



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ – ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ**  
Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής  
Ανάπτυξης  
ΠΜΣ: «Πολεοδομία - Χωροταξία»

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία

**«Πολεοδομικό Καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000 Κατοίκων:  
Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση, Μελλοντικές Προοπτικές. Η  
Περίπτωση του Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας»**



Εκπόνηση:

Δανάη Παπαχρονοπούλου

Επίβλεψη:

Κωνσταντίνος Λαλένης

*ΒΟΛΟΣ ΙΟΥΝΙΟΣ 2015*

**ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

Η πολεοδομία αποτελεί έναν επιστημονικό κλάδο ο οποίος ασχολείται με την οργάνωση και διευθέτηση της πόλης με στόχο την αρμονική της ανάπτυξη. Αντικείμενό της είναι ο οικισμός, ανεξαρτήτως από τον πληθυσμό αυτού. Μέσα από την ανασκόπηση της ιστορίας της ελληνικής πολεοδομίας και τα νομοθετικά πλαίσια που έχουν θεσπιστεί είναι φανερό ότι οι πόλεις αποτελούν τον αποδέκτη των περισσότερων ρυθμίσεων και όχι οι μικροί οικισμοί. Έτσι, επιλέχθηκε να διερευνηθούν οι οικισμοί μέχρι 2000 κατοίκους στους οποίους δεν έχει δοθεί η πρέπουσα σημασία. Αρχικά, γίνεται μια κατηγοριοποίηση των οικισμών, βάσει του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου και αναλύεται το πολεοδομικό τους καθεστώς. Εν συνεχεία, εξετάστηκαν οι οικισμοί του Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας, που αποτελεί τη μελέτη περίπτωσης.

**Λέξεις-Κλειδιά**

Οικισμός

Οικισμοί μέχρι 2000 κατοίκους

Νομοθετικό Πλαίσιο

Περιφερειακό Διαμέρισμα Μαγνησίας

**Keywords**

Settlement

Settlement up to 2000 residents

Legislative Framework

Regional District of Magnesia

**ABSTRACT**

Urban planning deals with the organization and arrangement of cities aiming at their harmonious development. Its subject is the settlements, regardless of the population living in it. When reviewing the history of the Greek urban planning and the legislative frameworks it becomes clear that cities are recipient of a greater number of legal settings than small settlements. Therefore, since smaller settlements have not yet been given the appropriate legal focus, the essay chooses to focus on those settlements up to 2000 residents. Initially, the paper makes a categorization of the settlements, based their current institutional framework, later their urban status is analyzed. As a case study the thesis examines, the settlements of the Regional District of Magnesia.

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**

<b>ΠΕΡΙΛΗΨΗ - ABSTRACT .....</b>	<b>1</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ.....</b>	<b>2</b>
<b>ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ .....</b>	<b>5</b>
<b>ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ.....</b>	<b>5</b>
<b>ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ.....</b>	<b>5</b>
<b>ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ .....</b>	<b>6</b>
<b>ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ .....</b>	<b>7</b>
<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....</b>	<b>8</b>
<b>ΜΕΡΟΣ Α΄ .....</b>	<b>10</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 – ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ.....</b>	<b>11</b>
1.1 Η Έννοια της Πολεοδομίας και της Χωροταξίας .....	11
1.2 Πόλη και Οικισμός .....	12
1.2.1 Η έννοια της πόλης .....	13
1.2.2 Η έννοια του οικισμού .....	13
1.2.3 Διάκριση πόλης και οικισμού .....	14
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 – ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....</b>	<b>17</b>
2.1 Περίοδος 1830-1923 .....	19
2.1.1 Λόγοι εμφάνισης της νεοελληνικής πολεοδομίας .....	19
2.1.2 Η σύσταση νομοθεσίας παρέμβασης στην πόλη .....	20
2.1.3 ΒΔ της 15 <sup>ης</sup> Μαΐου 1835 .....	20
2.1.4 Η παγίωση της πολεοδομικής πρακτικής: 1863-1912 .....	21
2.1.5 Γενικός απολογισμός της πολεοδομικής πρακτικής .....	21
2.2 Περίοδος 1923-1979 .....	22
2.2.1 ΝΔ της 17 <sup>ης</sup> Ιουλίου 1923 .....	22
2.2.2 Η οικιστική εξέλιξη .....	23
2.2.3 Γενικός απολογισμός της πολεοδομικής πρακτικής .....	24
2.3 Περίοδος 1979-1997 .....	25
2.3.1 Νόμος 947/1979 .....	26
2.3.2 Νόμος 1337/1983 .....	26
2.3.3 Η οικιστική εξέλιξη .....	27
2.4 Περίοδος 1997-σήμερα .....	28
2.4.1 Χωροταξικός σχεδιασμός .....	28
2.4.2 Πολεοδομικός σχεδιασμός.....	29

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 – ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 2000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ.....</b>	<b>32</b>
3.1 Κατηγοριοποίηση Οικισμών.....	32
3.2 Οικισμοί Προϋφιστάμενοι του 1923.....	32
3.2.1 Νομοθετικό πλαίσιο.....	33
3.3 Οικισμοί Παραδοσιακοί.....	35
3.3.1 Νομοθετικό πλαίσιο.....	35
3.4 Οικισμοί για Αποκατάσταση Ακτημόνων ή Προσφύγων.....	38
3.4.1 Νομοθετικό πλαίσιο.....	38
3.5 Οικισμοί μέχρι 2000 Κατοίκους.....	39
3.5.1 Νομοθετικό πλαίσιο.....	39
3.6 Οικισμοί με Σχέδιο Πόλης.....	43
3.6.1 Νομοθετικό πλαίσιο.....	43
<b>ΜΕΡΟΣ Β΄.....</b>	<b>45</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 – ΤΟ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ.....</b>	<b>46</b>
4.1 Γενικά Χαρακτηριστικά.....	46
4.1.1 Γεωγραφική θέση.....	46
4.1.2 Διοικητική διαίρεση.....	47
4.1.3 Δημογραφικά στοιχεία.....	47
4.2 Οι οικισμοί.....	49
4.2.1 Δήμος Αλμυρού.....	49
4.2.2 Δήμος Βόλου.....	50
4.2.3 Δήμος Ζαγοράς-Μουρεσίου.....	51
4.2.4 Δήμος Νοτίου Πηλίου.....	52
4.2.5 Δήμος Ρήγα Φεραίου.....	53
4.2.6 Δήμος Αλοννήσου.....	54
4.2.7 Δήμος Σκιάθου.....	54
4.2.8 Δήμος Σκοπέλου.....	54
4.3 Κατηγοριοποίηση Οικισμών.....	55
4.3.1 Οικισμοί προϋφιστάμενοι του 1923.....	55
4.3.2 Οικισμοί παραδοσιακοί.....	55
4.3.3 Οικισμοί για αποκατάσταση ακτημόνων ή προσφύγων.....	60
4.3.4 Οικισμοί μέχρι 2000 κατοίκους.....	61
4.3.5 Οικισμοί με σχέδιο πόλης.....	66
4.4 Επισημάνσεις - Σχόλια.....	67
4.5 Μη Οριοθετημένοι Οικισμοί.....	68
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....</b>	<b>70</b>
5.1 Σχολιασμός Θεσμικών Πλαισίων.....	70
5.2 Γενικά Συμπεράσματα.....	77
5.3 Συμπεράσματα από τη Μελέτη Περίπτωσης.....	79
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....</b>	<b>81</b>

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ .....84**

**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ**

<b>Πίνακας 4-1:</b> Πληθυσμός Οικισμών Δήμου Αλμυρού .....	50
<b>Πίνακας 4-2:</b> Πληθυσμός Οικισμών Δήμου Βόλου .....	51
<b>Πίνακας 4-3:</b> Πληθυσμός Οικισμών Δήμου Ζαγοράς-Μουρεσίου .....	52
<b>Πίνακας 4-4:</b> Πληθυσμός Οικισμών Δήμου Νοτίου Πηλίου.....	53
<b>Πίνακας 4-5:</b> Πληθυσμός Οικισμών Δήμου Ρήγα Φεραίου .....	54
<b>Πίνακας 4-6:</b> Πληθυσμός Οικισμών Δήμου Αλοννήσου .....	54
<b>Πίνακας 4-7:</b> Πληθυσμός Οικισμών Δήμου Σκιάθου.....	54
<b>Πίνακας 4-8:</b> Πληθυσμός Οικισμών Δήμου Σκοπέλου .....	55
<b>Πίνακας 4-9:</b> Παραδοσιακοί Οικισμοί.....	59
<b>Πίνακας 4-10:</b> Παραδοσιακοί Οικισμοί με Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο .....	60
<b>Πίνακας 4-11:</b> Οικισμοί με Σχέδιο Διανομής Υπουργείου Γεωργίας .....	61
<b>Πίνακας 4-12:</b> Οικισμοί μέχρι 2000 Κατοίκους .....	65
<b>Πίνακας 4-13:</b> Οικισμοί μέχρι 2000 Κατοίκους με Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο .....	66
<b>Πίνακας 4-14:</b> Οικισμοί με Σχέδιο Πόλης.....	67
<b>Πίνακας 4-15:</b> Μη Οριοθετημένοι Οικισμοί .....	69

