



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
& ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

**ΠΜΣ : ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ, ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
& ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Διπλωματική εργασία

**Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ
ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΣΤΟ ΠΗΛΙΟ &
Η ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ**



ΞΥΠΟΛΙΑ Κ. ΜΑΡΙΑ

**Καθηγήτρια:
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ - ΑΣΠΑΣΙΑ**

Βόλος, Ιανουάριος 2024

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

Δήλωση

Βεβαιώνω ότι η παρούσα εργασία είναι δική μου, δεν έχει συγγραφεί από άλλο πρόσωπο με ή χωρίς αμοιβή, δεν έχει αντιγραφεί από δημοσιευμένη ή αδημοσίευτη εργασία άλλου και δεν έχει προηγουμένως υποβληθεί για βαθμολόγηση στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας ή αλλού. Βεβαιώνω ότι είμαι εν γνώσει των κανόνων περί λογοκλοπής του ΤΜΧΠΠΑ και ότι στο πλαίσιο αυτού έχουν τηρηθεί όλοι οι κανόνες κατά την ακαδημαϊκή δεοντολογία, σχετικά με αναφορές, βιβλιογραφία, κ.λ.π., τόσο από έντυπες όσο και από ηλεκτρονικές πηγές. Σε περίπτωση λογοκλοπής αποδέχομαι όλες ανεξαιρέτως τις ποινές που προβλέπουν οι εκάστοτε Κανονισμοί του ΠΘ ή και του ΤΜΧΠΠΑ.

Ημερομηνία: 07/02/2024

Ονοματεπώνυμο: Μαρία Κ. Ξυπολιά

Υπογραφή:

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω πρώτα απ' όλα την οικογένειά μου για την αγάπη της, την στήριξη, την πίστη και την υπομονή της όλο αυτό το διάστημα που χρειάστηκα για την παρακολούθηση του μεταπτυχιακού μου. Ιδιαίτερα το γιο μου Παναγιώτη, τον σύζυγό μου Βαγγέλη Κούπα, τη μητέρα μου Ιωάννα και τον πατέρα μου Κωνσταντίνο που ο καθένας ξεχωριστά και όλοι μαζί συντέλεσαν για την επιτυχή ολοκλήρωση της προσπάθειάς μου.

Ευχαριστώ την καθηγήτριά μου κα Άσπα Γοσποδίνη για την αγάπη, τις γνώσεις που μου παρείχε και την άψογη συνεργασία μας. Ευχαριστώ επίσης την κα Άννα - Ροσκάγια Βούζα, υποψήφια διδάκτωρ του τμήματος ΠΜΧΠΠΑ, για την πολύτιμη βοήθειά της και τους καθηγητές μου κ. Δημήτριο Καλλιώρα, κ. Σπύρο Νιαβή, κ. Νίκο Τριανταφυλλόπουλο και κ. Νίκο Σαμαρά για τις γνώσεις που μου μετέδωσαν και την υπέροχη συνεργασία μας.

Ευχαριστώ θερμά την γερόντισσα Θεοφανώ και την αδελφότητα της Ιεράς Μονής Παναγίας Οδηγήτριας Πορταριάς για την αγάπη και την στήριξη τους.

Τέλος ευχαριστώ όλους τους συναδέλφους που στήριξαν την προσπάθειά μου.

Περίληψη

Τα τελευταία δέκα χρόνια εκδόθηκαν αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας που αφορούν στην εντός και εκτός σχεδίου δόμηση. Στην παρούσα εργασία επιλέχθηκε ως μελέτη περίπτωσης η περιοχή του Πηλίου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, που έχει χαρακτηριστεί ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, ένα τμήμα του ανήκει στο δίκτυο Natura 2000 και αποτελείται από πολλούς ορεινούς, ημιορεινούς και παραλιακούς παραδοσιακούς οικισμούς. Εξετάζεται το πολεοδομικό καθεστώς του Πηλίου, το θεσμικό πλαίσιο και τα ζητήματα πολεοδομικής εφαρμογής στην περιοχή που έχουν προκύψει μετά τις πρόσφατες αποφάσεις (νομολογία) του Συμβουλίου της Επικρατείας για την περιοχή. Οι παραδοσιακοί οικισμοί και η περιοχή γύρω από αυτούς είναι μέρος της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας και τελούν υπό προστασία που αποτελεί αντικείμενο χωρικού σχεδιασμού. Για το Πήλιο κρίνεται απαραίτητη η δημιουργία θεσμικού πλαισίου που θα εξασφαλίζει την ήπια βιώσιμη ανάπτυξή του.

Λέξεις κλειδιά: Πήλιο, δόμηση, παραδοσιακοί οικισμοί, οριοθέτηση οικισμών, δόμηση εκτός σχεδίου, βιώσιμη ανάπτυξη.

Abstract

In the last ten years, decisions of the Council of State have been issued concerning on-plan and off-plan building. In this work, the area of Pelion of the Magnesia Regional Unit, which has been characterized as a place of special natural beauty, a part of it belongs to the Natura 2000 network and consists of many mountainous, semi-mountainous and coastal traditional settlements, was chosen as a case study. The urban planning regime of Pelion, the institutional framework and the issues of urban planning application in the region that have arisen after the recent decisions (jurisprudence) of the Council of State for the region are examined. The traditional settlements and the area around them are part of the cultural heritage of the country and are under protection which is the subject of spatial planning. For Pelion, it is deemed necessary to create an institutional framework that will ensure its moderate sustainable development.

Key words: Pelion, building, traditional settlements, demarcation of settlements, building outside the plan, sustainable development.

Περιεχόμενα

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	7
Η σκοπιμότητα της έρευνας	7
Διάρθρωση εργασίας	8
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Θεωρητικό πλαίσιο	9
1.1 Αρχιτεκτονική κληρονομιά	9
1.2 Παραδοσιακοί Οικισμοί	10
1.3 Βιώσιμη Ανάπτυξη	11
1.4 Οριοθέτηση και άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις οικισμών	12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Ανάλυση περιοχής μελέτης : Πήλιο	14
2.1 Διοικητικά όρια Πηλίου	14
2.2 Γεωγραφική θέση Πηλίου	17
2.3 Γεωλογία – Γεωργία - Οικολογία	19
2.4 Δημογραφικά στοιχεία οικισμών	23
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : Χαρακτηριστικά του Πηλίου	25
3.1 Ιστορικά στοιχεία - Ιστορική Αναδρομή	25
3.2 Πολιτιστικά Χαρακτηριστικά - Τοπική αρχιτεκτονική κληρονομιά	30
3.3 Χαρακτηρισμός Πηλίου ως Ιστορικός Τόπος και Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους	36
3.4 Πήλιο - Περιοχή Natura	37
3.5 Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο της Περιφέρειας Θεσσαλίας	40
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 : Πολεοδομικό καθεστώς στο Πήλιο	42
4.1 Οικισμοί Πηλίου	42
4.1.1 Παραδοσιακοί οικισμοί Πηλίου	42
4.1.2 Νέοι οικισμοί Πηλίου	44
4.1.3 Οικισμοί με Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο	44
4.2 Μορφολογικά στοιχεία οικισμών του Πηλίου	45
4.3 Επιτρεπόμενες χρήσεις στους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου	48
4.4 Δόμηση εκτός σχεδίου στο Πήλιο	48
4.5 Δόμηση σε παραλιακές εκτάσεις στο Πήλιο	49
4.6 Φορείς για την έκδοση άδειας στο Πήλιο	50
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 : Αποφάσεις του ΣτΕ για το Πήλιο	51
5.1 Η δόμηση στο Πήλιο μετά την έκδοση των αποφάσεων 2887/2014 και 2888/2014 του ΣτΕ	51
5.2 Η δόμηση των οικισμών στο Πήλιο μετά την έκδοση της απόφασης 568/2018 του ΣτΕ	52
5.3 Τα όρια των οικισμών του Πηλίου μετά την έκδοση της υπ'αρ. 1268/2019 απόφασης του ΣτΕ	53
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 : Ζητήματα πολεοδομικής εφαρμογής στο Πήλιο	55

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

6.1 Ζητήματα πολεοδόμησης στο Πήλιο	55
6.1.1 Οικισμοί υφιστάμενοι προ του 1923	55
6.1.2 Νέοι οικισμοί Πηλίου	55
6.1.3 Αυθαίρετη δόμηση	56
6.2 Υπουργική οδηγία 19207/546/20 ΥΠΕΝ.....	58
6.2.1 Πολεοδομικό Καθεστώς	58
6.2.2 Έκδοση αδειών.....	59
6.2.3 Αυθαίρετα	61
6.3 Απόφαση υπ’ αριθμ. 176/2023 του ΣτΕ.....	62
6.5 Δίκτυο δρόμων στο Πήλιο.....	63
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 : Συμπεράσματα – Προτάσεις.....	65
7.1 Συμπεράσματα.....	65
7.2 Προτάσεις.....	70
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: Σενάρια Ανάπτυξης στο Πήλιο.....	74
ΑΝΤΙ ΕΠΙΛΟΓΟΥ	79
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	81
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	87

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η σκοπιμότητα της έρευνας

Η αρχιτεκτονική κληρονομιά της Ελλάδας είναι μία έκφραση της πολιτιστικής κληρονομιάς της, με την οποία αποτυπώνεται το παρελθόν και η ιστορία του τόπου. Η προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αποτελεί δέσμευση και υποχρέωση της Ελληνικής πολιτείας, όπως ορίζεται από το άρθρο 24 (παράγραφος 6) του Συντάγματος και από διεθνείς υποχρεώσεις της χώρας οι οποίες έχουν κυρωθεί νομοθετικά από το Ελληνικό κράτος, όπως για παράδειγμα η Σύμβαση της Γρανάδας. Σύμφωνα με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης οφείλεται, μέσω σχεδιασμού, να διαφυλάσσεται η φυσιογνωμία κάθε περιοχής. Η προστασία αυτή αφορά τους παραδοσιακούς οικισμούς, καθώς και της ζώνης περιμετρικά αυτών, ώστε να εξασφαλίζονται τα παραδοσιακά πρότυπα της περιοχής.

Στην παρούσα εργασία επιλέξαμε να εξετάσουμε ως μελέτη περίπτωσης το Πήλιο, το οποίο αποτελείται από πολλούς ορεινούς, ημιορεινούς και παραλιακούς παραδοσιακούς οικισμούς, είναι χαρακτηρισμένος ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και ένα τμήμα του ανήκει στο δίκτυο Natura 2000. Θα το προσεγγίσουμε μέσα από το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς του και τα πολεοδομικά ζητήματα της περιοχής που έχουν προκύψει μετά τις πρόσφατες αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) για την περιοχή.

Η διατήρηση της φυσιογνωμίας και της ιστορίας του Πηλίου αποτελεί ζήτημα το οποίο πρέπει να αντιμετωπιστεί στο σύνολό της, προκειμένου να εξασφαλιστεί το καθεστώς της δόμησης στην περιοχή καθώς και το πρόγραμμα το οποίο θα εξασφαλίζει τις καλύτερες συνθήκες για την βιώσιμη ανάπτυξή της και την αποφυγή της αυθαίρετης δόμησης. Κρίνεται ότι πρέπει να υλοποιηθούν άμεσα τα ΓΠΣ, ΤΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ για το Πήλιο προκειμένου να αντιμετωπιστούν και να λυθούν κατά ένα μέρος τα προβλήματα που έχουν ανακύψει. Αυτό θα επιτευχθεί με τον κατάλληλο σχεδιασμό και γι' αυτό κρίνεται απαραίτητος ο θεσμικός εκσυγχρονισμός έτσι ώστε όλες οι δράσεις να λειτουργούν κάτω από ένα πλαίσιο νόμου όπου θα υπάρχει οριζόντιος συντονισμός προκειμένου να οδηγηθεί η περιοχή σε βιώσιμη ανάπτυξη.

Διάρθρωση εργασίας

Η εργασία διαρθρώνεται ως εξής:

Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται ανασκόπηση του θεωρητικού πλαισίου της εργασίας.

Στο δεύτερο κεφάλαιο αναλύεται η περιοχή μελέτης το Πήλιο, ως προς τα διοικητικά του όρια, τη γεωγραφική του θέση τα γεωλογικά, γεωργικά, οικολογικά και δημογραφικά του στοιχεία.

Στο τρίτο κεφάλαιο αναπτύσσονται τα ιστορικά, πολιτιστικά, αρχιτεκτονικά και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του Πηλίου και ακολούθως αναλύονται στοιχεία του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Θεσσαλίας που αφορούν το Πήλιο.

Στο τέταρτο κεφάλαιο διαρθρώνεται το πολεοδομικό καθεστώς του Πηλίου αναλύοντας τους οικισμούς του, τα μορφολογικά στοιχεία του, τη δόμηση εκτός σχεδίου και τη δόμηση στις παραλιακές εκτάσεις του.

Στο πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι τελευταίες αποφάσεις του ΣτΕ για τη δόμηση των οικισμών, για τα όρια των οικισμών και για την εκτός σχεδίου δόμηση στο Πήλιο.

Στο έκτο κεφάλαιο εξετάζονται τα ζητήματα πολεοδομικής εφαρμογής στο Πήλιο.

Στο έβδομο κεφάλαιο αναλύονται τα συμπεράσματα που προκύπτουν και γίνονται προτάσεις για την αποτελεσματικότερη αντιμετώπιση της υπάρχουσας κατάστασης και το νέο σχεδιασμό που αφορά τη δόμηση στο Πήλιο.

Τέλος στο όγδοο κεφάλαιο αναπτύσσονται σενάρια ανάπτυξης που βοηθούν στην κατανόηση της ανάγκης δημιουργίας θεσμικού πλαισίου για το Πήλιο που πρέπει να οδηγεί στην ήπια βιώσιμη ανάπτυξή του.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Θεωρητικό πλαίσιο

1.1 Αρχιτεκτονική κληρονομιά

Η πολιτιστική κληρονομιά διακρίνεται σε άυλη και απτή κληρονομιά και αποτελεί το σύνολο των παραδόσεων, της γνώσης και των αγαθών μιας συγκεκριμένης κοινότητας ή κουλτούρας. Μέρος της απτής πολιτιστικής κληρονομιάς είναι η αρχιτεκτονική κληρονομιά και στην έννοια της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς περιλαμβάνονται στοιχεία με ιστορικά, λαογραφικά, πολεοδομικά, αρχιτεκτονικά, κοινωνικά και αισθητικά χαρακτηριστικά, όπως διατηρητέα κτίρια, παραδοσιακοί οικισμοί και ιστορικά κέντρα τα οποία αποτελούν «μνημεία». Στα κτίσματα αυτά ή στο σύνολο των κτισμάτων αυτών δηλαδή αποδίδονται αξίες μνημείου. Η έννοια της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς περιλαμβάνει μνημεία εθνικής σημασίας, κτίσματα και κατασκευές που εκφράζουν την οικοδομική δραστηριότητα από τα αρχαία χρόνια έως και σήμερα. Ο βασικός σκοπός των μνημείων είναι να κρατούν ζωντανή στην μνήμη των ανθρώπων την ιστορία και να προκαλούν τα ανάλογα ερεθίσματα στο κοινωνικό σύνολο. Η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και κατ' επέκταση της πολιτιστικής, είναι η διατήρηση όλων των αξιολογών κτιρίων. Διατηρώντας αυτά τα κτίρια και αποδίδοντάς τους χρήσεις συμβατές, έτσι ώστε να ενσωματωθούν και να λειτουργούν ως ζωντανοί οργανισμοί εντός του δομημένου περιβάλλοντος, είναι ένας τρόπος να διαφυλαχθούν οι αξίες τους όσο αυτό είναι επιτρεπτό. (Ν. Σαμαράς, Χριστοδούλου Ε., 2021)

Το θέμα της προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και της διαχείρισής της είναι ένα ζήτημα που έχει απασχολήσει το αρμόδιο Υπουργείο (Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ) από τα τέλη της δεκαετίας του 1970, το οποίο με νομοθετική ρύθμιση, που εξειδικεύεται κατά περίπτωση, παρέχει κάλυψη περιοχών, κτιρίων και ελεύθερων χώρων με ιδιαίτερο πολεοδομικό ενδιαφέρον. Έχει διαμορφωθεί αρχείο διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών, το οποίο περιλαμβάνει στοιχεία τους που έχουν αξιολογηθεί από την αρμόδια επιτροπή του Υπουργείου και έτσι τους παρέχεται προστασία είτε με Αποφάσεις Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, είτε με Προεδρικά Διατάγματα.(ΥΠΠΕΝ)

1.2 Παραδοσιακοί Οικισμοί

Οι παραδοσιακοί οικισμοί αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της πολιτιστικής και πολιτισμικής κληρονομιάς κάθε τόπου το οποίο πρέπει να τελεί υπό προστασία. Αυτό επιτυγχάνεται με την αξιολόγηση, καταγραφή και οριοθέτηση αυτών των οικισμών με προεδρικό διάταγμα, τον χαρακτηρισμό τους, τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης σε αυτούς, αποσκοπώντας στην ανάδειξη και διατήρηση αυτών των οικισμών, χωρίς να αλλοιώνονται τα χαρακτηριστικά τους και να μην είναι δυσμενέστεροι από την αρχική τους μορφή.

Η προστασία αυτή αναπτύσσεται και στη ζώνη περιμετρικά των οικισμών, γεγονός που διασφαλίζει την ανάδειξη και διαφύλαξη της φυσιογνωμίας τους. Σύμφωνα με το αρθ.24 παρ.2 Συντ. ο νομοθέτης οφείλει να ρυθμίσει την εξέλιξη των οικισμών βάσει πολεοδομικού σχεδιασμού, μέσω του οποίου θα διασφαλίζεται η φυσιογνωμία και η ιδιομορφία της εκάστοτε περιοχής προκειμένου να εξασφαλίζονται εντός των οικισμών οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. (ΣτΕ, ΥΔΟΜ Βόλου)

Οι οικισμοί θεωρούνται παραδοσιακοί όταν διατηρούν τον τοπικό τους χαρακτήρα και η εικόνα τους έχει διατηρηθεί αναλλοίωτη με στο πέρασμα των χρόνων. Οι παραδοσιακοί οικισμοί που έχουν χαρακτηριστεί στην Ελλάδα με νομοθετική ρύθμιση είναι πάνω από 800. Με ευθύνη του ΥΠΕΧΩΔΕ έχουν χαρακτηριστεί περίπου 830 οικισμοί, καθώς και τα Υπουργεία Μακεδονίας-Θράκης & Αιγαίου έχουν και αυτά αρμοδιότητα κήρυξης παραδοσιακών οικισμών. (Βικιπαίδεια)

Σύμφωνα με το άρθρ. 24 του Συντάγματος, παρ.1 και 6, το πολιτιστικό και φυσικό περιβάλλον αποτελεί αυτοτελώς προστατευόμενο αγαθό για το οποίο το Κράτος έχει την υποχρέωση να παίρνει μέτρα για την προστασία του και να παρεμβαίνει στο βαθμό που κρίνεται αναγκαίο σε οποιαδήποτε δραστηριότητα μπορεί να το υποβαθμίσει, με βάση την αρχή της αειφορίας. Στοιχεία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελούν οι παραδοσιακές περιοχές, τα παραδοσιακά στοιχεία και τα μνημεία, για την προστασία των οποίων επιβάλλονται περιορισμοί. Συγκεκριμένα για τους παραδοσιακούς οικισμούς για να εξασφαλίζεται η προστασία τους οφείλεται η καταγραφή, οριοθέτηση, ο χαρακτηρισμός τους ως παραδοσιακών και η επιβολή περιορισμών δόμησης και ισχύος ειδικών όρων, που έχουν ως σκοπό την ανάδειξη και διατήρησή τους χωρίς την αλλοίωση των χαρακτηριστικών τους. Για να εξασφαλίζεται η ανάδειξη και η διαφύλαξη της φυσιογνωμίας των οικισμών η παρεχόμενη από το Κράτος προστασία συμπεριλαμβάνει και τις περιοχές περιμετρικά των οικισμών. Οι περιορισμοί δεν δύναται να είναι δυσμενέστεροι αυτών που ίσχυαν πριν και η

οριοθέτηση των παραδοσιακών οικισμών γίνεται μόνο με Προεδρικό Διάταγμα.
(νομολογία ΣτΕ, ΥΔΟΜ Βόλου)

1.3 Βιώσιμη Ανάπτυξη

Στην πρώτη διάσκεψη για τη βιωσιμότητα το 1987 διατυπώθηκε από την επιτροπή Brundtland, ο πρώτος ορισμός της βιώσιμης ανάπτυξης στον οποίο αναφέρεται ότι : «Η βιώσιμη (ή αιεφόρος) ανάπτυξη θεωρείται η ανάπτυξη η οποία ικανοποιεί τις ανάγκες της σημερινής γενιάς και δεν εμποδίζει ή δυσχεραίνει τις ανάγκες που θα προκύψουν στο μέλλον για τις επόμενες γενιές». Ο συνδυασμός και η αλληλεπίδραση του κοινωνικού, οικονομικού και κοινωνικού περιβάλλοντος επηρεάζει άμεσα τη βιωσιμότητα και τη βιώσιμη ανάπτυξη. (Τσουλιάς, 2020)

Η Εθνική Στρατηγική της χώρας μας για τη βιώσιμη ανάπτυξη συντάχθηκε το 2002 και έθεσε τις στρατηγικές και τους στόχους που πρέπει να ακολουθηθούν για την επίτευξή της. Σύμφωνα με αυτή για να υπάρχει βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη πρέπει να συντρέχουν τα εξής:

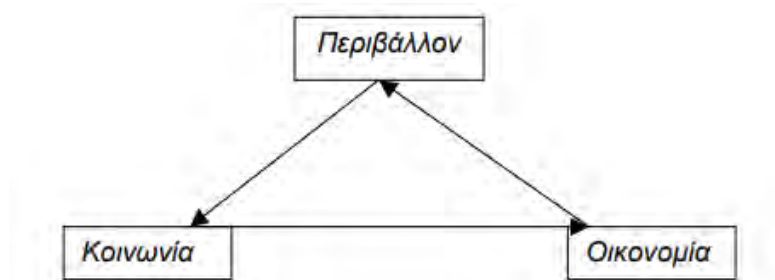
- Η αρχή της compact city (συμπαγής πόλη),
- Η αποφυγή επεκτάσεων των οικισμών στην περιφερειακή περιοχή,
- Η υποστήριξη νέων ειδών οικιστικής ανάπτυξης .

Επίσης για την προστασία από την υποβάθμιση των οικισμών και της περιφερειακής περιοχής πρέπει να ορίζονται από θεσμικό πλαίσιο το οποίο να λαμβάνει υπ' όψη τα παρακάτω:

- Την κατάργηση της δόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές σταδιακά,
- Την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης,
- Την υλοποίηση σχεδίων με ρυθμιστικά θέματα που ορίζουν τις χρήσεις γης στην περιφερειακή περιοχή (όπως ΠΕΧΠ, ΖΟΕ κ.α.).

Σύμφωνα με τον Ν.4759/2020 (ΦΕΚ-245/Α'/9-4-2020) που ισχύει σήμερα, βιώσιμη ανάπτυξη ορίζεται ως η ανάπτυξη που «...συνθέτει και σταθμίζει κοινωνικούς, οικονομικούς και περιβαλλοντικούς στόχους με σκοπό την:

- αα) επίτευξη διατηρήσιμης οικονομικής ανάπτυξης με τη δημιουργία ισχυρής παραγωγικής βάσης και έμφαση στην καινοτομία και την αύξηση της απασχόλησης,
- ββ) εδαφική και κοινωνική συνοχή, δίκαιη κατανομή πόρων και άρση των αποκλεισμών,
- γγ) προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, του τοπίου και την αιεφόρο χρήση των φυσικών πόρων.» (Σχήμα 1)



Σχήμα 1: Το τρίπτυχο της Βιώσιμης Ανάπτυξης

Πηγή: Μελάνη Α., 2010

1.4 Οριοθέτηση και άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις οικισμών

Με το άρθρο 1 παρ.3 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α'/13-6-1997) για την Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας, ο οποίος αποτελεί συνέχεια του Οικιστικού νόμου Ν.1337/83, ρυθμίζεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός, η οικιστική οργάνωση στο αστικό και περιαστικό τμήμα της χώρας, καθώς και στο μη αστικό της τμήμα και ορίζονται οι αρχές κατεύθυνσης της πολεοδομικής πολιτικής.

Στα εργαλεία για την επίτευξη της βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης των αστικών και μη αστικών περιοχών είναι τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), τα οποία εκπονούνται στα διοικητικά όρια των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ καθορίζουν τα στοιχεία τόσο του φυσικού όσο και του δομημένου περιβάλλοντος, τα οικιστικά χαρακτηριστικά και την αναπτυξιακή εικόνα και προοπτική της περιοχής κάθε ΟΤΑ. Μετά το Πρόγραμμα Καποδίστριας κατά το οποίο διευρύνθηκαν οι παλαιοί δήμοι, το ΓΠΣ που ορίζεται από τον Ν.2508/97 συμπεριλαμβάνει όλη την νέα εδαφική περιφέρεια ενός δήμου και λειτουργεί ως τοπικό χωροταξικό σχέδιο στην περιοχή του δήμου. Επίσης υπάρχουν τα ΣΧΟΟΑΠ (Ν.2508/97, άρθρα 4,5 και 6), που είναι κάτι αντίστοιχο με τα ΓΠΣ, με τη μόνη διαφορά ότι για την εκπόνηση ΣΧΟΟΑΠ θα πρέπει η έδρα του δήμου να έχει πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων.(ΥΠΕΝ, ΥΔΟΜ Βόλου)

Με το άρθρο 85 παρ.1 και 2 του Ν.4915/2022 (ΦΕΚ-63/Α/24-3-2022), το οποίο ήρθε σε αντικατάσταση του άρθρου 12 και άρθρου 16 παρ.2 του Ν.4759/2020 και σε κατάργηση άρθρου 19 του Ν.2508/1997, ορίζονται με Προεδρικό Διάταγμα οι διαδικασίες, ο τρόπος και τα κριτήρια οριοθέτησης των οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων, που φέρονται απογεγραμμένοι ως αυτοτελείς σε απογραφή προ του

Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο & η βιώσιμη ανάπτυξή του

έτους 1983 και των οικισμών που υφίσταντο προ του 1923 και καθορίζονται οι όροι δόμησης, οι χρήσεις και ό, τι άλλο κρίνεται απαραίτητο για τη φυσιογνωμία τους. Επίσης η οριοθέτηση των οικισμών, γίνεται είτε με Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ), είτε με Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ), είτε με ανεξάρτητο Προεδρικό Διάταγμα που περιλαμβάνει τουλάχιστον έναν (1) οικισμό.

Προκειμένου να πραγματοποιούνται πολεοδομικές ρυθμίσεις στους οικισμούς είναι απαραίτητος ο χωρικός σχεδιασμός, που σύμφωνα με τον Ν.4759/2020 (αρθρ.2) ορίζεται ως το σύστημα που περιλαμβάνει το σύνολο των νόμων και των κανονιστικών πράξεων πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού. Ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι ο χωρικός σχεδιασμός που πραγματοποιείται σε επίπεδο εθνικό ή περιφερειακό, υπό μορφή πλαισίων σύμφωνα με τα οποία ορίζονται οι στόχοι της ανάπτυξης (χερσαίου και θαλάσσιου χώρου) μεσοπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα, καθώς και οι απαραίτητες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις για τη διαμόρφωση προστατευόμενων περιοχών, οικιστικών περιοχών και περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΧΠ, ΕΧΠ). Ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι ο χωρικός σχεδιασμός που περιλαμβάνει ρυθμίσεις και ο οποίος πραγματοποιείται μέσω κανόνων, σχεδίων, όρων δόμησης και χρήσης για την αξιοποίηση της γης (εδάφους) στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο (ΤΠΣ,ΕΠΣ,ΡΣΕ). (Σχήμα 2)



Σχήμα 2: Σύστημα Ελληνικού Χωρικού Σχεδιασμού

Πηγή: <https://www.deltaengineering.gr>

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Ανάλυση περιοχής μελέτης : Πήλιο

2.1 Διοικητικά όρια Πηλίου

Οι Δήμοι Βόλου, Αλμυρού, Ζαγοράς – Μουρεσίου, Νοτίου Πηλίου, Ρήγα Φεραίου συγκροτούν τη μία από τις δύο Περιφερειακές Ενότητες Μαγνησίας και Σποράδων, που συνολικά ταυτίζονται με το Νομό Μαγνησίας και υπάγονται διοικητικά στην Περιφέρεια Θεσσαλίας (Εικόνες 1,2,3).



Εικόνα 1: Περιφέρεια Θεσσαλίας Εικόνα 2: Π.Ε. Μαγνησίας Εικόνα 3: Πήλιο

Πηγή: <https://upload.wikimedia.org>

Το Πήλιο είναι βουνό που βρίσκεται εντός των ορίων της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας, κοντά στην πόλη του Βόλου. Με τον όρο Πήλιο δεν αναφερόμαστε όμως αποκλειστικά στον ορεινό όγκο του, αλλά σε όλη τη χερσόνησο της Μαγνησίας που περιλαμβάνει του Δήμους, Ζαγοράς-Μουρεσίου, Νοτίου Πηλίου και ένα τμήμα των Δήμων Βόλου και Ρήγα Φεραίου και αποτελεί έναν τόπο με ιδιαίτερα πλούσια φύση και πολλούς παραδοσιακούς οικισμούς (Εικ.4,5).



Εικόνα 4: Πήλιο τρισδιάστατη απεικόνιση Εικόνα 5: Πήλιο

Πηγή: <https://upload.wikimedia.org>

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

Με τον Ν. 4555/2019 «Μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης - Πρόγραμμα Κλεισθένης Ι», καταργείται η διάκριση κοινοτήτων σε δημοτικές και τοπικές και εισάγεται ως ενιαία δομή ενδοδημοτικής αποκέντρωσης η Κοινότητα.

Ως έκταση του Πηλίου ορίζονται τα διοικητικά όρια των Δήμων Ζαγοράς – Μουρεσίου, Νοτίου Πηλίου και τμήματα του Δήμου Βόλου και Ρήγα Φεραίου και συμπεριλαμβάνει την εντός και την εκτός σχεδίου περιοχή (Εικόνα 6), αναλύονται ως εξής:

Ο Δήμος Βόλου στη σημερινή του μορφή, προήλθε από τη συνένωση των προϋπαρχόντων Δήμων Βόλου, Ιωλκού, Νέας Αγχιάλου, Αγριάς, Πορταριάς, Νέας Ιωνίας, Αρτέμιδας και Αισωνίας και της Κοινότητας Μακρινίτσας. Έχει έδρα το Βόλο, η συνολική έκτασή του είναι 385.614 τ.χλμ. και το ανάγλυφο της περιοχής χαρακτηρίζεται κατά 55% πεδινό, 12% ημιορεινό και 33% ορεινό. Το πεδινό τμήμα, όπου αναπτύσσονται οι αστικοί οικισμοί, περιβάλλεται από τον ορεινό όγκο του Πηλίου. Οι πρώην Δήμοι Ιωλκού, Αγριάς, Πορταριάς, Αρτέμιδας, Αισωνίας και η Κοινότητα Μακρινίτσης του νέου Δήμου Βόλου ανήκουν στο Πήλιο. (Στρατηγικό Σχέδιο έξυπνης πόλης Βόλου, 2022, Βικιπαίδεια, ΕΛΣΤΑΤ)



**Εικόνα 6: Δήμος Βόλου, Δήμος Νοτίου Πηλίου, Δήμος Ζαγοράς Μουρεσίου,
Δήμος Ρήγα Φεραίου**

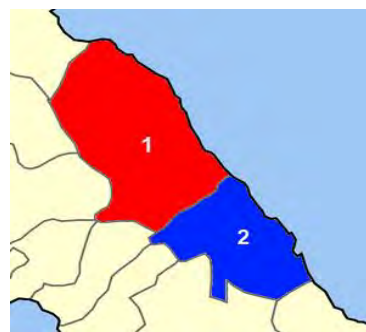
Πηγή: Στρ. Σχέδιο Έξυπνης πόλης Δήμου Βόλου (2022)

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

Ο Δήμος Ζαγοράς-Μουρεσίου (Εικόνες 7,8) έχει έδρα τη Ζαγορά, προήλθε από τη συνένωση των πρώην δήμων Ζαγοράς και Μουρεσίου, μορφολογικά χαρακτηρίζεται από έντονο ανάγλυφο στο ορεινό του τμήμα, έχει πολλά ρέματα και βρέχεται από Αιγαίο Πέλαγο. Ο πληθυσμός του στην απογραφή του 2021 ήταν 4.562 κάτοικοι και έχει έκταση 150,54τ.χλμ. και ανήκει όλος στο Πήλιο (ΕΛΣΤΑΤ, Βικιπαίδεια)



Εικόνα 7: Δήμος Ζαγοράς Μουρεσίου



Εικόνα 8: Δ.Ε. Δήμου Ζαγοράς Μουρεσίου



Πηγή: <https://commons.wikimedia.org>

Ο Δήμος Νοτίου Πηλίου (Εικόνες 9,10) έχει έδρα την Αργαλαστή και προέρχεται από τους τέσσερις πρώην δήμους Μηλέων, Σηπιάδος, Αφετών, Αργαλαστής και την κοινότητα Τρικερίου, χαρακτηρίζεται ημιορεινός και ανατολικά βρέχεται από το Αιγαίο Πέλαγος ενώ δυτικά από τον Παγασητικό Κόλπο. Η ιστορική του έδρα είναι το Τρίκερι. Ο πληθυσμός του στην απογραφή του 2021 ήταν 8.274 κάτοικοι και έχει έκταση 369,4 τ. χλμ. και ανήκει όλος στο Πήλιο (ΕΛΣΤΑΤ, Βικιπαίδεια).



