνση δρόμου και κατακόρυφη σήραγγα με ανελκυστήρες, χαρακτηρισμός του λόφου ως «τουριστικού δημόσιου κτήματος αρχαιολογικού χώρου». Το 1968 η Εφορεία Αρχαιοτήτων ζητούσε να μην παραχωρηθεί ο λόφος στον ΕΟΤ πριν από ανασκαφική έρευνα, σημειώνοντας ότι στη θέση όπου επρόκειτο να ανεγερθεί πολυώροφο ξενοδοχείο σωζόταν εγκάρσιο τείχος παλαιότερο του 1300. Οι φυλακές, που στεγάζονταν στους βενετικούς στρατώνες Grimanì, κατεδαφίστηκαν το 1970 (Οικονομοπούλου 2009). Το κράτος επέτρεψε στον εαυτό του, πάνω στο ίδιο το μνημείο, τη χρήση που αργότερα απαγόρευσε στους ιδιώτες της κάτω πόλης.

Το καθεστώς της παλιάς πόλης. Στηρίζεται σε τρεις πράξεις: τον χαρακτηρισμό της ως αρχαιολογικού χώρου (1962), το αναθεωρημένο ρυμοτομικό (1988) και το διάταγμα χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος με όρους δόμησης και χρήσεις γης (ΦΕΚ 38/Δ/1989). Το τελευταίο διαιρεί την περιοχή σε δύο τομείς:

Στοιχείο	Τομέας Α (Γενική κατοικία)	Τομέας Β (Αμιγής κατοικία)
Συντελεστής δόμησης	2,10	1,20
Κάλυψη / όροφοι / ύψος	90% · 3 · 11,50 μ.	80% · 2 · 8,50 μ.
Αρτιότητα	Πρόσωπο 10 μ., εμβαδόν 200 τ.μ. (εξαίρεση για τα άρθρα κατά το Β.Δ. 1969)	Ίδια
Επιτρεπόμενες χρήσεις	Κατοικίες, στέγη ελεύθερων επαγγελματιών (μη οχλούσα), εμπορικά κτίρια, πολιτιστικά κτίρια, κτίρια δημοτικών υπηρεσιών ή ν.π.δ.δ.	Κατοικίες, στέγη ελεύθερων επαγγελματιών μόνο σε συνδυασμό με κατοικία
Κατοικία	Υποχρεωτική από τον 1ο όροφο και άνω	Αποκλειστική
Εστίαση	Καφενεία, ζαχαροπλαστεία, εστιατόρια, ταβέρνες μόνο στα ισόγεια επί Μιαούλη, Παπανικολάου, Μπουμπουλίνας και πλατείας Συντάγματος χωρίς ενισχυτές ήχου	Δεν προβλέπεται

Τρία στοιχεία έχουν ιδιαίτερη σημασία για την ανάλυση:

- **Κατάλογος χρήσεων χωρίς τουριστική διαμονή.** Ξενοδοχεία και ξενώνες δεν περιλαμβάνονται σε κανέναν τομέα. Το διάταγμα απλώς τα αποσιωπά. Η βραχυχρόνια μίσθωση, κατά το άρθρο 111 του ν. 4446/2016, επιτρέπεται σε ακίνητα με χρήση κατοικίας και χωρίς πρόσθετες ξενοδοχειακές υπηρεσίες, και πολεοδομικά παραμένει κατοικία. Γι' αυτό είναι η μόνη μορφή τουριστικής διαμονής που χωρά στους κανόνες, ακόμη και στον Τομέα Β της «αμιγούς κατοικίας». Ο κανόνας δεν απέτρεψε την τουριστική ζήτηση. Τη διοχέτευσε στη μορφή που εκτοπίζει περισσότερο την κατοικία, διάσπαρτα σε όλο τον ιστό, αντί για συγκέντρωση σε λίγα κτίρια.
- **Η εξέλιξη του πλαισίου της βραχυχρόνιας μίσθωσης.** Από το 2024 (ν. 5073/2023) όποιος διαθέτει τρία ή περισσότερα ακίνητα, καθώς και τα νομικά πρόσωπα, ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα, με ΦΠΑ και τέλος παρεπιδημούντων. Από 1.10.2025 το άρθρο 3 του ν. 5170/2025 (ΦΕΚ Α' 6/20.1.2025) επιβάλλει προδιαγραφές στα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Πρέπει να είναι χώροι κύριας χρήσης με φυσικό φωτισμό, αερισμό και κλιματισμό, να έχουν ασφάλιση αστικής ευθύνης, υπεύθυνη δήλωση ηλεκτρολόγου εγκαταστάτη, πυροσβεστήρες, ανιχνευτές καπνού, ρελέ διαρροής και σήμανση διαφυγής, καθώς και φαρμακείο και οδηγό με τηλέφωνα ανάγκης. Τους ελέγχους διενεργούν υπάλληλοι του υπουργείου Τουρισμού, και μικτά συνεργεία με την ΑΑΔΕ. Το ΣτΕ, με την απόφαση 1886/2025 και τις όμοιες 1900–1906/2025, που αφορούν ακίνητα στην Πλάκα, έκρινε ότι η βραχυχρόνια μίσθωση δεν συνιστά από μόνη της τουριστική χρήση κατά την πολεοδομική νομοθεσία, και ότι η σύναψη μισθώσεων μέσω ψηφιακής πλατφόρμας δεν είναι ασφαλές κριτήριο. Το αν ένα ακίνητο χρησιμοποιείται ως κατοικία ή ως τουριστικό κατάλυμα είναι ζήτημα πραγματικό, που κρίνεται από την πραγματική χρήση. Η πολεοδομική αρχή οφείλει, αυτεπαγγέλτως ή μετά από αίτημα, να διενεργεί αυτοψία και, αν διαπιστώσει χρήση που προσιδιάζει σε τουριστικό κατάλυμα, πλην του ξενώνα που το διάταγμα του 1993 δεν απαγορεύει, να σφραγίζει το ακίνητο. Το Δικαστήριο ανέβαλε την οριστική κρίση για έξι μήνες, ώστε να εκφράσει τις απόψεις του και το υπουργείο Τουρισμού και να γίνει αυτοψία. Μετά τις αυτοψίες, η υπόθεση συζητήθηκε εκ νέου τον Ιούνιο του 2026 και η οριστική απόφαση εκκρεμεί. Στη νέα συζήτηση το υπουργείο Τουρισμού υποστήριξε, κατά τα δημοσιεύματα, ότι η βραχυχρόνια μίσθωση δεν μπορεί να αντιμετωπίζεται ως ουδέτερη μίσθωση κατοικίας όταν είναι λειτουργικά ισοδύναμη με τουριστική εκμετάλλευση. Σημειώνει επίσης ότι με τον ν. 5073/2023 χαρακτηρίστηκε τουριστικό κατάλυμα η πολυκατοικία ή το συγκρότημα κατοικιών όταν όλα τα διαμερίσματά του μισθώνονται βραχυχρόνια. Σε άλλη υπόθεση (ΣτΕ 601/2025) κρίθηκε ανυπόστατη, λόγω μη δημοσίευσης στο ΦΕΚ, εγκύκλιος της ΑΑΔΕ για τέλος επιτηδεύματος στις

βραχυχρόνιες μισθώσεις, και το ζήτημα παραπτέμφθηκε στην Ολομέλεια. Η δραστηριότητα έχει γίνει «υβριδική». Φορολογικά και διοικητικά προσεγγίζει την τουριστική επιχείρηση, πολεοδομικά παραμένει κατοικία. Γι' αυτό ακριβώς ένα διάταγμα που ρυθμίζει χρήσεις γης δεν μπορεί να τη συλλάβει. Η νομολογία του 2025 το επιβεβαιώνει με τον δικό της τρόπο. Για να εφαρμοστεί ο κατάλογος χρήσεων, το Δικαστήριο αναγκάζεται να μετακινηθεί από τη νομική μορφή στην πραγματική λειτουργία, δηλαδή στο κριτήριο που προτείνει και αυτή η μελέτη. Η συνέπεια όμως παραμένει απαγόρευση και σφράγιση, που απαιτεί αυτοψία ακινήτου προς ακίνητο από υπηρεσίες δόμησης χωρίς προσωπικό για κάτι τέτοιο, και όχι τιμή που εφαρμόζεται σε όλους.

- **Μεταβιβάσιμες «κεκτημένες» χρήσεις (άρθρο 3 παρ. 3α).** Οι υφιστάμενες νόμιμες χρήσεις που δεν προβλέπονται παραμένουν, δεν επεκτείνονται, αλλά μπορούν να μεταβιβάζονται ή να ενοικιάζονται σε νέο χρήστη με την ίδια χρήση. Στην πράξη δημιουργήθηκε ένα κλειστό απόθεμα «αδειών» χωρίς νέα προσφορά, όπως οι άδειες ταξί. Η σπανιότητα παράγει πρόσοδο για τους κατόχους, όχι για την πόλη. Είναι ο μόνος μηχανισμός αγοράς στο διάταγμα, αλλά με παγωμένη ποσότητα και χωρίς τίμημα προς το δημόσιο.
- **Διπλή έγκριση κατά περίπτωση.** Σχεδόν κάθε εργασία, από τη θέση και τους όγκους μέχρι τις επιγραφές και τους κοινόχρηστους χώρους, απαιτεί έγκριση της ΕΠΑΕ. Λόγω του χαρακτηρισμού του 1962, απαιτείται και η Αρχαιολογική Υπηρεσία. Το διάταγμα περιέχει σαφείς αριθμητικούς κανόνες (ΣΔ, ύψη, κλίση στέγης, απαγόρευση πιλοτής), αλλά τους συνδυάζει με ευρεία διακριτική ευχέρεια. Αυτό είναι το «υψηλό κόστος επισκευών και οι νομοθετικές δυσκολίες» που καταγράφει η Μαϊστρου.

Η φιλοσοφία είναι ίδια με της Πλάκας (το διάταγμα του Ναυπλίου προηγείται μάλιστα του Π.Δ. 1993 της Πλάκας): θετικός κατάλογος χρήσεων ανά τομέα, υποχρεωτική κατοικία στους ορόφους, εστίαση σε ορισμένους δρόμους, κανένα εργαλείο τιμής, καμία αποζημίωση του βάρους και καμία πρόβλεψη αναθεώρησης. Το διάταγμα δεν έχει τροποποιηθεί επί της ουσίας μέχρι σήμερα. Οι μεταγενέστερες αλλαγές του ρυμοτομικού είναι σημειακές, και το ΓΠΣ του 2023 λειτουργεί συμπληρωματικά, χωρίς να καταργεί το ειδικό καθεστώς.

2.4 Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια του Ναυπλίου

Το πρώτο ΓΠΣ (1985) τροποποιήθηκε το 1993 για επέκταση της κατοικίας στη «Νέα Πόλη». Το νέο ΓΠΣ της Δημοτικής Ενότητας Ναυπλιέων (ΦΕΚ 210/Δ/24.3.2023) οργανώνει την πόλη σε 7 πολεοδομικές ενότητες εντός σχεδίου (πληθυσμός εντός σχεδίου 14.203 κατά τους πίνακές του) και 5 νέες ενότητες επέκτασης, περίπου 224 εκτάρια με προγραμματικό πληθυσμό 8.821. Για την ανάλυση ενδιαφέρουν πέντε σημεία:

- **Η παλιά πόλη μένει ως έχει.** Οι ΠΕ 1 και 2 αναπαράγουν τους Τομείς Β (ΣΔ 1,2) και Α (ΣΔ 2,1) του διατάγματος του 1989. Από την ανάγνωση του κειμένου δεν προκύπτει καμία νέα ρύθμιση για τις χρήσεις, την τουριστική διαμονή ή τη διατήρηση της κατοικίας.
- **Οι στρατηγικές κατευθύνσεις** είναι επιχειρηματικότητα, πολυμορφικός τουρισμός και «αξιοποίηση και προστασία» της πολιτιστικής κληρονομιάς. Ο εκτοπισμός της κατοικίας από το ιστορικό κέντρο δεν εμφανίζεται ως ζήτημα.
- **Ανοιχτό θεσμικό παράθυρο.** Το πρόγραμμα εφαρμογής περιλαμβάνει «πολεοδομικές μελέτες τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Παλιάς Πόλης» και τη σύνθεση των ΓΠΣ του Καλλικρατικού Δήμου σε ενιαίο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ν. 4447/2016). Και τα δύο είναι οχήματα για αναθεώρηση του καθεστώτος της παλιάς πόλης.
- **Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή.** Η ΠΕΝΤ 6, μεταξύ Αγίας Κυριακής και Άριας (περίπου 32 εκτάρια), χαρακτηρίζεται Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή, και προβλέπεται ειδική μελέτη της. Είναι ακριβώς ο θεσμικός υποδοχέας που χρειάζεται μια αγορά μεταφοράς συντελεστή από τα διατηρητέα της παλιάς πόλης (στρώση 4 του σχήματος). Κατά τον ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε στο σημείο αυτό από τον ν. 4759/2020, ακίνητα προσφοράς συντελεστή είναι,

μεταξύ άλλων, τα ακίνητα με όρους ή περιορισμούς δόμησης κατά το άρθρο 6 του ν. 4067/2012 ή αντίστοιχες διατάξεις, και τα ακίνητα εντός σχεδίου που έχουν χαρακτηριστεί αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι με περιορισμούς στον συντελεστή. Η Παλιά Πόλη του Ναυπλίου, αρχαιολογικός χώρος από το 1962 με κηρυγμένα διατηρητέα, εμπίπτει κατ' αρχήν σε αυτές τις κατηγορίες. Η μεταφορά γίνεται μόνο προς ακίνητο εντός Ζώνης Υποδοχής, μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης. Η ζώνη εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα, ύστερα από απόφαση επίστευσης, την οποία μπορεί να εκδώσει ο ίδιος ο δήμος, Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ειδική πολεοδομική μελέτη και γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου. Η πρόβλεψη του ΓΠΣ δεν αρκεί, και γι' αυτό η ζώνη του 2023 παραμένει ανενεργή.

- **Αντίθετη κατεύθυνση στις επεκτάσεις.** Οι νέες ενότητες σχεδιάζονται με χαμηλούς συντελεστές, μεγάλη αρτιότητα και δύο θέσεις στάθμευσης ανά κατοικία. Ο σχεδιασμός, δηλαδή, προσφέρει κατοικία με αυτοκίνητο στην περιφέρεια, ενώ διατηρεί ένα ιστορικό κέντρο χωρίς αυτοκίνητο και χωρίς εργαλείο για την κατοικία. Στην πράξη διευκολύνει τη μετακίνηση των κατοίκων προς τα έξω.