**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ**

<b>Διάγραμμα 4-1:</b> Πληθυσμιακή Εξέλιξη Νομού Μαγνησίας .....	49
---	----

**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ**

<b>Χάρτης 4-1:</b> Το Περιφερειακό Διαμέρισμα Μαγνησίας.....	46
<b>Χάρτης 4-2:</b> Όρια Οικισμού Στεφανοβίκειου.....	61

## **ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ**

ΒΔ	Βασιλικό Διάταγμα
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΓΟΚ	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
ΕΣΥΕ	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος
ΕΠΑΕ	Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου
ΕΠΑ	Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης
ΖΟΕ	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
ΜΣΔ	Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης
ΝΔ	Νομοθετικό Διάταγμα
Ν.	Νόμος
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΠΕΡΠΟ	Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
ΠΜ	Πολεοδομική Μελέτη
ΠΔ	Προεδρικό Διάταγμα
ΣΔ	Συντελεστής Δόμησης
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας, Δημοσίων Έργων
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως

## **ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

*Μέσα από τις λίγες αυτές γραμμές, θα ήθελα να ευχαριστήσω όσους με βοήθησαν στην ολοκλήρωση της παρούσας διπλωματικής.*

*Κατ' αρχάς θα ήθελα να ευχαριστήσω τον κύριο Κωνσταντίνο Λαλένη, αναπληρωτή καθηγητή στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, ο οποίος με στήριξε σε όλη τη διάρκεια εκπόνησης της παρούσας εργασίας και με καθοδήγησε με τον καλύτερο δυνατόν τρόπο.*

*Σημαντική βοήθεια αποτέλεσε και η στήριξη της οικογένειάς μου σε όλη τη διάρκεια των μεταπτυχιακών μου σπουδών και ειδικότερα κατά την εκπόνηση της διπλωματικής μου εργασίας.*

***Σας ευχαριστώ!***



## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η σημερινή κοινωνία χαρακτηρίζεται από τη γρήγορη ανάπτυξη και οι αλλαγές που συμβαίνουν στο χώρο γίνονται με ραγδαίους ρυθμούς. Το μεγαλύτερο τμήμα του πληθυσμού συσσωρεύεται στις πόλεις, ενώ οι μικροί οικισμοί του κράτους (με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους) είναι πληθυσμιακά είτε σταθεροί είτε φθίνοντες. Παρόλα αυτά ένα σημαντικό κομμάτι του ελληνικού πληθυσμού διαμένει σε οικισμούς έχοντας εκεί την πρώτη ή δεύτερη κατοικία του.

Η πολεοδομία στη σύγχρονη Ελλάδα, μετά την απελευθέρωση από την Οθωμανική Αυτοκρατορία που ξεκίνησε το 1828 με την ίδρυση του ελληνικού κράτους, είχε βασική μέριμνα και πεδίο εφαρμογής την πόλη ή την κωμόπολη και όχι τους μικρούς οικισμούς. Σε αυτό έπαιξε καθοριστικό ρόλο τόσο η νεοελληνική ιστορία, αλλά και οι εκάστοτε κοινωνικό-οικονομικοί παράγοντες. Η ρύθμιση των οικισμών αρχίζει να απασχολεί σοβαρά την επιστήμη της πολεοδομίας στα τέλη της δεκαετίας του '70, οπότε και αρχίζει η θέσπιση διαταγμάτων για τη δόμηση αυτών.

Κάθε οικισμός είναι δομημένος με διαφορετικό τρόπο για λόγους ιστορικούς, κοινωνικούς, γεωγραφικούς, γεωλογικούς, οικονομικούς και συνεπώς έχει ιδιαίτερη φυσιογνωμία και ταυτότητα, που πρέπει να διατηρηθούν και να αναδειχθούν.

Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής αποτελούν οι οικισμοί με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους. Μέσα από τη μελέτη των θεσμικών πλαισίων που αφορούν αυτή την κατηγορία οικισμών θα γίνει μια προσπάθεια αξιολόγησής τους. Εστιάζοντας στο Περιφερειακό Διαμέρισμα Μαγνησίας ως μελέτη περίπτωσης, αναφορικά με τους οικισμούς του, θα εξεταστεί η εφαρμογή των διαφόρων πλαισίων αλλά και πόσο έχει προχωρήσει η πολεοδόμηση στην περιοχή.

Το Περιφερειακό Διαμέρισμα Μαγνησίας επιλέχθηκε ως μελέτη περίπτωσης λόγω της φυσιογνωμίας του, καθώς ένα τμήμα του ανήκει στον ηπειρωτικό κορμό της χώρας, ενώ το άλλο αποτελείται από τα νησιά των Σποράδων. Επίσης, το ένα τμήμα του είναι ορεινό, με το Πήλιο, και το άλλο πεδινό με έντονη γεωργική δραστηριότητα.

Η παρούσα εργασία είναι δομημένη σε δύο μέρη, το πρώτο αποτελεί το θεωρητικό πλαίσιο και το δεύτερο τη μελέτη περίπτωσης, και συνολικά από πέντε κεφάλαια. Πιο συγκεκριμένα,

- στο πρώτο κεφάλαιο αναφέρονται κάποιες εισαγωγικές έννοιες.
- στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται μία ανασκόπηση της ιστορικής εξέλιξης της πολεοδομίας στην Ελλάδα και μία αναφορά στο ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

- στο τρίτο κεφάλαιο αναλύονται οι κατηγορίες οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και τα θεσμικά πλαίσια που ισχύουν για την κάθε κατηγορία.
- στο τέταρτο κεφάλαιο εξετάζεται το Περιφερειακό Διαμέρισμα Μαγνησίας και κατηγοριοποιούνται οι οικισμοί του. Τέλος,
- στο πέμπτο κεφάλαιο σχολιάζονται τα θεσμικά πλαίσια που αναλύθηκαν και παρουσιάζονται κάποια γενικά συμπεράσματα που εξήχθησαν.

## **ΜΕΡΟΣ Α΄**

---

### **ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 – ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται μια εισαγωγική αναφορά στις έννοιες της πολεοδομίας και της χωροταξίας, καθώς και στη μεταξύ τους διαφορά. Επίσης, αποσαφηνίζονται οι έννοιες της πόλης και του οικισμού και η διάκριση αυτών.

### 1.1 Η Έννοια της Πολεοδομίας και της Χωροταξίας

Η χωροταξία ως επιστήμη κάνει την εμφάνισή της μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο για την αντιμετώπιση των σχέσεων του ανθρώπου μέσα στο χώρο (κοινωνικών, οικονομικών, πολιτικών, πολιτιστικών κ.ά.). Έχει ως περιεχόμενο την οργάνωση και την ορθή κατανομή των ανθρώπινων δραστηριοτήτων μέσα σε συγκεκριμένα γεωγραφικά όρια λαμβάνοντας υπόψη τους φυσικούς πόρους και τις απαιτήσεις της οικονομικής ζωής. Μπορεί, λοιπόν, η χωροταξία να χαρακτηριστεί ως η χωρική έκφραση του οικονομικού και κοινωνικού προγραμματισμού σε σχέση με την προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Σκοπός της επιστήμης της χωροταξίας είναι η καλύτερη αποδοτικότητα του συγκεκριμένου χώρου σε κάποιο συγκεκριμένο χρόνο, προς όφελος της ισόρροπης οικονομικής ανάπτυξής του και της ποιότητας ζωής των κατοίκων του (*Τζίκα-Χατζοπούλου, 2003: 44-45*).

Ο όρος «πολεοδομία» υποδηλώνει ότι ασχολείται με τη δόμηση των πόλεων. Το αντικείμενο της επιστήμης αυτής είναι η πόλη, όπως υποδηλώνει το πρώτο συνθετικό της, εξεταζόμενη είτε στο σύνολό της είτε στα επιμέρους τμήματά της. Βέβαια, κατ' επέκταση της έννοιας της πόλης, η πολεοδομία ασχολείται με κάθε οικισμό, από το χωριό μέχρι τη μεγαλούπολη (*Αραβαντινός, 1972: Α5*).

