

**ΕΙΣΗΓΗΣΗ: ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΟΥΣ  
ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ.  
ΕΛΕΓΧΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ.**

**Δρ. Κων/νος Παρθενόπουλος  
Διπλ. Αρχιτέκτων Μηχανικός, Πολεοδόμος,  
Αρχαιολόγος, Οικονομολόγος και Δ. Ε.  
Γενικός Δ/ντής Υπουργείου Μακεδονίας – Θράκης.**

**ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ**

**Περιεχόμενα**

Έννοια – χαρακτήρας και περιεχόμενο.  
Πολιτισμός – μνημεία – Παραδοσιακές περιοχές – Παραδοσιακά στοιχεία  
Πολιτισμός και Παράδοση – Ο ρόλος της Παράδοσης στην κατεύθυνση της προόδου.  
Παραδοσιακοί οικισμοί – Νομικό καθεστώς προστασίας.  
Διαδικασία ελέγχου της δόμησης σε παραδοσιακούς οικισμούς.

**Διοικητική δράση**



Στρατηγική σύζευξη για την προστασία  
των παραδοσιακών οικισμών.



**Επιστημονική δράση**

**Ανάλυση**

Δε θα σας απλώσω μηχανές και συσκευές με εικονίτσες και διαγράμματα.  
Δε θέλω να σας κοιμίσω. Η ώρα είναι επικίνδυνη και δε θέλω να σας χάσω στην  
αγκαλιά του μορφέα.  
Αντίθετα θα προβληματιστούμε μαζί. Θέλω να απασχολήσω όλο το νου και την  
προσοχή σας. Ο χρόνος είναι λίγος και έχουμε να πούμε τόσα πολλά.

**ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ**

Πολιτισμός – Πολιτιστική κληρονομιά.  
Παράδοση – Παραδοσιακοί τρόποι και πραγματικότητα.  
Η δράση της παράδοσης ως ρεγουλαδόρου της εξέλιξης.  
Λόγοι για το σεβασμό και τη διατήρηση της παράδοσης.  
Πολιτιστικοί  
Ιστορικοί  
Κοινωνικοί  
Ψυχολογικοί

Ένας ολοκληρωμένος τρόπος διατήρησης της παράδοσης είναι οι παραδοσιακοί οικισμοί, τα σύνολα, οι πυρήνες αλλά και τα παραδοσιακά συμπλέγματα.

Η προστασία των παραδοσιακών οικισμών είναι υποχρέωση του κράτους που απορρέει από το Σύνταγμα (άρθρο 24 παρ.6).

«Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το κράτος. Νόμος θα ορίσει τα αναγκαία για τη πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα κατά της ιδιοκτησίας καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών».

Οι παραδοσιακοί οικισμοί ή περιοχές ή σύνολα αποτελούν ιδιάζοντα οικιστικά θέματα αυξημένης προστασίας και για το λόγο αυτό πρέπει να αντιμετωπίζονται με την αρμόζουσα σοβαρότητα από τα Γ.Π.Σ., τα Π.Σ. και τις πολεοδομικές χωροταξικές μελέτες (ειδικές χωροταξικές και πολεοδομικές μελέτες) Ν. 2742 (ΦΕΚ Δ' 207 7.10.1999) Ν. 2508/97 άρθρο 25.

Η δόμηση στους παραδοσιακούς οικισμούς είναι μία ιδιάζουσα κατηγορία όρων δόμησης. Μαζί με τα διατηρητέα κτίρια αποτελεί ένα κεφάλαιο συνδεδεμένο με την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Το πρόβλημα των παραδοσιακών οικισμών και των διατηρητέων κτιρίων είναι αρρήκτως συνδεδεμένο με την έκταση της συνταγματικής προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, των μνημείων, παραδοσιακών περιοχών και στοιχείων (άρθρο 24 παρ. 1 και 6 του Συντάγματος), με την (αμφισβητήσιμη) επάρκεια της σχετικής νομοθεσίας, με την ευαισθησία που έχει επιδείξει ιδίως η νομολογία του ΣτΕ, με την ύπαρξη και την παράλληλη λειτουργία περισσότερων «αρμόδιων» φορέων. Το ζήτημα είναι συνεπώς σύνθετο και δεν έχει μόνο ή κυρίως πολεοδομικές επιπτώσεις. Με επίγνωση του πολυδιάστατου χαρακτήρα του είμαστε, ωστόσο, υποχρεωμένοι να μελετήσουμε το σύμπλεγμα των παραδοσιακών οικισμών και των διατηρητέων κτιρίων από την πολεοδομική του πλευρά.

