

Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΩΝ  
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
ΜΕ ΘΕΜΑ

ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ  
ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ  
ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥΣ



ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ , ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΚΛΕΙΩΧΗ  
ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ , Χ. ΤΕΡΖΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΡΙΘΜΟΣ  
ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ

244252

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ**

### **ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ**

**-ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ - ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ**

**-ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ - ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

**-ΚΥΡΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΩΝ  
ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**

**-ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΩΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ  
ΠΙΝΑΚΑΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**

**-ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**

**-ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**

**-ΑΡΜΟΔΙΟΙ ΦΟΡΕΙΣ**

**-ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΟΥ ΕΟΤ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ  
ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**

**-ΚΟΡΕΣΜΕΝΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

## ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ

### ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ - ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

Στα τέλη του 18ου αιώνα γεννήθηκε η ιδέα της διατήρησης των μνημείων. Στη γέννηση αυτού του ευρέου κινήματος για τη διάσωση του μνημειακού πολιτισμού και πλούτου, συνέβαλλαν τόσο η ιστορία όσο και η λογοτεχνία, η θρησκεία και η πολιτική.

Η νομοθεσία για την προστασία των μνημείων δημιουργήθηκε κατά τη διάρκεια του δεκάτου ενάτου αιώνα και στην αρχή του εικοστού, σ'ένα συγκεκριμένο αριθμό χωρών. Αυτή η νομοθεσία αφορούσε κυρίως τα μεγάλα έργα των αρχαίων χρόνων, προϊστορικά και ιστορικά, του μεσαίωνα και της Αναγέννησης.

Μετέπειτα όλη αυτή η προσπάθεια διευρύνθηκε και οι έννοιες των οικιστικών συνόλων, εθνικών πάρκων, περιφερειακής ζώνης ενός μνημείου άρχισαν να έχουν μεγάλη βαρύτητα στην όλη προσπάθεια διάσωσης της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Η προστασία του μνημειακού πλούτου έχει υποστεί σοβαρές ιδεολογικές αλλαγές εδώ και μερικά χρόνια. Το κέντρο του ενδιαφέροντος επεκτάθηκε από τα μεμονωμένα έργα στα αρχιτεκτονικά σύνολα, σε ολόκληρες ιστορικές πόλεις και χωριά.

Η προστασία των συνόλων όχι πλέον εξ'αιτίας της υπάρξεως ενός συγκριτικού αριθμού μνημείων εξαιρετικού ενδιαφέροντος, αλλά εξ'αιτίας του γενικού ενδιαφέροντος, είναι μιά ιδέα σχετικά καινούργια.

Γιά πρώτη φορά την επικαλέσθηκαν το 1961 στο συνέδριο του Saint Jacques de Compostelle. Αργότερα καθορίστηκε με ακρίβεια κατά το 1964, στο δεύτερο συνέδριο των αρχιτεκτόνων και τεχνικών ιστορικών μνημείων στη Βενετία. Ο παραδοσιακός οικισμός έγινε μιά καινούργια αντίληψη και πήρε από τότε μιά θέση υπερέχουσα στη νομοθεσία της διατήρησης.

Ανάλογα με τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του κάθε έθνους, τα νομοθετικά μέτρα που λήφθηκαν κατά καιρούς στα ευρωπαϊκά κράτη, έχουν σημαντικές διαφορές συνταγματικής, πολιτικής φύσεως στον βαθμό εξέλιξης κάθε κράτους, στον πλούτο σε ιστορικό, μνημειακό και παραδοσιακό δυναμισμό και στα μέσα γιά την προστασία τους.

Γιά την παρότρυνση των περισσότερων κρατών να θεσπίσουν νομοθεσία οι λόγοι ήταν κοινοί όπως η βαθμιαία εξαφάνιση των μνημείων, το συναισθηματικό δέσιμο του λαού προς αυτά, η

συνειδητοποίηση της πολιτιστικής, εκπαιδευτικής και οικονομικής τους αξίας, η ανάγκη άμυνας προς την αστυφιλία, η απρογραμμάτιστη εκβιομηχάνηση κοντά σε παραδοσιακούς και ιστορικούς τόπους.

Τα μεγάλα νομικά συστήματα στα οποία συνάπτονται οι διαφορετικές νομοθεσίες προστασίας των μνημείων και παραδοσιακών οικισμών είναι:

1. Σύστημα του Common Law στο οποίο το σύστημα είναι κυρίως έργο της πρακτικής, της νομολογίας και δευτερευόντος της νομοθεσίας.
2. Ρωμανογερμανικό σύστημα, βασισμένο στο Ρωμαϊκό Δίκαιο.
3. Σύστημα των πρώην σοσιαλιστικών χωρών.

Η αντιμετώπιση είναι διαφορετική στις χώρες που υπάρχει το Ρωμανογερμανικό σύστημα και το Common Law, από ότι στις πρώην σοσιαλιστικές. Οι αγγλικές διατάξεις είναι λιγότερο βασισμένες σε διατάγματα απότι οι γαλικές οι οποίες ανήκουν στο Ρωμανογερμανικό σύστημα.

Η πρώην Τσεχοσλοβακία, η Πολωνία, είναι χώρες που διακρίνονται για την προσπάθεια διάσωσης του μνημειακού τους δυναμικού και δεν έχουν να αντιμετωπίσουν προβλήματα που έχουν να λύσουν η Γαλλία και η Ιταλία όπου θίγεται σε μεγάλο βαθμό η ιδιοκτησία.

## ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ - ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Οι παραδοσιακοί οικισμοί είναι αναπόσπαστο κομμάτι του λαϊκού μας πολιτισμού γιατί είναι δημιουργήματα των τελευταίων αιώνων της ιστορίας μας. Πρέπει να διατηρηθούν σαν ζωντανά στοιχεία της σύγχρονης ζωής μας και όχι σαν απολιθώματα ή σαν μουσικά ερείπια. Και αυτό γιατί η βασική ανάγκη στη λειτουργία μιάς κοινωνίας είναι η γνώση του παρελθόντος της. Αυτό επιτυγχάνεται με τη διάσωση και τη συντήρηση των παραδοσιακών οικισμών.

Οι παραδοσιακοί οικισμοί έχουν αναπτυχθεί παράλληλα με την παράδοση του τόπου, χωρίς απότομες ποιοτικές και ποσοτικές αλλαγές στις δομές του χώρου τους και κατά συνέπεια συνδέουν άμεσα το παρελθόν με το παρόν. Έχουν χαρακτηριστικά στοιχεία που τους διαφοροποιούν από άλλα μνημεία αρχαιολογικά ή βυζαντινά. Είναι σύνολα στο μεγαλύτερο αριθμό τους που δημιουργήθηκαν κάτω από συνθήκες, που εν μέρει έχουν αλλάξει, αλλά που δεν έχουν περάσει ολοκληρωτικά στο παρελθόν. Οι

κάτοικοι των οικισμών έχουν ακόμα κρατήσει στοιχεία από τον προηγούμενο τρόπο ζωής.

Οι παραδοσιακοί οικισμοί βρίσκονται διεσπαρμένοι στον εθνικό χώρο, ορεινό και νησιώτικο και είναι απομακρισμένοι από τους βασικούς άξονες ανάπτυξης. Πολλοί μάλιστα απ' αυτούς στερούνται φυσικών πόρων κατάλληλων για πρωτογενή παραδοσιακή εκμετάλλευση, ενώ άλλοι προσφέρονται για εξειδικευμένες αγροτικές, δασικές, κτηνοτροφικές εκμεταλλεύσεις και για τουριστική ανάπτυξη.

Τα τελευταία χρόνια με το φαινόμενο της αστυφιλίας που έχει δημιουργηθεί, ευνοήθηκε η συγκέντρωση του πληθυσμού γύρω από τα μεγάλα αστικά κέντρα, με αποτέλεσμα να ερημώσει ο παραδοσιακός χώρος και μαζί όλη η ύπεθρος. Χαρακτηριστικό γνώρισμα αυτής της διαδικασίας είναι η εγκατάληψη των σχετικά λιγότερο αποδοτικών καλλιεργιών και η πληθυσμιακή συρρίκνωση όλης της υπαίθρου. Όλες αυτές οι έντονες πληθυσμιακές μεταβολές που έγιναν σε σύντομο χρονικό διάστημα, είχαν δυσάρεστες επιπτώσεις και για την πολιτιστική κληρονομιά του τόπου και ιδιαίτερα για τους μικρούς οικισμούς οι οποίοι εγκαταλείπονται για μεγαλύτερους οικισμούς.

Επειδή οι παραδοσιακοί οικισμοί συντείνουν στη διαμόρφωση της πολιτιστικής ανάπτυξης του τόπου, πρέπει να ληφθούν μέτρα για την διατήρηση και ενίσχυση τους με σκοπό την προστασία τους από τη φθορά.

Στα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα έχουν γίνει προσπάθειες για να διατηρηθούν οι παραδοσιακοί οικισμοί σαν ενεργά τμήματα της οικονομικής και κοινωνικής ζωής της χώρας. Εφαρμόζονται ειδικοί όροι δομήσεως σ' αυτούς, έγινε προσπάθεια να βρεθούν τρόποι ώστε να διασώζεται το κέλυφος των ιστορικών κτιρίων και συγχρόνως ενθαρύνεται η χρησιμοποίησή τους για σύγχρονες λειτουργίες, να μην στερούνται δηλαδή οι ιδιοκτήτες τους, την κάρπωση της ιδιοκτησίας τους και να μην υποχρεώνεται το κράτος να καταφεύγει σε δαπανηρές απαλλοτριώσεις που δεν έχει τη δυνατότητα να χρηματοδοτεί.

Οι προσπάθειες αυτές στην Ελλάδα είναι αφ' ενός πολύ πρόσφατες και αφ' ετέρου αποτελούν σημειακές λύσεις ώστε να καθίσταται δύσκολη η γενικότερη εκτίμηση των αποτελεσμάτων και η λειτουργική ένταξή τους στο γενικότερο πλαίσιο της ανάπτυξης της χώρας.

Αντίθετα με ότι συμβαίνει στην Ελλάδα όπως είδαμε πριν σ' όλες τις άλλες Ευρωπαϊκές χώρες, εφαρμόστηκαν από πολύ νωρίς αυστηρά μέτρα προστασίας, με αποτέλεσμα να διασωθούν σε θαυμαστό βαθμό η αρχιτεκτονική και καλλιτεχνική τους κληρονομιά και η ιδιαίτερη φυσιογνωμία των ιστορικών τους οικισμών.

## ΚΥΡΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΕΦΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΩΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Οι παραδοσιακοί οικισμοί αυτοί παρουσιάζονται , είτε εγκαταλελειμένοι , με την ιδιότητα της μνημειακής ή μουσειακής παρουσίας , είτε έντονα αλλοιωμένοι από την προσθήκη στοιχείων αστικών και οπωσδήποτε άσχετων με τα παραδοσιακά .

Τα επιμέρους κτίρια τους παρουσιάζουν την ακόλουθη μορφή:

1.Σοβαρές φθορές που έχουν την ανάγκη επισκευών , όπως :

- στήριξη παλαιών τοίχων
- επισκευή οροφής
- συντήρηση τοιχογραφιών
- αντικατάσταση κουφωμάτων

2.Σοβαρές αλλοιώσεις λόγω :

- έντονης τουριστικής εκμετάλλευσης
- εντατικής αστικής ανάπτυξης
- επιδράσεις φυσικών καταστροφικών φαινομένων (σεισμοί , πλημμύρες κ.τ.λ.)

Τα γενικότερα προβλήματα που οι παραδοσιακοί οικισμοί παρουσιάζουν , είναι τα εξής :

1. Βρίσκονται κυρίως έξω από τους κυρίους άξονες
2. ανάπτυξης και έχουν χαμηλό βαθμό προσπελασιμότητας .
3. Η καλύτερευση του βαθμού προσπελασιμότητας συχνά προϋποθέτει υψηλό κοινωνικό κόστος, ιδίως περιβαντολογικό.
4. Οι οικισμοί αυτοί δεν ανταποκρίνονται, από άποψη χώρων υγιεινής, στις στοιχειώδεις ανέσεις, ακόμη και του ελάχιστου ορίου σύγχρονης , άνετης διαβίωσης .
5. Τα απαραίτητα για τη συντήρηση και επισκευή των οικιών παραδοσιακά υλικά είναι δυσεύρετα ή έχουν υψηλό κόστος προμήθειας και μεταφοράς και γ'αυτό η ανάληψη επενδυτικής δραστηριότητας είναι περιορισμένη από τους ιδιοκτήτες .
6. Οι παραδοσιακοί χώροι των οικισμών είναι ακατάλληλοι για σύγχρονες χρήσεις και λειτουργίες και η δημιουργία νέων χώρων με σύγχρονα υλικά έχει υψηλό κοινωνικό και περιβαντολλογικό κόστος .

Είναι πολλοί οι παράγοντες που εμποδίζουν την υλοποίηση της συντήρησης των παραδοσιακών κτισμάτων και είναι πολιτικοί , κοινωνική και οικονομικοί .

Πρώτα πρώτα είναι η σύγκρουση ανάμεσα στο κοινωνικό και ιδιωτικό συμφέρον . Πολλά από τα παραδοσιακά κτίσματα αντί να συντηρηθούν , κατεδαφίζονται (για λόγους οικονομικούς συνήθως) και τη θέση τους παίρνουν νέες οικοδομές . Η συσώρευση του

πληθυσμού στις πόλεις οδηγεί στην αναζήτηση κατοικίας σ'αυτές και όχι στα παραδοσιακά κτίσματα σε απομακρισμένες περιοχές .

Οι ιδιωτικές επενδύσεις προσανατολίζονται σε πιο αποδοτικούς τομείς της οικονομίας και η κρατική πολιτική έχει βάλει άλλες προτεραιότητες στη φάση της ανάπτυξης της Ελλάδας .

## ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΩΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ

Το διάταγμα τη πολεοδομίας που εκδόθηκε στις 13 Νοεμβρίου 1978 στην εφημερίδα της κυβερνήσεως με αριθμό φύλλου 594 , αναφέρεται στο χαρακτηρισμό των οικισμών ως παραδοσιακοί .

### ΠΙΝΑΚΑΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

#### ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

(Διαμέρισμα Πειραιώς)

Επαρχία Αιγίνης

ΑΙΓΙΝΑ

Επαρχία Κυθήρων

ΑΡΩΔΙΑΝΙΚΑ

ΚΑΣΤΡΙΣΙΑΝΙΚΑ

ΚΑΤΩ ΧΩΡΑ

ΚΥΘΗΡΑ ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ

Επαρχία Πειραιώς

ΣΠΕΤΣΕΣ

Επαρχία Υδρας

ΥΔΡΑ

#### ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ

Επαρχία Λεβαδειάς

ΑΡΑΧΩΒΑ

#### ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ

Επαρχία Καρυστίας

ΣΚΥΡΟΣ

#### ΝΟΜΟΣ ΦΩΚΙΔΟΣ

Επαρχία Δωρίδος

ΧΡΥΣΟΝ

Επαρχία Παρνασσίδος

ΓΑΛΑΞΕΙΔΙΟΝ

ΔΕΛΦΟΙ

#### ΝΟΜΟΣ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ

Επαρχία Ευρυτανίας

ΔΟΜΙΑΝΟΙ

ΦΙΔΑΚΙΑ

ΦΟΥΡΝΑ

#### ΝΟΜΟΣ ΚΑΡΔΙΤΣΗΣ

Επαρχία Καρδίτσας

ΕΛΛΗΝΟΠΥΡΓΟΣ

ΡΕΝΤΙΝΑ

#### ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΗΣ

Επαρχία Αγιάς

ΑΝΑΤΟΛΗ

ΜΕΓΑΛΟΒΡΥΣΟΝ

ΜΕΤΑΞΟΧΩΡΙΟΝ

Επαρχία Λαρίσης

ΑΜΠΕΛΑΚΙΑ

ΤΕΜΠΗ

Επαρχία Τυρνάβου

ΚΡΑΝΕΑ

#### ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Επαρχία Βόλου

ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΑΓΙΟΣ ΛΑΥΡΕΝΤΙΟΣ

ΑΛΛΗ ΜΕΡΙΑ

ΑΝΩ ΒΟΛΟΣ



ΑΦΥΣΣΟΣ  
ΒΥΖΙΤΣΑ  
ΔΡΑΚΕΙΑ  
ΖΑΓΟΡΑ  
ΚΕΡΑΜΙΔΙΟΝ  
ΚΙΣΣΟΣ  
ΜΑΚΡΥΝΙΤΣΑ  
ΜΗΛΕΑΙ  
ΝΕΟΧΩΡΙΟΝ  
ΝΤΑΜΟΥΧΑΡΙ  
ΠΙΝΑΚΑΤΑΙ  
ΠΟΡΤΑΡΙΑ  
ΠΟΥΡΙΟΝ  
ΤΡΙΚΕΡΙΟΝ  
ΤΣΑΓΚΑΡΑΔΑ  
ΧΟΡΕΥΤΟΝ  
Επαρχία Σκοπέλου  
ΑΛΟΝΝΗΣΟΣ  
ΣΚΟΠΕΛΟΣ

ΝΟΜΟΣ ΤΡΙΚΑΛΩΝ  
Επαρχία Καλαμπάκας  
ΑΝΘΟΥΣΑ  
ΧΑΛΙΚΙΟΝ

ΝΟΜΟΣ ΠΙΕΡΙΑΣ  
Επαρχία Πιερίας  
ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΩΝ

ΝΟΜΟΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ  
Επαρχία Χαλκιδικής  
ΠΑΛΑΙΟΚΑΣΤΡΟΝ  
ΠΑΡΘΕΝΩΝ

ΝΟΜΟΣ ΓΡΕΒΕΝΩΝ  
Επαρχία Γρεβενών  
ΚΑΛΛΟΝΗ

ΝΟΜΟΣ ΚΟΖΑΝΗΣ  
Επαρχία Βοίου  
ΠΕΝΤΑΛΟΦΟΣ  
ΣΙΑΤΙΣΤΑ

ΝΟΜΟΣ ΦΛΩΡΙΝΗΣ  
Επαρχία Φλωρίνης  
ΝΥΜΦΑΙΟΝ  
ΨΑΡΑΔΕΣ

ΝΟΜΟΣ ΔΡΑΜΑΣ  
Επαρχία Δράμας  
ΠΑΓΟΝΕΡΙΟΝ  
ΠΕΡΙΘΩΡΙΟΝ

ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ  
Επαρχία Θάσου  
ΑΛΥΚΗ  
ΘΕΟΛΟΓΟΣ  
ΚΑΣΤΡΟ  
ΜΑΡΙΑΙ  
ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΙΟΝ  
ΠΑΝΑΓΙΑ  
ΠΟΤΑΜΙΑ  
ΠΡΙΝΟΣ  
Επαρχία Καβάλας  
ΖΥΓΟΣ

ΚΟΡΥΦΑΙ  
ΗΡΗΟΣ  
Επαρχία Νέστου  
ΚΕΧΡΟΚΑΜΗΟΣ  
ΚΡΥΟΝΕΡΙΟ  
ΜΑΚΡΥΧΩΡΙΟΝ  
ΠΑΤΑΜΩΝ  
ΣΤΕΝΟΠΟΣ  
Επαρχία Παγγαίου  
ΔΩΜΑΤΙΑ  
ΚΗΦΙΑ  
ΜΕΛΙΣΣΟΚΟΜΕΙΟΝ  
ΜΕΣΟΡΩΠΗ  
ΜΟΥΣΘΕΝΗ  
ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΙΟΝ  
ΠΟΔΟΧΩΡΙΟΝ  
ΠΥΡΓΟΧΩΡΙΟΝ  
ΧΡΥΣΟΚΑΣΤΡΟΝ

ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ  
Επαρχία Σερρών  
ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΠΑΡΗΣΑΣ

Επαρχία Φυλλίδος  
ΑΛΙΣΤΡΑΤΗ  
ΗΛΙΟΚΟΜΗ  
ΚΟΡΜΙΣΤΑ  
ΜΙΚΡΟΝ ΣΟΥΛΙΟΝ  
ΠΡΩΤΗ  
ΡΟΔΟΛΙΒΟΣ

ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ  
Επαρχία Διδυμότειχο  
ΠΑΛΙΟΥΡΙΟΝ  
ΜΕΤΑΞΑΔΕΣ  
Επαρχία Σαμοθράκης  
ΣΑΜΟΘΡΑΚΗ

ΝΟΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ  
Επαρχία Ξάνης  
ΚΑΤΩ ΚΑΡΥΟΦΥΤΟΝ

ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ  
Επαρχία Κομοτηνής  
ΒΑΚΟΣ  
ΜΑΡΩΝΙΑ  
ΜΑΥΡΟΜΜΑΤΙΟΝ  
ΜΙΣΧΟΣ

ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ  
Επαρχία Μαργαριτίου  
ΜΑΡΓΑΡΙΤΙΟΝ  
Επαρχία Σουλίου  
ΠΑΡΑΜΥΘΙΑ  
Επαρχία Φιλιατών  
ΓΙΡΟΜΕΡΙΟΝ  
ΚΑΜΙΤΣΑΝΗ

ΠΛΑΙΣΙΟΝ  
ΣΑΓΙΑΔΑ  
ΦΑΝΕΡΩΜΕΝΗ  
ΦΟΙΝΙΚΙΟΝ

ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ  
Επαρχία Δωδώνης  
ΑΝΩ ΠΕΔΙΝΑ  
ΑΡΙΣΤΗ ΒΙΚΟΣ

ΒΙΤΣΑ  
ΒΡΑΔΕΤΟΝ  
Δ ΚΟΡΥΦΟΝ  
ΔΙΑΘΦΟΝ  
ΕΛΑΤΗ  
ΕΛΑΦΟΤΟΠΟΣ  
ΚΑΛΑΡΙΤΑΙ  
ΚΑΛΟΥΤΑΣ  
ΚΑΠΕΣΟΒΟΝ  
ΚΑΤΩ ΠΕΔΙΝΑ  
ΚΗΠΟΙ  
ΚΟΥΚΚΟΥΔΙΟΝ  
ΛΙΓΚΙΑΔΕΣ  
ΜΑΝΑΣΣΗΣ  
ΜΙΚΡΟΝ ΠΑΠΗΓΚΟΝ  
ΜΟΝΟΔΕΝΔΡΙΟΝ  
ΝΕΓΑΔΕΣ  
ΝΗΣΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ  
ΠΑΠΗΓΚΟΝ  
ΡΑΦΤΑΝΑΙΟΙ  
ΣΙΡΑΚΟΝ  
ΣΚΑΜΝΕΛΛΙΟΝ  
ΤΣΕΠΕΛΟΒΟΝ  
ΦΡΑΓΚΑΔΕΣ  
Επαρχία Κονίτσης  
ΓΑΝΑΔΙΟΝ  
Επαρχία Μετσόβου  
ΜΕΤΣΟΒΟΝ  
Επαρχία Παγωνίου  
ΔΟΔΟΝ

ΝΟΜΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ  
Επαρχία Κέρκυρας  
ΑΓΙΟΙ ΔΕΚΑ  
ΑΓΙΟΣ ΜΑΡΚΟΣ  
ΑΓΙΟΣ ΜΑΤΘΕΟΣ  
ΑΓΙΟΣ ΠΡΟΚΟΠΙΟΣ  
ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ  
ΑΓΡΑΦΟΙ  
ΑΝΩ ΓΑΡΟΥΝΑ  
ΑΡΓΥΡΑΔΕΣ  
ΑΥΛΙΩΤΑΙ  
ΒΑΡΥΠΑΤΑΔΕΣ  
ΒΙΡΟΣ

ΒΛΑΧΑΤΙΚΑ  
ΓΑΡΔΕΛΑΔΕΣ  
ΓΑΣΤΟΥΡΙΟΝ  
ΓΙΑΝΝΑΔΕΣ  
ΓΙΜΑΡΙΟΝ  
ΔΟΥΚΑΔΕΣ  
ΕΒΡΟΠΟΥΔΟΙ  
ΚΑΒΒΑΛΛΟΥΡΙΟΝ  
ΚΑΛΑΜΙ  
ΚΑΛΑΦΑΤΙΩΝΕΣ  
ΚΑΜΑΡΑ  
ΚΑΣΤΕΛΛΑΝΟΙ  
ΚΑΤΩ ΓΑΡΟΥΝΑ  
ΚΕΝΤΡΩΜΑ  
ΚΟΚΚΟΚΥΛΑΣ  
ΚΟΜΙΑΝΑΤΑ  
ΚΟΥΛΟΥΡΑ  
ΚΟΥΡΑΜΑΔΕΣ  
ΚΟΥΣΠΑΔΕΣ  
ΚΡΕΜΥΘΑΣ  
ΚΥΝΟΠΙΑΣΤΑΙ  
ΚΥΠΡΙΑΝΑΔΕΣ  
ΛΑΚΩΝΕΣ  
ΛΙΑΠΑΔΕΣ  
ΛΟΥΚΑΤΑ  
ΜΕΓΤΟΥΛΑΣ  
ΝΥΜΦΑΙ  
ΠΕΛΕΚΑΣ  
ΠΕΡΟΥΛΑΔΕΣ  
ΠΟΤΑΜΟΣ  
ΠΡΙΝΥΛΑΣ  
ΣΙΝΑΡΑΔΕΣ  
ΣΚΥΠΕΡΟΝ  
ΧΛΟΜΟΣ  
ΧΩΡΟΠΙΣΚΟΠΟΙ  
Επαρχία Παξών  
ΒΛΑΧΟΠΟΥΛΑΤΙΚΑ  
ΚΑΤΣΙΜΑΤΙΚΑ  
ΜΑΓΑΖΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΗΣ  
Επαρχία Νικοπόλεως και Πάργας  
ΑΓΙΑ  
ΠΑΡΓΑ