Το πρόγραμμα εφαρμογής προβλέπει επίσης νέες «αναπλάσεις, πεζοδρομήσεις και σημειακές παρεμβάσεις» στην παλιά πόλη, κυκλοφοριακή μελέτη, νέο σταθμό μεταφορών και ηλεκτρονικό σύστημα παρακολούθησης της εφαρμογής του ΓΠΣ. Το ίδιο το ΓΠΣ σημειώνει ότι οι κανονιστικές ρυθμίσεις ανήκουν στο κράτος και ότι ο δήμος τις προωθεί.

2.5 Οι στόχοι

- **Διατήρηση του αρχιτεκτονικού αποθέματος** και της εικόνας του ιστορικού συνόλου.
- **Διατήρηση ως ζωντανής συνοικίας**, όχι ως αρχαιολογικού πάρκου.
- **Επανακατοίκηση** και αναβίωση της παλιάς μορφής γειτονιάς. Από τον 1ο όροφο και πάνω μόνο κατοικία.
- **Έλεγχος χρήσεων:** απομάκρυνση οχλουσών χρήσεων, εμπόριο μόνο για τις καθημερινές ανάγκες, καμία νέα τουριστική διαμονή.
- **Αποφόρτιση από το αυτοκίνητο** μέσω πεζοδρομήσεων και περιορισμού της κυκλοφορίας.

2.6 Το διεθνές θεωρητικό υπόβαθρο

Ο σχεδιασμός της Πλάκας και του Ναυπλίου στηρίχθηκε σε δύο διεθνή κείμενα, που εξηγούν και την ομοφωνία των σχεδιαστών.

Χάρτα της Βενετίας (ICOMOS, 1964). Διευρύνει την έννοια του μνημείου από το μεμονωμένο έργο στην αστική ή αγροτική τοποθεσία και στα «ταπεινά έργα» που απέκτησαν πολιτιστική σημασία (άρθρο 1). Για τη χρήση ορίζει ότι η συντήρηση ευνοείται όταν το μνημείο χρησιμοποιείται για σκοπό ωφέλιμο στην κοινωνία, αρκεί η χρήση να μην αλλάζει τη διάρθρωση ή τη διακόσμηση του κτιρίου (άρθρο 5), και ζητά ειδική φροντίδα για τα μνημειακά σύνολα (άρθρο 14). Είναι κατά βάση κείμενο προστασίας της μορφής. Η χρήση υποτάσσεται στη μορφή, αλλά δεν ορίζεται ποια πρέπει να είναι. Αντιστοιχεί στη στρώση 1 του σχήματος παρακάτω.

Ευρωπαϊκός Χάρτης της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς (Συμβούλιο της Ευρώπης, Άμστερνταμ 1975). Εισάγει την «ολοκληρωμένη διατήρηση» και μετατοπίζει το βάρος από τη μορφή στη λειτουργία και την κοινωνική σύνθεση. Οι ιστορικές πόλεις θεωρούνται ότι ευνοούν την κοινωνική ισορροπία και μπορούν ξανά να προσφέρουν κοινωνική μίξη (άρθρο 4). Η ολοκληρωμένη διατήρηση επιτυγχάνεται με την «ορθή επιλογή κατάλληλων λειτουργιών» και η αποκατάσταση δεν πρέπει να προκαλεί την αποχώρηση των φτωχότερων κατοίκων (άρθρο 7). Κυρίως, η κερδοσκοπία γης και ακινήτων θεωρείται ότι τρέφεται από κάθε λάθος και παράλειψη και ακυρώνει τα πιο προσεκτικά σχέδια (άρθρο 6). Εδώ βρίσκεται η πηγή του σχεδιασμού αποτελέσματος και της δυσπιστίας προς την αγορά που περιγράφει η

μελέτη μας. Ο σχεδιαστής επιλέγει τις λειτουργίες και την κοινωνική σύνθεση, και η αγορά αντιμετωπίζεται ως αντίπαλος.

Ο ίδιος Χάρτης όμως ζητά και τα αντίβαρα: οικονομική ενίσχυση και κίνητρα, μεταξύ άλλων φορολογικά, για τη συντήρηση και την αποκατάσταση, δημόσιους πόρους για την αποκατάσταση των ιστορικών κέντρων τουλάχιστον ίσους με όσους διατίθενται για νέες κατασκευές, και κατάλληλα στελεχωμένες διοικητικές υπηρεσίες (άρθρο 8). Αναγνωρίζει επίσης ότι, αν και η κληρονομιά ανήκει σε όλους, κάθε μέρος της βρίσκεται στο «έλεος» του κάθε ατόμου (άρθρο 9). Η ελληνική εφαρμογή κράτησε από το Άμστερνταμ τον κατάλογο των λειτουργιών και άφησε τα κίνητρα. Πρόκειται για τις «δεσμεύσεις χωρίς κίνητρα» της Μαΐστρου. Η Μπολόνια, σύγχρονη του Χάρτη, ήταν η εκδοχή που επιχείρησε να εφαρμόσει και το οικονομικό σκέλος.

Διακήρυξη του Άμστερνταμ (Συνέδριο για την Ευρωπαϊκή Αρχιτεκτονική Κληρονομιά, 21–25.10.1975). Το κείμενο του Συνεδρίου είναι ακόμη πιο ρητό. Ζητά η αποκατάσταση των παλαιών συνοικιών να γίνεται, όσο είναι δυνατό, χωρίς σοβαρή τροποποίηση της κοινωνικής σύνθεσης των κατοίκων, και προτείνει οικονομική βοήθεια στις τοπικές αρχές και στους ιδιοκτήτες, με φορολογικές ελαφρύνσεις για τους τελευταίους, καθώς και ίση μεταχείριση της συντήρησης παλαιών κτιρίων με τις νέες κατασκευές. Κυρίως, περιγράφει με ακρίβεια τον μηχανισμό αυτής της μελέτης. Αν εφαρμοστούν «οι νόμοι της αγοράς με όλη τους τη δύναμη» στις αποκατεστημένες συνοικίες, θα συντριβούν οι κάτοικοι που δεν μπορούν να πληρώσουν τα υπερτιμημένα ενοίκια. Η απάντηση είναι δημόσια παρέμβαση για να «μετριαστούν οι οικονομικοί μηχανισμοί», αμοιβές για την επισκευή στους ιδιοκτήτες, όρια στα ενοίκια και επιδόματα κατοικίας στους ενοικιαστές. Προτείνει όμως και κάτι που αντιστοιχεί στις στρώσεις 3 και 4 του σχήματος παρακάτω. Δηλαδή, κυκλοφορούντα κεφάλαια μέσω τοπικών κοινοτήτων και μη κερδοσκοπικών ενώσεων, ιδίως σε ζώνες όπου η χρηματοδότηση μπορεί να εξασφαλιστεί αυτόνομα «εξ αιτίας της υπεραξίας που προέρχεται από την ισχυρή ζήτηση». Η ανάκτηση μέρους της υπεραξίας για τη διατήρηση της κατοικίας υπήρχε, δηλαδή, ήδη στο ιδρυτικό κείμενο. Η ελληνική εφαρμογή δεν κράτησε κανένα από τα οικονομικά του εργαλεία.

3. Γιατί δεν επιτεύχθηκαν οι κοινωνικοί στόχοι

3.1 Η εξήγηση της ΕΛΜΕΤ: αποδυνάμωση του ελέγχου

Κατά την ΕΛΜΕΤ, η επιτυχία στηρίχθηκε σε πολιτική βούληση και σε έναν συγκεκριμένο μηχανισμό ελέγχου. Όσο αυτός λειτουργούσε, οι κάτοικοι επέστρεφαν. Η αντιστροφή αποδίδεται σε τέσσερις αιτίες:

1. Υποβάθμιση του Γραφείου Πλάκας και σταδιακή επάνοδος της παρανομίας.
2. Πολυδιάσπαση των αρμοδιοτήτων ελέγχου και μεταβίβαση μέρους τους στον Δήμο Αθηναίων.
3. Επαναλαμβανόμενες απόπειρες χαλάρωσης των χρήσεων γης (π.χ. 2014, ακύρωση υπουργικής απόφασης από το ΣτΕ).
4. Εμπορική πίεση λόγω θέσης, με συγκέντρωση επιχειρήσεων εστίασης.

Η υπόρρητη προκείμενη είναι ότι ο σχεδιασμός ήταν σωστός και ότι η ζήτηση για μόνιμη κατοίκηση υπάρχει, αρκεί να προστατευθεί. Ο σύλλογος κατοίκων της παλιάς πόλης του Ναυπλίου αναπαράγει σήμερα την ίδια λογική, καταγγέλλοντας την ανοχή της δημοτικής αρχής στην παράνομη στάθμευση και τη μη τήρηση ωραρίων.

Ο ίδιος ο Ζήβας, το 2007, σημείωνε ότι παρά τα ευεργετικά αποτελέσματα της επέμβασης που ξεκίνησε το 1979, τα αρχικά προβλήματα από την εισβολή του τουρισμού και της αναψυχής είχαν επανεμφανιστεί με μεγάλη οξύτητα, και ότι η ιδιωτική πρωτοβουλία έβρισκε «παράθυρα» στο διάταγμα χρήσεων γης. Ήδη το 1969 έκθεση εμπειρογνομόνων της UNESCO για την περιοχή της Ακρόπολης εντόπιζε τον κίνδυνο στην έλξη που ασκεί η περιοχή στους τουρίστες (Τα Νέα, 11.7.2007).

Δύο επεισόδια της εφαρμογής δείχνουν τα όρια της εντολής χωρίς αντάλλαγμα. Το 1980 το υπουργείο Πολιτισμού επέβαλε με 132 υπουργικές αποφάσεις την αποκατάσταση ισάριθμων αλλοιωμένων όψεων, με υποχρέωση των ιδιοκτητών ή μισθωτών να εκτελέσουν τις εργασίες. Τον Ιανουάριο του 1981 σχεδόν όλοι οι καταστηματαρχες ζήτησαν αναστολή και οικονομική συμμετοχή του κράτους. Έγινε δεκτή μόνο η αναστολή, και το υπουργείο ανέλαβε τελικά μόνο του την αποκατάσταση ορισμένων κτιρίων. Επιπλέον, οι οχλούσες χρήσεις που απομακρύνθηκαν από την Πλάκα μετακινήθηκαν σε άλλες περιοχές, όπως είχαν μετακινηθεί στην Πλάκα από το λιμάνι του Πειραιά τη δεκαετία του '60, και τα κενά κτίρια αυξήθηκαν, επειδή ιδιοκτήτες που στέγαζαν τις χρήσεις αυτές μετέφεραν και την κατοικία τους (Αναστασιάδης). Ο έλεγχος των χρήσεων μετατόπισε το πρόβλημα αντί να το λύσει, και έδωσε και κατοίκους.

Η ίδια πηγή (Μοσχίδου 2011) σημειώνει ότι, πλην της Πλάκας, στην Ελλάδα δεν υπήρξε άλλη ανάπλαση σημαντικής κλίμακας, ενώ οι προσπάθειες του ΕΟΤ περιορίστηκαν στην αποκατάσταση κελυφών για τουριστική χρήση. Επίσης αναφέρει ότι στη διεθνή εμπειρία συχνά μια ανάπλαση είχε ως αποτέλεσμα τον αποκλεισμό των χρηστών που αρχικά υπήρχαν. Κατά την ομάδα, η ανάπλαση της Πλάκας πέτυχε σε ικανοποιητικό βαθμό. Η κριτική της στρέφεται στον αποσπασματικό χαρακτήρα της, που μετέθεσε τις οχλούσες χρήσεις σε άλλες περιοχές ελλείψει ρυθμιστικού σχεδίου για όλο το κέντρο. Είναι η ίδια απάντηση με της Μαϊστρου: περισσότερος και ευρύτερος σχεδιασμός.

3.2 Η διάγνωση της Μαϊστρου για το Ναύπλιο

Η διάγνωση της Μαϊστρου (ΤΕΕ Πελοποννήσου, 2016) είναι ευρύτερη. Περιλαμβάνει, εκτός από τις αλλοιώσεις και την τουριστική πίεση, το **υψηλό κόστος επισκευών**, τις **νομοθετικές δυσκολίες** και την **επιθυμία οικονομικής υπερεκμετάλλευσης**, δηλαδή οικονομικούς παράγοντες που δεν λύνονται με έλεγχο. Οι προτεινόμενες λύσεις παραμένουν ωστόσο κυρίως ρυθμιστικές και σχεδιαστικές.

Τρία μεταγενέστερα κείμενά της κάνουν τη διάγνωση ακόμη πιο ρητή. Στις σημειώσεις του μεταπτυχιακού «Προστασία Μνημείων» (2004–05) περιγράφει ότι νέες χρήσεις, οικονομικά αποδοτικότερες και συνήθως συναφείς με τουρισμό και αναψυχή, εκδιώκουν τις αρχικές και κυρίως την κατοικία, και συνοψίζει την κατάσταση στην Ελλάδα με τη φράση «δεσμεύσεις χωρίς κίνητρα». Σε εισήγηση για τις ιστορικές πόλεις (ICOMOS–CIVVIH) σημειώνει ότι τα έργα αποκατάστασης προσελκύουν επενδύσεις και υπερβολικό τουρισμό, με απώλεια αυθεντικότητας και τοπικού πληθυσμού. Για το Ναύπλιο γράφει ότι τα μέτρα προστασίας και ανάδειξης δεν αρκούν για να διατηρήσουν την κατοικία και να συγκρατήσουν τον τουρισμό και την αναψυχή, γιατί οι λειτουργίες αυτές έλκονται ακριβώς στις περιοχές όπου γίνεται η αποκατάσταση. Και σε κείμενο για τον δημόσιο χώρο παραδέχεται ότι ο σχεδιασμός του δημόσιου χώρου μόνο μέσα στην παλιά πόλη οδήγησε σε υπερφόρτωση κυρίως με χρήσεις αναψυχής, παρά το παράλληλο διάταγμα ελέγχου των χρήσεων γης, και σε ερήμωση των νεότερων γειτονιών. Σημειώνει επίσης ότι οι αναπλάσεις του 1995–2000 στο Ναύπλιο αποσκοπούσαν και στην οικονομική ενεργοποίηση της πόλης, ώστε να αντισταθμιστούν οι περιορισμοί από τις κηρύξεις και την απαγόρευση επέκτασης του τουρισμού. Η ανάπλαση λειτουργούσε ως άτυπη αποζημίωση του βάρους.