Το σημείο εκκινήσεως αποτελεί το άρθρο 4 του ΓΟΚ, που προβλέπει διαφορετικές διαδικασίες για τους παραδοσιακούς οικισμούς και τα διατηρητέα κτίρια. Κατά την παρ. 1, με π.δ. που εκδίδεται κατόπιν προτάσεως του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, μετά από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας, (απλή) γνώμη του Συμβουλίου ΧΟΠ και του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου μπορεί, για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, τη διατήρηση του ιδιαίτερου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού ή αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, να χαρακτηρίζονται οικισμοί ως παραδοσιακοί και να θεσπίζονται όροι και περιορισμοί δομήσεως που διαφέρουν από τους γενικούς κανόνες του ΓΟΚ. Σύμφωνα με την παρ. 2, με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, που εκδίδεται μετά από αιτιολογημένη πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας, μπορεί να χαρακτηρίζονται κτίρια ή τμήματά τους διατηρητέα και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, εφόσον διαθέτουν τις ιδιότητες που αναφέρθηκαν προηγουμένως για τους παραδοσιακούς οικισμούς, αξίζει να σημειωθεί ότι η παρ. 3 του άρθρου 4 επιτρέπει να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα μέχρι ένα έτος, στους οικισμούς, σε τμήματά τους ή και σε ένα ακίνητο, η έκδοση οικοδομικών αδειών, κάθε εργασία ανεγέρσεως νέων κτιρίων και διαμορφώσεως των κοινόχρηστων χώρων του οικισμού, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εν λόγω εργασιών, με σκοπό

να συνταχθούν πολεοδομική μελέτη ή ειδικός κανονισμός δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.

### **Η δόμηση στους παραδοσιακούς οικισμούς.**

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων εντός παραδοσιακών οικισμών περιλαμβάνονται στο π.δ. 19-10/13-11-1978 «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτών». Το άρθρο 1 απαριθμεί όσους οικισμούς έχουν χαρακτηριστεί παραδοσιακοί μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του διατάγματος και το άρθρο 2 εξειδικεύει τους όρους δόμησης. Οι παράγραφοι 1 και 2 αναγνωρίζουν δύο κατηγορίες οικοπέδων: Τα οικόπεδα του κεντρικού τμήματος του οικισμού θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, όταν έχουν ελάχιστο πρόσωπο 12 μ., ελάχιστο βάθος 18 μ. και ελάχιστο εμβαδόν 300 μ<sup>2</sup>., ενώ για τα οικόπεδα του υπόλοιπου τμήματος του οικισμού οι αντίστοιχες ελάχιστες διαστάσεις είναι 25 μ., 40 μ. και 2000 μ<sup>2</sup>.. Επίσης στο κεντρικό τμήμα το ποσοστό καλύψεως φθάνει το 80 % και ο συντελεστής δόμησης το 0,8, ενώ για το υπόλοιπο τμήμα τα σχετικά μεγέθη μειώνονται σε 50 % και 0,5 (άρθρο 2 παρ. 6 και 7). Για όλα τα κτίρια, ως σύστημα δόμησης ισχύει το σύστημα των περύγων, ο μέγιστος αριθμός ορόφων ορίζεται σε δύο και το ανώτατο ύψος των οικοδομών ανέρχεται σε 7 μέτρα (άρθρο 2 παρ.5 και 8).

Το άρθρο 3 και επ. του διατάγματος ρυθμίζουν θέματα που αφορούν στη σύνθεση, στη διάταξη και στα μορφολογικά στοιχεία των κτιρίων (άρθρο 3), περιορίζουν τη χρήση της γης, απαγορεύοντας την εγκατάσταση βιοτεχνικών και βιομηχανικών μονάδων εντός των ορίων των παραδοσιακών οικισμών (άρθρο 4), και προβλέπουν σχετικά με την επισκευή και αποκατάσταση παλαιών κτιρίων, με την αναστήλωση ερειπωμένων κτισμάτων, καθώς και με τις δυνατότητες κατεδαφίσεως των παλαιών κτισμάτων και αφαιρέσεως λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων (άρθρα 5 και 6). Το άρθρο 7 εισάγει πρόσθετες προϋποθέσεις για τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών, ενώ το άρθρο 8 διευκρινίζει ότι τα ειδικά διατάγματα χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών μπορούν να θεσπίζουν αυστηρότερους ή διαφορετικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι κατισχύουν των γενικών διατάξεων του π.δ. της 19-10/13-11-1978. κατά καιρούς εκδίδονται διατάγματα αυτής της κατηγορίας και διέπουν τη δόμηση των οικοπέδων στους συγκεκριμένους οικισμούς.

