



Παραδοσιακοί Οικισμοί

{Ιστορία, Λειτουργία,
Νομικό, Τεχνικό,
Οικονομικό Πλαίσιο}

Σχολή Διοίκησης & Οικονομίας

Τμήμα Τουριστικών Επιχειρήσεων

Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΑΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Παραδοσιακοί Οικισμοί

{ Ιστορία, Λειτουργία, Νομικό,
Τεχνικό, Οικονομικό Πλαίσιο }

καθηγητής Σωτηρόπουλος Γεώργιος



Σπουδάστριες: ΒΑΣΙΛΕΪΟΥ ΕΙΡΗΝΗ πτ.

ΤΣΟΥΚΙΑ ΦΩΤΕΙΝΗ πτ.

| | |
|----------------------|------|
| ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ | 3071 |
|----------------------|------|

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ
2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ
 - Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική
 - Μετακλασσικά κτίρια και Παραδοσιακοί οικισμοί
3. ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ, ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ
 - Παραδοσιακοί οικισμοί, ένας νέος τρόπος διακοπών
4. ΑΝΑΒΙΩΣΗ, ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ, ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ
 - Γαλλία
 - Ιταλία
 - Ολλανδία
 - Βέλγιο
 - Μεγάλη Βρετανία
5. ΑΝΑΒΙΩΣΗ, ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ, ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ
 - Τι έγινε στην Ελλάδα

6. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΩΣ
ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ

~~Χαρακτηρισμός~~

- Ελάχιστα όρια
- Όροι Δόμησης
- Σύνθεση και Μορφολογικά στοιχεία
- Πίνακας Οικισμών

7. ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ,
ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΔΟΜΙΚΟΙ ΚΑΝΟΝΕΣ

- Προϋποθέσεις έκδοσης αδειών κτιρίου και λειτουργίας
- Απαιτούμενα δικαιολογητικά
- Περιπτώσεις κατά τις οποίες την επιχείρηση ασκεί εταιρεία
- Όροι και περιορισμοί δόμησης παραδοσιακών κτιρίων
- Σύνθεση, Διάταξη κτιρίων, Μορφολογικά στοιχεία
- Παρεκκλίσεις
- Ειδικές διατάξεις
- Γενικές διατάξεις

8. ΑΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΣΕ
ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ ΚΤΙΡΙΑ. ΚΑΝΟΝΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΤΩΝ
ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

- Τουριστικά καταλύματα σε παραδοσιακούς οικισμούς
- Προϋποθέσεις
- Απαλλοτριώσεις και διαμορφώσεις παραδοσιακών κτιρίων

9. ΔΑΝΕΙΟΔΟΤΗΣΗ - ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ - ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ, ΕΠΙΣΚΕΥΗ
ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

- ~~Δανειοδότηση παραδοσιακών κτιρίων~~
- Καθορισμός διαδικασίας καταβολής ενίσχυσης
- Δανειοδότηση εργασιών αποκατάστασης διατηρητέων και παραδοσιακών κτιρίων
- Διατήρηση, επισκευή και ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών διατηρητέων κτιρίων

10. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΤΩΝ
ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

- Συνταγματική προστασία
- Νομοθετικά κείμενα
- Αντικείμενο ειδικής ρύθμισης και προστασίας
- Πρόταση
- Προστασία των παραδοσιακών οικισμών
- Προστασία και σύγχρονη ανάπτυξη
- Προστασία και Τεχνολογία
- Κίνητρα για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς

11. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΟΤ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ
ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ (ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ, ΣΤΟΧΟΙ,
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ)

- Γενικά
- Αξιολόγηση του προγράμματος

- Στόχος του προγράμματος διατήρησης των παραδοσιακών οικισμών
- ~~Παραδοσιακοί οικισμοί της Ελλάδας υπό την προστασία του~~
ΕΟΤ
- Παραδοσιακοί οικισμοί-Ξενώνες ΕΟΤ
- Βασικά χαρακτηριστικά των παραδοσιακών οικισμών
- Γενικά στοιχεία για το πρόγραμμα αξιοποίησης των οικισμών
- Υλοποίηση και προοπτικές
- Ζαγοροχώρια (Γενικά)
- Πάπιγγο Ζαγορίου: Υπό την προστασία του ΕΟΤ
- Αρχιτεκτονική επέμβαση
- Μελέτη και προστασία τους
- Συνθήκες δόμησης
- Αξιολόγηση-Ταξινόμηση-Προτάσεις
- Προτάσεις
- Μάνη (Γενικά)
- Το χωριό της Βαθείας (Παρελθόν-Παρόν-σύντομη ιστορική αναδρομή και περιγραφή)
- Υπό την προστασία του ΕΟΤ
- Βασικά χαρακτηριστικά του Οικισμού
- Η πρόδος των εργασιών που έγιναν στον οικισμό όπου πραγματοποιείται το σχετικό πρόγραμμα του ΕΟΤ
- Πύργοι - Πυργοκατοικίες
- Αερόπολη Μάνης - Πύργος Καπετάνιου
- Γύθειο - Πύργος Τζανειάκη

- Μονεμβασιά - Πελοπόννησος
- Ξενώνας “Κελιά”
- Μουσείο

- Πήλιο (Γενικά)
- Μηλιές
- Βυζίτσα (Γενικά)
- Αρχιτεκτονική
- Αρχοντικό Βαφειάδη
- Η πρόοδος των εργασιών στη Βυζίτσα όπου πραγματοποιείται το σχετικό πρόγραμμα του ΕΟΤ
- Πινακάτες Πηλίου - Ξενώνας Αλλατινού
- Καρπενήσι - Κεντρική Ελλάδα
- Κορυσχάδες: Υπό την προστασία του ΕΟΤ
- Δομή και Αρχιτεκτονική του
- Επέμβαση του ΕΟΤ
- Μέτσοβο
- Μακεδονία
- Θράκη

12. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Εισαγωγή...

Για να ξεφύγουμε από την άχρωμη και ισοπεδωτική μονοτονία των πόλεων, για να απελευθερωθούμε από τους καταναγκασμούς της επαναλαμβανόμενης εργασίας και της τυποποιημένης ψυχαγωγίας, για να ξαναβιώσουμε την αίσθηση της ελευθερίας και της αλήθειας, ας βγούμε στους δρόμους της αναζήτησης, της ανακάλυψης, ας επισκεφτούμε ξανά τον τόπο μας.

Η άγνωστη Ελλάδα, η Ελλάδα που «επιμένει και αντιστέκεται» περιμένει να μας υποδεχθεί.

Από τις Πρέσπες έως την Κρήτη και το Καστελόριζο, και από την Πύλο έως το Διδυμότειχο, το ελληνικό τοπίο σημαδεύτηκε από αιώνες από τις ανθρώπινες δραστηριότητες.

Στον αγώνα τους για επιβίωση, οι κάτοικοι τούτης της χώρας είχαν συχνά σύμμαχο, και άλλοτε αντίπαλο, τη φύση.

Αποτυπώματα αυτής της αργόσυρτης διαλεκτικής σχέσης είναι σκορπισμένα σε όλο τον ελληνικό χώρο.

Μέσα στα δάση και πάνω στις ακρογιαλιές, στις βουνοπλαγιές ή δίπλα στα ποτάμια, τα χωριά και οι πολιτείες, οι αρχαίοι ναοί μαζί με τις εκκλησίες και τα μοναστήρια, οι ανεμόμυλοι και τα γεφύρια, συνθέτουν ένα μοναδικό σε πλούτο και ποικιλία σύνολο.

Ελληνική φύση και μνημεία αποτελούν μια αρμονική και αδιάσπαστη ενότητα.

Αυτήν την κληρονομιά μας αξίζει να γνωρίσουμε από πιο κοντά, σε όλη της την έκταση. Γιατί υπάρχει ανάγκη μέσα στον σύγχρονο πολύπλοκο και συγκεχυμένο κόσμο να ξαναανακαλύψουμε την Ελλάδα, να ξαναβρούμε τον αληθινό εαυτό μας πέρα από τους μυθοποιημένους συμβολισμούς και τις τυποποιημένες εικόνες, τις σκηνογραφικές γραφικότητες και την «εικονική ελληνικότητα».

Εφόσον βασικό συστατικό της περιλάλητης εθνικής ταυτότητας είναι η πολιτισμική ταυτότητα, η συνείδηση και επίγνωση της πολύτιμης αξίας της πολιτισμικής μας κληρονομιάς είναι το μέσον με το οποίο θα μπορέσουμε να διαφυλάξουμε και να αναδείξουμε αυτήν την

ταυτότητα. Την Ελλάδα που τόσο μας «πλήγωνε» άλλοτε, όπου και να ταξιδεύαμε, πρέπει να την εξερευνήσουμε, να την αγαπήσουμε ξανά.

Αναπόσπαστο κομμάτι της πολιτιστικής κληρονομιάς μας είναι οι παραδοσιακοί οικισμοί και τα αρχιτεκτονικά μνημεία.

Οι παραδοσιακοί οικισμοί είναι ένα χαρακτηριστικό φαινόμενο του ελληνικού χώρου, με σπάνια αισθητική και πολεοδομική αξία, μοναδικό ιστορικό και πολιτιστικό πλούτο, και με έντονα διαφοροποιημένη ποικιλομορφία.

Πρόκειται για οικιστικές συσσωματώσεις, ένα σύνολο από κτίρια κατοικίας, σε μικρή απόσταση μεταξύ τους, που συνδέονται με κοινόχρηστους δρόμους οι οποίοι συχνά εξακτινώνονται από μια ή περισσότερες διαμορφωμένες πλατείες ή ελεύθερους χώρους μπροστά από εκκλησίες.

Συγκροτήθηκαν μέσα σε ιστορικά διαμορφωμένες συνθήκες και εξελίχθηκαν στη διάρκεια των περασμένων αιώνων, άλλοτε ως καταφύγια για να προστατεύουν οι πληθυσμοί από την επιβουλή και την αυθαιρεσία της οθωμανικής κατάκτησης ή την απειλή πειρατείας, και άλλοτε ως εστίες τοπικής γεωργικής, κτηνοτροφικής ή βιοτεχνικής παραγωγής και εμπορικών συναλλαγών.

Στις μέρες μας έχουν επιβιώσει αρκετά αξιόλογα δείγματα, όχι πάντοτε χωρίς αλλοιώσεις, αλλά υπάρχει και ένας σημαντικός αριθμός παραδοσιακών οικισμών που έχουν διατηρηθεί σε αρκετά ικανοποιητική κατάσταση.

Αυτά τα κατάλοιπα άλλων παραδοσιακών τρόπων κοινωνικής και οικιστικής οργάνωσης που σώζονται ως σήμερα, οι παραδοσιακοί οικισμοί, βρίσκονται συχνά σε παράκτιες περιοχές και στα νησιά, ή, συνηθέστερα, σε ορεινές ζώνες, έξω από τους μεγάλους συγκοινωνιακούς άξονες.

Είναι στοιχείο της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και του δημιουργημένου χώρου κάθε τόπου, κάθε περιοχής. Σ'αυτούς αποτυπώνονται και εκφράζονται τρόποι ζωής, κοινωνικές

σχέσεις, τρόποι οργάνωσης των παραγωγικών σχέσεων, αλλά και τεχνικές μέθοδοι, αισθητικές προτιμήσεις και καλλιτεχνικά ρεύματα, ιδεολογικές παραστάσεις και επιρροές.

~~Ταυτόχρονα όμως έχουν διαμορφώσει και οι ίδιοι πολλά από τα παραπάνω στοιχεία,~~
συγκροτώντας σημαντικά στοιχεία της πολιτιστικής διάρθρωσης του χώρου,

Έτσι τη σημερινή εποχή, συνδέονται και επηρεάζουν όλα τα επίπεδα του κοινωνικού γίνεσθαι, το πολιτικό το οικονομικό, το ιδεολογικό, μέσα στις ιστορικές συνθήκες που διαμόρφωσαν τον ελληνικό κοινωνικό σχηματισμό.

Γι' αυτό, η διατήρηση και η ανάδειξή τους σε βασικά κύτταρα της πολιτιστικής κληρονομιάς έχουν σημαντικές επιπτώσεις στα άλλα επίπεδα.

Στο Πάπιγκο ή στο Φισκάρδο, στον Μόλυβο ή στη Μακρινίτσα, στη Σκόπελο ή στη Μονεμβασιά, στη Δημητόνα ή στα Μεστά, μπορεί κανείς να συναντήσει αρχιτεκτονικά δείγματα από την εποχή της κατάκτησης των Ενετών και των Φράγκων ή των Οθωμανών, αρχοντόσπιτα και ανώνυμες κατοικίες καμωμένες με την αμεσότητα, την απλότητα και την ευστροφία των λαϊκών μαστόρων. Τριγυρνώντας στους λιθόστρωτους δρόμους τους, θαυμάζοντας τα καμπαναριά και τα ξυλόγλυπτα τέμπλα των εκκλησιών τους, ζώντας για λίγες μέρες στην ατμόσφαιρα των αρχοντικών ή των απλών αγροτόσπιτων, μπορούμε να μάθουμε και να κατανοήσουμε καλύτερα τις παλιότερες κοινωνίες των απλών εμπορευματικών τρόπων παραγωγής, να αντιληφθούμε την ιεραρχημένη διαστρωμάτωσή τους, να γνωρίσουμε τις καθημερινές συνήθειες των ανθρώπων της υπαίθρου να εκτιμήσουμε τις τεχνικές τους και τους τρόπους οικοδόμησης, να απολαύσουμε τις ποικιλόμορφες εκφράσεις της καλαισθησίας τους. Η περιήγηση στον ελληνικό χώρο απαιτεί σεβασμό στο περιβάλλον και στην παράδοση, και αυτό προϋποθέτει επαρκή γνώση που αποκτάται μόνο με κατάλληλη παιδεία και σωστή ενημέρωση.

Ας θυμηθούμε ότι πρόδρομος τους σημερινού τουριστικού ρεύματος ήταν ο περιηγητισμός. Φιλέλληνες ευρωπαίοι διανοούμενοι, με οδηγό τον Πausανία και τον Στράβωνα και έχοντας

εφόδιο την αρχαιογνωσία τους, ταξίδευαν στα βουνά και στις ελληνικές θάλασσες, αναζητώντας την άμεση επαφή με τον χώρο όπου άνθησε ο ελληνικός πολιτισμός.

Ο τουρισμός, άλλωστε, σύμφωνα με ένα σύγχρονο ορισμό του, είναι εκείνες οι μετακινήσεις που δεν έχουν επαγγελματικό σκοπό ή την αναζήτηση εργασίας. Είναι τα ταξίδια που επιδιώκουν την αναψυχή, την ψυχαγωγία, την ανάπαυση, την προσέγγιση και τη γνωριμία με το διαφορετικό, το ξένο, τον άλλο τόπο.

Ιστορική αναδρομή

ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ

Μέσα στα όρια ενός ευρύτερου λαογραφικού ενδιαφέροντος και σαν εκδήλωση της ελληνικής λαϊκής τέχνης και διακοσμητικής βλέπουν, κατά κανόνα, την παραδοσιακή αρχιτεκτονική του ελληνικού σπιτιού, οι πρώτοι Έλληνες ερευνητές της περιόδου του μεσοπολέμου κι ακόμη των πρώτων μετά το δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο. Είναι δηλαδή περισσότερο η εσωτερική διακόσμηση, η οικοσκευή και η επίπλωση, οι κατά τόπους προφορικές παραδόσεις και τα έθιμα που σχετίζονται γενικά με το παραδοσιακό σπίτι μιας περιοχής ή συχνά η γραφικότητα τους συνόλου που ελκύουν και προκαλούν τους πρώτους ερευνητές, παρά η συστηματική συγκέντρωση και αξιολόγηση πληροφοριών που δίνει το ίδιο το κτίριο και η αρχιτεκτονική του, όπως είναι η μελέτη της λειτουργίας, του τρόπου κατασκευής (τεχνικής και υλικών), των τυχόν οικοδομικών φάσεων, των επιμέρους στοιχείων του κτιρίου (στεγής, κλιμάκων, ανοιγμάτων κ.λ.π.) και οι παρατηρήσεις για την όλη σύνθεση και τις αρχές που πρωτανεύουν σε αυτή, η μελέτη του τρόπου συνθέσεως των όψεων και της νομοτέλειας που τυχόν υφίσταται στη διαδοχή πλήρων και κενών, η συγκριτική μελέτη των μορφών και της προέλευσης και εξέλιξής τους, η προσπάθεια χρονογράφησης του κτιρίου κ.λ.π.

Οι πρώτοι αυτοί ερευνητές θεμελιώνουν το ενδιαφέρον και τις έρευνες για το νεώτερο ελληνικό σπίτι και την αρχιτεκτονική του, καθώς και για τους παραδοσιακούς οικισμούς μας, γενικότερα, και με την προσωπικότητα και το έργο τους δίνουν μια σπουδαία ώθηση στις κατοπινές έρευνες, καθώς δημιουργούν σιγά σιγά, ένα ευρύτερο ενδιαφέρον και κύκλο ερευνητών που ακολουθούν το παράδειγμά τους.

Οι τεράστιες υλικές καταστροφές της περιόδου 1940-1949, με τις αντίστοιχες στεγαστικές ανάγκες που δημιούργησαν σε ολόκληρη σχεδόν την Ελλάδα, σε συνδυασμό με το πρόβλημα της σύγχρονης ελληνικής αρχιτεκτονικής και το αίτημα για την αναζήτηση μιας «ελληνικότητας» που θα προέρχεται από την συνειδητή επιδίωξη μερικών αναμφισβήτητων

«εσωτερικών» αρετών του παραδοσιακού ελληνικού κτιρίου, θέμα με το οποίο συνδέεται το έργο του Αριστοτέλη Ζάχου, παλιότερα, και του Δημ. Πικιώνη, Άρη Κωνσταντινίδη κ.α., αργότερα, καθώς και ο κύκλος σπουδών της αρχιτεκτονικής στη μεταπολεμική Ελλάδα αποτελούν τους σπουδαιότερους παράγοντες που δίνουν, σταδιακά, μια καινούρια διάσταση στις έρευνες της αρχιτεκτονικής αυτής.

Το ενδιαφέρον όμως και της ευρύτερης κοινής γνώμης παρουσιάζεται τα τελευταία χρόνια αυξημένο. Σημαντικός παράγοντας σε τούτο, υπήρξε και το καθεστώς την νομικής και διοικητικής προστασίας και ελέγχου που επιβάλλει και ασκεί η Αρχαιολογική Υπηρεσία σε περισσότερους από τριακόσιους παραδοσιακούς οικισμούς, γεγονός που οδηγεί έμμεσα σε μια έστω αναγκαστική και ολότελα «εξωτερική» γνωριμία με αυτήν την παράδοση, μια και επιβάλλει στους επαγγελματίες αρχιτέκτονες και μηχανικούς, καθώς και στους ιδιοκτήτες ακινήτων που κατοικούν εκεί, κάποια «απομίμησή» της. Σημαντικός επίσης παράγοντας υπήρξε και η κίνηση που ξεκίνησε στην Ευρώπη, ιδίως από τις αρχές της δεκαετίας του '70, για την αναζωογόνηση των ιστορικών οικισμών της και τη διάσωση της αρχιτεκτονικής της κληρονομιάς, που, καθώς όλοι τώρα διαπιστώνουν, κινδυνεύει πλέον αν όχι να χαθεί για πάντα, να αλλοιωθεί πάντως ανεπανόρθωτα. Στην κίνηση αυτή συμμετέχουν δραστήρια μεγάλοι και γνωστοί ευρωπαϊκοί ή και παγκόσμιοι οργανισμοί, όπως είναι το Συμβούλιο της Ευropa Nostra και η Unesco, και μια αξιόλογη ανταπόκριση με συνέδρια και συζητήσεις (Ελληνική Εταιρία), εκθέσεις (Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος), εκδόσεις και αρθρογραφία στον τύπο, σημειώνεται και στην Ελλάδα συνδυασμένη με το αίτημα για τη βελτίωση της διαρκώς υποβαθμιζόμενης (ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα) ποιότητας ζωής και την προστασία, γενικά, του περιβάλλοντος.

Απουσία συστήματος δουλειάς και βοηθημάτων παρατηρείται στο χώρο της χαρτογραφίας, καθώς και των παραστάσεων και απεικονίσεων ελληνικών οικισμών και μεμονωμένων (σπανιότερα) κτισμάτων, που μας έχει κληροδοτήσει ο περιγητισμός στις ελληνικές χώρες, ιδίως από τον 17^ο αιώνα και μετά. Σπάνια έχουμε μια πλήρη σχεδόν σειρά για μια περιοχή

όπως αυτή των Φ. Αργέντη-Στ. Κυριακίδου για τη Χίο, ή εκείνη που επιχειρήθηκε τελευταία στα Χανιά με τα «Χαρτογραφικά Μνημεία Κρήτης». Εξαιρετικά χρήσιμη θα ήταν η δημιουργία ενός Corpus των δημοσιευμάτων, καταρχήν σχεδίων, προοπτικών παραστάσεων, διαγραμμάτων οικισμών, καθώς και όλων των μεμονωμένων μνημείων (φρούριο, πύργων, αρχοντικών, μοναστηριών και εκκλησιών, κλασικών αρχαιοτήτων κ.λ.π.) τοπωμένων όμως σε κατάλληλο μέγεθος, είτε για ολόκληρη τη χώρα, είτε για επιμέρους γεωγραφικές ενότητες ή ακόμη για συγκεκριμένους ελληνικούς οικισμούς που εξαιτίας της γεωγραφικής τους θέσεως ή της σπουδαιότητάς τους από πλευράς πληθυσμού ή της εμπορικής και ναυτιλιακής κίνησης ή των αρχαιοτήτων τους, αποτελούν αντικείμενο της προσοχής και τόπο ολιγόχρονης (ή και μακρόχρονης) παραμονής των προσκυνητών των Αγίων Τόπων, πολύ παλιότερα, και των διαφόρων και με ποικίλους στόχους Ευρωπαίων ταξιδευτών της Ανατολής, αργότερα. Τόποι όπως η Κέρκυρα, η Μεθώνη, η Κορώνη, ο Χάρακας, το Ηράκλειο της Κρήτης, η Ρόδος, η Αμμόχωστος της Κύπρου, η Πάτρα, το Ναύπλιο, η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη ή τα Γιάννενα, ανήκουν στην τελευταία αυτή περίπτωση και υφίσταται γι' αυτούς πλούσιο σχετικό υλικό.

Πολύ μικρότερες είναι οι ελλείψεις στον τομέα της συγκεντρώσεως και ερμηνείας των τεχνικών όρων της παραδοσιακής οικοδομικής και της ονοματολογίας των χώρων του νεότερου ελληνικού οπιτιού, που έχουν να δείξουν μια αξιόλογη ποικιλία ανάλογα με τις περιφέρειες εκείνες της χώρας που παρουσιάζουν μια ενότητα γεωγραφική καθώς και ιστορικού βίου (όπως είναι π.χ. τα Ιόνια Νησιά ή η Κρήτη που βρίσκονται για μακρό χρονικό διάστημα κάτω από μια δυτική επιρροή), ή έναν τύπο επικρατούντος κτιρίου, που κάποτε μεταφέρεται από τα σινάφια των μαστόρων και έξω από τα όρια της περιφέρειας (όπως είναι π.χ. το Βορειοελλαδίτικο αρχοντικό) ή ένα τοπικό ιδίωμα (Θράκη, Ήπειρος, Ιόνια Νησιά, Κρήτη κ.λ.π.). Πηγές των ερευνών αυτών είναι όχι μόνο γραπτές μαρτυρίες και ακόμη η ελληνική γραμματολογία, αλλά και η προφορική παράδοση, που έχει διασώσει γλωσσικούς και λαογραφικούς θησαυρούς με παρελθόν αιώνων και η οποία τείνει πλέον να ξεχασθεί, αν δεν έχει κιόλας σβηστεί.

Σίγουρα όμως πολύ δουλειά πρέπει ακόμα να γίνει και στον τομέα της δημοσιεύσεως, στο κατάλληλο μέγεθος, καλών και με σαφήνεια και ακρίβεια σχεδιασμένων σχεδίων αποτυπώσεως χαρακτηριστικών παραδειγμάτων του νεώτερου ελληνικού σπιτιού, έργο που πρέπει να γίνει από τους αρχιτέκτονες του τόπου. Πρωτοβουλία θα μπορούσαν, πιθανόν, να αναλάβουν το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, με τα περιφερειακά του τμήματα, ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων και ακόμα οι αρμόδιες Υπηρεσίες και Διευθύνσεις της Γενικής Διευθύνσεως Οικισμού, του ΥΠΕΧΩΔΕ, των Γενικών Διευθύνσεων Αρχαιοτήτων και Αναστηλώσεως και Πολιτιστικής Αναπτύξεως του Υπουργείου Πολιτισμού και Επιστημών και του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού.

Τέλος η συστηματική συγκέντρωση φωτογραφικού υλικού αποτελεί ένα σημαντικό, επίσης, παράγοντα για την ενίσχυση και πρόοδο των ερευνών. Η πλούσια συλλογή φωτογραφιών νεοκλασικών κτιρίων, που έχει συγκεντρώσει η Εμπορική Τράπεζα Ελλάδος και της οποίας μικρό μόνο μέρος έχει δημοσιευθεί στη «Νεοκλασική Αρχιτεκτονική στην Ελλάδα», αποτελεί ένα καλό προηγούμενο.

Με την αναζήτηση των αρχών της νεώτερης ελληνικής οικοδομίας συνδέεται και το πρόβλημα της καταγωγής του λεγόμενου πυργόσπιτου της υπαίθρου και των ημισυστικών κέντρων, καθώς και του αρχοντικού των ακμαίων οικισμών της Μακεδονίας, της Θεσσαλίας, της Ηπείρου, της Μυτιλήνης, της Λήμνου, της Σάμου κι ακόμη της Πελοποννήσου κ.λ.π., θέμα που επίσης αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα ερευνητικά προβλήματα που πρέπει κάποτε να διερευνηθεί διεξοδικά. Και στους δύο τύπους υπάρχουν μερικά κοινά γνωρίσματα, όπως το λιθόκτιστο, συχνά ενισχυμένο με ξυλοδεσιές, κάτω τμήμα με λιγοστά ανοίγματα, αλλά και πολύ σημαντικές διαφορές. Από τα δύο, το μικρό ή μεγάλο αρχοντικό, με τον έναν ή και τους δύο ορόφους, που κτίζονται με τσατμά, την ξύλινη κεραμοσκέπαστη στέγη που έντονα προεξέχει, το απλό γενικά σύστημα της κατασκευής των πατωμάτων και των εσωτερικών διαχωριστικών τοίχων, τις προβολές των εξωστέγων ή σαχνισιών των ορόφων, που όπως και οι εξωτερικοί τοίχοι, δέχονται συνήθως μια δίτομη σειρά ανοιγμάτων (φεγγιτών) πιο ψηλά,

φραγμένων συχνά με χρωματιστά καλοστάσια σε ποικίλα σχέδια, τις ξύλινες ντουλάπες (μουσάντρες) και μιντέρια του εσωτερικού, καθώς και τα συχνά περίτεχνα ταβάνια, γνώριζε μια απίστευτη διάδοση, με τοπικές βέβαια παραλλαγές και ιδιομορφίες, όχι μόνο στον ελλαδικό χώρο, χάρη στα περιφερόμενα σινάφια των μαστόρων, αλλά και σε όλα τα ακμαία αστικά κέντρα της Βαλκανικής και της Μικράς Ασίας.

Αλλά και για το λεγόμενο πυργόσπιτο, είδος οχυρωμένης κατοικίας που συναντούσε κανείς στην ύπαιθρο κυρίως, και σπανιότερα σε ημιαστικά κέντρα, σε περιόδους μεγάλης ανασφάλειας, υφίστανται ανάλογα ερευνητικά προβλήματα καταγωγής και εξελίξεως, που δυσχεραίνονται πλέον από τη βαθμιαία εξαφάνιση των παραδειγμάτων. Αυτό ισχύει ιδιαίτερα για τη Θεσσαλία του 18^{ου} αιώνα, όπου στην περιοχή ιδίως του Άνω Βόλου και γενικά σε ολόκληρο το Πήλιο σώζονταν, παλιότερα, πολλοί τέτοιοι υψηλόκορμοι πύργοι, στους οποίους η κυρίως κατοικία περιοριζόταν στον τελευταίο όροφο, που συνήθως προεξείχε με ένα ξύλινο σαχνίσι. Άλλο είδος πυργόσπιτου αποτελούν τα λιγοστά παραδείγματα του 18^{ου} αιώνα που μας έχουν διασωθεί στην κεντρική και βόρεια ορεινή Πελοπόννησο (περιοχή Καλαβρύτων, Γορτυνίας κ.λ.π.) ή ακόμη και στην Αίγινα (πύργος Μαρκέλου, 1802) κ.α. σε μια περίοδο εσωτερικών αναστατώσεων και ανασφάλειας που ακολουθεί τα Ορλωφικά. Και πάλι έχουμε ένα υψηλόκορμο πύργο, καμιά φορά σε κυκλικό σχήμα, που συνοδεύεται όμως από πολλά χαμηλότερα βοηθητικά προσκτίσματα.

Οι Πύργοι της Μάνης χρωστούν την ύπαρξή τους σε παρόμοιους λόγους ανασφάλειας, που οφείλονται περισσότερο σε διαμάχες των μεγάλων και ισχυρών οικογενειών, ωστόσο η συνήθεια πλέον καθιέρωσε και γενίκευσε τον τύπο του υψηλού μανιάτικου πύργου (ακόμη και πολύ μετά το '21) που επίσης συνοδεύεται από πολλά χαμηλότερα προσκτίσματα. Καμιά φορά, στην ύπαιθρο ιδίως, περιβάλλεται από ένα δεύτερο οχυρωματικό περίβολο, σε ορθογωνική περίπου κάτοψη, έτσι ώστε το σύνολο να αποτελεί ένα μικρό φρούριο.

Ελάχιστα, εξάλλου, γνωρίζουμε για την εξοχική βίλα ή τον οχυρωμένο πύργο στο Κυκλάδες (Νάξος κυρίως) και ασαφέστατα είναι και τα χρονολογικά στοιχεία που διαθέτουμε σχετικά.

Σήμερα πάντως, είμαστε καλύτερα πληροφορημένοι μόνο όσον αφορά τους οικισμούς της νότιας Χίου (Μεστά, Ολύμπιο, Πυργί κ.λ.π.) της Αντιπάρου (το Κάστρο της κτίζεται στα 1440-1446, κατά τη Μάρω Φίλιππα-Αποστόλου), της Σαντορίνης και της Κιμώλου. Αξίζει να σημειωθεί ότι μερικές φορές, η δημιουργία των οικισμών αυτών γίνεται μέσα σε μικρό χρονικό διάστημα, είναι δηλαδή οργανωμένη και πραγματοποιείται βάσει συγκεκριμένων σχεδίων.

ΜΕΤΑΚΛΑΣΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ & ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ

Η Ελλάδα, φημισμένη για τις αρχαιότητές της, είναι πλούσια σε ανάκτορα, φρούρια, μοναστήρια, εκκλησίες, τζαμιά και σπίτια νεώτερων περιόδων. Ιδιαίτερου ενδιαφέροντος είναι τα παλιά σπίτια και κτίρια που σχηματίζουν οικιστικά σύνολα σε μικρές κωμοπόλεις και χωριά. Η λάμψη που ακτινοβολεί η αρχαιότητα είχε την τάση να εκτρέψει την προσοχή από αυτά τα νεώτερα μνημεία και κτίρια, όχι μόνο γιατί θεωρήθηκαν μικρότερης ουσιαστικής καλλιτεχνικής αξίας, αλλά και επειδή αντιμετωπίζονται σαν μαρτυρίες αυτού που για την Ελλάδα αποτελεί πικρό παρελθόν. Γίνονται λοιπόν αποδεκτά μόνο με δισταγμό σαν άξια καταγραφής και προστασίας. Ο νόμος για την προστασία κτιρίων των μετακλασικών περιόδων ψηφίστηκε μετά από τον παρόμοιο νόμο για τις αρχαιότητες και είναι λιγότερο αυστηρός. Οι αρχαιότητες καλύπτονται αυτομάτως από το νόμο, αλλά τα μετακλασικά μνημεία όχι, και πρέπει να χαρακτηρίζονται κατά μεμονωμένες περιπτώσεις, προκειμένου να τύχουν προστασίας. Ο άμεσος περίγυρος των αρχαιοτήτων είναι επίσης αντικείμενο προστασίας, όχι όμως των νεώτερων μνημείων.

Οι οικισμοί και τα μνημεία της περιόδου αυτής τείνουν για διάφορους λόγους προς την ερήμωση και την παρακμή. Κατά πρώτο λόγο, τα υλικά που έχουν χρησιμοποιηθεί στις παραδοσιακές κατασκευές είναι συχνά εύθραυστα, επιρρεπή στη φθορά και είναι ακριβά για να επισκευασθούν. Αυτό ισχύει ιδιαίτερα για τις εκκλησίες και τα μοναστήρια που περιέχουν τοιχογραφίες, αλλά επίσης και τα περισσότερα παλιά σπίτια. Στις αστικές περιοχές τα μνημεία αυτής της περιόδου είναι εκτεθειμένα στην ατμοσφαιρική ρύπανση και στις δονήσεις από την κυκλοφορία, όσο και οι αρχαιότητες. Δεν είναι λιγότερο σημαντικό το γεγονός ότι πολλά τέτοια κτίρια, και τα περισσότερα από τα σπίτια είναι ιδιόκτητα. Ο συνδυασμός των παραγόντων αυτών σημαίνει ότι η αποκατάσταση και η διατήρηση είναι δαπανηρές και ότι η ανεύρεση τρόπων χρηματοδότησης του έργου είναι συχνά δύσκολη.

Οι ιδιοκτήτες, έστω κι αν έχουν το κεφάλαιο, μπορεί να θεωρήσουν αντιοικονομική την εργασία που αναλαμβάνεται για ένα μεμονωμένο έργο. Πράγματι, στις αγροτικές περιοχές η

ζήτηση των σπιτιών πέφτει, εκτός εάν είναι νέα, οι δε ιδιοκτήτες παλαιών κτιρίων μπορεί να μην έχουν εναλλακτική λύση από το να τα αφήνουν να ερειπωθούν.

Οποιοσδήποτε κι αν είναι οι βελτιώσεις που μπορεί να διανοηθεί κανείς για τον υφιστάμενο νόμο, αντικείμενο του οποίου είναι ουσιαστικά να εμποδίσει την εσκεμμένη καταστροφή, η προστασία των μετακλασικών κτιριακών εναπολειμμάτων εξαρτάται αναγκαστικά από ένα συνδυασμό μέλλον διαφόρων πολιτικών, παρά από μοναδική πορεία δράσης. Τα περιοριστικά μέτρα ελέγχου χρειάζονται χωρίς αμφιβολία για την προστασία πολύτιμων κτιρίων ευρισκομένων ή όχι μέσα σε ιστορικά χωριά. Η διατήρηση ολόκληρων οικισμών πάντως, προϋποθέτει ένα ευρύτερο φάσμα παρεμβάσεων. Είναι αναγκαίο να αποφευχθεί η εσκεμμένη εγκατάλειψη αυτού που υπάρχει, να ενθαρρυνθεί η αναβάθμιση και να ρυθμιστεί και να προσανατολιστεί η νέα δόμηση, έτσι ώστε να διαφυλαχθεί η αρμονία του όλου.

Δεδομένου της περιπλοκότητας του θέματος, δεν αποτελεί έκπληξη το γεγονός ότι οι αρμοδιότητες για τη διατήρηση των νεωτέρων μνημείων και παραδοσιακών οικισμών είναι συχνά κατανεμημένες ατελώς. Εν μέρει ευρίσκονται στο Υπουργείο Πολιτισμού και εν μέρει στο Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Εμπλέκεται όμως και ο Εθνικός Οργανισμός Τουρισμού.

Πραγματικές δυσκολίες όντως προκύπτουν από το μεγάλο αριθμό και την ποικιλία των οικισμών και των κτιρίων, καθώς και από την απουσία οποιονδήποτε σαφών κτιρίων για να αποφασίζεται εάν θα έπρεπε μία ή κάποια άλλη υπηρεσία να είναι αρμόδια για την καταγραφή τους και για συγκεκριμένες ενέργειες προστασίας. Στη Σύνοδο Επισκόπησης ειπώθηκε ότι αυτή η διαιρεμένη δικαιοδοσία είχε οδηγήσει σε σύγχυση και σε επικάλυψη πόρων και την καταγραφή, που θα μπορούσαν να είχαν ξοδευτεί καλύτερα στην προστασία και την αποκατάσταση των ιδίων των μνημείων και των οικισμών.

Μια έρευνα περίπου 11.600 οικισμών που διεξήγαγε το Υπουργείο Εσωτερικών το 1971, ανεγνώρισε πάνω από 2.500 οικισμούς που είχαν ιστορική αξία. Από αυτούς 400 περίπου χαρακτηρίστηκαν διατηρητέοι. Με την πράξη αυτή και η κατεδάφιση και η οικοδόμηση

κτιρίων στα χωριά αυτά υπόκεινται, εν γένει, σε περισσότερο ή λιγότερο αυστηρό έλεγχο. Τα σχέδια οποιασδήποτε προτεινόμενης κατασκευής ελέγχονται από τοπικές αρχιτεκτονικές επιτροπές. Ο τύπος, το σχήμα και η δομή των κτιρίων διέπονται από πρότυπα που υποτίθεται ότι πρέπει να λαμβάνονται υπόψη από τις αρχές, τις αρμόδιες για την έκδοση οικοδομικών αδειών.

Αυτού του είδους τα πρότυπα πάντως εγείρουν δυσκολίες. Αν και καλύπτουν ολόκληρες περιοχές, πρέπει επίσης να αναγνωρίζουν τη μοναδικότητα των ιδιαίτερων κτιρίων. Ταυτόχρονα, οι αρχιτεκτονικές επιτροπές δεν είναι εξουσιοδοτημένες να απορρίπτουν κτιριακά σχέδια, βασιζόμενες στον όγκο, τη λειτουργία ή την τοποθεσία του προτεινόμενου κτιρίου. Μπορούν να τους κρίνουν μόνο ως προς την εμφάνιση.

Λίγες δωδεκάδες οικισμών βρίσκονται υπό τη εποπτεία του Υπουργείου Πολιτισμού μέσω των περιφερειακών υπηρεσιών του, που αποτελούνται από δεκατρείς εφορίες Βυζαντινών αρχαιοτήτων και επτά εφορίες για τους μετά το 1830 οικισμούς. Δεδομένου ότι το Υπουργείο έχει ένα περιορισμένο αριθμό οικισμών για να παρακολουθεί και διαθέτει ένα δίκτυο τοπικών εφοριών, φαίνεται ικανό να εξασκεί αρκετά σφικτό έλεγχο.

Σχεδόν άλλοι δέκα οικισμοί ευεργετήθηκαν από ένα νέο πρόγραμμα του Ε.Ο.Τ. Αυτό αποτελείται από επιχορηγήσεις και δάνεια, που αποσκοπούν να διευκολύνουν τους ιδιοκτήτες παλαιών σπιτιών να τα μετατρέψουν σε ξενώνες.

Κίνητρα για τέτοιες μετατροπές δίδονται σε μεμονωμένα άτομα σύμφωνα με το Νόμο 1262/82.

Για την προστασία του πιο πρόσφατου κομματιού της ελληνικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, έχουν εφαρμοσθεί δύο πολιτικές. Η πρώτη έχει να κάνει με ελέγχους που αποσκοπούν να εμποδίσουν τους ιδιοκτήτες να καταστρέψουν ή να αλλοιώσουν τα κτίριά τους χωρίς άδεια. Στην ουσία, αυτού του είδους οι έλεγχοι μπορούν στην καλύτερη περίπτωση να προλάβουν τον ανεπιθύμητο εκουγχρονισμό. Λίγα πράγματα μπορούν να κάνουν για να

σταματήσουν τα καταστροφικά αποτελέσματα του χρόνου και της εγκατάλειψης, εκτός αν ενισχυθούν με μια πολιτική οικονομικής υποστήριξης.

Η Κυβέρνηση κατόπιν αυτού εισήγαγε μια δεύτερη, πιο θετική πολιτική, για να βοηθήσουν οι ιδιοκτήτες να αποκαταστήσουν και να συντηρήσουν παραδοσιακά κτίρια τα οποία προτίθενται να εκμεταλλευθούν για αναψυχή και τουριστικούς λόγους. Η Κτηματική Τράπεζα, η Αγροτική Τράπεζα και πάνω από όλο ο Ε.Ο.Τ., επίσης, έχει την εξουσία να προχωρά σε δεκαετίες και δεκαπενταετίες ενοικιάσεις ερειπωμένων σπιτιών, να τα επισκευάζει, να τα θέτει σε τουριστική χρήση και με το πέρας της ενοικίασης να τα επιστρέφει στους ιδιοκτήτες τους.

Οι επιχορηγήσεις και τα δάνεια αυτού του είδους επιτρέπουν τη μικρής κλίμακας αυτοβοηθούμενη βελτίωση μέσα σε υπάρχοντα χωριά, αποτελούν δε εν δυνάμει μια εναλλακτική λύση για τη διατάραξη που συχνά προκαλείται από τα μεγάλης κλίμακας τουριστικά αναπτυξιακά έργα.

Η εφαρμογή αποδείχθηκε συχνά ότι ήταν δαπανηρή. Η πολιτική αυτή που δε χρησιμοποιείται ευρέως είναι πιθανώς πιο σημαντική για αυτό που έχει διακηρύξει, παρά για αυτό που έχει μέχρι τώρα επιτύχει.

Στην καρδιά του προβλήματος της διατήρησης των παλαιών κτιρίων βρίσκεται σαφώς το οικονομικό, και με την Ελλάδα που είναι τόσο πλούσια σε κλασικές και πιο πρόσφατες αρχαιότητες, οι πόροι είναι σχεδόν αναπόφευκτο να μην επαρκούν. Αυτό είναι το σύνολο των περιστάσεων που εξηγούν γιατί στα Τέμπη αφήνουν μεσαιωνικά κειμήλια να καταρρεύσουν, στο Ναύπλιο να χρησιμοποιούνται σαν κινηματογράφοι και στη Λιβαδειά σαν καταστήματα τροφίμων.

Ένας τρόπος επιβράδυνσης του ρυθμού της ανθρωπογενούς υποβάθμισης θα μπορούσε να είναι η αύξηση της γνώσης εκ μέρους του λαού, των αντικειμενικών στόχων της διατήρησης. Στην Ιθάκη για παράδειγμα, οι κάτοικοι που αρχικά αντιδρούσαν στο να συμπεριληφθεί το χωριό τους στον κατάλογο των 400 προστατευόμενων οικισμών, ως επί το πλείστον άλλαξαν γνώμη μετά από μια κοπώδη διαδικασία λαϊκών διαβουλεύσεων και πειθούς. Βαθμιαία

κατέληξαν να εκτιμούν τη μοναδικότητα του χωριού τους και τη σημασία του εκσυγχρονισμού του χωρίς μετατροπή της εμφάνισής του. Σε ένα περιορισμένο αριθμό περιπτώσεων, ειδικές κυβερνητικές υπηρεσίες προσέφεραν δωρεάν τεχνική βοήθεια και συμβουλές επί τόπου. Πάλι με αρκετά ελπιδοφόρα αποτελέσματα, όσον αφορά στην ντόπια λαϊκή υποδοχή.

Σε μια ιδανική περίπτωση, αυτή η λαϊκή συμμετοχή και επιπλέον οι βελτιώσεις των οδών και του φωτισμού, θα έκαναν όλους τους υπάρχοντες ιδιοκτήτες να αναβαθμίσουν τα σπίτια τους. Στην πράξη, οι βελτιώσεις που χρηματοδοτούνται από το κράτος, πιο συχνά είναι συνθήματα προς τους μη ντόπιους για να έλθουν να αγοράσουν και να αναβαθμίσουν τις υποβαθμιζόμενες ιδιοκτησίες. Αυτού του είδους ο εξευγενισμός έχει το επιθυμητό αποτέλεσμα να προσελκύσει ιδιωτικές πηγές χρηματοδότησης για τις δαπανηρές αποκαταστάσεις και αναβαθμίσεις, μπορεί όμως να καταλήξει σε ένα μετασχηματισμό της παραδοσιακής κοινωνικής και οικονομικής δομής μια κοινότητας 'μιας γειτονιάς. Υπάρχει κάποια ανησυχία ότι αυτό θα μπορούσε να συμβεί στην Πλάκα, στην Αθήνα. Σαν αποτέλεσμα κρατικά χρηματοδοτημένων βελτιώσεων, η Πλάκα γίνεται της μόδας, αυξάνουν οι τιμές και προσελκύεται το ιδιωτικό κεφάλαιο.

