

## **Λαγκάδια Γορτυνίας: Σχεδιασμός ολοκληρωμένης προστασίας και ανάπτυξης του ορεινού ιστορικού οικισμού**

**Ελ. Μαΐστρου**, Καθηγήτρια ΕΜΠ, Κοσμήτωρ Σχολής Αρχιτεκτόνων

**Ελ. Κωνσταντινίδου**, Επίκουρη Καθηγήτρια ΕΜΠ

**Μ. Βασίλα, Ε. Βασιλείου, Β. Δασκαλάκης, Ι. Καββαδά, Ε. Καμόντου, Β. Κατσιμπούλας,**

**Μ. Κίλια, Α. Κούμπουλη, Ι. Κουρούνη, Μ. Κωσταγιάννη,**

**Ε. Μαραβέλια, Δ. Μπάρτζης, Ν. Παπαηλίου, Μ. Πατεράκη**

Ομάδα αποφοίτων του ΔΠΜΣ «Προστασία Μνημείων» Αρχιτεκτονικής Σχολής ΕΜΠ

### **Περίληψη**

Η παρούσα εισήγηση εξετάζει τον ορεινό οικισμό των Λαγκαδίων Γορτυνίας και προχωρεί σε προτάσεις για την ολοκληρωμένη προστασία και ανάπτυξή του, με γνώμονα τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ταυτότητάς του, τα οποία λόγω συγκεκριμένων συνθηκών λανθάνουν σήμερα. Η ανάλυση και αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης βασίστηκε κυρίως σε επί τόπου έρευνα πεδίου και σε δευτερογενή έρευνα. Η σύνθεση όλων των δεδομένων οδήγησε σε παραγωγή σειράς θεματικών χαρτών της υφιστάμενης κατάστασης και σε ανάλυση κάθε σχετικής πτυχής όπως: Φυσικό περιβάλλον, οικιστικός ιστός, δημόσιος χώρος, κατάσταση διατήρησης παραδοσιακών κτηρίων, δημογραφικά χαρακτηριστικά, οικονομικές δραστηριότητες, νομοθετικό πλαίσιο προστασίας. Η αποκρυστάλλωση των παραπάνω δεδομένων έγινε με τη μέθοδο της SWOT ανάλυσης, η οποία θέτει επίσης τους κατευθυντήριους άξονες των προτάσεων.

Η αποτίμηση της υφιστάμενης κατάστασης οδήγησε στα εξής συμπεράσματα: Τα Λαγκάδια είναι ένας οικισμός με ιδιαίτερη ιστορική φόρτιση, ειδικά λόγω της δράσης των περήφμων Λαγκαδινών μαστόρων που έδρασαν για δύο και πλέον αιώνες σε όλο τον Ελλαδικό χώρο. Σε επίπεδο δομημένου χώρου, ο ιστός του οικισμού, παραμένει σε γενικές γραμμές αναλλοίωτος. Παρόλα αυτά ο δημόσιος χώρος είναι αποσπασματικός και απαξιωμένος, λόγω έλλειψης στοιχειώδους σχεδιασμού, αστικού εξοπλισμού και χρήσεων. Όσον αφορά στο κτηριακό δυναμικό του οικισμού, το γενικό συμπέρασμα είναι πως σώζεται ένας ικανός αριθμός παλαιών κτηρίων, είτε σε κακή κατάσταση διατήρησης ή με μεγάλες αλλοιώσεις, κυρίως λόγω ατυχών αποκαταστάσεων. Οι νέες οικοδομές στην πλειονότητά τους δεν εντάσσονται στο δομημένο περιβάλλον των Λαγκαδίων, αποτελούν σημαντικό παράγοντα αλλοιώσής του, ενώ καθιστούν το υφιστάμενο θεσμοθετημένο καθεστώς δόμησης και προστασίας ανεπαρκές.

Η υποβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, σε συνδυασμό με τις παρωχημένες υπηρεσίες τουρισμού (μια από τις βασικές οικονομικές δραστηριότητες των κατοίκων), δεν καθιστούν ανταγωνιστικά τα Λαγκάδια σε σχέση με άλλους οικισμούς της Γορτυνίας (π.χ. Δημητσάνα, Στεμνίτσα), οι οποίοι έχουν προχωρήσει σε δραστικά μέτρα αναβάθμισης, όχι μόνο του δομημένου περιβάλλοντός τους, αλλά και στην ανάδειξη ιδιαίτερων ετεροπροσδιοριστικών χαρακτηριστικών, όπως οι τοπικές τεχνογνωσίες.

Στοιχείο ταυτότητας των Λαγκαδίων είναι η μνήμη των συνεργείων οικοδόμων, τα υλικά κατάλοιπα της οποίας εντοπίζονται σε όλη τη χώρα. Η παρούσα εργασία δε στέκεται σε μια “μουσειακή” προβολή αυτής της πτυχής. Αντίθετα παεί ένα βήμα παραπέρα: Σε άλλες περιοχές η άυλη κληρονομιά τοπικών τεχνογνωσιών έχει αξιοποιηθεί καταλλήλως για την επανεκκίνηση της οικονομίας περιοχών.

Για τα Λαγκάδια προτείνεται η ανάπτυξη του δευτερογενούς τομέα παραγωγής,

συνεπικουρούμενου από την έρευνα του άυλου και υλικού αποθέματος τεχνογνωσίας του τόπου πάνω στις ιστορικές κατασκευές. Ο συντονισμός του όλου εγχειρήματος για την πραγμάτωση του στόχου, προτείνεται να γίνει από εξειδικευμένο φορέα: Το Κέντρο Έρευνας Εκπαίδευσης, Ανάπτυξης και Προώθησης Παραδοσιακής Οικοδομικής Τεχνογνωσίας, μια κοιτίδα έρευνας, ανάπτυξης και διάδοσης της παραδοσιακής οικοδομικής τεχνολογίας, πρωτίστως υπό το πρίσμα της πρακτικής εφαρμογής.

Τα Λαγκάδια μπορούν έτσι να αναδειχθούν σε πρότυπο οικισμό μελέτης, διαχείρισης και παραγωγής πρώτων υλών, προϊόντων, τεχνογνωσίας και εφαρμογής τεχνικών, παραδοσιακών ή καινοτόμων, στις αποκαταστάσεις κτηρίων. Ταυτόχρονα επιδιώκεται η τόνωση της πρωτογενούς παραγωγής και εναλλακτικών μορφών τουρισμού, που παράλληλα με τις δράσεις του Κέντρου θα αναδείξουν τα Λαγκάδια σε σημαντικό ισότιμο πόλο ενός ευρύτερου, ελκυστικού δικτύου οικισμών της Γορτυνίας.

### **Εισαγωγή**

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί μια εκτεταμένη περίληψη εργασίας, η οποία πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο των Ακαδημαϊκών Σπουδών του Διατμηματικού Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου «Προστασία Μνημείων», Κατεύθυνση Α': Συντήρηση και Αποκατάσταση Ιστορικών Κτηρίων και Συνόλων κατά το ακαδημαϊκό έτος 2014-2015.

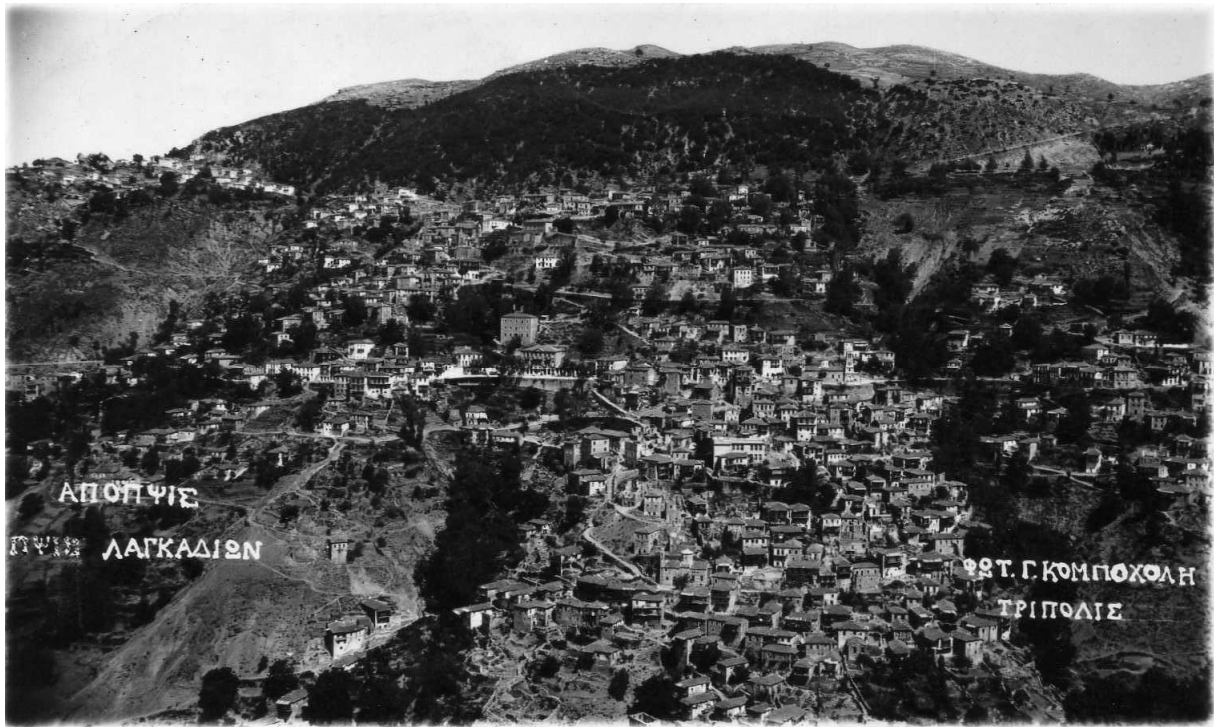
Σκοπός της εργασίας είναι η συστηματική μελέτη ενός ιστορικού οικιστικού συνόλου, ο εντοπισμός και η καταγραφή των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της φυσιογνωμίας του και η διατύπωση προτάσεων για την προστασία, διατήρηση και ανάδειξή του, με γνώμονα την αειφόρο ανάπτυξη.