ΠΡΕΒΕΖΑ  
ΧΡΥΣΟΓΙΑΛΟΙ

ΝΟΜΟΣ ΑΙΤΩΛ/ΝΙΑΣ  
Επαρχία Ναυπακτίας  
ΝΑΥΠΑΚΤΟΣ

ΝΟΜΟΣ ΑΧΑΪΑΣ  
Επαρχία Καλαβρύτων  
ΒΕΣΙΝΙΟΝ  
Επαρχία Πατρών  
ΑΛΕΠΟΧΩΡΙΟΝ

ΝΟΜΟΣ ΗΛΕΪΑΣ  
Επαρχία Ολυμπίας  
ΤΑΞΙΑΡΧΑΙ

ΝΟΜΟΣ ΚΕΦΑΛ/ΝΙΑΣ  
Επαρχία Ιθάκης  
ΙΘΑΚΗ  
Επαρχία Σάμης  
ΑΣΟΣ  
ΦΙΣΚΑΡΔΟΝ

ΝΟΜΟΣ ΛΕΥΚΑΔΟΣ  
Επαρχία Λευκάδος  
ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ  
ΣΥΒΟΤΑ

ΝΟΜΟΣ ΑΡΚΑΔΙΑΣ  
Επαρχία Γορτυνίας  
ΒΛΟΓΓΟΣ  
ΔΗΜΗΤΣΑΝΑ  
ΚΑΡΥΤΑΪΝΑ  
ΛΑΓΚΑΔΙΑ  
ΕΡΜΙΟΝΗ  
Επαρχία Κυνουρίας  
ΛΕΩΝΙΔΙΟΝ  
ΠΛΑΤΑΝΟΣ  
ΠΡΑΣΤΟΣ

ΝΟΜΟΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ  
Επαρχία Γυθείου  
ΑΓΕΡΑΝΟΣ

ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ  
ΑΚΡΟΓΙΑΛΟΝ  
ΑΣΤΕΡΙΟΝ  
ΑΧΙΛΛΕΙΟΝ  
ΒΑΤΑ  
ΓΩΝΕΑ  
ΔΙΑΜΑΡΙΣΤΙΚΑ  
ΔΡΥΜΟΣ  
ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΑ ΧΩΡΑ  
ΚΑΡΥΟΠΟΛΙΣ  
ΚΑΥΚΙ  
ΚΟΡΑΚΙΑΤΙΚΑ  
ΚΟΡΟΓΟΝΙΑΤΙΚΑ  
ΛΑΓΙΑ  
ΛΟΥΚΑΔΙΚΑ  
ΜΑΛΛΙΑΡΗ ΣΥΚΙΑ  
ΜΕΣΑ ΧΩΡΑ  
ΠΑΛΙΡΟΣ  
ΠΑΧΙΑΝΙΚΑ  
ΠΟΛΥΧΡΑΒΟΣ  
ΡΙΓΑΝΟΧΩΡΑ  
ΣΚΑΛΤΣΟΤΙΑΝΙΚΑ  
ΣΠΙΡΑ  
ΦΛΟΜΟΧΩΡΙΟΝ  
ΧΙΜΑΡΑ  
Επαρχία Επιδάβρου - Λιμηράς  
ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ  
Επαρχία Λακαϊδαίμονος  
ΚΑΣΤΑΝΙΑ  
Επαρχία Οιτύλου  
ΑΓΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ  
ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ  
ΑΛΙΚΑ  
ΒΑΘΕΙΑ  
ΒΑΜΒΑΚΑ  
ΓΚΛΕΖΗ  
ΔΙΠΟΡΟΝ  
ΔΡΥ  
ΔΡΥΑΛΟΣ  
ΕΛΑΙΑ  
ΚΑΛΟΝΙΟΙ  
ΚΑΛΟΠΥΡΓΟΣ  
ΚΑΤΩ ΓΑΡΔΕΝΙΤΣΑ  
ΚΑΤΩ ΜΠΟΥΛΑΡΙΟΙ

ΚΑΦΙΟΝΑ  
ΚΕΧΡΙΑΝΙΚΑ  
ΚΟΙΤΑ  
ΚΟΤΡΑΦΙΟΝ  
ΚΟΙΠΟΥΛΑ  
ΚΟΥΝΟΣ  
ΚΥΠΑΡΙΣΣΟΣ  
ΛΕΟΝΤΑΚΗΣ  
ΛΙΜΕΝΙΟΝ  
ΜΑΡΑΘΟΣ  
ΜΟΥΝΤΑΝΙΣΤΙΚΑ  
ΜΠΡΙΚΙΟΝ  
ΝΙΚΑΝΔΡΕΙΟΝ  
ΝΟΜΙΑ  
ΟΜΑΛΛΙ  
ΟΧΙΑ  
ΠΑΓΚΙΑ  
ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ  
ΠΟΛΕΜΙΤΑΣ  
ΠΥΡΓΟΣ ΔΥΡΟΥ  
ΣΤΑΥΡΙΟΝ  
ΣΩΤΗΡΑΣ  
ΤΣΙΚΚΑΛΙΑ  
ΤΣΟΠΑΚΑΣ  
ΦΡΑΓΚΟΥΛΙΑΣ  
ΧΑΡΙΑ  
ΧΑΡΟΥΔΑ  
  
ΝΟΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ  
Επαρχία Καλαμών  
ΘΑΛΑΜΑΙ  
ΛΑΓΚΑΔΑ  
  
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔ/ΝΗΣΟΥ  
Επαρχία Καλύμνου  
ΑΓΙΑ ΜΑΡΙΝΑ  
ΑΛΙΝΔΑ  
ΑΡΚΟΙ  
ΑΣΤΥΠΑΛΛΙΑ  
ΒΑΘΥΣ  
ΚΑΛΥΜΝΟΣ  
ΛΑΚΚΙΟΝ  
ΛΙΒΑΔΙΟΝ  
ΠΑΡΘΕΝΙΟΝ

ΠΑΤΜΟΣ  
ΤΕΛΕΝΔΟΣ  
ΨΕΡΙΜΟΣ  
Επαρχία Καρπάθου  
ΛΕΥΚΟΣ  
ΜΕΣΟΧΩΡΙΟΝ  
ΟΛΥΜΠΙΟΣ  
ΤΡΙΣΤΟΜΟΣ  
ΦΟΙΝΙΚΙΟΝ  
Επαρχία Κω  
ΕΜΠΟΡΕΙΟΣ  
ΜΑΝΔΡΑΚΙΟ  
ΝΙΚΙΑ  
ΠΑΛΑΙΟΝ ΠΥΛΙΝ  
Επαρχία Ρόδου  
ΑΛΙΜΙΑ  
ΑΡΝΙΘΑ  
ΑΣΚΛΗΠΙΕΙΟΝ  
ΒΑΦΙΕΣ  
ΕΜΠΟΡΕΙΟΣ  
ΕΠΑΝΩ ΚΑΛΑΜΩΝ  
ΚΑΤΤΑΒΙΑ  
ΚΟΣΚΙΝΟΥ  
ΚΥΟΤΑΡΙΟΝ  
ΛΑΚΚΙΟΝ  
ΛΙΒΑΔΙΑ  
ΛΙΝΔΟΣ  
ΜΕΓΑΛΟΝ ΧΩΡΙΟΝ  
ΜΕΓΙΣΤΗ  
ΜΕΣΑΝΑΓΡΟΣ  
ΜΙΚΡΟΝ ΧΩΡΙΟΝ  
ΠΑΝΟΡΜΙΤΗΣ  
ΠΕΔΙΟΝ  
ΠΕΥΚΟΙ  
ΠΡΟΦΗΤΗΣ ΗΛΙΑΣ  
ΠΡΟΦΙΛΙΑ  
ΣΙΑΝΑ  
ΣΥΜΗ  
ΧΑΛΚΗ  
ΧΩΡΙΟΝ  
ΨΙΝΘΟΣ  
  
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ  
Επαρχία Ανδρου

ΑΝΔΡΟΣ  
ΜΗΑΤΣΙΟΝ  
Επαρχία Θήρας  
ΑΜΟΡΓΟΣ  
ΑΝΑΦΗ  
ΒΟΘΩΝ  
ΕΜΗΘΡΕΙΟΝ  
ΘΗΡΑ  
ΙΟΣ  
ΜΕΓΑΛΟΧΩΡΙΟΝ  
ΟΙΑ  
ΠΥΡΓΟΣ  
ΔΡΥΘΠΙΣ  
ΚΕΑ  
ΚΥΘΝΟΣ  
ΣΕΡΙΦΟΣ  
Επαρχία Μήλου  
ΑΠΟΛΛΩΝΙΑ  
ΑΡΤΕΜΩΝ  
ΚΑΣΤΡΟΝ  
ΚΙΜΩΔΟΣ  
ΜΗΛΟΣ  
ΣΗΚΙΝΟΣ  
ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΣ  
Επαρχία Νάξου  
ΑΝΩ ΠΟΤΑΜΙΑ  
ΑΦΕΙΡΑΘΟΣ  
ΔΑΜΑΡΙΩΝΑΣ  
Επαρχία Πάρου  
ΚΩΣΤΟΣ  
ΛΕΥΚΑΙ  
ΜΑΡΜΑΡΑ  
ΜΑΡΦΗΞΣΑ  
ΝΑΟΥΣΑ  
ΠΑΡΟΣ  
ΠΡΟΔΡΟΜΟΣ  
Επαρχία Σύρου  
ΑΝΩ ΣΥΡΟΣ  
ΕΡΜΟΥΠΟΛΙΣ  
ΜΥΚΟΝΟΣ  
Επαρχία Τήνου  
ΙΣΤΕΡΝΙΑ  
ΚΑΡΔΙΑΝΗ  
ΚΤΙΚΑΔΟΣ

ΚΩΜΗ  
ΜΟΥΝΤΑΔΟΣ  
ΞΙΝΑΡΑ  
ΠΑΝΟΡΜΟΣ  
ΠΕΡΑΣΤΡΑ  
ΠΛΑΤΙΑ  
ΤΡΙΝΤΑΡΟΣ  
ΤΡΙΠΟΤΑΜΟΣ  
ΧΑΤΖΙΡΑΔΟΣ

ΝΟΜΟΣ ΛΕΣΒΟΥ  
Επαρχία Μηθύμνης  
ΒΑΤΟΥΣΑ  
ΜΗΘΥΜΝΑ  
ΠΕΤΡΑ  
ΣΥΚΑΜΙΝΕΑ  
Επαρχία Μυτιλήνης  
ΑΓΙΑΣΟΣ  
ΠΟΛΥΧΝΙΤΟΣ

ΝΟΜΟΣ ΣΑΜΟΥ  
Επαρχία Ικαρίας  
ΔΑΓΚΑΔΑ  
ΠΕΖΙΟΝ

ΝΟΜΟΣ ΧΙΟΥ  
ΑΓΙΟΝ ΓΑΛΑ  
ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΥΚΟΥΣΗΣ  
ΑΝΑΒΑΤΟΣ  
ΒΕΣΣΑ  
ΔΙΕΥΧΑ  
ΚΑΜΠΙΑ  
ΜΕΣΤΑ  
ΟΛΥΜΠΟΙ  
ΠΑΤΡΙΚΑ  
ΠΥΡΓΙΟΝ  
ΣΙΔΗΡΟΥΝΤΑ

ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ  
Επαρχία Μαλεβιζίου  
ΠΡΙΝΑΣ  
Επαρχία Πεδιάδος  
ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟΝ ΧΩΡΙΟΝ  
ΚΟΥΤΟΥΛΟΥΦΑΡΙΟΝ

ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ  
ΠΙΣΚΟΠΙΑΝΟΝ  
Επαρχία Πυργιωτίσσης  
ΜΑΤΑΛΑ

ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ  
Επαρχία Μιραμπέλλου  
ΑΧΛΑΔΑΚΙΟΝ  
ΕΠΑΝΩ ΕΛΘΥΝΤΑ  
ΕΠΑΝΩ ΣΙΣΙΟΝ  
ΚΡΙΤΣΑ  
ΠΛΑΚΑ  
Επαρχία Σητείας  
ΒΑΙΟΝ  
ΕΤΙΑ  
ΚΑΤΩ ΖΑΡΚΟΣ  
ΜΑΚΡΥΓΙΑΛΟΣ

ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ  
Επαρχία Μυλοποτάμιου  
ΚΡΑΣΟΥΝΑΣ  
ΜΟΥΡΤΖΑΝΑ  
ΣΤΑΥΡΩΜΕΝΟΣ  
Επαρχία Ρεθύμνης  
ΕΠΗΣΚΟΠΗ  
ΚΑΣΤΕΛΛΟΣ  
ΜΑΡΟΥΔΑΣ  
ΜΥΛΟΙ  
ΡΕΘΥΜΝΟΝ

ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ  
Επαρχία Αποκορώνου  
ΠΑΤΗΜΑ  
ΦΥΛΑΚΗ  
Επαρχία Κυδωνίας  
ΟΜΑΛΟΣ  
Επαρχία Σφακίων  
ΑΓΙΑ ΡΟΥΜΕΛΗ  
ΚΟΜΥΤΑΔΕΣ  
ΛΟΥΤΡΟΝ  
ΣΚΑΛΩΤΗ  
ΧΩΡΑ ΣΦΑΚΙΩΝ

## ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Λόγω του ότι οι παραδοσιακοί οικισμοί και τα χαρακτηριστικά τους διαφέρουν από τόπο σε τόπο, γι' αυτό να τους κατατάξουμε σε κατηγορίες, πρέπει πρώτα να εξετάσουμε αυτά τα χαρακτηριστικά που τους κάνουν να διαφοροποιούνται, δηλαδή:

- την κατάσταση των παραδοσιακών οικισμών, όπως την κτιριακή του κατάσταση, την οικονομική, την κοινωνική και την ιστορικότητα της περιοχής.
- την προτεινόμενη ανάπτυξη των περιοχών, τουριστικά, αγροτικά, πληθυσμιακά, οικονομικά.

Βάση των παραπάνω χαρακτηριστικών καλήγουμε να κατατάξουμε τους παραδοσιακούς οικισμούς, στις παρακάτω κατηγορίες:

- Οικισμοί που βρίσκονται μέσα σε αστικές περιοχές
- Οικισμοί που βρίσκονται κοντά σε κέντρα τουριστικής ανάπτυξης ή είναι οι ίδιοι τουριστικά ανεπτυγμένοι.
- Οικισμοί που βρίσκονται κοντά σε κέντρα αγροτικής οικονομίας.
- Μεμονωμένοι οικισμοί ή σύνολα οικισμών με μεγάλη αρχιτεκτονική, πολεοδομική, πολιτιστική αξία που δεν μπορούν λόγω οικονομικών δυσκολιών να συγκρατήσουν τον πληθυσμό τους.

## ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Η προστασία περιλαμβάνει μιά σειρά από διαδικασίες και ενέργειες που αναφέρονται στη λήψη μέτρων για τη συντήρηση και την ανάδειξη της ταυτότητας και της ποιότητας ενός μνημείου ή μνημειακού συνόλου από φυσιολογική φθορά, εγκατάλειψη και υπερεκμετάλλευση - κερδοσκοπία πάνω από την κοινή ωφέλεια.

Πρέπει οι παραδοσιακοί οικισμοί να θεωρούνται ζωντανοί οργανισμοί με συγκεκριμένη λειτουργία μέσα στο άμεσο και ευρύτερο φυσικό και κοινωνικό περιβάλλον τους. Μιά τέτοια προστασία έχει νόημα μόνο όταν είναι δυναμική δηλαδή με τα μέτρα που λαμβάνονται για τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής μορφής παράλληλα να καθορίζει και προγραμμα κοινωνικό και οικονομικής ανάπτυξης, που θα αξιοποιεί τους φυσικούς και ανθρώπινους πόρους της περιοχής.

Η δυναμική προστασία των διατηρητέων οικισμών απαιτεί την οργάνωση δύο πολύ βασικών τομέων :

α) της λειτουργίας των διατηρητέων οικισμών στο επίπεδο που δεν είναι δυνατόν να προβλέπεται από ένα πολεοδομικό σχέδιο και  
β) της πληροφόρησης και συμμετοχής όλων των φορέων που επιρεάζουν την επιτυχία της προσπάθειας , δηλαδή της τοπικής αυτοδιοίκησης των ιδιωτικών φορέων προστασίας και των κατοίκων.

Στόχος είναι η διάδοση όσο το δυνατόν περισσότερων και χαρακτηριστικότερων κατηγοριών παραδοσιακών οικισμών μέσα στα πλαίσια της προτεινόμενης ανάπτυξης της χώρας.

## ΑΡΜΟΔΙΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

1. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ, το οποίο λόγω της ιδιαίτερης εξειδίκευσης του με τα αρχαιολογικά μνημεία και της έλλειψης ειδικευμένου προσωπικού δεν μπορεί να καλύψει την αρχιτεκτονική των κτιρίων και την πολεοδομία. Παρ'όλα αυτά ξεκίνησε μία διαδικασία προστασίας μεμονωμένων παραδοσιακών κτιρίων ή συνόλων.

Βασική του αρμοδιότητα είναι η κήρυξη οικισμών 'διατηρητέων', λόγω ιστορικής σημασίας σαν τόπους ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Το υπουργείο Πολιτισμού έχει κηρύξει διατηρητέους 125 οικισμούς. Πρόσφατα επεκτάθηκε η αρμοδιότητα του στο να εκδίδει άδειες και να ελέγχει μέχρι ένα σημείο την ανοικοδόμηση , για θέματα της δικαιοδοσίας του .

2. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΘΙΚΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒ/ΝΤΟΣ , (Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.). Το υπουργείο αυτό με βάση το άρθρο 79 και 80 του 1973 και του νόμου 622/77 απόκτησε θεσμοθετημένες αρμοδιότητες, για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών.

Συγκεκριμένα το τμήμα 'περί προστασίας παραδοσιακών οικισμών και περιβάλλοντος' ανέλαβε τις εξής δικαιοδοσίες :

- Μελέτη εφαρμογής μέτρων προστασίας και διατήρησης του φυσικού τοπίου κατά τη μελέτη εγκατάστασης οικισμών και άλλων συγκροτημάτων , με κύριο μέλημα την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος
- Αξιολόγηση, καταγραφή, καθορισμός προτεραιοτήτων προστασίας των παραδοσιακών οικισμών.



- Μελέτη των μέτρων που πρέπει να παρθούν για την πολεοδομική ανάπλαση του συνόλου ή τμημάτων των παραδοσιακών οικισμών και παρέχει οδηγίες για την εφαρμογή της μελέτης.
- Εισήγηση μέτρων και κινήτρων προστασίας με βάση οικονομικά και άλλα κριτήρια.

Γιά να ελέγχει και να κατευθύνει τα παραπάνω, δηλαδή τις ιδιωτικές μελέτες ώστε να πετύχει τη διατήρηση και την προσαρμογή στο περιβάλλον των νέων κατασκευών, αλλά και τον έλεγχο των επισκευών, των κατεδαφίσεων των παλαιών κ.α., συστάθηκαν 13 'περφέρειες' επιτροπών ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

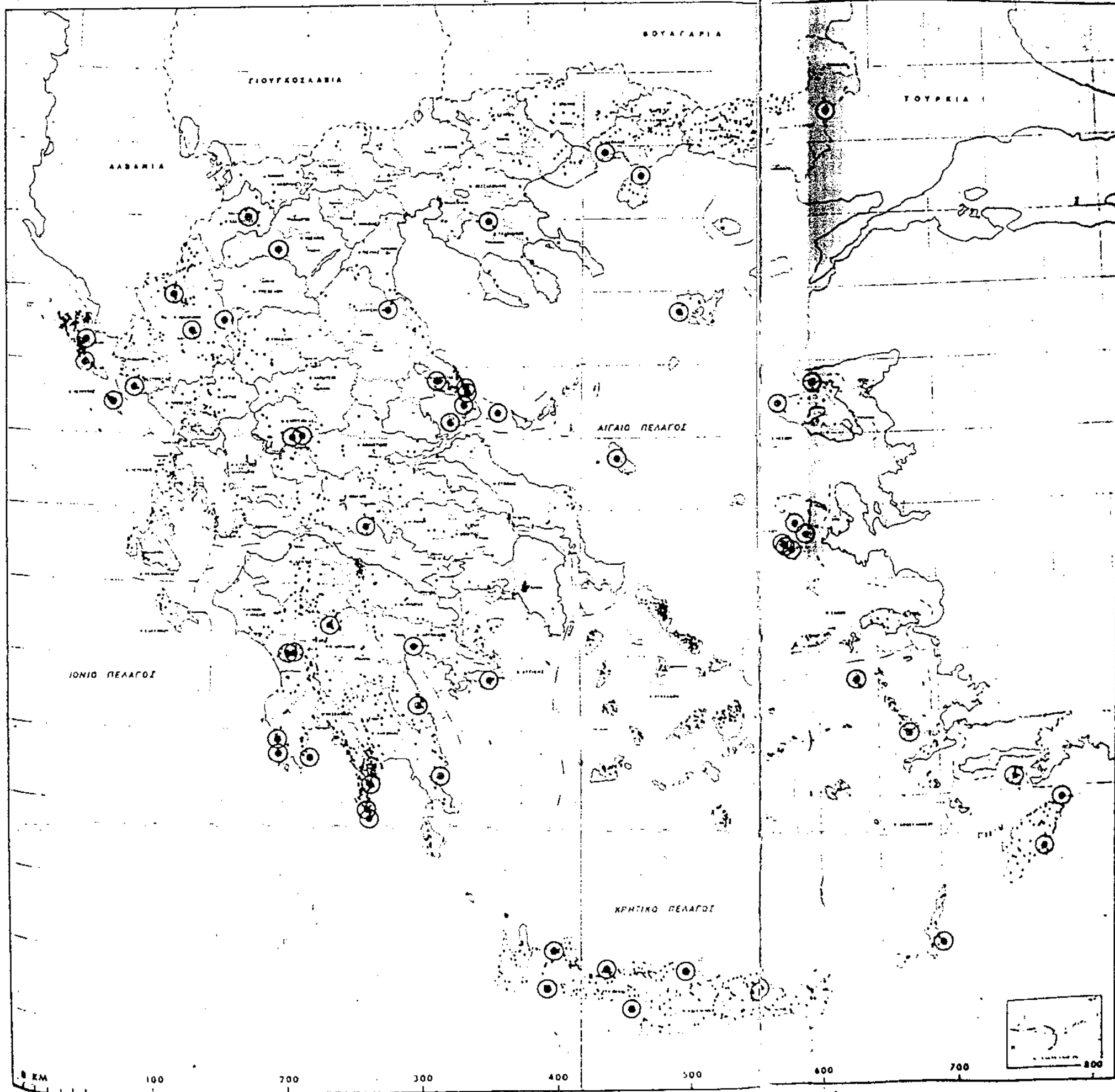
3. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, αναλαμβάνει πολλές μελέτες απογραφής και εντοπισμού αξιόλογων οικισμών της Ελλάδος. Από μελέτη που ανατέθηκε από το υπουργείο Εσωτερικών σε ιδιωτικά γραφεία και από επιτροπές που μετείχαν αρμόδιοι επιστήμονες, προέκυψε ότι από τους 11500 οικισμούς οι 2200 είναι αξιόλογοι. Οι μελέτες αυτές γίνονται σε συνδιασμό και του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και του υπουργείου πολιτισμού.

Παραθέτεται ο πίνακας 40 όπου φαίνεται η σημερινή κατάσταση, απογραφής και αξιολόγησης των παραδοσιακών οικισμών και το σχέδιο 34 που φαίνονται διαγραμματικά οι προτάσεις για τους παραδοσιακούς οικισμούς.