Καθώς επιδιορθώνονται τα σπίτια, οι φτωχότερες οικογένειες που τώρα ζουν στη περιοχή και αποτελούν σημαντικό μέρος του κοινωνικού ιστού, μπορεί να επιλέξουν να ξεπουλήσουν και να φύγουν.

Δεν είναι καθόλου σίγουρο ότι είναι δυνατό για την κρατική πολιτική να ναυσιπλοεί ανάμεσα στη Χάρυβδη της υλικής υποβάθμισης των κτιρίων και τη Σκύλα της κοινωνικής μεταβολής. Σαν αρχή και εν όψει της πείρας τω χωρών του Ο.Ο.Σ.Α., δε φαίνεται δικαιολογημένο να εναντιώνεται κανείς στη μεταβολή καθ' αυτή. Επιπλέον, δεν έδαφος για να υποτεθεί ότι είτε η ελληνική κυβέρνηση, είτε οι ντόπιοι κάτοικοι των παραδοσιακών οικισμών μπορεί να επιχειρούσαν να το πράξουν. Σε ορισμένες περιπτώσεις πάντως, η μεταβολή θα μπορούσε να εξελιχθεί με τέτοιο ρυθμό ή με τέτοιους τρόπους που να θεωρείται ανεπιθύμητη. Όπου συμβαίνει αυτό, θα πρέπει να μετρηθούν καθαρά τα πλεονεκτήματα από την

προσπάθεια να συγκρατηθούν οι υπάρχοντες κάτοικοι και δραστηριότητες, έναντι του οικονομικού, κοινωνικού και πολιτικού κόστους της επέμβασης. Στην Ελλάδα, όπως και αλλού, η συμφιλίωση της υλικής και πολιτιστικής διατήρησης με την ταχεία κοινωνική και οικονομική πρόοδο θα αποδειχθεί ότι είναι ένας υπερβολικά φιλόδοξος στόχος.

Συμβολή των Παραδοσιακών Οικισμών σε επίπεδο Οικονομικό, Κοινωνικό, Πολιτιστικό

Το πρόγραμμα αξιοποίησης Παραδοσιακών Οικισμών του ΕΟΤ συμβάλλει στην ανάπτυξη της περιφέρειας τόσο σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο όσο και στο πολιτιστικό.

Συγκεκριμένα:

Στο οικονομικό επίπεδο στόχος είναι η συμβολή στην προσπάθεια της ανάπτυξης της περιφέρειας, δίνοντας νέα ζωή σε οικισμούς που μαραζώνουν και εγκαταλείπονται, συγκρατώντας τον ντόπιο πληθυσμό και αξιοποιώντας το υποαπασχολούμενο παραγωγικό δυναμικό.

Στο κοινωνικό και πολιτιστικό επίπεδο στόχος είναι η διατήρηση της πολιτιστικής μας κληρονομιάς και βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων των παραδοσιακών οικισμών στο βιοτικό και πολιτιστικό επίπεδο με κοινωνικές παροχές. Βέβαια υπάρχουν τα θετικά αποτελέσματα αλλά και οι δυσμενείς επιπτώσεις που μπορεί να προκύψουν με την εφαρμογή του προγράμματος των παραδοσιακών οικισμών. Σίγουρα συμβάλλουν στη διατήρηση της πολιτιστικής μας κληρονομιάς.

- ✦ Είναι αναπτυξιακά κίνητρα για την περιφέρεια, οι επενδύσεις που γίνονται βοηθάνε στη συγκράτηση του ντόπιου πληθυσμού δημιουργούν νέες θέσεις εργασίας.
- ✦ Οι οικισμοί από φθίνουσες περνάνε μέσω της τουριστικής ανάπτυξης σε αναπτυσσόμενους με αποτέλεσμα τη χορήγηση και τη βελτίωση συνθηκών ζωής.
- ✦ Ακόμα η προσπάθεια αυτή λειτουργεί σα μοντέλο για τη ιδιωτική πρωτοβουλία με αποτέλεσμα και άλλα παραδοσιακά κτίσματα να συντηρούνται και αξιοποιούνται δυναμικά.

Οι δυσμενείς επιπτώσεις που μπορεί να προκύψουν είναι:

ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΕΝΑΣ ΝΕΟΣ ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΚΟΠΩΝ

Πριν από πολλά χρόνια, όταν λέγαμε «Διακοπές» εννοούσαμε κάποιες μέρες που θα τις περνούσαμε σε κάποιο νησί, ή σε κάποιο παραθαλάσσιο μέρος της ηπειρωτικής Ελλάδας.

Έπρεπε να περάσουν αρκετά χρόνια για να στραφεί το τουριστικό πλήθος σ'ένα άλλο είδος διακοπών. Κι αυτό ξεκινάει από μια βαθύτερη ανάγκη για ηρεμία και αποτοξίνωση από τον αστικό τρόπο ζωής, από το τεχνοκρατικό περιβάλλον των μεγαλουπόλεων.

Οι σύγχρονοι ρυθμοί της ζωής επιβάλλουν μια στροφή στη φύση, σ'ένα περιβάλλον που θα σε ξεκουράζει και θα σε ηρεμεί. Αυτό είναι και το σημαντικότερο που θα έχουν να προσφέρουν οι Παραδοσιακοί Οικισμοί. Αυτός μοναδικός συνδυασμός των φυσικών θέλγητρων με την καταπληκτική αρχιτεκτονική συνθέτουν ένα χώρο διακοπών μοναδικό.

Ο τουρίστας έχει τη δυνατότητα να ζήσει κατά τις διακοπές σε ένα χώρο που σε γυρίζει στο χρόνο, παρέχοντάς σου ταυτόχρονα όλες τις σύγχρονες ανέσεις.

Επίσης λόγω της ιδιομορφίας των Παραδοσιακών Οικισμών π.χ. μετατροπή παλιών αρχοντικών σε ξενώνες - ο τουρίστας δεν αισθάνεται απομονωμένος, χαμένος μέσα σ'ένα απρόσωπο πολυτελέστατο και ψυχρό περιβάλλον όπως αυτό που προσφέρουν οι σύγχρονες τουριστικές εγκαταστάσεις. Του δίνεται η δυνατότητα να αφομοιωθεί κυριολεκτικά με το περιβάλλον με αποτέλεσμα να γυρίσει η δυνατότητα να αφομοιωθεί κυριολεκτικά με το περιβάλλον με αποτέλεσμα να γυρίσει από τις διακοπές πιο ήρεμος και πιο αναζωογονημένος. Αυτό δηλαδή που έχουν σκοπό οι διακοπές.

✦ Το πέρασμα των φθινόντων αυτών οικισμών στους αναπτυσσόμενους δημιουργεί άνοδο της υπεραξία της γης και των κτιρίων με πιθανή εμφάνιση κερδοσκοπίας και την εμπορευματοποίηση της παράδοσης αν δεν παρθούν τα κατάλληλα μέτρα, όπως ανάπτυξη παραδοσιακών δραστηριοτήτων πρωτογενούς παραγωγής και βιοτεχνίας καθώς και θεσμικά μέτρα προστασίας (ΥΧΟΠ, ΥΠΠΕ, ΕΟΤ) υπάρχει κίνδυνος της εξαφάνισης όλων των άλλων οικονομικών δραστηριοτήτων του οικισμού στον πρωτογενή τομέα. Η μονόπλευρη τουριστική ανάπτυξη πιθανόν να έχει σαν αποτέλεσμα την κοινωνική αλλοίωση και παραμόρφωση αυτών των μικρών παραδοσιακών κοινωνιών που είναι ανέτοιμες να δεχτούν θετικά αυτές τις αλλαγές. Ακόμα για να αποφεύγουμε τα δυσάρεστα φαινόμενα της διατήρησης μεν τμημάτων του οικισμού αλλά της καταστροφής της περιφέρειάς τους από κερδοσκόπους επιχειρηματίες, χρειάζεται απαραίτητα μια χωροταξική μελέτη με ζώνες προστασίας και ζώνες ανάπτυξης στις χρήσεις και λειτουργίες και καθορισμό της τουριστικής πυκνότητας.

Αλλά κυρίως για να προβάσουμε τον κίνδυνο της κοινωνικής αλλοίωσης των οικισμών είναι απαραίτητα η πολιτεία να δώσει στους κατοίκους της τις απαραίτητες κοινωνικές και πολιτιστικές παροχές για το ανέβασμα της ποιότητας της ζωής τους (υγεία, παιδεία, επικοινωνία).

Η παιδεία και η πληροφόρηση είναι το υπόβαθρο για μια σωστή σχέση του ντόπιου με τον επισκέπτη που δεν θα είναι απλή παροχή υπηρεσιών, αλλά η θετική ανταλλαγή απόψεων τρόπου ζωής.

Αυτό σημαίνει συντονισμό όλων των αρμόδιων φορέων με ουσιαστική συμμετοχή της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στον κοινό στόχο της διατήρησης της πολιτιστικής μας κληρονομιάς στα πλαίσια της περιφερειακής ανάπτυξης.

Αναβίωση – Διατήρηση – Νομοθεσία Παραδοσιακών Οικισμών στην Ευρώπη

ΓΑΛΛΙΑ

Το 1830 διορίζεται ο πρώτος Γενικός Επιθεωρητής Ιστορικών Μνημείων. Επτά χρόνια αργότερα ιδρύεται η Επιτροπή Ιστορικών Μνημείων.

Το 1840 αρχίζει η πρώτη καταγραφή.

Το 1841 ετοιμάζεται το γενικό πλαίσιο ελέγχων και επιχορηγήσεων για τους κυριότερους καθεδρικούς ναούς και τα άλλα μνημεία.

Το 1913 γίνεται ο πρώτος Νόμος που εξασφαλίζει να νομοθετεί τις επιχορηγήσεις και τον έλεγχο σε συγκεκριμένο αριθμό κτιρίων και καταγράφει συνολικά 30.000 μνεία και 74.000 κινητά αντικείμενα (γλυπτά, πίνακες κ.λ.π.). Οι επιχορηγήσεις κυμαίνονται από 10%-50%.

Το 1930 γίνεται ο νόμος προστασίας τοποθεσιών. Συντάσσεται ένας κατάλογος τοπίων και πάρκων που πρέπει να προστατευθούν. Ο νόμος αυτός, συμπεριλαμβανομένων μερικών μετατροπών του 1967, περιέχει δύο έννοιες, πολύ σημαντικές. Αφ' ενός την καταγραφή των τοποθεσιών, αφ' ετέρου την ζώνη προστασίας. Η εγγραφή μίας τοποθεσίας στον ειδικό κατάλογο γίνεται με υπουργική απόφαση και επιτρέπει την προστασία ακόμη και ενός δρόμου, ενός τμήματος παλιάς πόλης, ενός πάρκου ενός ολοκλήρου τομέα μίας μεγάλης πόλης. Μέσα στα όρια της προστατευόμενης περιοχής ο ενδιαφερόμενος για να κτίσει πρέπει να ειδοποιήσει την σχετική Αρχή πριν τέσσερις μήνες, περιγράφοντας τι ακριβώς θέλει να κάνει. Σε περίπτωση που του δοθεί κάποια απάντηση στον τομέα αυτό, μπορεί να ξεκινήσει τις εργασίες, αρκεί να σεβαστεί τους κανόνες δόμησης της περιοχής. Εάν η Υπηρεσία Ελέγχου βρίσκει ότι από πλευράς αισθητικής οι εργασίες είναι απαράδεκτες, υποδεικνύει τις μεταβολές που πρέπει να γίνουν. Σε περίπτωση έντονης αντιδικίας και μη δυνατότητας συνεννοήσεως, το

κτίσμα κηρύσσεται «ειδικά» διατηρητέο. Αυτό σημαίνει ότι η Υπηρεσία οφείλει να πληρώνει μία αποζημίωση σε περίπτωση που η ανακήρυξη του σαν διατηρητέο απαιτεί μία μεταβολή στην χρήση των χώρων και στην όλη κατάσταση του κτιρίου, ή να αναλάβει πλήρως την διαφορά τιμής μεταξύ των προσχεδιασμένων εργασιών εκ μέρους του ιδιοκτήτου και αυτών που η ίδια προτείνει. Η ανακήρυξη, πάντως, ενός ολόκληρου τμήματος πόλης σαν διατηρητέου, ως προς όλα τα κτίσματα που θα βρίσκονται μέσα σε αυτό, είναι μέτρο που αποφεύγεται, διότι απαιτεί μεγάλη οικονομική επιβάρυνση. Γι' αυτό ακριβώς, ο νόμος περί τοποθεσιών περιλαμβάνει και μία ζώνη προστασίας που περικλείει όλο το παλιό μέρος μιας πόλης. Σαν συνέπεια διατηρεί κατά πολύ γενικό τρόπο, δημιουργώντας όχι αφόρητες πιέσεις και υποχρεώσεις στους ιδιοκτήτες.

Η ζώνη προστασίας γύρω από ένα μνημείο, παραδοσιακό κτίσμα, τοποθεσία προστατευόμενη κ.λ.π., καθορίζεται με διάταγμα. Αναφέρονται διεξοδικά σε αυτό, τα τμήματα που θα προστατευθούν, η χρησιμοποίηση καθορισμένων οικοδομικών υλικών για τις όψεις, για τις στέγες, τα χρώματα, η απαγόρευση οποιασδήποτε αλλαγής στο φυσικό περιβάλλον (κοπή δένδρων κ.λ.π.). Επομένως εμποδίζεται η διείσδυση μοντέρνων κατασκευών που θα καταστρέψουν την αρμονία του συνόλου.

Το 1962 ψηφίζεται ο νόμος Μαρλώ. Συμπληρώνοντας την νομική προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς της Γαλλίας, έχει σαν σκοπό κυρίως, όχι μόνο την διατήρηση της αρχικής μορφής ενός τμήματος πόλης, αλλά την μετατροπή του σε ένα ζωντανό οργανισμό, να δώσει μια σύγχρονη λύση στο θέμα κατοικία να ρυθμίσει τα κυκλοφοριακά προβλήματά του, να το ενσωματώσει σωστά στην υπόλοιπη πόλη.

Μετά από πρόταση του Νομαρχιακού Συμβουλίου, ιδρύεται από τον Δήμο ένας χρηματοδοτικός Οργανισμός, χρέος του οποίου είναι ο προσδιορισμός των χρηματικών επιβαρύνσεων για την αναβίωση του προστατευόμενου τομέα και η εγκαθίδρυση των απαραίτητων οικονομικών δραστηριοτήτων, για την οργάνωση του πρώτου εργοταξίου. Η πρώτη μελέτη διαδοχικά περνά από το Νομαρχιακό Συμβούλιο, το Υπουργείο Πολιτισμού,

Οικισμού και Οικονομικών. Αφού πάρει την έγκριση από όλες αυτές τις Αρχές και αφού εγκριθούν οι προβλεπόμενες πιστώσεις, η μελέτη μπαίνει σε εφαρμογή. Ο οργανισμός αυτός έρχεται σε συνεννόηση με τους ιδιοκτήτες για τα μεν κατεδαφιζόμενα ή πρέπει να κάνουν συμβιβασμό ή να αρνηθούν, οπότε το ακίνητο απαλλοτριώνεται, για τα αναστιλόμενα, την εκτέλεση των εργασιών ή την αναλαμβάνουν οι ίδιοι ή ο Οργανισμός. Κατά 98,75% τις αναστηλώσεις που έγιναν ήδη τις ανέλαβε ο Οργανισμός. Σ' αυτή την περίπτωση, οι ιδιοκτήτες κερδίζουν επιχορήγηση, εκτός του δανείου που ούτως ή άλλως δικαιούνται. Κατά τη διάρκεια των εργασιών ο Οργανισμός αναλαμβάνει να τακτοποιήσει τους κατοίκους που πρέπει να μετακομίσουν σε άλλες κατοικίες και να εγκαταστήσει επίσης τις οικονομικές δραστηριότητες σε άλλο τομέα της πόλης.

ΙΤΑΛΙΑ

Η Ιταλία είναι από τις χώρες που διακρίνονται για την προσοχή που έδειξε στον τομέα της προστασίας της ιστορικής κληρονομιάς της.

Το 1892 διορίζεται η εθνική επιτροπή για την καταγραφή των μνημείων. Το 1939 έως το 1968 γίνεται μια σειρά νόμων που δίνουν μια πολύ καλή νομική προστασία στις περιοχές ιστορικού και εθνογραφικού ενδιαφέροντος. Με τους νόμους αυτούς -νόμοι 1089, 1497, 1150, 765, 1187, - γίνεται καταγραφή των ιστορικών περιοχών και τοπίων. Ετοιμάζονται μελέτες σχεδίων προστασίας περιβάλλοντος, γίνονται έλεγχοι προστασίας των ήδη καταγραμμένων περιοχών. Από το κράτος δίνεται στις περιφερειακές αρχές το δικαίωμα καθορισμού αυστηρών οδηγιών για τη διαφύλαξη ολόκληρων περιοχών, βασισμένων σε οικονομικές, κοινωνικές και ιστορικές μελέτες. Γίνονται φορολογικές απαλλαγές και δίνονται δάνεια με χαμηλό τόκο στους ιδιοκτήτες που αναλαμβάνουν να αναστηλώσουν οι ίδιοι τις κατοικίες τους. Οι επιχορηγήσεις φθάνουν μέχρι 50%.

Για περιοχές ιδιαίτερης ιστορικής αξίας υπάρχουν ειδικοί νόμοι που συμπληρώνουν τη γενική νομοθεσία, -π.χ. Βενετία, Ασίζη, Σιένα κ.λ.π.

Το 1971 ψηφίζεται νόμος που διευκολύνει τα προγράμματα αναβίωσης για κατοικίες χαμηλού κόστους σε ιστορικά κέντρα.

Τον τελευταίο καιρό όλων όσων θα μπορούσαν να ονομαστούν ιστορικές, εθνογραφικές και καλλιτεχνικές αξίες. Δηλαδή καταγράφονται τα πάντα από αντικείμενα (πίνακες, αγάλματα, κεραμικά, σχέδια, όπλα) μέχρι αρχιτεκτονικά σημαντικά στοιχεία ενός κτιρίου, οικοδομήματα, ιστορικά κέντρα, τμήματα ολόκληρα του κτισμένου και του φυσικού περιβάλλοντος.

Η καταγραφή αυτή γίνεται κατά το μεγαλύτερο μέρος από τα περιφερειακά όργανα του Υπουργείου Πολιτισμού και από τα ειδικά ινστιτούτα προϊστορίας, λαογραφίας, ανατολίτικης τέχνης, κ.λ.π. Η καθοδήγηση και η οργάνωση της όλης προσπάθειας γίνεται από το Κεντρικό Ινστιτούτο Αρχείου και Πληροφόρησης (Istituto Centrale per il Catalogo e la Documentazione).

Άλλοι συμμετέχοντας στην καταγραφή είναι οι νομαρχίες, οι τοπικές αυτοδιοικήσεις, έδρες πανεπιστημίων, ιδιώτες που έχουν ειδική μόρφωση στο τομέα αυτό.

Όλοι αυτοί χρησιμοποιούν την μεθοδολογία που τους ορίζει το Ινστιτούτο Αρχείου και Πληροφόρησης.

Η καταγραφή αυτή στον τομέα της αναβίωσης των παραδοσιακών οικισμών είναι χρησιμότερη, διότι θα δώσει ακριβή στοιχεία για τη κατάσταση που βρίσκονται οι οικισμοί αυτοί, τα έντυπα καταγραφής περιλαμβάνουν πλήρη περιγραφή των οικοδομημάτων από μορφολογικής και λειτουργικής πλευράς. Αυτό βέβαια αφ' ενός θα οδηγήσει σε μια εκτίμηση των δαπανών για την αναστήλωση ή συντήρησή τους αφ' ετέρου Δε οι χωροταξικές μελέτες που θα γίνουν με σκοπό την αναβίωση των οικισμών θα έχουν σαν βάση ακριβείς πληροφορίες.

ΟΛΛΑΝΔΙΑ

Στην Ολλανδία το 1875 γίνεται η ίδρυση τμήματος Τεχνών και Επιστημών.

Το 1903 ιδρύεται κυβερνητική επιτροπή που ετοιμάζει τον τρόπο καταγραφής των μνημείων.

Το 1918 ιδρύεται υπηρεσία για την προστασία των μνημείων.

Το 1940 δημοσιεύονται οι πρώτοι κανονισμοί για την διάσωση του μνημειακού και παραδοσιακού πλούτου

Το 1950 γίνεται προσωρινός νόμος για την προστασία των μνημείων.

Το 1961 ψηφίζεται νόμος που ισχύει μέχρι σήμερα για την διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Σύμφωνα με αυτόν, μνημείο είναι:

α) Κάθε κατασκευή πρέπει να είναι τουλάχιστον 50 ετών, που παρουσιάζει από αισθητικής και επιστημονικής πλευράς, λαογραφικό ενδιαφέρον.

β) Κάθε τρόπος ο οποίος παρουσιάζει ενδιαφέρον δημόσιο, λόγω της ύπαρξης σ' αυτόν κατασκευών της προηγούμενης παραγράφου.

γ) Κάθε τοποθεσία που έχει οποιαδήποτε ιστορική σημασία.

δ) Κάθε οικισμός που εκτός των οικοδομημάτων, περιλαμβάνει δέντρα, πλατείες, γέφυρες, κανάλια, τάφρους, που από πλευράς αισθητικής συνθέτουν ένα σύνολο με ιδιαίτερο χαρακτήρα.

Είναι απαγορευμένο να επιφέρει κανείς οποιαδήποτε αλλαγή στις 4 αυτές κατηγορίες προστατευόμενης πολιτιστικής κληρονομιάς χωρίς την άδεια του αρμόδιου Υπουργείου.

Το ίδιο ισχύει και για οποιαδήποτε πρωτοβουλία αναστήλωσης ή συντήρησης.

Η καταγραφή των ιστορικών και παραδοσιακών κτιρίων γίνεται μετά από πρόταση του Συμβουλίου των μνημείων. Αυτή η πρόταση ετοιμάζεται από το τμήμα καταγραφής της Εθνικής Υπηρεσίας Ιστορικών Κτιρίων. Το σχέδιο του καταλόγου στέλνεται στο Δημοτικό Συμβούλιο το οποίο μέσα σε τουλάχιστον 2 μήνες μπορεί να προτείνει αλλαγή ή να διαγράψει

τμήμα του καταλόγου. Όταν ο κατάλογος γίνει πλέον τελικός, η επίσημη καταγραφή στέλνεται σε 4 αντίτυπα στους παρακάτω:

- α) Στο Κεντρικό Συμβούλιο Μνημείων
- β) Στη Νομαρχία
- γ) Στον Δήμο - (οποιοσδήποτε μπορεί να το συμβουλευτεί)
- δ) Στο Υποθηκοφυλάκιο

Η καταγραφή στην Ολλανδία έγινε από το 1961 ως το 1964. Σήμερα υπάρχουν 40.000 διατηρητέα καταγραμμένα οικοδομήματα εκ των οποίων 30.000 είναι κατοικίες και 5.000 ιστορικά μνημεία.

Από τη στιγμή που ένα ακίνητο καταγράφηκε ο ιδιοκτήτης του παραμένει ιδιοκτήτης, ακόμα και αν η αναστήλωση της ιδιοκτησίας του γίνει εξ ολοκλήρου από δημόσιους φορείς.

Ο ιδιοκτήτης μπορεί να διαλέξει ο ίδιος τον αρχιτέκτονα που θα κάνει την μελέτη της αναστήλωσης, η οποία όμως περνά από τον αυστηρό έλεγχο του αρχιτέκτονα της αρμόδιας υπηρεσίας. Σε μερικές περιπτώσεις οι ιδιοκτήτες προτιμούν να αναλάβει η υπηρεσία την εκλογή του αρχιτέκτονα και του εργολάβου που θα αναλάβει το έργο.

Η χρηματοδότηση καλύπτει τα έξοδα που συνδέονται με την αναστήλωση-συντήρηση του ιστορικού τμήματος των κτιρίων. Δηλαδή, μέσα στα έξοδα αυτά δεν περιλαμβάνονται εργασίες, όπως λ.χ. η κεντρική θέρμανση, ηλεκτρική εγκατάσταση κ.λ.π.

Το Υπουργείο Πολιτισμού χρηματοδοτεί κατά 30% το κτίριο που ανήκουν σε ιδιώτες, κατά 40% τα κτίρια που ανήκουν σε δημόσιους φορείς και κατά 50% τους ιδιωτικούς φορείς συντήρησης. Το Υπουργείο Εσωτερικών χρηματοδοτεί επί πλέον κατά 30% συνήθως, αν και το ποσοστό αυτό φθάνει μέχρι 50%. Η δε νομαρχιακή διοίκηση δίνει ένα άλλο 10% επιχορήγηση. Τα χρήματα του Υπουργείου Εσωτερικών τα διαχειρίζονται ο Δήμος μερικές φορές ως εξής: Χρηματοδοτεί απ' ευθείας τον ιδιοκτήτη κατά ένα μεγάλο μέρος. Σε περίπτωση που η βοήθεια, όταν φθάνει, υπερβαίνει το προβλεπόμενο δαπανηθέν ποσό, τότε ο Δήμος παίρνει το επί πλέον.

Στην Ολλανδία, τα τελευταία χρόνια η πολιτική της συντήρησης έχει σαν κατεύθυνση την αναβίωση των παλαιών συνοικιών, των παραδοσιακών οικισμών. Συγκεκριμένα, το Υπουργείο Οικισμού επιχορηγεί γι' αυτόν τον σκοπό κατά 25% ανάλογες προσπάθειες.

ΒΕΛΓΙΟ

Το 1931 γίνεται στο Βέλγιο νόμος για την προστασία των μνημείων και τοποθεσιών. Σύμφωνα μ' αυτόν, διεξάγονται έλεγχοι και δίνονται προνόμια σε ένα περιορισμένο αριθμό ιστορικών κτιρίων. Η ζώνη προστασίας καθορίζεται σε 50 μέτρα γύρω από το μνημείο.

Η προστασία του ιστορικού δυναμικού στο Βέλγιο γίνεται υπό την προστασία του Υπουργείου Πολιτισμού. Σημαινούσα θέση έχει η Βασιλική Επιτροπή Μνημείων και Τοποθεσιών, συμβουλευτικό όργανο μεγάλης σημασίας, που πρωτοουστάθηκε το 1835.

Το 1948 η Επιτροπή αυτή χωρίστηκε σε δύο αυτόνομα μέρη. Το ένα ανήκε στον μορφωτικό τομέα της φλαμανδικής περιοχής και το άλλο στον μορφωτικό τομέα της γαλλόφωνης περιοχής.

Από το 1971 που επήλθε η αυτονομία των μερών του Βελγικού κράτους, χωριστέ νομοθεσίες προστατεύουν τον μνημειακό πλούτο της Φλάνδρας από την Βαλλονία.

Συγκεκριμένα, σαν μνημείο θεωρείται: «κάθε ακίνητο, έργο ανθρώπινο, της φύσεως ή του ανθρώπου και της φύσεως, που παρουσιάζει ενδιαφέρον καλλιτεχνικό, επιστημονικό, ιστορικό, λαογραφικό, και αρχαιολογικό ή κοινωνικό-πολιτιστικό, συμπεριλαμβανομένων και των αντικειμένων που τυχόν περιέχει».

Το 1977 με άλλο βασιλικό διάταγμα ορίζονται λεπτομερώς τα καθήκοντα προστασίας για τους ιδιοκτήτες των διατηρητέων κτιρίων καθώς και οι σχετικές απαγορεύσεις για κάθε πρωτοβουλία του ιδιοκτήτη για αλλαγή χωρίς τη σχετική άδεια. Δίνει (ακριβείς οδηγίες για τις τεχνικές και το υλικό που πρέπει ή δεν πρέπει να χρησιμοποιηθούν).

Όσον αφορά τις επιχορηγήσεις, ετοιμάζεται κοινός νόμος και για τις δυο περιοχές.

Το Βέλγιο, στον τομέα της αναβίωσης και διατήρησης έχει να επιδείξει λαμπρά παραδείγματα.

Η αναστήλωση της Beguinage (μοναστηριακό συγκρότημα) στη Louvain για πανεπιστημιακή χρήση είναι ένα από αυτά. Ολόκληρα συγκροτήματα, εγκαταλειμμένων μοναστηριακών κτιρίων αναστηλώθηκαν και έγιναν εστίες φοιτητών.

Η Φλαμανδική πόλη Bruges και η βαλλονική Mons έχουν να επιδείξουν παράλληλα επιτυχή προγράμματα αναβίωσης με μεγάλη κλίμακα.

Δόθηκαν λύσεις στο κυκλοφοριακό της πρόβλημα. Δημιουργήθηκαν πολλοί πεζόδρομοι, πάρκινγκ και προπαγάνδα του ποδηλάτου σαν το καλύτερο μέσο κυκλοφορίας μέσα στην πόλη. Αυτή τη στιγμή κατασκευάζεται ένα τεράστιο πάρκινγκ που θα περιβάλλει την ιστορική πόλη.

Οι κάτοικοι της επανειλημμένα παροτρύνθηκαν να δώσουν τις απόψεις τους και να συμμετέχουν όσο το δυνατόν περισσότερο στην όλη προσπάθεια.

Έγιναν ξεχωριστές μελέτες για τις 8 λειτουργίες της πόλης: κατοικία, βιομηχανία, βιοτεχνία, εμπόριο, διοίκηση, παιδεία, πολιτιστική ζωή, κοινωνικά θέματα και τουρισμό. Το αποτέλεσμα των μελετών αυτών αφορούσαν τη σωστή κατανομή των λειτουργιών αυτών στην πόλη, το είδος του αλληλοεπηρεασμού τους στην αρμονική τους συνύπαρξη.

Μεγάλη σημασία δόθηκε στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος της πόλης και των επαρκών, δασών που υπάρχουν γύρω της. Το νερό των καναλιών της καθαρίστηκε, πράγμα που επηρεάζει πολύ θετικά την ελκυστική πλευρά της πόλης.

Το πρόβλημα της πόλης ήταν η εγκατάλειψη του ιστορικού της κέντρου και η προτίμηση των καινούργιων προαστίων, από τους κατοίκους της.

Οι εκτιμήσεις της έρευνας που έγινε, έδειξαν μια πιθανή αύξηση του πληθυσμού του ιστορικού μέρους της πόλης κατά 59% έως 91% εάν λαμβάνονταν ορισμένα μέτρα.

Το πρώτο απ' αυτό είναι η αναστήλωση και συντήρηση των ήδη υπαρχόντων κτιρίων που έχουν εγκαταλειφθεί. Κατόπιν σαν δεύτερο μέτρο θα ήταν η απομάκρυνση διαφόρων γραφείων, εμπορικών δραστηριοτήτων, μικροεπιχειρήσεων από κτίρια που σαν προορισμό τους είχαν την κατοικία και τρίτον, απομάκρυνση όλων των στοιχείων που θα αλλοίωναν τη μορφή της πόλης. Παράλληλα ιδιαίτερη σημασία δόθηκε στη μη αλλοίωση του μορφολογικού στοιχείου του φυσικού περιβάλλοντος της πόλης σε μεγάλη έκταση γύρω απ' αυτή.

Ήδη στην Mons έχουν γίνει τα πλέον σημαντικά βήματα για την αναβίωση της πόλης σύμφωνα με την παραπάνω μελέτη. Αποτέλεσμα ήταν η ανακοπή της εγκατάλειψης της πόλης.

Παρόμοιες μελέτες αυτή τη στιγμή γίνονται στο Βέλγιο για πολλές κοινότητες και δήμους που χαρακτηρίστηκαν παραδοσιακοί οικισμοί.

ΜΕΓΑΛΗ ΒΡΕΤΑΝΙΑ

Η διατήρηση στη Βρετανία ξεκίνησε σαν φροντίδα για μερικά μεμονωμένα κτίρια, στα μέσα του 19^{ου} αιώνα. Από τότε πήρε διαφορετικές μορφές και άλλαξε όπως άλλαξαν και οι ανάγκες που εξυπηρετούσε. Σήμερα η διατήρηση έχει μπει μέσα στον πολεοδομικό προγραμματισμό όχι σαν ανεξάρτητο μέρος του αλλά σαν αναπόσπαστο συστατικό του. Τείνει όσο και περισσότερο να δρα στον προγραμματισμό για το μέλλον της πόλης σαν σύνολο με σκοπό, να διατηρήσει όχι μόνο κτίρια αλλά ότι καλό χαρακτηριστικό υπάρχει σ'ένα φυσικό περιβάλλον, όπως ανθρώπινη κλίμακα, επιθυμητές χρήσεις οωστές πυκνότητες κ.λ.π.

Αυτή η εισήγηση έχει στόχο, μέσω μιας σύντομης ιστορικής αναδρομής να τονίσει αυτή την τελευταία μορφή της διατήρησης που, σαν ανάγκη, βρίσκει ίσως αντιστοιχίες στην Ελλάδα. Πολλή από την αρχιτεκτονική κληρονομιά στην Ελλάδα έχει καταστραφεί, γι'αυτό η διατήρηση θα πρέπει εκτός από την φροντίδα για την αξιόλογη αρχιτεκτονική που απομένει, να στραφεί και προς την συντήρηση και άλλων καλών στοιχείων που είναι αντικείμενα της πολεοδομίας, όπου υπάρχουν στις Ελληνικές πόλεις και όπου μπορούν να βοηθήσουν στην καλύτερευση της ζωής των κατοίκων.

Η έννοια λοιπόν που πρέπει να δίνεται στην διατήρηση θα πρέπει να περιέχει τις παρακάτω παραδοχές:

- * Το αντικείμενο της διατήρησης αλλάζει μέσα στον χρόνο όπως αλλάζει και το περιεχόμενο και οι ανάγκες της πόλης
- * Η διατήρηση δεν είναι πολυτέλεια αλλά ένα από τα μέσα που μπορεί να χρησιμοποιήσει η Πολιτεία για να περισώσει η να δημιουργήσει συνθήκες βασικής σημασίας για τους κατοίκους της πόλης.
- * Η διατήρηση δεν μπορεί να είναι φροντίδα του πολίτη αλλά πρέπει να είναι φροντίδα της οργανωμένης Πολιτείας.
- * Η διατήρηση δεν είναι αναγκαστικά αντιοικονομική.

Η κίνηση για την διατήρηση στην Βρετανία άρχισε στα μέσα του 19^{ου} αιώνα από εθελοντικές οργανώσεις που γεννήθηκαν για να προστατεύσουν ορισμένα κτίρια - κυρίως εκκλησίες - από το ανοικοδομητικό ρεύμα που χαρακτήρισε εκείνη την εποχή της βιομηχανοποίησης. Αν και είχαν μόνον συμβουλευτικό χαρακτήρα οι οργανώσεις αυτές έπαιξαν σημαντικό ρόλο στο χτίσιμο των πόλεων.

Στις αρχές του 20ου αιώνα η φροντίδα επεκτάθηκε, με τον δις συμβουλευτικό τρόπο, και στο άμεσα περιβάλλον ιστορικών κτιρίων. Το 1932 για πρώτη φορά δόθηκε στην κυβέρνηση η δύναμη να εκδίδει διαταγές για προστασία συγκεκριμένων κτιρίων και έτσι η διατήρηση πήρε την πρώτη της νομική υπόσταση. Με μια τέτοια μορφή πιο πολύ δηλαδή σαν συντήρηση αναστήλωση κτιρίων παρά σαν πολεοδομικός σχεδιασμός και χωρίς καμιά σχέση με πολεοδομικό προγραμματισμό, συνεχίστηκε η διατήρηση μέχρι τα χρόνια του β' παγκοσμίου πολέμου.

Μετά τον β' παγκόσμιο πόλεμο γεννήθηκε η ανάγκη να χωριστεί η διατήρηση σε δύο παράλληλα σκέλη: την συντήρηση κτιρίων (Preservation) και την διατήρηση περιοχών (Conservation). Οι σχέσεις και οι διαφορές ανάμεσα στα δύο αυτά σκέλη της γενικής έννοιας της διατήρησης στη Βρετανία έχουν δημιουργήσει έναν ολόκληρο τομέα για έρευνα στον νομικό και τον τεχνικό χώρο. Στην συνέχεια όμως αυτής της εισήγησης γίνεται αναφορά στην διατήρηση σαν διατηρητέα περιοχών.

Μετά τον β' παγκόσμιο πόλεμο η Βρετανία βρέθηκε με ένα μεγάλο ποσοστό κατεστραμμένων εκτάσεων στις πόλεις με οξύ οικιστικό πρόβλημα και με την ανάγκη κάποιας βιομηχανικής ανασυγκρότησης. Η ανοικοδόμηση και αναδιοργάνωση των πόλεων έγινε μία από τις βασικές δραστηριότητες. Και ο δημόσιος και ιδιωτικός τομέας που ανέλαβαν αυτή τη δραστηριότητα είχαν σαν στόχο την μεγιστοποίηση της απόδοσης των επενδύσεων τους, είτε η απόδοση ήταν οικονομική είτε απόδοση παροχών προς τους κατοίκους. Έτσι για τον λόγο αυτόν κυρίως, η μαζικοποίηση του σχεδιασμού και της κατασκευής έγινε κύριος παράγοντας της ανοικοδόμησης.

Τα αποτελέσματα της μαζικής ανοικοδόμησης ήταν πολύ σημαντικά για τις Βρετανικές πόλεις, γιατί συνέβαλε στο να λυθούν πολλά οικιστικά, κυκλοφοριακά και άλλα προβλήματα, δημιούργησε ευκαιρίες εργασίας, βοήθησε στην βιομηχανική αποκέντρωση, και έκανε δυνατή την συστηματική χρήση των καινούργιων ιδεών στην αρχιτεκτονική και στον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό.

Παράλληλα όμως η μαζική ανοικοδόμηση δημιούργησε άλλα προβλήματα:

Σε σχετικά μικρό χρονικό διάστημα, δηλαδή στην εικοσαετία μετά τον πόλεμο μεταμόρφωσε ένα μεγάλο μέρος του περιβάλλοντος στις πόλεις. Διέδωσε την πολυσυγκατοίκηση, τα μεγάλα ύψη, άλλαξε την κλίμακα και την έννοια του ελεύθερου χώρου, άλλαξε χρήσεις και αναστάτωσε τη γνώριμη μορφή του ατομικού και συλλογικού παραδοσιακού χώρου. Κι αυτά τα προβλήματα συζητιόταν ευρύτατα όχι μόνον από τους ειδικούς αλλά κυρίως από τους κατοίκους και τα μέσα ενημέρωσης. Η ίδια εποχή είδε την προώθηση της συμμετοχής του κοινού σαν ένα από τα κύρια μέσα για την πραγματοποίηση του πολεοδομικού προγραμματισμού και σχεδιασμού.

Έτσι αναγνωρίστηκε η ανάγκη και ελέγχεται άμεσα το χτίσιμο των πόλεων από το κοινό. Η αναγνώριση αυτή πήρε αργότερα νομική έννοια με τον πολεοδομικό νόμο του 1968 που θέσπισε τον διάλογο ανάμεσα στις πολεοδομικές υπηρεσίες και το κοινό σαν απαραίτητη διαδικασία για την εκπόνηση σχεδίων αναπτύξεως.

Ένα από τα συμπεράσματα αυτών των εξελίξεων ήταν και ο δεσμός ανάμεσα στον άνθρωπο και το γνώρισμα του χώρου και η συνειδητή ή ασυνειδητή αντίδραση των ανθρώπων σε γρήγορες και μεγάλες αλλαγές στον τομέα της μορφής, χρήσης οργάνωσης και γενικής διαχείρισης του χώρου της πόλης. Έτσι η διατήρηση αναγνωρίστηκε σαν αναγκαίος και βασικός παράγοντας για τον πολεοδομικό προγραμματισμό και το 1967 έγινε ο πρώτος σχετικός νόμος.

Μέχρι το τέλος της δεκαετίας του 1960, περί τις 2.500 διατηρητέες περιοχές είχαν κηρυχθεί στην Αγγλία και την Ουαλία μόνο.

Σήμερα, σαράντα χρόνια μετά από την θέσπιση του πρώτου αυτού νόμου του 1957 για την διατήρηση περιοχών, μπορούμε να δούμε όχι μόνον τις θετικές του συμβουλές αλλά και μερικά αρνητικά αποτελέσματα του: Πολλές φορές, ιδίως τα πρώτα χρόνια μετά το 1957, πολεοδομικά προβλήματα απωθήθηκαν έξω από διατηρητέες περιοχές και μεταφυτεύτηκαν στην περιφέρειά τους ή σε άλλες περιοχές που κρίθηκε ότι δεν έχουν αρχιτεκτονικό ή ιστορικό ενδιαφέρον.

Μέσα στις διατηρητέες περιοχές αυξήθηκε η αξία της γης και των κτιρίων, καθώς και η φορολογία και το κόστος συντήρησης. Συνέπεια ήταν να απομακρυνθούν οι παλιοί κάτοικοι από τα σπίτια και τις δουλειές τους είτε γιατί διάλεγαν να επωφεληθούν από τη μεγάλη αξία του κτιρίου του και να το πουλήσουν, είτε γιατί δεν μπορούσαν να ανταποκριθούν οικονομικά στο κόστος των επισκευών και της μοντερνοποίησης και στη φορολογία του κτιρίου. Έτσι πάρα πολλές παλιές κοινότητες διαλύθηκαν δίνοντας τόπο σε καινούργιες κατοίκους με ψηλότερο εισόδημα αλλά με την συγκεκριμένη περιοχή και χωρίς ουσιαστικούς δεσμούς και ενότητας μεταξύ τους.

Ο νόμος του 1957 θέσπιζε τις διατηρητέες περιοχές ορίζοντας τις αλλά δεν έδινε καμιά δύναμη για τον έλεγχο του σχεδιασμού κτιρίων ή άλλων στοιχείων μέσα τους. Τελικά, το αν ένα καινούργιο κτίριο ή μια άλλη αλλαγή συμφωνούσε, βελτίωνε ή έβλαπτε τον υπάρχοντα χαρακτήρα της περιοχής έμενε στην κρίση του εργολάβου, του αρχιτέκτονα του έργου, ή του ιδιοκτήτη.

Το 1973, τα προβλήματα που είχαν δημιουργηθεί στην πράξη, από την εφαρμογή της νομοθεσίας για διατήρηση, συζητήθηκαν έντονα στην Βουλή και η συζήτηση επεκτάθηκε στους Δήμους με την συμμετοχή τοπικών οργανώσεων από διατηρητέες και μη περιοχές. Τότε θεσπίστηκαν ειδικά Συμβούλια σε κάθε Δήμο, τα οποία συμμετείχαν εκπρόσωποι των κατοίκων, εκπρόσωποι επαγγελματικών οργανώσεων της περιοχής και ειδικοί. Τα συμβούλια αυτά λαμβάνουν γνώση όλων των έργων που προγραμματίζονται για διατηρητέες περιοχές και προτάσεων για ανακήρυξη νέων, και συμβάλλουν στις αποφάσεις.

Το κύριο όμως αποτέλεσμα της συζήτησης του 1973 για τα προβλήματα της διατήρησης ήταν η Εγκύκλιος 45/73 που αναφέραμε. Αυτή υποδεικνύει στις τοπικές κυβερνήσεις ότι:

- * η νέα θέση απέναντι στην διατήρηση είναι να διατηρούνται όχι μόνον περιοχές εξέχουσες αρχιτεκτονική ή ιστορικής σημασίας αλλά και το γνωστό αγαπημένο τοπικό περιβάλλον άλλων περιοχών.