Η μελέτη χωρίζεται σε δυο βασικές ενότητες, που περιλαμβάνουν: Α) Ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης του οικισμού, με καταγραφή των ισχυρών πλεονεκτηκών στοιχείων, αλλά και των προβλημάτων. Β) Διατύπωση προτάσεων στο πλαίσιο ενός στρατηγικού σχεδίου για την ολοκληρωμένη προστασία, διατήρηση και ανάπτυξη του οικισμού με παράλληλη αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του.

### **Μεθοδολογία**

Για την καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης του οικισμού, έγινε κατάλληλη προεργασία δηλαδή, συλλογή χαρτογραφικών υποβάθρων, εκπόνηση πρόχειρου χάρτη και βιβλιογραφική έρευνα. Ακολούθησε η επί τόπου εργασία στα Λαγκάδια. Ο οικισμός χωρίστηκε σε υποπεριοχές και έγινε καταγραφή κτήριο-κτήριο με τη συμπλήρωση ειδικής καρτέλας, συμπληρώσεις και διορθώσεις στους χάρτες, όπως και λεπτομερειακή καταγραφή των χαρακτηριστικών του δημόσιου χώρου. Παράλληλα έγιναν συνατήσεις και συζήτηση με δημόσιους φορείς, τοπικές συλλογικότητες και πολλές «άτυπες» συνεντεύξεις με κατοίκους. Ταυτόχρονα συλλέχθηκε όλη η κείμενη νομοθεσία που αφορά στον οικισμό, όπως και οποιοδήποτε άλλο στοιχείο μπορούσε να φανεί χρήσιμο από αρχεία της πρώην τοπικής κοινότητας.

Η σύνθεση όλων των δεδομένων από τις εργασίες πεδίου είχε ως αποτέλεσμα την παραγωγή σειράς θεματικών χαρτών, που απεικονίζουν εκφάνσεις τις υφιστάμενης κατάστασης στον οικισμό, όπως και μια πλήρη απογραφή όλων των κτισμάτων των Λαγκαδίων, τα οποία συνοδεύονται από στοιχεία για τη χρήση, την κατάσταση διατήρησης κ.ά.



**Εικόνα 1.** Ο οικισμός των Λαγκαδίων τη δεκαετία του 1950. Πηγή: [www.lagkadia.com](http://www.lagkadia.com)  
**Foto 1.** The Langkadia settlement in the 1950`s.

## **A. Οικιστική και πολεοδομική εξέλιξη των Λαγκαδίων**

### **Θέση οικισμού, σύνδεση με άλλους οικισμούς Γορτυνίας**

Τα Λαγκάδια βρίσκονται σε κεντροβαρική θέση στο Δήμο Γορτυνίας<sup>1</sup>, στο πανάρχαιο πέρασμα από τη Σπάρτη στην Αρχαία Ολυμπία, το οποίο διατηρεί και σήμερα τη σημασία του, καθώς η Εθνική Οδός Τρίπολης - Ολυμπίας - Πύργου αποτελεί τον πλέον σημαντικό άξονα σύνδεσης μεταξύ της Ανατολικής Οδού Πελοποννήσου (Κόρινθος - Τρίπολη - Καλαμάτα) και της Ολυμπίας Οδού (Κόρινθος - Πάτρα - Πύργος - Καλαμάτα).

Εκτός από την κομβική θέση τους τα Λαγκάδια βρίσκονται κοντά σε οικισμούς με ιδιαίτερη ιστορική και αρχιτεκτονική αξία, όπως: Δημητσάνα, Βυτίνα, Ζάτουνα, Στεμνίτσα Καρύταινα, αλλά και σε εγγύτητα με τόπους ιδιαίτερου φυσικού κάλλους όπως τα δάση του Μαινάλου και οι λίμνες του Λάδωνα.

### **Τοπογραφικά χαρακτηριστικά**

Ο οικισμός των Λαγκαδίων αναπτύσσεται σε μια απότομη πλαγιά του Μαινάλου, με μεγάλη εποπτεία της γύρω περιοχής. Ο χαρακτηρισμός “κρεμαστό χωριό” οφείλεται στη μορφολογία του εδάφους, καθώς η υψομετρική διαφορά μέσα στον οικισμό είναι 500μ. Η ονομασία Λαγκάδια περιγράφει γλαφυρά την τοπογραφία του οικισμού: Κατάφυτες ρεματιές χωρίζουν το οικιστικό σύνολο σε επιμέρους ενότητες (Εικ. 1). Ο μεσημβρινός προσανατολισμός συνδυάζει επαρκή ηλιασμό και ήπιο κλίμα, μέσα σε ένα πλούσιο ορεινό φυσικό περιβάλλον.

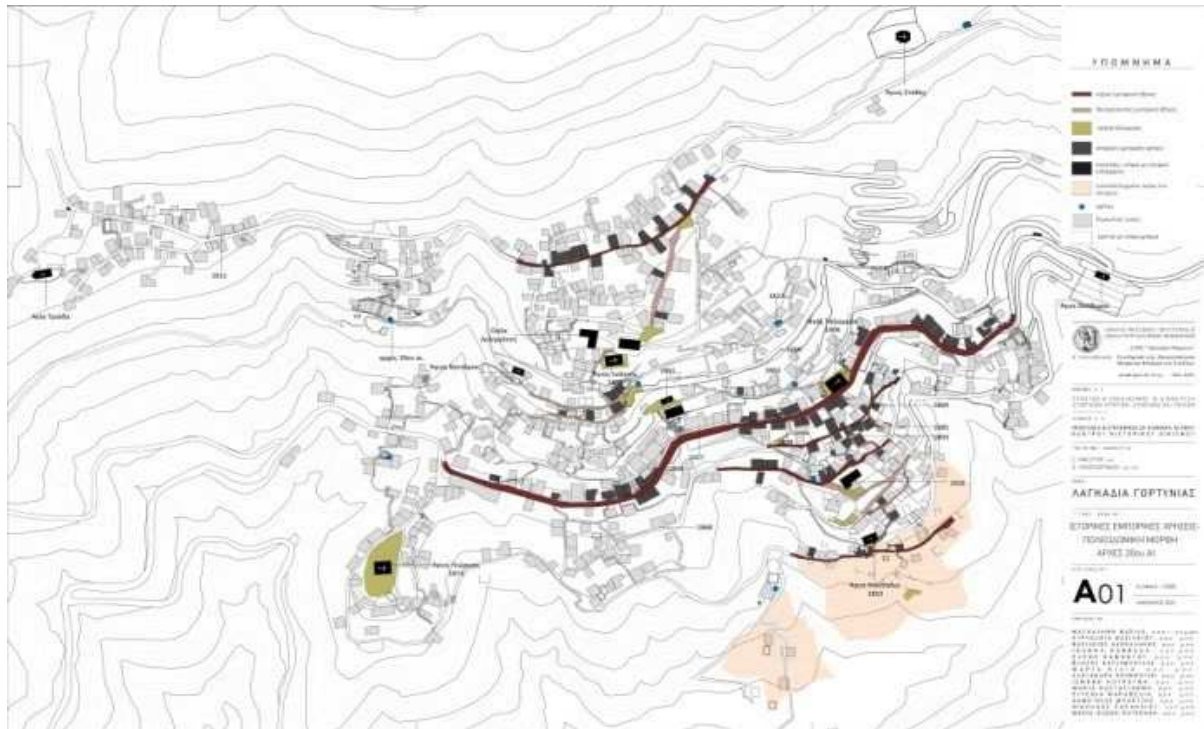
### **Ίδρυση των Λαγκαδίων και πολεοδομική συγκρότηση στην Οθωμανική εποχή**

Σύμφωνα με τοπική παράδοση, τα Λαγκάδια δημιουργήθηκαν στα πρώτα χρόνια της Φραγκοκρατίας, κατά την περίοδο του χτισίματος του κάστρου της Ακοβας<sup>2</sup>.

Στα τέλη του 16ου αι. εντοπίζεται η πρώτη γραπτή αναφορά στα Λαγκάδια, σε οθωμανικό

<sup>1</sup> Γενικά περί Γορτυνίας βλ. Πετρονώτη (1975). Για την πρόσφατη ιστορία βλ. Κανδηλώρου (1898)

<sup>2</sup> Γούδα (1875), σ. 204



**Εικόνα 2.** Η κατανομή των επί μέρους εμπορικών αξόνων στον οικισμό στα τέλη του 19ου αιώνα.  
**Foto 2.** Centres of trade activities in the settlement at the end of the 19th century.

φορολογικό τεφτέρι, όπου καταγράφονται 46 σπίτια<sup>3</sup>. Μέσα στο 17ο αιώνα προστίθενται στον πληθυσμό μέτοικοι από γειτονικούς οικισμούς, Έλληνες και Οθωμανοί<sup>4</sup>. Σε αυτό το πλαίσιο αναζωογόνησης του πληθυσμού, ο Ιωάννης Λίτινος, φαίνεται πως «επανιδρύει» τον οικισμό και ο ίδιος εγκαθίσταται στην περιοχή των Δεληγιαννέικων το 1685<sup>5</sup>.

Στα τέλη του 18ου αι. τα Λαγκάδια μετατρέπονται σε σημαντικό ελληνικό κέντρο της Πελοποννήσου, καθώς είναι η έδρα της ισχυρής οικογένειας των Δεληγιαννέων. Το 1815 αριθμούσαν 300 οικογένειες με συνολικά 1500 κατοίκους<sup>6</sup> και στην απογραφή του Καποδίστρια το 1829 σημειώνεται δημογραφικό άλμα με τον πληθυσμό να φτάνει τους 2158 κατοίκους<sup>7</sup>.

Ως προς την πολεοδομική μορφή τα Λαγκάδια χαρακτηρίζονται από την τυπική οργάνωση<sup>8</sup> των ορεινών οικισμών του ελλαδικού χώρου στα χρόνια της Οθωμανικής κυριαρχίας<sup>9</sup>: Επιμέρους οι γειτονιές ή μαχαλάδες οργανώνονται γύρω από ένα κέντρο, στο οποίο λειτουργεί συνήθως το παζάρι. Κάθε γειτονιά έχει σημείο αναφοράς μια εκκλησία ή κάποιο πλάτωμα με κρήνη. Ένα δίκτυο καλντεριμιών και μονοπατιών ένωνε τις επιμέρους οικιστικές ενότητες με το κέντρο.