### **Αντιμετώπιση των παραδοσιακών οικισμών σε κάθε κλίμακα Σχεδιασμού – Προγραμματισμού.**

- Χωροταξία** → ειδικές χωροταξικές μελέτες.
- Πολεοδομία** → ειδικές πολεοδομικές μελέτες και μελέτες ανάπλασης περιοχών.
- Αρχιτεκτονική** → ειδικές μελέτες ανάπλασης συγκροτημάτων – συμπλεγμάτων, μελέτες επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων.

## Νομικό Καθεστώς Προστασίας Παραδοσιακών Οικισμών και Περιοχών.

<b>Νόμος 2742/1999</b>	Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις.
<b>Νόμος 2508/1997</b>	Βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων οικισμών της Χώρας και άλλες διατάξεις.
<b>Νόμος 1577/1985 – 2831/2000</b>	Γ.Ο.Κ. ιδιαίτερα το άρθρο 4 αυτού που αποτελεί τον εξουσιοδοτικό νόμο για την έκδοση του Π.Δ. χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών και καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης αυτών.
<b>Το Π.Δ. 19.10.1978 (ΦΕΚ Δ' 594/ 13.11.1978)</b>	

Τα οικεία Διατάγματα, με τα οποία χαρακτηρίζονται οι οικισμοί ως παραδοσιακοί ή παραδοσιακά σύνολα.

Οι ειδικές αποφάσεις χαρακτηρισμού κτιρίων εντός του παραδοσιακού οικισμού ή συνόλου, οι οποίες καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης και χρήσης. Αυτές αφορούν το κτίριο και μόνον και όχι το σύνολο του οικισμού.

Εάν οι παραδοσιακοί οικισμοί είναι και ιστορικοί τόποι χαρακτηρισμένοι από το ΥΠ.ΠΟ., τότε η έγκριση από το ΥΠ.ΠΟ. προηγείται από την άδεια των υπολοίπων αρχών (άρθρο 10 παρ. 6 Ν. 3028). Για την έκδοση Π. Δ. της παραγράφου 8, άρθρου 10 του ιδίου Νόμου, η αρμοδιότητα του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ασκείται από του Υ.ΜΑ.Θ. για τις περιοχές της Μακεδονίας – Θράκης.

Για τις περιοχές ανάπλασης, που περιλαμβάνουν παραδοσιακό οικισμό η απόφαση εκδίδεται από το Υ.ΜΑ.Θ. (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.) ( άρθρο 9 Ν. 2508/87). Ο καθορισμός των ορίων και όρων – περιορισμών δόμησης καθώς και η έγκριση ή τροποποίηση σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών σε παραδοσιακούς οικισμούς γίνεται με Π. Δ., που εκδίδεται κατόπιν προτάσεως του Υ.ΜΑ.Θ. μετά από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ / Υ.ΜΑ.Θ (άρθρο 25 Ν. 2508/ 87).

### Διαδικασία Ελέγχου μελετών

Μελέτες νέων κτιρίων εντός παραδοσιακών οικισμών δε θα υποβάλλονται στο Υ.ΜΑ.Θ. για έγκριση. Θα εγκρίνονται από τις οικείες Πολεοδομικές Αρχές μετά από γνωμοδότηση των αντιστοίχων ΕΠΑΕ. Ο έλεγχος των Πολεοδομιών θα επικεντρώνεται στην τήρηση της νομιμότητας, δηλαδή των όρων δόμησης του οικείου Διατάγματος, του ΓΟΚ και των γενικών διατάξεων. Ο έλεγχος της ΕΠΑΕ θα επικεντρώνεται στη αισθητική πληρότητα του κτιρίου και στην ένταξή του στο γενικό πνεύμα του παραδοσιακού οικισμού.