Η απάντηση της Μαϊστρου στη διάγνωση των προβλημάτων είναι η επέκταση του σχεδιασμού σε όλη την πόλη. Πόλοι πολιτισμού και αναψυχής εκτός της παλιάς πόλης, παραλιακή διαδρομή, δίκτυο διαδρομών, ώστε να αποφορτιστεί το κέντρο. Πρόκειται στην ουσία για αύξηση της προσφοράς ελκυστικών τόπων, λύση που συγκλίνει με τη λογική της τιμής. Αν η έλξη μοιράζεται, μειώνεται η πίεση σε ένα σημείο. Η διαφορά από τη θέση της μελέτης είναι ότι η Μαϊστρου βλέπει τη λύση σε περισσότερο και ευρύτερο σχεδιασμό, ενώ εδώ υποστηρίζεται ότι το πρόβλημα βρίσκεται στο είδος του σχεδιασμού, όχι στην έκτασή του.

3.3 Η μελέτη του Ναυπλίου: τι ήξεραν οι μελετητές και τι νομοθετήθηκε

Ο φάκελος της παρέμβασης (για το βραβείο Habitat II) δείχνει ότι οι μελετητές είχαν εντοπίσει τον μηχανισμό με ακρίβεια. Στη διάγνωση των μελετών 1983–87 γράφουν ότι οι λειτουργίες του τουρισμού

και της αναψυχής, ως οικονομικά αποδοτικότερες, εκδιώκουν τις καθημερινές λειτουργίες (κατοικία, εμπόριο, υπηρεσίες). Καταγράφουν επίσης ότι η κακή κατάσταση των κελυφών, σε συνδυασμό με την ασάφεια του νομικού πλαισίου, τις χρονοβόρες άδειες και το υψηλό κόστος επισκευής, οδηγεί στην εγκατάλειψη από τους κατοίκους.

Η απάντηση που νομοθετήθηκε ήταν απαγορευτική. Ο φάκελος διατυπώνει ρητά την υπόθεση εργασίας ως εξής. Ο έλεγχος της εγκατάστασης νέων τουριστικών μονάδων και μονάδων αναψυχής «αναμένεται» να βοηθήσει σημαντικά στην επιστροφή των κατοίκων. Πρόκειται για ελέγξιμη πρόβλεψη, και δεν επαληθεύτηκε. Κατά τη Μαΐστρου οι μόνιμοι κάτοικοι της παλιάς πόλης ήταν περίπου 1.500 τη δεκαετία του 1980, ενώ σήμερα εκτιμώνται γύρω στους 500 (βλ. 6.2), δηλαδή μείωση κατά δύο τρίτα. Μια υποσημείωση του ίδιου φακέλου δείχνει και την αντίδραση της αγοράς. Στο διάστημα από τη λήψη των στοιχείων μέχρι την έκδοση του διατάγματος δημιουργήθηκαν νέες μονάδες αναψυχής. Η ρήτρα των «κεκτημένων» χρήσεων ενθάρρυνε ακριβώς αυτή την εγκατάσταση πριν από την προθεσμία.

Τα οικονομικά εργαλεία θεσμοθετήθηκαν μόνο στα χαρτιά. Το ΓΠΣ του 1985 είχε ήδη θεσπίσει Ζώνη Αγοράς Συντελεστή για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης από την Παλιά Πόλη, «με στόχο τη διατήρηση των παραδοσιακών κτιρίων», ταυτόχρονα με την απαγόρευση νέων τουριστικών μονάδων και αναψυχής (Μπεριάτου 2022). Η ζώνη δεν λειτούργησε ποτέ. Η σχετική διάταξη κατέπεσε στο Συμβούλιο της Επικρατείας, και καμία μεταφορά συντελεστή δεν έγινε, αφού δεν θεσπίστηκε ποτέ ζώνη υποδοχής. Το ΓΠΣ του 2023 θεσπίζει ξανά Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή, σχεδόν σαράντα χρόνια μετά. Επιπλέον, η μελέτη πρότεινε φοροαπαλλαγές για τους ιδιοκτήτες διατηρητέων, δάνεια, μεταφορά συντελεστή δόμησης (με εξεύρεση χώρου υποδοχής), χώρους στάθμευσης στις παρυφές και, το 1992–94, θέσεις στάθμευσης κατά προτεραιότητα για κατοίκους, με βάση τον ν. 1337/1983. Το διάταγμα του 1989 δεν περιέχει κανένα από αυτά.

Εφαρμόστηκε το σκέλος που κοστίζει στους ιδιοκτήτες (απαγορεύσεις) και όχι το σκέλος που κοστίζει στο δημόσιο (κίνητρα, αποζημίωση). Η Μπεριάτου καταλήγει στο ίδιο για όλη τη χώρα. Δεν υπάρχει συνεργασία των υπουργείων Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Ανάπτυξης ώστε να δοθούν οικονομικές λύσεις, όπως φορολογικά κίνητρα με δάνεια και επιχορηγήσεις σε πρόγραμμα με μετρήσιμα αποτελέσματα. Ο σχεδιασμός, επομένως, δεν αγνοούσε την αγορά. Δεν την εμπιστευόταν όμως. Η αγορά θεωρούνταν δύναμη που, αν αφεθεί, θα επιλέγει πάντα το δυσμενές αποτέλεσμα, και γι' αυτό έπρεπε να περιοριστεί. Ακόμη και τα προτεινόμενα κίνητρα υπηρετούσαν ένα προκαθορισμένο αποτέλεσμα, την επιστροφή της κατοικίας και του παραδοσιακού εμπορίου, και δεν διόρθωναν τιμές. Αυτό ακριβώς είναι ο σχεδιασμός αποτελέσματος. Η πολιτική εφαρμογή απλώς κράτησε από αυτόν μόνο την εντολή.

Μια σύγκριση που αδυνατίζει την εξήγηση του ελέγχου. Οι ίδιοι οι μελετητές σημειώνουν ότι στο Ναύπλιο δεν συγκροτήθηκε ποτέ ένα ισχυρό τοπικό όργανο που θα ασχολείται σε μόνιμη βάση με την πόλη, αντίστοιχο με το Γραφείο Πλάκας. Η Πλάκα είχε τέτοιο μηχανισμό επί 15 χρόνια, το Ναύπλιο όχι. Η σημερινή κατάληξη είναι παρόμοια. Με δύο περιπτώσεις και πολλές διαφορές δεν αποδεικνύεται τίποτα, αλλά η σύγκριση δείχνει ότι η ένταση του ελέγχου δεν είναι η αποφασιστική μεταβλητή.

3.4 Η εναλλακτική θέση: σχεδιασμός αποτελέσματος καταδικασμένος εξ αρχής

Ο σχεδιασμός πάγωσε την προσφορά (διατηρητέα, χαμηλοί όροι, καμία νέα δόμηση) και ταυτόχρονα αύξησε δραστικά την ελκυστικότητα (αποκατάσταση, πεζόδρομοι, ησυχία). Σταθερή προσφορά και αυξανόμενη ζήτηση σημαίνουν ανοδική αξία γης, και σε υψηλή αξία επιβιώνει μόνο η χρήση με την υψηλότερη απόδοση. Όπως ένα γρήγορο και ωραίο αυτοκίνητο προσελκύει αναπόφευκτα συγκεκριμένους αγοραστές, ένας αισθητικά εξαιρετικός τόπος προσελκύει συγκεκριμένους χρήστες. Το διάταγμα δεν μπορεί να ορίσει ποιοι θα είναι.

Ο χρονισμός. Το σχήμα λειτούργησε όσο η κατοικία στην Πλάκα ήταν επιθυμητή για τις αθηναϊκές ελίτ, δηλαδή λειτούργησε ως αγαθό πολυτελείας. Όταν η ζήτηση αυτή υποχώρησε και η κρίση αύξησε το

κόστος ζωής σε περιοχή με διατηρητέα και χωρίς αυτοκίνητο, ο επόμενος πλειοδότης ήταν ο τουρίστας. Οι πλατφόρμες μείωσαν δραστικά το κόστος μετατροπής, και για τον χρεωμένο ιδιοκτήτη η βραχυχρόνια μίσθωση έγινε διέξοδος. Τα στοιχεία της αγοράς το επιβεβαιώνουν. Το 2016–18 τα ζητούμενα ενοίκια σε δημοφιλείς κεντρικές περιοχές της Αθήνας αυξήθηκαν έως 43% και οι τιμές πώλησης έως 11%. Οι επισκέπτες των πλατφορμών προτιμούσαν περιοχές όπως η Πλάκα, το Κουκάκι και τα Εξάρχεια. Τα ακίνητα στις πλατφόρμες ξεπερνούσαν τα 42.000 πανελλαδικά (Grant Thornton για το ΞΕΕ). Η έλλειψη ρευστότητας και ο ΕΝΦΙΑ απέτρεπαν την αγορά για ιδιοκατοίκηση, ενώ οι ξένοι επενδυτές στόχευαν ρητά μικρά διαμερίσματα για ημερήσια μίσθωση (Αναστασιάδης).

Το θεσμικό τυφλό σημείο. Ο σχεδιασμός ρύθμιζε τη νομική μορφή της χρήσης και όχι την οικονομική της λειτουργία. Απαγόρευσε το ξενοδοχείο ως κτίριο, αλλά η βραχυχρόνια μίσθωση διαμερίσματος εισήλθε ως «κατοικία».

Η ακαμψία. Η νομολογία του «πολεοδομικού κεκτημένου» επιτρέπει κατ' αρχήν τροποποιήσεις μόνο προς βελτίωση των όρων διαβίωσης. Στην πράξη το σχέδιο μπορεί μόνο να γίνει αυστηρότερο, όχι πιο προσαρμοστικό. Δεν μπορεί να μάθει από την αγορά.

Το άτομο αντί για τη συλλογικότητα. Ο σχεδιασμός αντιμετώπισε «τους κατοίκους» ως ενιαίο υποκείμενο. Στην πράξη όμως ο κάτοικος μπορεί να είναι ιδιοκτήτης με ανατιμώμενο ακίνητο, κληρονόμος που δεν μένει εκεί, συνταξιούχος με φόρο ακινήτου, γονιός που χρειάζεται αυτοκίνητο. Ο καθένας απαντά στα δικά του κίνητρα.

3.5 Η κρίσιμη διάκριση: η μοιραία έπαρση του σχεδιασμού

Ο Hayek ονόμασε «μοιραία έπαρση» (The Fatal Conceit, στα ελληνικά «Η μοιραία έπαρση») την πεποίθηση ότι ο ανθρώπινος λόγος μπορεί να συγκεντρώσει τη γνώση που χρειάζεται για να σχεδιάσει σκόπιμα μια σύνθετη τάξη, ενώ η γνώση αυτή είναι διάσπαρτη και δεν μπορεί να συγκεντρωθεί. Δεν πρόκειται για προσωπική αλαζονεία. Οι σχεδιαστές της Πλάκας και του Ναυπλίου ήταν ικανοί, καλοπροαίρετοι και γνώριζαν τον μηχανισμό. Η έπαρση βρίσκεται στον ίδιο τον σχεδιασμό αποτελέσματος, στην πεποίθηση ότι ένας κατάλογος χρήσεων μπορεί να προβλέψει και να ορίσει για δεκαετίες τι θα γίνει σε μια πόλη.

Η ίδια έπαρση εμφανίζεται την ίδια εποχή σε ευρωπαϊκή κλίμακα. Ο Ολλανδός σοσιαλδημοκράτης Sicco Mansholt, επίτροπος Γεωργίας και εμπνευστής της Κοινής Αγροτικής Πολιτικής, προώθησε μια επεκτατική πολιτική εντατικής γεωργίας με εγγυημένες τιμές και επιδοτήσεις. Το αποτέλεσμα ήταν τα γνωστά πλεονάσματα, τα «βουνά βουτύρου». Όταν διάβασε, πριν από τη δημοσίευσή της, την έκθεση Meadows για τα «όρια της ανάπτυξης» (Meadows κ.ά. 1972), άλλαξε ριζικά σπτική. Με επιστολή του προς τον πρόεδρο της Επιτροπής Franco Maria Malfatti, τον Φεβρουάριο του 1972, πρότεινε μηδενική ή και αρνητική ανάπτυξη, φορολόγηση των ρυπογόνων διεργασιών και προϊόντων, περιβαλλοντικά πιστοποιητικά, απαγόρευση πολλών προϊόντων και ένα γενικό οικονομικό σχέδιο για την Κοινότητα. Η αποτυχία του σχεδιασμού στη γεωργία δεν τον οδήγησε να αμφισβητήσει την ιδέα ότι το κέντρο μπορεί να ορίσει το αποτέλεσμα. Τον οδήγησε σε ένα σχέδιο για ολόκληρη την ευρωπαϊκή οικονομία, στηριγμένο σε ένα υπολογιστικό μοντέλο του παγκόσμιου μέλλοντος, το World3, που οι επικριτές του θεώρησαν υπερβολικά απλό και άκαμπτο. Ακόμη και η Λέσχη της Ρώμης, που δεν υποστήριζε τη μηδενική ανάπτυξη, αποδοκίμασε τη μεταστροφή του (Martinez-Alier 2014). Είναι το μοτίβο που συναντά η μελέτη και στην Πλάκα και στο Ναύπλιο. Όταν ο σχεδιασμός αποτελέσματος αποτυγχάνει, η απάντηση είναι συνήθως περισσότερος, όχι διαφορετικός, σχεδιασμός. Στην ίδια συζήτηση του 1972 υπήρχε όμως και η άλλη λογική. Η φορολόγηση της ρύπανσης στην επιστολή Mansholt και η απαίτηση του συνδικαλιστή Edmond Maire για «ενσωμάτωση του κόστους των οχλήσεων στην τιμή των προϊόντων» (Gianinazzi 2023) είναι εργαλεία τιμής, όπως αυτά της ενότητας 4. Λένε σε όποιον αποφασίζει τι κοστίζει η επιλογή του και τον αφήνουν να αποφασίσει.

Ο σχεδιασμός είχε δύο στόχους με διαφορετική έκβαση. Η **προστασία της μορφής** πέτυχε και διαρκεί 50 χρόνια. Είναι ρύθμιση πλαισίου με ισχυρή δικαιολόγηση, αφού το ιστορικό σύνολο παράγει εξωτερικότητες. Ο **σχεδιασμός της κοινωνικής σύνθεσης και των χρήσεων** απέτυχε, μετά από περίπου 15 χρόνια, επειδή επιχείρησε να καθορίσει συγκεκριμένο αποτέλεσμα απέναντι στις τιμές.