Όπως έγινε αντιληπτό στη διάρκεια της αρούσας εργασίας, η εποχή της β΄ Τουρκοκρατίας είναι καταλυτική για την πολεοδομική οργάνωση των Λαγκαδίων. Ο ιστός, δηλαδή η ραχοκοκαλιά δρόμων και καλντεριμιών, όπως και η κατανομή των περιοχών κατοικίας αποκρυσταλλώνονται αυτή την περίοδο και θα αποτελέσουν το υπόβαθρο, πάνω στο οποίο θα συντελεστεί η περαιτέρω οικιστική ανάπτυξη.

3 Tapu Tahrir Defter TT560 των τομέων Οικονομίας (Maliye), Βακουφίων (Evkaf) και Στρατιωτικών (Askeriye) από την τρίτη οθωμανική απογραφή των ετών 1566-1574. Βλ. Πετρονώτη (2014), σσ. 10-11

4 Τσαφάρα (1963), σ. 17, Κανδηλώρου (1898), σ. 114.

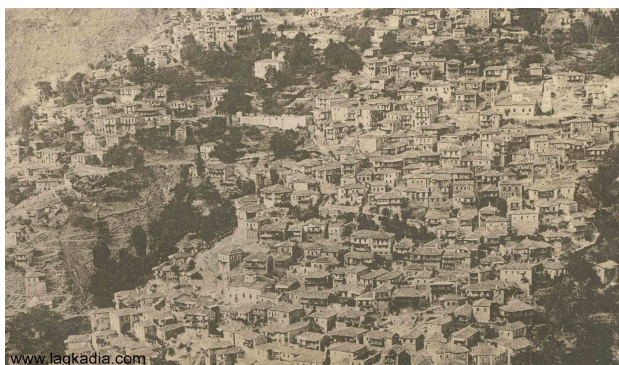
5 Παπαγιώργη (2001), σ. 49

6 Κανδηλώρου (1898), σ. 261

7 Ο.π., σ. 261

8 Γενικά για την οργάνωση οικισμών του ελλαδικού χώρου στην Οθωμανική Αυτοκρατορία βλ. Καρύδη (1898)

9 Κίζη (1994), σσ.38-39



**Εικόνες 3,4.** Αριστερά γειτονιά στα Λαγκάδια στη μεγάλη ακμή περί το 1910 και δεξιά όπως είναι σήμερα.

**Foto 3,4.** Left, Langkadia during the prosperity period, ca 1910 and to the right the same place today.

### **Λαγκαδινοί χτίστες και ακμή των Λαγκαδίων**

Η μεγάλη ακμή του οικισμού στο β΄μισό του 19ου αιώνα συμπίπτει με τη συστηματική στροφή των Λαγκαδινών προς το χτίσιμο. Οι Λαγκαδινοί μάστορες τελειοποίησαν την τέχνη της οικοδομής και η φήμη τους απλώθηκε σε όλο τον Ελλαδικό χώρο. Εκτός από ικανοί λιθοξόοι, κατείχαν πολύ καλά τα μυστικά των κονιαμάτων, καταφέροντας να χτίσουν πολύ ψηλά και γερά κτήρια με απαιτήσεις, όπως πύργους, εκκλησίες, ακόμη και τζαμιά. Μια σειρά ευνοϊκών συγκυριών οδήγησε στην κυριαρχία των Λαγκαδινών μαστόρων στην Πελοπόννησο, γεγονός που απέφερε οικονομική ευρωστία και αύξηση του πληθυσμού. Οι κάτοικοι των Λαγκαδίων από 3.183 το 1849 έφταναν τους 6.815 κατά το 1896, συνιστώντας τη δεύτερη πολυπληθέστερη πόλη της Αρκαδίας μετά την Τρίπολη.

Η ακμή αποτυπώνεται έντονα στο δομημένο χώρο. Οι επιμέρους γειτονιές πυκνώνουν (Εικ. 3). Ο οικισμός είναι μια συμπαγής ενότητα αναπτυσσόμενη στην απότομη πλαγιά. Τα Λαγκάδια αποκτούν επιμέρους «κέντρα», ουσιαστικά γραμμικούς άξονες εμπορικών καταστημάτων (Εικ. 2). Μεγαλύτερης σημασίας είναι αυτό, που αναπτύσσεται κατά μήκος της κεντρικής οδικής αρτηρίας. Άλλοι σημαντικοί άξονες εμπορίου εντοπίζονται στη γειτονιά των Αγίων Αποστόλων και στη θέση Λεύκα.

### **Παρακμή οικισμού**

Στις αρχές του 20ου αι. άρχισε η μετανάστευση των Λαγκαδινών προς το εξωτερικό. Το 1907 ο πληθυσμός έχει μειωθεί στους 4.524 κατοίκους. Μεταπολεμικά, το φαινόμενο της μετανάστευσης εντάθηκε και γειτονιές ολόκληρες ερημώθηκαν, με χαρακτηριστικότερο παράδειγμα τον Κάτω Μαχαλά.

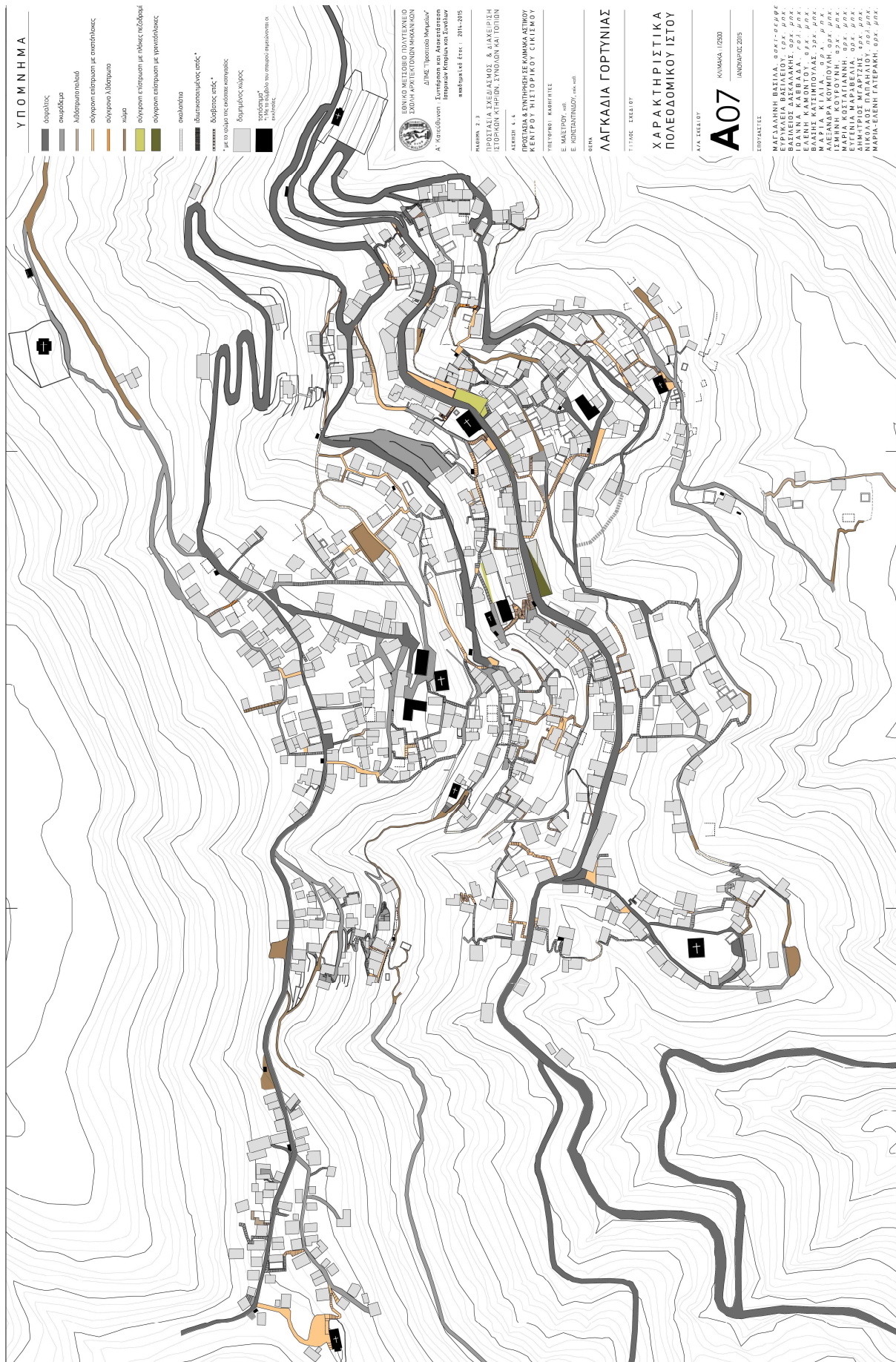
Ταυτόχρονα οι δύσκολες, ιδιαίτερα κοπιαστικές συνθήκες εργασίας του χτίστη, η ανάπτυξη νέων επαγγελματικών διεξόδων και η διάδοση του σπλισμένου σκυροδέματος, οδήγησαν στη βαθμιαία εγκατάλειψη της οικοδομικής δραστηριότητας από τους Λαγκαδινούς.

Σε πολεοδομικό επίπεδο ο πάλαι ποτέ πυκνός και συνεκτικός ιστός του οικισμού, εμφανίζει ασυνέχειες, ερειπιώνες και αποσπασματικότητα (Εικ. 4). Τα επιμέρους κέντρα με τους εμπορικούς δρόμους έσβησαν και σημείο αναφοράς έγινε μόνον ο κεντρικός δρόμος, που συγκεντρώνει τις στοιχειώδεις λειτουργίες υπηρεσιών και εμπορίου.

### **Β. Αξιολόγηση υφιστάμενης κατάστασης**

#### **Ο δημόσιος χώρος**

Ο πάλαι ποτέ πυκνός και συνεκτικός ιστός του οικισμού, χαρακτηρίζεται από ασυνέχειες ερειπιώνες και αποσπασματικότητα. Τα επιμέρους κέντρα με τους εμπορικούς δρόμους έσβησαν και σημείο αναφοράς έγινε μόνον ο κεντρικός δρόμος, που συγκεντρώνει τις στοιχειώδεις λειτουργίες υπηρεσιών και εμπορίου. Ο ιστός, δηλαδή το δίκτυο δρόμων και μονοπατιών παραμένει σε γενικές γραμμές αναλλοίωτο.