Η πολεοδομία δεν ανήκει μόνο στους τεχνολογικούς κλάδους, αλλά είναι μια σύνθετη επιστήμη και τέχνη, η οποία ασχολείται με τον προγραμματισμό και το σχεδιασμό της πόλης (*Αραβαντινός, 1972: Α4*). Επεξηγηματικά, η πολεοδομία ασχολείται με τη συντονισμένη στο χώρο και χρόνο ανάπτυξη και συγκρότηση της πόλης ως κοινωνική, οικονομική και τεχνολογική οντότητα και ταυτοχρόνως ως έργο τέχνης. Παρόλο που η πολεοδομία ανήκει στις ειδικότητες του φυσικού σχεδιασμού (*Αραβαντινός, 2007: 25*), έχε εξελιχθεί σε μια επιστήμη η οποία ασχολείται με τη διευθέτηση της πόλης, την οποία θεωρεί ως ζώντα και εξελισσόμενο οργανισμό, με στόχο τη συντονισμένη και αρμονική ανάπτυξή της (*Τζίκα-Χατζοπούλου, 2003: 46*).

Έργο της πολεοδομίας είναι, αφού διερευνήσει την υπάρχουσα κατάσταση, να καθορίσει βάσει αυτής και των προκυπόντων από τα ευρύτερα προγράμματα αναπτυξιακών στόχων, τους ειδικούς στόχους επιβίωσης και εξέλιξης της πόλης. Έπειτα, διατυπώνει την πρόταση, μέσα από την οποία καθορίζονται η θέση, το δυναμικό, οι αλληλεξαρτήσεις και η χρονική ιεράρχηση κάθε λειτουργίας, ώστε να μην έρχονται σε σύγκρουση και το σύνολό τους να συμβάλουν κατά το βέλτιστο δυνατό τρόπο στην εξυπηρέτηση του ανθρώπου και της κοινωνίας (Αραβαντινός, 1972: Α4-Α5).

Όμως, τόσο ως τέχνη όσο και ως επιστήμη, η πολεοδομία προϋποθέτει κανόνες, τους οποίους ακολουθώντας το κοινωνικό σύνολο θα υλοποιήσει στο χώρο το όραμά του για την πόλη. Αυτοί οι κανόνες είναι δύο ειδών:

α) Κανονιστικοί ή ρυθμιστικοί, οι οποίοι δίνουν το πλαίσιο και θέτουν τους όρους της πολεοδομικής διαμόρφωσης των οικισμών και ρυθμίζουν τη δόμηση και την οικονομική εκμετάλλευσή τους. Καθορίζουν, ως νομοθετημένα μέσα πολεοδομικού σχεδιασμού, τα Ρυθμιστικά Σχέδια, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, τα Πολεοδομικά ή Ρυμοτομικά Σχέδια και τις Πολεοδομικές Μελέτες.

β) Επεμβατικοί, οι οποίοι ρυθμίζουν την ενεργό συμμετοχή και παρέμβαση του Κράτους στη διευθέτηση του χώρου, που εκδηλώνεται με τον ενιαίο σχεδιασμό, την οργανωμένη δόμηση ή τη χορήγηση οικονομικών κινήτρων και αποσκοπεί στην ανάπτυξη ή ανάπλαση μιας περιοχής (π.χ. ενεργός πολεοδομία, αστικός αναδασμός) (Τζίκα-Χατζοπούλου, 2003: 47).

Ενώ αντικείμενο της πολεοδομίας είναι η πόλη και γενικότερα ο οικισμός, ή μέρος αυτού (Αραβαντινός, 1972: Α4), ο αστικός και περιαστικός χώρος, η χωροταξία έχει ως αντικείμενο ευρύτερες γεωγραφικές ενότητες, νομούς, περιφέρειες ή και το σύνολο του εθνικού χώρου, όπως και την ένταξη αυτού (εθνικού χώρου) στην ευρύτερη διεθνή περιφέρειά του (Τζίκα-Χατζοπούλου, 2003: 48).

## 1.2 Πόλη και Οικισμός

Με όρους πολεοδομικούς, η «πόλη» αντιδιαστέλλεται από τον «οικισμό». Η πόλη, συγκρινόμενη με τον οικισμό, αποτελεί μορφή κοινωνικής συμβίωσης πιο σύνθετη και πιο εξελιγμένη, ενώ κατά κανόνα είναι πληθυσμιακά μεγαλύτερη. Ο οικισμός αποτελείται από ένα σύνολο κατοικιών που, λόγω του γεγονότος ότι η μεταξύ τους

απόσταση είναι μικρή, επιτρέπουν τη δημιουργία ορισμένων μόνο λειτουργικών και χωρικών σχέσεων μεταξύ τους (Παπαρηγορίου, 2007: 15).

### 1.2.1 Η έννοια της πόλης

Η έννοια της πόλης είναι κάτι το καταληπτό σε παγκόσμια κλίμακα, καθώς οι άνθρωποι ανά τον κόσμο μιλούν περί πόλεως και εννοούν περίπου το ίδιο πράγμα.

Η πόλη, εννοιολογικά, προσεγγίζεται από δύο πλευρές:

α) η πρώτη προσέγγιση εξετάζει την πόλη ως ένα στατικό, νεκρό αντικείμενο, ή τεχνικό έργο το οποίο θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως ένα άθροισμα οικοδομικών όγκων, και

β) η δεύτερη προσέγγιση προσομοιάζει την πόλη με ένα ζωντανό οργανισμό, ο οποίος γεννιέται, αναπτύσσεται, δημιουργεί και αποθνήσκει. Σε αυτόν το χαρακτηρισμό υπεισέρχονται αυτομάτως οι έννοιες του μεταβαλλόμενου χώρου και του χρόνου.

Ο οργανισμός αυτός είναι:

α) ένα κέλυφος, δηλαδή μια συσσώρευση οικοδομικών όγκων και τεχνικού εξοπλισμού, τα οποία δεσπόζουν ενός φυσικού χώρου

β) μία κοινωνία ανθρώπων, η οποία κατοικεί, εργάζεται, καλλιεργείται και κυκλοφορεί, ενώ συγχρόνως αναπλάθει το κέλυφος προς μία αρτιότερη κατά το δυνατόν ικανοποίηση των βασικών αναγκών της (Αραβαντινός, 1972: A9-A10).

Σύμφωνα με τη Χάρτα των Αθηνών (1957), οι βασικές ανάγκες του κατοίκου μιας πόλης είναι η κατοικία, η εργασία, η ψυχοσωματική καλλιέργεια και η κυκλοφορία. Η πόλη καλείται να ανταποκριθεί στις εν λόγω λειτουργικές ανάγκες και να τις στεγάσει με το καλύτερο δυνατό τρόπο.

### 1.2.2 Η έννοια του οικισμού

Η έννοια του οικισμού περιέχει και την έννοια της πόλης, καθώς είναι ευρύτερη αυτής. Οικισμός είναι ένα άθροισμα κατοικιών, έστω και ολιγάριθμων, σε σχετικά μικρή απόσταση μεταξύ τους, ώστε να δημιουργείται κάποια σχέση μεταξύ τους. Μερικοί πιστεύουν, ότι έστω και δύο κατοικίες, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, μπορούν να αποτελέσουν οικισμό. Βέβαια, αυτό είναι μία ακραία περίπτωση και σήμερα δεν εννοούμε οικισμό την παράθεση δύο κατοικιών ή μίας διπλοκατοικίας.

Η έννοια του οικισμού είναι ορθότερο να συσχετιστεί με την έννοια των οικογενειών, ή καλύτερα των νοικοκυριών που τον αποτελούν, παρά με την έννοια

των κτισμάτων, τα οποία τον συγκροτούν. Η οικογένεια είναι η μικρότερη δυνατή κοινωνική ομάδα, της οποίας τα μέλη της συνδέονται με βαθμό συγγένειας. Στην έννοια του νοικοκυριού υπάγονται, εκτός από τα μέλη της οικογένειας, και άλλα μη συγγενικά μέλη, που βρίσκονται κάτω από την ίδια εστία, π.χ. μια οικιακή βοηθός (Αραβαντινός, 1972: Α11). Αν δεν υπάρχουν νοικοκυριά (ή έστω οικογένειες) ακόμα και αν υπάρχουν κτίσματα (όπως αποθήκες, στάβλοι, ελαιοτριβείο) δεν υφίσταται «οικισμός» (Παπαγρηγορίου, 2007: 15-16).

Ένα αγρόκτημα που ανήκει σε ένα νοικοκυριό δεν αποτελεί οικισμό, παρόλο τον ενδεχομένως μεγάλο αριθμό κτισμάτων, τα οποία συνήθως το αποτελούν. Ο οικισμός, στην ουσία, αρχίζει να αποκτά οντότητα από τη στιγμή που ο αριθμός των οικογενειών που τον αποτελούν είναι ικανός να δημιουργήσει μια κοινωνική ομάδα μεγαλύτερη της οικογένειας, ή ορθότερα του νοικοκυριού (Αραβαντινός, 1972: Α11).

