

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΠΟΥ  
ΕΙΣΑΓΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ  
ΜΕ ΤΑ ΓΠΣ ΚΑΤΣΧΟΟΑΠ ΤΟΥ Ν.25081997.  
ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ.

ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: ΛΑΜΠΡΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΛΑΛΕΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2003

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ .....	5
ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	7
ΕΝΟΤΗΤΑ Α: ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ .....	9
<b>1) Εισαγωγή</b> .....	9
<b>2) Ιστορική Αναδρομή</b> .....	9
2.1. Νομικά κείμενα σχετικά με τον πολεοδομικό σχεδιασμό. ....	9
2.2. Το Ν.Δ. 17-7-1923 .....	10
2.3. Το Ν. Δ. 1262/72. ....	11
2.4. Ο Νόμος 947/1979. ....	12
2.5. Νόμος 1337/1983. ....	14
2.6. Ο Νόμος 2508/97. ....	16
<b>3) Το ΓΠΣ του Ν.1337/83 και τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ του Ν.2508/97</b> .....	18
3.1. Το Γ.Π.Σ. σύμφωνα με το Ν.1337/1983.....	18
3.2. Η Οργάνωση «Ανοικτών Πόλεων». ....	19
3.3. Το Γ.Π.Σ. σύμφωνα με το Ν. 2508/97.....	20
3.4. Το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. σύμφωνα με το Ν. 2508/97. ....	23
3.5. Διαφορές μεταξύ των ΓΠΣ σύμφωνα με το Ν. 1337/83 και των ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ σύμφωνα με το Ν. 2508/97.....	23
3.6. Συγκεκριμένες επιπτώσεις, της στρατηγικής προσέγγισης του σχεδιασμού, μέσω των νέων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ. ....	25
<b>4) Θέση των Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού</b> .....	26
4.1. Συσχέτιση τομέων σχεδιασμού, στο χωρικό επίπεδο του Δήμου. ....	26
4.2. Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων. ....	27
4.3. Περιφερειακά και Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού. ....	27
4.4. Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες. ....	28
4.5. Τοπικά Αναπτυξιακά Προγράμματα. ....	28
4.6. Διάγραμμα του συστήματος χωρικού σχεδιασμού.....	30
4.7. Η Οργάνωση «Ανοικτών πόλεων» σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες .....	31
4.8. Τα διεθνή δεδομένα στον αστικό σχεδιασμό. ....	31
<b>5) Συμπεράσματα</b> .....	32

## ΕΝΟΤΗΤΑ Β: ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΣΧΟΟΑΠ ΓΙΑ ΤΟ ΔΗΜΟ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΩΝ

ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ.....	34
<b>1) Εισαγωγή.....</b>	<b>34</b>
<b>2) Χωροταξική θεώρηση.....</b>	<b>34</b>
2.1. Χωροταξική θεώρηση του Δήμου Αρτέμιδος.....	34
2.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.....	37
<b>3) Αναπτυξιακή φυσιογνωμία.....</b>	<b>38</b>
3.1. Αναπτυξιακή φυσιογνωμία του Δήμου Αρτέμιδος.....	38
3.1.1. Πληθυσμιακά στοιχεία.....	38
3.1.2. Οικονομικές δραστηριότητες.....	41
3.1.3. Απασχόληση.....	43
3.1.4. Ποιότητα ζωής.....	44
3.1.4. Ποιότητα οικιστικού περιβάλλοντος.....	46
3.1.5. Πολιτιστικά – Ιστορικά χαρακτηριστικά.....	47
3.1.6. Διακυβέρνηση.....	47
3.1.7. Αναπτυξιακές δυνατότητες.....	48
3.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.....	49
<b>4) Δεδομένα του Χώρου και του Περιβάλλοντος Περιοχής Μελέτης.....</b>	<b>50</b>
4.1. Δεδομένα του Χώρου και του Περιβάλλοντος του Δήμου Αρτέμιδος.....	50
4.1.1. Φυσικό Περιβάλλον.....	50
4.1.2. Πολιτιστικό-Ιστορικό περιβάλλον.....	52
4.1.3. Χωροταξική διάρθρωση- Χρήσεις γης.....	55
4.1.4. Γεωλογική διερεύνηση.....	61
4.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.....	62
<b>5) Πολεοδομική Οργάνωση.....</b>	<b>64</b>
5.1 Πολεοδομική Οργάνωση του Δήμου Αρτέμιδος.....	64
5.1.1. Γενική Αναφορά.....	64
5.1.2. Άνω Λεχώνια.....	66
5.1.3. Αγ. Απόστολος ο Νέος.....	69
5.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.....	70
<b>6) Αξιολόγηση δεδομένων υπάρχουσας κατάστασης.....</b>	<b>71</b>
6.1. Αξιολόγηση δεδομένων υπάρχουσας κατάστασης Δήμου Αρτέμιδος.....	71



6.1.1. Αξιολόγηση αναπτυξιακών δυνατοτήτων-προοπτικών.....	71
6.1.2. Αξιολόγηση χωροταξικών δεδομένων.....	77
6.1.3. Αξιολόγηση προβλημάτων πολεοδομικής δομής.....	79
6.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.....	80
<b>7) Προτεινόμενο σενάριο ανάπτυξης.....</b>	<b>80</b>
7.1. Προτεινόμενο σενάριο ανάπτυξης Δήμου Αρτέμιδος.....	80
7.1. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.....	81
<b>8) Συνολική σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.....</b>	<b>82</b>
<b>9) Δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης.....</b>	<b>83</b>
9.1. Δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης του Δήμου Αρτέμιδος.....	83
9.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.....	90
<b>10) Χρήσεις γης και προστασία περιβάλλοντος.....</b>	<b>90</b>
10.1. Χρήσεις γης και προστασία περιβάλλοντος του Δήμου Αρτέμιδος.....	90
10.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.....	97
<b>11) Πολεοδομική οργάνωση.....</b>	<b>98</b>
11.1. Πολεοδομική οργάνωση του Δήμου Αρτέμιδος.....	98
11.1.1. Γενική Αναφορά.....	98
11.1.2. Άνω Αεχώνια.....	101
11.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.....	103
<b>12) Πρόγραμμα ενεργοποίησης.....</b>	<b>103</b>
12.1. Πρόγραμμα ενεργοποίησης ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Αρτέμιδος.....	103
12.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.....	104
<b>13) Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.....</b>	<b>104</b>
<b>14) Συμπεράσματα.....</b>	<b>105</b>
<b>ΕΝΟΤΗΤΑ Γ: ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΙΣ.....</b>	<b>107</b>
1) Εισαγωγή.....	107
2) Συνέντευξη σε επίπεδο Καποδιστριακού Δήμου.....	107
3) Συνέντευξη σε Νομαρχιακό επίπεδο.....	108
4) Συνέντευξη σε Περιφερειακό επίπεδο.....	108
5) Συνέντευξη σε Κεντρικό επίπεδο.....	109
6) Συνέντευξη με θεωρητικό ερευνητή.....	111
7) Συνέντευξη με ιδιώτη μελετητή.....	112
8) Βαθμός υλοποίησης των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ έως σήμερα.....	113



9) Συμπεράσματα.....	114
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	117
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	120
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΚΕΙΜΕΝΟ .....	122
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ.....	135
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: ΧΑΡΤΕΣ .....	150

## ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Το θέμα της εργασίας, αλλά και η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για να εκπονηθεί αυτή, πέραν της ατομικής προσπάθειας, απαιτούσε την επαφή με ένα σύνολο ατόμων, η βοήθεια των οποίων ήταν πολύτιμη, αλλά και καθοριστική για την ολοκλήρωσή της συγκεκριμένης εργασίας. Στο σημείο αυτό, κρίνεται σκόπιμη η διατύπωση των ευχαριστιών, ως ελάχιστη αναγνώριση της βοήθειας που προσφέρθηκε απλόχερα.

Καταρχήν, θέλω να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα της εργασίας, κ. Κωνσταντίνο Λαλένη, Λέκτορα Πολεοδομίας, για τη συνεχή καθοδήγηση, τις πολύτιμες παρατηρήσεις και τις χρήσιμες επισημάνσεις σε όλο το διάστημα εκπόνησης της εργασίας.

Επιπλέον, επιθυμώ να ευχαριστήσω τον κ. Άγγελο Κότιο, Αναπληρωτή Καθηγητή Διεθνούς Οικονομικής, για την επίσης σημαντική καθοδήγηση τόσο όσον αφορά θεωρητικά ζητήματα, όσο και σε ότι αφορά στη διαδικασία συλλογής στοιχείων για τη συγκεκριμένη περιοχή μελέτης.

Ελλιπής θα ήταν η εργασία, αν δεν υπήρχε άμεση και πρόθυμη ανταπόκριση, από τα άτομα στα οποία απευθυνθήκαμε για τις συνεντεύξεις, που αποτέλεσαν σημαντική πηγή γνώσης. Πιο συγκεκριμένα, θέλω να ευχαριστήσω την κα. Αρβανιτάκη Άννα, Προϊσταμένη Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ, τον κ. Λουκάκη Παύλο Καθηγητή Παντείου Πανεπιστημίου, την κα. Παπαγεωργίου Φούλη Αρχιτέκτονα Μηχανικό και την κα. Γούλα Δήμητρα Υπάλληλο της Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας, Περιφέρειας Ηπείρου.

Θα ήταν σημαντική παράληψη, να λησμονήσω την πολύτιμη βοήθεια της κα. Βαρβάρας Τζιάλλα, Προϊσταμένης της Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας, Περιφέρειας Ηπείρου, η οποία διατηρώντας τις λεπτές ισορροπίες της ασφάλειας των υπηρεσιακών εγγράφων, αλλά και της ενημέρωσης για ερευνητικούς λόγους, μας παρείχε πολύτιμες πληροφορίες.

Πολύτιμη ήταν η βοήθεια του Μηχανικού του Δήμου Αρτέμιδος, Ιωάννη Μαυραντώνη, ο οποίος πέραν φιλικής διάθεσης και πρόθυμης εξυπηρέτησης, αφιέρωσε αρκετό από τον πολύτιμο χρόνο του, σε εκτενής συζητήσεις που βοήθησαν σημαντικά στην ολοκληρωμένη γνώση της περιοχής μελέτης.

Σημαντικότετη ήταν και η συμβολή του Τοπογράφου Μηχανικού, κ. Ιωάννη Ταμιά, τόσο σε ένα σύνολο λεπτών ζητημάτων πολεοδομικού περιεχομένου, όσο και σε πρακτικά ζητήματα δημιουργίας χαρτογραφικών υποβάθρων.

Καθοριστική ήταν και η βοήθεια του κ. Παναγιώτη Πανταζή, οι τεχνικές αλλά θεωρητικές γνώσεις του οποίου στο αντικείμενο της χαρτογραφίας, αποτέλεσαν πολύτιμη πηγή γνώσεων όσον αφορά την κατασκευή των χαρτογραφικών υποβάθρων

Τέλος, επιθυμώ να εκφράσω ένα μεγάλο ευχαριστώ προς τους γονείς μου, αλλά και προς τα κοντινά μου πρόσωπα, για την αμέριστη ψυχολογική συμπαράσταση κατά τη διάρκεια της πραγματικά επίπονης περιόδου, εκπόνησης της διπλωματικής εργασίας.

Τα όποια λάθη ή παραλήψεις επιβαρύνουν αποκλειστικά το συντάκτη.



## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η διπλωματική εργασία, αφορά τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) και τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) των μη αστικών δήμων, όπως προβλέπονται από το Νόμο 2508/1997<sup>1</sup>. Στόχος της εργασίας, είναι η διερεύνηση των νέων δεδομένων που εισάγονται στο χωρικό σχεδιασμό με τα νέα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ. Βασική επιδίωξη είναι η διερεύνηση του ζητήματος να γίνει με σφαιρικό τρόπο ώστε να καλυφθούν:

- θεωρητικά θέματα που σχετίζονται με τις ρυθμίσεις του Νόμου 2508/1997 για τα νέα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ.
- πρακτικά θέματα που προκύπτουν κατά την εφαρμογή των προδιαγραφών εκπόνησης των νέων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ.
- θέματα σχετικά με την εφαρμογή και παρακολούθηση των νέων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Για την πληρέστερη κάλυψη των παραπάνω ζητημάτων η εργασία διαρθρώνεται ως εξής.

### Ενότητα Α

Σύντομη ιστορική αναδρομή στην πολεοδομική νομοθεσία που σχετίζεται με μελέτες της χωρικής κλίμακας των νέων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, σύγκριση μεταξύ των ΓΠΣ του Ν.1337/1983 και των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ του Ν. 2508/1997, και τέλος προσέγγιση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού με εστίαση στα εργαλεία χωρικού σχεδιασμού που παρεμβαίνουν στο επίπεδο του Καποδιστριακού Δήμου.

### Ενότητα Β

Εκπόνηση Ενδεικτικού ΣΧΟΟΑΠ για το Δήμο Αρτέμιδος, του Νομού Μαγνησίας, με βάση τις νέες προδιαγραφές που προβλέπονται από την Απόφαση 9572/1845/07-04-2000 του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Συγχρόνως, στο τέλος κάθε κεφαλαίου γίνεται σύγκριση με τις παλαιότερες προδιαγραφές, που προβλέπονταν από την Απόφαση Γ.38286/4534/24-05-1985 του Υπουργού Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, για τα αντίστοιχης χωρικής αναφοράς σχέδια, που ήταν τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια για τους οικισμούς μεταξύ 2.000 και 5.000 κατοίκων.

---

<sup>1</sup> Επειδή η διαφοροποίηση μεταξύ ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ έγκειται στην ύπαρξη ενός τουλάχιστο οικισμού με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων στην περιοχή μελέτης, για να συμπεριλάβουμε στη μελέτη μας όλες τις περιοχές που μπορούν να αντιμετωπιστούν ως «Ανοικτές Πόλεις», θα πρέπει να αναφερόμαστε τόσο σε ΣΧΟΟΑΠ όσο και σε ΓΠΣ του αγροτικού χώρου.

Για την εκπόνηση του ΣΧΟΟΑΠ έγινε ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης, η οποία βασίστηκε σε ένα σύνολο στοιχείων που συγκεντρώθηκε μετά από χρονοβόρες και κοπώδεις προσπάθειες επαφής με τις αρμόδιες υπηρεσίες, στα διάφορα επίπεδα διοίκησης. Η πρόταση, που αποτελεί τη δεύτερη φάση της ενότητας αυτής, έγινε μετά από στενή συνεργασία με το συγκεκριμένο Δήμο, και άλλους φορείς. Τέλος, η σύγκριση μεταξύ των προδιαγραφών, έγινε στηριζόμενη, τόσο στην εμπειρία που αποκτήθηκε κατά την εφαρμογή των νέων προδιαγραφών για την εκπόνηση του ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Αρτέμιδος, στα πλαίσια της συγκεκριμένης διπλωματικής εργασίας, όσο και στην προσεκτική μελέτη των παλαιότερων προδιαγραφών.

### **Ενότητα Γ**

Στην ενότητα αυτή, γίνεται μια προσπάθεια να ενσωματωθούν στην εργασία, οι απόψεις για τα νέα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, των διαφόρων φορέων που σχετίζονται με το σχεδιασμό. Έτσι γίνεται παρουσίαση των κυριότερων ζητημάτων που ανέκυψαν, στις συνεντεύξεις που ελήφθησαν από άτομα με ιδιαίτερες γνώσεις και εμπειρία επί του θέματος. Επιπλέον, γίνεται αναφορά στη σημερινή κατάσταση στη Ελλάδα, σε ότι αφορά την εφαρμογή των συγκεκριμένων μελετών.

### **Συμπεράσματα**

Τέλος καταλήγουμε στα τελικά συμπεράσματα για τις διαφοροποιήσεις που εισάγουν τα ΣΧΟΟΑΠ στην ελληνική πολεοδομική και αναπτυξιακή πραγματικότητα. Τα τελικά συμπεράσματα, αποτελούν απόρροια:

- α) των βιβλιογραφικών γνώσεων που παρουσιάστηκαν στην ενότητα Α.
- β) της εμπειρίας από την εκπόνηση του ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Αρτέμιδος, καθώς και της σύγκρισης μεταξύ παλαιών και νεότερων προδιαγραφών.
- γ) των γνώσεων και ερεθισμάτων που προήλθαν από το σύνολο των συνεντεύξεων.

### **Παράρτημα Ι: Κείμενο**

Παρατίθενται οι συνεντεύξεις που ελήφθησαν από άτομα που ασχολούνται με το θέμα είτε ως στελέχη του δημοσίου τομέα, είτε ως ιδιώτες μηχανικοί, είτε ως θεωρητικοί ερευνητές.

### **Παράρτημα ΙΙ: Φωτογραφίες**

Στο κεφάλαιο αυτό, το ενδεικτικό ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Αρτέμιδος που παρουσιάζεται στην ενότητα Β, πλαισιώνεται από φωτογραφίες της περιοχής μελέτης.

### **Παράρτημα ΙΙΙ: Χάρτες**

Γίνεται χαρτογραφική μελέτη του Δήμου Αρτέμιδος, όπως προβλέπεται από τις προδιαγραφές για τα νέα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ.

## ΕΝΟΤΗΤΑ Α: ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ

### 1) Εισαγωγή

Η ενότητα αυτή αποσκοπεί στην παρουσίαση του πολεοδομικού θεσμικού πλαισίου, που σχετίζεται με τη χωρική κλίμακα σχεδιασμού των νέων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ), από το 1923 μέχρι σήμερα. Επιπλέον, γίνονται συσχετίσεις με τα άλλα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού (χωροταξικός, αναπτυξιακός, περιβαλλοντικός) και τα αντίστοιχα εργαλεία σχεδιασμού, που παρεμβαίνουν στη χωρική έκταση των πρωτοβάθμιων Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, στην οποία αναφέρονται τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ. Τέλος, επιδιώκεται μια πρώτη σύγκριση μεταξύ των ΓΠΣ που προβλεπόταν από το Ν.1337/1983 και των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ που προβλέπονται από το Ν.2508/1997.

### 2) Ιστορική Αναδρομή.

#### 2.1. Νομικά κείμενα σχετικά με τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Παρακάτω αναφέρεται το σύνολο των νομικών κειμένων που λιγότερο ή περισσότερο είχαν ή έχουν επιπτώσεις στον πολεοδομικό σχεδιασμό από το 1923 μέχρι σήμερα. Με έντονα γράμματα φαίνονται τα νομικά κείμενα που σχετίζονται σε μεγαλύτερο βαθμό, με την χωρική κλίμακα αναφοράς των νέων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ που προβλέπονται από το Νόμο 2508/1997. Οι ρυθμίσεις αυτών των νομικών κειμένων θα παρουσιαστούν συνοπτικά παρακάτω.

- **Ν.Δ. 17-7-1923 «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών»**
- Ν.Δ 690/1948 (Αμβλυνση αυστηρότητας περί προσκυρώσεων)
- Β.Δ. 12-11-1962 (Παρεκκλίσεις από την εκτός σχεδίου δόμηση)
- Β.Δ 12-9-1964 (Παρεκκλίσεις από την εκτός σχεδίου δόμηση)
- Α.Δ. 625/1968 (Άρση απαγόρευσης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων που επάγεται τη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων)
- Β.Δ. 14-8-1968 (Παρεκκλίσεις από την εκτός σχεδίου δόμηση)
- Ν.Δ. 1003/71 «Περί ενεργού Πολεοδομίας»
- **Ν.Δ. 1262/72 «Περί ρυθμιστικών σχεδίων αστικών περιοχών»**
- Γ.Ο.Κ./73



- Σύνταγμα 1974, Άρθρο 24, Βασικές αρχές για το περιβάλλον, τη χωροταξία και την πολεοδομία
- Ν. 360/76 «Περί χωροταξίας και περιβάλλοντος»
- Ν. 651/77 (Αναίρεση του Α.Ν. 625/1968)
- Ν. 880/79 (Μεταφορά συντελεστή δόμησης)
- **Ν. 947/79 «Περί οικιστικών περιοχών»**
- Ν. 1032/80 «Ίδρυση Υ.Χ.Ο.Π».
- **Ν. 1337/83 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και άλλες σχετικές ρυθμίσεις».**
- Ν.1577/85 Αναθεώρηση Γ.Ο.Κ.
- Ν. 1558/85 ΥΠΕΧΩΔΕ
- Ν. 1892/90 Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ)
- Ν.1947/91 Ιδιωτική Πολεοδόμηση
- Ν. 2052/92 Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ)
- Ν. 2145/93 Σχέδια Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης (ΣΑΠΟ)
- **Ν.2508/97 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις».**
- Ν.2742/99 «Χωροταξικός σχεδιασμός, Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»

Το Ν.Δ. 17-7-1923 που εφαρμόστηκε για μισό και πλέον αιώνα, αποτελεί το πρώτο ολοκληρωμένο νομικό πλαίσιο για το σχεδιασμό των ελληνικών πόλεων. Κατά την πεντακονταετή και πλέον εφαρμογή του, υπέστη πολλές αλλοιώσεις μέσω ενός συνόλου διαταγμάτων. Τα σημαντικότερα από αυτά ήταν τα Ν.Δ.690/1948, Β.Δ.12-11-1962, Β.Δ.12-9-1964, Α.Δ.625/1968, Β.Δ.14-8-1968. Στη συνέχεια τα Νομοθετικά Διατάγματα 1003/71 και 1262/72 και ο Γ.Ο.Κ του 1973 εκφράζουν τις τάσεις της ύστερης δικτατορικής περιόδου για εκσυγχρονισμό της ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας. Στην αρχή της μεταπολίτευσης σημαντικά βήματα έγιναν τόσο με το Άρθρο 24 του Συντάγματος όσο και με το Νόμο 360/76. Σημαντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, με σημαντικότερα νομοθετικά κείμενα τους Νόμους 947/79 και 1337/83, υπήρξαν μέχρι την άνοδο στην εξουσία της οικουμενικής κυβέρνησης, οπότε και υπήρξε μια περίοδος απορύθμισης της πολεοδομικής πολιτικής. Φτάνοντας λοιπόν στο τέλος της δεκαετίας του 90, έχουμε το νέο πολεοδομικό και το νέο χωροταξικό νόμο (Γιαννακούρου, 1999).

## 2.2. Το Ν.Δ. 17-7-1923.

Το Ν. Δ. 17-7-1923 «περί σχεδίων πόλεων» θεωρείται από τις προοδευτικότερες

πολεοδομικές νομοθεσίες της εποχής του. Όμως οι διατάξεις του έτυχαν κακής εφαρμογής και ερμηνείας με συνέπεια άλλες να αδρανοποιηθούν και άλλες να παραμορφωθούν, λόγω των πολλών τροποποιήσεων, παρεκκλίσεων και αλλοιώσεων, που υπέστησαν με συνέπεια να δημιουργηθούν οικισμοί που δεν βρίσκονται σε ισορροπία με το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και που είναι ακατάλληλοι για τις σημερινές απαιτήσεις διαβίωσης των ανθρώπων.

Στην πορεία του χρόνου, προέκυψαν ζητήματα που κατέστησαν σαφές ότι τα σχέδια πόλεων σύμφωνα με το Ν.Δ. του 1923, δεν μπορούν ν' ανταποκριθούν στις νεότερες αντιλήψεις του πολεοδομικού σχεδιασμού, κυρίως για τους ακόλουθους λόγους: α) Εγκρίνονται, κατά κανόνα, αποσπασματικά χωρίς να συνδέονται με την ενιαία απεικόνιση και στάθμιση των πάσης φύσεως κοινωνικών, οικονομικών, αισθητικών κλπ. προβλημάτων της περιοχής. β) Η σύνταξή τους είναι σχεδόν αυθαίρετη, γιατί δε λαμβάνεται υπόψη η ευρύτερη περιοχή. γ) Δεν ρυθμίζουν τις χρήσεις γης, την πυκνότητα κλπ. αλλά παραμένουν ουσιαστικά ένας κανονισμός εκμεταλλεύσεως του εδάφους. δ) Ρυθμίζουν απλά τη δράση των ιδιωτών σ' ό,τι αφορά την πολεοδόμηση χωρίς την πρόβλεψη υποχρεώσεων από μέρους του κράτους και χωρίς να επιβάλλονται συγκεκριμένοι τρόποι συνεργασίας κράτους και πολιτών όσον αφορά τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ε) Η όλη δομή, τέλος, του Ν. Δ. της 17-7-1923, που αποτελεί το νομοθετικό πλαίσιο των σχεδίων πόλεων, στηρίζεται στην ξεπερασμένη αντίληψη ότι η ατομική ιδιοκτησία αποτελεί δικαίωμα απόλυτο και απαραβίαστο χωρίς καμιά κοινωνική προέκταση. Λόγω της αντίληψης αυτής η Πολιτεία περιοριζόταν στη διευθέτηση της γης για το συμφέρον κυρίως του ατόμου και κατ' εξαίρεση της ολότητας. Το κοινωνικό συμφέρον στον πολεοδομικό σχεδιασμό ήταν σχεδόν ανύπαρκτο. Η απόκτηση γης για τη διευθέτησή της υπέρ του κοινωνικού συνόλου και μεν ήταν δυνατή με αναγκαστική απαλλοτρίωση (μόνο), πλην όμως η απαλλοτρίωση αυτή απαιτούσε μεγάλα ποσά για αποζημιώσεις, τα οποία συνήθως δεν διέθετε το κράτος, με συνέπεια την απώλεια των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και την υποβάθμιση του πολεοδομικού περιβάλλοντος. Έτσι λοιπόν, το Ν.Δ.17-7-1923 «περί σχεδίων πόλεως κλπ», ως νομοθετικό πλαίσιο πολεοδομικής αναπτύξεως και εφαρμογής πολεοδομικής πολιτικής δεν μπορούσε να θεωρηθεί ως το κατάλληλο πρότυπο ανάπτυξης (Χριστοφιλόπουλος, 1983).

### **2.3. Το Ν. Δ. 1262/72.**

Η πρώτη αναφορά σε Πολεοδομικά Σχέδια στην ελληνική νομοθεσία έγινε από το Ν. Δ. 1262/72 για τα Ρυθμιστικά Σχέδια. Παρά το γεγονός ότι το Νομοθετικό Διάταγμα κύρια

ασχολείται με τις διαδικασίες σύνταξης, έγκρισης και εφαρμογής Ρυθμιστικών Σχεδίων αστικών περιοχών, αναφέρεται στην ανάγκη ύπαρξης σχεδίων μικρότερης έκτασης και τοπικής σημασίας (πού αποτελούν το αντικείμενο μας) και εισάγει ορισμένες έννοιες όπως την ιεραρχία των σχεδίων και την αλληλεξάρτησή τους. Ακόμα θεσπίζει αρχές και μεθόδους οργάνωσης (ζώνες, πρότυπα) και διαδικασίες (ιδιαίτερα αυταρχικές) έγκρισης των σχεδίων.

Τα σχέδια τοπικής κλίμακας ονομάζονται από το Διάταγμα Πολεοδομικά Σχέδια, και αποτελούν την τρίτη βαθμίδα σε μία ιεραρχία που συναποτελούν τα Χωροταξικά και τα Ρυθμιστικά σχέδια. Πρόκειται για σχέδια που, όπως αναφέρεται στο άρθρο 2, καθορίζουν με λεπτομέρεια σε κλίμακα οικισμού ή τμήματος αυτού ή ζώνης ειδικής χρήσεως και στα πλαίσια υφισταμένου Ρυθμιστικού Σχεδίου ή ελλείψει αυτού, βάσει των γενικών πολεοδομικών άρχων και προτύπων, τις χρήσεις γης, τα συστήματα και τους όρους δομήσεως ως και τους κοινόχρηστους και ιδιωτικούς χώρους (Καραδήμου,κ.α., 1982).

#### **2.4. Ο Νόμος 947/1979.**

Το 1979, σε μια προσπάθεια να δημιουργηθεί ένα νέο νομοθετικό πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού, προκειμένου ν' ασκηθεί μια νέα πολεοδομική πολιτική για μια ισορροπημένη και συντονισμένη οικιστική δραστηριότητα μέσα σε οικιστικά πλαίσια που να εξασφαλίζουν, κατά το δυνατό, την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και τη σύμμετρη λειτουργική εξυπηρέτηση όλων των ανθρώπινων δραστηριοτήτων, σε εφαρμογή του άρθρου 24 του Συντάγματος, εκδόθηκε ο Νόμος 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών» που αντικαθιστά το Ν.Δ. 17-7-1923 σ' ό,τι αφορά την ανάπτυξη, αναμόρφωση και επέκταση των οικισμών της χώρας. Η εφαρμογή του Ν.Δ.17-7-1923 περιορίζεται μόνο σε υπάρχοντες οικισμούς και μόνο για τροποποιήσεις τους που δεν συνεπάγονται γενικότερη αναμόρφωση της περιοχής ή δεν αφορούν προβληματική πολεοδομικά περιοχή που απαιτεί αναμόρφωση (Χριστοφιλόπουλος, 1983).

Ο Ν.947/79 ακολουθεί τα ξένα πρότυπα και κυρίως της Γαλλίας και Γερμανίας. Με βάση το νόμο αυτό, ο πολεοδομικός σχεδιασμός γίνεται σε δύο φάσεις. Στην πρώτη φάση, που αφορά το σύνολο της οικιστικής περιοχής, συντάσσεται η «Γενική Μελέτη Οικιστικής Ανάπτυξης ή Αναμόρφωσης» που αναφέρεται στις γενικές χρήσεις γης, στην επιλογή των τρόπων αναπτύξεως ή αναμορφώσεως, την κλιμάκωση της αναπτύξεως της περιοχής κατά χρονικές φάσεις και τις περιβαλλοντολογικές και χωροταξικές επιπτώσεις της αναπτύξεως αυτής. Η Γενική Μελέτη, όπως φαίνεται από



το περιεχόμενο της, δεν είναι ένα απλό σχέδιο πόλεως αλλά ένα τοπικό Χωροταξικό και Ρυθμιστικό Σχέδιο που αντιστοιχεί στα παλαιότερα, Schemas Directeurs d' Aménagement et d' Urbanisme (SDAU) και νυν Schemas de coherence territoriale (SCOT) της Γαλλίας και τα Flächennutzungspläne της Γερμανίας ([www.sdau.cg67.fr/glossaire/glossaire\\_p.html](http://www.sdau.cg67.fr/glossaire/glossaire_p.html)).

Η «Γενική Μελέτη Ανάπτυξης ή Αναμόρφωσης» αποτελεί κατά τον Ν. 947/79 προϋπόθεση για τον χαρακτηρισμό ενός χώρου ως «Οικιστικής Περιοχής». Σκοπός της μελέτης είναι μεταξύ άλλων, να εξασφαλιστεί ότι η ανάληψη προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης θα σχετίζεται με τις πραγματικές ανάγκες και θα συνδέεται με τις υφιστάμενες οικιστικές και οικονομικές δυνατότητες. Η Γενική Μελέτη, ξεκινώντας από την επεξεργασία αναλυτικών στοιχείων καταλήγει σε πρόταση για τους τρόπους και όρους ανάπτυξης ή αναμόρφωσης της περιοχής, σε συνάρτηση με τις ανάγκες που έχουν επισημανθεί. Η πρόταση αυτή περιέχει τις γενικές και ειδικές χρήσεις εδάφους και καθορίζει τις ζώνες οικιστικών περιοχών, στις οποίες επιδιώκεται συγκεκριμένος τρόπος ανάπτυξης (Ενεργός Πολεοδομία, Αστικός Αναδασμός, Κανονιστικές Διατάξεις) (Χριστοφιλόπουλος, 1983).

Στη δεύτερη φάση συντάσσεται η Πολεοδομική Μελέτη της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας ή του Αστικού Αναδασμού ή των Κανονιστικών Όρων Δομήσεως ανάλογα με τον τρόπο αναπτύξεως, που υλοποιεί τους στόχους της παραπάνω Γενικής Μελέτης της οικιστικής περιοχής. Η Πολεοδομική Μελέτη αυτή αντιστοιχεί στα παλαιότερα Plans d' Occupation du Sol (POS) και νυν Plans local d' urbanisme (PLU) της Γαλλίας και στα Bebauungsplan της Γερμανίας ([www.sdau.cg67.fr/glossaire/glossaire\\_p.html](http://www.sdau.cg67.fr/glossaire/glossaire_p.html)).

Οι «Πολεοδομικές Μελέτες των ζωνών οικιστικών περιοχών» οφείλουν κατά τον Ν. 947/79 να καθορίζουν τις χρήσεις εδάφους και τους σχετικούς περιορισμούς, τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους, τα προβλεπόμενα δημόσια ή κοινωφελή κτίρια, τους οικοδομήσιμους χώρους, τα οικοδομικά συστήματα, τους γενικούς και ειδικούς όρους δόμησης, καθώς και το ποσοστό της εισφοράς σε γη των ιδιοκτητών. Τα παραπάνω αποτέλεσαν βασικά και κοινά σημεία του περιεχομένου των πολεοδομικών μελετών, οι οποίες αναλόγως με τον τρόπο ανάπτυξης της κάθε Ζώνης εξειδικεύονταν σε Πολεοδομικές Μελέτες Ενεργού Πολεοδομίας, Αστικού Αναδασμού, ή Κανονιστικών Όρων Δόμησης, με ανάλογες βέβαια διαφοροποιήσεις ως προς το περιεχόμενο αλλά και τον σκοπό που εξυπηρετούσε ο κάθε τύπος μελέτης.

Το παραπάνω «δίδυμο» μελετών, απ' τις οποίες η πρώτη, ανωτέρου επιπέδου,

αποτελεί προϋπόθεση για τη δεύτερη, υπήρξε μια καινοτομία για την Ελλάδα. Πριν από το Νόμο 947/79 οι διάφορες κατηγορίες μελετών χαρακτηρίζονταν από την απαράδεκτη «αυτονομία» τους. Αυτό, είχε πολύ αρνητικά αποτελέσματα στην πολεοδομική ανάπτυξη, ειδικότερα δε όσον αφορά αυτή την κατηγορία σχεδίων που κυρίως εφαρμόστηκε, δηλαδή των Ρυμοτομικών.

Ένας απ' τους λόγους αυτούς ήταν ότι αυτά τα σχέδια δεν είχαν κάποια οργανική αλλά ούτε και τυπική συσχέτιση με άλλα επίπεδα σχεδιασμού κυρίως ανώτερης βαθμίδας. Δεν διασφαλιζόταν δηλαδή μια προσαρμογή λ.χ. του Ρυμοτομικού Σχεδίου προς κάποιο εγκεκριμένο Ρυθμιστικό ή άλλο γενικό σχέδιο. Έτσι ούτε οι γενικότερες μελέτες εξειδικευόταν ώστε να υλοποιηθούν, ούτε οι πιο περιορισμένες και πρακτικές μελέτες εναρμονιζόταν με μια σφαιρικότερη πολεοδομική προσέγγιση.

Με το νόμο 947/79 ο ρόλος της πολιτείας δεν περιορίζεται μόνο στη απλή ρύθμιση της δράσεως των πολιτών σ' ό,τι αφορά την πολεοδόμηση, όπως αυτό συμβαίνει με τα σχέδια πόλεως, αλλά επεκτείνεται αποκτώντας επεμβατικό χαρακτήρα. Η επέμβαση αυτή ανάγεται στο είδος, τον τρόπο και τα χρονικά πλαίσια της οικιστικής αναπτύξεως. Πέρα λοιπόν από την Κανονιστική Πολεοδομία των σχεδίων πόλεως δημιουργήθηκε με τον παραπάνω νόμο, και η Επεμβατική Πολεοδομία (Urbanisme d' Intervention), που εκφράζεται με την Ενεργό Πολεοδομία (Urbanisme Operationnel) και τον Αστικό Αναδασμό (Remembrement Urbain) (Αραβαντινός, 1997).

### **2.5. Νόμος 1337/1983.**

Αν και ο Νόμος 947/1979 περιείχε σημαντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις η Πολιτεία, προκειμένου να αντιμετωπίσει ουσιαστικά τα άμεσα πολεοδομικά και στεγαστικά προβλήματα, αναγκάστηκε να δημιουργήσει νέο νομοθετικό πλαίσιο, δηλαδή το Ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις». Ο νόμος αυτός έγινε περισσότερο γνωστός σαν οικιστικός «μεταβατικός» νόμος, γιατί δημιουργήθηκε για να αντιμετωπίσει άμεσα, πολεοδομικά και στεγαστικά προβλήματα και να ισχύσει ορισμένη χρονική περίοδο δηλαδή μέχρι την σύνταξη και ψήφιση του οριστικού πολεοδομικού νόμου, άσχετα αν ίσχυσε και εφαρμόστηκε για μιάμιση δεκαετία περίπου.

Ο οικιστικός νόμος αυτός περιέχει, σε σχέση με το Ν.Δ. 17-7-1923 και το Ν. 947/1979, σημαντικές ρυθμίσεις, και καινοτομίες, ως λ.χ. την επέκταση των σχεδίων πόλεων κατά πολεοδομικές ενότητες (γειτονιές), την κοινωνικοποίηση του συντελεστή δομήσεως στις περιοχές επεκτάσεων, τον καθορισμό της εισφοράς σε γη και σε χρήμα με βάση ορισμένα κοινωνικά κριτήρια, τη δημιουργία Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου

(Ζ.Ο.Ε.) γύρω από τις πόλεις και κατά μήκος των ακτών για τον αυστηρότερο έλεγχο των χρήσεων γης, τη δημιουργία Ζωνών Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε) και Ζωνών Ειδικών Κινήτρων (Ζ.Ε.Κ) που καθιερώνουν ειδικά χρηματοδοτικά και πολεοδομικά κίνητρα, την ουσιαστικότερη συμμετοχή των πολιτών στον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής τους με τη θεσμοθέτηση των Πολεοδομικών Επιτροπών Γειτονιάς (Π.Ε.Γ) κλπ.. Άλλα χαρακτηριστικά γνωρίσματα του νόμου αυτού είναι τα ακόλουθα:

Ένα πρώτο χαρακτηριστικό του Ν.1337/83 είναι η εισαγωγή της έννοιας του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου για ολόκληρη την πόλη. Το Σχέδιο αυτό αποτελεί την ανώτατη βαθμίδα μιας κλίμακας σχεδίων. Αποσκοπεί σε βελτίωση των συνθηκών ζωής στις υποβαθμισμένες περιοχές μέσα στην πόλη, με την οργάνωση και παροχή σ' αυτές κοινωνικής και τεχνικής υποδομής. Στις περιοχές επέκτασης προτίθεται να δώσει δυνατότητα στέγασης όλων των κατοίκων σε σωστά πολεοδομημένη γη με τα απαραίτητα πολεοδομικά πρότυπα και ταχύρυθμες διαδικασίες εφαρμογής των σχεδίων.

Δεύτερο σημαντικό χαρακτηριστικό είναι ότι βασική μονάδα του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι η πολεοδομική ενότητα (γειτονιά). Η πολεοδομική ενότητα καθορίζεται από την οργανικότητα της διάρθρωσής της σε σχέση με τον ευρύτερο πολεοδομικό ιστό και οργανώνεται με βάση κάποιες ανάγκες εξυπηρέτησης των κατοίκων. Τα λειτουργικά κριτήρια καθορισμού των πολεοδομικών ενότητων δεν περιορίζουν την επέμβαση σε νέες ή εντασσόμενες σε υπάρχον σχέδιο περιοχές, αλλά συμπεριλαμβάνουν και περιοχές εγκεκριμένου σχεδίου. Επιπλέον, νεοεντασσόμενες αλλά και ήδη ενταγμένες περιοχές δεν αντιμετωπίζονται απαραίτητα ξεχωριστά, όπως στο Ν.947/79 αλλά μπορούν και αντιμετωπίζονται μαζί, σε μια πολεοδομική ενότητα.

Τέλος, ένα τρίτο χαρακτηριστικό του Ν.1337 είναι η πρόθεση άσκησης πολιτικής γης. Η πρόθεση αυτή εξειδικεύεται: α) Με την κοινωνικοποίηση του συντελεστή δόμησης (Σ. Δ.). Με τον όρο αυτό εισάγεται η δυνατότητα της πολιτείας να αυξάνει κατά περίπτωση τον Σ. Δ. και να χρησιμοποιεί για κοινωνικούς σκοπούς ένα μέρος της διαφοράς που προκύπτει. β) Με τη μεταφορά του Σ. Δ, ένα μέτρο η λογική του οποίου είναι μεν σωστή, η πρακτική εφαρμογή του όμως, δημιούργησε πλήθος προβλημάτων και αντιδράσεων ώστε το θέμα να φτάσει στο Συμβούλιο της Επικρατείας. γ) Τέλος με το δικαίωμα προτίμησης του δημοσίου σε κάθε μελλοντική αγοραπωλησία στην περιοχή με το ίδιο τίμημα. Ωστόσο, η εφαρμογή του μέτρου δεν διασφαλίζεται, αφού εξακολουθούν να απαιτούνται τεράστια ποσά για αποζημιώσεις, καθώς δεν γίνεται πουθενά μνεία για αγορά γης σε προαναπτυξιακές τιμές (Αραβαντινός, 1997).

## 2.6. Ο Νόμος 2508/97.

Ο Νόμος 2508/97 έρχεται ως συνέχεια και συμπλήρωση του Ν.1337/83 με την φιλοδοξία να αποτελέσει ένα νέο ευέλικτο και αποτελεσματικό εργαλείο για την επέκταση, ανάπτυξη και γενικότερα αναβάθμιση των πόλεων και οικισμών της χώρας, καθώς και τη ρύθμιση και προστασία του εξωαστικού χώρου.

Συγκεκριμένα ο νόμος θέτει κατ' αρχήν ένα γενικό πλαίσιο πολεοδομικών αρχών, κατευθύνσεων, όρων και διαδικασιών για την μελλοντική οργάνωση και ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας, με σκοπό να συμβάλει αποφασιστικά στην αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος, καθώς και στην εξασφάλιση και διατήρηση της βιωσιμότητας (αιφορίας) των πόλεων, των οικισμών και της ευρύτερης περιοχής τους.

Πιο συγκεκριμένα επιδιώκει :

- Οργάνωση του οικιστικού δικτύου, και ρύθμιση οικιστικών και μη οικιστικών περιοχών του αγροτικού χώρου.
- Ανασυγκρότηση του αστικού και περιαστικού χώρου και ανάδειξη της συνοχής του, μέσω καθιέρωσης και εφαρμογής ενιαίων ολοκληρωμένων σχεδίων ευρύτερης περιοχής αστικών κέντρων, καθώς και μέσω ίδρυσης κατάλληλων φορέων και λειτουργίας ενδεδειγμένων μηχανισμών.
- Οικιστική οργάνωση των πόλεων και οικισμών με βάση τον επιθυμητό συσχετισμό οικιστικών παραμέτρων, την προστασία του περιβάλλοντος, τον περιορισμό της άναρχης δόμησης και την αρχή της οικονομίας του εδάφους στις οικιστικές επεκτάσεις.
- Αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος, ιδίως των υποβαθμισμένων περιοχών, με την εξασφάλιση του αναγκαίου κοινωνικού εξοπλισμού και της τεχνικής υποδομής, καθώς και τον έλεγχο των χρήσεων γης.
- Προστασία, ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων πόλεων, των κοινωνικών, οικονομικών και πολιτιστικών πυρήνων των πόλεων και οικισμών, καθώς και των χώρων πρασίνου και λοιπών φυσικών, αρχαιολογικών, ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών της χώρας.

Στην συνέχεια επιτάσσει ο νόμος τον εναρμονισμό της οικιστικής οργάνωσης και του πολεοδομικού σχεδιασμού με τις αρχές και κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωροταξικού σχεδιασμού και καθορίζονται τα προβλεπόμενα πολεοδομικά σχέδια καθώς και οι λοιποί τρόποι πολεοδομικής παρέμβασης, που

εντάσσονται και εδώ, όπως και στους παλαιότερους νόμους 947/79 και 1337/83, σε δύο «επίπεδα» σχεδιασμού.

Ειδικότερα, το πρώτο, «στρατηγικό» επίπεδο σχεδιασμού περιλαμβάνει τα εξής σχέδια:

- Το Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος (Ρ.Σ.) το οποίο συντάσσεται για αστικά κέντρα διαπεριφερειακής εμβέλειας, που υπάγονται στις διατάξεις αυτού του νόμου, καθώς και για τις περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης σύμφωνα με ειδικούς νόμους. Οι διατάξεις που αφορούν αυτό το σχέδιο δεν βασίζονται καθόλου στην παλαιότερη νομοθεσία περί Ρυθμιστικών Σχεδίων αστικών περιοχών (Ν. Δ. 1262/72), υιοθετούν όμως, όσον αφορά στόχους, κατευθύνσεις, προγράμματα και μέτρα, πολλές από τις διατάξεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προγράμματος Προστασίας Περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας (Ν. 1515/85).
- Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.), που καλύπτει μια ευρύτερη χωρική ενότητα σε σχέση με το παλαιότερο Γ.Π.Σ., η οποία μπορεί να περιλαμβάνει αστικό, περιαστικό αλλά και αγροτικό χώρο.
- Το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), που είναι αντίστοιχο του Γ.Π.Σ., αλλά αναφέρεται στον αγροτικό χώρο.

Το δεύτερο επίπεδο σχεδιασμού περιλαμβάνει:

- Τις κάθε είδους Πολεοδομικές Μελέτες, που μπορεί να είναι Πολεοδομικές Μελέτες Επεκτάσεων, Αναθεωρήσεων, Ενεργού Πολεοδομίας, Αστικού Αναδασμού, Αναπλάσεων, Παραγωγικών Πάρκων, ή άλλες ειδικές πολεοδομικές μελέτες και για τις οποίες εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του Ν. 1337/83.
- Τις Πράξεις Εφαρμογής των πολεοδομικών μελετών, με τις οποίες καθορίζονται τα θέματα εισφοράς σε γη και χρήμα που προκύπτουν, κατά την εφαρμογή των μελετών.
- Ορισμένους άλλους, νέους τρόπους πολεοδομικής παρέμβασης, όπως είναι η παροχή πολεοδομικών ή οικονομικών κινήτρων, σε περιοχές αναπλάσεων, σε Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.), σε Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ε.Ζ.Υ.Σ.) και σε Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.), καθώς και η ρυθμιζόμενη πολεοδομική δραστηριότητα των ιδιοκτητών γης.

Τέλος ο νέος νόμος θίγει, χωρίς όμως ουσιαστικά να αντιμετωπίζει, το πρόβλημα που προκύπτει από το πυκνό και δυσνόητο πλέγμα διατάξεων πολεοδομικής νομοθεσίας, αφήνοντας την πρωτοβουλία κινήσεων στους υπουργούς Δικαιοσύνης,



Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., οι οποίοι μπορούν να συστήσουν ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή με σκοπό την κωδικοποίηση της πολεοδομικής νομοθεσίας. Θα περίμενε όμως κανείς, μετά από δύο «γενιές» οικιστικών νόμων, που συνοδεύονται και από πλήθος τροποποιήσεων, συμπληρώσεων, διαταγμάτων, αποφάσεων, εγκυκλίων, κλπ. ότι θα ενσωματωνόταν αυτή η ιδιαίτερα αναγκαία κωδικοποίηση της παλαιότερης αλλά ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας στον νέο οικιστικό νόμο, ώστε από την στιγμή ψήφισής του και μετά, να υπάρχει απόλυτη σαφήνεια για το τι ισχύει και πώς αυτό μπορεί να εφαρμοστεί. (Αραβαντινός, 1997)

### **3) Το ΓΠΣ του Ν.1337/83 και τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ του Ν.2508/97.**

#### **3.1. Το Γ.Π.Σ. σύμφωνα με το Ν.1337/1983.**

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) σύμφωνα με το Ν.1337/1983 μπορεί να παραλληλιστεί με τη Γενική Μελέτη Οικιστικής Ανάπτυξης ή Αναμόρφωσης του Νόμου 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών», αλλά και με τα παραδοσιακά Ρυθμιστικά Σχέδια. Το Γ.Π.Σ καλύπτει όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές ενός τουλάχιστον Δήμου ή Κοινότητας και οφείλει, κατά τον Ν. 1337/83, να περιλαμβάνει μεταξύ άλλων και τα παρακάτω στοιχεία:

- Όρια της κάθε πολεοδομικής ενότητας και της περιοχής επέκτασης.
- Υποδιαίρεση της περιοχής επέκτασης σε ζώνες πυκνοδομημένες, αραιοδομημένες ή αδόμητες.
- Γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς εξυπηρετήσεις, δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον στεγαστικό τομέα.
- Γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων σε συνάρτηση με τις παραπάνω ανάγκες (χρήσεις γης, κέντρα, κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, πυκνότητα, μέσος Σ.Δ., τυχόν απαγορεύσεις δόμησης και χρήσεων γης, επιλογή των τρόπων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης με τον καθορισμό των αντίστοιχων ζωνών, εκτίμηση των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον).
- Ενδεχόμενο προσδιορισμό συγκεκριμένων περιοχών, στις οποίες κατά προτεραιότητα θα διοχετευθούν στεγαστικά δάνεια και ενισχύσεις
- Καθορισμό ενδεχόμενης χωροθέτησης βιομηχανικών και βιοτεχνικών περιοχών, καθώς και περιοχών άλλων ειδικών χρήσεων στην έκταση της «Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου» (Ζ.Ο.Ε.) γύρω από την πόλη ή τον οικισμό.