- * Επίσης να διατηρούνται υπάρχουσες κοινότητες και η κοινωνική δομή, όπου η κοινή γνώμη το ζητά.

- * Η διατήρηση θα πρέπει να γίνει η αφετηρία της σκέψης των πολεοδομών και να επηρεάζουν τον πολεοδομικό προγραμματισμό σε όλα του τα στάδια.

- * Η διατήρηση θα πρέπει να καθορίζει την έκταση και τον ρυθμό της αλλαγής στις πόλεις.

Με την διακήρυξη αυτού του νέου της ρόλου στην πόλη, η διατήρηση έγινε, από ανεξάρτητο μέρος, αναπόσπαστα συστατικά του πολεοδομικού προγραμματισμού, τουλάχιστον όσον αφορά την πολεοδομική νομοθεσία.

Είναι νωρίς για να κρίνει κανένας τα αποτελέσματα του πολεοδομικού προγραμματισμού που γίνεται με την διατήρηση σαν ένα πολύ σημαντικό του παράγοντα. Υπάρχουν όμως ενδείξεις θετικής συμβολής που ενισχύουν την σύγχρονη έννοια της διατήρησης που στην Βρετανία έχει πάρει μια επίσημη μορφή και που θα την συνοψίζα στα εξής δύο χαρακτηριστικά:

α) η διατήρηση δεν προστατεύει μια μόνον κομμάτια του περιβάλλοντος που έχουν διεθνή, εθνική ή μητροπολιτική σημασία. Προσπάτε και κομμάτια τοπικού ενδιαφέροντος, όταν οι άνθρωποι που το χρησιμοποιούν και το ζουν νομίζουν πως η διατήρηση τους μπορεί να συμβάλει σ'ένα επιθυμητό τρόπο ζωής.

β) η διατήρηση δεν προστατεύει απαραίτητα τα υπάρχοντα κτίρια, και άλλα φυσικά στοιχεία. Μπορεί να προστατεύει και να διατηρεί άλλα γνωρίσματα του περιβάλλοντος στις

πόλεις, όπως οι χρήσεις και οι δραστηριότητες, οι πυκνότητες, η κλίμακα και η δομή ή οι υπάρχουσες αρχές σύνθεσης του χώρου, όπου η αντικατάσταση του δεν μπορεί να εγγυηθεί και την καλύτερή τους.

Αναβίωση, διατήρηση, νομοθεσία Παραδοσιακών Οικισμών στην Ελλάδα

ΤΙ ΕΓΙΝΕ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Το 1830 είναι, όπως ξέρουμε, το έτος μηδέν του νεοελληνικού κράτους. Σ' αυτήν τη χρονική στιγμή περίπου αρχίζει πρώτα η αγνόηση και σιγά-σιγά η περιφρόνηση από την επίσημη κρατική αλλά και την κοινωνική και πνευματική ηγεσία της τοπικής λαϊκής αρχιτεκτονικής παράδοσης.

Το φαινόμενο είναι και σημαντικό και σημαδιακό. Ένα νέο κράτος ξαναγεννημένο από την τέφρα του, «ντρέπεται» για το άμεσα αρχιτεκτονικό παρελθόν των πατέρων, το περιφρονεί και αναζητεί το μέλλον του στο ένδοξο μα απόμακρο και οργανικά ασύνδετο παρελθόν των προπάππων. Το γεγονός αυτό δεν έχει ακόμα μελετηθεί για τις επιπτώσεις, ορατές και αόρατες, που είχε ακόμη στη νεοελληνική κοινωνική συνείδηση και συμπεριφορά απέναντι στην πολιτιστική παράδοση.

Τη θέση της άμεσης παράδοσης θα πάρει ο κλασικισμός, ο ιστορισμός, ο εκλεκτικισμός και τα άλλα δευτερεύοντα αρχιτεκτονικά ιδιώματα, που θα εισβάλουν στον ελληνικό χώρο και θα επιβληθούν σαν «εισαγωγές» ανώτερες, «ευρωπαϊκές» ή «πολιτισμένες», στην αρχή από τους ξένους και σιγά-σιγά από τους Έλληνες αρχιτέκτονες και άλλους πνευματικούς και ιδεολογικούς φορείς.

Η στροφή αυτή, που θα δημιουργήσει τη νέα, κυρίαρχη νεοελληνική παράδοση στην δημόσια και την αρχιτεκτονική της κατοικίας, θα κρατήσει εκατό περίπου χρόνια και αποτελεί την πρώτη τομή και την πρώτη ρήξη με την αρχιτεκτονική συνέχεια και την οικιστική παράδοση των προηγούμενων αιώνων. Είναι μια ρήξη που σημαίνει αντίθεση και όχι εξελικτική διαδοχή πολιτιστικών στοιχείων. Είναι ακόμα επιβολή και μάλιστα «ελέω θεού» από τον Όθωνα μιας νέας τεχνοτροπίας, που γεννήθηκε χιλιάδες χρόνια πριν εδώ, αλλά

επανεμφανίζεται σταλμένη απέξω με όλες τις διαφοροποιήσεις και παρεξηγήσεις, που είναι φυσικό να δημιουργούνται, όταν μια υψηλή αρχιτεκτονική δημιουργία γίνεται μοντέλο για αντιγραφή της εξωτερικής μορφής, ενώ η μορφή της ζωής τους 19^{οο} αιώνα ήταν άσχετη με τις μορφοποιητικές δυνάμεις της κλασικής Ελλάδας.

Το αποτέλεσμα είναι δίπλα αρνητικό. Σ' αυτό το διάστημα όχι μόνο δεν προστατεύονται θεσμικά τα αρχιτεκτονικά μνημεία, που είναι φορείς της ιστορικής συνέχειας, πέρα από την καταστροφή (με τις κατεδαφίσεις κτισμάτων σημαντικών και μη) της υλικής τους υπόστασης και την αλλοίωση της οικιστικής συνέχειας, αλλοιώνεται και υπονομεύεται σε επικίνδυνο βαθμό η πιστή στη γνήσια και άμεση παράδοση του τόπου γενικά. Ο Νεοέλληνας παύει να πιστεύει στον εαυτό του και περιμένει τη πολιτιστική του καλλιέργεια και ταυτότητα από τα «πολιτισμένα» κέντρα του εξωτερικού. Όπως έγραφε χαρακτηριστικά ο Ροΐδης το 1899, ο Νεοέλληνας έπαυσε «να κυβερνάται, να ανατρέφεται, να ενδύεται, να τρώγει, να εργάζεται, να διασκεδάζει, να σκέπτεται και μέχρι τινός να αισθάνεται, σύμφωνα προς των πατέρων του τις παραδόσεις». Το αποτέλεσμα είναι ότι έχασε έτσι «μεγάλο μέρος του ελληνισμού του» και μεταβλήθηκε όχι σε «ευρωπαϊό, αλλά μόνον εις πίθηκο ευρωπαϊού».

Η αφύπνιση και η αμφισβήτηση της αρχιτεκτονικής της «ανάμνησης» σημειώνεται χρονικά γύρω στο 1920, ταυτόχρονα με το σκληρό εθνικό πλήγμα της Μικρασιατικής καταστροφής το 1922, που σήμαινε και το τέλος του ονειροπολήματος της Μεγάλης Ιδέας. Είναι ενδιαφέροντα όσο γράφει ο Δ. Τσιπούρας το 1921 στο βιβλίο με τον χαρακτηριστικό, για τις προθέσεις της εποχής, τίτλο: «Αρχιτεκτονική βάσεις προς δημιουργία νέου ελληνικού ρυθμού», όπου μπαίνει το πρόβλημα της «ελληνικότητας» ακόμα μία φορά:

«Αυτοί που οικοδομούν σημερινές οικοδομές από στοιχεία και αναλογίες είτε του Αρχαίου είτε του Μεσαιωνικού Ελληνικού ρυθμού, συγχέουν την Αρχαιολογία, η οποία είναι επιστήμη που ερευνά το έργο του παρελθόντος και καθόλου δεν προτίθεται να οικοδομήσει νέα, προς την Αρχιτεκτονική, η οποία είναι κυρίως τέχνη και επομένως δημιουργός, αποκλειστική αποστολή έχει να οικοδομεί έργα για το παρόν και για το άμεσα μέλλον, και να ερμηνεύει για

της συγχρόνου αισθητικής, για των νέων μέσων, τα οποία διαθέτει και προς νέους σκοπούς να πληρεί νέες ανάγκες το στοιχείο της παραδόσεως του παρελθόντος και όχι να αντιγράφει αυτά με μαθηματικούς ακριβείς τύπους.

Οι ονομπ, οι οποίοι αντιγράφοντας μεταφυτεύουν την ιδιαίτερη τους πατρίδα, έστω και αν διάλεγαν απ' αυτά τα αριστουργήματα, δείχνοντας όχι μόνο άγνοια ιδιοφυία απλών σχεδιαστών, της οποίας πολύ απέχει η Τέχνη του αρχιτέκτων, αλλά και άγνοια των ρυθμιστικών στοιχείων, τα οποία χαρακτηρίζουν τα πραγματικά καλλιτεχνήματα, ως στοιχεία μερικά είναι το φυσικό περιβάλλον, το κλίμα, οι παραδόσεις κλπ. άνευ των οποίων και το Αρχιτεκτονικό αριστούργημα ακόμη παύει να έχει αξία, απ' τη στιγμή που μετατοπίσθηκε...

Οι μετεμφυτευταί ξένων έργων με την θέλησή τους στην πατρίδα τους διαδηλώνουν τυφλή πνευματική υποτέλεια αυτής στην πατρίδα του αντιγραφόμενου έργου».

Η αμφισβήτηση της «ιστορικής μορφολογίας» και η διάδοση των ιδεών της «Μοντέρνας» αρχιτεκτονικής που συμπίπτουν χρονικά και σχετίζονται άμεσα - οδηγούν στην Ελλάδα σε μία άλλη συσχέτιση και γόνιμη διαδικασία. Οι «Μοντέρνοι», Έλληνες και ακόμα και ξένοι, όπως ο Le Corbusier, «ανακαλύπτουν» την ελληνική λαϊκή αρχιτεκτονική και την περιφρονημένη από το Κράτος και την νεοελληνική κοινωνία οικιστική παράδοση. Ένα ρεύμα προς αυτή την κατεύθυνση διαμορφώνεται σιγά-σιγά και ερευνητές και στοχαστές, όπως ο Α. Σάχος, ο Δ. Πικιώνης, ο Μαλέτας, ο Α. Κωνσταντινίδης, ο Δ. Βασιλειάδης, ο Π. Τζελέπης, ο Π. Μιχέλης για να αναφέρω μερικά γνωστά μόνο ονόματα, γίνονται οι απολογητές της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής. Γύρω στο 1950 δημοσιεύονται μερικά χαρακτηριστικά έργα και διατυπώνονται αρχιτεκτονικές προτάσεις για νέους οικισμούς, όπως της «Αλιζώνης» στη Γλυφάδα της Αττικής (1950) από τον Πικιώνη με αναφορά στη λαϊκή αρχιτεκτονική παράδοση, που δημιουργούν ένα νέο, θετικό και ελπιδοφόρο κλίμα. Δεν είναι ακόμα συμπτωματικό ότι, την ίδια χρονική στιγμή, ψηφίζεται από την Βουλή και ο πρώτος προστατευτικός νόμος (ο Νόμος 1490/50) για τα Νεώτερα του 1830 Μνημεία που περιλαμβάνει και τις χαρακτηριστικές διατυπώσεις «τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους» ή

«τόποι ιστορικοί» με τις οποίες εισάγεται χωρίς ίσως να γίνεται με σαφήνεια κατανοητή η έννοια του «συνόλου». Ο νόμος αυτός αποβλέπει στον έλεγχο των οικοδομημάτων, που βρίσκονται, επισκευάζονται ή αναγείρονται σ' αυτούς τους τόπους, με την έννοια ότι οποιαδήποτε επέμβαση (ανέγερση, κατασκευή, επισκευή, κατασκευή, διαρρύθμιση εσωτερική ή εξωτερική και συντήρηση) θα εγκρίνεται σύμφωνα με το άρθρο 52 του κωδικοποιημένου αρχαιολογικού Νόμου 5351/1932 από τον Υπουργό Παιδείας και το Αρχαιολογικό Συμβούλιο.

Ο Νόμος 1469/1950 αν και ατελής εννοιολογικά, έμελλε να είναι το μοναδικό νομικό στήριγμα για ν' αντιμετωπισθεί η λαίλαπα της καταστροφής της νεοελληνικής αρχιτεκτονικής παράδοσης στις δεκαετίες που ακολούθησαν μέχρι σήμερα. Η ύπαρξη του βοηθά παρ' όλα αυτό ελάχιστα, από το αντικειμενικό γεγονός ότι η ψήφισή του δεν σήμαινε και τη δημιουργία αρμόδιας υπηρεσίας με τα όργανα, που θα τον εφάρμοζαν. Από το 1961 προβλέπεται πάντως στα πλαίσια της Αρχαιολογικής υπηρεσίας μία μόνο Εφορία Νεωτέρων Μνημείων αρμόδια για όλη την Ελλάδα χωρίς όμως προσωπικό.

Μετά το 1950, έπειτα από ένα εμφύλιο πόλεμο που άδειασε τα χωριά από κόσμο και γέμισε την Αθήνα και την Θεσσαλονίκη σε απαράδεκτο βαθμό, αρχίζει στον ελληνικό χώρο ο οικοδομικός οργανισμός που θα δημιουργήσει την εμπορευματική αρχιτεκτονική της «χυδαίας Μοντέρνας». Είναι η αρχιτεκτονική που χρησιμοποιεί υλικά και κατασκευαστικά ή μορφολογικά στοιχεία της «Μοντέρνας» (μπετόν, γυαλί, άσφαλτο) προδίνει όμως τις αρχές και τις προθέσεις της αρχιτεκτονικής επανάστασης του Μεσοπολέμου. Μια ακατάσχετη και ανεπανάληπτη πλημμυρίδα οικοδομικού όγκου συσσωρεύεται στα αστικά κέντρα και τις τουριστικές περιοχές της χώρας, που είχε σαν συνέπεια την ταχύρυθμη καταστροφή της νεοελληνικής αρχιτεκτονικής παράδοσης σε χρόνο ρεκόρ. Χωρίς σκέψη, χωρίς οίκτο και χωρίς αιδώς η γενιά μας, σαν οι κληρονόμοι και θεσμοφύλακες της, εξαφανίσαμε σχεδόν ολοκληρωτικά την νεώτερη αρχιτεκτονική μας ιστορία στο «όνομα της προόδου», της «αξιοποίησης» και του υλικού κέρδους. Η θεσμική προστασία του Νόμου 1469/50, σε μία

κοινωνία έξαλλη για εφήμερο και ατομικό κέρδος και ένα κράτος αστόχαστο για το μέλλον και τις πολιτιστικές αξίες, κατάντησε ν' ακούγεται σαν αδύναμος ψίθυρος μέσα στο πανδαιμόνιο από το κροτάλισμα των κατεδαφιστικών μηχανημάτων στις πόλεις και τους δυνατούς αγέρηδες της μοναξιάς στους ερειπωμένους και ερημωμένους οικισμούς της υπαίθρου. Η μεσολάβηση και της Χούντας στη τελευταία φάση αυτής της πολιτιστικά αρνητικής κοσμογονίας, με τις αυθαιρεσίες και τα εκτρωματικά αρχιτεκτονικά προϊόντα «κατά παρέκκλιση του Νόμου» όπως είναι μερικά ξενοδοχειακά συγκροτήματα στη Χαλκιδική, για ν' αναφέρω μόνο ένα παράδειγμα, σφράγισε αυτήν την περίοδο της νεοελληνικής μας ζωής (1950-1975) με τον ανεξίτηλο χαρακτήρα της αρχιτεκτονικής «ύβρης» με την αρχαιοελληνική σημασία της λέξης.

Στη δεκαετία του 1970, το πρόβλημα της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς, όσο αφορά τουλάχιστον τη νεοελληνική αρχιτεκτονική παράδοση είναι χωρίς μεγάλο πια αντικείμενο. Από τη στατιστική καταγραφή του 1972, φαίνεται ότι από τα 2.800.000 κτίσματα που υπάρχουν στο ελλαδικό χώρο, το 1.700.000 ήταν μεσοπολεμικά. Το μεγαλύτερο μέρος των αστικών κέντρων έχει μεταμορφωθεί σε οικιστικά συγκροτήματα της «χυδαίας Μοντέρνας», ενώ μερικές νησίδες και μεμονωμένα κτίρια, που τυχαία σώθηκαν μέχρι στιγμής, μοιάζουν με μελλοθάνατους, ή «υπόλοιπα» τραγικά του παρελθόντος. Το ίδιο τραγικοί είναι και οι παραδοσιακοί οικισμοί της υπαίθρου, που συνεχίζουν ν' αργοπεθαίνουν από τον μαρασμό την εγκατάλειψη.

Μετά την μεταπολίτευση, μια μικρή μειονότητα της κοινωνίας μας γίνεται ο εκφραστής των «τύψεων» για την καταστροφή της παράδοσης. Διαμαρτυρίες ή εκκλήσεις αλλά περισσότερο επικήδειοι λόγοι για τα κτίρια και τα σύνολα, που εξακολουθούν να φεύγουν με γρήγορο ρυθμό, θ' ακουθούν, θα γραφούν και θα αναταράξουν ελαφρά τα νερά μας μιας πολιτείας και μιας κοινωνίας, που η συμπεριφορά τους απέναντι στη νεότερη παράδοση θα μείνει στην ιστορία σαν μοναδικό φαινόμενο άρνησης ή ακόμα και εχθρότητας ανάμεσα στους ευρωπαϊκούς λαούς.

Η πολιτεία φαίνεται ότι συνέρχεται επιτέλους και θέλει να σώσει ότι είναι ακόμα δυνατόν. Το Σύνταγμα του 1974 με το άρθρο 23 δημιουργεί το σωστό πλαίσιο με την προοδευτική του διατύπωση και στόχευση, όπου το συμφέρον του ατόμου μπορεί να υποχωρήσει μπροστά στο κοινό καλό σε σχέση με τα πολιτιστικά αγαθά και το φυσικό περιβάλλον. Ενδιαφέρουσα ακόμα είναι η παραπέρα προσπάθεια για την νομική προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς που σημειώνεται από το 1975 μέχρι σήμερα. Αναφέρω μερικά από τα νομοθετικά αυτά μέτρα, που έχοντας σαν βασικό νόμο τον 1459/50 σκοπεύει στη προστασία και διατήρηση κτιρίων. Τέτοια είναι ο Γ.Ο.Κ. του 1973 με τα άρθρα του 79 και 80, όπου ξεκαθαρίζονται οι έννοιες καλύτερα, ο Νόμος 622/1977 που δίνει το δικαίωμα στις Υ.Δ.Ε. να εκπονεί ειδικούς όρους δομήσεως, το Διάταγμα της 13/11/78 «περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του κράτους και καθορισμοί των όρων και περιορισμού δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ, αρ. Φ. 594 τευχ. Δ) με το οποίο κηρύχθηκαν 420 περίπου οικισμοί σαν παραδοσιακοί από το τότε Υφυπουργείο Οικισμού και τώρα Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Υ.Χ.Ο.Π.). Πριν και μετά απ' αυτόν υπάρχουν επίσης αρκετά διατάγματα αναφερόμενα στους ειδικούς όρους δομήσεως για ορισμένους χαρακτηριστικούς παραδοσιακούς οικισμούς, όπως η Μύκονος-Δήλος, οι Δελφοί, η Αίγινα, η Πάνω Πόλη της Θεσσαλονίκης, η Αράχωβα, η Πρέβεζα, το Λεωνίδιο, τα Ζαγοροχώρια, το Γαλαξίδι, η Μυτιλήνη κ.α.

Υπάρχει ακόμα ένας οργανισμός του Υ.Π.Π.Ε. (Προεδρικό Σύνταγμα 941/1977), ΦΕΚ 320, τευχ. Α, 17/10/77, που με το άρθρο 20γ και 23γ επιλαμβάνεται α) με τα θέματα της «προστασίας και του ευπρεπισμού νεωτέρων μνημείων... από το 1831 μέχρι το 1880» ... και β) «θέματα αναγόμενα εις την μελέτη οποιουδήποτε τεχνικού έργου συντηρήσεως, στερεώσεως, αναστηλώσεως, αποκαταστάσεως, διαμορφώσεως χώρων κ.α. προστασίας των νεώτερων μνημείων και διατηρητέων κτισμάτων ... και την μελέτη-προστασία παραδοσιακών οικισμών ...». Ο οργανισμός αυτός προβλέπει επίσης «Γενική Διεύθυνση Πολιτιστικής Αναπτύξεως» (Γ.Δ.Π.Α.) με επτά περιφερειακές υπηρεσίες ή Εφορίες Νεωτέρων Μνημείων, που έχουν

επανδρωθεί σχετικά. Υπάρχει ακόμα στο Υ.Χ.Ο.Π. η αντίστοιχη «Διεύθυνση Παραδοσιακών Οικισμών και Περιβάλλοντος» με ανάλογους στόχους προστασίας. Τέλος, θα πρέπει ν' αναφέρω τους Νόμους 947/79 «περί οικιστικών περιοχών» και τον Ν. 880/1979, που εισάγει τον «μεταφερόμενο συντελεστή δομήσεως», μια μεθόδευση, που μπορεί ν' αποβεί πολύ χρήσιμη για την επιχείρηση της διασώσεως του παραδοσιακού μας πλούτου μαζί με μερικά άλλα κίνητρα και μέτρα, που τελευταία παίρνει το Κράτος. Είναι οι μικρές επιχορηγήσεις για επισκευές παραδοσιακών κτισμάτων του Υπουργείου Πολιτισμού και τα χαμηλότοκα δάνεια, που δίνει τώρα η Κτηματική Τράπεζα.

Η παράθεση και μόνο των νομοθετικών μέτρων, που αναφέρθηκαν, δημιουργεί σ'ένα που αγνοεί την ελληνική πραγματικότητα, μια αισιόδοξη προοπτική για την τύχη των «υπόλοιπων» της νεοελληνικής αρχιτεκτονικής παράδοσης που γλίτωσαν τον αφανισμό από τη λαίλαπα της τριακονταετίας 1950-1980.

Δυστυχώς όμως το πρόβλημα δεν μπορεί να ληφθεί ότι έχει αντιμετωπισθεί με τη σύνταξη και την ψήφιση νόμων που είναι και ατελείς και ακόμα προβληματικοί, όπως θα δούμε. Ένας ουδέτερος παρατηρητής της συμπεριφοράς μας απέναντι στη παράδοση γρήγορα θα διαπιστώσει ότι βρισκόμαστε μπροστά σ'ένα νεοελληνικό πρόβλημα πρώτου μεγέθους: ότι δηλαδή η μέχρι τώρα ιστορία της προστασίας της αρχιτεκτονικής παράδοσης στον ελληνικό χώρο αποκαλύπτει μία σχέση των νεοελλήνων κληρονόμων μαζί της, που είναι προβληματική, ανησυχητική και επικίνδυνη για την πολύτιμη αυτή κληρονομιά.

Σαν κληρονόμοι δείξαμε και δείχνουμε πως δεν την αγαπάμε και δεν την υπολογίζουμε σοβαρά αυτή την κληρονομιά. Αν συνέβαινε το αντίθετο, θα είχαμε φροντίσει τουλάχιστον να την καταγράψουμε συστηματικά για ξέρουμε τι κτίρια και σύνολα έχουμε και δεν έχουμε. Είναι ένα εθνικά απαράδεκτο γεγονός ότι ακόμα δεν υπάρχει σήμερα στην Ελλάδα «Εθνικό Μητρώο Διατηρητέων Αρχιτεκτονικών Μνημείων και Συνόλων», του να περιλάμβανε το τεράστιο και μνημειακό και ιστορικό δυναμικό μας. Υπάρχουν βέβαια μερικές αποσπασματικές προσπάθειες ατόμων και φορέων, κυρίως για επιστημονική-μελετητική

χρήση, αλλά μια συστηματική καταγραφή του τεράστιου αυτού μνημειακού υλικού με στόχο την προστασία του σε εθνικό επίπεδο δεν υπάρχει, ενώ αποτελεί την πρώτη προϋπόθεση για την αξιολόγηση, την ιεράρχηση και την ένταξη της κληρονομιάς αυτής οργανικά, ωφέλιμα και ισορροπημένα, στο πλαίσιο της σύγχρονης και μελλοντικής ζωής και εξέλιξης. Ιδιαίτερο αποκαρδιωτική είναι η εχθρική συμπεριφορά μας στο τελευταίο κομμάτι της μακραιώνης πολιτιστικής μας παράδοσης, τα Νεώτερα μνημεία μας, που είναι και το σημαντικότερο για την ύπαρξη μας αφού: α) είναι οι ζωντανές ακόμα ρίζες μας και β) εκεί μέσα βρίσκονται μετουσιωμένες και επιβιώνουσες και η αρχαιότητα με τον κλασικισμό και η βυζαντινή συνέχεια με την λαϊκή μας αρχιτεκτονική. Από τη νεοελληνική μας λοιπόν παράδοση έχει χαθεί, όπως ήδη λέχθηκε, το πιο σημαντικό και αξιόλογο ποσοστό, χωρίς να το έχουμε επιστημονικό μελετήσει και διασώσει ούτε και στο αρχείο.

Τόσο ανίσχυρη αποδεικνύεται η υπάρχουσα θεσμική προστασία, όχι μόνο πριν από δέκα χρόνια αλλά και σήμερα, το αποδεικνύει το γεγονός ότι ο ρυθμός της συστηματικής καταστροφής της «τρελής» εικοσαετίας 1950-1970 δεν μειώθηκε αισθητά και στη δεκαετία του '70, παρ' όλη τη μεσολάβηση και της νέας νομοθεσίας και της πανευρωπαϊκής σταυροφορίας για τη διάσωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, με κορωνίδα το έτος 1975, όπως θυμάστε.

Χαρακτηριστικά αρνητικά παραδείγματα της τελευταίας πενταετίας είναι η περίπτωση του λιμανιού της Πύλου, η καταστροφή του παραδοσιακού χαρακτήρα της Πάνω Πόλης Θεσσαλονίκης, ο ακρωτηριασμός της παλιάς Μητρόπολης της Δράμας κ.α. οι άπειρες καθημερινές, σχεδόν διαμαρτυρίες, εκκλήσεις και μνημόσυνα, που δημοσιεύονται σε εφημερίδες και περιοδικά για κατεδαφιζόμενα κτίρια της Νεότερης μας Παράδοσης.

Από τη στιγμή που μία Πολιτεία θεσμοθετεί βέβαια νόμους αλλά δεν διαθέτει την κατάλληλη υποδομή, τη θέληση και το σθένος και, το κυριότερο, τα οικονομικά μέσα και κίνητρα για να τους εφαρμόσει, η προστασία απέναντι στα ομαδικά ή ατομικά συμφέροντα γίνεται με άσφαιρα πυρά.

Η Πολιτεία έχει ακολουθήσει μέχρι στιγμής αυτή την τακτική. Συνοπτικά μπορούμε να πούμε ότι η επίσημη κρατική προστασία χαρακτηρίζεται α) από νομικό πλαίσιο με πολλά κενά, β) υπηρεσίες και προσωπικό ολιγάριθμο απέναντι στις τεράστιες ανάγκες, που μαζί με τα άλλο έχει ακόμα και την πολυτέλεια της δυαρχίας (Υ.Π.Π.Ε. +Υ.Σ.Ο.Π.) με αρνητική βέβαια επίπτωση στο έργο της προστασίας, γ) κονδύλια και άλλα μέσα ελάχιστα, δ) κίνητρα και αντικίνητρα καθόλου γενναία και τέλος ε) επιστημονική υποδομή υποτυπώδη. Για την προστασία, συντήρηση, αναστήλωση, ανάδειξη και αναβίωση αρχιτεκτονικών μνημείων και ειδικευμένο και έμπειρο προσωπικό, εργαστήρια, έρευνες στα υλικά και τις παλιές τεχνικές και γενικά εμπειρίες από τα ίδια τα μνημεία μας και όχι απ' έξω. Ακόμα όμως δεν έχουμε ούτε ένα μεταπτυχιακό Τμήμα ή Σχολή Συντηρήσεως Μνημείων για αρχιτέκτονες, όπως το Restauro της Burges ή της Άγκυρας. Ναι, η Τουρκία έχει Μεταπτυχιακή Σχολή Συντηρήσεως Μνημείων.

Αν η Πολιτεία δεν έχει αντιμετωπίσει ακόμα το όλο πρόβλημα με την οφειλόμενη γενναιότητα και την ευρύτητα της σημασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, δεν σημαίνει ότι και το κοινωνικό σύνολο έχει δείξει διαφορετική συμπεριφορά απέναντί της. Κι εδώ ο αντικειμενικός παρατηρητής πρέπει να σημειώσει μία επικίνδυνη άμβλυση του ενδιαφέροντος και μία άρνηση της νεοελληνικής κοινωνίας για θυσία, μερική έστω, του ατομικού για χάρη του γενικού πολιτιστικού συμφέροντος. Βέβαια δεν λείπουν κι εδώ οι φωτισμένες εξαιρέσεις ατόμων και ομάδων, είναι όμως εξαιρέσεις που επιβεβαιώνουν τον κανόνα. Η πλειοψηφία των νεοελλήνων ακολουθεί δυστυχώς τη γενική τάση για αξιοποίηση και κέρδος χωρίς κανένα φραγμό. Στα αστικά κέντρα ή τις τουριστικές ανεπτυγμένες περιοχές, τα παραδοσιακά αρχιτεκτονικά στοιχεία θυσιάζονται στο βωμό της ταχύρυθμης και αστόχαστης ανάπτυξης, ενώ στις άλλες περιοχές οι κάτοικοι ονειρεύονται πότε να έρθει και σ' αυτούς, με κάθε θυσία, η μαγική έννοια της ανάπτυξης και της ευημερίας, αφού δεν μπορούν να συνειδητοποιήσουν ακόμα την αρνητική πλευρά του νομίσματος. Και στον ιδιωτικό τομέα λοιπόν, η διαπίστωση και τα αποτελέσματα είναι ζοφερά για το πρόβλημα της προστασίας.

Βέβαια μόνο ρομαντικοί ή ουτοπιστές θ' αρνιόντουσαν το δικαίωμα στον καθένα μας να καλυτερεύσει τη ζωή του θυσιάζοντας το ατομικό του συμφέρον στην υπόθεση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Κάτι τέτοιο θα ήταν πέρα από κάθε έννοια κοινωνικής δικαιοσύνης. Το θέμα όμως είναι πόσο σωστή και για το ατομικό μας συμφέρον είναι η λύση, που αποτελεί τον κανόνα σχεδόν και την πρακτική στη χώρα μας: δηλαδή απαλλοτρίωση ή κατεδάφιση των δειγμάτων της παραδοσιακής κληρονομιάς μας. Η ανάλυση των πλεονεκτημάτων και των μειονεκτημάτων σ' άλλες χώρες έχει δείξει πως το δίλημμα αυτό είναι ψευδοδίλημμα, ενώ οι εναλλακτικές λύσεις και δυνατές και μακροπρόθεσμα ωφελιμότερες είναι.

Χρειάζεται μόνο κατανόηση του προβλήματος και συνεργασία του Κράτους και του πολίτη για την αμοιβαία προσφορά και θυσία χωρίς κοινωνική αδικία αλλά και χωρίς κερδοσκοπική υπερβολή. Πάντως η κοινωνία μας, εμείς όλοι μας, ούτε από άγνοια και λανθασμένη αντίληψη, είτε από άλλους, κερδοσκοπικούς καθαρά λόγους, αρνείται στην πλειονότητά της να προστατεύσει την αρχιτεκτονική παράδοση και να προβληματιστεί επάνω στις επιπτώσεις που έχει η απώλεια της παραδοσιακής μας φυσιογνωμίας και συνέχειας.

Γεγονός είναι πάντως ένα και αναντίρρητο: ότι οι σημερινοί κληρονόμοι αυτού του πολλαπλά πολύτιμου πλούτου, φέρονται κάθε άλλο παρά αντάξιά του και, το χειρότερο, καθόλου προνοητικά για το παρόν και το μέλλον της πολιτιστικής μας επιβίωσης. Αν υποθέσουμε ότι η ιστορική μας συνείδηση και ο σεβασμός μας προς τις αρχιτεκτονικές αξίες και μνήμες του παρελθόντος έχει αμβλυνθεί, στο βαθμό που δεν αντιδρούμε πια με την απαιτούμενη ευαισθησία και συναίσθηση, τότε πραγματικά είμαστε μια κοινωνία χωρίς μέλλον, α) γιατί αδιαφορούμε για την ιστορική μας μνήμη και συνέχεια και επομένως είμαστε καταδικασμένοι σε πολιτιστικό μαρασμό, και β) γιατί φαίνεται πως η μεταπολεμική εμπορευματική αρχιτεκτονική παραγωγή και η ποιότητα ζωής, που προσφέρεται μέσα σ' αυτή, δεν μας ενοχλεί αλλά μας βολεύει. Αυτό θα σήμαινε άμβλυνση και εξουθένωση ή αχρήστευση της ικανότητας αντιδράσεώς μας σε ισοπεδωτικές, απρόσωπες και αυτοματοποιημένες

διαδικασίες, μ' όλες τις δυσοίωνες προοπτικές που δημιουργούνται από τυχόν επαλήθευση αυτή της διαπίστωσης. Η σκληρότερη και πιο επώδυνη από τις προοπτικές αυτές είναι η ίδια η μοίρα των παιδιών μας. Θέλουμε πραγματικά να τους κληροδοτήσουμε, σαν μεταπολεμική γενιά, την ισοπεδωμένη, ανιαρή, ανυπόφορη και ανέραστη αρχιτεκτονική της ταχύρυθμης παραγωγής μας σαν κληρονομιά, χωρίς να τους δωρίσουμε τουλάχιστον τις υπολειπόμενες νησίδες με τα δείγματα μιας παλιότερης και νεώτερης αλλά καλύτερα ισορροπημένης και με πολύτιμες μνήμες φορτισμένης αρχιτεκτονικής παράδοσης. Νομίζω ότι μια τέτοια υπόθεση δεν μπορεί να είναι δυνατόν και δεν πρέπει να επαληθευτεί. Όσο και να φαίνεται ότι θέλουμε εμείς, σαν τωρινή γενιά, να αυτοκτονήσουμε πολιτιστικά, δεν έχουμε το δικαίωμα να το κάνουμε για τις μέλλουσες γενιές. Όσο είναι ακόμα καιρός, πρέπει να στραφεί ενάντια στη διάβρωση και εξουθένωση της ευαισθησίας μας απέναντι στις πολιτιστικές και ιστορικές μας εοσιές. Η άμυνά μας μπορεί να τελεοφορήσει μόνο με κατάλληλη οργάνωση και θυσίες. Αν χρειαζόμαστε το Υπουργείο Εθνική Άμυνας για την ασφάλειά μας από εξωτερικό εχθρό, θα πρέπει να ενώσουμε τους υπάρχοντες φορείς σε ένα Υπουργείο Πολιτιστική Άμυνας, με την έννοια ότι πρέπει να απαντήσουν τα ίδια μέσα, οργάνωση και στρατό, όπως το πρώτο. Από την άλλη πλευρά, όλοι μας χωρίς εξαίρεση και διάκριση, πρέπει να νιώσουμε πια προστατευόμενοι και πρόθυμοι για κάποιες υλικές θυσίες, αν δεν θέλουμε η αρχιτεκτονική μας κληρονομιά να σωθεί μόνο σε φωτογραφίες και σε σχέδια.

Θα μου επιτρέψετε να τελειώσω με μερικές κατευθυντήριες σκέψεις, που αφορούν σε μια παρόμοια, αισιόδοξη στροφή της τύχης του ιστορικού αρχιτεκτονικού μας πλούτου. Τα κρίσιμα σημεία στα οποία εντοπίζεται ή σημερινή αδυναμία επιτεδξεως θετικού αποτελέσματος και που πρέπει να καταπολεμηθούν είναι:

α) Η μη συνειδητοποίηση των διαστάσεων και της σημασίας του προβλήματος από όλους τους έχουν χρέος συμφέρον να λυθεί σωστά, δηλαδή τόσο η Πολιτεία όσο και όλους τους πολίτες αυτού του τόπου. Μια τεράστια εργασία πληροφόρησης από όλα τα μέσα επικοινωνίας θα πρέπει να αναληφθεί από την Κυβέρνηση επί τόπου, τους πνευματικούς

και άλλους φορείς της κοινωνίας, αλλά και όποιον άλλον μπορεί και νιώθει ότι ένας τέτοιος στόχος είναι η ευγενικότερη και σημαντικότερη πολιτική ιδεολογία της εποχής μας.

β) Η έλλειψη του απαραίτητου «Εθνικού Μητρώου Διατηρητέων Αρχιτεκτονικών Μνημείων και Συνόλων» ολόκληρου του ελληνικού χώρου και όλων των εποχών και περιόδων της πολιτιστικής μας ιστορίας. Είναι ντροπή και θανάσιμος κίνδυνος η απουσία του. Θα πρέπει η Πολιτεία ν' αρχίσει αμέσως το πελώριο έργο της σύνταξής του, διαθέτοντας τα αναγκαία μέσα και το προσωπικό και κυρίως οργανώνοντας με επιχειρησιακό και τελειότερο τρόπο τον Φορέα που θ' αναλάβει με γνώση και έμπνευση αυτή την πολύπλευρη κρίσιμη και χρήσιμη αποστολή, δηλαδή να γνωρίσουμε επιτέλους το μέγεθος, τα προβλήματα και τις ιδιοτυπίες του αρχιτεκτονικού αυτού δυναμικού. Ιδιαίτερα καταστρεπτική είναι η έλλειψη αυτή για τα νεώτερα μνημεία και τους παραδοσιακούς μας οικισμούς.

γ) Η προστασία και η ανάδειξη της προγονικής κληρονομιάς, αφού την γνωρίσουμε και την καθορίσουμε με πειστικά και αδιάβλητα κριτήρια στο Μητρώο που αναφέραμε, δεν σημαίνει μουσειακή προστασία μόνο. Σημαίνει ένταξη και ανάληψη πολιτιστικού, παιδαγωγικού, ψυχαγωγικού και άλλου ενδεχομένου πιο στενού λειτουργικού ρόλου και χρήσης. Αυτό είναι το επόμενο εγχείρημα με μια τεράστια αλυσίδα προβλημάτων, που επάνω του τέμνονται οι αρμοδιότητες πολλών επιστημών, όπως της Χωροταξίας, της Πολεοδομίας, της Εθνικής Οικονομίας, της Αρχιτεκτονικής, της Αρχαιολογίας, της Συντήρησης Μνημείων και άλλων, που πρέπει να συνεργαστούν για την επίλυσή τους θέτοντας τις αναγκαίες προτεραιότητες.

δ) Τέλος η θωράκιση της προστασίας με την κατάλληλη νομοθεσία, θα πρέπει να θέτει την αρχιτεκτονική κληρονομιά πάνω από το ατομικό συμφέρον, χωρίς να δημιουργείται κοινωνική αδικία. Τα υλικά βάρη της προστασίας των κοινών πολιτιστικών αγαθών είναι νόμιμο να τα σηκώσει το κοινωνικό σύνολο και όχι μερικοί «άτυχοι» ή ευαίσθητοι ιδιώτες προς όφελος «τυχερών» ή «έξυπνων».

Χαρακτηρισμός των οικισμών της Ελλάδος ως παραδοσιακοί σύμφωνα με το προεδρικό διάταγμα

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ

Χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί οικισμοί οι νομίμως υφιστάμενοι πριν το έτος 1923 οικισμοί Ζαγορίου (Ηπείρου), οι οποίοι ακολουθούν τον άξονα της Εθνικής οδού Μετσόβου-Ιωαννίνων και Ιωαννίνων-Κόνιτσας, σε απόσταση 300 μέτρων από τον άξονα της τάφρου Περάματος-Λυκόστομου, του ποταμού Αώου και της γραμμής των Διοικητικών ορίων των νομών Ιωαννίνων και Γρεβενών, όπως εμφανίζεται από το πρωτότυπο σχετικό διάγραμμα υπό κλίμακα 1:200.000, του Γενικού Διευθυντή Οικισμού της υπ' αριθμόν Γ. 20671/79 πράξεως.

ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΟΡΙΑ

* Τα ελάχιστα όρια εμβαδόν και διαστάσεων και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δομήσεως των χαρακτηριζομένων οικισμών ως παραδοσιακών, καθορίζονται σε τομείς Α και Β.

* Ο τομέας Α περιλαμβάνει τους οικισμούς: Πάπιγκος, Βίκος, Άγιος Μηνάς, Αρίστη, Μεσοβούνιο, Κάτω Πεδινά, Άνω Πεδινά, Ελαφότοπος, Βίτσα, Μονοδένδρι, Δίλοφο, Κουκούλιο, Καπέσοβο, Τσεπέλοβο, Βραδέτο, Σκαμνέλο, Κήποι, Νεγάδες, Φραγκάδες, Ελάτη, Δικόρφο, Μανάσση, Καλαντά, Λιγκιάδες και Βοτονάσιο.

* Ο τομέας Β περιλαμβάνει τους λοιπούς οικισμούς της παρόντος περιγραφόμενης περιοχής.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΕΩΣ ΤΟΜΕΩΝ Α & Β

1. α) Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων του τομέα Α ορίζονται:

Ελάχιστο προσώπου: 10 μέτρα

Ελάχιστο βάθος: 15 μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν: 200 τ.μ.

β) Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων του τομέα Β ορίζονται:

Ελάχιστο προσώπου: 12 μέτρα

Ελάχιστο βάθος: 18 μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν: 300 τ.μ.

2. α) Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικοπέδα με τις

διαστάσεις και το εμβαδόν τα οποία είχαν στις 2 Ιουλίου 1968, ημέρα δημοσίευσής του από 15 Ιουνίου 1968 Ν.Δ./τος «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των νομίμως υφιστάμενων πριν τους έτους 1923 οικισμών των σπερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου».

β) Θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, κατά παρέκκλιση, τα οικοπέδα του τομέα Α, τα οποία μέχρι δημοσίευσής του παρόντος έχουν διαστάσεις:

Ελάχιστο προσώπου: 8 μέτρα

Ελάχιστο βάθος: 12 μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν: 150 τ.μ.

3. Ως οικοδομικό σύστημα ορίζεται αυτό των πτερύγων. Η επιτροπή Ένασκήσεως

— Αρχιτεκτονικού Ελέγχου δύναται να μεταβάλει τη θέση της οικοδομής εντός του οικοπέδου, εάν τούτο κριθεί απαραίτητο για λόγους προσαρμογής προς το περιβάλλον και την κυκλοφορία.

4. α) Το μέγιστο ποσοστό καλύψεως ορίζεται, για τον τομέα Α σε 60% της επιφάνειας των οικοπέδων και για τον τομέα Β το 50% της επιφάνειας αυτών.

β) Κατ' εξαίρεση γίνεται να κατασκευασθεί οικοδομή συνολικής επιφάνειας 100 τ.μ., ανεξαρτήτως του ποσοστού καλύψεως και του συντελεστού δομήσεως του οικοπέδου.

Ο συντελεστής δομήσεως ορίζεται σε 1 για τον τομέα Α και σε 0,8 για το Β.

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των οικοδομών ορίζεται σε 2, ανεξαρτήτως πλάτους οδού. Επιτρέπεται η κατασκευή και τρίτου ορόφου, μόνο αν η κλίση του φυσικού εδάφους δημιουργεί τις προϋποθέσεις για την κατασκευή του. Υπεράνω του τελευταίου ορόφου καμία άλλη κατασκευή πλην της στέγης (βοηθητικοί χώροι, απολήξεις κλιμακοστασίου) επιτρέπεται.

Το μέγιστο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 7 μέτρα, μη συμπεριλαμβανομένου του ύψους της στέγης, μετρημένο από το ψηλότερο σημείο του φυσικού εδάφους ή του περιορισμένης κλίμακας έργων διαμορφωμένων.