Οικισμός, με τη νομική έννοια, βάσει του άρθρου 1β του ΠΔ της 24/04/1985, νοείται κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο το οποίο κατά την τελευταία κάθε φορά απογραφή έχει πληθυσμό έως και 2000 κατοίκους, ανεξαρτήτως αν ο δήμος/κοινότητα στον οποίο υπάγεται έχει ή όχι πληθυσμό μεγαλύτερο από 2000 κατοίκους.

Σύμφωνα με τον παραπάνω ορισμό, δύο είναι τα ουσιώδη στοιχεία του οικισμού: 1) το διακεκριμένο οικιστικό σύνολο και 2) ο πληθυσμός ο οποίος δεν πρέπει να υπερβαίνει τους 2000 κατοίκους (Παπαγρηγορίου, 2007: 16).

### 1.2.3 Διάκριση πόλης και οικισμού

Με πολεοδομικά κριτήρια, ένας «οικισμός» για να θεωρηθεί «πόλη» πρέπει να συγκεντρώνει ορισμένα ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά. Κάθε πόλη αποτελεί οικισμό, αλλά κάθε οικισμός μπορεί να αποτελέσει πόλη κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις. Τα ποσοτικά χαρακτηριστικά είναι δημογραφικής-στατιστικής φύσης, δηλαδή ένας ελάχιστος αριθμός κατοικιών. Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά για τη διάκριση της πόλης από τον οικισμό είναι οι σύνθετου χαρακτήρα λειτουργίες, σύμφωνα με τη «Χάρτα των Αθηνών» (Παπαγρηγορίου, 2007: 16-17).

Βάσει των κριτηρίων της στατιστικής, ένας οικισμός για να θεωρηθεί πόλη πρέπει να υπερβαίνει έναν ορισμένο αριθμό κατοίκων. Ήδη από το 1887, το Διεθνές Ινστιτούτο Στατιστικής προσπάθησε να κατατάξει στην κατηγορία των πόλεων κάθε οικισμό με πληθυσμό άνω των 2000 κατοίκων. Αυτό αποδείχθηκε ανεφάρμοστο,

καθώς κάθε χώρα, λόγω των ειδικών συνθηκών που τη διέπουν, έχει δικό της ορισμό. Αυτό συμβαίνει, βέβαια, τόσο για στατιστικούς και διοικητικούς λόγους, όσο και για ουσιαστικούς, π.χ. οικονομικούς, κοινωνικούς, γεωγραφικούς.

Στη Δανία και τη Σουηδία, οικισμοί των 200 κατοίκων καλούνται πόλεις. Στον Καναδά και τη Βενεζουέλα, ο ελάχιστος αριθμός των πόλεων είναι 1000 άτομα. Στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής είναι τα 2500 άτομα, ενώ στη Γκάνα τα 5000 (Αραβαντινός, 1972: A11-A12).

Στην Ελλάδα και σύμφωνα με την ΕΣΥΕ, οι οικισμοί διακρίνονται σε «πόλεις», «κωμοπόλεις» και «κώμες» (χωριά), αναλόγως του πληθυσμού τους, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία της τελευταίας απογραφής. Η κώμη (χωριό) είναι ο οικισμός με πληθυσμό έως 2000 κατοίκους. Η κωμόπολη είναι ο οικισμός με πληθυσμό από 2000 έως 10000 κατοίκους. Πόλη είναι ο οικισμός με 10000 κατοίκους και άνω. Αξίζει να σημειωθεί ότι πόλεις θεωρούνται ακόμα και οι οικισμοί με λιγότερο από 10000 κατοίκους εφόσον είναι πρωτεύουσες νομών ή οικισμοί ιδιαίτερου αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος ή σημαντικές λουτροπόλεις (Παπαγρηγορίου, 2007: 16).

Μόνο ο αριθμός των κατοίκων δε δύναται να διαχωρίσει την πόλη από τους υπόλοιπους οικισμούς. Υπάρχουν περιπτώσεις κατά τις οποίες, παρά το μικρό αριθμό κατοίκων ενός οικισμού, αυτός έχει άλλα χαρακτηριστικά, όπως υψηλή πυκνότητα, ή εμπορικές, διοικητικές, πολιτιστικές λειτουργίες, τα οποία τον προάγουν σε πόλη. Αντιθέτως, ένας αριθμητικά μεγάλος οικισμός, ο οποίος στεγάζει μία μόνο ειδική λειτουργία (π.χ. στρατιωτικές εγκαταστάσεις ή κέντρο ερευνών), δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως πόλη, καθώς λείπουν οι υπόλοιπες βασικές λειτουργίες οι οποίες διαμορφώνουν μία πόλη. Το ίδιο ισχύει και για μεγάλους αγροτικούς οικισμούς, ιδίως σε υποανάπτυκτες χώρες, που παρά τον αριθμό κατοίκων, παραμένουν μεγάλα χωριά, ελλείπει αστικών δραστηριοτήτων.

Για τους παραπάνω λόγους, σε πολλές χώρες ακολουθείται συνδυασμός κριτηρίων για τον καθορισμό των πόλεων.

Για παράδειγμα, στην Ινδία, μία πόλη πρέπει να έχει πληθυσμό τουλάχιστον 5000 κατοίκους, αλλά ταυτόχρονα η πυκνότητα να υπερβαίνει τα 1000 άτομα ανά τετραγωνικό μίλι και το 75% των ενηλίκων αρρένων να απασχολείται σε μη γεωργικές εργασίες.

Βεβαίως, χαρακτηριστικό των πόλεων είναι η πυκνότητα (όχι η καθαρή αλλά η μέση, δηλαδή άτομα ανά μονάδα επιφανείας επί του συνόλου της πόλης). Γενικά ως κριτήριο, με εξαίρεση λίγες χώρες όπως η Ινδία, δε χρησιμοποιείται η πυκνότητα,



αλλά η ύπαρξη αστικών λειτουργιών, οι οποίες εκτός των άλλων απομακρύνουν τον πληθυσμό από τη γεωργική απασχόληση (Αραβαντινός, 1972: A12-A13).

Επίσης, κριτήριο για τον ορισμό της πόλης αποτελεί η γειτνίαση ενός οικισμού με μια πόλη. Στην Ελλάδα, όταν ένας οικισμός βρίσκεται πολύ κοντά σε μια πόλη εντάσσεται στην αστική περιοχή και έτσι ορίζεται ένα πολεοδομικό συγκρότημα (Γιαουτζή και Στρατηγέα, 2011: 31).

Με βάση τα ποιοτικά-λειτουργικά κριτήρια, όπως είναι τα οργανικά χαρακτηριστικά που καθορίστηκαν με τη «Χάρτα των Αθηνών», η πόλη ικανοποιεί και τις 4 βασικές ανάγκες του ανθρώπου: 1) την κατοικία, 2) την εργασία, 3) την αναψυχή / παροχή υπηρεσιών τριτογενούς τομέα και 4) την κυκλοφορία / κυκλοφοριακές συνδέσεις / συγκοινωνία / μεταφορές. Οι τρεις πρώτες ανάγκες αποτελούν τον κύκλο των καθημερινών απασχολήσεων του ανθρώπου και η τέταρτη το συνεκτικό στοιχείο τους.

Ο κάτοικος της πόλης εξασφαλίζει και τις τέσσερις ανάγκες τους εντός των συνόρων της, σε αντίθεση με τον κάτοικο του οικισμού που εξασφαλίζει μόνο στέγη εντός αυτού. Για να εργασθεί, κατά κανόνα, πηγαίνει εκτός οικισμού. Συνήθως, ασχολείται με τη γεωργία, την κτηνοτροφία, την αλιεία, την υλοτομία κλπ., δηλαδή απασχόληση του πρωτογενούς τομέα της οικονομίας. Το ίδιο ισχύει και για τις άλλες δύο ανάγκες του, για την ικανοποίηση των οποίων χρειάζεται να μεταβεί στην πόλη (Παπαρηγορίου, 2007: 17).

Οι συνθήκες του φυσικού περιβάλλοντος ανάμεσα στην πόλη και τον οικισμό διαφέρουν σημαντικά, με τις συνθήκες μέσα στην πόλη να επηρεάζουν δυσμενώς την ποιότητα περιβάλλοντος και ζωής των κατοίκων της (Παπαρηγορίου, 2007: 18). Είναι πάντως γεγονός ότι ο βαθμός συμμετοχής «φύσης» και «τεχνητών συνιστωσών» στη δημιουργία της πόλης συνεχώς μεταβάλλεται, με τάση αύξησης των τελευταίων σε βάρος της πρώτης (Αραβαντινός, 1972: A12-A14).