Αν και από τα παραπάνω φαίνεται ότι τα ζητούμενα στοιχεία που προκύπτουν

από τον ίδιο τον νόμο υπολείπονταν κατά πολύ των στοιχείων ανάλυσης και πρότασης μιας πλήρους Ρυθμιστικής Μελέτης αλλά και μιας Γενικής Μελέτης του Ν. 947/79, ωστόσο στις διάφορες προδιαγραφές που συντάχθηκαν από το Υπουργείο σχετικά με την παραπάνω κατηγορία μελετών, δημιουργήθηκε η ανάγκη μιας πολύ πιο λεπτομερούς διερεύνησης στο αναλυτικό σκέλος και γενικότερα μιας πιο εκτεταμένης μελέτης, που έτσι προσεγγίζει περισσότερο προς το καθιερωμένο Ρυθμιστικό Σχέδιο. (Αραβαντινός, 1997)

### **3.2. Η Οργάνωση «Ανοικτών Πόλεων».**

Οι προσπάθειες οργάνωσης του Χώρου με βάση το μοντέλο της πολυκεντρικής οικιστικής δομής και με εφαρμογή της ιδέας των Ανοικτών Πόλεων στις μη αστικές περιοχές, ξεκίνησε στην χώρα μας στα πλαίσια της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ) και ειδικότερα κατά την προσπάθεια σύνδεσης της ΕΠΑ με το χωροταξικό πλαίσιο, στο οποίο εντάσσονταν οι μελέτες που επρόκειτο να εκπονηθούν. Δόθηκε τότε ιδιαίτερη έμφαση στην οργάνωση του οικιστικού δικτύου, με κύριο στόχο την κάλυψη όλων των αναγκών του πληθυσμού, ανεξάρτητα από τον τόπο κατοικίας και εργασίας του. Αυτό σήμαινε την εξασφάλιση στον μη αστικό χώρο υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων ίσης ποιότητας με εκείνες των αστικών κέντρων, που θα συνέβαλλε στην κατά το δυνατόν εξάλειψη των ανισοτήτων. Απ' την άλλη μεριά, η ανάλυση της υπάρχουσας οικιστικής διάρθρωσης της χώρας, έδειξε ότι υπάρχει έλλειψη μικρών οικιστικών κέντρων (2.000 έως 15.000 κατοίκων), που θα μπορούσαν να εξυπηρετήσουν άμεσα την αγροτική ενδοχώρα τους, ως τοπικά κέντρα υπηρεσιών και λοιπών εξυπηρετήσεων.

Κύριος άξονας της μεθοδολογίας του σχεδιασμού ήταν κατ' αρχήν η επιθυμητή ταξινόμηση των οικιστικών κέντρων της χώρας σε κατηγορίες ή επίπεδα, με κριτήρια το είδος και τον αριθμό των λειτουργιών και εξυπηρετήσεων που διαθέτει καθ' ένα, καθώς και την ακτινοβολία του, που καθορίζεται με βάση το σύνολο του πληθυσμού της περιοχής που εξυπηρετεί το συγκεκριμένο κέντρο. Εν συνεχεία, μελετήθηκαν οι οικιστικές ενότητες, οι οποίες θα αποτελούσαν σύνολα οικισμών που μπορούν να σχεδιαστούν ως ένα ενιαίο και οργανικό σύστημα.

Η προσπάθεια εντοπίστηκε κυρίως στην ενίσχυση των οικιστικών κέντρων 4ου και 5ου επιπέδου (κεφαλοχωρίων και χωριών), που θα αποτελούσαν τους πυρήνες οικιστικών ενοτήτων του αγροτικού χώρου, οι οποίες και ονομάστηκαν Ανοικτές Πόλεις. Τα παραπάνω οικιστικά κέντρα θα αναλάμβαναν επομένως έναν ενδιάμεσο λειτουργικό ρόλο ανάμεσα στα αστικά κέντρα και την αγροτική ενδοχώρα, με την

διατύπωση κατευθυντηρίων αρχών για την οικιστική και πολεοδομική ανάπτυξη αποτελεί ένα σημαντικό στοιχείο εκσυγχρονισμού του σχετικού θεσμικού πλαισίου, που ακολουθεί ανάλογες εξελίξεις σε άλλες χώρες. Στην Ελλάδα, οι υφιστάμενοι πολεοδομικοί νόμοι περιορίζονταν, σε ορισμούς εννοιών, διατύπωση υποχρεώσεων και δεσμεύσεων καθώς και θέσπιση νέων ή συμπλήρωση παλαιότερων πολεοδομικών σχεδίων, χωρίς όμως να περιέχουν κανενός είδους αρχές που θα επηρέαζαν τις ποιοτικές επιλογές του κάθε πολεοδομικού σχεδίου. Η έλλειψη δε τις πιο πολλές φορές εγκεκριμένων υπερτοπικών σχεδίων (π.χ. νομαρχιακών ή περιφερειακών χωροταξικών σχεδίων), που θα έθεταν κατευθυντήριες αρχές ανάπτυξης για συγκεκριμένες περιοχές ή τομείς, είχε ως συνέπεια να αποτελέσουν αυτές έργο των μεμονωμένων μελετητών και των αντίστοιχων δημοτικών αρχών, με αποτέλεσμα αφ' ενός μεν να διαφοροποιούνται τα διάφορα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια όσον αφορά τις αναπτυξιακές αρχές στις οποίες βασίζονταν, αφ' ετέρου δε να προχωρούν ορισμένες φορές σε ρυθμίσεις με δυσμενείς επιπτώσεις για πόλεις και οικισμούς.

Μια δεύτερη διαφορά, αφορά την χωρική κάλυψη των σχεδίων. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με το Ν.1337/83 τα ΓΠΣ κάλυπταν τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές ενός τουλάχιστο Δήμου ή κοινότητας, σε αντίθεση με τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης που προβλέπονται από το Ν.2508/97, τα οποία καλύπτουν ολόκληρη την έκταση ενός τουλάχιστον Καποδιστριακού Δήμου. Έτσι, η περιορισμένη περιοχή μελέτης των παλαιότερων ΓΠΣ καθιστούσε το σχεδιασμό αναποτελεσματικό, αφού δεν αντιμετωπίζονταν τα ζητήματα σχεδιασμού και προγραμματισμού με τη σφαιρικότητα που απαιτείτο.

Η τρίτη διαφοροποίηση, αφορά την πρόβλεψη για εναρμονισμό με τις αρχές και κατευθύνσεις τόσο του χωροταξικού όσο και του αναπτυξιακού σχεδιασμού, κάτι που δεν προβλεπόταν από το Ν.1337/83. Αν και ασαφής η διατύπωση του Νόμου, σε ότι αναφορά τον τρόπο με τον οποίο θα επιτευχθεί ο «εναρμονισμός» δημιουργεί τις προϋποθέσεις για συνοχή μεταξύ των διαφόρων επιπέδων σχεδιασμού.

Επιπλέον, διαφορές εντοπίζονται τόσο στις ρυθμίσεις για την έγκριση όσο και για την εφαρμογή των Γενικών πολεοδομικών σχεδίων. Σύμφωνα με το Ν.1337/83 τα Γ.Π.Σ. εγκρίνονταν από τον τότε Υπουργό Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, ενώ η παρακολούθηση της εφαρμογής τους προβλεπόταν να γίνεται αρχικά από τις πολεοδομικές επιτροπές γειτονιάς και στη συνέχεια από επιτροπές υλοποίησης των ΓΠΣ. Βέβαια ουσιαστική παρακολούθηση της εφαρμογής των ΓΠΣ δεν υπήρξε ποτέ.

Αντίθετα, τα Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. σύμφωνα με το Ν.2508/97, εγκρίνονται από το Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας, εκτός των περιοχών που καλύπτονται από ρυθμιστικά σχέδια όπου εγκρίνονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ενώ η παρακολούθηση της εφαρμογής, τους προβλέπεται να γίνεται από Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου που πρόκειται να συσταθούν σε νομαρχιακό επίπεδο.

Κλίνοντας, επιπλέον διαφορές αφορούν την εκπόνηση συμπληρωματικών μελετών Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου για τη ρύθμιση των χρήσεων γης των περιαστικών περιοχών σύμφωνα με το Ν.1337/83, σε αντίθεση με την ενσωμάτωση των ρυθμίσεων χρήσεων γης, για τις περιαστικές και αγροτικές περιοχές στα νέα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ. Τέλος, η συμπύκνωση των εκτεταμένων προδιαγραφών εκπόνησης Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων που υπήρχαν στο Ν.1337/83 αποτελούν ένα νέο στοιχείο.

### **3.6. Συγκεκριμένες επιπτώσεις, της στρατηγικής προσέγγισης του σχεδιασμού, μέσω των νέων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ.**

Στην προσπάθειά μας να κάνουμε πιο συγκεκριμένα τα οφέλη από την εισαγωγή της στρατηγικής διάστασης του σχεδιασμού, σε επίπεδο Καποδιστριακού Δήμου, παρουσιάζουμε κάποια συγκεκριμένα προβλήματα, τα οποία εμφανίζονται αρκετά έντονα στον ελληνικό χώρο, που θεωρούμε ότι αντιμετωπίζονται αποτελεσματικά.

- Αποφεύγονται συγκρούσεις χρήσεων γης στα διοικητικά όρια των δήμων. Το γεγονός ότι τα νέα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ καλύπτουν μια ευρεία έκταση, αποτρέπει τις συγκρούσεις χρήσεων γης που παρουσιαζόνταν πολύ συχνά, όταν ο σχεδιασμός ήταν αποσπασματικός και αφορούσε περιοχές πολύ περιορισμένης έκτασης. Βέβαια, τίθεται το ερώτημα των πιθανών συγκρούσεων χρήσεων γης στις περιοχές που βρίσκονται στα διοικητικά όρια δύο ή περισσότερων Δήμων. Θεωρώντας ότι τα ΣΧΟΟΑΠ ακολουθούν τις κατευθυντήριες γραμμές του χωροταξικού σχεδιασμού, θεωρούμε ότι αποφεύγονται οι συγκρούσεις χρήσεων γης και στις συγκεκριμένες περιοχές.
- Επιτυγχάνεται συνοχή μεταξύ των οικισμών εντός του Δήμου. Η οργάνωση του οικιστικού δικτύου στο εσωτερικό των Καποδιστριακών Δήμων αποτελεί βασικό μέλημα των ΣΧΟΟΑΠ. Έτσι μετά τη διοικητική συνοχή που επήλθε με τους Καποδιστριακούς δήμους, επιτυγχάνεται και η χωρική συνοχή μεταξύ των οικισμών αλλά και μια κοινή πολιτική σε ζητήματα σχεδιασμού.
- Αποτρέπονται οι αυθαίρετες επεκτάσεις οικισμών σε επίπεδο πολεοδομικής μελέτης. Το γεγονός ότι οι ανάγκες για οικιστικές επεκτάσεις εξετάζονται σε

επίπεδο Πρωτοβάθμιου ΟΤΑ (που συνήθως περιλαμβάνει περισσότερους από έναν οικισμούς) και όχι σε καθένα οικισμό ξεχωριστά, αποτρέπει τόσο τις αυθαίρετες επεκτάσεις των οικιστικών περιοχών σε επίπεδο οικισμού, όσο και τις επεκτάσεις σε περιοχές που δεν είναι οι καλύτερες για οικιστική χρήση.

#### **4) Θέση των Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού.**

##### **4.1. Συσχέτιση τομέων σχεδιασμού, στο χωρικό επίπεδο του Δήμου.**

Στο επίπεδο του Καποδιστριακού Δήμου, είτε ως καθεαυτή περιοχή μελέτης, είτε ως υποενότητα μιας ευρύτερης περιοχής μελέτης, παρεμβαίνουν τέσσερις τομείς σχεδιασμού χρησιμοποιώντας ο καθένας τα δικά του εργαλεία παρέμβασης στο χώρο. Στο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού χρησιμοποιούνται ως εργαλεία σχεδιασμού τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, στο επίπεδο του χωροταξικού σχεδιασμού τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού (ΠΠΧΣ-ΕΠΧΣ), στο επίπεδο του περιβαλλοντικού σχεδιασμού οι Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες (ΕΠΜ) και τέλος στο επίπεδο του αναπτυξιακού σχεδιασμού τα Τοπικά Αναπτυξιακά Προγράμματα (ΤΑΠ).

Αρχικά όσον αφορά την νομική υπόσταση των παραπάνω εργαλείων πρέπει να σημειώσουμε ότι όλα προβλέπονται από την ελληνική νομοθεσία. Πιο συγκεκριμένα, τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ προβλέπονται από την πολεοδομική νομοθεσία με το Νόμο 2508/97 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού, προβλέπονται από το Νόμο 2742/99 «Χωροταξικός σχεδιασμός, Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», οι Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες (ΕΠΜ) προβλέπονται από το Νόμο 3010/2002 που ήρθε να εναρμονίσει το Ν. 1650/1986 «Για την προστασία του Περιβάλλοντος» με τις οδηγίες 97/11 και 96/11 της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ενώ τα Τοπικά Αναπτυξιακά Προγράμματα (ΤΑΠ) προβλέπονται από τον αναπτυξιακό Νόμο 1622/1986.

Όσον αφορά τις προδιαγραφές που ακολουθούνται για την εκπόνηση των παραπάνω σχεδίων και μελετών πρέπει να σημειώσουμε ότι στα ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ υπάρχουν επίσημες προδιαγραφές αρκετά συνοπτικές<sup>4</sup>. Για τα ΕΠΧΣ και τα ΠΠΧΣ χρησιμοποιούνται οι κατευθύνσεις που δίνονται στο Νόμο 2742/1999. Σε πρακτικό

<sup>4</sup> Απόφαση 9572/1845 (ΦΕΚ 07-04-2000)



επίπεδο χρησιμοποιούνται ως βοήθημα από τους μελετητές, οι παλαιές άτυπες προδιαγραφές που είχαν εκδοθεί από το ΥΠΕΧΩΔΕ<sup>5</sup> για τις Ειδικές Χωροταξικές Μελέτες. Για την εκπόνηση των ΕΠΜ χρησιμοποιείται η ΚΥΑ που καθορίζει τόσο το περιεχόμενο των Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών όσο και την κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες<sup>6</sup>. Τέλος, για την εκπόνηση των ΤΑΠ δεν υπάρχουν ούτε οι στοιχειώδεις προδιαγραφές, με αποτέλεσμα ο κάθε μελετητής στηριζόμενος στη δικιά του εμπειρία να προσεγγίζει το θέμα όπως κρίνει αυτός. Παρακάτω γίνεται μια σύντομη παρουσίαση καθενός από τα παραπάνω εργαλεία σχεδιασμού ώστε να εντοπίσουμε τις συσχετίσεις τους.

#### **4.2. Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων.**

Τα νέα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ αποτελούν το στρατηγικό επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού και καλύπτουν μια διευρυμένη γεωγραφική περιοχή η οποία, κατά κανόνα συμπίπτει με τα όρια του πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α. Βασικός τους στόχος είναι ο προσδιορισμός των κατευθύνσεων χωρικής οργάνωσης και ο καθορισμός των μεγεθών της οικιστικής ανάπτυξης σε όλη την έκταση της περιοχής μελέτης. Οι παραπάνω στόχοι επιτυγχάνονται με τις ρυθμίσεις που παρουσιάστηκαν παραπάνω.

(Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ 9572/1845)

#### **4.3. Περιφερειακά και Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού.**

Τα εργαλεία του χωροταξικού σχεδιασμού που καθορίζονται από το Ν. 2742/99 είναι τα Γενικά, τα Περιφερειακά και τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού. Τα Γενικά αναφέρονται σε ολόκληρη την ελληνική επικράτεια, τα Περιφερειακά αποτελούν την εξειδίκευση των Γενικών για κάθε Περιφέρεια, ενώ τα Ειδικά προβλέπεται από το Νόμο ότι μπορούν να επικεντρωθούν και να εξειδικευτούν με δύο τρόπους. Είτε τομεακά, αναφερόμενα δηλαδή σε έναν τομέα παραγωγικών δραστηριοτήτων για ολόκληρη την χώρα, είτε χωρικά επικεντρώνοντας τη μελέτη σε ειδικές περιοχές, ανεξάρτητα από διοικητικά όρια, που έχουν κοινά στοιχεία και που χρήζουν ξεχωριστής αντιμετώπισης. Αυτή η τελευταία εξειδίκευση των Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού, είναι που μας αφορά στο συγκεκριμένο θέμα, αφού αναφέρεται χωρικά συνήθως σε γεωγραφικές περιοχές που περιλαμβάνουν συνήθως ένα μικρό σύνολο πρωτοβάθμιων ΟΤΑ και επομένως είναι λογικό οι

<sup>5</sup> Απόφαση 62582/2980( ΦΕΚ 19-09-1985)

<sup>6</sup> ΚΥΑ 69269/5387/24-10-90(ΦΕΚ 678B/90)

ρυθμίσεις που προβλέπουν να επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό τον κάθε Δήμο της ευρύτερης περιοχής.

Πιο συγκεκριμένα τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που έχουν χωρική εξειδίκευση ρυθμίζουν ειδικές περιοχές του εθνικού χώρου και ιδίως τις παράκτιες και νησιώτικες περιοχές, τις ορεινές και προβληματικές ζώνες, τις περιοχές που υπάγονται σε διεθνείς ή ευρωπαϊκές συμβάσεις για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και άλλες ενότητες του εθνικού χώρου που παρουσιάζουν κρίσιμα περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά και κοινωνικά προβλήματα. Επιπλέον, τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, εργαλείο του Χωροταξικού Σχεδιασμού οι κατευθύνσεις του οποίου λαμβάνονται υπόψη, και εξειδικεύονται στα ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ. (Ν. 2742/99, Άρθρο 7, Παράγραφος 1)

#### **4.4. Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες.**

Οι Ειδικές Περιβαλλοντικές μελέτες που προβλέπονταν αρχικά από το Ν.1650/1986 και από το Ν. 3010/2002 εν συνεχεία, έχουν ως αντικείμενο το λεπτομερή σχεδιασμό εκτός σχεδίου περιοχών με ειδικά περιβαλλοντικά προβλήματα ή ευαισθησία. (Οικονόμου, 2002)

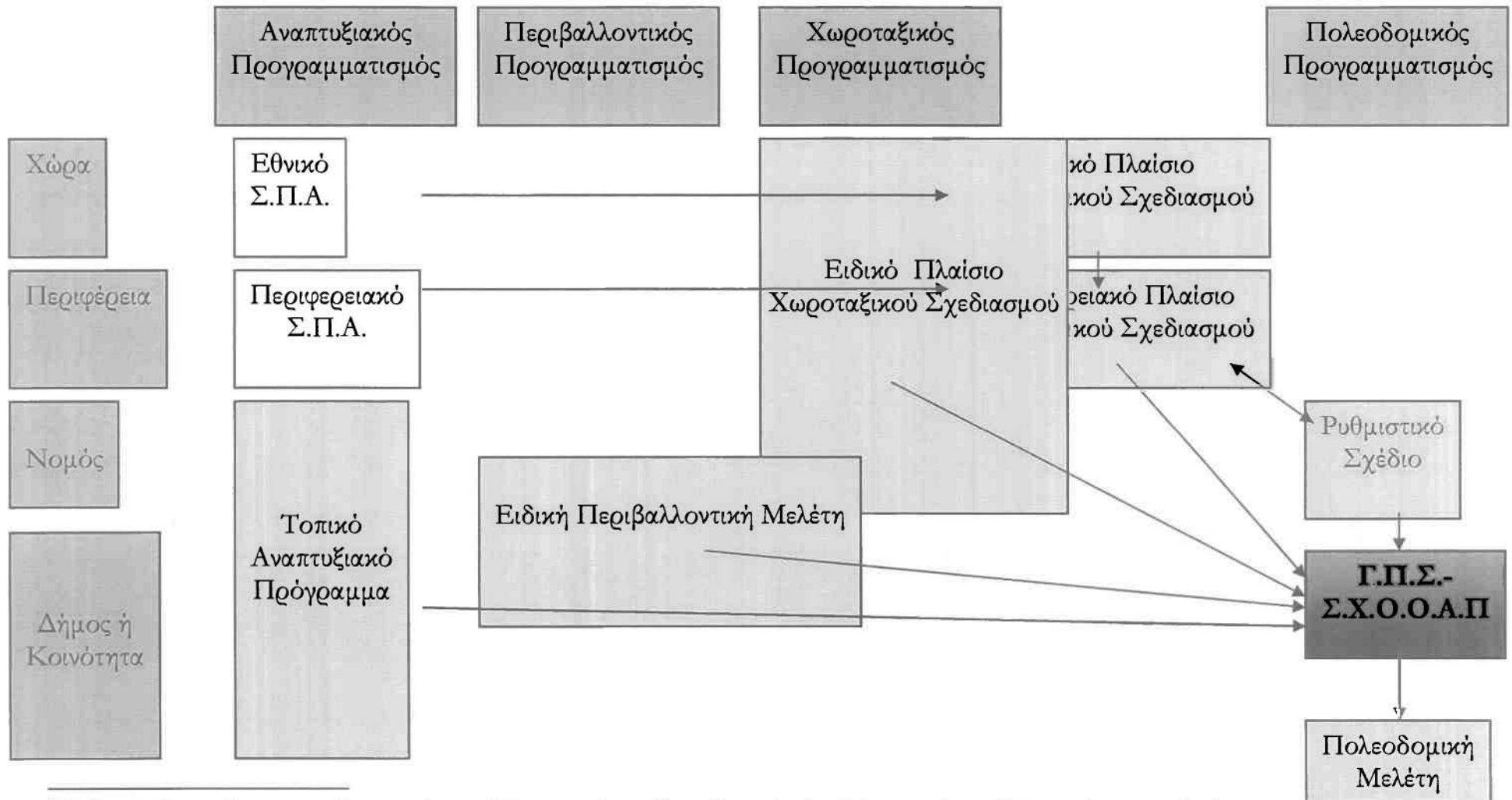
Για την εφαρμογή των χωρικών ρυθμίσεων, σε σχέση με τις χρήσεις γης, δύο είναι τα θεσμικά εργαλεία: το πρώτο, οι ΖΟΕ και το δεύτερο οι Ζώνες προστασίας ή παραγωγικών δραστηριοτήτων του Ν.1650/1986 που εξακολουθούν να ισχύουν και με το νέο περιβαλλοντικό Νόμο 3010/2002. Ωστόσο, οι χρήσεις που τελικά καθορίζονται δεν εντάσσονται σε ένα ενιαίο λογικό πλαίσιο ή σύστημα ταξινόμησης. (Μπεριάτος, 2001)

#### **4.5. Τοπικά Αναπτυξιακά Προγράμματα.**

Με το Ν.1622/86 δόθηκε η δυνατότητα κατάρτισης και διαχείρισης τοπικών αναπτυξιακών προγραμμάτων. Στα πλαίσια αυτά προωθήθηκε μια επικουρική πολιτική του αναπτυξιακού έργου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης μέσω υπηρεσιών και εταιριών παροχής συμβούλων και υποστήριξης (π.χ. Ε.Ε.Τ.Α.Α.), στελέχωσης με ειδικούς συμβούλους τοπικής ανάπτυξης και τέλος, μέσω ειδικού χρηματοδοτικού προγράμματος (Ειδικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα της Τ.Α 1989-1992), που αφορά έργα των Ο.Τ.Α. και των Αναπτυξιακών Συνδέσμων, συγχρηματοδοτείται από την ευρωπαϊκή κοινότητα και το διαχειρίζεται το Υπουργείο Εσωτερικών. Τα Τ.Α.Π. χωρίς να ακολουθούν συγκεκριμένες προδιαγραφές, βασιζόμενα στην εμπειρία του κάθε μελετητή, έχουν σα στόχο να εντοπίσουν και να αντιμετωπίσουν πιθανά αναπτυξιακά

προβλήματα, καθώς και να προτείνουν τρόπους, μεθόδους και δράσεις που θα ενθαρρύνουν την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής μελέτης. Έτσι καλούνται να αντιμετωπίσουν θέματα σχετικά με τους παραγωγικούς τομείς, την κοινωνική συνοχή, την περιβαλλοντική προστασία, τις υποδομές, τους ανθρώπινους πόρους, τη χωρική συνοχή και την πολιτιστική ταυτότητα των περιοχών. Ο μη δεσμευτικός χαρακτήρας τους, σε συνδυασμό με την έλλειψη οικονομικών πόρων από μέρους των Ο.Τ.Α., απέτρεψαν την εκπόνηση μεγάλου αριθμού Τ.Α.Π. και κατέστησαν την εφαρμογή τους εξαιρετικά δύσκολη. (Παπαστεφάνου, 2001)

4.6. Διάγραμμα του συστήματος χωρικού σχεδιασμού.<sup>7</sup>



<sup>7</sup> Με λευκό φόντο φαίνονται οι μελέτες που δεν προβλέπονται από την ελληνική νομοθεσία αλλά εκπονούνται. Επίσης από τη νομοθεσία προβλέπονται και άλλα εργαλεία για παρέμβαση στο χώρο (Όπως ΠΟΑΠΔ, ΠΕΧΠ, ΣΟΑΠ, ΠΕΡΠΟ, ΣΧΑΠ, ΖΟΕ) που αφορούν όμως είτε περιορισμένες χωρικές ενότητες είτε σχεδιασμό βάσει των αναγκών μιας συγκεκριμένης δραστηριότητας. Στο σχεδιάγραμμα αυτό κρίθηκε σκόπιμο να παρουσιαστούν μόνο οι πλαίσια του χαρακτήρα μελέτες σε κάθε τομέα σχεδιασμού.

#### **4.7. Η Οργάνωση «Ανοικτών πόλεων» σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες**

Σε αρκετές ευρωπαϊκές χώρες η πολυκεντρική οικιστική οργάνωση του Χώρου αποτελεί ένα ευρέως εφαρμοζόμενο μοντέλο, στο οποίο βασίζονται σχέδια και προγράμματα με τα οποία μπορεί να παραλληλιστεί το ελληνικό ΣΧΟΟΑΠ. Για παράδειγμα στην Γερμανία εφαρμόζεται ένα σύστημα ιεραρχημένων οικιστικών κέντρων το οποίο σε ορισμένα ομόσπονδα κράτη συμπληρώνεται και από ένα διαβαθμισμένο σύστημα αναπτυξιακών αξόνων.

Αλλά και στην Αυστρία, η οποία λόγω έκτασης και πληθυσμιακού μεγέθους παρουσιάζει περισσότερες αναλογίες με την χώρα μας, συντάσσονται - ήδη από το τέλος της δεκαετίας του '60 - σχέδια ανάλογα του ΣΧΟΟΑΠ. Αυτά είναι τα «Ομοσπονδιακά Χωροταξικά Προγράμματα Οικιστικών Κέντρων» με κύριους στόχους μεταξύ άλλων τη δημιουργία κέντρων υπηρεσιών και εξυπηρέτησεων βέλτιστου οργανωτικού και λειτουργικού μεγέθους σε αποδεκτή απόσταση από την ενδοχώρα τους, την εξισορρόπηση των περιφερειακών ανισοτήτων και ευκαιριών ανάπτυξης, τη δημιουργία σημαντικών πόλων περιφερειακής ανάπτυξης, τη δημιουργία ενός πλαισίου υποστήριξης συγκεκριμένων περιοχών στο πνεύμα της «αποκεντρωμένης συγκέντρωσης», καθώς και τον περιορισμό της αστυφιλίας.

Στην οργάνωση τέλος των ορεινών οικισμών της Ελβετίας, από τα τέλη της δεκαετίας του '80 και μετά, δόθηκε μεγάλη έμφαση στην εγκατάσταση και ανάπτυξη σε καθ' έναν απ' αυτούς, ενός από τους τομείς βασικών εξυπηρέτησεων (π.χ. διοίκηση, εκπαίδευση, περίθαλψη, κλπ.), έτσι ώστε να δημιουργούνται ομάδες οικισμών, στις οποίες ο καθ' ένας παίζει συμπληρωματικό ρόλο προς τους υπολοίπους, ανάλογα με τις εξυπηρέτησεις που προσφέρει, με αξιοποίηση πάντα των δυνατοτήτων της πληροφορικής. (Αραβαντινός, 1997)

#### **4.8. Τα διεθνή δεδομένα στον αστικό σχεδιασμό.**

Η παγκόσμια σύνοδος του ΟΗΕ για το περιβάλλον και την Αειφόρο Ανάπτυξη, που έγινε στο Rio de Janeiro της Βραζιλίας, τον Ιούνιο του 1992 κατέληξε σε ένα Πλαίσιο Προγράμματος Πολιτικής και Δράσης σε παγκόσμιο επίπεδο για τον 21<sup>ο</sup> αιώνα, με στόχο την αειφόρο ανάπτυξη, το οποίο και ονομάστηκε Agenda 21. Μέσα στο κείμενο της Agenda 21 και ειδικότερα στο κεφάλαιο 28, υπογραμμίζεται ο ρόλος κλειδί της τοπικής αυτοδιοίκησης προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης. Αυτός ο ρόλος, έγκειται στην ενεργοποίηση του τοπικού επιπέδου σε σχέση με την υλοποίηση των στόχων της Agenda 21 σε τοπικό επίπεδο. Η μεταφορά λοιπόν των αρχών της Agenda 21 σε τοπικό επίπεδο, ύστερα από μια σειρά συνεδρίων διεθνούς και ευρωπαϊκού



επιπέδου, είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία της Τοπικής Agenda 21. Τα δύο βασικότερα σημεία σχετικά με το χωρικό σχεδιασμό που θίγει η τοπική Agenda 21, αφορούν την προώθηση της περιβαλλοντικής διάστασης και των συμμετοχικών διαδικασιών στο σχεδιασμό. Η τοπική Agenda χαιρέτιστηκε με ιδιαίτερο ενθουσιασμό σε χώρες όπως η Γερμανία, η Ολλανδία, η Δανία και η Αγγλία, οι οποίες χαρακτηρίζονται από μακροχρόνια παράδοση στο χωρικό σχεδιασμό. Αντίθετα στην Ελλάδα η ενσωμάτωση των αρχών της Τοπικής Agenda 21, στο σχεδιασμό είναι μηδαμινή. (Αθανασοπούλου, 1998)

Συγκεκριμένα, όσον αφορά το Νόμο 2508/1997 και τα ΣΧΟΟΑΠ, η περιβαλλοντική διάσταση στο σχεδιασμό περιορίζεται σε ένα υποκεφάλαιο όπου παρουσιάζεται το φυσικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης, ενώ δεν προβλέπεται κανένας τρόπος σύνδεσης μεταξύ πολεοδομικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού. Επιπλέον, οι συμμετοχικές διαδικασίες περιορίζονται στην πρόβλεψη για σύσταση Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου υπεύθυνου για την παρακολούθηση της εφαρμογής των ΣΧΟΟΑΠ και στην δημόσια παρουσίαση της πρώτης φάσης της μελέτης.

Επιπλέον, κατά το διάστημα που μεσολάβησε από την ημερομηνία έγκρισης του Ν.2508/1997 έως σήμερα, παρουσιάστηκε το νέο δεδομένο που αφορά τις κατευθύνσεις της ευρωπαϊκής ένωσης για εκπόνηση Στρατηγικών Περιβαλλοντικών Μελετών. Ο «νέος» Νόμος λοιπόν φαίνεται να έχει «ξεπεραστεί» από τα δεδομένα που προκύπτουν σε ευρωπαϊκό επίπεδο, πριν ακόμη βρει ουσιαστική εφαρμογή.

### **5) Συμπεράσματα.**

Μετά την παραπάνω θεωρητική διερεύνηση των νέων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, που αφορούσε κυρίως τη σύγκρισή τους με το προϋπάρχον θεσμικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού, τη συσχέτισή τους με τις τάσεις και αρχές του σχεδιασμού σε ευρωπαϊκό επίπεδο αλλά και την ένταξή τους, στο ευρύτερο σύστημα χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα καταλήγουμε στα παρακάτω πολύτιμα συμπεράσματα:

- Ο πληθωρισμός εργαλείων σχεδιασμού, που προβλέπονται από τα διάφορα επίπεδα σχεδιασμού, για ρυθμίσεις στις μη αστικές περιοχές, δημιουργεί σύγχυση λόγω της έλλειψης συντονισμού τους.
- Η πρόβλεψη για σύνδεση μεταξύ των διαφόρων τομέων σχεδιασμού, είναι είτε ανύπαρκτη, είτε διατυπώνεται με γενικότατους χαρακτηρισμούς. Πιο συγκεκριμένα,

όσον αφορά τον περιβαλλοντικό και το συγκοινωνιακό σχεδιασμό δεν προβλέπεται κανενός είδους διασύνδεση, ενώ όσον αφορά τον αναπτυξιακό και τον χωροταξικό σχεδιασμό, ναι μεν διατυπώνεται η υποχρέωση του πολεοδομικού σχεδιασμού να «εναρμονίζεται» με τις αρχές και κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωροταξικού σχεδιασμού, ωστόσο δεν καθορίζονται συγκεκριμένοι τρόποι επίτευξης του ζητούμενου εναρμονισμού.

- Εισάγεται η λογική του στρατηγικού σχεδιασμού στο πολεοδομικό επίπεδο.
- Επεκτείνεται η περιοχή μελέτης, τόσο σε περιαστικές όσο και σε αγροτικές περιοχές, στη χωρική ενότητα του Καποδιστριακού Δήμου.
- Προβλέπεται η σύσταση Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου σε νομαρχιακό επίπεδο, για την παρακολούθηση της εφαρμογής των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ.
- Καθορίζεται ως επίπεδο μελέτης των κοινωνικών, οικιστικών και άλλων αναγκών το επίπεδο του Καποδιστριακού Δήμου.
- Εντοπίζεται ελλιπέστατος εναρμονισμός με τα νέα δεδομένα σχεδιασμού σε ευρωπαϊκό επίπεδο και πιο συγκεκριμένα με τις αρχές της local ατζέντα 21.

## **ΕΝΟΤΗΤΑ Β: ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΣΧΟΟΑΠ ΓΙΑ ΤΟ ΔΗΜΟ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ**

### **1) Εισαγωγή**

Στην ενότητα αυτή κρίναμε σκόπιμη, τη διερεύνηση των ΣΧΟΟΑΠ ως εργαλεία χωρικού σχεδιασμού, μέσω των προδιαγραφών τους, που εκδόθηκαν με Απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, το 2000. Για την ολοκληρωμένη άποψη σχετικά με τις προδιαγραφές όμως, κρίθηκε σκόπιμη η εφαρμογή τους. Επιλέχτηκε λοιπόν, ο δήμος Αρτέμιδος, για την εκπόνηση ενός ενδεικτικού ΣΧΟΟΑΠ. Ο συγκεκριμένος Δήμος επιλέχτηκε τόσο λόγω του εύρους των χαρακτηριστικών προς διερεύνηση που διαθέτει (πεδινές, ημιορεινές, ορεινές περιοχές, θαλάσσιο μέτωπο, γειτνίαση με χιονοδρομικό κέντρο, παραδοσιακούς οικισμούς, εξάρτησης από το Πολεοδομικό συγκρότημα, γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητα, περιοχή Natura 2000) όσο και λόγω της εύκολης πρόσβασης για συλλογή στοιχείων και επαφή με τους τοπικούς φορείς και την τοπική κοινωνία.

### **2) Χωροταξική θεώρηση.**

#### **2.1. Χωροταξική θεώρηση του Δήμου Αρτέμιδος.**

Περιοχή μελέτης αποτελεί ο Δήμος Αρτέμιδος του Νομού Μαγνησίας. Ο Νομός Μαγνησίας με τη σειρά του, ανήκει στην Περιφέρεια Θεσσαλίας. Για την πληρέστερη παρουσίαση της περιοχής μελέτης, κρίνεται απαραίτητη μια σύντομη αναφορά στα χαρακτηριστικά των ανωτέρου επιπέδου χωρικών ενοτήτων, δηλαδή του Νομού Μαγνησίας και της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

Η Περιφέρεια Θεσσαλίας, έχει πληθυσμιακή δυναμικότητα 753.888 κατοίκων βάση της απογραφής του 2001 που αντιστοιχεί στο 6,9% του συνολικού πληθυσμού της χώρας και την κατατάσσει στην τρίτη θέση, από πλευράς πληθυσμιακής δυναμικότητας, μετά την Περιφέρεια Αττικής και Κεντρικής Μακεδονίας. Ο πληθυσμός της περιφέρειας παρουσιάζει αύξηση με μειούμενους όμως ρυθμούς, αφού κατά τη δεκαετία '81-'91 το ποσοστό αύξησης του πληθυσμού ήταν 5,6%, ενώ κατά τη δεκαετία '91-'01 περιορίστηκε σε 2,5 %. Το συνολικό Ακαθάριστο Προϊόν της Περιφέρειας αντιστοιχεί στο 6% περίπου του Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος. Η

Περιφέρεια έχει έντονα αγροτικό χαρακτήρα, γεγονός που συνδέεται τόσο με τα πλούσια φυσικά αποθέματα της περιοχής που έπαιξαν καθοριστικό ρόλο στην στροφή της παραγωγικής δραστηριότητας σε αυτόν τον παραγωγικό τομέα, όσο και με το πρότυπο ανάπτυξης το οποίο ακολουθήθηκε μεταπολεμικά στη χώρα. Τελευταία, ο τομέας εμφανίζει τάσεις συρρίκνωσης, σε όρους απασχόλησης, γεγονός που συνδυάζεται με την έντονη τάση τριτογενοποίησης της περιφερειακής αλλά και της εθνικής οικονομίας. Ωστόσο ο πρωτογενής τομέας εξακολουθεί να αποτελεί σημαντική πηγή εισοδήματος, αφού συμμετέχει σε ποσοστό 30% στο Ακαθάριστο Περιφερειακό Προϊόν. Ο δευτερογενής τομέας συνδέεται με δραστηριότητες που είναι ζωτικής σημασίας για την οικονομική ανάπτυξη της Περιφέρειας. Για πολλά χρόνια ο τομέας αποτελούσε έναν από τους πιο σημαντικούς παραγωγικούς τομείς. Μετά την κρίση του '73 άρχισε να φθίνει, εξακολουθούσε όμως να συμμετέχει με υψηλά ποσοστά στο συνολικό προϊόν και την απασχόληση της Περιφέρειας, έτσι ώστε σήμερα το ποσοστό συμμετοχής του τομέα στο ακαθάριστο περιφερειακό προϊόν να διαμορφώνεται σε 25%. Η εξέλιξη των μεγθών του τομέα των υπηρεσιών στην Περιφέρεια Θεσσαλίας, ακολουθεί τη γενική τάση τριτογενοποίησης της οικονομίας που παρατηρείται στο σύνολο της Χώρας, με συμμετοχή του τομέα στο Ακαθάριστο Περιφερειακό Προϊόν σε ποσοστό 45% .

Περνώντας στο χωρικό επίπεδο του Νομού, και αναφερόμενοι στο Νομό Μαγνησίας, έχει πληθυσμιακή δυναμικότητα 206.995 κατοίκων, που αντιστοιχεί σε ποσοστό 27,5% επί του πληθυσμού της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και κατατάσσεται στη δεύτερη θέση, μετά το Νομό Λάρισας που συμμετέχει με ποσοστό 37%. Οι πληθυσμιακές τάσεις είναι αύξουσες, με μειούμενους όμως ρυθμούς αφού κατά τη δεκαετία '81-'91 το ποσοστό αύξησης του πληθυσμού ήταν 8,9%, ενώ κατά τη δεκαετία '91-'01 περιορίστηκε σε 4,1%. Το Ακαθάριστο Προϊόν του Νομού συμμετέχει σε ποσοστό 31,9% επί του Ακαθάριστου Περιφερειακού Προϊόντος. Ο πρωτογενής τομέας του Νομού Μαγνησίας, παρουσιάζει σημαντική αύξηση του προϊόντος του, την τελευταία δεκαετία, ενώ εμφανίζει μεγάλη εξειδίκευση στις δενδρώδεις καλλιέργειες και στις καλλιέργειες κηπευτικών. Το ποσοστό συμμετοχής του πρωτογενή τομέα στο Ακαθάριστο Προϊόν του Νομού είναι 26%, ενώ στο Ακαθάριστο Περιφερειακό Προϊόν του πρωτογενή τομέα είναι 27%. Ο δευτερογενής τομέας, χαρακτηρίζεται, από το 1981 και μετά, από έντονη μείωση του μεγέθους του, η οποία διαπιστώνεται τόσο από τη μείωση σε απόλυτα μεγέθη του ακαθάριστου προϊόντος του τομέα, όσο και από τη σημαντική υποχώρηση της συμμετοχής του στο αντίστοιχο σύνολο της Περιφέρειας.

Έτσι το ποσοστό συμμετοχής του τομέα στο Ακαθάριστο Προϊόν του Νομού καθορίζεται σε 30%, ενώ στο Ακαθάριστο Περιφερειακό Προϊόν του δευτερογενή τομέα σε ποσοστό 39%. Στον τομέα αυτό, η απασχόληση συγκεντρώνεται κυρίως στις μονάδες βαριάς βιομηχανίας. Ιδιαίτερα σημαντική εμφανίζεται η εξειδίκευση του Νομού στον κλάδο των βασικών μεταλλουργικών βιομηχανιών, ενώ αντίθετα είναι ιδιαίτερα χαμηλή στην ομάδα των βιομηχανιών - βιοτεχνιών παραγωγής καταναλωτικών προϊόντων. Επίσης υψηλή είναι η εξειδίκευση του Νομού στον κλάδο των λατομείων. Τέλος ο τριτογενής τομέας του Νομού συμβάλλει σημαντικά στο Ακαθάριστο Προϊόν του Νομού, με ποσοστό 44% ενώ στο Ακαθάριστο Περιφερειακό Προϊόν του τριτογενή τομέα συμβάλλει σε ποσοστό 31% (Χωροταξικό Σχέδιο Περιφέρειας Θεσσαλίας, 1999).

Μετά τη συνοπτική αλλά χρήσιμη αναφορά στα ανώτερα επίπεδα διοικητικών διαίρεσεων του χώρου, έτσι ώστε να δοθεί μια εικόνα της περιοχής που περιβάλλει την περιοχή μελέτης θα προχωρήσουμε στην διερεύνηση της περιοχής του Δήμου Αρτέμιδος.

Ο δήμος Αρτέμιδος, δημιουργήθηκε από τη συνένωση 4 Κοινοτήτων (Άνω Λεχωνίων, Κάτω Λεχωνίων, Αγ. Λαυρεντίου και Αγ. Βλάσιου) και έχει πληθυσμιακή δυναμικότητά 4583 κατοίκων, βάση της απογραφής του 2001. Η έδρα του Δήμου Αρτέμιδος (Άνω Αεχώνια), απέχει περίπου 10 χιλιόμετρα από το Πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου, ενώ η προσβασιμότητα θεωρείται ικανοποιητική. Συνορεύει, δυτικά με το Δήμο Αγριάς, ανατολικά με το Δήμο Μηλεών, βόρεια με το Δήμο Μουρесьίου, ενώ νότια βρέχεται από τον Παγασητικό κόλπο.

Ο Δήμος αποτελείται από τα 4 προαναφερθέντα δημοτικά διαμερίσματα ενώ στα διοικητικά του όρια περιλαμβάνονται 12 συνολικά οικισμοί. Όλοι οι οικισμοί του Δήμου, βάση της ταξινόμησης του ΥΧΟΠ για την περιφέρεια Θεσσαλίας το 1984, κατατάσσονταν στο 5<sup>ο</sup> επίπεδο της οικιστικής ιεραρχίας. Αντίθετα, σύμφωνα με την πρόταση οικιστικής οργάνωσης του Χωροταξικού Θεσσαλίας (1999) ο οικισμός των Άνω Λεχωνίων κατατάσσεται στο 4<sup>ο</sup> επίπεδο οικιστικών κέντρων, ενώ οι υπόλοιποι οικισμοί του Δήμου παραμένουν στο 5<sup>ο</sup> επίπεδο.

Οικιστικά κέντρα που βρίσκονται κοντά στην περιοχή μελέτης, και αναπτύσσουν αλληλεξαρτήσεις με την περιοχή μελέτης, είναι ο οικισμός της Αγριάς, που βάση του χωροταξικού Θεσσαλίας είναι χαρακτηρισμένος ως οικιστικό κέντρο 4<sup>ο</sup> επιπέδου και ο οικισμός των Μηλεών που επίσης είναι χαρακτηρισμένος ως οικιστικό κέντρο 4<sup>ο</sup> επιπέδου. Ωστόσο, η ισχυρότερη εξάρτηση του δήμου, αναπτύσσεται από το



Πολεοδομικό συγκρότημα Βόλου-Νέας Ιωνίας το οποίο, βάσει του χωροταξικού Θεσσαλίας, κατατάσσεται στο 2<sup>ο</sup> επίπεδο της οικιστική ιεραρχίας. Η εξάρτηση αυτή οφείλεται, τόσο στην αναλογία πληθυσμιακής δυναμικότητας μεταξύ Δήμου Αρτέμιδος και Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου, όσο και στη καλή προσβασιμότητα στο Π.Σ Βόλου- Νέας Ιωνίας.

## **2.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.**

Στο πρώτο κεφάλαιο, σύμφωνα με τις συνοπτικές προδιαγραφές των ΣΧΟΟΑΠ, επιχειρείται η τοποθέτηση της περιοχής μελέτης στο εσωτερικό της ευρύτερης περιοχής. Παρουσιάζεται δηλαδή η θέση και ο ρόλος της περιοχής μελέτης στα πλαίσια μιας ευρύτερης χωρικής ενότητας που μπορεί να είναι ο Νομός ή η Περιφέρεια. Αξίζει να σημειωθεί ότι από τον τίτλο και μόνο του κεφαλαίου (Χωροταξική Θεώρηση) διαφαίνεται η επιδίωξη για εναρμονισμό του ΣΧΟΟΑΠ με το ανώτερο επίπεδο σχεδιασμού που είναι το χωροταξικό. Ακριβώς αυτή η έλλειψη σύνδεσης μεταξύ των διαφόρων επιπέδων σχεδιασμού αποτελεί σημαντικό πρόβλημα του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα. Στο κεφάλαιο αυτό, βρίσκει στοιχειώδη εφαρμογή σε επίπεδο προδιαγραφών, η γενική κατεύθυνση για «εναρμονισμό με τις επιλογές ή κατευθύνσεις των Γενικών και Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» όπως αναφέρεται στο νομικό κείμενο του 2508/1997. Σχετικό κεφάλαιο στις παλαιότερες προδιαγραφές για τα Γ.Π.Σ. του εξωαστικού χώρου, ήταν το *Κεφαλαίο Α.Π., Κοινωνικοοικονομική Διάρθρωση* όπου στο υποκεφάλαιο *Α.Π.ΙΙΙ. Κοινωνικοοικονομική Διαρθρωση-Χωροταξικό Πλαίσιο*, γινόταν σύντομη αναφορά στο χωροταξικό πλαίσιο της περιοχής μελέτης. Η πρόβλεψη για την ύπαρξη ξεχωριστού κεφαλαίου αναφερόμενου στη χωροταξική διερεύνηση της περιοχής μελέτης, αναδεικνύει την αναβάθμιση της βαρύτητας των περιεχομένων του, στα πολεοδομικά σχέδια της κλίμακας του ΣΧΟΟΑΠ. Φυσικά, η αναβάθμιση αυτού του κεφαλαίου στις προδιαγραφές δε σημαίνει και επίτευξη του «εναρμονισμού», αποτελεί όμως ένα πρώτο βήμα που εκφράζει τη λογική για ορθολογικό και αποτελεσματικό σχεδιασμό.

Νέο χαρακτηριστικό των προδιαγραφών αυτού του κεφαλαίου, είναι η νύξη που γίνεται στα ευρωπαϊκά ή διεθνή προγράμματα ή δίκτυα πόλεων, κάτι που προωθεί τις νέες τάσεις που διέπουν το σχεδιασμό σήμερα.

### 3) Αναπτυξιακή φυσιογνωμία.

#### 3.1. Αναπτυξιακή φυσιογνωμία του Δήμου Αρτέμιδος.

##### 3.1.1. Πληθυσμιακά στοιχεία

Σύμφωνα με στοιχεία της απογραφής του 2001 της Ε.Σ.Υ.Ε. ο συνολικός πληθυσμός του Δήμου Αρτέμιδος ανέρχεται σε 4.583 κατοίκους και αντιπροσωπεύει το 2,21% του πληθυσμού του Νομού Μαγνησίας. Οι πίνακες που ακολουθούν με τα αντίστοιχα σχεδιαγράμματα παρουσιάζουν την εξέλιξη του πληθυσμού της περιοχής.