Εικόνα 9: Δήμος Νοτίου Πηλίου



Εικόνα 10: Δ.Ε. Δήμου Νοτίου Πηλίου



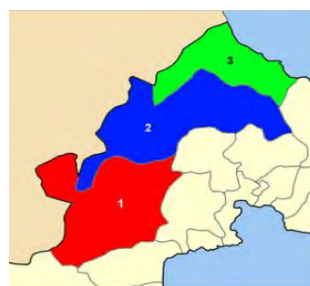
Πηγή : <https://commons.wikimedia.org>

Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο & η βιώσιμη ανάπτυξή του

Ο Δήμος Ρήγα Φεραίου (Εικόνες 11,12) έχει έδρα το Βελεστίνο και προέρχεται από τους δύο πρώην δήμους Φερών, Κάρλας και την κοινότητα Κεραμιδίου, χαρακτηρίζεται ημιορεινός και ανατολικά βρέχεται από το Αιγαίο Πέλαγος. Οι οικισμοί Βένετο, Μονή Φλαμπουρίου, Καμάρι, Κεραμίδι και Κερασιά ανήκουν στους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου. Ο πληθυσμός του στην απογραφή του 2021 ήταν 8.870 κάτοικοι και έχει έκταση 549,77 τ.χλμ. (ΕΛΣΤΑΤ, Βικιπαίδεια, Π/Δ Πηλίου).



Εικόνα 11: Δήμος Ρήγα Φεραίου



Εικόνα 12: Δ. Ε. Δήμου Ρήγα Φεραίου

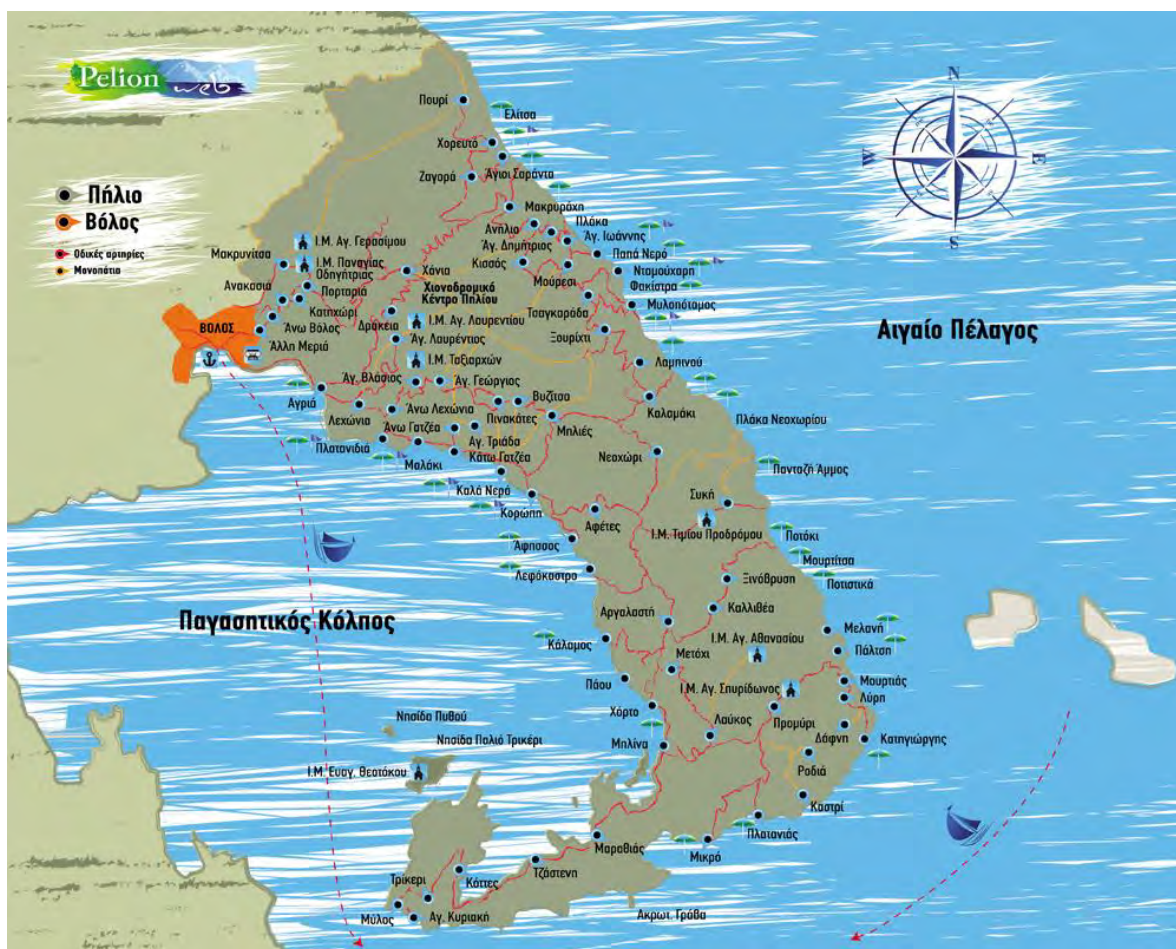
Πηγή : <https://commons.wikimedia.org>

2.2 Γεωγραφική θέση Πηλίου

Με τον όρο Πήλιο δεν αναφερόμαστε αποκλειστικά στον ορεινό όγκο του αλλά σε όλη τη χερσόνησο της Μαγνησίας, η οποία οριοθετείται βόρεια από το όρος Πήλιο και νότια καταλήγει στο όρος Τισαίο και υψώνεται ανάμεσα στο Αιγαίο πέλαγος και τον Παγασητικό κόλπο. Η φυσιογνωμία του ποικίλει και εκατέρωθεν της οροσειράς αποτελείται από ανατολικές, δυτικές και νότιες ακτές, με λοφώδεις, πεδινές και παραλιακές περιοχές. Το όρος Πήλιο αποτελεί τμήμα της οροσειράς που ξεκινά από τα βόρεια σύνορα της Ελλάδας και διατρέχει τη χώρα. Αυτή η οροσειρά φτάνει στον Όλυμπο μέσω των βουνών της Κεντρικής Μακεδονίας και καταλήγει στο Πήλιο μέσω του Μαυροβουνίου. Συνέχεια του Πηλίου είναι το Τισαίο και αποτελεί το όριο των ανατολικών ακτών της Κεντρικής και Βόρειας Ηπειρωτικής Ελλάδας. Το όρος Πήλιο σε μήκος από τα βορειοδυτικά προς τα νοτιοανατολικά είναι κατά προσέγγιση 44 χλμ και κατά πλάτος κυμαίνεται από 10 χλμ στο νότο έως 25 χλμ στον βορρά. Τα όριά του, κατά προσέγγιση, είναι βόρεια στο Καπόρεμα που βρίσκεται κοντά στη μονή Φλαμουρίου και νότια στο Πλατανόρεμα που βρίσκεται κοντά στο Νεοχώρι (Δ. Νοτίου Πηλίου). Η ψηλότερη κορυφή του όρους Πήλιο είναι ο Πουριανός Σταυρός, έχει ύψος

Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο & η βιώσιμη ανάπτυξη του

1624μ. και βρίσκεται προς τη βόρεια πλευρά του βουνού, στην οποία δεν επιτρέπεται η πρόσβαση λόγω των στρατιωτικών εγκαταστάσεων που υπάρχουν εκεί και ακολουθούν το Κοτρώνι 1550μ., Πλιασίδι 1547μ., Αηδονάκι 1537μ., Αγριόλευκες 1471μ. που βρίσκεται το χιονοδρομικό κέντρο του Πηλίου κοντά στα Χάνια. Νοτιοδυτικά προεκτείνεται προς το Τισαίο που έχει ύψος 644 μ. και φτάνει ως τον οικισμό Τρικεριού, κλείνοντας τον Παγασητικό προς το νότο. Η ανατολική πλευρά του Πηλίου είναι πιο απότομη με ρήγματα που καταλήγουν σε μια ακτογραμμή απροσπέλαστη προς το Αιγαίο Πέλαγος και δεν έχει λιμάνια. (Βικιπαίδεια, <https://pelionroutes.com/>)



Εικόνα 13: Πήλιο – χωριά Πηλίου

Πηγή: [https://blogger.googleusercontent.com/img/b/R29vZ2xl/AVvXsEj8F8E-](https://blogger.googleusercontent.com/img/b/R29vZ2xl/AVvXsEj8F8E-cJAJ4UkbCFHsT6z_NaQMxHVB4xy1fDdWO7Xj9zqnBFGBEokETovPCeM_5IKg0Wk4pawb3082EUxg0G1arulBUh0JUVfzYrJrVyf7AITa5Zv0_V-5_7JIDPABPU5PTTaLROtbY/s320/Pelion1.jpg)

[cJAJ4UkbCFHsT6z_NaQMxHVB4xy1fDdWO7Xj9zqnBFGBEokETovPCeM_5IKg0Wk4pawb3082EUxg0G1arulBUh0JUVfzYrJrVyf7AITa5Zv0_V-5_7JIDPABPU5PTTaLROtbY/s320/Pelion1.jpg](https://blogger.googleusercontent.com/img/b/R29vZ2xl/AVvXsEj8F8E-cJAJ4UkbCFHsT6z_NaQMxHVB4xy1fDdWO7Xj9zqnBFGBEokETovPCeM_5IKg0Wk4pawb3082EUxg0G1arulBUh0JUVfzYrJrVyf7AITa5Zv0_V-5_7JIDPABPU5PTTaLROtbY/s320/Pelion1.jpg)

Η γεωγραφική θέση της περιοχής του Πηλίου ευνοείται λόγω της γειτνίασης με την πόλη του Βόλου και έχει συμβάλλει στην ανάπτυξη της περιοχής τα τελευταία χρόνια κυρίως στον τομέα του τουρισμού. Η θέση του Βόλου στον ηπειρωτικό κορμό της χώρας χαρακτηρίζεται κεντροβαρική ως προς τον ελληνικό χώρο. Το Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα αστικά κέντρα μεσαίου

μεγέθους της χώρας, με αξιόλογες παραγωγικές, αστικές και κοινωνικές υποδομές. Συγκεκριμένα, διαθέτει εμπορικό και τουριστικό λιμάνι στο κέντρο της πόλης, που αποτελεί πύλη για τη χώρα και σημειώνει σημαντική παρουσία στον τομέα της κρουαζιέρας τα τελευταία χρόνια, σύνδεση με το εθνικό σιδηροδρομικό δίκτυο, γειτνιάζει με το πολιτικό – στρατιωτικό αεροδρόμιο Ν. Αγχιάλου, διαθέτει οργανωμένους υποδοχείς βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων (ΒΙΠΕ, ΒΙΟΠΑ) και είναι έδρα ενός πλήθους τμημάτων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Επίσης, διαθέτει σημαντικές κοινωνικές υποδομές, όπως Γενικό Νοσοκομείο, σύγχρονες αθλητικές εγκαταστάσεις και πολιτιστικές υποδομές. Σημαντική παρουσία στην πόλη έχει η βιομηχανία και ο τουρισμός. Ιδιαίτερα, το λιμάνι του Βόλου, εμπορικό και τουριστικό, παίζει σημαντικό ρόλο, τόσο σε περιφερειακό επίπεδο όσο και σε διαπεριφερειακό, καθώς αποτελεί κύρια θαλάσσια πύλη ακτοποιοϊκής σύνδεσης της Κεντρικής Ηπειρωτικής Ελλάδας με τις Βόρειες Σποράδες. (Στρατηγικό Σχέδιο Δήμου Βόλου, 2022)

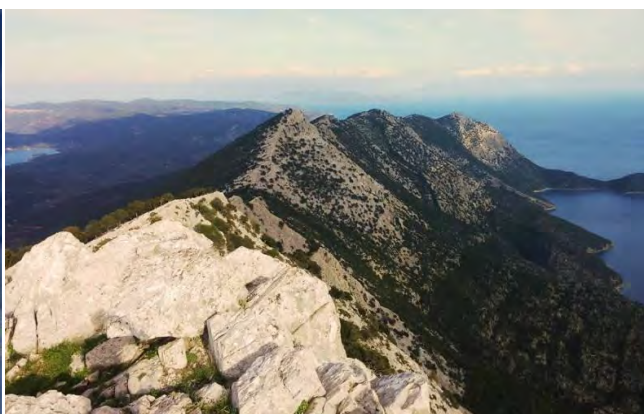
2.3 Γεωλογία – Γεωργία - Οικολογία

Το Πήλιο είναι η χερσόνησος της Μαγνησίας που περιλαμβάνει το όρος Πήλιο στα βόρεια και το όρος Τισαίο στη νότια πλευρά που βρίσκεται το άκρο της. Το όρος Τισαίο υψώνεται πάνω από τη θάλασσα με αποτέλεσμα τον σχηματισμό απόκρημνων ακτών (Εικόνες 15,16). (<https://pelionroutes.com/>, <https://ilovepelion.gr/>)



Εικόνα 15: Όρος Πήλιο – όρος Τισαίο

Πηγή: <https://oreivatein.com/page/>



Εικόνα 16: Όρος Τισαίο

Πηγή: <https://www.topoguide.gr/mountains/>

Η δυτική πλευρά του βουνού του Πηλίου χαρακτηρίζεται από σχετικά ομαλές και ήπιες κλίσεις προς τον Παγασητικό Κόλπο, ενώ η ανατολική πλευρά του Πηλίου είναι περισσότερο επικλινή, πιο απότομη με ρήγματα που καταλήγουν σε μια ακτογραμμή

Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο & η βιώσιμη ανάπτυξή του

απροσπέλαστη προς το Αιγαίο Πέλαγος, με εντυπωσιακά μικρά φαράγγια και δεν έχει λιμάνια. Στις δυτικές και στις ανατολικές ακτές συναντούμε φυσικούς όρμους και μεγάλους και μικρούς κόλπους. Γεωμορφολογικά έχουν δημιουργηθεί πολλές μικρές και όμορφες παραλίες με βλάστηση τόσο εντυπωσιακή που φτάνει μέχρι τη θάλασσα (Εικόνα 17).



Εικόνα 17 : Τμήμα Ανατολικού Πηλίου – Διάταξη κάποιων οικισμών προς το Αιγαίο πέλαγος

Πηγή: <http://www.pilioparadisos.gr/access--map>

Στη νοτιοδυτική πλευρά του η παραλιακή ζώνη είναι κυρίως πεδινή με αρκετούς παραλιακούς οικισμούς και υποστηρίζει καλλιέργειες καρποφόρων και άλλων ειδών. Στο δυτικό τμήμα είναι διαμορφωμένη σχεδόν επίπεδα η παράκτια ζώνη όπου υπάρχει οικιστική ανάπτυξη και καλλιέργειες, ενώ στο βορειοδυτικό τμήμα του Πηλίου (περιμετρικά της Μακρινίτσας) τα πετρώματα είναι ασβεστολιθικά και ευαίσθητα σε διαβρώσεις, με μεγάλες κλίσεις και τραχύ ανάγλυφο (Εικόνα18) (<https://pelionroutes.com/>).



Εικόνα 18: Χάρτης Μορφολογίας Πηλίου

***Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του***

Πηγή: Φιλιππίδης, 2015



Εικόνα 19: Ρέμα στο Πήλιο

Πηγή: <https://www.hellenicaworld.com/>



Εικόνα 20: Ρέμα στο Πήλιο

Πηγή: <https://www.newsit.gr/>

Στις πλαγιές υπάρχουν ρέματα διαφόρων μεγεθών και ανάλογα το που βρίσκονται διαρρέονται ή όχι από νερό και καταλήγουν στη θάλασσα είτε στον Παγασητικό Κόλπο είτε στο Αιγαίο Πέλαγος (Εικόνες 19,20,21,22). Το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής του Πηλίου το χαρακτηρίζουν λοφώδεις εκτάσεις και η ακτογραμμή της χερσονήσου, ανάλογα το ανάγλυφο της εγγύς ζώνης, έχει λιγότερη ή περισσότερη πρόσβαση. (longpeliontrail.gr/geografi)



**Εικόνα 21: Απότομες πλαγιές που καταλήγουν
στη θάλασσα - Ανατολικό Πήλιο**

Πηγή: <https://www.zeustravel.gr/>



**Εικόνα 22: Απότομες πλαγιές που καταλήγουν
στη θάλασσα - Νοτιονατολικό Πήλιο**

Πηγή: <https://i.ytimg.com/vi/>

Χαρακτηριστικό της περιοχής είναι η υδρολογική του φύση που καθορίζεται από τις μεγάλες ποσότητες βροχής και χιονιού που δέχεται κυρίως η ανατολική πλευρά του. Έχει αξιόλογες πηγές, περίπου 70 σε αριθμό, των οποίων τα ύδατα χρησιμοποιούνται για ύδρευση και άρδευση και υπάρχουν χείμαρροι αλλά μεγάλα ρέματα (όπως Κραυσίδωνας, Άναυρος, Ξηριάς, Πλατανόρεμα κ.α.) με συνεχή και

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

αξιόλογη ροή κυρίως το χειμώνα, την άνοιξη και το φθινόπωρο, καθώς και αμέτρητα μικρά ρέματα που οδηγούνται σε τέσσερις λεκάνες απορροής των υδάτων στην ευρύτερη περιοχή, οι εξής (Κωτουλάκης, 2005):

1. Περιοχή λεκανών απορροής Κραυσίδωνα, Ξεριά Βόλου και Αναύρου (Δήμος Βόλου).
2. Λεκάνη απορροής της Λίμνης Κάρλα (Δήμος Ρήγα Φεραίου).
3. Ρέματα με εκβολή στον Παγασητικό κυρίως από Αγριά μέχρι και Μηλίνα (Δήμος Βόλου – Δήμος Νοτίου Πηλίου).
4. Περιοχή παράκτιων ρεμάτων του όρους Μαυροβουνίου και Πηλίου που εκβάλουν στο Αιγαίο.

Το βουνό του Πηλίου έχει ως ιδιαίτερο γνώρισμα την πλούσια βλάστηση καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου (Εικόνες 23, 24).



Εικόνα 23: Τοπίο Νοτίου Πηλίου

Πηγή: <https://www.topoguide.gr/>



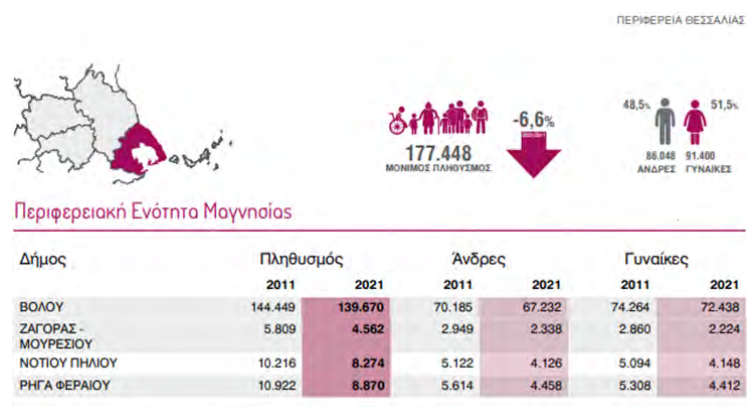
Εικόνα 24: Αγροδοασικό τοπίο Ανατολικού Πηλίου

Πηγή: <https://www.topoguide.gr/>

Είναι κατάφυτο από δάση με πλατάνια, πεύκα, βελανιδιές, καστανιές, οξιές, ενώ σε χαμηλότερα ύψη συναντώνται πυκνή βλάστηση καθώς και στη νότια πλευρά του καλλιέργειες με ελιές, ενώ στην ανατολική πλευρά του καλλιέργειες με μηλιές. Στην περιοχή καλλιεργούνται κάστανα, καρύδια, αμύγδαλα, λεμόνια, αχλάδια, ροδάκινα, τσάι, θυμάρι, ενώ έχουν συσταθεί πολλοί μικροί συνεταιρισμοί, ιδιαίτερα γυναικείοι, οι οποίοι παράγουν παραδοσιακά τοπικά προϊόντα όπως γλυκά του κουταλιού, τραχανάς, χυλοπίτες, μέλι και βασιλικός πολτός. Το Πήλιο ανήκει στους προστατευόμενους βιότοπους του δικτύου Natura με κωδικούς GR1430001 για την προστασία των οικότοπων και GR1430008 για την προστασία των πτηνών. (Βικιπαίδεια, ΣτΕ, Υ.ΔΟΜ.Βόλου, Κωτουλάκης Μ., 2005, Κορομηλά Ι., 2021, Natura 2000)

2.4 Δημογραφικά στοιχεία οικισμών

Στην απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ για το 2021 καταγράφηκε, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ.1 του Ν. 4772/2021(Α17), ο μόνιμος πληθυσμός του Πηλίου κατά Δημοτική Ενότητα (Εικόνα 25). Ο μόνιμος πληθυσμός αντιστοιχεί στον συνολικό πληθυσμό, που κατά την απογραφή, δήλωσε μόνιμη κατοικία τον συγκεκριμένο τόπο, ανεξάρτητα αν απογράφηκε σε άλλη περιοχή της χώρας.



Εικόνα 25: Μόνιμος πληθυσμός Πηλίου 2011, 2021

Πηγή : ΕΛΣΤΑΤ

Ο μόνιμος πληθυσμός του Πηλίου για το 2011 ήταν για τον Δήμο Βόλου (Δ.Ε. Πηλίου) 14.800 , για τον Δήμο Ζαγοράς – Μουρεσίου 5.809, για τον Δήμο Νοτίου Πηλίου 10.216 και για τον Δήμο Ρήγα Φεραίου (Δημοτική Ενότητα Κεραμιδίου 338, Δημοτική Κοινότητα Κερασέας 291) 629.

Στην περιοχή του Πηλίου για το 2021 ο μόνιμος πληθυσμός που καταγράφηκε ήταν για τον Δήμο Βόλου (Δημοτικές Ενότητες Αγριάς, Αρτέμιδας, Ιωλκού, Μακρινίτσης, Πορταριάς) 13.100, τον Δήμο Ζαγοράς – Μουρεσίου 4.562, τον Δήμο Νοτίου Πηλίου 8.274 και τον Δήμο Ρήγα Φεραίου (Δημοτική Ενότητα Κεραμιδίου, Δημοτική Κοινότητα Κερασέας) 548.

Στον Δήμο Βόλου το 2011 ο μόνιμος πληθυσμός που απογράφηκε στη Δημοτική Ενότητα Βόλου ήταν 85.149, ενώ για το 2021 είναι 85.803, ενώ ολόκληρος ο Δήμος Βόλου το 2011 είχε μόνιμο πληθυσμό 144.449 ενώ το 2021 είχε 139.670.

Η μεταβολή του πληθυσμού (%) για το Πήλιο ανά Δήμο (Δ.Ε.) από το 2011 έως το 2021 είναι για τον Δήμο Βόλου (Δ.Ε. Πηλίου) -11,48%, τον Δήμο Ζαγοράς – Μουρεσίου -21,47%, τον Δήμο Νοτίου Πηλίου -19,00% και τον Δήμο Ρήγα Φεραίου (Δημοτική Ενότητα Κεραμιδίου, Δημοτική Κοινότητα Κερασέας) -12,88%.

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

Στον Δήμο Βόλου στη Δημοτική Ενότητα Βόλου (εκτός Πηλίου) το 2011 ο μόνιμος πληθυσμός του ήταν 85.149 ενώ το 2021 ήταν 85.803 και παρατηρούμε ότι η μεταβολή του πληθυσμού είναι αυξητική κατά 0,76%, ενώ παρατηρούμε ότι στον κεντρικό Δήμο συνολικά η μεταβολή του πληθυσμού μειώθηκε κατά -3,30%.

Παρατηρούμε ότι ο μόνιμος πληθυσμός του Πηλίου στην απογραφή του 2021 έχει υποστεί σημαντική μείωση από την απογραφή του 2011, γεγονός που πιθανών επηρεάζει την αναπτυξιακή πορεία της περιοχής του Πηλίου. Στον πίνακα 4 (Παράρτημα) βλέπουμε ότι ο μόνιμος πληθυσμός κατά Δημοτική Ενότητα - Δημοτική Κοινότητα για το 2021 είναι στους περισσότερους οικισμούς του Πηλίου κάτω των 2000 κατοίκων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : Χαρακτηριστικά του Πηλίου

3.1 Ιστορικά στοιχεία - Ιστορική Αναδρομή

Το Πήλιο έχει μακρά διαδρομή μέσα στα χρόνια και η ιστορία του ξεκινά από τα προϊστορικά χρόνια και μέσα από το πέρασμα των χρόνων αποκαλύπτονται τα ενδιαφέροντα πολιτισμικά στοιχεία του. Πρόκειται για ένα τόπο που έχει χαρακτηριστεί ιστορικός και αρχαιολογικός με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική φυσιογνωμία που συναντάμε στους παραδοσιακούς οικισμούς του, στα μοναστήρια, στα μονοπάτια, στις βρύσες κ.α..(Κουβάτας Στ., 2012, ΔΗΚΙ, Κίζης Γ., 1994)

Κατά την Ελληνική μυθολογία το όρος Πήλιο ήταν η πατρίδα των Κενταύρων καθώς και η θερινή κατοικία των θεών του Ολύμπου, εκεί συναντάμε τους μύθους της πρώτης Γιγαντομαχίας, του Ιάσωνα και οι Αργοναύτες έφτιαξαν την "Αργώ" με ξυλεία από το βουνό. Εκεί έγινε ο γάμος της Θέτιδας και του Πηλέα. Η μυθολογία αναφέρει ότι παλιότεροι κάτοικοι ήταν οι Λάπιθες, οι Μαγνήτες και οι Κένταυροι οι οποίοι ήταν πλάσματα που είχαν μορφή από τη μέση και πάνω τον κορμό ενός άνδρα και από τη μέση και κάτω το σώμα αλόγου, με πιο γνωστό τον Κένταυρο Χείρωνα. (Κουβάτας Στ.,2012, <https://ilovepelion.gr/>)

Το Πήλιο ήταν επίσης γνωστό για την ιατρική και αναφέρεται από τον Πίνδαρο και τον Ησίοδο ότι ο Ασκληπιός είχε καταγωγή από το βόρειο Πήλιο. Η ποικιλία των βοτάνων της περιοχής θεωρείται ότι είναι ο λόγος που αναπτύχθηκε η ιατρική. Ο Ασκληπιός διδάχθηκε τις θεραπείες για τις πληγές που προσέφεραν τα βότανα είτε για ήπια χρήση είτε για πιο δραστική όπως χειρουργικές επεμβάσεις, για να κάνει πιο ήπιους τους ανθρώπινους πόνους. (Κουβάτας Στ., 2012, ilovepelion.gr),

Την περίοδο της βυζαντινής αυτοκρατορίας, στο Πήλιο γίνονταν επιδρομές από τους Σλάβους και τους Σαρακηνούς, που είχε ως αποτέλεσμα την υπανάπτυξη και την ερήμωση της περιοχής. Κατά τον 6ο και 8ο αιώνα μ.Χ. στο Πήλιο εγκαταστάθηκαν Σλάβοι οι οποίοι, σύμφωνα με τον Κορδάτο, τελικά ενσωματώθηκαν στις ελληνικές κοινότητες που προϋπήρχαν. Στην περίοδο των βυζαντινών χρόνων, ειδικότερα από τον 10ο αιώνα και έπειτα, στην περιοχή χτίστηκε και λειτουργούσε μεγάλος αριθμός μοναστηριών, τα οποία στα μετέπειτα χρόνια, παραχώρησαν τη θέση τους σε μεταβυζαντινούς ναούς. (Κίζης Γ. 1994, Τσουλιάς Γ., 2020, Βικιπαίδεια)

Μετά την πτώση του Βυζαντίου, οι Οθωμανοί μέχρι το 1423 κατέκτησαν ολόκληρη τη Θεσσαλία και το Πήλιο παραδόθηκε χωρίς αντίσταση στους Τούρκους, εκτός των Λεχωνίων που βρίσκονταν υπό βενετική κατοχή. Οι Τούρκοι διώχνοντας τους ντόπιους εγκαταστάθηκαν σε ημιορεινά χωριά καθώς και σε πεδινές και

παραθαλάσσιες εκτάσεις. Στο βουνό χτίστηκαν νέα μοναστήρια, όπως η μονή Φλαμουρίου το 1595 και η μονή Σουρβιάς το 1627, καθώς και οι κάτοικοι που εκδιώχθηκαν, στα τέλη του 16ου αιώνα άρχισαν να συγκεντρώνονται γύρω από τα παλιά μοναστήρια ως σημείο αναφοράς και οργάνωσης, όπως η Πορταριά και ο Άγιος Λαυρέντιος, όπου εγκαθίστανται μετανάστες από τη Θεσσαλία, την Εύβοια και τη Φθιώτιδα. Η επισκοπή Δημητριάδας μετεγκαταστάθηκε στον οικισμό του Άνω Βόλου, η οποία υπάρχει μέχρι και σήμερα. Τα χρόνια της Τουρκοκρατίας το Πήλιο αυτονομήθηκε και γνώρισε ανάπτυξη. Ο Σουλτάνος Μουράτ ο Δ΄ αγάπησε την ομορφιά των χωριών, τα χάρισε ως δώρο στη μητέρα του και απαγόρευσε στους Τούρκους να εγκατασταθούν μόνιμα εκεί. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την άνθηση του εμπορίου, της οικονομίας, του πνεύματος και της κοινωνικής οργάνωσης της περιοχής του Πηλίου. Κάποια χωριά ως τον 18^ο αι. χωρίστηκαν σε «βακούφια», στα οποία παρέχονταν φορολογική ελάφρυνση και σε «χάσια» στα οποία οι πρόσοδοι χρησιμοποιούνταν για τα ιερά ιδρύματα, διαφορές που με την πάροδο των χρόνων αμβλύθηκαν. Βακούφια είχαν χαρακτηριστεί τα χωριά Μακρινίτσα, Άγιος Λαυρέντιος, Δράκεια, Άγιος Γεώργιος, Πινακάτες, Βυζίτσα, Κισσός, Τσαγκαράδα, Μούρεσι, Μακρυράχη, Συκή, Αργαλαστή, Λαύκος, Προμύρι και Τρίκερι. Χάσια, που αρχικά είχαν λιγότερα προνόμια από τα βακούφια, αφού σε αυτά ο φόρος αποδιδόταν στον πασά της Λάρισας και διοικούνταν από Τούρκους, είχαν χαρακτηριστεί τα χωριά: Άνω Βόλος, Κατηχώρι, Πορταριά, Μηλιές, Νεοχώρι, Νιάου, Ανήλιο και Ζαγορά,. Η ύπαρξη βακουφικών χωριών φαίνεται ότι συνέβαλε ώστε να υπάρχουν φορολογικά προνόμια και αυτόνομη διοικητική οργάνωση και στα άλλα χωριά της περιοχής. Επίσης με την αλλαγή της ιδιοκτησίας της γης και τη δημιουργία τσιφλικιών άρχισαν να συρρέουν μετανάστες από όλη την Ελλάδα, όπως την Ήπειρο, την Ρούμελη, την Κρήτη κ.α., οι οποίοι γέμισαν τα χωριά μεταφέροντας τις γνώσεις, την τεχνογνωσία και την εμπειρία τους καθιστώντας έτσι το Πήλιο στα τέλη του 18ου αιώνα την πιο πυκνοκατοικημένη περιοχή της Ελλάδας και συντελώντας στην οικονομική του άνθηση. (Κίζης Γ. σελ.43,44, Τσουλιάς Γ., 2020, Βικιπαίδεια)

Στο Πήλιο αναπτύχθηκαν η γεωργική και βιοτεχνική παραγωγή, το εμπόριο και η ναυτιλία, και από τα μέσα του 18ου μέχρι τα μέσα του 19ου αι. βιώνει την μέγιστη οικονομική και πολιτιστική ακμή. Την εποχή αυτή η κλασική πηλιορείτικη αρχιτεκτονική των κτιρίων βρίσκεται στο απόγειό της. Τα κυριότερα αγροτικά και εμπορικά προϊόντα της περιοχής, που μεταφέρονταν στη Μεσόγειο και έφταναν μέχρι την Ανατολή, ήταν οι ελιές και το λάδι, το κρασί, το μετάξι και τα ξύλα, καθώς

οπωροκηπευτικά όπως τα σύκα και τρόφιμα που προορίζονταν για αυτοκατανάλωση. Το κύριο λιμάνι για την εξαγωγή των εμπορευμάτων τους ήταν του Βόλου, ενώ άλλα ναυτιλιακά κέντρα είχαν την έδρα τους στη Ζαγορά και το Τρίκερι. Παράλληλα την ίδια χρονική περίοδο η περιοχή γνώρισε πνευματική και πολιτισμική ανάπτυξη. Το 1760 σχεδόν σε όλα τα χωριά χτίστηκαν και λειτούργησαν ελληνικά σχολεία και βιβλιοθήκες, όπως το Ελληνομουσείο στη Ζαγορά και την Μηλιώτικη Σχολή στις Μηλιές την οποία ίδρυσε το 1814-15 ο Άνθιμος Γαζής (Εικόνες 26,27). (Κίζης Γ., 1994, Θωμάς Γ., 1996)