Συνοψίζοντας, τα κριτήρια που μπορεί να χρησιμοποιηθούν για τον ορισμό της πόλης είναι:

- α) το απόλυτο πληθυσμιακό μέγεθος του οικισμού,
- β) η πυκνότητα του οικισμού,
- γ) η γειτνίαση ενός οικισμού με μια πόλη,
- δ) η σύνθεση του εργατικού δυναμικού του οικισμού (Γιαουτζή και Στρατηγέα, 2011: 31-32),
- ε) η πλήρωση των βασικών αναγκών των κατοίκων του οικισμού.

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 – ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΣΤΗΝ  
ΕΛΛΑΔΑ**

Η πολεοδομία στη σύγχρονη Ελλάδα ξεκινάει με την εκπόνηση των πρώτων σχεδίων, με βασικότερο το σχέδιο της Αθήνας που έχει ως στόχο τη μεταμόρφωση του οικισμού των 3000 κατοίκων σε πρωτεύουσα του νέου ελληνικού κράτους. Τα σχέδια της εποχής εκείνης εκπονούνται χωρίς να υπάρχουν νομικοί κανόνες που να καθορίζουν τις γενικές αρχές και τον τρόπο σύνταξης και εφαρμογής τους και γενικά χωρίς νομοθετικό πλαίσιο. Η πολεοδομία ταυτίζεται με τη δόμηση. Η επέμβαση του κράτους συνίσταται κυρίως σε αστυνομικές παρά σε πολεοδομικές διατάξεις, οι οποίες αναφέρονται στην κατασκευή των κτηρίων ως αυτοτελών στοιχείων και στην εξασφάλιση όρων υγιεινής, όπως υποδεικνύει το ΒΔ της 15<sup>ης</sup> Μαΐου 1835 «Περί της υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών», χωρίς να αντιμετωπίζεται η πόλη στο σύνολό της.

Με τους νικηφόρους βαλκανικούς πολέμους (1912-1913), διπλασιάζεται η έκταση του ελληνικού κράτους, καθώς και ο πληθυσμός του. Εν συνεχεία, με τη μικρασιατική καταστροφή (1922), έρχονται στην Ελλάδα των 5 εκατομμυρίων κατοίκων 1,5 εκατομμύριο πρόσφυγες, στους οποίους πρέπει να προστεθούν και οι πρόσφυγες από τη Ρωσία, μετά τη ρωσική επανάσταση. Λόγω των νέων συνθηκών, ψηφίζονται οι πρώτοι πολεοδομικοί νόμοι. Έτσι, ψηφίζεται το πρωτοποριακό νομοθετικό διάταγμα του 1923 «Περί σχεδίων πόλεως και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών», το διάταγμα του 1928 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών ανεγέρσεως οικοδομών της εντός και εκτός ζώνης των πόλεων κλπ» και ο πρώτος ΓΟΚ το 1929.

Μετά τους δύο παγκόσμιους πολέμους και ιδιαίτερος μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, οι πόλεις της Ευρώπης είναι κατεστραμμένες και η ύπαιθρος ερημωμένη. Το μοντέρνο κίνημα, που έχει ξεκινήσει στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα ως επαναστατικό κατά των κατεστημένων μορφών του 19<sup>ου</sup> αιώνα στις τέχνες καθώς και στις επιστήμες του χώρου, καθιερώνεται ως επιστήμη αλλά και ως πολιτική, για να λυθούν τα πολεοδομικά και στεγαστικά προβλήματα.

Στη δεκαετία του 1970, προστίθενται στο σχεδιασμό και προγραμματισμό η προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και η εξοικονόμηση ενέργειας. Παράλληλα, άμεση αντιμετώπιση απαιτούν τα προβλήματα που έχουν προκληθεί από τη μαζικοποίηση των ατόμων, τα οποία είναι κοινωνικής, πολιτικής, οικονομικής φύσης. Βάσει αυτών των δεδομένων, η ιδεολογία των επιστημών του

χώρου εξελίσσεται με στόχο την ποιοτική προσέγγισή του. αναγνωρίζεται ότι οι ανάγκες των ανθρώπων δεν είναι μόνο ποσοτικές αλλά και ποιοτικές. Με γνώμονα αυτό το σκεπτικό, και κυρίως την προστασία του περιβάλλοντος, θεσπίζονται οι επόμενοι νόμοι της πολεοδομίας.

Αρχικά, το Σύνταγμα του 1975 καθιερώνει το περιβάλλον ως έννομο προστατευτέο αγαθό, ανάγει την ποιότητα ζωής σε νομική έννοια και υποχρεώνει το Κράτος να την προστατεύει. Για πρώτη φορά, προβλέπονται δύο επίπεδα σχεδιασμού, ο χωροταξικός σχεδιασμός και προγραμματισμός και ο πολεοδομικός σχεδιασμός. Κατ' εφαρμογή του Συντάγματος ψηφίσθηκαν νόμοι και λήφθηκαν μέτρα νομοθετικού και διοικητικού περιεχομένου. Οι σημαντικότεροι νόμοι είναι ο Ν. 360/1976 «Περί χωροταξίας και περιβάλλοντος», ο Ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών», ο Ν. 880/1979 «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου ΣΔ, εισαγωγής του θεσμού ΜΣΔ και άλλων διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας», ο Ν. 1032/1980 «Περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος», ο Ν. 1387/1983 «Περί επέκτασης των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστικής ανάπτυξης και σχετικές ρυθμίσεις» (ο οποίος ουσιαστικά αντικατέστησε τον 947/1979), ο Ν. 1512/1985 που τροποποίησε και συμπλήρωσε τον 1337/1983, ο Ν. 1577/1985 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού», οι Ν. 1515/1985 και 1561/1985 οι οποίοι θεσμοθέτησαν τα Ρυθμιστικά Σχέδια της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αντιστοίχως, και ο Ν. 1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος».

Το δίλημμα, οικονομική ανάπτυξη ή προστασία του περιβάλλοντος στον αναπτυγμένο κόσμο, έχει αντικατασταθεί από τις πιο σύγχρονες αντιλήψεις για την αειφόρο ή βιώσιμη ανάπτυξη. Έτσι, ο στόχος δεν είναι πια αυτή καθαυτή η οικονομική ανάπτυξη, αλλά, μέσω αυτής, η επιδίωξη της ποιότητας ζωής και η εξασφάλιση των φυσικών πόρων για τις σημερινές και τις μελλοντικές γενεές (*Τζίκια-Χατζοπούλου, 2003: 26-34*).

Οι σημερινές αυτές αντιλήψεις αντικατοπτρίζονται στο νέο οικιστικό νόμο 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», ο οποίος συμπληρώνει και τροποποιεί τους προηγούμενους οικιστικούς νόμους.

Βάσει των νομοθετικών πλαισίων που θεσπίστηκαν στην Ελλάδα γίνεται διάκριση σε τέσσερις περιόδους. Πιο συγκεκριμένα,

α) περίοδος 1830-1923

- β) περίοδος 1923-1979
- γ) περίοδος 1979-1997
- δ) περίοδος 1997-σήμερα

## 2.1 Περίοδος 1830-1923

Αμέσως μετά την απελευθέρωση από τους Τούρκους και μέσα στα πλαίσια ανασυγκρότησης της χώρας, έγιναν οι πρώτες προσπάθειες για την απόκτηση σχεδίων πόλης, τα οποία εκπονήθηκαν χωρίς την ύπαρξη νομοθετικών κανόνων, που να καθορίζουν τις γενικές αρχές και τη διαδικασία εκπόνησης και εφαρμογής τους (Αραβαντινός, 2007: 97). Αυτή την περίοδο, σημαντικό διάταγμα για την πολεοδομία αποτελεί το ΒΔ της 18<sup>ης</sup> Μαΐου 1835 «Περί της υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών».

### 2.1.1 Λόγοι εμφάνισης της νεοελληνικής πολεοδομίας

Οι λόγοι για την εμφάνιση της πολεοδομίας στον ελλαδικό χώρο ήταν τόσο πρακτικοί και άμεσοι όσο και ιδεολογικοί.