*Πίνακας 1 : Πληθυσμιακή εξέλιξη των δημοτικών διαμερισμάτων και των οικισμών του Δήμου Αρτέμιδος.*

	1951	1961	1971	1981	1991	2001
<b>Δ.Δ. Άνω Λεχωνίων</b>	1224	1382	1283	1335	1395	1468
Άνω Λεχώνια	1224	1186	1189	1163	1224	1215
Πλατανίδια	-	196	94	172	171	253
<b>Δ.Δ. Κάτω Λεχωνίων</b>	1120	1189	1222	1344	1409	1666
Κάτω Λεχώνια	1120	1189	1202	1319	1401	1646
Άγιος Μηνάς	-	-	20	25	8	20
<b>Δ.Δ. Αγίου Βλασίου</b>	1019	1010	844	772	930	785
Άγιος Βλάσιος	1019	678	568	547	548	485
Μαλάκι	-	152	123	96	229	208
Παλαιόκαστρο	-	131	112	103	112	65
Στρόφιλος	-	49	41	26	41	27
<b>Δ.Δ. Αγίου Λαυρεντίου</b>	1059	1083	845	790	714	664
Άγιος Λαυρέντιος	950	905	728	666	502	402
Βροχιά	109	178	115	120	99	85
Σερβανάτες	-	-	2	4	40	26
Άγιος Απόστολος ο Νέος	-	-	-	-	73	151
<b>Σύνολο Δήμου Αρτέμιδος</b>	4422	4664	4194	4241	4448	4583
<b>Νομός Μαγνησίας</b>	153808	162285	161392	182222	198434	206995

(Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε., *Ιδία Επεξεργασία*)

Από τον πίνακα 1, εξετάζοντας τις διακυμάνσεις του συνολικού πληθυσμού του Δήμου σε έξι απογραφές, από το 1951 ως το 2001, διαπιστώνουμε μικρή πτώση τη δεκαετία 1961-1971 ενώ από το 1971 και ύστερα ο πληθυσμός του Δήμου αυξάνεται σταθερά.

Η διακύμανση του πληθυσμού των επιμέρους Δημοτικών διαμερισμάτων, είναι ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα της ελληνικής πραγματικότητας. Παρατηρώντας το σύνολο των οικισμών, διαπιστώνουμε μείωση του πληθυσμού των ορεινότερων οικισμών του Δήμου και αύξηση του πληθυσμού των πεδινών και παραθαλάσσιων

οικισμών. Πιο συγκεκριμένα, το δημοτικό διαμέρισμα των Άνω Λεχωνίων παρουσιάζει μικρές μεταβολές πληθυσμού, με μία μικρή ανοδική τάση τις τελευταίες δεκαετίες. Τα Κάτω Λεχώνια είναι το μοναδικό δημοτικό διαμέρισμα, που επιδεικνύει συνεχή αύξηση του πληθυσμού του σε όλες τις απογραφές. Επιπλέον, κατά τις δύο τελευταίες δεκαετίες είναι το δημοτικό διαμέρισμα όχι μόνο με το μεγαλύτερο πληθυσμό αλλά και το μεγαλύτερο ποσοστό αύξησης του πληθυσμού του. Το δημοτικό διαμέρισμα του Αγίου Βλάσιου, παρουσιάζει γενικά φθίνουσα πληθυσμιακή πορεία πλην μιας σύντομης ανάκαμψης κατά τη δεκαετία 1981-1991 η οποία όμως οφείλεται σχεδόν αποκλειστικά στη μεγάλη αύξηση πληθυσμού στον παραθαλάσσιο οικισμό Μαλάκι. Όσον αφορά το ορεινότερο δημοτικό διαμέρισμα του Δήμου, αυτό του Αγίου Λαυρεντίου, μετά την μικρή αύξηση του πληθυσμού της δεκαετίας 1951-1961 παρουσιάζει συνεχείς μειώσεις.

Περνώντας στις πληθυσμιακές διακυμάνσεις σε επίπεδο οικισμού, διαπιστώνουμε μια έντονη δυναμική του οικισμού των Κάτω Λεχωνίων, οποίος είναι ο μόνος οικισμός που αυξάνει τον πληθυσμό του κάθε δεκαετία από το 1951 μέχρι και το 2001 και μάλιστα με σημαντικά υψηλό ρυθμό. Επίσης, από το 1981 και ύστερα είναι ο μεγαλύτερος πληθυσμιακά οικισμός. Ανοδική πληθυσμιακή πορεία έχει και ο οικισμός των Άνω Λεχωνίων ο οποίος μόνο τη δεκαετία 1961-1971 υπέστη μείωση του πληθυσμού του. Επιπλέον, αρκετά μικρότεροι οικισμοί που έχουν κάποια πληθυσμιακή ανάπτυξη τις τελευταίες δεκαετίες, λόγω του παραθαλάσσιου χαρακτήρα τους, είναι τα Πλατανίδια, το Μαλάκι και ο Άγιος Απόστολος ο Νέος, στοιχεία για τον οποίο υπάρχουν μόνο στις απογραφές 1991 και 2001. Όσον αφορά τους υπόλοιπους οικισμούς του Δήμου, οι οποίοι πλην του οικισμού του Αγίου Μηνά χωροθετούνται σε μεγαλύτερα υψόμετρα από τους προηγούμενους, παρουσιάζουν γενικά φθίνουσα πληθυσμιακή πορεία.

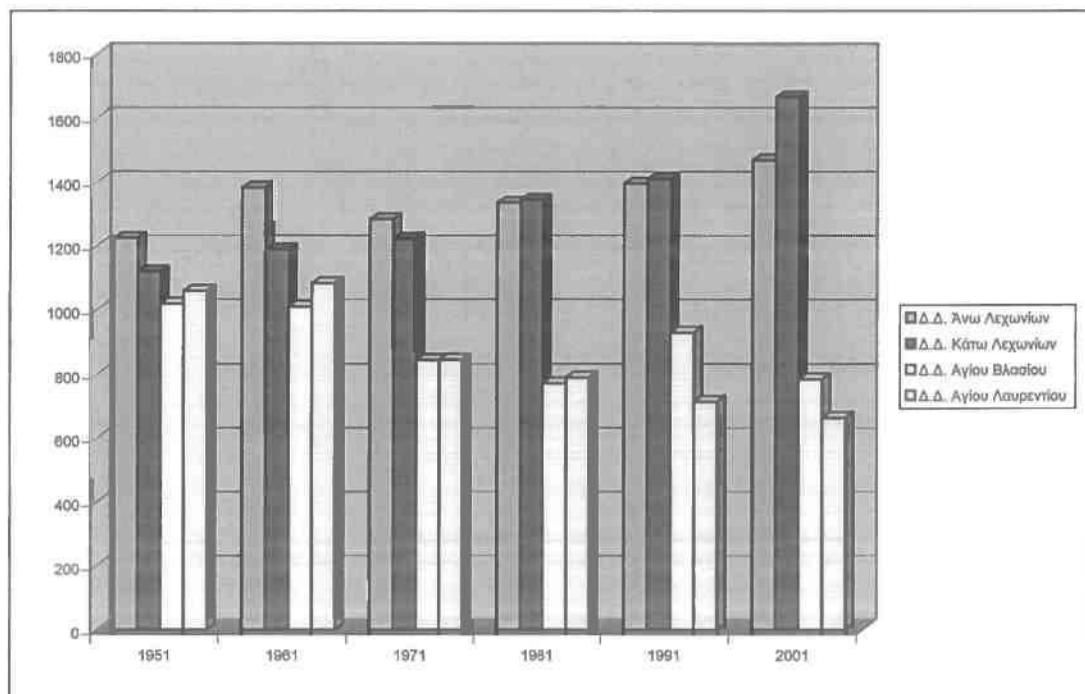
*Πίνακας 2: Μεταβολές (%) του πληθυσμού των δημοτικών διαμερισμάτων και του συνολικού πληθυσμού του δήμου Αρτέμιδος κατά τα έτη 1951 - 2001.*

	1951- 1961	1961- 1971	1971- 1981	1981- 1991	1991- 2001	1951- 2001
<b>Δ.Δ. Άνω Λεχωνίων</b>	12,91	-7,16	4,05	4,49	5,23	19,93
<b>Δ.Δ. Κάτω Λεχωνίων</b>	6,16	2,78	9,98	4,84	18,24	48,75
<b>Δ.Δ. Αγίου Βλάσιου</b>	-0,88	-16,44	-8,53	20,47	-15,59	-22,96
<b>Δ.Δ. Αγίου Λαυρεντίου</b>	2,27	-21,98	-6,51	-9,62	-7,00	-37,30
<b>Δήμος Αρτέμιδος</b>	5,47	-10,08	1,12	4,88	3,04	3,64
<b>Νομός Μαγνησίας</b>	5,51	-0,55	12,91	8,90	4,31	34,58

(Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε., Ίδια Επεξεργασία)

Αξίζει να παρατηρηθεί, στον Πίνακα 2, ότι μεταξύ 1961 και 1971, με εξαίρεση τα Κάτω Λεχώνια που παρουσιάζουν μία μικρή αύξηση, τόσο ο Δήμος στο σύνολό του όσο και τα επιμέρους δημοτικά διαμερίσματα παρουσιάζουν σημαντική μείωση του πληθυσμού τους. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τη μείωση του πληθυσμού του Νομού Μαγνησίας που παρατηρείται την ίδια περίοδο, μπορεί να ερμηνευτεί από την μαζική μετανάστευση Ελλήνων προς το εξωτερικό αλλά και το εσωτερικό εκείνη την εποχή.

**Σχήμα 1: Γραφική απεικόνιση της πληθυσμιακής εξέλιξης των δημοτικών διαμερισμάτων για τα έτη 1951-2001.**



(Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε., *Ιδία Επεξεργασία*)

Αξιοσημείωτη παρατήρηση που προκύπτει από το σχήμα 1, είναι το γεγονός ότι ενώ βάση της απογραφής του 1951 όλα τα δημοτικά διαμερίσματα είχαν περίπου την ίδια πληθυσμιακή δυναμικότητα, με το περασμά των δεκαετιών παρατηρούμε τη δυναμική ανάπτυξη των δημοτικών διαμερισμάτων Άνω και Κάτω Λεχωνίων και τη φθίνουσα πληθυσμιακή πορεία των δημοτικών διαμερισμάτων Αγίου Βλασίου και Αγίου Λαυρεντίου, που οδηγούν στη σημερινή έντονη πληθυσμιακή διαφοροποίηση.

Πίνακας 3 : Πληθυσμιακή εξέλιξη και συμμετοχή του Δήμου Αρτέμιδος στην ευρύτερη περιοχή για τα έτη 1951-2001.

	1951	1961	1971	1981	1991	2001
<b>Δ.Αρτέμιδος</b>	4.422	4.664	4.194	4.241	4.448	4.583
<b>Π.Σ. Βόλου</b>	74.139	81.072	88.096	107.407	116.031	116.122
<b>Ν.Μαγνησίας</b>	153.808	162.285	161.392	182.222	198.434	207.336
<b>Δ.Αρτέμιδος/ Ν.Μαγνησίας(%)</b>	2,87	2,87	2,59	2,32	2,24	2,21
<b>Π.Σ.Βόλου/ Ν.Μαγνησίας(%)</b>	48,20	49,96	54,59	58,94	58,47	56,10

(Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε., *Ιδία Επεξεργασία*)

Παρατηρούμε ότι το ποσοστό συμμετοχής του Δ. Αρτέμιδος στον πληθυσμό του Ν. Μαγνησίας μειώνεται διαχρονικά από 2,87% το 1951 σε 2,21% το 2001. Αντίθετα, το αντίστοιχο ποσοστό του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου παρουσιάζει συνεχείς αυξήσεις με τάσεις σταθεροποίησης σε υψηλό επίπεδο στην απογραφή του 2001. Είναι σαφές, συνεπώς, η έντονη αστικοποίηση που επικρατεί στο Νομό Μαγνησίας, δηλαδή το γνωστό φαινόμενο της εγκατάλειψης της υπαίθρου και της συσσώρευσης σημαντικού τμήματος του πληθυσμού στα μεγάλα αστικά κέντρα.

### 3.1.2. Οικονομικές δραστηριότητες

Οι οικονομικές δραστηριότητες που αναπτύσσονται στο δήμο, αφορούν κατά βάση τον πρωτογενή τομέα, ο οποίος εμφανίζει έντονη ποικιλομορφία καλλιεργειών, με επικέντρωση στο χώρο των οπωροκηπευτικών. Ποικιλομορφία εμφανίζεται και στον τρόπο χρησιμοποίησης του αγροτικού χώρου, όπου συνυπάρχουν εκτατικής μορφής εκμεταλλεύσεις, όπως ξηρικοί ελαιώνες, μέχρι πολύ εντατικές όπως θερμοκηπιακές. Στον τομέα των δενδρωδών καλλιεργειών κυριαρχεί η ελιά με 235.000 δέντρα περίπου στο σύνολο του Δήμου και ακολουθούν αχλαδιές, κορομηλιές, μηλιές, ροδακινιές κ.α. Στο χώρο των κηπευτικών σημαντικό μερίδιο καταλαμβάνουν οι καλλιέργειες μαρουλιών και τομάτας και ακολουθούν τα υπόλοιπα λαχανικά σε μικρότερα μεγέθη. Όσον αφορά στη ζωική παραγωγή, παρατηρείται πτώση του αριθμού των παραγωγικών ζώων, ιδιαίτερα στην αιγοπροβατοτροφία, ενώ σταθερή εμφανίζεται η εικόνα στο χώρο της χοιροτροφίας, της κονικλοτροφίας και της ορνιθοτροφίας. Τέλος, παρατηρείται ανησυχητική μείωση του αριθμού των παραγόμενων αυγών. Συγχρόνως, παρατηρείται πενταπλασιασμός των διαξονικών ελκυστήρων, ακολουθώντας και αυτή η περιοχή τη γενικότερη τάση του αγροτικού κόσμου που πιστεύει ότι θα συντελέσει στην αύξηση του εισοδήματός τους η απόκτηση ισχυρού σε ιπποδύναμη μηχανολογικού εξοπλισμού. Εντυπωσιακή, επίσης, αύξηση παρατηρείται και στην προμήθεια αντλητικών



συστημάτων, τάση που είχε σαν αποτέλεσμα τη μετατροπή πολλών ξηρικών εκτάσεων σε αρδευόμενες, αλλά και που συνετέλεσε καθοριστικά στην ποιοτική υποβάθμιση των υπόγειων υδάτων της περιοχής λόγω υφαλμύρωσης.

Περνώντας στο δευτερογενή και τριτογενή τομέα, ο Δήμος δεν διαθέτει σημαντική δραστηριότητα. Από τον Πίνακα 4, που ακολουθεί, καθίσταται σαφές ότι οι δραστηριότητες στο χώρο της μεταποίησης και των υπηρεσιών βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο. Από τις 168 καταγεγραμμένες επιχειρήσεις ελάχιστες έχουν εταιρική μορφή. Στη συντριπτική τους πλειοψηφία πρόκειται για επιχειρήσεις ατομικές ή οικογενειακές με ελάχιστο αριθμό απασχολούμενων. Από τις 168 επιχειρήσεις που καταγράφηκαν, οι 63 ή το 37,5% είναι επιχειρήσεις κυρίως λιανικού εμπορίου στους κλάδους τροφίμων και ποτών, πρατηρίων καυσίμων και δομικών υλικών. Οι λίγες επιχειρήσεις χονδρικού εμπορίου ασχολούνται κυρίως με την εμπορία τοπικών προϊόντων όπως φρούτων και λαχανικών, ελαίου και ελιών, ξύλου και ανθέων. Η δεύτερη σε μέγεθος κατηγορία είναι αυτή των επιχειρήσεων αναψυχής όπως καφενεία, καφετέριες, εστιατόρια και ταβέρνες, μπαρ και κέντρα διασκέδασης. Στον τομέα των λοιπών υπηρεσιών συμπεριλαμβάνονται επιχειρήσεις όπως φροντιστήρια, κομμωτήρια και κουρεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια κ.α. Οι ελεύθεροι επαγγελματίες είναι κυρίως μηχανικοί, ηλεκτρολόγοι, υδραυλικοί και άλλοι τεχνίτες και κατασκευαστές με πεδίο δραστηριότητας που ξεπερνά τα όρια του Δήμου. Στις ελάχιστες βιομηχανικές / βιοτεχνικές επιχειρήσεις συγκαταλέγονται ελαιοτριβεία, μεταλλικές κατασκευές, ξυλουργεία και ψυγεία συντήρησης αγροτικών προϊόντων. Χαρακτηριστική είναι η απουσία μονάδων συσκευασίας και επεξεργασίας των τοπικών προϊόντων του πρωτογενούς τομέα, καθώς και η υποτυπώδης υποδομή στον τουριστικό τομέα (Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δήμου Αρτέμιδος, 2001).

*Πίνακας 4: Επιχειρήσεις του Δευτερογενή και Τριτογενή Τομέα ανά Δημοτικό Διαμέρισμα.*

	Δ.Δ. Αγ. Βλάσιου	Δ.Δ. Αγ. Λαυρέντιου	Δ.Δ. Άνω Λεχωνίων	Δ.Δ. Κάτω Λεχωνίων	Σύνολο Δήμου
<b>Βιομηχανίες και βιοτεχνίες</b>	3	1	3	0	7
<b>Εμπόριο</b>	7	11	27	18	63
<b>Υπηρεσίες</b>	0	1	10	10	21
<b>Αναψυχή</b>	12	7	16	8	43
<b>Επαγγελματίες</b>	7	5	15	7	34
<b>Σύνολο</b>	29	25	71	43	168

(Πηγή: Τ.Α.Π. Δ. Αρτέμιδος, *Ιδία Επεξεργασία*)

## 3.1.3. Απασχόληση

Η συγκριτικά μεγάλη ανάπτυξη των οικονομικών δραστηριοτήτων του πρωτογενή τομέα σε σχέση με το δευτερογενή και τριτογενή, που προκύπτει από τα στοιχεία σχετικά με τις οικονομικές δραστηριότητες που παραθέσαμε παραπάνω, αντικατοπτρίζεται και στα στοιχεία για τη απασχόληση στο Δήμο. Παρακάτω παρουσιάζονται στοιχεία για την απασχόληση τόσο σε απόλυτες τιμές, όσο και ως ποσοστά.

Πίνακας 5 : Τομεακή διάθρωση της απασχόλησης κατά το έτος 1991<sup>8</sup> (σε άτομα).

	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ		
		Πρωτογενής	Δευτερογενής	Τριτογενής
Δ.Δ. Άνω Λεχωνίων	1395	240	19	61
Δ.Δ. Κάτω Λεχωνίων	1409	198	6	32
Δ.Δ. Αγίου Βλάσιου	930	237	4	47
Δ.Δ. Αγίου Λαυρέντιου	714	233	5	24
Δ. Αρτέμιδος	4448	908	34	164
Ν. Μαγνησίας	198434	11753	17664	33795
Ελλάδα	10259900	749050	902663	1920244

(Πηγή Τ.Α.Π., Ιδία Επεξεργασία)

Πίνακας 6 : Ποσοστιαία τομεακή σύνθεση της απασχόλησης κατά το έτος 1991.

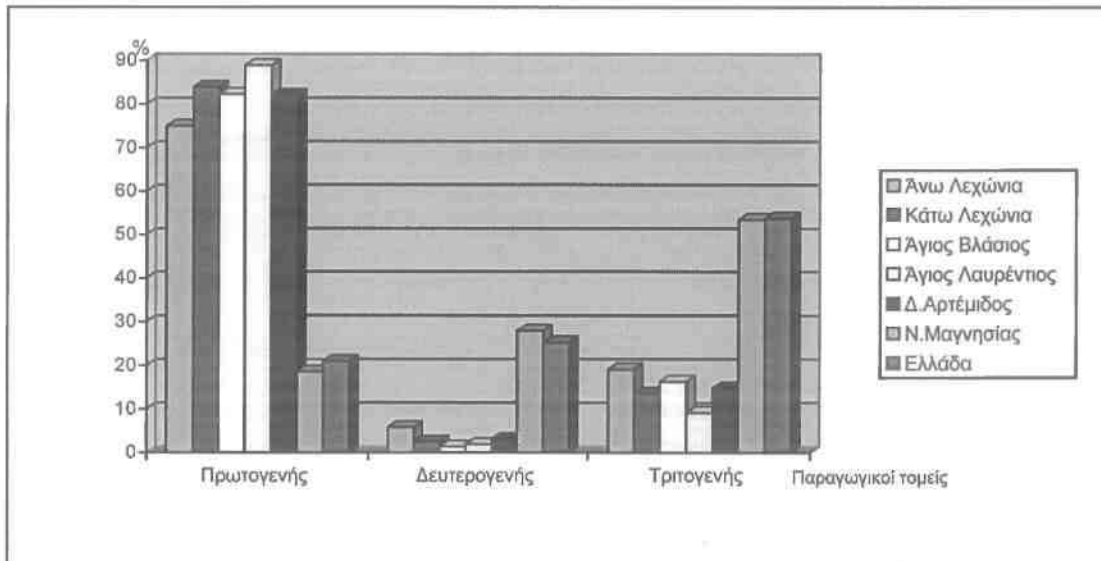
	ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ		
	Πρωτογενής(%)	Δευτερογενής(%)	Τριτογενής(%)
Δ.Δ. Άνω Λεχωνίων	75	5,9	19,1
Δ.Δ. Κάτω Λεχωνίων	83,9	2,5	13,6
Δ.Δ. Αγίου Βλάσιου	82,3	1,4	16,3
Δ.Δ. Αγίου Λαυρέντιου	88,93	1,9	9,16
Δ. Αρτέμιδος	82,1	3,1	14,8
Ν. Μαγνησίας	18,59	27,94	53,46
Ελλάδα	20,97	25,27	53,76

(Πηγή Τ.Α.Π. Δ. Αρτέμιδος, Ιδία Επεξεργασία)

Όπως παρατηρούμε από τους Πίνακες 5 και 6, συγκριτικά μεγάλο ποσοστό των κατοίκων του Δ. Αρτέμιδος απασχολείται στον πρωτογενή τομέα. Ο δευτερογενής τομέας, είναι εξαιρετικά περιορισμένος σε αντίθεση με το σύνολο του Νομού όπου καταλαμβάνει ένα σημαντικά μεγαλύτερο ποσοστό. Στον τριτογενή τομέα απασχολείται ένα μεγαλύτερο ποσοστό των κατοίκων, που και πάλι είναι μικρό εάν συγκριθεί με το σύνολο του Νομού. Μόνο το δημοτικό διαμέρισμα των Άνω Λεχωνίων παρουσιάζει μια σχετικά σημαντική συμβολή του τριτογενούς και του δευτερογενούς τομέα.

<sup>8</sup> Λόγω σημαντικής καθυστέρησης από μέρος της ΕΣΥΕ στην επεξεργασία των στοιχείων για την απασχόληση σε επίπεδο Δήμου, τα στοιχεία που παρουσιάζονται προέρχονται από την απογραφή του 1991. Ωστόσο

**Σχήμα 2: Γραφική αναπαράσταση της ποσοστιαίας τομεακής σύνθεσης της απασχόλησης κατά το έτος 1991**



(Πηγή Ε.Σ.Υ.Ε., Ίδια Επεξεργασία)

Στο σχήμα 2, φαίνεται η έντονη διαφοροποίηση της σύνθεσης της απασχόλησης του Δήμου Αρτέμιδος, σε σχέση τόσο με το Νομό Μαγνησίας, όσο και με την Ελλάδα στο σύνολό της. Είναι χαρακτηριστική η έντονη εξάρτηση του Δήμου από τον πρωτογενή τομέα και η υπανάπτυξη των δύο άλλων τομέων αν και ο Δήμος διαθέτει τόσο μια γκάμα προϊόντων που μπορούν να μεταποιηθούν ώστε να αναπτυχθεί ο δευτερογενής τομέας, όσο και ένα σύνολο χαρακτηριστικών και φυσικών πόρων που μπορούν να αξιοποιηθούν τουριστικά ώστε να αναπτυχθεί και ο τριτογενής τομέας. (Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δήμου Αρτέμιδος, 2001)

#### 3.1.4. Ποιότητα ζωής

Το επίπεδο της ποιότητας της ζωής των κατοίκων είναι ένα χαρακτηριστικό το οποίο δύσκολα μπορεί να προσεγγιστεί, λόγω της ευρύτητας του περιεχομένου του όρου της ποιότητας ζωής. Παρακάτω γίνεται μια προσπάθεια προσέγγισης του ζητήματος χρησιμοποιώντας σα δείκτη της ποιότητας ζωής των κατοίκων μιας περιοχής, το σύνολο της τεχνικής και κοινωνικής υποδομής της περιοχής. Παρακάτω παρουσιάζεται συνοπτικά η υποδομή στους τομείς του πολιτισμού, του αθλητισμού, της εκπαίδευσης, της υγείας και πρόνοιας, της ύδρευσης, της αποχέτευσης και της συγκοινωνίας.

Πίνακας 7: Υποδομή στον τομέα του πολιτισμού ανά Δημοτικό Διαμέρισμα.

	Πολιτιστ Κέντρο	Πνευμ. Κέντρο	Βιβλιοθήκη	Μουσείο	Πινακοθήκη	Κέντρο Δημιουργικής Απασχόλησης
Άγιος Βλάσιος	1	-	1	-	-	-
Άγιος Λαυρέντιος	-	-	1	-	-	-
Άνω Λεχώνια	1	1	1	1	1	1
Κάτω Λεχώνια	-	-	-	-	-	-

(Πηγή: Τ.Α.Π. Δ. Αρτέμιδος, Ιδία Επεξεργασία)

Πίνακας 8: Υποδομή στον τομέα του αθλητισμού ανά Δημοτικό Διαμέρισμα.

	Κέντρο Νεότητας Αθλητισμού	Αθλητικές εγκαταστάσεις
Άγιος Βλάσιος	-	Γήπεδο Μπάσκετ
Άγιος Λαυρέντιος	-	-
Άνω Λεχώνια	1	Γήπεδο Μπάσκετ
Κάτω Λεχώνια	-	Γήπεδο Ποδοσφαίρου

(Πηγή: Τ.Α.Π. Δ. Αρτέμιδος, Ιδία Επεξεργασία)

Πίνακας 9: Υποδομή στον τομέα της εκπαίδευσης ανά Δημοτικό Διαμέρισμα.

	Νηπιαγωγεία	Αρ. Αιθουσ	Δημοτικά	Αρ. Αιθουσ	Γυμνάσια	Αρ. Αιθουσ	Λύκεια
Άγιος Βλάσιος	1	1	1	2	0	-	0
Άγιος Λαυρέντιος	0	-	1	3	0	-	0
Άνω Λεχώνια	1	2	1	6	0	-	0
Κάτω Λεχώνια	1	1	1	8	1	9	0
Σύνολο	3	4	4	19	1	9	0

(Πηγή: Τ.Α.Π. Δ. Αρτέμιδος, Ιδία Επεξεργασία)

Πίνακας 10 : Υποδομή στον τομέα της υγείας-πρόνοιας ανά Δημοτικό Διαμέρισμα.

	Περ. Ιατρείο	Αγρ. Ιατρείο	Κέντρο Ιατρικής Πρόληψης- Πρόνοιας	Παιδικό Σταθμοί
Άγιος Βλάσιος	1	-	-	-
Άγιος Λαυρέντιος	1	-	-	-
Άνω Λεχώνια	1	-	1	1
Κάτω Λεχώνια	-	1	-	1 (Ιδιωτικός)

(Πηγή: Τ.Α.Π. Δ. Αρτέμιδος, Ιδία Επεξεργασία)

Περνώντας στην υποδομή στον τομέα της ύδρευσης υπάρχουν προβλήματα που εντοπίζονται κυρίως στους παραθαλάσσιους οικισμούς και οφείλονται στην έλλειψη μιας ολοκληρωμένης διαχείρισης των υδάτινων πόρων που είναι αρκετοί στο Δήμο, καθώς και στη τοπικιστική νοοτροπία ανά δημοτικό διαμέρισμα (πρώην κοινότητα) που υπερισχύει πολλές φορές του συνολικού οφέλους για του Δήμου. Όσον αφορά τον

τομέα της αποχέτευσης δεν υφίσταται αποχετευτικό δίκτυο, ενώ ένα αρκετά μεγάλο μέρος των βόθρων είναι απορροφητικοί.

Συγκοινωνιακά η περιοχή εξυπηρετείται με αστικό Κ.Τ.Ε.Λ. όσον αφορά τα δημοτικά διαμερίσματα των Άνω και Κάτω Λεχωνίων και με υπεραστικό Κ.Τ.Ε.Λ. όσον αφορά τα δύο ορεινότερα δημοτικά διαμερίσματα. Αναλυτικότερη παρουσίαση των υποδομών του δήμου θα γίνει σε επόμενο κεφάλαιο.

#### 3.1.4. Ποιότητα οικιστικού περιβάλλοντος

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια έντονη αστικοποίηση των δύο μεγαλύτερων δημοτικών διαμερισμάτων του Δήμου. Στον πίνακα που ακολουθεί υπολογίστηκε η πληθυσμιακή πυκνότητα του δήμου και των επιμέρους δημοτικών διαμερισμάτων, σε σχέση με το Π.Σ. Βόλου, το Νομό Μαγνησίας και την Ελλάδα. Ιδιαίτερα αξιοσημείωτη είναι η παρατήρηση ότι η πυκνότητα στα δύο μεγαλύτερα δημοτικά διαμερίσματα προσεγγίζει το 1/3 της πυκνότητας στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου. Η παραπάνω δε παρατήρηση, αποκτά ακόμα μεγαλύτερη αξία αν λάβουμε υπόψη ότι η πληθυσμιακή πυκνότητα που υπολογίζεται για τα δημοτικά διαμερίσματα αναφέρεται σε ολόκληρη την διοικητική έκταση της κάθε χωρικής ενότητας, που περιλαμβάνει αστικό, ημιαστικό και αγροτικό χώρο, επομένως, η πυκνότητα στα οικιστικά κέντρα των δημοτικών διαμερισμάτων είναι σαφώς μεγαλύτερη.

Πίνακας 11: Πυκνότητες Πληθυσμού.

	Πληθυσμός			Έκταση σε χλμ <sup>2</sup> .	Κάτοικοι ανά χλμ <sup>2</sup> .		
	1981	1991	2001		1981	1991	2001
<b>Δ.Δ. Άνω Λεχώνια</b>	1335	1395	1468	3,499	382	399	420
<b>Δ.Δ. Κάτω Λεχώνια</b>	1344	1409	1666	3,624	371	389	460
<b>Δ.Δ. Άγιος Βλάσιος</b>	772	930	785	5,648	137	165	139
<b>Δ.Δ. Άγιος Λαυρέντιος</b>	790	714	664	16,020	49	45	41
<b>Δ.Αρτέμιδος</b>	4241	4448	4583	28,791	147	154	159
<b>Π.Σ. Βόλου</b>	107407	116031	116122	83	1294	1398	1399
<b>Ν. Μαγνησίας</b>	182222	198434	206995	2636	69	75	79
<b>Ελλάδα</b>	9740417	10259900		131957	74	78	

(Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε., *Ιδία Επεξεργασία*)

Όσον αφορά τα ιδιαίτερα στοιχεία του οικιστικού περιβάλλοντος ο δήμος Αρτέμιδος, όπως και το σύνολο των δήμων του Πηλίου, φέρουν το χαρακτηριστικό της πλούσιας αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Το Προεδρικό Διάταγμα Πηλίου 11-6-80 που έχει σα στόχο τη διαφύλαξη του παραδοσιακού χαρακτήρα των οικισμών του Πηλίου, κατηγοριοποιεί τους οικισμούς του Πηλίου σε τρία επίπεδα, και προβλέπει τις αντίστοιχες ρυθμίσεις για τον καθένα από αυτά. Από τους 12 (σύμφωνα με την απογραφή της Ε.Σ.Υ.Ε. του 2001) οικισμούς του δήμου, τέσσερις κατατάσσονται στη



κατηγορία II των παραδοσιακών οικισμών του Πηλίου, δύο οικισμοί κατατάσσονται στην κατηγορία III των παραδοσιακών οικισμών του Πηλίου, πέντε οικισμοί κατατάσσονται στους παραδοσιακούς οικισμούς κάτω των δύο χιλιάδων κατοίκων (ως νεότεροι οικισμοί του Πηλίου που δεν συμπεριλαμβάνονταν στο Π.Δ. 11-6-80), ενώ ένας οικισμός δεν είναι πολεοδομικά θεσμοθετημένος.

### 3.1.5. Πολιτιστικά – Ιστορικά χαρακτηριστικά

Στον πολιτιστικό τομέα ο Δήμος Αρτέμιδος έχει όλα εκείνα τα στοιχεία που συνθέτουν την μοναδική ιστορική και πολιτιστική εξέλιξη του Πηλίου. Οικισμοί με παράδοση και πλούσια πολιτιστική κληρονομιά, σημαντικά βυζαντινά και νεότερα μνημεία, σύγχρονες πολιτιστικές εκδηλώσεις, είναι ορισμένα από τα στοιχεία εκείνα που συνθέτουν το πλέγμα της ενδιαφέρουσας πολιτιστικής ζωής της περιοχής. Στο κεφάλαιο 4.1.2. γίνεται εκτενής αναφορά στην πολιτιστική κληρονομιά του Δήμου.

Επιπλέον, όσον αφορά τη σημερινή δραστηριοποίηση του Δήμου στον τομέα του πολιτισμού, έχουν συσταθεί αρκετοί πολιτιστικοί σύλλογοι όπως :

- Γυναικείος σύλλογος ανάπτυξης και Εξωραϊστικός - Πολιτιστικός Σύλλογος Αγίου Αποστόλου του Νέου, θεατρική ομάδα νέων, χορευτικές ομάδες. (Δ.Δ Αγίου Λαυρεντίου)
- Πολιτιστικό τμήμα κοινότητας, Χορευτικός Όμιλος κοινότητας, Μορφωτικός Σύλλογος, Εξωραϊστικός και Πολιτιστικός Σύλλογος Πλατανιδίων. ( Δ.Δ. Άνω Λεχωνίων)
- Δύο Μορφωτικοί, Πολιτιστικοί και εξωραϊστικοί Σύλλογοι. ( Δ.Δ. Αγ. Βλάσιου)
- Σύλλογος για τη διάδοση της Ελληνικής Παράδοσης και Δημοκρατική Εκπολιτιστική Κίνηση. ( Δ.Δ. Κάτω Λεχωνίων )

(Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δήμου Αρτέμιδος, 2001)

### 3.1.6. Διακυβέρνηση

Όπως στο σύνολο των δήμων της χώρας, έτσι και στο δήμο Αρτέμιδος βασικός φορέας για τη διοίκηση του Δήμου είναι η πρώτη βαθμίδα των οργάνων τοπικής αυτοδιοίκησης. Βέβαια, στη γενικότερη διαχείριση δημοτικών θεμάτων παρεμβαίνει ένα σύνολο φορέων που φέρουν την ιδιότητα των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου και τα οποία παρουσιάζονται παρακάτω κατηγοριοποιημένα ανά δημοτικό διαμέρισμα:

#### Δ.Δ. Άνω Λεχωνίων

- Πολιτιστικό Κέντρο και βιβλιοθήκη

- Κέντρο Ιατρικής Πρόληψης / Πρόνοιας
- Κέντρο Δημιουργικής Απασχόλησης
- Σχολές Τεχνών, Μουσείο - Πινακοθήκη
- Κέντρο Νεότητας - Αθλητικό Κέντρο

#### Δ.Δ. Αγ. Βλάσιου

- Πολιτιστικό Κέντρο Αγίου Βλάσιου
- Κοινοτική Βιβλιοθήκη

#### Δ.Δ. Κάτω Λεχωνίων

- Κοινοτική Σχολική Επιτροπή Κάτω Λεχωνίων

Όσον αφορά την επιχειρηματική δραστηριότητα που αναπτύσσεται από το Δήμο Αρτέμιδος, πρέπει να αναφέρουμε τον Φορέα διαχείρισης του παραδοσιακού τρένου του Πηλίου, που έχει μορφή Ανώνυμης Εταιρίας, στο κεφάλαιο της οποίας συμμετέχει και ο δήμος Αρτέμιδος. Επιπλέον, σε επίπεδο δημοτικού διαμερίσματος, μόνο το δημοτικό διαμέρισμα των Άνω Λεχωνίων έχει αναπτύξει επιχειρηματική δραστηριότητα έχοντας συστήσει την Εταιρεία Ανάπτυξης Άνω Λεχωνίων (ΕΤ.ΑΝ.Α.Λ.). Πρόκειται για Επιχείρηση που έχει ως σκοπό την ανάπτυξη του αγροτικού τομέα (γεωργία, κτηνοτροφία) της περιοχής. Η εταιρία αυτή, έχει δημοτικά έσοδα και δραστηριοποιείται στην αποκομιδή απορριμμάτων και γενικά στην καθαριότητα του δήμου. Επίσης, έχει ιδρύσει βρεφονηπιακό σταθμό και καταβάλλει προσπάθειες ανάληψης προγραμμάτων στους τομείς του μαζικού αθλητισμού, του «Κέντρου Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών» και «Βοήθειας στο Σπίτι».

#### *3.1.7. Αναπτυξιακές δυνατότητες*

Ο δήμος Αρτέμιδος έχει ένα ευρύ φάσμα αναπτυξιακών δυνατοτήτων που οφείλεται τόσο στα χαρακτηριστικά του ίδιου του δήμου όσο και σε εξωγενείς συνθήκες. Η γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, ο παραδοσιακός χαρακτήρας των οικισμών, η πλούσια πολιτιστική κληρονομιά, το παραδοσιακό τρενάκι του Πηλίου, το ευρύ θαλάσσιο μέτωπο, η περιοχή που εντάσσεται στο δίκτυο Natura και οι περιοχές με ιδιαίτερο φυσικό κάλλος, συνθέτουν ένα σύνολο χαρακτηριστικών του Δήμου που παρέχουν αναπτυξιακές δυνατότητες.

Επιπλέον, η γειτνίαση με το χιονοδρομικό κέντρο «Αγριόλευκες», η διάχυση της ανάπτυξης του Πολεοδομικού Συγκροτήματος του Βόλου, που οφείλεται στην εύκολη και γρήγορη προσβασιμότητα από και προς αυτό και η κατασκευή των υπό μελέτη οδικών αξόνων που αφορούν, τόσο την παράκαμψη Αγρίας, Άνω και Κάτω

Λεωνίων του οδικού κυκλώματος Πηλίου, όσο και την οδική σύνδεση Αγ. Βλάσιου-Αγ. Λαυρεντίου-Δράκειας-Χιονοδρομικού κέντρου, αποτελούν στοιχεία που μπορούν να συμβάλλουν σημαντικά στην ανάπτυξη της περιοχής.

### **3.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.**

Στο κεφάλαιο αυτό, επιδιώκεται η παρουσίαση του αναπτυξιακού προφίλ της περιοχής μελέτης. Πιο συγκεκριμένα, επιδιώκεται η παρουσίαση των δημογραφικών χαρακτηριστικών, των παραγωγικών δραστηριοτήτων, της απασχόλησης της ποιότητας ζωής, των τεχνικών και κοινωνικών υποδομών. Πρόκειται για κεφάλαιο που, σε αντιστοιχία με το προηγούμενο όπου επιδιώκεται η σύνδεση με το χωροταξικό σχεδιασμό, επιδιώκεται η σύνδεση με τον αναπτυξιακό σχεδιασμό. Κατά πόσο βέβαια επιτυγχάνεται αυτός ο πολυπόθητος «εναρμονισμός» με τον αναπτυξιακό σχεδιασμό είναι ζήτημα που θα φανεί στην πράξη μετά τη θεσμοθέτηση κάποιων ΣΧΟΟΑΠ αλλά και κυρίως κατά την διάρκεια της εφαρμογής τους. Επί της παρούσης το μόνο που μπορούμε να επισημάνουμε είναι η συγκροτημένη λογική που υπάρχει για την δημιουργία ενός τύπου σχεδίων πολεοδομικής κλίμακας που εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού. Αντίστοιχο κεφάλαιο στις παλαιότερες προδιαγραφές είναι το κεφάλαιο *A.II. Κοινωνικοοικονομική διάρθρωση*, όπου παρουσιαζόταν ένα σύνολο τυπικών στοιχείων (πληθυσμός, δημογραφική πυραμίδα, νοικοκυριά, απασχόληση, οικονομικές δραστηριότητες, εισόδημα, παραγωγικότητα, που παρείχαν κάποια πληροφορία για το αναπτυξιακό επίπεδο της περιοχής μελέτης, δεν παρουσιάζονταν όμως οι ενδογενείς αναπτυξιακές δυνατότητες, τα συγκριτικά πλεονεκτήματα σε σχέση με την ευρύτερη περιοχή, το επίπεδο διακυβέρνησης και συλλογικής δράσης των φορέων, καθώς και οι αναπτυξιακές δυνατότητες που παρέχονται από το προγραμματικό πλαίσιο, δεδομένα τα οποία κρίνονται απαραίτητα για την ολοκληρωμένη παρουσίαση της αναπτυξιακής κατάστασης μιας περιοχής και τα οποία εμπεριέχονται στις νέες προδιαγραφές. Έτσι με τις νέες προδιαγραφές εξασφαλίζεται μια σφαιρικότερη παρουσίαση της αναπτυξιακής φυσιογνωμίας της περιοχής μελέτης, κάτι που συνάδει απόλυτα με στρατηγικό χαρακτήρα στο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού που αποδίδεται στα νέα Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

#### **4) Δεδομένα του Χώρου και του Περιβάλλοντος Περιοχής Μελέτης.**

##### **4.1. Δεδομένα του Χώρου και του Περιβάλλοντος του Δήμου Αρτέμιδος.**

###### *4.1.1. Φυσικό Περιβάλλον.*

Ο δήμος Αρτέμιδος παρουσιάζει έντονο γεωμορφολογικό ανάγλυφο. Ενδεικτικό του παραπάνω είναι το γεγονός ότι στα όρια του Δήμου παρουσιάζονται υψομετρικές διακυμάνσεις της τάξης των 1500 μέτρων. Πιο συγκεκριμένα, το χαμηλότερο υψόμετρο του Δήμου είναι το μηδέν και το υψηλότερο τα 1471 μέτρα, όπου βρίσκεται και το χιονοδρομικό κέντρο. Έτσι στα όρια του δήμου συναντάμε πεδινές, ημιορεινές και ορεινές περιοχές. Επιπλέον, την περιοχή του Δήμου διασχίζουν δύο χείμαρροι ο Βρύχωνας και ο Κουφάλας, η πορεία των οποίων συμπίπτει σε γενικές γραμμές με τα όρια του δήμου Αρτέμιδος, με τους δήμους Αγριάς και Μηλεών αντίστοιχα.

Οι βασικοί φυσικοί πόροι της περιοχής είναι:

- Ο ορεινός όγκος και το δασικό του σύστημα, ένα μέρος του οποίου είναι ενταγμένο στο πρόγραμμα Natura ως περιοχή απόλυτης προστασίας. Το υπόλοιπο μέρος του δασικού συστήματος, αλλά και ένα σύνολο άλλων περιοχών, έχουν χαρακτηριστεί ως περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους από το πρόγραμμα «Φιλότης» του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου.
- Η γεωργική γη στο σύνολό της και κυρίως η γεωργική γη στη νότια περιοχή του δήμου που έχει διαμορφωθεί από τις προσχώσεις ρεμάτων και αποτελεί τη βάση της γεωργικής δραστηριότητας του δήμου τόσο λόγω των φυσικών της ιδιοτήτων, όσο και λόγω της ικανοποιητικής υποδομής στον τομέα της άρδευσης.
- Το εκτενές θαλάσσιο μέτωπο και η αντίστοιχη ζώνη αιγιαλού.
- Το σύνολο των υδάτινων πόρων και κυρίως οι δύο βασικοί χείμαρροι της περιοχής (Βρύχωνας και Κουφάλας)

Οι χαρακτηρισμένες περιοχές στο δήμο Αρτέμιδος, πέραν των οικιστικών, είναι η περιοχή νοτιοδυτικά του δήμου στα σύνορα με το δήμο Αγριάς όπου σήμερα βρίσκεται ο μη θεσμοθετημένος πολεοδομικά οικισμός του Αγίου Αποστόλου του Νέου, που σύμφωνα με τη Ζώνη Οικιστικού Έλεγχου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος του Βόλου-Νέας Ιωνίας έχει χαρακτηριστεί ως γεωργική γη, καθώς και η περιοχή που ανήκει στο δίκτυο Natura και βρίσκεται στο ορεινότερο τμήμα του δήμου. Επιπλέον, από διάφορους φορείς και επίπεδα σχεδιασμού, έχουν γίνει προτάσεις για θεσμοθετήσεις χρήσεων γης και σε άλλες περιοχές του δήμου. Στις προτάσεις αυτές θα αναφερθούμε στο κεφάλαιο 4.1.3.

Οι επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον από την οικιστική ανάπτυξη περιορίζονται στις πεδινές περιοχές του Δήμου και κυρίως στην περιοχή που ξεκινάει από το παραθαλάσσιο μέτωπο και καταλήγει στον οδικό άξονα που διασχίζει το δήμο και ανήκει στο τριτεύον Εθνικό οδικό δίκτυο. Οι οικιστικές πιέσεις είναι έντονες στην περιοχή και αυξάνονται με ταχύτατους ρυθμούς, υποβαθμίζοντας τόσο το παραθαλάσσιο μέτωπο του δήμου όσο και τη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, που αποτελούν ίσως τους δύο βασικότερους φυσικούς πόρους της περιοχής αλλά και τις κυριότερες πηγές εισοδήματος των κατοίκων του Δήμου. Οι εντονότερες οικιστικές πιέσεις στο Δήμο παρουσιάζονται στο Δ.Δ των Κάτω Λεχωνίων κάτι που διαπιστώνεται και από την ταχύτατη πληθυσμιακή ανάπτυξη του δημοτικού διαμερίσματος και κυρίως του οικισμού των Κάτω Λεχωνίων.

Οι επιπτώσεις από τις οικονομικές δραστηριότητες εντοπίζονται στις πεδινές περιοχές του δήμου. Πιο συγκεκριμένα, η γεωργική δραστηριότητα στη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας που έχει αρκετά εντατική μορφή, επιβαρύνει το περιβάλλον τόσο λόγω της χρήσης νιτρικών φυτοφαρμάκων, όσο και λόγω της εντατικοποίησης της άντλησης υδάτων τα τελευταία χρόνια, που οδηγεί στην υποβάθμιση της ποιότητας των υπόγειων υδάτων λόγω υφαλμύρωσης. Επιπλέον, η ανάπτυξη δραστηριοτήτων αναψυχής και άλλων τουριστικών δραστηριοτήτων πέραν της αισθητικής υποβάθμισης που επιφέρουν στο θαλάσσιο μέτωπο του δήμου, δημιουργούν περιβαλλοντικές πιέσεις που οφείλονται τόσο στα υγρά όσο και στα στερεά απόβλητα που παράγουν. Τα παραγόμενα απόβλητα υπερβαίνουν τόσο τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής μελέτης, όσο και τις δυνατότητες της υποδομής του δήμου για ορθή περιβαλλοντική διαχείριση. Τέλος περιβαλλοντικές πιέσεις οι οποίες μάλιστα παρουσιάζονται εποχιακά, οφείλονται στη ανεξέλεγκτη απόρριψη των απόβλητων των ελαιοτριβείων που είναι ιδιαίτερα τοξικά, σε ρέματα και στη θάλασσα.

Το κλίμα της περιοχής μελέτης διαφοροποιείται αρκετά ανάλογα με το υψόμετρο στο οποίο αναφερόμαστε. Επειδή ακριβή στοιχεία μπορούμε να έχουμε μόνο για τις πεδινές και ημιορεινές περιοχές, τα κλιματολογικά στοιχεία που παρατίθενται αφορούν τις συγκεκριμένες περιοχές του δήμου Αρτέμιδος. Το κλίμα λοιπόν, χαρακτηρίζεται γενικά ήπιο, με βαρύ χειμώνα και δροσερό καλοκαίρι. Οι μέσες ελάχιστες θερμοκρασίες είναι το χειμώνα 6 βαθμοί C και το καλοκαίρι 20 βαθμοί C, ενώ οι μέσες μέγιστες είναι το χειμώνα 16 βαθμοί C και το καλοκαίρι 32 βαθμοί. Η μέση ετήσια θερμοκρασία είναι 18 βαθμοί. Οι θερμότεροι μήνες είναι Ιούλιος και Αύγουστος, με 27,5 βαθμούς και οι ψυχρότεροι είναι Δεκέμβριος και Ιανουάριος με -2



βαθμούς. Η ηλιοφάνεια είναι από τις υψηλότερες στην Ελλάδα με 3200 ώρες το χρόνο. Η μέση σχετική υγρασία είναι σχεδόν υψηλή και κυμαίνεται από 69% έως 76% το χειμώνα και από 56% έως 65% το καλοκαίρι. Οι άνεμοι που επικρατούν είναι Β.ΒΑ και ΝΑ διεύθυνσης, προέρχονται από τη θάλασσα και είναι αρκετά υγροί. Καθώς ανέρχονται λόγω ανάγλυφου προς τα υψηλότερα στρώματα της ατμόσφαιρας, ψύχονται, συμπυκνώνονται και προκαλούν βροχή. Η ένταση των ανέμων κυμαίνεται από 6 έως 8 BEAUFORT. Οι κλιματολογικές συνθήκες της περιοχής, μπορούν να χαρακτηριστούν από τις ικανοποιητικές βροχοπτώσεις αν και τα τελευταία χρόνια τα ύψη βροχοπτώσεων παρουσιάζουν μείωση. Ένα ακόμη σημαντικό κλιματολογικό στοιχείο της περιοχής του Πηλίου είναι οι πολλές χιονοπτώσεις τους μήνες Δεκέμβριο έως και Μάρτιο, που προκαλούν χιονοκαλύψεις των υψηλότερων ορεινών όγκων για αρκετό χρόνο και το λιώσιμό τους, έως και το μήνα Απρίλιο (Γεωλογική μελέτη επέκτασης κοιμητηρίου δημοτικού διαμερίσματος Κάτω Λεχωνίων του Δήμου Αρτέμιδος, 2001).