4. Ο ΕΟΤ σε συνεργασία με το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. προγραμματίζει την τουριστική αξιοποίηση μεμονωμένων παραδοσιακών οικισμών και μετατροπή σε ξενώνες των διατηρητέων κτισμάτων. Χρηματοδότησε όμως ανεπαρκώς την ιδιοτική πρωτοβουλία για την τουριστική αξιοποίηση κτισμάτων της κατηγορίας αυτής.


5. Το ΕΘΝΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒ/ΝΤΟΣ και ΤΟ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ, που συγκροτούν επιτροπές για τους παραδοσιακούς οικισμούς και προσπαθούν να διαχωρίσουν τις αρμοδιότητες του Υπουργείου Πολιτισμού και του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (σχέδιο απόφασης περί μέτρων και κινήτρων για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών).

6. Η ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ και η ΑΤΕ χρηματοδοτούν ανεπαρκώς και χωρίς ουσιαστικό προγραμματισμό τη σχετική ιδιωτική πρωτοβουλία.



**ΕΘΝΙΚΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ  
ΣΧΕΔΙΟ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ  
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ**

Σχέδιο 34  
**ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ**


 Κεντρικοί Παραδοσιακοί Οικισμοί Ε.Ο.Σ.  
 Παραδοσιακοί Οικισμοί

Ν Ο Μ Ο Ι Π Ε Ρ Ι Ο Χ Ε Σ Δ Ι Α Μ Ε Ρ Ι Σ Μ Α Τ Α	ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ				ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΗΡΥΓΜΕΝΟΙ ΣΑΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΙ				ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΙ ΟΙ- ΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗ- ΓΟΡΙΑ ΠΡΟΤΙΤΑΣΙΑΣ			ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΠΡΟΣΦΕΡΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ					
	Σύ- νολο οικι- σμών	Φθί- νοσα οικο- νομία	Στα- θερή οικο- νομία	Ανα- πτυσ. οικο- νομία	ΥΠΠΕ	Υ. Χ. Ο. Π.	Σύ- νολο	Ποσοστό κηρυγμ. επί συ- νόλου	Α	Β	Γ	δρεινοί παραθαλ. οικισμοί χρησιμοπ. στὸν τουρ.	Πληθυ- σμός 1961	Πληθυ- σμός 1971	%	Πληθυ- σμός 2001	Διαθέ- σιμες κλίμακες 2000
ΑΤΤΙΚΗΣ	38	18	11	2	6	8	11	28,9%	2	2	18	-	-	-	-	-	
ΕΥΒΟΙΑΣ	29	10	8	8	1	1	1	3,4%	2	7	17	8	4.201	3.196	-2,7	1.406	2.800
ΒΟΙΩΤΙΑΣ	14	2	5	3	-	1	1	7,1%	1	4	7	-	-	-	-	-	
ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	19	13	5	1	-	-	-	-	-	6	13	δρεινοί 6 2	1.208 956	910 826	-2,8 -1,5	388 533	820 423
ΑΡΚΑΔΙΑΣ	77	52	20	5	3	8	10	13,0%	-	7	62	δρειν. 26 5	7.391 1.883	4.967 1.535	-3,9 -2,0	1.506 837	5.885 1.046
ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ	13	5	5	3	1	-	1	7,7%	-	2	10	-	-	-	-	-	
ΛΑΚΩΝΙΑΣ	184	159	21	3	6	69	72	39,1%	2	39	70	85	11.799	5.743	-6,9	651	5.092
ΚΥΚΛΑΔΩΝ	265	127	77	37	11	39	38	14,3%	8	65	122	169	32.151	24.028	-2,9	9.635	30.650
Περιοχή Πρωτευούσης	639	386	152	62	28	126	134	21,0%	15	132	319	301	59.589	41.205	-3,6	14.956	46.716
ΛΕΙΒΟΥ	30	26	3	1	2	6	6	20,0%	-	5	20	10	3.304	2.411	-3,1	967	2.337
ΧΙΟΥ	17	15	2	-	3	11	12	70,6%	-	3	3	11	4.195	3.079	-3,0	1.235	2.960
ΣΑΜΟΥ	27	24	2	-	3	2	5	18,5%	1	4	18	14	2.846	2.079	-3,1	834	2.012
ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	143	77	28	24	10	46	52	36,4%	7	49	35	58	14.246	10.968	-2,6	4.976	19.000
Περιοχή Κηριών Ανατ. Αιγαίου	217	142	35	25	18	65	75	34,6%	8	61	76	93	24.591	18.537	-2,8	8.012	26.309
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΗΣ	856	528	187	87	46	191	209	24,4%	23	193	395	394	84.180	59.742	-3,4	22.968	73.025
ΖΑΚΥΝΘΟΥ	12	7	5	-	-	-	-	-	1	-	11	5	1.028	806	-2,4	390	638
ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	19	11	6	2	2	3	4	21,1%	-	2	14	10	2.360	1.734	-3,0	695	1.039
ΑΧΑΤΙΑΣ	58	40	16	2	-	2	2	3,4%	-	9	44	δρειν. 19	1.962	1.287	-4,1	378	1.584
ΚΑΙΣΙΑΣ	37	14	17	3	-	1	1	2,7%	1	-	30	-	-	-	-	-	
ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	90	73	15	2	4	2	6	6,7%	-	27	57	34	6.592	4.841	-3,0	1.944	5.000
ΑΙΤΩΛΟΑΧΑΡΝΑΝΙΑΣ	21	12	2	7	1	1	1	4,8%	-	9	11	2	677	538	-2,3	268	409
ΦΩΚΙΑΔΟΣ	26	7	7	10	2	3	4	15,4%	-	5	17	4	1.217	988	-2,1	540	677
Περιοχή Δυτ. Νότ. Ελλάδος	263	135	68	26	9	12	18	6,8%	2	52	184	74	13.836	10.194	-3,0	4.215	9.347
ΛΕΥΚΑΔΟΣ	22	16	3	1	-	2	2	9,0%	1	4	15	11	4.084	2.964	-3,2	1.134	1.830
ΚΕΡΚΥΡΑΙ	122	68	20	31	7	49	54	44,3%	12	24	32	29	5.304	3.829	-3,2	1.443	10.000
ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	83	65	83	14	7	30	30	36,1%	2	20	34	18	3.123	2.193	-3,5	1.200	1.923
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	22	11	2	9	-	8	8	36,4%	2	1	11	-	-	-	-	-	
ΓΡΕΒΕΖΗΣ	11	4	4	1	2	4	5	45,5%	1	1	6	-	-	-	-	-	
ΑΡΤΗΣ	28	16	6	6	-	-	-	-	3	13	12	-	-	-	-	-	
Περιοχή Ηπειρού	288	209	118	62	16	93	99	34,4%	21	63	110	58	12.511	8.986	-3,3	3.777	13.753
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	551	344	186	88	25	105	117	21,2%	23	115	294	132	26.347	19.180	-3,1	7.992	23.100
ΛΑΡΙΣΙΔΗΣ	23	16	7	-	2	6	7	30,4%	-	6	10	-	-	-	-	-	
ΦΑΡΜΑΚΙΑΣ	47	31	9	7	8	22	22	46,8%	-	2	24	10	3.660	2.950	-2,1	1.560	2.100
ΦΘΙΩΤΙΔΟΣ	27	7	10	5	-	-	-	-	1	8	19	δρεινοί 4	1.423	1.001	-3,5	344	1.079
ΤΡΙΚΑΛΩΝ	26	13	6	2	2	2	4	15,4%	-	5	19	-	-	-	-	-	
ΚΑΡΔΙΤΣΗΣ	11	5	4	1	-	2	2	18,2%	1	1	6	-	-	-	-	-	
ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	19	10	6	2	-	3	3	15,8%	-	4	11	δρειν. 10	3.809	2.372	-4,6	577	3.232
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΚΕΝΤΡ. ΕΛΛΑΔΟΣ	153	82	42	17	12	36	38	24,8%	2	26	89	24	8.892	6.278	-3,4	2.481	6.411
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	16	7	4	5	1	-	1	6,3%	-	6	10	-	-	-	-	-	
ΣΕΡΡΩΝ	27	22	-	-	-	7	7	25,9%	1	2	19	-	-	-	-	-	
ΚΙΛΙΚΙΑΣ	6	5	1	-	-	-	-	-	-	1	5	-	-	-	-	-	
ΦΛΩΚΙΑΣ	7	2	3	2	-	-	-	-	-	2	5	-	-	-	-	-	
ΗΜΑΘΙΑΣ	2	-	1	1	1	1	1	50,0%	-	1	-	-	-	-	-	-	
ΠΙΣΣΙΑΣ	6	2	2	2	-	1	1	16,7%	-	1	4	δρεινοί 2	1.448	372	-12,7	-	1.400
ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	18	4	5	9	7	2	8	44,4%	-	-	11	4	1.579	1.069	-3,8	334	1.245
Περιοχή Θεσσαλονίκης	82	42	16	19	9	11	18	22,0%	1	13	54	6	3.027	1.441	-7,2	334	2.645
ΘΑΚΙΩΝ	7	4	2	1	-	2	2	28,6%	-	1	4	δρεινοί 4	1.999	1.273	-4,4	330	1.669
ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	7	-	1	6	1	-	1	14,3%	-	-	6	-	-	-	-	-	
ΓΡΕΒΕΣΜΩΝ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ΚΟΖΑΝΗΣ(++)	4	1	-	1	-	3	3	75,0%	-	-	1	-	-	-	-	-	
Περιοχή Κοζάνης	18	5	3	8	1	3	6	33,3%	-	1	11	4	1.999	1.273	-4,4	330	1.669
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΚΕΝΤΡ. ΒΟΡ. ΕΛΛΑΔΟΣ	100	47	19	27	10	16	24	24,0%	1	14	65	10	5.026	2.714	-6,0	664	4.314
ΔΡΑΜΑΣ	23	23	-	-	-	2	2	8,7%	-	3	18	δρεινοί 5	1.483	948	-4,4	246	1.237
ΚΑΒΑΛΑΣ	39	24	1	3	4	25	27	69,2%	-	5	9	4	368	261	-3,4	92	268
ΞΑΝΘΗΣ	49	27	17	2	1	1	2	4,1%	1	5	42	-	-	-	-	-	
ΡΟΔΩΤΗΣ	97	24	65	9	1	4	4	4,1%	-	12	81	-	-	-	-	-	
ΕΒΡΟΥ	24	13	9	2	-	3	3	12,5%	1	5	15	-	-	-	-	-	
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΑΝΑΤ. ΒΟΡ. ΕΛΛΑΔΟΣ	232	111	82	16	6	35	38	16,4%	2	30	165	9	1.851	1.209	-4,2	338	1.505
ΗΡΑΚΛΕΙΔΟΥ	65	22	4	37	1	6	7	10,8%	-	42	38	-	-	-	-	-	
ΧΑΛΚΙΔΩΝ	64	32	14	15	16	8	21	32,8%	2	10	41	12	1.933	1.426	-3,0	570	1.360
ΡΕΘΥΜΝΗΣ	71	36	10	23	9	8	16	22,5%	4	20	40	4	967	713	-3,0	286	681
ΛΑΣΘΕΙΔΟΥ	66	29	5	27	-	9	9	13,6%	2	13	46	4	346	255	-3,0	100	246
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΚΡΗΤΙΚΗΣ	266	119	33	102	26	31	53	19,9%	8	85	165	20	3.246	2.394	-3,0	956	2.287
ΕΥΒΟΑ ΟΥΡΑΙ	2.138	1.231	549	337	125	414	479	22,20%	59	463	1.173	589	129.542	91.617	-3,4	35.599	110.642

(\*) Εάν βρισκόταν συμπληρωματικά και μοναστήρια τα όποια δεν υπολογίζονται σε χαρακτηρισμό ως προς την κατάσταση της οικονομίας τους.

(++) Περιλαμβάνονται και οι οικισμοί του νομού Γρεβενών

ΠΗΓΗ: Υπουργείο Πολιτισμού και Έπιστημών, Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, Υπουργείο Έσωτερικών.

## ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΟΥ ΕΟΤ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΤΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Σύμφωνα με το πρόγραμμα του ΕΟΤ στόχος του είναι η προσπάθεια τη διάσωση της πολιτιστικής μας κληρονομιάς, η οικονομική ανάπτυξη της κάθε περιοχής και ο περιορισμός των επενδύσεων εθνικών διαθεσίμων σε νεοαναγειρόμενες εγκαταστάσεις τουριστικών καταλυμάτων.

Προσπάθησε έτσι να πετύχει την αξιοποίηση και διάσωση των πολιτιστικών αξιών που εκφράζουν οι παραδοσιακοί οικισμοί και τη δημιουργία ενός προτύπου υποδείγματος αναβίωσης τουριστικών χώρων.

Θέλησε να δημιουργήσει προϋποθέσεις για τη συγκράτηση του ενεργού πληθυσμού στις περιοχές (βραχυχρόνια) και την αύξηση ακόμα του πληθυσμού της περιοχής (μακροχρόνια), χρησιμοποιώντας το υπάρχον οικιστικό δυναμικό για τουριστικά καταλύματα.

Το αποτέλεσμα όλης της προσπάθειας ήταν να δημιουργήσει κατάλληλο κλίμα στην κοινή γνώμη για την αναγκαιότητα της διατήρησης της αρχιτεκτονικής μας και πολιτιστικής κληρονομιάς, αν και για τις τελικές επιλογές ίσχυαν μόνο κριτήρια αισθητικά.

Η Διεύθυνση Προγραμματισμού και Μελετών του Υπουργείου Εσωτερικών, στα πλαίσια προσπαθειών για τη σύνταξη ενός μηρώου μνημείων, τοπίων και οικιστικών συνόλων, που θα βοηθούσε στην προστασία της πολιτιστικής μας κληρονομιάς, περιλαμβάνει 2.235 αξιόλογους οικισμούς και ως προς το βάθμo προστασίας τους, τους κατατάσει σε τρεις κατηγορίες:

1. Στην πρώτη κατηγορία (Α) επιτρέπονται μόνο επισκευές και απαγορεύεται οποιαδήποτε άλλη παρέμβαση.
2. Στην δεύτερη κατηγορία (Β) επιτρέπεται μερική επέμβαση που την κανονίζουν ειδικοί οικοδομικοί κανονισμοί.
3. Στην τρίτη κατηγορία (Γ) επιτρέπονται σημαντικές επεμβάσεις με την προϋπόθεση να διατηρείται ο γενικός πολεοδομικός και αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του οικισμού.

Το πρόγραμμα αυτό του ΕΟΤ το οποίο ξεκίνησε το φθινόπωρο του 1975 περιλάμβανε αρχικά έξι οικισμούς: Βάθεια Μάνης, Βυζίτσα Πηλίου, Μεστά Χίου, Οία Σαντορίνης, Πάπυγκο Ηλείου και Φισκάρδο Κεφαλονιάς.

Η επιλογή αυτών έγινε με τα εξής κριτήρια:

- α) την ποιότητα της αρχιτεκτονικής και της οικιστικής δομής τους (είναι όλοι κηρυγμένοι διατηρητέοι) και η ένταξη τους στο φυσικό περιβάλλον

β) την αντιπροσωπευτικότητα τους ως προς τις διάφορες μορφές της τοπικής και περιφερειακής αρχιτεκτονικής και οικιστικής τυπολογίας

γ) την διαθεσιμότητα ικανού αριθμού κενών κτιρίων και τις πραγματικές δυνατότητες τουριστικής ανάπτυξης (προσπελασιμότητα, τοπικοί πόλοι έλξης, ένταξη σε τουριστικό δίκτυο, συνδιασμός με ευρύτερα τουριστικά προγράμματα κτλ).

Γιά τους παραπάνω οικισμούς έγινε μιά προσπάθεια για συντήρηση και μετατροπή των παραδοσιακών κτισμάτων σε καταλύματα για διανυκτερεύσεις και χώρους για εστίαση, ψυχαγωγία και εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, για καλλωπισμό του οικισμού και για δημιουργία τεχνικής υποδομής στον οικισμό ή στην περιοχή γύρω από τον οικισμό.

Εκτός από τους παραπάνω οικισμούς αναστηλώθηκαν και μεμονωμένα κτίρια σε άλλες περιοχές όπως Δερόπολη, Αρναία, Κορυσχάδες, Μακρινίτσα, Μηλιές, Μονεμβασιά, Ψαρά και Κραννή Γυθείου. Ενώ στο στάδιο μελέτης βρίσκονται και κτίρια Δημητσάνα στην Κύθνο και στις Πινακάτες.

Γιά όλους τους οικισμούς αυτούς έγιναν λεπτομερείς αναγνωριστικές μελέτες βασισμένες σε εκτενή τεκμηρίωση (τοπογραφικές - αρχιτεκτονικές αποτυπώσεις, καταγραφή και συγκρότηση αρχείου κτιρίων, αρχείο παλιών και σύγχρονων φωτογραφιών, σχετική βιβλιογραφία) και σε επιτόπιες έρευνες. Καθώς επίσης συντάχθηκαν και προμελέτες ρυθμιστικών σχεδίων.

Σε όλες τις επεμβάσεις έγιναν προσπάθειες να μην αλλοιωθεί καθόλου ο χαρακτήρας των κτισμάτων και του οικισμού χρησιμοποιήθηκαν τα ίδια υλικά με τα παλιά όπως ξύλο και πέτρα καθώς και ντόπιοι τεχνίτες και εργάτες. Νέα υλικά χρησιμοποιήθηκαν μόνο για στεγανοποιήσεις, μονώσεις και για στατικές ενυσχύσεις.

Σε οικισμούς που δεν υπήρχε αποχετευτικό δίκτυο, κατασκευάστηκαν ατομικοί ή συλλογικοί συπτικοί και απορροφητικοί βόθροι. Στην Οία της Σαντορίνης ολοκληρώθηκε η κατασκευή πλήρους δικτύων για το σύνολο του οικισμού με χρηματοδότηση από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (FEDER).

Γιά να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα της ύδρευσης, χρησιμοποιήθηκαν τα υπάρχοντα κοινοτικά δίκτυα ύδρευσης. Σε ορισμένες περιπτώσεις όπως στη Βάθεια, κατασκευάστηκε νέο δίκτυο με δεξαμενή που να τροφοδοτείται από παρακείμενη πηγή. Στην Οία η ύδρευση γίνεται από στέγνες που υπάρχουν μέσα στα σπίτια και συλλέγουν βρόχινο νερό.

Η θέρμανση των ξενώνων στους νησιώτικους οικισμούς όπου το κλίμα είναι ήπιο (Οία, Μεστά, Φισκάρδο) γίνεται με ηλεκτρικά

θερμαντικά σώματα . Στους ορεινούς οικισμούς τοποθετήθηκε εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης και τα παραδοσιακά τζάκια .

Μέχρι το 1992 είχαν πραγματοποιηθεί αναστηλώσεις και διαρρυθμίσεις σε 119 κτίρια σε 16 οικισμούς δημιουργώντας συνολικά 680 κλίνες και ένα σημαντικό αριθμό νέων θέσεων εργασίας . Όλες οι μελέτες εκπονήθηκαν και εφαρμόστηκαν από μηχανικούς και τεχνικούς του ΕΟΤ οι οποίοι επέβλεψαν τις εργασίες . Η πλειονότητα των έργων ανατέθηκε με δημοπρασίες . Η χρηματοδότηση του προγράμματος έως τον Αύγουστο 1989 έφτασε τα 725 εκ. δρχ. Και καλύφθηκε από το πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων . Ένα σημαντικό μέρος της χρηματοδότησης καλύπτεται από τα Διαρθρωτικά Ταμεία της ΕΟΚ μέσω των Μεσογειακών Ολοκληρωμένων Προγραμμάτων .

Σε πολλές περιπτώσεις ο ΕΟΤ αναλάμβανε κατόπιν συμβολαίων με τους ιδιοκτήτες , το δικαίωμα δεκαετούς επικαρπίας του παραδοσιακού κτίσματος με την υποχρέωση επισκευής , διαρύθμισης , επιπλώσεως και εξοπλισμού του κτίσματος , ως ξενώνα . Κατά την ημερομηνία λήξεως του χρόνου επικαρπίας το κτίσμα επιστρέφεται στον ιδιοκτήτη σε κατάσταση άρτιας λειτουργίας .

Ο ΕΟΤ έχει επιλέξει ήδη ορισμένες περιοχές στις οποίες επιθυμεί να διερευνήσει τη δυνατότητα που παρέχει η ανάπτυξη ή η εντατικοποίηση της ανάπτυξης του εσωτερικού τουρισμού για τη δημιουργία πολλαπλασιαστικών επιπτώσεων στους άλλους κλάδους της οικονομίας . Για αρχή επιλέγει η περιοχή Ζαγοροχωρίων .

Σε όλη τη διάρκεια του προγράμματος ο ΕΟΤ συνεργάστηκε με την τοπική αυτοδιοίκηση για τον προγραμματισμό και την υλοποίηση των έργων . Υπήρχαν πολλά αιτήματα και από πολλές κοινότητες για την τεχνική βοήθεια ή οικονομική ενίσχυση ως προς την εκπόνηση και την εκτέλεση των κατασκευαστικών εργασιών για την αναστήλωση και επαναχρησιμοποίηση παλαιών κτιρίων ή για διαμορφώσεις ελεύθερων χώρων .

Η σημασία των προγραμμάτων έχει επιτύχει διεθνή αναγνώριση με βραβεία και διακρίσεις :

- Βραβεία της Europa Nostra , το 1980 για τις αναστηλώσεις στην Οία της Σαντορίνης και το 1989 για το Πάπιγκο της Ηπείρου
- Βραβείο της Μπιενάλε Αρχιτεκτονικής της Σόφιας για την Οία το 1986
- Βραβείο της Διεθνούς Ένωσης Δημοσιογράφων Τουρισμού "Χρυσό Μήλο" το 1988 για την αξιοποίηση των οικισμών του Πηλίου .

## ΚΟΡΕΣΜΕΝΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Σύμφωνα με την εφημερίδα της κυβερνήσεως (19/11/86, τεύχος δεύτερο, αριθμός φύλλου 797), αποφασίζονται μέτρα για την ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη και την αναβάθμιση της τουριστικής προσφοράς περιοχών της χώρας. Καθορίζονται περιοχές ελέγχου τουριστικής ανάπτυξης.

Αναφέρεται σε κορεσμένα τμήματα των περιοχών ελέγχου τουριστικής ανάπτυξης που ονομάζονται 'κορεσμένες τουριστικά περιοχές'.

Σ' αυτές τις περιοχές δημιουργήθηκαν προβλήματα από την υπερσυγκέντρωση τουριστικών καταλυμάτων, την αλλοίωση των φυσικών και κοινωνικών χαρακτηριστικών των περιοχών αυτών και την υπέρμετρη επιβάρυνση της υποδομής τους.

Σύμφωνα με το διάταγμα αυτό σε κορεσμένες περιοχές, δεν επιτρέπεται η δημιουργία νέων κτινών, η επέκταση κυρίων και βοηθητικών καταλυμάτων κ.α.

Απο τις ρυθμίσεις της απόφασης αυτής εξαιρείται :

- Η μετατροπή παραδοσιακών κτισμάτων σε τουριστικά καταλύματα ανεξάρτητα απο τη λειτουργική μορφή, την τάξη ή τη δυναμικότητα των καταλυμάτων αυτών, αλλά χωρίς δυνατότητα επέκτασης τους με προσθήκη κτινών σε νέα κτίσματα.

Θα πρέπει να ενθαρρυνθεί η ανακαίνιση - μετατροπή των παραδοσιακών κτισμάτων σε τουριστικά καταλύματα, σε ήδη κορεσμένες τουριστικά περιοχές;

Είναι γνωστό οτι η υπερβολική ανάπτυξη του τουρισμού οδήγησε σε καταστάσεις εξαιρετικά δυσάρεστες όπως αδυναμία ανταπόκρισης της προσφοράς προς τη ζήτηση ( π.χ. ανύπαρκτα οδικά, υδροδοτικά, αποχετευτικά δίκτυα ), μόλυνση του περιβάλλοντος σε οριακά επίπεδα. Απο την υπερσυγκέντρωση προσφοράς τουριστικών καταλυμάτων στις περιοχές αυτές, προκλήθηκε μεγάλη αλλοίωση των κοινωνικών και φυσικών χαρακτηριστικών τους.

Απο την άλλη μεριά, η χώρα μας έχει να αναδείξει μεγάλο φυσικό πλούτο στους ημεδαπούς και αλλοδαπούς τουρίστες μας.

Με τη μετατροπή των παραδοσιακών κτισμάτων σε τουριστικά καταλύματα, ανεξάρτητα από την ανάγκη της περιοχής σε δυναμικότητα, θα συντελέσουμε στη διατήρηση των κτισμάτων αυτών που είναι η δική μας πολιτιστική κληρονομία και φανερώνουν την αρχιτεκτονική δομή της κάθε περιοχής, κάτι που με τα χρόνια τείνει να εξαφανιστεί.