Αναφορικά με τους πρακτικούς λόγους, σημειώνονται οι εξής:

- 1) η ανοικοδόμηση των κατεστραμμένων πόλεως εξαιτίας των εχθροπραξιών. Για την επιβίωση του πληθυσμού απαραίτητη προϋπόθεση ήταν η αντιμετώπιση των ελλείψεων που υπήρχαν σε στοιχειώδη κτήρια και υποδομές.
- 2) η δημιουργία εστιών υποδοχής Ελλήνων από μη απελευθερωμένες περιοχές ή Ελλήνων της διασποράς, οι οποίοι δήλωσαν την πρόθεσή τους να εγκατασταθούν στο νεοσύστατο ελληνικό κράτος, ήδη από τους μήνες της καποδιστριακής κυβέρνησης (π.χ. Χιώτες, Ζακυνθινοί, Σμυρνιοί)
- 3) η σύσταση κέντρων οικονομικής δραστηριότητας και έδρασης των φορέων της διοίκησης. Η οργάνωση του εθνικού χώρου σε ιεραρχημένες ενότητες, με τοπικά, επαρχιακά κέντρα και ένα κέντρο εθνικής ασφάλειας ήταν απαραίτητη για την εγκαθίδρυση διοικητικών, πολιτιστικών και κοινωνικών λειτουργιών. (Καυκούλα, 2002: 5)

Πέραν από τους πρακτικούς λόγους εντοπίζονται και ιδεολογικοί, οι οποίοι είναι:

- 1) η απαλλαγή από παγιωμένες σχέσεις και μορφές στο χώρο που παρέπεμπαν στην Οθωμανική Αυτοκρατορία.

- 2) ο μετασχηματισμός μιας αγροτικής χώρας σε σύγχρονη κοινωνία κατά τα δυτικά πρότυπα.
- 3) η δημιουργία πόλεων με εμφανή τη σύνδεση με τον αρχαιοελληνικό πολιτισμό με στόχο τη διαμόρφωση νέας εθνικής ταυτότητας και συνείδησης.
- 4) η δημιουργία εθνικής ομοιογένειας. (Καυκούλα, 2002: 5)

### 2.1.2 Η σύσταση νομοθεσίας παρέμβασης στην πόλη

Το ψήφισμα 3768/1831 του Καποδίστρια για τον «κατοικισμόν της Ελλάδας» ήταν ένα από τα πρώτα μέτρα που ελήφθησαν. Βάσει αυτού του ψηφίσματος, ενθαρρυνόταν η εγκατάσταση πληθυσμού και η δημιουργία οικισμών με δωρεάν παραχώρηση «Εθνικής Γης», με την προϋπόθεση ότι οι οικιστές θα εγκατασταθούν μέσα σε ένα έτος.

Το σημαντικότερο νομοθέτημα της περιόδου αυτής είναι το ΒΔ του 1835 «Περί της υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών», το οποίο ρυθμίζει τις γενικές αρχές σχεδιασμού των πόλεων. Ταυτόχρονα, θεσμοθετούνται πλήθος νομοθετημάτων για την ίδρυση νέων συνοικισμών και την επέκταση πόλεων.

Σημαντικά διατάγματα, επίσης, αποτελούν τα ΒΔ για την εφαρμογή του σχεδίου των Αθηνών και της Ερμούπολης. Μέσω του πρώτου εισάγονται οι πρώτοι κανονισμοί δόμησης και θεσπίζονται ειδικές διαδικασίες για την προσαρμογή του ήδη διαμορφωμένου αστικού ιστού (Καυκούλα, 2002: 6-7).

### 2.1.3 ΒΔ της 15<sup>ης</sup> Μαΐου 1835

Το ΒΔ της 15<sup>ης</sup> Μαΐου 1835 «Περί της υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών» (ΦΕΚ 19/1835) αποτελεί το θεμέλιο λίθο της πολεοδομικής νομοθεσίας του 19<sup>ου</sup> αιώνα και παραμένει σε ισχύ μέχρι το 1923. Το διάταγμα αυτό ρυθμίζει τις γενικές αρχές σχεδιασμού των πόλεων και ασχολείται με:

- τη θέση του νέου οικισμού,
- την υγιεινή της πόλης και την ασφάλεια της κυκλοφορίας,
- τη δημιουργία αστικών δημόσιων χώρων,
- την εξασφάλιση υποδομών
- τη χωροθέτηση αστικών
- τη δημιουργία δενδρόφυτων εκτάσεων γύρω από τα όρια της πόλης
- την εισαγωγή ενός στοιχειώδους κτηριοδομικού κανονισμού (Καυκούλα, 2002: 7).

Συνοψίζοντας, το διάταγμα αυτό ρυθμίζει την ίδρυση νέων πόλεων και την πολεοδομική διευθέτηση των επεκτάσεων αναπτυσσόμενων οικισμών και την καλύτερη οργάνωσή τους.

Το διάταγμα αυτό χαρακτηρίζεται από ειδικούς «ιστορικό ντοκουμέντο πρώτου μεγέθους» τη πολεοδομίας (Παπαρηγορίου, 2007: 84-85).

#### 2.1.4 Η παγίωση της πολεοδομικής πρακτικής: 1863-1912

Στην περίοδο αυτή, η εκπόνηση και η παρακολούθηση των σχεδίων παγιώνεται, με άμεσο επακόλουθο τη σύσταση μηχανισμών ελέγχου και καταστολής των αυθαιρεσιών.

Η πολεοδομική πολιτική απαρτίζεται από δύο βασικούς άξονες: α) την ίδρυση νέων συνοικισμών και β) την προσαρμογή των παλαιών στα νέα δεδομένα, όπως αντικατοπτρίζονται στα νομοθετήματα του 1866 Νόμος ΡΜΘ «Περί συνοικισμών» και του 1867 Νόμος ΣΚΒ «Περί εκτελέσεως του σχεδίου των πόλεων του βασιλείου» (Καυκούλα, 2002: 34-35).

#### 2.1.5 Γενικός απολογισμός της πολεοδομικής πρακτικής

Κατά την καποδιστριακή περίοδο έγιναν 10 σχέδια, κατά την οθωνική 40 (τα 17 μέχρι την αποπομπή των ξένων τεχνικών το 1843) και κατά τη βασιλεία του Γεωργίου Α' 144, συνολικά 194 σχέδια. Ο αριθμός αυτός δεν περιλαμβάνει σχέδια για το Δήμο των Αθηνών με την άμεση περιοχή του, ούτε σχέδια τροποποιήσεων. Οι πόλεις που σχεδιάστηκαν ήταν:

- α) Όλες οι πόλεις οικονομικής σπουδαιότητας, δηλαδή λιμάνια, επίνεια μεσόγειων πόλεων, εμπορικά κέντρα τοπικής εμβέλειας, έδρες των πρώτων βιομηχανικών και βιοτεχνικών επιχειρήσεων, αλλά και οι λουτροπόλεις, οι οποίες αποτελούν «τουριστικούς πόλους» της εποχής
- β) Διοικητικά κέντρα, δηλαδή όλες οι έδρες των νομών και μεγάλος αριθμός εδρών επαρχιών και δήμων
- γ) Όλες οι μεγαλύτερες πόλεις, λιμάνια κτλ
- δ) Νέοι οικισμοί για Έλληνες από υπόδουλες περιοχές ή για κατοίκους ελληνικών χωριών που αναζητούσαν πιο πρόσφορο έδαφος για εγκατάσταση, μετά την εδραίωση της ειρήνης

ε) Νέοι οικισμοί κοντά σε ορυχεία, σημαντικά εργοτάξια και έργα υποδομής, όταν δεν υπήρχε εκεί πλησίον άλλη εγκατάσταση

στ) Πόλεις και χωριά που καταστράφηκαν στους μεγάλους σεισμούς του 1858, 1861, 1867, 1870, 1886, 1894 και 1909 (Καυκούλα, 2002: 39-42).

Τα σχέδια των πόλεων του νεοσύστατου ελληνικού κράτους μέχρι το 1923 είναι απλά ρυμοτομικά και το καθένα συνοδεύεται από το δικό του κανονισμό. Ο εκάστοτε κανονισμός ρύθμιζε κυρίως τη δόμηση σε κάθε οικόπεδο συσχετιζόμενη με το περιβάλλον αυτού, καθώς και διάφορες λεπτομέρειες που αφορούσαν στην αρχιτεκτονική, τα υλικά κ.ά. (Αναιρούση, 2004: 29).

## 2.2 Περίοδος 1923-1979

Το έτος 1923 αποτέλεσε σταθμό στην ιστορία του πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς ψηφίστηκε το ΝΔ της 17-07-1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών», κύριο νομοθετικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού, το οποίο περιέχει κανόνες δικαίου που αφορούν, εκτός των άλλων την εκπόνηση και έγκριση των ρυμοτομικών σχεδίων (Αραβαντινός, 2007: 98).

### 2.2.1 ΝΔ της 17<sup>ης</sup> Ιουλίου 1923

Το ΝΔ της 17-07-1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ 228Α/1923) αποτέλεσε για παραπάνω από μισό αιώνα το κύριο καθοδηγητικό και τεχνικό εργαλείο για την επέκταση και επανασχεδιασμό των πόλεων και των μικρότερων οικισμών. Ως πολεοδομικό κείμενο, είναι ανάλογο με τις αντίστοιχες νομοθεσίες της Γαλλίας του 1919, της Γερμανίας του 1918 και της Ελβετίας του 1911 και 1915 (Καραδήμου-Γερόλυμπου, 1995: 207-208).