#### *4.1.2. Πολιτιστικό-Ιστορικό περιβάλλον*

Όπως ήδη έχει αναφερθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο, ο Δήμος Αρτέμιδος έχει πολλά να αναδείξει στον τομέα του πολιτισμού. Αρχικά θα αναφερθούμε στο «τρενάκι του Πηλίου» που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέο μνημείο από το 1985. Ο σιδηρόδρομος Άνω Λεχωνίων – Μηλεών (παλαιότερα Βόλου-Μηλεών), γνωστός ως «τρενάκι του Πηλίου» είναι ένα από τα λίγα εναπομείναντα ατμήλατα τραίνα στενού πλάτους των 60 εκατοστών (πρόσφατα συμπληρώθηκαν εκατό χρόνια από την ημέρα που εγκαινιάστηκε η γραμμή Άνω Λεχώνια- Μηλιές). Δύο τέτοια (Ffestiniog Railway και Balla Lake Railway) βρίσκονται στην Βόρεια Ουαλία (Βρετανία) και έχουν πολύ καλή αξιοποίηση. Ωστόσο δεν είναι μόνο τα κατασκευαστικά στοιχεία του σιδηροδρόμου που τον καθιστούν μοναδική πολιτιστική κληρονομιά. Επιπλέον είναι το σύνολο των κτιριακών εγκαταστάσεων, δηλαδή κτίρια, γέφυρες, τεχνικά έργα και γραμμές, καθώς και όλο το τροχαίο υλικό του σιδηροδρόμου.

Πιο συγκεκριμένα:

- Το τροχαίο υλικό (μηχανές, βαγόνια) μεγάλης μουσειακής αξίας (κατασκευής 1903 και 1912 οι ατμάμαξες, από τα τέλη του περασμένου αιώνα οι φορτάμαξες και οι επιβατάμαξες - οι τελευταίες υπέστησαν πλήρη ανακατασκευή βάσει των αρχικών τους σχεδίων στο διάστημα 1987-1990). Μεταξύ των επιβαταμαξών του μάλιστα υπάρχουν και 4 σπάνιες τροχοδρομικές άμαξες ανοιχτού (θερινού) τύπου, των αρχών του αιώνα .

- Τα μοναδικής αξίας και αισθητικής τεχνικά έργα της γραμμής που δεν παραβιάζουν αλλά αντίθετα συμπληρώνουν την ομορφιά του τοπίου.
- Οι σιδηροδρομικοί σταθμοί (που ανακατασκευάστηκαν πρόσφατα με πιστή αναπαραστάση της αρχικής τους μορφής) αποτελούν μαζί με τα τεχνικά έργα (γεφύρια, αντικατολισθητικά αντερείσματα, σήραγγες, κλπ.) μοναδικής ωραιότητας μνημεία βιομηχανικής αρχιτεκτονικής του τέλους του προηγούμενου και των αρχών του σημερινού αιώνα,
- Τέλος, η γραμμή έχει έντονη διασύνδεση με την τοπική ιστορία και παράδοση, έχει "πανευρωπαϊκό" χαρακτήρα τεχνικού έργου (σχεδιασμός από Ιταλό μηχανικό, τον Ε. ντε Κίρικο, τροχαίο υλικό βελγικής και γαλλικής κατασκευής, πηλιορείτες μάστορες στην κατασκευή των γεφυριών, κλπ.), έχει γίνει διάσημη από τα έργα του μεγάλου Ιταλού ζωγράφου Τζ. ντε Κίρικο. (Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δήμου Αρτέμιδος, 2001)

Ένα δεύτερο στοιχείο που αποτελεί μέρος της πολιτιστικής κληρονομιάς του δήμου είναι το σύνολο των οικισμών του. Σύμφωνα με το Προεδρικό διάταγμα 11/08/1980 «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών των οικισμών της περιοχής Πηλίου» το σύνολο των οικισμών του Πηλίου στο οποίο ανήκουν και οι οικισμοί του Δήμου θεωρούνται παραδοσιακοί και βρίσκονται υπό ειδικό καθεστώς προστασίας. Βάση του διατάγματος οι οικισμοί του Πηλίου κατατάσσονται σε τρία επίπεδα με αντίστοιχους όρους προστασίας. Οι έξι από τους οικισμούς του δήμου χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί, βάσει του παραπάνω προεδρικού διατάγματος, ενώ άλλοι πέντε χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί βάσει του Π.Δ. για τους παραδοσιακούς οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων.

Περνώντας σε ένα τρίτο στοιχείο που συνθέτει την πολιτιστική κληρονομιά του Δήμου είναι το σύνολο των διατηρητέων κτιρίων που παρουσιάζονται στο πίνακα που ακολουθεί.

*Πίνακας 12 : Κηρυγμένα Νεότερα Μνημεία στο Δήμο Αρτέμιδος*

A/A	ΜΝΗΜΕΙΟ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	Φ.Ε.Κ.	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ
1	Αρχοντικό Απ. Στέλλου	Αγ. Λαυρέντιος	553/β/22.9.83	Απόστολου Στέλου
2	Αρχοντικό Κανταρτζή	Αγ. Λαυρέντιος	924/β/10.4.85	Πέτρου Μύλλερ-Ιγκνευ
3	Παλιό Ξενοδοχείο Λιάντζουρα	Αγ. Λαυρέντιος	401/β/20.6.85	Γεωργίου Λιάντζουρα
4	Αρχοντικό Δ. Σίνη	Αγ. Λαυρέντιος	425/β/9.7.85	Δήμητρας Σίνη
5	Βίλλα Κοντού	Ανω Λεχώνια	425/β/9.7.85	Αφών Χατζησταματίου
6	Κρήνη «Παπαδάκη»	Αγ. Λαυρέντιος	449/β/18.7.85	Δ.Δ. Αγ. Λαυρεντίου
7	Βίλλα Χατζηκυριαζή	Ανω Λεχώνια	619/β/11.10.85	ΚωνΖωήΕλ.&Ευγ.Μπακάλη

A/A	ΜΝΗΜΕΙΟ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	Φ.Ε.Κ.	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ
8	Κρήνη «Μακρίνας»	Αγ. Λαυρέντιος	663/β/1.11.85	Δ.Δ. Αγ. Λαυρεντίου
9	Κρήνη «Τσιαχτή»	Αγ. Λαυρέντιος	663/β/1.11.85	Δ.Δ. Αγ. Λαυρεντίου
10	Κρήνη «Σκουρδομούτη»	Αγ. Λαυρέντιος	663/β/1.11.85	Δ.Δ. Αγ. Λαυρεντίου
11	Κρήνη «Σκούπια»	Αγ. Λαυρέντιος	663/β/1.11.85	Δ.Δ. Αγ. Λαυρεντίου
12	Κρήνη «Μαρμάρινη»	Αγ. Λαυρέντιος	663/β/1.11.85	Δ.Δ. Αγ. Λαυρεντίου
13	Αρχοντικό Γκλαβάνη	Αγ. Λαυρέντιος	449/β/18.7.86	Ι. Ναού Ν. Απόστολου στον Αγ. Λαυρεντιο
14	Οικία Νικ.,Κων.,Μαρίας Καντίκου	Αγ. Λαυρέντιος	458/β/21.8.87	Νικ.,Κων.,Μαρίας Καντίκου
15	Οικία Αποστόλου Λουάρη	Αγ. Λαυρέντιος	540/β/1.8.88	Αποστόλου Λουάρη
16	Κτίριο Ζήση Μάνθου	Αγ. Λαυρέντιος	761/β/19.10.88	Ευαγγελίας Βρανά-Winter
17	Παλιό Δημοτικό Σχολείο	Αγ. Βλάσιος	1045/β/4.6.99	Δ.Δ. Αγ. Βλασίου

(Πηγή: 5<sup>η</sup> Εφορία Νεωτέρων Μνημείων, Ιδία Επεξεργασία)

Ένα ακόμα στοιχείο της πολιτιστικής κληρονομιάς του δήμου Αρτέμιδος αλλά και του συνόλου των δήμων του Πηλίου είναι τα μονοπάτια του Πηλίου τα οποία πρόσφατα ανακατασκευάστηκαν και αποτυπώθηκαν. Αποτελούν στοιχεία που συνάδουν απόλυτα με το φυσικό περιβάλλον της περιοχής. Τα μονοπάτια αυτά αποτελούσαν παλαιότερα τους βασικούς δρόμους επικοινωνίας αλλά και εμπορίου μεταξύ των οικισμών του Πηλίου.

Τέλος στο δήμο Αρτέμιδος υπάρχει ένα σύνολο βυζαντινών μνημείων και αρχαιολογικών χώρων που παρουσιάζεται συνοπτικά παρακάτω:

Πίνακας 13 : Κηρυγμένα Βυζαντινά Μνημεία στο Δήμο Αρτέμιδος.

A/A	ΜΝΗΜΕΙΟ	ΘΕΣΗ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ
1	Γέφυρα	Παλαιόκαστρο	Αγ. Βλάσιος
2	Ερείπια βυζαντινών και μεσαιωνικών χρόνων.	Παλαιόκαστο	Αγ. Βλάσιος
3	Λείψανα Παλαιοχριστιανικής Βασιλικής	Πλατανίδια	Άνω Λεχώνια
4	Παλαιοχριστιανική και τετράκογχος βυζαντινός ναΐσκος	Πλατανίδια	Άνω Λεχώνια
5	Πύργος Κοκοσλή	Άνω Λεχώνια	Άνω Λεχώνια
6	Πύργος Σουλεϊμάν	Άνω Λεχώνια	Άνω Λεχώνια
7	Πύργος Ολύμπιου	Άνω Λεχώνια	Άνω Λεχώνια
8	Πυργος	Βροχιά	Αγ. Λαυρέντιος
9	Μιναρές	Αγ. Βλάσιος	Αγ. Βλάσιος
10	Ιερά Μονή Αγ. Λαυρεντίου	Αγ. Λαυρέντιος	Αγ. Λαυρέντιος

(Πηγή: 7<sup>η</sup> Εφορία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, Ιδία Επεξεργασία)

Πίνακας 14: Κηρυγμένοι Αρχαιολογικοί Χώροι στον Δήμο Αρτέμιδος.

A/A	ΜΝΗΜΕΙΟ	ΘΕΣΗ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ
1	Λείψανα αρχαίου τείχους (αρχαία Μεθώνη)	Ύψωμα «Νεβεστίκυ»	Άνω Λεχώνια
2	Σπήλαιο (αδιερεύνητο)	Μεταξύ Γατζέας και Άνω Λεχωνίων, κοντά στη Σιδηροδρομική γραμμή.	Άνω Λεχώνια
3	Σπήλαιο(αδιερεύνητο)	Μεταξύ Άνω Λεχωνίων και Αγ. Βλάσιου	Άνω Λεχώνια
4	Σπήλαιο(αδιερεύνητο)	Αγία Τριάδα	Άνω Λεχώνια
5	Κεραμική Ελληνιστικών και Ρωμαϊκών χρόνων.	Πλατανίδια, Αγρός Τουφεξή	Άνω Λεχώνια

(Πηγή: 7<sup>η</sup> Εφορία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, Ιδία Επεξεργασία)

#### 4.1.3. Χωροταξική διάρθρωση- Χρήσεις γης.

##### Χρήσεις-Καλύψεις γης.

Στο Δήμο Αρτέμιδος όπως ήδη έχουμε αναφέρει παρουσιάζεται μεγάλη ανάπτυξη του πρωτογενή τομέα με ποσοστό απασχόλησης των κατοίκων (82.1%), σχεδόν ανύπαρκτος δευτερογενής τομέας με ποσοστό απασχόλησης των κατοίκων (3.1%) και πολύ περιορισμένος τριτογενής τομέας με ποσοστό απασχόλησης των κατοίκων (14.8%).

Τα παραπάνω ποσοστά σύνθεσης της απασχόλησης των κατοίκων, εκφράζονται χωρικά με την έκταση που καταλαμβάνουν οι διάφορες δραστηριότητες στο χώρο του δήμου Αρτέμιδος. Στο χώρο του δήμου λοιπόν, αναπτύσσονται γεωργικές δραστηριότητες εντατικής μορφής στη νότια περιοχή του Δήμου μεταξύ ακτογραμμής και τριτεύοντος οδικού δικτύου. Η γεωργική γη στην περιοχή αυτή έχει χαρακτηριστικά γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας. Επιπλέον, γεωργικές δραστηριότητες εκτατικής μορφής που περιλαμβάνουν αρδευόμενες και μη αρδευόμενες εκτάσεις και αφορούν πρωτίτως καλλιέργειες ελιάς, αναπτύσσονται στις ορεινότερες περιοχές του δήμου και οριοθετούνται βόρεια από το δασικό σύστημα του Αγίου Λαυρεντίου.

Σχετικά με τις κτηνοτροφικές δραστηριότητες είναι περιορισμένες και συνήθως αναπτύσσονται συμπληρωματικά με τις γεωργικές δραστηριότητες. Για αυτό το λόγο, χωροθετούνται διάσπαρτα στις περιοχές που όπως αναφέραμε παραπάνω φιλοξενούν κατά κύριο λόγω γεωργικές δραστηριότητες.

Όσον αφορά τις δραστηριότητες του δευτερογενή τομέα είναι τόσο λίγες και διάσπαρτες που είναι αδύνατο να εντοπιστούν χωρικά. Το ποσοστό απασχόλησης της τάξης του 3% είναι άλλωστε ενδεικτικό. Ωστόσο, πρέπει να σημειώσουμε ότι το

μεγαλύτερο μέρος της μεταποίησης που αναπτύσσεται, στοχεύει στην κάλυψη των στοιχειωδών αναγκών για μεταποίηση που σχετίζονται με τη μεταποίηση των καρπών των ελαιόδεντρων και κάποιων οπωροκηπευτικών.

Αναφερόμενοι στον τριτογενή τομέα, η ανάπτυξή του περιορίζεται σε δραστηριότητες αναψυχής και εμπορίου, που χωροθετούνται κυρίως κατά μήκος των οδικών αξόνων και του παραθαλάσσιου μετώπου του Δήμου.

Περνώντας στις καλύψεις γης στην έκταση του Δήμου, υφίσταται μια ευρεία δασοκάλυψη στη ορεινή περιοχή του Δήμου. Η δασοσκεπής αυτή έκταση που ξεκινάει βόρεια του οικισμού του Αγ. Λαυρέντιου φτάνει στα διοικητικά όρια του δήμου Αρτέμιδος και επεκτείνεται και σε γειτονικούς Δήμους, αποτελείται στις ορεινότερες περιοχές από δάσος οξιάς με μικρό ποσοστό καστανιάς ενώ στις πεδινότερες περιοχές η δασώδης βλάστηση αφορά κυρίως διάφορα αειφύλλα. Νοτιότερα, αναπτύσσονται καλλιέργειες ελιάς και διαφόρων φυλλοβολών πλατύφυλλων. Τέλος στην κεντρική περιοχή, έως τον άξονα του τριτεύοντος εθνικού οδικού δικτύου του Δήμου, εντοπίζονται δενδρώδεις καλλιέργειες όπου η κυριαρχία της ελιάς είναι έντονη.

Όπως ήδη προαναφέραμε, οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης βάσει της εθνικής νομοθεσίας στην περιοχή του Δήμου είναι, η γεωργική γη που καθορίζεται από τη Ζ.Ο.Ε.<sup>9</sup> του Π.Σ. και οι οικιστικές περιοχές που καθορίστηκαν σύμφωνα με οριοθέτηση των οικισμών με απόφαση Νομάρχη. Επιπλέον, η ορεινότερη περιοχή του Δήμου εντάσσεται στο δίκτυο Natura. Πέραν των θεσμοθετημένων περιοχών, υπήρξαν προτάσεις από διάφορα επίπεδα σχεδιασμού για καθορισμό χρήσεων γης σε κάποιες περιοχές του δήμου. Πιο συγκεκριμένα, το Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα προτείνει την προστασία της γεωργικής γης γενικότερα και ιδιαίτερα στη νότια περιοχή του δήμου όπου αναπτύσσονται ισχυρές οικιστικές πιέσεις τόσο λόγω αναγκών για κύρια και δευτέρα κατοικία, όσο και λόγω εμπορικών δραστηριοτήτων και δραστηριοτήτων

---

<sup>9</sup> Βάση του Φ.ΕΚ. 18-02-1986 καθορίζεται: «Στην περιοχή επιτρέπεται η ανέγερση γεωκτηνοτροφικών και γεωπτηνοτροφικών κτιρίων, γεωργικών αποθηκών, αντλητικών εγκαταστάσεων, υδατοδεξαμενών, φρεατίων, θερμοκηπίων και κατοικιών. Το κατώτατο όριο κατάμησης και το ελάχιστο εμβαδόν των γηπέδων, ορίζεται σε 4000 τ.μ. Κατά παρέκκλιση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα τα οποία έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες που ορίζονται με τις παραγράφους 1 και 2 του από 24-05-1985 Π.Δ. «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμων προϋφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» Για την ανέγερση κατοικίας επιτρέπεται μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια 120 τ.μ., μέγιστος αριθμός ορόφων 1 και μέγιστο ύψος 4,50 μέτρα.



αναψυχής. Ενώ, το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, στα πλαίσια του Προγράμματος «Φιλότης-Τράπεζα Στοιχείων για την Ελληνική Φύση», προτείνει ως περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους περιοχή την περιοχή που απλώνεται βόρεια του οικισμού του Αγ. Βλάσιου έως τα όρια της ζώνης Natura.

#### Οικιστική ανάπτυξη

Η οικιστική ανάπτυξη του Δήμου είναι έντονη στις πεδινές και παραθαλάσσιες περιοχές και αφορά χρήσεις κατοικίας (μόνιμης και δεύτερης) και δραστηριότητες του τριτογενή τομέα (εμπόριο και αναψυχή). Αν και οι θεσμοθετημένες οικιστικές περιοχές είναι αρκετά ευρύτερες από τις δομημένες, παρατηρείται εκτεταμένη διάσπαρτη δόμηση στη νότια περιοχή του Δήμου που βρίσκεται μεταξύ της ακτογραμμής και του κλάδου του τριτεύοντος εθνικού οδικού δικτύου. Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση του οικισμού του Αγ. Αποστόλου του Νέου. Ο συγκεκριμένος οικισμός, αναπτύσσεται όχι απλώς στην εκτός σχεδίου περιοχή, αλλά στην περιοχή που από τη ΖΟΕ του Βόλου χαρακτηρίζεται ως γεωργική γη. Ο οικισμός σύμφωνα με την τελευταία απογραφή της Ε.Σ.Υ.Ε. έχει 151 κατοίκους. Πρόκειται, για ένα σύνολο αυθαίρετων κτισμάτων πρόχειρης κατασκευής (όπως έδειξε και η παρατήρηση της περιοχής μελέτης).

Στις ορεινότερες περιοχές, η οικοδομική δραστηριότητα είναι πολύ περιορισμένη, ακόμα και στις οικιστικές περιοχές, με αποτέλεσμα να μην παρατηρούνται φαινόμενα επέκτασης του αστικού χώρου. Στους οικισμούς αυτούς παρατηρείται καλύτερη ποιότητα και αισθητική κτισμάτων, καθώς και διατήρηση του παραδοσιακού χαρακτήρα των οικισμών σε σαφώς μεγαλύτερο βαθμό.

#### Οδικό δίκτυο

Αν και η προσβασιμότητα στις πεδινές περιοχές του Δήμου είναι ικανοποιητική, όσον αφορά το οδικό δίκτυο υφίσταται ένα σύνολο προβλημάτων. Καταρχήν, η χάραξη του δρόμου πρόσβασης στο δήμο, δημιουργεί ένα σύνολο προβλημάτων που σχετίζονται με τη διέλευσή του δρόμου μέσα από τους οικισμούς των Άνω και Κάτω Λεχωνίων. Επιπλέον, η σύνδεση των ορεινών περιοχών του Δήμου με το υπόλοιπο οδικό δίκτυο είναι προβληματική, τόσο λόγω της ποιότητας του υφιστάμενου κλάδου σύνδεσης, όσο και λόγω της έλλειψης οδικών συνδέσεων μεταξύ γειτονικών ορεινών οικισμών. Για παράδειγμα, έλλειψη οδικής σύνδεσης, Αγ. Λαυρέντιου- Αγ. Βλάσιου και Δράκειας-Αγ. Λαυρέντιου. Όσον αφορά την κατηγοριοποίηση του οδικού δικτύου της περιοχής μελέτης, μπορούμε να διακρίνουμε:

- Το τριτεύον εθνικό δίκτυο. Πρόκειται για τον κλάδο του οδικού δικτύου που εξασφαλίζει πρόσβαση στο Δήμο και διασχίζει τους οικισμούς των Άνω και Κάτω

Λεχωνίων. Αποτελεί τμήμα της Εθνικής Οδού (34), Κάτω κλάδος οδικού κυκλώματος Πηλίου, «Βόλος-Νεοχώρι-Τσαγκαράδα –Χορευτός». Το τμήμα του οδικού κυκλώματος θεωρείται καλό. Απαιτούνται τοπικές παρεμβάσεις βελτίωσης κυκλοφοριακών συνθηκών και γεωμετρικών χαρακτηριστικών (διαπλατύνσεις, τεχνικά έργα, οδοστρωσία) Κατά τη θερινή περίοδο παρουσιάζονται προβλήματα λόγω διέλευσης μέσα από τους οικισμούς. Έχουν ήδη προγραμματιστεί και μελετούνται νέα χάραξη από για παράκαμψη Αγριάς-Άνω και Κάτω Λεχωνίων έως Μαλάκι.

- Πρωτεύων επαρχιακό δίκτυο. Στην κατηγορία αυτή, ανήκουν οι δύο κλάδοι που συνδέουν τους οικισμούς του Αγ. Λαυρέντιου και του Αγ. Βλάσιου με το εθνικό τον κλάδο του τριτεύοντος εθνικού οδικού δικτύου. Πρόκειται για τμήματα της Επαρχιακής οδού (8), «Αγριά-Δράκεια-Αυχήν Χορευτράς δια Αγ. Λαυρεντίου-Αγ. Γεωργίου Πινακωτών-Βυζίτσας και Μηλεών μετά διασταυρώσεων Αγ. Λαυρεντίου-Κάτω Λεχωνίων-Παραλίας και Αγ. Γεωργίου-Άνω Λεχωνίων-Παραλίας».
- Δημοτικό οδικό δίκτυο. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν όλοι οι δρόμοι που συνδέουν τους οικισμούς του Δήμου μεταξύ τους, καθώς και οικισμούς με όμορους δήμους καθώς και με εθνικές ή επαρχιακές οδούς. Επιπλέον, ο δρόμος που συνδέει τον οικισμό της Αγριάς με τον οικισμό του Αγ. Αποστόλου του Νέου είναι χαρακτηρισμένος ως «κυριότερος κοινοτικός» με απόφαση Νομάρχη<sup>10</sup>.

#### Σιδηροδρομικό δίκτυο

Ο δήμος συνδέεται σιδηροδρομικά μόνο με το γειτονικό δήμο των Μηλεών με το παραδοσιακό τρενάκι του Πηλίου που έχει κηρυχθεί διατηρητέο μνημείο. Η χρήση του σιδηρόδρομου γίνεται μόνο για τουριστικούς λόγους κάθε Σάββατο και Κυριακή με ένα δρομολόγιο ημερησίως.

#### Συγκοινωνία

Η περιοχή εξυπηρετείται συγκοινωνιακά με αστικό και υπεραστικό συγκοινωνιακό δίκτυο. Συγκεκριμένα, τα Δημοτικά Διαμερίσματα των Άνω και Κάτω Λεχωνίων και ο μη θεσμοθετημένος οικισμός Αγ. Απόστολος ο Νέος του Δ.Δ. Αγ. Λαυρέντιου εξυπηρετούνται από το αστικό δίκτυο της πόλης του Βόλου με συχνά δρομολόγια, περίπου ανά 25 λεπτά ενώ οι υπόλοιποι οικισμοί του Δήμου συνδέονται συγκοινωνιακά με το υπεραστικό Κ.Τ.Ε.Λ. Τα δρομολόγια για τον παραθαλάσσιο οικισμό Μαλάκι είναι αρκετά συχνά αφού βρίσκεται πάνω στο τριτεύον εθνικό οδικό

<sup>10</sup> (Φ.Ε.Κ. 1056/12-10-94).

δίκτυο από όπου διέρχονται τα λεωφορεία που έχουν ως προορισμό ένα σύνολο χωριών του Πηλίου. Αντίθετα, περιορισμένα είναι τα δρομολόγια για τους ορεινότερους οικισμούς. Πιο συγκεκριμένα, για τους οικισμούς Βροχιά, Σερβανάτες και Αγ. Λαυρέντιο υπάρχουν τρία δρομολόγια την ημέρα, ενώ για τους οικισμούς Παλαιόκαστρο, Αγ. Βλάσιο-Στρόφιλο, πέντε δρομολόγια ημερησίως.

#### Υδρευση

Η περιοχή του δήμου συνολικά δεν αντιμετωπίζει έντονα προβλήματα στην ποσότητα και την ποιότητα του παρεχόμενου νερού που προέρχεται είτε από πηγές είτε από γεωτρήσεις. Οι πηγές που τροφοδοτούν τους οικισμούς έχουν κυμαινόμενη, κατά τη διάρκεια του έτους παροχή που παρουσιάζει μείωση τα τελευταία χρόνια. Σημαντικά προβλήματα υδροδότησης παρουσιάζει το δημοτικό διαμέρισμα Κάτω Λεχωνίων καθώς και ορισμένοι παραθαλάσσιοι οικισμοί. Επίσης, ο δήμος δε διαθέτει Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης και Αποχέτευσης (ΔΕΥΑ) η οποία θα εκπονούσε και θα εφήρμοζε σχέδιο ολοκληρωμένης διαχείρισης των υδάτινων πόρων της περιοχής και θα υλοποιούσε έργα στον τομέα της ύδρευσης, άρδευσης και αποχέτευσης. Το υπάρχον υδρευτικό δίκτυο κατασκευάστηκε πριν 40 περίπου χρόνια και αποτελείται σε μεγάλο μέρος από αμιαντοσωλήνες.

#### Άρδευση

Το δίκτυο άρδευσης του δήμου είναι αρκετά ικανοποιητικό και καλύπτει σε μεγάλο βαθμό τη γεωργική γη του Δήμου. Άλλωστε, ο αριθμός των επιφανειακών υδάτινων πόρων αλλά και η παροχή τους, παρέχει τη δυνατότητα για ανεπτυγμένο δίκτυο. Υπάρχουν, ωστόσο κάποια ορεινά κυρίως τμήματα του δήμου, που δεν αρδεύονται όπου και αναπτύσσονται ξηρικές καλλιέργειες.

#### Αποχέτευση

Ο δήμος Αρτέμιδος δεν διαθέτει δίκτυο αποχέτευσης και μονάδα βιολογικού καθαρισμού, ώστε να καλύπτει τις ανάγκες του. Κατά καιρούς έχουν γίνει αρκετές προτάσεις για τη δημιουργία δικτύου αποχέτευσης, αλλά μέχρι σήμερα καμιά δεν έχει υλοποιηθεί. Έτσι η αποχέτευση γίνεται με βόθρους, οι οποίοι πολλές φορές είναι απορροφητικοί, με αποτέλεσμα να επιβαρύνεται ο υπόγειος υδροφόρος ορίζοντας. Η μόνη περίπτωση όπου μελετάται η λειτουργία τοπικού δικτύου αποχέτευσης και μονάδας βιολογικού καθαρισμού, εντός των διοικητικών ορίων του δήμου, είναι στην περιοχή «Τσικάρι» του οικισμού Κάτω Λεχωνίων, όπου το βραχώδες υπέδαφος, είναι απαγορευτικό για τη δημιουργία βόθρων. Το γεγονός αυτό δείχνει ότι η δημιουργία

ενός συνολικού δικτύου αποχέτευσης για το δήμο είναι ένα έργο που μάλλον θα καθυστερήσει αρκετά.

#### Συλλογή και διάθεση απορριμμάτων.

Η συλλογή απορριμμάτων γίνεται από αυτοκίνητα που ανήκουν στο δήμο Αρτέμιδος και πιο συγκεκριμένα από ένα απορριμματοφόρο, ένα φορτηγό και δύο αυτοκίνητα 4x4. Η απόθεση των απορριμμάτων γίνεται στο χώρο υγειονομικής ταφής απορριμμάτων του πολεοδομικού συγκροτήματος του Βόλου. Η μικρή απόσταση από το Χ.Υ.Τ.Α. που εξυπηρετεί το πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου διευκολύνει την όλη διαδικασία ενώ μικροπροβλήματα δημιουργούνται τους θερινούς μήνες λόγω της αύξησης παραθεριστών, επισκεπτών και διερχομένων, που συνεπάγεται την αύξηση των σκουπιδιών, κυρίως στις παραθαλάσσιες και κεντρικές περιοχές.

#### Συγκρούσεις χρήσεων γης.

Το πρόβλημα των συγκρούσεων χρήσεων γης εμφανίζεται στην πεδινή έκταση του δήμου όπου μια σειρά φυσικών αλλά και τεχνικών πλεονεκτημάτων σε σχέση με τις ορεινότερες περιοχές του δήμου την έχει καταστήσει πόλο έλξης πολλών δραστηριοτήτων. Από τη μια η γεωργική γη με υψηλή παραγωγικότητα, έλκει τις γεωργικές δραστηριότητες. Από την άλλη ο παραθαλάσσιος χαρακτήρας της περιοχής και η εύκολη πρόσβαση σε αυτή αποτελούν συγκριτικά πλεονεκτήματα τόσο για την χωροθέτηση κατοικιών (κύρια και δευτέρας κατοικίας) όσο και για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων αναψυχής και εμπορίου. Οι γεωργικές δραστηριότητες, οι δραστηριότητες εμπορίου και αναψυχής και οι οικιστικές πιέσεις είναι οι τρεις τομείς δραστηριοτήτων, η χωρική ανάπτυξη των οποίων στο συγκεκριμένο χώρο, οδηγεί σε ανεπιθύμητες συγκρούσεις χρήσεων γης που υποβαθμίζουν την ποιότητα και αποτελεσματικότητα της καθεμιάς από τις χρήσεις.

Μια άλλη περίπτωση ασυμβατότητας χρήσεων γης που θα μπορούσε να εντοπίσει κανείς στην περιοχή του δήμου, αφορά τον υφιστάμενο οδικό άξονα που διασχίζει το δήμο και ανήκει στο τριτεύον εθνικό δίκτυο. Πιο συγκεκριμένα, τα τμήματά του που διασχίζουν τους οικισμούς των Άνω και Κάτω Λεχωνίων, και στα οποία αναπτύσσονται υψηλοί φόρτοι, ιδιαίτερα κατά τη διάρκεια των θερινών μηνών, δημιουργούν οχλήσεις στους οικισμούς που σχετίζονται με την ηχορύπανση, την ασφάλεια, την αισθητική, αλλά και το επίπεδο εξυπηρέτησης του οδικού άξονα.

Προκειμένου να γίνει αντιληπτό το μέγεθος του προβλήματος που προκύπτει από τη διέλευση κλάδου του τριτεύοντος εθνικού οδικού δικτύου από το εσωτερικό των οικισμών, παρουσιάζεται η εξέλιξη των κυκλοφοριακών φόρτων από το 1995 έως και

το 2000 στον κυριότερο κόμβο εντός του δήμου Αρτέμιδος, που είναι αυτός των Άνω Λεχωνίων.

Πίνακας 15: Κυκλοφοριακοί φόρτοι στον κόμβο Άνω Λεχωνίων από το 1995 έως το 2000.

Κατεύθυνση	1996	1997	1998	1999	2000	Μεταβολή 96-97	Μεταβολή 97-98	Μεταβολή 98-99	Μεταβολή 99-00	Μέση Μεταβολή	Προβολή για το 2003
Βόλος	3.571	5.508	6.475	7.442	9.282	0,54	0,18	0,15	0,25	0,28	<b>19.404</b>
Αγ. Βλάσιος	1.037	1.600	1.890	2.179	2.715	0,54	0,18	0,15	0,25	0,28	<b>5.704</b>
Καλά Νερά	3.206	4.944	4.980	5.016	6.584	0,54	0,01	0,01	0,31	0,22	<b>11.876</b>

( Πηγή: Διπλωματική Εργασία, Σαμαράς Αντ., Τριγκώνης Χρ., Ιδία Επεξεργασία)

Με την προβολή των κυκλοφοριακών φόρτων για το έτος 2003 προκύπτει περίπου διπλασιασμός των μεγεθών. Ίσως, οι αριθμοί που προκύπτουν με την εφαρμογή του μαθηματικού τύπου ( $P_{i+n} = P_i(1+r)^n$ ) να μην αποδίδουν απόλυτα την πραγματικότητα, το βέβαιο όμως είναι ότι οι κυκλοφοριακοί φόρτοι σήμερα είναι εξαιρετικά υψηλοί δεδομένου ότι ο οδικός άξονας διέρχεται από το εσωτερικό οικισμών.

#### 4.1.4. Γεωλογική διερεύνηση.

Στην πεδινή έκταση του δήμου που βρίσκεται μεταξύ της ακτογραμμής και του κλάδου του τριτεύοντος εθνικού οδικού δικτύου και κατά ένα μικρό μέρος βόρεια αυτού, παρουσιάζονται αλλουβιακές αποθέσεις. Πρόκειται για ποτάμιες αποθέσεις αργιλοαμμωδών υλικών σημαντικό αριθμό χαλίκων και κροκαλών, κυρίως από σχιστόλιθους και λιγότερο από ασβεστόλιθους. Ακριβώς σε αυτές τις ιδιότητες του εδάφους οφείλεται και η εφορία της γης στη συγκεκριμένη περιοχή. Λίγο ορεινότερα και στην περιοχή, βόρεια των οικισμών Άνω και Κάτω Λεχωνίων υπάρχει μια μικρή ζώνη μαρμάρου, που αποτελεί την κανονική εξέλιξη των νεοπαλαιζωϊκών-κατω-μεσοτριάδικών σχηματισμών με τη μεσολάβηση κατά θέσεις ενός ορίζοντα, που αποτελείται από ασβεστικούς και μοσχοβιτικούς σχιστόλιθους. Το υπέδαφος της ορεινότερης περιοχής του Δήμου, αποτελείται από σύνολο μεταμορφωμένων ορθο-και παραπετρωμάτων που έχουν υποστεί τις ίδιες φάσεις μεταμόρφωσης με αυτές ηωελληνικού τεκτονικού καλύμματος. Το χρώμα των πετρωμάτων είναι κυρίως ανοιχτό μέχρι σκούρο πράσινο και συχνά κυανοπράσινο και οφείλεται στα έγχρωμα ορυκτά που απαντούν σε μεγάλη αναλογία σε αυτά. Τα παραπάνω πετρώματα, διασχίζονται ακανόνιστα από τριτογενείς όξινες φλεβικές διεισδύσεις. Τέλος, τα μεταμορφωμένα πετρώματα διακόπτονται τοπικά από ασβεστόλιθους στα νότια σύνορα του Δήμου



Αρτέμιδος με το δήμο Μηλεών και από ελουαβικό μανδύα στην περιοχή του οικισμού του Αγ. Λαυρέντιου και βόρεια από αυτόν.

Περνώντας στην υδρογεωλογία της περιοχής, στα μεγαλύτερα υψόμετρα, συναντάμε μεγάλο αριθμό πηγών που καλύπτουν τις ανάγκες ύδρευσης και άρδευσης. Εμφανίζονται στο σχιστολιθικό υπόβαθρο και στις επαφές με τους ασβεστόλιθους. Το σχιστολιθικό σύστημα, χαρακτηρίζεται από χαμηλή υδροπερατότητα. Έχουμε συχνές παρεμβολές ασβεστόλιθων και ευνοϊκές υδρολογικές συνθήκες, με υψηλές και συχνές βροχοπτώσεις αλλά και πυκνές χιονοπτώσεις στα υψηλότερα τμήματα που προκαλούν χιονοκαλύψεις. Το λιώσιμο των χιονιών, διαρκεί έως και το μήνα Απρίλιο και σε συνδυασμό με τις υψηλές βροχοπτώσεις, τροφοδοτούν συνεχώς τη σαθρή επιφανειακή ζώνη των πετρωμάτων με νερό. Από αυτά ένα ποσοστό, διηθείται στο βαθύ, υπό πίεση υδροφόρο ορίζοντα όταν συναντά κατάλληλες συνθήκες διαφυγής και ένα άλλο συγκρατείται από τον επιφανειακό υδροφόρο ορίζοντα. Ένα ποσοστό οδηγείται στα ρέματα και καταλήγει στη θάλασσα. Η τροφοδοσία των πηγών γίνεται με στράγγισμα. Η σχετική σταθερότητα της διαίτας σε όλη σχεδόν τη διάρκεια του έτους οφείλεται αφενός μεν στη συμμετοχή αργίλου στα εδάφη, που δυσχεραίνει την αποστράγγισή τους, και αφετέρου στη συνεχή τροφοδοσία των πετρωμάτων με νερό. Οι περισσότερες των πηγών εμφανίζονται σε μεγάλα υψόμετρα.

Τέλος, από τεκτονική άποψη, η περιοχή χαρακτηρίζεται από το ρήγμα ΒΒΑ-ΝΝΔ διεύθυνσης των Λεχωνίων, που έδωσε το σεισμό μεγέθους 6,2 R στις 19 Απριλίου 1995. Το συγκεκριμένο ρήγμα όπως και άλλα που υφίστανται στην ευρύτερη περιοχή Βόλου-ΝΑ Πηλίου έχουν σπουδαίο νεοτεκτονικό ρόλο και φαίνεται να είναι ενεργά. Η περιοχή μελέτης ανήκει στη Γ' ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας που θεωρείται μεσαίας σεισμικότητας και περιλαμβάνεται στις δεκατρείς περιοχές της Ελλάδος που η πιθανότητα να εκδηλωθεί ισχυρός σεισμός τα επόμενα χρόνια ξεπερνά το 50%. (Γεωλογική μελέτη επέκτασης κοιμητηρίου δημοτικού διαμερίσματος Κάτω Λεχωνίων του Δήμου Αρτέμιδος, 2001)

#### **4.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.**

Το περιεχόμενο του κεφαλαίου, αποτελεί σε γενικές γραμμές, σύμπτυξη των περιεχομένων ενός συνόλου κεφαλαίων που προβλέπονται στις παλαιές προδιαγραφές. Πιο συγκεκριμένα, περιλαμβάνει τέσσερα υποκεφάλαια όπου γίνεται παρουσίαση των στοιχείων της υφιστάμενης κατάστασης στους τομείς: α) του φυσικού περιβάλλοντος, β) του πολιτιστικού-αρχιτεκτονικού-ιστορικού περιβάλλοντος, γ) των χρήσεων γης και δ) του γεωλογικού υποβάθρου και των κινδύνων από θεομηνίες-πυρκαγιές στην



περιοχή μελέτης. Τα περιεχόμενα του κεφαλαίου ως θεματικές ενότητες του σχεδιασμού, υπήρχαν και στις παλαιότερες προδιαγραφές σαν ξεχωριστά κεφάλαια. Τα ζητούμενα στοιχεία όμως ήταν αρκετά πιο εξειδικευμένα, σε τέτοιο βαθμό ώστε να καθιστούν εξαιρετικά επίπονη τη διαδικασία συλλογής στοιχείων, δεδομένης της έλλειψης των κατάλληλων υποβάθρων. Για παράδειγμα η απεικόνιση περιοχών θέας, καθιστά εξαιρετικά επίπονη τη διαδικασία συλλογής στοιχείων με αποτέλεσμα να δημιουργείται ένα κλίμα ανυπακοής των προδιαγραφών από τους μελετητές.

Πιο συγκεκριμένα, στο υποκεφάλαιο *4.1.1. Φυσικό Περιβάλλον*, βάσει των καινούργιων προδιαγραφών, παρουσιάζονται τα αξιόλογα οικοσυστήματα, τα αξιόλογα φυσικά τοπία, οι προστατευόμενες περιοχές, και οι περιοχές που χρήζουν προστασίας, ενώ δίνεται ιδιαίτερη σημασία στις επιπτώσεις από την οικιστική ανάπτυξη και τις οικονομικές δραστηριότητες. Στο κεφάλαιο *A.I.1.Γεωγραφία-Τοπογραφία-Υδρογραφία και Διάγνωση Φυσικού Περιβάλλοντος*, των παλαιότερων προδιαγραφών, αρκετά αναλυτική αναφορά σε ένα σύνολο στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος. Διαπιστώνουμε δηλαδή μια αλλαγή στη λογική των προδιαγραφών, οι οποίες δίνουν γενικές κατευθύνσεις χωρίς να εξειδικεύονται. Η αλλαγή αυτή σίγουρα παρέχει μεγαλύτερη ευελιξία για προσαρμογή του περιεχομένου της κάθε μελέτης στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής. Ωστόσο η πράξη θα δείξει αν η χρήση της ευελιξίας από τους μελετητές θα έχει θετικά ή αρνητικά αποτελέσματα.

Αντίστοιχη διαφορά λογικής εντοπίζεται μεταξύ του κεφαλαίου *4.1.3. Χωροταξική διάρθρωση-Χρήσεις γης* των νέων προδιαγραφών και *A.V.2. Χρήσεις γης - A.VI.VII. Τεχνική Υποδομή-Ποιότητα Ζωής* που αποτελούν την αντιστοιχία του στις παλαιότερες προδιαγραφές.

Επίσης στις νέες προδιαγραφές ενσωματώνεται η αυξανόμενη την τελευταία δεκαετία ευαισθησία για την προστασία του πολιτιστικού και ιστορικού περιβάλλοντος. Αυτό επιτυγχάνεται με την πρόβλεψη του υποκεφαλαίου *4.1.2. Πολιτιστικό-Αρχιτεκτονικό-Ιστορικό Περιβάλλον*. Το κεφάλαιο αφορά την καταγραφή αξιόλογων στοιχείων πολιτιστικού-αρχιτεκτονικού και ιστορικού περιβάλλοντος της περιοχής μελέτης. Κεφάλαιο με την ίδια θεματική ενότητα, υπήρχε και στις παλαιότερες προδιαγραφές, (*A.IV. Ιστορική Εξέλιξη*) περιόριζε όμως τη μελέτη του, μόνο στις οικιστικές περιοχές.

Τέλος το υποκεφάλαιο *4.1.4. Γεωλογική Διερεύνηση, Ασφάλεια και Προστασία*, των νέων προδιαγραφών αποτελεί ουσιαστικά τη συνένωση των κεφαλαίων *A.I.2.*

Γεωτεχνική-Σεισμική Αναγνώριση και Α.Ι.Χ. Ασφάλεια-Πυροπροστασία χωρίς να εντοπίζονται διαφοροποιήσεις.

## 5) Πολεοδομική Οργάνωση<sup>11</sup>.

### 5.1 Πολεοδομική Οργάνωση του Δήμου Αρτέμιδος.

#### 5.1.1. Γενική Αναφορά

Ξεκινώντας με μια αναφορά στο ανώτερο επίπεδο σχεδιασμού, πρέπει να σημειώσουμε ότι βάσει της κατάταξης του Υ.Χ.Ο.Π.(1984) των οικισμών της χώρας σε πέντε επίπεδα, όλοι οι οικισμοί του Δήμου Αρτέμιδος ανήκουν στο πέμπτο επίπεδο οικιστικών κέντρων. Αντίθετα, η πρόσφατη (1999) πρόταση οικιστικής οργάνωσης του Χωροταξικού Θεσσαλίας, κατατάσσει τον οικισμό που αποτελεί και έδρα του Δήμου (Άνω Λεχώνια) στο 4<sup>ο</sup> επίπεδο οικισμών, ενώ τους υπόλοιπους ένδεκα οικισμούς του δήμου στο 5<sup>ο</sup> επίπεδο οικιστικών κέντρων.

Όσον αφορά το θεσμικό πλαίσιο, από τους 12 οικισμούς του Δήμου, τέσσερις οικισμοί (Αγ. Βλάσιος-Στρόφιλος, Αγ. Λαυρέντιος και Άνω Λεχώνια) κατατάσσονται στη δεύτερη κατηγορία των παραδοσιακών οικισμών του Πηλίου, δύο οικισμοί (Κάτω Λεχώνια, Πλατανίδια) κατατάσσονται στην τρίτη κατηγορία παραδοσιακών οικισμών του Πηλίου, πέντε οικισμοί (Βροχιά, Σερβανάτες, Παλαιόκαστρο, Αγ. Μηνάς και Μαλάκι) κατατάσσονται στους παραδοσιακούς οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων και υποχρεούνται να ακολουθούν τα μορφολογικά χαρακτηριστικά που προβλέπονται για τους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου, ενώ ένας οικισμός (Αγ. Απόστολος ο Νέος) δεν είναι οροθετημένος με απόφαση Νομάρχη, αλλά απογράφεται ως οικισμός από την Ε.Σ.Υ.Ε.

Πίνακας 16: Οικισμοί του Δήμου Αρτέμιδος.

ΟΙΚΙΣΜΟΙ	ΠΡΟΤΑΣΗ Υ.Χ.Ο.Π.	ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣ ΜΕΝΟΣ
Αγ. Βλάσιος - Στρόφιλος	5 <sup>ο</sup> επιπέδου	5 <sup>ο</sup> επιπέδου	Παραδοσιακοί οικισμοί του Πηλίου, 2 <sup>ο</sup> επιπέδου	Ενδιαφέροντες, Στάσιμοι
Αγ. Λαυρέντιος	5 <sup>ο</sup> επιπέδου	5 <sup>ο</sup> επιπέδου	Παραδοσιακός οικισμός του Πηλίου, 2 <sup>ο</sup> επιπέδου	Ενδιαφέρων, Στάσιμος

<sup>11</sup> Στο κεφάλαιο αυτό θα μελετηθεί ενδεικτικά, σε ότι αφορά την πολεοδομική του οργάνωση, μόνο ο οικισμός των Άνω Λεχωνίων (έδρα του δήμου), αφού στόχος της εργασίας δεν είναι η εκπόνηση ενός ολοκληρωμένου ΣΧΟΟΑΠ για το δήμο Αρτέμιδος, αλλά η πρακτική εφαρμογή των προδιαγραφών για τα ΣΧΟΟΑΠ, ώστε να καταλήξουμε σε συγκεκριμένα συμπεράσματα.

<b>Άνω Λεχώνια</b>	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	4 <sup>ου</sup> επιπέδου	Παραδοσιακός οικισμός του Πηλίου, 2 <sup>ου</sup> επιπέδου	Περιοδικός, Ενδιαφέρων, Στάσιμος
<b>Κάτω Λεχώνια</b>	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	Παραδοσιακός οικισμός του Πηλίου, 3 <sup>ου</sup> επιπέδου	Περιοδικός, Αδιάφορος, Στάσιμος
<b>Πλατανίδια</b>	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	Παραδοσιακός οικισμός του Πηλίου, 3 <sup>ου</sup> επιπέδου	Παραλιακός, Αδιάφορος, Στάσιμος
<b>Βροχιά</b>	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	Παραδοσιακός οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων	Περιοδικός, Ενδιαφέρων, Στάσιμος
<b>Σερβανάτες</b>	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	Παραδοσιακός οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων	Ενδιαφέρων, Στάσιμος
<b>Παλαιόκαστρο</b>	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	Παραδοσιακός οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων	Ενδιαφέρων, Στάσιμος
<b>Αγ. Μηνάς</b>	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	Παραδοσιακός οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων	Παραλιακός, Αδιάφορος, Στάσιμος
<b>Μαλάκι</b>	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	Παραδοσιακός οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων	Παραλιακός, Αδιάφορος, Στάσιμος
<b>Αγ. Απόστολος ο Νέος</b>	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	5 <sup>ου</sup> επιπέδου	Δεν είναι θεσμοθετημένος	Δεν είναι θεσμοθετημένος

(Τ.Ε.Ε. Τμήμα Μαγνησίας, Ιδία Επεξεργασία)

Σύμφωνα με την τελευταία απογραφή ο μεγαλύτερος πληθυσμιακά οικισμός, είναι αυτός των Κάτω Λεχωνίων, ο οποίος μάλιστα αυξάνει συνεχώς την πληθυσμιακή του δυναμικότητα με σημαντικά υψηλό ρυθμό σε σχέση με τους υπόλοιπους οικισμούς του δήμου. Η σημαντικότερη οικιστική δυναμική του δήμου, εντοπίζεται στο δίπολο των οικισμών, Άνω και Κάτω Λεχωνίων όπου συγκεντρώνεται το 63% των κατοίκων του Δήμου. Οι δύο αμέσως μεγαλύτεροι οικισμοί που βρίσκονται σε μεγαλύτερα υψόμετρα είναι ο οικισμός του Αγ. Βλάσιου και ο οικισμός του Αγ. Λαυρέντιου. Τέλος, τις τελευταίες δεκαετίες αναπτύχθηκαν παραθαλάσσιοι οικισμοί (Μαλάκι, Πλατανίδια) που έχουν κάποια δυναμική.