Σε περίπτωση κεκλιμένου οικοπέδου όψεως του κτιρίου με κυρίαρχο άξονα τον οριζόντιο μετά τον υπολογισμό και των νομίμων δυναμένων να αναγερθούν ορόφων.

Ως γραμμή δομήσεως ορίζεται το κοινό όριο του οικοπέδου μετά του κοινοχρήστου χώρου.

Σε περίπτωση κατεδάφιση παλιάς οικοδομής αξιόλογου για τα δεδομένα του οικισμού και ανέγερσης νέας σε θέση κατεδάφισης, πρέπει να οργανωθεί σύμφωνα με την μορφή της παλιάς.

ΣΥΝΘΕΣΗ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Οι οικοδομές πρέπει να καλύπτονται από στέγη με κλίση και μορφή όμοια με την παραδοσιακή στέγη. Απαγορεύεται η κατασκευή μονόριχτης ή δίριχτης στέγης σε ελεύθερη από όλες τις πλευρές της οικοδομής. Στα σημεία στα οποία η στέγη μπορεί να προεκταθεί για να προεξέχει πέρα των όψεων των εξωτερικών τοίχων κατά 0,30-0,60 εκ. για τον Α τομέα και 0,50-0,80 εκ. για τον τομέα Β, με κορνίζωμα ξύλινο ή λίθινο σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα.

Οι εξωτερικοί τοίχοι των ορατών, κατά το χρόνο ανέγερσης της οικοδομής, πρέπει να κατασκευάζονται με υλικά μορφής ανάλογα με τα παραδοσιακά πρότυπα, δηλαδή, με ασβεστόλιθους (μαυροπράσινους) σε σειρά ή και σε ελεύθερη δομή.

Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται κατασκευή τοίχων με απολύτως λαξευμένες πέτρες.

Τα ανοίγματα των πορτών, παραθύρων και επιπλέον καταστημάτων, πρέπει να διατάσσονται σε κατακόρυφο άξονα και το σχήμα να είναι ορθογώνιο με αναλογίες βάσης προς ύψος αντίστοιχα: 1:1,5, 1:2 και 1:1,5 περίπου. Εξαιρούνται τα ανώτερα ανοίγματα για αποθήκες και στάβλους.

Τα μεταξύ των ανοιγμάτων διαχωριστικά πρέπει να είναι το λιγότερο 0,40 εκ.

α) Τα υαλοστάσια των κουφωμάτων πρέπει να είναι ξύλινα καρφωτά ή ταμηλαδωτά ή και περσιδωτά, αναδιπλούμενα όπως τα παραδοσιακά πρότυπα.

β) Με εξαίρεση τα υαλοστάσια και εξώφυλλα των προσθηκών καταστημάτων του τομέα Β, μπορεί να γίνονται μεταλλικά, διατομής περίπου ξύλου και χρώματος υποχρεωτικώς καφέ σκούρο.

Κατασκευή εξώστη επιτρέπεται μόνο στο τελευταίο επιτρεπόμενο ή προβλεπόμενου ορόφου με την προϋπόθεση ότι:

A) Τομέας Α

Από κάθε όψη να κατασκευάζεται μόνο ένας εξώστης, περιοριζόμενο σε ένα από τα ανοίγματα και με διαστάσεις πλάτους 0,70 εκ. τουλάχιστον και 1,20 μέτρα το πολύ και μήκος το πολύ 1 μέτρο μεγαλύτερο του ανοίγματος.

Η κατασκευή κλειστών εξώστων απαγορεύεται.

Τομέας Β

Ο εξώστης πρέπει να περιορίζεται μόνο σε 1 ή 2 ανοίγματα και με διαστάσεις πλάτους τουλάχιστον 0,70 εκ. και μήκος το πολύ 1 μέτρο μεγαλύτερο του ανοίγματος. Επιτρέπεται η κατασκευή κλειστών εξώστων μόνο στο τελευταίο επιτρεπόμενο ή προβλεπόμενο όροφο με προεξοχή το πολύ 0,60 εκ.

Η κατασκευή προστεγασμάτων πάνω από τις εισόδους ή προσθήκες καταστημάτων πρέπει να ανεξάρτητες από τον εξώστη, εάν υπάρχει, να είναι ξύλινη κεκλιμένη, με κάλυψη ίδιου με του υλικού κάλυψης της οικοδομής.

Η προεξοχή πρέπει να είναι τουλάχιστον 0,80 εκ., ανεξαρτήτως του πλάτους του κοινόχρηστου χώρου, με την προϋπόθεση ότι δεν παρεμποδίζεται η κυκλοφορία.

Τα κάγκελα των εξώστων πρέπει να είναι ξύλινα απλής μορφής.

Τα μεταλλικά κάγκελα επιτρέπονται μόνο για την ασφάλιση ανοιγμάτων, με την προϋπόθεση να είναι απλής μορφής ανάλογα με τα παραδοσιακά πρότυπα.

Τομέας Α

- * Απαγορεύεται ο χρωματισμός των εξωτερικών όψεων των τοιχών του κτιρίου.
- * Για την βαφή των στοιχείων αυτών επιτρέπεται η χρήση μόνο των παρακάτω χρωμάτων:
- * Του λευκού και γκρι για τα υαλοστάσια.
- * Του καφέ σκούρου, πράσινο κυπαρισσί και γκρι σκούρου για τα εξώφυλλα.
- * Του μαύρου για τις μεταλλικές κατασκευές.
- * Του λευκού, του μπλε λουλακί, της ώχρας και χονδροκόκκινου σε μικρή επιφάνεια και μόνο στη βάση του κτιρίου στο εσωτερικό της αυλής.

Τομέας Β

- * Απαγορεύεται ο χρωματισμός των εξωτερικών όψεων των λίθων του κτιρίου.
 - * Για τη βαφή των στοιχείων αυτών επιτρέπεται η χρήση μόνο των κάτωθι χρωμάτων:
 - * Του λευκού για επιχρισμένες εξωτερικές επιφάνειες των τοίχων.
 - * Του λευκού και γκρι για τα υαλοστάσια.
 - * Του καφέ σκούρου, του μπλε λουλακί, της ώχρας και χονδροκόκκινου σε μικρές επιφάνειες και μόνο στη βάση του κτιρίου στο εσωτερικό της αυλής.
 - * Απαγορεύεται απολύτως η εγκατάσταση φωτεινών επιγραφών και φωτεινών διαφημιστικών πινακίδων. Επιτρέπεται μόνο η ανάρτηση απλών επιγραφών καταστημάτων, απολύτως περιορισμένων διαστάσεων και μόνο με σκούρο φόντο χρώματος μπλε, πράσινο, καφέ, κόκκινο, μαύρου και γκρι.
 - * Τα βοηθητικά κτίρια πρέπει να διαμορφώνονται σύμφωνα με τα ανώτερα χαρακτηριστικά.
 - α) Για την πρόσοψη των οικοπέδων, εφόσον δεν καλύπτεται από οικοδομή επιβάλλεται η κατασκευή μαντρότοιχου από απλή λιθοδομή με μορφή και υλικά ανάλογα με αυτά της οικοδομής. Το ύψος του περιφράγματος ορίζεται για τον τομέα Α σε 2 μέτρα τουλάχιστον και για τον τομέα Β σε 1,80 μέτρα ή σε 1 μέτρο αν το υπόλοιπο συμπληρώνεται με απλά ξύλινα κάγκελα.
 - β) Επίσης, για την όψη και τη θέση του ελεύθερου χώρου αυτού κατασκευάζεται, υποχρεωτικά μόνο για τον Α τομέα, αυλόπορτα ξύλινη με ξύλινη στέγη και με προεξοχή γύρω 0,50 εκ. τουλάχιστον. Η μορφή της αυλόπορτας ακολουθεί τα υπόλοιπα στοιχεία των παραδοσιακών πρότυπων.
- Κατά τη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων επιβάλλεται το ίδιο.
- Κάθε αίτηση για κατεδάφιση κύριας οικοδομής πρέπει υποχρεωτικά να συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου, σχέδια και 2 τουλάχιστον φωτογραφίες της οικοδομής.

Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων με υποστηλώματα (πλοτή).

Εντός των ορίων του οικισμού απαγορεύεται η ανέγερση βιομηχανικών κτιρίων,
εγκαταστάσεων.

Το παραπάνω Προεδρικό Διάταγμα δημοσιεύθηκε στις 26 Σεπτεμβρίου 1979 στο Φ.Ε.Κ. 615 της
1^{ης} Νοεμβρίου 1979 τεύχος Δ.

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

- Ο συμβολισμός π.χ. 1^η σημαίνει Πρώτη Περιφερειακή Διεύθυνση Δημοσίων Έργων.
- Όταν δίπλα στο όνομα του Οικισμού γράφεται άλλο εντός παρενθέσεως, είναι το δεύτερο όνομά του.
- Όταν γράφεται π.χ. Επαρχία Σύρου Μύκονος (Μυκόνου) σημαίνει, Μύκονος νήσος Μυκόνου Επαρχία Σύρου.

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|-----------------------|---------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | Στατιστ. |
| ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ | | |
| Επαρχία Αίγινης | 1 ^η | |
| Αίγινα | | 06.1.001.01 |
| Επαρχία Κυθήρων | | |
| Αρωνιάδικα | | 06.2.102.01 |
| Καστροσιάνικα | | 06.2.116.06 |
| Κάτω Χώρα | | 06.2.112.03 |
| Κύθηρα | | 06.2.112.01 |
| Μυλοπόταμος | | 06.2.112.01 |
| Επαρχία Πειραιώς | | |
| Σπέτσες | | 06.3.002.01 |
| Επαρχία Ύδρας | | |
| Ύδρα | | 06.5.001.01 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|-------------------------|----------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | Στατιστ. |
| ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ | 1^η | |
| Επαρχία Λιβαδειάς | | |
| Αράχωβα | | 03.2.002.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ | 1^η | |
| Επαρχία Καρυστίας | | 04.2.003.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΦΩΚΙΔΟΣ | 1^η | |
| Επαρχία Δορίδος Χρύσων | | 08.1.133.01 |
| Επαρχία Παρασίδος | | |
| Γαλαξίδι | | 08.2.108.01 |
| Δελφοί | | 08.2.002.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ | 2^η | |
| Επαρχία Ευρυτανίας | | |
| Δομιανή | | 05.1.122.01 |
| Φιδάκια | | 05.1.182.01 |
| Φούρνα | | 05.1.183.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ | 2^η | |
| Ελληνόπυργος | | 41.1.143.01 |
| Ρεντίνα | | 41.1.226.01 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|--------------------------|----------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | Στατιστ. |
| ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΗΣ | 2^η | |
| Επαρχία Αγιάς | | |
| Ανατολή | | 42.1.105.01 |
| Μεγαλόβρυσων | | 42.1.113.01 |
| Μεταξοχώρι | | 42.1.115.01 |
| Επαρχία Λαρίσης | | |
| Αμπελάκια | | 42.3.104.01 |
| Τέμπη | | 42.3.149.01 |
| Επαρχία Τυρνάβου | | |
| Κρανέα | | 42.4.111.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ | 2^η | |
| Επαρχία Βόλου | | |
| Άγιος Γεώργιος (Νηλείας) | | 43.2.104.01 |
| Άγιος Λαυρέντιος | | 43.2.107.01 |
| Άλλη Μεριά | | 43.2.111.01 |
| Άνω Βόλος | | 43.2.114.01 |
| Άφισσος | | 43.2.142.02 |
| Βύζιτσα | | 43.2.118.01 |
| Δράκεια | | 43.2.126.01 |
| Ζαγορά | | 43.2.122.01 |
| Κεραμίδιον | | 43.2.128.01 |
| Κισσός | | 43.2.130.01 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|-----------------------|----------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | Στατιστ |
| Μακρινίτσα | | 43.2.133.01 |
| Μηλεαί | | 43.2.137.01 |
| Νεοχώρι | | 43.2.142.01 |
| Νταμούχαρη | | 43.2.140.03 |
| Πινάκαται | | 43.2.148.01 |
| Πορταριά | | 43.2.149.01 |
| Πούριον | | 43.2.159.01 |
| Τρικέριων | | 43.2.157.01 |
| Τσαγκαράδα | | 43.2.158.01 |
| Χορευτών | | 43.2.122.03 |
| Επαρχία Σκοπέλου | | |
| Αλόνησος | | 43.3.101.01 |
| Σκόπελος | | 43.3.001.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΤΙΚΑΛΩΝ | 2^η | |
| Επαρχία Καλαμπάκας | | |
| Ανθούσα | | 44.1.106.01 |
| Χαλίκιον | | 44.1.149.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΠΙΕΡΙΑΣ | 3^η | |
| Επαρχία Πιερίας | | |
| Παντελεήμων | | 61.1.138.01 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|-------------------------|---------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | Στατιστ |
| ΝΟΜΟΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ | 3η | |
| Επαρχία Χαλκιδικής | | |
| Παλαιόκαστρον | | 64.2.140.01 |
| Παρθενών | | 64.2.143.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΓΡΕΒΕΝΩΝ | 4η | |
| Επαρχία Γρεβενών | | |
| Καλλονή | | 51.1.121.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΚΟΖΑΝΗΣ | 4η | |
| Επαρχία Βοΐου | | |
| Πεντάλοφος | | 58.1.143.01 |
| Σιάτιστα | | 58.1.001.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΦΛΩΡΙΝΗΣ | 4η | |
| Επαρχία Φλωρίνης | | |
| Νυμφαίο | | 63.1.159.01 |
| Ψαράδες | | 63.1.186.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΔΡΑΜΑΣ | 5η | |
| Επαρχία Δράμας | | |
| Παγονέρι (Τσερένοβο) | | 52.1.145.01 |
| Περιθώριο | | 52.1.148.01 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|-----------------------|----------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | ΣΤΑΤΙΣΤ. |
| ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ | 5^η | |
| Επαρχία Θάσου | | |
| Αλύκη | | 55.1.101.02 |
| Θεολόγος | | 55.1.101.01 |
| Κάστρο | | 55.1.103.01 |
| Μαριαί | | 55.1.104.01 |
| Παλιοχώρι | | 55.1.101.11 |
| Παναγιά (Αναστάσιον) | | 55.1.105.01 |
| Ποταμιά | | 55.1.106.01 |
| Πρίνος | | 55.1.107.01 |
| Επαρχία Καβάλας | | |
| Ζυγός | | 55.2.103.01 |
| Κορυφαί | | 55.2.105.01 |
| Παλιά Καβάλα | | 55.2.101.01 |
| Επαρχία Νέστου | | |
| Κεχροκάμπος | | 55.3.113.01 |
| Κρυονέρι (Κάργα) | | 55.3.115.02 |
| Μακρυχώρι | | 55.3.115.01 |
| Πλαταμών | | 55.3.122.01 |
| Στενοπός | | 55.3.115.04 |
| Επαρχία Παγγαίου | | |
| Δοματιά (Σαμάκοβο) | | 55.4.107.0 |
| Κυριά (Βοσταν-λι) | | 55.4.111.01 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|----------------------------|----------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | ΣΤΑΤΙΣΤ |
| Μελισσοκομείο | | 55.4.122.01 |
| Μεσορόπη | | 55.4.114.01 |
| Μουσθένη | | 55.4.115.01 |
| Παλαιοχώρι | | 55.4.122.01 |
| Ποδοχώρι | | 55.4.124.01 |
| Πυργοχώρι | | 55.4.112.02 |
| Χρυσόκαστρο | | 55.4.127.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ | 5^η | |
| Επαρχία Σερρών | | |
| Εμμανουήλ Παππός (Δοβίτσα) | | 62.2.112.01 |
| Επαρχία Φυλλίδος | | |
| Αλυστράτη | | 62.4.105.01 |
| Ηλιοκομή (Τσερέπλιανη) | | 62.4.113.01 |
| Κομίστα | | 62.4.115.01 |
| Μικρό Σούλιο | | 62.4.122.01 |
| Πρώτη | | 62.4.130.01 |
| Ροδόλιβος | | 62.4.131.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ | 6^η | |
| Επαρχία Διδυμοτοίχου | | |
| Παλιούριο | | 71.1.123.01 |
| Μεταξάδες | | 71.2.121.01 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|--------------------------|----------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | Στατιστ |
| Επαρχία Σαμοθράκης | | |
| Σαμοθράκη | | 71.4.101.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ | 6^η | |
| Επαρχία Ξάνθης | | |
| Κάτω Καριόφυτων | | 72.1.114.03 |
| ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ | 6^η | |
| Επαρχία Κομοτηνής | | |
| Βάκος (Βακούφο) | | 73.1.104.02 |
| Μαρωσία | | 73.1.115.01 |
| Μαυρομμάτιο | | 73.1.111.04 |
| Μίσχος (Τσέπελι) | | 73.1.126.06 |
| ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΠΡΩΤΙΑΣ | 7^η | |
| Επαρχία Μαργαριτίου | | |
| Μαργαρίτιο | | 32.2.106.01 |
| Επαρχία Σουλίου | | |
| Παραμυθιά | | 32.3.001.01 |
| Επαρχία Φιλιατών | | |
| Γιρομέριο | | 32.4.111.01 |
| Καμιτσάνη | | 32.4.142.02 |
| Πλαίσιο | | 32.4.134.01 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|------------------------|---------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | Στατιστ |
| Σαγιάδα | | 32.4.138.01 |
| Φανερωμένη | | 32.4.143.01 |
| Φοινίκιο | | 32.4.144.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ | 7η | |
| Επαρχία Δωδώνης | | |
| Άνω Πεδινά | | 33.1.118.01 |
| Αρίστη | | 33.1.122.01 |
| Βίκος | | 33.1.122.02 |
| Βίτσα (Άνω & Κάτω) | | 33.1.122.02 |
| Βραδετών | | 33.1.144.01 |
| Δικορύφων | | 33.1.165.01 |
| Διλιφών | | 33.1.166.01 |
| Ελάτη (Μπούλτσι) | | 33.1.176.01 |
| Ελαφότοπος | | 33.1.178.01 |
| Καλαριταί | | 33.1.133.01 |
| Καλουτάς | | 33.1.195.01 |
| Καμπέσοβων | | 33.1.207.01 |
| Κήποι | | 33.1.209.01 |
| Κουκούλιο | | 33.1.216.01 |
| Λιγκιάδες | | 33.1.232.01 |
| Μάνασσης | | 33.1.242.01 |
| Μικρό Πάπιγκο | | 33.1.278.02 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|-----------------------|----------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | Στατιστ |
| Μονοδρέδιο | | 33.1.258.01 |
| Νεγάδες | | 33.1.268.01 |
| Νήσος Ιωαννίνων | | 33.1.174.01 |
| Πάπιγκο | | 33.1.278.01 |
| Ραφταναίοι | | 33.1.305.01 |
| Σίρακο | | 33.1.314.01 |
| Σκαμνάλλιο | | 33.1.317.01 |
| Τσεμπέλοβο | | 33.1.325.01 |
| Φραγκάδες | | 33.13.283.01 |
| Επαρχία Κονίτσης | | |
| Γανάδιο | | 33.2.110.01 |
| Επαρχία Μετσόβου | | |
| Μέτσοβο | | 33.3.001.01 |
| Επαρχία Πωγωνίου | | |
| Δόλο 33.4.107.01 | | |
| ΝΟΜΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ | 7^η | |
| Επαρχία Κέρκυρας | | |
| Άγιοι Δέκα | | 22.1.108.01 |
| Άγιος Μάρκος | | 22.1.103.01 |
| Άγιος Ματθαίος | | 22.1.104.01 |
| Άγιος Προκόπιος | | 22.1.107.01 |
| Άγιος Στέφανος | | 22.1.192.02 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|-------------------------------|----------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | Στατιστ. |
| Άγραφοι | | 22.1.110.01 |
| Άνω Γαρούνα | | 22.1.115.01 |
| Πρινύλας | | 22.1.180.03 |
| Σιναράδες | | 22.1.191.01 |
| Σκρίπερων | | 22.1.193.01 |
| Χλομός | | 22.1.200.01 |
| Χωρεπίσκοποι | | 22.1.201.01 |
| Επαρχία Παξών | | |
| Βλαχοπουλάτικα | | 22.2.104.04 |
| Κατσιμάτικα | | 22.2.104.06 |
| Μαγαζιά | | 22.2.103.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΗΣ | 7^η | |
| Επαρχία Νικοπόλεως & Πάργας | | |
| Αγιά | | 341.101.01 |
| Πάργα | | 34.1.002.01 |
| Πρέβεζα (Τμήμα πόλεως) | | 34.1.003.01 |
| Χρυσογιαλί (Βάλτος) | | 34.1.002.05 |
| ΝΟΜΟΣ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ | 8^η | |
| Επαρχία Ναυπακτίας | | |
| Ναύπακτος | | 01.4.001.01 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|--------------------------|----------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | Στατιστ. |
| ΝΟΜΟΣ ΑΧΑΪΑΣ | 8^η | |
| Επαρχία Ολυμπίας | | |
| Ταξιάρχαι | | 14.2.157.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ | 8^η | |
| Επαρχία Ιθάκης | | |
| Ιθάκη (Βαθύ) | | 23.1.001.01 |
| Επαρχία Σάμης | | |
| Άσος | | 23.4.105.01 |
| Φισκάρδο | | 23.4.129.01 |
| ΝΟΜΟ ΛΕΥΚΑΔΟΣ | 8^η | |
| Επαρχία Λευκάδος | | |
| Άγιος Νικήτας | | 24.1.102.01 |
| Σύβωτα | | 24.1.117.02 |
| ΝΟΜΟΣ ΑΡΚΑΔΙΑΣ | 9^η | |
| Επαρχία Γορτυνίας | | |
| Βλόγγος | | 12.1.121.02 |
| Δημητσάνα | | 12.1.126.02 |
| Καρύταινα | | 12.1.116.01 |
| Λαγκάδια | | 12.1.129.01 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|-----------------------|---------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | Στατιστ. |
| Ερμιόνη (Μανδράκια) | | 12.1.001.01 |
| Επαρχία Κυνουρίας | | |
| Λεωνίδιο | | 12.2.001.01 |
| Πλάτανος | | 12.2.134.01 |
| Πράστος | | 12.2.137.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ | 9η | |
| Επαρχία Γυθείου | | |
| Αγέρανος | | 16.1.118.02 |
| Άγιος Νικόλαος | | 16.1.110.02 |
| Ακρογιάλι | | 16.1.114.03 |
| Αστέριο | | 16.1.115.02 |
| Αίλλειο | | 16.1.114.04 |
| Βάτα | | 16.1.112.02 |
| Διμαράστικα | | 16.1.114.05 |
| Δρυμός | | 16.1.105.01 |
| Καινούργια Χώρα | | 16.1.114.06 |
| Καρυοούπολης | | 16.1.109.01 |
| Κορακιάτικα | | 16.1.110.03 |
| Επαρχία Επιδαύρου | | |
| Μονεμβασιά | | 16.2.136.01 |
| Επαρχία Οιτύλου | | |
| Κήπουλα | | 16.4.110.08 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|-----------------------|---------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | ΣΤΑΤΙΣΤ |
| Κουνός | | 16.4.110.01 |
| Κυπαρισσός | | 16.4.101.02 |
| Λεοντάκης | | 16.4.102.03 |
| Λιμένιο | | 16.4.103.04 |
| Μάραθος | | 16.4.101.03 |
| Μουντανήστικα | | 16.4.117.03 |
| Μπρίκιο | | 16.4.113.11 |
| Νικάνδρνειο | | 16.4.116.05 |
| Ωμαλαί | | 16.4.103.05 |
| Οχιά | | 16.4.106.02 |
| Παγγιά | | 16.4.111.10 |
| Παλιοχώρα | | 16.4.107.04 |
| Πολεμίτας | | 16.4.113.12 |
| Πύργος Δυρού | | 16.4.116.01 |
| Σταύριο | | 16.4.111.11 |
| Σωτήρας | | 16.4.103.06 |
| Τσιακκαλιά | | 16.4.117.01 |
| Τσοπάκας | | 16.4.107.05 |
| Φραγκούλιας | | 16.4.107.06 |
| Χαριά | | 16.4.116.07 |
| Χαρούδα | | 16.4.116.08 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|--------------------------|---------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | Στατιστ. |
| ΝΟΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ | 9η | |
| Επαρχία Καλαμών | | |
| Θαλάμε | | 17.1.127.01 |
| Λαγκαδά | | 17.1.135.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ | 10η | |
| Επαρχία Καλύμνου | | |
| Αγία Μαρίνα | | 81.1.004.01 |
| Αλίδνα | | 81.1.004.02 |
| Άρκοι | | 81.1.005.02 |
| Αστυπάλαια | | 81.1.001.91 |
| Κάλυμνος | | 81.1.002.01 |
| Πάτμος | | 81.1.005.01 |
| Επαρχία Καρπάθου | | |
| Μεσοχώρι | | 81.2.105.01 |
| Επαρχία Κω | | |
| Μαντράκι | | 81.3.002.01 |
| Επαρχία Ρόδου | | |
| Σίμη | | 81.4.004.02 |
| Τήλος | | 81.4.126.01 |
| Καστελόριζο | | 81.4.002.01 |
| Χάλκη | | 81.4.005.01 |
| Πανορμίτη | | 81.4.004.05 |
| Προφήτη Ηλία | | 81.4.138.03 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|-----------------------|---------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | Στατιστ |
| ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ | 10η | |
| Επαρχία Άνδρου | | |
| Άνδρος | | 82.1.001.01 |
| Επαρχίας Θήρας | | |
| Αμοργός | | 82.2.103.01 |
| Ανάφη | | 82.2.104.01 |
| Οίος | | 82.2.118.01 |
| Θήρα | | 82.2.115.01 |
| Επαρχία Κέας | | |
| Κύθνος | | 82.3.104.01 |
| Σέριφος | | 82.3.105.01 |
| Τζια | | 82.3.102.01 |
| Επαρχία Μήλου | | |
| Απολλώνια Σίφνου | | 82.4.103.01 |
| Κίρωλος | | 82.4.105.01 |
| Σίκινος | | 82.4.108.01 |
| Φολέγανδρος | | 82.4.110.01 |
| Επαρχία Νάξου | | |
| Ανω Ποταμιά | | 82.5.117.01 |
| Επαρχία Πάρου | | |
| Λεύκε | | 82.6.105.01 |
| Μάρπισσα | | 82.6.106.01 |
| Νάουσα | | 82.6.107.01 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | Στατιστ |
| Πάρος (Παροικιά) | | 82.6.108.01 |
| Επαρχία Σύρου | | |
| Ερμούπολη | | 82.7.002.01 |
| Άνω Σύρος | | 82.7.001.01 |
| Μύκονος Μυκόνου | | 82.7.003.01 |
| Επαρχία Τήνου | | |
| Κώμη | | 82.8.108.01 |
| ΝΟΜΟ ΛΕΣΒΟΣ | 11^η | |
| Επαρχία Μηθύμνης | | |
| Μήθυμνα (Μόλυβος) | | 83.2.002.01 |
| Πέτρα | | 83.2.117.01 |
| Σικάμνηνα | | 83.2.123.01 |
| Επαρχία Μυτιλήνης | | |
| Αγιάσος | | 83.3.001.01 |
| Πολύχνιτος | | 83.3.004.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΣΑΜΟΥ | 11^η | |
| Επαρχία Ικαρίας | | |
| Δαγκαδά | | 84.1.106.04 |
| ΝΟΜΟΣ ΧΙΟΥ | 11^η | |
| Μεστά | | 85.1.134.01 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|-------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | Στατιστ |
| Πυργί | | 85.1.147.01 |
| Άγιος Γεώργιος Συκούσης | | 85.1.102.01 |
| ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ | 12^η | |
| Επαρχία Μαλεβιζίου | | |
| Πρινιάς | | 91.3.124.01 |
| Επαρχία Πεδιάδος | | |
| Χερσόνησος | | 91.5.161.01 |
| Επαρχία Πυργιωτίσσης | | |
| Μάταλα | | 91.6.108.02 |
| ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ | 12^η | |
| Επαρχία Μυραμπέλλου | | |
| Επάνω Ελούντα | | 92.3.106.01 |
| Επαρχία Σητείας | | |
| Βαΐων | | 92.4.120.03 |
| Μακρό Γιαλός | | 92.4.103.02 |
| ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ | 12^η | |
| Επαρχία Μυλοποτάμου | | |
| Σταυρωμένος | | 93.3.127.08 |
| Επαρχία Ρεθύμνης | | |
| Επισκοπή | | 93.4.113.01 |
| Ρέθυμνο (Τμήμα πόλεως) | | 93.4.001.01 |

| Όνομα Οικισμού | Περιφέρεια | Κωδικός Αριθμός |
|-----------------------|---------------------|------------------------|
| | Υπηρ. Υ.Δ.Ε. | Στατιστ |
| Μύλοι | | 93.4.141.03 |
| ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ | | |
| Επαρχία Αποκορώνου | | |
| Πάτιμα | | 94.1.116.02 |
| Φυλακή | | 94.1.134.02 |
| Επαρχία Κυδωνίας | | |
| Ομαλός | | 94.3.124.03 |
| Επαρχία Σφακίων | | |
| Αγία Ρούμελη | | 94.5.101.01 |
| Χώρα Σφακίων | | 94.5.109.01 |

Έκδοση άδειας κτιρίου & λειτουργίας. Προϋποθέσεις, περιορισμοί και δομικοί κανόνες

ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΩΝ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

1. Καταλληλότητα οικοπέδου.
2. Πλήρης εφαρμογή των σχεδίων που έχουν εγκριθεί.
3. Εξοπλισμός του ξενοδοχείου.
4. Έγκριση τίτλου που αποδεικνύεται με αίτηση του ιδιοκτήτη. Εάν ιδιοκτήτης είναι Α.Ε. απαιτείται και πρακτικό του Δ.Σ. της για την υπόδειξη του τίτλου.
5. Υποβολή των δικαιολογητικών που προβλέπονται από το Νόμο.
6. Διενέργεια επιθεώρησης.

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

1. Για άδεια κτιρίου

- α. Αίτηση του ιδιοκτήτη ή όλων των συνιδιοκτητών με υπεύθυνη δήλωσή τους ότι είναι ιδιοκτήτες.
- β. Παράβολο Τράπεζας Ελλάδας σε πίστωση του λογαριασμού ΕΟΤ (υπ' αριθμό 26180).
- γ. Βεβαίωση Πυρασφάλειας.

2. Για άδεια λειτουργίας

- α. Αίτηση του επιχειρηματία με συμφωνητικό μίσθωσης εφόσον πρόκειται για μισθωτή.
- β. Αντίγραφο ποινικού μητρώου αυτού.
- γ. Πιστοποιητικού υγείας αυτού.
- δ. Παράβολο Τράπεζας Ελλάδος σε πίστωση λογαριασμού ΕΟΤ (υπ' αριθμό 26810).
- ε. Βεβαίωση Νομαρχίας (Δ/νση Υγιεινής) ότι το πόσιμο νερό και το αποχετευτικό σύστημα με τις εγκαταστάσεις του δεν δημιουργεί πρόβλημα στη Δημόσια Υγεία, η οποία αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση και των δύο αδειών (κτιρίου και λειτουργίας).
- στ. Βεβαίωση της αρμόδιας Πυροσβεστικής Υπηρεσίας ότι έχουν ληφθεί τα απαραίτητα μέτρα πυρασφάλειας.
- ζ. Απόδειξη κατάθεσης στο Ξ.Ε.Ε. στη διεύθυνση (Ξ.Ε.Ε.-Σταδίου 24-105 64 Αθήνα). Στην επιταγή θα πρέπει να αναφέρονται ευκρινώς ο τίτλος του ξενοδοχείου, η διεύθυνσή του και το τυχόν τηλέφωνο. Επίσης, στην επιταγή να υπάρχει η ένδειξη «αφορά εφάπαξ εισφορά για άδεια λειτουργίας».

- 3. Επίσης πρέπει να δηλωθεί σε μας ποιος θα ασκεί καθήκοντα υπεύθυνου Διευθυντή στην επιχείρηση συνοποβάλλοντας γι' αυτό αντίγραφο ποινικού μητρώου, πιστοποιητικό υγείας, γραμματικών γνώσεων και υπεύθυνη δήλωση περί αποδοχής της θέσης.

4. Εφόσον πρόκειται για ξενοδοχείο που ανήκουν στις κατηγορίες Πολυτελείας, Α', Β' και Γ' τάξης, απαραίτητη προϋπόθεση είναι το πτυχίο Ανώτερης Σχολής Τουριστικών Επαγγελμάτων (ΝΔ 3594/13,10,76 άρθρο 7) ή άλλης ισότιμης Εσωτερικού ή Εξωτερικού και γνώση μιας τουλάχιστον ξένης γλώσσας που πιστοποιείται με την προσκόμιση σχετικού στοιχείου. Αν την επιχείρηση ασκεί Α.Ε. πρέπει να υποβληθεί πρακτικό Δ.Σ. της που να ορίζει τον υπεύθυνο Διευθυντή.

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

ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΑΣΚΕΙ ΕΤΑΙΡΙΑ

- 1.** Προσκόμιση εταιρικού ή καταστατικού κατά περίπτωση.
- 2.** Εάν η εταιρία απαρτίζεται από περισσότερους από δύο εταίρους απαιτείται αίτηση της εταιρίας με την οποία θα υποδεικνύεται: το πρόσωπο στο όνομα του οποίου θα εκδοθεί η άδεια λειτουργίας.
- 3.** Εάν η εταιρία αποτελείται από δύο εταίρους, η άδεια λειτουργίας εκδίδεται με αίτησή τους στο όνομα και των δύο και απαιτούνται δικαιολογητικά και των δύο.
- 4.** Ειδικά για μεν τις Α.Ε. απαιτείται εκτός των παραπάνω και απόσπασμα πρακτικών συνεδρίασης του Δ.Σ. κατά την οποία ελήφθη απόφαση για υπόδειξη του προσώπου στο όνομα του οποίου θα εκδοθεί η άδεια λειτουργίας. Για δε τις Ε.Π.Ε. πρακτικό των μετόχων.
- 5.** Φ.Ε.Κ. στο οποίο δημοσιεύθηκε η σύσταση της Α.Ε. ή Ε.Π.Ε.

ΟΡΟΙ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

- * Όροι δόμησης: ποια οικοπέδα θεωρούνται άρια και οικοδομήσιμα, περιορισμοί σ' ότι αφορά τον αριθμό των ορόφων, το ύψος της οικοδομής κ.λ.
- * Σύνθεση, διάταξη κτιρίων, μορφολογικά στοιχεία:
 - α) η ογκοπλαστική μορφή κτιρίων να προσεγγίζει παραδοσιακά πρότυπα,
 - β) η επεξεργασία των εξωτερικών όψεων των κτιρίων, τυχόν προσθήκες βοηθητικών κτισμάτων, πρέπει να γίνονται σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα,
 - γ) τοποθέτηση μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος και οποιουδήποτε άλλου στοιχείου παροχής, σε μη προβαλλόμενη επιφάνεια.
- * Επιτρεπόμενες χρήσεις
 - α) επιτρέπεται ανέγερση κτιρίων για κατοικία, κτίρια κοινής ωφέλειας και κοινωνικού εξοπλισμού.
 - β) απαγορεύεται η εγκατάσταση βιοτεχνιών ή βιομηχανιών.
- * Παρεκκλίσεις
- * Ειδικές διατάξεις
- * Γενικές διατάξεις

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων ως και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δομήσεως των χαρακτηριζομένων οικισμών ως παραδοσιακών, καθορίζονται ως εξής:

1. α) τα οικόπεδα του κεντρικού τμήματος του οικισμού θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφ' όσον έχουν:

Ελάχιστο πρόσωπο: 12 μέτρα

Ελάχιστο βάθος: 18 μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν: 300 τ. μέτρα

Κατ' εξαίρεση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα με τις διαστάσεις και το εμβαδόν τα οποία είχαν κατά την 2^α Ιουλίου 1968 ημέρα δημοσιεύσεως του από 15 Ιουνίου 1968 Β. Δ/τος «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των νομίμων υφιστάμενων πριν του έτους 1923 οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου»

β) θεωρούνται κατά παρέκκλιση άτια οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία μέχρι δημοσιεύσεως του παρόντος έχουν διαστάσεις:

Ελάχιστο πρόσωπο: 8 μέτρα

Ελάχιστο βάθος: 12 μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν: 150 τ. μέτρα

2. α) τα οικόπεδα του λοιπού τμήματος του οικισμού θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφ' όσον έχουν ελάχιστες διαστάσεις:

Ελάχιστο πρόσωπο: 25 μέτρα

Ελάχιστο βάθος: 40 μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν: 2000 τ. μέτρα

β) Κατ' εξαίρεση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, τα οικόπεδα με τις διαστάσεις και το εμβαδόν τα οποία είχαν κατά την 2^α Ιουλίου 1968 ημέρα δημοσίευσής του ως άνω από 15/6/68 Β.Δ.

γ) επίσης θεωρούνται και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία έχουν:

Ελάχιστο πρόσωπο: 12 μέτρα

Ελάχιστο βάθος: 18 μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν: 300 τ. μέτρα

3. Εάν δεν έχουν καθορισθεί τα όρια του κεντρικού τμήματος του οικισμού, τα οικόπεδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφ' όσον έχουν της προηγούμενης παραγράφου 2, τις διαστάσεις και το εμβαδόν.

4. Εάν το οικόπεδο εμπίπτει εν μέρει εντός των ορίων του οικισμού και εν μέρει εκτός αυτών των ορίων, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο το εντός των ορίων τμήμα, εφ' όσον έχει αυτό τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων τα οποία ισχύουν στην περιοχή του οικισμού στην οποία βρίσκεται.

5. Ως σύστημα δόμησης ορίζεται το των πτερύγων. Η Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου μπορεί να μεταβάλει την θέση της οικοδομής εντός του οικοπέδου, εάν αυτό κριθεί απαραίτητο για λόγους διατηρήσεως παλιάς οικοδομής, σύνθεσης όγκου, εφαρμόζοντας το σύστημα δόμησης και γενικά προβολή ή διατήρηση του παραδοσιακού χαρακτήρα του περιβάλλοντος χώρου. Προς τούτο η Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου μπορεί να χορηγεί προέγκριση στα υποβαλλόμενα προσχέδια.

6. Μέγιστο ποσοστό καλύψεως των οικοπέδων ορίζεται, το κεντρικό του οικισμού σε 80% και το υπόλοιπο τμήμα σε 20%.

7. Συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,80 εκ. για το κεντρικό τμήμα του οικισμού και σε 0,50 εκ. του υπόλοιπο τμήμα του οικισμού.

8. α) ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των οικοδομών ορίζεται σε 2 ανεξάρτητα το πλάτος της οδού.

Επιτρέπεται η κατασκευή 3 ορόφου, σε κάθε όψη του κτιρίου, μόνο αν προκύψει λόγω κλίσεως του εδάφους.

β) το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών ορίζεται σε 7 μέτρα, μετρούμενο από το υψηλότερο σημείο της τομής του περιγράμματος της κάτοψης του κτιρίου με το φυσικό ή κατά το άρθρο 6 παρ. 2 του παρόντος διαμορφωμένου έδαφος. Η οικοδομή δεν πρέπει να υπερβαίνει λόγω κλίσεως του εδάφους, το ύψος των 10 μέτρα σε οποιοδήποτε σημείο της.

Η Ε.Ε.Α.Ε. μπορεί να επιφέρει μικρής έκτασης μεταβολής κατά την κρίση της στα παραπάνω ύψη, αν αυτό απαιτείται για την προσαρμογή του κτιρίου στα πρότυπα του άμεσου περιβάλλοντός του, χωρίς να υπερβαίνει τον αριθμό των ορόφων.

γ) υπεράνω του μέγιστου ύψους της οικοδομής επιτρέπεται μόνο η κατασκευή στέγης με τις απολύτως ελάχιστες κλίσεις κατά τα παραδοσιακά πρότυπα, καπνοδόχων και κτιστές δεξαμενές αποθήκευσης νερού. Η κλειστή δεξαμενή πρέπει να είναι εντός της στέγης ή σε περίπτωση δωματίου οργανικού συνδεδεμένο με τον όγκο του κτίσματος, μέγιστο ύψος όχι μεγαλύτερο του 1 μέτρου.

Σαν κεντρικό τμήμα του οικισμού, για την εφαρμογή των διατάξεων, καθορίζεται το τμήμα ή τα τμήματα τα οποία από άποψης πυκνότητας δόμησης παρουσιάζουν εμφανώς μεγαλύτερη συνοχή ή συνοψίζοντας κυριότερες δραστηριότητες του οικισμού.

10. α) ο οικισμός ή τμήματος οικισμού άνευ εγκεκριμένου σχεδίου, ως γραμμή δομήσεως ορίζεται το κοινό όριο μεταξύ των οικοπέδων και των κοινόχρηστων χώρων.

β) εάν η υφιστάμενη κατάσταση έχει δημιουργήσει κανόνα ως προ τη θέση της γραμμής δόμησης των κτιρίων, το νέο κτίριο τοποθετείται σύμφωνα με τον ήδη δημιουργημένου κανόνα.

γ) Σε περίπτωση σύγχρονου, αποφασίζει η Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

δ) Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής στη θέση παλιότερης, αποδεικνυόμενη με φωτογραφία που φέρει βεβαίωση χρονολογίας από τον Πρόεδρο της Κοινότητας ή της Αστυνομικής Αρχής, αυτή κανόνα τοποθετείται, κατά το δυνατό στη θέση της παλιάς, μπορώντας να τοποθετηθεί σε άλλη θέση μόνο ύστερα εγκρίσεως της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

ε) Σε περίπτωση ανέγερσης νέας οικοδομής στη θέσης κατεδαφισμένης, κατά τη κύρια όψη τοποθετείται στη θέση της παλιάς. Άλλη τοποθέτηση της οικοδομής θα γίνει κατά την κρίση της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

11. Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών η οικοδομική γραμμή τοποθετείται σε απόσταση 15 μέτρα τουλάχιστον από την παραλία.

12. Η προηγούμενη παράγραφος δεν ισχύει για τις παρακάτω περιπτώσεις:

α) επισκευή, μετασκευή, αποκατάσταση ή προσθήκη οικοδομής, εφ' όσον ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να εξαντληθεί διαφορετικά,

β) ανέγερση νέας οικοδομής, όταν μεταξύ του οικοπέδου και της θάλασσας παρεμβάλλεται διαμορφωμένη ήδη οδός.

Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών έχουν εφαρμογή και οι διατάξεις της παρ. 10.

Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων με υποστυλώματα (πilotή).

ΣΥΝΘΕΣΗ, ΔΙΑΤΑΞΗ ΚΤΙΡΙΩΝ, ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Η ογκοπλαστική μορφή των κτιρίων πρέπει να προσεγγίζει τα παραδοσιακά πρότυπα ως προς την σύνθεση, την κλίμακα και τις αναλογίες των όγκων.

Η Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου μπορεί κατά την κρίση της να επιβάλει τροποποιήσεις αναφερόμενη στη διάσπαση του όγκου του κτιρίου μέχρι και διαχωρισμού σε περισσότερα από ένα κτίρια, εάν αυτό επιβάλλεται από τις συνθήκες και τα χαρακτηριστικά πρότυπα του περιβάλλοντος.

2. Οι οικοδομές πρέπει να καλύπτονται από στέγες μορφής όμοιας με τις αντίστοιχες προεξοχές, ή επίπεδου δωματίου με ανάλογη μορφή και διάσταση στηθαίου σε συνδυασμό των δύο συστημάτων, κατά τα επικρατούντα παραδοσιακά πρότυπα του άμεσου περιβάλλοντος.

3. Η τελική επεξεργασία των εξωτερικών όψεων των κτιρίων διαμορφώνονται κατά τα παραδοσιακά πρότυπα από άποψη υλικού και τρόπου κατασκευής. Οι όψεις διατάσσονται κατά επίπεδα κατά την κρίση της Επιτροπής Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

4. Τα βοηθητικά κτίσματα πρέπει να κατασκευάζονται σύμφωνα με το κυρίως κτίριο πριν όπως πρέπει να έχει παρθεί έγκριση της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, και με τα όμοια υλικά αν αυτό συνίσταται στον οικισμό ως παραδοσιακό στοιχείο.