Ταυτόχρονα, η αγορά χωρίς πλαίσιο δεν έδωσε καλύτερο αποτέλεσμα. Τη δεκαετία του '60 πρότεινε κατεδάφιση και αντιπαροχή, τη δεκαετία του '70 έδωσε ντισκοτέκ και εκτοπισμό. Η Jane Jacobs περιέγραψε την «αυτοκαταστροφή της ποικιλίας», με βάση την εμπειρία του Village της Νέας Υόρκης γύρω στο 1960. Το βιβλίο της «Ο θάνατος και η ζωή των μεγάλων αμερικανικών πόλεων» (1961) υποστήριζε ότι η «αστική ανανέωση» και η «εκκαθάριση των υποβαθμισμένων περιοχών» δεν σέβονταν τις ανάγκες των κατοίκων των πόλεων. Κάθε επιτυχημένη μικτή γειτονιά τείνει να καταληφθεί από τη χρήση με την υψηλότερη απόδοση. Το ζητούμενο είναι επομένως η ισορροπία μεταξύ αγοράς, ρύθμισης (δημοσίου) και ατόμου.

3.6 Η Μπολόνια: σχεδιασμός αποτελέσματος με πλήρη εργαλεία

Το σχέδιο για το ιστορικό κέντρο της Μπολόνια (1969, P. L. Cervellati) και το πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας PEEP Centro Storico (1973) είναι σύγχρονα της μελέτης Ζήβα και η πιο συνεπής εκδοχή της ίδιας λογικής. Οι σχεδιαστές έβλεπαν ρητά τον τριτογενή τομέα και την κερδοσκοπία ως απειλή, και το σχέδιο όριζε αυστηρά χρήσεις, επεμβάσεις και «κατάλληλες» λειτουργίες. Σε αντίθεση με την Πλάκα και το Ναύπλιο, διέθετε όμως και τα εργαλεία που εκεί έλειπαν. Συγκεκριμένα προέβλεπε δημόσια κατοχή (το 60% της έκτασης δεσμευόταν για δημόσιες παρεμβάσεις, από το οποίο περίπου 40% για κοινωνική κατοικία), απαλλοτριώσεις και χρηματοδότηση.

Τα αποτελέσματα, όπως τα καταγράφουν οι Martins και Lapa (2022):

- **Κλίμακα.** Μέχρι το 1977 ανακαινίστηκαν περίπου 200 διαμερίσματα για περίπου 500 άτομα, σε ένα κέντρο με 80.000 κατοίκους (32.000 στους 13 τομείς παρέμβασης, 6.000 στους 5 που εντάχθηκαν τελικά στο PEEP).
- **Αντίσταση.** Οι απαλλοτριώσεις σε τιμές κάτω της αγοραίας και οι αδιαίρετοι συνεταιριστικοί τίτλοι προκάλεσαν αντίδραση ακόμη και από εργατικές οικογένειες ιδιοκτητών. Το 1975 το εργαλείο αντικαταστάθηκε από τη «σύμβαση» (convenzione). Ο ιδιοκτήτης κρατούσε την ιδιοκτησία του και, σε αντάλλαγμα για δημόσια χρηματοδότηση της ανακαίνισης, δεχόταν τους όρους στέγασης του δήμου.
- **Εξάρτηση από το δημόσιο χρήμα.** Με τη λιτότητα από το 1976 οι επιδοτήσεις σταμάτησαν. Το 1980 το πρόγραμμα διασπάστηκε και το 1983 έπαψε να υπάρχει. Κατά τους συγγραφείς, όταν τελείωσαν τα χρήματα, πέθανε και ο σχεδιασμός.
- **Κατάληξη.** Κατά την Bravo (2009), το κέντρο έγινε ξανά πόλος έλξης για όλους, με ολοένα περισσότερες βιτρίνες πολυτελείας. Δηλαδή η αγορά επανήλθε όταν το σχέδιο αποσύρθηκε.

Η Μπολόνια δείχνει ότι ο σχεδιασμός αποτελέσματος, ακόμη και με πλήρη εργαλεία, μπορεί να κρατήσει την κατοικία μόνο όσο το δημόσιο πληρώνει τη διαφορά ανάμεσα στην τιμή της αγοράς και στην επιθυμητή χρήση. Ό,τι επιβίωσε ως ιδέα είναι το εκούσιο σκέλος. Η σύμβαση του 1975, όπου ο ιδιοκτήτης ανταλλάσσει ελεύθερα χρηματοδότηση με δέσμευση χρήσης. Αυτό είναι εργαλείο τιμής, συμβατό με το σχήμα της ενότητας 4. Η δεύτερη σκέψη που αναδεικνύεται είναι ότι, για τον Hayek, η «μεγαλύτερη μονάδα σχεδιασμού» μπορεί να οργανωθεί είτε με δημόσια ιδιοκτησία είτε με κανόνες και συμβάσεις. Η Μπολόνια δοκίμασε την πρώτη οδό και την εγκατέλειψε.

3.7 Βενετία: η ακραία περίπτωση

Η Βενετία δείχνει τον ίδιο μηχανισμό σε μεγαλύτερη κλίμακα (Korkmaz Solmaz 2025):

- **Πληθυσμός.** Από περίπου 150.000 κατοίκους στο ιστορικό κέντρο το 1950, σε περίπου 70.000 τη δεκαετία του 1990 και κάτω από 50.000 μετά το 2022. Στα μέσα του 2023 οι τουριστικές κλίνες (περίπου 49.700) ξεπέρασαν τους κατοίκους (περίπου 49.300).
- **Απαγόρευση που μετατόπισε τη ζήτηση.** Το 2017 ο Δήμος πάγωσε τις νέες άδειες ξενοδοχείων στο ιστορικό κέντρο. Την ίδια περίοδο (2016–18) προστέθηκαν περίπου 18.600 νέες κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης, όσες στα δεκαπέντε προηγούμενα χρόνια μαζί, και το 2017 οι κλίνες εκτός ξενοδοχείων ξεπέρασαν για πρώτη φορά τις ξενοδοχειακές. Η σύμπτωση δεν αποδεικνύει αιτιότητα, αλλά είναι ακριβώς ό,τι προβλέπει η ενότητα 2.3 για το Ναύπλιο. Η απαγόρευση μιας μορφής διοχετεύει τη ζήτηση στη μορφή που εκτοπίζει περισσότερο την κατοικία.
- **Η διαφορά απόδοσης.** Ένα μέσο διαμέρισμα αποδίδει με μακροχρόνια μίσθωση περίπου 13.400 € τον χρόνο. Με βραχυχρόνια μίσθωση, ακόμη και με το όριο των 120 διανυκτερεύσεων, περίπου 21.000 €, δηλαδή περίπου 60% περισσότερο. Το πλαφόν ημερών δεν εξαλείφει το κίνητρο, το μειώνει.
- **Εργαλείο τιμής.** Το 2024 δοκιμάστηκε τέλος εισόδου για ημερήσιους επισκέπτες, το πλησιέστερο στη στρώση 3 του σχήματος που έχει εφαρμοστεί. Η κριτική που του ασκείται στις πηγές μας αφορά κυρίως τη μορφή του (ένα γκισέ ελέγχου), όχι τη λογική του. Τα αποτελέσματα της δεύτερης χρονιάς (2025, 54 ημέρες, 5 € με προκράτηση και 10 € αλλιώς) είναι διδακτικά. Πλήρωσαν περίπου 723.000 επισκέπτες, με έσοδα περίπου 5,4 εκατ. €, από τα οποία τουλάχιστον 1,5 εκατ. € προορίζονται για μείωση του δημοτικού τέλους απορριμμάτων των κατοίκων. Ο μέσος ημερήσιος αριθμός πληρωτών μειώθηκε (περίπου 13.000 έναντι 16.700 το 2024), αλλά σε συμφωνία με γενική πτώση των αφίξεων στην περιφέρεια, και στις περιόδους αιχμής έφτασε σχεδόν τους 25.000. Σχεδόν οι μισοί πλήρωσαν το διπλό τέλος αντί να κλείσουν νωρίτερα (Euronews, 8.9.2025). Σε τόσο χαμηλό επίπεδο το τέλος δεν μειώνει αισθητά τη ζήτηση για ένα μοναδικό αγαθό. Λειτουργεί όμως ως μηχανισμός επιστροφής μέρους του κόστους στους κατοίκους, που είναι ο βασικός του ρόλος στο σχήμα αυτής της μελέτης. Αν ο στόχος είναι η μείωση των ροών, η τιμή πρέπει να είναι πολύ υψηλότερη, με τα πολιτικά και νομικά όρια που αυτό συνεπάγεται.
- **Οι προτάσεις παραμένουν ποσοτικές.** Η πρόταση της διπλωματικής εργασίας Korkmaz Solmaz είναι «ζώνες προστασίας κατοικίας» με όρια πυκνότητας και νέες απαγορεύσεις αδειών. Δηλαδή η ίδια λογική με της Μπεριάτου και των Ελλήνων σχεδιαστών.

Μια δεύτερη διπλωματική εργασία (Domenichelli 2023) περιγράφει τη Βενετία ως πόλη χωρισμένη σε «σκηνή» (το ιστορικό κέντρο) και «παρασκήνιο» (το Μέστρε στη στεριά), όπου έχουν μετακινηθεί οι κάτοικοι. Η αναλογία με το Ναύπλιο είναι σαφής. Ένα ιστορικό κέντρο για τους επισκέπτες και επεκτάσεις κατοικίας με αυτοκίνητο στην περιφέρεια, όπως τις σχεδιάζει και το ΓΠΣ του 2023. Η απάντηση της Μαΐστρου, η επέκταση των πόλων έλξης σε όλη την πόλη, είναι στην ουσία η επέκταση της «σκηνης».

Η Βενετία δείχνει τα όριά αυτού του σχεδιασμού. Η ζήτηση συγκεντρώνεται στο μοναδικό, μη υποκαταστάσιμο αγαθό, το ιστορικό κέντρο, και οι νέοι πόλοι είναι ατελή υποκατάστατά του. Όπου η επέκταση πετυχαίνει, μεταφέρει την άνοδο των τιμών και τον εκτοπισμό σε μεγαλύτερη έκταση. Στο Ναύπλιο, μια πόλη περίπου 14.000 κατοίκων, αυτό θα σήμαινε ότι το «παρασκήνιο» μετακινείται στις επεκτάσεις και στους γύρω οικισμούς. Η Βενετία είναι ακραία περίπτωση (νησί, χωρίς αυτοκίνητο, μοναδική), οπότε δεν αποδεικνύει το αδύνατο. Συνηγορεί όμως ισχυρά ότι η λύση δεν βρίσκεται στην έκταση του σχεδιασμού.

Το πώς θα έμοιαζε αυτή η επέκταση στο Ναύπλιο φαίνεται στη μελέτη «Ανάδειξη – αξιοποίηση παραλιακής ζώνης Ναυπλίου–Κιβερίου» (2012–15), με επιστημονική υπεύθυνη την Ε. Μαΐστρου και χρηματοδότηση της Νομαρχίας Αργολίδας, για τα 14 χιλιόμετρα της ακτής από το Ναύπλιο ως το Κιβέρι. Η μελέτη στηρίζεται ρητά στο «territory branding» και στη «συγκρότηση ανταγωνιστικής ιδιαίτερης φυσιογνωμίας». Στόχος της είναι η προσέλκυση επισκεπτών, επενδύσεων και «κατοίκων μόνιμης

εγκατάστασης με υψηλές επιχειρησιακές ικανότητες και υψηλά πολιτιστικά χαρακτηριστικά». Προτείνει ένα «Δίκτυο Τοπίων του Ηρακλή» με διεθνείς συνεργασίες, ακαδημαϊκό και συνεδριακό τουρισμό, δέκα σημεία ενδιαφέροντος και εννέα χώρους στάθμευσης. Θεσμικά επιστρέφει στο ίδιο εργαλείο, τον «επαναπροσδιορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων γης», με δέκα ζώνες και κατάλογο χρήσεων για την καθεμία. Η μελέτη έχει και σημεία που συμφωνούν με το σχήμα της ενότητας 4, όπως την προστασία του υγροτόπου, την επιλογή ελάχιστων και αναστρέψιμων παρεμβάσεων και τη μίξη αγροτικών χρήσεων με μικρές δημιουργικές βιοτεχνίες. Η οικονομική της μηχανή όμως παραμένει ο τουρισμός. Η τουριστική μονοκαλλιέργεια δεν διαφοροποιείται, απλώνεται στον χώρο. Και το ίδιο παράδειγμα σχεδιασμού, ο κατάλογος χρήσεων ανά ζώνη, εφαρμόζεται χωρίς να έχει αξιολογηθεί το αποτέλεσμα του στην παλιά πόλη.

4. Ένα σχήμα κανόνων και τιμών

Ο Hayek (*The Constitution of Liberty*, κεφ. 22, «Housing and Town Planning») αποδέχεται τον σχεδιασμό ως ρύθμιση που θέτει γενικούς όρους και λειτουργεί μέσα από τον μηχανισμό των τιμών, και απορρίπτει τον σχεδιασμό που επιχειρεί να καθορίσει συγκεκριμένα αποτελέσματα. Η κεντρική του διατύπωση:

«Most of what is valid in the argument for town planning is in effect an argument for making the planning unit for certain purposes larger than the size of individually owned property.»
(σελ.477)

Στο *The Road to Serfdom* (κεφ. 6, «Planning and the Rule of Law») ο Hayek διατυπώνει την ίδια διάκριση με μια εικόνα που ταιριάζει κυριολεκτικά στην πόλη. Η διαφορά ανάμεσα στους γενικούς κανόνες και στις ουσιαστικές εντολές είναι η διαφορά ανάμεσα στη θέσπιση ενός Κώδικα Οδικής Κυκλοφορίας και στη διαταγή προς τους ανθρώπους που να πάνε, ή ακόμη καλύτερα ανάμεσα στην τοποθέτηση πινακίδων και στην εντολή ποιον δρόμο να πάρουν.