Με το εν λόγω διάταγμα θεσπίζονται:

- οι φορείς εκπόνησης των σχεδίων και η αρμοδιότητα εκάστου. Οι αστικοί και ημιαστικοί οικισμοί υποχρεούνται να επεκτείνονται ή να «διαρρυθμίζονται» βάσει εγκεκριμένου σχεδίου.
- οι κατευθυντήριες γραμμές και ο κοινωφελής χαρακτήρας της πολεοδομικής πράξης.

- η διαχείριση της οικιστικής ανάπτυξης, με το κάθε σχέδιο να είναι ταυτόχρονα πρόγραμμα και σχέδιο. Ο νόμος αναγνωρίζει την υπεραξία των ιδιωτικών οικοπέδων που προκύπτει από την πολεοδομική παρέμβαση. Αφενός προβλέπει τη δημιουργία ειδικών ταμείων για χρηματοδότηση των έργων και αφετέρου θεσπίζει την «αυταποζημίωση».
- η διατήρηση αδόμητης ζώνης γύρω από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (Καυκούλα, 2002: 80-81).

Βάσει του εν λόγω διατάγματος, ολόκληρος ο ελληνικός χώρος διαμορφώθηκε νομοθετικά σε τρεις κατηγορίες:

- α) στις περιοχές εντός σχεδίου πόλης, δηλαδή σε αυτές που διαθέτουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και ρυθμίζονται από το ΝΔ της 17-07-1923.
- β) στους οικισμούς που προϋπάρχουν του έτους 1923 και δεν έχουν εγκεκριμένο σχέδιο πόλης υπαγόμενοι σε δικό τους νομοθετικό καθεστώς.
- γ) στις περιοχές που βρίσκονται έξω από τα ρυμοτομικά σχέδια και έξω από τους οικισμούς προ του 1923, δηλαδή στις περιοχές εκτός σχεδίου, όπως συνηθέστερα λέγονται, και ρυθμίζονται με προεδρικά διατάγματα (Αραβαντινός, 2007: 98).

## 2.2.2 Η οικιστική εξέλιξη

### ⇒ Η πόλη

Παρατηρώντας μία οποιαδήποτε ελληνική πόλη τις δεκαετίες '50, '60, '70, φαίνεται ότι αποτελεί ένα σύνολο ακανόνιστων σχημάτων, με ποικίλων σχημάτων και μεγεθών ΟΤ. Οι παράγοντες που διαμόρφωσαν την ελληνική πόλη είναι:

- το άπλωμα της πόλης προς τα έξω με συνεχείς προσθήκες σχεδίων περιστασιακά,
- οι απαράδεκτοι υψηλοί συντελεστές δόμησης στο κέντρο,
- η έλλειψη ειδικών κανονισμών για τις χρήσεις γης,
- η κυριαρχία των μικρών οικοπέδων
- ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Αναιρούση, 2004: 26-27).

### ⇒ Οι μικροί οικισμοί

Οι μικροί οικισμοί, ο καθένας με τη δική του ταυτότητα, δεν αποτελούν κατ' αρχήν από τη φύση τους αντικείμενο συστηματικού σχεδιασμού και η δόμησή τους μετά το 1923 γίνεται με γενικά ΠΔ. Εξάιρεση αποτελούν σε μικρό, βέβαια, ποσοστό οικισμοί που σχεδιάζονται και πραγματοποιούνται από κρατικά προγράμματα



(διανομές Υπ. Γεωργίας ή μεταφερόμενοι οικισμοί λόγω θεομηνιών, αρμοδιότητας ΥΠΕΧΩΔΕ).

Παρατηρούνται αλλοιώσεις στο χαρακτήρα των μικρών οικισμών, οι οποίες έχουν προκύψει από πιέσεις Β' κατοικίας στις παραλιακές περιοχές. Κυρίως κοντά σε μεγάλα αστικά κέντρα, οι αλλοιώσεις αυτές έχουν πάρει τη μορφή οικιστικής ζώνης πολλών χιλιομέτρων (Αναιρούση, 2004: 27-28).

#### ⇒ Η ύπαιθρος

Με το ΠΔ του 1928 και τις μετέπειτα συμπληρώσεις του, γνωστό ως η «εκτός σχεδίου δόμηση», σχεδόν κάθε σημείο της επικράτειας αποτελεί εν δυνάμει οικόπεδο εφόσον έχει συγκεκριμένο μέγεθος (4 στρέμματα) και παρεκκλίσεις αρτιότητας μέχρι και 750τ.μ. κατά μήκος των εθνικών, επαρχιακών, δημοτικών και κοινοτικών οδών.

Τα αποτελέσματα από την εφαρμογή αυτής της νομοθεσίας είναι τα ακόλουθα:

- α) Η γραμμική ανάπτυξη κατά μήκος των οδών, που πυκνώνει συνεχώς, με καταστρεπτικές συνέπειες για οποιαδήποτε μελλοντική ανάγκη οργάνωσης του χώρου.
- β) Η διάσπαρτη δόμηση σε όλη την ύπαιθρο, η οποία επιφέρει συνεχείς αλλοιώσεις του τοπίου, κυρίως σε ευαίσθητες παραλιακές και νησιωτικές περιοχές.
- γ) Οι αυθαίρετες πυκνές συγκεντρώσεις Β' κατοικίας σε παραλιακές περιοχές, που έχουν προκύψει από παράνομες κατατμήσεις (Αναιρούση, 2004: 28-29).

### 2.2.3 Γενικός απολογισμός της πολεοδομικής πρακτικής

Το ΝΔ της 17-07-1923 καθορίζει γενικές αρχές και διαδικασίες για το συστηματικό σχεδιασμό των πόλεων της χώρας. Ιδιαίτερως σημαντικά είναι τα τρία θεσμικά καθεστάτα που ορίζει: το «εντός σχεδίου», το «εκτός σχεδίου» και «οι οικισμοί προ του 1923».

Το εν λόγω διάταγμα και σε συνδυασμό με το ΓΟΚ του 1929 αποτέλεσαν ένα πλήρες για την εποχή τους σύνολο διατάξεων, κανόνων και προδιαγραφών που το περιεχόμενό τους εντυπωσιάζει μέχρι και σήμερα.

Οι επικρατούσες μορφές του πολεοδομικού σχεδιασμού της περιόδου αυτής είναι οι επεκτάσεις σχεδίων, οι εντάξεις σε σχέδιο διαμορφωμένων περιοχών, οι τροποποιήσεις και οι αναθεωρήσεις. Οι εγκρίσεις σχεδίων σε ενιαία αδόμητη ιδιοκτησία με οργανωμένη δόμηση (π.χ. οικοδομικοί συνεταιρισμοί, ενεργός πολεοδομία, κρατικά προγράμματα προσφύγων ή λόγω θεομηνιών, οργανισμού

εργατικής κατοικίας, ΠΕΡΠΟ) ή οργάνωση της υποδομής αντιπροσωπεύει πολύ μικρό ποσοστό (Αναιρούση, 2004: 29-30).

Με το ΝΔ της 17-07-1923, κάθε οικισμός άνω των 3000 κατοίκων υποχρεώνεται να μεριμνήσει για την εκπόνηση σχεδίου. Με την τήρηση της ζώνης ελέγχου της δόμησης γύρω από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο περιορίζεται αισθητά η διάχυση της ανάπτυξης. Ιδιαίτερος σημαντικό στοιχείο του διατάγματος αποτελεί η αναγνώριση της υπεραξίας γης που προκύπτει από την πολεοδόμηση, η οποία διατρέχει όλη τη μεταπολεμική ευρωπαϊκή νομοθεσία.

### 2.3 Περίοδος 1979-1997

Οι βασικοί οικιστικοί νόμοι της περιόδου αυτής (Ν. 947/1979 και Ν. 1337/1983) ακολούθησαν τις επιταγές του Συντάγματος του 1975 και τοποθέτησαν τον πολεοδομικό σχεδιασμό σε δύο επίπεδα. Το πρώτο επίπεδο είναι το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ), το οποίο καθορίζει τις γενικές κατευθύνσεις οργάνωσης και ανάπτυξης της πόλης, και το δεύτερο είναι η Πολεοδομική Μελέτη (ΠΜ), η οποία είναι πιο λεπτομερείς, εξειδικεύει το ΓΠΣ και συμπληρώνεται με τη διαδικασία της ενιαίας πράξης εφαρμογής για τη διευθέτηση της εισφοράς σε γη και χρήμα. Ακολούθησε ένα γιγαντιαίο πρόγραμμα μελέτης και εφαρμογής, η Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ) με κύριο χαρακτηριστικό τη σύγχρονη εκπόνηση μελετών και των δύο επιπέδων, τις οποίες συνόδευαν πλήθος προδιαγραφών και προτύπων (Αναιρούση, 2004: 31).