Η διατήρηση των παραδοσιακών κτισμάτων και η μετατροπή τους σε τουριστικά καταλύματα πρέπει να συνυπάρξει αρμονικά με τη φύση, ευαισθητοποιώντας τους ημεδαπούς και αλλοδαπούς τουρίστες αλλά και τους μόνιμους κάτοικους της περιοχής.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

### ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΕΩΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

~~-ΟΡΙΑ ΕΜΒΑΔΟΥ ΚΑΙ ΔΙΑΣΤΑΣΕΩΝ~~

~~-ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ~~

~~-ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ ΚΑΙ ΥΨΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗΣ~~

~~-ΠΑΡΑΔΙΑΚΟΙ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ~~

~~-ΣΥΝΘΕΣΗ - ΔΙΑΤΑΞΗ ΚΤΙΡΙΩΝ - ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ~~

~~-ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ~~

~~-ΠΑΡΕΚΛΙΣΕΙΣ~~

~~-ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ~~

~~-ΘΕΩΡΗΣΗ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΙΔΙΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΣΑΝ ΕΝΙΑΙΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ~~

~~-ΠΕΡΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΕΝΤΟΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ~~

### ΑΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

~~-ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΕΝΤΟΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ~~

~~-ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ~~

~~-ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΑΣΚΕΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑ~~

~~-ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΤΟΧΩΝ ΑΔΕΙΑΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ~~

~~-ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΕΛΑΧΙΣΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΣΕ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ~~

~~-ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΜΕΤΑΣΚΕΥΗ  
ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ  
ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ~~

~~-ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΑΙΤΗΣΗΣ~~

~~-ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ~~

~~-ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΔΑΝΕΙΩΝ  
ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΟΥΣ~~

## ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΕΩΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

### ΟΡΙΑ ΕΜΒΑΔΟΥ ΚΑΙ ΔΙΑΣΤΑΣΕΩΝ

Τα ελάχιστα όρια εμβαδόν και διαστάσεων όπως και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δομήσεων καθορίζονται ως εξής :

1 . α) Τα οικόπεδα του κεντρικού τμήματος του οικισμού θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον έχουν :

- ελάχιστο πρόσωπο , δώδεκα μέτρα
- ελάχιστο βάθος , δεκαοχτώ μέτρα
- ελάχιστο εμβαδόν , τριακόσια τετραγωνικά μέτρα

Κατά παρέκλιση των παραπάνω θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα , τα οικόπεδα με τις διαστάσεις και το εμβαδόν τα οποία είχαν κατά την 2α Ιουλίου 1968 ημέρα δημοσιεύσεως του απο 15 Ιουνίου 1968 Β Δ/τος “περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων πριν το έτος 1923 οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου”.

β) Θεωρούνται κατά παρέκλιση άρτια οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία μέχρι δημοσιεύσεως του ΦΕΚ 594 - 15/11/1978 , έχουν διαστάσεις :

- ελάχιστο πρόσωπο , οκτώ μέτρα
- ελάχιστο βάθος , δώδεκα μέτρα
- ελάχιστο εμβαδόν , εκατόν πενήντα τ.μ.

2 . α) Τα οικόπεδα του λοιπού τμήματος οικισμού θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον έχουν ελάχιστες διαστάσεις :

- ελάχιστο πρόσωπο , είκοσιπέντε μέτρα
- ελάχιστο βάθος , σαράντα μέτρα
- ελάχιστο εμβαδόν , δύο χιλιάδες τ.μ.

Κατά παρέκλιση απο τον προηγούμενο μέρος θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα με τις διαστάσεις και το εμβαδόν , που είχαν κατά την 2α Ιουλίου 1968 ημέρα δημοσιεύσεως του ΦΕΚ 111 Δ' 15/6/1968 .

β) Θεωρούνται κατά παρέκλιση άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία μέχρι δημοσιεύσεως του ΦΕΚ 594 έχουν :

- ελάχιστο πρόσωπο , δώδεκα μέτρα
- ελάχιστο βάθος , δεκαοχτώ μέτρα
- ελάχιστο εμβαδόν , τριακόσια τ.μ.

Σαν σύστημα δόμησης ορίζεται το “περί περιγίων” . Η επιτροπή ενασκήσεως αρχιτεκτονικού ελέγχου μπορεί να μεταβάλλει τη θέση της οικοδομής εντός του οικοπέδου εάν αυτό κριθεί απαραίτητο για λόγους διατηρήσεως παλαιάς οικοδομής ή διατήρησης του παραδοσιακού περιβάλλοντος χώρου .

Μέγιστο ποσοστό καλύψεως των οικοπέδων ορίζεται , στο κεντρικό τμήμα του οικισμού στο 80% της επιφάνειας του και στο υπόλοιπο τμήμα του οικισμού στο 50% της επιφάνειας του .

## ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Συντελεστής δόμησης ορίζεται για το κεντρικό τμήμα του οικισμού , σε ογδόντα εκατοστά (0,80) και στο υπόλοιπο τμήμα του οικισμού σε πενήντα εκατοστά (0,50) .

## ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ ΚΑΙ ΥΨΟΥΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗΣ

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των οικοδομών ορίζεται σε δύο ανεξαρτήτως πλάτους . Επιτρέπεται η κατασκευή τρίτου ορόφου μόνο σε περίπτωση κλίσεως του εδάφους .

Το μέγιστο ύψος των οικοδομών ορίζεται στα επτά μέτρα . Η οικοδομή δεν δύναται να υπερβαίνει τα δέκα μέτρα λόγω κλίσεως του εδάφους , σε οποιοδήποτε σημείο της .

Υπεράνω του μέγιστου ύψους της οικοδομής επιτρέπεται μόνο η κατασκευή στέγης με ελάχιστες κλίσεις ( κατά τα παραδοσιακά πρότυπα ) , καπνοδόχων , δεξαμενής αποθήκευσης νερού , των πολύ αναγκαίων διαστάσεων .

## ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΙ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ

Σε περίπτωση παραλιακών παραδοσιακών οικισμών η οικοδομήσιμη γραμμή τοποθετείται σε απόσταση δεκαπέντε μέτρων τουλάχιστον από της καθοριζόμενης γραμμής αιγιαλού , εφόσον δεν ορίζεται αλλιώς με ειδική διάταξη .

## ΣΥΝΘΕΣΗ - ΔΙΑΤΑΞΗ ΚΤΙΡΙΩΝ - ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η ογκοπλαστική μορφή κτιρίων πρέπει να προσεγγίζει τα παραδοσιακά πρότυπα. Η επιτροπή ενασκήσεως αρχιτεκτονικού ελέγχου δύναται κατά την κρίση της να επιβάλει τροποποιήσεις στην διάσπαση του όγκου του κτιρίου, μέχρι και διαχωρισμού σε περισσότερα του ενός κτίρια, εάν αυτό επιβάλλεται από τα χαρακτηριστικά πρότυπα του περιβάλλοντος.

Η τελική επεξεργασία των εξωτερικών όψεων των κτιρίων διαμορφώνεται σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα από απόψεως υλικού και τρόπου κατασκευής, (κουφώματα, καμινάδες, σκεπές, χρώματα).

Οι περιφράξεις των οικοπέδων (τοιχοί, κάγκελα, πόρτες), κατασκευάζονται ως προς το υλικό, την μορφή και το ύψος σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα.

Η κατασκευή κτιστού περιφράγματος για την κάλυψη χώρων εργασίας αποθηκών, από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού έχει ελάχιστο ύψος 1,80 μ.

Απαγορεύεται η τοποθέτηση τεντών σε οποιοδήποτε χώρο, πλην των ισογείων χώρων παραμονής ατόμων των κέντρων αναψυχής, εσπατορίων κ.λ.π. κατά την κρίση της επιτροπής ενασκήσεως αρχιτεκτονικού ελέγχου, από άποψης μορφής, χρώματος, υλικού κ.λ.π.

Απαγορεύεται η ανάρτηση και εγκατάσταση φωτεινών ή μη διαφημίσεων εκτός εγκρίσεως της επιτροπής. Επιτρέπεται η τοποθέτηση απλών ή έγχρωμων επιγραφών μεγίστου μήκους όχι μεγαλύτερου από το πλάτος του ανοίγματος που αντιστοιχούν.

Επιτρέπεται η εγκατάσταση μιάς κεραίας τηλεόρασης (ομαδικής) ανά οικοδομικό τετράγωνο, σε θέση μη εμφανή από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού.

Κατά συνέπεια και όλες οι άλλες εργασίες (ΔΕΗ, ΟΤΕ) να διαμορφώνονται κατά τρόπο προσαρμοζόμενο στα ανάλογα παραδοσιακά πρότυπα και κατόπιν έγκρισης της επιτροπής. Ειδικότερα η τοποθέτηση μετρίτων ηλεκτρικού ρεύματος και κάθε στοιχείο παροχής να τοποθετείται σε μη προβαλλόμενη επιφάνεια.

## ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Εντός των ορίων των οικισμών επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων για κατοικία, κοινή ωφέλεια και κοινωνικού εξοπλισμού κτίρια.

Απαγορεύεται η εγκατάσταση βιοτεχνιών και βιομηχανειών ή άλλων χρήσεων εκτός των παραπάνω.

## ΠΑΡΕΚΛΙΣΕΙΣ

Γιά την επισκευή και αποκατάσταση παλαιών κτισμάτων ανημπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, χορηγείται άδεια οικοδομής έστω και αν οι όροι αντίκεινται στις διατάξεις των διαταγμάτων όσον αφορά το μέγιστο ποσοστό καλύψεως, μέγιστο ύψος, τον αριθμό των ορόφων και τον συντελεστή δόμησης. Ειδικά γιά τα ερειπομένα κτίσματα επιτρέπεται η αναστήλωση τους έστω και αν οι απαιτούμενες εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις των διαταγμάτων. Η αναστήλωση θα επιτραπεί κατόπιν τεκμηριωμένης ερεύνης η οποία θα αποδεικνύει την ακριβή αρχική μορφή του κτίσματος.

## ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Για την κατεδάφιση παλαιών κτιρίων ή την αφαίρεση στοιχείων (λειτουργικών διακοσμητικών), καθώς και για την καθέρωση στοιχείων εξοπλισμού ιδιωτικών και δημόσιων χώρων (μάντρες, λιθόστρωτα, φρεάτια) απαιτείται άδεια και έγκριση της επιτροπής. Άδεια για κατεδάφιση δίνεται μόνο όταν το στοιχείο προς καταδάφιση ή καθαίρεση δεν αποτελεί αξιόλογο χαρακτηριστικό δείγμα για τον οικισμό.

Για την διαμόρφωση ακάλυπτων χώρων των οικισμών επιτρέπονται μόνο οι αναγκαίες εκσκαφές. Περίπτωση κεκλιμένου εδάφους, πρανών, κ.τ.λ.

Σε περίπτωση κατασκευής τοίχου αντιστήριξης αυτοί θα πρέπει να διαμορφώνονται απο άποψη υλικού και τρόπου κατασκευής σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα.

## ΘΕΩΡΗΣΗ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΙΔΙΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΣΑΝ ΕΝΙΑΙΟ ΣΥΝΟΛΟ ΞΕΝΟΔΟΧΙΑΚΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Πρόκειται για ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις που ή λειτουργούν ή έχουν κάνει αίτηση για λειτουργία σε μετασκευαζόμενα παραδοσιακά κτίσματα .

Στην περίπτωση αυτή που τα παραδοσιακά κτίσματα είναι διεσπαρμένα σε ξεχωριστά και απέχοντα μεταξύ τους γήπεδα του ιδίου οικισμού , χορηγείται ενιαία άδεια κτίριου και αντίστοιχη ενιαία άδεια λειτουργίας . Τα παραπάνω ισχύουν με την προϋπόθεση ότι η διασπορά τους δεν δημιουργεί προβλήματα προσπέλασεως και λειτουργικής εξυπηρέτησης τους , λόγω αποστάσεων τους ή κλίσεων εδάφους .

Η εξυπηρέτηση των παραπάνω διεσπαρμένων κτισμάτων να γίνεται απο μια ή περισσότερες μονάδες κοινοχρήστων , που ο αριθμός τους θα καθορίζεται απο την υπηρεσία , και ο οποίος μπορεί να είναι μικρότερος απο τον αριθμό των γηπέδων της εγκατάστασεως .

Ο καθορισμός της τάξης της εγκατάστασης γίνεται απο την δ/νση Γ' του ΕΟΤ , βάση κτιριολογικών δεδομένων , παραδοσιακής δομής και περιβάλλοντος . Η τάξη δύναται να προαχθεί απο τη Διοίκηση βάση της ποιότητας λειτουργίας , κατασκευής και εξοπλισμού της .

## ΠΕΡΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΕΝΤΟΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

Με απόφαση του γεν. Γραμ. ΕΟΤ δύναται να χορηγούνται άδειες λειτουργίας τουρ. καταλυμάτων εντός παραδοσιακών κτισμάτων . Τα καταλύματα αυτά μπορούν να έχουν οποιαδήποτε λειτουργική μορφή ξενοδοχειακής επιχείρησης ( ξενοδοχείου , ξενώνας , επαλωμένων διαμερισμάτων κ.τ.λ.) ή άλλων τέτοιων μορφών συγχρόνως .

Το κτίριο ή τα κτίρια αυτά μπορούν να ανήκουν σε παραδοσιακούς οικισμούς διατηρητέους ή μη , ή να υπάρχουν μεμονωμένα . Ο δε αρχιτεκτονικός τους χαρακτήρας να είναι αυτός που κατά παράδοση συναντάται σε διάφορες περιοχές της χώρας . Σε περίπτωση που ο αρχιτεκτονικός του χαρακτήρας δεν είναι συνηθισμένος στην Ελλάδα πρέπει να έχει ανακηρυχθεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο ή οίκημα που χρήζει ειδική κρατική προστασία .

Εαν εντός του παραδοσιακού κτιρίου ή συγκροτήματος κτιρίων πρόκειται να λειτουργήσουν τουριστικά καταλύματα περισσότερα απο μιας λειτουργικής μορφής συγχρόνως (π.χ. Ξενώνας και επιπλωμένα διαμερίσματα ) τότε η άδεια λειτουργίας εκδίδεται για την επικρατέστερη μορφή αυτών .

## ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΜΑΤΩΝ ΕΝΤΟΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

Για την χορήγηση άδειας λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων εντός παραδοσιακών κτισμάτων απαιτείται προηγούμενη έγκριση απο την αρμόδια Δ/νση του ΕΟΤ , της καταλληλότητας του κτιρίου και της αρχιτεκτονικής μελέτης για τη στερέωση , επισκευή , συντήρηση και μετατροπή του σε τουριστική εγκατάσταση . Επίσης απαιτείται και προηγούμενη έγκριση των προμελετών για τη στατική στερέωση και τις ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις του κτιρίου εφ'όσον οι προμελέτες αυτές είναι αναγκαίες

Κριτήρια για την έγκριση της καταλληλότητας του κτιρίου

- α) Το αξιόλογο του κτιρίου απο αρχιτεκτονικής σκοπιάς ,
- β) η σκοπιμότητα της δημιουργίας του κτιρίου στη συγκεκριμένη περιοχή ,
- γ) η ύπαρξη σχετικής πρόβλεψης στο εκάστοτε υσχίον πρόγραμμα τουριστικής ανάπτυξης ,
- δ) η σκοπιμότητα διασώσεως του κτιρίου με τη μετατροπή του σε τουριστική εγκατάσταση ,
- ε) η ανάγκη της περιφερειακής ανάπτυξης

Εκτός απο τα παραπάνω προβλέπεται η ύπαρξη στοιχειωδών συγχρόνων ανέσεων για τη δημιουργία των σχετικών εγκαταστάσεων όπως λουτρά , W.C. , εγκαταστάσεων ηλεκτρισμού , υδρεύσεως , αποχετεύσεως , τηλεφωνικής εγκαταστάσεως όπου οι συνθήκες το επιτρέπουν . Επίσης προβλέπεται και η ύπαρξη αναγκαίων μέτρων πυρασφάλειας .

Ο αριθμός των λουτρών , W.C. είναι ανάλογος των αναγκών κατά την χρήση του ΕΟΤ .

Πριν απο τη χορήγηση άδειας λειτουργίας των καταλυμάτων εντός παραδοσιακών κτισμάτων , απαιτείται έγκριση της επιπλώσεως και του λοιπού κινήτου εξοπλισμού αυτών υπο της αρμόδιας Δ/νσης του ΕΟΤ . Κριτήριο για τη χορήγηση αυτής της εγκρίσεως αποτελεί η



χρησιμοποίηση επιπλώσεως που να αρμόζει στο κτίριο και την εσωτερική διαμόρφωση αυτού. Κατά προτίμηση η επίπλωση αποτελείται από αυθεντικά στοιχεία ή από απομιμήσεις παραδοσιακών στοιχείων, δημιουργώντας έτσι το ιστορικό και αισθητικό περιβάλλον που αρμόζει.

Ο ΕΟΤ μπορεί να παρέχει, πριν την έγκριση, εγγράφως ή προφορικά, σχετικές οδηγίες ως προς τον κινητό εξοπλισμό που πρέπει να προστεθεί χωρίς να θίγει αρχιτεκτονικά το εσωτερικό του κτιρίου και προδίδοντας του μεγαλύτερη άνεση.

Πριν από τη χορήγηση της άδειας ο ΕΟΤ προβαίνει με όργανο του σε αυτοψία για την εξακρίβωση της πιστής εφαρμογής των μελετών που έχουν εγκριθεί όσον αφορά την επίπλωση και τον κινητό εξοπλισμό.

Οι κάτοχοι άδειας λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων εντός παραδοσιακών κτισμάτων, οφείλουν να δηλώσουν στον ΕΟΤ εντός της προθεσμίας, τις τιμές που προτείνονται να εισπράξουν κατά το επόμενο ημερολογιακό έτος για τα δωμάτια ή διαμερίσματα κ.τ.λ. αναλόγως της λειτουργικής τους μορφής. Ο ΕΟΤ εγκρίνει τις τιμές αναλόγως το επίπεδο της εγκατάστασης, τις προσφερόμενες υπηρεσίες, την ποιότητα του περιβάλλοντος και καθορίζει τα ποσοστά εκπτώσεων και προσαυξήσεων.

## ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

α) Αίτηση του επιχειρηματία με συμφωνητικό μίσθωσης εφόσον πρόκειται για μισθωτή.

β) Αντίγραφο ποινικού μητρώου αυτού.

γ) Πιστοποιητικό υγείας αυτού.

δ) Παράβολο Τράπεζας Ελλάδος σε περίπτωση λογαριασμού ΕΟΤ (υπ' αριθμόν 26180)

ε) Βεβαίωση Νομαρχίας ( Διεύθυνση Υγιεινής) ότι το πόσιμο νερό και το αποχετευτικό σύστημα με τις εγκαταστάσεις του δεν δημιουργεί πρόβλημα στη δημόσια υγεία.

στ) Βεβαίωση της αρμόδιας Πυροσβεστικής Υπηρεσίας ότι έχουν ληφθεί τα απαραίτητα μέτρα πυρασφάλειας.

ζ) Απόδειξη κατάθεσης στο Ξ.Ε.Ε. για κάθε ενοικιάσιμο δωμάτιο συν 3,6 χαρτόσημο. Το παραπάνω ποσό θα πρέπει να κατατεθεί ή να αποσταλεί με ταχυδρομική επιταγή στο Ξ.Ε.Ε. στην διεύθυνση Ξ.Ε.Ε. Σταδίου 24-10564 Αθήνα. Στην επιταγή θα πρέπει να αναφέρονται ευκρινώς ο τίτλος της επιχείρησης, η διεύθυνση του και το

τηλέφωνο. Επίσης στην επιταγή να υπάρχει η ένδειξη "αφορά εφάπαξ εισφορά για άδεια λειτουργίας".

Επίσης θα πρέπει να δηλωθεί στον ΕΟΤ ποιός θα ασκεί καθύκοντα υπεύθυνου Διευθυντή στην επιχείρηση συνυποβάλλοντας γ' αυτό αντίγραφο ποινικού μητρώου, πιστοποιητικό υγείας, γραμματικών γνώσεων και υπεύθυνη δήλωση περί αποδοχής της θέσης.

Αν πρόκειται για ξενοδοχεία που ανήκουν στις κατηγορίες πολυτελείας, Α', Β', Γ', απαραίτητη προϋπόθεση είναι το πτυχίο Ανώτερης Σχολής Τουριστικών Επαγγελματιών ή άλλης ισότιμης Εσωτερικού ή Εξωτερικού και γνώση μιάς τουλάχιστον ξένης γλώσσας που πιστοποιείται με την προσκόμιση σχετικού στοιχείου. Αν την επιχείρηση ασκεί Α.Ε. πρέπει να υποβληθεί πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της που να ορίζει τον υπεύθυνο διευθυντή.

Σε περίπτωση κατά την οποία ο επιχειρηματίας δεν έχει τα παραπάνω προσόντα πρέπει να υποδείξει με αίτηση του άλλο κατάλληλο πρόσωπο, σαν υπεύθυνο διευθυντή της επιχείρησης, το οποίο θα διαθέτει τα προσόντα αυτά.

## ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΑΣΚΕΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

-Προσκόμιση εταιρικού ή καταστατικού κατά περίπτωση.

-Αν η εταιρεία είναι ομόρρυθμη και αποτελείται από δύο εταίρους, η άδεια λειτουργίας εκδίδεται με αίτηση τους στο όνομα και των δύο και απαιτούνται δικαιολογητικά και των δύο. Αν απαρτίζεται από περισσότερους από δύο εταίρους, η άδεια λειτουργίας εκδίδεται στο όνομα του εκπροσώπου και διαχειριστή της εταιρείας.

-Αν η εταιρεία είναι ετερόρρυθμη, η άδεια λειτουργίας εκδίδεται στο όνομα του ομόρρυθμου εταίρου.

-Αν η εταιρεία είναι Α.Ε. απαιτείται απόσπασμα πρακτικών συνεδρίασης του διοικητικού συμβουλίου με το οποίο θα υποδεικνύεται το πρόσωπο στο όνομα του οποίου θα εκδίδεται η άδεια λειτουργίας.

-Αν η εταιρεία είναι Ε.Π.Ε. η άδεια λειτουργίας εκδίδεται στο όνομα του διαχειριστή και εκπροσώπου αυτής.

Όλα τα παραπάνω δικαιολογητικά υποβάλλονται πρωτότυπα ή επακρωμένα αντίγραφα. Η άδεια λειτουργίας είναι 3ετούς ισχύος.

## ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΤΟΧΩΝ ΑΔΕΙΑΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Οι κάτοχοι άδειας λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων σε παραδοσιακά κτίσματα, έχουν την υποχρέωση να δηλώσουν στον ΕΟΤ μέσα στην προθεσμία που τίθεται για τη δήλωση των τιμών των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων (για τις παρακάτω τιμές η δήλωση γίνεται μέχρι 30 Οκτωβρίου 1998), τις τιμές που έχουν την πρόθεση να εισπράτουν κατά το επόμενο ημερολογιακό έτος. Οι τιμές που θα δηλωθούν διά μέσω του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου της Ελλάδος για έγκριση, πρέπει να συνοδεύονται από απλή φωτοτυπία του ειδικού σήματος λειτουργίας. Η δήλωση αυτή θα πρέπει να είναι λεπτομερής για κάθε δωμάτιο ή διαμέρισμα, ανάλογα με την λειτουργική τους μορφή.

Οι τιμές διαφοροποιούνται για τη χαμηλή, τη μέση και την υψηλή περίοδο. Η διαφοροποίηση αυτή έχει στόχο να διευκολύνει τους επιχειρηματίες να προσαρμοστούν με μεγαλύτερη ευελιξία στις δυνατότητες της ζήτησης, κατά τις αντίστοιχες περιόδους και δη τη χαμηλή περίοδο.

Είναι όμως ευνόητο ότι οι δηλούμενες από τον επιχειρηματία τιμές, μπορούν να υπερβαίνουν τις οριζόμενες ως κατώτατες. Οι επιχειρηματίες έχουν τη δυνατότητα να δηλώσουν μία χαμηλή, μία μέση και μία υψηλή τιμή για δύο αντίστοιχες περιόδους εντός του έτους.

Οι επιχειρήσεις που δεν θα υποβάλλουν δηλώσεις για ανώτερες των ελαχίστων τιμές μέχρι τις 15 Οκτωβρίου 1998 στο Ξ.Ε.Ε. θα θεωρείται ότι έχουν επαλέξει τις ελάχιστες τιμές οποιασδήποτε περιόδου (χαμηλής, μέσης, υψηλής) που αναγράφονται αναλυτικά παρακάτω.