5. Η κατασκευή ενός από τα παρακάτω επιτρέπεται μόνο εάν απαντούν κατά κανόνα και όχι κατ' εξαίρεση στην οικοδομή του άμεσου περιβάλλοντος του κτιρίου.

α) εξωστών ανοικτών ή κλειστών.

β) προστεγασμάτων.

γ) κλιμάκων ανοικτών.

δ) στοών.

ε) τοίχων αντιστηρίξεως.

στ) κογχών

ζ) πέργκολας

η) αρχιτεκτονικών προεξοχών και λοιπών λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων.

6. Όλα στην προηγούμενη παράγραφο στοιχεία ως και τα κουφώματα και οι καμινάδες προσαρμόζονται ως προς την μορφή, το υλικό, τον τρόπο κατασκευής και τους χρωματισμούς, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα του άμεσου περιβάλλοντος της οικοδομής.

7. Οι περιφράξεις των οικοπέδων (τοιχοί, κάγκελα, αυλόπορτες κ.λ.π.) κατασκευάζονται ως προς το υλικό, την μορφή και το ύψος κατά τα παραδοσιακά πρότυπα.

Η κατασκευή κτιστού περιφράγματος, ελάχιστο ύψος 1,80 μ., (για την κάλυψη χώρων εργασίας, αποθηκών, συνεργείων αυτοκινήτων, βιοτεχνιών κ.λ.π.).

8. Απαγορεύεται η τοποθέτηση τεντών σε οποιοδήποτε χώρο, εκτός των ισόγειων χώρων παραμονής ατόμων των κέντρων αναψυχής, εστιατορίων κ.λ.π. κατά την κρίση της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου από άποψη μορφής, χρώματος, υλικού κ.λ.π.

9. Απαγορεύεται η ανάρτηση και η εγκατάσταση φωτεινών ή μη, διαφημίσεων, εξαιρείται η εγκατάσταση διαφημίσεων κατόπιν έγκρισης της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου καθορίζοντας συγχρόνως την θέση, τις διαστάσεις, τη μορφή και το περιεχόμενο, ώστε να μην επηρεάζεται ο χαρακτήρα του άμεσα περιβάλλοντος.

10. Επιτρέπεται η τοποθέτηση απλών ή έγχρωμων επιγραφών μέγιστο μήκος όχι μεγαλύτερο από το πλάτος του ή των ανοιγμάτων στα οποία αντιστοιχούν.

11. Επιβάλλεται η εγκατάσταση μια ομαδικής κεραίας τηλεόρασης ανά οικοδομικό τετράγωνο, σε θέση μη εμφανή από το κοινόχρηστο χώρο του οικισμού.

Εξαιρείται η εγκατάσταση μεμονωμένης κεραίας τηλεόρασης μόνο σε θέση η οποία δεν προβάλλεται σε κεντρικό κοινόχρηστο χώρο του οικισμού ή δεν προβάλλει την μορφή μεμονωμένου μνημείου ή αξιόλογου αισθητικών συνόλου, ύστερα από έγκριση της Επιτροπής.

12. Κάθε έργο υποδομής (Δ.Ε.Η.-Ο.Τ.Ε. κ.λ.π.) και κάθε εργασία που αφορά την διαμόρφωση, τροποποίηση ή ανάπλαση κοινόχρηστων χώρων, οδών, πλατειών, λιμένων, κ.λ.π. πρέπει να διαμορφώνεται με τέτοιο τρόπο προσαρμοσμένο στα ανάλογα παραδοσιακά πρότυπα και κατόπιν εγκρίσεως της Επιτροπής.

Ειδικότερα η τοποθέτηση μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος και κάθε στοιχείο παροχής πρέπει να τοποθετείται σε μη προβαλλόμενη επιφάνεια.

13. Οι οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας πρέπει να αναλαμβάνουν οι ίδιοι τις δαπάνες για την αναμόρφωση και βελτίωση των εγκαταστάσεων των εντός του οικισμού, ώστε να μη βλάπτεται η εικόνα του συνόλου.

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

- 1.** Εντός των ορίων των οικισμών επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων κατοικίας, κοινής ωφέλειας και κοινωνικού εξοπλισμού.
- 2.** Απαγορεύεται η εγκατάσταση βιοτεχνιών και Βιομηχανιών. Για την εγκατάσταση κάθε άλλης χρήσης εκτός κατοικίας ως προς την θέση εντός του οικισμού επιβάλλεται και η προέγκριση της Επιτροπής, για το στάδιο των προσχεδίων.

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΕΙΣ

1. Γι την επισκευή και αποκατάσταση παλαιών κτιρίων, αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής κατά την κρίση της Επιτροπής, χορηγείται άδεια οικοδομής έστω και αν οι αιτούμενοι εκτελούν εργασίες που αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος διατάγματος και στα αναφερόμενα στο μέγιστο ποσοστό καλύψεως, μέγιστο ύψος, τον αριθμό των ορόφων και τον συντελεστή δόμησης.
2. Ειδικά για ερειπωμένα κτίσματα επιτρέπεται η αναστήλωση. Η αναστήλωση θα επιτραπεί ύστερα από τεκμηριωμένη έρευνα, η οποία θα αποδεικνύει την ακριβή αρχική μορφή του κτίσματος.

ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- 1.** Για την κατεδάφιση παλιών κτισμάτων ή την αφαίρεση στοιχείων από αυτά, λειτουργικά ή διακοσμητικά καθώς και για την αφαίρεση στοιχείων εξοπλισμού ιδιωτικών και δημόσιων χώρων (μάντρες, φρεάτια κ.λ.π.) απαιτείται άδεια. Η σχετική άδεια κατεδαφίσεως ή καθαιρέσεως παρέχεται μόνο κατόπιν εγκρίσεως της Επιτροπής και με την απαραίτητη προϋπόθεση ότι το προς κατεδάφιση ή αφαίρεση στοιχείο, δεν αποτελεί αξιόλογο ή χαρακτηριστικό δείγμα για τον οικισμό.
- 2.** Για την διαμόρφωση ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων επιτρέπεται μόνο οι απολύτως αναγκαίες εκσκαφές. Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους, επιτρέπεται η ανάλογη διαμόρφωση του οικοπέδου.
- 3.** Παρέκκλιση του ανώτερου μέγιστου ύψους επιτρέπεται, κατά την κρίση της Επιτροπής, και μόνο σε περίπτωση που αυτό επιβάλλεται μόνο για λόγους τεχνικούς ή και αισθηματικούς και υπό τον όρο ότι η κατασκευή αυτή πρέπει να ενταχθεί αισθητικά στο περιβάλλον του οικισμού.
- 4.** Σε περίπτωση κατασκευής τοίχων αντιστηρίξεως, αυτοί θα πρέπει να διαμορφώνονται, από άποψη υλικού και τρόπου κατασκευής σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα.
- 5.** Δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 102 του Γ.Ο.Κ. για τους οικισμούς του άρθρου 1.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- 1.** Για την χορήγηση οποιασδήποτε άδειας οικοδομής (ανεγέρσεως νέου κτιρίου, προσθήκης, επισκευής κ.λ.π.) απαιτείται πέρα των απαιτούμενων σχετικών διατάξεων στοιχείων του κειμένου, και η υποβολή τουλάχιστον δύο φωτογραφιών στις οποίες να απεικονίζεται το οικόπεδο με το τυχόν υπάρχων κτίσμα και του άμεσου περιβάλλοντος αυτού.
- 2.** Για την έκδοση άδειας ανέγερσης νέας οικοδομής, επισκευής, αποκατάστασης, προσθήκης ή κατασκευής έργων ή εργασιών καθαιρέσεως, απαιτείται η έγκριση της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικής Ελέγχου.
- 3.** Άδεια εκδίδεται μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εφαρμογής σε ότι αφορά την αποπεράτωση των εξωτερικών όψεων του κτιρίου όπως αναθεωρηθούν από την Επιτροπή, ως προς την μορφή του κτιρίου, και τον συντελεστή δόμησης.
- 4.** Η προβλεπόμενη της υπ' αριθμ. Ε37068/5.11.78 απόφασης του Υφυπουργού Δημοσίων Έργων «περί αντικαταστάσεως της υπ' αριθμ. Ε. 18241/12.5.76 απόφασης «περί τρόπου έκδοσης οικοδομικών αξιών» (ΦΕΚ 361 Δ) τελική θεώρηση της άδειας, απαραίτητος για την σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης παρέχεται, για τους οικισμούς τους περιλαμβανόμενους στο άρθρο 1 του παρόντος διατάγματος, μετά την υποβολή δύο τουλάχιστον δύο φωτογραφιών του κτιρίου και της βεβαιώσεως της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας για την πιστή εφαρμογή των εγκεκριμένων από την Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου σχεδίων της μελέτης».

Άδεια λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων σε Παραδοσιακά κτίρια κανόνες διαμόρφωσης των παραδοσιακών κτιρίων

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΣΕ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ

1. Χορήγηση άδεια λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων σε παραδοσιακά κτίσματα, με την προϋπόθεση τα κτίσματα αυτά να βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, διατηρητέους ή όχι, και να πληρούν αρχιτεκτονικού χαρακτήρα.
2. Για να χορηγηθεί η άδεια λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων εντός παραδοσιακών οικισμών, πρέπει προηγουμένως να εγκριθεί από αρμόδια επιτροπή η καταλληλότητα αυτού και να γίνει αρχιτεκτονική μελέτη, για τη στερέωση, επισκευή ή συντήρηση αυτού και μετατροπή του σε τουριστικό κατάλυμα.
3. Κριτήρια έγκρισης καταλληλότητας κτιρίου.
4. Προδιαγραφές.
5. Έγκριση επίπλωσης και λοιπού εξοπλισμού από την αρμόδια διεύθυνση του Ε.Ο.Τ.
6. Αποφυγή αλλοίωση του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του κτιρίου, του εν γένει περιβάλλοντος και τη μορφή των εσωτερικών αυτού χώρων.
7. Αυτοψία
8. Δήλωση τιμών για το νέο ημερολόγιο έτος -έγκριση από τον Ε.Ο.Τ.

ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

1. Με απόφαση του Γεν. Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. μπορεί να χορηγηθεί άδεια λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων εντός παραδοσιακών κτισμάτων. Τα καταλύματα αυτά μπορούν να έχουν οποιαδήποτε λειτουργική μορφή ξενοδοχειακής επιχείρησης (ξενοδοχείου, ξενώνων, επιπλωμένων διαμερισμάτων κ.λ.π.).

1α. Το κτίριο ή τα κτίρια της προηγούμενης παραγράφου μπορούν να είναι παραδοσιακοί οικισμοί, διατηρητέοι ή μη, ή και να τυγχάνουν μεμονωμένα, ο δε αρχιτεκτονικός χαρακτήρας πρέπει να είναι σαν τα παραδοσιακά κτίσματα που συναντάμε σε διάφορες περιοχές της χώρας. Σε περίπτωση που αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του κτιρίου δεν είναι συνηθισμένος στην Ελλάδα, το εν λόγω κτίριο το οποίο έχει χαρακτηριστεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο ή οίκημα έχει ειδική κρατική προστασία.

1β. Εντός παραδοσιακού κτιρίου ή συγκροτήματος κτιρίων πρόκειται να λειτουργήσουν τουριστικά καταλύματα που να έχουν περισσότερες από μία λειτουργικές μορφές (π.χ. ξενώνων και επιπλωμένα διαμερίσματα), η άδεια λειτουργίας εκδίδεται για την επικρατέστερη μορφή αυτού, αναγνωρίζοντας όμως σε αυτή τις νόμιμες λειτουργίες του κτιρίου και των καταλυμάτων των υπόλοιπων λειτουργικών μορφών.

2. Για την χορήγηση άδειας λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων εντός παραδοσιακών κτισμάτων απαιτείται προηγούμενη έγκριση από την αρμόδια Δ/ση του Ε.Ο.Τ., της καταλληλότητας του κτιρίου και της αρχιτεκτονικής μελέτης για την στερέωση ή επισκευή ή συντήρηση αυτού και μετατροπή του σε τουριστική εγκατάσταση. Επιπλέον απαιτείται και προηγούμενη έγκριση των προμελετών για τη στατική στερέωση και τις ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις του κτιρίου, εφ' όσον οι μελέτες αυτές είναι αναγκαίες.

3. Κριτήρια για την έγκριση της καταλληλότητας του κτιρίου:

- α. Τα αξιόλογα του κτιρίου από αρχιτεκτονική άποψη,
- β. Η σκοπιμότητα δημιουργίας της συγκεκριμένης του εγκατάστασης στη συγκεκριμένη περιοχή,
- γ. Η ύπαρξη σχετικής πρόβλεψης στο εκάστοτε ισχύον Πρόγραμμα Τουριστικής Αναπτύξεως,
- δ. Η σκοπιμότητα διασώσεως του κτιρίου για τη μετατροπή του σε τουριστική εγκατάσταση σε συνδυασμό με τις υπάρχουσες δυνατότητες διάσωσής του, για άλλη, μη τουριστική χρήση,
- ε. Η ανάγκη της περιφερειακής ανάπτυξης,
- στ. Η βιωσιμότητα της υπάρχουσας τουριστικής εγκατάστασης.

Τα ανώτερα κριτήρια είναι ενδεικτικά, του Ε.Ο.Τ. λαμβάνοντας υπόψη και άλλα πολλά.

4. Προβλέπεται η ύπαρξη στοιχειωδών σύγχρονων ανέσεων, για τη δημιουργία των σχετικών εγκαταστάσεων και ειδικά λουτρών, W.C., εγκαταστάσεων ηλεκτρισμού, ύδρευσης, αποχέτευσης, ως και τηλεφωνικής εγκατάστασης όπου οι συνθήκες το επιτρέπουν. Επίσης προβλέπεται η ύπαρξη των αναγκαίων μέσων πυρασφάλειας.

Ο αριθμός, ως και ο εξοπλισμός των λουτρών και W.C., είναι ανάλογος των αναγκών, κατά την κρίση του Ε.Ο.Τ. Ομοίως η μορφή και το είδος των εγκαταστάσεων καθορίζονται σε κάθε περίπτωση από τον Ε.Ο.Τ., ανάλογο των δυνατοτήτων και την αρχιτεκτονική μορφή του κτιρίου (ή και ολοκλήρου του οικισμού), με τέτοιο τρόπο ώστε να υπάρχουν οι λιγότερες δυνατές αλλοιώσεις.

5. Απαιτείται έγκριση της επιπλώσεως και του λοιπού κινητού εξοπλισμού αυτών από την αρμόδια Δ/νσεως του Ε.Ο.Τ. Κριτήριο για την χορήγηση της αυτής της εγκρίσεως αποτελεί η χρησιμοποίηση επιπλώσεως αρμόζουσα με το κτίριο και την εσωτερική διαμόρφωση αυτού, κατά προτίμηση αποτελούμενη από αυθεντικά στοιχεία ή απομιμήσεις σύμφωνα με τα παραδοσιακά ή και άλλων στοιχείων που δημιουργούν το αρμόζον ιστορικό και αισθητικό

περιβάλλον. Ο Ε.Ο.Τ. μπορεί να παρέχει εγγράφως ή προφορικά σχετικές οδηγίες ή να απαιτεί, να προστεθούν στο κινητό εξοπλισμό στοιχεία, τέτοια, που δεν θίγουν αρχιτεκτονικά το εσωτερικό του κτιρίου.

6. Οι κατευθυντήριες γραμμές για την σύνταξη της αρχιτεκτονικής μελέτης και την επιλογή της επιplώσεως και του υπόλοιπου κινητού εξοπλισμού, δεν αποκλείει την χρήση μεθόδων, τρόπων ή υλικών χρησιμοποιούμενα στην πρακτική της σύγχρονης αρχιτεκτονικής, εφ' όσον αυτή η χρήση, κατά την κρίση του Ε.Ο.Τ., δεν αλλοιώνει τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα του κτιρίου και το γενικό περιβάλλον και την μορφή των εσωτερικών αυτού χώρου.

7. Για τη χορήγηση άδειας, ο Ε.Ο.Τ. στέλνει όργανό του για αυτοψία, για εξακρίβωση την πιστής εφαρμογής της εγκριθείσας επιplώσεως και του υπόλοιπου κινητού εξοπλισμού.

8. Οι κάτοχοι άδειας λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων εντός παραδοσιακών κτισμάτων οφείλουν να δηλώσουν προς τον Ε.Ο.Τ., εντός την προθεσμίας που έχουν ορίσει οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις δήλωση των τιμών αυτών, που προτίθενται να εισπράξουν κατά το επόμενο ημερολογιακό έτος, λεπτομέρειες για τα δωμάτια, διαμέρισμα κ.λ.π. ανάλογα της λειτουργικής τους μορφής. Ο Ε.Ο.Τ. εγκρίνει τις δηλωμένες τιμές, όταν αυτές έχουν δικαιολογητικά.

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ & ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

1. Απαλλοτριώση κτιρίων διατηρητέων για χάρη δημόσιας ωφέλειας, γίνονται με δαπάνες του ΕΤΕΡΠΣ. Το ΕΤΕΡΠΣ καταβάλλει επίσης δαπάνες, τόσο για τη διαμόρφωση εσωτερικών, όσο και εξωτερικών χώρων του παραδοσιακού κτιρίου.
2. Η διάθεση των πόρων του ΕΤΕΡΠΣ εγκρίνεται από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ.
3. Δικαίωμα προτίμησης του Δημοσίου για την αγορά ακινήτων, σε όλο ή σε μέρος του παραδοσιακού κτιρίου ή του τμήματος που θεωρείται παραδοσιακό.
4. Διατήρηση των αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων των παραδοσιακών κτιρίων με έξοδα των ιδιοκτητών ή όταν αυτοί αδυνατούν με έξοδα του Δημοσίου ή του οικείου ΟΓΑ.
5. Κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα, κτίρια ή μέρη αυτών που βλάπτουν υπέρμετρα το περιβάλλον, μπορεί να απαλλοτριωθούν κατά τις διατάξεις από τη δημόσια ωφέλεια. Η απαλλοτριώση γίνεται υπέρ και με δαπάνες του ΕΤΕΡΠΣ. Από το ΕΤΕΡΠΣ επίσης μπορεί να καταβάλλονται και δαπάνες συντήρησης κτιρίων και διαμόρφωσης εσωτερικών χώρων παραδοσιακών κτιρίων για να ανταποκριθούν στις επιβαλλόμενες κατά περίπτωση χρήσεις τους κατά την κρίση της αρχής. Το ίδιο εφαρμόζεται και για την εξωτερική διαμόρφωση κτιρίων που η θέση τους επηρεάζει σημαντικά το άμεσο ή πλατύτερο περιβάλλον.
6. Η διάθεση αυτών των πόρων του ΕΤΕΡΠΣ εγκρίνεται από τον Υπουργό Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.
7. Με τα πιο πάνω Διατάγματα μπορεί να επιβάλλεται σε όλο ή σε μέρος του παραδοσιακού οικισμού ή του τμήματος που χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό και η άσκηση του δικαιώματος προτιμήσεως του Δημοσίου για την αγορά ακινήτων, όπως προβλέπεται από το άρθρο 55 του Ν. 947/1979 που έχει ανάλογη εφαρμογή και στην περίπτωση αυτή. Η επιβολή του δικαιώματος προτιμήσεως μπορεί να γίνει στις περιπτώσεις τη παραγράφου αυτής και με μεταγενέστερα Π. Διατάγματα, χωρίς να αποκλείεται και η τμηματική

επιβολή του στα διάφορα μέρη του παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος οικισμού.

8. Οι ιδιοκτήτες ή νομείς των κτιρίων οφείλουν να διατηρούν τα αρχιτεκτονικά, καλλιτεχνικά και στατικά στοιχεία αυτών και σε οποιαδήποτε περίπτωση καταστροφής τους να τα ανακατασκευάζουν σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας Επιτροπής Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, έστω και αν η καταστροφή οφείλεται σε ανώτερη βία. Αν οι ιδιοκτήτες ή νομείς παραλείπουν την υποχρέωση τους αυτή μπορεί να επεμβαίνει το δημόσιο ή ο οικείος Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης και να εκτελεί τις εργασίες καταλογίζοντας τη σχετική δαπάνη σε βάρος των υπευθύνων.
9. Αυτοί που με όποιο τρόπο κατέχουν τα ακίνητα έχουν την υποχρέωση να δέχονται τις πιο πάνω παρεμβάσεις. Μπορεί το σύνολο ή μέρος της δαπάνης επισκευών ή ανακατασκευών να αναληφθεί από το Δημόσιο ή τον οικείο ΟΓΑ αν οι υπόχρεοι βρίσκονται σε αδυναμία να αντιμετωπίσουν τις δαπάνες αυτές σε σχέση με την απόδοση από την εκμετάλλευση του κτιρίου και αν ταυτόχρονα η βλάβη δεν έγινε από σκόπιμη ενέργειά τους, σύμφωνα με όσα ορίζονται με Π.Δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Οικισμοί και Περιβάλλοντος. Με όμοια Π. Διατάγματα μπορεί να ρυθμιστούν οι διαδικασίες για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, τα αρμόδια για κάθε περίπτωση όργανα, οι διοικητικές κυρώσεις για πράξεις ή παραλείψεις που αντιβαίνουν στις πιο πάνω διατάξεις και κάθε σχετική ή συμπληρωματική λεπτομέρεια.
10. «Οι επισκευές, όσες κατόπιν γνωμοδοτήσεως του Αρχαιολογικού Συμβουλίου επιβάλλεται να γίνουν σε αρχαία ή ιστορικά κτίρια που ανήκουν σε ιδιώτες ή νομικά πρόσωπα, πρέπει να εκτελούνται από τους ίδιου και χωρίς αναβολή, με δική τους δαπάνη.

Σε περίπτωση αρνήσεως των ενδιαφερομένων να εκτελέσουν τα υποδεικνυόμενα έργα, το Δημόσιο εκτελεί τις επισκευές με δική του δαπάνη. Σε αυτή όμως την περίπτωση μπορεί να καταλογίζει τη σχετική δαπάνη σε βάρος των υπεύθυνων.

Οι ιδιοκτήτες ή νομείς των κτιρίων αυτών έχουν την υποχρέωση να δέχονται τις πιο πάνω παρεμβάσεις.

Σε περίπτωση, όμως που οι υπόχρεοι βρίσκονται σε αδυναμία να αντιμετωπίσουν αυτή τη δαπάνη, μπορεί το σύνολο ή μέρος της δαπάνης επισκευών να αναληφθεί από το Δημόσιο.

Με Π./Δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών, μπορεί να ρυθμιστούν οι διαδικασίες για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, τα αρμόδια για κάθε περίπτωση όργανα, οι διοικητικές κυρώσεις για πράξεις ή παραλείψεις που αντιβαίνουν στις πιο πάνω διατάξεις και κάθε σχετική ή συμπληρωματική λεπτομέρεια.»

Δανειοδότηση, επιχορηγήσεις, διατήρηση επισκευών ή & αποκατάσταση των παραδοσιακών κτιρίων

ΔΑΝΕΙΟΔΟΤΗΣΗ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Το ανώτατο όριο δανειοδότησης των εργασιών αποκατάστασης κτιρίων που έχουν χαρακτηρισθεί διατηρητέα από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και προορίζονται για κατοικία, ορίζεται σε δρχ. 10.000.000 και με ανώτερο ποσό επιδοτούμενης χρηματοδότησης δρχ. 3.500.000 . Η επιδότηση του επιτοκίου της ως άνω επιδοτούμενης χρηματοδότησης ανέρχεται σε 3,5 εκατοστιαίες μονάδες, σύμφωνα με την κοινή τροποποιητική απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Γεωργίας.

Το ανώτατο όριο δανειοδότησης των εργασιών αποκατάστασης παραδοσιακών κτιρίων, που βρίσκονται σε οικισμούς που έχουν χαρακτηρισθεί παραδοσιακοί από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και προορίζονται για κατοικία σε δρχ. 3.200.000 και με ανώτερο ποσό επιδοτούμενης χρηματοδότησης δρχ. 3.200.000.

Η επιδότηση του επιτόκιο της ως άνω επιδοτούμενης χρηματοδότησης ανέρχεται σε 3,5 εκατοστιαίες μονάδες, σύμφωνα με την κοινή τροποποιητική απόφαση των υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Γεωργίας.

ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ

- Υποβολή αίτησης και λοιπών δικαιολογητικών από τους εκάστοτε ενδιαφερόμενους.
- Έλεγχος παραδοσιακών κτιρίων ή οικισμών από πενταμελή επιτροπή.

Ορίζεται γραμματέας-υπάλληλος του Ε.Ο.Τ., για την τήρηση πρακτικών και διεκπεραίωση αλληλογραφίας της επιτροπής.

Έλεγχος των κατατιθεμένων στην επιτροπή δικαιολογητικών και σύνταξη εκθέσεως, για τη χορήγηση ή όχι ενίσχυσης.

Εάν ο Γ.Γ. του Ε.Ο.Τ. εγκρίνει την αίτηση του ενδιαφερόμενου, συνεπάγεται η έγκριση καταλληλότητας του κτιρίου.

Συνεδρίαση της αρμόδια επιτροπής, εφόσον υπάρχει αντικείμενο και υποχρέωσή της, σύνταξη εκθέσεως εντός 45 ημερών από την υποβολή της αίτησης.

- Εάν εγκριθεί η αίτηση, ο ενδιαφερόμενος καλείται να υποβάλλει στον Ε.Ο.Τ. την αρχιτεκτονική μελέτη και την τεχνική έκθεση.

Η επιτροπή ελέγχει τα ως άνω στοιχεία και είτε τα εγκρίνει, είτε τα απορρίπτει, ή τέλος προβαίνει σε διορθώσεις.

Η έγκριση της μελέτης προϋποθέτει συγκεκριμένο χρονικό όριο αποπεράτωσης εργασιών και κατανομή τους σε στάδια, σκόπιμα, για την κατανομή ποσού ενίσχυσης σε καθένα από αυτά.

Διενέργεια αυτοψίας για τη διαπίστωση πιστής εφαρμογής εγκριθείσας μελέτης.

Με τη λήξη των εργασιών κάθε σταδίου, καταβάλλεται στον κύριο του κτιρίου, το ανάλογο ποσό ενίσχυσης. Εάν διαπιστωθεί απόκλιση από την αυτοψία, αναστέλλεται η ενίσχυση και ο ενδιαφερόμενος καλείται σε συμμόρφωση.

- Η αμοιβή της αρχιτεκτονικής μελέτης και της τεχνικής έκθεσης, περιλαμβάνεται στον προϋπολογισμό δαπανών των εκτελούμενων εργασιών.

- Υποδείξεις από την επιτροπή του αρ. 2 για εναρμόνιση των αναγκαίων εξοπλισμών με τη δομή και αισθητική των κτιρίων.

- Χορήγηση δανείων. Χρόνος και τρόπος εξόφλησής τους.
- Φυσικά ή νομικά πρόσωπα, επισκευάζονται ή εκτελούνται συναφείς εργασίες στα ιδιόκτητα κτίρια, σε οικισμούς αρχιτεκτονικού χαρακτήρα ή χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα, προς χρησιμοποίηση για τουριστικές εγκαταστάσεις (ξενοδοχεία - ξενώνες κλπ.) και επιθυμούν τυχόν ενίσχυσης από το Δημόσιο, πρέπει πριν την έναρξη των εργασιών να απευθύνονται προ του Ε.Ο.Τ., υποβάλλοντας σχετική αίτηση, και να αναφέρεται η μορφή και η κατά κατηγορία κατάταξη της τουριστικής εγκατάστασης, ως και λοιπά απαιτούμενα σύμφωνα με τις σχετικές λεπτομερείς οδηγίες του Ε.Ο.Τ., δικαιολογητικά.
- Η αίτηση μετά των λοιπών δικαιολογητικών του προηγούμενου άρθρου διαβιβάζεται σε επιτροπή αποτελούμενη: α) από 3 εκπροσώπους του Ε.Ο.Τ. που ορίζονται μαζί με τους αναπληρωτές τους ύστερα από απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. β) ένας εκπρόσωπος της Εφορίας Νεώτερων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού και Επιστημών, και γ) ενός εκπροσώπου - αρχιτέκτονα μηχανικού της Υπηρεσίας Οικισμού του Υπουργείου Δημοσίων Έργων.
- Για την προηγούμενη παράγραφο αποφάσεως του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ., ορίζεται ως γραμματέας της επιτροπής του παρόντος άρθρου υπάλληλος του Ε.Ο.Τ., για να τηρήσει τα πρακτικά αυτής και μεριμνά για την σύνταξη και διεκπεραίωση της αλληλογραφίας αυτής.

Έργο της επιτροπής, είναι η εξέταση των αιτήσεων μετά των επισυναπτομένων αυτών δικαιολογητικών, και η σύνταξη εκθέσεως περί του σκόπιμου ή μη της χορηγήσεως της παρούσης ενίσχυσεως. Κατά τη σύνταξη αυτής της έκθεσης, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η αρχιτεκτονική και τυχόν ιστορική σημασία του γι' αυτό και η αίτηση κτιρίου ή και του οικισμού, ζητείται η τουριστική σκοπιμότητα δημιουργίας τουριστικής εγκατάστασης στη δεδομένη περιοχή. Η επιτροπή πρέπει επίσης να επισκέπτεται επί τόπου το κτίριο, δαπάνης του Ε.Ο.Τ., ή και να ζητά συμπληρωματικά στοιχεία από οποιαδήποτε πηγή αν αυτή το κρίνει σκόπιμο, σε περίπτωση που τα στοιχεία τυχάνουν, κατά την κρίση της ανεπαρκή προς διαμόρφωση γνώμης. Η αίτηση του ενδιαφερόμενου γίνεται δεκτή ή απορρίπτεται με

απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ., με συμφωνία αποδοχής ή απορρίψεως της γνώμης αυτής, της επιτροπής.

- Θετική απόφαση της αίτησης από το Γενικό Γραμματέα του Ε.Ο.Τ., σημαίνει και έγκριση της καταλληλότητας του κτιρίου και του γηπέδου.

- Η επιτροπή του παρόντος άρθρου συνεδριάζει απαραίτητα κάθε 15 ημέρες, αν τίθεται θέμα, υποχρεούται η σύνταξη της παρ. 3 του παρόντος άρθρου εκθέσεως εντός 45 ημερών από την υποβολή της σχετικής αίτησης.

- Λήψη θετικής απόφασης της αίτησης από τον Ε.Ο.Τ., γίνεται όταν ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει προς την αρμόδια υπηρεσία του Ε.Ο.Τ. πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη και τεχνική έκθεση σύμφωνα με τις έντυπες οδηγίες του Ε.Ο.Τ.

- Η μελέτη και η τεχνική έκθεση της προηγούμενης παραγράφου ελέγχεται από την αρμόδια υπηρεσία του Ε.Ο.Τ. και διαβιβάζεται προς την επιτροπή του άρθρου 2 της παρούσης, είτε να εγκριθεί ή να απορριφθεί, δυνάμενη να επιφέρει τις αναγκαίες διορθώσεις και να προβεί σε υποδείξεις. Για την έγκριση της επιτροπής εκδίδεται απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Ε.Ο.Τ. για την ενίσχυση και του ποσοστού σε αυτή, ικανοποιούμενη προς τον ενδιαφερόμενο. Ομοίως, τυχόν απόρριψη της μελέτης γνωστοποιείται προς τον ενδιαφερόμενο.

- Η έγκριση της μελέτης πρέπει να περιέχει και χρονικό όριο αποπερατώσεως των εργασιών, κατανομή αυτών σε στάδια, αν αυτό είναι σκόπιμο και εφικτό, και κατανομή του ποσού της ενίσχυσης για αυτά τα στάδια. Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών κάθε σταδίου ή μετά την ολοκλήρωση των εργασιών, εφ' όσον δεν ορίσθηκαν στάδια, διενεργείται αυτοψία από την επιτροπή ή των μελών αυτής (διπλωματούχοι αρχιτέκτονες, μηχανικοί ή αρχιτέκτονες μηχανικοί του Ε.Ο.Τ.), και αναφέρεται εγγράφως το αποτέλεσμα της αυτοψίας. Σκοπός της αυτοψίας είναι η διαπίστωση της πιστής εφαρμογής της εγκριθείσας μελέτης (χρησιμοποίησης των κατάλληλων υλικών, μη υπέρβασης των εγκριθέντων εργασιών κλπ.).

- Μετά το πέρας των εργασιών κάθε σταδίου και της αυτοψίας, καταβάλλεται για το κύριο κτίριο το ανάλογο τμήμα της ενίσχυσης. Εάν κατά την αυτοψία διαπιστωθεί η μη πιστή

εφαρμογή της εγκριθείσας μελέτης, αναστέλλεται η καταβολή της ενίσχυσης και χορηγείται προθεσμία συμμορφώσεως προς την μελέτη όπως υποδεικνύει η επιτροπή. Αν περάσει η προθεσμία ματαιώνεται η χορήγηση της ενίσχυσης, ύστερα από απόφαση του Δ.Σ. του Ε.Ο.Τ.

- Η αμοιβή της αρχιτεκτονικής μελέτης και της τεχνικής έκθεσης του άρθρου 3 της παρούσης, περιλαμβάνονται στον προϋπολογισμό των δαπανών για την εκτέλεση των εργασιών, και επιπλέον υπολογίζεται η χορηγούμενη ενίσχυση.

- Η επιτροπή του άρθρου 2 της παρούσης, παρέχει κατά την έγκριση της μελέτης, έγγραφες υποδείξεις για το συγκεκριμένο κτίριο του εξοπλισμού και επιπλώσεως, λαμβάνοντας υπ' όψη τον ειδικό αρχιτεκτονικό χαρακτήρα του κτιρίου, την τοπική λαϊκή παράδοση και την κατηγορία, που επιθυμεί το ξενοδοχείο ή ο ξενώνας να καταταγεί.

- Αυτά ισχύουν για ξενοδοχεία, ξενώνες κλπ. και για τις κατηγορίες των χώρων προέλευσης και υποδοχής πελατών και των βοηθητικών εγκαταστάσεων, δεν εφαρμόζονται όμως για κτίρια, που βρίσκονται σε οικισμούς ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα ή χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα.

Απόφαση περί χρηματοδοτήσεως κτιρίων ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα προς μετατροπή του σε Τουριστικά Καταλύματα.

Η Νομισματική Επιτροπή:

- Εγκρίνει από τις Εμπορικής Τράπεζες, τις Τράπεζες Επενδύσεων και την Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος, την χορήγηση μακροπρόθεσμων δανείων για την επισκευή, ανακατασκευή, διαρρύθμιση και εξοπλισμό ιδιόκτητων κτιρίων ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, ή που βρίσκονται σε οικισμούς ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, ανεξάρτητα αν τα κτίρια έχουν χαρακτηρισθεί ή όχι διατηρητέα, για μετατροπή τους σε τουριστικά καταλύματα (ξενοδοχεία και ξενώνες) προς εκμετάλλευση υπό τους όρους και προϋποθέσεις:

α) Η χορήγηση δανείων της κατηγορίας αυτής είναι δυνατή μόνο εφ' όσον έχει περατωθεί η υπ' αριθ. 539663/241/1976 απόφαση του Υπουργού Προεδρίας Κυβερνήσεως καθοριζόμενη διαδικασία δια της έγκρισης χορήγησης της προβλεπόμενης κρατικής ενίσχυσης προς κάλυψη

μέρους της συνολικής δαπάνης του έργου και έχει εκδοθεί ή σχετική, απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού.

β) Τα δάνεια πρέπει κατά περίπτωση, να καλύπτουν ποσοστό 85% το ανώτατο όριο, της προϋπολογιζόμενης συνολικής δαπάνης επισκευής, ανακατασκευής, διαρρύθμισης και εξοπλισμού των κτιρίων, με τον περιορισμό ότι το ύψος του δανείου δεν θα υπερβαίνει την παρεχόμενη κρατική ενίσχυση που προκύπτει από το συνολικό κόστος του έργου.

γ) Τα δάνεια είναι εξοφλητέα εντός 15 ετών από τη σύναψη της δανειστικής σύμβασης.

ε) Εντός της συνολική αυτής διάρκειας των δανείων παρέχεται περίοδος χάριτος αναλόγως των εν άρθρο 13 (παρ. 2) του Ν.Δ. 1313/1972 αναφερόμενων περιοχών, η οποία είναι: ένα έτος για την περιοχή Α και Β, και δύο έτη για την περιοχή Γ και Δ. Στη διάρκεια αυτής της περιόδου θα λογίζονται απλοί τόκοι, οι οποίοι θα κεφαλαιοποιούνται.

στ) Τα δάνεια θα καλύπτονται με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου, εξ ολοκλήρου (100%) και μέχρι πλήρους αποπερατώσεως των χρηματοδοτούμενων εργασιών. Ύστερα από αυτά η εγγύηση θα εξακολουθεί να ισχύει μόνο για το τμήμα εκείνο των δανείων, το οποίο μπορεί να καλυφθεί από τις ασφάλειες των υποθηκών του ακινήτου ή και των λοιπών εγκαταστάσεων.

ΔΑΝΕΙΟΔΟΤΗΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ & ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Το ανώτατο όριο δανειοδότησης των εργασιών αποκατάστασης κτιρίων, που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, από το ΥΠΕΧΩΔΕ και προορίζονται για κατοικία, ορίζεται σε 10.000.000 δρχ. , με ανώτατο ποσό επιδοτούμενης χρηματοδότησης 3.500.000 δρχ. Η επιδότηση επιτοκίου της παραπάνω χρηματοδότησης ανέρχεται σε 3,5 εκατοστιαίες μονάδες (απόφαση 2032215/24.6.91).

Επίσης το ανώτατο όριο δανειοδότησης των εργασιών αποκατάστασης παραδοσιακών κτιρίων που βρίσκονται σε οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί παραδοσιακοί από το ΥΠΕΧΩΔΕ και προορίζονται για κατοικία, ορίζεται σε 3.200.000 δρχ. και με ανώτατο ποσό επιδοτούμενης χρηματοδότησης 3.200.000 δρχ. Η επιδότηση επιτοκίου της χρηματοδότησης αυτής ανέρχεται σε 3.5 εκατοστιαίες μονάδες (απόφαση 2032215/24.6.91).

1. Το πρόγραμμα του Ε.Ο.Τ. έχει επιτύχει διεθνή αναγνώριση με βραβεία και διακρίσεις:

Βραβείο Europa Nostra το 1980, για τις αναστηλώσεις στην Οία της Σαντορίνης.

Το 1989 για το Πάπιγκο της Ηπείρου.

Βραβείο της Μπιενάλε Αρχιτεκτονικής της Σόφιας, για την Οία το 1986.

Βραβείο «Χρυσό Μήλο» για την αξιοποίηση των οικισμών του Πηλίου.

2. Μέχρι σήμερα έχουν προγραμματισθεί αναστηλώσεις και διαρρυθμίσεις σε 119 κτίρια, δημιουργώντας συνολικά 680 κλίνες. Η χρηματοδότηση του προγράμματος ως τον Αύγουστο του 1989 έφτασε τα 725.000.000 δρχ.

3. Προβλέπεται ολοκλήρωση του προγράμματος στους οικισμούς που έχει ήδη πραγματοποιηθεί η πρώτη φάση της επέμβασης (Βάθεια, Οία, Μεστά, Φισκάρδο). Έχουν ήδη ξεκινήσει νέες εργασίες επισκευής κτιρίων στους Πινακάτες, στη Δημητοάνα, στην Κύθνο, στους Καλαρρύτες, στο Λεωνίδιο και στην Καλαμάτα.

Το πρόγραμμα του Ε.Ο.Τ. είχε ευνοϊκή υποδοχή σε τοπικό επίπεδο, τόσο από την πλευρά των κατοίκων των οικισμών, όσο και από τους ιδιοκτήτες των σπιτιών, που μετατράπηκαν σε ξενώνες.

Διαπιστώθηκαν τελικά αρκετές ευεργετικές επιπτώσεις του προγράμματος πάνω στη ζωή της κοινότητας: αύξηση πόρων, δημιουργία θέσεων απασχόλησης, προσέλκυση ενδιαφέροντος και άλλων φορέων, κατασκευή έργων υποδομής, αναβάθμιση της παροχής υπηρεσιών (επικοινωνίας, πρόνοια, εκπαίδευση κλπ.), δημιουργία υπεραξίας της ιδιοκτησίας, αύξηση της τουριστικής ζήτησης και κίνησης, τόνωση παραδοσιακών επαγγελμάτων (π.χ. υφαντήριο στην Οία). Ακόμη, η μη διατάραξη της οικολογικής ισορροπίας, με τη δημιουργία μονάδων μικρής κλίμακας και με τη διατήρηση της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής σε εναρμόνιση με το φυσικό περιβάλλον, διευκολύνει και εδραιώνει την κοινωνική αποδοχή του προγράμματος, αφού ελαχιστοποιείται έτσι ένα σημαντικό μέρος των ενδεχόμενων δυσμενών επιδράσεων του.

Σε όλη τη διάρκεια του προγράμματος, ο Ε.Ο.Τ., εκτός από τη συνεργασία που είχε με την τοπική αυτοδιοίκηση, για τον προγραμματισμό και την υλοποίηση των έργων, είχε πολλές προτάσεις και από άλλες κοινότητες για τη συμμετοχή του στην εκπόνη μελετών και στην εκτέλεση των κατασκευαστικών εργασιών για την αναστήλωση παραδοσιακών σπιτιών για τουριστική χρήση.

Στα πλαίσια αυτής της συνεργασίας με την τοπική αυτοδιοίκηση, αλλά και με άλλους φορείς, ο Ε.Ο.Τ. έχει κάνει πραγματικές συμβάσεις για τον προγραμματισμό, την ενίσχυση και την παρακολούθηση σχετικών έργων.

Είναι φανερό πως μια συντονισμένη και προγραμματισμένη επέμβαση σε συνεργασία με την τοπική αυτοδιοίκηση και τους άλλους φορείς, θα βάλει σε νέες βάσεις τη μελλοντική δημιουργία παραδοσιακών ξενώνων.

ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ, ΕΠΙΣΚΕΥΗ Ή ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ, ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΩΝ & ΣΤΑΤΙΚΩΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

1. Σε περίπτωση καταστροφής ή αλλοίωσης αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων διατηρητέων και παραδοσιακών κτιρίων, που δεν ανήκουν σε πλήρη κυριότητα στο Δημόσιο ή σε Νομικό Πρόσωπο δημοσίου δικαίου, η εκάστοτε αρμόδια υπηρεσία, θέτει στον υπόχρεο προθεσμία για την έναρξη και λήξη εργασιών, για την ανακατασκευή αυτών. Επίσης τίθεται προθεσμία για την υποστήριξη και αντιστήριξη των κτιρίων αυτών – όταν χρειάζεται – ώστε να αρθεί τυχόν κίνδυνος.

Οι εργασίες γίνονται με υποδείξεις της ΕΠΑΕ. Όταν οι εργασίες δεν περατωθούν στις προθεσμίες που έχουν ταχθεί, επιβάλλονται κυρώσεις και ο αρμόδιος φορέας χορηγεί νέες προθεσμίες.

2. Όταν οι ιδιοκτήτες είναι άγνωστοι ή διαμένουν σε άγνωστη διεύθυνση, γίνεται κοινοποίηση των σχετικών με την αποκατάσταση εγγράφων, από την αστυνομική αρχή σε πληρεξούσιο, συγγενή του κ.α. και κινούνται οι απαραίτητοι μηχανισμοί ούτως ώστε να αρχίσουν οι εργασίες.

3.

* Χορήγηση οικοδομικής άδειας: προσκόμιση δικαιολογητικών μελέτης, έγχρωμες φωτογραφίες όψεων κτιρίου και εσωτερικών χώρων με αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον.

* Έλεγχος εργασιών από την έναρξη έως τη λήξη τους.

* Υποχρέωση ιδιοκτητών να ζητήσουν έλεγχο.