Από παρατήρηση πρόσφατων αεροφωτογραφιών και δορυφορικής εικόνας που αφορούν την έκταση του δήμου, διαπιστώνουμε γενικά ότι τα θεσμοθετημένα όρια των οικισμών είναι αρκετά ευρύτερα των υφιστάμενων οικιστικών συγκεντρώσεων. Ωστόσο, στην παραθαλάσσια περιοχή του δήμου, παρατηρείται διάσπαρτη δόμηση. Μάλιστα, στα όρια με το δήμο Αγριάς αναπτύσσεται ο αυθαίρετος οικισμός του Αγ. Αποστόλου του Νέου. Αντίθετα, στις ορεινότερες περιοχές, δεν υφίστανται ιδιαίτερες οικιστικές πιέσεις, ενώ το δομημένο περιβάλλον είναι πιο ποιοτικό, με διατήρηση του παραδοσιακού χαρακτήρα σε σαφώς μεγαλύτερο βαθμό. Ο πίνακας που ακολουθεί και παρουσιάζει τις υφιστάμενες πληθυσμιακές πυκνότητες στους διάφορους οικισμούς αποτελεί μια ισχυρή επιβεβαίωση των παραπάνω.

Πίνακας 17: Πληθυσμιακές πυκνότητες στο εσωτερικό του Δήμου Αρτέμιδος.

Οικισμός	Θεσμοθετημένη οικιστική έκταση σε τ.μ.	Πληθυσμός, 2001	Πυκνότητα πληθυσμού σε τ.μ. ανά κάτοικο
Άνω Λεχώνια	641.685	1.215	528
Αγ. Λαυρέντιος	338.538	402	842
Αγ. Βλάσιος Στρόφιλος	525.799	512	1.027
Κάτω Λεχώνια	974.362	1.646	592
Πλατανίδα	293.197	253	1.159
Σερβανάτες	83.023	26	3.193
Παλαιόκαστρο	77.524	65	1.193
Βροχιά	102.494	85	1.206
Αγ. Μηνάς	23.784	20	1.189
Μαλάκι	120.630	208	580
Σύνολο οικιστικών περιοχών	3.181.036	4.432	718
Αγ. Απόστολος ο Νέος		151	
Σύνολο Δήμου	3.181.036	4.583	694

(*Ιδία Επεξεργασία*)

Είναι χαρακτηριστικό της αυθαίρετης λογικής οριοθέτησης των οικισμών η πυκνότητα πληθυσμού που προκύπτει για τον οικισμό Σερβανάτες. Στον οικισμό αυτό λοιπόν αντιστοιχούν 3.193 τετραγωνικά μέτρα οικιστικής έκτασης για κάθε κάτοικο.

### 5.1.2. Άνω Λεχώνια

Βάσει της πρότασης του Χωροταξικού Θεσσαλίας, ο οικισμός των Άνω Λεχωνίων, είναι ο μόνος οικισμός του δήμου Αρτέμιδος που κατατάσσεται στο 4<sup>ο</sup> επίπεδο οικιστικών κέντρων. Ο οικισμός, αριθμεί 1215 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2001 από την Ε.Σ.Υ.Ε. Ο οικισμός, βάσει της οριοθέτησής του με απόφαση νομάρχη (7890/14-4-86) έχει έκταση 641.685 τ.μ. ενώ χαρακτηρίζεται ως περιαστικός, ενδιαφέρων και στάσιμος. Το Προεδρικό Διάταγμα 11-6-1980 κατατάσσει τον οικισμό,



στο 2<sup>ο</sup> επίπεδο των παραδοσιακών οικισμών του Πηλίου ενώ επιπλέον καθορίζει, όρους δόμησης καθώς και ειδικές ρυθμίσεις για τη μορφολογία των κτιρίων. Πιο συγκεκριμένα, η αρτιότητα στον οικισμό καθορίζεται σε 1000 τετραγωνικά μέτρα εμβαδόν και 20 μέτρα πρόσωπο. Ο συντελεστής δόμησης είναι 0,8 για τα πρώτα 300 τ.μ. του οικοπέδου, 0,4 για το τμήμα του οικοπέδου από 300 έως 1000 τ.μ. και 0,15 για τα άνω των 1000τ.μ τμήμα του οικοπέδου. Επιπλέον, βασικός περιορισμός είναι η κατασκευή στέγης και η επικάλυψή της με «σχιστόπλακες» καθώς και η προσαρμογή των όψεων των κτιρίων στον παραδοσιακό χαρακτήρα του οικισμού.

*Πίνακας 18: Κωδικοποίηση Πολεοδομικής Νομοθεσίας για τον οικισμό των Άνω Λεχωνίων*

Άνω Λεχώνια	
Έκταση θεσμοθετημένου οικισμού	641.685 τ.μ.
Συντελεστής δόμησης	Α)Κατοικία 0,8 0-300 τ.μ. 0,4 300-1000 τ.μ. 0.15 >1000 τ.μ. Β) Άλλες χρήσεις 0,8
Ποσοστό κάλυψης	60% 0-300 τ.μ. 50% >300 τ.μ.
Μέγιστο ύψος	10 μέτρα Έως 3 ορόφους
Αρτιότητα	1000 τ.μ. Εμβαδόν 20 τ.μ. Πρόσωπο (παρέκκλιση:οικόπεδα οικόπεδα που την 11-6-80 πληρούσαν την αρτιότητα που καθόριζε το Π.Δ. 19-7-79)
Ελάχιστες Αποστάσεις	Τουλάχιστο 90 εκ. από όλες τις πλευρές
Μορφολογικά χαρακτηριστικά	Κατασκευή τετρακλινούς ή πολυκλινούς στέγης με κλίση μικρότερη από 40%, και επικάλυψή της με «σχιστόπλακες» Όψεις προσαρμοσμένες στα παραδοσιακά πρότυπα

(Πηγή: Π.Δ.11/6/80 και Π.Δ. 16/5/97, Ιδία Επεξεργασία)

Ο οικισμός των Άνω Λεχωνίων, είναι ο οικισμός που έχει απολέσει τον παραδοσιακό του χαρακτήρα σε μεγαλύτερο βαθμό, σε σχέση με τους υπόλοιπους παραδοσιακούς οικισμούς 2<sup>ου</sup> επιπέδου του Δήμου. Η πλειοψηφία των κτιρίων έχουν

στέγες καλυμμένες με κεραμίδι, αντί για σχιστόπλακα, ενώ εντός του οικισμού υφίσταται ασφαλτοστρωμένο οδικό δίκτυο χωρίς να υπάρχει ίχνος των παραδοσιακών καλντεριμιών. Το οδικό δίκτυο του οικισμού, αποτελείται από τον κλάδο του τριτεύοντος εθνικού δικτύου, τον επαρχιακό δρόμο που συνδέει με τον οικισμό του Αγ. Βλάσιου, τον κεντρικό δακτύλιο και λίγους μικρότερους δρόμους τοπικής σημασίας. Η συνοχή του οικισμού αποσπάται από τον οδικό άξονα που ανήκει στο τριτεύον εθνικό οδικό δίκτυο και διασχίζει τον οικισμό σε όλη του την έκταση (Εικόνα 1). Από τη χάραξη του οδικού δικτύου κατ' αυτόν τον τρόπο, δημιουργείται ένα σύνολο προβλημάτων το οποίο μεγεθύνεται κατά την διάρκεια των θερινών μηνών αφού οι φόρτοι που αναπτύσσονται προσεγγίζουν τα όρια κορεσμού της οδού. Οι κεντρικές λειτουργίες του οικισμού χωροθετούνται κατά μήκος του τριτεύοντος εθνικού αλλά και επαρχιακού οδικού δικτύου που διασχίζει την περιοχή. Η κοινωνική υποδομή του οικισμού παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 19: Κατάσταση κοινωνικής υποδομής οικισμού Άνω Λεχώνια

	ΑΡΙΘΜ.	ΙΔΙΟΚΤ. ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
1. ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	1	δημοτικό	καλή
2. ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ			
Συμβολαιογραφείο	1	ιδιωτικό	μέτρια
Δασαρχείο	1	δημοτικό	μέτρια
3. ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	1	δημοτικό	καλή
4. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΥ			
Κεντρική Πλατεία	1	δημοτικό	μέτρια
5. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ			
Πολιτιστικό Κέντρο	1	δημοτικό	καλή
Πνευματικό Κέντρο	1	δημοτικό	καλή
Κέντρο Δημιουργικής Απασχόλησης	1	δημοτικό	καλή
6. ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ			
Νηπιαγωγείο	1	ιδιωτικό	μέτρια
Δημοτικά	1	δημοτικό	μέτρια
7. ΚΤΙΡΙΑ ΥΓΕΙΑΣ - ΠΡΟΝΟΙΑΣ			
Περιφ. Ιατρείο	1	ιδιωτικό	μέτρια
Παιδικό ή Βρεφικοί Σταθμοί	1	ιδιωτικό	μέτρια
8. ΑΘΛΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ			
Αθλητικό Κέντρο	1	δημοτικό	κακή
Γήπεδο Μπάσκετ	1	δημοτικό	μέτρια
9. ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ	2	δημοτικό	μέτρια
10. ΘΡΗΣΚΕΥΤ. ΧΩΡΟΙ	3	δημοτικό	καλή
11. ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ	1	δημοτικό	καλή

(Πηγή: Δήμος Αρτέμιδος, Ιδία Επεξεργασία)

Στο σημείο αυτό, γεννούνται κάποια κρίσιμα ερωτήματα, που οφείλονται στην έλλειψη νέων πολεοδομικών προτύπων προσαρμοσμένων στις ανάγκες των «Ανοικτών Πόλεων», για τη λογική και το μέτρο σύγκρισης με το οποίο μπορεί να αξιολογηθεί η κοινωνική υποδομή του οικισμού. Πιο συγκεκριμένα, τα ερωτήματα δημιουργούνται είναι τα παρακάτω. Η αξιολόγηση της κοινωνικής υποδομής του οικισμού θα πρέπει να γίνει βάση των ξεπερασμένων προτύπων της ΕΠΑ που στηρίζονται στον πληθυσμό του οικισμού, και τα οποία καθορίστηκαν για εφαρμογή σε πόλεις και όχι σε μικρούς οικισμούς του αστικού χώρου; Μήπως θα πρέπει να ενσωματωθεί στην αξιολόγηση το γεγονός ότι ως έδρα το Δήμου, ο οικισμός των Άνω Λεχωνίων, θα πρέπει να καλύπτει επιπλέον ανάγκες; Μήπως πρέπει να μελετηθούν οι ανάγκες σε κοινωνική υποδομή στο σύνολο του Δήμου και στη συνέχεια να γίνει επιμερισμός ανά οικισμό, ανάλογα με τον πληθυσμό του; Μήπως θα ήταν σκόπιμο να ενσωματωθεί στη όλη προβληματική η εύκολη προσβασιμότητα στο Π.Σ. που εξυπηρετεί ένα σύνολο αναγκών των κατοίκων; Τέλος, μήπως πρέπει να λάβουμε υπόψη μας τις απόψεις των κατοίκων για το επίπεδο εξυπηρέτησης των αναγκών τους;

Με δεδομένη τη σύγχυση που εξηγήθηκε παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη μας σε μεγαλύτερο βαθμό τις απόψεις των κατοίκων του Δήμου για το επίπεδο εξυπηρέτησης των κοινωνικών υποδομών, διαπιστώνουμε έλλειψη της υποδομής του οικισμού στον τομέα των ελευθέρων και των αθλητικών χώρων. Επίσης, ελλείψεις παρουσιάζονται στον τομέα της αποχέτευσης αλλά σε αυτόν στάθμευσης. Αν επιπλέον, λάβουμε υπόψη μας ότι ο οικισμός των Άνω Λεχωνίων αποτελεί έδρα του Δήμου και πρέπει να συγκεντρώνει ένα σύνολο λειτουργιών που εξυπηρετούν και τους υπόλοιπους οικισμούς του Δήμου, διαπιστώνουμε περαιτέρω ανάγκες σε πολιτιστικούς χώρους και υποδομές υγείας πρόνοιας.

Από την άλλη, η εύκολη και γρήγορη προσβασιμότητα τόσο στον οικισμό της Αγριάς όσο και στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου-Νέας Ιωνίας μειώνει τις ανάγκες για κοινωνική υποδομή και για αυτό το λόγο, από τις επαφές με τους κατοίκους δεν έγιναν γνωστές ιδιαίτερες ελλείψεις σε κοινωνική υποδομή.

### *5.1.3. Αγ. Απόστολος ο Νέος*

Ο οικισμός του Αγ. Αποστόλου του Νέου, αποτελεί μια ξεχωριστή περίπτωση αφού πρόκειται για αυθαίρετο οικισμό. Βάσει του χωροταξικού Θεσσαλίας, χαρακτηρίζεται ως οικισμός 5<sup>ου</sup> επιπέδου. Ο οικισμός αναπτύσσεται στην περιοχή που είναι θεσμοθετημένη από τη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου για το Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου-Νέας Ιωνίας ως περιοχή γεωργικών δραστηριοτήτων. Το σύνολο των κτισμάτων

είναι, είτε αποτέλεσμα της εκτός σχεδίου δόμησης, είτε της αυθαίρετης δόμησης. Ο αριθμός των κατοίκων του οικισμού, σύμφωνα με την απογραφή του 2001, είναι 151, ενώ πληθυσμιακά στοιχεία για τον οικισμό υπάρχουν μόνο από τις απογραφές 1991 και 2001, γεγονός που υποδηλώνει την πρόσφατη δημιουργία του οικισμού. Ο οικισμός που δεν αποτελείται από συμπαγή οικιστικό ιστό αλλά από ένα σύνολο διάσπαρτων κτισμάτων, αναπτύσσεται στην περιοχή του δήμου που συνορεύει με τον οικισμό της Αγριάς. Το σύνολο των κτισμάτων στην περιοχή μπορεί να θεωρηθεί περισσότερο ως αποτέλεσμα της διάχυσης των οικιστικών πιέσεων στον οικισμό της Αγριάς και λιγότερο ως αυτονομημένος οικισμός. Η κοινωνική υποδομή στον οικισμό είναι ανύπαρκτη.

### **5.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.**

Η γενική λογική σύνοψης των παλαιότερων οικισμών ώστε να αποφεύγονται συγκεκριμένες εξαιρετικά εξειδικευμένες απαιτήσεις ακολουθείται και στο κεφάλαιο αυτό. Έτσι το κεφάλαιο *Πολεοδομική Οργάνωση* των νεότερων προδιαγραφών, που έχει σαν επίπεδο αναφοράς τους οικισμούς, αποτελεί συγχώνευση των κεφαλαίων: *A.I.V. Ιστορική Εξέλιξη*, που αναφέρεται στο πολιτιστικό, ιστορικό και αρχιτεκτονικό περιβάλλον των οικισμών, *A.V. Πολεοδομική Οργάνωση-Λειτουργίες*, που αναφέρεται στις χρήσεις γης στο εσωτερικό των οικισμών και *A.VI.VII. Τεχνική Υποδομή- Ποιότητα Ζωής*, που παρουσιάζει την τεχνική υποδομή εντός των οικισμών.

Στο σημείο αυτό πρέπει να σημειώσουμε ότι κατά την προσωπική μας άποψη, η οποία διαμορφώθηκε κατά την προσπάθεια εκπόνησης του ΣΧΟΟΑΠ του δήμου Αρτέμιδος, η κάλυψη των σημερινών προδιαγραφών απαιτεί κοπιώδεις προσπάθειες συλλογής στοιχείων για δημιουργία υποβάθρων, ιδιαίτερα δε, σε επίπεδο οικισμού όπου οι απαιτήσεις σε λεπτομέρεια είναι μεγαλύτερες λόγω της κλίμακας σχεδιασμού. Αυτό βέβαια δε σημαίνει ότι κρίνουμε τις προδιαγραφές ως ιδιαίτερα απαιτητικές. Ωστόσο, η έλλειψη κτηματολογίου και γενικότερα των απαραίτητων χαρτογραφικών υποβάθρων, απαιτεί εκτενείς εργασίες καταγραφής χρήσεων γης σε αστικό αλλά και μη αστικό χώρο.

Τέλος διαπιστώνεται, πέραν της έλλειψης κατευθύνσεων με μορφή πολεοδομικών προτύπων για αξιολόγηση της υποδομής των Καποδιστριακών Δήμων που αναλύεται περισσότερο σε επόμενο κεφάλαιο, έλλειψη ρυθμίσεων για ενσωμάτωση των συμμετοχικών διαδικασιών στο σχεδιασμό.

## 6) Αξιολόγηση δεδομένων υπάρχουσας κατάστασης.

### 6.1. Αξιολόγηση δεδομένων υπάρχουσας κατάστασης Δήμου Αρτέμιδος.

#### 6.1.1. Αξιολόγηση αναπτυξιακών δυνατοτήτων-προοπτικών.

##### Αξιολόγηση αναπτυξιακών δυνατοτήτων προγραμματιζόμενων έργων.

Τα βασικότερα προγραμματιζόμενα έργα υποδομής, αφορούν τη βελτίωση και επέκταση του οδικού δικτύου. Πιο συγκεκριμένα, το έργο της παράκαμψης Αγριάς-Άνω και Κάτω Λεχωνίων έως Μαλάκι βρίσκεται υπό μελέτη. Επίσης, τα έργα της βελτίωσης των επαρχιακών οδών, Κάτω Λεχώνια-Αγ. Λαυρέντιος και Αγ. Βλάσιος-Αγ. Γεώργιος Νηλείας βρίσκονται επίσης στην τελική φάση της μελέτης. Τέλος, στη τελική φάση της μελέτης βρίσκεται η οδική σύνδεση του Αγ. Λαυρέντιου με το γειτονικό οικισμό της Δράκειας. Στη συνέχεια, υπάρχει κατασκευασμένος οδικός άξονας που συνδέει τη Δράκεια με το χιονοδρομικό κέντρο Πηλίου. Τα παραπάνω έργα θα βελτιώσουν την προσβασιμότητα στις ορεινές και ημιορεινές περιοχές του δήμου και την ποιότητα του οικιστικού περιβάλλοντος, στις πεδινές περιοχές από όπου σήμερα διέρχεται ο υφιστάμενος άξονας του τριτεύοντος εθνικού δικτύου. Επίσης, η οδική σύνδεση με το χιονοδρομικό κέντρο θα δημιουργήσει σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης του ορεινού τουρισμού και ίσως αποτελεί τη μόνη λύση, για αναστροφή της τάσης μείωσης του πληθυσμού των ορεινών περιοχών. Στον τομέα του οδικού δικτύου, βασικό πρόβλημα αποτελεί η έλλειψη σύνδεσης του οικισμού του Αγ. Λαυρέντιου με τον οικισμό του Αγ. Βλάσιου και μέσω αυτού, με τους γειτονικούς οικισμούς.

Επιπλέον, στα προγραμματιζόμενα έργα συγκαταλέγεται ένα σύνολο μικρών παρεμβάσεων που στοχεύουν στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και αφορούν, έργα βελτίωσης του δικτύου ύδρευσης, δημιουργίας χώρων στάθμευσης, ανάδειξης των διατηρητέων κτιρίων, κατασκευής χώρων αθλητισμού, εκπαίδευσης και πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Τα έργα παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί.

*Πίνακας 20: Προγραμματιζόμενα έργα.*

A/A	ΕΡΓΟ	ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	ΠΡΟΟΔΟΣ ΕΡΓΟΥ
1	Επέκταση δικτύου ύδρευσης	Άγιος Βλάσιος	Υπάρχει μελέτη
2	Ύδρευση Δήμου Αρτέμιδας	Δήμος Αρτέμιδας	Γίνεται η μελέτη
3	Κτίριο Στρατώνας	Άγιος Λαυρέντιος	Γίνεται η μελέτη
4	Ολοκλήρωση Περιφερειακού Αγ.Λαυρεντίου και σύνδεση με δρόμο Δράκειας - Χανίων	Άγιος Λαυρέντιος	Γίνεται η μελέτη
5	Κατασκευή αποχετευτικού δικτύου	Κάτω Λεχώνια (Τσικάρι)	Γίνεται η μελέτη
6	Κτίριο Μουρογιάννη	Άνω Λεχώνια	Γίνεται η μελέτη



7	Αλιευτικό καταφύγιο		Ανατέθηκε η μελέτη
8	Κοιμητήριο Κ.Λεωνίων	Κάτω Λεχώνια	Δημοπρατήθηκε
9	Αποκατάσταση Αρχοντικού Γκλαβάνη	Άγιος Λαυρέντιος	Η μελέτη βρίσκεται σε διαδικασία εγκρίσεων
10	Κατασκευή περιφερειακής οδού Αγριάς - Μαλάκι		Γίνεται τροποποίηση Μελέτης
11	Κτίριο Κοντού	Άνω Λεχώνια	Έχει εξασφαλισθεί το ποσό των 160.000.000 δρχ. για την αγορά. Η μελέτη θα προκηρυχθεί
12	Χώρος στάθμευσης Αγ. Λαυρεντίου	Άγιος Λαυρέντιος	Αγοράσθηκε το οικόπεδο
13	Αθλητικές εγκαταστάσεις σε ιδιόκτητο οικόπεδο του Δήμου	Κάτω Λεχώνια	Έχει προταθεί στο ΕΠΤΑ αλλά θα υλοποιηθεί από άλλο πρόγραμμα
14	Αξιοποίηση υδατορρέυματος Βρύχωνα - Κουφάλας	Άνω Λεχώνια	Έχει προταθεί
15	Βιολογικός καθαρισμός	Δήμος Αγριάς - Δήμος Αφετών	Έχει προταθεί
16	Διαμόρφωση κτιρίων προβιομηχανικής εποχής (Μεταξουργείο Κοκοσλή, Παγοποιείο Δημόπουλου, Δριστέλες κτλ)	Άνω Λεχώνια	Έχει προταθεί
17	Εκμετάλλευση τριανάκι Πηλίου		Έχει προταθεί
18	Μικρά δημόσια έργα υποδομής	Δήμος Αρτέμιδας	Έχει προταθεί
19	Δημιουργία ορεινού κατασκηνωτικού κέντρου	Άγιος Λαυρέντιος	Έχει προταθεί
20	Οδική σύνδεση του προτεινόμενου ορεινού κατασκηνωτικού κέντρου Αγ. Λαυρεντίου με το Δ.Δ. Αγ. Βλασίου	Άγιος Λαυρέντιος	Έχει προταθεί
21	Ανάπλαση παραλίας Πλατανιδίων	Άνω Λεχώνια	Έχει προταθεί
22	Αποκατάσταση και αξιοποίηση Πύργου Βροχιά	Βροχιά	Έχει προταθεί
23	Βελτιώσεις οδικών συνδέσεων	Δήμος Αρτέμιδας	Έχει προταθεί
24	Δημιουργία παραλιακού ποδηλατόδρομου	Αγριά - Πλατανίδια	Έχει προταθεί
25	Παλαιό Σχολείο	Άγιος Βλάσιος	Έχει προταθεί
26	Βρεφονηπιακός σταθμός	Κάτω Λεχώνια	Έχει προταθεί
27	Εναλλακτικές μορφές Τουρισμού	Άγιος Λαυρέντιος	Έχει προταθεί
28	Κτίριο Παπαγιαννόπουλου	Δήμος Αρτέμιδας (Αγριά)	Έχει προταθεί
29	Χώρος στάθμευσης Αγ. Λαυρεντίου	Άγιος Λαυρέντιος	Έχει προταθεί
30	Πολιτιστική διαδρομή Αγ. Λαυρεντίου	Άγιος Λαυρέντιος	Έχει προταθεί
31	Αντικατάσταση δικτύου ύδρευσης	Άγιος Λαυρέντιος	Έχει προταθεί
32	Ανάπλαση πλατείας	Άνω Λεχώνια	Έχει προταθεί
33	Δημιουργία Κέντρου Υπαίθριων Δραστηριοτήτων	Δασική περιοχή Αγ. Λαυρεντίου	Έχει προταθεί
34	Πολεοδομική μελέτη οικισμών Κάτω Λεχωνίων και Πλατανιδίων	Δήμος Αρτέμιδας	Έχει προταθεί
35	Ανταλλαγή φορτηγού με λεωφορείο και μικρό φορτηγό		Έχει προταθεί
36	Κατασκευή ΥΗΣ στο Δήμο Αρτέμιδας	Άνω Λεχώνια	Έχει προταθεί

(Πηγή: Τ.Α.Π. Δ.Αρτέμιδος, Ιδία Επεξεργασία)

*Αξιολόγηση ενδογενών αναπτυξιακών δυνατοτήτων.*

Για μια σφαιρική αξιολόγηση των ενδογενών αναπτυξιακών δυνατοτήτων του δήμου, κρίνουμε σκόπιμο να παρουσιάσουμε το σύνολο των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής μελέτης, αλλά και των αδυναμιών που εντοπίστηκαν. Η αναφορά μας ξεκινάει με τα συγκριτικά πλεονεκτήματα του Δήμου.

Η γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας που εντοπίζεται στο νοτιότερο τμήμα του δήμου, λόγω των φυσικών της ιδιοτήτων αλλά και της συγκριτικά ικανοποιητικής ύπαρξης υδάτινων πόρων θεωρείται βασικό πλεονέκτημα της περιοχής. Επίσης, ποσοστιαία ο δήμος έχει να επιδείξει, σε σύγκριση με άλλες περιοχές του Πηλίου, υψηλό ποσοστό αγροτικής γης. Ο πόρος «καλλιεργήσιμη γη» αποτέλεσε και εξακολουθεί να αποτελεί σημαντικό συντελεστή της παραγωγής στην περιοχή αναφοράς. Ακόμη, στα πλεονεκτήματα της αγροτικής παραγωγής δύναται να αναφερθεί το μεγάλο εύρος των παραγόμενων προϊόντων, γεγονός σπάνιο για τα σύγχρονα ελληνικά αγροτικά δεδομένα, όπου η μονοκαλλιέργεια αποτελεί τον κανόνα. Η πολυκαλλιέργεια έχει ως πλεονεκτήματα τη διασπορά του κινδύνου και την ευελιξία στην παραγωγή.

Το ικανοποιητικό επίπεδο των υποδομών του δήμου, με δεδομένη την ολοκλήρωση των εκτελούμενων έργων, δύναται να θεωρηθεί, συγκριτικά πάντοτε, ως ιδιαίτερα ικανοποιητικό. Αυτό συνιστά σημαντικό συντελεστή για την παραγωγική δραστηριότητα αλλά και για την προσέλκυση νέων δραστηριοτήτων. Φυσικά, υπάρχουν ακόμη σημαντικά περιθώρια βελτιώσεων και δημιουργίας νέων υποδομών.

Η προσπελασιμότητα της περιοχής είναι αρκετά ικανοποιητική ιδιαίτερα στις πεδινές περιοχές. Το οδικό δίκτυο είναι αρκετά πυκνό, σε σχετικά καλή κατάσταση και έχει πρόσβαση στους κεντρικούς άξονες προς τα αστικά κέντρα της ευρύτερης περιοχής και της χώρας. Με την ολοκλήρωση έργων όπως ο περιφερειακός και ο δρόμος προς το χιονοδρομικό κέντρο αναμένεται περαιτέρω βελτίωση της κατάστασης.

Η πλούσια πολιτιστική κληρονομιά αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό του δήμου. Αρχοντικά κτίρια, αρχιτεκτονική κληρονομιά, μοναστήρια, εκκλησίες, μνημεία, καλντερίμια κλπ. συνθέτουν το πλούσιο πολιτιστικό απόθεμα της περιοχής το οποίο προσφέρεται για την ανάδειξη και προβολή της περιοχής. Επίσης, ο ικανοποιητικός αριθμός συλλόγων και φορέων παράγουν και προσφέρουν, ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες, σημαντική πολιτιστική δραστηριότητα.

Η ύπαρξη υδάτινων πόρων τόσο επιφανειακών όσο και υπόγειων, αποτελεί ένα ακόμη συγκριτικό πλεονέκτημα της περιοχής. Το σύνολο των υδάτινων πόρων, αν και

μέχρι σήμερα δεν έχει αξιοποιηθεί όπως θα έπρεπε, αποτελεί σημαντικό φυσικό πόρο που υπό σωστή διαχείριση μπορεί να συντελέσει σε ένα ποιοτικό φυσικό περιβάλλον, σε αύξηση της αποδοτικότητας των καλλιεργειών και σε αναπτυξιακές ευκαιρίες μέσω της αξιοποίησης του ίδιου του φυσικού πόρου με μεταποίησή του.

Το θαλάσσιο μέτωπο της περιοχής, με τις ομαλές και αξιοποιήσιμες ακτές του συνιστά σημαντικό φυσικό πόρο, ικανό να συμβάλει στην ανάπτυξη της περιοχής. Συγκεκριμένα προσφέρεται για τουριστική και παραθεριστική ανάπτυξη, για αθλητισμό και αναψυχή, για ανάπτυξη της αλιείας κλπ.

Ο δασικός πλούτος της περιοχή και το οικοσύστημα του, αποτελούν έναν ακόμη σημαντικό αναπτυξιακό πόρο του δήμου. Μέσα από ορθή πρακτική αξιοποίησης προσφέρει τη δυνατότητα για ανάπτυξη του οικοτουρισμού και του περιπατητικού τουρισμού, αλλά και για λήψη πρώτων υλών.

Το τραινάκι του Πηλίου είναι μοναδικό στην Ελλάδα και ένα από τα ελάχιστα μνημεία σιδηροδρομικής κληρονομιάς στον κόσμο. Το γεγονός ότι έχει την αφετηρία του στο δήμο και διασχίζει σημαντικό του τμήμα, το καθιστά σημαντικό πολιτιστικό, ιστορικό και τουριστικό πόρο. Το σχέδιο για την καλύτερη αξιοποίησή του, μέσα από τον νέο φορέα εκμετάλλευσης ανοίγει νέες δυνατότητες για την περιοχή του δήμου.

Η κοντινή απόσταση του δήμου από τον αναπτυξιακό πόλο του Βόλου δύναται να θεωρηθεί ως δυνατό σημείο της περιοχής. Όπως δείχνει η οικονομική χωρική ανάλυση αλλά και η εμπειρική έρευνα, από τη διάχυση της ανάπτυξης ενός αστικού πόλου επωφελούνται αμεσότερα οι γειτνιάζουσες περιοχές. Η περίπτωση αυτή φαίνεται ότι άρχισε να ισχύει για το δήμο Αρτέμιδος. Η απασχόληση κατοίκων στο κεντρικό πόλο ανάπτυξης του Νομού φαίνεται να αυξάνεται συνεχώς. Επίσης, μεγάλο μέρος της παραγωγής του δήμου απορροφάται από την κατανάλωση του πολεοδομικού συγκροτήματος. Μια μετάθεση οικονομικών και κυρίως εμπορικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων στην περιοχή του δήμου βρίσκεται σε εξέλιξη και αναμένεται να ενισχυθεί.

Περνώντας στις αδυναμίες της περιοχής μελέτης, μπορούμε να αναφέρουμε στα παρακάτω χαρακτηριστικά του δήμου:

Άνιση εσωτερική ανάπτυξη. Ο δήμος εμφανίζει σήμερα έναν δυϊσμό στην ανάπτυξη του καθώς και στις προοπτικές εξέλιξής του. Η ορεινή σε σύγκριση με την πεδινή πεδινή, χαρακτηρίζεται από μειωμένη προσπελασιμότητα, λιγότερο αναπτυγμένες υποδομές, μείωση και γήρανση του πληθυσμού, μεγαλύτερη εξάρτηση από τον πρωτογενή τομέα, χαμηλότερη πολυαπασχόληση, λιγότερες επιλογές και

εναλλακτικές επενδυτικών δράσεων και ως αποτέλεσμα χαμηλότερα εισοδήματα. Συνεπώς, η αντιμετώπιση των προβλημάτων των ορεινών περιοχών αλλά και η ανάδειξη των συγκριτικών πλεονεκτημάτων τους απαιτούν μια ειδική και διαφοροποιημένη προσέγγιση.

Έλλειψη καθετοποίησης στην πρωτογενή παραγωγή. Όπως φαίνεται και από την ανάλυση των διαρθρώσεων της παραγωγής υπάρχει περιορισμένος βαθμός σύνδεσης της τοπικής αγροτικής παραγωγής με την τοπική μεταποιητική και δευτερευόντως εμπορική δραστηριότητα. Το γεγονός αυτό στερεί από την περιοχή τη δυνατότητα αύξησης της τοπικά παραγόμενης προστιθέμενης αξίας και της απασχόλησης.

Εξάρτηση της αγροτικής παραγωγής από φθίνουσας απόδοσης καλλιέργειες. Οι βασικές και πλέον διαδεδομένες καλλιέργειες της παραγωγής εντάσσονται σε εκείνες οι οποίες μπορούν πλέον να χαρακτηρισθούν ως φθίνουσες. Και αυτό επειδή πρόκειται για καλλιέργειες με αυξανόμενο κόστος παραγωγής, τάσεις πτώσης των τιμών διάθεσης, χωρίς διεθνή ανταγωνιστικότητα και πλήρη εξάρτηση από τις ενισχύσεις της Κοινής Αγροτικής Πολιτικής. Αυτό έχει ως συνέπεια το καθαρό αγροτικό εισόδημα να περιορίζεται συνεχώς και να αποθαρρύνεται έτσι η είσοδος νέων αγροτών στη γεωργική παραγωγή. Επίσης, η πλήρης εξάρτηση της επιβίωσης από την ΚΑΠ δημιουργεί έντονη ανασφάλεια και αβεβαιότητα

Έλλειψη υποδομών στο περιβάλλον. Τα βασικότερα προβλήματα προκύπτουν από τη μη επίλυση του ζητήματος της διαχείρισης στερεών και υγρών αποβλήτων καθώς και από τη χρήση μεγάλων ποσοτήτων λιπασμάτων και φυτοφαρμάκων στην αγροτική παραγωγή. Ο δήμος χαρακτηρίζεται από σχεδόν παντελή έλλειψη σύγχρονων υποδομών στον τομέα της προστασίας του περιβάλλοντος. Ιδιαίτερα αυτό ισχύει στην περίπτωση της αποχέτευσης και της επεξεργασίας των λυμάτων.

Έλλειψη μεγάλων μονάδων και οικονομικών συγκεντρώσεων στο δευτερογενή και τριτογενή τομέα Η περιοχή δεν διαθέτει μεγάλες μονάδες παραγωγής αγαθών και υπηρεσιών, οι οποίες θα μπορούσαν να προκαλέσουν τη γέννηση νέων μονάδων είτε για λόγους προμήθειας είτε για λόγους διάθεσης.

Έλλειψη επιχειρηματικών δομών και βιομηχανικής παράδοσης. Μέχρι σήμερα η περιοχή δεν διαθέτει ούτε θεσμούς αλλά ούτε και υποδομές για τη στήριξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας και για την εγκατάσταση νέων μονάδων παραγωγής. Επίσης, λόγω του έντονα αγροτικού της χαρακτήρα η περιοχή στερείται βιομηχανικής

παράδοσης και εξειδίκευσης γεγονός που ως ένα βαθμό επηρεάζει την ανάληψη μεταποιητικών δραστηριοτήτων ή την προσέλκυσή τους .

Περιορισμένα μέσα άσκησης πολιτικής ανάπτυξης. Τα μέσα άσκησης πολιτικών παρέμβασης για την ανάπτυξη εξακολουθούν και μετά τη δημιουργία των Καποδιστριακών Δήμων στη χώρα μας να είναι περιορισμένα. Η εξάρτηση από την κεντρική διοίκηση τόσο στο σχεδιασμό όσο και στη χρηματοδότηση των έργων ανάπτυξης δημιουργεί σημαντικότερα εμπόδια στην εφαρμογή μιας τοπικής αναπτυξιακής πολιτικής.

Τοπικισμός. Όπως στους περισσότερους νέους δήμους της χώρας, έτσι και στο δήμο Αρτέμιδος υπάρχουν ως ένα βαθμό τοπικιστικές στάσεις σχετικά με την ιεράρχηση προβλημάτων που πρέπει να αντιμετωπίσει η Δημοτική Αρχή καθώς και σχετικά με τις προτεραιότητες στον προγραμματισμό. Επίσης, διαπιστώθηκαν αμυντικές στάσεις σε ορισμένα ζητήματα όπως π.χ. η κατανομή των υδάτων και η χωροθέτηση ορισμένων έργων (Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δήμου Αρτέμιδος, 2001).

#### Γενικές προοπτικές Ο.Τ.Α.

Ο δήμος Αρτέμιδος, με πληθυσμό 4.583 κατοίκους, βάσει της απογραφής του 2001, έχει σταθερά ανοδική πληθυσμιακή πορεία της τάξης του 3% από το 1971 και μετά. Ωστόσο η πληθυσμιακή του δυναμικότητα ως ποσοστό συμμετοχής στον πληθυσμό του Νομού Μαγνησίας μειώνεται συνεχώς με αποτέλεσμα από 2,87% το 1951 να είναι 2,21% το 2001. Στο εσωτερικό του δήμου παρατηρείται μια συνεχή πληθυσμιακή αποδυνάμωση των ορεινών οικισμών και μια ακμάζουσα πληθυσμιακή πορεία των πεδινών και παραθαλάσσιων οικισμών, με ισχυροποίηση του δίπολου Άνω Λεχωνίων-Κάτω Αεχωνίων.

Όσον αφορά τη διάρθρωση των παραγωγικών τομέων στην περιοχή μελέτης, είναι χαρακτηριστική η υπερμεγέθη ανάπτυξη του πρωτογενή τομέα, με ποσοστό απασχόλησης 82,1 %, η περιορισμένη ανάπτυξη του τριτογενή, με ποσοστό απασχόλησης 14,8% και η υπανάπτυξη του δευτερογενή τομέα με ποσοστό απασχόλησης 3,1%.

Περνώντας στο επίπεδο των υποδομών στο δήμο Αρτέμιδος, το υφιστάμενο επίπεδο υποδομών στους τομείς του πολιτισμού, του αθλητισμού, της εκπαίδευσης, της υγείας και πρόνοιας, κρίνεται ικανοποιητικό, δεδομένης πάντα της περιορισμένης πληθυσμιακής δυναμικότητας του δήμου αλλά και της καλής προσβασιμότητας στο πολεοδομικό συγκρότημα Βόλου-Νέας Ιωνίας. Ωστόσο, προβλήματα εντοπίζονται στον



τομέα της ύδρευσης λόγω παλαιότητας του δικτύου, στον τομέα της συγκοινωνιακής σύνδεσης των ορεινών οικισμών του δήμου, σε αντίθεση με τους πεδινούς και παραθαλάσσιους. Τέλος, σημαντικές ελλείψεις στον τομέα των υποδομών παρουσιάζονται στους τομείς της διαχείρισης των στερεών, αλλά κυρίως των υγρών αποβλήτων. Η απόρριψη σκουπιδιών σε ρέματα της περιοχής και η περιορισμένη δυνατότητα συλλογής των απορριμμάτων κατά τους θερινούς μήνες, όσον αφορά τα στερεά απόβλητα, αλλά και η έλλειψη αποχετευτικού δικτύου και μονάδας επεξεργασίας λυμάτων σε συνδυασμό με την ύπαρξη απορροφητικών βόθρων και αρκετών ελαιοτριβείων στην περιοχή μελέτης, όσον αφορά τα υγρά απόβλητα, αποτελούν σημαντικά προβλήματα που υποβαθμίζουν τόσο το περιβάλλον, όσο και την ποιότητα ζωής των κατοίκων.

Το δομημένο περιβάλλον στο δήμο Αρτέμιδος διαφέρει από περιοχή σε περιοχή. Στους ορεινούς οικισμούς του δήμου, διατηρείται ο παραδοσιακός χαρακτήρας και οι χαμηλές πυκνότητες δόμησης. Επιπλέον, η δόμηση περιορίζεται σε γενικές γραμμές, εντός των θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών. Στους πεδινότερους οικισμούς, οι πυκνότητες δόμησης είναι μεγάλες και αυξάνονται σταθερά, ενώ ο παραδοσιακός χαρακτήρας των οικισμών έχει χαθεί σε μεγάλο βαθμό.

Η πολιτιστική κληρονομιά του δήμου αποτελείται από τους παραδοσιακούς οικισμούς και το σύνολο των διατηρητέων κτιρίων και από το σύνολο των εγκαταστάσεων (τροχαίο υλικό, τεχνικά έργα, σιδηροδρομικοί σταθμοί) το παραδοσιακού τρένου το Πηλίου. Η πολιτιστική κληρονομιά του δήμου, αποτελεί σημαντικό εφόδιο το οποίο με την κατάλληλη αξιοποίηση μπορεί να συμβάλλει σημαντικά στην ανάπτυξη. Ωστόσο, μέχρι σήμερα λίγες προσπάθειες έχουν γίνει για την αξιοποίηση της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Το φυσικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης, αποτελεί επίσης έναν παράγοντα που μπορεί να συμβάλλει στην ανάπτυξη της περιοχής. Το σύνολο των φυσικών πόρων (ορεινό δασικό σύστημα, θαλάσσιο μέτωπο, γεωργική γη, υδατικοί πόροι) μπορούν να εξασφαλίσουν τόσο ένα ποιοτικό περιβάλλον για τους κατοίκους, όσο και αναπτυξιακές προοπτικές στο δήμο, υπό την προϋπόθεση βέβαια της σωστής διαχείρισής τους.

#### *6.1.2. Αξιολόγηση χωροταξικών δεδομένων.*

Οι οικιστικές πιέσεις που εμφανίζονται σε όλη την παράκτια ζώνη του δήμου και κυρίως γύρω από το δίπολο Άνω Λεχώνια- Κάτω Λεχώνια εκτονώνονται αυθόρμητα με αποτέλεσμα την ιδιαίτερη άνθηση της εκτός σχεδίου δόμησης. Οι υφιστάμενοι οικιστικοί υποδοχείς, αν και είναι αρκετά ευρύτεροι από τα πυκνοδομημένα τμήματα

των οικισμών, δε συγκεντρώνουν σε καμία περίπτωση, το σύνολο της οικιστικής δραστηριότητας.

Οι οικιστικές πιέσεις αφορούν κυρίως ζήτηση πρώτης και δεύτερης κατοικίας και εκδηλώνονται χωρικά στις πεδινές και παραθαλάσσιες περιοχές, με αποτέλεσμα, στη περιοχή μεταξύ του θαλάσσιου μετώπου και του οδικού άξονα που διασχίζει το δήμο και ανήκει στο τριτεύον εθνικό οδικό δίκτυο, να παρατηρείται διάσπαρτη δόμηση που τείνει να μετατρέψει την περιοχή σε ένα αστικοαγροτικό συνεχές. Είναι χαρακτηριστικό το παράδειγμα του οικισμού του Αγίου Αποστόλου του Νέου, που αναπτύσσεται στην εκτός σχεδίου περιοχή.

Η προαναφερόμενη διάσπαρτη δόμηση που αναπτύσσεται στην συγκεκριμένη περιοχή, δημιουργεί έντονο πρόβλημα και στις γεωργικές δραστηριότητες που αναπτύσσονται εκεί. Η περιοχή αυτή αποτελεί τη βάση των γεωργικών δραστηριοτήτων του Δήμου, τόσο λόγω των αρδευτικών έργων που υπάρχουν, όσο και λόγω των φυσικών χαρακτηριστικών της. Σημαντικό πρόβλημα λοιπόν, είναι και η υποβάθμιση της ποιότητας αλλά και μείωση της έκτασης της γεωργικής γης του δήμου, που αποτελεί μάλιστα τη βάση των οικονομικών δραστηριοτήτων και την κύρια πηγή εισοδήματος των κατοίκων. Οργανωμένοι υποδοχείς για την ανάπτυξη των παραγωγικών τομέων δεν υπάρχουν, με αποτέλεσμα το πρόβλημα των συγκρούσεων χρήσεων γης, να αποτελεί σημαντικότερο πρόβλημα.

Βασικό χωροταξικό πρόβλημα είναι επίσης η χάραξη του εθνικού οδικού δικτύου και πιο συγκεκριμένα, η διέλευσή του μέσα από τους μεγαλύτερους οικισμούς του δήμου. Η χάραξη αυτή δημιουργεί προβλήματα τόσο στους οικισμούς, όσο και στο οδικό δίκτυο. Ωστόσο, η κατασκευή της υπό μελέτη παράκαμψης, Αγριάς - Άνω και Κάτω Λεχωνίων, πρόκειται να λύσει κάποια προβλήματα και να εξασφαλίσει τη συνοχή στο εσωτερικό των οικισμών, που μέχρι σήμερα διασπώνται από τη διέλευση του οδικού άξονα. Επιπλέον, χωροταξικό πρόβλημα αποτελεί η έλλειψη οδικής σύνδεσης μεταξύ Αγ. Λαυρέντιου και Αγ. Βλάσιου, δύο οικισμών που βρίσκονται πολύ κοντά αλλά για να επικοινωνήσει κανείς οδικώς χρειάζεται να διανύσει 17 χιλιόμετρα σε 50 περίπου λεπτά.

Περνώντας στον τομέα του φυσικού περιβάλλοντος, ο δήμος διαθέτει ένα σύνολο φυσικών πόρων, οι οποίοι με σωστή εκμετάλλευση μπορούν να δημιουργήσουν τόσο αναπτυξιακές προϋποθέσεις, όσο και ένα ποιοτικό φυσικό περιβάλλον. Καταρχήν, η περιοχή που ανήκει στο δίκτυο Natura στα βόρεια του δήμου και το δασικό σύστημα του Αγ. Λαυρεντίου αποτελούν βασικούς φυσικούς πόρους της περιοχής και ίσως τους

μόνους που διατηρούν σε μεγάλο βαθμό το φυσικό τους χαρακτήρα. Επιπλέον, το σύνολο των ρεμάτων, με βασικά ρέματα το Βρύχωνα και τον Κουφάλα, η γεωργική γη στη νότια περιοχή του δήμου και η παράκτια ζώνη, αν και έχουν υποβαθμιστεί λόγω των ανθρώπινων δραστηριοτήτων αποτελούν φυσικούς πόρους που μπορούν να προσδώσουν αναπτυξιακή δυναμική στο δήμο.

Όσον αφορά τις προστατευόμενες περιοχές του δήμου, σε αυτές ανήκουν η περιοχή Natura, ο αρχαιολογικός χώρος στο λόφο «Νεβεστίκι και η παραθαλάσσια περιοχή στα όρια με το δήμο Αγριάς, που εντάσσεται στη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου του Π.Σ. Βόλου-Νέας Ιωνίας και καθορίζεται ως γεωργική γη.

Επιπλέον, έχουν γίνει προτάσεις για προστασία συγκεκριμένων περιοχών εντός της έκτασης του δήμου. Σε αυτή την κατηγορία περιοχών κατατάσσονται η περιοχή που συνορεύει βόρεια με την περιοχή Natura που έχει προταθεί ως περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, από το ερευνητικό πρόγραμμα «Φιλότης» του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου. Επιπλέον, και η γεωργική γη στα νότια του δήμου, που προτείνεται από το Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δήμου Αρτέμιδος, ως γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας.

#### *6.1.3. Αξιολόγηση προβλημάτων πολεοδομικής δομής.*

Τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά των οικισμών του Δήμου διαφέρουν αρκετά μεταξύ πεδινών και ορεινότερων οικισμών. Πιο συγκεκριμένα, στους οικισμούς του Αγ. Λαυρέντιου και Αγ. Βλάσιου, η διατήρηση των παραδοσιακών χαρακτηριστικών των κτιρίων, η συγκράτηση της δόμησης σε χαμηλά επίπεδα και τα παραδοσιακά καλντερίμια για τις μετακινήσεις εντός των οικισμών αποτελούν πολεοδομικά χαρακτηριστικά που δημιουργούν ένα σαφώς καλύτερο πολεοδομικό περιβάλλον. Βέβαια, βελτιώσεις που αφορούν κυρίως τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και την ανάδειξη των παραδοσιακών και διατηρητέων κτιρίων, μπορούν να γίνουν αρκετές και ιδιαίτερα στον οικισμό του Αγ. Λαυρέντιου.

Αντίθετα στους πεδινούς οικισμούς, όπως αυτοί των Άνω και Κάτω Λεχονίων, το πολεοδομικό περιβάλλον είναι σαφώς πιο υποβαθμισμένο. Οι πληθυσμιακές πυκνότητες που παρουσιάστηκαν σε προηγούμενο κεφάλαιο είναι ενδεικτικές της διαφοράς της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος ανάμεσα σε πεδινές και ορεινότερες περιοχές. Βασικό πολεοδομικό πρόβλημα είναι η διέλευση κλάδου του τριτεύοντος εθνικού από το εσωτερικό των οικισμών αυτών.