«The difference between the two kinds of rules is the same as laying down a Rule of the Road, as in the Highway Code, and ordering people where to go; or, better still, between providing signposts and commanding people which road to take.» (Hayek 1944/1994, σ. 82)

Στο ίδιο κεφάλαιο εξηγεί γιατί ο σχεδιασμός αποτελέσματος αναιρεί τον εαυτό του. Το κράτος πρέπει να περιορίζεται σε κανόνες για γενικούς τύπους καταστάσεων και να αφήνει στα άτομα ό,τι εξαρτάται από τις περιστάσεις χρόνου και τόπου, γιατί μόνο εκείνα τις γνωρίζουν και μπορούν να προσαρμοστούν σε αυτές. Για να σχεδιάζουν τα άτομα, πρέπει να μπορούν να προβλέψουν τις πράξεις του κράτους. Αν όμως το κράτος κατευθύνει τις πράξεις τους προς συγκεκριμένους σκοπούς, οι αποφάσεις του γίνονται απρόβλεπτες. Γι' αυτό, κατά τον Hayek, όσο περισσότερο «σχεδιάζει» το κράτος, τόσο δυσκολότερος γίνεται ο σχεδιασμός για το άτομο (Hayek 1944/1994, σ. 83–84). Ο κατάλογος χρήσεων του 1989 είναι ακριβώς μια εντολή για το ποιον δρόμο θα πάρει κάθε ιδιοκτήτης. Την ιδέα ότι δεν μπορεί να σχεδιαστεί ό,τι δεν μπορεί να είναι γνωστό αναπτύσσει ο Hayek και στο *The Fatal Conceit* (κεφ. 5).

Το ιστορικό κέντρο είναι το καθαρότερο παράδειγμα του παραπάνω. Η αξία κάθε ακινήτου στην Πλάκα ή στο Ναύπλιο εξαρτάται από τις όψεις, την κλίμακα και την ησυχία των γειτονικών, οπότε η μονάδα σχεδιασμού πρέπει να είναι το σύνολο και όχι το οικόπεδο. Η φράση «για ορισμένους σκοπούς» όμως ορίζει και το όριο. Η μεγαλύτερη μονάδα δικαιολογείται μόνο για ό,τι ξεπερνά τα όρια της ιδιοκτησίας (μορφή, όχληση, κοινόχρηστος χώρος), όχι για το ποιος θα κατοικεί στον πρώτο όροφο.

Το τεστ του ενιαίου ιδιοκτήτη. Αν η παλιά πόλη ανήκε σε έναν ιδιοκτήτη, εκείνος θα έκανε ό,τι ο ιδιοκτήτης ενός εμπορικού κέντρου. Θα χρέωνε χαμηλότερο μίσθωμα στους «καταστηματάρχες-άγκυρες» που κρατούν ζωντανό το σύνολο, αν η ζωντάνια αυξάνει τη συνολική αξία. Αν οι επισκέπτες πληρώνουν για μια πόλη που κατοικείται, θα επιδοτούσε την κατοικία και το καθημερινό εμπόριο. Αν όχι,

θα τη μετέτρεπε σε ξενοδοχείο. Το σχήμα που ακολουθεί μιμείται αυτή τη λογική. Η τουριστική χρήση πληρώνει, και τα έσοδα χρηματοδοτούν ό,τι διατηρεί την αξία του συνόλου.

Εφαρμογές της ίδιας λογικής. Ο Lai (2004) δείχνει στο Χονγκ Κονγκ ένα σύστημα «σχεδιασμού με σύμβαση». Το δημόσιο πουλά μισθωτικά δικαιώματα γης με όρους που «ακολουθούν τη γη» και δεσμεύουν τόσο το κράτος όσο και κάθε μεταγενέστερο αγοραστή, ενώ οι παλαιότερες μισθώσεις αποκλείουν μόνο ορισμένα ρητά κατονομαζόμενα «επιβλαβή επαγγέλματα» και επιτρέπουν κάθε άλλη χρήση ή συνδυασμό χρήσεων. Αντίθετα, η ζώνη προστασίας που επιβλήθηκε νομοθετικά σε ιδιωτικές εκτάσεις γύρω από τους υδροβιότοπους του Mai Po έκανε τα δικαιώματα των ιδιοκτητών αβέβαια, χωρίς αποζημίωση.

Τα συμπεράσματά του αντιστοιχούν σε αυτή τη μελέτη. Όσοι σχεδιάζουν πρέπει να κατανοούν την επίδραση του σχεδιασμού στην αξία της γης. Η κριτική δεν στρέφεται κατά κάθε σχεδιασμού αλλά κατά του σχεδιασμού που διαβρώνει τα δικαιώματα ιδιοκτησίας χωρίς αποζημίωση. Και τα σχέδια αποτυγχάνουν λιγότερο όταν ακολουθούν με ταπεινότητα τα πρότυπα που αναδύονται από την αγορά. Στην αρχιτεκτονική, ο Christopher Alexander έφτασε σε ανάλογο συμπέρασμα με τον Hayek. Η πληροφορία που χρειάζεται ο σχεδιασμός βρίσκεται στους χρήστες, και η πόλη πρέπει να αναπτύσσεται σταδιακά και συμμετοχικά (Martín López 2014). Στο άρθρο του «A city is not a tree» (1965) ο Alexander διακρίνει την πόλη που αναπτύσσεται φυσικά από τη σχεδιασμένη. Η πρώτη έχει δομή «ημιπλέγματος» (semilattice). Τα στοιχεία της ανήκουν ταυτόχρονα σε περισσότερα από ένα σύνολα, όπως στο παράδειγμά του με το φανάρι, το φαρμακείο και το σταντ με τις εφημερίδες σε μια γωνία του Berkeley, που λειτουργούν μαζί επειδή όσοι περιμένουν να ανάψει το πράσινο διαβάζουν τους τίτλους. Η σχεδιασμένη πόλη έχει δομή «δέντρου», με διακριτές ενότητες που δεν επικαλύπτονται, και καταστρέφει αυτές τις επικαλύψεις. Ο διαχωρισμός των λειτουργιών είναι γι' αυτόν το πρώτο σημάδι της αποσύνθεσης, και καταλήγει ότι η πόλη δεν είναι, δεν μπορεί και δεν πρέπει να είναι δέντρο. Ο κατάλογος χρήσεων ανά τομέα και ανά όροφο είναι ακριβώς ένα τέτοιο δέντρο. Τα όρια όχλησης της στρώσης 2 επιτρέπουν αντίθετα τις επικαλύψεις που χαρακτήριζαν την ιστορική πόλη. Τα «desire paths», τα μονοπάτια που ανοίγουν οι πεζοί εκεί όπου ο σχεδιαστής δεν έβαλε πεζοδρόμιο, είναι η πιο απλή εικόνα του ίδιου προβλήματος (Terrell 2024). Και στην Ελλάδα η ρύθμιση με σύμβαση ανάμεσα στους γείτονες αποδεικνύεται αποτελεσματική. Το Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών έκρινε (ΜΠΑ 2937/2026) ότι διαμέρισμα δεν μπορεί να χρησιμοποιείται για βραχυχρόνια μίσθωση όταν ο κανονισμός της πολυκατοικίας προβλέπει ρητά αποκλειστική χρήση κατοικίας, γιατί ο κανονισμός έχει ισχύ νόμου στις σχέσεις των συνιδιοκτητών. Είναι η σύγχρονη εκδοχή της «συγκατάθεσης των γειτόνων» του διατάγματος του 1835.

4.1 Το τίμημα

Ένα τέτοιο σχήμα δεν εγγυάται ότι θα μένουν κάτοικοι. Εγγυάται ότι όποιος χρησιμοποιεί τον χώρο πληρώνει το κόστος που επιβάλλει στους άλλους, και ότι κανείς δεν σηκώνει βάρος που ωφελεί άλλους χωρίς αντάλλαγμα. Η μίξη που θα προκύψει μένει ανοιχτή. Είναι πολιτικά δύσκολο να ειπωθεί, αλλά είναι η μόνη εκδοχή που δεν επαναλαμβάνει το ίδιο λάθος. Και είναι εύλογο ότι θα έδινε περισσότερη μίξη από το σημερινό σύστημα, όπου η μόνη χρήση που δεν πληρώνει το κόστος της είναι η τουριστική.

4.2 Οι πέντε στρώσεις

Στρώση	Αντικαθιστά	Εργαλείο
1. Κανόνες μορφής	Έγκριση κατά περίπτωση από επιτροπές	Σαφής κώδικας μορφής (ύψη, όψεις, υλικά, απαγόρευση κατεδάφισης), γνωστός εκ των προτέρων και ίδιος για όλους.

Στρώση	Αντικαθιστά	Εργαλείο
2. Όρια όχλησης	Κατάλογος επιτρεπόμενων χρήσεων ανά Ο.Τ.	Επιτρέπεται κάθε χρήση που τηρεί όρια θορύβου, ωρών λειτουργίας, φορτοεκφόρτωσης, απορριμμάτων και πληρότητας, με πραγματική επιβολή.
3. Τιμή εξωτερικότητων	Απαγορεύσεις κατά νομική μορφή	Ζωνικό τέλος ανά διανυκτέρευση για κάθε τουριστική διαμονή, τιμολογημένη πρόσβαση και στάθμευση αντί για ολικό αποκλεισμό, τέλος κατάληψης κοινόχρηστων χώρων κοντά στην αγοραία αξία.
4. Αποζημίωση βάρους	Βάρος διατηρητέου χωρίς αντάλλαγμα	Λειτουργική αγορά μεταφοράς συντελεστή με ζώνες υποδοχής εκτός ιστορικού κέντρου, ή μείωση φόρου ακινήτου ανάλογη του περιορισμού.
5. Αναθεώρηση	Αμετάβλητο διάταγμα (πολεοδομικό κεκτημένο)	Υποχρεωτική επανεξέταση ανά 10 έτη με βάση δεδομένα πληθυσμού, χρήσεων, τιμών και όχλησης.

Κριτήριο διάκρισης. Η διαφορά μεταξύ τιμολόγησης και επιδότησης είναι λεπτή αλλά ουσιαστική. Η κατοικία δεν ευνοείται επειδή την προτιμά ο σχεδιαστής, αλλά πληρώνει λιγότερο επειδή επιβαρύνει λιγότερο. Το κριτήριο είναι το κόστος που προκαλεί κανείς στους άλλους, όχι η χρήση που «πρέπει» να επικρατήσει.

Τι υπάρχει ήδη. Το σχήμα δεν ξεκινά από το μηδέν. Τρία τέλη επιβαρύνουν ήδη την τουριστική χρήση. Το τέλος διαμονής παρεπιδημούντων θεσπίστηκε με τον ν. 339/1976, την ίδια περίοδο με τις πρώτες μελέτες για την Πλάκα, το πρόγραμμα της Μπολόνια και τη Διακήρυξη του Άμστερνταμ. Ο συντελεστής του ήταν παλαιότερα υψηλότερος και από 1.1.2009 ορίστηκε στο 0,5% επί του μισθώματος για διαμονή κάτω των έξι μηνών (ν. 3756/2009). Ένα εργαλείο τιμής υπέρ των δήμων για το βάρος της τουριστικής διαμονής υπήρχε από την αρχή, αλλά δεν συνδέθηκε ποτέ με τον σχεδιασμό των ιστορικών κέντρων. Από το 2024 επεκτάθηκε στη βραχυχρόνια μίσθωση, για φυσικά πρόσωπα με τρία ή περισσότερα ακίνητα και για νομικά πρόσωπα. Με το άρθρο 30 του ν. 5143/2024 το δημοτικό συμβούλιο μπορεί να το αυξήσει στο 0,75% και να το διαφοροποιήσει ανά οικιστική περιοχή ή κατηγορία καταλύματος. Το τέλος επί των ακαθαρίστων εσόδων των καταστημάτων εστίασης και αναψυχής είναι 0,5% και μπορεί επίσης να φτάσει το 0,75%, με την ίδια δυνατότητα ζωνικής διαφοροποίησης. Το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση (άρθρο 53 ν. 4389/2016, όπως ισχύει μετά τους ν. 5073/2023 και 5162/2024) επιβάλλεται υπέρ του Δημοσίου ανά διανυκτέρευση και ανά δωμάτιο. Για τη βραχυχρόνια μίσθωση είναι 8 € από τον Απρίλιο έως τον Οκτώβριο και 2 € τους υπόλοιπους μήνες. Για ξενοδοχεία 1–2 αστέρων είναι 2 € τη θερινή περίοδο.

Από αυτά προκύπτουν δύο παρατηρήσεις. Πρώτον, η ζωνική τιμή υπάρχει ήδη ως εργαλείο, με στενά όρια. Ένας δήμος μπορεί σήμερα να ορίσει την Παλιά Πόλη ως ζώνη με αυξημένο συντελεστή. Δεύτερον, η κατανομή των εσόδων είναι αντίστροφη από αυτή που θα ήθελε το σχήμα. Για ένα διαμέρισμα με 100 € τη βραδιά το καλοκαίρι, ο δήμος εισπράττει 0,50 € από το τέλος παρεπιδημούντων, και μόνο αν ο οικοδεσπότης έχει τουλάχιστον τρία ακίνητα. Το κράτος εισπράττει 8 € από το TAKK. Η τιμή υπάρχει, αλλά τα έσοδα καταλήγουν μακριά από τον τόπο που σηκώνει το κόστος.

Ανταποδοτικότητα. Κανένα από τα τρία τέλη δεν είναι ανταποδοτικό με την έννοια των τελών καθαριότητας και ηλεκτροφωτισμού. Για το τέλος παρεπιδημούντων ο νόμος ορίζει ρητά ότι είναι έσοδο του δήμου που μπορεί να καλύψει κάθε δαπάνη. Κατά πάγια νομολογία, παρά την ονομασία του, δεν είναι ανταποδοτικό τέλος αλλά φόρος υπέρ του δήμου για τις δαπάνες λειτουργίας του. Από τα ποσά που εισπράττονται μέσω της ΑΑΔΕ παρακρατείται μάλιστα 5% υπέρ του κρατικού προϋπολογισμού. Τα έσοδα του TAKK προορίζονται γενικά για την πρόληψη και την αποκατάσταση φυσικών καταστροφών και για την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή σε όλη τη χώρα. Έτσι χάνεται η λογική της στρώσης 3. Ένα τέλος που καταλήγει στο γενικό ταμείο δεν διορθώνει την εξωτερικότητα εκεί όπου γεννιέται και δεν

επιστρέφει τίποτα στους κατοίκους που τη σηκώνουν. Η πρόταση της μελέτης είναι η ακριβής ανταποδοτικότητα. Τα τέλη που εισπράττονται σε ένα ιστορικό κέντρο διατίθενται σε αυτό, για συγκεκριμένες και δημοσιευμένες δαπάνες, όπως το πυροσβεστικό δίκτυο και οι υποδομές, η καθαριότητα και η συντήρηση του δημόσιου χώρου, η αποκατάσταση των διατηρητέων, οι συμβάσεις κατοικίας και η ελάφρυνση των μόνιμων κατοίκων. Ο απολογισμός εσόδων και δαπανών δημοσιεύεται κάθε χρόνο. Είναι η λογική της Βενετίας, όπου μέρος του τέλους εισόδου πηγαίνει στη μείωση του τέλους απορριμμάτων των κατοίκων. Είναι και η λογική της κοινότητας του Ναυπλίου το 1445, που όριζε η ίδια πολίτες για να παρακολουθούν τα έσοδα και τις δαπάνες της επισκευής των οχυρώσεων.