Παράβαση των διατάξεων ή των σχεδίων οικοδομικής άδειας συνεπάγεται κυρώσεις.

4. Οι ιδιοκτήτες επωμίζονται τις δαπάνες επισκευής. Όταν αυτές καθυστερούν τις αναλαμβάνει το δημόσιο ή ο οικείος ΟΓΑ, σε βάρος των υπόχρεων. Σε περιπτώσεις οικονομικής αδυναμίας των υπόχρεων, τα έξοδα αναλαμβάνει το δημόσιο ή ο οικείος ΟΓΑ.

Το ποσοστό συμμετοχής του Δημοσίου ή των ΟΓΑ, καθώς και επιμερισμός της καταβολής της δαπάνης που αντιστοιχεί στον υπόχρεο, καθορίζονται με αποφάσεις των αρμόδιων φορέων. Η καταβολή της δαπάνης γίνεται σε 6 μήνες μετά το τέλος των εργασιών επισκευής ή ανακατασκευής.

5. Κυρώσεις που αφορούν την εκτέλεση εργασιών κατά παράβαση των διατάξεων, καθώς και την κατεδάφιση των παραδοσιακών κτιρίων.

6. Σε περίπτωση καταστροφής αλλοίωσης των αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων καθώς και των κτιρίων που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς κατά την παράγραφο 1 του (ιδίου άρθρου, η αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή ο δήμος ή η κοινότητα, εφόσον τα παραπάνω κτίρια δεν ανήκουν κατά κυριότητα στο δημόσιο ή σε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου.

Σε περίπτωση καταστροφής των στατικών στοιχείων των παραπάνω κτιρίων, τα αρμόδια, σύμφωνα με τις διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, όργανα θέτουν εύλογη επίσης προθεσμία για την έναρξη και λήξη εργασιών υποστύλωσης και αντιστήριξης των κτιρίων ώστε να αρθεί ο κίνδυνος.

Κάθε εργασία για την ανακατασκευή των στοιχείων της προηγούμενης παραγράφου, γίνεται σύμφωνα με τις υποδείξεις της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), η οποία σε περίπτωση επικινδύνων οικοδομών αποφαινεται μέσα σε πέντε εργάσιμες μέρες.

Σε περίπτωση που οι υπόχρεοι δεν αρχίσουν τις εργασίες αποκατάστασης του κτιρίου ή αρχίσουν τις εργασίες αποκατάστασης αλλά δεν τις περατώσουν μέσα στις προθεσμίες που τους έχουν ταχθεί, επιβάλλονται οι κυρώσεις του άρθρου 5 του παρόντος και ταυτόχρονα η πολεοδομική υπηρεσία ή ο δήμος ή η κοινότητα μπορεί να χορηγήσουν νέα προθεσμία για την αποπεράτωση των εργασιών.

Αν παρέλθουν άπρακτες οι προθεσμίες των παρ. 1 και 3, μπορεί το δημόσιο ή ο δήμος ή κοινότητα να αναλάβουν την εκτέλεση των εργασιών που απαιτούνται καταλογίζοντας όλη ή μέρος της σχετικής δαπάνης σε βάρος των υπόχρεων.

7. Για κτίρια των οποίων οι ιδιοκτήτες είναι άγνωστοι ή διαμένουν σε άγνωστη διεύθυνση, η κοινοποίηση των σχετικών με την αποκατάσταση του κτιρίου εγγράφων γίνεται από την αστυνομική αρχή στο νόμιμο πληρεξούσιο τους ή σε κάποιον συγγενή ή σ' αυτόν που με οποιαδήποτε σχέση κατοικεί η διαμένει στο κτίριο ή επιδίδονται στον Εισαγγελέα Πρωτοδικών της περιφέρειας του τόπου που βρίσκεται το ακίνητο, με παραγγελία του οποίου δημοσιεύονται σε δύο ημερήσιες εφημερίδες. Όταν περάσει άπρακτη η εύλογη προθεσμία που έχει ταχθεί σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 και 3, θυροκολλούνται τα πιο πάνω έγγραφα στο ακίνητο με φροντίδα της Αστυνομικής Αρχής της περιοχής, σε προθεσμία που ορίζεται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή δήμο ή κοινότητα. Για τη θυροκόλληση συντάσσεται σχετική πράξη. Στη συνέχεια δημοσιεύεται επί δύο συνεχείς ημέρες σε δύο ημερήσιες εφημερίδες και μία τοπική που εκδίδεται τουλάχιστον ανά δεκαπενθήμερο, αντίγραφο της πράξεως σχετικά με την επέμβαση του δημοσίου, δήμου ή κοινότητας για την αποκατάσταση του κτιρίου. Η παραπάνω επέμβαση μπορεί να αρχίσει μετά εικοσαήμερο από την ολοκλήρωση των πιο πάνω διαδικασιών.

Εάν διαπιστωθεί ότι το κτίριο έχει άμεση ανάγκη υποστήλωσης, το παραπάνω αντίγραφο πράξεως θυροκολλείται και μετά τρεις ημέρες χωρίς να προηγηθεί άλλη διαδικασία κοινοποίησης, μπορούν να αρχίσουν οι απαιτούμενες εργασίες με επιμέλεια του δημοσίου ή του δήμου ή της κοινότητας.

8. Για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας επισκευής ή ανακατασκευής κτιρίων που έχουν χαρακτηρισθεί διατηρητέα, ο ενδιαφερόμενος προσκομίζει στην οικεία Πολεοδομική Υπηρεσία μαζί με τα σχετικά δικαιολογητικά της μελέτης του και έγχρωμες φωτογραφίες όλων των

όψεων του κτιρίου, καθώς και φωτογραφίες εσωτερικών χώρων, όπου υπάρχει αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον.

Από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών και μέχρι αποπερατώσεως της επισκευής ή της ανακατασκευής, εκτός από τους ελέγχους που γίνονται στις φάσεις που προβλέπονται από το 3.9.83 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 394/Δ), δύναται κατά την κρίση της Υπηρεσίας που χορηγεί την άδεια, ανάλογα με το είδος και την έκταση της επισκευής ή ανακατασκευής του κτιρίου, να ελέγχονται οι εργασίες και σε άλλες φάσεις.

Στις παραπάνω οριζόμενες φάσεις που αναγράφονται στο έντυπο της οικοδομικής άδειας, οι ιδιοκτήτες των κτιρίων είναι υποχρεωμένοι να ζητήσουν τον έλεγχο.

Σε περίπτωση παράβασης των διατάξεων του προηγούμενου εδαφίου ή των εγκεκριμένων διατάξεων του προηγούμενου εδαφίου ή των εγκεκριμένων σχεδίων της οικοδομικής άδειας επιβάλλονται κυρώσεις.

9. Οι ιδιοκτήτες ή οι νομείς των κτιρίων του άρθρου 1 του παρόντος, επωμίζονται τις δαπάνες για την επισκευή ή ανακατασκευή των στατικών, αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων τους και οφείλουν με ίδια μέσα, ύστερα από έγκριση της αρμόδιας αρχής, μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ εκδιδόμενης κατά τη νόμιμη διαδικασία, να προβαίνουν στις αναγκαίες επισκευές ή ανακατασκευές.

Αν οι πιο πάνω υπόχρεοι αδρανούν, κωλυσιεργούν, καθυστερούν ή αδυνατούν να προβούν στις σχετικές εργασίες, τις εργασίες αυτές μπορεί να τις εκτελέσει το δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 1 του παρόντος, καταλογίζοντας κατ' αρχήν τις σχετικές δαπάνες σε βάρος των υπόχρεων.

Στην περίπτωση που η δαπάνη της επισκευής ή ανακατασκευής υπερβαίνει ορισμένα εύλογα όρια που καθορίζονται από τη σχέση δαπάνης και προσόδου από την εκμετάλλευση του ακινήτου τότε εφόσον η φθορά δεν προήλθε από σκόπιμη ενέργεια του ιδιοκτήτη υποχρεούται το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ να αναλάβει το σύνολο ή μέρος της δαπάνης αυτής στο μέτρο που υπερβαίνει τα πιο πάνω όρια, ιδίως δε:

Σε περίπτωση μη πραγματοποίησης επαρκών εισοδημάτων από την εκμετάλλευση του κτιρίου. Ως εισόδημα δε, λογίζεται και το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση ή ιδιόχρηση, έστω και αν το κτίριο παραμένει κενό και δεν χρησιμοποιείται.

Στην ύπαρξη διαφωνιών κάθε μορφής ανάμεσα στους συγκυρίους ή σύννομης που οδηγούν στην αδυναμία οικονομικής εκμετάλλευσης του ακινήτου.

Η διαπίστωση για τη συνδρομή των πιο πάνω προϋποθέσεων γίνεται από το φορέα που θα αναλάβει τη δαπάνη, ο οποίος, λαμβάνει κυρίως υπόψη σχετικά με την αξία του οικοπέδου και τα έσοδα από την εκμετάλλευση και ειδικότερα αν η απόδοση του επισκευαζόμενου ή ανακατασκευαζόμενου διατηρητέου κτιρίου (ετήσια έσοδα προς δαπάνες επισκευής ή ανακατασκευής, συν αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στο κτίριο) είναι η μικρότερη από την απόδοση που θα είχε αν κατασκευαζόταν νέο κτίριο συνολικής επιφάνειας ίσης προ το διατηρητέο (ετήσια έσοδα προς δαπάνες ανέγερσης νέας οικοδομής, συν αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στο κτίριο).

Οι δαπάνες για την ανέγερση της πιο πάνω νέας οικοδομής προϋπολογίζεται από την οικεία πολεοδομική υπηρεσία.

Το ποσοστό συμμετοχής του Δημοσίου ή των ΟΤΑ στη δαπάνη αποκατάστασης του κτιρίου καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού αν η σχετική δαπάνη βαρύνει τον προϋπολογισμό του Υπουργείου είτε με απόφαση του Νομάρχη αν η σχετική δαπάνη βαρύνει το νομαρχιακό προϋπολογισμό είτε με απόφαση του δημοτικού ή του κοινοτικού συμβουλίου, αν η σχετική δαπάνη βαρύνει το δήμο ή την κοινότητα. Με την ίδια απόφαση μπορεί να γίνεται επιμερισμός της καταβολής της δαπάνης που αναλογεί στην υπόχρεο, με μηνιαίες δόσεις, χωρίς όμως το ποσό που καταβάλλεται κατ' έτος να υπολείπεται το 60% των ετησίων προσόδων από την εκμετάλλευση του κτιρίου ή από το ανάλογο ποσοστό που αντιστοιχεί στην ιδιοκατοίκηση σύμφωνα με επιβεβαίωση της Οικ. Εφορίας της περιοχής. Η καταβολή κατά δόσεις επιβαρύνεται με επιτόκιο ίσο με αυτό των δανείων που παρέχονται από την Κτηματική Τράπεζα για επισκευή διατηρητέων κτιρίων.

Η καταβολή της δαπάνης γίνεται μετά την έναρξη της ιδιοκατοίκησης ή της εκμετάλλευσης του κτιρίου και πάντως το αργότερο σε έξη μήνες μετά το τέλος των εργασιών επισκευής ή ανακατασκευής.

Η δαπάνη που βαρύνει τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και καταβάλλεται για λογαριασμό του από το δημόσιο βεβαιώνεται στο αρμόδιο δημόσιο ταμείο και εισπράττεται ως δημόσιο έσοδο, σύμφωνα με τις διατάξεις για την εισπραξη των δημοσίων εσόδων. Αν η δαπάνη καταβάλλεται από το δήμο ή κοινότητα εισπράττεται με απλώς βεβαιωτικές καταστάσεις σύμφωνα με τις διατάξεις για την εισπραξη των δημοσίων εσόδων.

Κατά της πράξεως καταλογισμού χωρεί προσφυγή ενώπιον του κατά τόπον αρμόδιου διοικητικού Πρωτοδικείου του οποίου η απόφαση υπόκειται σε αναίρεση ενώπιον του Συμβουλίου της Επικράτειας.

10. Σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών κατά παράβαση των διατάξεων του παρόντος διατάγματος επιβάλλεται στον ιδιοκτήτη του ακινήτου πρόστιμο από 100.000 δρχ. έως 5.000.000 για καταστροφή χαρακτηριστικών αρχιτεκτονικών στοιχείων του κτιρίου ανάλογα με την έκταση της επέμβασης και κατά την αιτιολογημένη κρίση της πολεοδομικής αρχής.

Σε περίπτωση κατεδάφισης των κτιρίων επιβάλλονται στον ιδιοκτήτη εκτός των κυρώσεων της προηγούμενης παραγράφου 1 και η ολική ανακατασκευή του κτιρίου σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδια Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου και κατόπιν άδειας της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας.

Σε περίπτωση που χαρακτηρίζεται κτίριο ως διατηρητέο στο οποίο έχει γίνει επέμβαση (κατεδάφιση, αλλοίωση κλπ.) σύμφωνα με νόμιμη άδεια, η αποκατάστασή του γίνεται με δαπάνη του Δημοσίου δήμου ή κοινότητας χωρίς να επιβάλλονται οι προβλεπόμενες από το άρθρο αυτό κυρώσεις στον ιδιοκτήτη.

Τα πρόστιμα του παρόντος άρθρου βεβαιώνονται στο Δημόσιο Ταμείο, εισπράττονται ως δημόσιο έσοδο και αποδίδονται ολόκληρα στο Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ).

Νομοθετικό πλαίσιο προστασίας & συντήρησης, των παραδοσιακών οικισμών

ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Με το άρθρο 24, παρ. 1 του Συντάγματος καθιερώνεται, για πρώτη φορά, η υποχρέωση του Κράτους να προστατεύει το περιβάλλον (φυσικό και πολιτιστικό). Σε εφαρμογή του άρθρου αυτού εκδόθηκε Ν. 360/1976 «περί χωροταξίας και περιβάλλοντος», ο οποίος περιέχει ορισμούς του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και όχι συγκεκριμένα μέτρα προστασίας του. Αξιοσημείωτη είναι και η παρ. 6 του ίδιου άρθρου 24 του Συντάγματος που θέτει την αρχή ότι τα μνημεία και οι παραδοσιακές περιοχές τελούν υπό την προστασία του Κράτους και ότι επιτρέπονται με νόμο περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας των ιδιωτών αν μέσα σ' αυτή υπάρχουν μνημεία ή παραδοσιακά κτίρια και σύνολα.

ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΚΕΙΜΕΝΑ

Το βασικό νομοθετικό πλαίσιο της προστασίας, συντηρήσεως και αναβίωσης των αρχαίων και νεωτέρων μνημείων, κτιρίων και λοιπών παραδοσιακών στοιχείων αποτελούν οι νόμοι 5351/1932 «περί αρχαιοτήτων» και 1459/1950 «περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830». Από πολεοδομικής πλευράς οι βασικοί νόμοι προστασίας, συντηρήσεως και αναβίωσης των παραδοσιακών κτιρίων και συνόλων είναι το Ν. Δ/γμα 8/1973 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» και ειδικότερα τα άρθρα 79 και 80, ο Ν. 880/1979 και ειδικότερα το άρθρο 2 που αναφέρεται στο θεσμό της μεταφοράς του συντελεστή δομήσεως και ο Ν. 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών».

Πέρα από τους βασικούς αυτούς νόμους υπάρχουν και άλλοι ειδικότεροι νόμοι, όπως λ.χ. αυτοί που αφορούν την Υπηρεσία Αναστηλώσεως των αρχαίων και ιστορικών μνημείων του Κράτους (Ν. 216/1943, Ν. Δ/γμα 177/1961, κλπ.) καθώς και αυτοί που ρυθμίζουν θέματα απαλλοτριώσεως αρχαίων μνημείων, οικοδομημάτων, κλπ. (Ν. της 16/18-2-1893, Ν. 79771, κλπ.):

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΙΔΙΚΗΣ ΡΥΘΜΙΣΕΩΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Οι παραπάνω νόμοι 5351/32 και 1469/50 υπάγονται σε ειδική ρύθμιση και προστατεύουν:

Όλα τα αρχαία και τους αρχαιολογικούς χώρους.

Σαν αρχαία θεωρούνται όλα ανεξαρτήτως τα έργα της αρχιτεκτονικής, γλυπτικής, γραφικής και οποιασδήποτε άλλης τέχνης, δηλαδή οικοδομήματα και αρχιτεκτονικά μνημεία, υδραγωγεία, τείχη, κλπ., από την αρχαιότατη εποχή μέχρι την εποχή του μεσαιωνικού ελληνισμού. Ο νόμος παρέχει στον Υπουργό Πολιτισμού την εξουσία να απαγορεύει, χωρίς την άδειά του, ορισμένες ενέργειες στο αρχαίο ή να επιβάλλει περιορισμού σε γειτονικά ακίνητα για την προστασία του αρχαίου.

Τα καλλιτεχνικά και ιστορικά μνημεία και κτίρια παλαιότερα του 1830.

Σύμφωνα με τον νόμο η επισκευή, συντήρηση, αποκατάσταση ή κατ' οποιονδήποτε τρόπο κατασκευή εκκλησιών ή άλλων καλλιτεχνικών και ιστορικών μνημείων και οικοδομημάτων, παλαιότερων του 1830 γίνεται μόνο μετά την έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού. Εκείνος που προβαίνει σε εκτέλεση τέτοιων εργασιών, χωρίς την έγκριση του Υπουργού, τιμωρείται με πρόστιμο και φυλάκιση. Με την ίδια ποινή τιμωρείται και ο αρχιτέκτων ή ο εργολάβος αν αναλάβει τέτοιες εργασίες χωρίς την υπουργική έγκριση.

Τα νεώτερα μνημεία και κτίρια.

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται: Τα κτίρια και μνημεία που είναι νεώτερα του 1830 και που βρίσκονται μέσα σε τόπους που χαρακτηρίζονται ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλος (εξαιρουμένων των αρχαιολογικών και ιστορικών), και, Τα κτίρια και μνημεία, νεώτερα του 1830, που χαρακτηρίζονται ως έργα τέχνης χρίζονται ειδικής κρατικής προστασίας. Ο χαρακτηρισμός ενός τόπου, ως παρουσιάζοντος ιδιαίτερο φυσικό κάλλος, καθώς και ο καθορισμός έργου τέχνης ως χρίζοντα ειδικής προστασίας, γίνεται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών, που εκδίδεται μετά από σύμφωνη γνώμη ειδικής

επιτροπής. Για οποιαδήποτε επισκευή, μετασκευή εσωτερική ή εξωτερική διαρρύθμιση καθώς και εκτέλεση έργων συντηρήσεως των κτιρίων και μνημείων της κατηγορίας αυτής, χρειάζεται έγκριση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών και παρέχεται μετά από σύμφωνη γνώμη της Ειδικής Επιτροπής. Κατά τα λοιπά ισχύει η παραπάνω (υπό στοιχείο Β) ποινική προστασία.

Ιστορικά κτίρια νεώτερα του 1830 και ιστορικοί τόποι.

Στην παραπάνω κατηγορία (υπό στοιχείο Β) των καλλιτεχνικών και ιστορικών κτιρίων και μνημείων μπορεί να υπαχθούν ιστορικά μνημεία και κτίρια νεώτερα του 1830 και ιστορικοί τόποι και να τύχουν της προστασίας που ισχύει για αυτό.

Πολεοδομική ρύθμιση των παραδοσιακών κτιρίων ή συνόλων, Α. Ν.Δ/γμα 8/1973 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού.

Μέχρι πρόσφατα δεν υπήρχε καμιά πολεοδομική ρύθμιση σχετικά με την προστασία και συντήρηση των παραδοσιακών κτιρίων και συνόλων.

Αποκλειστικά αρμόδιος κρατικός φορέας ήταν το Υπουργείο Πολιτισμού και Επιστημών. Με το Ν.δ/γμα 8/1973 δημιουργήθηκε παράλληλα με τον κρατικό φορέα αυτόν και νέος κρατικός φορέας, δηλαδή το σημερινό Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με το άρθρο 79 παρ. 6 όπως τοποθετήθηκε με το Ν. 622/1977, με Π.Δ/γματα που εκδίδονται μετά από πρόταση του Υ.Χ.Ο.Π. μπορεί, προς διατήρηση ιδιαίτερου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού ή αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, να χαρακτηρίζονται κτίρια ως διατηρητέα ή οικισμοί ή τμήματα τους ως παραδοσιακοί και να θεσπίζονται όροι και περιορισμοί δομήσεως διαφορετικοί εκείνων που καθορίζονται με Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό. Τα Π.Δ/γματα αυτά υπάγουν δηλαδή τα διατηρητέα κτίρια και του παραδοσιακού οικισμού σε ιδιαίτερο καθεστώς νομικής ρυθμίσεως που αφορά την προστασία, συντήρηση, αποκατάσταση και αναβίωσή τους. Το κράτος ελέγχει τα διατηρητέα κτίρια και τους παραδοσιακούς οικισμούς μέσω της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

Κριτική της υπάρχουσας νομοθεσίας - προτάσεις

Η Ελλάδα είναι από τις λίγες χώρες στον κόσμο που πρωτοτόπησε περιλαμβάνοντας στο σύνταγμά της διατάξεις ή μάλλον γενικές αρχές και κατευθύνσεις προστασίας των διατηρητέων κτιρίων και μνημείων καθώς και των παραδοσιακών περιοχών, αλλά και από τις λίγες χώρες που αντιμετωπίζει τόσο πρόχειρα και ανοργάνωτα την προστασία αυτή.

Έχουμε από τη μία μεριά μια «μοντέρνα» συνταγματική διάταξη και από την άλλη ένα αναχρονιστικό νομοθετικό πλαίσιο προστασίας του πολιτιστικού γενικά περιβάλλοντος, το οποίο σήμερα είναι έξω απ' τις προθέσεις του συνταγματικού νομοθέτη. Το σύνταγμα, παρέχοντας τις γενικές αρχές και κατευθύνσεις για την προστασία αυτή, άφησε στην Πολιτεία την πρωτοβουλία εκδόσεως θεσμικού νόμου προστασίας των διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών, πλην όμως δεν εκδόθηκε μέχρι σήμερα ο νόμος αυτός παρά μόνο ο νόμος 360/0978, που περιέχει απλούς ορισμούς του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Έτσι η πρωτοτυπία του Συντάγματος παραμένει μέχρι σήμερα κενή λέξη.

Οι υπάρχοντες ειδικοί και πολεοδομικοί νόμοι προστασίας των διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών είναι ξεπερασμένοι, ελλιπείς και ανίκανοι να ανταποκριθούν σε μια προστασία όπως αυτή επιβάλλεται από τις συνθήκες και τις ανάγκες μιας σύγχρονης κοινωνίας για τους ακόλουθους λόγους:

Δημιουργούν σύγχυση αρμοδιοτήτων μεταξύ των δύο κρατικών φορέων, δηλαδή των Υπουργείων Πολιτισμού και Επιστημών και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, πράγμα που έχει σαν αποτέλεσμα τη συχνή προστριβή των φορέων αυτών η οποία καταλήγει τελικά σε βάρος της προστασίας και συντήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς μας.

Παρέχουν τυπική, στατική και μουσειακή προστασία στο κτίριο ή στον οικισμό, αδιαφορώντας για τους ανθρώπους που κατοικούν σ' αυτά. Δηλαδή έχουν δημιουργήσει τη φιλοσοφία «χρειαζόμαστε το κτίριο, δεν μας ενδιαφέρει ο άνθρωπος».

Η ρύθμιση που περιέχουν συντελεί στην απλή αστυνόμευση των κτιρίων και εμποδίζει την εκμετάλλευσή τους, χωρίς παράλληλη αποζημίωση, με συνέπεια να προκαλούν σύγχυση στους

πολίτες σχετικά με το νόημα της διατήρησης των κτιρίων. Πολλές φορές οι πολίτες αισθάνονται ότι με την ενέργεια αυτή αδικούνται ή εμπαίζονται.

Αγνοούν τελείως την τοπική αυτοδιοίκηση.

Ρυθμίζουν απλώς την δράση των ιδιοκτητών όσον αφορά την πολεοδόμηση, επιβάλλοντας τυπικά όρους και περιορισμούς δομήσεως, χωρίς να επιτρέπουν και την ενεργό επέμβαση και δράση της πολιτείας στην προστασία και συντήρηση των διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών καθώς και τον συντονισμό της κρατικής δραστηριότητας και ιδιωτικής πρωτοβουλίας.

ΠΡΟΤΑΣΗ

Σύμφωνα με όσα ειπώθηκαν παραπάνω είναι αναγκαίο:

Να εκδοθεί ο θεσμικός νόμος που προβλέπει το σύνταγμα και να δημιουργηθεί ένα σύγχρονο νομοθετικό πλαίσιο προστασίας και συντήρησης των διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών που θα περιλαμβάνει μεταξύ των άλλων:

1. Την δημιουργία εθνικού φορέα επιφορτισμένου αποκλειστικά με την προστασία αυτή.
2. Τον συντονισμό και τη συνεργασία του φορέα αυτού με την τοπική αυτοδιοίκηση και τους ιδιώτες. Χωρίς τη συνεργασία αυτή είναι αδύνατη η προστασία και η συντήρηση των κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών.
3. Σχετικές ρυθμίσεις που να αφορούν προγράμματα εκτελέσεως έργων συντήρησης και αναβίωσης καθώς και ανάδοχους φορείς εκτέλεσης των προγραμμάτων αυτών με την εποπτεία του Κράτους.
4. Τη σύνδεση της προστασίας και συντήρησης των διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών με την ανάπτυξη καθώς και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής.

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Το θέμα της προστασίας των παραδοσιακών οικισμών της χώρας, της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς είναι αναμφισβήτητα στενά συνυφασμένο με την αυτογνωσία του κοινωνικού συνόλου, άρα και με την ποιότητα ζωής των ατόμων.

Η προστασία της παραδοσιακής κληρονομιάς, πράξη συσχετιζόμενη τόσο άμεσα με το κοινωνικό φαινόμενο, είναι φυσικό να είναι πολυσήμαντη, πολύ δύσκολη και πολύ ευπαθής. Ακόμη, είναι πολύ φυσικό να βασιζεται σε ένα πολύ εκτεταμένο φάσμα ενεργειών – παρεμβάσεων, ενθαρρυντικών και αποθαρρυντικών. Είναι λοιπόν αναγκαίο και θεμιτό για τους παραδοσιακούς οικισμούς, να επιβάλλονται ειδικοί περιορισμοί στη δόμηση.

Το Υπουργείο, εκτιμώντας τη σημασία, την αναγκαιότητα αλλά και την ευαισθησία των ρυθμίσεων αυτών, έκρινε ότι, προκειμένου να διαμορφωθούν όσα τυχόν δεν εκτιμήθηκαν σωστά, είναι απαραίτητο τουλάχιστον για τις περιπτώσεις που αφορούν ρυθμίσεις ευρύτερων χώρων, να δίνεται η ευκαιρία σε όλους να ασκήσουν κριτική. Γι' αυτό και είναι αποφασισμένο να δίνει στην δημοσιότητα, όλα τα στοιχεία-ντοκουμέντα και τη συλλογιστική που διαμορφώνουν τις σχετικές του αποφάσεις.

Ειδικότερα, με τις δημοσιεύσεις αυτές, κατά κύριο λόγο, επιδιώκεται:

- * Η καταγραφή και συνεπώς η διάσωση και διάδοση κάθε αξιόλογου παραδοσιακού στοιχείου.
- * Το ερέθισμα να γνωρίσουμε, να αγαπήσουμε και να σεβαστούμε τους παραδοσιακούς μας τόπους, χτίζοντας χωρίς να «αμαρτάνουμε», δηλαδή χωρίς να σφάλλουμε.
- * Η πληροφόρηση των πολιτών και των τεχνιτών μελετητών ως προς το τι επιτρέπεται και ποια είναι τα ειδικά παραδοσιακά πρότυπα, ώστε να διευκολύνονται στο σχεδιασμό των κτιρίων.

Καμιά προσπάθεια όμως δεν μπορεί να αποδώσει, αν δεν κατανοηθεί από όλους, ότι το έργο της προστασίας της παράδοσης είναι έργο προστασίας της ίδιας της «ρωμιοσύνης» μας.

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ & ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Οι αιτίες καταστροφής της Αρχιτεκτονικής κληρονομιάς είναι συνυφασμένες με το μοντέλο ανάπτυξης που χαρακτηρίζει την Ελλάδα τις τελευταίες δεκαετίες, σε όλα τα επίπεδο, δηλαδή οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική.

Τι σημαίνει προστατεύουμε μια περιοχή;

Θα πρέπει να συνοψίζεται στα παρακάτω: όσα σπίτια διατηρούνται ακόμα τα επισκευάζουμε, πιθανότατα με άλλη χρήση να σήμερα δεν εξυπηρετούν ως κατοικία. Τα καινούρια όμως που χτίζουμε πρέπει να τα εντάσσουμε αρμονικά στην περιοχή και όχι να αντιγράφουμε τα διπλανά παλιότερα και μάλιστα κακέκτυπα.

Σεβασμός στην παράδοση δε σημαίνει περιφρόνηση του παρόντος. Γιατί αν αυτό γινόταν στην ιστορία ως τώρα, απλούστατα δεν θα είχαμε παράδοση.

Προϋπόθεση για τη λύση του προβλήματος της προστασίας της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς είναι η παιδεία και η ενημέρωση. Χρειάζεται να καταπολεμηθεί η ιδεολογία της κερδοσκοπίας ώστε να επιτευχθεί η σωστή διατήρηση και ανάπτυξη του χώρου.

Η προστασία γίνεται περισσότερο δύσκολη στους παραδοσιακούς οικισμούς γιατί η ζώνη σταμάτησε στους περισσότερους.

Η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς δεν πρέπει να υπηρετεί αποκλειστικά την ανάπτυξη της τουριστικής κίνησης αλλά να στοχεύει στην επιβίωση της Ελληνικής Παράδοσης και στην εθνική επίγνωση. Ο προστατευόμενος χώρος δεν πρέπει να γίνει μια σκηνογραφία για τον τουρισμό αλλά να είναι ένα ζωντανός οργανισμός.

Η τουριστική αξιοποίηση πρέπει να επιδιωχθεί μέσα στα πλαίσια μιας παράλληλης ανάπτυξης των άλλων οικονομικών δραστηριοτήτων, ούτως ώστε να μην αποτελέσει ανασταλτικό παράγοντα στην εξέλιξη των δραστηριοτήτων εκείνων που έχουν τις προοπτικές ν' αναπτυχθούν. Μία μονόπλευρη οικονομική ανάπτυξη όχι μόνο είναι επικίνδυνη αλλά και εμποδίζει την εν γένει πρόοδο της οικονομίας.

Πρέπει να γίνει ένας καθορισμός για μια γνώση της περιφερειακής πολιτικής. Αν π.χ. στόχος είναι να συγκεντρωθεί στα Γιάννενα πληθυσμός, τότε η αναβίωση του Ζαγοριού τίθεται σε φολκλοριστική βάση.

Η διατήρηση και ανάπτυξη των οικισμών θα πρέπει να γίνει στα πλαίσια του περιφερειακού προγραμματισμού. Η ανάπτυξή τους πρέπει να έχει σαν σκοπό τη ζωντανή διατήρησή τους μέσα στο πλαίσιο χωροταξικών και ρυθμιστικών λύσεων.

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

Εδώ υπάρχουν δύο απόψεις:

Η μία αφορά τα νέα κτίρια, που κατασκευάζονται σε 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 ζήτημα παιδείας και έρευνας, αλλά και τεχνικής κατάρτισης των ειδικών (τεχνιτών και επιστημόνων).

Η άλλη άποψη αφορά τις επεμβάσεις σε παραδοσιακά κτίρια, δηλαδή τα προβλήματα αναστήλωσης.

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

Αρνητικό στοιχείο επίσης είναι η αδυναμία συνεργασίας σε πλαίσια ομάδων με πολλαπλή ειδίκευση. Γιατί το έργο της αναστήλωσης δεν είναι έργο των αρχαιολόγων, ούτε των εξειδικευμένων αρχιτεκτόνων, αλλά μιας ομάδας τεχνολόγων που θα πρέπει να συνεργαστούν.

Μόνιμο πρόβλημα για την αντιμετώπιση των παραδοσιακών οικισμών είναι, ανάλογα με την περιοχή, η έλλειψη και το κόστος των υλικών (κυρίως της πέτρας) και η εξαφάνιση των παραδοσιακών τεχνιτών.

Μια άλλη άποψη του θέματος είναι η επέμβαση της σύγχρονης τεχνολογίας στο παραδοσιακό περιβάλλον (π.χ. εξηλεκτρισμός, υδροδότηση κλπ.).

ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Το ελληνικό κράτος, θέλοντας να διασώσει την πολιτιστική κληρονομιά και την παράδοσή του, δημιούργησε ένα ολόκληρο νομικό φάσμα, που προσφέρει κίνητρα για την προστασία της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς.

Τα κίνητρα αυτά είναι τα κάτωθι:

* Χαμηλότοκα και μακροπρόθεσμα δάνεια για επισκευή και αποκατάσταση διατηρητέων και παραδοσιακών κτιρίων, που προορίζονται για κατοικία ή επαγγελματική κατάρτιση (σύμφωνα με την υπ'αρ. 4297/18.7.86 κοινή απόφαση των Υπ. Πολιτισμού και ΥΠΕΧΩΔΕ και την υπ'αρ. 515/17.8.85 πράξη του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος).

Τα κτίρια 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 προϋπολογιζόμενης 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 έως 5.000.000 δρχ.

* Μεταφορά του τυχόν εναπομένοντος συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με το Ν. 880/79.

* Ειδικές ρυθμίσεις για ανέγερση νέων κτιρίων στον ακάλυπτο χώρο των οικοπέδων των διατηρητέων κτιρίων και για κατασκευές προσθηκών στα διατηρητέα κτίρια.

Οι ειδικές ρυθμίσεις γίνονται με έκδοση υπουργικής απόφασης και εφόσον δεν παραβλέπεται το διατηρητέο κτίριο και ο χώρος που το περιβάλλει, και δεν έχει εξαντληθεί ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης (Ν. 1577/85 περί Γ.Ο.Κ.).

* Φορολογικές ελαφρύνσεις στις περιπτώσεις μεταβίβασης κληρονομιάς, δωρεάς κτιρίων. Μειώνεται ο φόρος κατά 30% περίπου, με την προϋπόθεση να έχει εκδοθεί το Προεδρικό Διάταγμα ή υπουργική απόφαση χαρακτηρισμού, πριν από το χρόνο μεταβίβασης κληρονομιάς ή δωρεάς.

Απόφαση Υπ. Οικονομικών (Κ. 1919/18/12.3.86, ΦΕΚ 1010, όπως έχει τροποποιηθεί).

* Χρηματοδότηση δαπανών επισκευής, αποκατάστασης, μετατροπής κατοικιών ή κτιρίων που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή παραδοσιακά σε ξενώνες ή ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, ή εργαστήρια παραγωγής παραδοσιακών βιοτεχνικών προϊόντων ή χειροτεχνημάτων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1262/82, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 1360/83 και το Ν. 1892/90, ΦΕΚ 101/17.

* Χρηματοδότηση μελετών για επισκευή αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων του Υπ. Εθνικής Οικονομίας (το ποσό διατίθεται στις Νομαρχίες, οι οποίες μετά από διαγωνισμό αναθέτουν τις μελέτες).

* Χρηματοδότησης εργασιών επισκευής, αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων από τον Προϋπολογισμό το ΕΤΡΠΣ (αρ. 32, παρ. 1 του Ν. 1337/83).

* Χρηματοδότηση εργασιών αποκατάστασης παραδοσιακών οικιών και διαμόρφωσης ελευθέρων χώρων από το Ε.Τ.Π.Α. (Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης) της Ε.Ο.Κ. σε συνοικίες που θεωρούνται υποβαθμισμένης ή από τα Μ.Ο.Π., εφόσον θεωρηθούν σαν αξιόλογα σημεία τουριστικού ενδιαφέροντος.

Πρόγραμμα ΕΟΤ για την αξιοποίηση των κυριοτέρων παραδοσιακών οικισμών της χώρας (προστασία, στόχοι, αρχιτεκτονική επέμβαση)

«Οι παραδοσιακοί οικισμοί δημιουργήματα των τελευταίων αιώνων της ιστορίας μας και που διατηρούν ακόμα την παλιά τους φυσιογνωμία είναι αναπόσπαστο κομμάτι του λαϊκού μας πολιτισμού.»

Η διατήρησή τους σαν ζωντανά στοιχεία της σύγχρονης ζωής, είναι ζωτικής σημασίας.

Είναι πραγματικά αξιόλογη η προσπάθεια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) για τη διατήρηση και αναπαλαίωση των κτιρίων αλλά και της ιστορίας, της λαϊκής κληρονομιάς, της παράδοσης και της ελληνικής σφραγίδας στον πολιτισμό. Αποτελεί μεγάλη σημασία στην τουριστική ανάπτυξη η πρωτοβουλία του Ε.Ο.Τ. για τη συντήρηση παραδοσιακών οικισμών και τη δημιουργία ξενώνων σε πολλές περιοχές της Ελλάδας. Το πρόγραμμα του Ε.Ο.Τ. έχει κύριο άξονα την περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας.

Το πρόγραμμα αυτό ξεκίνησε το φθινόπωρο του 1975 με μια ομάδα αρχιτεκτόνων με υπεύθυνο τον αρχιτέκτονα Άρη Κωνσταντινίδη (ως το 1977), με στόχο να συντηρηθούν, να αναστηλωθούν και να διαμορφωθούν σε ξενώνες ή κτίρια κοινής χρήσης, όπως μουσεία, εστιατόρια, κοινοτικά γραφεία, υφαντήρια κλπ.

Αρχικά το πρόγραμμα περιλάμβανε έξι οικισμούς: Βάθεια Μάνης, Βύζιτσα Πηλίου, Μεστά Χίου, Οία Σαντορίνης, Πάπιγκο Ηπείρου και Φισκάρδο Κεφαλληνίας. Εκτός από τους οικισμούς αυτούς αναστηλώθηκαν και μεμονωμένα κτίρια σε άλλες περιοχές, Αρεόπολη, Αρναία, Κορουσάδες, Κύκλιες, Μονεμβασιά, Ψαρά καθώς και Κράνη του Γυθείου.

Τα κριτήρια επιλογής των οικισμών ήταν:

- ◆ Η πολεοδομική και αρχιτεκτονική ιδιαιτερότητά τους.
- ◆ Να είναι αντιπροσωπευτικά δείγματα σχετικά ομοιογενών συνόλων (Κυκλάδες, Πήλιο, Μάνη κλπ.).
- ◆ Να έχουν δυνατότητα τουριστικής ανάπτυξης και να διαθέτουν αξιόλογο εγκαταλελειμμένο οικοδομικό δυναμικό.

Από τα παραδοσιακά κτίρια που είχε προγραμματισθεί να διαρρυθμίσει σε ξενώνες ο Ε.Ο.Τ., τα 15 είναι ιδιοκτησίας του, 4 ανήκουν σε άλλους φορείς και τα υπόλοιπα έχουν αποκτηθεί με 170 συμβόλαια επικαρπίας.

Τα κτίρια διαλέχθηκαν με τα παρακάτω κριτήρια:

- ◆ Να είναι αξιόλογα αρχιτεκτονικά ή να είναι κτίρια συνοδείας, συμπληρώνοντας την εικόνα μιας γειτονιάς.
- ◆ Να μη χρησιμοποιούνται σαν κύρια κατοικία από τους ντόπιους κατοίκους.
- ◆ Να μπορούν να αξιοποιηθούν τουριστικά.

Στην αρχή έγινε μια αρκετά λεπτομερής καταγραφή και συγκέντρωση στοιχείων (αποτυπώσεις, φωτογραφίες, τοπογραφικά, αεροφωτογραφίες, βιβλιογραφία). Στη συνέχεια εκπονήθηκαν αρχιτεκτονικές και στατικές μελέτες και άρχισαν να συντάσσονται προμελέτες ρυθμιστικών σχεδίων για ορισμένες περιοχές, καθώς και μελέτες δικτύων υποδομής.

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Κάνοντας κριτική του προγράμματος, μπορούμε να βρούμε θετικά αποτελέσματα, αλλά και δυσμενείς επιπτώσεις που μπορεί να προκύψουν και που πρέπει να αντιμετωπιστούν έγκαιρα.

Τα θετικά αποτελέσματα είναι: οικονομικά, κοινωνικά, πολιτιστικά και ανταποκρίνονται στους βασικούς στόχους του προγράμματος και μπορούν να συνοψιστούν στα παρακάτω:

- ◆ Τα έργα αυτά συμβάλλουν σημαντικά στη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Είναι ισχυρά αναπτυξιακά κίνητρα για την περιφέρεια.

- ◆ Οι οικισμοί από φθίνοντες περνάνε μέσω της τουριστικής ανάπτυξης σε αναπτυσσόμενους, με αποτέλεσμα την παροχή περισσότερων κοινωνικών παροχών στους κατοίκους και στη βελτίωση των συνθηκών ζωής.

- ◆ Έχει διαπιστωθεί ότι το πρόγραμμα λειτουργεί σαν μοντέλο για την ιδιωτική πρωτοβουλία, με αποτέλεσμα και άλλα παραδοσιακά κτίσματα να συντηρούνται και να αξιοποιούνται δυναμικά.

Οι δυσμενείς επιπτώσεις του προγράμματος είναι:

- ◆ Το πέρασμα των φθινόντων αυτών οικισμών στους αναπτυσσόμενους δημιουργεί άνοδο της υπεραξίας της γης και των κτιρίων με πιθανή εμφάνιση κερδοσκοπίας και την εμπορευματοποίηση της παράδοσης.

Αν δεν παρθούν τα κατάλληλα μέτρα, όπως ανάπτυξη παραδοσιακών δραστηριοτήτων πρωτογενούς παραγωγής και βιοτεχνίας, καθώς και θεσμικά μέτρα προστασίας (Υ.ΧΟ.Π., Υ.Π.Π.Ε., Ε.Ο.Τ.), υπάρχει ο κίνδυνος της εξαφάνισης όλων των άλλων οικονομικών δραστηριοτήτων του οικισμού, κυρίως στον πρωτογενή τομέα.

Η μονόπλευρη τουριστική ανάπτυξη πιθανόν να έχει σαν αποτέλεσμα την κοινωνική αλλοίωση και παραμόρφωση αυτών των μικρών παραδοσιακών κοινωνιών, που είναι ανέτοιμες να δεχθούν αυτές τις αλλαγές.

Για να έχουμε όσο το δυνατό λιγότερες δυσμενείς επιπτώσεις θα πρέπει παρόμοια έργα να εντάσσονται σε ευρύτερα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης. Θα προβλέπεται η

ανάπτυξη όλων των άλλων οικονομικών δραστηριοτήτων των οικισμών, ώστε να έχουμε μια ισορροπη περιφερειακή ανάπτυξη. Και ακόμα για να αποφύγουμε τα δυσάρεστα φαινόμενα της διατήρησης με τμημάτων του οικισμού αλλά της καταστροφής της περιφέρειας του από κερδοσκοπικούς επιχειρηματίες, χρειάζεται απαραίτητα μια χωροταξική μελέτη με ζώνες προστασίας και ζώνες ανάπτυξης στις χρήσεις και λειτουργικές, και καθορισμό της τουριστικής πυκνότητας.

ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Λέγοντας διατήρηση εννοούμε μια «δυναμική» και όχι απλά μουσική προστασία. Προστασία που διατηρεί το παραδοσιακό κτίριο, οικισμό όχι σαν νεκρό απολίθωμα αλλά σαν ζωντανό στοιχείο, ενταγμένο στη σύγχρονη ζωή με παράλληλη οικονομική και πολιτιστική ανάπτυξη, αφού το μεγαλύτερο ποσοστό αυτών των οικισμών είναι φθίνοντες και εγκαταλειμμένοι.

Σ' αυτό το πλαίσιο και στις παρεμβάσεις που γίνονται από το κράτος για την περιφερειακή ανάπτυξη, αλλά και για προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών και τουριστικών πόρων εντάσσεται και το πρόγραμμα «Αξιοποίηση Παραδοσιακών Οικισμών» του Ε.Ο.Τ.