**Εικόνα 5.** Χάρτης αξιολόγησης χαρακτηριστικών πολεοδομικού ιστού.  
**Foto 5.** Map presenting the characteristics of the urban space.



**Εικόνες 6,7.** Αριστερά: Επέκταση δρόμου πάνω σε πιλοτί, ως πλάτωμα στην εκκλησία Ταξιαρχών. Δεξιά: Η προβληματική υποδομή της κεντρικής πλατείας των Λαγκαδίων.  
**Foto 6,7.** Left: Extention of the main road on pilotis, for serving as public space. Right: The doubtful supporting of the central Langadia square.

Ωστόσο κάποια μονοπάτια έχουν καταπατηθεί ή χαθεί μέσα στη βλάστηση ώντας σε αγρηστία, ενώ γενικώς οι γειτονιές έχουν υποβαθμιστεί, καθώς έχει χαθεί αρκετό από το κτηριακό δυναμικό των Λαγκαδίων και οι αντίστοιχοι «πυκνωτές χρήσεων». Το γεγονός αυτό οδήγησε στη σταδιακή υποβάθμιση και απαξίωση του δημόσιου χώρου στις μέρες μας, αφού έχει ατονήσει το πλέγμα κινήσεων πεζών και δεν υπάρχει ένα σαφές δίκτυο να τις υποστηρίξει.

Αντίθετα κυριαρχεί στον ιστό το δίκτυο κίνησης οχημάτων. Η παλαιά εθνική οδός διασχίζει ακόμη τον οικισμό, προκαλώντας κυκλοφοριακό φόρτο, θόρυβο και αισθητική υποβάθμιση. Παλαιότερες προσπάθειες εύρεσης νέων δημόσιων ζωτικών χώρων, οδήγησαν σε προβληματικές επιλύσεις: Οι κύριες πλατείες αποτελούν πλευρικές επεκτάσεις κύριας οδικής αρτηρίας και στηρίζονται πάνω σε πιλοτί, με πολύ άσχημο αντίκτυπο στη γενική εικόνα του οικισμού (Εικ. 6,7). Οι χώροι αυτοί δε λειτουργούν προς όφελος των κατοίκων, αφού έχουν καταληφθεί εξολοκλήρου από τραπεζοκαθίσματα και σταθμευμένα αυτοκίνητα.

## Αρχιτεκτονική ανάλυση

### α) Τα παλαιά κτήρια

Τα παραδοσιακά σπίτια των Λαγκαδίων ανήκουν στο συνηθισμένο αρχιτεκτονικό τύπο ορεινής κατοικίας στην Πελοπόννησο<sup>10</sup>. Το κτήριο αποτελείται από ένα λίθινο καθαρό ορθογωνικό όγκο, οι διαστάσεις του οποίου προκύπτουν κατά πλάτος από το βέλτιστο – οικονομικά και στατικά- μήκος της διαθέσιμης ξυλείας (Εικ.8). Η απότομη κλίση του εδάφους στα Λαγκάδια επέβαλλε τη χωροθέτηση των κτηρίων με τον επιμήκη άξονα κάθετο στις υψομετρικές καμπύλες. Υπάρχουν βέβαια εξαιρέσεις. Συνήθως τα εμπορικά καταστήματα, για να έχουν τον μέγιστο αριθμό ανοιγμάτων στην πρόσοψη χτίζονταν με τη μεγάλη διάστασή τους παράλληλα στην κατωφέρεια<sup>11</sup>. Ως αποτέλεσμα κάθε οίκημα είναι ισόγειο στα ανάντη και στον κάτω δρόμο συνήθως έχει ύψος δύο ή τριών πατωμάτων.

Το αντίκτυπο σε πολεοδομική κλίμακα ή στο τοπίο είναι να ξεπροβάλλουν από το έδαφος υψίκορμες λίθινες κατασκευές ομοίου πλάτους και με ίδιο κατά κανόνα προσανατολισμό λόγω της πλαγιάς (Εικ. 1,3).

<sup>10</sup> Βλ. ενδεικτικά Πετρονώτη (1989), και Cooper (2002). Ειδικά για την ευρύτερη περιοχή των Λαγκαδίων βλ.

Μπενεχούτσου (1977).

<sup>11</sup> Διεξοδική έρευνα για την αρχιτεκτονική των κατοικιών στα Λαγκάδια έχει γίνει από φοιτητές της Αρχιτεκτονικής Σχολής του ΕΜΠ στο πλαίσιο του προπτυχιακού μαθήματος: Αρχιτεκτονικός Σχεδιασμός 5Α : Ανάλυση παραδοσιακών κτηρίων και συνόλων, κατά τα ακαδ. έτη 2012-2014.



**Εικόνες 8,9,10.** Αριστερά: Παλιό σπίτι στα Λαγκαδία με κατάστημα στο ισόγειο. Μέση: Αλλοίωση κτηρίου με εκτεταμένες προσθήκες από οπλισμένο σκυρόδεμα. Δεξιά: Νέα, μη συμβατή με το γύρω περιβάλλον οικοδομή.

**Foto 8,9,10.** Left: An old vernacular house at Langadia, with a store on the ground floor. Middle: An old house

Ας σημειωθεί πως στα Λαγκαδία παρατηρείται σε μεγάλο βαθμό η μορφολογική διαφοροποίηση των δημόσιων κτηρίων, τα οποία λόγω μεγέθους λειτουργούν ως τοπόσημα και αποτελούν στοιχεία ταυτότητας του οικισμού, με χαρακτηριστικότερο ίσως το εμβληματικό Γυμνάσιο των Λαγκαδίων.

### **β) Νεώτερα κτήρια και αλλοίωση του ιστορικού δομημένου περιβάλλοντος**

Στα νεώτερα κτήρια η χρήση του οπλισμένου σκυροδέματος και τα νέα εισηγμένα πρότυπα κατοίκησης από τις πόλεις οδήγησαν στην παραγωγή κατοικιών με εντελώς άλλη σύλληψη: Η κάτοψη, ελευθερωμένη από τεχνικές δεσμεύσεις μεγέθους, επεκτείνεται χωρίς κάποια νομοτέλεια και έχει σχήμα που υπακούει στο τυχαίο των επιλογών του εκάστοτε ιδιοκτήτη. Εξώστες περιτρέχουν το κτήριο σε κάθε στάθμη, καθιστώντας μη αναγνωρίσιμο τον ήδη «φλύαρο» γενικό όγκο του (Εικ. 10).

Οι οικοδομές συνήθως φορούν ένα «παραδοσιακό ένδυμα» με κακής ποιότητας λίθινες επενδύσεις, μιμήσεις πώρινων πλαισίων στα υπερμεγέθη ανοίγματα και γενικώς παρατηρείται – όπως άλλωστε και στην υπόλοιπη χώρα - μια ατυχής αναπαραγωγή μορφών της λαϊκής αρχιτεκτονικής. Ως αποτέλεσμα τα νέα κτήρια, που απαρτίζουν το 1/3 του συνόλου, στην πλειονότητά τους δεν εντάσσονται στο γύρω περιβάλλον τους και λόγω μεγέθους έχουν σοβαρό αντίκτυπο στην γενική εικόνα του οικισμού.

### **γ) Επεμβάσεις σε παλαιά κελύφη**

Ταυτοχρόνως, τα παλαιά σπίτια υφίστανται ποικίλες επισκευές, που μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως εξής: α) Επιφανειακές, β) προσθήκης όγκου και γ) δομικές, δηλαδή στον φορέα.

Η χρήση των νέων υλικών στις επεμβάσεις γίνεται με αντισυμβατικό τρόπο, χωρίς μέριμνα για το αυθεντικό κατασκευαστικό σύστημα ή τον αρχικό όγκο του υφιστάμενου κελύφους (Εικ.9). Τα δεδομένα από την επί τόπου έρευνα επιβεβαίωσαν ποσοτικά, ότι φαίνεται εξόφθαλμα από μακριά: Η αξία παλαιότητας του οικισμού έχει χαθεί. Δεν μπορεί να υποβάλλει την ιστορική του διάσταση, να δείξει με άλλα λόγια πόσο παλιός είναι, όπως άλλοι ιστορικοί οικισμοί της ευρύτερης περιοχής (Δημητσάνα, Στεμνίτσα, Καρύταινα κ.ά.). Σε αυτό δεν φταίει το κτηριακό απόθεμα: Με κάτι παραπάνω από τα μισά σπίτια να είναι ηλικίας από 75-250 ετών, θα έπρεπε να αναδεικνύεται αμέσως η αξία παλαιότητας του οικισμού. Η φύση όμως της ανανέωσης όλου αυτού του δυναμικού και η κραυγαλέα παρουσία των νεώτερων κατασκευών, οι οποίες τραβούν την προσοχή θέλοντας και μη, παγίωσαν τη σημερινή εικόνα των Λαγκαδίων προς τη λάθος κατεύθυνση.



### **Λειτουργικά χαρακτηριστικά οικισμού, χρήσεις γης**

Όσον αφορά στα λειτουργικά χαρακτηριστικά του οικισμού, η έρευνα πεδίου και οι συνεντεύξεις με τους κατοίκους, έδειξαν πως η ενασχόληση με τη γη έχει σε μεγάλο βαθμό υποχωρήσει, ενώ το εμπόριο και η παροχή υπηρεσιών, κυρίως τουριστικού χαρακτήρα, είναι πλέον κυρίαρχες οικονομικές δραστηριότητες.

Επίσης σημαντικές για τη ζωή του οικισμού είναι εκδηλώσεις κοινωνικού χαρακτήρα, που προσελκύουν επισκέπτες: Θρησκευτικές γιορτές, τοπικά πανηγύρια, το Λαγκαδινό καρναβάλι, μουσικές συναυλίες ή εκδηλώσεις που συνδέονται με ιστορικά γεγονότα, οι οποίες οργανώνονται από τις δημοτικές αρχές σε συνεργασία με τοπικούς συλλόγους.