Το Πήλιο είχε συμμετοχή στην Ελληνική Επανάσταση του 1821, με πρωταίτιο τον Άνθιμο Γαζή. Ο Μαχμούτ Πασάς Δράμαλης όμως τον Μάιο του 1821 κατάφερε να λύσει την πολιορκία του Βόλου, εισέβαλε στο Πήλιο και έκαψε τα σπίτια των σημαντικότερων συντελεστών της Επανάστασης, και παράλληλα κατέστρεψε χωριά. Στο νότιο Πήλιο ο Ρεσίτ πασάς το 1823, κατέστρεψε την περιοχή και χωριά όπως την Αργαλαστή, τον Λαύκο και ιδιαίτερα το Προμύρι, λόγω των επαναστάσεων που λάμβαναν χώρα, ενώ επαναλήφθηκε επανάσταση το 1854. Όταν ξέσπασε ο δεύτερος Ρωσοτουρκικός πόλεμος το 1877, οι Πηλιορείτες αποφάσισαν να σχηματίσουν Κυβέρνηση προσωρινά με έδρα τη Μακρινίτσα, την οποία κατέλαβαν οι Τούρκοι οπότε και το Πήλιο συνθηκολόγησε. Η απελευθέρωση του Πηλίου ήρθε τον Νοέμβριο του 1881, όταν οι Ρώσοι νίκησαν στο Βερολίνο και έτσι η Τούρκοι αναγκάστηκαν να παραχωρήσουν τη Θεσσαλία. (Ιστορικά στοιχεία, Μηλιές, ΕΜΠ) Η οικονομία του Πηλίου γνώρισε την παρακμή, αφού δεν υπήρχε επαρκής εσωτερική ζήτηση και ήταν αδύνατο να ανταγωνιστεί τις αγγλικές υφαντουργίες, ενώ μειώθηκε ο εμπορικός στόλος εξαιτίας του ανταγωνισμού από τα ατμόπλοια. Αύξηση γνώρισε μόνο η αγροτική παραγωγή στην περιοχή. Η Θεσσαλία προσαρτήθηκε το 1881 στην Ελλάδα και όλα αυτά είχαν ως αποτέλεσμα οι κάτοικοι των ορεινών οικισμών να μεταφερθούν στην πόλη του Βόλου. (Βικιπαίδεια, Κίζης Γ., 1994)

Πλήθος πλούσιων κατοίκων του Πηλίου μετανάστευσαν σε περιοχές όπως η Αίγυπτος, η Ρωσία, η Μικρά Ασία, και η Ρουμανία και δημιούργησαν κοινωφελή ιδρύματα στα οποία έστελναν πίσω εμβάσματα. Πολλά επίσης από τα αρχοντικά του Πηλίου χτίστηκαν με χρήματα Πηλιορειτών που μετανάστευσαν στην Αίγυπτο στα τέλη του 19^{ου} και στις αρχές του 20^{ου} αιώνα επέστρεψαν στην πατρίδα. Ένα σπουδαίο έργο για το Πήλιο ήταν η κατασκευή της σιδηροδρομικής γραμμής Βόλου - Μηλεών η οποία ολοκληρώθηκε το 1903 και το τρένο που ονομάστηκε Μουτζούρης, το οποίο μετέφερε ανθρώπους και εμπορεύματα στο λιμάνι του Βόλου, συμβάλλοντας στην

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

εξυπηρέτηση και ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής. Την κατασκευή ανέλαβαν μηχανικοί από την Ιταλία και ανάμεσα σ' αυτούς που συμμετείχαν ήταν ο πατέρας του διάσημου ζωγράφου Τζιόρτζιο Ντε Κίρικο, μηχανικός Εβάριστο Ντε Κίρικο. (Ιστορικά στοιχεία, Μηλιές, ΕΜΠ)

Στην περίοδο της γερμανικής κατοχής πολλά χωριά καταστράφηκαν, όπως και αρκετοί κάτοικοι οδηγήθηκαν στην εκτέλεση από τους Γερμανούς, ως αντίποινα του αντάρτικου που αναπτύχθηκε στο βουνό. Τέτοια χωριά ήταν η Δράκεια το μαρτυρικό χωριό, οι Μηλιές, η Κερασιά και τα Κανάλια. Φυσικές καταστροφές (πλημμύρες) που έλαβαν χώρα πριν τον 1^ο Παγκόσμιο και μετά τον 2^ο Παγκόσμιο Πόλεμο, όπως και οι σεισμοί του 1955 έπληξαν το Πήλιο και συνέβαλαν στο να κατεδαφιστούν αρκετά κτίσματα. (Κίζης Γ., 1994, Τσουλιάς Γ., 2020, Βικιπαίδεια)

Μετά το 1960 πραγματοποιήθηκαν πολλά κοινοτικά έργα και πολλά αρχοντικά και κτίσματα ανακαινίστηκαν. Βελτιώθηκε η οδική σύνδεση των χωριών και όπου ήταν εφικτό δόθηκε ηλεκτρικό ρεύμα έργα που βελτίωσαν την ποιότητα ζωής των κατοίκων. (Εικόνα 28)

Η περιοχή έζησε τον οικονομικό της μαρασμό που συνεχίστηκε έως τη δεκαετία του 1970, όπου και ξεκίνησε να αναπτύσσεται κυρίως ως τουριστικός προορισμός, γεγονός αυτό έδωσε νέα οικονομική και οικοδομική ώθηση. (Τσουλιάς Γ., 2020)



Εικόνα 26: Απόσπασμα από χάρτη του Άνθιμου Γαζή Βόλου – Πηλίου (1805)

Πηγή: Κίζης Γ, 1994

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*



Εικόνα 27: Σχολείο Μηλεών Πηλίου, 1903

Πηγή: Κίζης Γ, 1994



Εικόνα 28: Βόλος – πρόποδες του Πηλίου

(Ανακασιά, Άνω Βόλος, Κατηχώρι, Σταγιάτες, Μακρινίτσα)

Πηγή: Κίζης Γ, 1994

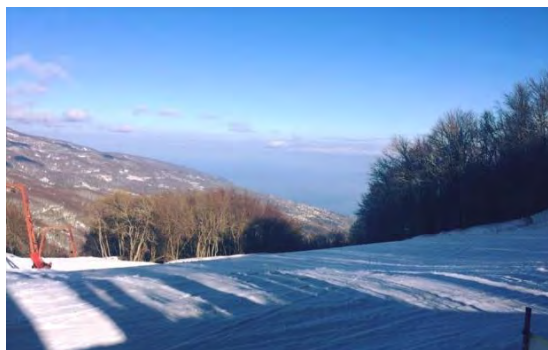
3.2 Πολιτιστικά Χαρακτηριστικά - Τοπική αρχιτεκτονική κληρονομιά

Το Πήλιο συνδυάζει το ορεινό, πεδινό και παραθαλάσσιο τοπίο και είναι ένα μοναδικό φυσικό μνημείο με ιδιαίτερα υψηλή αισθητική, πολιτιστική και ιστορική αξία, διαθέτει χιονοδρομικό κέντρο (Αγριόλευκες) και προσδίδει ιδιαίτερη φυσιογνωμία στην περιοχή αυξάνοντας την ελκυστικότητά της και διαθέτει πλήθος ορεινών, ημιορεινών και παραθαλάσσιων οικισμών (Εικόνες 29, 30).



Εικόνα 29: Χιονοδρομικού Πηλίου

Πηγή: <https://www.ertnews.gr/>



Εικόνα 30: Χιονοδρομικό με θέα τη θάλασσα

Πηγή: <https://www.clickatlife.gr/>

Έχει αφθονία σε φυσικούς πόρους και χαρακτηρίζεται από έντονη μορφολογία, συνδυάζει το βουνό και τη θάλασσα, και με τα χρόνια εξελίχτηκε σε τουριστικό προορισμό. Ήδη από τα μέσα της δεκαετίας του '70 και μετά γνώρισε την εξέλιξη σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο αναπτύχθηκε ιδιαίτερα στον τομέα του τουρισμού και των επαγγελμάτων που συντηρούνται από αυτόν, εκτός του πρωτογενή τομέα που μέχρι τότε αποτελούσε την κύρια επαγγελματική δραστηριότητα της περιοχής. (pezororia.gr, Γεωργούδη Γ., 2015)

Το Πήλιο διαθέτει πλούσια πολιτιστική κληρονομιά και αυτό τραβάει την προσοχή και το ενδιαφέρον των επισκεπτών. Οι περισσότεροι από τους οικισμούς του Πηλίου είναι χαρακτηρισμένοι ως παραδοσιακοί και ισχύουν ειδικές διατάξεις για την προστασία τους. Στους παραδοσιακούς οικισμούς είναι διάχυτη η Πηλιορείτικη αρχιτεκτονική και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά διατηρούνται μέχρι σήμερα στις οικίες, στις εκκλησίες (Εικόνα 31), στα μοναστήρια, στα κτίρια κοινωφελούς δράσης, στις κρήνες (βρύσες), στα γεφύρια και στα παραδοσιακά καλντερίμια και μονοπάτια που διασχίζουν τους οικισμούς. Η αρχιτεκτονική των κτιρίων εναρμονίζεται με τα δεδομένα του φυσικού περιβάλλοντος στο οποίο εντάσσονται (Εικόνες 32, 33). Τα περισσότερα αρχοντικά στο Πήλιο είναι κατασκευασμένα με πέτρες και πλάκες από το βουνό του μέσω των ορυχείων του. Χαρακτηριστικό των πηλιορείτικων κατοικιών ήταν ότι

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

αναπτύσσονταν σε δύο ή σε τρεις ορόφους, όπου στη βάση τους κατασκευάζονταν από πέτρα ενώ στους επάνω ορόφους κτίζονταν με πέτρα και ξύλο. Στους κάτω ορόφους υπήρχαν μικρά στενά παράθυρα ενώ στον επάνω όροφο στα παράθυρα υπήρχαν φεγγίτες, οι πόρτες και τα παράθυρα ήταν ξύλινα και είχαν περίτεχνα ταβάνια. Η επικάλυψη της στέγης των αρχοντικών και των σπιτιών γίνονταν με πλάκες Πηλίου, που συναντώνται σε χρωματισμούς του γκρι. Πολλά παλιά κτίρια έχουν αναστυλωθεί ή επισκευαστεί και έχουν μετατραπεί σε παραδοσιακούς ξενώνες, κατοικίες ή μουσεία. (Κίζης Γ., 1994, Τσουλιάς Γ., 2020, pezopororia.gr, Γεωργούδη, 2015, ΤΕΕ Μαγνησίας)



Εικόνα 31: Εκκλησία Αγίας Μαρίας στον Κισσό Πηλίου, εκκλησιαστικό μνημείο κτίστηκε το 1650

Πηγή : <https://www.travelstyle.gr/>



Εικόνα 32, 33: Ιερά μονή Παναγίας Οδηγήτριας Πορταριάς, 1961

(κατασκευασμένη σύμφωνα με τα πρότυπα δόμησης του Πηλίου)

Πηγή: ΤΕΕ Μαγνησίας

Η πολιτιστική κληρονομιά του Πηλίου και τα μνημεία του είναι αυτά που διατήρησαν τη ζωή των οικισμών και των κατοίκων τους. Οι παραδοσιακοί οικισμοί

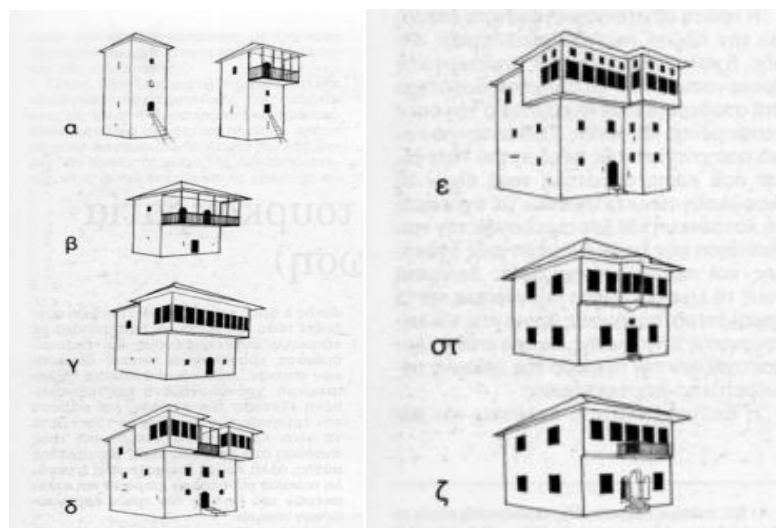
ήταν οργανωμένοι γύρω από έναν κεντρικό πυρήνα και πυκνοκατοικημένοι, λόγω της δυσκολίας που είχαν για τις μετακινήσεις των κατοίκων.

Στην πολιτιστική κληρονομιά συγκαταλέγονται τα σχολεία, ιστορικά κτίρια, βιβλιοθήκες και μουσεία με λαογραφικά στοιχεία, όπως το Μουσείο του Θεόφилου στην Ανακασιά, το Λαογραφικό Μουσείο στο Χόρτο κ.α. (Τσουλιάς Γ., 2020, ΤΕΕ Μαγνησίας)

Οι εκκλησίες, τα εξωκλήσια και τα μοναστήρια στο Πήλιο ήταν σημείο αναφοράς των κατοίκων των οικισμών και έχουμε πολλά κατασκευασμένα ιδιαίτερα την περίοδο της Τουρκοκρατίας όπου το Πήλιο γνώρισε ακμή, όπως η εκκλησία της Παναγίας και η Επισκοπή στον Άνω Βόλο του Δήμου Βόλου (Πήλιο), η εκκλησία της Αγίας Μαρίνας στον Κισσό του Δήμου Ζαγοράς – Μουρεσίου, η εκκλησία των Αγίων Αποστόλων στην Αργαλαστή και το μοναστήρι της Ευαγγελίστριας στο Τρίκερι του Δήμου Νοτίου Πηλίου κ.α. (Γάκη Μ., κ.α., 2002, ΤΕΕ Μαγνησίας)

Σε όλο το Πήλιο υπάρχουν μνημεία λαϊκού πολιτισμού που έχουν ιστορική σημασία όπως αρχοντικά, βρύσες, καλντερίμια, γεφύρια, μονοπάτια και εκφράζουν στο σήμερα την εικόνα του παρελθόντος.

Τα αρχοντικά που διασώθηκαν στα βάθη των χρόνων είναι κομμάτι της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς του Πηλίου. Η εξέλιξη των αρχιτεκτονικών μορφών των κτισμάτων στο Πήλιο έγινε μεταξύ του 17^{ου} αι. πρώιμη περίοδο (πυργόσπιτα) και 19^{ου} αι. προχωρημένη περίοδο (Εικόνες 34-38). (Κίζης Γ., 1994)



Εικόνα 34: Η εξέλιξη των κτιριακών μορφών στο Πήλιο

α) 17^{ου}-πρώιμος 18^{ος} αι. β) ύστερος 17^{ος}-μέσος 18^{ος} αι. γ,δ) μέσα 18^{ου} αι. ε) τέλη 18^{ου}-πρώτο τρίτο 19^{ου} αι. στ) μέσα 19^{ου} αι. ζ) προχωρημένος 19^{ος} αι.

Πηγή: Γ. Κίζης, 1994, σελ 102

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξη του*



Εικόνα 35: Όψεις-τομές πηλιορείτικης κατοικίας στο Πήλιο τέλη 18^{ου} αι.

Πηγή : Κίζης Γ., 1994



Εικόνα 36: Εσωτερικό αρχοντικού Νιζάμη, Τρίκερι 1808

Πηγή : Κίζης Γ., 1994



Εικόνα 37: Αρχοντικό Καραγιαννόπουλου Βυζίτσα, τέλη 18^{ου} αιώνα

Πηγή : Κίζης Γ., 1994



Εικόνα 38: Πυργόσπιτο Σκοτινιώτη Κουκουράβα, 1930

Πηγή : Κίζης Γ., 1994

Οι βρύσες έχουν ιδιαίτερη σημασία στο Πήλιο, οι οποίες είχαν και ιδιαίτερο όνομα η καθεμία (Εικόνα 39). Η ονομασία τους μπορεί να προέρχονταν από τον κατασκευαστή της, είτε του χρηματοδότη της κατασκευής της, είτε από τις ιδιότητες του νερού, όπως η βρύση Αδάμαινας στην Πορταριά, η βρύση με το Αθάνατο νερό, η βρύση του Κράλη στη Ζαγορά κ.α.(ΤΕΕ Μαγνησίας, Κίζης Γ.)



Εικόνα 39: Επιγραφή βρύσης στην πλατεία Βυζίτσας (1772)

Πηγή : Κίζης Γ., 1994

Τα καλντερίμια (Εικόνα 40) και τα μονοπάτια του Πηλίου εναρμονίζονται με το περιβάλλον και είναι κατασκευασμένα με πέτρες τοποθετημένες στο έδαφος προσαρμοσμένες στις φυσικές καμπύλες του εδάφους. Υπάρχουν αυτόνομες χαραγμένες διαδρομές στο κεντρικό Πήλιο που οδηγούν στις πλαγιές του όρους δυτικά και ανατολικά και στο Νότιο Πήλιο όπως στις Μηλιές, Βυζίτσα Πινακάτες, Άγιο Γεώργιο, Άγιο Λαυρέντιο που οδηγούν στη θάλασσα και στην Αργαλαστή, το Προμύρι, το Λαύκο. (ΤΕΕ Μαγνησίας, pezporia.gr)



Εικόνα 40: Παραδοσιακό καλντερίμι Πηλίου

Πηγή: <https://lh3.googleusercontent.com/proxy/>

Υπάρχουν καταγεγραμμένα 49 τοξωτά πέτρινα γεφύρια στο Πήλιο και το πιο παλιό είναι της Τσαγκαράδας χτισμένο το 1728, 8 σιδηροδρομικές γέφυρες που εξυπηρετούσαν το τρενάκι του Πηλίου για τη σιδηροδρομική σύνδεση των Μηλεών με το Βόλο και 7 πεζογέφυρες. Η σιδερένια γέφυρα Μπελεγρίνο στο Νότιο Πήλιο που βρίσκεται κοντά στις Μηλιές και είναι γνωστή ως Ντε Κίρικο, ο οποίος την κατασκεύασε (Εικόνες 41-45). (Τσουλιάς Γ., 2020)

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*



Εικόνα 41: Τρενάκι Πηλίου - Μουτζούρης Εικόνα 42: Τρενάκι Πηλίου - Μουτζούρης

Πηγή : Κίζης Γ., 1994



Εικόνα 43: Τρενάκι Πηλίου

Διαδρομή προς Μηλιές

Πηγή: <https://www.port-volos.gr/>

Εικόνα 44: Τρενάκι Πηλίου

Γέφυρα Ντε Κίρικο

Πηγή: <https://www.grecos.gr/images/>



Εικόνα 45: Τρενάκι Πηλίου, Σταθμός Μηλεών

Πηγή: <https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images>

Τα ήθη και έθιμα του Πηλίου είναι η άυλη πολιτισμική κληρονομιά του τόπου που κινούν το ενδιαφέρον των επισκεπτών. Κάποια από τα έθιμα είναι ο Πηλιορεϊτικός γάμος, οι Μάηδες, ο Κλήδονας, που ακόμη αναβιώνουν και αποτελούν πόλο έλξης των τουριστών αλλά και των ντόπιων. Στα χωριά οργανώνονται πανηγύρια με αφορμή διαφήμισης τοπικών προϊόντων είτε θρησκευτικών εορτών. Το Πήλιο είναι ένας τόπος παράδοσης, πολιτισμού και τοπικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με μεγάλη η κοινωνική, πολιτιστική και οικονομική αξία.

3.3 Χαρακτηρισμός Πηλίου ως Ιστορικός Τόπος και Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους

Με την 10977/16-5-1967 απόφαση του Υπουργού Προεδρίας Κυβερνήσεως (ΦΕΚ 352/Β/31-5-1967), η οποία εκδόθηκε βάσει του Κ.Ν.5351/1932 και του Ν.1469/1950, το δομημένο και φυσικό περιβάλλον του Πηλίου υπάγεται σε ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας.

Έτσι χαρακτηρίστηκαν για την περιοχή του Πηλίου, ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία και τόποι που παρουσιάζουν ιδιαίτερο φυσικό κάλλος ή ενδιαφέρουν από ιστορική ή αρχιτεκτονική άποψη για την περιοχή του Πηλίου τα εξής:

1. Για το χωριό Μακρινίτσα, η κεντρική οδός προς την πλατεία, η κεντρική πλατεία, η περιοχή του Ναού της Παναγίας με της προς αυτήν προσβάσεις και η οδός προς το Μουσείο Λαϊκής Τέχνης.
2. Για το χωριό Ζαγορά, τα οικήματα γύρω από την πλατεία του Αγίου Γεωργίου.
3. Για το χωριό Άγιος Λαυρέντιος, η πλατεία Χατζίνη, η κεντρική πλατεία και ο αμφιθεατρικός χώρος στο πίσω μέρος του Ναού των Αγίων Αποστόλων.
4. Για το χωριό Δράκεια, διατήρηση και προστασία στα οικήματα της οδού προς το Αρχοντικό Τριανταφύλλου και της κεντρικής πλατείας.
5. Για το χωριό Τσαγκαράδα, προστασία όλου του οικισμού.
6. Για το χωριό Βυζίτσα, για διατήρηση και προστασία της περιοχής γύρω από την κεντρική πλατεία.
7. Για το χωριό Τρίκερι, όλος ο οικισμός.
8. Για το χωριό Χόρτο, η παραλία του οικισμού.

Ακολούθως το όρος Πήλιο μαζί με τους οικισμούς του, με την απόφαση Φ.31/24512/1858/3-5-1976 του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (ΦΕΚ 652/Β'/13-5-1976), χαρακτηρίστηκε ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους με το αρθ.3 παρ.1 «...διά την ιδιαιτέραν φυσιογνωμίαν του, την αφάνταστον ποικιλίαν χρωματικών εναλλαγών και τον έξοχον συνδυασμόν πυκνής βλαστήσεως και θέας προς την θάλασσαν.» και οι δε οικισμοί του Πηλίου χαρακτηρίσθηκαν με το αρθ.3 παρ.2 ως «...τόπους χρήζοντας ειδικής κρατικής προστασίας, καθ' ότι διατηρηθέντες αναλλοίωτοι από της εποχής της Τουρκοκρατίας με τον μεγάλον αριθμόν αρχοντικών και παραδοσιακών οικιών, γραφικωτάτων πλατειών και δρομίσκων, συνθέτουν μοναδικήν εικόνα, ενθυμίζουν δε το πλούσιον εις ιστορίαν παρελθόν».

Το ανωτέρω προστατευτικό καθεστώς του Πηλίου διατηρήθηκε με το άρθ. 31 του Ν.1650/1986 (ΦΕΚ 160/Α'/86) και του Ν.3028/2002 (ΦΕΚ 153/Α'/28-6-02) και αρμόδια Υπηρεσία είναι η Γενική Διεύθυνση Αναστήλωσης Μουσείων και Τεχνικών

Έργων Θεσσαλίας και Κεντρικής Στερεάς Ελλάδας, Τμήμα Προστασίας Νεωτέρων Μνημείων και Κινητών Πολιτιστικών Αγαθών.

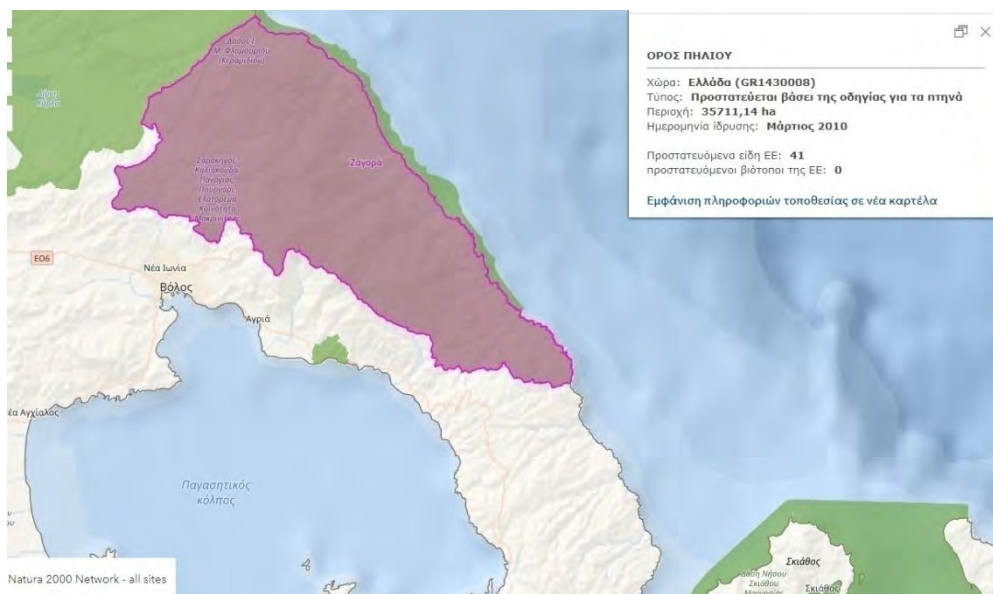
3.4 Πήλιο - Περιοχή Natura

Το δίκτυο NATURA 2000 ιδρύθηκε τον Μάιο του 1992, με σκοπό τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων και της άγριας χλωρίδας και πανίδας στα όριά τους, εντός των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Το Πήλιο ανήκει στους προστατευόμενους βιότοπους του δικτύου Natura 2000, όπως ορίστηκε με την απόφ. 2006/613/EK /19-07-2006 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ L 259/21-9-2006). Το όρος Πήλιο και η παράκτια θαλάσσια ζώνη του, συνολικής έκτασης 31.477,96 στρεμμάτων, εντάχθηκε στο Ευρωπαϊκό δίκτυο Natura 2000 με κωδικό GR1430001 και προστατεύεται βάσει της οδηγίας για τους βιότοπους [σύμφωνα με τις διατάξεις της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ (ΕΕ L 206), η οποία μεταφέρθηκε στο εσωτερικό δίκαιο με την ΚΥΑ 33318/3028/28.12.1998 (ΦΕΚ Β' 1289)]. Έχει πλούσια βλάστηση από δάση οξιάς, καστανιάς και δρυός, ενώ σε χαμηλότερο υψόμετρο συναντάται μακία βλάστηση που είναι πλήθος από θαμνώνες των αείφυλλων πλατύφυλλων ειδών και φρύγανα. Επίσης το όρος Πήλιο εντάχθηκε στο δίκτυο Natura 2000 με κωδικό GR1430008 και έχει έκταση 35711,14 στρέμματα και προστατεύεται βάσει της οδηγίας για τα πτηνά. (ΣτΕ, ΥΔΟΜ Βόλου, Natura 2000.eea.europa, Βικιπαίδεια)

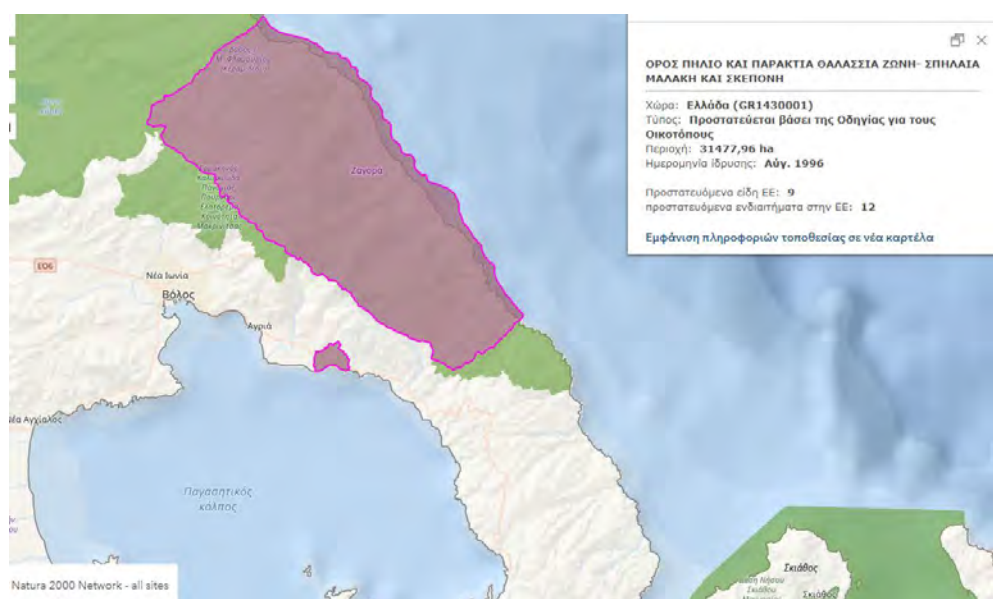
Η Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών Πηλίου και Ευρύτερης Περιοχής για τις περιοχές Natura στο Πήλιο και την ανάδειξη της ευρύτερης περιοχής ως περιοχή οικοανάπτυξης με συνημμένους χάρτες, ανατέθηκε από την Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας το 2008, όμως μέχρι σήμερα η Περιφέρεια Θεσσαλίας δεν έχει ολοκληρώσει τη διαδικασία με την έκδοση σχετικού Προεδρικού Διατάγματος. Οι προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Natura 2000 στην Ελλάδα ανέρχονται στις 446 και το ελληνικό κράτος επιχειρεί να προστατεύσει αυτές τις περιοχές κυρίως με τον νόμο για τη βιοποικιλότητα Ν.3937/2011 (ΦΕΚ-60/Α'/31-3-11) και με διάσπαρτες διατάξεις. Οι περιοχές αυτές εποπτεύονται από φορείς διαχείρισης και στη Μαγνησία υπάρχουν δύο φορείς. Μεγάλη έκταση του Πηλίου ανήκει στο δίκτυο Natura 2000 ιδιαίτερα στο Ανατολικό – Κεντρικό Πήλιο (Εικόνες 46,47).(Χάρτης Natura 2000, Κορομηλά Ι., 2021, Βικιπαίδεια)

Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο & η βιώσιμη ανάπτυξή του



Εικόνα 46: Όρος Πήλιο εντάχθηκε στο δίκτυο Natura 2000 με κωδικό GR1430008

Πηγή: <https://natura2000.eea.europa.eu/>



Εικόνα 47: Όρος Πήλιο εντάχθηκε στο δίκτυο Natura 2000 με κωδικό GR1430001

Πηγή: <https://natura2000.eea.europa.eu/>

Από τη νομοθεσία προβλέπεται απαγόρευση εγκατάστασης οχλουσών χρήσεων, καθώς επίσης προβλέπονται περιορισμοί σε αγροτικές δραστηριότητες και επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι δεν έχει εκχερσωθεί δασική έκταση και ότι πριν από την ένταξη της περιοχής σε καθεστώς προστασίας υπήρχε αγροτική δραστηριότητα. Η δόμηση πραγματοποιείται μόνο σε επιφάνειες άνω των 10 στρεμμάτων για γεωτεμάχια που δημιουργήθηκαν μετά το 2011 και άνω των 4 στρεμμάτων με συμβόλαιο πριν το 2011.

Σχετικά με τις αυθαίρετες κατασκευές στις περιοχές Natura ο νόμος Ν.4495/17 απαγορεύει την τακτοποίησή τους εντός δασικής έκτασης. Υπάρχουν όμως σ' αυτές τις περιοχές και μη δασικές εκτάσεις, όπου σ' αυτές επιτρέπεται η τακτοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών αρκεί να αποδεικνύεται από δημόσια έγγραφα ότι κτίστηκαν πριν την 28-7-2011.

Με το νόμο Ν.4685/2020 (ΦΕΚ-92/Α'/7-5-2020) γίνεται διαχωρισμός των περιοχών Natura σε τέσσερις (4) κατηγορίες (ζώνες), εντός των οποίων ορίζονται συγκεκριμένες χρήσεις και δραστηριότητες οι οποίες είναι:

(α) Ζώνη απόλυτης προστασίας της φύσης, (β) Ζώνη προστασίας της φύσης, (γ) Ζώνη διατήρησης οικοτόπων και ειδών, (δ) Ζώνη βιώσιμης διαχείρισης φυσικών πόρων.

Στη ζώνη (α) επιτρέπονται μόνο ειδικές κατηγορίες χρήσεων ανάλογα την περιοχή, όπως: μονοπάτια, κατασκευές δικτύων υποδομής, εγκαταστάσεις παρακολούθησης – προστασίας περιβάλλοντος και εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας.

Στη ζώνη (β) το φυσικό περιβάλλον είναι υπό προστασία σχετικά με επεμβάσεις ή δραστηριότητες που μπορούν να το βλάψουν. Επιτρέπονται χρήσεις ειδικών κατηγοριών, όπως: έργα εξωραϊσμού και αισθητικής αναβάθμισης, μικρές διαμορφώσεις εδάφους και ό,τι περιλαμβάνει η ζώνη (α).

Στη ζώνη (γ) απαγορεύονται δραστηριότητες όταν αυτές δύνανται να υποβαθμίσουν την κατάσταση και διατήρηση του αντικειμένου που προστατεύεται. Επιτρέπονται χρήσεις όπως: κατοικία, εκπαίδευση, εμπορικά καταστήματα, αθλητικές εγκαταστάσεις, κοινωνική πρόνοια, πάρκα κεραιών τηλεπικοινωνιών τηλεοπτικών και ραδιοφωνικών σταθμών, πράσινα σημεία και γωνίες ανακύκλωσης, εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας, κ.α.

Στη ζώνη (δ) επιτρέπονται ανθρωπογενείς δραστηριότητες οι οποίες δύναται να ρυθμίζονται κατάλληλα μέσω του οικείου Σχεδίου Διαχείρισης, ώστε να μην υποβαθμίζεται η κατάσταση και η διατήρηση του αντικειμένου που προστατεύεται. Επιτρέπονται χρήσεις όπως: χώροι συνάθροισης κοινού, εμπορικά κέντρα, βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης, αεροδρόμια, καζίνο, μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις, συνεδριακά κέντρα, πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων κ.α.

Στην εκτός σχεδίου δόμηση στις περιοχές Natura 2000 καταργούνται οι παρακάτω χρήσεις: εκπαιδευτήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, χώροι διοίκησης τοπικής κλίμακας, εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών.