Οι τιμές που θα δηλωθούν από κάθε επιχείρηση μετά την έγκρισή τους από τον Ε.Ο.Τ. είναι υποχρεωτικές, παραμένουν σταθερές κατά τα χρονικά διαστήματα στα οποία σύμφωνα με τη σχετική δήλωση του επιχειρηματία, αντιστοιχούν και αποτελούν τις ανώτερες τιμές που μπορούν να εισπραχθούν κατά τα διαστήματα αυτά. Η μείωση των δηλωθέντων τιμών πέρα των νομίμων, αποτελεί παράβαση κατά τις διατάξεις του Ν.2160/93 περί κυρώσεων.

Τη δήλωση την υπογράφει ο νόμιμος υπεύθυνος της επιχείρησης. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί από έλεγχο του Ε.Ο.Τ. ή άλλων αρμόδιων υπηρεσιών μείωση των τιμών που έχουν δηλωθεί και εγκριθεί πέρα των ποσοστών που προβλέπονται επιβάλλεται πρόστιμο με απόφαση του Ε.Ο.Τ.

Οι σταθερές τιμές περιλαμβάνουν την παροχή των ακόλουθων αγαθών και υπηρεσιών:

α) Μεταφορά αποσκευών

β) Ποσοστό υπηρεσίας 15%

γ) Παροχή θερμού ύδατος

δ) Παροχή θέρμανσης που η μέση ετήσια δαπάνη της αναλογεί σε 1.100 δρχ. για το μονόκλινο, 1.300 για το δίκλινο και 1.650 για το τρίκλινο για κάθε μέρα.

ε) Το αντίστοιχο της μέσης ετήσιας δαπάνης για τον κλιματισμό ενσωματώνεται και συνεισπράττει με την τιμή του δωματίου ή του διαμερίσματος και υπολογίζεται σε δρχ. 1.750 για το μονόκλινο και 2.200 για το δίκλινο και ότι άλλο επιβληθεί από τον Ε.Ο.Τ. σχετικά με την ασφάλεια και την υγιεινή των πελατών.

Ο ΕΟΤ, αφού εγκρίνει τις τιμές που δηλώνονται (εφόσον δικαιολογούνται από το επίπεδο της εγκατάστασης και των υπηρεσιών που προσφέρονται) όπως επίσης και το επίπεδο της ποιότητας του περιβάλλοντος καθορίζει, κατά περίπτωση, τα ποσοστά εκπτώσεων και προσαυξήσεων που επιτρέπονται.

Συγκεκριμένα, όσον αφορά τις επιβαρύνσεις:

α) Επιτρέπονται να προσαυξάνονται κατά 10% οι τιμές των δωματίων που έχουν δηλωθεί όταν ο πελάτης παραμένει στο ξενοδοχείο μόνο μέχρι δύο μέρες.

β) Εάν από τον πελάτη ζητηθεί η προσθήκη κλίνης σε δίκλινο ή μονόκλινο δωμάτιο, η τιμή που δηλώθηκε προσαυξάνεται κατά 20%.

γ) Οι τιμές που θα δηλωθούν από τον ξενοδόχο θα περιέχουν ενσωματωμένους τους προβλεπόμενους από το νόμο φόρους και τέλη (Φ.Π.Α. και Δ.Φ.) και κατά το δυνατόν να είναι στρογγυλοποιημένες. Το ίδιο ισχύει και για τις τιμές των παρασκευασμάτων διατροφής και προωίνων.

Αντίστοιχα, όσον αφορά τις εκπτώσεις:

α) Οι επιχειρήσεις μπορούν για μεμονωμένους πελάτες να προβαίνουν σε εκπτώσεις μέχρι 30% επί των τιμών που έχουν δηλώσει και μέχρι 50% για GROUPS και συμβάσεις ALLOTMENT, με την προϋπόθεση ότι η τιμή του δωματίου που θα προέρχεται από την παραπάνω έκπτωση δεν θα είναι κατώτερη από την ελάχιστη τιμή της τάξης που ανήκει το ξενοδοχείο και αναγράφεται στους αντίστοιχους, κατά περίοδο, πίνακες.

β) Ειδικά για τους δικαιούχους των προγραμμάτων Κοινωνικού και Εσωτερικού Τουρισμού οι επιχειρήσεις μπορούν βάσει της Σύμβασης που υπογράφεται μεταξύ αυτών και των φορέων του Δημοσίου τομέα που εφαρμόζουν τα προγράμματα Κοινωνικού και Εσωτερικού Τουρισμού (ΕΟΤ, Εργατική Εστία, Υφυπουργείο Νέας Γενιάς, κλπ.) να προβαίνουν και σε εκπτώσεις μεγαλύτερες του 50% των τιμών που έχουν δηλώσει. Το ίδιο ισχύει και στις περιπτώσεις που το Υπουργείο Παιδείας ή Κρατικά Εκπαιδευτικά Ιδρύματα μεσολαβούν για τη στέγαση φοιτητών και σπουδαστών τους.

Σε γενικότερο πλαίσιο:

- Δεν επιτρέπεται η ενοικίαση του σαλονιού διαμερίσματος ξενοδοχείου σε διαφόρους πελάτες.
- Οι τιμές των δωματίων που έχουν χαρακτηριστεί από τον Ε.Ο.Τ. ως μειονεκτικά θα είναι κατώτερες μέχρι 25% των τιμών των αντίστοιχων δωματίων, που δηλώθηκαν ή των ελαχίστων τιμών της Απόφασης αυτής εαν δεν δηλωθούν τιμές.
- Η τιμή δωματίου καλύπτει παραμονή μέχρι την 12η ώρα της επομένης μέρας από την άφιξη του πελάτη.
- Όταν σε μονόκλινο δωμάτιο υπάρχει ημίδιπλη κλίνη και διαμένουν σε αυτό δύο άτομα, θα εισπράττεται η τιμή μονόκλινου, προσαυξημένη κατά 20%.
- Η τιμή δωματίου διπλής κλίνης, εαν το δωμάτιο έχει χαρακτηριστεί σαν δίκλινο, είναι η ίδια τιμή του δίκλινου δωματίου.
- Η τιμή δωματίων για διήμερευση θα είναι μειωμένη κατά 50%.
- Στα συμβόλαια που συνάπτουν οι επιχειρηματίες ξενοδόχοι με τους ταξιδιωτικούς οργανισμούς είναι επιθυμητό να καθορίζουν το αντίτιμο των συμφωνηθεισών διανυκτερεύσεων κλπ. παροχών σε ξένο νόμισμα.
- Ειδικά και μόνο για τα καταλύματα που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, όταν στα συμβόλαια που συνάπτουν αναφέρεται ότι ο τρόπος υπολογισμού εξόφλησης των λειτουργικών εξόδων που βαρύνουν αναλογικά κάθε χρονομισθωτή σχετίζεται με τις τιμές που εγκρίνει ο Ε.Ο.Τ., η αύξηση των λειτουργικών αυτών εξόδων για το έτος 1999 θα ανέρχεται σε ποσοστό 25% το πολύ για τα ξενοδοχεία Πολυτελείας και Α τάξης και 20% το πολύ για τις υπόλοιπες κατηγορίες σε σχέση με το 1998.

## ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΕΛΑΧΙΣΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΣΕ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αθήνα 6 Αυγούστου 1998  
Αριθ. Πρωτ. 522384

Ταχ. Δ/ση : Αμερικής 2 (Τ.Θ. 1017)  
Πληροφορίες : Ι. Βουδούρης  
Τηλέφωνο : 3223111/448

ΘΕΜΑ : Καθορισμός ελαχίστων τιμών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων για το χρονικό διάστημα 1/1/99 μέχρι 31/12/99

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Ε.Ο.Τ. έχοντας υπόψη τις διατάξεις :

Α) Του ΑΝ 431/37 'περί διατάξεων που αφορούν τον έλεγχο των ξενοδοχείων και την προστασία πελατείας αυτών' και τον 1108/38.

Β) Του Ν.1624/51 'περί ΕΟΤ' όπως ισχύει σήμερα και το ΝΔ 4109/60 'περί τροποποίησης και συμπλήρωσης της νομοθεσίας περί Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού'.

Γ) Του από 30 Μαρτίου / 22 Απριλίου 1959 (ΦΕΚ Α' 71) ΒΔ 'περί προσόντων ξενοδοχείων τύπου μοτέλ, ενοικιαζόμενων δωματίων και επιπλωμένων διαμερισμάτων'.

Δ) Του Ν.642/77 'περί επαβολής κυρώσεων στις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις.

Ε) Του Ν.1652/86 με το οποίο κυρώθηκε ο κανονισμός σχέσεων ξενοδόχων και πελατών αυτών.

Στ) Τις αγορανομικές διατάξεις 46/81 'σύνθεση γεύματος ή δείπνου ταμπλ ντοτ' και 32/85 'σύνθεση πρωινού - ταμπλ ντοτ' όπως κωδικοποιήθηκαν με την 14/89 αγορανομική διάταξη (ΦΕΚ 348/Β/11-5-89).

Ζ) Τον Ν.2160/93 (ΦΕΚ118/Α/93) περί τροποποίησης της νομοθεσίας Ε.Ο.Τ. και άλλες διατάξεις.

Η) Την 520905/2-12-94 απόφαση περί καθορισμού παραβόλων υπέρ Ε.Ο.Τ. για τη χορήγηση του ειδικού σήματος.

Θ) Την εισήγηση του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος σχετικά με τον καθορισμό των ελάχιστων τιμών των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων.

Ι) Την απόφαση περί παραδοσιακών τουριστικών καταλύματων.

ΙΑ) Την απόφαση περί κατάταξης ξενώνων σε ξενοδοχειακά καταλύματα.

ΙΒ) Την ανάγκη καθορισμού των εισπρωτομένων από τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις τιμών για το έτος 1999 με γνώμονα την αποφυγή αθέμιτου ανταγωνισμού, την διασφάλιση της ποιότητας των παρεχομένων υπηρεσιών και τη διατήρηση της τιμολογιακής ανταγωνιστικότητας της χώρας, αποφασίστικαν οι παρακάτω τιμές, των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων για το διάστημα από 1/1/99 μέχρι 31/12/99.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Οι επιχειρήσεις που κατατάσσονται ως παραδοσιακά τουριστικά καταλύματα, εντάσσονται στην ΑΑ', Α' και Β' τάξη και δηλώνουν τιμές αντίστοιχα με τα κυρίως τουριστικά καταλύματα όπως αναγράφεται παρακάτω.

ΕΛΑΧΙΣΤΕΣ ΤΙΜΕΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗ ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

ΤΑΞΗ	ΔΩΜΑΤΙΑ					
	1κλινα		2κλινα		3κλινα	
	Απλά - Με λουτρό		Απλά - Με λουτρό		Απλά - Με λουτρό	
ΑΑ'	---	8.100	---	11.700	---	14.690
Α'	3.460	5.940	5.940	8.320	---	10.370
Β'	2.590	4.000	4.100	5.180	---	6.480

ΕΛΑΧΙΣΤΕΣ ΤΙΜΕΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗ ΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

ΤΑΞΗ	ΔΩΜΑΤΙΑ					
	1κλινα		2κλινα		3κλινα	
	Απλά - Με λουτρό		Απλά - Με λουτρό		Απλά - Με λουτρό	
ΑΑ'	---	8.530	---	12.420	---	15.660
Α'	3.670	6.370	6.260	8.750	---	11.020
Β'	2.700	4.320	4.430	5.510	---	6.800

ΕΛΑΧΙΣΤΕΣ ΤΙΜΕΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

ΤΑΞΗ	ΔΩΜΑΤΙΑ					
	1κλινα		2κλινα		3κλινα	
	Απλά - Με λουτρό		Απλά - Με λουτρό		Απλά - Με λουτρό	
ΑΑ'	---	12.420	---	18.140	---	22.790
Α'	5.510	9.290	---	13.720	---	16.090
Β'	3.890	6.260	---	7.240	---	10.040

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ  
ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ  
ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ  
ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

ΓΙΑ  
ΣΕ

ΜΕΤΑΣΚΕΥΗ  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ

- 1) Αίτηση του ιδιοκτήτη
- 2) Υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτησία και δεσμεύσεων του άρθρου 8 του Ν.1596/86 του ιδιοκτήτη ή των συνιδιοκτητών.
- 3) Βεβαίωση, του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. ή του ΥΠ.ΠΟ. ή το σχετικό ΦΕΚ ότι το κτίριο είναι παραδοσιακής αρχιτεκτονικής ή κηρυγμένο διατηρητέο (κτίριο, μνημείο) ανεξάρτητα αν αυτό βρίσκεται μέσα σε χαρακτηρισμένο παραδοσιακό οικισμό, είτε όχι, καθώς και τα αντίστοιχα θεωρημένα σχέδια, που συνοδεύουν την απόφαση αυτή.
- 4) Γραμμάτιο καταθέσεως, στο ταμείο του ΕΟΤ ή στη τράπεζα Ελλάδος σε πίστωση του λογαριασμού του ΕΟΤ.  
Τα κτίρια ιδιοκτησίας οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης απαλλάσσονται από την καταβολή (ΦΕΚ. 275/Β/13.5.81).
- 5) Γενικό τοπογραφικό σχέδιο, της ευρύτερης περιοχής ή απόσπασμα από χάρτη ή οδοιπορικό σκαρίφημα στο οποίο να σημειώνεται η θέση του ακίνητου και η χιλιομετρική απόσταση του από την πλησιέστερη πόλη ή οικισμό, ή οδός προσπέλασης του, ή θάλασσα (εφόσον είναι παραλιακό) και ότι άλλο ζητήται στην τεχνική έκθεση.
- 6) Τοπογραφικό σχέδιο του γηπέδου, και των υφισταμένων σ' αυτό κτισμάτων σε κλίμακα 1/500 - 1/100 με διαστάσεις και χαρακτηριστικά υψόμετρα του γηπέδου των κτισμάτων και οδών προσπέλασης τους.  
Τα όρια του γηπέδου ορίζονται με γράμματα και να γίνεται σαφής διαχωρισμός των μεσοτοιχιών του από λοιπά όρια.
- 7) Αρχιτεκτονικά σχέδια πλήρους αποτύπωσης, των υφισταμένων στο γήπεδο παραδοσιακών και μη κτισμάτων σε κλίμακα 1/50 με διαστάσεις στάθμες κ.λ.π. δηλαδή σχέδια όλων των κατόψεων, των όψεων και δύο τουλάχιστον τομών.
- 8) Πλήρη σχέδια αρχιτεκτονικής μελέτης, της προτεινόμενης κατασκευής σε κλίμακα 1/50 με διαστάσεις και στάθμες, χαρακτηρισμό των χώρων και εμβαδά, επίπλωση των χώρων και προτεινόμενο αριθμό κλινών.



Σε περίπτωση αναστήλωσης ερειπωμένων κτισμάτων, απαιτείται η προσκόμιση τεκμηρίων που να αποδεικνύουν την ακριβή αρχιτεκτονική μορφή τους.

9) Προσχέδια στατικής μελέτης, για την ενίσχυση της στατικής επάρκειας του κτιρίου. Εφόσον δεν απαιτείται τέτοια ενίσχυση, αυτό θα δηλώνεται με σχετική υπεύθυνη δήλωση δύο μηχανικών.

10) Τεχνική έκθεση, η οποία περιέχει τα ακόλουθα στοιχεία,

α) θέση οικοπέδου - κτιρίου (να αναφέρεται νόμος, επαρχία, δήμος, κοινότητα, ή ιδιαίτερο τοπωνύμιο και χιλιομετρική απόσταση.

β) περιγραφή του ευρύτερου περιβάλλοντος (να αναφέρεται η ύπαρξη αρχαιολογικών ή τουριστικών χώρων αεροδρόμια, βιοτεχνίες

γ) έκθεση υπάρχουσας υποδομής (πλήρης περιγραφή συνθηκών προσπέλασης, ηλεκτροδότησης, ύδρευσης αποχέτευσης κ.τ.λ.

11) Τεχνική περιγραφή

α) περιγραφή υπάρχουσας κατάστασης του κτιρίου. Ανάλυση κτιρίου από μορφολογική άποψη, με επισήμανση ιδιαίτερων αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων του, περιγραφή της λειτουργίας, των μεθόδων και υλικών κατασκευής και επισήμανση των φθορών.

β) περιγραφή της προτεινόμενης μετασκευής. Θα περιγράφεται η νέα χρήση του κτιρίου, η νέα διαρύθμιση, και οι προτεινόμενες λειτουργίες των χώρων του, οι κατασκευαστικές μέθοδοι της προτεινόμενης επέμβασης, τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν κ.τ.λ.

γ) περιγραφή των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.

12) Φωτογραφίες,

ολων των εξωτερικών όψεων των κτισμάτων (με τις οποίες να φαίνεται και η επικάλυψη τους από στέγες ή δωμάτια) καθώς και χαρακτηριστικών χώρων τους (θόλοι, ταβάνια, κουφώματα) σε ένα αντίτυπο, διαστάσεων τουλάχιστον 9\*12 εκ.

Οι φωτογραφίες θα είναι υπογραμμμένες και σφραγισμένες από τον συντάκτη των σχεδίων, αρχιτέκτονα μηχανικό.

13) Όλα τα δικαιολογητικά από το (5) ως το (11) υποβάλλονται σε τρείς σειρές από τις οποίες η μια χαρτοσημασμένη ως εξής:

- για τα σχέδια: 150 δρχ. χαρτόσημο και 5 δρχ. μηχανόσημο ανά φωτοτυπία
- για την τεχνική έκθεση - περιγραφή: 50 δρχ. χαρτόσημο και 5 δρχ. μηχανόσημο ανά φύλλο

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΑΙΤΗΣΗΣ

ΠΡΟΣ  
ΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ  
ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αμερικής 2 (Τ.Κ. 105 64)

Δ/ΝΣΗ Β' - ΤΜΗΜΑ Β/4  
(γρ. 218-2ος όροφος)

**ΑΙΤΗΣΗ**

ΕΠΩΝΥΜΟ:

ΟΝΟΜΑ:

ΟΝ. ΠΑΤΡΟΣ:

ΟΝ. ΣΥΖΥΓΟΥ:

ΑΡ. ΑΣΤ. ΤΑΥΤ:

Δ/ΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ:

ΟΔΟΣ:

ΑΡΙΘΜΟΣ: ... Τ.Κ. ...

ΠΕΡΙΟΧΗ:

ΕΠΑΡΧΙΑ:

ΝΟΜΟΣ:

ΑΡ. ΦΥΛ. :

ΗΜ. ΥΠΟΒΟΛΗΣ:

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ:

- 1) υπεύθυνη δήλωση Ν1599/86
- 2) ΦΕΚ χαρακτηρισμού  
βεβαίωση ΥΠΕΧΩΔΕ με θεωρημένα  
σχέδια.
- 3) Γ/τιο καταθέσεως παραβόλου
- 4) Γενικό τοπο/κό σχ/δίο
- 5) Τοπογραφικό σχέδιο γηπέδου
- 6) Αρχι/κά σχ/δία πλήρους αποτύπωσης
- 7) Πλήρη σχ/δία αρχ. μελέτης
- 8) Προσχέδια στατικής μελέτης  
Υπεύθυνη δήλωση Μηχανικών
- 9) Τεχνική έκθεση
- 10) Τεχνική περιγραφή
- 11) Φωτογραφίες
- 12) ΦΕΚ Εταιρείας

Υποβάλλω τα συνημμένα  
δικαιολογητικά για την  
έγκριση αρχιτεκτονικής  
μελέτης παραδοσιακού  
κτιρίου, που βρίσκεται  
(πόλη, χωριό, θέση)

.....  
.....  
.....  
και παρακαλώ, να μου  
χορηγήσετε την  
απαιτούμενη έγκριση,  
προκειμένου να  
αναστηλώσω ή να  
μετατρέψω το κτίσμα σε  
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ... τάξης  
..... κλίνας  
ΞΕΝΩΝΑΣ... τάξης  
..... κλίνας  
ΕΠ. ΔΙΑΜ.... τάξης  
..... κλίνας  
σύμφωνα με το Ν. 1892/90  
ή με το Π. Δ. 33/79.

Ο ή Η ΑΙΤ...  
(υπογραφή ιδιοκτήτη)

ΠΑΡΑΛΑΒΑΜΕ ΤΑ ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

Αθήνα..... 19..

## ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Απαραίτητη προϋπόθεση για την αξιοποίηση των παραδοσιακών οικισμών είναι η βελτίωση του επιπέδου της προσπέλασης, της τεχνικής υποδομής και των κοινωνικών υπηρεσιών.

Στόχος είναι η ανάπτυξη αυτή των παραδοσιακών οικισμών να κρατηθεί μέσα σε πλαίσια που να μην τους καταστρέφει, αλλά να τους διατηρήσει.

Οι παραδοσιακοί οικισμοί ως προς τον βαθμό αξιοποίησης τους είναι δυνατόν να χωριστούν στις εξής κατηγορίες:

- Παραδοσιακοί οικισμοί που ανήκουν σε μεγάλες αστικές περιοχές

- Παραδοσιακοί οικισμοί που η βασική οικονομία τους στηρίζεται στη γεωργία. Στην περίπτωση αυτή η ανάπτυξη και αξιοποίηση των παραδοσιακών οικισμών θα δώσει τη δυνατότητα για μία πρόσθετη απασχόληση.

- Παραδοσιακοί οικισμοί που έχουν μεγάλο ιστορικό και αισθητικό ενδιαφέρον και πολύ μικρή αγροτική παραγωγή, θα μπορέσουν με τη σωστή αξιοποίησή τους να βελτιώσουν την οικονομική τους ζωή.

- Παραθεριστικοί οικισμοί που χρησιμοποιούνται σαν δεύτερη κατοικία

- Εγκαταλελειμένοι παραδοσιακοί οικισμοί που λόγω του ότι είναι πολύ απομακρυσμένοι κινδυνεύουν να αφανιστούν εντελώς. Στην περίπτωση αυτή μπορούν να μετατραπούν παλιά κτίσματα σε τουριστικά καταλύματα.

Στους παραπάνω οικισμούς πρέπει να μελετηθούν οι δυνατότητες και τα προνοεκτήματα τους, από κοινωνική, πολιτιστική, οικονομική, άποψη, με κύριο στόχο την ανάπτυξη της οικονομίας τους.

Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με την ενίσχυση της παραγωγικής διαδικασίας, της επιχειρηματικής δραστηριότητας (οικογενειακής, συνεταιριστικής), των μικρών επιχειρησιακών μονάδων (βιοτεχνίες, οικοτεχνίες).

Επειδή το κόστος για όλα τα παραπάνω είναι πάρα πολύ υψηλό και δεδομένου ότι υπάρχουν και άλλες προτεραιότητες για την οικονομική ανάπτυξη, δεν υπάρχει η δυνατότητα να καλυφθεί όλο το κόστος από το ελληνικό δημόσιο.

Το Ελληνικό Δημόσιο αναλαμβάνει να καλύψει το κόστος υποδομής, προσπέλασης και κοινωνικών υπηρεσιών για όλους τους παραδοσιακούς οικισμούς.

Στις περιπτώσεις που υπάρχει διάθεση για τουριστική ανάπτυξη, ή παραθεριστικής κατοικίας, το κόστος αναλαμβάνει ο ιδιωτικός φορέας, θεσπίζοντας κίνητρα και μέτρα που θα κινητοποιήσουν την ιδιωτική πρωτοβουλία, όπως :

-Χρηματοδοτήσεις δαπανών επισκευής, αποκατάστασης μετατροπής κτιρίων ή κτιρίων που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή παραδοσιακά σε ξενώνες ή ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, ή εργαστήρια παραγωγής παραδοσιακών βιοτεχνικών προϊόντων ή χειροτεχνιμάτων

Στην περίπτωση που πρόκειται για μετατροπή παραδοσιακών κτιρίων σε τουριστικά καταλύματα πρέπει πρώτα να εκπονηθεί μελέτη τουριστικής ανάπτυξης αξιοποίησης της συγκεκριμένης περιοχής από τον Ε.Ο.Τ. και τον Υπουργό Τουρισμού, στην οποία θα προβλέπεται το είδος και ο αριθμός των μονάδων, ο αριθμός κλινών, οι ειδικές εγκαταστάσεις καθώς και οι ελεύθεροι χώροι πρασίνου που απαιτούνται για την ολοκληρωμένη αξιοποίηση της περιοχής.

Η χρηματοδότηση στις δαπάνες επισκευής, αποκατάστασης και μετατροπής διατηρητέων παραδοσιακών οικισμών ή κτιρίων σε ξενώνες ή ξενοδοχειακές μονάδες ανεξάρτητα αν βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών που χαρακτηρίζονται παραδοσιακοί ή διατηρητέοι είναι 40% επί το ύψος της επένδυσης ενώ το ελάχιστο ύψος επένδυσης είναι 25.000.000 δρχ. για φυσικά πρόσωπα και 15.000.000 δρχ. για οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης.