Τιμή ή πλαφόν. Οι ειδικοί από τους οποίους πήρε συνέντευξη η Μπεριάτου (2022) συγκλίνουν σε ποσοτικά εργαλεία: «φέρουσα ικανότητα» του ιστορικού κέντρου, βαθμό κορεσμού για τα καταλύματα των πλατφορμών και για τις επιχειρήσεις, αποθάρρυνση της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ως κύριο πρόβλημα αναφέρονται ο εξευγενισμός και η «ξενοδοχοποίηση». Το πλαφόν είναι επίσης γενικός κανόνας, αλλά κατανέμει τις λίγες άδειες σε όσους μπήκαν πρώτοι, όπως οι «κεκτημένες» χρήσεις του 1989 και το πάγωμα του 2025. Αν επιλεγεί πλαφόν, η συμβατή με το σχήμα εκδοχή είναι οι άδειες να διατίθενται με δημοπρασία ή ετήσιο τέλος, ώστε η πρόσοδος της σπανιότητας να επιστρέφει στην περιοχή.

Τι δείχνουν τα εμπειρικά στοιχεία. Η συγκριτική μελέτη των Bei και Celata (2023) για 16 ευρωπαϊκές πόλεις δείχνει ότι οι πόλεις με αυστηρή ρύθμιση πέτυχαν, σε σχέση με όσες δεν ρύθμισαν, μείωση περίπου 30% στις καταχωρίσεις ολόκληρων διαμερισμάτων, περίπου 25% στους επαγγελματίες οικοδεσπότες και περίπου 25% στον λόγο ολόκληρων διαμερισμάτων προς δωμάτια σε κοινή χρήση, με διάρκεια τουλάχιστον δύο ετών. Δεν βρήκε όμως σημαντική επίδραση στη χωρική συγκέντρωση. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις παρέμειναν συγκεντρωμένες στα πιο τουριστικά κέντρα, εκτός αν επιβλήθηκε ολική απαγόρευση. Αμερικανικές μελέτες που παραθέτει βρίσκουν μικρή επίδραση στις τιμές κατοικίας και στα ενοίκια (περίπου 2–4%) και, σε ορισμένες περιπτώσεις, αντιστάθμιση με αύξηση έξω από τα όρια της ρύθμισης.

Δύο συμπεράσματα για τη μελέτη Bei και Celata. Πρώτον, τα ποσοτικά εργαλεία μειώνουν πράγματι την προσφορά σε επίπεδο πόλης και δεν πρέπει να παρουσιάζονται ως αναποτελεσματικά. Δεύτερον, δεν λύνουν το πρόβλημα του ιστορικού κέντρου, όπου η συγκέντρωση επιμένει, ούτε αποδεικνύουν επιστροφή κατοίκων, αφού η μελέτη μετρά καταχωρίσεις και όχι πληθυσμό. Εργαλείο τιμής με την έννοια της μελέτης δεν αξιολογείται, γιατί ο φόρος διαμονής στις πόλεις χωρίς ρύθμιση είχε μόνο εισπρακτικό στόχο. Η μελέτη υπογραμμίζει επίσης ότι καθοριστική για κάθε ρύθμιση είναι η συνεργασία των πλατφορμών για ανταλλαγή δεδομένων. Τέλος, η μετατόπιση από τα ολόκληρα διαμερίσματα προς την «οικιακή φιλοξενία» (δωμάτιο στο σπίτι όπου ζει ο οικοδεσπότης) είναι συμβατή με την κατοικία. Ένα τέλος διαφοροποιημένο υπέρ της φιλοξενίας από μόνιμο κάτοικο ακολουθεί το ίδιο κριτήριο της όχλησης.

5. Τι θα μπορούσε να είχε γίνει (1979–1993)

- Η ίδια προστασία μορφής, που αποδείχθηκε σωστή.
- Αντί για κατάλογο 16 χρήσεων, αυστηρά όρια όχλησης. Το πρόβλημα των '70 δεν ήταν η ύπαρξη μπαρ αλλά τα μεγάφωνα που έδιωχναν τους γείτονες.
- Αντί για απαγόρευση ξενοδοχείων, τέλος ανά κλίνη, που θα εφαρμοζόταν αυτόματα και στις πλατφόρμες, αφού θα αφορούσε τη λειτουργία και όχι τη μορφή.
- Αντί για ολικό αποκλεισμό του αυτοκινήτου, τιμολογημένη πρόσβαση με άδειες κατοίκων.
- Λειτουργική μεταφορά συντελεστή, ώστε το διατηρητέο να μη βιώνεται ως φυλακή από τον ιδιοκτήτη.

Το πιθανότερο αποτέλεσμα θα ήταν μια Πλάκα λιγότερο «μουσείο», με περισσότερη ποικιλία και ίσως περισσότερους κατοίκους, χωρίς όμως εγγύηση.

6. Εφαρμογή σήμερα

6.1 Πλάκα

Το πιο αντίθετο στη λογική των γενικών κανόνων στοιχείο του σημερινού πλαισίου είναι το πάγωμα των νέων βραχυχρόνιων μισθώσεων. Επειδή τα ήδη εγγεγραμμένα ακίνητα συνεχίζουν, ο κανόνας προστατεύει όσους μπήκαν πρώτοι από τον ανταγωνισμό, χωρίς να αναμένεται ουσιαστική μείωση των ενοικίων. Η εναλλακτική είναι:

- άρση του παγώματος και ενιαίο ζωνικό τέλος για όλους, παλιούς και νέους·
- αντικατάσταση του καταλόγου χρήσεων του Π.Δ. 1993 από όρια όχλησης·
- αποζημίωση των ιδιοκτητών διατηρητέων και θεσμοθέτηση περιοδικής αναθεώρησης.

6.2 Ναύπλιο

Πόσοι είναι οι κάτοικοι. Ο αριθμός των περίπου 150 που αναφέρει ο σύλλογος κατοίκων προκύπτει από τις κάρτες στάθμευσης μόνιμων κατοίκων (135). Οι κάρτες όμως αντιστοιχούν σε ένα αυτοκίνητο ανά κατοικία, σε κάθε κατοικία μένουν συνήθως τουλάχιστον δύο άτομα, και ορισμένοι κάτοικοι δεν δικαιούνται κάρτα ή δεν έχουν αυτοκίνητο. Μια εύλογη εκτίμηση είναι γύρω στους 500, έναντι περίπου 1.500 τη δεκαετία του 1980 κατά τη Μαΐστρου.

Με περίπου 500 μόνιμους κατοίκους στην παλιά πόλη, το ερώτημα δεν είναι πια «πώς προστατεύουμε την κατοικία» αλλά αν θέλουμε να την επαναφέρουμε, και με ποια εργαλεία. Ο δήμος διαθέτει ήδη ορισμένα:

- **Στάθμευση:** ελεγχόμενη στάθμευση με άδειες κατοίκων και υψηλότερη χρέωση επισκεπτών.
- **Κοινόχρηστοι χώροι:** αναπροσαρμογή των τελών τραπεζοκαθισμάτων στο ιστορικό κέντρο προς την πραγματική τους αξία.
- **Όχληση:** κανονιστικές αποφάσεις για ωράρια φορτοεκφόρτωσης και θόρυβο, με συστηματική επιβολή.
- **Δεδομένα:** αξιοποίηση του ευρωπαϊκού πλαισίου για την ανταλλαγή δεδομένων με τις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης και τακτική καταγραφή (Μητρώο ΑΑΔΕ, συνδέσεις ρεύματος και νερού, χρήσεις ισογείων), ώστε κάθε απόφαση να στηρίζεται σε αριθμούς.
- **Αξιοποίηση του ΓΠΣ 2023:** η προβλεπόμενη μελέτη τροποποίησης του ρυμοτομικού της παλιάς πόλης και η σύνθεση σε Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο είναι το φυσικό όχημα για τις αλλαγές που ακολουθούν. Το ηλεκτρονικό σύστημα παρακολούθησης του ΓΠΣ μπορεί να φιλοξενήσει τη στρώση δεδομένων.
- **Σύνδεση ΖΥΣ και διατηρητέων:** η ειδική μελέτη της Ζώνης Υποδοχής Συντελεστή (PENT 6) να προβλέψει ρητά την υποδοχή συντελεστή από τα διατηρητέα της παλιάς πόλης, ώστε να αποζημιώνεται το βάρος της προστασίας. Το πρώτο βήμα είναι στα χέρια του Δήμου. Είναι η απόφαση επίστευσης για την έκδοση του προεδρικού διατάγματος της ζώνης, κατά τον ν. 4495/2017 όπως ισχύει.
- **Δικαίωμα προτίμησης αντί απαλλοτρίωσης:** στο πνεύμα του νόμου του 1834, δικαίωμα προτίμησης του δήμου ή δημόσιου φορέα κατά την εκούσια πώληση διατηρητέων της παλιάς πόλης, στην τιμή που συμφωνήθηκε. Έτσι σχηματίζεται σταδιακά ένα μικρό απόθεμα κατοικίας εκτός αγοράς, όπως στη Μπολόνια, αλλά χωρίς καταναγκασμό και με αγοραίες τιμές. Σήμερα δικαίωμα προτίμησης υπάρχει υπέρ του Δημοσίου για τα μνημεία, κατά την αρχαιολογική νομοθεσία. Για τα διατηρητέα δεν υπάρχει γενικό δικαίωμα του δήμου. Ο ν. 2508/1997 επιτρέπει όμως η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης να προβλέπει δικαίωμα προτίμησης υπέρ του φορέα

ανάπλασης για όλα τα ακίνητα της περιοχής ή για ορισμένες κατηγορίες τους. Οι ζώνες άσκησης και οι κατηγορίες ακινήτων καθορίζονται με πράξη που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ο χαρακτηρισμός της Παλιάς Πόλης ως περιοχής ανάπλασης, με τον Δήμο ως φορέα και με δικαίωμα προτίμησης για τα διατηρητέα, θα ενεργοποιούσε το εργαλείο χωρίς νέο νόμο.

- **Οι ανεκτέλεστες προτάσεις της Μαϊστρου:** ποδηλατόδρομοι και δημοτική συγκοινωνία για την αποφόρτιση από το αυτοκίνητο, και βάση δεδομένων για την παρακολούθηση των μεταβολών. Συμπίπτουν με τις στρώσεις 3 και 5 του σχήματος και μπορούν να αξιοποιηθούν άμεσα.
- **Σύμβαση αποκατάστασης και κατοικίας:** στα πρότυπα της *convenzione* της Μπολόνια (1975), εκούσια σύμβαση με την οποία ο ιδιοκτήτης διατηρητέου λαμβάνει χρηματοδότηση ή φορολογική ελάφρυνση για την αποκατάσταση και δεσμεύεται για μόνιμη κατοίκηση ή μακροχρόνια μίσθωση για ορισμένα χρόνια, με υποχρέωση επιστροφής αν ο όρος παραβιαστεί.
- **Πυροσβεστικό δίκτυο:** το ΓΠΣ του 1985 προέβλεπε πυροσβεστικό δίκτυο ανεξάρτητο από την ύδρευση, «αρχίζοντας από την Παλιά Πόλη», και υπόγειο δίκτυο φυσικού αερίου «για μελλοντική χρήση». Σαράντα χρόνια μετά, πυροσβεστικό δίκτυο κατασκευάστηκε μόνο εν μέρει, με τις αναπλάσεις στο τμήμα της Παλιάς Πόλης προς το λιμάνι, όπου η κατασκευή ήταν ευκολότερη. Δίκτυο φυσικού αερίου δεν υπάρχει. Το δίκτυο φυσικού αερίου φτάνει στα Δερβενάκια, χωρίς κλάδο προς Άργος και Ναύπλιο. Η έλλειψη πλήρους πυροσβεστικού δικτύου σε έναν πυκνό ιστό με εκατοντάδες διατηρητέα και διάσπαρτη τουριστική διαμονή είναι το σοβαρότερο κενό ασφάλειας της Παλιάς Πόλης και προτεραιότητα ανεξάρτητη από κάθε συζήτηση για χρήσεις.
- **Ασφάλεια των κτιρίων σε τουριστική χρήση:** η παλιά πόλη έχει 352 διατηρητέα κτίρια και, κατά τη μελέτη σεισμικής ετοιμότητας του Δήμου (ΕΚΠΑ, 2019), δεν έχει γίνει προσεισμικός έλεγχος μνημείων και μουσείων. Η ενημέρωση των τουριστών προτείνεται μέσω του Συλλόγου Ξενοδόχων, κανάλι που δεν φτάνει στους επισκέπτες των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Ένας γενικός κανόνας στη λογική του 1833 (όποιος φιλοξενεί επί πληρωμή βεβαιώνει την ασφάλεια του κτιρίου και των εγκαταστάσεών του και ενημερώνει τους επισκέπτες) είναι συμβατός με το σχήμα και δεν διακρίνει ανάμεσα σε ξενοδοχείο και διαμέρισμα. Ένα μέρος αυτού του κανόνα θεσπίστηκε ήδη για τη βραχυχρόνια μίσθωση με τον ν. 5170/2025. Ο νόμος δεν καλύπτει τον έλεγχο των εγκαταστάσεων αερίου ούτε της στατικής επάρκειας, που έχουν ιδιαίτερη σημασία στα διατηρητέα, ούτε την ενημέρωση των επισκεπτών για τον σεισμικό κίνδυνο.
- **Προσοχή στις νέες αναπλάσεις:** κάθε νέα αισθητική αναβάθμιση της παλιάς πόλης, χωρίς ταυτόχρονο εργαλείο για την κατοικία, αυξάνει την ελκυστικότητα του «προϊόντος» και επιταχύνει τον μηχανισμό της ενότητας 3.4.
- **Αναθεώρηση του Π.Δ. 1989:** πρόταση του δήμου για αντικατάσταση του καταλόγου χρήσεων από όρια όχλησης, ρητή ρύθμιση της τουριστικής διαμονής (όλων των μορφών) μέσω τέλους αντί για αποσιώπηση, και κώδικα μορφής που περιορίζει τις εγκρίσεις κατά περίπτωση.
- **Κεκτημένες χρήσεις:** εξέταση του αν οι μεταβιβάσιμες «κατά παρέκκλιση» χρήσεις μπορούν να συνδεθούν με ετήσιο τέλος, ώστε η πρόσδοος από τη σπανιότητα να επιστρέφει εν μέρει στην περιοχή.
- **Ζώνη Παλιάς Πόλης για τα δημοτικά τέλη:** απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, με βάση το άρθρο 30 του ν. 5143/2024, που ορίζει την Παλιά Πόλη ως ζώνη με τέλος παρεπιδημούντων και τέλος ακαθαρίστων εσόδων 0,75%. Παράλληλα, δέσμευση στον προϋπολογισμό και στο τεχνικό πρόγραμμα ότι τα έσοδα της ζώνης διατίθενται στην Παλιά Πόλη, με ετήσιο δημόσιο απολογισμό. Η δέσμευση αυτή δεν είναι νομικά δεσμευτική, αφού τα έσοδα παραμένουν γενικά, αλλά μπορεί να εφαρμοστεί αμέσως.
- **Θεσμική πρόταση:** τεκμηριωμένο αίτημα προς το κράτος για νομοθετική ανταποδοτικότητα των τελών στα ιστορικά κέντρα, για απόδοση στον δήμο του μέρους του ΤΑΚΚ που εισπράττεται στην Παλιά Πόλη, για επέκταση του τέλους παρεπιδημούντων σε όλες τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, με

χαμηλότερο συντελεστή όταν φιλοξενεί μόνιμος κάτοικος, για ευρύτερο περιθώριο ζωνικής διαφοροποίησης και για αποζημίωση των διατηρητέων, με το Ναύπλιο ως πιλοτική περίπτωση.