Επίσης πολεοδομικό πρόβλημα αποτελεί η παρόδια ανάπτυξη αρκετών οικισμών και μάλιστα των μεγαλύτερων οικισμών του δήμου, αλλά και η χωροθέτηση

των κεντρικών λειτουργιών τους, κατά μήκος του κύριου οδικού δικτύου (εθνικού και επαρχιακού) του δήμου. Τέλος, βασικό πρόβλημα αποτελεί η έλλειψη δικτύων κοινόχρηστων χώρων στο σύνολο των οικισμών αλλά και η μη διατήρηση του παραδοσιακού χαρακτήρα. Επιπλέον, στα γενικότερα πολεοδομικά προβλήματα μπορεί να αναφερθεί η έλλειψη χώρων στάθμευσης σε αρκετούς οικισμούς, με αποτέλεσμα να καλύπτονται οι περιορισμένοι κοινόχρηστοι χώροι από σταθμευμένα οχήματα.

## **6.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.**

Το παράδοξο με τις παλαιότερες προδιαγραφές που παρουσιάζεται στο σημείο αυτό, είναι ότι, σε αντίθεση με την όλη λογική τους, το αντίστοιχο κεφάλαιο *A.X. Γενική Διάγνωση*, είναι εξαιρετικά συνοπτικό. Μάλιστα, δεν παρέχονται στους μελετητές ούτε οι γενικές κατευθύνσεις, για τα κύρια στοιχεία που πρέπει να ενσωματώνει η γενική διάγνωση. Αντίθετα στις νέες προδιαγραφές το κεφάλαιο *Αξιολόγηση δεδομένων, προβλημάτων, προοπτικών*, πέραν του ότι δίνει γενικές κατευθύνσεις, εισάγει τη λογική της αξιολόγησης, σε αντίθεση με την απλή σύνοψη της υφιστάμενης κατάστασης που προβλεπόταν από τις παλαιότερες προδιαγραφές. Απαιτείται λοιπόν στο κεφαλαίο αυτό, μια συνθετική αξιολόγηση των στοιχείων που παρατέθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια η οποία μάλιστα θα αποτελέσει τη βάση, για τα προτεινόμενα ή το προτεινόμενο σενάριο ανάπτυξης της περιοχής μελέτης.

## **7) Προτεινόμενο σενάριο ανάπτυξης.**

### **7.1. Προτεινόμενο σενάριο ανάπτυξης Δήμου Αρτέμιδος**

Μετά από αξιολόγηση των δεδομένων που παρουσιάστηκαν παραπάνω, προσεκτική μελέτη του Χωροταξικού Σχεδίου Περιφέρειας Θεσσαλίας και της εξειδίκευσής του για το Νομό Μαγνησίας και επαφές με τους φορείς και τους κατοίκους του δήμου Αρτέμιδος, καταλήγουμε στην προκαταρκτική πρόταση για την χωρική και οικιστική οργάνωση του της περιοχής μελέτης. Πιο συγκεκριμένα, τα συγκριτικά πλεονεκτήματα του Δήμου που εντοπίστηκαν και πρέπει να αξιοποιηθούν είναι η γεωργική γη και η εμπειρία του εργατικού δυναμικού στον τομέα της γεωργίας, η παραδοσιακότητα των ορεινότερων οικισμών, η γειτνίαση του δήμου με το χιονοδρομικό κέντρο «Αγριόλευκες», το υπό προστασία φυσικό τοπίο στα ορεινά του δήμου, το σύνολο των υδάτινων πόρων, το σύνολο της πολιτιστικής κληρονομιάς με κυριότερο το παραδοσιακό τρενάκι του Πηλίου, τα παραδοσιακά μονοπάτια και τέλος το ευρύ θαλάσσιο μέτωπο της περιοχής.

Έχοντας ως δεδομένα τα παραπάνω συγκριτικά πλεονεκτήματα και υπ' όψη μας τους κινδύνους που κρύβει η υπερμεγέθη ανάπτυξη ενός μόνο παραγωγικού τομέα όπως σήμερα συμβαίνει στο δήμο με τον πρωτογενή τομέα και ακόμα πιο εξειδικευμένα με την γεωργική παραγωγή, καταλήγουμε στο παρακάτω προτεινόμενο σενάριο ανάπτυξης της περιοχής.

Προστασία της γεωργική γης από οικιστικές πιέσεις, προώθηση των βιολογικών καλλιεργειών και των καλλιεργιών που εναρμονίζονται με τις ευρωπαϊκές επιταγές, ανάπτυξη μεταποίησης και εμπορίας του πρωτογενούς γεωργικού προϊόντος με ταυτόχρονη προώθηση διαφόρων εναλλακτικών μορφών τουρισμού όπως, ορεινός, πολιτιστικός, περιπατητικός και αγρο-τουρισμός. Σημαντικό τουριστικό πόρο μπορεί να αποτελέσει ακόμη, το θαλάσσιο μέτωπο, δεδομένου πάντα ότι η ανάπτυξη σέβεται τις περιβαλλοντικές αρχές. Τέλος, η άμεση προσβασιμότητα στο δήμο από το Πολεοδομικό Συγκρότημα Βόλου-Νέας Ιωνίας, επιτρέπει την ανάπτυξη δραστηριοτήτων αναψυχής που θα απευθύνονται σε επισκέπτες που επιθυμούν μια σύντομη, ολιγόωρη απόδραση από το Πολεοδομικό Συγκρότημα. Στον τομέα της οικιστικής οργάνωσης, προτείνεται η ισομεγέθη ανάπτυξη των τεσσάρων μεγαλύτερων οικισμών του Δήμου (Ανω Λεχώνια, Κάτω Λεχώνια, Αγ. Λαυρέντιος, Αγ. Βλάσιος-Στρόφιλος) και η λειτουργία των μικρότερων οικισμών ως δορυφόρων των παραπάνω.

### **7.1. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.**

Πρόκειται ουσιαστικά για ένα κεφάλαιο που δεν περιλαμβάνονταν στις παλαιότερες προδιαγραφές. Στο κεφάλαιο αυτό, ζητείται από το μελετητή, η παρουσίαση εναλλακτικών σεναρίων ή ενός σεναρίου ανάπτυξης της περιοχής, καθώς και η αξιολόγηση των προτεινόμενων σεναρίων, με μια σειρά κριτηρίων, κόστους, κάλυψης κοινωνικών αναγκών, υποστήριξης των αναπτυξιακών προοπτικών της περιοχής μελέτης, συμβατότητας με τις απαιτήσεις της βιώσιμης ανάπτυξης.

Είναι σίγουρα προς τη θετική κατεύθυνση, η πρόταση κάποιων εναλλακτικών σεναρίων, ή μιας προκαταρκτικής πρότασης, αφού όπως μας έγινε γνωστό από τις προσωπικές συνεντεύξεις που ελήφθησαν από στελέχη του δημόσιου τομέα, οι προτάσεις παραθέτονται σε ανοικτή παρουσίαση, όπου παραβρίσκονται στελέχη, της περιφερειακής διοίκησης, της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης καθώς και μέλη της τοπικής κοινωνίας. Στη συζήτηση αυτή, εκφράζονται τυχόν αντιρρήσεις και γίνονται παρατηρήσεις τόσο από πολίτες όσο και από φορείς. Στο σημείο αυτό γίνεται νύξη για ενσωμάτωση στο σχεδιασμό συμμετοχικών διαδικασιών. Ωστόσο, όπως μας έγινε



γνωστό, πάλι από προσωπικές συνεντεύξεις, η συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας είναι περιορισμένη, οπότε απαιτείται μια προσπάθεια ενημέρωσης του κοινού.

Όσον αφορά την αξιολόγηση με συγκεκριμένα κριτήρια, που προβλέπεται για τα προτεινόμενα σενάρια, ώστε να επιλεγεί το καλύτερο, ίσως είναι αρκετά αντικειμενική για τα ελληνικά δεδομένα έγκρισης των σχεδίων. Συμβαδίζει βέβαια με τις σύγχρονες αρχές του σχεδιασμού, αλλά δύσκολα εφαρμόζεται και εύκολα αλλοιώνεται και παρερμηνεύεται αν δεν υπάρχει πολιτική βούληση.

### **8) Συνολική σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.**

Η σύγκριση που έγινε παραπάνω μεταξύ των παλαιών και νεότερων προδιαγραφών, ακολουθούσε τη σειρά των κεφαλαίων των νεότερων προδιαγραφών, οι οποίες αντιπαραβάλλονταν και συγκρίνονταν με τα αντίστοιχα κεφάλαια των παλαιών προδιαγραφών. Ακολουθώντας όμως αυτή τη σειρά, είναι πολύ λογικό κάποιες διαφοροποιήσεις που μπορεί να οφείλονται στην έλλειψη από τις νεότερες προδιαγραφές μιας θεματικής ενότητας που αναπτύσσονταν στις παλαιές προδιαγραφές να μην έχουν σχολιαστεί.

Έτσι συγκρίνοντας τις θεματικές ενότητες, στη φάση της ανάλυσης, μεταξύ παλαιών και νεότερων προδιαγραφών εντοπίζουμε την παντελή έλλειψη του κεφαλαίου που αναφέρεται στο καθεστώς γης. Πρόκειται για στοιχεία σχετικά με την κατάτμηση γης και τις αξίες γης που είχαν ως επίπεδο αναφοράς την κλίμακα του οικισμού. Προσωπική μας άποψη είναι ότι η ενσωμάτωση του κεφαλαίου στην ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης παρέχει σημαντικά στοιχεία, ιδιαίτερα χρήσιμα για την φάση της πρότασης, που καθιστούν και το σχεδιασμό πιο συγκροτημένο αλλά και την εφαρμογή του πιο αποτελεσματική. Είναι αρκετά επικίνδυνο να γίνονται προτάσεις για χωρικές ρυθμίσεις, χωρίς να είναι γνωστά στοιχεία που αφορούν τα μεγέθη των ιδιοκτησιών αλλά και την αξία γης.

Θεωρητικά λοιπόν, μπορούμε να σημειώσουμε ότι οι νέες προδιαγραφές στο σημείο αυτό υστερούν έναντι των παλαιότερων και παρουσιάζουν μια σημαντική έλλειψη. Είναι λογικό λοιπόν να προτείνουμε την ενσωμάτωση ενός κεφαλαίου με τα παραπάνω περιεχόμενα στις νεότερες προδιαγραφές. Ωστόσο, η εμπειρία της προσπάθειας συλλογής τέτοιων στοιχείων για το ΣΧΟΟΑΠ του δήμου Αρτέμιδος έδειξε ότι, είναι εξαιρετικά δύσκολη η συλλογή στοιχείων. Μάλιστα, από επαφές με μελετητές που έχουν εκπονήσει ΓΠΣ με τις παλαιές προδιαγραφές, μας έγινε γνωστή η αδυναμία να ακολουθηθούν γενικότερα οι παλαιότερες προδιαγραφές αλλά και πιο

συγκεκριμένα του κεφαλαίου *A.VIII. Καθεστώς γης*. Οι τεράστιες ελλείψεις δηλαδή σε χαρτογραφική πληροφορία δεσμεύουν, περιορίζουν και μειώνουν την αποτελεσματικότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού. Τέλος ακόμα και η έλλειψη αυτού του κεφαλαίου, που όπως σημειώσαμε επιστημονικά δεν τη θεωρούμε σωστή, δείχνει τη λογική που διέπουν τις νεότερες προδιαγραφές παροχή για ευελιξίας στους μελετητές και αποδέσμευση τους, κατά ένα μέρος, από επίπονες διαδικασίες συλλογής στοιχείων.

## **9) Δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης.**

### **9.1. Δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης του Δήμου Αρτέμιδος.**

Όπως ήδη έχουμε αναφέρει στο σενάριο ανάπτυξης του δήμου, η οικιστική οργάνωση στο εσωτερικό του, έχει σα στόχο την ισομεγέθη ανάπτυξη των τεσσάρων μεγαλύτερων θεσμοθετημένων οικισμών που θα αποτελέσουν τα οικιστικά κέντρα για την διάχυση της ανάπτυξης στην γύρω περιοχή. Η διάσπαρτη χωρική κατανομή των τεσσάρων αυτών οικιστικών κέντρων στο χώρο του δήμου, συμβάλλει θετικά στην παραπάνω αναπτυξιακή λογική. Για την επίτευξη αυτή της ισομεγέθους ανάπτυξης των τεσσάρων οικισμών, θα πρέπει να αρθούν οι φθίνουσες πληθυσμιακές τάσεις των οικισμών του Αγ. Βλάσιου-Στρόφιλου και Αγ. Λαυρέντιου. Για αυτό το λόγο, η τουριστική ανάπτυξη αυτών των οικισμών θα πρέπει να τεθεί σε προτεραιότητα. Οι τέσσερις αυτοί οικισμοί θα αποτελούν το κύριο οικιστικό δίκτυο. Η προσβασιμότητα στους οικισμούς θα πρέπει να είναι εύκολη ώστε να μην παρατηρούνται φαινόμενα απομόνωσης και κατά συνέπεια ερήμωσης. Οι μικρότεροι οικισμοί του δήμου θα αποτελούν οικισμούς «δορυφόρους» των μεγαλύτερων οικισμών.

Η εγκατάσταση των παραγωγικών δραστηριοτήτων οργανώνεται σε συγκεκριμένους οικιστικούς υποδοχείς ώστε να αποφεύγονται φαινόμενα συγκρούσεων χρήσεων γης και να χωροθετούνται οι δραστηριότητες με τον αποδοτικότερο, περιβαλλοντικά αποδεκτό, τρόπο. Προτείνεται λοιπόν η θεσμοθέτηση ως γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας του μεγαλύτερου μέρους της παραθαλάσσιας περιοχής του δήμου. Επιπλέον, ως ζώνη αγροτικών δραστηριοτήτων θεσμοθετείται μεγάλο μέρος της κεντρικής περιοχής του δήμου. Με αυτόν τον τρόπο, διασφαλίζεται σε μεγάλο βαθμό, ο σημαντικότερος ίσως φυσικός πόρος, που αποτελεί και την κύρια πηγή εισοδήματος. Επιπλέον, για την ανάπτυξη των τουριστικών δραστηριοτήτων θεσμοθετούνται δύο κατηγορίες χρήσεων γης, η ζώνη τουριστικών δραστηριοτήτων που σα στόχο έχει την ανάπτυξη κυρίως του χειμερινού τουρισμού και χωροθετείται βόρεια του οικισμού του

Αγ. Λαυρέντιου, και η ζώνη αναψυχής και εμπορίου που στοχεύει στην έλξη επισκεπτών από το Πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου και βρίσκεται στην παραθαλάσσια περιοχή του δήμου σε επαφή με το δήμο Αγριάς. Κίνητρα για τη χωροθέτηση τέτοιων δραστηριοτήτων και στο εσωτερικό των ήδη θεσμοθετημένων οικισμών, δίνονται με τον αυξημένο συντελεστή δόμησης έναντι της κατοικίας για αυτές τις χρήσεις. Τέλος, χωροθέτηση δραστηριοτήτων μεταποίησης προτείνεται επίσης στη νοτιοδυτική περιοχή του δήμου. Οι κυριότερες ζώνες προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος που προτείνονται είναι: η ζώνη απόλυτης προστασίας όπου απαγορεύεται κάθε μορφής δόμηση, η παράκτια ζώνη και η ζώνη προστασίας ρεμάτων όπου επίσης απαγορεύεται η δόμηση και τέλος η ζώνη ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και η ζώνη γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας όπου έχουν τεθεί υψηλά όρια αρτιότητας και χαμηλοί συντελεστές δόμησης ώστε να αποτρέπεται η δόμηση. Αναλυτική παρουσίαση των ρυθμίσεων σε κάθε ζώνη, γίνεται σε επόμενο κεφάλαιο.

Συνολικά στην εκτός σχεδίου έκταση του Δήμου, προτείνεται η θεσμοθέτηση 10 κατηγοριών χρήσεων γης που έχουν στα στόχους:

- Την προστασία της γεωργικής γης και κυρίως της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας στη νότια περιοχή του δήμου
- Την προστασία του φυσικού τοπίου που βρίσκεται στην ορεινή έκταση του Δήμου
- Την προστασία των υδάτινων πόρων και των οικοσυστημάτων που αναπτύσσονται σε αυτούς, καθώς και την προστασία της παράκτιας ζώνης.
- Την τουριστική αξιοποίηση τόσο των ορεινών όσο και των παραθαλάσσιων περιοχών του δήμου.
- Την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς
- Την ανάπτυξη μεταποιητικών δραστηριοτήτων με στόχο την αύξηση της προστιθέμενης αξίας των παραγόμενων προϊόντων.

Εκτενής παρουσίαση των ρυθμίσεων και των περιορισμών της καθεμιάς από τις προτεινόμενες ζώνες, γίνεται στο κεφάλαιο που ακολουθεί.

Οι αλληλεξαρτήσεις που προτείνεται να αναπτυχθούν με τους γειτονικούς οικισμούς του δήμου δεν διαφοροποιούνται από τις υφιστάμενες, δηλαδή από τον οικισμό της Αγριάς, των Μηλεών και σε μεγαλύτερο βαθμό από το Πολεοδομικό Συγκρότημα. Η εξάρτηση του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου-Νέας Ιωνίας από τη γεωργική γη του δήμου, αποτελεί βασικό στοιχείο των χωρικών εξαρτήσεων. Επιπλέον, με το προτεινόμενο σενάριο πρόκειται να προκύψουν εξαρτήσεις του

Πολεοδομικού Συγκροτήματος από το δήμο Αρτέμιδος όσον αφορά δραστηριότητες αναψυχής και τουριστικές δραστηριότητες.

Περνώντας στα προγραμματικά μεγέθη, παρουσιάζουμε την πληθυσμιακή προβολή για το έτος 2011 ανά οικισμό. Στη συνέχεια, υπολογίζονται οι ανάγκες του προβλεπόμενου για το έτος 2011 πληθυσμού. Βασικό θετικό χαρακτηριστικό των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης, είναι η δυνατότητα που παρέχεται, για μελέτη των οικιστικών αναγκών στο σύνολο του δήμου. Για τη μελέτη των οικιστικών αναγκών του δήμου Αρτέμιδος η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε είναι η παρακάτω:

- Αρχικά, χρησιμοποιώντας μαθηματικούς τύπους που δανειζόμαστε από την επιστήμη της δημογραφίας, υπολογίζουμε τους προβλεπόμενους πληθυσμούς των οικισμών για το έτος 2011, που θα αποτελέσουν και τους πληθυσμούς βάση των οποίων θα γίνουν οι ρυθμίσεις του σχεδίου. Πιο συγκεκριμένα, ο υπολογισμός του πληθυσμού του 2011 γίνεται χρησιμοποιώντας τον τύπο  $P_{t+n}=P_t(1+r)^n$ , όπου  $P_t$  ο πληθυσμός τη χρονική στιγμή  $t$ ,  $n$  ο αριθμός των δεκαετιών,  $r$  ο μέσος ρυθμός μεταβολής του πληθυσμού ανά δεκαετία και  $P_{t+n}$  ο πληθυσμός τη χρονική στιγμή  $t+n$ . Στον πίνακα 21 φαίνονται οι επιμέρους υπολογισμοί και οι προβλεπόμενοι πληθυσμοί για το έτος 2011.
- Στη συνέχεια, με δεδομένα τα πληθυσμιακά στοιχεία για το έτος 2011, υπολογίζονται οι οικιστικές ανάγκες του δήμου στο σύνολό του αλλά και του κάθε οικισμού ξεχωριστά. Πιο συγκεκριμένα για την μελέτη των οικιστικών αναγκών στο σύνολο του δήμου απαιτείται καταρχήν ο υπολογισμός του μέσου συντελεστή δόμησης των οικιστικών περιοχών του δήμου, βάσει των προτεινόμενων ρυθμίσεων (Πίνακας 22).
- Τέλος, χρησιμοποιώντας τη διαδικασία που περιγράφεται στις οδηγίες του τότε ΥΧΟΠ για τον καθορισμό του συντελεστή κορεσμού και παρουσιάζεται μετά τους Πίνακες 21 και 22 υπολογίζουμε την απομένουσα χωρητικότητα στο σύνολο των οικιστικών περιοχών του δήμου. Η διαδικασία αυτή ακολουθείται για τον καθορισμό των οικιστικών αναγκών σε επίπεδο οικισμού όπως φαίνεται στον Πίνακα 23.

Πίνακας 21: Προβολές πληθυσμού για το έτος 2011.

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	Μεταβολή %(51-61)	Μεταβολή %(61-71)	Μεταβολή %(71-81)	Μεταβολή %(81-91)	Μεταβολή %(91-01)	Μέσος Ρυθμός Μεταβολής Πληθυσμού % ανά δεκαετία	Πληθυσμός 2011
Άνω Λεχώνια	1224	1186	1189	1163	1224	1215	-3,10	0,25	-2,19	5,25	-0,74	-0,11	1.081
Πλατανίδια	-	196	94	172	171	253		-52,04	82,98	-0,58	47,95	15,66	293
Κάτω Λεχώνια	1120	1189	1202	1319	1401	1646	6,16	1,09	9,73	6,22	17,49	8,14	1.780
Άγιος Μηνάς	-	-	20	25	8	20			25,00	-68,00	150,00	21,40	24
Άγιος Βλάσιος	1019	678	568	547	548	485	-33,46	-16,22	-3,70	0,18	-11,50	-12,94	422
Μαλάκι	-	152	123	96	229	208		-19,08	-21,95	138,54	-9,17	17,67	245
Παλαιόκαστρο	-	131	112	103	112	65		-14,50	-8,04	8,74	-41,96	-11,15	58
Στρόφιλος	-	49	41	26	41	27		-16,33	-36,59	57,69	-34,15	-5,87	25
Άγιος Λαυρέντιος	950	905	728	666	502	402	-4,74	-19,56	-8,52	-24,62	-19,92	-15,47	340
Βροχιά	109	178	115	120	99	85	63,30	-35,39	4,35	-17,50	-14,14	0,12	85
Σερβανάτες	-	-	2	4	40	26			100,00	900,00	-35,00	193,00	76
Άγιος Απόστολος ο Νέος	-	-	-	-	73	151	-	-	-	-	106,85	21,37	183
<b>Σύνολο Δήμου Αρτέμιδος</b>	4422	4664	4194	4241	4448	4583	5,47	-10,08	1,12	4,88	3,04	0,89	4.624
<b>Νομός Μαγνησίας</b>	153808	162285	161392	182222	198434	206995	5,51	-0,55	12,91	8,90	4,31	6,22	219.861

(Ιδία Επεξεργασία)



Πίνακας 22: Υπολογισμός μέσου συντελεστή δόμησης οικιστικών περιοχών.

Οικισμός (1)	Πληθυσμός 2011 (2)	Θεσμοθετημένη Οικιστική Έκταση (3)	Μέσος Προτεινόμενος Σ.Δ. (4)	Δομήσιμη Έκταση (5)=(3)*(4)	Μέσος Σ.Δ. Οικιστικών Περιοχών
Άνω Λεχώνια	1.081	641.685	0,40	256.674	
Πλατανίδια	293	293.197	0,30	87.959	
Κάτω Λεχώνια	1.780	974.362	0,40	389.745	
Άγιος Μηνάς	24	23.784	0,13	3.092	
Άγιος Βλάσιος και Στρόφιλος	447	525.799	0,40	210.320	
Μαλάκι	245	120.630	0,20	24.126	
Παλαιόκαστρο	58	77.524	0,60	46.514	
Άγιος Λαυρέντιος	340	338.538	0,40	135.415	
Βροχιά	85	102.494	0,60	61.496	
Σερβανάτες	76	83.023	0,60	49.814	
Άγιος Απόστολος ο Νέος	183	-	-	-	
Σύνολο Δήμου Αρτέμιδος	4.624	3.181.036		1.265.155	

(Ιδία Επεξεργασία)

Επομένως , υπολογίζουμε:

$$d_{\pi} = \text{πληθ 2011/Εμ.εκτ.} = 14,5$$

$$d_{\pi r}^{12} = [\sigma / (\kappa + \upsilon \sigma)] 10^4 = 62,5$$

$$\alpha = d_{\pi} / d_{\pi r} = 0,23$$

<sup>12</sup> Για τον υπολογισμό της  $d_{\pi r}$  χρειάζεται η υιοθέτηση κάποιων τιμών για το τους καθαρούς αριθμούς  $\kappa$  και  $\upsilon$  που αντιπροσωπεύουν, τα τετραγωνικά μέτρα κτιριακής επιφάνειας για κατοικία ανά κάτοικο το ( $\kappa$ ) και τα τετραγωνικά μέτρα κτιριακής επιφάνειας για κοινωνική και τεχνική υποδομή ανά κάτοικο το ( $\upsilon$ ). Έτσι την παρούσα μελέτη καθορίζονται  $\kappa=40\text{τ.μ.}$  και  $\upsilon=60\text{τ.μ.}$

Γνωρίζοντας τον παραπάνω λόγο, σε συνδυασμό με το Διάγραμμα 3 και την Καμπύλη 1 (θεωρούμε ότι η μορφή δόμησης είναι κατά ομάδες), του φυλλαδίου περί καθορισμού συντελεστή κορεσμού που εκδόθηκε από το ΥΧΟΠ το 1984, προκύπτει  $\lambda = 0,35$ , οπότε:

$$C = \text{Εμ. εκτ.} * \text{dπρ} * \lambda = 6.958 \text{ κάτοικοι}$$

$$C' = C - \rho = 2.334 \text{ κάτοικοι}$$

Επομένως, οι θεσμοθετημένες οικιστικές εκτάσεις και οι προτεινόμενοι συντελεστές δόμησης υπερκαλύπτουν τις ανάγκες σε κατοικία, τεχνικές και κοινωνικές υποδομές των μόνιμων κατοίκων του δήμου. Η απομένουσα χωρητικότητα δε, της τάξεως των 2.334 κατοίκων, μπορεί να καλύψει τις ανάγκες που πιθανότατα θα προκύψουν από εποχιακούς επισκέπτες του δήμου. Βέβαια, για την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής έχουν προταθεί συγκεκριμένες περιοχές χωροθέτησης τουριστικών δραστηριοτήτων και δραστηριοτήτων αναψυχής.

Ο αποχαρακτηρισμός οικιστικών περιοχών, λόγω της αρκετά μεγάλης απομένουσας χωρητικότητας, δεν κρίνεται σκόπιμος, τόσο γιατί θα υπάρξουν έντονες κοινωνικές αντιδράσεις, όσο και γιατί οι θεσμοθετημένες οικιστικές περιοχές, λόγω διάσπαρτης δόμησης έχουν ήδη διαμορφώσει ένα ισχνό οικιστικό περιβάλλον με αποτέλεσμα πιθανή θεσμοθέτηση αλλαγή χρήσης στις συγκεκριμένες περιοχές, να καθίσταται αναποτελεσματική και να δημιουργεί προβλήματα συγκρούσεων χρήσεων γης.

Μετά την εξέταση των οικιστικών αναγκών στο σύνολο του δήμου κρίνουμε σκόπιμο να μην πραγματοποιηθούν επεκτάσεις οικισμών αλλά να μειωθούν οι συντελεστές δόμησης στις υφιστάμενες οικιστικές περιοχές. Επιπλέον, στο ίδιο αποτέλεσμα καταλήγουμε και από εξέταση των οικιστικών αναγκών στον κάθε οικισμό ξεχωριστά, κάτι που σημαίνει ότι όλοι οι οικισμοί έχουν θεσμοθετημένη έκταση τόση που να υπερκαλύπτει τις μέλλουσες οικιστικές ανάγκες.

Πίνακας 23: Σύνοψη οικιστικών αναγκών ανά οικισμό, βάση του προβλεπόμενου πληθυσμού για το έτος 2011.

Οικισμός	Πληθυσμός 2011	Εκταση(ha)	Μέσος Προβλεπόμενος Σ.Δ.(σ)	Υπάρχουσα Πυκνότητα (duπ)	Θεωρητική Πυκνότητα (dθεωρ)	Λόγος (Υπ. Πυκν./Θεωρ. Πυκν. (α)	Συντελεστής (λ)	Χωρητικότητα (C)	Απομένουσα Χωρητικότητα (C')	Ποσοστό (C/ Πληθ. 2011)
Άνω Λεχώνια	1.081	64,17	0,40	16,85	62,50	0,27	0,400	1.604	523	1,5
Πλατανίδια	293	29,32	0,30	9,98	51,72	0,19	0,320	485	193	1,7
Κάτω Λεχώνια	1.780	97,44	0,40	18,27	62,50	0,29	0,420	2.558	778	1,4
Άγιος Μηνάς	24	2,38	0,13	10,21	27,20	0,38	0,500	32	8	1,3
Άγιος Βλάσιος και Στρόφιλος	447	52,58	0,40	8,50	62,50	0,14	0,275	904	457	2,0
Μαλάκι	245	12,06	0,20	20,29	38,46	0,53	0,575	267	22	1,1
Παλαιόκαστρο	58	7,75	0,60	7,45	78,95	0,09	0,250	153	95	2,6
Άγιος Λαυρέντιος	340	33,85	0,40	10,04	62,50	0,16	0,285	603	263	1,8
Βροχιά	85	10,25	0,60	8,30	78,95	0,11	0,260	210	125	2,5
Σερβανάτες	76	8,30	0,60	9,18	78,95	0,12	0,265	174	98	2,3

(Ιδία Επεξεργασία

## **9.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.**

Πρόκειται για ένα νέο κεφάλαιο στις προδιαγραφές. Περιλαμβάνει προτάσεις σε κλίμακα χωροταξικού σχεδιασμού, που αφορούν τις βασικές αρχές της τελικής πρότασης, το μοντέλο χωρικής ανάπτυξης της περιοχής και τα προγραμματικά μεγέθη. Το κεφάλαιο αυτό προβλέπεται στις προδιαγραφές, να αποτελεί την ανάδραση προς το χωροταξικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό. Η πρόβλεψη του κεφαλαίου με τα συγκεκριμένα περιεχόμενα, κρίνεται θετική, η υλοποίηση όμως των αναδράσεων προς τον χωροταξικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό απαιτεί γενικότερο συντονισμό μεταξύ χωροταξικού, αναπτυξιακού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

## **10) Χρήσεις γης και προστασία περιβάλλοντος**

### **10.1. Χρήσεις γης και προστασία περιβάλλοντος του Δήμου Αρτέμιδος.**

#### Ζώνη απόλυτης προστασίας

Στη ζώνη απόλυτης προστασίας, ανήκει η περιοχή του δήμου που εντάσσεται στο δίκτυο Natura. Πρόκειται για την ορεινότερη περιοχή του δήμου που καλύπτεται από δασοσκεπής βλάστηση οξιάς με περιορισμένο ποσοστό καστανιάς και άλλων αείφυλλων. Στη συγκεκριμένη ζώνη απαγορεύεται κάθε μορφής δόμηση.

#### Ζώνη ιδιαίτερου φυσικού κάλλους

Η προτεινόμενη ζώνη ιδιαίτερου φυσικού κάλλους βρίσκεται νότια της ζώνης απόλυτης προστασίας. Καλύπτεται κυρίως από καλλιέργειες ελιάς και περιορισμένες δασοσκεπείς εκτάσεις αείφυλλων. Η συγκεκριμένη περιοχή αποτελεί ένα παρθένο φυσικό τοπίο και έχει προταθεί στα πλαίσια του προγράμματος «Φιλότης» που εκπονήθηκε από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο ως περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Για να διατηρηθεί αυτό το παρθένο φυσικό τοπίο που διασχίζεται από ένα σύνολο μικρών και μεγαλύτερων ρεμάτων καθορίζεται μεγάλο όριο αρτιότητας και χαμηλοί συντελεστές δόμησης. Πιο συγκεκριμένα, η αρτιότητα στη συγκεκριμένη ζώνη, καθορίζεται σε 10 στρέμματα. Επίσης ο συντελεστής δόμησης καθορίζεται ως εξής: 0,005 για τα πρώτα 10.000 τ.μ. και 0,002 για τα άνω των 10.000 τ.μ. του γηπέδου. Επίσης καθορίζεται ως μέγιστο εμβαδόν κτιρίου τα 100 τ.μ. Τέλος το ποσοστό κάλυψης καθορίζεται σε 0,5% και ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε δύο.

Ζώνη τουριστικών δραστηριοτήτων

Η ζώνη έχει σα στόχο την ανάπτυξη του χειμερινού τουρισμού στο δήμο. Η περιοχή χωροθέτηση της ζώνης είναι βόρεια του οικισμού του Αγ. Λαυρέντιου και εφαπτόμενα σε αυτόν. Επίσης η ζώνη έχει αμφιθεατρική μορφή ώστε να επιτυγχάνεται η ενσωμάτωση κατά το δυνατό στον οικισμό του Αγ. Λαυρέντιου αλλά και να αξιοποιείται η υπέροχη θέα της περιοχής. Επίσης, βόρεια της συγκεκριμένης ζώνης και σε επαφή με αυτή, σε ένα μέρος της, διέρχεται ο άξονας που συνδέει το δήμο Αρτέμιδος με το χιονοδρομικό κέντρο «Αγριόλευκες» μέσω του οικισμού της Δράκειας που είναι υπό κατασκευή. Η ζώνη πρόκειται να δημιουργήσει έλξη τουριστικών δραστηριοτήτων που θα τονώσουν την ανάπτυξη των ορεινών περιοχών και κυρίως του οικισμού του Αγ. Λαυρέντιου και θα αναστρέψουν τις σημερινές φθίνουσες πληθυσμιακές τάσεις.

Η αρτιότητα καθορίζεται στα 1.000 τ.μ. Οι προτεινόμενοι συντελεστές δόμησης καθορίζονται ως εξής: Για τουριστικές δραστηριότητες: 0,2 για τα πρώτα 1.000 τ.μ. του γηπέδου, 0,1 για τα από 1001 έως 4000 τ.μ. και 0,05 για τα άνω των 4.000 τ.μ. Για κατοικία και άλλες χρήσεις: 0,1 για τα πρώτα 1.000 τ.μ. του οικοπέδου και 0,05 για τα άνω των 1.000 τ.μ. του οικοπέδου.

Η αρτιότητα και οι συντελεστές δόμησης καθορίζονται αρκετά χαμηλοί γιατί επιδιώκεται η κατασκευή μικρών τουριστικών καταλυμάτων ώστε η μορφή τους να εναρμονίζεται με το δομημένο περιβάλλον και με την παραδοσιακότητα του χαρακτήρα του οικισμού και να διατηρείται η δόμηση σε χαμηλά επίπεδα. Επιπλέον, τα μικρά τουριστικά καταλύματα, επιτρέπουν επιχειρηματική δραστηριοποίηση σε μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού και ανάπτυξη συμπληρωματικών εισοδηματικών δραστηριοτήτων στο συγκεκριμένο τομέα.

Η διαφοροποίηση των συντελεστών δόμησης μεταξύ κατοικίας και τουριστικών δραστηριοτήτων έγινε για να μην αναπτυχθεί ιδιαίτερη ζήτηση για κατοικία στην περιοχή που θα μπορούσε να μειώσει το χώρο που προβλέπεται για τουριστική χρήση και να οδηγήσει σε αύξηση των τιμών της γης. Επιπλέον, καθορίζεται μέγιστο δομήσιμο εμβαδόν σε 600 τ.μ. , μέγιστος αριθμός ορόφων σε τρεις και μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε 10%. Με τον καθορισμό μικρού ποσοστού κάλυψης επιτυγχάνεται η δόμηση καθ' ύψος που εναρμονίζεται με τα παραδοσιακά πρότυπα (φυσικά όταν δεν υπερβαίνει τους τρεις ορόφους) καθώς και η ύπαρξη αρκετών ελεύθερων χώρων.

Ζώνη αγροτικών δραστηριοτήτων



Η ζώνη αγροτικών δραστηριοτήτων καλύπτει την κεντρική περιοχή του Δήμου, μια περιοχή όπου αναπτύσσονται κυρίως καλλιέργειες ελιάς. Η αρτιότητα στη ζώνη καθορίζεται στα 6 στρέμματα. Οι συντελεστές δόμησης καθορίζονται σε 0,05 για τα πρώτα 3.000 τ.μ., σε 0,02 για τα μεταξύ των 3.000 και 6.000 τ.μ. και 0,01 για τα άνω των 6.000 τ.μ. έκταση. Αν και είναι η συγκεκριμένη ζώνη βρίσκεται χωροθετείται στη περιοχή ανάμεσα στους τέσσερις μεγαλύτερους οικισμούς του Δήμου δεν έχουν παρατηρηθεί οικιστικές πιέσεις. Προφανώς η παραθαλάσσια περιοχή του Δήμου αποτελεί ισχυρότερο πόλο έλξης των δραστηριοτήτων. Ο καθορισμός ορίου αρτιότητας στα 6.000 τ.μ. έχει σα στόχο την προστασία της αγροτικής γης που αποτελεί βασική στρατηγική της συγκεκριμένης πρότασης.

#### Ζώνη αναψυχής, εμπορίου

Πρόκειται για ζώνη χρήσεων γης που στοχεύει στην έλξη δραστηριοτήτων αναψυχής. Η έκταση της ζώνης είναι 680.384 τ.μ. και χωροθετείται τη νότια περιοχή του δήμου στα σύνορα με το Δήμο Αγριάς. Στη συγκεκριμένη περιοχή έχουν ήδη αναπτυχθεί χρήσεις αντίστοιχες με τις θεσμοθετούμενες. Επίσης η περιοχή βάση της ΖΟΕ του Π.Σ. Βόλου-Νέας Ιωνίας χαρακτηρίζεται ως γεωργική γη. Η αυθαίρετη δόμηση όμως καθώς και η εκτός σχεδίου δόμηση, έχουν μεταβάλλει τον γεωργικό χαρακτήρα της περιοχής. Η χωροθέτηση της ζώνης γίνεται στο συγκεκριμένο χώρο γιατί αποτελεί την πλησιέστερη περιοχή στο Π.Σ. του Βόλου και μάλιστα με πολύ καλή προσβασιμότητα.

Η αρτιότητα στην περιοχή καθορίζεται στα 2 στρέμματα, ενώ ο συντελεστής δόμησης ορίζεται για χρήσεις αναψυχής και εμπορίου σε 0,1 για τα πρώτα 2.000 τ.μ. , 0,05 για τα μεταξύ των 2.000 και 4.000 και 0,02 για τα άνω των 4.000 τ.μ. και για χρήση κατοικίας σε 0,05 για τα πρώτα 2.000 τ.μ., 0,02 για τα μεταξύ των 2.000 και 4.000 τ.μ. και 0,01 για τα άνω των 4.000 τ.μ. του γηπέδου. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης καθορίζεται σε 10% για τις χρήσεις αναψυχής και εμπορίου και σε 5% για χρήση κατοικίας. Τέλος ο μέγιστος αριθμός ορόφων καθορίζεται σε έναν.

Η αρτιότητα στην περιοχή τίθεται αρκετά μεγάλη ώστε να αποφευχθεί πυκνή δόμηση που θα μεταβάλλει και το χαρακτήρα της γύρω περιοχής. Χαμηλοί επίσης τίθενται και οι συντελεστές δόμησης για τον ίδιο λόγο. Τέλος ο μέγιστος αριθμός ορόφων καθορίζεται σε ένα για να μην διαμορφώνεται θαλάσσιο μέτωπο με υψηλή δόμηση.

#### Ζώνη γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας

Η συγκεκριμένη ζώνη αποτελεί ίσως τη μεγαλύτερης σημασίας ζώνη χρήσεων γης για το Δήμο Αρτέμιδος. Όπως είναι γνωστό, βασική πηγή εισοδήματος για τους κατοίκους του Δήμου αποτελούν οι γεωργικές δραστηριότητες. Η συγκεκριμένη ζώνη καλύπτει τη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας του Δήμου. Στη συγκεκριμένη περιοχή τόσο το δίκτυο άρδευσης, όσο και η εφορεία του εδάφους αποτελούν συγκριτικά πλεονεκτήματα των χωροθετούμενων καλλιεργειών. Συγχρόνως η περιοχή δέχεται αρκετές οικιστικές πιέσεις λόγω της καλής προσβασιμότητας και του παραθαλάσσιου χαρακτήρα της.

Για τους παραπάνω λόγους η αρτιότητα στην περιοχή τίθεται στα 8 στρέμματα, ενώ επιτρέπεται η δόμηση μόνο για γεωργικές εγκαταστάσεις. Ο συντελεστής δόμησης καθορίζεται σε 0,005 για τα πρώτα 8.000 τ.μ. και σε 0,002 για τα άνω των 8.000 τ.μ. εμβαδόν του γηπέδου. Τέλος καθορίζεται ως μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν κτιρίου τα 100 τ.μ., μέγιστο ποσοστό κάλυψης το 0,5% και μέγιστος αριθμός ορόφων, ένας

#### Ζώνη μεταποιητικών δραστηριοτήτων

Στη συγκεκριμένη ζώνη επιδιώκεται να αναπτυχθούν μεταποιητικές δραστηριότητες που θα προσδίδουν προστιθέμενη αξία στα παραγόμενα προϊόντα και συγχρόνως θα δημιουργούν νέες θέσεις εργασίες σε έναν τομέα που είναι ιδιαίτερα υπανάπτυκτος στον Δήμο. Οι μεταποιητικές δραστηριότητες που πρόκειται να αναπτυχθούν, θα έχουν τη μορφή μικρών μεταποιητικών μονάδων που θα ασχολούνται με βασικές μεταποιητικές διεργασίες των παραγόμενων προϊόντων.

Η αρτιότητα στη ζώνη καθορίζεται στο 1 στρέμμα, ενώ η δόμηση επιτρέπεται μόνο για χρήση μεταποίησης. Ο συντελεστής δόμησης καθορίζεται σε 0,3 για τα πρώτα 1.000 τ.μ., σε 0,1 για τα. από 1000 έως 4000 τ.μ. και σε 0,05 για τα άνω των 4.000 τ.μ. αρτιότητα τέθηκε χαμηλή γιατί πρόκειται για περιορισμένου μεγέθους μεταποιητικές μονάδες.

#### Ζώνη προστασίας ρεμάτων

Η διατήρηση των φυσικών πόρων αλλά και του φυσικού τοπίου αποτελούν βασικές αρχές της πρότασης. Πολύ περισσότερο για την περίπτωση των υδάτινων πόρων που δεν αποτελούν μόνο βασικό χαρακτηριστικό του φυσικού περιβάλλοντος, αλλά επιπλέον, απαραίτητο στοιχείο για την διατήρηση των γεωργικών δραστηριοτήτων, της κύριας πηγή δηλαδή εισοδήματος της περιοχής. Για τους παραπάνω λόγους απαγορεύεται κάθε μορφής δόμηση εντός της συγκεκριμένης ζώνης.

Παράκτια ζώνη

Πρόκειται για ζώνη που εκτείνεται κατά μήκος του θαλάσσιου μετώπου του Δήμου. Οι ισχυρές οικιστικές πιέσεις που ασκούνται στη συγκεκριμένη περιοχή αλλά η ανάγκη διατήρησης ενός σημαντικού για την περιοχή φυσικού πόρου που μπορεί να αποτελέσει τουριστικό πόλο έλξης, οδηγούν στην απαγόρευση κάθε μορφής δόμησης κατά μήκος της ευαίσθητης αυτής ζώνης.

Ζώνη προστασίας πολιτιστικής κληρονομιάς.

Η συγκεκριμένη ζώνη αναπτύσσεται κατά μήκος της σιδηροδρομικής γραμμής του παραδοσιακού τρένου του Πηλίου και εντός των ορίων της απαγορεύεται κάθε μορφής δόμηση.

Στο σημείο αυτό και αφού έχουμε συμπληρώσει την αναφορά μας σε όλες τις προτεινόμενες ζώνες, θα πρέπει να διευκρινίσουμε ότι όταν ένα γήπεδο ανήκει σε περισσότερες από μια ζώνες, το όριο αρτιότητας καθορίζεται όπως αυτό της ζώνης στην οποία βρίσκεται το μεγαλύτερο μέρος του οικοπέδου. Τα οικοδομήσιμα τετραγωνικά προκύπτουν αθροίζοντας τα γινόμενα του συντελεστή δόμησης της κάθε ζώνης με τα τετραγωνικά του οικοπέδου που ανήκουν στην αντίστοιχη ζώνη. Το κτίριο δομείται στην ζώνη που συμβάλλει σε μεγαλύτερο βαθμό στα προκύπτοντα οικοδομήσιμα τετραγωνικά μέτρα. Σε περίπτωση που η έκταση του οικοπέδου που ανήκει στην παραπάνω ζώνη, δεν επαρκεί για την χωροθέτηση της οικοδομήσιμης έκτασης, τότε το υπόλοιπο μέρος του κτιρίου χωροθετείται στη ζώνη που συμβάλλει στα προκύπτοντα τετραγωνικά σε αμέσως μικρότερο βαθμό.

Πίνακας 24: Σύνοψη Προτεινόμενων Ζωνών Χρήσεων γης.

ΖΩΝΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ	ΔΟΜΗΣΗ	ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	
			ΚΥΡΙΑ ΧΡΗΣΗ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ
1 ΖΩΝΗ ΑΠΟΛΥΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ	ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ			
2 ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΡΕΜΑΤΩΝ	ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ			
3 ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ			
4 ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΖΩΝΗ	ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ			
5 ΖΩΝΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΚΑΛΛΟΥΣ	ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ	10 ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ	0-10000 0,005 10000< 0,002	
6 ΖΩΝΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗΣ ΓΗΣ ΥΨΗΛΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΤΗΤΑΣ	ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ	8 ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ	0-8000 0,005 8000< 0,002	
7 ΖΩΝΗ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ	6 ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ	0-3000 0,05 3000-6000 0,02 6000< 0,01	
8 ΖΩΝΗ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ	ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ	2 ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ	0-2000 0,1 2000-4000 0,05 4000< 0,02	0-2000 0,05 2000-4000 0,02 4000< 0,01
9 ΖΩΝΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ	1 ΣΤΡΕΜΜΑ	0-1000 0,2 1000-4000 0,1 4000< 0,05	0-1000 0,1 1000< 0,05
10 ΖΩΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗΣ	ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ	1 ΣΤΡΕΜΜΑ	0-1000 0,3 1000-4000 0,1 4000< 0,05	
11 ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ				

(Ιδία Επεξεργασία)

\*Εντός του εμβαδού των ζωνών περιλαμβάνεται το οδικό δίκτυο

Περνώντας στα δίκτυα τεχνικής υποδομής και ξεκινώντας με το οδικό δίκτυο θα πρέπει να σημειώσουμε ότι τα προγραμματιζόμενα έργα, της παράκαμψης Αγριάς, Άνω και Κάτω Λεωνίων και της σύνδεσης Αγ. Λαυρέντιου- Χιονοδρομικού κέντρου, πρόκειται να βελτιώσουν σημαντικά την προσβασιμότητα στους ορεινούς οικισμούς του δήμου, να δημιουργήσουν αναπτυξιακές προοπτικές, να βελτιώσουν το ενδοδημοτικό οδικό δίκτυο, και τέλος να αναβαθμίσουν τις συνθήκες διαβίωσης στους οικισμούς από το εσωτερικό των οποίων διέρχεται ο κλάδος του τριτεύοντος εθνικού οδικού δικτύου, λόγω της υποβάθμισης του κυκλοφοριακού του ρόλου. Επιπλέον, στα προγραμματιζόμενα έργα κατατάσσονται μικροβελτιώσεις που πρέπει να γίνουν τόσο στα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, όσο και στον ασφαλοτάπητα σε επιμέρους τμήματα που επαρχιακού οδικού δικτύου και κυρίως του δρόμου προς τον Αγ. Λαυρέντιο. Πρόσθετες προτάσεις, πέραν της κατασκευής των προγραμματιζόμενων έργων δεν κρίνονται απαραίτητες για το ενδοδημοτικό οδικό δίκτυο.

Στον τομέα της αποχέτευσης, προτείνεται η μελέτη δημιουργίας διαδημοτικού δικτύου αποχέτευσης με το δήμο Μηλεών και το δήμο Αγριάς αν τελικά δεν υλοποιηθεί η σύνδεση του τελευταίου με το αποχετευτικό δίκτυο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος. Το έργο κρίνεται απαραίτητο και πρέπει να τεθεί σε απόλυτη προτεραιότητα γιατί με τη διατήρηση της σημερινής κατάστασης, υποβαθμίζεται η ποιότητα του φυσικό περιβάλλοντος και κυρίως των υδάτινων πόρων, λόγω της ύπαρξης σημαντικού αριθμού απορροφητικών βόθρων στην περιοχή.