3.5 Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο της Περιφέρειας Θεσσαλίας

Στα πλαίσια των Ν.2742/1999 (ΦΕΚ-207/Α΄/99) αρθ.8, Ν.4447/2016 (ΦΕΚ-241/Α΄/16) αρθ.13 παρ.4 και άλλων διατάξεων, εκπονήθηκε αναθεωρημένο το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ) της Περιφέρειας Θεσσαλίας με Α.Π.:ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/69722/1108 (ΦΕΚ/269/Α.Α.Π./15-11-2018).

Η Περιφέρεια Θεσσαλίας κατέχει θέση κεντροβαρική στον ελληνικό χώρο. Μέσω του Χωροταξικού πλαισίου στοχεύετε η ισορροπημένη, ολοκληρωμένη και αιεφόρος ανάπτυξη της Περιφέρειας, η υποστήριξη και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς, των πολιτιστικών και φυσικών πόρων, η χωροθέτηση οργανωμένων υποδοχέων, συρρίκνωση έως εξάλειψη της αυθαίρετης και άναρχης δόμησης, ανάπτυξη των μεταφορών και άλλων υποδομών (Εικόνα 48).

Το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης αναπτύσσεται στο Κεφάλαιο Γ΄ (αρθ.5), όπου αναφέρεται στις ευρύτερες χωρικές ενότητες που αφορούν ζώνες αγροτικών δραστηριοτήτων, εντατικής γεωργίας, τουρισμού και δεύτερης κατοικίας, ορεινού αναπτυσσόμενου τουρισμού, ανάπτυξης βιομηχανίας και ΑΠΕ. Το όρος Πήλιο θεωρείται Τοπίο Εθνικής Αξίας και ανήκει στη Ζώνη Τοπίου 1 «Ανατολικά Παράλια Θεσσαλίας» και είναι σημαντικός τουριστικός τόπος με παραδοσιακούς οικισμούς, με πολλές και αξιόλογες ακτές και τόπος με πολλούς βιότοπους και είδη. Δίνεται κατεύθυνση προς την ήπια τουριστική ανάπτυξη της περιοχής και όσον αφορά το ορεινό τμήμα του Πηλίου προωθείται η ανάδειξη και αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους σε συνδυασμό με τοπική οικονομία και την πολιτιστική και κοινωνική δραστηριότητα, με ιδιαίτερη βαρύτητα στην παραγωγή και προώθηση ποιοτικών τοπικών προϊόντων. Επικεντρώνεται επίσης στα χαρακτηριστικά των τουριστικών υποδομών, όπως τα καταλύματα, ως προς τα μορφολογικά χαρακτηριστικά, τους περιορισμούς κ.α., καθώς και τη χρονική διεύρυνση λειτουργίας του χιονοδρομικού κέντρου του Πηλίου για άλλες δραστηριότητες, όπως αναρρίχηση, ιππασία κ.α.

Στο Κεφάλαιο Δ΄, αρθ.10 αναπτύσσονται, ενδεικτικά, δράσεις διαχείρισης της ανάπτυξης της γεωργίας, της ανάδειξη τοπικών προϊόντων ποιότητας, την υποστήριξη της τοπικής επιχειρηματικότητας, τον περιορισμό – κατάργηση της δόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές και εκτός ορίων οικισμών για νέα τουριστικά καταλύματα και αύξηση της ελάχιστης επιφάνειας γηπέδου που απαιτείται και δημιουργία ζωνών με συμβατές χρήσεις. Στο Πήλιο ως γεωργική γη πρώτης προτεραιότητας ορίζονται οι ζώνες του Πηλίου που υπάρχουν δενδρώδεις καλλιέργειες, από Αγριά έως Κορόπη στον

Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο & η βιώσιμη ανάπτυξή του

Παγασητικό Κόλπο, από Δράκεια έως Νεοχώρι στο Κεντρικό Πήλιο και από Πουρί έως Μούρεσι στο Ανατολικό Πήλιο. Για τις ΑΠΕ ορίζεται ως Περιοχή Αιολικής Καταλληλότητας (ΠΑΚ), μεταξύ άλλων και το νότιο τμήμα του Δήμου Νοτίου Πηλίου.

Το Κεφάλαιο Δ', αναφέρεται, μεταξύ άλλων, στον χωρικό προσδιορισμό του παράκτιου και ορεινού χώρου του Πηλίου. Επιβάλλεται ομοιόμορφος αναπτυξιακός και χωρικός σχεδιασμός ανάλογα τα χαρακτηριστικά της περιοχής.

Για τα παράλια του Πηλίου της Π.Ε. Μαγνησίας, από τη μεριά του Αιγαίου πελάγους είναι περιοχή με «υψηλή ποιότητα περιβαλλοντικής αισθητικής» ως αποτέλεσμα της αρμονικής σχέσης «ανθρώπου-φύσης», που πρέπει να προστατευτεί με στόχο την αειφορία και την ανάπτυξη της τουριστικής ποιότητας και υποδομών καθώς και της Β' κατοικίας με υψηλές προδιαγραφές (αρθ.12, παρ.1Γ).

Τα παράλια του Παγασητικού κόλπου, υποενότητα του οποίου ανήκει στο Πήλιο (από Αγριά έως Τρίκερι), έχουν τα χαρακτηριστικά της παράκτιας περιοχής του Αιγαίου, με έντονη την επιρροή της πόλης του Βόλου (αρθ.12, παρ.1Δ).

Για τον ορεινό χώρο του Πηλίου (ενότητα Όσσας-Μαυροβουνίου-Πηλίου), στοχεύετε η ανάπτυξη των ορεινών περιοχών με κύρια χαρακτηριστικά την ύπαρξη παράκτιας ζώνης η οποία πρέπει να αναπτύσσεται σε συνδυασμό με τον ορεινό χώρο και την ύπαρξη της κεντρικής περιοχής του Πηλίου που ήδη είναι αναπτυγμένη (αρθ.12, παρ. 2Α).



Εικόνα 48: Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Θεσσαλίας

Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης

Πηγή: <https://www.government.gov.gr>

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 : Πολεοδομικό καθεστώς στο Πήλιο

4.1 Οικισμοί Πηλίου

Οι οικισμοί του Πηλίου συστήνουν κάποιες επιμέρους ομάδες χωριών και σε συνδυασμό με τη μορφολογία του εδάφους και το μικροκλίμα υποβάλλουν τη διαίρεση του Πηλίου σε τρεις περιοχές: στο Δυτικό, το Ανατολικό και το Νότιο Πήλιο, οι οποίοι εντάσσονται διοικητικά μετά τον Καλλικράτη στους Δήμους Νοτίου Πηλίου, Ζαγοράς-Μουρεσίου, ένα τμήμα του Δήμου Βόλου και ένα τμήμα του Δήμου Ρήγα Φεραίου.

Οι οικισμοί του Πηλίου διακρίνονται σε παραδοσιακούς και νέους οικισμούς και ακολούθως αναλύονται τα χαρακτηριστικά τους, καθώς και για την εκτός σχεδίου περιοχή γύρω από τους οικισμούς.

4.1.1 Παραδοσιακοί οικισμοί Πηλίου

Οικισμοί του Πηλίου χαρακτηρίστηκαν ως παραδοσιακοί με το Π.Δ./19-10-1978 (ΦΕΚ-594/Δ'/13-11-1978) *«Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών»* και σε συνδυασμό με το Π.Δ./10-03-1977 (ΦΕΚ-94/Δ'/01-04-1977) *«Περί καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών τινών του Ανατολικού Πηλίου»* και ακολούθησε το Προεδρικό Διάταγμα του Πηλίου, ΠΔ/11-6-1980 (ΦΕΚ-374/Δ'/4-7-80) *«Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών της περιοχής Πηλίου και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως εις αυτούς και εις την περιοχήν των διοικητικών ορίων των Δήμων ή Κοινοτήτων εντός των οποίων ανήκουν ούτοι»*. Στην κατηγορία των παραδοσιακών οικισμών του Πηλίου, υπάγονται όλοι οι οικισμοί, που περιλαμβάνονται στις ομάδες I, II και III του Π.Δ.11-6/4-7-80 (ΦΕΚ 374Δ'), όπως αυτό τροποποιήθηκε με το Π.Δ./17-4-97 (ΦΕΚ 383/Δ'/16-5-97) και ισχύει μέχρι σήμερα.

Σύμφωνα με τα άρθρα 1 και 2 του Π.Δ. 11-6/4-7-80 (ΦΕΚ 374 Δ') προκύπτουν οι όροι και οι περιορισμοί της δόμησης, καθώς και οι όροι αρτιότητας για τους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου. Σε αυτούς σύμφωνα με το άρθρο 4 του Δ/τος Πηλίου επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας και κοινωνικού εξοπλισμού, απαγορεύεται όμως κατά την κρίση της ΕΠΑΕ η κατασκευή οποιουδήποτε κτιρίου που θα προκαλεί απaráδεκτη όχληση στην περιοχή.

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

Οι περισσότεροι από αυτούς τους οικισμούς οριοθετήθηκαν με Αποφάσεις Νομάρχη (80 πράξεις οριοθέτησης οικισμών με απόφαση Νομάρχη μεταξύ 1986 – 1993) οι οποίες όμως δεν προχώρησαν σε Προεδρικό Διάταγμα. (ΣτΕ, Καλοβιδούρη Μ. κ.α., 2001)

Για τους οικισμούς Ανακασιάς, Άνω Βόλου, Αγίου Ονουφρίου, Άλλης Μεριάς, Μελισσατικών και Ζαγοράς δεν έχει γίνει οριοθέτηση διότι εντάσσονται στο ΓΠΣ Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου (ΓΠΣ 237/ΑΑΠ/4-11-2016).

Για την έκδοση οικοδομικής άδειας και για την βεβαίωση αρτιότητας σε κάθε οικισμό απαιτούνταν (μέχρι την έκδοση των αποφάσεων του ΣτΕ για το Πήλιο που θα εξεταστεί παρακάτω) η βεβαίωση Δημάρχου για οικόπεδο με πρόσωπο σε δημοτική οδό, εκτός αν προϋπήρχε της 2-7-1968 και ορίζεται από τις παρεκκλίσεις άρθρο 2 και οικοδομήσιμο με τις διαστάσεις που κατέχει, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Π.Δ. 11-6/4-7-80.

Οι παραδοσιακοί οικισμοί του Πηλίου είναι οι εξής (Παράρτημα, Συγκεντρωτικός Πίνακας 1, Καλοβιδούρη Μ. κ.α., 2001, Π.Δ./ 11-6/4-7-80):

- **Ομάδα Ι:** 1. Μακρινίτσα, 2. Βυζίτσα, 3. Πινακάτες
- **Ομάδα ΙΙ:** 1. Άγιος Βλάσιος, 2. Άγιος Γεώργιος Νηλείας, 3. Άγιος Δημήτριος, 4. Άγιος Λαυρέντιος, 5. Άγιος Ονούφριος, 6. Ανήλιο, 7. Άνω Βόλος, 8. Άνω Γατζέα, 9. Άνω Λεχώνια, 10. Αργαλαστή, 11. Αργυραίικα, 12. Άφησσοι, 13. Αφέτες, 14. Βένετο, 15. Δράκεια, 16. Ζαγορά, 17. Γλαφυρές (Κάπουρνα), 18. Καλαμάκι (Πρόπαν), 19. Κάλαμος, 20. Κανάλια, 21. Κατηγιώργης, 22. Κατηχώρι, 23. Κεραμίδι, 24. Κερασιά, 25. Κορώπη, 26. Κισσός, 27. Λαμπινού, 28. Λαύκος, 29. Λεφόκαστρο, 30. Λύρη, 31. Μακρυρράχη, 32. Μετόχι, 33. Μηλιές, 34. Μηλίνα, 35. Μούρεσι, 36. Νεοχώρι, 37. Νταμούχαρη, 38. Ξουρίχι, 39. Ξυνόβρυση, 40. Παναγία Τρικερίου, 41. Πορταριά, 42. Πουρί, 43. Προμύρι, 44. Σταγιάτες, 45. Συκή, 46. Τρίκερι, 47. Τσαγκαράδα, 48. Χορευτό, 49. Χόρτο
- **Ομάδα ΙΙΙ :** 1. Ανακασιά, 2. Αγία Κυριακή (Τρικερίου), 3. Αγία Παρασκευή (Δήμου Βόλου), 4. Αγριά, 5. Καλά Νερά, 6. Κάτω Γατζέα, 7. Κάτω Λεχώνια, 8. Πλατανιάς, 9. Πλατανίδα, 10. Μελισσάτικα, 11. Άλλη Μεριά, 12. Άγιος Ιωάννης.

4.1.2 Νέοι οικισμοί Πηλίου

Στην κατηγορία των νέων οικισμών υπάγονταν (μέχρι την έκδοση των αποφάσεων του ΣτΕ για το Πήλιο) όσοι οικισμοί δεν περιλαμβάνονται στις τρεις ομάδες (I, II και III) των παραδοσιακών οικισμών του Π.Δ./11-6/4-7-80 του Πηλίου και εντάσσονται στους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων που οριοθετήθηκαν με Απόφαση Νομάρχη σύμφωνα με το Π.Δ./24-4-85 (ΦΕΚ 181/Δ'/3-5-85) «*Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός ορίων και περιορισμών δόμησής τους*», άρθρα 1, 2, 3 και 4 που αφορά όλους τους οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων των επαρχιών του Βόλου. Πρόκειται για οικισμούς του Πηλίου που συστάθηκαν μεταξύ 1923 και 1983 και οι όροι και περιορισμοί της δόμησης αυτών των οικισμών ορίζονται από τα άρθρα 5, 6 και 7 του Π.Δ./24-4-85 (ΦΕΚ181/Δ'/3-5-85), όπως αυτό συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε από τα Π.Δ./14-2-87 (ΦΕΚ133/Δ'/23-2-87) και Π.Δ./25-4-89 (ΦΕΚ293/Δ'/16-5-89).

Το γεγονός ότι αυτοί οι νέοι οικισμοί βρίσκονται στο Πήλιο, θα πρέπει η διάταξη των κτιρίων, οι όγκοι και τα μορφολογικά στοιχεία τους να είναι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Π.Δ./11-6/4-7-80 και υπόκεινται σε έλεγχο από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ). (Υ.ΔΟΜ Βόλου)

Στους οικισμούς αυτούς απαγορεύεται, εντός των ορίων τους και εντός της ζώνης των 500μ. από τα όριά τους, η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης (άρθρ. 7 του Π.Δ./24-4-85).

Αυτοί οι οικισμοί είναι οι εξής (Παράρτημα, Συγκεντρωτικός Πίνακας 2):

- 1.Χάνια Δήμου Βόλου, 2.Καλλιθέα, 3.Μυριοβρύτη, 4.Μαλάκι, 5.Παλαιόκαστρο, 6.Βρόχια (Αγ. Λαυρεντίου), 7.Σερβανάτες, 8.Άγιος Μηνάς Κάτω Λεχωνίων, 9.Προφ. Ηλίας Αφετών, 10.Ζερβόχια, 11.Αγία Τριάς Αγ. Γεωργίου, 12.Σταυροδρόμι Μηλεών, 13.Παπά Νερό, 14.Άγιος Ανδρέας Λαύκου, 15.Κουκουλαίικα Λαύκου, 16.Μικρό, 17.Μαύρη Πέτρα, 18.Πηγές, 19.Ροδιά, 20.Καμάρι Κεραμιδίου, 21.Αγία Σοφία, 22.Γεροπλίνα, 23.Κόττες.

4.1.3 Οικισμοί με Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο

Στους οικισμούς με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο πόλης ισχύουν ότι ισχύει για τους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου (Υ.ΔΟΜ Βόλου).

Οι οικισμοί του Πηλίου που έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο πόλης είναι οι εξής (Παράρτημα, Συγκεντρωτικός Πίνακας 3, Καλοβιδούρη Μ. κ.α., 2001):

- Αγριά, Αργαλαστή, Καλά Νερά, Κανάλια, Κάτω Γατζέα, Κρυψάνα Κάτω Γατζέας, Κατηχώρι, Μηλίνα, Πλατανιάς Προμυρίου και Χορευτό Ζαγοράς.

Μόνο ο οικισμός της Κρυψάνας Κάτω Γατζέας έχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και έγκυρη οριοθέτηση με Προεδρικό Διάταγμα.

Επίσης στο Πηλίο Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων έχουν μόνο η Μακρινίτσα (ΣΧΟΟΑΠ Δ.Ε. Μακρινίτσας Δήμου Βόλου 275/ΑΑΠ/13-12-2016) και το Τρίκερι (ΣΧΟΟΑΠ ΔΕ Τρικεριού Δήμου Νοτίου Πηλίου 59/Δ'/25-02-2019). (ΥΔΟΜ Βόλου)

4.2 Μορφολογικά στοιχεία οικισμών του Πηλίου

Τα μορφολογικά στοιχεία των παραδοσιακών οικισμών περιγράφονται στο άρθ. 3 του Π.Δ./11-6-80(ΦΕΚ 374 Δ'), όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθ. 1 του Π.Δ./17-4-97 (ΦΕΚ 383/16-5-97) και είναι τα ακόλουθα:

1. Οι όγκοι των κτιρίων υποχρεωτικά πρέπει να ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα του περιβάλλοντος.

2. Η στέγη κατασκευάζεται υποχρεωτικά πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου και επιβάλλεται η κατασκευή της να είναι τετράκλινης ή πολυκλινης. Για τα βοηθητικά κτίσματα και προσκτίσματα εντός οικοπέδου δύναται να κατασκευάζεται μονόκλινη ή δίκλινη στέγη, μετά από τη σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ, με κλίσεις ανάλογα τα παραδοσιακά πρότυπα και όχι μεγαλύτερες από 40%. Η επικάλυψη της στέγης υποχρεωτικά γίνεται με σχιστόπλακες (πλάκες Πηλίου).

Για τους οικισμούς που ανήκουν στην ομάδα ΙΙΙ και για τους οικισμούς Άγιο Ονούφριο, Άνω Βόλο, Κατηχώρι, Αργαλαστή, Κάλαμο, Κανάλια, Λαμπινού, Λαύκος, Λεφόκαστρο, Λύρη, Μηλίνα, Ξυνόβρυση, Παναγία Τρικεριού, Προμύρι, Συκή, Τρίκερι, Χόρτο που ανήκουν στην ομάδα ΙΙ, επιτρέπεται η επικάλυψη της στέγης να γίνεται και με ρωμαϊκά ή βυζαντινά κεραμίδια.

3. Υποχρεωτικά η κατασκευή του κτιρίου πρέπει να ακολουθεί με τη σειρά την κατασκευή του φέροντος οργανισμού, την κατασκευή της στέγης και της επικεράμωσης αυτής και ακολουθούν οι τοίχοι πλήρωσης και οι λοιπές οικοδομικές εργασίες.

4. Στις όψεις των κτιρίων πρέπει να προσαρμόζονται στα παραδοσιακά πρότυπα του περιβάλλοντος ακολουθώντας τις εξής υποδείξεις.

5. Όλα τα κουφώματα στις όψεις του κτιρίου επιβάλλεται να είναι ξύλινα.

6. Ακολουθούν οι κατασκευές που επιτρέπονται:

α) Κλειστοί εξώστες – προεξοχές χώρων στον τελευταίο επιτρεπόμενο όροφο του κτιρίου και σε όλες τις όψεις του. Δύναται να έχει μέγιστο πλάτος 0,60μ. από τις όψεις του κτιρίου, ενώ το συνολικό του μήκος δεν μπορεί να υπερβαίνει το $\frac{1}{2}$ της περιμέτρου του ορόφου. Στο υπόλοιπο τμήμα του ορόφου που βρίσκεται η κλειστή προεξοχή επιτρέπεται προεξοχή έως 0,20μ πλάτος. Όλες οι παραπάνω προεξοχές προσμετρούνται στον συντελεστή δόμησης του οικοπέδου. Μικρές αποκλίσεις του ύψους επιτρέπονται μετά από έγκριση της ΕΕΑΕ.

β) Ανοικτοί εξώστες περιορισμένων διαστάσεων, μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ, για τους οικισμούς της ομάδας ΙΙΙ, οι οποίοι δεν προσμετρούνται στον συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

γ) Απαγορεύεται η κατασκευή ημιμπαιθρίων χώρων (εξώστες σε εσοχή) σε κτίρια που βρίσκονται στους οικισμούς των ομάδων ΙΙ και ΙΙΙ, εκτός των περιπτώσεων κατασκευής εξωστών σε πρόβολο για τους οποίους δεν απαιτείται η επιστέγαση, που αφορούν διώροφες κατοικίες νεοκλασικού ή αγροτικού τύπου. Απαγορεύονται οι γωνιακοί εξώστες σε εσοχή κ.α.

δ) Όταν στις όψεις υπάρχουν εξώστες σε πρόβολο η ελάχιστη απόσταση από όριο όμορων οικοπέδων ορίζεται σε 4,00μ.

ε) Τα κιγκλιδώματα των εξωστών ανοιχτών σε εσοχή ή σε πρόβολο δύναται να είναι ξύλινα απλής μορφής ή σιδερένια, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα και τα σχέδια των κιγκλιδωμάτων, των κουφωμάτων και των εξωστών καθορίζονται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας, που εκδίδετε μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ. Απαγορεύεται η τοποθέτηση υαλοπινάκων ή πλαστικών υλικών ως στοιχεία των κιγκλιδωμάτων (κύρια ή δευτερεύοντα).

στ) Επιτρέπεται στις ομάδες ΙΙ και ΙΙΙ των οικισμών, η κατασκευή εξωτερικής κλίμακας σε κτίριο, η οποία είναι συμπαγής, παράλληλη και σε επαφή με την όψη του, με μέγιστο ύψος 2,40μ. από τον περιβάλλοντα χώρο.

7. α) Στην ομάδα Ι των οικισμών, της παρ. 2 του αρθ.1 του ΠΔ/11-6-80 (ΦΕΚ-374/Δ/4-7-80) όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθ. 1 του Π.Δ./17-4-97 (ΦΕΚ 383/16-5-97), επιβάλλεται οι μαντρότοιχοι να κατασκευάζονται από εμφανή λιθοδομή και όχι επένδυση. Το μέγιστο ύψος των μαντρότοιχων ορίζεται στα 2,00μ, εκτός αν παράλληλα έχουν χρήση και τοιχίου αντιστήριξης, οπότε το ύψος μπορεί να υπερβεί τα 2,00μ, μετά από έγκριση της ΕΕΑΕ.

β) Επιβάλλεται η αυλόθυρα της κύριας εισόδου να είναι από ξύλο και σε περίπτωση που ο μαντρότοιχος έχει ύψος μεγαλύτερο του ενός μέτρου τότε επιβάλλεται να στεγάζεται με δίκλινη ή τετράκλινη στέγη.

8. Εγκαταστάσεις στους κοινόχρηστους χώρους, αναφέρουμε κάποιες όπως:

α) Κάθε έργο υποδομής των Οργανισμών (Δικτύων) Κοινής Ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ.) επιβάλλεται να είναι υπόγειο. Οι μετρητές ηλεκτρικού ρεύματος κλπ. Καθώς και κάθε στοιχείου των παροχών επιβάλλεται να γίνεται πρέπει σε μέρος των κοινοχρήστων που δεν προβάλλονται.

β) Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών ή διαφημίσεων. Επιτρέπεται η τοποθέτηση απλών επιγραφών, μόνο κατόπιν έγκρισης της ΕΕΑΕ ως προς τις διαστάσεις, τη μορφή και τη θέση. Οι επιγραφές πρέπει να αναγράφονται στην Ελληνική γλώσσα και επιτρέπεται η μετάφραση της Ελληνικής γλώσσας με την προϋπόθεση ότι τα ξενόγλωσσα γράμματα δεν υπερβαίνουν τα Ελληνικά σε μέγεθος.

γ) Επιβάλλεται η επικάλυψη των πλατειών και των οδών να πραγματοποιείται είτε με τους παραδοσιακούς τρόπους κατασκευής, είτε μετά την έγκριση της ΕΕΑΕ (όπου ΕΕΑΕ σήμερα αντιστοιχεί στην ΕΠΑΕ) με σύγχρονα υλικά κατασκευής.

δ) Επιτρέπεται, μόνο για τις ομάδες II και III των οικισμών και μετά από έγκριση της ΕΕΑΕ, η κατασκευή πετασμάτων μονόχρωμου υφάσματος μόνο στην περίπτωση κέντρων αναψυχής, καταστημάτων και χώρων παραμονής ατόμων.

9. Πριν την χάραξη κοινοτικής, επαρχιακής ή δημοτικής οδού, απαιτείται έγκριση από την ΕΕΑΕ, καθώς και η κοινοποίηση της μελέτης εγκαίρως στους αρμόδιους φορείς προς ενημέρωση.

10. Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν2300/95, στους οικισμούς του Πηλίου δεν επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης, είτε προέρχεται από την ίδια περιοχή είτε από την υπόλοιπη Ελλάδα. Με την Αποφ.Φ-31/2451/1858/3-5-76 Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (ΦΕΚ652/76), το Πήλιο είναι χαρακτηρισμένο ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

11. Δεν προσμετράτε στο συντελεστή δόμησης υπέργειος στεγασμένος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου έως 20τ.μ. το μέγιστο, ανά οικόπεδο άρτιο είτε κατά κανόνα, είτε κατά παρέκκλιση, με την προϋπόθεση ότι το οικόπεδο είναι προσπελάσιμο.

12. Σε οικόπεδα που υπάρχει δυνατότητα οδικής προσπέλασης και γίνεται ανέγερση νέας οικοδομής, επιβάλλεται η δημιουργία θέσεων στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο οικοπέδου σύμφωνα με τις διατάξεις της Αποφ.15-12-92 Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ167/Δ/93).

4.3 Επιτρεπόμενες χρήσεις στους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου

Σύμφωνα με το αρθ.4 του ΠΔ/11-6-80 (ΦΕΚ-374/Δ/4-7-80), επιτρέπεται εντός των ορίων των οικισμών η κατασκευή κτιρίων κοινωνικού εξοπλισμού και κοινής ωφέλειας, ενώ απαγορεύεται η ανέγερση οποιουδήποτε κτίσματος του οποίου η χρήση θα προκαλούσε όχληση στην περιοχή, κατά την κρίση της ΕΠΑΕ. Απαγορεύεται επίσης η χρήση των ακαλύπτων χώρων για απορρίμματα.

4.4 Δόμηση εκτός σχεδίου στο Πήλιο

Οι όροι δόμησης των γηπέδων που βρίσκονται στην εκτός σχεδίου περιοχή, δηλαδή που βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών που νομίμως προϋφίστανται του 1923 και εκτός ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων, καθορίζονται από το Π.Δ./6-10-78 (ΦΕΚ538Δ'/17-10-78), την τροποποίησή του με το Π.Δ./24-5-1985 (ΦΕΚ270/Δ'/31-5-85) και τον Ν.4759/20 (ΦΕΚ-245/Α'/09-12-2020) «*Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις*», Κεφάλαιο Γ' «*Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς*».

Οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης στο Πήλιο εφαρμόζονται σε συνδυασμό με το Π.Δ./11-6-80 (ΦΕΚ 374/Δ'/4-7-80) των παραδοσιακών οικισμών του Πηλίου και ειδικότερα τα άρθρα 3, 5, 6 και 8 αυτού, όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ./17-4-97 (ΦΕΚ383/Δ'/16-5-97). Κατά περίπτωση χρησιμοποιούνται οι όροι δόμησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ79/Α'/09-04-2012). (ΥΔΟΜ Βόλου)

Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι στην εκτός σχεδίου περιοχή σε γήπεδο 4 στρεμμάτων (αρτιότητα) η μέγιστη δόμηση για χρήση κατοικίας είναι 186 τ.μ., ενώ δύναται για μεγαλύτερα οικοπέδα να φτάσει το μέγιστο τα 200 τ.μ.. Επίσης, όπως θα δούμε στα επόμενα κεφάλαια, έχουν καταργηθεί όλες οι παρεκκλίσεις γηπέδων και διατηρήθηκε μόνο η αρτιότητα των 4 στρεμμάτων σε οποιοδήποτε δρόμο.

Στο αναθεωρημένο ΠΧΠ της Περιφέρειας Θεσσαλίας (κεφάλαιο Δ', αρθ.10 παρ.Β/2.3), για τις περιοχές τουρισμού - Β' κατοικίας, η περιοχή του Πηλίου κατατάσσεται στην κατηγορία Γ, όπου στοχεύετε η οργάνωση του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος για την ανάδειξη και αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των περιοχών του Πηλίου και ορίζει, στις εκτός σχεδίου περιοχές και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, για νέα τουριστικά καταλύματα αύξηση της ελάχιστης

επιφάνειας γηπέδου σε δέκα (10) στρέμματα και μέγιστη πυκνότητα 8, 9 και 10 κλίνες ανά στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων αντίστοιχα.

4.5 Δόμηση σε παραλιακές εκτάσεις στο Πήλιο

Σε παραλιακά οικόπεδα σε περιοχές εντός οικισμών και εκτός σχεδίου, η δόμηση κοντά στον αιγιαλό καθορίζεται κυρίως από τον Ν.2971/2001 (ΦΕΚ-285/Α/19-12-2001) «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» και τροποποιήσεις αυτού καθώς και άλλων νομοθετημάτων. Με το Ν. 2971/2001, ξεκίνησε η διαδικασία καθορισμού της ζώνης αιγιαλού και παραλίας και η πρόσβαση του κοινού σε αυτά πρέπει να είναι ελεύθερη.

Στην περιοχή του Πηλίου για τα γήπεδα που πρόκειται να οικοδομήσουν και είτε βρίσκονται εντός είτε εκτός οικισμού λαμβάνεται υποχρεωτικά υπ' όψη η γραμμή αιγιαλού και παραλίας η οποία είτε είναι καθορισμένη είτε προσωρινή. Η ζώνες αιγιαλού και παραλίας είναι κοινόχρηστα τμήματα τα οποία αποτελούν κατά κύριο λόγο δημόσια έκταση και για τις παραλίες απαιτείται διαδικασία απαλλοτρίωσης από το δημόσιο.

Στα παραλιακά οικόπεδα εντός των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, η γραμμή δόμησης ως προς τον αιγιαλό ορίζεται από το άρθρο 6 του Π.Δ./24-4-85 (ΦΕΚ-181/Δ'3-5-85), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε.

Στα παραλιακά οικόπεδα εντός παραδοσιακών οικισμών του Πηλίου η οικοδομική γραμμή τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον 15μ. από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού, σύμφωνα με το άρθρο 2, παρ.11 και 12 του Π.Δ./19-10-78 (ΦΕΚ-594/Δ'78) των παραδοσιακών οικισμών.

Απαγορεύεται η κατασκευή κτισμάτων και οποιαδήποτε άλλη κατασκευή στον αιγιαλό και την παραλία, όπου η δίοδος και η πρόσβαση πρέπει να υπάρχει ελεύθερη.

Βάσει νόμου στις εκτός σχεδίου περιοχές η ελάχιστη απόσταση, από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού, για κτίσματα ορίζεται στα 30 μέτρα, ενώ για ξενοδοχειακές μονάδες ορίζεται στα 50 μέτρα.

Με το αρθ.5, παρ.3 του Ν.4179/2013 επιτρέπεται στις «...τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες εντός σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, οι μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις εντός ΠΟΤΑ και οι κατοικίες εντός οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων, ύψους μέχρι και 7,50 μέτρα...», η δόμηση στα 30 μέτρα από τον αιγιαλό.

Δύναται να γίνει τακτοποίηση αυθαιρέτου εντός της ζώνης παραλίας, με την προϋπόθεση το κτίσμα να κατασκευάστηκε πριν τη δημοσίευση της χάραξης – οριοθέτησης του αιγιαλού στην εφημερίδα της κυβερνήσεως (Ν.4495/17).

4.6 Φορείς για την έκδοση άδειας στο Πήλιο

Φορείς που γνωμοδοτούν ή μπορεί να επιβάλλουν όρους δόμησης σε ένα ακίνητο για την οικοδόμηση στο Πήλιο είναι οι εξής:

- Η Υπηρεσία Δόμησης Βόλου.
- Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για χρήση κατοικίας και γραφεία – καταστήματα.
- Το Υπουργείο Πολιτισμού για ακίνητα που βρίσκονται πλησίον ιστορικού τόπου - ιστορικών κτιρίων – μνημείων κλπ, για παλαιά κτίρια και για αρχαιολογικούς τόπους.
- Το εμποροβιομηχανικό Επιμελητήριο για τις εμπορικές αποθήκες.
- Ο ΕΟΤ για τουριστικές εγκαταστάσεις.
- Η Διεύθυνση Αγροτικής Ανάπτυξης της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας για τα γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια.
- Το Υπουργείο Περιβάλλοντος για ακίνητα παραθαλάσσιων περιοχών, περιοχών φυσικού κάλους ή ιστορικών τόπων.
- Το Υπουργείο Παιδείας για εκπαιδευτήρια.
- Το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας για τα βιομηχανικά – βιοτεχνικά κτίρια.
- Τη ΔΕΗ για τη δόμηση σε αγροτεμάχια από τα οποία περνούν γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης ρεύματος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 : Αποφάσεις του ΣτΕ για το Πήλιο

5.1 Η δόμηση στο Πήλιο μετά την έκδοση των αποφάσεων 2887/2014 και 2888/2014 του ΣτΕ

Η έκδοση των όμοιων αποφάσεων του ΣτΕ 2887/2014 και 2888/2014 αφορά στη δόμηση οικοπέδων στην περιοχή του Πηλίου. Αφορά στη δόμηση εντός των οικισμών και στην εκτός σχεδίου περιοχή κατά την οποία απαγορεύεται η ανέγερση συγκροτημάτων κατοικιών επί οικοπέδου.