-Χρηματοδοτήσεις εργασιών μελετών για επισκευή αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας (το ποσό διατίθεται στις νομαρχίες, οι οποίες μετά από διαγωνισμό αναθέτουν τις μελέτες)

-Χρηματοδοτήσεις εργασιών επισκευής, αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων από τον Προϋπολογισμό του Ε.Τ.Ρ.Π.Σ.

-Χρηματοδοτήσεις εργασιών αποκατάστασης παραδοσιακών οικιών και διαμόρφωσης ελεύθερων χώρων από το Ε.Τ.Π.Α.(Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης) της Ε.Ο.Κ. σε συνοικίες που θεωρούνται υποβαθμισμένες ή από τα Μ.Ο.Π., εφόσον θεωρηθούν αξιολογικά σημεία τουριστικού ενδιαφέροντος.

- Φορολογικές απαλλαγές και διευκολύνσεις για τους ιδιοκτήτες των παραδοσιακών κτισμάτων, που επιθυμούν να τα επισκευάσουν.

Στις περιπτώσεις μεταβίβασης κληρονομιάς ή δωρεάς κτιρίων μειώνεται ο φόρος κατά 30% περίπου με την προϋπόθεση να έχει εκδοθεί το

προεδρικό διάταγμα ή η υπουργική απόφαση χαρακτηρισμού, πριν από το χρόνο μεταβίβασης κληρονομιάς ή δωρεάς.

-Μακροχρόνια δάνεια και χαμηλότοκα για επισκευή και αποκατάσταση διατηρητέων και παραδοσιακών κτιρίων, που προορίζονται για κατοικία ή επαγγελματική κατάρτιση.

Τα κτήρια που έχουν χαρακτηριστεί ως έργα ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής αξίας, δικαιούνται δανείου που να καλύπτει 85% και αυτά που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα δικαιούνται το 70% της προυπολογιζόμενης δαπάνης, με ανώτατο όριο δανείου το ποσό των 5.000.000 δρχ. Το επιτόκιο είναι 11,5% για ποσό μέχρι 2.500.000 δρχ. και 14% για ποσό από 2.500.000 δρχ. μέχρι 5.000.000 δρχ.

- Μεταφορά του συντελεστή δόμησης σε άλλες μη παραδοσιακές περιοχές και διάφορες διοίκητικές διευκολύνσεις (χορήγηση αδειών κτλ.)

## ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΔΑΝΕΙΩΝ

### ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΟΥΣ

Η Νομισματική Επιτροπή εγκρίνει την χορήγηση μακροπρόθεσμων δανείων από την Εμπορική Τράπεζα, την Τράπεζα Επενδύσεων και την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος όταν πρόκειται για την επισκευή, ανακατασκευή, διαρρύθμιση και εξοπλισμό κτιρίων ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρος, ανεξαρτήτως αν τα κτήρια αυτά έχουν χαρακτηριστεί ή όχι διατηρητέα για τη μετατροπή τους σε τουριστικά καταλύματα προς εκμετάλλευση.

Η χορήγηση δανείων είναι δυνατή εφόσον έχει περατοθεί η απόφαση του Υπουργού Προεδρίας Κυβερνήσεως και της απόφασης του Γενικού Γραμματέα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού.

Τα δάνεια είναι δυνατόν να καλύψουν ποσοστό μέχρι 85% κατ'ανώτατο όριο της προυπολογιζόμενης συνολικής δαπάνης επισκευής, ανακατασκευής, διαρρυθμίσεως και εξοπλισμού των κτιρίων, με τον περιορισμό ότι το ύψος του δανείου δεν θα υπερβαίνει το συνολικό κόστος του έργου.

Τα δάνεια αυτά είναι εξοφλητέα εντός 15 ετών από τη σύναψη της δανειστικής συμβάσεως. Εντός της συνολικής διάρκειας των δανείων, παρέχεται περίοδος χάριτος που κειμένεται μεταξύ ενός και δύο χρόνων, αναλόγως με την κατηγορία της περιοχής.

Γιά την χαριστική αυτή περίοδο θα λογαριάζονται απλοί τόκοι οι οποίοι θα κεφαλαιοποιούνται.

Το επιτόκιο ορίζεται από 5% έως 7% ετησίως. Η διαφορά μεταξύ των επιτοκίων και του ισχύοντος εκάστοτε γενικού επιτοκίου χορηγήσεων για πάγιες τουριστικές εγκαταστάσεις, θα καλύπτεται από τον προϋπολογισμό δημοσίων επενδύσεων.

Τα δάνεια θα καλύπτονται με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου εξ'ολοκλήρου και μέχρι της πλήρους αποπεράτωσης των χρηματοδοτούμενων εργασιών. Η εγγύηση θα εξακολουθήσει να υσχεί μόνο για το τμήμα εκείνο των δανείων το οποίο δεν μπορεί να καλυφθεί με τις υποθήκες (του ακινήτου ή λοιπών εγκαταστάσεων).

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

### ΠΑΠΗΓΚΟ - ΗΠΕΙΡΟΣ

-Η ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗ

-ΙΣΤΟΡΙΑ

-ΠΑΛΗΘΥΣΜΟΣ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

-ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

-ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ

-Η ΔΡΑΣΗ ΤΟΥ ΕΟΤ

-Η ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΟΡΕΙΑ

-ΟΙΚΙΑ ΚΟΤΣΟΡΙΔΗ

-ΟΙΚΙΑ ΑΡΧΙΜΑΝΔΡΙΤΗ

-ΟΙΚΙΑ ΙΩΑΝΝΙΔΗ

-ΟΙΚΙΑ ΛΑΓΟΥ

-ΟΙΚΙΑ ΜΟΥΖΑ



## ΠΑΠΙΓΚΟ, ΗΠΕΙΡΟΣ





## ΠΑΠΙΓΚΟ ΗΠΕΙΡΟΣ

### Η ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗ

Η συνάθροιση του Πάπυγκου, 61 χλμ από την πόλη των Ιωαννίνων, είναι τοποθετημένη σ'ένα υψόμετρο 900 μ. πάνω στις δυτικές πλευρές του όρους Τύμφη, του οποίου οι βραχώδεις κορυφές κυριαρχούν στην τοποθεσία. Οκτώ χιλιόμετρα πιο πέρα, το φαράγγι του Βίκου διατρέχεται από τον ποταμό Βοιδομάτη, πολύ κοντά στο μοναστήρι της Παναγίας Σπηλιώτισσας και της Βυζαντινής ακρόπολης "Καστράκι".

Το Πάπυγκο ανήκει στη δυτική ζώνη της ορεινής περιοχής του Ζαγορίου στην Ηπειρο βορειοδυτικά της Ελλάδας στην καρδιά της οροσειράς της Πίνδου, κατέχοντας τη δυτική μεριά της περιφέρειας Ιωαννίνων. Τα κύρια χαρακτηριστικά του είναι τα πυκνά δάση στο ανατολικό Ζαγόρι, τα απέραντα βοσκοτόπια στο δυτικό και εν μέρει κεντρικό Ζαγόρι, οι βραχώδεις κοιλάδες του Βίκου και του Αώου, οι ποταμοί Βοιδομάτης Αώος και Ζαγορίτικος και η χλωρίδα και η πανίδα με την εξαιρετική τους ποικιλία. Το φαράγγι του Βίκου και του Αώου και το όρος Τύμφη αποτελούν έναν από τους 10 εθνικούς δρυμούς. Η επιφάνεια της περιοχής είναι 103.000 εκτάρια, απ'τα οποία το 50% είναι δασώδες έναντι σ'ένα μέσο εθνικό όρο 22%. Το 40% καλύπτεται από βοσκοτόπια και μόνο το 3% έχει δοθεί στη γεωργία.

Πριν τον 4ο αιώνα, το Ζαγόρι ήταν κατοικημένο από Τύμφιους, Παροριανούς και Ταλαριανούς. Τους τελευταίους αιώνες, συγχρόνως με τα συνεχή κινήματα των νομαδικών λαών (αλβανοί, βαλάνες, σαρακατσάνοι), οι πρώτες συναθροίσεις πραγματοποιήθηκαν από το 14ο αιώνα, λίγο πριν την κατάκτηση της Ηπείρου από τους Τούρκους (1430).

Ο αριθμός των συναθροίσεων που πραγματοποιήθηκαν δεν ήταν σταθερός κατά την διάρκεια των ετών. Το 1678 υπήρχαν 60 χωριά και στα μέσα του 19ου αιώνα, 46 με 27.027 κατοίκους διαμοιρασμένους σε 5.194 οικογένειες από τις οποίες 3.340 ήταν ελληνικές, 1.694 βαλακικές και 159 τσιγγάνικες.

Κατά τη διάρκεια του 18ου και 19ου αιώνα, ο τόπος γνώρισε μία αξιοσημείωτη οικονομική και πολιτιστική ευημερία, που οφειλόταν από μιά μεριά στις στενές οικονομικές και εμπορικές σχέσεις με τις

βαλκανικές χώρες του βορρά (Σερβία και Βαλακία) και από μιά άλλη μεριά στον ειδικό νόμο που παραχωρούσε αυτονομία στο Ζαγόρι, εκ μέρους της κεντρικής Οθωμανικής εξουσίας. Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου δημιουργήθηκε η πλειοψηφία των κτισμάτων που σωζονται μέχρι σήμερα, όπως σχολεία, οικοτροφεία, δρόμοι, γεφύρια κτλ. Από τις αρχές του 20ου αιώνα η αποδημία των κατοίκων που ήταν η εναλλακτική τους λύση ενάντια στα προβλήματα που δημιουργούσε καθημερινά το άγονο έδαφος, γίνεται ένα μαζικό κίνημα που απειλεί με δημογραφική παρακμή. Οι συνέπειες των αναταραχών του 1940 έγιναν ιδιαίτερα αισθητές στον τόπο. Κατά τη διάρκεια της ναζιστικής κατοχής, τα μισά χωριά, περισσότερο στο ανατολικό Ζαγόρι, καταστράφηκαν από τους κατακτητές. Τα άλλα, στο κεντρικό και δυτικό Ζαγόρι, διατήρησαν ανέραια το χαρακτήρα και τη μορφή της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής τους. Σήμερα το Ζαγόρι περιλαμβάνει 44 κοινότητες. Σύμφωνα με απογραφή του 1981, ο πληθυσμός ανέρχεται στα 5.365 άτομα, αριθμός φυσικά υπερεκτιμημένος. Ο πραγματικός πληθυσμός πρέπει να ανέρχεται τουλάχιστον στους 300 κατοίκους, από τους οποίους το 31,5% είναι ηλικιωμένοι πλέον των 60 ετών.

## ΙΣΤΟΡΙΑ

Η αρχαία εκκλησία του Αγίου Βλασίου χτίστηκε το 912, και διατηρήθηκε ως το 1860 εκεί που βρίσκεται σήμερα η μητρόπολη του χωριού, κι αυτή που ονομάζεται 'Παλιορή' στη συνοικία του μικρού Πάπγκου, το 980.

## ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Σύμφωνα με την απογραφή του 1981, ο αριθμός των κατοίκων ανερχόταν στα 156 άτομα. Το κοινοτικό σχολείο είναι εκτός λειτουργίας από το 1981. Ο πληθυσμός διπλασιάζεται το καλοκαίρι, από τους μόνιμους τουρίστες και τους νομάδες βοσκούς που ανεβάζουν τα κοπάδια τους από τα χειμερινά βοσκοτόπια, στα χαμηλά λιβάδια

της Θεσπρωτίας στις πλευρές του όρους Τύμφη . Η πρόσφατη τάση για σταθεροποίηση ή επιστροφή του παραγωγικού πληθυσμού , οφείλεται στις ευκαιρίες εργασίας που δημιουργήθηκαν από την ανάπτυξη του τουρισμού . Το κύριο έσοδο της πλειοψηφίας των κατοίκων είναι κατά πρώτο λόγο η αγροτική σύνταξη . Ένα επιπλέον έσοδο προέρχεται από τις αποστολές των γονιών που κατοικούν στις αστικές ζώνες της Ελλάδας και του εξωτερικού . Ένας μικρός αριθμός κατοίκων βρίσκουν εργασία στην κτηνοτροφία και την οικοδομή . Τα συνολικά έσοδα αυξάνονται κατά μέσο όρο από την οικιακή κτηνοτροφία και την καλλιέργεια λαχανικών στα περίχωρα του χωριού . Μία θέση όλο και σημαντικότερη στην παραδοσιακή δομή των εσόδων κατέχουν τα έσοδα που προέρχονται από τις τουριστικές υπηρεσίες . Υπάρχουν ήδη 8 πανδοχεία σε λειτουργία (από τον ΕΟΤ ή ιδιωτικά) μέσα σε αναπαλαιωμένα κτίρια , με συνολική χωρητικότητα 120 κρεβατιών και αρκετά δωμάτια προς ενοικίαση στα σπίτια των κατοίκων

## ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η κοινότητα του Παπάγκου περιλαμβάνει δυο συναθροίσεις , το μεγάλο και το μικρό . Η πρώτη, χτισμένη σε ισόπεδο έδαφος με μικρές κλίσεις, απλώνεται γύρω από την κεντρική πλατεία 'μεσοχώρι' μπροστά στην εκκλησία του Αγίου Βλασίου, από όπου ξεκινούν οι τρεις κύριοι δρόμοι που οδηγούν στις συνοικίες Σιόποτο, Βουνάρι και Ανήλιο . Η απομακρυσμένη συνοικία , που ονομάζεται Μικρό Πάπαγκο , εξαπλώνεται σε απότομες πλευρές . Υπάρχουν 135 κατοικίες από τις οποίες οι 60 είναι μόνιμες κατοικίες . Εκτός από την εκκλησία του Αγίου Βλασίου που προαναφέραμε υπάρχει του Αγίου Γεωργίου στο Μεγάλο Πάπαγκο και του Αγίου Ταξιάρχη στο Μικρό Πάπαγκο και πολλές άλλες . Υπάρχουν τα κτίρια των δύο παλιών κοινοτικών σχολείων και το παλιό πανδοχείο στο Μεγάλο Πάπαγκο , αναπαλαιωμένο στις μέρες μας και τροποποιημένο σε κοινοτική βιβλιοθήκη .

Οι δρόμοι είναι λιθόστρωτοι και εκτείνονται σε πέτρινους φράχτες , αρκετά ψηλούς , που προστατεύουν τις ιδιωτικές αυλές από τα μάτια των περαστικών . Οι φαρδιές χαρακτηριστικές προσόψεις

χτισμένες με κομμένη πέτρα , προστατεύονται από ξύλινες σκεπές καλυμμένες με τοπικούς σχιχτόλιθους .

## ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ

Η πλειοψηφία των κτιρίων χρονολογούνται από το τελευταίο μισό του 19ου αιώνα , συγκεκριμένα ανάμεσα στο 1860 - 1890 , χτισμένα για να αντικαταστήσουν τα πιο παλιά , από τα οποία δε διατηρήθηκε παρά ένας μικρός αριθμός . Σε μερικές περιπτώσεις , η σημερινή μορφή είναι προϊόν συνεχών επεκτάσεων του αρχικού πυρήνα . Όλα τα σπίτια είναι διώροφα ( με εξαίρεση ορισμένα τριώροφα εξαιτίας του ανισόπεδου εδάφους , στο Μικρό Πάπαγκο ) , χτισμένα στο εσωτερικό του εδάφους , και σε σπάνιες περιπτώσεις , σε επαφή με το δρόμο . Περιστοιχίζονται από μια πλακόστρωτη αυλή κι ένα λιθόστρωτο αυλόγυρο σαν αλώνι . Το ισόγειο έχει κερδοσκοπικές χρήσεις ( άλλοτε σταύλοι και σήμερα αποθήκες ) , οπότε η κατοίκηση γίνεται στον πρώτο όροφο . Σε μερικές περιπτώσεις , εξαιτίας των οικογενειακών αναγκών , αλλά επίσης και της επιφάνειας του εδάφους , η κατοίκηση επεκτείνεται στο ισόγειο , οπότε οι αποθηκευτικοί χώροι μεταφέρονται σε ανεξάρτητα κτίρια στην αυλή .

Τα κύρια χαρακτηριστικά των αρχιτεκτονικών στοιχείων είναι οι εξωτερικοί τοίχοι με φανερή πέτρα και συχνά κομμένη στην κυρία πρόσοψη , ο μειωμένος αριθμός των παραθύρων μικρών διαστάσεων στο ισόγειο , τα συμμετρικά παράθυρα σχετικά περιορισμένων διαστάσεων στον όροφο και οι λεπτές καμινάδες του φούρνου και της εστίας .

Ο πιο συνηθής τύπος σχεδίου είναι αυτός του τετράγωνου σχήματος , με επιφάνεια 110 - 140 τ.μ. ανά όροφο , και αυτός με σχήμα L ή F . Ο εσωτερικός χώρος είναι διαιρεμένος με διαχωριστικούς , επιμήκεις , εγκάρσιους τοίχους , πάχους 60 εκ που υψώνονται ως τη σκεπή , στηρίζοντας το κύριο βάρος της . Μερικοί διαχωρισμοί πραγματοποιούνται με μεσοτοιχία . Η κύρια είσοδος βρίσκεται συνήθως στο ισόγειο και το ανέβασμα στον όροφο πραγματοποιείται από μια εσωτερική , πέτρινη σκάλα . Τα βασικά δωμάτια της κατοικίας στο Πάπαγκο είναι , το καθιστικό "μαντζάτο" εξοπλισμένο με μιά κουζίνα και ένα φούρνο τοποθετημένα στον όροφο και τα δωμάτια 'οντάς', εξοπλισμένα με τζάκι και φαρδιά , σταθερά κρεβάτια 'μπασσιά'. Ένα

χαρακτηριστικό δωμάτιο στο ισόγειο είναι το θολωτό κελλάρι 'μπίμσα'.

Τα υλικά που χρησιμοποιούνται είναι ντόπια . Οι πέτρες των τοίχων έχουν το ίδιο πάχος , 6 ως 14 εκ. , σε τακτικά στρώματα . Στις γωνίες και στα πρόπτερα χρησιμοποιείται πέτρα κοπής και οι τοίχοι της πρόσοψης είναι μερμετισμένοι με μισοκομμένοι πέτρα . Η μονοχρωμία των γκριζων τοίχων διακόπτεται απο στρώσεις μαύρης πέτρας , τοποθετημένη στην εξωτερική πλευρά στο επίπεδο των ξύλινων σεναζιών που χρησιμεύουν για να ενισχύσουν τη σταθερότητα της κατασκευής . Τα πατώματα των ορόφων είναι από ξύλο ντόπιου πεύκου , τοποθετημένα σε δοκάρια απο κέδρο , υλικό που χρησιμοποιείται επίσης στην ξυλωσιά της στέγης . Τα δωμάτια του ισογείου και το καθιστικό μπροστά στο τζάκι και στο φούρνο , είναι πλακόστρωτα με άσπρες ή μαύρες ντόπιες πλάκες .

## Η ΔΡΑΣΗ ΤΟΥ ΕΟΤ

Η δράση του ΕΟΤ στο έδαφος του Ζαγορίου ξεκίνησε το καλοκαίρι του 1976 . Οι πρώτες έρευνες κι αναζητήσεις αφορούσαν την εξερεύνηση των φυσικών πηγών και τις ικανότητες καθεμιάς απ' τις 44 συναθροίσεις της περιοχής , σε σχέση με το αντικείμενο του προγράμματος ανάπτυξης . Κατέληξαν στην εκλογή του χωριού Πάπιγκο , κατά πρώτο λόγο , κι επίσης του χωριού Μονοδέντρι , για μια πιο μέτρια δράση . Τα κριτήρια εκλογής που λήφθηκαν υπόψην ήταν , η ποιότητα αρχιτεκτονικής και περιβάλλοντος , το επίπεδο διατήρησης του παραδοσιακού χαρακτήρα των συναθροίσεων , η πιθανότητα συσχέτισης με άλλες δραστηριότητες για τον ελεύθερο χρόνο , ο ενδεχόμενος αριθμός κτιρίων που θα μπορούσαν να παραχωρηθούν στον ΕΟΤ μέσα στα πλαίσια του προγράμματος . Στο Πάπιγκο σημειώθηκαν 8 κτίρια ανάλογα του αντικειμένου και στο Μονοδέντρι δύο . Τα κριτήρια εκλογής ήταν η αρχιτεκτονική και ιστορική αξία των κτιρίων , η κατάσταση της κατασκευής και η μετατρέπικότητά τους σε πανσιόν . Κατά τη διάρκεια της δεύτερης φάσης , μετά την οριστική υπογραφή , το 1977 , των 5 συμβολαίων παραχώρησης της επικαρπίας , πραγματοποιήθηκαν οι μελέτες αρχιτεκτονικών ανεγέρσεων , αναπαλαίωσης και μετακόμισης , που αφορούσαν τις ιδιοκτησίες των οικογενιών Αρχιμανδρίτη , Ιωαννίδη ,

Κοτσορίδη, Μουζιά στο Μεγάλο Πάπιγκο και του Λάγου στο Μικρό Πάπιγκο. Η δράση στο Μονοδένδρι μετατέθηκε. Το καλοκαίρι του 1978, πραγματοποιήθηκαν προκαταρκτικές εργασίες, με σκοπό να διαπιστωθεί η κατάσταση των κατασκευών. Οι μελέτες έληξαν το 1979. Αφότου αποκλείσθηκε η προοπτική να πραγματοποιηθούν οι εργασίες από τις ίδιες τις υπηρεσίες του ΕΟΤ, η αγορά εργασιών, που πραγματοποιήθηκε το Δεκέμβριο του 1979, κατέληξε τον Ιούνιο του 1980 στην πραγματοποίηση των εργασιών, που διήρκησε ως το τέλος του 1982 και ακολουθήθηκε από τη σύνδεση σε δίκτυα δομής και από τον εξοπλισμό και την επίπλωση των πανδοχείων. Έτσι οι νεοδημιουργημένες πανσιόν με συνολική χωρητικότητα 60 κρεβατιών, τέθηκαν σε λειτουργία τον Ιούνιο του 1984. Το κόστος ανήλθε στα 20 εκατομμύρια δραχμές, συν 5,5 εκατομμύρια που προορίστηκαν στον εξοπλισμό και την επίπλωση.

## Η ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΟΡΕΙΑ

Η πορεία είχε ως άξονα τα εξής,

α) την προσαρμογή της καινούργιας χρήσης της πανσιόν στην παραδοσιακή δομή, ώστε να διατηρηθεί το στυλ και να μειωθούν τα έξοδα.

β) το σεβασμό της ιστορίας και της αρχιτεκτονικής αξίας των κτιρίων και της συνάθροισης,

γ) τις ιδιαιτερότητες του σχεδίου, ώστε να είναι γνωστή η πιθανότητα επανάχρησης των κτιρίων, αφότου είχαν παραδοθεί στους ιδιοκτήτες τους, ως κατοικίες.

Το ισόγειο των πανδοχείων μετατράπηκε σε ρεσεψιόν, με υγειονομικούς και κερδοσκοπικούς χώρους. Μόνο σε 4 περιπτώσεις (στις 22) μετακομίστηκαν τα δωμάτια στο ισόγειο, αν το επέτρεπαι η παρουσία παραθύρων. Ο όροφος περιλαμβάνει λειτουργίες διαμονής και ξεκούρασης, όπως στο παρελθόν. Το σύνολο των δωματίων διατηρούνται, με τζάκι και τα σταθερά τους κρεβάτια.

Τα παλιά καθιστικά μετατράπηκαν σε σάλλες πρωινού με γωνιακή κουζίνα. Δυο ή τρεις τουαλέτες μεταφέρθηκαν σε παλιούς χώρους να τροποποιηθούν οι διαστάσεις των δωματίων.

Προκειμένου να ενισχυθεί η σταθερότητα των κατασκευών, χρησιμοποιήθηκε οπλισμένο σκυρόδεμα, στην επανένδυση των κατεστραμμένων διαχωριστικών τοίχων και στα σενάζια όπου ακουμπούσαν τα αετώματα της στέγης. Στα κτίρια Ιωαννίδη και Κοτσορίδη το τσιμέντο αντικατέστησε ένα μέρος των παλιών ξύλινων δαπέδων. Ορισμένα μέρη των κατεστραμμένων πέτρινων τοίχων, ξαναχτίστηκαν σύμφωνα με το τοπικό στυλ. Όλες οι στέγες επισκευάστηκαν χρησιμοποιώντας προσθήκες και αντικαταστάοντας τα στηρίγματα της κάλυψης, εγκαθιστώντας ένα ασφαλτώδες αδιάβροχο πλέγμα και αντικαθιστώντας την οροφή με ντόπιους σχιστόλιθους.