Μπορεί σε περιπτώσεις ιδιαίτσες ή σοβαρών και σπουδαίων κτιρίων ή κτιρίων σε σημαντικές περιοχές η αρμόδια πολεοδομική αρχή να υποβάλλει φάκελο στο Υ.ΜΑ.Θ. προς έγκριση. Απαραίτητη προϋπόθεση εδώ είναι η διατύπωση της αιτιολογίας και η συνυποβολή του πρακτικού γνωμοδότησης της οικείας ΕΠΑΕ. Αντίθετα θα υποβάλλονται όλες οι μελέτες διατηρητέων καθώς και των κτιρίων, που χτίζονται σε όμορα οικόπεδα διατηρητέων. Για τις μελέτες διατηρητέων αυτές θα υποβάλλονται εις τριπλούν με πλήρη στοιχεία (αποτύπωση φωτογραφική –

σχεδιαστική, τεχνική έκθεση υφισταμένου, πρόταση επισκευής με αιτιολογική έκθεση, περιγραφή επέμβασης, σχέδια, σχέδια λεπτομερειών και χρωματικές προτάσεις όψεων). Μαζί με τη μελέτη θα υποβάλλεται και το πρακτικό της ΕΠΑΕ καθώς και κάθε άλλο στοιχείο ενισχυτικό της πρότασης της μελέτης.

Για τα όμορα διατηρητέων θα υποβάλλεται η μελέτη μαζί με το αίτημα για τον καθορισμό ή όχι πρόσθετων όρων και περιορισμών δόμησης για τη προστασία και ανάδειξη του διατηρητέου, προς το οποίο γειτονεύουν. Σε περίπτωση που απαιτούνται όροι δόμησης να περιγράφονται σαφώς και σε κάποιο βαθμό λεπτομέρειας. Απαραίτητη εδώ είναι η γνωμοδότηση της οικείας ΕΠΑΕ, όπου θα τονίζεται η αναγκαιότητα καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης για την προστασία του διατηρητέου.

### **Διοικητική Διαδικασία κατά τη δράση των Υπηρεσιών.**

Διαδικασία Σύνταξης Π.Δ. , Πολεοδομικών μελετών και μελετών κτιρίων εντός παραδοσιακών οικισμών.

Διαδικασία έγκρισης αυτών.

Αρμοδιότητες οργάνων της Διοίκησης.

Στρατηγική Σύζευξη Επιστημονικής έρευνας και μελέτης και Διοικητικής δράσης για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών.

Χωροταξική μελέτη.

Πολεοδομική μελέτη.

Αρχιτεκτονική μελέτη.

Ο ρόλος των επαγγελματιών των Διοικητικών στελεχών και των αιρετών εκπροσώπων της Αυτοδιοίκησης στη διαδικασία της Στρατηγικής Σύζευξης.

**Επαγγελματίες:** Η προετοιμασία της μελέτης, η έρευνα και η αναζήτηση των εναλλακτικών λύσεων.

**Διοικητικά Στελέχη:** Η εξουσιοδότηση των διαδικασιών και ο έλεγχος της τήρησης της νομιμότητας. Θεσμοθέτηση των αποφασισθέντων.

**Αιρετοί Εκπρόσωποι Τοπικής Διοίκησης:** Η λήψη των αποφάσεων σε ότι αφορά την επιλογή των λύσεων για την κατεύθυνση της ανάπτυξης και την παράλληλη προστασία του παραδοσιακού πλούτου.

Απαιτείται η συνεργασία όλων για την επιτυχία του Σχεδιασμού και Προγραμματισμού.

Ο Πολεοδομικός και Χωροταξικός Σχεδιασμός – Προγραμματισμός είναι διαδικασία διοικητική, βαθύτατα πολιτική κυρίως κοινωνική και πολιτιστική, αφού

για την εξέλιξη του πολιτισμού σχεδιάζουμε και την αντιμετώπιση των αβεβαιοτήτων του μέλλοντος.

### **Λίγα λόγια για την Εφαρμογή και τη σημασία του.**

Ο Χωροταξικός Σχεδιασμός – Προγραμματισμός είναι δράση στρατηγικού επιπέδου. Είναι στρατήγημα – στρατηγική για την επίτευξη του στόχου της ανάπτυξης. Ως στρατηγική συνίσταται από τις τρεις θεμελιώδεις φάσεις.

Ανάλυση – Επιλογή – Εφαρμογή.

Ανάπτυξη κάθε σταδίου. Ποιο είναι το σπουδαιότερο και σε ποιο θα πρέπει να επιμείνουμε;

Συζήτηση.

Σας ευχαριστώ πολύ.