Για την περιοχή του (πρώην) Δήμου Μουρεσίου Ν. Μαγνησίας, εκδόθηκε η απόφαση 1605/16-4-2007 (ΦΕΚ182/ΑΑΠ/10-05-2007) του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Θεσσαλίας, που όριζε την σύνταξη ΣΧΟΟΑΠ για την περιοχή του δήμου. Σε συνέχεια αυτού δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως η 4558/16-10-2007 (ΦΕΚ 484/ΑΑΡ/5-11-2007) απόφαση του ΓΓΠ, κατά την οποία ανεστάλη για ένα εξάμηνο, με παράταση ενός ακόμη εξαμήνου, η έκδοση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση νέων κτιρίων με χρήση κατοικίας και ειδικά για συγκροτήματα κατοικιών, σε όλη την περιοχή του δήμου, προκειμένου να εκπονηθεί το ΣΧΟΟΑΠ, το οποίο ήδη είχε ξεκινήσει να υλοποιείται, ώστε να αποφευχθεί η επιβάρυνση του προστατευόμενου περιβάλλοντος του Πηλίου που προκαλείται από αυτές τις μορφές δόμησης είτε και από άλλες μορφές χρήσης που επίσης μπορεί να επιβαρύνουν εξίσου το περιβάλλον. Η ανωτέρω αναστολή έγινε σύμφωνα με το άρθ. 5 του Ν.2508/1997 και άρθ. 4 του Ν.1337/1983.

Μετά από προσφυγές που κατατέθηκαν στο ΣτΕ, σχετικά με τον έλεγχο της νομιμότητας πράξεων της διοίκησης που ανέστειλε την έκδοση οικοδομικών αδειών σε όλη την περιοχή εκπόνησης του ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Μουρεσίου, ακολούθησαν οι όμοιες υπ' αρ. 2887/14 και 2888/14 αποφάσεις του ΣτΕ. Το σκεπτικό των αποφάσεων ακολούθησε τους κανόνες (νομοθεσία) που διέπουν τη δόμηση τους παραδοσιακούς οικισμούς, κατά τα οποία όταν ανεγείρονται νέα κτίρια εντός παραδοσιακού οικισμού, πρέπει να εντάσσονται στο οικιστικό περιβάλλον σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα. Στους οικισμούς του Πηλίου, που έχουν χαρακτηριστεί παραδοσιακοί, συνίσταται η ανέγερση ενός και μόνο κτιρίου με χρήση κύριας κατοικίας και των βοηθητικών παραρτημάτων αυτών και όχι περισσότερων αυτοτελών κτιρίων κατοικίας το οποίο ακολουθεί το σύστημα διηρημένης ιδιοκτησίας, γεγονός που δεν ταυτίζεται με τα παραδοσιακά πρότυπα της περιοχής.

Για την ανάδειξη των ιστορικών, λαογραφικών, των ιδιαίτερων αρχιτεκτονικών, πολεοδομικών και αισθητικών στοιχείων των παραδοσιακών οικισμών και παράλληλα την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος εκδόθηκε το ΠΔ του Πηλίου, ορίζοντας περιορισμούς στη δόμηση και τις χρήσεις ακινήτων. Με το ΠΔ του Πηλίου επιτεύχθηκε η επιβολή όρων και περιορισμού της δόμησης, καθώς και ο καθορισμός των χρήσεων στην περιοχή, διαφορετικούς από αυτούς που προβλέπει ο ΓΟΚ/1973. Επίσης σύμφωνα με την 10977/16-5-1967 απόφαση του Υπουργού Προεδρίας Κυβερνήσεως (ΦΕΚ 352/Β'/31-5-1967), το δομημένο και φυσικό περιβάλλον του Πηλίου υπάγεται σε ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας. Το σκεπτικό των αποφάσεων του ΣτΕ επίσης αναλύει την απαγόρευση της ανέγερσης περισσότερων από μίας κατοικίας σε γήπεδα της περιοχής του Πηλίου, σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις του άρθ. 8 του ΠΔ/11-6-80 (ΦΕΚ-374/Δ/4-7-80) και του άρθ. 10 του Π.Δ./6-10-78 (ΦΕΚ-538/Δ/78) όπως αρχικά ίσχυε. Ακολουθώντας το ίδιο σκεπτικό οι αποφάσεις του ΣτΕ ορίζουν ότι η απόφαση 4558/16-10-2007 του ΓΓΠ Θεσσαλίας είναι νόμιμη περί αναστολής οικοδομικών αδειών και απαγορεύει πάγια και όχι προσωρινά την ανέγερση περισσότερων κατοικιών εντός ενός οικοπέδου, όπως ορίζεται στο ΠΔ του Πηλίου, για την περιοχή του Δήμου. Επομένως στην προστατευόμενη περιοχή του Πηλίου εντός οικισμών και εκτός σχεδίου απαγορεύεται η ανέγερση συγκροτημάτων κατοικιών σε γήπεδα και επί ενός γηπέδου επιτρέπεται η ανέγερση μιας και μόνο οικοδομής με χρήση κατοικίας και μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης τα 400 τ.μ. για τα εντός οικισμών οικόπεδα και τα 200τ.μ. για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα.

5.2 Η δόμηση των οικισμών στο Πήλιο μετά την έκδοση της απόφασης 568/2018 του ΣτΕ

Η έκδοση της απόφασης του ΣτΕ 568/2018 αφορά την δόμηση στους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου κατά την οποία απαγορεύεται η ανέγερση συγκροτημάτων κατοικιών επί οικοπέδου.

Εντός του παραδοσιακού οικισμού της Άνω Γατζέας Πηλίου εκδόθηκε οικοδομική άδεια που αφορούσε στην ανέγερση συγκροτήματος κατοικιών, κατά της οποίας έγινε προσφυγή στο ΣτΕ για την κατάργησή της. Το σκεπτικό της 568/2018 απόφασης κινήθηκε στο γεγονός ότι δεν επιτρέπεται η ανέγερση στο ίδιο οικόπεδο περισσότερων αυτοτελών κτιρίων κατοικίας με το σύστημα της διηρημένης ιδιοκτησίας (συγκρότημα κατοικιών) (ΣτΕ 2887-2888/2014 κ.α.) και σύμφωνα με το άρθρ. 24 του

Συντάγματος επιτυγχάνεται η λελογισμένη εκμετάλλευσή τους, στην περιοχή του Πηλίου η οποία τελεί υπό προστασία.

Από τη νομοθεσία που διέπει το Πήλιο (ΠΔ/11-6-1980) σχετικά με την προστασία των παραδοσιακών οικισμών, το παραδοσιακό πρότυπο δόμησης προβλέπει σε κάθε ιδιοκτησία την ανέγερση ενός και μόνο κτιρίου με χρήση κύριας κατοικίας και τυχόν βοηθητικών της κτιρίων, όπως παράσπιτο, φούρνο, αποθήκη κλπ..

Ο συντελεστής δόμησης υπολογίζεται κλιμακωτά και για τα κτίρια με χρήση κατοικίας υπολογίζεται ως εξής:

-για τμήμα οικοπέδου μέχρι 300τ.μ.: σ.δ. 0,80

-για τμήμα οικοπέδου από 300τ.μ. μέχρι 1000τ.μ.: σ.δ. 0,40

-για τμήμα οικοπέδου από 1000τ.μ. και άνω: σ.δ. 0,15

Ενώ η συνολική μέγιστη επιφάνεια ορόφων στο οικοπέδο για μία κύρια κατοικία και τα βοηθητικά της κτίρια, δεν μπορεί να υπερβεί τα 400τ.μ.

Έτσι η απόφαση αυτή επεκτείνεται σε όλους τους οικισμούς του Πηλίου βάσει των τελευταίων αποφάσεων του ΣτΕ.

5.3 Τα όρια των οικισμών του Πηλίου μετά την έκδοση της υπ'αρ. 1268/2019 απόφασης του ΣτΕ

Η έκδοση της απόφασης με αρ. 1289/2019 του ΣτΕ είναι η τελευταία από τις αποφάσεις που άλλαξαν το πολεοδομικό καθεστώς στο Πήλιο και αφορά την κατάργηση των ορίων όλων των οικισμών του Πηλίου και των επεκτάσεων αυτών, που είχαν οριοθετηθεί με πράξεις της διοίκησης και δεν προχώρησαν στην έκδοση Προεδρικών Διαταγμάτων.

Αυτή η απόφαση επήλθε μετά από συγκεκριμένη προσφυγή που αφορούσε την απόρριψη αίτησης που ζητούσε την ανάκληση των Αποφάσεων Νομάρχη οριοθέτησης οικισμών οι οποίοι δεν είχαν προχωρήσει σε έκδοση σχετικών Προεδρικών Διαταγμάτων. Αποτελεί απόφαση σταθμό με την οποία ακυρώνονται οι 80 εκδοθείσες Αποφάσεις Νομάρχη οριοθέτησης οικισμών του Πηλίου που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των ετών 1986 – 1993 και οι οποίες παύουν να ισχύουν. Αυτό θέτει αυτόματα όλους τους οικισμούς του Πηλίου παραδοσιακούς και νέους χωρίς όρια, λόγω του ότι η διοίκηση παράλειψε να προβεί στην νόμιμη ενέργεια ως όφειλε και αντιμετωπίζει συνολικά το θέμα των ορίων των οικισμών.

Έτσι αυξάνονται οι ευθύνες της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας (ΥΔΟΜ Βόλου, η οποία εξυπηρετεί όλους τους μικρότερους περιφερειακούς δήμους) για την έκδοση οικοδομικών αδειών σε αυτές τις περιοχές, γεγονός που δυσχεραίνει την αδειοδότηση οικοπέδων που τίθενται υπό αμφισβήτηση ως προς τη θέση τους (εντός ή εκτός οικισμού) που συμπαρασύρει την αρτιότητα και τους όρους δόμησης. Κατά την απόφαση του ΣτΕ, η διοίκηση οφείλει να εναρμονιστεί και να φροντίσει τη ορθότητα και νομιμότητα των πράξεών της.

Σύμφωνα με την απόφαση οι επεκτάσεις των οικισμών πρέπει να είναι περιορισμένοι και να πραγματοποιούνται όπου κρίνεται απολύτως αναγκαίο. Να τηρούνται οι διαδικασίες έκδοσης Προεδρικού Διατάγματος για όλους τους οικισμούς του Πηλίου και ακολούθως να εκπονούνται πολεοδομικές μελέτες και οι πράξεις εφαρμογής. Η αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία πρέπει να γνωμοδοτεί ως προς τα όρια των οικισμών και τη θέση του εκάστοτε ακινήτου σύμφωνα με τα στοιχεία των οικισμών που είχαν οριοθετηθεί πριν το 1923 (οικισμοί που υφίστανται προ της 16-8-1923). Επίσης σημειώνεται ότι δεν επιτρέπεται να γίνει επανακαθορισμός των ορίων των οικισμών βασισμένος στην ήδη σημερινή διαμορφωμένη κατάσταση μετά τον αρχικό καθορισμό τους, αλλά να καθοριστούν με πλήρη αιτιολογημένη πράξη που αφορά συγκεκριμένα στοιχεία που θα καθορίσουν τα νέα όρια των οικισμών. Επιπλέον εντός ορίων οικισμών δεν δύναται να συμπεριληφθούν οι μεμονωμένες κατοικίες αγροτικού τύπου που βρίσκονται έξω από τον συνεκτικό ιστό του οικισμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 : Ζητήματα πολεοδομικής εφαρμογής στο Πήλιο

6.1 Ζητήματα πολεοδόμησης στο Πήλιο

Μετά τις αποφάσεις του ΣτΕ, που αναλύθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο, προέκυψαν προβλήματα πολεοδόμησης στο Πήλιο στη διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών, αναθεωρήσεων, επισκευών στα υφιστάμενα κτίρια, καθώς και τη διαδικασία πράξεων τακτοποίησης αυθαιρέτων, νομιμοποίησης και άλλων ζητημάτων σχετικών με τη δόμηση στους οικισμούς όπου με την τελευταία με αρ. 1268/2019 απόφαση του ΣτΕ επήλθε ακύρωση των ορίων οικισμών που είχαν οριστεί μόνο με Αποφάσεις Νομάρχη. Ακολουθούν αναλυτικά τα προβλήματα που προέκυψαν:

6.1.1 Οικισμοί υφιστάμενοι προ του 1923

Οι οικισμοί του Πηλίου που υφίστανται προ της 16-8-1923 έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί με το ΠΔ 19-10-1978 (ΦΕΚ-594/Δ'/13-11-1978) και το ΠΔ/11-6-80 (ΦΕΚ-374/Δ/4-7-80). Οι οικισμοί αυτοί όπως υπήρχαν προ του 1923 και για όσους από αυτούς δεν υπάρχει ρυμοτομικό σχέδιο, στερούνται έγκυρης οριοθέτησης. Στο αρχείο της ΥΔΟΜ Βόλου υπάρχουν για τους περισσότερους οικισμούς από αυτούς τοπογραφικά σκαριφήματα με γραμμή οριοθέτησης και θεώρηση της Υπηρεσίας από τη δεκαετία του 1970, τα οποία χρησιμοποιούνταν από το Πολεοδομικό Γραφείο της Πρώην Νομαρχίας Μαγνησίας προκειμένου να διαπιστωθεί η θέση του οικοπέδου ως εντός ορίων οικισμού και την έκδοση των οικοδομικών αδειών, πριν τις οριοθετήσεις που έγιναν μεταγενέστερα με τις Αποφάσεις Νομάρχη. Οι ίδιες σκαριφηματικές οριοθετήσεις χρησιμοποιούνται μέχρι σήμερα για την υπόδειξη της κατά παρέκκλιση αρτιότητας γηπέδων που βρίσκονται εντός ζώνης των 500μ. από τα όρια των οικισμών προϋφιστάμενων του 1923, σύμφωνα με το αρθ. 1, παρ.2α του ΠΔ/24-5-1985 (ΦΕΚ270/Δ'/31-5-1985) που αφορά στην εκτός σχεδίου δόμηση.(ίδια έρευνα ΥΔΟΜ Βόλου ΤΠΣ)

6.1.2 Νέοι οικισμοί Πηλίου

Όσον αφορά τους νέους οικισμούς του Πηλίου, στην ΥΔΟΜ Βόλου δεν υπάρχουν στοιχεία πέραν αυτών των οριοθετήσεων που έγιναν το 1986 με τις επίμαχες αποφάσεις Νομάρχη.

1. Οι οριοθετήσεις αυτές δεν περιλαμβάνουν ξεχωριστή οριοθέτηση του συνεκτικού τμήματος που υπήρχε προ του έτους 1983, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στα άρθρα 83 και 84 του ΚΒΠΝ.

2. Στους περισσότερους οικισμούς δεν υφίσταται "κέντρο του οικισμού" προ του 1983, το οποίο να συγκεντρώνει τις κύριες κοινωνικές λειτουργίες, όπως πλατεία, εκκλησία, σχολείο, κοινοτικό κατάστημα, εμπορικές εγκαταστάσεις.

3. Οι επίμαχες αποφάσεις Νομάρχη, εκτός του καθορισμό των ορίων των οικισμών συμπεριλαμβάνουν και κατηγορίες του οικισμού κατά το αρθ. 81 του ΚΒΠΝ αλλά και τα όρια αρτιότητας των οικοπέδων και τους γενικούς όρους δόμησης, αρθ. 85 του ΚΒΠΝ.

Στις αποφάσεις του ΣτΕ έχει κριθεί ότι όχι μόνο οι οριοθετήσεις αλλά και ο καθορισμός των ορίων και περιορισμών δόμησης οικισμού με πληθυσμό έως 2000 κατοίκους αποτελεί ρύθμιση γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού και πρέπει να γίνεται με προεδρικό διάταγμα (ΣτΕ 3661/05 Ολομ. η οποία μνημονεύεται στην υπ'αρ. 1268/2019 απόφαση). Ως εκ τούτου θεωρουμένων ως άκυρων των αποφάσεων του Νομάρχη, οι οικισμοί που δημιουργήθηκαν μεταξύ 1923 και 1983 αποτελούν οικιστικά σύνολα χωρίς πολεοδομική υπόσταση "οικισμού". (ίδια έρευνα ΥΔΟΜ Βόλου ΤΠΣ)

6.1.3 Αυθαίρετη δόμηση

Με τον Ν.4495/2017 (ΦΕΚ-167/Α'/3-11-2017) «*Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις*», δίνεται η δυνατότητα τακτοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών για 30 χρόνια και υπό προϋποθέσεις παρέχεται η δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών (π.χ. υπόλοιπο συντελεστή δόμησης κ.α.), για αυθαιρεσίες που έχουν τελεστεί - εγκατασταθεί πριν την 28-7-2011 (άρθ. 96).

Στους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου η ένταξη αυθαιρέτων κατασκευών στο νόμο των αυθαιρέτων προς τακτοποίηση γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 116 του Ν.4495/17, όπου υποχρεωτικά μετά την υποβολή των δικαιολογητικών που ορίζονται στις παραγράφους 1, 10 και 11 του άρθρου 83, απαιτείται και υποβολή αίτησης στην επιτροπή αυθαιρέτων κατασκευών της παραγράφου 3. Η επιτροπή αυθαιρέτων εξετάζει τα δικαιολογητικά και με βάση τα μορφολογικά, αρχιτεκτονικά στοιχεία του αυθαιρέτου εντός του παραδοσιακού οικισμού, καθώς την αισθητική ένταξή του στο ευρύτερο δομημένο περιβάλλον, δύναται να επιβάλει την εκτέλεση

εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου σύμφωνα με τους ισχύοντες μορφολογικούς κανόνες (άρθρ. 107, παρ. 7) των οικισμών του Πηλίου. Μόνο μετά τη θετική κρίση της επιτροπής αυθαιρέτων και μετά αφού ενημερώσει το πληροφοριακό σύστημα ολοκληρώνεται η διαδικασία υπαγωγής (άρθρ.116, παρ.8).

Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους και στο πλησίον μνημείων που προστατεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3028/2002 (ΦΕΚ153/Α'/28-7-2002 «*Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς*» δύνανται να τακτοποιούνται μετά τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού και πριν την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4495/2017.

Για τις εκτός σχεδίου περιοχές του Πηλίου η ένταξη αυθαιρέτων κατασκευών στο νόμο των αυθαιρέτων προς τακτοποίηση γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 96 του Ν.4495/2017 χωρίς την υποχρέωση εξέτασης της δήλωσης από την επιτροπή αυθαιρέτων, όπως ισχύει για τους παραδοσιακούς οικισμούς.

Για τα αυθαίρετα που έχουν συντελεστεί μετά τις 28-7-2011 τα νέα αυθαίρετα αντιμετωπίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρ. 29, 81, 94 και τις ισχύουσες διατάξεις της περιοχής, όπως το Π.Δ./11-6-1980 του Πηλίου.

Το ΥΠΕΝ εξέδωσε εγκύκλιο με Α.Π.:οικ.ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/61939/2576/25-06-2021 με θέμα «*Οδηγίες για την εφαρμογή του άρθρου 116 του Ν.4495/17, όπως ισχύει*» και διευκρινίζεται ότι στην παράγραφο 3 της εγκυκλίου, «*Διαδικασία της παραγράφου 9^α του άρθρου 166*» και τις υποπαραγράφους α και β, αναφέρεται ότι στις περιπτώσεις περιοχών που υπάγονται σε διπλό χαρακτηρισμό προστασίας όπως για παράδειγμα «*Ιστορικοί Τόποι*» και «*Παραδοσιακοί Οικισμοί*» η δήλωση υπαγωγής εξετάζεται από το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ). Δηλαδή στις περιοχές και τα σημεία του όρους Πήλιο που αναφέρονται και ως «*Ιστορικός Τόπος*», και μόνο για αυτές τις περιπτώσεις, η εξέταση της υπαγωγής των αυθαιρέτων γίνεται από το ΚΕΣΑ, ενώ οτιδήποτε άλλο αφορά σε υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στους υπόλοιπους οικισμούς του Πηλίου εξετάζονται αποκλειστικά στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α. εκτελώντας χρέη της επιτροπής αυθαιρέτων) της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, όπως ορίζεται από το άρθρο 116 «*Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό*» του Ν.4495/2017.

6.2 Υπουργική οδηγία 19207/546/20 ΥΠΕΝ

Τα προβλήματα που ανέκυψαν μετά τις αποφάσεις του ΣτΕ και ειδικότερα μετά την υπ' αρ. 1268/2019 Απόφαση, οδήγησαν την Υπηρεσία Δόμησης Βόλου στην υποβολή ερωτημάτων στο αρμόδιο Υπουργείο και προχώρησε σε αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών μέχρι την έκδοση εγκυκλίου για τον τρόπο λειτουργίας της Υπηρεσίας ως προς την έκδοση αδειών. Έτσι ακολούθησε η Υπουργική οδηγία – εγκύκλιος, Εγκ-19207/546/20, του υφυπουργού Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος ΥΠΕΝ, η οποία ήρθε να καλύψει το κενό μέχρι τη νομοθετική ρύθμιση, σχετικά με την έκδοση οικοδομικών αδειών σε οριοθετημένους οικισμούς με τις διατάξεις του ΠΔ/24-4-85, (ΦΕΚ185/Δ'/3-5-85), κατά την οποία ζητείται να εφαρμόζονται τα παρακάτω:

6.2.1 Πολεοδομικό Καθεστώς

1. Για τα γήπεδα που βρίσκονται εντός των ακυρωμένων ορίων ισχύει το πολεοδομικό καθεστώς που ίσχυε πριν την οριοθέτηση. Συγκεκριμένα για τους οικισμούς που υφίστανται προ του 1923, για τους οποίους δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΠΔ/2-3-1981 (ΦΕΚ-138/Δ'/13-3-81), σύμφωνα με τις οποίες καθορίζονται οι προϋποθέσεις οικοδομικής ανάπτυξης εντός αυτών των οικισμών βάσει της παρεχόμενης από το άρθρο 9 του ΝΔ της 17-7/16-8-23 νομοθετικής εξουσιοδότησης.

Σύμφωνα με τη νομολογία του ΣτΕ (2029/78, 2033/78, 1060/85 κ.α), προηγείται έρευνα της Διοίκησης για το αν υφίσταται οικισμός και μόνο τότε εκδίδονται, κατά περίπτωση, οικοδομικές άδειες και εφόσον διαπιστωθεί ότι συντρέχουν οι πραγματικές προϋποθέσεις, *«εάν δηλαδή το υπό ανοικοδόμησιν γήπεδον βρίσκεται εντός των ορίων του διαμορφωμένου ήδη προ του έτους 1923 οικισμού»*. Η Διοίκηση μετά από σχετική έρευνα υποχρεούται να διαπιστώνει τα πραγματικά όρια αυτών των οικισμών (διαπιστωτική πράξη) για τη χορήγηση οικοδομικών αδειών (οι εγκύκλιοι 117/82 και 124/82 είναι σε ισχύ). Για τη διαπιστωτική πράξη ύπαρξης οικισμού προ του 1923 τα μόνα ουσιαστικά τεκμήρια είναι οι χάρτες, τα παλαιά συμβόλαια, οι απογραφές και η ύπαρξη κτισμάτων.

Το ίδιο ισχύει και για τα τμήματα των οικισμών έως των 2000 κατοίκων που δημιουργήθηκαν μετά το 1923 και πριν τις 4/3/1983.

Για τα υπόλοιπα γήπεδα τα οποία δεν διαπιστώνεται ότι βρίσκονται εντός του διαμορφωμένου πολεοδομικού ιστού του οικισμού, ισχύουν αποκλειστικά και μόνον οι διατάξεις του ΠΔ/24-5-1985 (ΦΕΚ-270/Δ'/31-5-85) που αφορά στις εκτός σχεδίου περιοχές.

2. Θεσπίζονται οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) που ορίζονται με Προεδρικό Διάταγμα σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.1337/83 γύρω από τα όρια των πόλεων και οικισμών, των οποίων το πλάτος υπολογίζεται γύρω από τα ακραία όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή του οικισμού προ του 1923, και σε καμία περίπτωση από την οριοθέτηση της ΖΟΕ δεν καθορίζεται το όριο του οικισμού, αφού αποτελεί ξεχωριστή κανονιστική πράξη.

3. Οι χρήσεις γης, οι οποίες είναι καθορισμένες με εγκεκριμένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ γύρω από τα όρια οικισμών που έχουν ακυρωθεί, εξακολουθούν να ισχύουν.

4. Οι «κοινόχρηστοι δημοτικοί δρόμοι» εντός των ορίων των οικισμών που ακυρώθηκαν και δεν εμπίπτουν στον πολεοδομικό ιστό που έχει διαμορφωθεί προ της 4-3-1983, μεταπίπτουν στην κατηγορία των εκτός σχεδίου αγροτικών ή ιδιωτικών δρόμων και διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

5. Η ζώνη των 500μ. του άρθρου 14 του Ν.Δ./17-7-23 δεν έχει εφαρμογή με το δεδομένο ότι τα όρια των οικισμών προ του 1923 δεν είναι θεσμοθετημένα (σχετικά τα υπ' αριθμ. 44370/2005 και 36399/14 έγγραφα της τέως ΔΟΚΚ).

6.2.2 Έκδοση αδειών

1. Σύμφωνα με την υπ' αρ. 1268/2019 απόφαση του ΣτΕ που αναφέρει ότι «*Το ακυρωτικό αποτέλεσμα της απόφασης αυτής δεν επηρεάζει την νομιμότητα ατομικών πράξεων εκδοθεισών κατ' εφαρμογή των επίμαχων κανονιστικών νομαρχιακών αποφάσεων*», επιτρέπεται η χορήγηση ή αναθεώρηση οικοδομικών αδειών οι οποίες είχαν εκδοθεί σε άρτια και οικοδομήσιμα οικοπέδα ως εντός ορίων οικισμών, για μόνο τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Όταν υφίσταται ολοκληρωμένος ο φέροντας οργανισμός επιτρέπονται οι εργασίες αποπεράτωσης των κτιρίων.
- Όταν για τις εργασίες που θα πραγματοποιηθούν γίνονται εντός του περιγράμματος της οικοδομής και δεν θα υπάρξει αύξηση του συντελεστή κάλυψης, του συντελεστή όγκου, πλην της αλλαγής χρήσης.

- Όταν δύναται να νομιμοποιηθούν οι εργασίες εντός του περιγράμματος της οικοδομής, χωρίς αύξηση του συντελεστή κάλυψης και όγκου της εγκεκριμένης άδειας.
- Όταν κρίνεται απαραίτητη η κατεδάφιση κτιρίου ή τμήματος αυτού μετά από απαραίτητες εγκρίσεις των αρμοδίων οργάνων όπως το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής κ.α.
- Για όλα τα παραπάνω δεν είναι απαιτείται η προσκόμιση πράξης χαρακτηρισμού ή η βεβαίωση από το Δασαρχείο.

2. Η έκδοση νέων οικοδομικών αδειών, στα τμήματα των ορίων που έχουν τεθεί εκτός οικισμού, θα γίνεται με βάση τη δόμηση εκτός σχεδίου καθώς και σχετικά με την αναθεώρηση οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί ως εντός παραδοσιακού οικισμού ενώ σήμερα τα οικοπέδα βρίσκονται εκτός ορίων, θα ακολουθούνται τα μορφολογικά στοιχεία των παραδοσιακών οικισμών και απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της περίπτωσης α της παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν.4495/2017 (ΦΕΚ 167/Α'/17).

3. Από την ΥΔΟΜ εκδίδεται διαπιστωτική πράξη που προσδιορίζει τη θέση του οικοπέδου - γηπέδου (εντός ή εκτός ορίων οικισμού) με βάση τη διαδικασία της εγκυκλίου 124/82. Η διαπιστωτική πράξη που εκδίδεται από την Υπηρεσία αναγράφεται στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη μελέτη για την έκδοση οικοδομικής άδειας.

4. Στην περίπτωση έκδοσης οικοδομικής άδειας, επιβάλλεται η σύνταξη νέου τοπογραφικού διαγράμματος όπου θα γίνεται αναφορά στα εξής: α) Το πολεοδομικό καθεστώς πριν την ακύρωση των ορίων οικισμών, β) η διαπιστωτική πράξη της ΥΔΟΜ που προσδιορίζει τη θέση του οικοπέδου μετά την ακύρωση των ορίων, γ) τα πολεοδομικά μεγέθη που ίσχυαν πριν την ακύρωση των ορίων και δ) τους όρους δόμησης σύμφωνα με το νέο πολεοδομικό καθεστώς

5. Με την 1268/2019 Απόφαση ΣτΕ οι οικοδομικές άδειες για τα οικοπέδα - γήπεδα εντός των ορίων οικισμών που ακυρώθηκαν, εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης αδειών της κατηγορίας 2 όπως ορίζεται στα άρθρα 36 και 38 του Ν.4495/2017, όπου απαιτείται έλεγχος της μελέτης για την έκδοση της οικοδομικής άδειας και μετά από αυτοψία από την αρμόδια ΥΔΟΜ.

6. Στην περίπτωση που σε προγενέστερο χρόνο έχει ανεγερθεί κτίριο με οικοδομική άδεια εντός ορίων οικισμού και σήμερα βρίσκεται εκτός ορίων οικισμού, επιτρέπεται η έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για εργασίες που γίνονται εντός του περιγράμματος του κτίσματος, όμως απαγορεύονται εργασίες μικρής κλίμακας στον ακάλυπτο χώρο του γηπέδου, από τη στιγμή που δεν εξασφαλίζεται η απαιτούμενη αρτιότητα με βάση τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Οι εργασίες

του άρθρου 30 του Ν.4495/2017 εκτελούνται κανονικά, για τις οποίες δεν απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ούτε οικοδομική άδεια.

6.2.3 Αυθαίρετα

1. Ο υπολογισμός σήμερα των προστίμων αυθαίρετων κατασκευών στις περιπτώσεις που διαπιστώνονται υπερβάσεις σε σχέση με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε ως εντός των ορίων οικισμού και με τα σημερινά δεδομένα βρίσκεται εκτός ορίων, ως τιμή ζώνης θα λαμβάνεται αυτή που αντιστοιχεί στον χρόνο που διαπιστώνεται η αντίστοιχη παράβαση, δηλαδή το πότε συντάχθηκε η έκθεση αυτοψίας, σύμφωνα με την παρ. 2 α του άρθρου 94 του Ν.4495/2017.

2. Για τα ετήσια πρόστιμα διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών που είχαν διαπιστωθεί παλαιότερα εντός οικισμών και σήμερα θεωρούνται εκτός των ορίων των οικισμών, ο τρόπος υπολογισμού τους θα γίνεται λαμβάνοντας ως τιμή ζώνης την αντίστοιχη του χρόνου υπολογισμού των προστίμων διατήρησης.

3. Οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν τελεστεί πριν την 28-07-2011 καθ' υπέρβαση οικοδομικής άδειας, η οποία έχει εκδοθεί ως εντός ορίων παραδοσιακού οικισμού και πλέον θεωρείται εκτός ορίων οικισμού, δύναται να υπαχθεί στον Ν.4495/2017 των αυθαιρέτων κατασκευών, για αναστολής επιβολής κυρώσεων, με το δεδομένο ότι θα εξετάζονται από την αρμόδια επιτροπή του άρθρου 116 που ορίζεται από τον ίδιο νόμο, για τον έλεγχο των μορφολογικών στοιχείων και κανόνων του συνόλου των κτιρίων και για την αισθητική ένταξή τους στο περιβάλλον, που ίσχυαν πριν την ακύρωση των ορίων οικισμών, με το δεδομένο ότι στις 28-07-2011 τα όρια των εν λόγω οικισμών ήταν σε ισχύ.

4. Οι αυθαίρετες κατασκευές με υπέρβαση κάλυψης, δόμησης ή όγκου σχετικά με οικοδομική άδεια που είχε εκδοθεί ως εντός ορίων οικισμού και σήμερα είναι εκτός ορίων, είτε έχουν κατασκευαστεί πριν είτε μετά την 28-07-2011, δύνανται να νομιμοποιηθούν εφόσον πληρούν τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής ή τις διατάξεις που ισχύουν σήμερα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.5 του άρθρου 29 και της παρ.5 του άρθρου 94 του Ν.4495/17.

6.3 Απόφαση υπ' αριθμ. 176/2023 του ΣτΕ

Κατόπιν καταγγελίας σχετικά με την δόμηση οικοπέδου σε περιοχή εκτός σχεδίου στην Πάτμο, το ανώτατο δικαστήριο εξετάζοντας την υπόθεση κατέληξε στην απόφαση υπ' αριθμ. 176/2023. Το Συμβούλιο της Επικρατείας αποφάσισε ότι για οικόπεδο που βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου με ελάχιστο εμβαδό των 4 στρεμμάτων υποχρεωτικά απαιτείται να έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο, ανεξάρτητα από το χρόνο που δημιουργήθηκε, για να μπορέσει να οικοδομηθεί το ακίνητο. Με αυτή τη νέα απόφαση του ΣτΕ περιορίζεται ακόμη περισσότερο η δυνατότητα οικοδόμησης ενός οικοπέδου που βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή και ισχύει για όλη τη χώρα.