Στο τουριστικό επίπεδο στόχος είναι να φανεί πως μπορεί να εφαρμοστεί μια νέα μορφή τουριστικής ανάπτυξης, που βασίζεται στη διατήρηση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, χωρίς να το καταστρέψει, συμβάλλοντας δυναμικά στη διάσωση σημαντικών αξιόλογων αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών μορφών της παράδοσής μας. Με την τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακών κτισμάτων καλύπτονται οι ανάγκες της τουριστικής ζήτησης (παραδοσιακών) και αποφεύγεται η κατασκευή νέων ξενοδοχειακών μονάδων, στις τόσο ευαίσθητες περιοχές των παραδοσιακών οικισμών.

Στο οικονομικό επίπεδο, στόχος είναι η συμβολή στην προσπάθεια της ανάπτυξης της περιφέρειας, δίνοντας νέα ζωή σε οικισμούς που μαραζώνουν και εγκαταλείπονται, συγκρατώντας τον ντόπιο πληθυσμό και αξιοποιώντας το υποαπασχολούμενο παραγωγικό δυναμικό.

Στο κοινωνικό και πολιτιστικό επίπεδο, στόχος είναι η διατήρηση της πολιτιστικής μας κληρονομιάς και η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων των παραδοσιακών οικισμών στο βιοτικό και πολιτιστικό επίπεδο, με κοινωνικές παροχές.

ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΥΠΟ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΕΟΤ

Ένας από τους στόχους του Ε.Ο.Τ. είναι η αξιοποίηση των παραδοσιακών οικισμών της χώρας, που είναι πολλοί και αξιόλογοι. Οι οικισμοί αυτοί κτίστηκαν σύμφωνα με τα χαρακτηριστικά του τόπου, από την εμπειρία των απλών ανθρώπων που πρόσθεταν ή αφαιρούσαν στοιχεία, ώστε το κάθε τι να πάρει τη μορφή που ταίριαζε στον τόπο και τις ανάγκες των κατοίκων. Είναι πολεοδομικά οργανωμένοι γύρω από τα κυρίαρχα στοιχεία αναφοράς (κάστρο, εκκλησία, πλατεία κλπ) ή πάνω σε βασικούς άξονες (δημόσιοι δρόμοι) με ιεράρχηση υπαίθριων χώρων, δημοσίων και ιδιωτικών καθώς και με προσπελάσεις προσαρμοσμένες στις κλίσεις του εδάφους. Κύριο υλικό αποτελεί η πέτρα, που αβεστώνεται συνέχεια (Κυκλαδίτικοι ή γενικά νησιώτικοι οικισμοί), ή που μένει χωρίς επίχρισμα όταν η ποιότητα και το δούλεμα αυτής της πέτρας αντέχει στις καιρικές συνθήκες.

Κανένας από τους οικισμούς δεν πρόκειται να χάσει τίποτα από τον παραδοσιακό αρχιτεκτονικό του χαρακτήρα. Έτσι δε θα διαφυλαχθούν μόνο οι ίδιοι οι οικισμοί, αλλά θα προστατευθεί το τοπίο και παράλληλα, ο κάθε παραδοσιακός οικισμός θα είναι ένας πόλος έλξης τουριστών. Ο Ε.Ο.Τ. πιστεύοντας ότι η τουριστική αξιοποίηση του οποιουδήποτε παραδοσιακού οικισμού μπορεί να βλάψει, όταν δηλαδή θα υπάρξει ο κίνδυνος με μόνο βιοποριστικό επάγγελμα τον τουρισμό, να μεταμορφωθούν όλοι οι κάτοικοισε γκαρσόνια και καμαριέρες, με αποτέλεσμα να φθαρούν (ή να διαφθαρούν) οι κάτοικοι των παραδοσιακών οικισμών στο χαρακτήρα τους και στην ηθική τους υπόσταση, εκτός από τα σπίτια που διαμορφώνει σε ξενώνες, φροντίζει παράλληλα να δώσει μια νέα ζωή στους ανθρώπους αυτούς, με άλλες κατασκευές ή εγκαταστάσεις που θα βοηθήσουν τους κατοίκους να αναπτύξουν και άλλα βιοποριστικά επαγγέλματα, όπως αυτά μπορεί να προκύψουν από τη μορφή της οικονομικής και κοινωνικής ζωής που χαρακτηρίζει τη μια ή την άλλη γεωγραφική περιοχή όπου εντάσσεται ο κάθε οικισμός και που διακρίνει την οικιστική του μορφή, όσο και

τους κατοίκους τους, για να τους δίνει τόσο στους κατοίκους όσο και στη μορφή του οικισμού, μια ξεχωριστή σε κάθε περίπτωση αξία, π.χ. υφαντήρια Σαντορίνης.

Εκτός από την προσπάθεια αναστήλωσης και αποκατάστασης των κτισμάτων στην αρχική τους μορφή, καταβάλλεται παράλληλα προσπάθεια για τη δημιουργία των απαραίτητων λειτουργιών υποδομής. Μερικές απ' αυτές είναι:

- ◆ Κατασκευή δρόμων όπου δεν υπάρχουν.
- ◆ Εξασφάλιση παροχής νερού, όπου αυτή είναι ή λιγοστή ή ανύπαρκτη.
- ◆ Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, όπου δεν υπάρχει.
- ◆ Κατασκευή αποχευτικών δικτύων.
- ◆ Διαμόρφωση πλατειών.
- ◆ Αναβίωση χειροτεχνικών επαγγελμάτων, όπου έχουν ατονήσει.
- ◆ Ίδρυση μουσείου, όταν διαπιστωθεί η ύπαρξη του κατάλληλου υλικού.
- ◆ Επαναλειτουργία μιας μικρής ή μεγάλης βιοτεχνίας ή βιομηχανίας που είχε φύγει για τον έναν ή τον άλλον λόγο.

◆ Κατασκευές που ίσως δώσουν την ευκαιρία στους ντόπιους (και πιο ειδικά στους νέους) να επιστρέψουν στον τόπο τους που είχαν εγκαταλείψει, επειδή δεν τους έδινε δουλειά να ζήσουν.

Πιο ειδικά για τα σπίτια ο Ε.Ο.Τ. σε ξενώνες αξίζει να σημειωθούν τα ακόλουθα:

Ο Ε.Ο.Τ. δεν επιδιώκει να «αποκτήσει» τα σπίτια με απαλλοτρίωση ή με αγορά, εκτός από ελάχιστες περιπτώσεις, όπου για πολλούς και διαφόρους λόγους αυτό γίνεται αναγκαστικά. Όλα τα σπίτια τα ενοικιάζει ο Ε.Ο.Τ. για 10-12 χρόνια (με τη συγκατάθεση φυσικά του κάθε ιδιοκτήτη) και αφού τα διαμορφώσει σε ξενώνες και τα «λειτουργήσει» ο ίδιος σε αυτή τη χρονική περίοδο, θα τα επιστρέψει (μετά από 10-12 χρόνια) στους ιδιοκτήτες τους, όπως τα έχει διαμορφώσει, δηλαδή και με τα έπιπλα και με το ρουχισμό που τα έχει εξοπλίσει.

ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ - ΞΕΝΩΝΕΣ ΕΟΤ

Η Ελλάδα εκτός από τα μοναδικά μνημεία της αρχαιότητας διαθέτει και ιδιότυπα σύνολα λαϊκού πολιτισμού των τελευταίων αιώνων όπως γραφικοί οικισμοί του νησιωτικού χώρου που αποτελούν ειδικά στοιχεία έλξης για μεγάλη κατηγορία κυρίως ημεδαπών τουριστών. Η διατήρηση των παραδοσιακών οικισμών έχει πάρει την μορφή σταυροφορίας τα τελευταία χρόνια. Οι παραδοσιακοί οικισμοί βρίσκουν απήχηση σε μια μεγάλη μάζα τουριστών που απεχθάνεται τον βιομηχανοποιημένο τουρισμό.

Σε ολόκληρη την Ελλάδα υπάρχουν τέτοιοι οικισμοί. Αυτοί που εκμεταλλεύονται από τον ΕΟΤ είναι οι παρακάτω:

1. Περιοχή Πάπιγκο στο Ζαγόρι Ηπείρου.

Λειτουργούν 4 κτίρια με 18 δωμάτια και 37 κλίνες.

2. Περιοχή Βυζίτσας στο Πήλιο.

Λειτουργούν ξενώνες σε 5 σπίτια (τα Ζαρχοντικά) με συνολική δυναμικότητα 27 δωματίων, 38 κλινών.

3. Περιοχή Μακρινίτσας 15 χλμ. Βόρεια του Βόλου στο Πήλιο.

Λειτουργούν σε 3 αρχοντικά οι ξενώνες του ΕΟΤ με συνολική δυναμικότητα 22 δωμάτια και 43 κλίνες.

4. Περιοχή Μηλιές 26 χλμ. ΝΑ του Βόλου στο Πήλιο.

Λειτουργεί ξενώνας του ΕΟΤ που είναι από τα λίγα σωζόμενα αρχοντικά του χωριού και διαθέτει 7 δωμάτια με δυναμικότητα 19 κλίνες.

5. Περιοχή Κορυσχάδες στην Ευρυτανία 6 χλμ. από το Καρπενήσι. Λειτουργεί ξενώνας του ΕΟΤ με 5 κτίρια και δυναμικότητα 25 δωματίων με 56 κλίνες.

6. Περιοχή Μονεμβασιάς.

Λειτουργεί ξενώνας δυναμικότητας 12 δωματίων, 40 κλινών.

7. Περιοχή Αρεόπολης ο Πύργος του Καπετανάκου.

Λειτουργεί με δυναμικότητα 6 δωματίων, 18 κλινών.

8. Περιοχή Βάθεια (35 χλμ. νότια της Αρεόπολης).

Λειτουργεί 1 ξενώνας με 15 δωμάτια και 48 κλίνες συνολικά καθώς και ένα τοπικό μουσείο.

9. Περιοχή στο ποτάμι Κραναός κοντά στο Γύθειο, ο πύργος του Τζανετάκη.

Λειτουργεί ως Ιστορικό και Εθνολογικό Μουσείο της Μάνης.

10. Περιοχή στα Ψαρά 18 χλμ. από την Χίο.

Εδώ η βουλή του Αγ. Νικολάου έγινε ξενώνας με 18 κλίνες ενώ το λοιμοκαθακτήριο των ναυτικών έγινε εστιατόριο 70 ατόμων.

11. Περιοχή Μεστά Χίου.

Λειτουργούν ξενώνες σε 4 σπίτια με συνολική δυναμικότητα 8 δωματίων και 21 κλινών.

12. Περιοχή Οία Σαντορίνης.

Λειτουργούν διαμορφωμένα από τον ΕΟΤ 8 παραδοσιακά σπίτια συνολικής δυναμικότητας και άλλα 42 δυναμικότητας 119 κλινών.

ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Ειδική υπηρεσία του ΕΟΤ, επιλέγει οικισμό με έντονα χαρακτηριστικά της λαϊκής αρχιτεκτονικής μας παράδοσης, όπως στην Οία Σαντορίνης, στη Βάθεια Μάνης, στη Βυζίτσα Πηλίου, στα Μεστά Χίου, στα Ψαρά, στο Πάπιγκο Ιωαννίνων και στο Φισκάρδο Κεφαλληνίας.

Ο αριθμός των κλινών που διατίθενται, διαφέρει από οικισμό σε οικισμό. Μπορούμε όμως να πούμε ότι σε μέσο όρο επτά παραδοσιακών σπιτιών, ο αριθμός των κλινών κυμαίνεται από 40-50.

Σημαντικότερο στοιχείο των παραδοσιακών οικισμών είναι ότι συνδυάζουν τη σπιτική ατμόσφαιρα και όλες τις διευκολύνσεις με τρόπο παραδοσιακό. Πέρα από την απαραίτητη θέρμανση που γίνεται με αερόθερμα ή ηλεκτρικό καλοριφέρ, υπάρχει τζάκι στα καθιστικά. Σε όλους τους οικισμούς υπάρχει κοινόχρηστη κουζίνα, πλήρως εξοπλισμένη, όπου κάθε πελάτης μπορεί να παρασκευάσει γεύμα, και τραπεζαρία όπου σερβίρονται τα πρωινά.

Οι παραδοσιακοί οικισμοί λειτουργούν όλο το χρόνο, εκτός από τον ξενώνα Ψαρών, που λειτουργεί εποχιακά λόγω της δυσκολίας πρόσβασης στο νησί.

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Το πρόγραμμα αυτό ξεκίνησε το Φθινόπωρο του 1975 με μια ομάδα αρχιτεκτόνων με υπεύθυνο τον αρχιτέκτονα Άρη Κωνσταντινίδη (ως το 1977). Περιλάμβανε επεμβάσεις σε οικισμούς: Βάθεια Μάνης, Πάπιγκο Ζαγορίου, Βυζίτσα Πηλίου, Φισκάρδο Κεφαλληνίας, Μεστά Χίου και Οία Σαντορίνης.

Τα κριτήρια επιλογής των οικισμών ήταν:

- Η πολεοδομική και αρχιτεκτονική ιδιαιτερότητά τους.
- Να είναι αντιπροσωπευτικά δείγματα ομοιογενών συνόλων (Κυκλάδες, Πήλιο, Μάνη κ.τ.λ.).
- Να έχουν δυνατότητα τουριστικής ανάπτυξης και να διαθέτουν αξιόλογο εγκατεστημένο οικοδομικό δυναμικό.

Στους οικισμούς αυτούς διαλέχθηκαν ορισμένες ομάδες παραδοσιακών κτιρίων και υπογράφηκαν συμβόλαια για 10ετή παραχώρηση της επικαρπίας τους στον ΕΟΤ έναντι μιας μικρής αποζημίωσης σαν ενοίκιο. Από τα παραδοσιακά κτίρια που έχει προγραμματίσει να διαρρυθμίσει σε ξενώνες ο ΕΟΤ, τα 15 είναι ιδιοκτησία του, τα 4 ανήκουν σε άλλους φορείς και τα υπόλοιπα έχουν αποκτηθεί με 170 συμβόλαια επικαρπίας.

Τα κτίρια διαλέχθηκαν με τα παρακάτω κριτήρια:

- Να είναι αξιόλογα αρχιτεκτονικά ή να είναι κτίρια συνοδείας, συμπληρώνοντας την εικόνα μιας γειτονιάς.
- Να μην χρησιμοποιούνται σαν κύρια κατοικία από τους ντόπιους κατοίκους.
- Να μπορούν να αξιοποιηθούν τουριστικά.

Στην αρχή έγινε μια αρκετά λεπτομερής καταγραφή και συγκέντρωση στοιχείων (αποτυπώσεις, φωτογραφίες, τοπογραφικά, αεροφωτογραφίες, βιβλιογραφία). Στη συνέχεια εκπονήθηκαν αρχιτεκτονικές και στατικές μελέτες και άρχισαν να συντάσσονται προμελέτες ρυθμιστικών σχεδίων για ορισμένες περιοχές (Βάθεια, Οία, Φισκάρδο) καθώς και μελέτες δικτύων υποδομής.

Μέχρι σήμερα έχουν επισκευαστεί περίπου 60 παραδοσιακά κτίρια που λειτουργούν σαν ξενώνες με λειτουργική δυναμικότητα 380 κρεβάτια στους οικισμούς: Οία, Μεστά, Ψαρά, Αρεόπολη, Φισκάρδο, Βυζίτσα, Μακρινίτσα, Πάπιγκο. Οι ξενώνες αυτοί λειτουργούν ανάλογα με το μέγεθος του κτιρίου είτε σαν τυπικοί ξενώνες, είτε σαν συγκροτήματα (γειτονιές) αυτόνομων σπιτιών. Εκτός από τους ξενώνες έχουν επισκευαστεί και άλλα κτίρια που χρησιμοποιούνται σαν εστιατόρια, γραφεία κοινότητας, μικρά μουσεία, υφαντήρια. Σε όλους σχεδόν τους οικισμούς αυτούς κατασκευάστηκαν δίκτυα υποδομής (ύδρευση, αποχέτευση, δρόμοι) και διάφορα συμπληρωματικά έργα (πλατείες, καλντερίμια, ανασυλώσεις μνημείων). Σ'όλα τα έργα έγινε προσπάθεια να μην αλλοιωθεί ο χαρακτήρας των κτιρίων και των οικισμών. Χρησιμοποιήθηκαν τα κατά τόπους παραδοσιακά υλικά και ντόπιοι τεχνίτες και εργάτες. Το πρόγραμμα της επέμβασης του ΕΟΤ στην Οία Σαντορίνης βραβεύτηκε το 1980 από την EUROPA NOSTRA και το 1983 στην BIENNALE αρχιτεκτονικής της Σόφιας.

Η δαπάνη για όλα τα παραπάνω έργα από το 1976 μέχρι σήμερα είναι της τάξης των 250.000.000 δρχ. που προέρχονται από τις Δημόσιες Επενδύσεις.

Το 1984 ολοκληρώθηκε η φάση των έργων στη Βάθεια, που περιλαμβάνει ανασύλωση και διαρρύθμιση 10 κτιρίων, με ξενώνες εστιατόριο, γραφείο, μικρό μουσείο. Επίσης άρχισαν να λειτουργούν οι 5 ξενώνες στο Πάπιγκο (Ζαγορίου) και αποπερατώθηκαν οι εργασίες επισκευής ενός πύργου στο Γύθειο.

ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Έχουν δημοπρατηθεί και ήδη εκτελούνται εργασίες επισκευών:

Στην Οία περίπου 30 κτίσματα

Στην Βυζίτσα 3 κτίρια

Στις Μηλιές 1 κτίριο

Στη Ξάνθη 1 κτίριο

Στα Ψαρά 1 κτίριο

Ο συνολικός προϋπολογισμός για τα κτίρια αυτά είναι περίπου περί τα 110.000.000 δρχ.

Επίσης έχει γίνει διακήρυξη δημοπρασίας και τα έργα ξεκίνησαν στις αρχές του 1985 στις ακόλουθες περιοχές:

Κορυσσάδες 5 κτίρια

Λεωνίδιο 1 κτίριο

Αρναία 1 κτίριο

Μονεμβασιά 1 κτίριο

Αχιλλείο Κέρκυρας 1 κτίριο

Με συνολικό προϋπολογισμό περί τα 200.000.000 δρχ.

Μέσα στο 1985 ξεκίνησαν εργασίες επισκευών στα:

Μεστά Χίου 8 κτίρια

Οία Σαντορίνης 15 κτίρια

Δημητσάνα Αρκαδίας 1 κτίριο

Πινακάτες Πηλίου 1 κτίριο

Σιάτιστα Μακεδονίας 1 κτίριο

Κύθνο 1 κτίριο

Ελαφότοπο Ζαγορίου 1 κτίριο

Αργαστάλη Πηλίου, το Μοναστήρι Πάου σαν Πολιτιστικό Κέντρο, σε συνεργασία με το Θεσσαλικό Πανεπιστήμιο.

Σ' όλη τη διάρκεια του 1984 ο ΕΟΤ είχε πολλές προτάσεις από Δήμους, Κοινότητες ή άλλους φορείς, όπως ΥΠΠΕ κ.τ.λ. για την συμμετοχή τους στη μελέτη και στην κατασκευή της αναστήλωσης παραδοσιακών σπιτιών σε ξενώνες, όπως για παράδειγμα:

Κτίριο Κοινότητας Βόθωνα Σαντορίνης για ξενώνα και πολιτιστικό κέντρο.

Μεταξοχώρι Θεσσαλίας, κτίριο του ΥΠΠΕ για ξενώνα και πολιτιστικό κέντρο.

Μηλιές Πηλίου, κοινοτικό κτίσμα.

Ζαγορά.

Κέρκυρα, Άνω Περιθέα.

Κίμωλος - κοινοτική βιβλιοθήκη, λαογραφικό μουσείο.

Επίσης υπάρχει αυξημένο ενδιαφέρον από την ΕΟΚ για χρηματοδοτήσεις παρόμοιων προγραμμάτων, είτε από τα εκτός ποσόστωσης προγράμματα, είτε από τα Ολοκληρωμένα Μεσογειακά Προγράμματα. Ο ΕΟΤ ήδη συμμετέχει στην εκπόνηση και στην υλοποίηση των προγραμμάτων (Pilot Project) Μυτιλήνης και Ελαφάτοπου Ζαγορίου, που περιλαμβάνουν και ανασυλώσεις παραδοσιακών σπιτιών, στα πλαίσια της ανάπτυξης του αργοτουρισμού.

Η διάσωση και ανάδειξη των παραδοσιακών και αξιόλογων κτιρίων. Διευκολύνεται με την μετατροπή τους για τουριστικές χρήσεις όχι μόνο με τη μορφή τουριστικών καταλυμάτων αλλά και για άλλες λειτουργίες, όπως καταστήματα, κέντρα εστίασης, αναψυκτήρια κ.τ.λ.

Ύστερα από εισηγητή του ΕΟΤ εκδόθηκε η απόφαση της Τράπεζας της Ελλάδας 383/20.7.84, με την οποία δίνεται η ευχέρεια στους πιστωτικούς φορείς να δανειοδοτούν τη δαπάνη αναπαλαίωσης για οποιαδήποτε χρήση η λειτουργία.

Επίσης για να διευκολυνθεί η υπαγωγή του Ν. 1262/82 παραδοσιακών κτισμάτων που μετατρέπονται σε τουριστικά καταλύματα, προτείνουμε (στο εγγ. ΕΟΤ, 92/26.9.84) τον συνυπολογισμό της αξίας του κτιρίου μαζί με την αξία του ακινήτου, αφού κυρίως είναι το κτίσμα που αξιοποιείται και όχι τόσο το γήπεδο.

ΖΑΓΟΡΟΧΩΡΙΑ

Το Ζαγόρι από τα πολύ παλιά χρόνια ήταν μια από τις πιο αξιόλογες και σημαντικές ενότητες του ηπειρωτικού χώρου. Σήμερα, αν και πολλά έχουν αλλάξει, εξακολουθεί να μένει ένα ξεχωριστό παραδοσιακό κομμάτι για την Ήπειρο και ολόκληρη τη χώρα, γιατί αποτελεί μια πολύτιμη ιστορική μνήμη και διατηρεί ακόμα το χαρακτηριστικά ιδιόμορφο οικιστικό του περιεχόμενο, που οι απαρχές του ανάγονται σε χρονική περίοδο που βρίσκεται πίσω από την εποχή μας περισσότερο από χίλια χρόνια.

Έτσι, μπορεί να υποστηριχθεί με βεβαιότητα ότι το Ζαγόρι είναι σήμερα μια πολύτιμη παρουσία της προγονικής μας κληρονομιάς.

ΠΑΠΙΓΚΟ - ΖΑΓΟΡΙΟΥ: ΥΠΟ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΕΟΤ

Το Πάπιγκο ανήκει στο Δυτικό Ζαγόρι μαζί με τα χωριά Μεσοβούνι, Αγ. Μηνάς, Αρίστη, Βίκος, Ελαφάτοπος, Άνω και Κάτω Πεδινά. Απέχει από τα Γιάννενα 61 χλμ. αποτελείται από δύο οικισμούς, Μεγάλο και Μικρό Πάπιγκο, που απέχουν μεταξύ τους 2 χλμ., χτισμένους στα δυτικές υπώρειες του ορεινού όγκου της Τύμφης (Γκαμήλας). Πάνω από τους οικισμούς ορθώνονται τεράστιοι κατακόρυφοι απόκρημνοι βράχοι (πύργοι του Πάπιγκου) μέχρι την κορυφή Ασπρακά (2,436 μ.) που συνθέτουν ένα από τα εντυπωσιακότερα τοπία της ελληνικής γης. Σε απόσταση 8 χλμ. περίπου, στο φαράγγι του Βίκου κυλάει ο ποταμός Βοϊδομάτης, δίπλα από το μοναστήρι της Παναγιάς Σπηλιώτισσας και τη Βυζαντινή ακρόπολη «Καστράκι». Τα σπίτια του χωριού είναι λιθόκτιστα με χαρακτηριστικές πλακοσκεπείς στέγες και χρονολογούνται τα περισσότερα από τα μέσα του 19^{ου} αιώνα.

Η ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΕΠΕΜΒΑΣΗ

Η σύνταξη των αρχιτεκτονικών μελετών ακολούθησε σε τρεις βασικούς άξονες: α) την αρμονική ένταξη της νέας λειτουργίας του ξενώνα στο δεδομένο, παραδοσιακό κέλυφος, με τις ελάχιστες δυνατές αλλοιώσεις και κόστος, β) το σεβασμό στην ιστορικότητα και την αρχιτεκτονική αξία των κτιρίων και του οικισμού, και γ) τις ιδιομορφίες του προγράμματος, δηλαδή επιστροφή των κτιρίων στους ιδιοκτήτες, μετά την παρέλευση της δεκαετίας και πιθανή επαναχρησιμοποίησή τους σαν κατοικιών.

Στα ισόγεια των ξενώνων διαμορφώνονται οι χώροι υποδοχής-αναμονής με το κλιμακοστάσιο που οδηγεί στον όροφο, ενώ μία από τις αποθήκες μετατρέπεται σε συγκρότημα W.C.-ντους με φυσικό ή τεχνητό αερισμό. Σε ελάχιστες περιπτώσεις, δημιουργούνται στα ισόγεια και υπνοδωμάτια (4 στο σύνολο 22), εκεί όπου τα υπάρχοντα παράθυρα εξασφαλίζουν επαρκή φωτισμό και αερισμό. Οι υπόλοιποι χώροι διατηρούνται σαν βοηθητικοί-αποθηκευτικοί. Στους ορόφους συγκεντρώνονται όπως και παλιά, οι βασικές λειτουργίες ύπνου-εστίασης-διημέρευσης. Όλοι οι οντάδες με τα τζάκια και τα μπάνια διατηρούνται σαν υπνοδωμάτια, οι κρεβάτες στους ξενώνες Κωτσορίδη και Λαγού σαν καθιστικά ενώ τα μαντζάτα με το τζάκι και το φούρνο σαν χώροι φαγητού και καθιστικού με γωνιά κουζίνας.

Ξενώνες ΕΟΤ: 4 κτίρια, 18 δωμάτια, 37 κλίνες.

Προσπέλαση: οδικά μέσω Ιωαννίνων ή Κόνιτσας και αεροπορικά μέσω Ιωαννίνων ή Πρέβεζας (Άκτιο).

Σήμερα το Πάπιγκο έχει διακόψει λειτουργία.

Μετά από πολλές αυτοψίες σε όλη την περιοχή του Ζαγοριού ο ΕΟΤ ξεκίνησε με δύο μόνο χώρια, το Μονοδένδρι και το Πάπιγκο.

Επειδή διαπιστώθηκε έλλειψη νερού, έγινε «μελέτη ύδρευσης» από καθηγητή του Ε.Μ.Π. και τροφοδοτήθηκαν όλα τα Ζαγαροχώρια με το απαιτούμενο και για γεωργικές καλλιέργειες νερό.

ΠΙΝΑΚΑΣ Ι

| 1. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΕΡΓΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ | Εκατ. Δρχ | % |
|---|------------|-----------|
| 1. Ανακαίνιση υφιστάμενων ιδιωτικών δωματίων | 13 | 2,7 |
| 2. Ανακαίνιση υφιστάμενων ξενώνων που ανήκουν στις κοινότητες | 4 | 0,8 |
| 3. Κατασκευή δωματίων σε ιδιωτικά σπίτια | 88 | 18,5 |
| 4. Κατασκευή νέων κοινοτικών ξενώνων | 138,7 | 29,2 |
| 5. Δύο κάμπινγκ | 40 | 8,4 |
| 6. Εσπιατόρια | 36 | 7,6 |
| 7. Μονοπάτια στον Εθνικό Δρυμό και τη γύρω περιοχή | 8 | 1,7 |
| 8. Κοινοτικός δρόμος Μονοδένδρι-Αγία Παρασκευή | 3 | 0,6 |
| 9. Διοικητικό κτίριο του Εθνικού Δρυμού Βίκου - Αώου | 9 | 1,9 |
| 10. Κτίριο υποδοχής του Εθνικού Δρυμού Βίκου - Αώου | 5 | 1 |
| 11. Χώρος στάθμευσης | 2,3 | 0,5 |
| Υποσύνολο | 347 | 73 |

ΠΙΝΑΚΑΣ II

| II. ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ | Εκατ. Δρχ | % |
|---|------------------|------------|
| 1. Μουσείο Φυσικής Ιστορίας στο Μονοδένρι | 10 | 2,1 |
| 2. Μουσείο Λαϊκής Τέχνης στους Κήπους | 11 | 2,3 |
| 3. Αναστήλωση δύο παραδοσιακών κτιρίων στη Βίτσα και του Μοναστηρίου της Βίτσας | 15 | 3,2 |
| 4. Διαμόρφωση της πλατείας της Βίτσας και δημιουργία μικρού πάρκου | 3 | 0,6 |
| Υποσύνολο | 39 | 8,2 |

ΠΙΝΑΚΑΣ III

| III. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΕΡΓΑ ΚΕΝΤΡΙΚΟΤΗΤΑΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ | Εκατ. Δρχ | % |
|---|------------------|------------|
| 1. Τηλεπικοινωνίες | 14 | 2,9 |
| 2. Δύο κινητές υγειονομικές μονάδες | 12 | 2,6 |
| 3. Δύο λεωφορεία | 20 | 4,2 |
| Υποσύνολο | 46 | 9,7 |

ΠΙΝΑΚΑΣ IV

| IV. ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ | Εκατ. Δρχ | % |
|-----------------------------------|------------------|------------|
| 1. Σύνολο επενδύσεων | 432 | 90,9 |
| 2. Τεχνικά Απόβλητα (10%) | 43,2 | 9,1 |
| Συνολικό κόστος επενδύσεων | 475,2 | 100 |

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥΣ

Στις μέρες μας το Ζαγόρι, όπως και τόσοι άλλοι παραδοσιακοί οικισμοί της χώρας, ακολουθώντας τη μοίρα που τα «σημεία των καιρών» χάραξαν, βρίσκεται στο δρόμο της εγκατάλειψης, που φέρνει την ερήμωση και την εξαφάνιση. Γι'αυτό η προστασία του είναι αναμφίβολα μια επιτακτική αναγκαιότητα, που όχι μόνο δικαιολογεί αλλά και επιβάλλει κάθε θετική πράξη όποιας κλίμακας και αν είναι.

Η έννοια της προστασίας ενός παραδοσιακού οικιστικού συνόλου, ενός οικισμού ή μιας ευρύτερης ενότητας, στη βάση της ταυτίζεται πάντα με την έννοια της προστασίας του «χώρου» που σημαίνει μαζί και «τόπος» και «ζωή» ή πιο συγκεκριμένα προστασία του φυσικού, κοινωνικού και υπερβατικού περιβάλλοντος. Γι'αυτό και η προστασία στην απόλυτη της μορφή, σημαίνει ενεργοποίηση ενός συστήματος δράσεων-επεμβάσεων, που πρέπει να αρχίζουν από το φυσικό χώρο, το δομημένο περιβάλλον και να φτάσουν μέχρι το κέντημα και το τραγούδι...

Σαν τελικό συμπέρασμα όταν λέμε προστασία πρέπει να εννοούμε την απόλυτη ή μερική στρατικοποίηση εκείνων μόνο των στοιχείων και μορφών που δεν παρεμποδίζουν την ελεύθερη ανάπτυξη της ζωής.

Η όλη εργασία καταλήγει σε ένα Προεδρικό Διάταγμα που καθορίζει τους όρους δομήσεως στο Ζαγόρι. Η μελέτη στάθηκε στις εξής αρχές παραδοχές:

Η προστασία των παραδοσιακών μας οικισμών είναι μία αναμφισβήτητη υπαρξιακή αναγκαιότητα, γιατί με αυτή μπορούμε να διατηρούμε ζωντανές τις διαστάσεις του χρόνου που πέρασε και να εξασφαλίζουμε την αίσθηση της διάρκειας. Ακόμη να διαμορφώνουμε τις προϋποθέσεις στο σώμα της πραγματικότητας ώστε να προστίθενται αφορμές για αναμνήσεις, ενόραση και σύμβολα που δεν υπάρχουν και που «πλουτίζουν» την ύπαρξή μας με ξεχωριστές και απαραίτητες σημασίες.

Η προστασία του φυσικού και δομημένου παραδοσιακού περιβάλλοντος είναι προϋπόθεση για την ευτυχία μας.

Μια και το κάθε τι χάνεται, χωρίς ανάγκη να επέμβουμε έστω και με όσες θετικές ρυθμίσεις είναι σήμερα πρακτικά δυνατές.

Τα αίτια που προκαλούν την καταστροφή του Ζαγορίου δεν είναι διαφορετικά από τα αίτια που καταστρέφουν τους άλλους παραδοσιακούς οικισμούς της χώρας, με μια σημαντική εξαίρεση, ότι δηλαδή οι κάτοικοί του δεν ντρέπονται για τα παλιά, θαμπωμένοι από τα «μοντέρνα» και δεν επιδιώκουν την αλόγιστη εκμετάλλευση της γης-οικόπεδο. Έτσι, οι κύριες αιτίες που απομένουν είναι η εγκατάλειψη, η οικονομική αδυναμία για συντήρηση και οι αποδείξεις και μελέτες για «εκσυγχρονισμό» και «αξιοποίηση».

Κατά τη μελέτη δόθηκε μεγαλύτερη έμφαση κυρίως στα παρακάτω:

Στη διάκριση των βασικών μορφολογικών στοιχείων.

Στην ποιοτική αξιολόγηση των οικονομικών βαρών που επιβάλλει η δόμηση με τους παραδοσιακούς τρόπους και υλικά και τα οποία βάρη αποτελούν βασικής σημασίας παράγοντες στην εφαρμογή.

Στη συλλογή στοιχείων πληροφόρησης.

Με το σύνολο των φωτογραφιών καταβλήθηκε προσπάθεια να δοθούν στοιχεία των λεπτομερειών των συνόλων και του φυσικού περιγύρου. Με τα σχέδια επιδιώχτηκε να αποδοθούν τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του ύψους των διαφόρων οικιστικών συνόλων ή τμημάτων και ειδικότερα ότι αφορά στη συμπεριφορά των υλικών δομήσεως και των όγκων των κατασκευών στην καθολική έκφραση του δομημένου χώρου.

Έχοντας τη βεβαιότητα ότι η αυτογνωσία σε κάθε λαό είναι μια επιτακτική ανάγκη και ότι τα παραδοσιακά μας οικιστικά σύνολα, που μπορούν, ως παρακαταθήκες της ιστορικής μνήμης, να μας δώσουν αυτή την αυτογνωσία, χάνονται, πρέπει να παραδεχθούμε πως ο χρόνος για λόγια και θεωρητικές αναζητήσεις δεν υπάρχει πλέον και πως μόνη διέξοδος μένει η δράση μέσα από μια καθολική συμμετοχή για την προστασία τους.

ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΔΟΜΗΣΕΩΣ

Γενικά τα κτίρια των χωριών του Ζαγορίου και βασικά του Δυτικού και Κεντρικού, βρίσκονται σε καλή κατάσταση από δομική άποψη. Η έλλειψη όμως συντηρήσεως και για ένα ποσοστό κυρίως της τάξεως των 20%-30%, οδηγεί σιγά-σιγά στον αφανισμό.

Τα κύρια υλικά δομήςεως που συμβάλλουν άμεσα στην αισθητική έκφραση του χωριού, δηλαδή η άσπρη πλακοειδής πέτρα και οι άσπρες πλάκες, για το Κέντρο-δυτικό Ζαγόρι, και για το Ανατολικό η μαύρη πέτρα, η μαύρη πλάκα και το ξύλο της ελάτης, υπάρχουν στην περιοχή αλλού άφθονα και αλλού λιγότερο.

Το κόστος των παραδοσιακών οικισμών δεν εμφανίζεται πάντα μεγαλύτερο από το κόστος των νέων. Το κόστος αυτό για τον ιδιώτη πρέπει να θεωρηθεί μεγάλο, λόγω των μικρών εισοδημάτων και της προοπτικής εγκαταλείψεως των οικοδομών στο μέλλον.

Σε πρώτο υπολογισμό και με την υπόθεση ότι θα αναπτυχθεί για κάθε χωριό ένα πρόγραμμα επισκευής ή προσθήκης 10 οικοδομών το χρόνο και ότι κάθε επισκευή θα απαιτήσει επιδότηση της τάξης των 20/30.000 δρχ., η συνολική ετήσια δαπάνη, για το σύνολο των οικοδομών, προκύπτει ότι θα είναι της τάξεως των 10.000.000-15.000.000 δρχ. Οι δαπάνες που αναφέρονται δεν αφορούν στη διασκευή των κατοικιών σε δεύτερη κατοικία αστών ή ακόμη σε σύγχρονη κατοικία των Ζαγορίσιων. Αναφέρονται μόνο στη διαφορά κόστους κατασκευής των εξωτερικών τοίχων και της στέγης της οικοδομής με παραδοσιακά υλικά και τρόπους κατασκευής. Οι δαπάνες αντίθετα διαρρυθμίσεων και εξοπλισμού των χώρων, ώστε να καταστούν σύγχρονες κατοικίες, μόνιμες ή δεύτερες, πρέπει κατά μέσο όρο να υπολογισθούν τουλάχιστον σε 200.000-300.000 δρχ. ανά κατοικία.

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ

Ως προς την αξιολόγηση των οικισμών, σαν βασική αρχή κρατήθηκε αυτή που διεθνώς είναι παραδεκτή, δηλαδή του βαθμού προστασίας 1 (Β.Π. 1) και του βαθμού προστασίας 2 (Β.Π. 2), που ειδικότερα σημαίνουν τα παρακάτω:

Β.Π. 1 Απόλυτη προστασία

Ο βαθμός αυτός προστασίας χαρακτηρίζει έναν οικισμό, ολόκληρο ή τμήμα του ή ακόμα μεμονωμένο αρχιτεκτονικό ή πολεοδομικό στοιχείο (εκκλησία, πλατεία, δρόμος, μοναχικό κτίσμα κλπ.) όταν το ενδιαφέρον που παρουσιάζει από ιστορική, αισθητική, κοινωνική κλπ. άποψη είναι τόσο μεγάλο, ώστε θα πρέπει να προστατευθεί αυστηρά από κάθε επίδραση.

Β.Π. 2 Σημαντική προστασία

Με τον όρο «σημαντική προστασία» αναφέρεται σε ότι έχει σχέση με τις διάφορες επεμβάσεις και χρήσεις. Η διατήρηση των αξιόλογων αρχιτεκτονικών ή πολεοδομικών του στοιχείων υπερέχει και εδώ από κάθε άλλη επέμβαση και χρήση.

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Από την ανάλυση και τα συνοπτικά συμπεράσματα που προηγήθηκαν και από το οποίο προκύπτει ότι το Ζαγόρι για να σωθεί χρειάζεται ένα οικονομικό πρόγραμμα ανάπτυξης και ένα ειδικό κανονισμό δομήσεως για πρακτική αντιμετώπιση του προβλήματος.

ΜΑΝΗ

Η αυστηρή και μοναδική Μάνη με τους πύργους και τη λιτή ομορφιά έμεινε περίφημη στην νεοελληνική ιστορία για τον ηρωισμό και τη λεβεντιά των κατοίκων της, οι οποίοι κατάφεραν να κερδίσουν την αυτονομία τους ακόμα και στα χρόνια της Τουρκοκρατίας. Οι Μανιάτες είναι απόγονοι των Λακώνων και εγκαταστάθηκαν στην περιοχή του Ταΰγετου μετά από την εισβολή των Σλάβων. Από την Μάνη ξεκίνησε το 1821 με επικεφαλής το Θεόδωρο Κολοκοτρώνη το επαναστατικό σώμα και κατέλαβε την Καλαμάτα, ξεκινώντας τον ένοπλο αγώνα.

Οι Μανιάτες πήραν μέρος στον Εθνικοαπελευθερωτικό Αγώνα και ελευθέρωσαν τον τόπο τους το 1828.

Οι κατακτητές που γνώρισε η περιοχή της Λακωνίας, στην οποία ανήκει η Μάνη, ήταν πολλοί: οι Ρωμαίοι, οι Φράγκοι, οι Τούρκοι και ορδές βαρβάρων στους Βυζαντινούς χρόνους.

Η λέξη «Μάνη» πρωτοαναφέρεται ως έδρα επισκόπου τον καιρό του Βυζαντινού Αυτοκράτορα Λέοντα του Σοφού (886-912 μ.Χ.). Την ξαναβρίσκουμε ως ονομασία φρουρίου που είχε κτίσει ο Βιλαρδουίνος το 1248 (κάστρο της Μάνης ή Μαΐνης).

Η απομόνωση της περιοχής για αιώνες στάθηκε αφορμή να αναπτυχθεί εκεί ένας ιδιόμορφος πολιτισμός με πατριαρχικό χαρακτήρα. Εκδήλωση του πολιτισμού εκείνου ήταν και η βεντέτα (αντεκδίκηση) που έχει πια ατονήσει.

ΤΟ ΧΩΡΙΟ ΤΗΣ ΒΑΘΕΙΑΣ

ΠΑΡΕΛΘΟΝ & ΠΑΡΟΝ ΤΟΥ ΧΩΡΙΟΥ ΣΥΝΤΟΜΗ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Ο εντυπωσιακός οικισμός της Βάθειας βρίσκεται στην κορυφή ενός λόφους στα «Μέσα Χωριά» της Μέσας Μάνης. Απέχει 35 χλμ. από την πρωτεύουσα της Μάνης την Αρεόπολη, 28 χλμ. από τα σπήλαια του Δυρού και 11 χλμ. από (τουριστικό) λιμάνι του Γερολιμένα. Η θάλασσα είναι 1500 μέτρα μακριά από το χωριό με γραφικούς όρμους.

Η Βάθεια μας είναι γνωστή από γραπτές πηγές των μέσων του 16^{ου} αιώνα. Ίσως όμως ο οικισμός βρισκόταν τότε λίγο πιο πέρα από τη σημερινή θέση. Στους μεταγενέστερους αιώνες οι πηγές μας πληροφορούν για τις καλλιέργειες, τον πληθυσμό και τις τοπικές διαμάχες που γίνονταν στο χωριό.

Το εντυπωσιακό κτιριακό σύνολο που βλέπουμε σήμερα στην κορυφή του λόφου άρχισε να διαμορφώνεται στις αρχές του 18^{ου} αιώνα και με μια συνεχή κατοίκηση, πύκνωσε με πέτρινες κατασκευές μέχρι τις αρχές του 20ου αιώνα. Τότε η ανοικοδόμηση μειώθηκε και τελικά έληξε (γύρω στο 1920) καθώς ο πληθυσμός μειωνόταν με τη μετακίνηση προς Αθήνα-Πειραιά (κυρίως) και προς το εξωτερικό.

Η συγκρότηση του χωριού, όπως τυπικά συμβαίνει στα χωριά της Μάνης, οφείλεται στις διαδοχικές εγκαταστάσεις στη στρατηγική αυτή θέση, διαφόρων ομάδων, των γενιών-πατριών που η κάθε μια δημιούργησε τη δικιά της γειτονιά (μαχαλά).

Οι γενιές βρίσκονταν σε ανταγωνιστικές μεταξύ τους σχέσεις που συχνά οδηγούσαν σε ρίξεις και ένοπλες αιματηρές συγκρούσεις (τοπικοί πόλεμοι). Έτσι, η ανάγκη της άμυνας και της ασφάλειας ήταν πρωταρχική και επηρέασε όλη τη σύνθεση και το αρχιτεκτονικό χαρακτήρα του χωριού.

Στη Βάθεια υπάρχουν 4 γενιές. Η κάθε μία είχε τη γειτονιά της με τους δικούς της δρόμους για ανεξάρτητη κυκλοφορία, δικές της μικρές ρούγες για τις συγκεντρώσεις και συζητήσεις,

ιδιαίτερες εκκλησίες και νεκροταφεία και από ένα πολεμικό πύργο που πλαισιωνόταν από τις οχυρές κατοικίες. Έτσι, οι γειτονιές ελέγχονταν αποτελεσματικά από τις γενιές τους.