Στο δήμο Αρτέμιδος το μεγαλύτερο μέρος της γεωργικής γης αρδεύεται. Ωστόσο υπάρχουν και μη αρδεύσιμες περιοχές όπου αναπτύσσονται ξηρικές καλλιέργειες. Σκόπιμη λοιπόν θα ήταν η επέκταση του δικτύου άρδευσης ώστε να αυξηθεί η παραγωγικότητα και άρα το εισόδημα της περιοχής. Για την ενίσχυση των γεωργικών δραστηριοτήτων προτείνεται επίσης η δημιουργία Κέντρο Προώθησης Βιολογικών Προϊόντων. Το κέντρο θα στοχεύει στις προώθηση των βιολογικών προϊόντων με δύο έννοιες. Η πρώτη αφορά την ενημέρωση των γεωργών για τα πλεονεκτήματα και τα οφέλη από τις βιολογικές καλλιέργειες, ώστε να αναπτυχθούν βιολογικές καλλιέργειες, ενώ η δεύτερη αφορά την προώθηση των παραγόμενων προϊόντων στην αγορά.

Στον τομέα της ύδρευσης, οι επεμβάσεις που πρέπει να γίνουν αφορούν την αντικατάσταση ενός μεγάλου μέρους του δικτύου για λόγους υγιεινής ή για λόγους παλαιότητας και την επέκτασή του όπου χρειάζεται. Προτείνεται η δημιουργία ενός



δημοτικού φορέα υπεύθυνου για τη διαχείριση των υδάτινων πόρων, την ορθολογική κατανομή τους ανά δημοτικό διαμέρισμα και για την εξασφάλιση ενός σύγχρονου δικτύου ύδρευσης στην περιοχή. Επίσης ο φορέας μπορεί να εξετάσει την πιθανότητα επιχειρηματικής δραστηριοποίησης στον τομέας της εμφιάλωσης νερού. Άλλωστε, στον γειτονικό οικισμό του Αγ. Γεωργίου Νηλείας υπάρχει γεώτρηση και μονάδα εμφιάλωσης νερού, το οποίο προωθείται στην αγορά με την ονομασία «Νερό Πηλίου».

Στον τομέα της συλλογής απορριμμάτων δεν συναντώνται ιδιαίτερα προβλήματα, ενώ όσον αφορά τη διάθεση τους, που γίνεται στο Χώρο Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων θεωρείται ιδιαίτερα ικανοποιητική λύση.

Τέλος η προβληματική συγκοινωνιακή σύνδεση των ορεινών και ημιορεινών οικισμών προτείνεται να αντιμετωπιστεί με δρομολόγηση διαδημοτικού λεωφορείου σε συνεργασία με τους γειτονικούς δήμους Αγριάς και Μηλεών, μετά από εκπόνηση μελέτης σκοπιμότητας. Επιπλέον, προτείνεται ο συντονισμός της συνεργασίας μεταξύ αστικού και υπεραστικού ΚΤΕΛ ώστε να μπορεί κανείς να έχει πρόσβαση τουλάχιστον στην έδρα του Δήμου (Ανω Λεχώνια) και με το υπεραστικό ΚΤΕΛ, που έχει αισθητά μειωμένο χρόνο πρόσβασης σε σχέση με το αστικό ΚΤΕΛ.

## **10.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.**

Το κεφάλαιο αυτό αποτελεί ουσιαστικά συγχώνευση των κεφαλαίων *Π.Ι.1. Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου*, *Π.Ι.2 Χρήσεις γης ευρύτερης περιοχής*, *Π.Ι.4 Προστασία περιβάλλοντος ευρύτερης περιοχής*, *Π.Ι.1 Ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα, τηλεπικοινωνιακό και ενεργειακό σύστημα* και *Π.ΙΙΙ Ασφάλεια - Προστασία*. Η λογική που ακολουθείται στο κεφάλαιο αυτό, είναι η λογική που διαπνέει τις νεότερες προδιαγραφές και στοχεύει στη παρουσίαση γενικών κατευθύνσεων.

Η μόνη αξιολογή παρατήρηση που μπορεί να αναφερθεί, είναι η αλλαγή κλίμακας μελέτης των περιαστικών περιοχών. Πιο συγκεκριμένα, με τις παλαιότερες προδιαγραφές προβλεπόταν η μελέτη των περιαστικών περιοχών που χαρακτηρίζονται ως Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου σε κλίμακα 1:5.000. Αντίθετα, με τις νέες προδιαγραφές δεν προβλέπεται διαφορετική κλίμακα μελέτης μεταξύ περιαστικών και αγροτικών περιοχών. Αντίθετα, μελετούνται όλες οι μη οικιστικές περιοχές σε κλίμακα 1:25.000. Ίσως αυτή η εξίσωση του επιπέδου μελέτης μεταξύ αγροτικών και περιαστικών περιοχών, να κρύβει κάποιους κινδύνους και πιθανότατα να έπρεπε να είχε προβλεφθεί η δυνατότητα μελέτης κάποιων περιοχών που δέχονται ιδιαίτερες πιέσεις χρήσεων γης

σε κλίμακα αντίστοιχη με αυτή των θεσμοθετημένων και προτεινόμενων για θεσμοθέτηση οικιστικών περιοχών.

## **11) Πολεοδομική οργάνωση**

### **11.1. Πολεοδομική οργάνωση του Δήμου Αρτέμιδος.**

#### *11.1.1. Γενική Αναφορά*

Στο κεφάλαιο αυτό μετά από μια ομαδοποίηση των οικισμών του δήμου, βάσει των κοινών χαρακτηριστικών τους, παρουσιάζονται οι προτεινόμενοι όροι δόμησης, ώστε να υπάρχει μια συνολική εικόνα των ρυθμίσεων στις οικιστικές περιοχές. Στη συνέχεια μελετάται διεξοδικά ο οικισμός των Άνω Λεχωνίων, όπως έγινε και στη φάση της ανάλυσης. Οι οικισμοί κατηγοριοποιούνται ως εξής:

- Αγ. Λαυρέντιος- Αγ. Βλάσιος και Στρόφιλος
- Άνω Λεχώνια - Κάτω Λεχώνια
- Σερβανάτες - Βροχιά - Παλαιόκαστρο
- Αγ. Μηνάς – Πλατανίδια – Μαλάκι
- Μη θεσμοθετημένος οικισμός (Αγ. Απόστολος ο Νέος)

#### Ομάδα 1: Αγ. Λαυρέντιος- Αγ. Βλάσιος και Στρόφιλος)

Χαρακτηριστικά:

- 1) Παραδοσιακός χαρακτήρας οικισμού.
- 2) Μείωση του πληθυσμού με αυξημένο ρυθμό.

Πολεοδόμηση: 2 τομείς

Τομέας 1: Δομημένο περιβάλλον

Συντελεστές δόμησης:

0-300τ.μ.      0,6

300-1000τ.μ.   0,3

1000<          0,1

Ποσοστό κάλυψης 50% 0-300 τ.μ.

40% >300 τ.μ.

Τομέας 2: Αδόμητο περιβάλλον

Συντελεστές δόμησης:

0-300τ.μ.      0,8

300-1000τ.μ.   0,4

1000<          0,15

Ποσοστό κάλυψης: 60% 0-300 τ.μ.

50% >300 τ.μ.

Άλλες χρήσεις: 0,6 στον τομέα 1 και 0,8 στον τομέα 2.

Μέγιστο δομήσιμο εμβαδόν: 600 τ.μ.

Χαμηλότεροι συντελεστές στη δομημένη περιοχή ώστε να διατηρούνται τα υφιστάμενα παραδοσιακά κτίρια που είναι δομημένα με μεγαλύτερους συντελεστές και να μην κατεδαφίζονται ώστε να χτιστούν νέα αλλά να αναπαλαιώνονται.

Σε σχέση με τους υπόλοιπους οικισμούς του Δήμου υψηλοί συντελεστές δόμησης ώστε να επιτευχθεί συγκράτηση του υπάρχοντος αλλά και έλξη νέου πληθυσμού.

Αρτιότητα: 1000 τ.μ.

Αριθμός ορόφων : έως και τρεις

#### Ομάδα 2: Άνω Λεχώνια - Κάτω Λεχώνια

Χαρακτηριστικά:

1)Μεγάλο ποσοστό δομημένης από την οικιστικά θεσμοθετημένη γη.

2)Έλλειψη παραδοσιακού χαρακτήρα.

3)Παρόδια οικιστική ανάπτυξη οικισμών.

Πολεοδόμηση: 2 τομείς

Τομέας 1: Κεντρική περιοχή

Συντελεστής δόμησης:

0-300τ.μ. 0,6

300-1000τ.μ. 0,3

1000< 0,1

Ποσοστό κάλυψης: 40%

Άλλες χρήσεις: 0,8

Αρτιότητα: 1000 τ.μ

Τομέας 2: Υπόλοιπη θεσμοθετημένη περιοχή.

Συντελεστής δόμησης:

0-300τ.μ. 0,6

300-1000τ.μ. 0,3

1000< 0,1

Ποσοστό κάλυψης: 40%

Άλλες χρήσεις: 0,4

Αρτιότητα: 1000 τ.μ

Οι συντελεστές δόμησης μειώνονται ώστε να αποφευχθεί περαιτέρω δόμηση, ενώ οι δύο τομείς πολεοδόμησης θεσμοθετούνται ώστε να επιτευχθεί συγκέντρωση των κεντρικών λειτουργιών στην κεντρική περιοχή των οικισμών.

Ομάδα 3: Σερβανάτες - Βρογιά - Παλαιόκαστρο

Χαρακτηριστικά:

- 1) Πεδινοί και ημιορεινοί οικισμοί, με σημαντικά φθίνουσες πληθυσμιακές τάσεις.
- 2) Οικισμοί με εξαιρετικά μεγάλες οροθετημένες εκτάσεις ανάλογα με τον πληθυσμό τους, οι οποίες αποτελούν γεωργική γη.
- 3) Οικισμοί που οριοθετούνται δίπλα στο επαρχιακό οδικό δίκτυο, βρίσκονται κοντά σε μεγαλύτερους οικισμούς και ενώ έχουν γρήγορη προσβασιμότητα στο εθνικό οδικό δίκτυο.

Πολεοδόμηση: 1 τομέας

Συντελεστής δόμησης:

0-300τ.μ. 1

300-1000τ.μ. 0,5

1000< 0,2

Άλλες χρήσεις: 1

Αρτιότητα: 1000 τ.μ

Ποσοστό κάλυψης: 40%

Αριθμός ορόφων: Έως τρεις

Υψηλοί συντελεστές δόμησης ώστε να αναπτυχθεί δόμηση στους συγκεκριμένους οικισμούς.

Χαμηλό ποσοστό κάλυψης ώστε να υπάρχουν αρκετοί υπαίθριοι χώροι.

Ομάδα 4: Αγ. Μηνάς – Πλατανίδια – Μαλάκι

Χαρακτηριστικά:

- 1) Παραθαλάσσιοι οικισμοί που η νότια πλευρά τους οριοθετείται από την ακτογραμμή.
- 2) Περιορισμένη δόμηση σε σχέση με την οριοθετημένη οικιστική έκταση.
- 3) Αυξητικές πληθυσμιακές τάσεις.

Χωροθέτησή τους εντός της γεωργικής γης που έχει υψηλή παραγωγικότητα.

Πολεοδόμηση: 2 Τομείς

Τομέας 1: Οικιστική περιοχή εντός παράκτιας ζώνης.

Συντελεστές δόμησης:

0-300τ.μ. 0,2

300-1000τ.μ. 0,1

1000< 0,05

Αρτιότητα 1000 τ.μ.

Αριθμός ορόφων: Ένας

Ποσοστό κάλυψης: 20%

Τομέας 2: Οικιστική περιοχή εκτός παράκτιας ζώνης

Συντελεστές δόμησης:

0-300τ.μ. 0,6

300-1000τ.μ. 0,3

1000< 0,1

Ποσοστό κάλυψης: 40%

Άλλες χρήσεις: 0,2 για τον τομέα 1 και 0,6 για τον τομέα 2.

Μέγιστο δομήσιμο εμβαδόν: 600 τ.μ.

Χαμηλοί συντελεστές δόμησης γενικά γιατί οι οικιστικές περιοχές βρίσκονται εντός της γεωργικής γης που έχει υψηλή παραγωγικότητα.

#### Ομάδα 5: Μη θεσμοθετημένος οικισμός

Αγ. Απόστολος ο Νέος: Πρόκειται για οικισμό του οποίου η ανάπτυξη οφείλεται κατά κύριο λόγο στην διάχυση της ανάπτυξης του οικισμού της Αγριάς, στο θαλάσσιο μέτωπο της περιοχής και στη διέλευση του τριτεύοντος εθνικού οδικού δικτύου από την περιοχή. Δεν πρόκειται για συνεκτικό οικισμό αλλά για διάσπαρτη δόμηση σε μια αρκετά ευρεία περιοχή. Επειδή ο οικισμός σε μεγάλο μέρος του αφορά χρήσεις εμπορείου και άλλων δραστηριοτήτων πέραν της κατοικίας και επιπλέον επειδή η περιοχή έχει χάσει το χαρακτήρα της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας (λόγω της οικιστικής ανάπτυξης), ώστε να μπορεί να προταθεί ως τέτοια, στην πρόταση χαρακτηρίζεται ως περιοχή δραστηριοτήτων αναψυχής και εμπορείου.

#### *11.1.2. Άνω Λεχώνια.*

Στο σημείο αυτό, έχοντας υπόψη, τις παρατηρήσεις που διατυπώθηκαν στο αντίστοιχο κεφάλαιο της ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης, προσπαθώντας να βρούμε μια ισορροπία μεταξύ της εφαρμογής των πολεοδομικών προτύπων της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης για τον οικισμό των Άνω Λεχωνίων, της γενικής λογικής που κρύβεται πίσω από τα ΣΧΟΟΑΠ για μελέτη των κοινωνικών, οικιστικών και άλλων αναγκών σε επίπεδο «Ανοικτής Πόλης» αλλά της μελέτης των αναγκών του



πληθυσμού της περιοχής μελέτης, σε σχέση με την ευρύτερη περιοχή, βάση τη λογικής που εισάγεται με τα ΣΧΟΟΑΠ προτείνουμε για τον οικισμό των Άνω Λεχωνίων.

Τη δημιουργία ενός χώρου αθλητικών εγκαταστάσεων, κοντά στο εθνικό οδικό δίκτυο και προς την κατεύθυνση των Κάτω Λεχωνίων για να καλύπτει ανάγκες και από γειτονικούς οικισμούς, επίσης τη δημιουργία ενός χώρου πολλαπλών χρήσεων, που θα καλύπτει ανάγκες του δήμου για πολιτιστικές και άλλες δραστηριότητες καθώς και η δημιουργία Λυκείου για τους μαθητές του δήμου Αρτέμιδος και πιθανότατα οικισμών που ανήκουν στο δήμο Μηλεών. Επιπλέον, υπάρχει ανάγκη για δημιουργία χώρου στάθμευσης, δικτύου αποχέτευσης και μονάδας βιολογικού καθαρισμού καθώς και ελεύθερων χώρων, με μορφή πάρκων και πλατειών. Τέλος, για την επίτευξη της συγκέντρωσης των κεντρικών λειτουργιών, στην κεντρική περιοχή του οικισμού σε αντίθεση με την παρόδια γραμμική ανάπτυξή τους που παρουσιάζεται σήμερα, προτείνονται δύο τομείς πολεοδόμησης. Η διαφοροποίηση μεταξύ των τομέων έγκειται στο διπλάσιο συντελεστή δόμησης που προβλέπεται για χρήσεις πλην κατοικίας στον τομέα που καλύπτει την κεντρική περιοχή. Παρακάτω φαίνονται οι προβλεπόμενοι συντελεστές δόμησης ανά τομέα.

Τομέας 1: Κεντρική Περιοχή

Συντελεστής δόμησης:

0-300τ.μ. 0,6

300-1000τ.μ. 0,3

1000< 0,1

Ποσοστό κάλυψης: 40%

Άλλες χρήσεις: 0,8

Αρτιότητα: 1000 τ.μ

Τομέας 2: Υπόλοιπη θεσμοθετημένη περιοχή.

Συντελεστής δόμησης:

0-300τ.μ. 0,6

300-1000τ.μ. 0,3

1000< 0,1

Ποσοστό κάλυψης: 40%

Άλλες χρήσεις: 0,4

Αρτιότητα: 1000 τ.μ

## **11.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.**

Το κεφάλαιο αυτό αποτελεί σύμπτυξη των κεφαλαίων Π.1.3. *Χρήσεις γης οικισμού*, Π.1.5. *Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο*, και Π.11.2. *Υδρευση, αποχέτευση οικισμού*. Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι στην προσπάθεια για υπολογισμό των κοινωνικών αναγκών των οικισμών, είναι αναγκασμένος κανείς να ανατρέξει στα πολεοδομικά πρότυπα που είχαν προταθεί το 1983 κατά τη διάρκεια της επιχείρησης πολεοδομικής ανασυγκρότησης, και τα οποία πέραν του ότι είναι προφανώς ξεπερασμένα και δεν καλύπτουν τις σημερινές ανάγκες, αφορούν πόλεις στις οποίες οι ανάγκες για κοινωνική υποδομή διαφοροποιούνται αισθητά σε σχέση με τους αγροτικούς οικισμούς. Επιπλέον, τα παλαιά σταθερότυπα αναφέρονται σε κάθε οικιστική περιοχή ξεχωριστά με αποτέλεσμα να μην επιτρέπουν μια συνολική θεώρηση των αναγκών σε επίπεδο Καποδιστριακού Δήμου. Μπορεί λοιπόν οι νεότερες να διαφοροποιούνται από τις παλαιές όσον αφορά το βαθμό λεπτομέρειας και εμβάθυνσης, αλλά ούτε οι παλαιές ούτε και οι νεότερες συνοδεύονται από πολεοδομικά πρότυπα που μπορούν να εφαρμοστούν στην περίπτωση των μικρής πληθυσμιακής δυναμικότητας Καποδιστριακών Δήμων. Το γεγονός αυτό, δείχνει την ανεπάρκεια των συνοδευτικών ρυθμίσεων για την εφαρμογή του Ν. 2508 ιδίως στις μη αστικές περιοχές. Ενδεχομένως, αυτή η έλλειψη βούλησης για τη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου θεσμικού πλαισίου για το σχεδιασμό στις μη αστικές περιοχές να οδήγησε και στις νέες γενικευμένες προδιαγραφές, οι οποίες με αυτή τη γενική διατύπωση, καλύπτουν τόσο την εκπόνηση ΓΠΣ για μεγάλα αστικά κέντρα, όσο και την εκπόνηση ΣΧΟΟΑΠ για Καποδιστριακούς Δήμους ή και μεμονωμένες κοινότητες με υποπολλαπλάσιο πληθυσμιακό μέγεθος και ένα σύνολο άλλων διαφοροποιούμενων χαρακτηριστικών. Άλλωστε, η δημιουργία των Καποδιστριακών Δήμων αλλά και τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων, έχουν σα στόχο την αντιμετώπιση των κοινωνικών αναγκών ενός συνόλου οικισμών από κοινού. Επομένως η εφαρμογή των παλαιών σταθερότυπων ανά οικισμό, αυτοαναιρούν την αξία των Σχεδίων αλλά και τον τίτλο τους τον ίδιο ως Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης «Ανοικτής Πόλης».

## **12) Πρόγραμμα ενεργοποίησης.**

### **12.1. Πρόγραμμα ενεργοποίησης ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Αρτέμιδος.**

Στο σημείο αυτό, βάσει των προδιαγραφών προβλέπεται η παρουσίαση του προϋπολογισμού των προτεινόμενων έργων και παρεμβάσεων, των δυνητικών πηγών χρηματοδότησης και του χρονοδιαγράμματος εφαρμογής τους. Στα πλαίσια όμως αυτής της διπλωματικής εργασίας δεν κρίνεται σκόπιμη η παρουσίαση όλων αυτών αφού στόχος δεν είναι η εκπόνηση ενός ολοκληρωμένου ΣΧΟΟΑΠ για το δήμο Αρτέμιδος, αλλά μέσω της εφαρμογής των προδιαγραφών για το ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Αρτέμιδος, η εξαγωγή πολύτιμων συμπερασμάτων για την αποτελεσματικότητα των νέων προδιαγραφών και τη σύγκρισή τους με τις παλαιότερες.

Αυτό που μπορεί να αναφερθεί από μερους μας στο κεφάλαιο αυτό είναι οι προτεινόμενες για ανάπλαση περιοχές. Προτείνεται λοιπόν, η ανάπλαση της περιοχής κατά μήκος του κλάδου του τριτεύοντος εθνικού οδικού δικτύου, εφόσον κατασκευαστεί η μελετούμενη παράκαμψη της Αγριάς, Άνω και Κάτω Λεχωνίων, καθώς και η ανάπλαση του θαλάσσιου μετώπου του Δήμου. Τέλος στο εσωτερικό των οικισμών προτείνονται αναπλάσεις κάποιων συγκεκριμένων κεντρικών περιοχών.

### **12.2. Σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.**

Το κεφάλαιο αυτό, αντιστοιχεί στο κεφάλαιο *Π.ΙV. Πρόγραμμα* και στον αντίστοιχο πίνακα που προβλέπονται από τις παλαιότερες προδιαγραφές. Η μόνη διαφοροποίηση έγκειται στην πρόβλεψη των νέων προδιαγραφών για την ίδρυση φορέα εφαρμογής του ΣΧΟΟΑΠ ή ΓΠΣ, ο οποίος θα έχει τη μορφή νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου. Η αλλαγή αυτή μπορεί να δείχνει κάποιες προσπάθειες για ενσωμάτωση των διαδικασιών εφαρμογής, στη λογική του σχεδιασμού, ωστόσο θεωρούμε ότι αυτό επιτυγχάνεται μόνο με εκτενή εφαρμογή των αρχών του συμμετοχικού σχεδιασμού, κάτι που δεν προωθείται από τις συγκεκριμένες προδιαγραφές. Επιπλέον, δεν καθορίζονται με σαφήνεια οι αρμοδιότητες και οι ευθύνες του φορέα που προτείνεται προς σύσταση.

### **13)Συνολική σύγκριση με παλαιότερες προδιαγραφές.**

Το κεφάλαιο αυτό ακολουθεί τη λογική του κεφαλαίου 8 που αφορά την φάση της ανάλυσης. Συγκρίνοντας όμως τις θεματικές ενότητες στη φάση της πρότασης, δεν διαπιστώνουμε κάποια διαφορά, μεταξύ παλαιών και νεότερων προδιαγραφών. Όλες οι θεματικές ενότητες αναπτύσσονται, με τις παρατηρήσεις και τις επισημάνσεις που έχουν γίνει στα κεφάλαια που προηγήθηκαν.

#### **14) Συμπεράσματα**

Μετά την εφαρμογή των νέων προδιαγραφών των ΣΧΟΟΑΠ για το δήμο Αρτέμιδος και την ταυτόχρονη σύγκριση με τις παλαιότερες, καταλήγουμε στις διαφοροποιήσεις που παρουσιάζονται.

- Εισαγωγή της στρατηγικής διάστασης, στο σχεδιασμό αυτής της κλίμακας. Πιο συγκεκριμένα στις νέες προδιαγραφές παρέχονται κατευθυντήριες γραμμές που στηρίζονται σε μια σφαιρικότερη λογική στην προσέγγιση του χωρικού σχεδιασμού.
- Περιλαμβάνονται κεφάλαια που προωθούν τη λογική του εναρμονισμού με τον χωροταξικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό, όμως δεν προβλέπονται συγκεκριμένες ρυθμίσεις για την επίτευξή του.
- Προβλέπεται η μελέτη του πολιτιστικού περιβάλλοντος τόσο στις εντός όσο και στις εκτός οικισμών περιοχές, σε αντίθεση με παλαιότερα που η μελέτη του πολιτιστικού περιβάλλοντος περιοριζόταν μόνο στις εντός των οικισμών περιοχές.
- Προβλέπεται κεφάλαιο συνθετικής αξιολόγησης της υφιστάμενης κατάστασης, η οποία θα αποτελέσει τη βάση για τις προτάσεις που θα ακολουθήσουν.
- Προβλέπεται η πρόταση εναλλακτικών σεναρίων ή προτεινόμενου σεναρίου στο τέλος της πρώτης φάσης του ΣΧΟΟΑΠ.
- Απουσιάζει το κεφάλαιο Καθεστώς Γης των παλαιότερων προδιαγραφών όπου παρουσιαζόταν στοιχεία που αφορούσαν, αξίες γης και κατάτμηση γης σε επίπεδο οικισμού.
- Δεν διαφοροποιείται η κλίμακα μελέτης των περιαστικών από τις αγροτικές περιοχές. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με το Ν.1337/1983, προβλεπόταν η μελέτη των περιαστικών περιοχών που χαρακτηριζόταν ως Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, σε κλίμακα 1:5000. Αντίθετα με τις νέες προδιαγραφές, όλες οι εκτός των οικισμών περιοχές μελετούνται σε κλίμακα 1:25000. Πιο συγκεκριμένα, δεν καθορίζεται διαφοροποίηση της κλίμακας μελέτης των περιαστικών από τις αγροτικές περιοχές, αλλά επαφίεται στον κάθε μελετητή η απόφαση για την ανάγκη περαιτέρω ρύθμισης συγκεκριμένων περιοχών
- Τα πολεοδομικά πρότυπα που προβλέπονται από το 1983, πέραν του ότι είναι προφανώς ξεπερασμένα έχουν δημιουργεί ώστε να βρίσκουν εφαρμογή, σε πόλεις και όχι σε «ανοικτές πόλεις». Η σημασία της παρατήρησης αυτής είναι εξαιρετικά σημαντική γιατί η έλλειψη πολεοδομικών προτύπων για τις ανάγκες κοινωνικής και

τεχνικής υποδομής σε επίπεδο Καποδιστριακού Δήμου αυτοαναιρεί την αξία των Σχεδίων αλλά και τον τίτλο τους τον ίδιο ως Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης «Ανοικτής Πόλης».

- Πρόβλεψη για σύσταση Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου σε νομαρχιακό επίπεδο, που θα έχουν σαν αντικείμενο την παρακολούθηση της εφαρμογής των ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ.
- Ξεπερασμένα υπόβαθρα, με αποτέλεσμα να καθίσταται εξαιρετικά δύσκολη η γνώση της υφιστάμενης κατάστασης στην περιοχή μελέτης και αναποτελεσματικά τα ΣΧΟΟΑΠ, και επιπλέον, έλλειψη σύνδεσης στοιχείων και υποβάθρων που έχουν προκύψει από διάφορες εργασίες, μελέτες, με αποτέλεσμα να υποχρεούται κανείς να κάνει τη ίδια δουλειά, αν είναι εφικτό, στα πλαίσια της μελέτης ή να χρησιμοποιεί νόμιμες και μη μεθόδους για να καταφέρει να συγκεντρώσει την απαραίτητη πληροφορία.



## ΕΝΟΤΗΤΑ Γ: ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΙΣ<sup>13</sup>

### **1)Εισαγωγή**

Στο κεφάλαιο αυτό, γίνεται μια σύντομη παρουσίαση των κυριότερων σημείων που θίχτηκαν σε κάθε συνέντευξη, από τους αρμόδιους φορείς, και παρουσιάζονται τα κυριότερα συμπεράσματα από την κάθε συνέντευξη, η οποία αναλυτικά παρατίθεται στο παράρτημα του τεύχους. Επιπλέον, στο τέλος του κεφαλαίου αναπτύσσονται τα τελικά συμπεράσματα για τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων όπως προβλέπονται από το Νόμο 2508/1997 αλλά και από συνοδευτικές ρυθμίσεις που ακολούθησαν τον παραπάνω Νόμο.

### **2)Συνέντευξη σε επίπεδο Καποδιστριακού Δήμου.**

Στην προσπάθεια μας να συμπεριλάβουμε στη μελέτη μας τις απόψεις των διαφόρων φορέων σχεδιασμού και των διαφόρων επιπέδων διοίκησης, ανατρέξαμε αρχικά στο επίπεδο του Καποδιστριακού Δήμου, η χωρική έκταση του οποίου, αποτελεί και το επίπεδο χωρικής αναφοράς των ΣΧΟΟΑΠ. Από τη συνέντευξη που ελήφθη από τον καθ' ύλη αρμόδιο και πιθανότατα, το περισσότερο ενημερωμένο άτομο σχετικά με το θέμα, Μηχανικό του Δήμου Αρτέμιδος, αλλά και από τις επαφές γενικότερα με τα άτομα που στελεχώνουν το Δήμο (εκλεγμένα και διορισμένα), διαπιστώθηκε μια ελλιπής ενημέρωση για το ΣΧΟΟΑΠ ως εργαλείο σχεδιασμού και για τις ρυθμίσεις που προβλέπει. Επίσης διαπιστώθηκε η αδυναμία του Δήμου να αντεπεξέλθει στις οικονομικές υποχρεώσεις που συνεπάγεται η εκπόνηση ενός τέτοιου σχεδίου. Η εκπόνηση ΣΧΟΟΑΠ από τους Δήμους γίνεται με την προϋπόθεση ότι αυτά θα χρηματοδοτηθούν είτε από το ΥΠΕΧΩΔΕ μέσω του προγράμματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης Επιχειρησιακό Πρόγραμμα για το Περιβάλλον (ΕΠΕΡ), είτε από την αντίστοιχη Περιφέρεια μέσω του αντίστοιχου ΠΕΠ. Γενικά υπάρχει διάθεση από τους Δήμους για εκπόνηση ΣΧΟΟΑΠ όμως τόσο το περιεχόμενο τους, όσο και ο βαθμός δεσμευτικότητας, τους είναι άγνωστα. Επιπλέον η υποδομή τους σε επιστημονικό προσωπικό δεν κρίνεται επαρκής για την ουσιαστική παρακολούθηση και συμμετοχή των Δήμων στη εκπόνηση ΣΧΟΟΑΠ.

<sup>13</sup> Στην ενότητα αυτή, χάριν συντομίας χρησιμοποιείται ο όρος ΣΧΟΟΑΠ με έννοια που περιλαμβάνει, τόσο τα ΣΧΟΟΑΠ, όσο και τα ΓΠΣ που αφορούν περιοχές μελέτης που έχουν τα χαρακτηριστικά «Ανοικτών Πόλεων».

### **3) Συνέντευξη σε Νομαρχιακό επίπεδο.**

Όπως και στο διοικητικό επίπεδο του Καποδιστριακού Δήμου, έτσι και σε νομαρχιακό επίπεδο η ενημέρωση σχετικά με τα ΣΧΟΟΑΠ είναι ελλιπέστατη. Βέβαια, βάσει των ρυθμίσεων του Νόμου, η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση το μόνο σημείο στο οποίο αναμειγνύεται στην όλη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και παρακολούθησης των ΣΧΟΟΑΠ, έγκειται στη σύσταση Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου για την παρακολούθηση της εφαρμογής τους. Οπότε, δεδομένου του ότι μέχρι σήμερα δεν έχει εγκριθεί κανένα ΣΧΟΟΑΠ, είναι λογικό να μην υπάρχει γνώση επί του θέματος. Οι ρυθμίσεις των ΣΧΟΟΑΠ χαρακτηρίστηκαν θετικές, ωστόσο υπάρχει έντονη δυσπιστία για το κατά πόσο θα βρουν πρακτική εφαρμογή.

### **4) Συνέντευξη σε Περιφερειακό επίπεδο.**

Ένα άλλο επίπεδο διοίκησης στο οποίο απευθυνθήκαμε, είναι το περιφερειακό επίπεδο. Έτσι ανατρέξαμε σε μία από τις Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωροταξίας των Περιφερειακών Υπηρεσιών, που έχουν μεταξύ άλλων, έχουν ως αρμοδιότητες την παρακολούθηση των διαδικασιών εκπόνησης των ΣΧΟΟΑΠ και την παροχή κατευθύνσεων προς τους μελετητές. Επιπλέον, η υπηρεσία γνωμοδοτεί για την έγκριση των ΣΧΟΟΑΠ από το Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας. Πιο συγκεκριμένα, συζητήσαμε με την αρμόδια με θέματα ΣΧΟΟΑΠ, υπάλληλο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας, της Περιφέρειας Ηπείρου. Κατά τη διάρκεια της συζήτησης, μας έγινε γνωστή η εκκίνηση των διαδικασιών εκπόνησης ΣΧΟΟΑΠ το τελευταίο εξάμηνο. Επιπλέον, διατυπώθηκε η πρόβλεψη για αύξηση του αριθμού των εκπονούμενων μελετών το επόμενο χρονικό διάστημα. Κάτι άλλο εξαιρετικά σημαντικό που μας έγινε γνωστό είναι ότι σύμφωνα με εγκυκλίους που ακολούθησαν το Νόμο 2508/1997, καθορίζεται ως μη υποχρεωτική, η ρύθμιση του εξωαστικού χώρου. Σύμφωνα πάλι με εγκυκλίους, προβλέπεται η δημόσια παρουσίαση της πρώτης φάσης του ΣΧΟΟΑΠ όπου παραβρίσκονται εκπρόσωποι του Δήμου, της Νομαρχίας και της Περιφέρειας, καθώς και όσοι άλλοι πολίτες επιθυμούν, ώστε να αναφερθούν τυχόν αντιρρήσεις και παρατηρήσεις, αλλά και να δοθούν κατευθύνσεις για τη φάση της πρότασης που ακολουθεί. Σε ερώτησή μας για αξιολόγηση των ΣΧΟΟΑΠ βάσει των ρυθμίσεών τους, μας διατυπώθηκε η άποψη ότι εισάγουν τη λογική της σφαιρικότερης προσέγγισης χωρικών ζητημάτων στην κλίμακα του πολεοδομικού σχεδιασμού,

ωστόσο, τονίστηκε ότι για την πρακτική εφαρμογή των σχεδίων, απαιτείται ισχυρή πολιτική βούληση, αφού τα θιγόμενα συμφέροντα από τις ρυθμίσεις που προβλέπονται στα ΣΧΟΟΑΠ είναι πολλά και μεγάλα. Τέλος σε ερώτηση για τα γενικότερα προβλήματα του σχεδιασμού, μας αναφέρθηκε η έλλειψη συνοχής μεταξύ των διαφόρων επιπέδων σχεδιασμού.

(Συνέντευξη από κα. Γούλα Δήμητρα)

### **5) Συνέντευξη σε Κεντρικό επίπεδο.**

Εξαιρετικά διαφωτιστική ήταν η συνέντευξη που ελήφθη από την Προϊσταμένη της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ. Η άποψη που μας εκφράστηκε σχετικά με τις ρυθμίσεις του 2508/1997 γενικότερα, αλλά και με τα ΣΧΟΟΑΠ ειδικότερα, ήταν ιδιαίτερα θετική. Πιο συγκεκριμένα, η άποψη που διατυπώθηκε είναι ότι με τον Ν.2508/1997 εισάγεται ένα στρατηγικό επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, τόσο όσον αφορά τον αστικό χώρο, με τις αναπλάσεις και τα ΓΠΣ όσο και σε ότι αφορά τον αγροτικό χώρο με τα ΣΧΟΟΑΠ. Επιπλέον, σημαντική θεωρείται η πρόβλεψη για σύσταση Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου για την παρακολούθηση της εφαρμογής των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ. σε αντιστοιχία με τους Οργανισμούς εφαρμογής ρυθμιστικών σχεδίων που προβλέπονται για τα υπάρχοντα ρυθμιστικά σχέδια Αθήνας και Θεσσαλονίκης καθώς και για τα προβλεπόμενα ρυθμιστικά σχέδια για μικρότερα αστικά κέντρα.

Συγκεκριμένα τα ΣΧΟΟΑΠ, που χαρακτηρίζονται ως σχέδια τοπικής χωροταξικής και πολεοδομικής οργάνωσης, συμβαδίζουν και ενδυναμώνουν τη διοικητική μεταρρύθμιση που επήλθε με τη συνένωση των κοινοτήτων και τη δημιουργία των Καποδιστιακών Δήμων.

Σημαντικές παρατηρήσεις υπήρξαν σε ερώτησή μας για την εφαρμογή των ΣΧΟΟΑΠ. Πιο συγκεκριμένα, ο βαθμός εφαρμογής είναι μηδενικός. Μέχρι αυτή τη στιγμή, έξι σχεδόν χρόνια μετά την έγκριση του Νόμου, δεν έχει θεσμοθετηθεί κανένα ΣΧΟΟΑΠ. Είναι υπό εκπόνηση αρκετά, αλλά παρουσιάζονται αρκετά προβλήματα στις θεσμικές διαδικασίες της παρακολούθησης κυρίως αλλά και στον προσδιορισμό του περιεχομένου της μελέτης αυτής καθεαυτής. Η παραπάνω κατάσταση, σύμφωνα πάντα με τη Προϊσταμένη Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ, αποδίδεται κατά κύριο λόγο, στη μη ανάληψη επιτελικού ρόλου από το ΥΠΕΧΩΔΕ. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να μην συμπληρωθούν οι προδιαγραφές όπως θα έπρεπε, κυρίως σε ότι

αφορά τους χάρτες (αναλυτικό περιεχόμενο χαρτών, τυποποίηση της ψηφιοποίησης), να μην επιλυθούν προβλήματα υποβάθρων με οργανωμένο τρόπο και να μην επιληφθούν θεσμικά ερωτήματα γύρω από την εκπόνηση των ΣΧΟΟΑΠ σε σχέση με άλλα παράλληλα ισχύοντα εργαλεία σχεδιασμού. Όπως με το εργαλείο των ΖΟΕ που δεν έχει καταργηθεί, με τις μελέτες των Natura 2000, με εργαλεία του Χωροταξικού Νόμου π.χ τα ΣΟΑΠ κτλ.

Περνώντας στην κριτική των προδιαγραφών που προβλέπονται για τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, υποστηρίχθηκε από την Προϊσταμένη της Δ/σης Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ ότι αυτές δεν είναι συνοπτικές αλλά ελλιπής όσον αφορά συγκεκριμένα σημεία, που αφορούν το περιεχόμενο των χαρτών, αλλά και κάποια σημαντική ασάφεια όσον αφορά το κεφάλαιο της γεωλογικής διερεύνησης. Επιπλέον, όσον αφορά τις κατευθύνσεις που έχουν αποσταλεί από το ΥΠΕΧΩΔΕ προς τις Περιφερειακές Υπηρεσίες σημειώθηκε ότι υπάρχει έλλειψη σε συνθετικές κατευθύνσεις εφαρμογής του Ν.2508/1997.

Κάνοντας μια σύγκριση μεταξύ των ΓΠΣ που προβλεπόταν από το 1337/1983 για τους οικισμούς μεταξύ 2000-5000 για των ΣΧΟΟΑΠ παρατηρήθηκε ότι τα πρώτα δεν είχαν ποτέ καμιά χωροταξική συνθετική θεώρηση της ευρύτερης περιοχής και αφορούσαν αποκλειστικά το επίπεδο του οικισμού.

Το ζήτημα της πρακτικής εφαρμογής των ρυθμίσεων που προβλέπονται από τα ΣΧΟΟΑΠ, έγκειται σε μεγάλο βαθμό στην ύπαρξη επιτελικής παρακολούθησης από ένα κεντρικό φορέα, όπως το ΥΠΕΧΩΔΕ, καθώς και στην επίλυση ζητημάτων που προκύπτουν από τη συσχέτιση των ΣΧΟΟΑΠ με άλλα εργαλεία σχεδιασμού. Επιπλέον, σχετικά με τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, που προβλέπονται από το Νόμο για την παρακολούθηση της εφαρμογής των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ θεωρείται ότι όσο πιο γρήγορα δημιουργηθούν αυτοί οι οργανισμοί, τόσο συντομότερα θα συντονιστεί η παρακολούθηση, η επίλυση προβλημάτων εφαρμογής καθώς και άλλων προβλημάτων που πρόκειται να προκύψουν. Η πρόβλεψη των οργάνων αυτών για την παρακολούθηση της εφαρμογής των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ είναι προς την σωστή κατεύθυνση, ενώ υπάρχουν σκέψεις και στο Υπουργείο ώστε να συσχετιστεί η επίβλεψη και παρακολούθηση με ενεργοποίηση αυτών των οργανισμών ανά νομό.

Η σημαντικότερη ίσως παρατήρηση είναι, ο κίνδυνος να χάσουν τα στρατηγικά σχέδια τα νέα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ το στρατηγικό τους χαρακτήρα, λόγω λανθασμένης ερμηνείας τους και εφαρμογής από τη διοίκηση. Πιο συγκεκριμένα, οι φορείς που

εμπλέκονται με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, έχουν εμπειρίες και ερεθίσματα που σχετίζονται με τον εφαρμοσμένο πολεοδομικό σχεδιασμό. Είναι χαρακτηριστικό το γεγονός, ότι ακόμα και τα ΓΠΣ των αστικών κέντρων που προέβλεπαν ρυθμίσεις για την ευρύτερη περιοχή εκφυλλίστηκαν σε σχέδια πρόβλεψης επεκτάσεων οικιστικών περιοχών. Επομένως απαιτείται εξοικείωση των φορέων που εμπλέκονται με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, με τις νέες τάσεις και το νέο εμπλουτισμένο περιεχόμενο του σχεδιασμού αυτής της κλίμακας.

Τέλος, στην ερώτησή μας για το κατά πόσο οι υπάρχουσες αδυναμίες και τα προβλήματα θεωρείται ότι αντιμετωπίζονται με τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης που προβλέπονται από τον 2508/97, η απάντηση διαφώτισε πολλά επίκαιρα ζητήματα που δεν έχουν ενσωματωθεί στη λογική των ΣΧΟΟΑΠ. Πιο συγκεκριμένα, να μεν χαρακτηρίστηκαν τα νέα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ως μια μεγάλη ευκαιρία για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, να γίνει πιο συνεκτικός και να συνδεθεί καλύτερα με το χωροταξικό σχεδιασμό, ωστόσο δεν έχουν εξεταστεί ζητήματα σύνδεσης του πολεοδομικού σχεδιασμού με τον περιβαλλοντικό σχεδιασμό σε ένα οριζόντιο επίπεδο, τη στιγμή που ένα μεγάλο μέρος της χώρας έχει χαρακτηριστεί ως περιοχές Natura 2000, ενώ η νέα κατεύθυνση της ΕΕ για προσαρμογή της ελληνικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας στα ευρωπαϊκά δεδομένα προβάλλει το αίτημα για εκπόνηση Στρατηγικών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. (Συνέντευξη από κα. Αρβανιτάκη)

### **6) Συνέντευξη με θεωρητικό ερευνητή.**

Χρήσιμες παρατηρήσεις και πολύτιμα συμπεράσματα διαμορφώθηκαν και από την συζήτηση με τον κ. Λουκάκη, Καθηγητή Παντείου Πανεπιστημίου, που ασχολείται με τα ΣΧΟΟΑΠ ως θεωρητικός ερευνητής, οπότε και διαφωτίστηκε μια άλλη πλευρά του θέματος. Αρχικά η άποψη που διατυπώθηκε για τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης βάση των ρυθμίσεων που προβλέπονται, ήταν θετική, αφού όπως χαρακτηριστικά ειπώθηκε, η οργάνωση του χώρου του σε ένα ενιαίο σχέδιο όπου ρυθμίζονται οι περιοχές που έχουν σχέδιο πόλης και θα ρυθμιστούν και οι υπόλοιπες χρήσεις γης, είναι μια ιδέα σωστή.



Όσον αφορά όμως την πρακτική εφαρμογή των ρυθμίσεων των ΣΧΟΟΑΠ εντοπίστηκε ένα σύνολο προβλημάτων και εμποδίων που εμφανίζονται στην ελληνική πραγματικότητα.

Σύμφωνα με τον κ. Λουκάκη τα δεδομένα μέχρι σήμερα είναι:

Πρώτον, σημαντική καθυστέρηση στην έκδοση προδιαγραφών, που μπορεί να υποκρύπτει έλλειψη πολιτικής βούλησης για εκπόνηση και εφαρμογή των υπό συζήτηση σχεδίων και δεύτερον, έλλειψη συσχέτισης με τα άλλα επίπεδα σχεδιασμού.

Τα ερωτήματα που ανακύπτουν για το μέλλον είναι:

Πρώτων, η ύπαρξη πολιτικής βούλησης για την έγκριση αλλά και την πρακτική εφαρμογή των ΣΧΟΟΑΠ. Δεύτερον, η ύπαρξη του κατάλληλου επιστημονικοτεχνικού δυναμικού για την αποτελεσματική εποπτεία, από τους αντίστοιχους φορείς. Τρίτον, η κατάλληλη ενημέρωση προς τα δημοτικά συμβούλια που όπως φαίνεται μέχρι σήμερα, ναι μεν επιδιώκουν την εκπόνηση ΣΧΟΟΑΠ αλλά το κατά πόσο γνωρίζουν το βαθμό δεσμευτικότητας των σχεδίων είναι αρκετά αμφίβολο. Επιπλέον, η ενσωμάτωση αναπτυξιακών ρυθμίσεων στα ΣΧΟΟΑΠ, δε συνοδεύεται από σύνδεση του οικονομικοαναπτυξιακού σκέλους οργάνωσης του χώρου, με το σκέλος του φυσικού σχεδιασμού. Ένα τελευταίο θέμα που προκύπτει, είναι ότι οι διάφορες περιοχές, χωρίζονται σε δύο κύριες κατηγορίες. Σε αυτές που είναι υπό ανάπτυξη, όπου επιδιώκεται ρύθμιση της ανάπτυξης και περιοχές που είναι προς ανάπτυξη, όπου επιδιώκεται προσέλκυση αναπτυξιακών διαστάσεων. Η κοινή αντιμετώπιση αυτών των περιοχών δεν είναι σωστή.

Τέλος σε ερώτησή μας για συσχέτιση των παλαιότερων ΓΠΣ που προβλεπόταν από το Ν.1337/1983 με τα ΣΧΟΟΑΠ, η απάντηση ήταν ξεκάθαρη. Καμία συσχέτιση. Πρόκειται για σχέδια με τελείως διαφορετική φιλοσοφία, για αυτό άλλωστε, όπως χαρακτηριστικά ειπώθηκε, πολλοί Δήμοι έσπευδαν να πάρουν αποφάσεις δημοτικών συμβουλίων ώστε να προλάβουν να εγκρίνουν ΓΠΣ με το παλαιό καθεστώς των πολεοδομικών σχεδίων.

(Συνέντευξη από κ. Λουκάκη)

## **7) Συνέντευξη με ιδιώτη μελετητή.**

Μια άλλη κατηγορία ατόμων της οποίας την άποψη κρίναμε σκόπιμο να συμπεριλάβουμε, είναι οι ιδιώτες μελετητές. Από το γραφείο της συγκεκριμένης

μηχανικού εκπονείται αυτό το διάστημα ένα ΣΧΟΟΑΠ και ένα ΓΠΣ. Σε ερώτηση για μια γενική άποψη για τα ΣΧΟΟΑΠ η απάντηση ήταν εξαιρετικά θετική. Περνώντας σε μια κριτική στις προδιαγραφές για την εκπόνηση ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ η απάντηση ήταν αντίστοιχη, ενώ οι απαιτήσεις τόσο σε ανάπτυξη κειμένου όσο και σε χάρτες χαρακτηρίστηκαν ικανοποιητικότερες και σωστά «ισορροπημένες». Τέλος η μη ύπαρξη θεσμοθετημένου ΣΧΟΟΑΠ έξι χρόνια μετά την έγκριση του Νόμου που τα προβλέπει, αποδόθηκε στην καθυστερημένη έκδοση προδιαγραφών έως το 2000 και στην έλλειψη οικονομικών πόρων από του Δήμους που αναγκαστικά βρίσκονταν εν αναμονή της έγκρισης χρηματοδοτήσεων από ΥΠΕΧΩΔΕ και Περιφέρεια, οι οποίοι με τη σειρά τους βρισκόταν εν αναμονή του τρίτου κοινοτικού πλαισίου στήριξης.

(Συνέντευξη από κα. Παπαγεωργίου Φ.)

### **8) Βαθμός υλοποίησης των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ έως σήμερα.**

Η προσπάθειά μας να παρουσιάσουμε μια συνολική εικόνα του ελληνικού χώρου, βάσει του βαθμού υλοποίησης του Νόμου 2508/1997 όσον αφορά τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, απέβη άκαρπη αφού δεν υπάρχουν συγκεντρωτικά στοιχεία σε επίπεδο χώρας, ούτε σε επίπεδο περιφέρειας. Το μόνο στοιχείο σε επίπεδο χώρας που προέκυψε από τις συνεντεύξεις είναι ότι δεν έχει εγκριθεί κανένα ΣΧΟΟΑΠ ή ΓΠΣ. Πρόσφατα ζητήθηκε από τις περιφερειακές υπηρεσίες να συντάξουν καταλόγους με τα ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ που, είτε βρίσκονται σε φάση εκπόνησης, είτε σε πρώιμη φάση αξιολόγησης για χρηματοδότηση, είτε έχουν πάρει χρηματοδότηση και βρίσκονται σε διαδικασία ανάθεσης της μελέτης.

Ωστόσο, στην προσπάθειά μας αυτή βρήκαμε συμπαραστάτη τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας της Περιφέρειας Ηπείρου. Μετά από εκτενή έρευνα στοιχείων, καταφέραμε να δημιουργήσουμε ένα συνοπτικό πίνακα που δείχνει τη φάση υλοποίησης των τρεχουσών ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ στην Περιφέρεια Ηπείρου, η οποία μπορεί να θεωρηθεί ενδεικτική του συνόλου της χώρας.