Από το Σύνταγμα οι εκτός σχεδίου περιοχές προορίζονται για κτηνοτροφική, γεωργική, δασοπονική εκμετάλλευση και για αναψυχή του κοινού, και όχι για οικιστική ή τουριστική εκμετάλλευση. Αυτό συνεπάγεται ότι όταν επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η δόμηση η οποία γίνεται υπό αυστηρά πλαίσια, σε κάθε περίπτωση δεν πρέπει να καθίσταται ευχερέστερη η δόμηση. Η ερμηνεία του ΣτΕ που οδήγησε στην ως άνω απόφαση αφορά το συνδυασμό της περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 1 του Π.Δ./ 24/31-5-1985, όπου ορίζεται ο κανόνας της ελάχιστης αρτιότητας 4 στρεμμάτων των εκτός σχεδίου γηπέδων και της περίπτωσης β' της παρ. 1 του άρθρου 1 του Π.Δ./24-5/31-5-1985, που αναφέρεται σε γήπεδα με πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο και εξειδικεύεται στην αμέσως επόμενη διάταξη, στην οποία καθορίζονται λεπτομερώς οι προϋποθέσεις της εκτός σχεδίου δόμησης και με την οποία εφαρμόζεται συνδυασμένα, διατάξεις που προϋπήρχαν των άρθρων 10 παρ.1 και 23 παρ.3 του Ν.3212/2003 (ΦΕΚ-308/Α'/31-12-2003) «*Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων*».

Οι παραπάνω διαπιστώσεις ορίζουν ότι τα ακίνητα που δημιουργήθηκαν πριν τις 31-12-2003 δύναται να οικοδομηθούν μόνο όταν πληρούν την προϋπόθεση του ελάχιστου προσώπου σε κοινόχρηστο δρόμο.

Η απόφαση έχει άμεση εφαρμογή, γεγονός που οδήγησε σήμερα στην αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών που δεν πληρούν τις παραπάνω διαπιστώσεις της απόφασης του ΣτΕ.

Σημειώνεται επίσης ότι στην εκτός σχεδίου περιοχή έχουν καταργηθεί όλες οι παρεκκλίσεις που είχαν οριστεί και ίσχυαν για δύο (2) έτη (μεταβατικές διατάξεις) από την έναρξη ισχύος του Ν.4759/2020, (κατά τον οποίο παρέχονταν η δυνατότητα χορήγησης προέγκρισης οικοδομικής άδειας σε οικόπεδα εκτός σχεδίου κατά

παρέκκλιση και έχουν πρόσωπο σε αναγνωρισμένη κοινόχρηστη οδό, μέχρι την έγκριση ΤΠΣ ή ΕΠΣ).

Για να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ένα γήπεδο σήμερα που βρίσκεται εκτός σχεδίου πρέπει να έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο των οποίων ακολουθούν οι προϋποθέσεις:

- Σε γήπεδα με πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικούς ή Επαρχιακούς δρόμους, απαιτείται ελάχιστο εμβαδόν οικοπέδου 4.000τ.μ., ελάχιστο πρόσωπο 45μ. και ελάχιστο βάθος 50μ..
- Σε γήπεδα με πρόσωπο σε Δημοτικούς ή Κοινοτικούς δρόμους σύμφωνα με το ΠΔ/25-11/28-11-1929 και σε συνδυασμό με το ΠΔ/24-5/31-5-85, απαιτείται επίσης ελάχιστο εμβαδό 4.000τ.μ., ελάχιστο πρόσωπο 45μ. και ελάχιστο βάθος 50μ., όπου οι δρόμοι αυτοί να έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο (όπως να είναι υφιστάμενοι προ του 1923, ή κοινόχρηστοι με πράξεις της διοίκησης).
- Σε γήπεδα με πρόσωπο σε αγροτικούς δρόμους, οι οποίοι τεκμηριωμένα είναι υφιστάμενοι προ του 1923 και απαιτείται ελάχιστο εμβαδό 4.000τ.μ., ελάχιστο πρόσωπο 25μ.

6.5 Δίκτυο δρόμων στο Πήλιο

Το Εθνικό Οδικό Δίκτυο μετά την απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ με αρ. ΑΜΕΟ/ε/Ο/1308/15-12-95, κατατάχθηκε σε τρεις κατηγορίες το Πρωτεύον, Δευτερεύον και Τριτεύον. Σύμφωνα με αυτή τη απόφαση το οδικό δίκτυο στο Πήλιο ορίζεται ως Τριτεύον στο οποίο υπάγονται η Ε.Ο.(34) «Βόλος - Νεοχώρι - Τσαγκαράδα - Χορευτό» και η Ε.Ο.(34^α) «Βόλος - Πορταριά - Χορευτό». (Καλοβιδούρη Μ. κ.α., 2001)

Το Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας κατατάσσεται σε Πρωτεύον και Δευτερεύον. Στο Πήλιο το μεγαλύτερο τμήμα του ανήκει στο Πρωτεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο (Εικόνα 1, Παράρτημα). Επίσης στο δίκτυο των οδών υπάρχουν Δημοτικές ή Κοινοτικές οδοί χαρακτηρισμένοι με Απόφαση Νομάρχη για τις οποίες έχει εκδοθεί ΦΕΚ. Όλες οι υπόλοιπες οδοί εκτός σχεδίου θεωρούνται αγροτικοί και δεν υπάγονται σε καμία από τις προηγούμενες κατηγορίες. (Καλοβιδούρη Μ. κ.α., 2001)

Μετά την υπ' αριθμ. 176/2023 απόφαση του ΣτΕ έχει σταματήσει η έκδοση οικοδομικών αδειών αφού δεν είναι δυνατό να διαπιστωθεί η κοινοχρησία των οδών και

η απόδειξη αυτών έχει πολλές δυσκολίες, αφού δεν υπάρχει καταγεγραμμένο και επικυρωμένο οδικό δίκτυο. Αν οι αγροτικοί δρόμοι αποδεδειγμένα υφίσταντο πριν την έναρξη ισχύος του άρθρου 20 του Ν.Δ 17-7-1923(16-4-1924) (προ του 1923), τότε παρέχεται η δυνατότητα αναγνώρισης οδού με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (παλιά αρμοδιότητα Νομάρχη).

Σύμφωνα με το ΠΔ/24/31-5-1985 η έννοια του κοινοχρήστου δρόμου, θα καθοριστεί με Προεδρικό Διάταγμα σύμφωνα με το άρθρο 166 του Ν.4819/2021 (ΦΕΚ-129/Α'/23-7-2021) το οποίο αντικατέστησε την παρ. 15 του άρθρου 20 του Ν.3937/2011, χωρίς όμως να έχει εκδοθεί μέχρι σήμερα. Ο Ν.4819/21 ορίζει ότι απαιτείται σχεδιασμός για την ολοκλήρωση του χαρακτηρισμού του κοινόχρηστου οδικού δικτύου, ο οποίος πραγματοποιείται από τον δήμο με την εποπτεία του ΥΠΕΝ, είτε από το ίδιο το Υπουργείο. Μετά την ολοκλήρωση της καταγραφής και σύμφωνα την εφαρμογή της παρ. 1α του άρθρου 1 του Π.Δ./24-31.5.1985 (ΦΕΚ270Δ') εκδίδεται το Προεδρικό Διάταγμα.

Για τη δρομολόγηση του χαρακτηρισμού των κοινοχρήστων δρόμων στις εκτός σχεδίου περιοχές εκδόθηκε η Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/53355/1219/2022 (ΦΕΚ 2671/Β/31-05-2022) με την οποία ορίζονται τα κριτήρια και οι προδιαγραφές για τον τρόπο σύνταξης μελέτης για την καταγραφή του οδικού δικτύου που υπάρχει.

Ανάλογα τον χαρακτηρισμό της οδού ως Εθνική, Επαρχιακή ή Δημοτική, για οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σε τέτοιες οδούς θα πρέπει να ορίζεται η απόσταση του κτίσματος σε 15 έως 60 μέτρα απόσταση από τον άξονα της οδού. (ΥΔΟΜ Βόλου ΤΠΣ)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 : Συμπεράσματα – Προτάσεις

7.1 Συμπεράσματα

Σύμφωνα με το πάγιο σκεπτικό των αποφάσεων του ΣτΕ, εντός χαρακτηρισμένου παραδοσιακού οικισμού τα νέα κτίρια που ανεγείρονται πρέπει να εντάσσονται στα οικιστικά και παραδοσιακά πρότυπα της περιοχής, καθώς και να εναρμονίζονται στο οικιστικό περιβάλλον. Πρέπει ο σχεδιασμός ως προς η μορφή και τις αναλογίες των όγκων τους να συνάδουν με τους πολεοδομικούς κανόνες και το δίκαιο, κατά τα οποία κάθε νέο οικοδόμημα πρέπει εντάσσεται αρμονικά στο οικιστικό και φυσικό περιβάλλον και να ικανοποιεί τις αισθητικές απαιτήσεις.

Με τις αποφάσεις 2887/2014, 2888/2014 και 568/2018 του ΣτΕ, για τους χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου, ορίστηκε ότι για τη χρήση κατοικίας εντός του οικισμού, επιτρέπεται σε ένα οικόπεδο μιας ιδιοκτησίας η ανέγερση ενός και μόνο κτιρίου κύριας κατοικίας και τυχόν βοηθητικών παραπηγμάτων της (όπως αποθήκη κ.α.) και όχι περισσότερων αυτοτελών κτιρίων κατοικίας σε ένα οικόπεδο, στο οποίο δεν επιτρέπεται η σύσταση με το σύστημα διηρημένης ιδιοκτησίας, επειδή δεν ακολουθεί το παραδοσιακό πρότυπο της περιοχής του Πηλίου.

Το πρόβλημα που προκύπτει είναι ότι έχουν αγοραστεί πολλά οικόπεδα για οικοδόμηση στο Πήλιο πολύ πριν τις αποφάσεις του ΣτΕ και δεν μπορούν να αξιοποιηθούν από τους ιδιοκτήτες του αν είναι πάνω από ένας. Σε περίπτωση δε συνιδιοκτησίας οικοπέδου που είχε καθοριστεί με το σύστημα διηρημένης ιδιοκτησίας (οριζόντια ή κάθετη), αν ένας από τους ιδιοκτήτες είχε προχωρήσει στην κατασκευή κατοικίας με οικοδομική άδεια, τότε αυτόματα αφαιρείται από τους υπόλοιπους τελείως το δικαίωμα δόμησης του μεριδίου τους στο οικόπεδο.

Σ' αυτή την περίπτωση υπάρχει και ένα ακόμη ηθικό ζήτημα που προκύπτει, όταν οι γονείς επιθυμούν να δώσουν κληρονομιά στα παιδιά τους την ιδιοκτησία τους και καλούνται να επιλέξουν σε ποιο παιδί θα αφήσουν την περιουσία τους "αδικώντας" χωρίς να το θέλουν κάποιο από αυτά, ιδιαίτερα όταν είναι ιδιοκτήτες μεγάλου οικοπέδου, όπου η δόμηση για μία κατοικία με τα παραπήγματά της μπορεί να φτάσει τα 400τ.μ..

Διαπιστώνουμε ότι με την αποτροπή της συνιδιοκτησίας στο ίδιο οικόπεδο αυτόματα προκαλείται διάχυση των κτισμάτων μέσα στους οικισμούς, γεγονός που έρχεται σε αντίθεση με αυτό που επιδιώκει μέχρι τώρα με τις αποφάσεις του το ΣτΕ, δηλαδή την

οριοθέτηση των παραδοσιακών οικισμών με Π.Δ. στα όρια που υπήρχαν πριν το 1923. Παρατηρώντας τα δημογραφικά στοιχεία των οικισμών του Πηλίου, ως προς το μόνιμο πληθυσμό του, βλέπουμε τη μείωση που έχει υποστεί μεταξύ του 2011 - 2021. Αυτό το γεγονός πιθανώς να σημαίνει ότι (εκτός από παράγοντα των θανάτων) με τη μείωση του δικαιώματος της συνιδιοκτησίας και γενικότερα της αξιοποίησης των οικοπέδων στο Πήλιο, ο πληθυσμός εγκαταλείπει τα χωριά, ίσως για αναζήτηση καλύτερων τρόπων διαβίωσης. Ενισχύεται δηλαδή η αραιή δόμηση μες τους οικισμούς, αφού η πιθανότητα να εξαντλήσει κάποιος τα τετραγωνικά που δικαιούται να δομήσει επί του οικοπέδου είναι πολύ μικρή, λόγω του ότι το κόστος είναι μεγάλο για να οικοδομηθούν και να αξιοποιηθούν τόσα τετραγωνικά από έναν και μόνο ιδιοκτήτη.

Αυτό είναι ένα σημείο που πρέπει να επισημάνουμε, στο οποίο πρέπει να δοθεί προσοχή και με νόμιμες και κατάλληλες ενέργειες να διευθετηθεί.

Το ήδη μεγάλο πρόβλημα στην περιοχή του Πηλίου έρχεται να επιταθεί και από την κατάργηση των ορίων οικισμών με την υπ' αριθμ. 1268/2019 απόφαση του ΣτΕ όπου μέχρι σήμερα δεν έχει γίνει ανάθεση μελέτης οριοθέτησης των οικισμών του Πηλίου, όπως έχει εξαγγελθεί. Το ΣτΕ σε όλες τις αποφάσεις του αναφέρεται σε μελέτες και εισηγήσεις που προηγήθηκαν των ΠΔ του Πηλίου και κατά την άποψή μου οι μελλοντικές του αποφάσεις θα διατηρηθούν στο ίδιο σκεπτικό. Οι οικισμοί μετά την 1268/2019 απόφαση του ΣτΕ αντιμετωπίζονται πλέον διαφορετικά. Ελάχιστοι οικισμοί έχουν εγκεκριμένα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ενώ αναμένεται η διαδικασία της εκ νέου οριοθέτησης του συνόλου των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων με Προεδρικά Διατάγματα, καθόσον οι σχετικές αποφάσεις οριοθέτησης του οικείου Νομάρχη κρίθηκαν παράνομες. Με αυτή την τελευταία απόφαση του ΣτΕ για το Πήλιο διογκώθηκε το πρόβλημα της δόμησης και της αρτιότητας των οικοπέδων.

Για παράδειγμα αν ιδιοκτήτης αγόρασε πριν 10 χρόνια οικόπεδο που ορίζονταν ως εντός ορίων παραδοσιακού οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο, αλλά δεν το αξιοποίησε εκδίδοντας οικοδομική άδεια, πριν την έκδοση της απόφασης του ΣτΕ, σε περίπτωση που πλέον επιθυμεί να οικοδομήσει πρέπει να συντάξει, με μηχανικό, από την αρχή νέο τοπογραφικό του οικοπέδου και μετά από αυτοψία της ΥΔΟΜ για την έκδοση διαπιστωτικής πράξης, να δει αν η ιδιοκτησία του βρίσκεται εντός ή εκτός οικισμού. Δηλαδή αν το οικόπεδο θεωρηθεί εκτός οικισμού και είναι λιγότερο από 4 στρέμματα, αυτόματα χάνει την αρτιότητά του και δεν δύναται να οικοδομηθεί επειδή άλλαξαν οι όροι δόμησης. Έχουμε λοιπόν υποβάθμιση της αξίας του ακινήτου που ενώ

θεωρούνταν εντός οικισμού, τώρα βρίσκεται εκτός οικισμού και δεν μπορεί να αξιοποιηθεί.

Επιπλέον με αυτή την απόφαση όλοι οι νέοι οικισμοί του Πηλίου, που αναλύσαμε στο κεφάλαιο 4.1.2, καταργούνται και η περιοχή θεωρείται όλη εκτός σχεδίου με τους όρους δόμησης που τη διέπουν και τα μορφολογικά στοιχεία του Πηλίου. Σε αυτή την περίπτωση καταλαβαίνουμε ότι όλοι αυτοί οι ιδιοκτήτες βρίσκονται σε μία ιδιοκτησιακή ομηρία με αβέβαιο μέλλον, μειώθηκε η αγοραστική αξία του ακινήτου τους και οι δυνατότητές τους είναι περιορισμένες έως ελάχιστες.

Βλέπουμε λοιπόν ότι η δόμηση στους οικισμούς του Πηλίου έχει απαγορευτεί με οριζόντιο τρόπο και επιτρέπεται μόνο με διαπιστωτική πράξη από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, η οποία αποτελεί παρωχημένο τρόπο πολεοδομικής απόδειξης που δεν εναρμονίζεται με τα σύγχρονα πολεοδομικά εργαλεία. Η διαπιστωτική πράξη δεν αποτελεί εργαλείο χωρικού σχεδιασμού και δεν λαμβάνει υπ' όψη του σύγχρονους όρους της βιώσιμης ανάπτυξης.

Με έκδοση των αποφάσεων του ΣτΕ 2887/2014 και 2888/2014 αφορά στη δόμηση οικοπέδων στην εκτός σχεδίου περιοχή του Πηλίου κατά την οποία απαγορεύεται η ανέγερση συγκροτημάτων κατοικιών επί οικοπέδου και την τελευταία απόφαση 176/2023 του ΣτΕ για την δόμηση στις περιοχές εκτός σχεδίου, που καταργεί τις παρεκκλίσεις των οικοπέδων και υποχρεώνει την αρτιότητα των οικοπέδων να ορίζεται άνω των 4αρων στρεμμάτων και να έχουν «πρόσωπο» σε πολεοδομικά αναγνωρισμένη κοινόχρηστη οδό, ολοκληρώνεται το σύνολο των περιορισμών δόμησης που ορίζουν την εκτός σχεδίου δόμηση στο Πήλιο.

Στην περίπτωση του Πηλίου είναι πολύ δύσκολο να διαπιστωθεί η κοινοχρησία των οδών αφού δεν υπάρχει καταγεγραμμένο και επικυρωμένο οδικό δίκτυο. Με Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 2671/Β/31-05-2022) ορίστηκε η δρομολόγηση του χαρακτηρισμού των κοινοχρήστων δρόμων στις εκτός σχεδίου περιοχές και την καταγραφή του οδικού δικτύου που υπάρχει, όμως αυτό είναι κάτι που θα αργήσει να πραγματοποιηθεί στα επόμενα χρόνια, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες να μην ορίζουν το μέλλον της ιδιοκτησίας τους. Για την έλλειψη καταγραφής του υπάρχοντος οδικού δικτύου ανά δημοτική ενότητα, το 2022 καθορίστηκαν, με απόφαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, οι προδιαγραφές για την καταγραφή του υφιστάμενου οδικού δικτύου στους δήμους όλης της χώρας, αλλά για την εκπόνηση των μελετών και τη χρηματοδότησή τους δεν έχει καθοριστεί ακόμη το πλαίσιο κάτω από το οποίο θα

πραγματοποιηθούν. Οι μικροί δήμοι δεν έχουν την απαραίτητη δυναμική για να πραγματοποιήσουν αυτές τις μελέτες και δεν εμφανίζεται να έχει ολοκληρωθεί η καταγραφή του οδικού δικτύου μέχρι το 2027, με αποτέλεσμα η δόμηση στην εκτός σχεδίου περιοχή, σύμφωνα με του περιορισμούς που υπάρχουν, να εξαλειφθεί.

Ο αιγιαλός και η παραλία ανήκει στην κατηγορία των κοινοχρήστων χώρων, με μόνη διαφορά ότι ο αιγιαλός είναι δημιούργημα της φύσης ενώ η παραλία προϊόν πολιτειακής πράξης και δημιουργείται με διοικητική πράξη. Αυτό σημαίνει ότι η παραλία για να περιέλθει στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου και να γίνει κοινόχρηστη είναι απαραίτητη η κίνηση και ολοκλήρωση της απαλλοτριωτικής διαδικασίας, που ακόμη σε πολλές περιοχές του Πηλίου δεν έχει ολοκληρωθεί. Υπάρχει νομοθετική ρύθμιση (Ν.4179/13) όπου για τουριστικές εγκαταστάσεις με μικτή χρήση μπορούν να ανεγερθούν κτίρια σε απόσταση 30 μέτρων από τον αιγιαλό από τα 50 μέτρα. Αφορά τουριστικές κατοικίες εντός τουριστικών εγκαταστάσεων που εξομοιώνονται με τις απλές κατοικίες για τις οποίες ισχύουν τα 30 μέτρα από τον αιγιαλό στην εκτός σχεδίου περιοχή. Στην περιοχή του Πηλίου η ΥΔΟΜ εγκρίνει το δυσμενέστερο δηλαδή τα 50 μέτρα λόγω της νομοθεσίας που διέπει την περιοχή. Τελικά παρατηρούμε την τάση να γίνονται εξαιρέσεις στην πολεοδομική και περιβαλλοντική νομοθεσία προκειμένου να εξασφαλιστεί η δόμηση σε μία συγκεκριμένη μερίδα επενδυτικών προϊόντων, αγνοώντας την επιβάρυνση του περιβάλλοντος όπως για παράδειγμα την άνοδο της στάθμης της θάλασσας και πλημμυρικά φαινόμενα που μπορεί να προκύψουν, όπως αυτά που έλαβαν χώρα το Σεπτέμβρη – Οκτώβρη του 2013 στο Πήλιο.

Οι νέες πολεοδομικές και χωροταξικές διατάξεις, που ισχύουν για την εκτός σχεδίου δόμηση, σε συνδυασμό με τα όρια των περιοχών Natura, τα όρια του αιγιαλού – παραλίας και τους δασικούς χάρτες περιόρισαν τη δυνατότητα δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές, κυρίως όσον αφορά την ανέγερση κατοικιών από ιδιώτες. Αντίθετα το κράτος θέσπισε νομοθετικές διατάξεις, που παρέχουν τη δυνατότητα ανέγερσης μεγάλων τουριστικών μονάδων, φωτοβολταϊκών πάρκων και ανεμογεννητριών σε περιοχές που βρίσκονται εκτός σχεδίου, στα πλαίσια της ανάπτυξης. Στο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Θεσσαλίας (2018) επιτρέπεται η δόμηση για τα ξενοδοχεία σε οικόπεδο άνω των 10 στρεμμάτων. Επίσης ορίζεται το Νότιο Πήλιο ως περιοχή κατάλληλη για τοποθέτηση ανεμογεννητριών, που σαφώς και είναι ένα μέσο αξιοποίησης της αιολικής ενέργειας αλλά έρχεται σε αντίθεση με την ενσωμάτωσή του στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον της περιοχής του Πηλίου που τόσο πολύ

επιθυμούν να διαφυλάξουν οι τελευταίες αποφάσεις του ΣτΕ, το οποίο είναι χαρακτηρισμένος ως τόπος ιστορικός και ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Το πολεοδομικό πλαίσιο σύμφωνα με το οποίο λειτουργούσε το Πήλιο κυρίως εντός οικισμών αλλά και εκτός σχεδίου, έχει καταργηθεί πολυεπίπεδα από τις αποφάσεις του ΣτΕ. Αυτό δημιουργεί αυτομάτως θέματα νομικής ασάφειας, αφήνει το χώρο χωρίς ρύθμιση και υπάρχει κίνδυνος αλλοίωσης της φυσιογνωμίας της περιοχής. Πάγια, η ασαφής νομοθεσία ελκύει την αυθαιρεσία και αυξάνει τα αυθαίρετα, αφού συσσωρεύονται ανάγκες για δόμηση οι οποίες δεν μπορούν να ορισθούν βάση ενός ξεκάθਾਰου θεσμικού πλαισίου, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες να εφευρίσκουν πλάγιους τρόπους να ικανοποιήσουν τις στεγαστικές ή επενδυτικές τους ανάγκες. Τα τελευταία χρόνια υπάρχει παράνομη οικοδομική δραστηριότητα στο Πήλιο και οι καταγγελίες για αυθαίρετη δόμηση έχουν αυξηθεί. Οι περισσότεροι ιδιοκτήτες, που αυθαιρετούν, αγνοούν ότι τα πρόστιμα αυθαιρέτων κατασκευών είναι μεγάλα αν το αυθαίρετο έχει συντελεστεί μετά τις 28-7-2011 και ότι επισύρει ποινικές ευθύνες.

Στο Πήλιο υπάρχει περιορισμένη νόμιμη οικοδομική δραστηριότητα τα τελευταία χρόνια. Οι συνθήκες της δόμησης των οικοπέδων εντός οικισμών και εκτός σχεδίου έχουν δυσκολέψει σε τέτοιο βαθμό που αυτόματα μειώνεται η αγοραία αξία της γης, από τη στιγμή που δεν μπορεί να αξιοποιηθεί με το καθεστώς που υπήρχε πριν τις αποφάσεις του ΣτΕ. Αυτό το γεγονός δρα αποτρεπτικά για περαιτέρω οικιστική και οικονομική ανάπτυξη της περιοχής, καθώς άλλαξε το καθεστώς των τιμών και δεν συμφέρει η πώληση αυτή τη χρονική περίοδο οικοπέδων που η αγοραία αξία του ήταν μεγαλύτερη από την αντίστοιχη σημερινή. Επικρατεί μεγάλη ανασφάλεια σε υποψήφιους αγοραστές ακινήτων και επενδυτές στο Πήλιο, επειδή φοβούνται ότι μπορεί να χάσουν τα χρήματα που θα δώσουν για την αγορά ενός οικοπέδου – ακινήτου.

Παρατηρούμε ότι οι αποφάσεις του ΣτΕ στηρίχτηκαν πάνω στο Προεδρικό Διάταγμα του Πηλίου και σ' ένα παλαιό νομικό πλαίσιο το οποίο πρέπει να σχεδιαστεί από την αρχή και να αναθεωρηθεί από τη στιγμή που οι συνθήκες και ανάγκες της περιοχής συνεχώς μεταβάλλονται και σήμερα είναι εντελώς διαφορετικές από ότι το 1980. Τα προεδρικά διατάγματα, οι πολεοδομικοί νόμοι και η νομολογία του ΣτΕ δημιουργούν πολλές ανατροπές στους όρους δόμησης. Γίνεται προσπάθεια με

αποσπασματικά νομοθετήματα να βελτιωθούν οι κανόνες για τη δόμηση, όμως η οργάνωση χρήσεων γης και η προστασία του περιβάλλοντος παραμένουν άλυτα ζητήματα και εμποδίζουν τη βιώσιμη και αναπτυξιακή πορεία της χώρας. Όταν υπάρχουν συγκεκριμένες χρήσεις γης και όροι δόμησης, εξασφαλίζεται η ασφάλεια για έναν επενδυτή ώστε να καθορίσει το χώρο και τις συνθήκες της επένδυσής του.

Το σημαντικότερο συμπέρασμα που προκύπτει είναι ότι από την παραπάνω καταγραφή και ανάλυση των νομοθετημάτων προκύπτει πολυπλοκότητα στην εφαρμογή και τήρηση των κανόνων για την προστασία της αρχιτεκτονικής – πολιτιστικής κληρονομιάς του Πηλίου και υπάρχει τάση προς την αυθαιρεσία. Οι φορείς που εμπλέκονται είναι πολλοί και είναι απαραίτητος ο θεσμικός εκσυγχρονισμός έτσι ώστε να λειτουργούν κάτω από ένα πλαίσιο νόμου όπου θα υπάρχει οριζόντιος συντονισμός προκειμένου να οδηγηθεί η περιοχή σε βιώσιμη ανάπτυξη.

7.2 Προτάσεις

Μέσα από τις ιστορικές αναφορές του Πηλίου είδαμε ότι οι μορφές των οικισμών άλλαζαν ανάλογα τις συνθήκες και τις ανάγκες που υπήρχαν στην περιοχή. Στα μέσα 18^{ου} μέσα 19^{ου} αι. η πηλιορείτικη αρχιτεκτονική βρίσκεται στην ακμή της και συνοδεύεται από πλήρη εξοπλισμό των σπιτιών, κατοίκησης, οικοτεχνίας, προβολής και άμυνας.

Μετά τη δεκαετία του 1970 επιχειρήθηκε, μέσα από το έως τότε νομοθετικό πλαίσιο, να διασφαλιστεί η ιστορικότητα και η παραδοσιακή μορφή των οικισμών του Πηλίου στα πλαίσια της εξασφάλισης της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς του τόπου, τη διατήρηση των μνημείων και τον περιορισμό αλλοίωσης των οικισμών, μέσω του Π.Δ. του Πηλίου.

Ακολούθησαν μια σειρά από αποσπασματικές πράξεις της διοίκησης, σχετικά με τη δόμηση των οικισμών από τα μέσα της δεκαετίας του 1980 έως τα μέσα της δεκαετίας του 1990, οι οποίες αναιρέθηκαν με τις αποφάσεις του ΣτΕ όπως ήδη έχουμε αναλύσει.

Προτάσεις για τη βιώσιμη ανάπτυξη του Πηλίου.

- Να υπάρξει άμεση συνεργασία της πολιτείας, των φορέων του Πηλίου και του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας ώστε να προκύψει ο κατάλληλος σχεδιασμός για την βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής
- Άμεσος επαναπροσδιορισμός των οικισμών του Πηλίου ώστε να υπάρχει έλεγχος και ρύθμιση του χώρου με ΓΠΣ ή ΤΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ όπου θα ορίζονται και περιοχές Αναπλάσεων.
- Να καθοριστούν τα όρια των οικισμών του Πηλίου λαμβάνοντας υπ' όψη και τις επεκτάσεις που είχαν πραγματοποιηθεί με τις αποφάσεις Νομάρχη που ακυρώθηκαν και κατά περίπτωση αφού αξιολογηθούν τα δεδομένα, να σχεδιαστούν τα νέα όρια των οικισμών.
- Να επανακαθοριστούν οι χρήσεις γης στο Πήλιο και οι όροι δόμησης.
- Να επανασχεδιαστούν τα μορφολογικά στοιχεία του ΠΔ/11-6-80 (ΦΕΚ-374/Δ/4-7-80) του Πηλίου σε σχέση με την εξέλιξη των οικισμών και την κλιματική αλλαγή. Πρέπει να τεθούν σε διαβούλευση έτσι ώστε να οδηγηθεί ο σχεδιασμός τους στο καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα, με ιδιαίτερη προσοχή στα χαρακτηριστικά και την ιστορία του Πηλίου. Σκοπός της θεσμοθέτησης νέων μορφολογικών κανόνων είναι η αναβάθμιση της αισθητικής της περιοχής του Πηλίου μέσω των μορφολογικών στοιχείων που θα καθορίζουν τη δόμηση και την αρχιτεκτονική δημιουργικότητα. Οι τυπολογίες του οικισμού πρέπει να αναδεικνύονται με τέτοιο τρόπο ώστε να μην υπάρχει επανάληψη και μιμητισμός και να εντάσσονται σε ένα ευρύτερο και ευρηματικό σχεδιασμό που δεν παραπέμπει σε block κατοικίας.
- Να επαναπροσδιοριστούν, σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα, τα φυσικά υλικά που επιβάλλονται να χρησιμοποιούνται στα μορφολογικά στοιχεία των κατασκευών στο Πήλιο, όπως πλάκες Πηλίου και ξύλινα κουφώματα και να επιβληθούν στη μορφή με τέτοιο τρόπο ώστε να μην επιβαρύνεται το φυσικό περιβάλλον με την αλόγιστη σπατάλη τους και να μην αλλοιώνονται τα παραδοσιακά χαρακτηριστικά του τόπου που θα ορίζουν την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων. Η σύγχρονη αρχιτεκτονική μπορεί να ενταχθεί σε έναν παραδοσιακό οικισμό.
- Να δοθεί προσοχή στο σχεδιασμό ώστε να εξυπηρετηθεί το μοντέλο του compact city εντός των οικισμών, που θα ικανοποιεί περισσότερες στεγαστικές

ανάγκες χωρίς να αλλοιώνει το περιβάλλον και να ενισχύει την αυθαίρετη δόμηση. Να συγκεντρώνονται δηλαδή όλα γύρω από τον πυρήνα των οικισμών με την κατάλληλη νομοθετική ρύθμιση. Πρέπει λοιπόν να επανεξεταστεί το ζήτημα της συνιδιοκτησίας στα οικόπεδα εντός παραδοσιακών οικισμών και να οριστούν νέοι κανόνες για την οριζόντια και κάθετη (διηρημένη) συνιδιοκτησία υπό προϋποθέσεις, που τώρα έχει απαγορευτεί.

Για παράδειγμα θα μπορούσε να επιτραπεί στα μεγάλα οικόπεδα εντός οικισμού 1 στρέμματος και άνω να οικοδομηθεί με δύο τρόπους:

- α) Με οριζόντια συνιδιοκτησία (δύο συνιδιοκτήτες) διώροφη κατοικία, όπου ο κάθε όροφος ανήκει σε άλλον ιδιοκτήτη, διατηρώντας τη μορφή ενός κτιρίου κατοικίας που η εξωτερική του κλίμακα είναι ενσωματωμένη στο σώμα του κτιρίου ή
- β) Κάθετη συνιδιοκτησία όπου έχουμε διάσπαση όγκου και κατασκευή δύο διώροφων κατοικιών των οποίων η μεταξύ τους απόσταση να ορίζεται τουλάχιστον στα 5 μέτρα.

Για να μην δημιουργούνται μεγάλα οικιακά συγκροτήματα πρέπει να ορισθούν πολεοδομικά μεγέθη όπως για παράδειγμα τα όρια κατ' όγκου εκμετάλλευσης μιας έκτασης και οι ελάχιστες αποστάσεις μεταξύ κτιρίων κατοικίας ώστε να επιτραπεί η συνιδιοκτησία που θα ικανοποιεί τις παραπάνω συνθήκες.

- Να οριστεί στρατηγικό σχέδιο που να αφορά την ενίσχυση της ανθεκτικότητας του Πηλίου στην Κλιματική αλλαγή, που θα περιλαμβάνει:
την ενεργειακή μετάβαση των οικισμών (ΑΠΕ), τον ενεργειακό σχεδιασμό κυρίως των νέων κατασκευών με έμφαση στα μορφολογικά στοιχεία της περιοχής, την κυκλική οικονομία της περιοχής με μέτρα που καλύπτουν τον κύκλο από την παραγωγή και την κατανάλωση μέχρι τη διαχείριση των αποβλήτων και τη διάρθρωση των χρήσεων γης για τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό και έλεγχο της χωροθέτησης οικονομικών δραστηριοτήτων για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Οι ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (ΑΠΕ) είναι σημαντικές για την ανάπτυξη των οικισμών του Πηλίου. Προτείνεται η ανάπτυξη φωτοβολταϊκών εγκαταστάσεων και μικρών υδροηλεκτρικών φραγμάτων, με σχεδιασμό ώστε να εναρμονίζονται με το φυσικό και οικιστικό περιβάλλον. Η αξιοποίηση της αιολικής ενέργειας

πρέπει να αποφευχθεί λόγω των περιβαλλοντικών πιέσεων και των χαρακτηριστικών της περιοχής.