Τα φανερά δοκάρια της οροφής του ισογείου, από ξύλο κέδρου, καθαρίστηκαν και αναπαλαιώθηκαν με τη βοήθεια ειδικών βερνικιών. Οι οροφές των ορόφων αναπαλαιώθηκαν, οι κατεστραμμένες ξαναχτίστηκαν από ντόπιο έλατο σύμφωνα με το τοπικό στυλ. Το ισόγειο και η κουζίνα πλακοστρώθηκαν με ντόπιους σχιστόλιθους και τα δάπεδα των βασικών δωματίων είναι από ντόπιο πεύκο. Τέλος οι αυλές καθαρίστηκαν, οι πλακοστρώσεις και οι λιθοστρώσεις τελείωσαν και οι φράχτες επισκευάστηκαν.

Η επίπλωση μελετήθηκε και πραγματοποιήθηκε με ξύλο πεύκου, χρησιμοποιώντας απλά σχήματα προσαρμοσμένα στα κτίρια. Τα συμβολικά έπιπλα (κρεβάτια, τραπέζια, καρέκλες) ταιριάζουν με κινητά ερμάρια, χαμηλά τραπέζια και σεντούκια.

Μπρούτζινες λυχνίες κατασκευασμένες σ'ένα αθηναϊκό εργαστήριο και



# ΟΙΚΙΑ ΚΟΤΣΟΡΙΔΗ





υφάσματα από παραδοσιακά καλύμματα που προέρχονται από τα Ιωάννινα ανήκουν επίσης στον εξοπλισμό του εσωτερικού χώρου των κτιρίων .

## ΟΙΚΙΑ ΚΟΤΣΟΡΙΔΗ

Αυτό το κτίριο που χρονολογείται από το 1864 , βρίσκεται στη συνοικία Σιόποτο στο βάθος ενός απέραντου χώρου , σε επαφή με μία ομώνυμη πλατεία . Χτισμένο με πέτρα , είναι δώροφο και έχει ξυλοσκεπή με 4 κλίσεις , καλυμμένη με τοπικούς σχιστόλιθους . Το σχήμα του είναι ορθογώνιο με δύο προεξοχές στην κύρια είσοδο . Τα κυρίαρχα στοιχεία είναι οι τοίχοι από άσπρη και γκριζα μισοκοιμμένη πέτρα σε στρώματα περίπου του ίδιου ύψους , οι γωνιακές πέτρες κοπής , η συμμετρία των ανοιγμάτων του τοίχου στην πρόσοψη , οι αψίδες υποστήριξης πάνω από τα παράθυρα και οι καμινάδες κατεργασμένες με πέτρα . Οι δύο όροφοι επαικοινωνούν με μία εσωτερική πέτρινη σκάλα . Η μπροστινή πλευρά του κτιρίου χωρίζεται από την πισινή με τη βοήθεια ενός επιμήκους , διαχωριστικού τοίχου . Άλλοι εγκάρσιοι τοίχοι πέτρινοι , διαχωρίζουν τον εσωτερικό χώρο . Το κτίριο μετατράπηκε σε πανσιόν χωρικότητας 5 δωματίων με συνολικά 14 κρεβάτια . Στο ισόγειο δύο από τους αποθηκευτικούς χώρους έγιναν δωμάτια και στον όροφο η παλιά κουζίνα μετατράπηκε σε σάλλα πρωινού .

Οι εργασίες που πραγματοποιήθηκαν αφορούσαν ,

α) την επανάκτηση του εξωτερικού ανατολικού τοίχου και της ανώτερης πλευράς των διαχωριστικών τοίχων .

β) την οικοδόμηση , με οπλισμένο σκυρόδεμα , ενός σεναζιού στη βάση της στέγης και πλακών που αντικατέστησαν μερικά ξύλινα δάπεδα .

γ) την επανάκτηση της ξυλοσιάς και της κάλυψης της στέγης , την οικοδόμηση μίας καινούργιας καμινάδας στη νότια πλευρά και την επισκευή των υπολοίπων .

δ) την επισκευή ή επανάκτηση ορισμένων δαπέδων , οροφών , πορτών και παραθύρων .

ε) την τελειοποίηση της πλακόστρωσης της αυλής με μαύρες πετρόπλακες .

στ) την επισκευή του φράχτη και των πέτρινων πάγκων και την επανάκτηση της κυρίας εισόδου στην αρχική της θέση .



# ΟΙΚΙΑ ΑΡΧΙΜΑΝΔΡΙΤΗ



## ΟΙΚΙΑ ΑΡΧΙΜΑΝΔΡΙΤΗ

Είναι ένα πέτρινο, διώροφο κτίριο με αυλή και πυλώνα στην ανατολική πλευρά, χτισμένο το 1852. Είναι ένα από τα σπάνια κτίρια της συνάθροισης, χτισμένο σε επαφή με το δρόμο. Η πρόσβαση στον όροφο γίνεται από μία εξωτερική πέτρινη σκάλα διά μέσου της αυλής.

Μετατράπηκε σε πανσιόν 3 δωματίων με 7 κρεβάτια και τους απαραίτητους υγειονομικούς χώρους. Η παλιά κουζίνα μετατράπηκε σε σάλλα πρωινού. Το ισόγειο διατηρήθηκε ως αποθηκευτικός χώρος.

Οι κύριες εργασίες αναπαλαίωσης ήταν,

- α) η οικοδόμηση ενός σεναζιού στη βάση του οροφώματος από οπλισμένο σκυρόδεμα,
- β) η επανάκτηση της κάλυψης της στέγης
- γ) η αντικατάσταση των εξωτερικών πορτών και παραθύρων,
- δ) η τελειοποίηση της πλακόστρωσης

## ΟΙΚΙΑ ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ

Είναι ένα ταπεινό οίκημα που βρίσκεται στο άκρο της συνοικίας Ανήλιο νότια της συνάθροισης. Περιλαμβάνει το κυρίως κτίριο που χρονολογείται από το 1847 που συνοδεύεται από ένα παράπηγμα στη νότια πλευρά και ένα άλλο ανεξάρτητο κτίριο στη δυτική πρόσοψη. Τα κτίρια είναι πέτρινα, καλυμμένα από τοπικούς σχιστόλιθους και περιστοιχίζονται από μία πέτρινη αυλή. Το κυρίως κτίριο είναι διώροφο με ορθογώνιο σχήμα. Η πρόσβαση στον όροφο γίνεται από μία εσωτερική πέτρινη σκάλα.

Το οίκημα αυτό μετατράπηκε σε πανσιόν 5 δωματίων με 14 κρεβάτια και μία κουζίνα, σάλλα πρωινού στον όροφο του κυρίως κτιρίου. Η ρεσειμόν και οι χώροι υγιεινής βρίσκονται στο ισόγειο του. Το κυρίως κτίριο παρουσίαζε ζημιές τόσο στα σημεία στήριξης όσο και στα επιμέρους στοιχεία οικοδόμησης. Η οροφή είναι ξαναχτισμένη καθώς επίσης και ένα γκρεμισμένο μέρος του νότιου τοίχου. Χρησιμοποιήθηκε οπλισμένο σκυρόδεμα ώστε να αντικατασταθεί ένα μέρος του ξύλινου δαπέδου από πλάκες, να χτιστούν εσωτερικοί τοίχοι γιά να στηριχτούν τα τείχια και να χτιστεί ένα σενάζι στην βάση του οροφώματος. Επισκευάστηκαν επίσης οι καμινάδες και ο φούρνος του κυρίως κτιρίου και τελειοποιήθηκαν οι εργασίες στους τοίχους και την πλακόστρωση της αυλής.



# ΟΙΚΙΑ ΛΑΓΟΥ



## ΟΙΚΙΑ ΛΑΓΟΥ

Η οικία Λάγου, που χρονολογείται από το 1875, βρίσκεται στην είσοδο της συνάθροισης Μικρό Πάπυγκο δίπλα από την εκκλησία του Αγίου Ταξιάρχη. Πέτρινο και τριώροφο, εξαιτίας της ανισοπέδωσης του εδάφους, είναι σχεδιασμένο σε σχήμα F. Η πλακόστρωτη αυλή μπροστά στο κτίριο έχει δύο επίπεδα, που επικοινωνούν μεταξύ τους με σκάλα. Το σπίτι μετατράπηκε σε πανσιόν 4 δωματίων και ένα διαμέρισμα με συνολική χωριτικότητα 13 κρεβατιών. Διατηρήθηκε κυρίως η αρχική μορφή δημιουργώντας τους απαραίτητους χώρους υγιεινής και στα τρία επίπεδα. Ο ψηλότερος όροφος περιέχει ένα καθιστικό και μία σάλλα πρωινού με γωνιακή κουζίνα. Η κατασκευή ήταν σε καλή κατάσταση. Ενισχύθηκε η στήριξη με την προσθήκη ενός σεναξίου στη βάση της σκελής. Επισκευάστηκαν τα αρχιτεκτονικά στοιχεία όπως οι καμινάδες, ο φούρνος, οι οροφές, οι εσωτερικές πόρτες. Η αυλή μεταφέρθηκε και ο φράχτης και η πόρτα εισόδου ξαναχτίστηκαν.

## ΟΙΚΙΑ ΜΟΥΖΑ

Είναι ένα διώροφο πέτρινο κτίριο στη συνοικία Ανήλιο, περιτριγυρισμένο από αυλή και ένα φαρδύ κήπο. Το σχέδιο του είναι περίπου τετράγωνο με μία προεξοχή στη βορειοδυτική πλευρά. Η τελική του μορφή δόθηκε το 1863. Η επικοινωνία των ορόφων γίνεται από μία εσωτερική πέτρινη σκάλα. Καθένας από τους ορόφους είναι χωρισμένος σε 4 δωμάτια με πέτρινους διαχωριστικούς τοίχους που τέμνονται σταυρωτά. Μετατράπηκε σε πανσιόν 4 δωματίων με 11 κρεβάτια και μία κουζίνα - σάλλα πρωινού στον όροφο. Ένα από αυτά τα δωμάτια βρίσκεται στο ισόγειο, καθώς επίσης και η ρεσεψιόν και οι χώροι υγιεινής. Το κτίριο παρουσίαζε αξιοσημείωτες φθορές στους τοίχους στήριξης. Χρησιμοποιήθηκε οπλισμένο σκυρόδεμα σε μία εσωτερική επένδυση, στα σενάξια και στα θεμέλια. Ένα μέρος του τοίχου της πρόσοψης ξαναχτίστηκε. Χτίστηκαν καινούρια δάπεδα και οροφές, πόρτες και παράθυρα. Διατηρήθηκαν και επισκευάστηκαν οι οροφές των δυτικών δωματίων του ορόφου και επίσης οι καμινάδες και ο φούρνος της κουζίνας. Συμπληρώθηκε η πλακόστρωση της αυλής και επισκευάστηκαν οι πάγκοι και οι πέτρινοι φράχτες.



# OIKIA MOYZA



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

### ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

~~-ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ~~

~~-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ~~

~~-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ~~

~~-ΑΡΝΗΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ~~

~~-ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ~~

~~-ΠΡΟΒΟΛΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΜΕΣΩ ΤΗΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΗΣ~~

~~-ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΚΡΙΤΙΚΗ~~

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

### ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ

Το περιεχόμενο της Ελληνικής Νομοθεσίας δεν παρέχει δυναμική και ενεργητική προστασία, με δυνατότητες λειτουργίας των οικισμών και δεν εξασφαλίζει διοικητικό υπόβαθρο επανδρωμένο με ειδικευμένο προσωπικό και επαρκή μέσα. Γι' αυτούς τους λόγους η νομοθεσία και η εφαρμογή της παρουσιάζει τις παρακάτω αδυναμίες:

α. Το αντικείμενο της προστασίας έχει επεκταθεί πάρα πολύ και περιλαμβάνει από μεμονωμένα μνημεία και αντικείμενα τέχνης, μέχρι οικιστικά σύνολα και φυσικά τοπία. Όλα αυτά εντάσσονται χωρίς συστηματοποίηση, στη γενική έννοια της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας.

β. Η νομοθεσία δεν προβλέπει την επιβολή προστατευτικών μέτρων στο σύνολο ή τμήμα ενός διατηρητέου οικισμού, παρά μόνο σε κάθε μεμονωμένη περίπτωση ανέγερσης ή επισκευής οικοδομίματος. Μόνο ο Γ.Ο.Κ. υπό την εποπτεία του ΥΠΕΧΩΔΕ αναφέρεται στη δυνατότητα προστασίας ολόκληρων οικισμών.

γ. Η νομοθεσία περιορίζεται σε μία παθητική αντίληψη της προστασίας, με μουσειακή διατήρηση των μνημείων, χωρίς να παίρνει υπόψη την τις σύγχρονες αντιλήψεις για την προσθήκη νέων λειτουργιών και την ένταξή τους στην καθημερινή ζωή των διατηρητέων συνόλων.

δ. Όλες οι θεσμικές αδυναμίες εντείνονται από την αδυναμία και τις ελλείψεις του διοικητικού μηχανισμού και την ανεπάρκεια των υπολοίπων μέσων και μηχανισμών εφαρμογής τους.

ε. Οι υφιστάμενοι φορείς προστασίας είναι προσανατολισμένοι προς τις ανάγκες ενεύρεσης και διατήρησης μόνο των οικιστικών συνόλων.

στ. Η αποκατάσταση και λήψη συνολικών μέτρων για όσους οικισμούς θεωρούνται παραδοσιακοί προχωρεί αργά. Ο διαχωρισμός μεταξύ παραδοσιακών και διατηρητέων συνεπάγεται τη νομοθετική υπόσταση των τελευταίων και τον έλεγχο κάθε επέμβασης στα κτίρια και το πολεοδομικό σύνολο, ενώ αντίθετα για τους χαρακτηρισμένους σαν παραδοσιακούς οικισμούς δεν εξασφαλίζεται κανένας έλεγχος και προστασία.

ζ. Δημιουργείται εμπλοκή με την αλληλοκάλυψη αρμοδιοτήτων των διαφόρων φορέων, κυρίως του ΥΠ.ΠΕ και του ΥΠΕΧΩΔΕ, που παρ'όλες τις προβλέψεις των νόμων δεν έχει ακόμη λυθεί. Με την εμπλοκή αυτή απαιτείται περισσότερος χρόνος για τη διαδικασία της έκδοσης σχετικών αδειών ή του χαρακτηρισμού των οικισμών. Η



εμπλοκή αυτή ενιχύεται από τη σύγκρουση ιδιωτικού και κοινωνικού συμφέροντος που δεν μπορεί να λυθεί, δεδομένου ότι η ατομική ιδιοκτησία είναι συνταγματικά κατοχυρωμένη που μόνο με το θεσμό της απαλλοτρίωσης ή με την επαβολή περιορισμών στα αστικά ακίνητα μπορεί να ξεπεραστεί. Οι τρόποι, όμως αυτοί δεν έχουν αποδειχθεί αποτελεσματικοί.

η. Δεν υπάρχει συντονιστικό όργανο όλων των προσπαθειών που να αναλαμβάνει την ευθύνη και μελέτη των νομοθετικών ρυθμίσεων και τον έλεγχο της εφαρμογής τους. Το όργανο αυτό σε συνεργασία πάντα με την τοπική αυτοδιοίκηση να είναι υπεύθυνοι για την παρακολούθηση όλων των σχετικών εργασιών, τον έλεγχο και τους περιορισμούς.

## ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Οι παραδοσιακοί οικισμοί έχουν ορισμένα χαρακτηριστικά που τους διαφοροποιούν από άλλα μνημεία, αρχαιολογικά ή βυζαντινά. Είναι σύνολα, στο μεγαλύτερο αριθμό τους, ακόμα ζωντανά, αλλά δεν έχουν περάσει ολοκληρωτικά στο παρελθόν. Οι κάτοικοί τους κρατάνε ακόμα στοιχεία από τον προηγούμενο τρόπο ζωής, έστω και ελαφρώς. Είναι, ουσιαστικά, σύνολα κινήσεων ή, περισσότερο ενταγμένα στο οικιστικό σύστημα της χώρας.

Η προστασία των παραδοσιακών οικισμών δεν μπορεί να είναι αποτελεσματική όταν βασιίζεται στην αρχαιολογική νομοθεσία (Ν.1469/50). Ακριβώς λόγω της διαφοράς τους από τα αρχαιολογικά μνημεία οι παραδοσιακοί οικισμοί δεν είναι δυνατό να διατηρηθούν σαν μουσειακά κομμάτια, σαν σκηνικό. Αυτό είναι απίθανο να γίνει σε ορισμένες μόνο περιπτώσεις, όταν είναι αδύνατον να συγροηθεί ο πληθυσμός κάποιου οικισμού, που όμως θα πρέπει να είναι εξαιρετικά αξιόλογος από αρχιτεκτονική, πολεοδομική και ιστορική άποψη.

Οι σχετικές προσπάθειες θα πρέπει να στρέφονται προς την εξεύρεση κινήτρων για να συγκροτηθούν οι πληθυσμοί των χωρών αυτών στον τόπο τους. Οπου αυτό είναι εντελώς αδύνατον και ο οικισμός δεν έχει ιδιαίτερο παραδοσιακό χαρακτήρα δεν έχει νόημα να γίνουν προσπάθειες για τη διατήρησή του.

Κύριος στόχος θα πρέπει να είναι να κρατηθούν οι πληθυσμοί στον τόπο τους, χωρίς βέβαια αυτό να σημαίνει ότι θα

υπολείπονται σε εισοδήματα και εξυπηρέτηση από τους κατοίκους άλλων δυναμικών οικισμών της χώρας.

Με κύριο στόχο να διατηρηθούν οι παραδοσιακοί οικισμοί σαν ζωντανά κομμάτια της οικονομικής και κοινωνικής ζωής της χώρας και σε συσχετισμό με τα παραπάνω φαίνεται ότι:

α. Ένα μέρος των οικισμών θα μπορέσει να διατηρήσει τον αγροτικό πληθυσμό που θ' ασχολείται κυρίως στη γεωργία της άμεσης ενδοχώρας.

β. Ένα άλλο μέρος τους θα ειδικευτεί σε τουριστικές και συναφείς υπηρεσίες.

γ. Ένα μέρος απλάς θα συντηρηθεί από τεχνική άποψη και θα συνεχίσει να ζει όπως τώρα. Αυτό ισχύει κυρίως για ήδη αυτοδύναμους οικισμούς.

δ. Ορισμένοι θα εγκαταληθθούν τελείως και θα εξαφανιστούν.

Ειδικά μέτρα, περισσότερα δραστικά θα πρέπει να ληφθούν, που θα φθάσουν μέχρι και επιδοτήσεις των κατοίκων για οικισμούς σε παραμεθώριες περιοχές.

Οι παραδοσιακοί οικισμοί συντείνουν στη διαμόρφωση της πολιτιστικής ανάπτυξης του τόπου. Προϋπόθεση για μιά σωστή προστασία είναι η ένταξη των οικισμών αυτών σε προγράμματα για την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη, με την ορθολογική εκμετάλευση των τοπικών πόρων και τη δημιουργία ευκαιριών απασχόλησης και εισοδήματος, απαραίτητες προϋποθέσεις για τη διατήρηση και την προστασία τους από τη φθορά.

## ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Οι παραδοσιακοί οικισμοί αποτελούν βασική παράμετρο καθορισμού και άσκησης πολιτικής περιφερειακής ανάπτυξης, για τους εξής λόγους:

- Λόγω φυσικής θέσης στο χώρο είναι ενταγμένα σε ενότητες που βρίσκονται έξω από τους βασικούς πόλους ή άξονες ανάπτυξης και χαρακτηρίζονται από μιά οικονομική καθυστέρηση.
- Η ιστορική και πολιτικοκοινωνική τους αξία αποτελεί βασικό στοιχείο για τη διαμόρφωση της πολιτιστικής φυσιογνωμίας της περιοχής, που είναι και ένας από τους βασικούς στόχους του προγράμματος περιφερειακής ανάπτυξης.

Στο χωροταξικό επίπεδο το πρόβλημα της προστασίας των μνημείων και των ιστορικών οικισμών πέρα από ότι εξασφαλίζει τα ίδια πλεονεκτήματα όπως και το πολεοδομικό επίπεδο και πέρα ακόμη από ότι εντάσσεται στο απαραίτητο φυσικό του περιβάλλον, γεγονός που για την Ελλάδα ειδικά έχει μεγάλη σημασία, μπορεί να αντιμετωπιστεί σαν ενιαίο θέμα περιφερειακής ή και εθνικής κλίμακας. Αυτό επιτυγχάνεται με την εκπόνηση επιστημονικών μελετών του δικτύου των μνημειακών χώρων στο πλαίσιο των φυσικών ενοτήτων περιοχών ή ομάδων με κοινά ιστορικά και καλλιτεχνικά χαρακτηριστικά, ανάλογα με τα ισχύοντα κριτήρια. Το θέμα αυτό μπορεί να αντιμετωπιστεί από το κράτος και τις τοπικές αρχές, σαν ένα γενικό πρόγραμμα τομεακής ανάπτυξης, όπως άλλα μεγάλα έργα εθνικά ή τοπικά, π.χ. άρδευσης, μεταφορών κ.τ.λ.

Ειδικά για τους παραδοσιακούς οικισμούς της Ελλάδας που κινδυνεύουν από εγκατάλειψη, η χωροταξική αντιμετώπιση του προβλήματος που αποτελεί μία ελπιδοφόρο προοπτική, θα προκύψει από την εφαρμογή χωροταξικών, οικονομικών και κοινωνικών κριτηρίων στην ευρύτερη ζώνη που ανήκουν οι οικισμοί. Έτσι αφού μελετηθούν οι δυνατότητες μίας περιοχής, η αξιοποίηση ενός παραδοσιακού οικισμού θα αποτελεί στόχο χωροθέτησης ειδικών δραστηριοτήτων, που θα οδηγούν και στη διατήρηση του χαρακτήρα τέτοιων οικισμών και στη γενικότερη ανάπτυξη της περιοχής.

Κύριος στόχος θα πρέπει να είναι η δημιουργία συνθηκών διατήρησης και εξέλιξης της ζωής και της εργασίας στους παραδοσιακούς οικισμούς.

Γιά να γίνει αυτό πρέπει να παρθούν ορισμένα μέτρα και να δοθούν κίνητρα, ώστε να εξασφαλίζεται μία σύντομη αλλά προγραμματισμένη και πλήρης ανάπτυξη. Τα μέτρα αυτά είναι:

- Μελέτη των πόρων, δυνατοτήτων και συγκριτικών πλεονεκτημάτων των περιοχών των οικισμών, καθώς και μελέτη τρόπων κοινωνικής, οικονομικής, πολιτιστικής αξιοποίησής τους και τρόπων διαχείρισης.
- Ενταξη προγραμμάτων διατήρησης των παραδοσιακών οικισμών σε προγράμματα χωροταξίας και περιφερειακής ανάπτυξης.
- Πολυκλαδική ανάπτυξη της οικονομίας τους (ταυτόχρονη ανάπτυξη του κληρονομίου, της αλιείας, του τουρισμού, της χειροτεχνίας κ.λ.π.).
- Δραστηριοποίηση των τοπικών πρωτοβουλιών.
- Ενίσχυση της επιχειρηματικής δραστηριότητας, που βασίζεται στην οικογένεια ή σε συνεταιρισμούς.
- Ενίσχυση μικρών επιχειρησιακών μονάδων βιομηχανίας, τουρισμού, αγροτικών εκμεταλλεύσεων, όπου αυτό είναι εφικτό.

- Ενίσχυση εκείνης της παραγωγικής διαδικασίας, με την οποία μεγιστοποιούνται τα οφέλη στους κατοίκους τους και περιορίζεται η μεταφορά εισοδημάτων σε άλλες περιοχές της χώρας.
- Ενίσχυση των αξιολογών και ιδιαίτερων τρόπων ζωής, κατασκευής, παραγωγής και εκμετάλευσης των πόρων στους παραδοσιακούς οικισμούς.
- Ενίσχυση της χρησιμοποίησης κτιρίων από τους ιδιοκτήτες που κατοικούν στα αστικά κέντρα για δεύτερη κατοικία, με μεγαλύτερα κίνητρα.

## ΑΡΝΗΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Εκτός από τα θετικά σημεία, η εφαρμογή ενός προγράμματος τουριστικής ανάπτυξης δημιουργεί μιά σειρά προβλημάτων, τα κυριότερα από τα οποία είναι:

α) Η απότομη και οξυμένη τομή στην εξέλιξη του οικισμού. Με την εφαρμογή του προγράμματος δημιουργείται άμεσα μιά υπεραξία, ενώ ο οικισμός που φθίνει περνάει στην κατηγορία των αναπτυσσόμενων κοινοτήτων. Η ανάπτυξη αυτή δεν είναι ενδογενής και γ' αυτό οι τάσεις που αναπτύσσονται, αν δεν προβλεφθούν και δεν ενταχθούν σε ένα σχέδιο, θέτουν σε κίνδυνο το αντικείμενο προστασίας του οικισμού.