Πίνακας 30: Τρέχουσες μελέτες ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ στην Περιφέρεια Ηπείρου.

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ	ΦΟΡΕΑΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	ΦΑΣΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ
1.	ΓΠΣ Δήμου Πάργας	Δήμος Πάργας	Έχει ενταχθεί στο ΠΕΠ Ηπείρου
2.	ΓΠΣ Δήμου Κόνιτσας (τμήμα)	Δήμος Κόνιτσας	Έχει ενταχθεί στο ΠΕΠ Ηπείρου
3.	ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Θεσπρωτικού	Δήμος Θεσπρωτικού	Έχει ενταχθεί στο ΠΕΠ Ηπείρου
4.	ΓΠΣ Δήμου Λούρου	Δήμος Λούρου	Έχει ενταχθεί στο ΠΕΠ Ηπείρου
5.	ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Συβότων	Δήμος Συβότων	Υπό ένταξη στο ΠΕΠ Ηπείρου
6.	ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Σαγιάδας	Δήμος Σαγιάδας	Υπό ένταξη στο ΠΕΠ Ηπείρου
7.	ΓΠΣ Δήμου Ανατολής	Δήμος Ανατολής	Υπό ένταξη στο ΠΕΠ Ηπείρου
8.	ΓΠΣ Δήμου Περάματος	Δήμος Περάματος	Υπό ένταξη στο ΠΕΠ Ηπείρου
9.	ΓΠΣ Ιωαννίνων	Δήμος Ιωαννίνων	Σε φάση αξιολόγησης στο ΠΕΠ Ηπείρου
10.	ΓΠΣ Πρέβεζας	Δήμος Πρέβεζας	Σε φάση αξιολόγησης στο ΠΕΠ Ηπείρου
11.	ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Σελλών	Δήμος Σελλών	Σε φάση αξιολόγησης στο ΠΕΠ Ηπείρου
12.	ΓΠΣ Δήμου Παμβώτιδας	Δήμος Παμβώτιδας	Σε φάση αξιολόγησης στο ΠΕΠ Ηπείρου
13.	ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Εκάλης	Δήμος Εκάλης	Σε φάση αξιολόγησης στο ΠΕΠ Ηπείρου
14.	ΓΠΣ Δήμου Πασσαρώνος	Δήμος Πασσαρώνος	Σε φάση αξιολόγησης στο ΠΕΠ Ηπείρου
15.	ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Ευρυμενών	Δήμος Ευρυμενών	Εκπονείται (ΕΠΤΑ)
16.	ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Μπιζανίου	Δήμος Μπιζανίου	Εκπονείται (χρηματοδότηση από ΟΤΑ)
17.	ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Καλπακίου	Δήμος Καλπακίου	Εκπονείται (ΕΠΤΑ)
18.	ΣΧΟΟΑΠ Κοινότητας Συρράκου	Κοινότητα Συρράκου	Εκπονείται(χρηματοδότηση από ΟΤΑ)
19.	ΓΠΣ Δήμου Άρτας	Δήμος Άρτας	Εκπονείται (ΕΠΤΑ)
20.	ΣΧΟΟΑΠ Κοινότητας Πέρδικας	Κοινότητα Πέρδικας	Εκπονείται (ΕΠΠΕΡ)
21.	ΓΠΣ Δήμου Φαναρίου	Δήμος Φαναρίου	Εκπονείται (ΕΠΠΕΡ)
22.	ΓΠΣ Δήμου Ζαλόγγου	Δήμος Ζαλόγγου	Έχει γίνει η προκήρυξη της μελέτης (ΕΠΠΕΡ)
23.	ΓΠΣ Ηγουμενίσσας	Δήμος Ηγουμενίσσας	Υπό ένταξη (ΕΠΠΕΡ)

(Πηγή: Δ/ση ΠΕΧΩ, Περιφέρειας Ηπείρου, Ιδία Επεξεργασία)

### 9) Συμπεράσματα.

Με το σύνολο των συνεντεύξεων που ελήφθησαν, καταφέραμε σε μεγάλο βαθμό να συμπεριλάβουμε στη εργασία, απόψεις ατόμων που στελεχώνουν τα διάφορα επίπεδα διοίκησης, άλλων που έχουν γνώση επί του θέματος λόγω του αντικειμένου απασχόλησής τους. Επιπλέον, μέσω των συνεντεύξεων διαφωτίστηκαν πτυχές του θέματος που δεν εντοπίστηκαν στις δύο πρώτες ενότητες της εργασίας. Καταρχήν το σύνολο των ατόμων με τα οποία ήρθαμε σε επαφή μέσω των συνεντεύξεων χαρακτηρίσαν με πολύ θετικά σχόλια τόσο τη λογική της σφαιρικότερης προσέγγισης χωρικών ζητημάτων στην συγκεκριμένη κλίμακα σχεδιασμού, όσο και την πρόβλεψη

Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου για την παρακολούθηση της εφαρμογής των μελετών.

Ωστόσο προέκυψε και ένα σύνολο άλλων ζητημάτων, που παρουσιάζονται παρακάτω.

Ελλιπής ενημέρωση, σε επίπεδο Καποδιστριακού Δήμου και Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης για το ΣΧΟΟΑΠ ως εργαλείο σχεδιασμού και για τις ρυθμίσεις που προβλέπει αυτό.

- Αδυναμία του Καποδιστριακού Δήμου να αντεπεξέλθει στις οικονομικές υποχρεώσεις που συνεπάγεται η εκπόνηση των ΣΧΟΟΑΠ. Η χρηματοδότηση σήμερα μπορεί να γίνει είτε σε κεντρικό επίπεδο μέσω του προγράμματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης Επιχειρησιακό Πρόγραμμα για το Περιβάλλον (ΕΠΕΡ), είτε από την αντίστοιχη Περιφέρεια μέσω του αντίστοιχου Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος (ΠΕΠ)
- Ελλιπές επιστημονικό προσωπικό σε όλα τα επίπεδα διοίκησης αλλά και ανεπαρκείς γνώσεις για το νέο χαρακτήρα του πολεοδομικού σχεδιασμού σε αυτό το επίπεδο. Το ζήτημα αυτό είναι εξαιρετικά κρίσιμο τόσο ως προς το πρώτο όσο και ως προς το δεύτερο σκέλος του. Όσον αφορά το πρώτο γιατί καθίσταται περιορισμένη η παρακολούθηση των ΣΧΟΟΑΠ, και όσον αφορά το δεύτερο γιατί είναι πιθανή κακή εφαρμογή και αλλοίωση της φιλοσοφίας του Νόμου λόγω έλλειψης γνώσεων για το χαρακτήρα του στρατηγικού σχεδιασμού.
- Πρόβλεψη για δημόσια παρουσίαση της πρώτης φάσης του ΣΧΟΟΑΠ, όπου παρευρίσκονται εκπρόσωποι του Δήμου, της Νομαρχίας και της Περιφέρειας, καθώς όσοι πολίτες επιθυμούν, σύμφωνα με συνοδευτικές εγκυκλίους.
- Αναποτελεσματικότητα στην εφαρμογή του Νόμου αφού μέχρι σήμερα δεν έχει θεσμοθετηθεί κανένα ΣΧΟΟΑΠ. Πρόσφατα ξεκίνησαν να εκπονούνται τα πρώτα ΣΧΟΟΑΠ.
- Ελλιπείς προδιαγραφές σε ότι αφορά τους χάρτες (αναλυτικό περιεχόμενο χαρτών, τυποποίηση της ψηφιοποίησης).
- Έλλειψη πρόβλεψης για σύνδεση του πολεοδομικού σχεδιασμού με τον περιβαλλοντικό σχεδιασμό σε ένα οριζόντιο επίπεδο, τη στιγμή που ένα μεγάλο μέρος της χώρας έχει χαρακτηριστεί ως περιοχές Natura 2000, ενώ η νέα κατεύθυνση της ΕΕ για προσαρμογή της ελληνικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας στα ευρωπαϊκά δεδομένα προβάλλει το αίτημα για εκπόνηση Στρατηγικών Μελετών

Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Επιπλέον, ελλιπής συσχέτιση με τα άλλα επίπεδα σχεδιασμού.

- Όσον αφορά τη συσχέτιση μεταξύ ΓΠΣ για τους οικισμούς μεταξύ 2000 και 5000 κατοίκων και τα ΣΧΟΟΑΠ, πρόκειται για σχέδια με τελείως διαφορετική φιλοσοφία αν και οι προδιαγραφές τους έχουν κάποια κοινά σημεία.



## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ<sup>1</sup>

Στην τελευταία αυτή ενότητα της εργασίας, γίνεται παρουσίαση των τελικών συμπερασμάτων που προκύπτουν από τις τρεις διαφορετικές οπτικές γωνίες, που αποτελούν και τις τρεις κύριες ενότητες της εργασίας, μέσω των οποίων διερευνήθηκαν τα νέα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ως εργαλεία χωρικού σχεδιασμού. Πιο συγκεκριμένα, από τη θεωρητική διερεύνηση των νομικών ρυθμίσεων (Ενότητα Α), από την πρακτική εφαρμογή και διερεύνηση των προδιαγραφών (Ενότητα Β) και από τις συνεντεύξεις που ελήφθησαν για την ενσωμάτωση των απόψεων, ατόμων που λόγω της θέσης τους και της εμπειρίας τους, γνωρίζουν καλά το αντικείμενο του χωρικού σχεδιασμού, αλλά και τα πρακτικά ζητήματα που προκύπτουν κατά την εφαρμογή του (Ενότητα Γ).

Το αδιαμφισβήτητο συμπέρασμα που προκύπτει από την έρευνά μας, είναι ότι τα ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ σύμφωνα με το Ν.2508/1997, εισάγουν μια νέα λογική στο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού που δεν υπήρχε μέχρι σήμερα. Πιο συγκεκριμένα, η σφαιρικότητα προσέγγισης ζητημάτων χωρικού σχεδιασμού σε επίπεδο Καποδιστριακού Δήμου, που μπορεί να προδώσει το χαρακτήρα στρατηγικών σχεδίων τοπική κλίμακας, στα ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ, απέχει κατά πολύ από την αποσπασματικότητα του σχεδιασμού που προβλεπόταν από το προϋπάρχον θεσμικό πλαίσιο. Επιπλέον, η πρόβλεψη για παρακολούθηση της εφαρμογής των ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ, από Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, αποτελεί ακόμα μια καινοτομία. Επιδιώκοντας δηλαδή, μια συνολική αξιολόγηση των ρυθμίσεων των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ βάση του 2508/1997 μπορούμε να καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι προβλέπονται σημαντικές καινοτομίες όσον αφορά την ελληνική πραγματικότητα.

Ωστόσο, αν και καινοτόμες οι ρυθμίσεις όσον αφορά την ελληνική πραγματικότητα, δεν μπορούν να χαρακτηριστούν ως τέτοιες, συγκρινόμενες με τις ευρωπαϊκές και διεθνείς τάσεις του σχεδιασμού. Αντιθέτως, μάλλον ετεροχρονισμένες μπορούν να χαρακτηριστούν, αφού δεν συμπεριλαμβάνουν στη λογική τους δύο βασικές αρχές που διατυπώθηκαν μέσω της local ατζέντα 21, και αφορούν τις συμμετοχικές διαδικασίες και την περιβαλλοντική προστασία. Επικαλούμενος δηλαδή τον όρο της αειφόρου ανάπτυξης, ο νέος νόμος αποφεύγει να θίξει ζητήματα σχετικά με την ενσωμάτωση των συμμετοχικών διαδικασιών στο σχεδιασμό. Δίνεται έμφαση

λοιπόν, στον ορθολογισμό και την αποτελεσματικότητα, σε βάρος της δημοκρατικότητας.

Ο βασικός στόχος ενός Νόμου όμως, είναι η πρακτική εφαρμογή του. Ο νόμος 2508/1997 με τις ρυθμίσεις που περιέχει μπορεί να θεωρηθεί ως νομικό κείμενο αρκετά ικανοποιητικό όσον αφορά την ελληνική πραγματικότητα στο θεσμικό πλαίσιο της πολεοδομίας, ωστόσο στερείται συγκεκριμένων ρυθμίσεων με τις οποίες θα βρουν εφαρμογή οι θεωρητικές διατυπώσεις.

Πιο συγκεκριμένα, προτείνεται εναρμονισμός με τον χωροταξικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό, δεν καθορίζονται όμως συγκεκριμένοι τρόποι με τους οποίους θα γίνει αυτός ο εναρμονισμός. Όσον αφορά τη σύνδεση με τον περιβαλλοντικό σχεδιασμό, αυτή δεν διατυπώνεται ούτε θεωρητικά.

Επιπλέον, δεν καθορίζεται πουθενά ο τρόπος σύνδεσης των ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ με τα άλλα εργαλεία χωρικού σχεδιασμού, με αποτέλεσμα να δημιουργείται ιδιαίτερη σύγχυση. Μάλιστα σε ορισμένα σημεία η λογική των παραπάνω εργαλείων, για εξέταση των κοινωνικών και οικιστικών αναγκών σε ένα ευρύτερο επίπεδο από το επίπεδο του οικισμού, αυτοαναιρείται λόγω της έλλειψης των απαραίτητων πολεοδομικών προτύπων για μελέτη αυτών των αναγκών σε ευρύτερη κλίμακα, από αυτή του οικισμού.

Πέραν όμως των ελλείψεων, όσον αφορά την εξειδίκευση των θεωρητικών διατυπώσεων εντός του νομικού κειμένου του Ν.2508/1997, συνοδευτικές εγκύκλιοι έρχονται να αλλοιώσουν σε μεγάλο βαθμό τη λογική του Νόμου. Έτσι, ενώ βάσει του νόμου απαγορευόταν η χορήγηση οικοδομικών αδειών με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο από το μέσο συντελεστή δόμησης που ορίζεται στο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, στη συνέχεια καταργήθηκε αυτός ο περιορισμός.

Συνεχίζοντας, την αναφορά μας στα προβλήματα που παρουσιάζονται κατά την πρακτική εφαρμογή των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, και αγγίζοντας μια άλλη πτυχή, θα αναφερθούμε στα διάφορα επίπεδα διοίκησης. Αρχικά λοιπόν, μπορούμε να αναφέρουμε την ελλιπή ενημέρωση των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ για τα ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ, ως εργαλεία χωρικού σχεδιασμού. Επιπλέον, ένα σημαντικό ζήτημα που προκύπτει, είναι αυτό της περιορισμένης δυνατότητας των διαφόρων επιπέδων διοίκησης, για παρακολούθηση των διαδικασιών εκπόνησης και εφαρμογής των ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ, βάσει πάντοτε του υπάρχοντος επιστημονικοτεχνικού προσωπικού και των γνώσεων του. Πιο συγκεκριμένα, υπάρχει ο κίνδυνος για αλλοίωση του

στρατηγικού χαρακτήρα των σχεδίων, λόγω κακής ερμηνείας και εφαρμογής τους- από τη διοίκηση- αφού η μέχρι τώρα εμπειρία των υπηρεσιών περιορίζεται σε ζητήματα που είχαν άλλη λογική προσέγγισης στο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού. Τέλος, σημαντική είναι η παρατήρηση που αφορά την αδυναμία των ΟΤΑ να αντεπεξέλθουν στις οικονομικές υποχρεώσεις που απορρέουν από την εκπόνηση αυτών των μελετών.

Οι μέχρι τώρα, πηγές χρηματοδότησης των μελετών είναι:

- Το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΕΠΤΑ)
- Το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιβάλλον (ΕΠΠΕΡ)
- Τα Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα (ΠΕΠ) και
- Οι ίδιοι οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ).

Παρατηρούμε λοιπόν, ότι ένα μεγάλο μέρος των χρηματοδοτήσεων για τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, προέρχονται από κονδύλια της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το γεγονός αυτό ενέχει σημαντικούς κινδύνους για την ομαλή πορεία εκπόνησης των μελετών δεδομένου ότι όπως σημειώσαμε παραπάνω τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, δεν ενσωματώνουν στη λογική τους, σε ικανοποιητικό βαθμό, τις αρχές σχεδιασμού που προωθούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αθανασοπούλου, (1998) Η εφαρμογή της Local agenda στην Ελλάδα, Τόπος, Τεύχος 15
- Αραβαντινός Α., (1997) Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα
- Γιανακούρου Γ., (1999) Το θεσμικό πλαίσιο σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα «Η ανάπτυξη των πόλεων-Διεπιστημονικές προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής»(Επιμ. Δ. Οικονόμου, Γ. Πετράκος), Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-Gutenberg
- ΕΘΙΑΓΕ-ΙΧΤΕΛ, (2001) Γεωλογική μελέτη επέκτασης κοιμητηρίου δημοτικού διαμερίσματος Κάτω Λεχωνίων του Δήμου Αρτέμιδος,
- Εργαστήριο Τοπικού και Περιφερειακού Προγραμματισμού, Επιστημονικός Υπεύθυνος Κότιος Αγ., Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δήμου Αρτέμιδος, (2001) Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.
- Καραδήμου – Γερολύμπου Α., Καύκουλα – Βλάχου Κ., (1982) Πολεοδομική επέμβαση σε περιοχή κατοικίας, Εκδόσεις Παρατηρητής
- Μπεριάτος Ηλ., (2001) Χωροταξία III: Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός και Πολιτική, Σημειώσεις του μαθήματος, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.
- Οικονόμου Δ., (2002) Πολεοδομία III: , Σημειώσεις του μαθήματος, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.
- Παπαστεφάνου Μ., (2001) Διπλωματική εργασία, Νέα Χωρικά δεδομένα στο εσωτερικό των νέων Δήμων ως βάση για την ανάπτυξη και αναδιοργάνωση του τοπικού χώρου. Το παράδειγμα του Δήμου Παλλήνης, Χαλκιδικής
- Σαμαράς Αντ., Τριγκώνης Χρ., 2001, Διπλωματική Εργασία, Ψηφιακή απεικόνιση οδικού δικτύου Νομού Μαγνησίας και ανάλυση οδικών τροχαίων ατυχημάτων ΤΕΕ Τμήμα Ν. Μαγνησίας, Κωδικοποίηση πολεοδομικής νομοθεσίας Νόμου Μαγνησίας
- Χριστοφιλόπουλος Δ., (1983) Το σχέδιο πόλεως μετά το νέο οικιστικό νόμο 1337/1983, Εκδόσεις Αφοί Π. Σάκκουλα, Αθήνα

Χριστοφιλόπουλος Δ., (1988) Το νέο θεσμικό πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού, Εκδόσεις Αφοί Π. Σάκκουλα, Αθήνα

Χριστοφιλόπουλος Δ., (1990) Αστικός και χωροταξικός σχεδιασμός – προγραμματισμός, Εκδόσεις Αφοί Π. Σάκκουλα, Αθήνα

Χριστοφιλόπουλος Δ., (2002) Πολιτιστικό περιβάλλον – Χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη, Εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλα

Χωροταξικό Σχέδιο Περιφέρειας Θεσσαλίας, 1999

[www.sdau.cg67.fr/glossaire/glossaire\\_p.htm](http://www.sdau.cg67.fr/glossaire/glossaire_p.htm)

### **Νόμοι και διατάξεις**

Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ 9572/1845 (2000) «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ και αμοιβές μηχανικών»

Εισηγητική έκθεση Νόμου 2508/1997

Ν. Δ. 1262/72 για τα Ρυθμιστικά Σχέδια

Ν. Δ. της 17-7-1923 ως πρότυπο πολεοδομικής αναπτύξεως - το «ξεπέρασμα» του σχεδίου πόλεως

Νόμος 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και άλλες σχετικές ρυθμίσεις»

Νόμος 2508/97: «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις».

Νόμος 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών»

### **Συνεντεύξεις**

Συνέντευξη από κ. Λουκάκη Π. Καθηγητή Παντείου Πανεπιστημίου

Συνέντευξη από κα. Αρβανιτάκη Αν., Προϊσταμένη Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού ΥΠΕΧΩΔΕ

Συνέντευξη από κα. Γούλα Δ., Υπάλληλο Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας, Περιφέρειας Ηπείρου

Συνέντευξη από κα. Παπαγεωργίου Φ., Αρχιτέκτων Μηχανικό



## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΚΕΙΜΕΝΟ**

**Συνέντευξη 1****Ερωτώμενη: κα. Αρβανιτάκη Άννα****Φορέας: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων,****Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού****Ημερομηνία: 01/09/2003****Ερώτηση**

Ποια θεωρείτε σημαντικότερη ρύθμιση που εισάγει ο Ν.2508/97 ως νομικό κείμενο στην ελληνική πολεοδομική και αναπτυξιακή πραγματικότητα;

**Απάντηση**

Ο νόμος, εισάγει ένα επίπεδο στρατηγικού πολεοδομικού σχεδιασμού που δεν υπήρχε. Σαν τέτοιο, εννοώ τις μελέτες των νέων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ που εισάγουν ουσιαστικά την έννοια του τοπικού χωροταξικού σχεδίου, χωρίς αυτή να αντικατοπτρίζεται και στον τίτλο των σχεδίων, ιδιαίτερα δε των ΓΠΣ. Σε ότι αφορά δε τις αναπλάσεις, με τον τρόπο που διαμορφώνεται ο θεσμός, εισάγεται μια στρατηγική έννοια ανάπλασης καταρχήν και στη συνέχεια επακολουθεί η εφαρμοσμένη. Σε όλο το εύρος του πολεοδομικού σχεδιασμού δηλαδή, εισάγεται μια στρατηγική διάσταση.

Επιπλέον, εισάγεται η πρόβλεψη των Νομικών Πρόσωπων Δημοσίου Δικαίου για την παρακολούθηση της εφαρμογής των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, σε αντιστοιχία με τους Οργανισμούς εφαρμογής ρυθμιστικών σχεδίων που προβλέπονται για τα υπάρχοντα ρυθμιστικά σχέδια Αθήνας και Θεσσαλονίκης καθώς και για τα προβλεπόμενα ρυθμιστικά σχέδια για μικρότερα αστικά κέντρα.

**Ερώτηση**

Ποια η άποψή σας σχετικά με τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης βάσει των ρυθμίσεών τους;

**Απάντηση**

Τα ΣΧΟΟΟΑΠ σαν σχέδια τοπικής χωροταξικής αλλά και πολεοδομικής οργάνωσης, αντιμετωπίζουν συνθετικά το χώρο στη γεωγραφική έκταση του νέου δήμου. Συμβαδίζουν με τη διοικητική μεταρρύθμιση και ενδυναμώνουν, αν εφαρμοστούν σωστά, τη διοικητική βαθμίδα του Καποδιστριακού Δήμου.

**Ερώτηση**

Τι βαθμό εφαρμογής έχουν μέχρι σήμερα τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης που προβλέπονται από το Ν.2508/97;

**Απάντηση**

Ο βαθμός εφαρμογής είναι μηδενικός. Μέχρι αυτή τη στιγμή, έξι χρόνια μετά την έγκριση του Νόμου δεν έχει θεσμοθετηθεί κανένα ΣΧΟΟΑΠ. Είναι υπό εκπόνηση αρκετά, αλλά παρουσιάζονται αρκετά προβλήματα στις θεσμικές διαδικασίες της παρακολούθησης κυρίως αλλά και στον προσδιορισμό του περιεχομένου της μελέτης αυτής καθεαυτής.

Υπάρχει λοιπόν, μηδενικός βαθμός εφαρμογής αφού δεν υπάρχει θεσμοθέτηση, και προβληματική διαδικασία εκπόνησης. Ο κύριος λόγος για αυτή την κατάσταση, είναι η μη ανάληψη επιτελικού ρόλου από το ΥΠΕΧΩΔΕ. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να μην συμπληρωθούν οι προδιαγραφές όπως θα έπρεπε, κυρίως σε ότι αφορά τους χάρτες (αναλυτικό περιεχόμενο χαρτών, τυποποίηση της ψηφιοποίησης), να μην επιλυθούν προβλήματα υποβάθρων με οργανωμένο τρόπο και να μην επιληφθούν θεσμικά ερωτήματα γύρω από την εκπόνηση των ΣΧΟΟΑΠ σε σχέση με άλλα παράλληλα ισχύοντα εργαλεία σχεδιασμού. Όπως με το εργαλείο των ΖΟΕ που δεν έχει καταργηθεί, με τις μελέτες των Natura 2000, με εργαλεία του Χωροταξικού Νόμου π.χ τα ΣΟΑΠ κτλ.

**Ερώτηση**

Η ύπαρξη συνοπτικών προδιαγραφών για τα ΣΧΟΟΑΠ σε σχέση με τις εξειδικευμένες του Ν.1337/83 κρίνεται θετικό;

**Απάντηση**

Πιστεύω ότι οι προδιαγραφές δεν είναι συνοπτικές, μάλιστα έχουν χαρακτηριστεί και ως αναλυτικές που πιθανών να χρειάζονται και απλοποίηση, ωστόσο δεν είναι συμπληρωμένες. Το συνοπτικό ισχύει σε ότι αφορά το περιεχόμενο των χαρτών. Η πρόθεση του ΥΠΕΧΩΔΕ ήταν να συμπληρωθεί με το αναλυτικό περιεχόμενο των χαρτών και την τυποποίηση της ψηφιοποίησης, πράγμα που λείπει και μένει να γίνει.

**Ερώτηση**

Προς τις αντίστοιχες υπηρεσίες των Περιφερειών έχουν αποσταλεί κάποιες οδηγίες ή κατευθύνσεις σχετικά με την έγκριση των σχεδίων;

**Απάντηση**

Αυτό ακριβώς είναι το δεύτερο σκέλος έλλειψης από το ΥΠΕΧΩΔΕ. Δεν έχουν αποσταλεί συνθετικές κατευθύνσεις εφαρμογής του Ν.2508/97. Υπάρχει βέβαια η εμπειρία των Περιφερειακών Υπηρεσιών, που σε συνδυασμό με τις κατευθύνσεις του Νόμου, τις καθιστά ικανές να αντεπεξέλθουν στο ρόλο τους, πλην όμως, υπάρχει σαφέστατα έλλειψη τέτοιων κατευθύνσεων, σε ότι αφορά την εφαρμογή π.χ. διαδικασιών επίβλεψης και ευρύτερα παρακολούθησης των μελετών, όπου οι διαδικασίες αυτές ανάγονται κατ' αναλογία στις διαδικασίες των ΓΠΣ του Ν. 1337/83, πράγμα όμως που δεν επιλύει όλα τα πιθανά ερωτηματικά, γιατί και οι μελέτες διαφέρουν αλλά και οι διοικητικές ενότητες διαφοροποιούνται.

Επιπλέον, δεν υπάρχει σαφής απάντηση στο θέμα των δύο ειδικών μελετών που περιλαμβάνονται στα ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ. Των γεωλογικών μελετών όπου υπάρχει μια σοβαρή ασάφεια, και σε ότι αφορά το περιβαλλοντικό σκέλος, που υπάρχει στις προδιαγραφές αρκετά αναλυτικό, αλλά η νέα κατεύθυνση της ΕΕ για προσαρμογή της ελληνικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας στα ευρωπαϊκά δεδομένα (Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων) επαναθέτει το θέμα του περιβαλλοντικού σκέλους, των ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ.

Τα δύο παραπάνω ζητήματα είναι ανασταλτικά μιας ομαλής διαδικασίας εκπόνησης και παρακολούθησης ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ.

**Ερώτηση**

Πως συσχετίζετε τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης που προβλέπονται από το Ν.2508/97 με τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια για τους οικισμούς μεταξύ 2000 και 5000 κατοίκων του Ν.1337/83;

**Απάντηση**

Τα συγκεκριμένα ΓΠΣ δεν είχαν ποτέ καμία χωροταξική συνθετική θεώρηση. Ναι μεν οι προδιαγραφές προέβλεπαν μελέτη της ευρύτερης περιοχής, εφόσον όμως οι ρυθμίσεις δεν προέβλεπαν κάτι για την ευρύτερη περιοχή δεν μπορούσε να ελεγχθεί αν ο ευρύτερος χώρος είχε ληφθεί υπόψη. Η εμπειρία μου λέει ότι σπανίως αυτό λαμβάνονταν υπόψη. Στην ουσία μελετούνταν αποκλειστικά οι ανάγκες πόλεων και οικισμών. Τα ΓΠΣ για τους οικισμούς μεταξύ 2000-5000 κατοίκων στην ουσία ανταποκρίνονται σε ακόμα μικρότερο βαθμό από ότι τα ΓΠΣ για πόλεις στην ανάγκη για ευρύτερη θεώρηση των οικισμών.

**Ερώτηση**

Σε τι βαθμό θεωρείτε ότι οι νέες νομικές ρυθμίσεις που προτείνονται με τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης του Ν.2508/97 μπορούν να έχουν πρακτική εφαρμογή;

**Απάντηση**

Αυτό θα εξαρτηθεί από το βαθμό επιτελικής παρακολούθησης από ένα κεντρικό φορέα, όπως το ΥΠΕΧΩΔΕ. Καταρχήν είναι εφαρμόσιμες, προβλέπεται ο τρόπος έγκρισής τους από τον ίδιο το Νόμο αλλά από εκεί και πέρα, ερωτηματικά σε σχέση με τη συσχέτιση με άλλα εργαλεία, είναι το κρίσιμο σημείο και το οποίο θα χρειάζεται πάντα κάποιες ερμηνευτικές εγκυκλίους και οδηγίες ώστε να επιλύονται τα θέματα εφαρμογής.

**Ερώτηση**

Ποιος θεωρείτε ότι μπορεί να είναι ο ρόλος των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου που προβλέπονται από το Νόμο για την παρακολούθηση της εφαρμογής των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ;

**Απάντηση**

Για όλη την κλίμακα σχεδιασμού (Ρυθμιστικά Σχέδια- ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ) προβλέπονται επιτελικά όργανα για τη συντονισμένη παρακολούθηση και εφαρμογή του σχεδιασμού. Όσο πιο γρήγορα δημιουργηθούν αυτοί οι οργανισμοί, τόσο συντομότερα θα συντονιστεί η παρακολούθηση, η επίλυση προβλημάτων εφαρμογής καθώς και άλλων προβλημάτων που πρόκειται να προκύψουν. Η πρόβλεψη των οργάνων αυτών για την παρακολούθηση της εφαρμογής των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ είναι προς την σωστή κατεύθυνση, ενώ υπάρχουν σκέψεις και στο ΥΠΕΧΩΔΕ ώστε να συσχετιστεί η επίβλεψη και παρακολούθηση με ενεργοποίηση αυτών των οργανισμών ανά νομό.

**Ερώτηση**

Ποια θεωρείτε ότι είναι τα κύρια προβλήματα του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα;

**Απάντηση**

Τα προβλήματα του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι αρκετά και μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο μιας άλλης ξεχωριστής συζήτησης. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη το διευρυμένο πεδίο αναφοράς του πολεοδομικού σχεδιασμού, που προβλέπεται

από το Ν.2508/97, σημαντικό πρόβλημα παρουσιάζεται με την εξοικείωση των φορέων που εμπλέκονται με τον πολεοδομικό σχεδιασμό με τις νέες τάσεις και το νέο εμπλουτισμένο περιεχόμενο του πολεοδομικού σχεδιασμού. Πιο συγκεκριμένα, οι φορείς που εμπλέκονται με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, έχουν εμπειρίες και ερεθίσματα που σχετίζονται με τον εφαρμοσμένο πολεοδομικό σχεδιασμό. Είναι χαρακτηριστικό το γεγονός, ότι ακόμα και τα ΓΠΣ των αστικών κέντρων που προέβλεπαν ρυθμίσεις για την ευρύτερη περιοχή εκφυλλίστηκαν σε σχέδια πρόβλεψης επεκτάσεων οικιστικών περιοχών. Άρα ο κίνδυνος να χάσουν τα στρατηγικά σχέδια τον στρατηγικό τους χαρακτήρα, λόγω λανθασμένης ερμηνείας τους από την διοίκηση είναι ορατός.

### **Ερώτηση**

Κατά πόσο οι υπάρχουσες αδυναμίες και τα προβλήματα θεωρείτε ότι αντιμετωπίζονται με τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης που προβλέπονται από το Ν.2508/97;

### **Απάντηση**

Παρουσιάζεται μια μεγάλη ευκαιρία για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, να γίνει πιο συνεκτικός να συνδεθεί καλύτερα με το χωροταξικό αλλά και με τον περιβαλλοντικό σχεδιασμό σε ένα οριζόντιο επίπεδο, γιατί την ίδια ώρα που ξεκινάνε τα ΣΧΟΟΑΠ ένα μεγάλο μέρος της χώρας έχει χαρακτηριστεί ως ενδυνάμη περιοχές Natura 2000. Αυτό το σημείο είναι ιδιαίτερα χρήσιμο για το χωρικό επίπεδο αναφοράς των ΣΧΟΟΑΠ. Πρέπει να γίνει λοιπόν, μια πολύ καλή διασύνδεση μεταξύ ρυθμίσεων της περιβαλλοντικής νομοθεσίας και ρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας

### **Ερώτηση**

Βάσει της εμπειρίας σας ποιες ρυθμίσεις θα προτείνατε, για έναν αποτελεσματικό και συνολικό πολεοδομικό σχεδιασμό τόσο στις αστικές όσο και στις μη αστικές περιοχές;

### **Απάντηση**

Άμεση συμπλήρωση προδιαγραφών και κατευθυντήριες οδηγίες για θεσμικά ερωτήματα, όπως είναι η συσχέτιση των νέων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ με άλλα εργαλεία σχεδιασμού ΖΟΕ, NATURA 2000, εργαλεία του Ν.2742/99 και οργάνωση της διαδικασίας επίβλεψης.



**Συνέντευξη 2****Ερωτώμενη: κα. Γούλα Δήμητρα****Φορέας: Περιφέρεια Ηπείρου****Δ/ση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος****Ημερομηνία: 14/08/2003****Ερώτηση**

Ποια θεωρείτε σημαντικότερη ρύθμιση που εισάγει ο Ν.2508/97 ως νομικό κείμενο στην ελληνική πολεοδομική και αναπτυξιακή πραγματικότητα;

**Απάντηση**

Έως αυτή τη στιγμή δεν έχουν υπάρξει μελέτες ανάπλασης στην υπηρεσία, οι μελέτες που έρχονται είναι ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ και οι οποίες αποτελούν σημαντικό εργαλείο σχεδιασμού όπως προβλέπονται από το Νόμο.

**Ερώτηση**

Τι βαθμό εφαρμογής έχουν μέχρι σήμερα τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης που προβλέπονται από το Ν.2508/97;

**Απάντηση**

Έχουν ξεκινήσει εδώ και ένα εξάμηνο διαδικασίες εκπόνησης Γ.Π.Σ. και ΣΧΟΟΑΠ. Ο αριθμός των σχεδίων δεν είναι μεγάλος αλλά αναμένεται το επόμενο διάστημα να εκπονηθούν αρκετές τέτοιες μελέτες.

**Ερώτηση**

Με ποιόν τρόπο γίνεται η χρηματοδότηση των σχεδίων;

**Απάντηση**

Μερικά σχέδια χρηματοδοτούνται από το ΥΠΕΧΩΔΕ και άλλα από την Περιφέρεια Ηπείρου. Συνήθως χρήματα από τους Δήμους διατίθενται για τη γεωλογική μελέτη που προβλέπεται από τα Σχέδια.

**Ερώτηση**

Πως κρίνετε τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ βάσει των ρυθμίσεών τους;

**Απάντηση**

Τα σχέδια αυτά είναι αρκετά σημαντικά αφού ρυθμίζουν τόσο τον αστικό, όσο και τον εξωαστικό χώρο.

**Ερώτηση:**

Σε τι βαθμό θεωρείτε ότι οι νέες νομικές ρυθμίσεις που προτείνονται με τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης του Ν.2508/97 μπορούν να έχουν πρακτική εφαρμογή;

**Απάντηση:**

Η εφαρμογή τους θα γίνει εφόσον υπάρχει πολιτική βούληση, υπάρχουν σχέδια που απαγορεύουν τη δόμηση στην εκτός σχεδίου περιοχή ολοκληρωτικά. Τα σχέδια αυτά βέβαια είναι σε φάση εκπόνησης και δεν έχουν εγκριθεί.

**Ερώτηση:**

Ποιες είναι η φάσεις στις οποίες υποβάλλονται τα σχέδια στην υπηρεσία σας;

**Απάντηση:**

Φάση Α ανάλυση υφιστάμενης κατάστασης και φάση Β τελική πρόταση.

**Ερώτηση:**

Η κάθε φάση απαιτεί έγκριση από την υπηρεσία σας;

**Απάντηση:**

Μετά την πρώτη φάση γίνεται δημόσια παρουσίαση όπου παραβρίσκεται Δήμος, Νομαρχία, Περιφέρεια και κάποιοι κάτοικοι και δίνονται κατευθύνσεις για τη συνέχεια. Δεν υπάρχουν ενδιάμεσες διαδικασίες έγκρισης. Η έγκριση γίνεται στο τελικό στάδιο.

**Ερώτηση:**

Πως συσχετίζετε τα ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ σύμφωνα με το Ν.2508/97 με τα ΓΠΣ που προβλέπονταν από το Ν.1337/83;

**Απάντηση:**

Καταρχήν τα ΓΠΣ του Ν.1337 εφαρμοζόταν στην αστική περιοχή ενώ τα ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ σύμφωνα με το Ν.2508 συμπεριλαμβάνουν ρυθμίσεις για τον εξωαστικό χώρο. Αυτή είναι η βασική διαφορά.

**Ερώτηση:**

Ποια θεωρείτε τα κύρια προβλήματα του πολεοδομικού σχεδιασμού στη Ελλάδα βάσει της εμπειρίας σας;

**Απάντηση:**

Η εκπόνηση των σχεδίων δεν ακολουθεί ορθολογική σειρά. Επιπλέον, υφίσταται έλλειψη πολιτικής βούλησης. Η νομοθεσία καλύπτει σε αρκετά μεγάλο βαθμό τις πρέπουσες ρυθμίσεις στο χώρο.

**Ερώτηση:**

Οπότε τα ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ σύμφωνα με το Ν.2508/97 τι καινούργιο εισάγουν και πως μπορούν να αλλάξουν την πολεοδομική κατάσταση;

**Απάντηση:**

Ρυθμίζουν τις χρήσεις σε όλη την έκταση του νέου δήμου και αντιμετωπίζεται ο χώρος, συνολικά και όχι μεμονωμένα.

**Ερώτηση:**

Το ζήτημα των πιθανών συγκρούσεων γης στα όρια των Καποδιστριακών Δήμων πως θα μπορούσε να αντιμετωπιστεί;

**Απάντηση:**

Καλό θα ήταν να γίνουν διαδημοτικές μελέτες που θα ρυθμίζουν τις χρήσεις γης στα όρια των νέων Δήμων. Στην πράξη οι Δήμοι συνεργάζονται μεταξύ τους όχι όσο αφορά τα σχέδια αλλά όσον αφορά τα έργα. Αυτό όμως δεν προβλέπεται από τα σχέδια σε αυτό το επίπεδο.

**Ερώτηση:**

Ποιες ρυθμίσεις θα προτεινάτε για βελτίωση της πολεοδομικής κατάστασης στην Ελλάδα;

**Απάντηση:**

Θα ήταν σκόπιμο να υπάρχουν συγκεκριμένοι οικιστικοί υποδοχείς με επαρκή δίκτυα υποδομής, όπως γίνεται και στο εξωτερικό.

**Συνέντευξη 3****Ερωτώμενος:** κ. Λουκάκης Παύλος**Φορέας:** Πάντειο Πανεπιστήμιο**Ημερομηνία:** 01/09/2003**Ερώτηση**

Ποια η άποψή σας σχετικά με τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης βάσει των ρυθμίσεών τους;

**Απάντηση:**

Η οργάνωση του χώρου του σε ένα ενιαίο σχέδιο όπου ρυθμίζονται οι περιοχές που έχουν σχέδιο πόλης και θα ρυθμιστούν και οι υπόλοιπες χρήσεις γης, είναι μια ιδέα σωστή. Και θα μπορούσε να είχε γίνει από πολύ παλιότερα. Βέβαια όταν το 1994 ξεκίνησε μια προσπάθεια εκσυγχρονισμού του θεσμικού πλαισίου είχε αποσαφηνιστεί ότι το επίπεδο του χωροταξικού σχεδιασμού θα είναι από επίπεδο Νομού και πάνω ενώ στο επίπεδο δήμου ο σχεδιασμός του χώρου θα είναι σε επίπεδο πολεοδομίας. Με την έννοια αυτή και έχοντας υπόψη τις διοικητικές μεταρρυθμίσεις, δίνεται η δυνατότητα η μικρή κλίμακα του δήμου να σχεδιαστεί ολοκληρωμένα.

**Ερώτηση**

Σε τι βαθμό θεωρείτε ότι οι νέες νομικές ρυθμίσεις που προτείνονται με τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης του Ν.2508/97 μπορούν να έχουν πρακτική εφαρμογή;

**Απάντηση:**

Παρουσιάστηκαν κάποια προβλήματα κατά τις διαδικασίες εφαρμογής του Νόμου μέσω των προβλεπόμενων από αυτόν, ΣΧΟΟΑΠ. Καταρχήν άργησαν να γίνουν προδιαγραφές για αυτές τις μελέτες. Δεύτερον, προέκυψε το θέμα του κατά πόσο μπορούν οι δήμοι να κάνουν αυτά τα σχέδια και όχι το ΥΠΕΧΩΔΕ. Διότι το ΣτΕ αποφάσισε ότι μόνο κατά εξουσιοδότηση μπορούν οι δήμοι να κινούν διαδικασίες εκπόνησης ΣΧΟΟΑΠ, αφού βάσει Συντάγματος ο σχεδιασμός αποτελεί αντικείμενο της κεντρικής διοίκησης. Επιπλέον προέκυψε ένα σύνολο ζητημάτων για συσχέτιση με άλλα εργαλεία σχεδιασμού, το οποίο παρέμεινε αδιερεύνητο. Είμαστε κατ' ουσία στην αρχή. Εκπονούνται κάποια ΣΧΟΟΑΠ, αλλά δεν υπάρχει πεδίο εφαρμογής, έξι χρόνια από τότε που εγκρίθηκε ο νόμος.

Δεν ξέρω κατά πόσο υπάρχει πολιτική βούληση για αυτή την εφαρμογή των ΣΧΟΟΑΠ. Από την άλλη πλευρά νομίζω η εποπτεία και έγκριση των ΣΧΟΟΑΠ είτε γίνεται από τους Δήμους, είτε από τις Περιφέρειες, είτε ακόμη από το ΥΠΕΧΩΔΕ, είναι εξαιρετικά δύσκολη λόγω περιορισμένου επιστημονικό δυναμικού. Επιπλέον σημαντικές αμφιβολίες υπάρχουν για το κατά πόσο τα δημοτικά συμβούλια είναι ενημερωμένα για τις ρυθμίσεις που προβλέπουν τα ΣΧΟΟΑΠ, ή μήπως αν κάποια στιγμή συνειδητοποιήσουν ότι με αυτά τα σχέδια δεσμεύονται οι χρήσεις γης, θα προκύψουν εντάσεις. Πολύ φοβούμαι λοιπόν, ότι πέραν της ενημέρωσης δεν υπάρχει, το απαραίτητο επιστημονικοτεχνικό προσωπικό και σε επίπεδο Δήμου, Περιφέρειας και ΥΠΕΧΩΔΕ, ακόμη. Το ΣΧΟΟΑΠ δεν είναι ένα σχέδιο με όρους και περιορισμούς δόμησης και αλλά συνοδεύεται από αναπτυξιακές ρυθμίσεις. Ωστόσο, υπάρχει ένα κενό τη σύνδεση μεταξύ του αναπτυξιακού-οικονομικού σκέλους οργάνωσης του χώρου και του σκέλους του φυσικού σχεδιασμού.

Υπάρχει και ένα άλλο θέμα. Υπάρχουν περιοχές που είναι υπό ανάπτυξη και θέλουν ρύθμιση τις ανάπτυξης και περιοχές που είναι προς ανάπτυξη και θέλουν την προσέλκυση αναπτυξιακών διαστάσεων. Φοβούμαι ότι οι δήμοι ούτε τους πόρους έχουν αλλά ούτε το επιστημονικό προσωπικό, αλλά δεν έχουν και μια βοήθεια εκ των άνω βοήθεια όμως επιστημονική. Θα μπορούσαν να είναι πανεπιστήμια, αναπτυξιακές εταιρίες, διάφοροι τοπικοί φορείς που θα μπορούσαν να βοηθήσουν.

### **Ερώτηση**

Πως συσχετίζετε τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης που προβλέπονται από το Ν.2508/97 με τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια για τους οικισμούς μεταξύ 2000 και 5000 κατοίκων του Ν. 1337/83;

### **Απάντηση:**

Καμία συσχέτιση. Για αυτό και πάρα πολλοί Δήμοι έσπευδαν να πάρουν αποφάσεις δημοτικών συμβουλίων ώστε να προλάβουν να εγκρίνουν ΓΠΣ με το παλαιό καθεστώς των γενικών πολεοδομικών σχεδίων. Είναι σαφώς πιο εκλογικευμένο το θεσμικό πλαίσιο που ισχύει σήμερα.

**Συνέντευξη 4****Ερωτώμενος: Παπαγεωργίου Φούλη****Φορέας: Ιδιώτης Μελετητής****Ημερομηνία: 02/09/2003****Ερώτηση**

Ποια η εμπειρία σας σχετικά με την εκπόνηση των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης και Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων που προβλέπονται από το Ν.2508/97;

**Απάντηση:**

Στο γραφείο βρίσκονται σε εξέλιξη ένα ΣΧΟΟΑΠ και ένα ΓΠΣ.

**Ερώτηση**

Ποια η άποψή σας σχετικά με τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης βάσει των ρυθμίσεών τους;

**Απάντηση:**

Είναι μια πάρα πολλή καλή προσπάθεια γιατί ουσιαστικά θα καλυφθεί όλη η Ελλάδα από ένα λεπτομερέστατο χωροταξικό ανά Δήμο. Επιπλέον σε πολεοδομικό επίπεδο δίνονται οι βασικές κατευθύνσεις.

**Ερώτηση**

Ποια η άποψη σας για τις προδιαγραφές που προβλέπονται για την εφαρμογή των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ;

**Απάντηση:**

Είναι πολύ καλές. Σε σχέση με αυτές που υπήρχαν στο παρελθόν είναι πολύ καλές. Είναι λεπτομερέστατες οι προδιαγραφές, και πρέπει να είναι λεπτομερείς. Ζητάνε αρκετά πράγματα, δεδομένου ότι τα ΣΧΟΟΑΠ και τα ΓΠΣ είναι ένα μίνι χωροταξικό σχέδιο.

**Ερώτηση**

Συγκρινόμενες με τις παλαιότερες προδιαγραφές του Ν.1337/1983;



**Απάντηση:**

Εκείνες αφορούσαν πολύ περιορισμένες περιοχές. Αφορούσαν ΓΠΣ οικισμών. Το ΣΧΟΟΑΠ και τα ΓΠΣ αποτελούν «μίνι» χωροταξικά. Έχουμε δηλαδή μια σημαντική έκταση που περιλαμβάνει και αγροτικό χώρο, επομένως δεν μπορεί να έχουν τη λεπτομέρεια που έχουν οι προδιαγραφές για περιορισμένες αστικές περιοχές. Έχουν πολύ λεπτομέρεια ως προς τις χρήσεις γης, και υψηλές χαρτογραφικές απαιτήσεις, ενώ πολεοδομικά καθορίζουν κάποια βασικά στοιχεία των οικισμών, που θεωρώ ότι δεν χρειάζεται περισσότερα. Έχουν μια καλή ισορροπία αυτές οι προδιαγραφές.

**Ερώτηση**

Που αποδίδετε το γεγονός ότι έξι χρόνια περίπου μετά την έγκριση του Νόμου δεν έχει θεσμοθετηθεί κανένα ΣΧΟΟΑΠ;

**Απάντηση**

Δεν είναι έξι χρόνια. Δεν μπορούσε να γίνει ανάθεση μέχρι το 2000 οπότε και βγήκαν οι προδιαγραφές. Στη συνέχεια δεν υπήρχαν χρήματα από πλευράς Δήμων και περιμένανε όλοι από το τρίτο χρηματοδοτικό πλαίσιο να τα χρηματοδοτήσει, οπότε ξεκίνησε η χρηματοδότηση φέτος. Δηλαδή είναι πολύ πρόσφατη η εξέλιξη, και πάλι θα χρηματοδοτηθούν λίγα γιατί δεν επαρκούν τα χρήματα.

**Ερώτηση**

Κατά πόσο οι υπάρχουσες αδυναμίες και τα προβλήματα θεωρείτε ότι αντιμετωπίζονται με τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης που προβλέπονται από το Ν.2508/97;

**Απάντηση**

Η καινοτομία των ΣΧΟΟΑΠ έγκειται στο ότι αντιμετωπίζουν το νέο δήμο σαν μια ενότητα. Είναι κάτι που δεν είχε μέχρι σήμερα θεσμοθετηθεί και αποτελεί σημαντική πρόοδο.