7. Αρμοδιότητες ανά επίπεδο

Ενδεικτική κατανομή· οι ακριβείς αρμοδιότητες χρειάζονται νομική επαλήθευση ανά μέτρο.

Μέτρο	Δήμος	Κεντρικό κράτος / νομοθέτης
Πυροσβεστικό δίκτυο Παλιάς Πόλης	Ναι (Δήμος, ΔΕΥΑΝ: μελέτη, ωρίμανση)	Χρηματοδότηση (ΠΔΕ, ΕΣΠΑ, Ταμείο Ανάκαμψης)
Ειδική μελέτη Ζώνης Υποδοχής Συντελεστή	Ναι (προβλέπεται στο ΓΠΣ 2023)	Έγκριση, θεσμικό πλαίσιο μεταφοράς συντελεστή
Δικαίωμα προτίμησης σε πωλήσεις διατηρητέων	Αίτημα	Νομοθετική ρύθμιση
Ελεγχόμενη στάθμευση, άδειες κατοίκων	Ναι (κανονιστική απόφαση)	—
Τέλη κοινόχρηστων χώρων	Ναι, εντός νόμιμων ορίων	Πλαίσιο ορίων
Ωράρια φορτοεκφόρτωσης	Ναι	—
Όρια θορύβου / μουσικής	Άδειες λειτουργίας, έλεγχος	Κανονιστικό πλαίσιο, αστυνομική επιβολή
Καταγραφή δεδομένων χρήσεων	Ναι	Πρόσβαση σε Μητρώο ΑΑΔΕ
Ζωνικό τέλος τουριστικής διαμονής	Μερικώς, έως 0,75% ανά ζώνη (ν. 5143/2024)	Ευρύτερο περιθώριο, ανταποδοτικότητα
Δέσμευση εσόδων για την Παλιά Πόλη	Ναι (προϋπολογισμός, τεχνικό πρόγραμμα)	Απόδοση μέρους του ΤΑΚΚ, νομοθετική ανταποδοτικότητα
Περιορισμοί βραχυχρόνιας μίσθωσης	Αίτημα	ΚΥΑ (Οικονομικών, Ανάπτυξης, Τουρισμού)
Κώδικας μορφής, χρήσεις γης (Π.Δ.)	Γνώμη	ΥΠΕΝ, ΥΠΠΟ, επεξεργασία ΣτΕ
Μεταφορά συντελεστή / αποζημίωση	—	Νομοθέτης, ΥΠΕΝ
Περιοδική αναθεώρηση ρυθμίσεων	—	Νομοθετική αντιμετώπιση του «πολεοδομικού κεκτημένου»

8. Συμπεράσματα

Οι σχεδιαστές δεν αγνόησαν την αγορά. Την υποτίμησαν, πιστεύοντας ότι ένα διάταγμα μπορεί να ορίσει ό,τι διαφορετικά θα όριζαν οι τιμές. Αυτή ήταν, με την έννοια του Hayek, η μοιραία έπαρση του σχεδιασμού. Τα επιμέρους συμπεράσματα είναι τα εξής.

Οι σχεδιαστές γνώριζαν τον μηχανισμό. Η έκθεση της UNESCO του 1969 για την Ακρόπολη, η Διακήρυξη του Άμστερνταμ του 1975, η διάγνωση της μελέτης του ΕΜΠ για το Ναύπλιο και τα μεταγενέστερα κείμενα της Μαΐστρου περιγράφουν όλα το ίδιο φαινόμενο. Η αποκατάσταση προσελκύει τον τουρισμό, και οι οικονομικά αποδοτικότερες χρήσεις εκτοπίζουν την κατοικία. Το πρόβλημα δεν ήταν άγνοια.

Η απάντηση ήταν σχεδιασμός αποτελέσματος, και εφαρμόστηκε μισή. Το δόγμα της «ολοκληρωμένης διατήρησης» συνδύαζε τον έλεγχο των λειτουργιών με οικονομικά εργαλεία: κίνητρα, φορολογικές ελαφρύνσεις, κυκλοφορούντα κεφάλαια, ανάκτηση υπεραξίας. Στην Ελλάδα εφαρμόστηκε

μόνο το πρώτο σκέλος. Η Ζώνη Αγοράς Συντελεστή του ΓΠΣ του 1985 και τα κίνητρα του ν. 1337/1983 έμειναν στα χαρτιά, και το πυροσβεστικό δίκτυο κατασκευάστηκε μόνο εν μέρει. Εφαρμόστηκαν οι απαγορεύσεις, που δεν κοστίζουν στο δημόσιο. Είναι οι «δεσμεύσεις χωρίς κίνητρα» της ίδιας της Μαΐστρου. Το μοτίβο επαναλαμβάνεται από την Αθήνα του 1834 έως την Πλάκα του 1981. Ό,τι φορτώνει κόστος στους ιδιώτες νομοθετείται, ό,τι φορτώνει κόστος στο δημόσιο εγκαταλείπεται. Ταυτόχρονα, το ίδιο το κράτος, μέσω του ΕΟΤ, αξιοποιούσε τουριστικά την Ακροναυπλία και τους παραδοσιακούς οικισμούς.

Η μορφή σώθηκε, η κοινωνική σύνθεση όχι. Τα κτίρια και ο ιστός διατηρήθηκαν, οι κάτοικοι έφυγαν. Η απαγόρευση των ξενοδοχείων δεν μείωσε την τουριστική ζήτηση, τη διοχέτευσε στη μορφή που εκτοπίζει περισσότερο την κατοικία. Στο Ναύπλιο, επειδή η βραχυχρόνια μίσθωση χωρά στον ορισμό της «κατοικίας», και στη Βενετία, όπου μετά το πάγωμα των αδειών ξενοδοχείων του 2017 οι κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης ξεπέρασαν τις ξενοδοχειακές. Η σύγκριση Πλάκας και Ναυπλίου, με έντονο έλεγχο στη μία και χωρίς μόνιμο όργανο στο άλλο, δείχνει ότι η ένταση του ελέγχου δεν ήταν η αποφασιστική μεταβλητή.

Ούτε ο πλήρης σχεδιασμός αποτελέσματος, ούτε η επέκτασή του λύνουν το πρόβλημα. Η Μπολόνια, με δημόσια ιδιοκτησία και κοινωνική κατοικία, κράτησε τους κατοίκους όσο κράτησαν τα δημόσια χρήματα. Η επέκταση της «σκηνής» σε όλη την πόλη, που προτείνουν η Μαΐστρου και η ομάδα της Πλάκας, μεταφέρει τον εκτοπισμό αντί να τον σταματά, όπως δείχνει η σχέση ιστορικού κέντρου και Μέστρε στη Βενετία.

Τα διαθέσιμα εναλλακτικά εργαλεία έχουν όρια. Τα ποσοτικά όρια στη βραχυχρόνια μίσθωση μειώνουν την προσφορά σε επίπεδο πόλης, αλλά όχι τη συγκέντρωση στα ιστορικά κέντρα, και δεν έχουν αποδείξει επιστροφή κατοίκων. Ένα χαμηλό τέλος εισόδου δεν αποτρέπει τη ζήτηση για ένα μοναδικό αγαθό, αλλά επιστρέφει μέρος της αξίας στους κατοίκους. Κανένα εργαλείο, ούτε η τιμή ούτε το πλαφόν, δεν έχει αποδείξει ακόμη ότι επαναφέρει την κατοικία σε ένα ιστορικό κέντρο.

Η πρόταση. Το σχήμα της μελέτης επιστρέφει στη λογική του διατάγματος του 1833 και τη συμπληρώνει: Κανόνες μορφής, όρια όχλησης αντί για καταλόγους χρήσεων, τιμή για τις εξωτερικότητες με επιστροφή των εσόδων στην περιοχή, αποζημίωση του βάρους των διατηρητέων και εκούσιες συμβάσεις κατοικίας, αναθεώρηση των κανόνων με βάση δεδομένα.

Δεν υπόσχεται συγκεκριμένη κοινωνική σύνθεση. Υπόσχεται ότι κάθε χρήση πληρώνει το κόστος που επιβάλλει και ότι κανείς δεν σηκώνει χωρίς αντάλλαγμα βάρος που ωφελεί άλλους. Είναι υπόθεση καλύτερα θεμελιωμένη από τις προηγούμενες, όχι αποδεδειγμένη λύση, και πρέπει να δοκιμαστεί.

Για το Ναύπλιο. Ορισμένα μέτρα είναι αναγκαία ανεξάρτητα από κάθε θεωρητική διαφωνία και εκκρεμούν εδώ και σαράντα χρόνια: η ολοκλήρωση του πυροσβεστικού δικτύου της Παλιάς Πόλης, η σύνδεση της Ζώνης Υποδοχής Συντελεστή με τα διατηρητέα, η αποτελεσματική εφαρμογή της στάθμευσης κατοίκων και η συστηματική καταγραφή δεδομένων. Σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, η μελέτη τροποποίησης του ρυμοτομικού και το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο που προβλέπει το ΓΠΣ του 2023 είναι το όχημα για την αναθεώρηση του διατάγματος του 1989. Η ζωνική αύξηση των δημοτικών τελών στην Παλιά Πόλη και η δέσμευση των εσόδων της για την ίδια μπορούν να αποφασιστούν από τον Δήμο ήδη σήμερα. Όσα απαιτούν νομοθέτηση (ανταποδοτικότητα των τελών, απόδοση μέρους του ΤΑΚΚ, δικαίωμα προτίμησης, αποζημίωση διατηρητέων) μπορεί ο Δήμος να τα θέσει ως τεκμηριωμένη πρόταση, με το Ναύπλιο ως πιλοτική περίπτωση.

Η Πλάκα θυμίζει τέλος ότι ο πρώτος κανόνας για ένα ιστορικό κέντρο είναι η ασφάλεια. Το διάταγμα του 1833 επέβαλλε ήδη στον ιδιοκτήτη να συντηρεί το κτίριό του ώστε να μην εκθέτει τους άλλους σε κίνδυνο. Ένας τέτοιος γενικός κανόνας, για κάθε κτίριο που φιλοξενεί επισκέπτες επί πληρωμή, δεν χρειάζεται να περιμένει τη λύση των υπόλοιπων διαφωνιών.

9. Σημεία προς επαλήθευση

- Η πλήρης σύνθεση των ομάδων μελέτης Ζήβα (1973–75 και μεταγενέστερες): πηγή το *Πλάκα 1973–2003*.
- Οι συνεργάτες των φάσεων της Πλάκας μετά το 1979 (Μ. Αδάμη, Χ. Κιρπότην, Μ. Τσιπιμάκη, Ε. Κωνσταντινίδου), πέρα από την ομάδα του 1978 που επιβεβαιώνεται από τη Φεσσά-Εμμανουήλ. Οριστική πηγή: Πλάκα 1973–2003.
- Ο μόνιμος πληθυσμός της παλιάς πόλης (εκτίμηση περίπου 500): επιβεβαίωση από στοιχεία απογραφής 2021 σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου (ΕΛΣΤΑΤ) ή από δημοτολόγιο και λογαριασμούς ύδρευσης (ΔΕΥΑΝ) κύριας κατοικίας.
- Η οριστική απόφαση του ΣτΕ για τη βραχυχρόνια μίσθωση στην Πλάκα, που εκκρεμεί μετά τη νέα συζήτηση του Ιουνίου 2026, και η απόφαση της Ολομέλειας για το τέλος επιτηδεύματος (ΣτΕ 601/2025).
- Ποια από τα κίνητρα του ν. 1337/1983 που πρότεινε η μελέτη (φοροαπαλλαγές, δάνεια, μεταφορά συντελεστή) εφαρμόστηκαν τελικά στο Ναύπλιο, έστω και μεμονωμένα.
- Το κείμενο του ΓΠΣ 2023 διαβάστηκε από σάρωση με οπτική αναγνώριση χαρακτήρων· αριθμοί και διατυπώσεις να επιβεβαιωθούν στο πρωτότυπο.
- Το πλήθος των καταχωρίσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην παλιά πόλη του Ναυπλίου (Μητρώο ΑΑΔΕ).

Σημείωση για τη μεθοδολογία

Στην οργάνωση και την πρώτη επεξεργασία των πηγών χρησιμοποιήθηκαν εργαλεία τεχνητής νοημοσύνης. Η επιλογή των πηγών, η επαλήθευση, η επιχειρηματολογία και τα συμπεράσματα είναι του συγγραφέα, ο οποίος φέρει την αποκλειστική ευθύνη για το περιεχόμενο.

Πηγές

Βιβλιογραφία

Αμυγδαλού, Κ., Κολοβός, Η. «Η μετάβαση από το οθωμανικό στο ελληνικό κράτος στη χωρική διάσταση: το τζαμί του Ναυπλίου που μετασκευάστηκε στο “πρώτον εν Ελλάδι Βουλευτήριο” (1825)». Αργολική Αρχαική Βιβλιοθήκη, 28.6.2021.

Αναστασιάδης, Ι. *Αγορά ακινήτων, σύγχρονες μορφές αστικοποίησης. Η περίπτωση της μητροπολιτικής περιοχής Αθήνας-Αττικής και Βερολίνου*. Διδακτορική διατριβή, Πάντειο Πανεπιστήμιο (επιβλ. Α. Τασόπουλος).