Βασική προϋπόθεση για την εφαρμογή του προγράμματος είναι εκτός από την μελέτη ανάπτυξης και τη χωροταξική εφαρμογή ολόκληρης της περιοχής, η εκπόνηση ρυθμιστικής μελέτης για τον οικισμό, όπου θα καθορίζονται οι περιοχές προστασίας και ανάπτυξης, οι λειτουργίες και χρήσεις, η υποδομή, οι όροι δόμησης, οι τρόποι επέμβασης και τα μορφολογικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία.

β) Η παραμέληση της γεωργίας και των πλουτοπαραγωγικών πόρων της περιοχής. Τα αποτελέσματα αυτής της εγκατάλειψης δεν είναι μόνο οικονομικά επιζήμια, αλλά και κοινωνικά και αντιμετωπίζονται από τις αρχές της περιφερειακής ανάπτυξης.

γ) Η αλλαγή στην οικονομική και δημογραφική κατάσταση του οικισμού, που συντελεί στην αλλαγή της κοινωνικής δομής του. Η μόνη λύση είναι και εδώ η συγκεκριμένη μελέτη που θα προσδιορίσει π.χ. το κατάλληλο ποσοστό σπιτιών που θα χρησιμοποιηθούν από τον τουρισμό, καθώς και τη θέση τους, ώστε

να εξελίσσεται ομαλά στον οικισμό ο τρόπος ζωής των κατοίκων, με το μικρότερο οικονομικό και κοινωνικό κόστος. Επίσης είναι κοινή διαπίστωση ότι ο τουρισμός ως αναπτυξιακή πηγή στο βαθμό που εξελίσσεται αναλογικά με τις άλλες δραστηριότητες, συμβάλλει θετικά, ενώ σαν μοναδική απασχόληση, βλάπτει φυσιογνωμικά, πολιτιστικά, κοινωνιολογικά τον τόπο, γεγονός που δεν έχει αποφευχθεί σε αρκετές περιοχές της χώρας.

Αποδεικνύεται έτσι, ότι η αύξηση του τουρισμού όσο και αν είναι επιθυμητή από οικονομική και πολιτική άποψη, όταν πάψει να είναι ελεγχόμενη, ασκεί αφόρητες πιέσεις και απειλεί με υποβάθμιση το περιβάλλον, αλλά πτό άμεσα και φανερά την πολιτιστική μας ταυτότητα.

Μέχρι σήμερα διατηρείται το φαινόμενο μίας γεωγραφικής και εποχιακής υπερσυγκέντρωσης του τουριστικού ρεύματος, φαινόμενο που πολλαπλασιάζει τις περιπτώσεις υπερκορεσμού με βαριές επεμβάσεις στο περιβάλλον, ενώ παράλληλα επιβάλλει στο ανθρώπινο δυναμικό που άμεσα σχετίζεται με τον τουρισμό, περιόδους εξοντοτικού εργασιακού φόρτου ή πλήρους απραξίας. Ακριβώς το ίδιο συμβαίνει με τις υπηρεσίες και με τα δίκτυα της υποδομής.

Η έλλειψη οριοθέτησης των παραδοσιακών οικισμών και η ανεξέλεγκτη επέκτασή τους οδηγεί στη συμπίεση του παραδοσιακού ιστού και αλλοίωση της σχέσης και της κλίμακας του με το περιβάλλον. Για τους λόγους αυτούς, ο ΕΟΤ θέσπισε ήδη από το 1983 την έννοια 'κορεσμένες περιοχές'. Ορισε όμως σημειικά και με περιορισμένη έκταση τις περιοχές αυτές στα όρια κάποιων οικισμών και πόλεων.

Οι αυξημένοι συντελεστές δόμησης, στις εντός και εκτός σχεδίων περιοχές, η κερδοσκοπία της γης αλλά και οι πιέσεις για την κάλυψη πραγματικών αναγκών, ήταν σχεδόν πάντα αντιφατική και αρνητική για τους στόχους και το αίτημα της προστασίας, ενώ αν δεν καθιέρωσαν, οδήγησαν στην αυθέρετη και ανεξέλεγκτη δόμηση.

Ένα από τα αρνητικά στοιχεία αυτής της διαπίστωσης είναι το φαινόμενο που αναπτύχθηκε κυρίως γύρω από τα μεγάλα τουριστικά κέντρα: η επαίρηση εμπορευματικής προσφοράς ενοικιαζόμενων δωματίων, ή 'παραξενοδοχία' που φορτίζει ανεξέλεγκτα και αλλοιώνει το περιβάλλον τους, ιδιαίτερα όταν αυτά έχουν κριθεί κορεσμένα. Χτίζονται κτίρια με οικοδομική άδεια κατοικίας ή άλλης επαγγελματικής δραστηριότητας και στη συνέχεια μετατρέπονται σε τουριστικά καταλύματα, αφού όπως είναι γνωστό, αργά ή γρήγορα όλα νομιμοποιούνται σ' αυτό τον τόπο.

Αλλοίωση προέρχεται από την διάνοιξη οδών προσπέλασης χωρίς μελέτη και χάραξη, τους αγροτικούς δρόμους και τα μονοπάτια

που διαπλατώνονται παρασύροντας ξερολιθιές, δέντρα, κρήνες, χωρίς έλεος. Παραλίες μπαζώνονται ανεξέλεγκτα και δίκτυα υποδομής τοποθετούνται χωρίς μελέτη.

Η εικόνα μιας 'αναπτυσσόμενης' τουριστικά περιοχής συνδέεται με την πλήρως οικοπεδοποιημένη γη, τα μισοτελειωμένα κτίρια με αναμονές για τον επόμενο όροφο και τα λατομεία που πληγώνουν τις πλαγιές των βουνών, όλα, χωρίς καμιά φροντίδα για το περιβάλλον.

Η εικόνα ενός ήδη 'ανεπτυγμένου' τουριστικά οικισμού διακρίνεται από την άναρχη δόμηση, κάθε είδους συνοδευτικής χρήσης καταστημάτων συχνά με άθλιες κατασκευές και τον τρόπο που διαφημίζουν και εκθέτουν την 'πραμάτεια' τους με την οποία καταλαμβάνουν πεζοδρόμια και κοινόχρηστους χώρους. Αυτός είναι ο περίγυρος όλων των μεγάλων τουριστικών εγκαταστάσεων.

Εξάλλου, τα μεγάλα ενοίκια, το αμφίβολο κέρδος, πλήρως εξαρτημένο από το χρόνο της τουριστικής περιόδου - αλλά και την συγκυρία - είναι παράγοντες που οδηγούν στην ανασφάλεια του πρόσκαιρου και εποχιακού.

## ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

Για τα νέα κτίρια που κατασκευάζονται σ'ένα παραδοσιακό δομημένο περιβάλλον χρειάζεται να γίνεται κατάλληλη χρήση των υλικών και της τεχνολογίας, ώστε τα νέα κτίρια να εντάσσονται αρμονικά στο περιβάλλον αυτό. Είναι δυνατόν αυτό να γίνει με τεχνική κατάρτιση των ειδικών (τεχνικών και επιστημόνων), με κατάλληλη παιδεία και έρευνα.

Είναι αναγκαίο να γίνεται πολύ λεπτομερή αποτύπωση με σύγχρονες μεθόδους και αυστηρός έλεγχος στην υπάρχουσα κατάσταση. Η επέμβαση στις τοιχοποιίες χρειάζεται να είναι τέτοια που να μην αλλοιώνει την όλη τους υπόσταση.

Για όλα τα παραπάνω πρέπει να υπάρχει συνεργασία στα πλαίσια ομάδων με πολλαπλή ειδίκευση. Γιατί το έργο της αναστήλωσης δεν είναι έργο των αρχαιολόγων ούτε των εξειδικευμένων αρχιτεκτόνων, αλλά μιάς ομάδας τεχνολόγων που θα πρέπει να συνεργαστούν.

Η αντιμετώπιση των παραδοσιακών οικισμών ανάλογα με την περιοχή συναντά προβλήματα στην έλλειψη και το κόστος των υλικών (κυρίως της πέτρας) και στην εξαφάνιση των παραδοσιακών τεχνικών.

Μεγάλη προσοχή θέλει η επέμβαση της σύγχρονης τεχνολογίας στο παραδοσιακό περιβάλλον (ηλεκτρισμός, υδροδότηση). Η επέμβαση

αυτή πρέπει να γίνεται πολύ προσεκτικά ώστε να μην δημιουργήσει προβλήματα στο υπόλοιπο οικιστικό σύνολο και τροποποιήσει τον χαρακτήρα του.

## ~~ΠΡΟΒΟΛΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΜΕΣΩ ΤΗΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΗΣ~~

Η αξιοποίηση των παραδοσιακών οικισμών καθώς επίσης και η προβολή τους τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό, σαν μιά νέα μορφή τουρισμού, η οποία βρίσκεται άρρηκτα συνδεδεμένη με το πλέγμα της διαφήμισης.

Έτσι λοιπόν ο ΕΟΤ ο οποίος ασκεί την κρατική τουριστική πολιτική, έχει αναλάβει να κινηθεί συντονισμένα στην όλη διαδικασία της προβολής των παραδοσιακών οικισμών μέσω της άσκησης των ορθολογικών δημόσιων σχέσεων, σε ό,τι αφορά την παροχή υπηρεσιών.

Οι ενέργειες που κάνει ο ΕΟΤ αφορούν τα παρακάτω:

α) Το θέμα προβολής στο εξωτερικό

Πρόκειται γιά μιά αντικειμενικά δύσκολη προσπάθεια, αφού το σοβαρότερο στοιχείο είναι το οικονομικό και τα υλικά μέσα που υπάρχουν σε σχέση με τη διεθνή τουριστική προβολή είναι περιορισμένα. Έτσι λοιπόν κατευθύνεται στην πρόσκληση δημοσιογράφων του εξωτερικού και τη φιλοξενία και ξενάγηση αυτών στους παραδοσιακούς οικισμούς της περιοχής. Επίσης γίνεται διακίνηση εντύπων και διαφημιστικών φυλλαδίων στο γενικότερο πλαίσιο προβολής της χώρας μας στο εξωτερικό.

Η διαφήμιση των παραδοσιακών οικισμών εντάσσεται στο γενικότερο πλαίσιο προβολής που ασκεί ο ΕΟΤ γιά τη γενικότερη προβολή της Ελλάδας. Σημαντικό είναι πως το 1975 το ύψος της χρηματοδότησης του κράτους γιά τη διαφήμιση ήταν 7,5 δις δρχ.

Επίσης άλλες δραστηριότητες που έχουν εκδηλωθεί γιά την προβολή των παραδοσιακών οικισμών αφορούν:

- Την πύκνωση της συμμετοχής του ΕΟΤ σε εκθέσεις εξωτερικού, όπως στην BORSA INTERNATIONAL DEL TOYRISMO στο Μιλάνο, στην έκθεση "UTAZAS" στην Ουγγαρία, στην Αυστριακή έκθεση τουρισμού στη Βιέννη, στην έκθεση I.T.B. στο Βερολίνο, στην INTERNATIONAL HOLIDAY TRAVEL FAIR στη Μ.Βρετανία, στην έκθεση "MIVIKO" στο Παρίσι, κ.τ.λ.
- Στην αξιοποίηση του κονδηλίου των δημοσίων σχέσεων με ενίσχυση των συνεντεύξεων προς τον εξειδικευμένο ξένο τύπο, την τηλεόραση και το ραδιόφωνο στις χώρες-πηγές του τουρισμού.
- Στην στήριξη της τοπικής Αυτοδιοίκησης και των τοπικών φορέων του τουρισμού στην προβολή των περιοχών τους, είτε οργανωτικά με

έλεγχο στην ποιότητα των διαφημιστικών τους εντύπων, είτε με διάθεση εισητηρίων, είτε ακόμη και οικονομικά με ειδικές ενισχύσεις.

β) Ο πολύπλευρος εντοπισμός των τουριστικών δεδομένων.

Επειδή πλέον πέρασε ο καιρός που ο ήλιος και η θάλασσα αποτελούσαν πόλο έλξης στον τουρίστα, ο ΕΟΤ έχει στραφεί μέσα στις υποχρεώσεις των δημοσίων σχέσεων, στην παρουσίαση τουριστικών κινήτρων, προσαρμοσμένες στις σύγχρονες κοινωνικές συνθήκες. Έτσι η παρουσίαση των παραδοσιακών οικισμών ως νέου τρόπου διακοπών, είναι ένα νέο τουριστικό δεδομένο. Σημαντική η παρουσίαση των παραδοσιακών οικισμών στη διεθνή έκθεση τουρισμού "Φιλοξένια".

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η Ελλάδα από τα πανάρχαια χρόνια ήταν γνωστή και φημισμένη σ' όλη τη γη για τον πλιτισμό και τα αθάνατα μνημεία της.

Αυτή η κληρονομιά μας παρέδωσαν οι πρόγονοί μας με σκοπό να συνεχιστεί η παράδοση της χώρας.

Κάθε γωνιά και πέτρα της Ελλάδας έχει και μιά ιστορία, έχει κάτι αθάνατο να αναδείξει. Η Ακρόπολη, οι Δελφοί, η Ολυμπία και ένα πλήθος από σημαντικότερους αρχαιολογικούς χώρους. Από την άλλη, η άγονη Ηπειρος, τα πανέμορφα νησιά μας, το μοναδικό πηλίο, η αυστηρή Μάνη είναι περιοχές που αποδεικνύουν την παράδοση αυτής της χώρας. Κάθε χρόνο εκατομμύρια άνθρωποι (Έλληνες και ξένοι) καταφθάνουν στή χώρα μας για να δούνε και αυτοί όχι μόνο τον ήλιο, την θάλασσα ή να βρεθούν σε κάποιο Αιγαίοπελαγίτικο νησί ή κάποιο χωριό του Πηλίου ή κάποια άλλη περιοχή της πατρίδας μας, αλλά και τον Ελληνικό πολιτισμό.

Παράδοση σημαίνει να συνεχίζουμε κάτι το οποίο μας έχουν αφήσει οι πρόγονοί μας, να το συντηρήσουμε ή να το ανακατασκευάσουμε χωρίς να αλλοιώσουμε τον αρχικό του χαρακτήρα και να το παραδώσουμε ακέραιο στους αυριανούς Έλληνες. Πρέπει να προστατεύσουμε τον πλούτο που μας διαθέτουμε και όχι να τον ποδοπατάμε ή να τον καταστρέφουμε, για να τον παραδώσουμε και εμείς με την σειρά μας στους αυριανούς Έλληνες.

Η δομή του Ελληνικού χώρου, που χαρακτηρίζεται από μιά ιδιαίτερη γεωγραφική ενότητα εύκρατων συνθηκών και αρμονίας ποιοτικών σχέσεων μεταξύ στεριάς και θάλασσας, αποτελεί καθοριστικό στοιχείο της πολιτιστικής έκφρασης και της ψυχοσύνθεσης των κατοίκων



κατά τη μακρά ιστορία τους και παραμένει κυρίαρχο στοιχείο της εικόνας που διατηρεί για τη χώρα η διεθνής κοινότητα.

Η μοναδικότητα των αρετών και πόρων του τόπου, η συνεχώς αυξανόμενη σε παγκόσμια κλίμακα κινητικότητα και πληθυσμιακή μετακίνηση, μόνιμη ή εποχιακή και η επερχόμενη βαθμιαία μετατόπιση του διεθνούς ανταγωνισμού προς επίπεδα με περιεχόμενο πολιτιστικό φέρνουν τη χώρα σε θέση σχεδόν μονοπωλιακή. Το φυσικό περιβάλλον προσαρμοσμένο στα ανθρώπινα μέτρα του Ελληνικού χώρου προσφέρει δυνατότητες για ένα θετικά διάφορο τρόπο ζωής από εκείνον που επιβάλλουν οι γρήγορες και συχνές κοινωνικές και οικονομικές μεταβολές στις βιομηχανικά αναπτυγμένες χώρες και ιδιαίτερα στα αστικά τους κέντρα των οποίων η έντονη επέκταση και πύκνωση, υπαγορευμένες από την ανεξέλεγκτη οικονομική ανάπτυξη, γενικά υποβιβάζουν τις συνθήκες ζωής.

Ο τουρισμός, που στις αρχές της 10ετίας του 1960, θεωρείται διεθνώς δικαιολογημένα και στην Ελλάδα ως παράγοντας με πολύ σοβαρή σημασία για την οικονομική ανάπτυξη, με τον καιρό κοινωνικοποιείται, μέσα στις συνθήκες ζωής των πόλεων που επιρεάζουν αρνητικά τη σωματική και ψυχική ισορροπία των ανθρώπων, μεταβάλλεται σε μία δυνατότητα άμεσης -έστω παροδικής- κάλυψης αναγκών σωματικής και πνευματικής υγείας των ανθρώπων και σύμβολο ανατοποθέτησής τους από καταναλωτικές θεωρίες σε μία φιλοσοφία "ήρεμης φυσικής ζωής" και καλλιέργειας πολιτιστικών αξιών.

Αυτές οι τάσεις και αλλαγές στον παγκόσμιο προσανατολισμό τοποθετούν τη χώρα σε θέση πλεονεκτική για σημαντική τουριστική ανάπτυξη, αλλά και την καθιστούν ανάλογα προβληματική, εκτεθειμένη σε κινδύνους και ιδιαίτερα τρωτή.

Πλεονεκτική εξακολουθεί να είναι η χώρα για τις πάγιες αρετές του φυσικού περιβάλλοντος (κλίμα, τοπίο, θάλασσα, ήλιος).

Τρωτή, ιδιαίτερα στην παρούσα φάση ανάπτυξης, είναι η χώρα λόγω της ευκολίας στη δεκτικότητα ξένων προτύπων, τα οποία με την υπερβολική τους φόρτιση σε φήμη δήθεν προηγμένων τρόπων ζωής και συμπεριφοράς, εύκολα μπορούν να επιβληθούν και δύσκολα να μεταβληθούν λόγω του εύκολου πλουτισμού που απερίσκεπτα θεωρείται ότι ο τουρισμός συνεπαφέρει.

Επικίνδυνη, τέλος, γίνεται η σχέση της χώρας με την έντονη τουριστική ανάπτυξη, γιατί μπορεί να καταστρέψει, σε μεγαλύτερο βαθμό απ' ό,τι ως τώρα, τις εκφραστικές αρετές του ντόπιου πληθυσμού. Η μέχρι τώρα πείρα επιβεβαιώνει ότι είναι μεγάλος ο κίνδυνος να παραμορφωθούν οι αρετές αυτές ή να αντικατασταθούν από άλλες αξίες, για να εξυπηρετήσουν μεγάλες μάζες που κινούνται αδιάφορα και με ταχύτητα. Ιδιαίτερα στις περιοχές που οι αρετές αυτές έχουν εκφραστεί στο βέλτιστο συνδιασμό τους, παρεμβάσεις με κριτήρια σαφώς ωφελμιστικά και κερδοσκοπικά, πιθανότητα έχουν ως αποτέλεσμα την

καταστροφής της εικόνας και της ουσίας του τόπου. Και αυτό γιατί και όταν ακόμη πρόκειται για πλήρεις και επιδέξιες απομιμήσεις προηγμένων προτύπων, η αναγκαστική ασυνέχεια στην ποιότητα των παροχών προς και από τον ευρύτερο χώρο αποβαίνει μοιραία αφρητική.

Η εφαρμογή ενός προγράμματος τουριστικής δημιουργεί μιά σειρά προβλημάτων, τα κυριότερα από τα οποία είναι:

- Η απότομη και ριζική τομή στην εξέλιξη του οικισμού. Με την εφαρμογή του προγράμματος δημιουργείται άμεσα μιά υπεραξία, ενώ ο οικισμός που φθίνει περνάει στην κατηγορία των αναπτυσσόμενων κοινοτήτων. Η ανάπτυξη αυτή δεν είναι ενδογενής και γι' αυτό οι τάσεις που αναπτύσσονται, αν δεν προβλεφθούν και δεν ενταχθούν σε ένα σχέδιο, θέτουν σε κίνδυνο το αντικείμενο προστασίας του οικισμού. Βασική προϋπόθεση για την εφαρμογή του προγράμματος είναι, εκτός από τη μελέτη ανάπτυξης και τη χωροταξική εφαρμογή ολόκληρης της περιοχής, η εκπόνηση ρυθμιστικής μελέτης για τον οικισμό, όπου θα καθορίζονται οι περιοχές προστασίας και ανάπτυξης, οι λειτουργίες και χρήσεις, η υποδομή, οι όροι δόμησης, οι τρόποι επέμβασης και τα μορφολογικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία.

- Η παραμέληση της γεωργίας και των πλουτοπαραγωγικών πόρων της περιοχής, αν το πρόγραμμα δεν συνοδεύεται από σύγχρονη ανάπτυξη του πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέα. Τα αποτελέσματα αυτής της εγκατάλειψης δεν είναι μόνο οικονομικά επιζήμια, αλλά και κοινωνικά και αντιμετωπίζονται από τις αρχές της περιφερειακής ανάπτυξης.

- Η αλλαγή στην οικονομική και δημογραφική κατάσταση του οικισμού, που συντελεί στην αλλαγή της κοινωνικής δομής του. Η μόνη λύση είναι και εδώ η συγκεκριμένη μελέτη που θα προσδιορίσει π.χ. το κατάλληλο ποσοστό σπιτιών που θα χρησιμοποιηθούν από τον τουρισμό, καθώς και τη θέση τους, ώστε να εξελίσσεται ομαλά στον οικισμό ο τρόπος ζωής των κατοίκων, με το μικρότερο οικονομικό και κοινωνικό κόστος.

Προϋποθέσεις για την σωστή αντιμετώπιση της σχέσης του τουρισμού με τη χώρα είναι:

- Να αναγνωριστεί η αναγκαστική και αναπόφευκτη έλξη που ασκεί και θα ασκήσει στο μέλλον η χώρα λόγω των αρετών της σε συνεχώς αυξανόμενο αριθμό ξένων επισκεπτών.

- Να αναγνωριστεί η μοναδικότητα των ιδιαίτερων θετικών χαρακτηριστικών του Ελληνικού Χώρου, σε βαθμό και με τρόπο που να επιβάλλει την ανάγκη διαφύλαξης, προστασίας και ανάδειξης των αρετών αυτών σε κάθε εκδήλωση, δραστηριότητα ή έργο, που έχει σχέση με την ευρύτερη προσπάθεια για την ανάπτυξη της χώρας.

- Να αναγνωριστεί ο τουρισμός ως ένας από τους σημαντικούς

τομείς της οικονομίας της χώρας και ως όργανο - κίνητρο πολύπλευρης ανάπτυξης και απασχόλησης, σε κλίμακα περιοχής ή ευρύτερου οικιστικού συστήματος, ιδιαίτερα εκεί όπου παρέχονται περιορισμένες δυνατότητες για ανάπτυξη και απασχόληση σε άλλους τομείς της οικονομίας, αλλά υπάρχουν φυσικοί, ιστορικοί, αρχαιολογικοί, παραδοσιακοί ή σύγχρονοι ανθρωπογενείς πόροι, ιδιαίτερα ελκτικοί στον τουρισμό.

- Να αναγνωριστεί ως ~~εφικτή και επιθυμητή~~ η προγραμματική παρέμβαση του κράτους για την πλέον συμφέρουσα και χωρίς καταστροφή διοχέτευση του τουριστικού ρεύματος με γνώμονα τη συνολική εθνική ωφέλεια, αλλά και τη βελτίωση της εικόνας των αρετών του τόπου.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

-Preservation et developpement des villages traditionnels en  
Grece - Le programme de le ONTH (1975 - 1992)  
OFFICE NATIONAL HELENIQUE DU TOYRISME

-Στοιχεία τουριστικής νομοθεσίας  
ΑΝΤΩΝΙΑ ΕΥΘΥΜΙΑΤΟΥ-ΠΑΥΛΑΚΟΥ

-Αρχές τουρισμού  
ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΡΟΥΠΑ

-Οι νέοι θεσμοί  
ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΤΣΙΜΗΟΥΚΗ

-Εφημερίδες της κυβέρνησεων

-Σημειώσεις τουριστικής νομοθεσίας  
ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΑΜΠΣΟΠΟΥΛΟΣ

-Περιοδικά : Μηνιαίο περιοδικό ΤΕΕ και συνόλου  
αρχιτεκτόνων

-Γενικές πληροφορίες:  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ  
ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ  
ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