Το αποτύπωμα της ανθρώπινης δραστηριότητας σήμερα στον οικισμό διαφαίνεται στην κατανομή των χρήσεων γης: Πέραν της κατοικίας, οι υπόλοιπες χρήσεις συγκεντρώνονται σε δύο κύριες περιοχές: Στον Κεντρικό δρόμο και στο γραμμικό άξονα στη Λεύκα. Ο πυρήνας του Πάνω Μαχαλά είναι αμιγώς τοπικού χαρακτήρα. Αντίθετα το κέντρο που αναπτύσσεται εκατέρωθεν του εθνικού οδικού άξονα, συγκεντρώνει χρήσεις, που αναφέρονται κατά κύριο λόγο σε επισκέπτες και ταξιδιώτες.

### **Ισχύον νομοθετικό πλαίσιο προστασίας - Πραγματοποιημένες μελέτες**

#### **α) Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακός οικισμός**

Τα Λαγκάδια έχουν χαρακτηριστεί παραδοσιακός οικισμός με διάταγμα του 1978<sup>12</sup> και σήμερα είναι ένας από τους 23 παραδοσιακούς οικισμούς του δήμου Γορτυνίας<sup>13</sup>.

Το διάταγμα αποτελεί στην ουσία το βασικό πλαίσιο προστασίας του συνόλου του οικισμού. Εκτός από τον καθορισμό όρων δόμησης, περιέχει μια σειρά από οδηγίες και απαγορευτικές διατάξεις, με στόχο την προστασία του γενικού χαρακτήρα αλλά και τα μορφολογικά στοιχεία των κτισμάτων.

Από το σύνολο των κτηρίων στα Λαγκάδια, τρία έχουν κυρηχθεί διατηρητέα στον οικισμό, όλα από το Υπουργείου Πολιτισμού<sup>14</sup>.

#### **β) Γενικότερες διατάξεις προστασίας**

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ν. 4067/12) παρέχει τα κατάλληλα εργαλεία για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς: Θέσπιση ειδικών όρων δόμησης, μορφολογικών περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας. Επίσης δίνει τη δυνατότητα να χαρακτηρίζονται διατηρητέα, όχι μόνο μεμονωμένα κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων, αλλά και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως επίσης και στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου: Αυλές, κήποι, κρήνες, πλατείες, διαβατικά, λιθόστρωτα, που βρίσκονται εντός ή εκτός των οικισμών. Μπορεί ακόμα να χαρακτηρίζεται διατηρητέα η χρήση του ακινήτου<sup>15</sup>.

12 Περί χαρακτηρισμού ως «Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών», (ΦΕΚ 594Δ/13-11-1978). Συνολικά χαρακτηρίζονται 416 οικισμοί σε όλη την Ελλάδα. Αποτελεί τον πρώτο και μαζικότερο χαρακτηρισμό οικισμών στην Ελλάδα. Ακολουθεί (σε πλήθος οικισμών) ο χαρακτηρισμός οικισμών του νομού Κυκλάδων (ΦΕΚ 504Δ/14-7-1988) με συνολικά 115

χαρακτηρισμούς οικισμών.

13 Πρόκειται για τους οικισμούς: Αγρίδι, Ατσίλοχο, Βαλτεσίνικο, Βλόγγος, Βλαχορράπτης, Βυζίκι, Βυτίνα, Δημητσάνα, Ελάτη, Ζάτουνα, Ζιγοβίσι, Καρίταινα, Κοντοβάζαινα, Λαγκάδια, Λάστα, Λευκοχώρι, Μαγούλιανα, Μελισσόπετρα, Παράλιον Άστρους, Παραλογοί, Πυργάκι, Ράδος, Στεμνίτσα. (πηγή: ηλεκτρονικό αρχείο παραδοσιακών οικισμών και διατηρητέων κτιρίων ΥΠΕΚΑ – η αναζήτηση έγινε με βάση τους πρώην δήμους που απαρτίζουν σήμερα το δήμο Γορτυνίας)

14 Το πρώτο η οικία των Δεληγιαννέων με ΦΕΚ 281Β – 29.12.1956, το δεύτερο ιδιοκτησίας Ελένης Ι. Μπούκουρα, ΦΕΚ 271Β – 18.5.1982, και το τρίτο ιδιοκτησίας Π. Καγιούλη και Ι. Μανιάτη, ΦΕΚ 222 ΑΑΠ – 29.12.2006

### γ) Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Λαγκαδίων

Το 1987 εγκρίνεται το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του οικισμού των Λαγκαδίων<sup>16</sup>. Η πολεοδομική οργάνωση γίνεται για πληθυσμιακό μέγεθος της τάξης των 1000 κατοίκων<sup>17</sup>. Εντάσσονται αραιοδομημένες και αδόμητες εκτάσεις πέραν του πραγματικού ορίου του οικισμού και προτείνεται επέκταση σχεδίου πόλης νοτιοδυτικά, με χρήση τουρισμού, χωρίς όμως αυτό να υπαγορεύεται από αντίστοιχη ανάγκη. Σημειώνεται πως το επόμενο βήμα, που αποτελεί η εκπόνηση μιας πολεοδομικής μελέτης δεν έγινε ποτέ.

### SWOT ανάλυση

Η ανάλυση και αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης παρουσιάστηκε με τη μέθοδο SWOT, η οποία οδηγεί επίσης σε αντίστοιχους άξονες προτάσεων. Η SWOT ανάλυση περιλάμβανε τις εξής θεματικές ενότητες:

Γεωγραφική θέση: Το πιο σημαντικό ζήτημα που θα επηρεάσει τα Λαγκάδια είναι η παράκαμψή τους από το εθνικό δίκτυο. Μέχρι τώρα ο οικισμός αποτελούσε αναγκαστικό τους από το εθνικό δίκτυο<sup>18</sup>. Μέχρι τώρα ο οικισμός αποτελούσε αναγκαστικό πέρασμα για τους επισκέπτες, γεγονός που προκαλούσε εφησυχασμό στους ντόπιους επιχειρηματίες. Με τα νέα δεδομένα τα Λαγκάδια θα πρέπει να ανακαλύψουν εκ νέου μια ταυτότητα, μια δέσμη στοιχείων ετεροπροσδιορισμού που θα τα αναδείξει σε αυτόνομο προορισμό, εύκολα προσβάσιμο.

Φυσικό περιβάλλον: Υψηλής ποιότητας με αξιόλογο οικοσύστημα και περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Παρέχει πληθώρα από μονοπάτια, που μπορούν να αναδειχθούν σε φυσιολατρικές διαδρομές, ενώ σημαντική είναι η δυνητικά καλλιεργήσιμη γη.

Ιστορική και πολιτιστική κληρονομιά, άυλη πολιτιστική κληρονομιά: Σημαντική είναι η ιστορία και παράδοση των Λαγκαδινών μαστόρων, όπως και το πλούσιο κτηριακό απόθεμα του οικισμού. Η ανάδειξη της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς μπορεί να ωθήσει την οικονομία σε τομείς που έχουν άμεση ή έμμεση σχέση με αυτή.

Κοινωνική δομή: Ο πληθυσμός μειώνεται Αφορμές και κίνητρα για άλλες παραγωγικές δραστηριότητες δεν υπάρχουν, παρόλο που οι προσφερόμενοι τομείς είναι δυνητικά πολλοί.  
Οικονομία: Ο τόπος βασίζεται κυρίως σε παρωχημένες μορφές τουρισμού. Υπάρχουν όμως νέες προοπτικές, όπως ο καινοτόμος πρωτογενής και δευτερογενής τομέας παραγωγής, που μπορούν να συνδυαστούν με εναλλακτικές μορφές τουρισμού. (οικοτουρισμός, αγροτουρισμός κ.ά).

Η SWOT ανάλυση περιλάμβανε επίσης τις ενότητες των τεχνικών-κοινωνικών υποδομών και του νομοθετικού πλαισίου, που χάρην συντομίας δε θα παρουσιαστούν.

### Γ. Προτάσεις για την ολοκληρωμένη προστασία και ανάπτυξη των Λαγκαδίων

Τα Λαγκάδια έχουν απολέσει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ταυτότητας, όπως την ιστορική αξία των παραδοσιακών σπιτιών, την οικιστική πυκνότητα, την αλληλουχία των ζωντανών γειτονιών μέσα από πολυσύχναστους εμπορικούς δρόμους με τα καλντερίμια κ.ά.

Αντίθετα γειτονικοί οικισμοί έχουν αναδείξει τα ιδιάζοντα χαρακτηριστικά τους, πάνω στα οποία οικοδόμησαν μια ταυτότητα. Ως αποτέλεσμα σήμερα αποτελούν πόλο έλξης και είναι ανταγωνιστικότεροι στην προσέλευση νέου μόνιμου πληθυσμού ή επισκεπτών. Υπό αυτές τις συνθήκες ο οικισμός των Λαγκαδίων χρειάζεται επανενεργοποίηση για την αναζωογόνηση του, με στόχο την προσέλκυση νέων κατοίκων και επισκεπτών. Τα Λαγκάδια να αποτελέσουν προορισμό και όχι πέρασμα.

<sup>16</sup> Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του οικισμού Λαγκαδίων του Δήμου Λαγκαδίων (Ν.Αρκαδίας), ΦΕΚ

222 Δ / 13.03.1987

<sup>17</sup> Στην απογραφή του 2001 απογράφονται 704 κάτοικοι, ενώ το 2011 355. (πηγή : open data gortynia)

Η απάντηση στο παραπάνω διακυβεύματα βασίζεται σε δύο άξονες προτάσεων που σχετίζονται με την προστασία της φυσιογνωμίας των Λαγκαδίων αφενός και με τη διατυπώση αναπτυξιακών προτάσεων αφετέρου.

### **Προτάσεις θεσμικής προστασίας για τα Λαγκάδια**

Μια σειρά από προτεινόμενες νομοθετικές ρυθμίσεις έχουν σκοπό να συμβάλλουν στην προστασία του αρχιτεκτονικού συνόλου, τη διαφύλαξη της ιστορικής αξίας του οικισμού και την ανάδειξη της σχέσης του με το φυσικό περιβάλλον.

Οι κυριότερες προτεινόμενες διατάξεις για την προστασία του οικισμού είναι:

Α. Κήρυξη οικισμού ως παραδοσιακού με επανακαθορισμό ορίων οικισμού και οριοθέτηση ζωνών προστασίας φυσικού περιβάλλοντος.