Κοινόχρηστες εγκαταστάσεις έλειπαν, και μόνο μετά την παρακμή της Μανιάτικης Παραδοσιακής κοινωνίας και την επικράτηση των νέων θεσμών λειτούργησε ένα δημοτικό σχολείο και έγινε ένα καφενείο. Όταν μετά το 1860 διαδόθηκε η καλλιέργεια της ελιάς και το εμπόριο λαδιού (που διαδέχτηκε την πρωτόγονη οικιακή οικονομία με τις στοιχειώδεις καλλιέργειες δημητριακών, το κунήγι, τη μικρή κτηνοτροφία και την πειρατεία) οι γενιές έφτιαξαν και τα λιοτριβεία τους στο χωριό.

Το μεγαλύτερο πληθυσμό συγκέντρωνε στην αρχή του 20ου αιώνα. Είχε 440 κατοίκους το 1907. Από τότε ο πληθυσμός λιγόστευε συνέχεια και μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο το χωριό σχεδόν ερημώθηκε. Σήμερα απομένουν 14 κάτοικοι (6% των κατοίκων του 1940), μοναχικές ηλικιωμένες γυναίκες κυρίως. Η ζωή τους είναι δύσκολη καθώς είναι ξεκομμένοι και στερημένοι από τα πάντα, τριγυρισμένοι από σπίτια και εγκατάλειψη.

Τα τελευταία χρόνια, αφού φτιάχτηκε ένας χωματόδρομος μέχρι το χωριό, άρχισαν να φτάνουν οι τουρίστες από περιέργεια για το χωριό ή τη γειτονική περιοχή του Ταίναρου. Μετά την ανακοίνωση του προγράμματος του ΕΟΤ για την τουριστική αξιοποίηση της Βάθειας, οι τουρίστες αυτοί πλήθυναν και άρχισαν να φτάνουν με γκρουπ, αποτελώντας πια συνηθισμένο είδος στο χωριό.

Οι Βαθειάτες που είχαν λιγότερο ή περισσότερο εγκαταλείψει το χωριό αποκόμισαν ένα οικονομικό όφελος από τις χρηματικές αποζημιώσεις του ΕΟΤ για την 11ετή παραχώρηση της επικαρπίας των κτιρίων τους, που αργότερα όταν περιέλθουν στην κυριότητά τους, εξασφαλίζουν εκτός από ένα τέλεια εξοπλισμένο αναστηλωμένο σπίτι, ένα ουσιαστικό οικονομικό πόρο με τη λειτουργία τους σαν ξενώνες. Σήμερα ο ΕΟΤ έχει αξιοποιήσει και λειτουργεί σαν Ξενώνες (με Αντεπιστοασία) 6 Πύργους δυναμικότητας 48 κλινών, εστιατόριο, μπαρ και καφετέρια.

ΥΠΟ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΕΟΤ

Ο χαρακτηριστικός αυτός οικισμός της Μάνης, με τα πέτρινα κτίριά της που χρονολογούνται από τον 18^ο και 19^ο αιώνα συγκροτούνται σε πυκνοχτισμένες γειτονιές με εκκλησία, πλατεία, οχυρές κατοικίες και πολεμικό πύργο.

Τα παραδοσιακά του ΕΟΤ διαθέτουν 15 δωμάτια και 45 κλίνες, στον οικισμό ακόμα λειτουργεί εστιατόριο και μικρό τοπικό μουσείο.

ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

Βρίσκεται σε απόσταση 10 χλμ. από το Γερολιμένα, που είναι ο κυριότερος παραλιακός οικισμός της περιοχής από το Γύθειο. Αναφέρεται σαν οικισμός σε μια βενετική απογραφή του 1571, τα δε κτίρια της αποτελούνται από πύργους, πυργόσπιτα και κατοικίες που χρονολογούνται εδώ και 100 έως 200 χρόνια περίπου.

Η ΠΡΟΟΔΟΣ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΠΟΥ ΕΓΙΝΑΝ ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΟΠΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΤΟ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΟΥ ΕΟΤ:

Αποκτηθήκανε τα πιο πολλά σπίτια του οικισμού (πύργοι ή πυργόσπιτα) και για όλα αποτυπώθηκαν και συμπληρώθηκαν οι αρχιτεκτονικές μελέτες για τη διαρρύθμισή τους σε ξενώνες.

Ο οικισμός δεν είχε ούτε νερό, ούτε ηλεκτρικό, ούτε τηλεφωνική σύνδεση, ούτε αποχετευτικό δίκτυο, ούτε και ικανοποιητικό δρόμο για την προσπέλαση του.

Έτσι:

★ Κατασκευάστηκε (ανακατασκευάστηκε με ασφαλτόστρωση) ο δρόμος για τη Βάθεια από το προηγούμενο χωριό Άλυκα.

★ Κατασκευάστηκε δεξαμενή για νερό (που γεμίζει με βυτιοφόρο, γιατί στην περιοχή δεν υπάρχουνε δεξαμενές).

★ Πραγματοποιήθηκαν οι εγκαταστάσεις (ανοίχτηκαν χαντάκια κλπ.) για ηλεκτροδότηση, τηλεφωνική σύνδεση και για το αποχετευτικό δίκτυο.

★ Διαφορετικά ορισμένα πυργόσπιτα διαμορφώθηκαν: ένα εστιατόριο, ένα καφενείο, κάποιο τρίτο σε κτίριο υποδοχής, ένα τέταρτο σε τηλεφωνικό κέντρο και ταχυδρομείο.

Ακόμη κατασκευάστηκαν και οικήματα για το προσωπικό που θα λειτουργεί τους ξενώνες.

Κατασκευάστηκε χώρος για τη στάθμευση αυτοκινήτων (στην αρχή του οικισμού).

ΠΥΡΓΟΙ - ΠΥΡΓΟΚΑΤΟΚΙΕΣ

Ως τον περασμένο αιώνα η ανασφάλεια και η ανάγκη για άμυνα προσδιόριζαν σε μεγάλο βαθμό την οργάνωση και την κατασκευή των κατοικιών. Αυτό το κατανοούμε καλύτερα αν αναλογισθούμε ότι όλοι οι άνδρες οπλοφορούσαν, τα άλλα μέλη της οικογένειας ήταν εμπειροπόλεμα και στα γειτονικά σπίτια έμεναν οι συγγενείς, έτοιμοι να συμπαρασταθούν σε περίπτωση κινδύνου. Στη διάρκεια του 18^{ου} αιώνα ειδικότερα η αύξηση της επιρροής, της περιουσίας και των βλέψεων των ισχυρών του τόπου, καθώς και η εγκατάσταση ένοπλων Τουρκοαλβανών στα γειτονικά Μπαρδουνοχώρια, έδωσαν πρόσθετους λόγους για κατασκευή οχυρών κτιρίων. Έτσι, οι καπετάνιοι και οι επικεφαλής των δυνατών οικογενειών των βορείων επαρχιών έφτιαχναν πύργους-κατοικίες με 3 έως 5 ορόφους, που σε ειρηνικές περιόδους χρησίμευαν ως μόνιμη ή εποχιακή κατοικία, ενώ σε καιρούς επικίνδυνους γίνονταν καταφύγιο και πολεμικό οχυρό.

Τις πυργοκατοικίες τις έχτιζαν μέσα στους οικισμούς ή στις παρυφές τους, αλλά και σε πρόσφορα, επίκαιρα και δεσπόμενα σημεία της γης που κατείχε ή όριζε ο καπετάνιος. Συχνά συνδυάζονταν με μία εκκλησία του οικογενειακού προστάτη αγίου. Σε αρκετές περιπτώσεις ο πύργος ήταν ενωμένος με διπλανή διώροφη κατοικία, σε ορισμένες η πυργοκατοικία εντασσόταν σε ένα πιο σύνθετο τειχισμένο φρουριακό συγκρότημα.

Η περιοχή της Βάθειας αποτελεί τμήμα της τοπικής ενότητας Μέσα Χωριά και γειτονεύει άμεσα με την χερσονησίδα Ταίναρο, μεγάλο μέρος της οποίας ήταν παλιότερα στην κατοχή της. Ο σημερινός βασικός οικισμός στο λόφο διαμορφώθηκε κυρίως μετά το 18^ο αιώνα, άκμασε στο β' μισό του 19^{ου} αιώνα και άρχισε να φθίνει στις αρχές του 20^{ου} αιώνα. Στα λείψανα μεγαλιθικών οικήσεων, που συναντάμε στα περίχωρα καθώς και στις διάσπαρτες αγροικίες, κτισμένες μετά τα μέσα του 19^{ου} αιώνα.

Ο μικροσυνοικισμός Γουλάς της Βάθειας είναι αντιπροσωπευτικό δείγμα ξεμονιού του νότου με οργάνωση παλαιού τύπου. Είναι ένα κτιριακό συγκρότημα με 8 σπίτια και τον πολεμικό πύργο, που συνθέτουν και τον κτιριακό πυρήνα. Αυτό το συσπειρωμένο και ισχυρό

κτιριακό συγκρότημα αποτελούσε το κέντρο μιας εδαφικής έκτασης 50 στρεμμάτων περίπου, που συνιστούσαν το κύριο σώμα της ακίνητης περιουσίας των Λαγουδιανών.

Η Μάνη απέχει: Αθήνα-Σπάρτη, 253 χλμ. και Σπάρτη-Βάθεια, 106 χλμ. Κρατήσεις τηλ. (0733) 54244.

ΑΡΕΟΠΟΛΗ ΜΑΝΗΣ - ΠΥΡΓΟΣ ΚΑΠΕΤΑΝΙΟΥ

Στα περίχωρα της Αρεόπολης βρίσκεται ο πιο χαρακτηριστικός μανιάτικος πύργος του 1865 με ισόγειο και δύο ορόφους, λιακωτό, αυλή με στέρνα. Είναι ο γνωστός Πύργος Καπετάνιου, ένας από τους πιο τυπικούς πύργους της Μάνης.

Διαμορφώθηκε σε ξενώνα δυναμικότητας 6 δωματίων, 18 κλινών.

Κρατήσεις τηλ. (0733) 51233

ΓΥΘΕΙΟ - ΠΥΡΓΟΣ ΤΖΑΝΕΤΑΚΗ

Ο ιστορικός πύργος Τζανετάκη βρίσκεται στο νησάκι Κρανάη κοντά στο Γύθειο. Χτίστηκε το 1829 από τον Τζανετακή-Γρηγοράκη οπλαρχηγό της επανάστασης του 1821.

Το κτίριο που έχει αναστηλωθεί από τον ΕΟΤ χρησιμοποιείται τώρα ως Ιστορικό και Εθνολογικό Μουσείο της Μάνης.

Κρατήσεις τηλ. (0733) 22676

ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑ - ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ

Μέσα σε ένα βενετσιάνικο κάστρο, κτισμένα πάνω σε ένα βράχο που κοιτά τη θάλασσα και μέσα σε ένα ενετικό φρούριο, τα «κελιά», ένα από τα παραδοσιακότερα κτίσματα της Μονεμβασιάς έχουν μετατραπεί σε ξενώνα, 12 δωματίων και 28 κλινών.

Κρατήσεις τηλ. (0732) 61520.

ΞΕΝΩΝΑΣ «ΚΕΛΙΑ»

Μέσα στο κάστρο της Μονεμβασιάς, πάνω στη θάλασσα, στη Ν.Α. Πελοπόννησο, σε απόσταση 280 χλμ. από την Αθήνα βρίσκονται τα «ΚΕΛΙΑ» της εκκλησίας της Παναγίας Χρυσοφίτισσας. Το κτίριο περιλαμβάνει ισόγειο, όροφο και μεγάλη κλειστή αυλή στο πίσω μέρος. Έχει σχήμα ορθογώνιο παραλληλόγραμμο, που συμπληρώνεται με παράσιτα στην αυλή και αναπτύσσεται γραμμικά με δωμάτια εν σειρά.

Το κτίριο διαμορφώθηκε σε ξενώνα δυναμικότητας 12 δωματίων, 25 κλινών. Στο ισόγειο τα 4 δωμάτια είναι ανεξάρτητα με εσωτερικό διαχωρισμό (υπερυψωμένο ξύλινο δάπεδο με κουρτίνα) ύπνου και καθιστικού. Υπάρχει επίσης η υποδοχή, η κουζίνα με αίθουσα πρωινού, με εσωτερική ξύλινη σκάλα που οδηγεί στον α'όροφο, όπου βρίσκονται 8 δωμάτια με πρόσβαση και από την αυλή. Σε ορισμένα από αυτά λόγω εσωτερικού ύψους προστέθηκε ξύλινο πατάρι. Λόγω της ιδιομορφίας του χώρου και της ενότητας του οικισμού το κτίριο κρατήθηκε στην αρχική του μορφή με επεμβάσεις μόνο στους εσωτερικούς χώρους.

Η αλλαγή στη χρήση του επέβαλε αρχιτεκτονικές λύσεις που εξυπηρετούν τις νέες σημερινές ανάγκες.

ΜΟΥΣΕΙΟ

Σε συνδυασμό με τους ξενώνες και τις σχετικές κοινωφελείς λειτουργίες, προβλέπεται να συσταθεί λαογραφικό μουσείο σε ένα ευρύτερο κτιριακό συγκρότημα. Στη 1^η φάση έχει περιληφθεί ένα διώροφο κτίριο του 1833 που περιλαμβάνει κατώγια με 4 χώρους, ανώι με δύο δωμάτια, φουρνόπιτα, στέρνα και αυλή. Έχει διαμορφωθεί κατάλληλα ώστε να εξοπλιστεί και να λειτουργήσει ως αναπαράσταση παλιού μανιάτικου σπιτιού.

ΠΗΛΙΟ

Ανήκει στο νομό Μαγνησίας και είναι μια από τις πιο γραφικές περιοχές της Ελλάδας.

Ιστορία: στα χρόνια της τουρκοκρατίας πολλοί κάτοικοι των πεδινών περιοχών εγκαταστάθηκαν στο βουνό Πήλιο για ασφάλεια. Τότε χτίστηκαν και τα χωριά του Πηλίου, που γνώρισαν μεγάλη ευημερία γιατί η περιοχή ήταν αυτόνομη και ανήκε στη Βαλιδε-χανούμ (μητέρα του Σουλτάνου).

Οι Τούρκοι είχαν χωρίσει τα χωριά της περιοχής σε «βακούφια» και σε «χασιά». Τα πρώτα ανήκαν σε τούρκικα φιλανθρωπικά και θρησκευτικά ιδρύματα και τα δεύτερα σε μέλη της σουλτανικής οικογένειας. Πρωτεύουσα των βακουφίων αρχικά ήταν η Αργαλαστή και έπειτα η Μακρινίτσα. Τα «χασιά», αντίθετα ήταν εξαρτημένα άμεσα από τον πασά της Λάρισας. Η διοίκηση των βακουφίων ήταν συγκεντρωμένη στα χέρια των προεστών της Μακρινίτσας, ενώ τα τοπικά ζητήματα τα ρύθμιζαν οι κοτζαμπάσηδες.

ΜΗΛΙΕΣ

Το χωριό παλιά είχε τρεις χιλιάδες κατοίκους, που ζούσαν κυρίως από την καλλιέργεια της γης. Το χωριό ήταν το εμπορικό κέντρο του δυτικού Πηλίου, χάρη στο τρένο, που εξασφάλιζε άνετη επικοινωνία με το Βόλο. Πάνω από 350 μεγάλα αρχοντικά υπήρχαν τότε στις Μηλιές, τα περισσότερα χτισμένα σύμφωνα με την τοπική αρχιτεκτονική, αλλά και πολλά με έντονη αναφορά σε νεοκλασικά στοιχεία, ακολουθώντας την αρχιτεκτονική αντίληψη που είχε επικρατήσει τον περασμένο αιώνα. Σήμερα ελάχιστα από αυτά αρχοντικά έχουν απομείνει και ίσως κανένα να μην κατοικείται πια όλο το χρόνο, γιατί οι μεγάλες οικογένειες εγκατέλειψαν το χωριό μετά το κάψιμο.

Η ανοικοδόμηση που άρχισε μετά το 1957 προσαρμόστηκε στις δυνατότητες αυτών που ζούσαν τότε στο χωριό. Πολλά σπίτια έμειναν ερειπωμένα και ακατοίκητα, μαγαζιά δεν ξαναλειτούργησαν, καλντερίμια χάλασαν, λιοτρίβια και μύλοι έκλεισαν. Από τα παλιά αρχοντικά μερικά αντικαταστάθηκαν με αντισεισμικά κτίσματα, τους πυρήνες, χωρίς κανένα ιδιαίτερο χαρακτήρα και αυτό γιατί η κατασκευή ενός παραδοσιακού αρχοντικού ήταν πολυέξοδη, ενώ ο πυρήνας χτιζόταν γρήγορα, ήταν οικονομικότερος και παρείχε μεγαλύτερη ασφάλεια.

ΥΠΟ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΕΟΤ

Οι Μηλιές (26 χλμ. Ν.Α. του Βόλου) με τους 800 κατοίκους και το γραφικό τρενάκι είναι από τα πιο εντυπωσιακά χωριά του Πηλίου.

Ο ΕΟΤ έχει αναστηλώσει ένα από τα πιο χαρακτηριστικά αρχοντικά του χωριού, δημιουργώντας ξενώνα με 7 δωμάτια και 19 κλίνες και είναι από τα λίγα σωζόμενα αρχοντικά του χωριού.

Κρατήσεις τηλ. (0423) 86714.

ΒΥΖΙΤΣΑ

Η Βυζίτσα (29 χλμ. Ν.Α. του Βόλου και 3 χλμ. από τις Μηλιές) είναι από τα κυριότερα και τα πιο καλά διατηρημένα ορεινά χωριά του Πηλίου. Στο χωριό σώζονται πολλά παλιά αρχοντικά του 18^{ου} αιώνα. Από αυτά έχουν συντηρηθεί τα περισσότερα και τα πιο σημαντικά.

Η ευρύτερη περιοχή του χωριού, που εκτείνεται από το υψόμετρο των 1.000 περίπου μέτρων και καταλήγει στη θαλάσσια περιοχή των Καλών Νερών, χαρακτηρίζεται από πυκνά δάση οξιάς και αγριοκαστανιάς στα ψηλώματα, λίγο χαμηλότερα είναι κατάφυτη από μηλιές, καστανιές και καρυδιές, ενώ στην περιοχή που πλησιάζει προς τη θάλασσα αναπτύσσεται εκτεταμένος ελαιώνας.

Σήμερα η Βυζίτσα έχει 265 κτίσματα κύρια και βοηθητικά και 300 κατοίκους.

Ο παραδοσιακός οικισμός του ΕΟΤ αποτελείται από 5 κτίρια που συνολικά περιλαμβάνουν 27 δωμάτια και 58 κλίνες.

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ

Στο χωριό υπάρχουν τρεις εκκλησίες αλλά μόνο η μια απ' αυτές (το καθολικό του μικρού μοναστηριού του Άη Γιάννη) βρίσκεται σε χρήση.

Τα σημαντικότερα σπίτια του χτίστηκαν από τα τέλη του 18^{ου} αιώνα μέχρι τα μέσα του 19^{ου} αιώνα. Με πρότυπο το βορειοελλαδίτικο αρχοντικό, τα σπίτια που χτίστηκαν την περίοδο αυτή ήταν μεγάλα με πλούσιο ξυλόγλυπτο διάκοσμο, που πολλές φορές συμπληρωνόταν με τη χρήση του χρώματος ή και ζωγραφικής. Πολλά από αυτά σώζονται μέχρι σήμερα και είναι από τα πιο χαρακτηριστικά της αρχιτεκτονικής μας παράδοσης γενικά και του Πηλίου ειδικότερα.

Ο τύπος του αρχοντικού όπως σώζεται στον οικισμό και γενικότερα στην περιοχή είναι μια πυργοειδής κατασκευή με τρεις ορόφους. Οι δύο πρώτοι έχουν οχυρή μορφή και κατασκευή ενώ ο τελευταίος γίνεται ανάλαφρος και είναι αυτός που δίνει με τα πολλά του παράθυρα, τα σαχνισιά και τους φεγγίτες τους, το χαρακτήρα στο Πηλιορείτικο σπίτι. Η οχυρή μορφή των δύο πρώτων ορόφων δημιουργείται από χοντρές λασπόκτιστες λιθοδομές (70-90 εκ.) με λίγα μικρά ανοίγματα που ασφαλίζονται με σιδεριές.

Η λειτουργία του αρχοντικού και των ορόφων χωρίζεται στο κατώι, όπου βρισκόταν το κελάρι και οι αποθήκες, στο χειμωνιάτικο, που καταλαμβάνει το μεσαίο επίπεδο και αποτελούσε το χώρο της χειμερινής διαμονής της οικογένειας, και το καλοκαιρινό -το τελευταίο πάτωμα- που περιελάμβανε τους χώρους της καλοκαιρινής διαμονής, της υποδοχής και της φιλοξενίας.

Το αρχοντικό χωρίζεται ακόμα σε όλο του το ύψος με πέτρινο μεσότοιχο σε μπρος και πίσω χώρους. Στο μπροστινό τμήμα, στο κατώι και το χειμωνιάτικο, διαμορφώνεται οι χώροι κυκλοφορίας και οι βοηθητικοί χώροι (μαγειρείο-χρεία), ενώ στο καλοκαιρινό ή «κρεβάτα» (χώρος υποδοχής) και ο «καλός» ή «μουσαφίροντας».

ΑΡΧΟΝΤΙΚΟ ΒΑΦΕΙΑΔΗ

Το αρχοντικό βρίσκεται στον κεντρικό πυρήνα του χωριού πάνω στο πιο ψηλό καλντερίμι, που ξεκινά από την κεντρική πλατεία και ακολουθεί τη διαμόρφωση του εδάφους. Έχει θέα στο Παγασητικό και είναι στραμμένο προς το νοτιά. Είναι τρίπατο αρχοντικό και ανήκει στην κατηγορία των μεγάλων σπιτιών του χωριού. Κτίστηκε στα μέσα του 18^{ου} αιώνα. Έχει διευρυμένη ορθογωνική κάτοψη του τετραγωνικού τύπου του παλιού πύργου. Είναι από τα λίγα δείγματα που διασώθηκε στο χωριό σαν σύνολο με το διώροφο παράσπιτο, τον υπόστεγο χώρο και το φούρνο. Το συγκρότημα των παράσπιτων αναπτύσσεται στην ανατολική πλευρά.

Έγιναν οι απαραίτητες εργασίες αποκατάστασης και μετατροπής του σε ξενώνα. Δημιουργήθηκαν 8 υπνοδωμάτια με λουτρά και τους τρεις ορόφους.

Η ΠΡΟΟΔΟΣ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΣΤΗ ΒΥΖΙΤΣΑ ΟΠΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΤΟ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΟΥ ΕΟΤ

Η περίπτωση της Βυζίτσας έχει ένα ξεχωριστό ενδιαφέρον, γιατί όσα σπίτια αποκτηθήκανε είναι του τύπου που ονομάζονται «αρχοντικά» και όλα είχαν μεγάλες ζημιές από τον πρόσφατο σεισμό, έτσι χρειάστηκε κάποιος χρόνος για να αναστηλωθούν και να διαμορφωθούν σε ξενώνες.

Διαμορφώθηκε ένα εστιατόριο, ένα καφενείο, που δεν υπήρχαν στη Βυζίτσα. Αναδιαμορφώθηκαν ωστόσο ορισμένες πλατείες και μερικοί πεζόδρομοι (καλντερίμια) έτσι ώστε η κυκλοφορία στο χωριό έγινε πιο άνετη.

Κρατήσεις τηλ. (0423) 86373, 86717.

ΠΙΝΑΚΑΤΕΣ ΠΗΛΙΟΥ - ΞΕΝΩΝΑΣ ΑΛΛΑΤΙΝΟΥ

Οι Πινακάτες βρίσκονται στο Δυτ. Πήλιο, σε υψόμετρο 550 μ. και απέχουν από το Βόλο 25 χλμ. Είναι χαρακτηρισμένος από το ΥΠΕΧΩΔΕ παραδοσιακός οικισμός Α΄ βαθμού προστασίας, μαζί με τη Μακρινίτσα και τη Βυζίτσα.

Ο ξενώνας Αλλατινίου, ιδιοκτησίας της Κοινότητας, βρίσκεται στο κέντρο του οικισμού, σε μικρή απόσταση από την πλατεία.

Διαρρυθμίστηκε σε ξενώνα 6 δωματίων με 11 κλίνες. Τα δωμάτια με τα λουτρά και μικρά καθιστικά τοποθετήθηκαν στον 1^ο και 2^ο όροφο ενώ στο ισόγειο, η αίθουσα πρωινού σε επαφή με την αυλή και οι βοηθητικοί χώροι.

Φάσεις: 1^η φάση, 1974-1975: επισκευή αρχοντικό Μουσλή.

2^η φάση, 1975-1978: λειτουργία ξενώνα Μουσλή και επισκευή αρχοντικών Ξυραδάκη και Σισιλιάνου.

3^η φάση, 1978-1990: λειτουργία 3 ξενώνων με 44 κλίνες.

Χρηματοδότηση: Π.Δ.Ε.

Μελετητές: αρχιτέκτονες Β. Γιαννάκης (1973-1978), Ο. Κουτσοστάντου (1977-1978), αρχιτ. Επίβλεψη Β. Γιαννάκης.

Κρατήσεις τηλ. (0421) 99250, 99556.

ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ - ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ

Το Καρπενήσι, πρωτεύουσα του νομού Ευρυτανίας, με 4,645 κατοίκους, είναι χτισμένο στις νότιες πλαγιές του Βελουχίου σε υψόμετρο 1,000 μέτρα και αποτελεί το εμπορικό και διοικητικό κέντρο του νομού που είναι ο αραιότερα κατοικημένος της χώρας μας.

Είναι κατέξοχην θερινό θέρετρο, αλλά τα τελευταία χρόνια με τη δημιουργία του χιονοδρομικού κέντρου έγινε τόπος ψυχαγωγίας και άθλησης και κατά τους χειμερινούς μήνες. Το χιονοδρομικό κέντρο βρίσκεται μόλις 11 χλμ. από το Καρπενήσι στις αλπικές πλαγιές του Βελουχίου και σε υψόμετρο 1,800-2,100 μέτρα. Οι εγκαταστάσεις του μπορούν να φιλοξενήσουν 70 άτομα για ύπνο.

ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ

Χωριά: Μεσαίος Μαραθιάς

Βινιάνη

Δομιανοί

Κερασχώρι

Κορυσχάδες

Φουρνά

ΚΟΡΥΣΧΑΔΕΣ ΥΠΟ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΕΟΤ

Μικρός ορεινός οικισμός του Ν. Ευρυτανίας, 5 χλμ. νοτιοδυτικά του Καρπενησίου και σε απόσταση 78 χλμ. από τη Λαμία. Είναι χτισμένος σε υψόμετρο 900 μ. και περιτριγυρισμένος από λόφους κατάφυτους με έλατα και άλλα κωνοφόρα. Κοντά στο χωριό έχουν βρεθεί ίχνη αρχαίων ερειπίων, τα οποία δεν έχουν ερευνηθεί. Πολλοί τοποθετούν εδώ την αρχαία πρωτεύουσα της Ευρυτανίας, την Οιχαλία.

Ο οικισμός είναι γνωστός τόσο για την ομορφιά του φυσικού περιβάλλοντος, όσο και για την ξεχωριστή ιστορία του στα χρόνια των αγώνων για την εθνική ανεξαρτησία.

ΔΟΜΗ & ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΟΥ

Ο οικισμός των Κορυσχάδων είναι κτισμένος ακτινωτά γύρω από την κεντρική πλατεία, απ' όπου ξεκινούν και οι 3 βασικοί δρόμοι του.

Στην πλατεία του χωριού βρίσκονται η εκκλησία του Αγ. Αθανασίου, το κοινοτικό κτίριο, ένα παλιό καφενείο-παντοπωλείο, η παιδική χαρά και το Δημοτικό σχολείο του οικισμού που έχει χαρακτηριστεί και ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο.

Αξιόλογα κτίσματα σώζονται κύρια στο κεντρικό και ανατολικό τμήμα του και ελάχιστα στο δυτικό.

Υπάρχουν συνολικά 80 κατοικίες, από τις οποίες περίπου οι μισές κατοικούνται μόνιμα. Υπάρχει δίκτυο ηλεκτροφωτισμού και ύδρευσης.

Τα κτίρια είναι όλα σχεδόν διώροφα εκτός από ορισμένα που είναι τριώροφα λόγω κλίσης του εδάφους, κτισμένα συνήθως στην άκρη του οικοπέδου και σε επαφή με το δρόμο. Τα περισσότερα κτίρια χτίστηκαν κατά τα τέλη του 19^{ου}-αρχές 20^{ου} αιώνα. Στις περισσότερες περιπτώσεις η σημερινή μορφή προέκυψε από διαδοχικές προσθήκες στον παλιό πυρήνα. Είναι λιθόκτιστα, με σχήμα κάτοψης τετράγωνο ή παραλληλόγραμμο και εμβαδόν ορόφου από 60-100 μ².

Εσωτερικά διαιρούνται με δύο παράλληλους μεσότοιχους κάθετους στην πρόσοψη, σε δύο τμήματα, αναπτυσσόμενα συμμετρικά εκατέρωθεν του κεντρικού διαδρόμου. Το βασικό κτίριο συμπληρώνεται με ένα παράσιτο για βοηθητικές χρήσεις με τζάκι και φούρνο.

Οι εξωτερικοί τοίχοι είναι φέροντες, από λιθοδομή αρμολογημένη και με χαρακτηριστικούς γωνιόλιθους. Η στέγη με ξύλινο σκελετό έχει επικάλυψη, στα παλιότερα σπιτία, από τοπικές σχιστόπλακες, οι οποίες διαδοχικά αντικαταστάθηκαν με βυζαντινά κεραμίδια. Κοινό χαρακτηριστικό των σπιτιών της περιοχής, οι στεγασμένοι εξώστες διακοσμημένοι με ξύλινα φουρούσια και στέψη ξύλινη, περίτεχνα κατεργασμένη.

ΕΠΕΜΒΑΣΗ ΤΟΥ ΕΟΤ

Το πρόγραμμα του ΕΟΤ ξεκίνησε το 1976 με επιλογή 5 κτιρίων για επέμβαση και σύνταξη συμβολαίων επικαρπίας 10ετούς διάρκειας. Περιλαμβάνει την επισκευή, αναστήλωση και μετατροπή τους σε ξενώνες συνολικής δυναμικότητας 50 κλινών.

Κριτήριο επιλογής των κτιρίων, υπήρξε τόσο η αρχιτεκτονική τους μορφή και κατάσταση, όσο και η δυνατότητα δημιουργίας μιας μονάδας συγκεντρωμένης και με λειτουργική αυτοτέλεια, αφού ο οικισμός δε διέθετε καμιά εξυπηρέτηση.

Το 1980 αρχίζουν οι αποτυπώσεις 3 σπιτιών ενώ οι μελέτες όλων των κτιρίων ολοκληρώνεται το 1984. Στη συνέχεια τα συμβόλαια παρατείνονται για 6 ακόμη χρόνια, το έργο δημοπρατείται την άνοιξη του 1985 και οι εργασίες ολοκληρώνονται το Μάιο του 1989, οπότε παραδίδονται και οι 5 ξενώνες προς χρήση.

Κρατήσεις τηλ. (0237) 22802, 23484.

ΜΕΤΣΟΒΟ

Το Μέτσοβο, μια κωμόπολη 3,500 κατοίκων, βρίσκεται σε υψόμετρο 1.100 μ. σε μια βουνοπλαγιά της Πίνδου. Το σύνολο των κτιρίων του διατηρεί την παραδοσιακή αρχιτεκτονική που έλκει τους τουρίστες. Πολλά από αυτά τα παραδοσιακά κτίρια λειτουργούν ως ξενοδοχεία και ανήκουν σε Μετσοβίτικες οικογένειες, που πρόσφεραν γνήσια φιλοξενία. Αλλά, όπως το αρχοντικό Τσοίτσα, λειτουργούν ως Μουσεία και δίνουν τη δυνατότητα στον καθένα μας να δει πως ήταν τα αρχοντικά της εποχής.

ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ

ΔΡΑΜΑ: Σπίτια λευκά, κεραμοσκέπαστα. Μακεδονίτικα αρχοντικά.

Ψαράδες: (ακτές Μεγάλης Πρέσπας), μικρό γραφικό χωριό που θυμίζει αιγαιοπελαγίτικο οικισμό.

Νάουσα: πόλη όμορφη με σημαντική εμπορική, βιομηχανική και γεωργική κίνηση και με σπίτια με παραδοσιακή αρχιτεκτονική.

Καβάλα: σύγχρονη εμπορική πόλη που έχει κατορθώσει να διατηρήσει αναλλοίωτα πολλά στοιχεία από την παλιά της φυσιογνωμία. Με μεγάλες πλατείες, μοντέρνα κτίρια και παλιά παραδοσιακά σπίτια με χαγιάτια, μπαξέδες και πλακόστρωτα σοκάκια.

ΘΡΑΚΗ

Ξάνθη: η παλιά και η σύγχρονη πόλη συνυπάρχουν σήμερα αρμονικά. Η παλιά πόλη είναι χτισμένη αμφιθεατρικά, με ανηφορικά δρομάκια, με παλιά γραφικά σπίτια, ροζ, μπλε, γαλάζια με σιδερένια μπαλκόνια και κεραμιδένιες στέγες.

Άβδηρα: γραφικό χωριό με παλιά θρακιώτικα αρχοντικά και καλντερίμια.

Κομοτηνή: συνύπαρξη παλιού και νέου. Αρχοντικά δίπλα σε πολυκατοικίες και μοντέρνα ξενοδοχεία. Τοίχοι έντονα βαμμένοι, κεραμιδένιες στέγες και τοξοειδή γείσα.

Σαμοθράκη: κυριότερος οικισμός του νησιού η Χώρα, χτισμένη αμφιθεατρικά με διώροφα παραδοσιακά κτίρια με κεραμιδένιες στέγες.

Συμπεράσματα, προτάσεις, προοπτικές...

Η Ελλάδα από τα πανάρχαια χρόνια ήταν γνωστή και φημισμένη σε όλη τη γη για τον πολιτισμό και τα αθάνατα μνημεία της.

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

Κάθε γωνιά και πέτρα της Ελλάδας μαρτυράει και μια ιστορία, έχει κάτι αθάνατο να αναδείξει. Η Ακρόπολη, οι Δελφοί, η Ολυμπία και ένα πλήθος από σημαντικότετους αρχαιολογικούς χώρους, μαρτυρούν τον πολιτισμό που υπήρξε στην Ελλάδα. Από την άλλη, η άγονη Ήπειρος, τα πανέμορφα νησιά μας, το μοναδικό Πήλιο, η αυστηρή Μάνη είναι περιοχές που αποδεικνύουν την παράδοση αυτής της χώρας.

Κάθε χρόνο εκατομμύρια άνθρωποι καταφθάνουν στη χώρα μας για να δούνε και αυτοί από κοντά αυτόν τον πολιτισμό, που έχει δώσει τα φώτα του σε όλο τον κόσμο, και νιώθουν δέος μπροστά στην Ακρόπολη ή τους Δελφούς. Ακόμα, οι ξένοι θαυμάζουν την Ελλάδα για τον ήλιο της, την καταγάλανη θάλασσά της και κυρίως λαχταρούν να βρεθούν σε κάποιο Αιγαιοπελαγίτικο νησί ή κάποιο χωριό του Πηλίου ή κάποια άλλη περιοχή της πατρίδας μας που να έχει πάνω της χαραγμένα έντονα τα σημάδια της παράδοσης.

Εμείς όμως δεν έχουμε αντιληφθεί ακόμη την έννοια της παράδοσης και λέγοντας παράδοση εννοούμε ότι συνεχίσουμε κάτι το οποίο μας έχουν αφήσει οι πρόγονοί μας, το συντηρούμε ή το ανακατασκευάζουμε χωρίς να αλλοιώνουμε τον αρχικό του χαρακτήρα και το παραδίνουμε ακέραιο, όπως το βρήκαμε, στους αυριανούς Έλληνες.

Χωρίς λοιπόν να σκεφτούμε ότι αυτό τον πλούτο λίγες χώρες τον έχουν και όλες το ζηλεύουν και θα ήθελαν να τον αποκτήσουν, ποδοπατάμε και καταστρέφουμε εμείς οι ίδιοι αυτό το θησαυρό που λέγεται παράδοση.

Όλα ξεκίνησαν μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, με τη Βιομηχανική Επανάσταση, που χτίστηκαν τεράστιες μπετονένιες κατασκευές για να στεγάσουν όλο αυτόν τον πληθυσμό που δεν είχε που να μείνει μετά τον πόλεμο. Βέβαια δε σταμάτησε η Βιομηχανική Επανάσταση στις πολυκατοικίες, αλλά έγινε μια δυναμική ανέγερση κτιρίων στις μεγαλουπόλεις και κυρίως στην Αθήνα, και η τεχνολογία μπήκε πλέον στη ζωή μας.

Έτσι άρχισε η εσωτερική μετανάστευση και οι μικρές, άγονες και απομακρυσμένες περιοχές της Ελλάδας εγκαταλείφθηκαν, και οι περισσότεροι κάτοικοι αυτών των περιοχών μετακόμισαν στην πρωτεύουσα και σε άλλες μεγαλουπόλεις. Το αποτέλεσμα ήταν η ερήμωση και η εγκατάλειψη όλο και περισσότερων οικισμών και περιοχών της χώρα. Και το σημερινό αποτέλεσμα της Αθήνας είναι μια πόλη χάος και το μόνο πράγμα που την χαρακτηρίζει είναι το μπετόν και το καυσαέριο. Που είναι η παλιά παραδοσιακή Αθήνα με τα σοκάκια και τους καφενέδες; τίποτα πια δε μας θυμίζει την παλιά Αθήνα. Για το ποιος έφταιξε είναι φανερό, οι ίδιοι οι άνθρωποι, που αντικατέστησαν τα παραδοσιακά σπιτάκια, με τις κεραμιδένιες στέγες, με τεράστιες πολυκατοικίες, τους καφενέδες με μπαράκια και εκείνα τα υπέροχα πλακόστρωτα σοκάκια με λεωφόρους, γιατί πίστευαν ότι μ' αυτόν τον τρόπο θα ανέβαζαν το πολιτιστικό και βιοτικό επίπεδο της χώρας. Πίστεψαν ότι το χρήμα και η χλιδή είναι πολιτισμός.

Και έτσι για να ζήσουν όλοι στην πρωτεύουσα μια άνετη και πολυτελή ζωή, παράτησαν τη γενέτειρά τους και πρώτον εγκατέλειψαν τις περιοχές τους και επήλθε η ερήμωση και η καταστροφή, αφού δεν υπήρχε προστασία και ενδιαφέρον από πουθενά. Δεύτερον έχει καταστραφεί και η Αθήνα, και είναι φυσικό μια πόλη με 4.000.000 κατοίκους να μπορέσει να προσφέρει εργασία και άνετη ζωή σε τόσο πληθυσμό. Έτσι, λοιπόν η πρωτεύουσα μας πλήγεται καθημερινά από το νέφος, την ανεργία, τις κλοπές, τα εγκλήματα, τη βία, την τρομοκρατία, τα ναρκωτικά και την ανέχεια.

Θα πρέπει να έχει γίνει μέριμνα από το Κράτος, έτσι ώστε να μείνουν ζωντανοί οι παραδοσιακοί οικισμοί της χώρας μας με έργα, όπως η διατήρηση, η αναστήλωση και η

κατασκευή αυτών των οικισμών χωρίς να αλλοιωθεί το τοπίο και ο παραδοσιακός τους χαρακτήρας.

Απαιτούνται έργα υποδομής μικρά και μεγάλα αλλά πρώτα πρέπει να σεβαστούμε τη φύση και το περιβάλλον. Θα πρέπει να υπάρχει καθαριότητα και σε συνδυασμό με τα οργανωμένα ξενοδοχεία, για να μπορέσουμε να παρέχουμε υπηρεσίες και να είμαστε ανταγωνιστικοί, αλλά κυρίως να παρέχουμε φιλόξενο κλίμα, που από αρχαιότατων χρόνων φημίζονται οι Έλληνες για τη φιλοξενία τους.

Ακόμα το κράτος θα πρέπει να ενισχύσει σημαντικά τις προσπάθειες των έργων με δαπάνες και να δώσει μια σειρά από μέτρα και κανονισμούς για τις περιοχές όπου υπάρχουν παραδοσιακοί οικισμοί και να μην μπορεί κανείς να τους παραβεί. Τέλος, να υπάρχουν ειδικές κυρώσεις σε περιπτώσεις παράβασης κάποιου κανονισμού.

Μόνο έτσι θα μπορέσουμε να προστατέψουμε και να σώσουμε την παράδοσή μας, αλλά και τον τόπο μας, που εμείς οι ίδιοι έχουμε ρημάξει.

Είναι βέβαιο ότι αν γίνουν τα έργα πραγματικότητα σε μερικά χρόνια η Ελλάδα θα είναι σίγουρα χώρο περιήγησης και κυρίως χώρος ανάπτυξης για εκατομμύρια επισκέπτες.

Θα λέγαμε λοιπό ότι: η περιοχή με τους Παραδοσιακούς Οικισμούς αποτελεί ένα σημαντικό πόλο έλξης τουριστών.

Απαραίτητη η συνέχιση των αναπτυξιακών προγραμμάτων που θα συμβάλλουν στη διατήρηση και διάσωση των Παραδοσιακών Οικισμών με τη δυναμική τους ένταξη στο «τουριστικό περιβάλλον».

Συντονισμένη δράση ΕΟΤ, ΟΤΑ, Υπουργείου Πολιτισμού, Υπουργείου Γεωργίας, ΥΠΕΧΩΔΕ για προβολή των Οικισμών τόσο στην Ελλάδα όσο και στο Εξωτερικό, όπως επίσης και για προστασία και εποπτεία των τουριστικών πόρων (αξιών), φυσικών πολιτιστικών και ειδικών με τη συνεργασία των αρμόδιων αρχών και οργανώσεων, καθώς και σε εισηγήσεις γιατί η λήψη των αναγκαίων μέτρων τουριστικής αξιοποίησης, βελτίωσης και προβολής των εν λόγω «αξιών».

Απαραίτητη η παιδεία και η πληροφόρηση που είναι το υπόβαθρο για μια σωστή σχέση του ντόπιου με τον επισκέπτη και η οποία δεν θα είναι απλή παροχή υπηρεσιών, αλλά και θετική ανταλλαγή απόψεων τρόπου ζωής.

Η διατήρηση της πολιτιστικής μας κληρονομιάς θα πρέπει να είναι ο στόχος της περιφερειακής ανάπτυξης.

Συνοψίζοντας θα λέγαμε πως η υλοποίηση των προγραμμάτων, όσων βέβαια δεν έχουν υλοποιηθεί ακόμη και αφορούν την περιφερειακή ανάπτυξη σε συνάρτηση με τους παραδοσιακούς οικισμούς, η συντονισμένη δράση από μέρους του ΕΟΤ, των οργανισμών και της γενικότερης πολιτικής αλλά και η ανάπτυξη της ιδιωτικής πρωτοβουλίας μέσα στο ευρύτερο πλαίσιο της διατήρησης του πολιτιστικού και του φυσικού περιβάλλοντος θα αποφέρει σημαντικά αποτελέσματα στη τουριστική ανάπτυξη της περιοχής.

βιβλιογραφία

1. περιοδικό «ΤΑΞΙΔΕΥΟΝΤΑΣ»
2. περιοδικό «ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ
3. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑ ΕΛΛΑΔΟΣ
4. φυλλάδια ΕΟΤ
5. ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ εκδόσεις «ΜΕΛΙΣΣΑ»
6. ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ εκδόσεις «ΕΟΤ»
7. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΕΣ του «ΜΙΛΤΙΑΔΗ ΛΟΓΟΘΕΤΗ»
8. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ
9. ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΟ ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΟ «εταιρία ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ»
10. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΤΑΧΥΔΡΟΜΟΣ