Δωροβίνης, Β. Κ. (1985). «Ο σχεδιασμός του Ναυπλίου κατά την Καποδιστριακή περίοδο (1828–33). Η ειδική περίπτωση και τα γενικότερα προβλήματα». *Νεοελληνική πόλη. Οθωμανικές κληρονομίες και ελληνικό κράτος*, τ. Α', ΕΜΝΕ, 287–296.

Δωροβίνης, Β. Κ. (2013). «Γκέοργκ-Λούντβιχ φον Μάουρερ – Ένας Βαυαρός Αντιβασιλέας στην Αργολίδα». *Ναυπλιακά Ανάλεκτα* VIII, Ναύπλιο.

ΕΛΛΕΤ. «Συνεχείς αγώνες για τη σωτηρία της Πλάκας». ellet.gr.

Ζεγγίνης, Δ. Α. (2024). «Τοπικά σχέδια στους δήμους. Μια φιλελεύθερη προσέγγιση». Εισήγηση στο Συνέδριο του Διοικητικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, Τρίπολη, 22.11.2024.

Ζήβας, Δ. Α. (2006). *Πλάκα 1973–2003. Το χρονικό της επέμβασης για την προστασία της Παλαιάς Πόλεως Αθηνών*. Αθήνα: ΠΙΟΠ.

- Καλλιβρετάκης, Λ. (2015). «Σχεδιάζοντας την Αθήνα τον 19ο αιώνα». Στο Μαλούτας, Θ., Σπυρέλλης, Σ. (επιμ.), *Κοινωνικός άτλαντας της Αθήνας*. DOI: 10.17902/20971.65.
- Φεσσά-Εμμανουήλ, Ε. «Το διατηρητέο έργο των αρχιτεκτόνων της μεσοπολεμικής Αθήνας».
- Κοτέα, Μ. Γ. (1999). *Η συγκρότηση των ελληνικών πόλεων, 1828–1862*. Τετράδια Εργασίας 33, Πάντειο Πανεπιστήμιο.
- Κουμανούδη, Μ. (2017). «Επαμφοτερισμοί της κυρίαρχου στο κράτος της θάλασσας. Η διοίκηση του Ναυπλίου κατά την πρώτη βενετοκρατία (1388–1540)». *Ναυπλιακά Ανάλεκτα* ΙΧ, Ναύπλιο.
- Μαϊστρου, Ε. (2004–05). *Ιστορικά κέντρα πόλεων και ιστορικοί οικισμοί. Ο σχεδιασμός της ολοκληρωμένης προστασίας*. Σημειώσεις ΔΠΜΣ «Προστασία Μνημείων», ΕΜΠ.
- Μαϊστρου, Ε. (2016). «Ναύπλιο: Ταυτότητα του τόπου και αειφόρος ανάπτυξη». ΤΕΕ Τμήμα Πελοποννήσου.
- Μαϊστρου, Ε. (επιστ. υπεύθ.) (2014–15). Ανάδειξη – αξιοποίηση παραλιακής ζώνης Ναυπλίου–Κιβερίου, Β1΄ φάση. ΕΜΠ, χρηματοδότηση Νομαρχίας Αργολίδας.
- Μάουρερ, Γ. Λ. φον (1976). *Ο ελληνικός λαός*. Μτφρ. Ό. Ρομπάκη, επιμ. Τ. Βουρνάς. Αθήνα: Τολίδης, 778 σ. (πρωτότυπο: *Das griechische Volk...*, Heidelberg 1835).
- Μοσχίδου, Α. (2011). *Η αστική ανάπτυξη στον ευρωπαϊκό και ελληνικό χώρο – Παράδειγμα του ιστορικού κέντρου της Αθήνας*. Διπλωματική εργασία, ΕΜΠ, Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών (υπεύθ. Α. Χατζοπούλου-Τζίκα).
- Μπεριάτου, Μ. (2022). *Η προστασία και διαχείριση των ιστορικών κέντρων πόλεων στην Ελλάδα*. Διδακτορική διατριβή, ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών (επιβλ. Δ. Μελισσάς· μέλη Σ. Αυγερινού-Κολώνια, Ε. Μαϊστρου).
- Ναύπλιο: Πολεοδομικές και περιβαλλοντικές παρεμβάσεις προστασίας και ανάπτυξης (φάκελος παρέμβασης, ΕΜΠ / ΥΠΕΧΩΔΕ, μέσα δεκαετίας 1990)· Σπουδαστήριο Αρχιτεκτονικών Συνθέσεων ΕΜΠ, Ολοκληρωμένο πρόγραμμα προστασίας της παλαιάς πόλης του Ναυπλίου, κατ' ανάθεση του Δήμου Ναυπλίου, Αθήνα 1994.
- Οικονομοπούλου, Ε. Δ. (2009). *Πρόταση αποκατάστασης και ανάδειξης του ανατολικού μέρους του Φράγκικου κάστρου της Ακροναυπλίας*. Μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία, ΔΠΜΣ «Προστασία Μνημείων», ΕΜΠ (επιβλ. Ε. Μαϊστρου, Σ. Μαμαλούκος).
- Παπαγεωργίου-Βενετάς, Α. *Το μέλλον της Πλάκας. Το αφήγημα μιας ιστορικής αντιπαράθεσης*. Αθήνα: Καπόν.
- Παπαδιά-Λάλα, Α. (2017). «Κοινωνία, κοινότητα και συγκρότηση ταυτοτήτων στο βενετοκρατούμενο Ναύπλιο δύο εποχών (1389–1540, 1686–1715)». *Ναυπλιακά Ανάλεκτα* ΙΧ, Ναύπλιο.
- Παπαϊωάννου, Α. (2019). *Εκτίμηση της επιχειρησιακής ετοιμότητας σε περίπτωση σεισμού. Μελέτη περίπτωσης ο Δήμος Ναυπλίου*. Μεταπτυχιακή διατριβή, ΕΚΠΑ.
- Στεφάνου, Ι., Χατζοπούλου, Α., Νικολαΐδου, Σ. (1995). *Αστική ανάπτυξη*.
- Φαλίδα, Ε. (2007). «Αγιάτρευτες οι πληγές της Πλάκας». *Τα Νέα*, 11.7.2007.
- Alexander, C. (1965). «A city is not a tree». *Architectural Forum* 122(1), 58–62 και 122(2), 58–61. Ανατύπωση στο *Design* 206 (1966).
- Bei, G., Celata, F. (2023). «Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities». *Annals of Tourism Research* 101, 103605.

- Bravo, L. (2009). «Area conservation as socialist standard-bearer: a plan for the historical centre of Bologna in 1969». *Docomomo E-Proceedings* 2, 44–53.
- Domenichelli, D. (2023). *From Place Identity to the Identity of a Place: Place Branding practices against the contemporary Urban Challenges of Venice*. Μεταπτυχιακή διπλωματική, Università Ca' Foscari Venezia.
- Gianinazzi, W. (2023). Βιβλιοκρισία του La lettre Mansholt. 1972 (εισαγ. D. Méda, Paris: Les Petits Matins, 2023). *EcoRev'* 54, 147–149. DOI 10.3917/ecorev.054.0147.
- Hayek, F. A. (1960/2001). *The Constitution of Liberty*. Chicago: University of Chicago Press.
- Hayek, F. A. (1944/1994). *The Road to Serfdom*. Chicago: University of Chicago Press (paperback edition 1994).
- Hayek, F. A. (1988/1991). *The Fatal Conceit: The Errors of Socialism*. Chicago: University of Chicago Press (paperback edition 1991).
- Hughes, R. A. (2025). «Venice's daytripper fee raised €5 million in 2025, but did it curb overtourism?». *Euronews*, 8.9.2025.
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House.
- Karidis, D. (2019). «An alternative approach to the 1833 plan of Athens». Στο Maloutas, T., Spyrellis, S. (eds), *Athens Social Atlas*. DOI: 10.17902/20971.89.
- Korkmaz Solmaz, E. (2025). *Who sleeps in Venice? An urban investigation into STRs; impacts, policies and proposals*. Διπλωματική εργασία, Università IUAV di Venezia (επιβλ. M. C. Tosi).
- Lai, L. W.-C. (2004). «Spontaneous Catallaxis in Urban & Rural Development Under Planning by Contract in a Small Open Economy: The Ideas of Hayek and Mises at Work in Town & Country Planning in Hong Kong». *The Review of Austrian Economics* 17(2/3), 155–186.
- Maistrou, E. «Rehabilitation of historical cities and preservation of their cultural heritage. Searching for a creative approach and innovative ways of management through the concept of the creative and sustainable city» (εισήγηση ICOMOS–CIVVIH).
- Maistrou, E. «Upgrading Public Space as a Tool for the Promotion and Sustainable Development of the Historic Urban Landscape», κεφ. 3, σ. 26–33.
- Martín López, F. (2014). «The impossibility of central urban planning. An approach between F. A. Hayek's dispersed knowledge and C. Alexander's participatory, gradualist and urban-architectural proposal». Austrian Economics Center, Students Book Project 2014.
- Martinez-Alier, J. (2014). «“Growth below zero”: in memory of Sicco Mansholt». Ομιλία στο συνέδριο RESPONDER, Βρυξέλλες, 21.3.2014. EJOLT, ejolt.org.
- Martins, F. & Lapa, T. de A. (2022). «O modelo de Bolonha: origens e repercussões no campo da conservação integrada». *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais* 24, e202237.
- Meadows, D. H., Meadows, D. L., Randers, J., Behrens, W. W. III (1972). *The Limits to Growth. A Report for the Club of Rome's Project on the Predicament of Mankind*. New York: Universe Books.
- Pantos, P. A. «Archaeological Legislation during the 19th century. From G. L. von Maurer to Panagiotis Kavvadias».
- Terrell, L. (2024). «“Desire Paths” and the Problem with Central Planning». Mises Institute, Power & Market, 10.4.2024.

Διεθνή κείμενα

ICOMOS (1964). *Διεθνής Χάρτης για τη Συντήρηση και την Αποκατάσταση των Μνημείων και των Τοποθεσιών (Χάρτα της Βενετίας)*.

Council of Europe (1975). *European Charter of the Architectural Heritage*. Committee of Ministers, 26.9.1975· Congress on the European Architectural Heritage, Amsterdam, 21–25.10.1975.

Διακήρυξη του Άμστερνταμ. Συνέδριο για την Ευρωπαϊκή Αρχιτεκτονική Κληρονομιά, Άμστερνταμ, 21–25.10.1975. Ελληνική μετάφραση: *Τεχνικά Χρονικά*, Αύγουστος–Σεπτέμβριος 1976.

Νομοθετικά κείμενα

Διάταγμα «Περί των ποινών των αστυνομικών παραβάσεων ως προς την δημόσιαν καθαριότητα, ως προς τα τρόφιμα, και τας οικοδομικές επιχειρήσεις» 6(18).3.1833 (ΦΕΚ 10/26.3.1833)· Διάταγμα «Περί της ρυμοτομίας της πόλεως Ναυπλίας» 15.1.1867 (ΦΕΚ 30/12.5.1867)· Διάταγμα «Περί εγκρίσεως αποσπάσματος του διαγράμματος της πόλεως Ναυπλίου» 18.9.1887 (ΦΕΚ 259/19.9.1887).

Ν. 339/1976 (ΦΕΚ Α' 136/1976) «Περί επιβολής υπέρ δήμων και κοινοτήτων τέλους διαμονής παρεπιδημούντων, επί των εκδιδομένων λογαριασμών και επί των λουομένων εις φυσικά ιαματικά πηγάς», όπως τροποποιήθηκε με τους ν. 658/1977, 1080/1980 και 3756/2009 (άρθρο 23).

Π.Δ. 21.9.1979 (ΦΕΚ 567/Δ)· Π.Δ. 30.9.1982 (ΦΕΚ 561/Δ)· Π.Δ. 5.10.1993 (ΦΕΚ 1329/Δ)· ΚΥΑ ΦΕΚ Β' 7200/31.12.2025.

Π.Δ. 30.12.1988 «Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου...» (ΦΕΚ 38/Δ/26.1.1989)· Π.Δ. 17.6.1988 «Αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου Ναυπλίου» (ΦΕΚ 627/Δ/30.8.1988)· Υ.Α. 15794/1961 (ΦΕΚ 35/Β/2.2.1962).

Απόφ. 9188/1785/1993 «Τροποποίηση του ΓΠΣ του οικισμού Ναυπλίου» (ΦΕΚ 403/Δ/27.4.1993)· Απόφ. 19544/2023 «Έγκριση ΓΠΣ Δημοτικής Ενότητας Ναυπλιέων» (ΦΕΚ 210/Δ/24.3.2023).

Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 124/13.6.1997), διατάξεις για τις περιοχές ανάπτυξης και το δικαίωμα προτίμησης του φορέα ανάπτυξης.

Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, Γνωμοδότηση 304/2015 (Χρήση ενοικιαζόμενων επιπλωμένων διαμερισμάτων στην Πλάκα).

Άρθρο 53 ν. 4389/2016 (Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση), όπως ισχύει μετά το άρθρο 28 και τις λοιπές διατάξεις του ν. 5073/2023 και το άρθρο 24 του ν. 5162/2024 (ΦΕΚ Α' 198/5.12.2024).

Ν. 4446/2016, άρθρο 111 (βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων).

Ν. 4495/2017, άρθρα 64 επ. (μεταφορά συντελεστή δόμησης), όπως αντικαταστάθηκαν με τα άρθρα 68–76 του ν. 4759/2020 (ΦΕΚ Α' 245/9.12.2020), και Ψηφιακή Τράπεζα Γης.

Ν. 5073/2023 (βραχυχρόνια μίσθωση ως επιχειρηματική δραστηριότητα για τρία ή περισσότερα ακίνητα).

Ν. 5143/2024 (ΦΕΚ Α' 161/11.10.2024), άρθρο 30 «Τέλος διαμονής παρεπιδημούντων, καταστημάτων και ιαματικών πηγών».

Ν. 5170/2025 (ΦΕΚ Α' 6/20.1.2025), άρθρο 3 «Προδιαγραφές ακινήτων που μισθώνονται βραχυχρόνια», σε ισχύ από 1.10.2025.

ΣΤΕ 1886/2025 και 1900–1906/2025 (βραχυχρόνια μίσθωση στην Πλάκα, μη οριστική κρίση)· ΣΤΕ 601/2025 (εγκύκλιος ΑΑΔΕ για τέλος επιτηδεύματος, παραπομπή στην Ολομέλεια).

ΜΠΑ 2937/2026 (απαγόρευση βραχυχρόνιας μίσθωσης όταν ο κανονισμός της πολυκατοικίας ορίζει αποκλειστική χρήση κατοικίας).