Β. Ειδικό διάταγμα για τον καθορισμό όρων δόμησης και χρήσεων γης στα Λαγκάδια

Γ. Κήρυξη μεμονωμένων σημαντικών κτηρίων και άλλων στοιχείων (Εικ. 11)

Δ. Διοικητικές πράξεις για τη ρύθμιση κυκλοφορίας και για τη σταδιακή άρση των αλλοιώσεων στα κτίσματα.

### **Προτάσεις ανάπτυξης για τα Λαγκάδια**

Η έμφαση μόνο στην προστασία είναι καταδικασμένη αν δε συμπορεύεται με προτάσεις ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων και στην ουσιαστική αποδέσμευση από την κακώς νοούμενη «παραγωγική ατμομηχανή» της οικοδομής.

Με σεβασμό στην ιστορική διάσταση του τόπου, στη διατήρηση και πρωτίστως στην ανάδειξη της υλικής και άυλης κληρονομιάς, βασική αρχή είναι η επανασύσταση της ταυτότητας των Λαγκαδίων:

Οι διεθνείς συμβάσεις για την προστασία και ανάδειξη των παραδοσιακών ιστορικών τόπων, εστιάζουν πλέον στην άυλη κληρονομιά και δίνουν έμφαση στις ντόπιες τεχνογνωσίες και παραδοσιακά επαγγέλματα, σε μια προσπάθεια να τις εντάξουν σε ένα πλαίσιο αειφόρου ανάπτυξης<sup>19</sup>. Σε αυτή την κατεύθυνση κινείται η έννοια των «δημιουργικών πόλεων και οικισμών» (creative cities, creative villages), που δεν αναφέρεται μόνο στα κτήρια αλλά και σε σύμβολα, δραστηριότητες, τοπικά προϊόντα παραδοσιακών τεχνικών, υπηρεσιών κ.ά. Η ανάδειξη όλων αυτών με τον σχεδιασμό ενός κεντρικού θεματικού άξονα έχει στόχο την προσέλκυση κατοίκων και επαγγελματιών, οι οποίοι ασχολούνται σε σχετικούς κλάδους.

Σε αυτό το πλαίσιο η ταυτότητα των Λαγκαδίων πρέπει σήμερα, να επαναπροσδιοριστεί:

*«Δεν περιμένουμε πια μπουλούκια μαστόρων να ξεκινήσουν από τον οικισμό και να χτίσουν την οικουμένη. Αντιθέτως καλούμε ομάδες μαστόρων να έρθουν στα Λαγκάδια».*

Στόχος είναι λοιπόν τα Λαγκάδια να γίνουν ένας πρότυπος οικισμός μελέτης, διαχείρισης και παραγωγής πρώτων υλών, προϊόντων, τεχνογνωσίας και εφαρμογής τεχνικών παραδοσιακών ή καινοτόμων στις αποκαταστάσεις κτηρίων.

Από τη μια η παραγωγή, και από την άλλη η εκπαίδευση με την παροχή τεχνικών και μεθόδων, θα συντελέσουν μαζί στην ανάδειξη της φυσιογνωμίας των Λαγκαδίων και θα επισφραγίσουν την ανανεωμένη τους ταυτότητα, αναβαθμίζοντας το υφιστάμενο κτηριακό δυναμικό.

### **Κέντρο Έρευνας Εκπαίδευσης, Ανάπτυξης και Προώθησης Παραδοσιακής Οικοδομικής Τεχνογνωσίας**

Βασικός πυλώνας της οικονομίας του τόπου, προτείνεται να είναι ο δευτερογενής τομέας παραγωγής, συνεπικουρούμενος από την έρευνα της τοπικής τεχνογνωσίας πάνω στις ιστορικές κατασκευές. Ο συντονισμός του όλου εγχειρήματος προτείνεται να γίνει από έναν εξειδικευμένο φορέα: Το Κέντρο Έρευνας Εκπαίδευσης, Ανάπτυξης και Προώθησης

19 Βλ. Κλαμπατσέα-Κολώνια-Αυγερινού (2006), σ. 149 - 164

Παραδοσιακής Οικοδομικής Τεχνογνωσίας (ΚΕΕΑΠΠΟΤ, εφεξής Κέντρο).

Πρόκειται για μια δημοτική επιχείρηση έρευνας, κατάρτισης και ανάπτυξης σε σύμπραξη με ένα δημόσιο ανώτατο εκπαιδευτικό ίδρυμα ή δημόσιο ερευνητικό φορέα. Είναι ένας οργανισμός με έντονα κοινωφελή και μη κερδοσκοπικό χαρακτήρα. Σκοπός του Κέντρου είναι:

- Έρευνα, καταγραφή και διάδοση της γνώσης που σχετίζεται με τις παραδοσιακές κτηριακές κατασκευές.
- Αξιοποίησή της τεχνογνωσίας σε καινοτόμες και συμβατές μεθόδους αποκατάστασης και συντήρησης ιστορικών κτηρίων με υποδειγματικό τρόπο.
- Κατάρτιση σε επαγγελματίες τεχνίτες από τον κλάδο των κατασκευών και την πιστοποίησή τους για εξειδικευμένα έργα αποκαταστάσεων.
- Υποστήριξη μικρών βιοτεχνικών εργαστηρίων και παροχή πιστοποίησης των παραγόμενων προϊόντων.
- Εξωστρέφεια: Δράσεις για την ανάδειξη της ιστορικής μνήμης, να και ενίσχυση τουριστικού χαρακτήρα του οικισμού, όπως, εκθέσεις σεμινάρια, υπαίθριες δραστηριότητες κλπ). Οι δραστηριότητες του Κέντρου προτείνεται να αναπτυχθούν σε διαδοχικές φάσεις (Πιν. 1):
- Α΄ φάση: Συγκρότηση της παραγωγικής δραστηριότητας, μέσω του συμβουλευτικού-αναπτυξιακού χαρακτήρα του Κέντρου. Μελέτες, έρευνας και καταγραφής της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής δραστηριότητας, μεθόδων, τεχνοτροπιών και υλικών. Αυτές θα αποτελέσουν το αρχικό υπόβαθρο τεχνογνωσίας, με βάση την οποία θα γίνει συγκρότηση των πρώτων βιοτεχνικών μονάδων.
- Β΄ φάση: Συγκέντρωση οικονομικών πόρων από τρίτους. Ταυτόχρονη ανάδειξη των Λαγκαδίων μέσα από την προβολή του Κέντρου με την πολιτιστική-τουριστική διάστασή του.
- Γ΄ φάση: Ενίσχυση ερευνητικού τομέα στην κατεύθυνση των καινοτόμων προϊόντων, που θα καταστήσουν το Κέντρο ανταγωνιστικό. Ταυτόχρονα καθοδηγητικός χαρακτήρας σε αναπλάσεις συνόλων και αποκαταστάσεις μεμονωμένων ιστορικών κτηρίων, που εξασφαλίζει την ουσιαστική προστασία και ανάδειξη του ιστορικού οικιστικού συνόλου.

Σύμφωνα με το πνεύμα διάχυσης των χρήσεων στον οικισμό και επαναλειτουργίας των επιμέρους κέντρων του, προτείνεται η στέγαση επιμέρους λειτουργιών του Κέντρου σε σημαντικά κτήρια των Λαγκαδίων, τα οποία παραμένουν σήμερα χωρίς χρήση (Εικ. 11).

Η διασπορά νέων χρήσεων στον οικισμό μπορεί να ενισχυθεί με τη χωροθέτηση κοινοφελών και πολιτιστικών λειτουργιών μη σχετιζόμενων με το Κέντρο, αξιοποιώντας το πλούσιο λανθάνον κτηριακό δυναμικό του οικισμού (Εικ. 11).

### **Ευρωπαϊκά Προγράμματα: Βασικές αρχές για την αποτελεσματική άντληση χρηματοδότησης του ΚΕΕΑΠΠΟΤ στα Λαγκάδια**

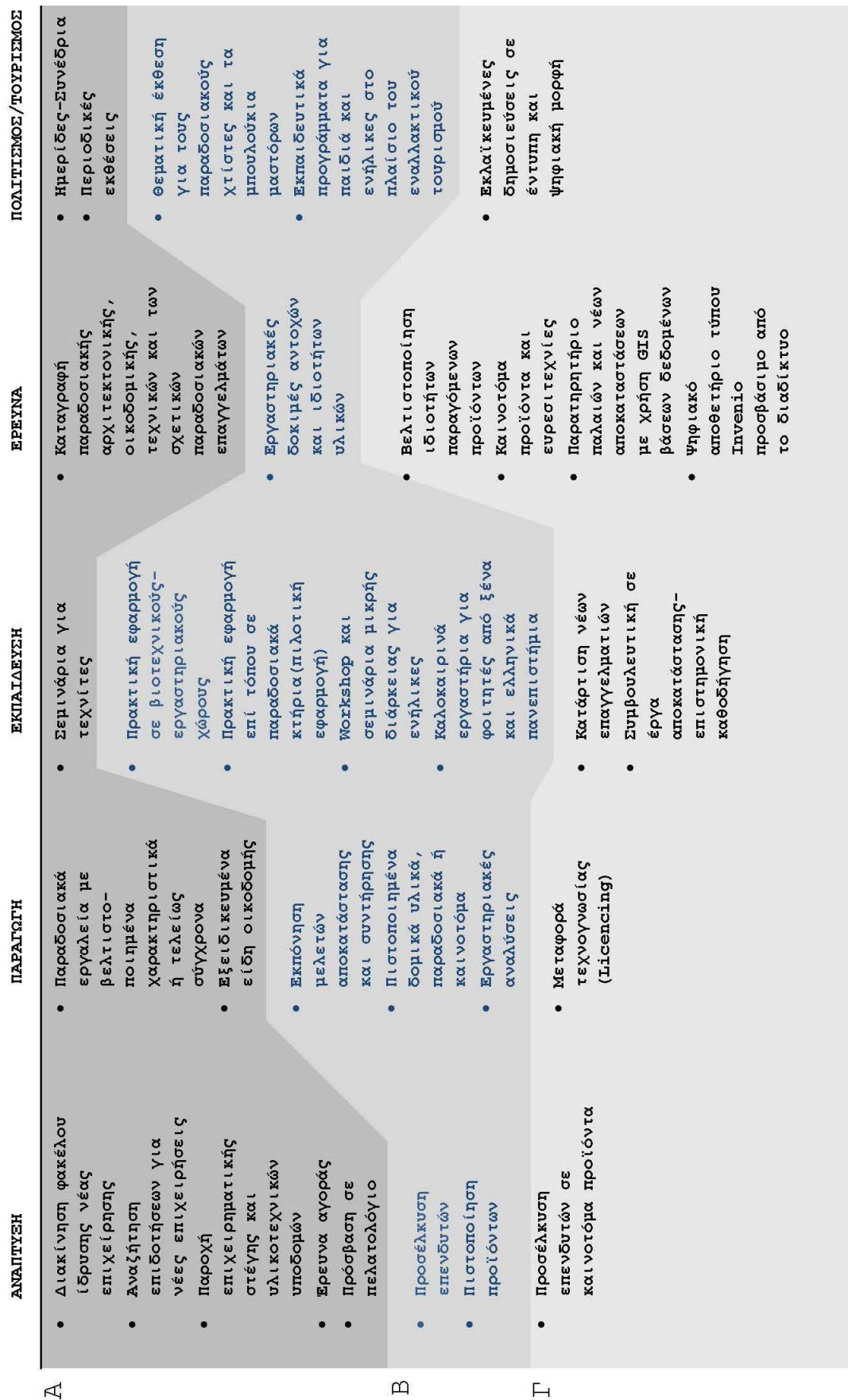
Με δεδομένη την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, οι πόροι της Ευρωπαϊκής Ένωσης αποτελούν το μόνο ουσιαστικό εργαλείο χρηματοδότησης<sup>20</sup>. Είναι λοιπόν αναγκαία η βέλτιστη αξιοποίησή τους με όσο το δυνατόν πολυτομεακό, άρα και πολυταμειακό χαρακτήρα, με μια ολοκληρωμένη δέσμη προτάσεων για τον τόπο, πάντοτε σύμφωνα με τους στόχους της Ευρώπης για το 2020-2021. Τα νέα χρηματοδοτικά προγράμματα κινούνται στους εξής βασικούς άξονες:

- Υιοθέτηση της ολοκληρωμένης προσέγγισης.
- Πολυτομεακή και διαφοροποιημένη ανάπτυξη.

<sup>20</sup> Γενικά περί Ευρωπαϊκών προγραμμάτων, νομολογία, ορισμοί κλπ, στο ΦΕΚ 265 Α, ν.4314 23/12/2014

<sup>21</sup> Όλα τα στοιχεία που παρατίθενται στη συνέχεια αντλήθηκαν από το Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο

Κέντρο Έρευνας Εκπαίδευσης, Ανάπτυξης και Προώθησης Παραδοσιακής Οικοδομικής Τεχνονομίας



Πίνακας 1. Οργανόγραμμα λειτουργιών του προτεινόμενου Κέντρου και αντίστοιχη ομαδοποίηση δραστηριοτήτων σε φάσεις.

Table 1. Activity chart for the proposed Centre and their classification according to different phases of implementation.

- Τοπική ανάπτυξη με πρωτοβουλία και συμμετοχή των τοπικών κοινοτήτων, δηλ. η «εκ των κάτω προς τα άνω» προσέγγιση.
- Εξασφάλιση της συνέργειας μεταξύ των εκπροσώπων της τοπικής αυτοδιοίκησης, της τοπικής οικονομίας και της κοινωνίας των πολιτών.
- Κινητοποίηση και αξιοποίηση όλων των τοπικών δυνάμεων και προώθηση της ενδογενούς ανάπτυξης.

Το Κέντρο δύναται με τον πολυσυλλεκτικό του χαρακτήρα, τόσο από άποψη δραστηριοτήτων, όσο και από τους εμπλεκόμενους φορείς, μπορεί να εξασφαλίσει πόρους από περισσότερα διαρθρωτικά ταμεία της Ευρωπαϊκής Ένωσης στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ 2014-2020, που αφορούν: α) Στην αναβάθμιση υποδομών και φυσικού περιβάλλοντος, β) Στην ενίσχυση της νεοφυούς επιχειρηματικότητας και απασχόλησης των νέων, γ) Στην έμφαση στις καινοτόμες επιχειρήσεις και την ανταγωνιστικότητα.

Ας σημειωθεί πως το Κέντρο μπορεί να αποτελέσει το συντονιστικό όργανο όλων των δράσεων για την εξασφάλιση επιμέρους χρηματοδοτήσεων.

Πέρα από τους πόρους της Ευρωπαϊκής Ένωσης μπορούν να αναζητηθούν επιπλέον πηγές χρηματοδότησης για την εκκίνηση, σε χορηγίες, ιδιωτικά κεφάλαια ή νέες μορφές πόρων όπως το crowd founding 22. Μακροπρόθεσμα προσδοκάται ότι το Κέντρο θα καταστεί αυτοχρηματοδοτούμενο από πόρους που θα απορρέουν από τις ποικίλες δραστηριότητές του.

### **Προτάσεις για τον πρωτογενή τομέα παραγωγής**

Όπως αναφέρθηκε παράλληλα με το δευτερογενή τομέα προτείνεται η ανάπτυξη του πρωτογενούς τομέα παραγωγής, που διαθέτει προοπτικές. Η απουσία μεγάλων γεωργικών εκτάσεων δε βοηθά τη μαζική καλλιέργεια. Μπορεί όμως να δοθεί έμφαση σε νέες κατευθύνσεις όπως, η ανάπτυξη καινοτόμων πιστοποιημένων αγροτικών, δασοκομικών και κτηνοτροφικών προϊόντων, εξαιρετικής ποιότητας, που να διοχετεύονται σε πολύ αποδοτικούς τομείς, όπως τα φαρμακευτικά σκευάσματα, τα παραφάρμακα και τα καλλυντικά.

Οι παραγωγοί μπορούν να εκμεταλλευτούν και τα νέα επιδοτούμενα προγράμματα που τρέχουν και θα τρέξουν στη χώρα μας στην περίοδο 2014 – 2020/23. Χρειάζεται όμως ένας ευρύτερος συντονισμός των ντόπιων παραγωγών αλλά και η συμβολή φορέων του κράτους με συμβουλευτικό και εκπαιδευτικό χαρακτήρα 24, με στόχο την αναδιοργάνωση και βελτιστοποίηση της παραγωγής. Τα παραπάνω μπορούν να επιτευχθούν με τη σύσταση ενός Αγροτικού Συνεταιρισμού για την ευρύτερη περιοχή των Λαγκαδίων ή με ένταξη των παραγωγών στον ήδη υφιστάμενο συνεταιρισμό «Γορτυνίας Γη», επιλογή που είναι ορθότερη καθώς προάγει την συνεργασία επαγγελματιών από περισσότερους οικισμούς.

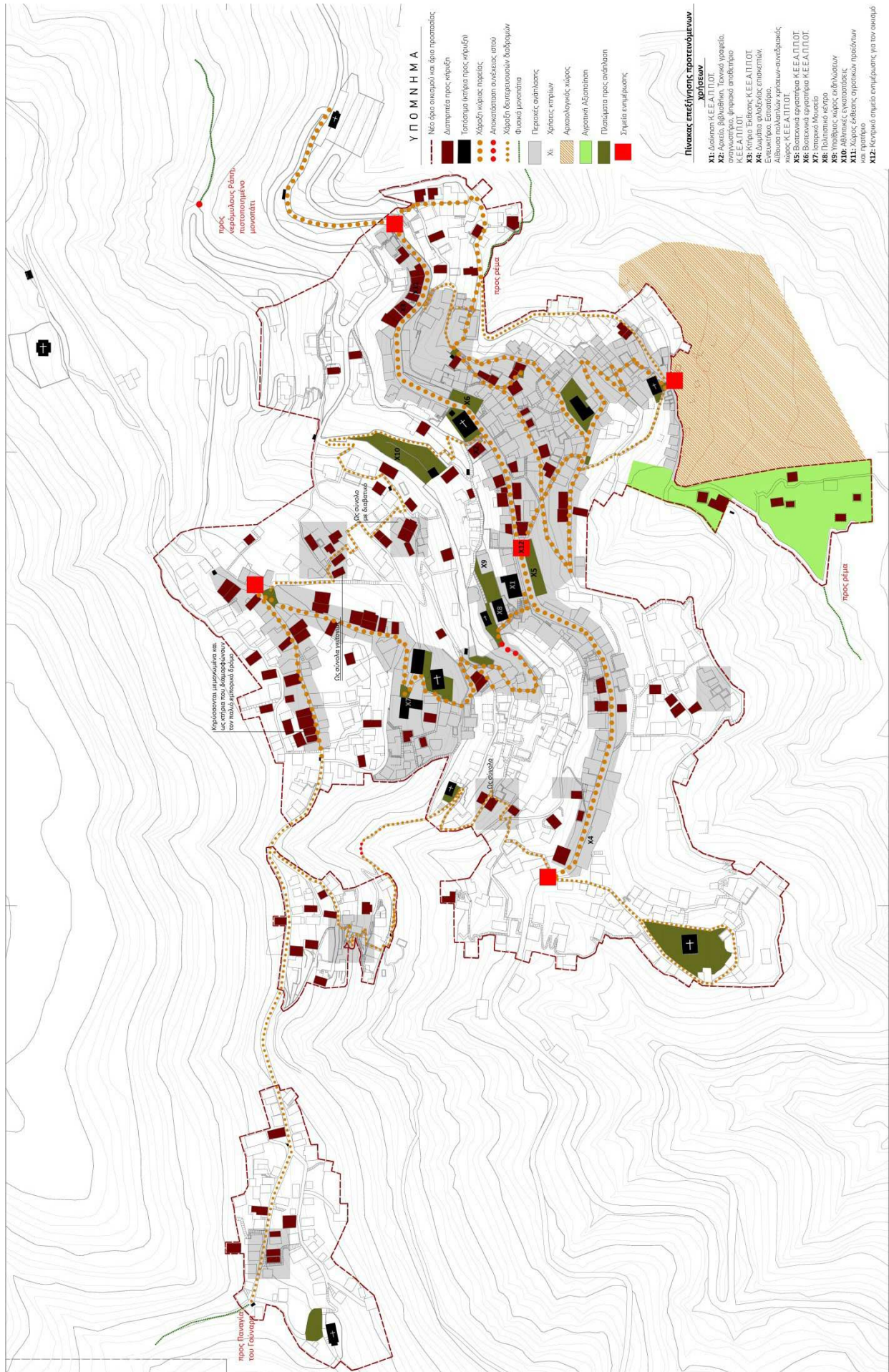
### **Προοπτικές ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού**

Οι υφιστάμενες υπηρεσίες τουρισμού δε μπορούν να χαρακτηριστούν επαρκείς ή ικανοποιητικές, ούτε μακροπρόθεσμα βιώσιμες.