- Να δοθεί βαρύτητα στην ενεργειακή αναβάθμιση των δημόσιων και ιδιωτικών κτιρίων και χώρων, κάτω από προϋποθέσεις που θα ορίζονται θεσμικά, κάτι που αυτή τη στιγμή μπλοκάρει στις περιπτώσεις των κτισμάτων στους οικισμούς του Πηλίου. Απαιτείται εκσυγχρονισμός του θεσμικού πλαισίου για την αναβάθμιση του ενεργειακού αποτυπώματος των κτιρίων στους οικισμούς.
- Να γίνει η καταγραφή του υφιστάμενου οδικού δικτύου στους δήμους. Επίσης να δοθεί ιδιαίτερη σημασία στην αγροτική οδοποιία για την καταγραφή και την υλοποίηση των υποδομών για την εξυπηρέτηση του πρωτογενή τομέα.
- Να εκπονηθούν μελέτες διευθέτησης όλων των ρεμάτων του Πηλίου και να οριστούν πιο δυσμενείς όροι δόμησης πλησίον τους ώστε να αποφεύγονται επικίνδυνα πλημμυρικά φαινόμενα εντός και εκτός των οικισμών.
- Να οριστεί η δυνατότητα δόμησης στην εκτός σχεδίου περιοχή σε απόσταση από τον αιγιαλό στα 50 μέτρα για τις κατοικίες και στα 100 μέτρα για τα ξενοδοχεία.
- Να οριστούν σύγχρονα περιβαλλοντικά εργαλεία με τα οποία θα μπορούν να γίνονται προβλέψεις ή μετρήσεις φαινομένων του περιβάλλοντος ως εργαλείο για την προστασία του περιβάλλοντος όπως έξυπνες εφαρμογές πρόβλεψης πυρκαγιών.
- Να εκδοθεί ΠΔ για τις περιοχές Natura 2000 ώστε να οριστικοποιηθούν οι κανόνες δόμησης (σχέδιο διαχείρισης) για αυτές τις περιοχές, καθώς πρέπει να σταματήσει η δόμηση κατοικίας και μικρών τουριστικών καταλυμάτων σε αυτές τις προστατευμένες περιοχές.
- Αποτροπή αυθαιρέτων με αυστηρότερα μέτρα και δράσεις ενημέρωσης για την αποφυγής τους.
- Να δημιουργηθεί μία βάση δεδομένων και ψηφιακοί χάρτες για το Πήλιο που να συμπεριλαμβάνουν τις θεσμοθετημένες πολεοδομικές διατάξεις και θα ορίζονται για παράδειγμα: ΤΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, όροι δόμησης, αιγιαλός και παραλία, ιστορικοί τόποι, αναγνωρισμένοι κοινόχρηστοι χώροι, περιοχές Natura, ρέματα, δασικές εκτάσεις κ.ά.
- Τέλος, πρέπει να δοθούν μέτρα στήριξης στους μόνιμους κατοίκους του, όπως ειδικές ενισχύσεις και φοροαπαλλαγές εκτός από τα μέτρα μόνο για την στήριξή τους που σχετίζονται με τη δόμηση των οικοπέδων τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: Σενάρια Ανάπτυξης στο Πήλιο

Στο κεφάλαιο αυτό δομούνται δύο πιθανά σενάρια για την ανάπτυξη του Πηλίου, το ένα με ήπια μορφή ανάπτυξης και το άλλο με πιο δυναμική μορφή ανάπτυξης. Στόχος της σύνταξης αυτών των σεναρίων είναι να εισάγουν τον προβληματισμό σχετικά με τον τρόπο σχεδιασμού που θα πρέπει να εφαρμοστεί εν τέλει στο Πήλιο προκειμένου να επιτευχθεί βιώσιμη ανάπτυξη.

Σενάριο 1:

Το πρώτο σενάριο ανάπτυξης περιλαμβάνει τον σχεδιασμό ήπιας μορφής Τουρισμού όλης της περιοχής του Πηλίου. Ορίζουμε τρεις χωρικές ζώνες: παράκτια, πεδινή και ορεινή ζώνη. Στόχος είναι η ανάπτυξη μορφών ήπιου τουρισμού και η αξιοποίηση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων της περιοχής. Για την ανάπτυξη απαιτείται αναβάθμιση των υποδομών του οδικού δικτύου, ενσωμάτωση των τεχνολογιών στις επιχειρήσεις και ενίσχυση της ποιότητας ζωής για επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης.

Σε όλες τις ζώνες έχουμε ορισμό των χρήσεων γης για την ανάπτυξη τουριστικών επιχειρήσεων σε συνδυασμό με παραθεριστικές κατοικίες σύμφωνα με τους περιορισμούς που ορίζουν οι παραδοσιακοί οικισμοί. Ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και των τοπικών συνεταιρισμών που προωθούν τα αγροτικά προϊόντα.

Στην παράκτια ζώνη προτείνεται η συγκράτηση του μαζικού τουρισμού, ανάπτυξη ζώνης εξοχικής κατοικίας, προώθηση του αγροτουρισμού και του πολιτιστικού τουρισμού με την βοήθεια της τεχνολογίας, αναβάθμιση του οδικού δικτύου, δημιουργία μικρών μαρινών σε οικισμούς όπως η Άφησος και η Μηλίνα από τη μεριά του Παγασητικού, διασύνδεση των μεγαλύτερων οικισμών μέσω θαλάσσης και ανάπτυξη επαγγελματιών διασύνδεσης με τον τουρισμό. Αξιοποίηση της τοπικής πολιτισμικής κληρονομιάς με συνεχείς δράσεις όλο το χρόνο αναβίωσης εθίμων που θα προσελκύουν τον τουρισμό. Η οικονομία είναι συνδεδεμένη με την αγροτική παραγωγή και την αλιεία που συμμετέχουν κυρίως για τις ανάγκες του τουρισμού.

Η πεδινή ζώνη ορίζεται κυρίως ως ζώνη ήπιου τουρισμού, κατοικίας και αγροτικής ανάπτυξης με καλλιέργειες και προώθηση προϊόντων στον τουρισμό. Προωθείται ο αγροτουρισμός και ο πολιτιστικός τουρισμός και προτείνεται να γίνει επένδυση στην καλλιέργεια με στόχο τα βιολογικά προϊόντα, ενημέρωση,

ευαισθητοποίηση και εναρμόνιση των μόνιμων κατοίκων με τις ήπιες μορφές τουρισμού στις οποίες μπορούν να συμμετέχουν αναπτύσσοντας επιχειρηματική δράση. Ανάπτυξη του αγροτικού οδικού δικτύου για την βελτίωση των συνθηκών εργασίας του πρωτογενή τομέα. Ενίσχυση των εξαγωγών των τοπικών προϊόντων και της επιχειρηματικότητας σε καινοτόμες ιδέες για νέα προϊόντα και προώθησής τους.

Η ορεινή ζώνη ορίζεται ως ζώνη ήπιας τουριστικής ανάπτυξης, ενίσχυσης του αγροτουρισμού, του πολιτιστικού τουρισμού και της αγροτικής παραγωγής, μετά από Περιβαλλοντική Μελέτη της περιοχής που ανήκει στο δίκτυο Natura 2000 και είναι δασική. Ανάπτυξη και ανάδειξη των ορεινών όγκων με δράσεις και προώθηση τοπικών εθίμων. Να υπάρχει αξιοποίηση της τοπικής πολιτισμικής κληρονομιάς με δράσεις και σχεδιασμό για την αναβίωση και συμμετοχή τουριστών στον τοπικό τρόπο ζωής. Ενίσχυση δράσεων και δραστηριοτήτων όπως πεζοπορία, ιππασία, ορειβασία στο χιονοδρομικό και εκτός του διαστήματος που υπάρχει χιόνι στις κορυφές. Προτείνεται τα αγροτικά προϊόντα υψηλής ποιότητας να συνδέονται με τον τουρισμό, όπως κάστανα, μήλα, ελιές, αρωματικά φυτά και βότανα. Να κατοχυρωθούν ονόματα και πιστοποίηση των τοπικών προϊόντων για την προβολή και την ανταγωνιστικότητά τους, όπως έχουν τα μήλα της Ζαγοράς. Συνεργασία και διασύνδεση των τοπικών συνεταιρισμών με τους συνεταιρισμούς των άλλων ζωνών για την προώθηση των προϊόντων τους.

Προωθούνται στην περιοχή ήπιες μορφές ενέργειας για να καλύψουν τις ανάγκες της περιοχής και όχι μόνο. Από τις ανανεώσιμες μορφές ενέργειας επιλέγονται τα φωτοβολταϊκά και τα μικρά υδροηλεκτρικά φράγματα για παραγωγή ενέργειας.

Για όλα αυτά πρέπει να υπάρχει ο ανάλογος σχεδιασμός και να δοθούν κίνητρα στους νέους από το κράτος ώστε να μείνουν στην περιοχή και να αναπτύξουν επιχειρηματικές δραστηριότητες προκειμένου οι οικισμοί να παραμείνουν ζωντανοί και να αναπτυχθεί όλη η περιοχή του Πηλίου χωρίς να χάσει την ταυτότητά της. Επίσης επιτυγχάνεται η προβολή της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και βοηθά στην ενίσχυση του αγροτικού εισοδήματος αφού ο αγροτουρισμός συμβάλει σ' αυτό.

Σενάριο 2:

Το δεύτερο σενάριο ανάπτυξης περιλαμβάνει τον σχεδιασμό ισόρροπης ανάπτυξης του πρωτογενή τομέα, του τουρισμού και ήπια ανάπτυξη του δευτερογενούς τομέα στην περιοχή του Πηλίου. Ορίζουμε τέσσερις χωρικές ζώνες: παράκτια, πεδινή ημιορεινή και ορεινή ζώνη. Στόχος είναι η αναβάθμιση του τουρισμού στην παράκτια

περιοχή, η διατήρηση του ορεινού τουρισμού, ενίσχυση της βιοτεχνίας για την εξυπηρέτηση και προώθηση τοπικών προϊόντων στην ημιορεινή και πεδινή ζώνη και αγροτική ανάπτυξη σε όλες τις ζώνες. Επιβάλλεται η αναβάθμιση του οδικού δικτύου με εξίσου ιδιαίτερη προσοχή στο αγροτικό οδικό δίκτυο.

Στο παράκτιο μέτωπο προτείνεται ανάπτυξη του θαλάσσιου τουρισμού με ενίσχυση του παραλιακού μετώπου μέσω τουριστικών εγκαταστάσεων που θα έχουν αναβαθμισμένες παροχές υπηρεσιών. Χωροθετηθούνται χρήσεις και ορίζεται η δόμηση για μεγαλύτερες ξενοδοχειακές μονάδες σε περιοχές του Παγασητικού και για του Αιγαίου. Αναβάθμιση του οδικού δικτύου για εξυπηρέτηση των μεταφορών και του τουρισμού. Βελτίωση των υπαρχόντων υποδομών και ενίσχυση της επιχειρηματικότητας σε ότι έχει να κάνει με τον τουρισμό. Κατασκευή μικρών μαρίνων στους θαλάσσιους οικισμούς προς έλξη του τουρισμού, διασύνδεσή τους μέσω θαλάσσης για τουριστικές διαδρομές και ανάπτυξη παραθαλάσσιων δράσεων. Στις μαρίνες εντός του Παγασητικού μπορεί να σχεδιαστούν μικρά κτίρια στην περιοχή της μαρίνας για την εξυπηρέτηση του τουρισμού όπως εστιατόρια, καφέ, μικρά καταστήματα με είδη αναμνηστικών δώρων κ.α.. Προτείνεται επίσης ενίσχυση του αγροτικού τομέα, αγροτουρισμός και διοχέτευση των τοπικών προϊόντων στον τουρισμό.

Στην πεδινή ζώνη ενισχύεται ο αγροτικός τομέας. Προτείνονται οι βιολογικές καλλιέργειες ελιάς, αμπελιού, οπωροκηπευτικών κ.α., την αξιοποίηση και αναβάθμιση των ελαιοτριβείων, των οινοποιείων της περιοχής κ.α., καθώς και κατασκευή βιοτεχνιών ως μονάδες τυποποίησης που σχετίζονται με την παραγωγή των αγροτικών προϊόντων. Η δραστηριότητα αυτή παρέχει τη δυνατότητα των εξαγωγών και να διοχετεύονται τα προϊόντα στην αγορά στο εσωτερικό και το εξωτερικό. Επίσης ενδυναμώνεται ο ήπιος τουρισμός με δράσεις που αφορούν τον αγροτικό τομέα και πολιτιστικές. Αναβαθμίζονται και ενισχύονται οι βιομηχανίες εξόρυξης πετρωμάτων. Έτσι βελτιώνεται η οικονομία της περιοχής και ανοίγουν περισσότερες θέσεις εργασίας.

Στην ημιορεινή ζώνη προτείνεται ο εκσυγχρονισμός της αγροτικής παραγωγής, ο ήπιος τουρισμός (αγροτουρισμός και πολιτιστικός τουρισμός) και οι βιοτεχνίες μεταποίησης προϊόντων. Ενδυνάμωση της τοπικής παραγωγής μήλων και του συνεταιρισμού για τη δυναμική προώθηση των προϊόντων στην αγορά. Χρειάζεται κατάλληλος σχεδιασμός λόγω του ότι η ζώνη βρίσκεται σε περιοχή Natura 2000. Αξιοποίηση πολιτιστικών πόρων της περιοχής για αύξηση του τουρισμού όλο το χρόνο.

Η ορεινή ζώνη ορίζεται ως ζώνη ήπιας τουριστικής και αγροτικής ανάπτυξης με σύγχρονους μεθόδους προβολής. Προτείνεται ενίσχυση των τοπικών επιχειρήσεων και διασύνδεσή τους με τις παράκτιες και πεδινές περιοχές με στόχο την αύξηση της τουριστικής κίνησης και ανάπτυξη του αγροτουρισμού και πολιτιστικού τουρισμού. Γίνεται πρόταση για παραγωγή αγροτικών προϊόντων υψηλής ποιότητας, αξιοποίηση των δασικών προϊόντων, ενίσχυση των εξαγωγών των τοπικών προϊόντων και τόνωση των συνεταιρισμών.

Ενεργειακά προτείνεται η αξιοποίηση της αιολικής ενέργειας σε ημιορεινή έκταση του Δήμου Νοτίου Πηλίου με εγκατάσταση αιολικού πάρκου για παραγωγή ενέργειας από ΑΠΕ.

Επίσης δημιουργούνται μονάδες βιολογικού καθαρισμού σε κάθε δήμο και δημιουργείται χώρος αποθήκευσης και επεξεργασίας για την ορθή διαχείριση των αποβλήτων που προκύπτουν από τις οικοδομικές, βιοτεχνικές και άλλες δραστηριότητες.

Μετά από μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για την περιοχή προτείνεται η κατασκευή πλωτού σταθμού Υγροποιημένου Φυσικού Αερίου LNG, στην θαλάσσια περιοχή του Παγασητικού προς το Νότιο Πήλιο σε απόσταση 10 χλμ από την ακτή.

Παρατηρήσεις

Παρατηρώντας τα δύο σενάρια βλέπουμε ότι στο σενάριο 1 έχουμε πιο ήπια μορφή ανάπτυξης για το Πήλιο, ενώ στο σενάριο 2 η ανάπτυξη έρχεται με μεγαλύτερη δυναμική.

Στο σενάριο 1, όπου προτείνεται η ήπια τουριστική ανάπτυξη σε όλες τις ζώνες, παρατηρούμε ότι με τις μορφές αγροτουρισμού και πολιτιστικού τουρισμού που συνδέονται άμεσα μεταξύ τους, μπορεί να αυξηθεί το τουριστικό ενδιαφέρον και η επισκεψιμότητα στην περιοχή. Στόχος είναι η ανάδειξη των πολιτιστικών στοιχείων, η ενίσχυση της παράδοσης και των τοπικών προϊόντων. Μέσω τοπικών δράσεων και την αναβίωση εθίμων προωθούνται και τα τοπικά παραδοσιακά προϊόντα. Απαιτείται βελτίωση των υποδομών και του οδικού δικτύου, ενίσχυση της επιχειρηματικότητας με έμφαση στην καινοτομία και χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

Στο σενάριο 2, όπου προτείνεται μια πιο δυναμική προσέγγιση ανάπτυξης της περιοχής, παρατηρούμε ότι ο θαλάσσιος τουρισμός προϋποθέτει μεγάλες σε έκταση κτιριακές τουριστικές εγκαταστάσεις και γενικότερα επεμβάσεις που είναι περισσότερο επιβαρυντικές στο περιβάλλον του Πηλίου και σίγουρα δεν εναρμονίζονται και

εντάσσονται πλήρως στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον όπως ορίζεται από τη νομοθεσία. Επίσης σε όλες τις ζώνες αναπτύσσεται η επιχειρηματικότητα. Υπάρχει εντατικοποίηση της παραγωγής η οποία αυξάνει την περιβαλλοντική επιβάρυνση και μετατρέπει το χώρο σε μία άτυπη βιομηχανική δημιουργία, αφού όλα πρέπει να λειτουργούν πιο συστηματικά με στόχο τις μεγαλύτερες αποδόσεις. Δίνει έτσι ένα πιο τυποποιημένο εμπορικό χαρακτήρα στην περιοχή με κίνδυνο την αλλοίωση των χαρακτηριστικών της. Για παράδειγμα η χωροθέτηση LNG στο θαλάσσιο χώρο του Παγασητικού μπορεί να προκαλέσει ανεπανόρθωτες ζημιές στην αλλοίωση τα χαρακτηριστικών και της φυσιογνωμίας της περιοχής.

Το Πήλιο ως περιοχή φυσικούς κάλλους και προστατευμένη για την βιοποικιλότητά του πρέπει να το αντιμετωπίσουμε ως περιοχή που δεν πρέπει να αλλοιώνονται τα φυσικά, δομικά και πολιτιστικά του χαρακτηριστικά. Αυτό δύναται να επιτευχθεί με ήπιες παρεμβάσεις, όπως αυτές που προτείνονται στο πρώτο σενάριο. Έτσι εξασφαλίζεται η βιώσιμη ήπια ανάπτυξη της περιοχής γεγονός που βοηθά στο να παραμείνει ζωντανή η περιοχή αξιοποιώντας όλα τα χαρακτηριστικά της και παράλληλα ελκύοντας τους ντόπιους κατοίκους να παραμείνουν στον τόπο τους και να δραστηριοποιηθούν επαγγελματικά με υπηρεσίες που αποδίδουν.

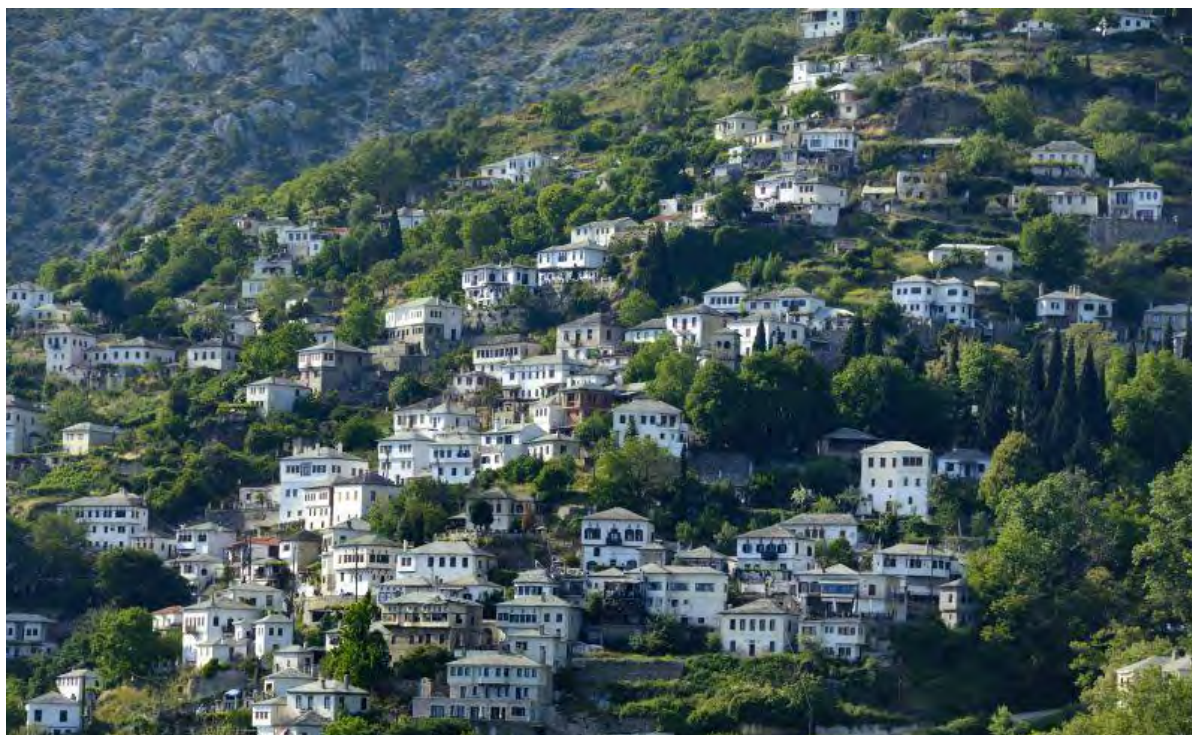
ΑΝΤΙ ΕΠΙΛΟΓΟΥ

Μέσα από τα ιστορικά στοιχεία του Πηλίου είδαμε ότι οι μορφές των οικισμών άλλαζαν ανάλογα τις συνθήκες και τις ανάγκες που υπήρχαν στην περιοχή. Ιδιαίτερα από τον καιρό της Τουρκοκρατίας και μετά οι συνθήκες μεταβάλλονταν και το ίδιο συνέβαινε και στον οικιστικό χαρακτήρα των οικισμών του Πηλίου και τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά του.

Σύμφωνα με τον καθηγητή κο Κ. Πατέστο, 'ΓΙΑ ΝΑ ΖΗΣΕΙ ένας αρχιτεκτονικός οργανισμός πρέπει να ανανεώνεται, διαφορετικά θα γίνει μουσείο του εαυτού του'. «Η σύγχρονη αρχιτεκτονική μπορεί να ενταχθεί σε έναν παραδοσιακό οικισμό. Δεν πρέπει να εξοστρακίζεται. Σε καμία περίπτωση κάτι τέτοιο δεν σημαίνει να χτίζουμε στο Πήλιο παγώδες και σαλέ, αλλά δεν χρειάζεται και να χτίζουμε όπως δύο αιώνες πριν. Θα ήταν ιστορικά ψευδές».

Πρέπει λοιπόν να τονίσουμε ότι για το Πήλιο απαιτείται ένας **ολοκληρωμένος πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός** που να λαμβάνει υπ' όψη όλες τις παραμέτρους που αφορούν την περιοχή, ως ευαίσθητο οικοσύστημα και να δώσει την καλύτερη δυνατή προοπτική για τη βιώσιμη ανάπτυξή του. Κρίνεται επιτακτική η ανάγκη της υλοποίησης των ΓΠΣ, ΤΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ για το Πήλιο προκειμένου να αντιμετωπιστούν και να λυθούν των διαφόρων ειδών προβλήματα που έχουν προκύψει λόγω έλλειψης αυτών. Πρέπει να φροντίσουμε για τη διάσωση, διατήρηση και αξιοποίηση της παράδοσης καθώς και της ανώνυμης παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, αποφεύγοντας τις αντιγραφές και τις μιμήσεις στους νέους αρχιτεκτονικούς οργανισμούς. Ο σχεδιασμός οφείλει να διαφυλάττει τον παραδοσιακό, φυσικό και πολιτισμικό χαρακτήρα του Πηλίου και μην παραβιάζει την φέρουσα ικανότητά τους. Όλα αυτά πρέπει να οριστούν κάτω από ένα **καλά σχεδιασμένο νομοθετικό πλαίσιο** που δεν θα αφήνει πλέον χώρο σε ασάφειες και θα οδηγήσει το Πήλιο στην **βιώσιμη ήπια ανάπτυξή του** ώστε να παραμείνει ένας ζωντανός και υγιής οργανισμός για τις επόμενες γενιές.

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ 1

ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΠΗΛΙΟΥ	
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ I	
1	ΜΑΚΡΥΝΙΤΣΑ
2	ΒΥΖΙΤΣΑ
3	ΠΙΝΑΚΑΤΕΣ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ II	
1	ΑΓΙΟΣ ΒΛΑΣΙΟΣ
2	ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΝΗΛΕΙΑΣ
3	ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
4	ΑΓΙΟΣ ΛΑΥΡΕΝΤΙΟΣ
5	ΑΓΙΟΣ ΟΝΟΥΦΡΙΟΣ
6	ΑΝΗΛΙΟ
7	ΑΝΩ ΒΟΛΟΣ
8	ΑΝΩ ΓΑΤΖΕΑ
9	ΑΝΩ ΛΕΧΩΝΙΑ
10	ΑΡΓΑΛΑΣΤΗ
11	ΑΡΓΥΡΕΙΚΑ
12	ΑΦΗΣΣΟΣ
13	ΑΦΕΤΕΣ
14	ΒΕΝΕΤΟ
15	ΔΡΑΚΕΙΑ
16	ΖΑΓΟΡΑ
17	ΓΛΑΦΥΡΕΣ (ΚΑΠΟΥΡΝΑ)
18	ΚΑΛΑΜΑΚΙ (ΠΡΟΠΑΝ)
19	ΚΑΛΑΜΟΣ
20	ΚΑΝΑΛΙΑ
21	ΚΑΤΗΓΙΩΡΓΗΣ
22	ΚΑΤΗΧΩΡΙ
23	ΚΕΡΑΜΙΔΙ
24	ΚΕΡΑΣΙΑ
25	ΚΟΡΩΠΗ
26	ΚΙΣΣΟΣ
27	ΛΑΜΠΙΝΟΥ
28	ΛΑΥΚΟΣ
29	ΛΕΦΟΚΑΣΤΡΟ
30	ΛΥΡΗ
31	ΜΑΚΡΥΡΡΑΧΗ
32	ΜΕΤΟΧΙ
33	ΜΗΛΙΕΣ
34	ΜΗΛΙΝΑ
35	ΜΟΥΡΕΣΙ
36	ΝΕΟΧΩΡΙ
37	ΝΤΑΜΟΥΧΑΡΗ
38	ΞΟΥΡΙΧΤΙ
39	ΞΥΝΟΒΡΥΣΗ
40	ΠΑΝΑΓΙΑ ΤΡΙΚΕΡΙΟΥ
41	ΠΟΡΤΑΡΙΑ
42	ΠΟΥΡΙ
43	ΠΡΟΜΥΡΙ
44	ΣΤΑΓΙΑΤΕΣ
45	ΣΥΚΗ
46	ΤΡΙΚΕΡΙ
47	ΤΣΑΓΚΑΡΑΔΑ
48	ΧΟΡΕΥΤΟ
49	ΧΟΡΤΟ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ III	
1	ΑΝΑΚΑΣΙΑ
2	ΑΓΙΑ ΚΥΡΙΑΚΗ (ΤΡΙΚΕΡΙΟΥ)
3	ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ (Δ. ΒΟΛΟΥ)
4	ΑΓΡΙΑ
5	ΚΑΛΑ ΝΕΡΑ
6	ΚΑΤΩ ΓΑΤΖΕΑ
7	ΚΑΤΩ ΛΕΧΩΝΙΑ
8	ΠΛΑΤΑΝΙΑΣ
9	ΠΛΑΤΑΝΙΔΙΑ
10	ΜΕΛΙΣΣΑΤΙΚΑ
11	ΑΛΛΗ ΜΕΡΙΑ
12	ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

Πηγή : Καλοβιδούρη Μ. κ.α., 2001

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ 2

ΝΕΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΠΗΛΙΟΥ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΟ Π.Δ. 4-7-80	
<u>ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΑΣ</u>	
1.	ΧΑΝΙΑ ΔΡΑΚΕΙΑΣ
<u>ΔΗΜΟΣ ΑΡΓΑΛΑΣΤΗΣ</u>	
2.	ΚΑΛΛΙΘΕΑ
3.	ΜΥΡΙΟΒΡΥΤΗ
<u>ΔΗΜΟΣ ΑΡΤΕΜΙΔΑΣ</u>	
4.	ΜΑΛΑΚΙ ΑΓ. ΒΛΑΣΙΟΥ
5.	ΠΑΛΑΙΟΚΑΣΤΡΟ
6.	ΒΡΟΧΙΑ ΑΓ. ΛΑΥΡΕΝΤΙΟΥ
7.	ΣΕΡΒΑΝΑΤΕΣ
8.	ΑΓΙΟΣ ΜΗΝΑΣ ΚΑΤΩ ΛΕΧΩΝΙΩΝ
<u>ΔΗΜΟΣ ΑΦΕΤΩΝ</u>	
9.	ΠΡΟΦ. ΗΛΙΑΣ
10.	ΖΕΡΒΟΧΙΑ ΝΕΟΧΩΡΙΟΥ
<u>ΔΗΜΟΣ ΜΗΛΕΩΝ</u>	
11.	ΑΓΙΑ ΤΡΙΑΣ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ
12.	ΣΤΑΥΡΟΔΡΟΜΙ ΜΗΛΕΩΝ
<u>ΔΗΜΟΣ ΜΟΥΡΕΣΙΟΥ</u>	
13.	ΠΑΠΑ-ΝΕΡΟ
<u>ΔΗΜΟΣ ΣΗΠΙΑΔΟΣ</u>	
14.	ΑΓΙΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ ΛΑΥΚΟΥ
15.	ΚΟΥΚΟΥΛΑΙΚΑ ΛΑΥΚΟΥ
16.	ΜΙΚΡΟ ΛΑΥΚΟΥ
17.	ΜΑΥΡΗ ΠΕΤΡΑ ΜΗΛΙΝΑΣ
18.	ΠΗΓΕΣ ΜΗΛΙΝΑΣ
19.	ΡΟΔΙΑ ΠΡΟΜΥΡΙΟΥ
<u>ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΚΕΡΑΜΙΔΙΟΥ</u>	
20.	ΚΑΜΑΡΙ
<u>ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΤΡΙΚΕΡΙΟΥ</u>	
21.	ΑΓΙΑ ΣΟΦΙΑ
22.	ΓΕΡΟΠΛΙΝΑ
23.	ΚΟΤΤΕΣ

Πηγή: Καλοβιδούρη Μ. κ.α., 2001

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ 3

ΠΟΛΕΙΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΜΕ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	
1.01	ΒΟΛΟΣ - ΑΡΧΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Αρτιότητες οικοπέδων)
1.02	ΒΟΛΟΣ - ΑΡΧΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Όροι δόμησης)
1.03	ΒΟΛΟΥ - ΝΕΑΠΟΛΗ – ΑΓ. ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ (Αναθεώρηση όρων δόμησης)
1.04	ΒΟΛΟΣ - Επέκταση ΝΕΑΠΟΛΗΣ – ΑΓ. ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ
1.05	ΒΟΛΟΣ - ΑΙΒΑΛΙΩΤΙΚΑ
1.06	ΒΟΛΟΣ - ΝΕΕΣ ΠΑΓΑΣΕΣ
1.07	ΒΟΛΟΣ - ΒΟΡΕΙΕΣ ΣΥΝΟΙΚΙΕΣ
1.08	ΒΟΛΟΣ - Επέκταση ΒΟΡΕΙΩΝ ΣΥΝΟΙΚΙΩΝ (ΘΥΛΑΚΕΣ)
1.09	ΒΟΛΟΣ - ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ – ΣΩΡΟΣ
1.10	ΒΟΛΟΣ - ΕΡΓΑΤΙΚΑ ΜΟΣΧΑΤΟΥ
1.11	ΒΟΛΟΣ - ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ
1.12	ΒΟΛΟΣ - Δ. ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ, Οικισμός ΜΑΧΑΙΡΙΤΣΑ
2.01	ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ - ΑΡΧΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
2.02	ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ - ΑΓΙΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ – ΠΕΤΡΟΣ ΚΑΙ ΠΑΥΛΟΣ
2.03	ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ - ΑΓΙΟΣ ΝΕΚΤΑΡΙΟΣ – ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ
2.04	ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ - ΝΕΟ ΔΕΛΤΑ
3.01	ΑΓΡΙΑ
3.02	ΑΣΤΕΡΙΑ (Συνοικισμός Δημοσίων Υπαλλήλων)
4.	ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΠΕΡΙΒΛΕΠΤΟΥ
5.	ΑΕΡΙΝΟ
6.	ΑΡΓΑΛΑΣΤΗ
8.01	ΒΕΛΕΣΤΙΝΟ
7.02	Επέκταση ΒΕΛΕΣΤΙΝΟΥ
8.01	ΔΙΜΗΝΙ
8.02	ΔΙΜΗΝΙ – Α' ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΒΟΛΟΥ (Α' ΒΙ.ΠΕ.)
8.03	ΔΙΜΗΝΙ – ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΟΛΟΥ (Β' ΒΙ.ΠΕ)
9.	ΕΛΕΥΘΕΡΟΧΩΡΙ ΠΕΡΙΒΛΕΠΤΟΥ
10.	ΚΑΛΑ ΝΕΡΑ
11.	ΚΑΝΑΛΙΑ
12.01	ΚΑΤΩ ΓΑΤΖΕΑ
12.02	ΚΡΥΦΑΝΑ ΚΑΤΩ ΓΑΤΖΕΑΣ (όριδα με ΦΕΚ)
13.	ΚΑΤΗΧΩΡΙ
14.	ΚΡΙΘΑΡΙΑ
15.	ΜΑΡΑΘΟΣ ΝΕΑΣ ΑΓΧΙΑΛΟΥ
16.	ΜΗΛΙΝΑ
17.01	ΝΕΑ ΑΓΧΙΑΛΟΣ
17.02	ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΝΕΑΣ ΑΓΧΙΑΛΟΥ
17.03	ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΑ ΝΕΑΣ ΑΓΧΙΑΛΟΥ
18.	ΠΛΑΤΑΝΙΑΣ ΠΡΟΜΥΡΙΟΥ
19.	ΧΛΟΗ ΒΕΛΕΣΤΙΝΟΥ
20.	ΧΟΡΕΥΤΟ ΖΑΓΟΡΑΣ
21.	ΧΡΥΣΗ ΑΚΤΗ ΠΑΝΑΓΙΑΣ (ΠΑΡΑΘ. ΟΙΚ. ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ ΤΡΑΠΕΖΟΥΠΑΛΛΗΛΩΝ)
22.01	ΑΛΜΥΡΟΣ
22.02	ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΑΛΜΥΡΟΥ
23.	ΑΜΑΛΙΑΠΟΛΗ
24.01	ΕΥΞΕΙΝΟΥΠΟΛΗ
24.02	ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΕΥΞΕΙΝΟΥΠΟΛΗΣ
25.01	ΣΚΙΑΘΟΣ
25.02	ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΣΚΙΑΘΟΥ
26.	ΕΛΗΟΣ ΣΚΟΠΕΛΟΥ
27.	ΛΟΥΤΡΑΚΙ ΣΚΟΠΕΛΟΥ
28.	ΝΕΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΑΛΟΝΝΗΣΟΥ

Πηγή : Καλοβιδούρη Μ. κ.α., 2001

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

ΠΙΝΑΚΑΣ 4

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Μόνιμος πληθυσμός
2805	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ (Έδρα: Βόλος,ο)	177.448
2806	ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ (Έδρα: Βόλος,ο)	139.670
2807	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΒΟΛΟΥ	85.803
2808	Δημοτική Κοινότητα Βόλου	85.803
2809	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΓΡΙΑΣ	5.295
2810	Δημοτική Κοινότητα Αγριάς	4.928
2811	Δημοτική Κοινότητα Δρακείας	367
2815	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΤΕΜΙΔΑΣ	3.595
2816	Δημοτική Κοινότητα Άνω Λεωνίων	1.252
2817	Δημοτική Κοινότητα Αγίου Βλασίου	457
2818	Δημοτική Κοινότητα Αγίου Λαυρεντίου	476
2819	Δημοτική Κοινότητα Κάτω Λεωνίων	1.410
2820	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΩΛΚΟΥ	2.008
2821	Δημοτική Κοινότητα Άνω Βόλου	687
2822	Δημοτική Κοινότητα Αγίου Ονουφρίου	433
2823	Δημοτική Κοινότητα Ανακασιάς	888
2824	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΑΚΡΙΝΙΤΣΗΣ	353
2825	Δημοτική Κοινότητα Μακρινίτσας	353
2833	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΟΡΤΑΡΙΑΣ	1.849
2834	Δημοτική Κοινότητα Πορταριάς	496
2835	Δημοτική Κοινότητα Άλλης Μεριάς	908
2836	Δημοτική Κοινότητα Κατωχωρίου	339
2837	Δημοτική Κοινότητα Σταγιατών	106
2861	ΔΗΜΟΣ ΖΑΓΟΡΑΣ - ΜΟΥΡΕΣΙΟΥ (Έδρα: Ζαγορά,η)	4.562
2862	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΖΑΓΟΡΑΣ	2.775
2863	Δημοτική Κοινότητα Ζαγοράς	1.981
2864	Δημοτική Κοινότητα Μακρυρράχης	445
2865	Δημοτική Κοινότητα Πουρίου	349
2866	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΟΥΡΕΣΙΟΥ	1.787
2867	Δημοτική Κοινότητα Τσαγκαράδας	428
2868	Δημοτική Κοινότητα Αγίου Δημητρίου Πηλίου	251
2869	Δημοτική Κοινότητα Ανηλίου	297
2870	Δημοτική Κοινότητα Κισσού	254
2871	Δημοτική Κοινότητα Μουρεσίου	402
2872	Δημοτική Κοινότητα Ξορυχτίου	155
2873	ΔΗΜΟΣ ΝΟΤΙΟΥ ΠΗΛΙΟΥ (Έδρα: Αργαλαστή,η, Ιστορική έδρα: Τρικέριον,το)	8.274
2874	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΑΛΑΣΤΗΣ	1.603
2875	Δημοτική Κοινότητα Αργαλαστής	1.395
2876	Δημοτική Κοινότητα Μετοχίου	64
2877	Δημοτική Κοινότητα Ξινόβρυσης	144
2878	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΦΕΤΩΝ	1.255
2879	Δημοτική Κοινότητα Νεοχωρίου	580
2880	Δημοτική Κοινότητα Αφετών	221
2881	Δημοτική Κοινότητα Λαμπινούς	10
2882	Δημοτική Κοινότητα Πρόπαν	90
2883	Δημοτική Κοινότητα Συκής	354

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

2884	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΗΛΕΩΝ	2.737
2885	Δημοτική Κοινότητα Μηλεών	733
2886	Δημοτική Κοινότητα Αγίου Γεωργίου Νηλείας	922
2887	Δημοτική Κοινότητα Βυζίτσας	217
2888	Δημοτική Κοινότητα Καλών Νερών	539
2889	Δημοτική Κοινότητα Πινακατών	326
2890	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΗΠΙΑΔΟΣ	1.687
2891	Δημοτική Κοινότητα Λαύκου	456
2892	Δημοτική Κοινότητα Μηλίνης	616
2893	Δημοτική Κοινότητα Προμυρίου	615
2894	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΡΙΚΕΡΙΟΥ	992
2895	Δημοτική Κοινότητα Τρικερίου	992
2903	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΡΛΑΣ	3.766
2906	Δημοτική Κοινότητα Κερασέας	190
2908	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΕΡΑΜΙΔΙΟΥ	358
2909	Δημοτική Κοινότητα Κεραμιδίου	358

**Πίνακας αποτελεσμάτων Μόνιμου Πληθυσμού κατά Δημοτική Ενότητα –
Δημοτική Κοινότητα για το 2021 (21-04-2023)**

Πηγή: <https://www.statistics.gr/2021-census-res-pop-results>



Πηγή: Καλοβιδούρη Μ. κ.α., 2001 Κωδικοποίηση Πολεοδομικής Νομοθεσίας
Ν. Μαγνησίας, ΤΕΕ Μαγνησίας

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

-  Πρωτεύουσ Εθνικό
-  Δευτερεύουσ Εθνικό
-  Τριτεύουσ Εθνικό
-  Επαρχιακό (τμήμα)

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνόγλωσση

- Αγγελίδης Μ. (1999) Η αειφόρος ανάπτυξη των πόλεων, η Ευρωπαϊκή Ένωση και η αρχιτεκτονική, 10ο Πανελλήνιο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο, Ζάππειο Μέγαρο, ΤΕΕ 2002, Αθήνα

- Αίσωπος Ι. (2004) Η πρόκληση της διάχυτης πόλης στο Αρχιτέκτονες, Περιοδικό του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, τεύχος 45, Ιούλιος- Αύγουστος 2004, Αθήνα

- Αδαμάκης Κ. (2013), Εισήγηση στην ημερίδα «Προστασία Παραδοσιακών Οικισμών και Σύγχρονος Αρχιτεκτονικός Σχεδιασμός» Βόλος

- Γάκη Μ., κ.α., (2002), «Καταγραφή μοναστηριών Ν. Μαγνησίας, Ψηφιακή Βιβλιοθήκη ΤΕΕ Μαγνησίας», (<https://www.teemag.gr>)

- Γετιμης Π., Καυκαλας Γ., Μαραβέγιας Ν. (1994) (επιμ.) Αστική και Περιφερειακή Ανάπτυξη, Θεωρία – ανάλυση και πολιτική. Εκδόσεις Θεμέλιο, Αθήνα

- Γεωργοπούλου Σ., Ιωάννου Β. (2005) Η ενσωμάτωση περιοχών «αυθαίρετης κατοικίας» στις πολεοδομικές επεκτάσεις, Περιοδικό Αρχιτέκτονες, τεύχος 54, Νοέμβριος- Δεκέμβριος 2005

- Γεωργούδη Γ. (2015), «Στρατηγικό σχέδιο ανάπτυξης των ειδικών εναλλακτικών μορφών τουρισμού στο Δήμο Ζαγοράς – Μουρεσίου (Πήλιο) του νομού Μαγνησίας» Διπλωματική εργασία, ΕΑΠ Αθήνα

- Γοσποδίνη, Α. (2009), ‘Αστικός σχεδιασμός προκλήσεις και νέοι ορίζοντες’, 25 Κείμενα για το σχεδιασμό και την ανάπτυξη του χώρου, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

- Ελληνική Απογραφή 2021, <https://el.wikipedia.org/wiki>

- ΕΛΣΤΑΤ, απογραφή πληθυσμού 2011 (www.statistics.gr)

-ΕΛΣΤΑΤ, απογραφή πληθυσμού 2021 (www.statistics.gr)

-Θεοδωράκη- Πάτση Τ. (2003) «Νέο- παραδοσιακό Σχέδιο» Οικισμού: Μετά τις «Ανοικτές Πόλεις», στα Τεχνικά Χρονικά, Επιστημονική Έκδοση Τ.Ε.Ε., Ιανουάριος-Δεκέμβρης 2003, τόμος 23, τεύχος 1-2

-Κατσιρέλος Π. (1992) Γνωριμία με τη Μαγνησία, Εκδόσεις Δήμου Ν. Ιωνίας Μαγνησίας, Βόλος

- Θωμάς Γ., (1996), «Ο πολιτισμός του Πηλίου στα χρόνια της τουρκοκρατίας», Βόλος, εκδόσεις Ώρες, Βραβείο Ακαδημίας Αθηνών

-Καλοβιδούρη Μ., Μπακογιάννη Ε., Παπαευσταθίου Κ., 2001, «Κωδικοποίηση Πολεοδομικής Νομοθεσίας Ν. Μαγνησίας», ΤΕΕ Μαγνησίας, Βόλος

-Καλοβιδούρη Μ., Μπακογιάννη Ε., Παπαευσταθίου Κ., (2001), «Κωδικοποίηση Πολεοδομικής Νομοθεσίας Ν. Μαγνησίας (Παράρτημα)», ΤΕΕ Μαγνησίας, Βόλος

-Καραδέδος, Γ. (1984/1991) «Προστασία Μνημείων και Συνόλων - Ιστορία και Εξέλιξη της Προστασίας Μνημείων και Συνόλων», τ.2, σημειώσεις του μαθήματος, Θεσσαλονίκη: ΑΠΘ / Τμήμα Αρχιτεκτόνων / Τομέας Β΄.

- Κίζης Γιάννης, (1994) Πηλιορείτικη Οικοδομία. «Η αρχιτεκτονική της κατοικίας στο Πήλιο από τον 17^ο στον 19^ο αιώνα», Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ

-Κιούσης Π., Παραδοσιακοί οικισμοί, Παραδοσιακοί Οικισμοί και Πολιτισμικός Τουρισμός μια ολοκληρωμένη προσέγγιση, Ερευνητική Εργασία, ΑΠΘ Τμ. ΜΧΑ

-Κιτσάκη Μ., Μπαρμπαγιάννη Δ., (2014), «Ζωνοποίηση της κατολισθητικής επικινδυνότητας στο όρος Πήλιο με τη συμβολή δεδομένων συμβολομετρίας μόνιμων σκεδαστών» Διπλωματική εργασία Αθήνα, ΕΜΠ Τμήμα Μηχανικών Μεταλλείων-Μεταλλουργών

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

- Κομνηνός Ν. (1986) Θεωρία της Αστικότητας. i.Κρίση, μητροπολιτική αναδιάρθρωση, νέα πολεοδομία. Σύγχρονα Θέματα, Θεσσαλονίκη
- Κορομηλά Ι., (2021), Η τουριστική ανάπτυξη του Πηλίου: «Προκλήσεις – Προοπτικές» Διπλωματική εργασία, ΤΧΠΠΑ Πανεπιστημίου Θεσσαλίας
- Κουβάτας Ι. Στέργιος, (2012), «Ιστορική και πολεοδομική εξέλιξη του Πηλίου» Διπλωματική εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Πολιτικών Μηχανικών, Τομέας Ανθρωπιστικών και Κοινωνικών Επιστημών και Δικαίου, Αθήνα
- Κραβαρίτου-Μανιτάκη Γιώτα, (2006), «Τρίκερι», εκδόσεις Νησίδες
- Κωτουλάκης Μ., (2005), «Η Κατάσταση του Περιβάλλοντος στον Νομό Μαγνησίας», Κεφαλαίο 9
- Λαλένης Κ., Οικονόμου Δ., Τσακίρης Σ. (2006) Εμπειρογνωμοσύνη για τα αστικά δίπολα της Θεσσαλίας, Connected Cities, INTERREG IIIc programme, Βόλος
- Μαλλούχου Tufano, Φ. (2016) Προστασία και Διαχείριση Μνημείων [ηλεκτρ. βιβλ.] Αθήνα: Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών, (<http://hdl.handle.net/11419/6466>).
- Μελάνη Α., 2010, «Σενάρια ανάπτυξης και χωρικής ολοκλήρωσης περιοχής αστικού διπόλου Άργους-Ναυπλίου», Διπλωματική εργασία, ΕΜΠ
- Ομαδική προσπάθεια δασκάλων της Α΄ Εκπαιδευτικής Περιφέρειας Μαγνησίας, με τη συνεργασία του Επιθεωρητού Ιωάννου Κων. Παπαϊωάννου, (1959), Ο Βόλος και το Πήλιο, «Ιστορία, περιγραφή οικονομική και κοινωνική ζωή, λαογραφικά στοιχεία και άλλα», Βόλος, ΔΗΚΙ
- Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ. (1999) Πολιτικές αστικής ανάπτυξης και πολεοδομικής οργάνωσης στην Ελλάδα στο Δ. Οικονόμου, Γ. Πετράκος (1999) (επιμ) Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων, Διεπιστημονικές Προσεγγίσεις Αστικής ανάλυσης και Πολιτικής, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας- Gutenberg, Βόλος-Παπαγεωργίου

Μ. – Ποζουκίδου Γ., 2014, «Παραδοσιακοί οικισμοί της Ελλάδας: Ζητήματα χωροταξίας και προστασίας» σελ.107-125

- Οικονόμου Δ. (2007) Πολεοδομική Πολιτική, Σημειώσεις, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος

-Οικονόμου Κ. και Οικονόμου Γ. (2010) «Συγκρότημα κατοικιών στο Πήλιο: Ένας προβληματισμός, μια πρόταση», Η ολοκληρωμένη ανάπτυξη των ορεινών περιοχών 6^ο Διεπιστημονικό Διαπανεπιστημιακό Συνέδριο του Ε.Μ.Π. και του ΜΕ.Κ.Δ.Ε. του Ε.Μ.Π., σελ. 2 -21

-Παπαδέλλης Π. κ.α., Ομάδα εργασίας ΤΕΕ Μαγνησίας, «Μονοπάτια Πηλίου», Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη ΤΕΕ Μαγνησίας (<https://www.teemag.gr>)

-Πατέτσος Κ.,(2010), «Η σύγχρονη αρχιτεκτονική μπορεί να ενταχθεί σε έναν παραδοσιακό οικισμό»,Το Βήμα, (<https://www.greekarchitects.gr>)

-Παυλάκη Σ.,(2016), «Προστασία προτύπου δόμησης παραδοσιακών οικισμών του Πηλίου» από dasarxeio.com

- Πετράκος Γ. (2000) Οικονομία και χώρος: Προς μια επανεξέταση σχέσεων και πολιτικών στο Δεκαεπτά κείμενα για το σχεδιασμό, τις πόλεις και την ανάπτυξη, Επιστημονική Επετηρίδα του Τ.Μ.Χ.Π.Π.Α., Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος

-Πετράκος Γ., (2010), «Ανάπτυξη Μεθοδολογίας για την Εκτίμηση της Φέρουσας Ικανότητας Τουριστικής Ανάπτυξης του Πηλίου και των Βορείων Σποράδων». Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Μαγνησίας

-Πορανίδου Κ., 2018, «Σχεδιασμός Πολιτιστικών διαδρομών και Gamification : η περίπτωση της Ζαγοράς στο Πήλιο», Διπλωματική εργασία, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

- Πούλιος, Ι., «Διαχείριση Υλικής Πολιτισμικής Κληρονομιάς, Τοπική Κοινωνία και Βιώσιμη Ανάπτυξη», Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο - Ανοικτό Πανεπιστήμιο Κύπρου - UNESCO School on Sustainable Energy Governance in WorldHeritageSites(https://repository.kallipos.gr/bitstream/11419/2396/1/03_chapter_2.pdf)
- Σαμαράς Ν.Χ.,(2016), «Επανάχρηση Ιστορικών Κτηρίων», Τ.Ε.Ι. Θεσσαλίας Σχολή Τεχνολογικών Εφαρμογών Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών Τ.Ε. (Τρίκαλα) Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών, «Αρχιτεκτονική και Δομοστατική Αποκατάσταση Ιστορικών Κτιρίων και Συνόλων»
- Σαμαράς, Ν.Χ., (2019), «Κέντρο Πόλης και Ιστορικότητα: Θεωρητικά ζητήματα και σύγχρονες πολεοδομικές πρακτικές. Μελέτη περίπτωσης το Βαρούσι των Τρικάλων», Διδακτορική Διατριβή, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας / Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος.
- Στρατηγικό Πλάνο Έξυπνης Πόλης Δήμου Βόλου, (2022), Διεύθυνση Προγραμματισμού, Βιώσιμης Ανάπτυξης & Νέων Τεχνολογιών, Δήμος Βόλου
- Σχολή Αρχιτεκτόνων – Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, «Αρχιτεκτονική ανάλυση παραδοσιακών κτηρίων και συνόλων» Πρόγραμμα ψηφιοποίησης διατομεακού μαθήματος 5^{ου} εξαμήνου, Μηλιές - Ιστορικά Στοιχεία, (file:///C:/Users/user/Desktop)
- ΤΕΕ Μαγνησίας, Μονοπάτια Πηλίου, teemag.gr
- Τσουλιάς Γ., (2020), Π.Θ. «Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης του Πηλίου», Διπλωματική εργασία, ΠΘ ΤΧΙΠΠΑ
- ΥΔΟΜ Βόλου, Πολεοδομική Νομοθεσία, Δομική Πληροφορική, Βόλος
- ΥΔΟΜ Δήμου Βόλου, ίδια έρευνα, Βόλος

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

- ΥΠΕΝ, Χωρικός σχεδιασμός, (<https://ypen.gov.gr/chorikos-schediasmos/ktiria/paradosiaka-ktiria-kai-synola>)
- Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων (2002), Εθνική Στρατηγική προς τη Βιώσιμη Ανάπτυξη, (<http://www.minenv.gr/4/41/g4110/00/ethniki.stratigiki.biosimi.anaptixi.pdf>)
- Φιλίππιδης Δ, Amos Rapoport, (2010), «Ανώνυμη Αρχιτεκτονική και Πολιτιστικοί Παράγοντες» - εκδ. Μέλισσα
- Χριστοδούλου Ε., ΕΤΕΚ, Περιοδικό ΕΤΕΚ, Φεβρουάριος 2021 (τεύχος 252) (https://issuu.com/etek/docs/etek_200_finaldigital, Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου)

Ξενόγλωσση

- Bailey, K. D. (1978). «Methods of Social Research». Basingstoke: Collier-Macmillan.
- Braun E., Kavaratzis M., Zenker S., (2013), «My city - my brand: the different roles of residents in place branding», Journal of Place Management and Development.
- Burrell G., Morgan G., (1979), «Sociological Paradigms and Organizational Analysis». London: Heinemann Educational Books.
- Chalkiadaki M., Defner A, Metaxas T., (2013), «City marketing: Development of a Plan for the Municipality of Heraklion, Crete», available at http://grsa.prd.uth.gr/conf2013/20_halkiadaki_et_al_ersagr13.pdf
- Cohen, L., & Holliday, M. (1982). «Statistics for Social Scientists», London: Harper & Row.
- Gower R., (2008). «People-managed places». Journal of Place Management and Development.

- Hall P., (1996) «Cities of Tomorrow», Updated Edition, Blackwell Publishers Ltd, Oxford
- Hobsbawm E., Ranger T., (1983/2000) «The Invention of Tradition», Cambridge, University Press.
- Kavaratzis M., Ashworth G., (2008), «Place marketing: how did we get here and where are we going? » Journal of Place Management and Development.
- Kostof S. (1991), «The city shaped: urban patterns and meanings through history», Thames & Hudson, London
- Lever W., Champion A. (1996) The urban development cycle and the economic system in Lever W. and Bailly A (eds) The spatial impact of economic changes in Europe, pp 204-227, Aldershot: Avenbury
- Lynch K.A., (1981), «A Theory of Good City Form», Cambridge Mass./London
- McDonald J.F., (1989) Econometric studies of urban population density: A survey, Journal of Urban Economics.
- Metaxas T., (2005), «Place/City Marketing: Identification, Planning, Implementation and Effectiveness». Aeihoros.
- Nora P., (1989), «Between memory and history: Les Lieux de Mémoire», Representations, No. 26, Special Issue: Memory and Counter-Memory.
- Sapounakis A., (2012). «Regenerating the coastal front and connecting urban tissue with the sea: the case of Heraklion Crete», 3rd Panhellenic Planning and Regional Development Conference, Department of Planning and Regional Development, School of Engineering, University of Thessaly, Volos, Greece.
- Sapounakis A., (2014). «Periurban Landscape in Greece: Threats and Perspectives». Aeihoros.

- Stefanou J., & Stefanou I., (1999), «Description of the Image of the City». Athens: NTUA University Press.
- Stefanou, J. (2000). The Physiognomy of the Greek City. Laboratory of Urban Design NTUA, Greek Ministry for the Environment, Physical Planning and Public Works, Athens.
- Tomaszewicz, A. and Majczyk, J. (2021) «In a Time Loop: Politics and the Ideological Significance of Monuments to Those Who Perished on Saint Anne Mountain (1934-1955, Germany/Poland)». Arts 10: 17, [https:// doi.org/10.3390/arts10010017](https://doi.org/10.3390/arts10010017).

Νομοθεσία

- Απόφαση Υπουργού Προεδρίας Κυβερνήσεως, Αποφ-10977/16-5-1967 (ΦΕΚ 352/Β/31-5-1967) «Περί χαρακτηρισμού ιστορικών μνημείων κπλ»
- Ν.Δ.8/1973 (ΦΕΚ 124/Α'/9-6-1973) Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού ΓΟΚ/1973
- Υ. Απόφαση Φ.31/24512/1858/3-5-1976 του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (ΦΕΚ 652/Β'/13-5-1976), "Περί χαρακτηρισμού του όρους Πηλίου μετά των εν αυτό οικισμών ως τόπου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους "
- ΠΔ/10-03-1977 (ΦΕΚ-94/Δ'/1-4-1977) «Περί καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών τινών του Ανατολικού Πηλίου»
- ΠΔ/6-10-1978 (ΦΕΚ538/Δ'/17-10-78) Δόμηση εκτός σχεδίου, Ίσχυσε από 17-10-78 και κατηργήθη από 31-5-85, «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 (23) οικισμών»

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

-ΠΔ/19-10-1978 (ΦΕΚ-594/Δ'/13-11-1978) «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών»

- ΠΔ/11-6-1980 (ΦΕΚ-374/Δ'/4-7-80) «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών της περιοχής Πηλίου και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως εις αυτούς και εις την περιοχήν των διοικητικών ορίων των Δήμων ή Κοινοτήτων εντός των οποίων ανήκουν ούτοι».

-ΠΔ/2-3-1981 (ΦΕΚ-138/Δ'/13-3-81) Οικισμοί προ του 1923 εκτός σχεδίου. Οριοθέτηση - όροι δόμησης. Περί των ληπτέων υπόψη στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16-08-1923 υφιστάμενων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτών.

-Ν.1337/1983(ΦΕΚ-33/Α'/14.3.1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» ΓΟΚ '83.

-ΠΔ/24-4-1985 (ΦΕΚ-181/Δ'/3-5-85) «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός ορίων και περιορισμών δόμησής τους»

-ΠΔ/24-5-1985 (ΦΕΚ-270/Δ'/31-5-85), Δόμηση εκτός σχεδίου, «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών», Ισχύει από 31-5-85.

-Ν.1650/1986 (ΦΕΚ-160/Α'/16-10-86) «Για την προστασία του περιβάλλοντος»

- Π.Δ./14-2-1987 (ΦΕΚ 133/Δ'/23-2-87) Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους. [Π.Δ. ΤΗΣ 24.4/3.5.1985 (ΦΕΚ 181Δ') όπως έχει τροποποιηθεί με τα Π.Δ. της 20/30.8.1985 (ΦΕΚ 414Δ'), Π.Δ. της 25.4/16.5.1989 (ΦΕΚ 293 Δ'), Π.Δ. της

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

14/23.2.1987 (ΦΕΚ 133 Δ'), Π.Δ. της 4.11.2011 (ΦΕΚ 289ΑΑΠ) και το Ν. 4315/24.12.2014 (ΦΕΚ 269)]

-Π.Δ./25-4-1989 (ΦΕΚ 293/Δ'/16-5-89) Τροποποίηση του από 24-04-1985 προεδρικού διατάγματος Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους (ΦΕΚ 181/Δ/1985)

-ΠΔ/17-4-1997 (ΦΕΚ 383/Δ'/16-5-97): «Τροποποίηση του από 11-06-1980 προεδρικού διατάγματος Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών των οικισμών της περιοχής Πηλίου και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως εις αυτούς και εις την περιοχή των διοικητικών ορίων των Δήμων ή Κοινοτήτων εντός των οποίων ανήκουν αυτοί (ΦΕΚ 374/Δ/1980)»

-Ν.2508/1997(ΦΕΚ124/Α'/13-6-1997) «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», ισχύει από 13-6-97

- Ν.2742/1999 (ΦΕΚ-207/Α'/99) «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»

- Ν.2971/2001 (ΦΕΚ-285/Α/19-12-2001) «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις»

- Ν. 3028/2002 (ΦΕΚ 153/Α'/28-7-2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς»

- Ν.3212/2003 (ΦΕΚ-308/Α'/31-12-2003) «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων»

-Ν.3937/2011 (ΦΕΚ-60/Α'/31-3-11) «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις»

-Ν.4067/ 2012 (ΦΕΚ 79/Α'/09-04-2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

- N.4179/2013 (ΦΕΚ 175/Α'/8-8-2013) «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις».
- N.4258/2014 (ΦΕΚ-94/Α'/14-4-14) «Διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα – ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»
- N.4447/2016 (ΦΕΚ-241/Α'/23-12-2016) «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»
- Τροποποίηση - διόρθωση της υπ'αρ. 3018/167095/ 5-10-2016 απόφασης Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας «Αναθεώρηση - Επέκταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του πολεοδομικού συγκροτήματος Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας» (ΑΑΠ 237) ΦΕΚ 408/Δ'/2021.
- N.4495/2017 (ΦΕΚ-167/Α'/3-11-2017) «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις»
- Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ) της Περιφέρειας Θεσσαλίας, Α.Π.:ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/69722/1108 (ΦΕΚ/269/Α.Α.Π./15-11-2018) «Έγκριση Αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Θεσσαλίας και Περιβαλλοντική Έγκριση αυτού»
- ΣτΕ- 2887/2014 Τμήμα Ε, «Δόμηση σε παραδοσιακούς οικισμούς Πηλίου»
- ΣτΕ- 2888/2014 Τμήμα Ε, «Δόμηση σε παραδοσιακούς οικισμούς Πηλίου»
- ΣτΕ- 568/2018 Τμήμα Ε, «Δόμηση / Προστασία παραδοσιακών οικισμών Πηλίου»
- ΣτΕ-1268/2019 Τμήμα Ε, «Παραδοσιακοί οικισμοί Πηλίου – Ακύρωση Αποφάσεων Νομαρχών για την οριοθέτηση των οικισμών».

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

-N.4685/2020 (ΦΕΚ-92/Α'/7-5-2020) «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις».

-N.4759/2020 (ΦΕΚ-245/Α'/9-12-2020) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» , Κεφάλαιο Γ' «Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς».

- Εγκ-ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/124493/4174/22-N.4258/14 «Οδηγίες για την δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές και ιδίως την εφαρμογή του κεφ. Γ του Ν-4759/20 (ΦΕΕΚ-245/Α/20), όπως ισχύει».

-Εγκ-ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19207/546/20-2-20 «Οδηγίες σχετικά με την έκδοση διοικητικών πράξεων στους οικισμούς του Πηλίου (Μαγνησίας) μετά την ΣτΕ-1268/19» Υφυπουργού Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος ΥΠΕΝ

-Εγκ-ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/61939/2576/25-6-2021 με θέμα «Οδηγίες για την εφαρμογή του άρθρου 116 του Ν.4495/17, όπως ισχύει».

-Εγγρ-ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/65794/2714/21 «Σχετικά με τη διαδικασία υπαγωγής στις διατάξεις του Ν-4495/2017 σε οικισμούς που έχουν χαρακτηρισμό 'Ιστορικού Διατηρητέου Μνημείου».

-Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/53355/1219/2022 (ΦΕΚ 2671/Β'/31-05-2022) περί χαρακτηρισμού των κοινοχρήστων δρόμων στις εκτός σχεδίου περιοχές.

-N.4819/2021 (ΦΕΚ-129/Α'/23-7-2021) «Ολοκληρωμένο πλαίσιο για τη διαχείριση των αποβλήτων Ενσωμάτωση των Οδηγιών 2018/ 851 και 2018/852 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 30ής Μαΐου 2018 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2008/98/ΕΚ περί αποβλήτων και της Οδηγίας 94/62/ΕΚ περί συσκευασιών και απορριμμάτων συσκευασιών, πλαίσιο οργάνωσης του Ελληνικού Οργανισμού Ανακύκλωσης, διατάξεις για τα πλαστικά προϊόντα και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, χωροταξικές πολεοδομικές, ενεργειακές και συναφείς επείγουσες ρυθμίσεις».

-Ν.5037/2023 (ΦΕΚ Α 78/29.3.2023) «Μετονομασία της Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας σε Ρυθμιστική Αρχή Αποβλήτων, Ενέργειας και Υδάτων και διεύρυνση του αντικειμένου της με αρμοδιότητες επί των υπηρεσιών ύδατος και της διαχείρισης αστικών αποβλήτων, ενίσχυση της υδατικής πολιτικής. Εκσυγχρονισμός της νομοθεσίας για τη χρήση και παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές μέσω της ενσωμάτωσης των Οδηγιών ΕΕ 2018/2001 και 2019/944 Ειδικότερες διατάξεις για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και την προστασία του περιβάλλοντος».

-ΣΧΟΟΑΠ Δ.Ε. Μακρινίτσας Δήμου Βόλου275/ΑΑΠ/13-12-2016

-ΣΧΟΟΑΠ ΔΕ Τρικερίου Δήμου Νοτίου Πηλίου59/Δ'/25-02-2019

Διαδίκτυο

-<http://www.aroundpelion.com/pelion-products-gr.html>

-<https://news.b2green.gr>

-<https://www.deltaengineering.gr>

-<http://greekarchitects.gr>

-<http://www.gis.volos.gr>

- <https://dimosvolos.gr/el>

- <https://www.dimos-zagoras-mouresiou.gr>

- <https://dnpiliou.gov.gr>

- <https://www.rigas-feraios.gr/>

-<http://www.demographia.com>

- <https://lawlab.com.gr>
- <https://el.wikipedia.org/wiki>
- <http://en.wikipedia.org>
- <http://en.wikipedia.org/wiki/Zoning>
- <https://www.michanikos-online.gr>
- <https://natura2000.eea.europa.eu/>
- <https://pelionroutes.com/to-pilio/geografia/>
- <https://www.taxydromos.gr/real-estate/>
- <https://www.tourismtoday.gr>
- <https://ypen.gov.gr/chorikos-schediasmos/ktiria/paradosiaka-ktiria-kai-synola>
- <https://www.eetaa.gr/ekdoseis-eetaa/odigos-pros-ota-gia-ti-viosimi-anaptyxi-oikismon-kai-katoikias>
- <https://www.government.gov.gr>
- <http://5a.arch.ntua.gr/project/5291/5846>
- <https://longpeliontrail.gr/geografia>
- <https://www.visit-pilio.gr/>
- <https://www.ertnews.gr/>
- <https://www.clickatlife.gr/>

*Η εξέλιξη του πολεοδομικού και χωροταξικού θεσμικού πλαισίου στο Πήλιο
& η βιώσιμη ανάπτυξή του*

- <https://ilovepelion.gr/homepage/culture/pelio/history-55/pelion-history>
- <https://longpeliontrail.gr/geografia>
- <http://www.ecotec.com>
- <https://www.newsit.gr>
- <https://www.hellenicaworld.com/>
- <https://www.zeustravel.gr/>
- <https://i.ytimg.com/vi/f4PoLj6zGgU/maxresdefault.jpg>