Η ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού, οι οποίες αντιστοιχούν σε ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων, θεωρείται ότι ωφελούν τη διασύνδεση του τουρισμού με την τοπική και περιφερειακή οικονομία (μέσα από την προβολή, αξιοποίηση τοπικών προϊόντων και υπηρεσιών αλλά και την αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων της πολυδραστηριότητας, πολυα-  
22 Στα Ελληνικά συμμετοχική χρηματοδότηση ή χρηματοδότηση από το πλήθος Βλ. Νίκου Κοντιζά, Έλενας Παπαχρήστου, «Το crowd founding στην Ελλάδα», [www.capital.gr](http://www.capital.gr). Πρόκειται για χρηματοδοτικό εργαλείο, που χρησιμοποιήθηκε με μεγάλη επιτυχία από τη Δημοτική Βιβλιοθήκη της Βέροιας για την επέκταση των εγκαταστάσεών της.

23 Τη συστηματική απορρόφηση των παραπάνω πόρων στοχεύει η Πανελλήνια Ένωση Νέων Αγροτών-ΠΕΝΑ, η οποία συντάσσει αυτήν την περίοδο την πρόταση ΥΠΑΙΘΡΟΣ 2020. Πρόκειται για πρόγραμμα της Γενικής Γραμματείας Νέας Γενιάς για την Επιστημονική Υποστήριξη Νέων Αγροτών, <http://www.neoiagrotos.gr/>

24 Βλ. ενδεικτικά: ΤΕΙ Πειραιά, Επιστημονική υποστήριξη νέων αγροτών, Οδηγός καινοτόμων τρόπων



**Εικόνα 11.** Προτεινόμενο σχέδιο γενικής διάταξης για τον οικισμό των Λαγκαδίων.  
**Foto 11.** Proposed masterplan for Langkadia settlement.

πασχόλησης που απαντώνται σε οικισμούς της υπαίθρου<sup>25</sup>. Ο οικισμός των Λαγκαδίων διαθέτει μια σειρά από θετικά χαρακτηριστικά, που με κατάλληλη ανάδειξη μπορούν να υποστηρίξουν ποικίλες μορφές εναλλακτικού τουρισμού.

Προς αυτή την κατεύθυνση έχουν ήδη γίνει σημαντικά βήματα με τη δημιουργία και πιστοποίηση φυσιολατρικών μονοπατιών στην ευρύτερη περιοχή. Ο μνημειακός πλούτος της Γορτυνίας και του οικισμού των Λαγκαδίων, είναι το απαραίτητο σύνολο κόμβων-σημείων ενδιαφέροντος για τη λειτουργία περιηγητικών δικτύων. Η σύνταξη κατάλληλων οδηγών σε έντυπη μορφή και η δημιουργία νέων έξυπνων εργαλείων ψηφιακής περιήγησης μέσω κινητού τηλεφώνου, μπορούν να δώσουν άλλη διάσταση στην ταξιδιωτική εμπειρία του επισκέπτη.

### **Προς ένα όραμα για το μέλλον των Λαγκαδίων**

Τα νομοθετικά μέτρα προστασίας, οι κατευθυντήριες προτάσεις για την ανάπτυξη και ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός σε πολεοδομική αλλά και κτηριακή κλίμακα αποτελούν μια ολοκληρωμένη απάντηση στο σύνολο των προβλημάτων του οικισμού.

Τα Λαγκάδια δύναται να αποτελέσουν ένα υψηλής ποιότητας περιβάλλον για κατοίκους και επισκέπτες. Με συντονισμένους όλους τους παραγωγικούς τομείς στο να συμπράττουν και να συνεπικουρούν ο ένας στον άλλο, θα μπορούν να είναι σε θέση να εξάγουν συστηματικά όλο τον πλούτο σε τεχνογνωσία, υλικά, πρότυπα. Τα Λαγκάδια προσδοκάται έτσι, πως θα αποτελέσουν έναν από τους ισότιμους πόλους ενός ευρύτερου ελκυστικού δικτύου οικισμών στην Γορτυνία, που συλλειτουργούν και αλληλοϋποστηρίζονται, ο κάθε ένας συμβάλλοντας με τα ιδιαίτερα στοιχεία ταυτότητάς του, στο συνολικό ιστορικό-πολιτιστικό-περιβαλλοντικό αφήγημα της Γορτυνίας.

### **Βιβλιογραφία**

- Αγγελίδη Μηνά (2000), *Χωροταξικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη*, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα
- Γούδα Αναστάσιου (1875), *Βίοι παράλληλοι, Τόμος ΣΤ': Πολιτικοί άνδρες*, Εκ του Τυπογραφείου Νικήτα Γ. Πάσσαρη
- Κανδηλώρου Τάκη (1898), *Η Γορτυνία, Τυπογραφείο Ανδρέου Β. Πασχά*, Πάτρα 1898
- Καρύδη Δημήτρη (1988), *Συγκρότηση και εξέλιξη των ελληνικών πόλεων (15ος-19<sup>ος</sup> αιώνας)*, ΕΜΠ, Αθήνα
- Κίζη Ιωάννη (1994), *Πηλιορείτικη Οικοδομία, Η αρχιτεκτονική της κατοικίας στο Πήλιο από τον 17ο στον 19ο αιώνα*, Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ, Αθήνα
- Κλαμπατσέα - Κολώνια - Αυγερινού (2006), «Τοπικές τεχνογνωσίες και συναφείς δραστηριότητες ως μηχανισμοί διαμόρφωσης σύγχρονων αστικών τοπίων», *Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη*, επιμέλεια Γοσπονδίνη Α., Μπεριάτος Η., Κριτική, Αθήνα
- Μπενεχούτσου Ιωάννη (1977), «Σπίτια της Γορτυνίας», *Το Ελληνικό λαϊκό σπίτι, Φροντιστηριακά έργα, Επιμέλεια Π.Α. Μιχελή*, β' έκδοση, ΕΜΠ, Αθήνα
- Παπαγιώργη Κωστή (2001), *Κανέλλος Δεληγιάννης*, Εκδόσεις Καστανιώτη, Αθήνα
- Πετρονάτη Αργύρη (1975), *Οικισμοί και αρχιτεκτονικά μνημεία στην ορεινή Γορτυνία*, ΤΕΕ, Αθήνα
- Πετρονάτη Αργύρη (1989), «Αρκαδία», *Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική, τ. 4, Πελοπόννησος Α'*, Μέλισσα, Αθήνα
- Πετρονάτη Αργύρη (2014), «Ιστορία ίδρυσης Λαγκαδίων και μύηση των Λαγκαδινών στην οικοδομική», *Έκδοση Κίνησης Πολιτών "Άνθη της Πέτρας"*, Λαγκάδια/ Θεσσαλονίκη 2014
- Τσαφάρα Βασιλείου (1963), *Λαογραφικά Γορτυνίας*, Αθήνα
- Cooper Frederick (2002), *Houses of the Morea, Τα σπίτια του Μορέα*, Εκδοτικός Οίκος Μέλισσα, Αθήνα

<sup>25</sup> Αγγελίδη (2000), σ.



## **The Langadia settlement at Gortynia, Peloponnesos: Intergrated strategies for preservation and development of a historic locus**

**El. Maistrou**, Professor NTUA, Dean at the School of Architecture

**El. Constantinidou**, Assistant Professor NTUA

**M. Basila, E. Basileiou, B. Daskalakis, I. Kabbada, E. Kamodou, B.**

**Katsiboulas, M. Kilia, A. Koubouli, I. Kourouni, M. Kostagianni, E.**

**Marabelia, D. Bartzis, N. Papailiou, M. Pateraki**

Post graduate alumni students “Protection of Monuments”, NTUA

### **Abstract**

This paper copes with the Langadia settlement at Gortynia, Peloponnesos and presents proposals for integrated protection and development, regarding the place's unique characteristics of identity. Analysis and evaluation of the current state were mainly based on field work. Processing of the available data resulted in producing series of theme maps presenting different aspects such as: Natural environment, urban patterns, public space, state of preservation of vernacular houses, demographics, economic activities, legislation. SWOT analysis was a method implemented for better presenting the actual state of the settlement and aided in the main directives of proposals. The analysis of the settlement has led to the following conclusions: Langadia is a place with a particular historic background, especially due to the action of the local mason builders, who dominated among other Greek masons guilds for over a century. Regarding the built environment, the urban pattern of the settlement, preserves its main characteristics. However, the public space is fragmental and generally not in use, due to lack of basic design, urban infrastructures and land uses. Many of the old buildings are preserved, but they are either in a poor condition of preservation or badly restored. Contemporary buildings cannot be considered as part of the historic built environment, proving that the building legislation so far was inadequate.

The degradation of the built environment and obsolete tourism services (one of the inhabitants' main economic activities), are the main drawback for Langadia, which cannot compete with other Gortynia settlements (e.g. Dimitsana, Stemnitsa), which have taken drastically measures for protecting the historic built environment and enhancing unique features of identity, such as traditional productive activities.

Langadia's identity is related to the memory mason builders, whose built works are located throughout the country. This paper is proposing the utilization of this memory as a mean of economic development, rather than approaching it like a museum artifact.

It is suggested here that Langadia's economy could be based on secondary production, assisted by the research of the intangible and material heritage of the place, which is related to historic constructions. The main coordination for this cause is proposed to be done by a specialized organization: The Center for Research, Education, Development and Promotion of Historic Building Technology, with an emphasis on practical applications on restoration works. Thus Lagadia could emerge as a settlement which, manages and produces raw materials, products, know-how and application techniques (traditional or innovative), for building restorations. At the same time, upgrade policies for the primary production and alternative forms of tourism, in parallel with the Centre's activities, all would designate Langadia as an equivalent pole of a larger, attractive network of Gortynia settlements.