Λόγω ότι ο οικισμός είναι ένας ζωντανός οργανισμός με χαρακτήρα δυναμικό και τάση συνεχούς εξάπλωσης και δεδομένου ότι το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης έχει στατικό χαρακτήρα, αναζητήθηκε η δυνατότητα σχεδιασμού σε ευρύτερη έκταση (Παπαγρηγορίου, 2007: 115-116). Αυτή την ανάγκη έρχεται να καλύψει το ΓΠΣ του Ν. 1337/1983, αλλά και τα ρυθμιστικά σχέδια της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης (Ν. 1515/1985 και Ν. 1561/1985).

Τα ρυθμιστικά σχέδια προβλέπουν παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας. Στα προγράμματα και μέτρα που ορίζει περιλαμβάνονται οι χρήσεις γης, η ένταση των χρήσεων αυτών, τα δίκτυα υποδομής, τα σημαντικά δημόσια έργα και σειρά κυκλοφοριακών ρυθμίσεων (Παπαγρηγορίου, 2007: 128).

### 2.3.1 Νόμος 947/1979

Ο Ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» (ΦΕΚ 168Α/1979) επιχειρεί να διευρύνει τις αντιλήψεις του ΝΔ του 1923 με τη διεύρυνση του περιεχομένου και του χώρου εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού, ο οποίος ως τότε απέβλεπε κυρίως στη ρύθμιση του τρόπου εκμετάλλευσης του οικοπέδου μέσα στο στενό πλαίσιο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης.

Ο χώρος βάσει του εν λόγω νόμου διακρίνεται στις «οικιστικές περιοχές» και στο «φυσικό χώρο», αλλά ρυθμίζει μόνο την οικιστική περιοχή. Η «οικιστική περιοχή» είναι ο χώρος που προορίζεται για οικοδόμηση, ενώ ο «φυσικός χώρος» είναι ο χώρος που παραμένει στη φυσική του κατάσταση ή μπορεί να εξυπηρετεί οικονομικά τον άνθρωπο χωρίς να οικοδομείται (Παπαγρηγορίου, 2007: 105-106).

Εισάγει την έννοια της εισφοράς σε γη και χρήμα, ώστε να εξασφαλιστούν οι αναγκαίοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, αλλά και να καλυφθούν οι δαπάνες κατασκευής των βασικών κοινόχρηστων χώρων.

Βέβαια, ο νόμος αυτός έμεινε ανενεργός, με τις ρυθμίσεις του κατά το πλείστον να μην εφαρμόζονται.

### 2.3.2 Νόμος 1337/1983

Ο Ν. 1337/1983 «Περί επέκτασης των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστικής ανάπτυξης και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33Α/1983) καθιερώνει το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, δηλαδή τον πολεοδομικό σχεδιασμό που, εκτός από την πόλη και την κωμόπολη, καλύπτει ολόκληρη την περιφέρειά τους.

Με την κατάρτιση και εφαρμογή του ΓΠΣ επιδιώκεται:

- ο έλεγχος ή/και ο περιορισμός της οικιστικής ανάπτυξης
- η διαφύλαξη της εγγύς των πόλεων και κωμοπόλεων γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας από το ενδεχόμενο οικοπεδοποίησής της
- η προστασία ευαίσθητων περιοχών (π.χ. αρχαιολογικοί χώροι, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλους)
- ο έλεγχος των χρήσεων γης των κατατμήσεων των ιδιοκτησιών.

Το ΓΠΣ αποτελεί τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων της πόλης και της κωμόπολης και καθορίζει τις γενικές κατευθύνσεις δεσμευτικού χαρακτήρα αναφορικά με την επιδιωκόμενη πολεοδομική οργάνωση και τις διατάξεις που εξειδικεύονται στην επόμενη φάση πολεοδομικού σχεδιασμού, που

είναι η πολεοδομική μελέτη, στην οποία περιλαμβάνεται και το σχέδιο πόλης. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης στο έδαφος προϋποθέτει τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής, με την οποία προσδιορίζονται, μεταξύ των άλλων, οι χώροι που τρέπονται σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς και η επιβαλλόμενη σε κάθε ιδιοκτησία εισφορά σε γης και χρήμα (Παπαγρηγορίου, 2007: 116-125).

Ο εν λόγω νόμος προβλέπει και τη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), η οποία αποτελεί θεσμικό εργαλείο των Ειδικών Χωροταξικών Μελετών. Ουσιαστικά οι ΖΟΕ αποτελούν εργαλείο θεσμοθέτησης όρων και περιορισμών χρήσεων γης και μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος, όπως αυτά προκύπτουν από την εκπόνηση μιας ειδικής χωροταξικής μελέτης, με γενικότερο στόχο την ισόρροπη ανάπτυξη μιας περιοχής. Μπορούν να θεσμοθετηθούν τόσο γύρω από τα όρια των πόλεων όσο και κατά μήκος των ακτών, γύρω από τις όχθες των λιμνών ή ποταμών ή ακόμα και σε άλλες περιοχές, όπου απαιτείται η θέσπιση ειδικών όρων για την ανάπτυξη των διαφόρων δραστηριοτήτων και την εναρμόνισή τους με το φυσικό περιβάλλον (Γιαουτζή και Στρατηγέα, 2011: 305).

### 2.3.3 Η οικιστική εξέλιξη

#### ⇒ Η πόλη

Μετά το Σύνταγμα του 1975 και τους οικιστικούς νόμους που θεσπίστηκαν σε εφαρμογή του άρθρου 24, το ρυμοτομικό σχέδιο γίνεται πολεοδομική μελέτη, η οποία είναι εμπλουτισμένη με στοιχεία ανταποκρινόμενα στις σύγχρονες απαιτήσεις. Παράλληλα, προηγείται σχεδιασμός για τη γενική πολεοδομική οργάνωση της πόλης, το ΓΠΣ, ενώ για τα μεγάλα αστικά κέντρα προωθούνται ρυθμιστικά σχέδια.

Σήμερα, η πόλη συνεχίζει να αναπτύσσεται και να ανοίγεται προς τα έξω διάσπαρτα στην ευρύτερη περιοχή της, νόμιμα ή παράνομα και με τη συμβολή της εκτός σχεδίου δόμησης (Αναιρούση, 2004: 27).

#### ⇒ Οι μικροί οικισμοί

Το 1985 θεσπίζονται δύο πολεοδομικά διατάγματα για τους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων. Το πρώτο (ΦΕΚ 181Δ/1985) καθορίζει τα κριτήρια για την κατηγοριοποίησή τους, ανάλογα με χωρικά, αρχιτεκτονικά, ανάπτυξης κ.ά. στοιχεία, οριοθέτηση και όρους και περιορισμούς δόμησης. Το δεύτερο (ΦΕΚ 414Δ/1985) καθορίζει τους όρους για την πολεοδόμηση και επέκτασή τους.

Με τα δύο αυτά διατάγματα, έγινε προσπάθεια να οργανωθεί η ανάπτυξή τους. Βέβαια, από την εφαρμογή του πρώτου διατάγματος, προέκυψαν σε πολλές περιοχές τεράστια όρια οικισμών σε βάρος της αγροτικής υπαίθρου.

Εξαιρέση στα παραπάνω, αποτελούν οι παραδοσιακοί οικισμοί, η προστασία των οποίων αποτελεί σημαντική προσπάθεια της Πολιτείας. Ειδικά ΠΔ εξασφαλίζουν τη διατήρηση των ιστορικών, αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών χαρακτηριστικών τους και ειδικοί κανονισμοί δόμησης προωθούνται για να προστατεύσουν στο σύνολό τους νησιά με ιδιαίτερες αξίες φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος (*Αναιρούση, 2004: 28*).

#### ⇒ Η ύπαιθρος

Στην ύπαιθρο, προβλέπονται εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Β΄ κατοικίας, το καθένα με το δικό του νομοθετικό πλαίσιο. Επίσης, προβλέπονται ΠΕΡΠΟ και άλλα είδη δόμησης που εξυπηρετούν ειδικές λειτουργίες και ειδικά προγράμματα.

Επίσης, κατά καιρούς, έχουν εγκριθεί ζώνες χρήσεων γης με σκοπό την προστασία περιοχών ή τον έλεγχο της οικιστικής ανάπτυξης γύρω από τις πόλεις. Το συνολικό, όμως, ποσοστό που αντιπροσωπεύουν είναι ελάχιστο συγκρινόμενο με αυτό που απαιτείται για το σύνολο της χώρας (*Αναιρούση, 2004: 29*).

## 2.4 Περίοδος 1997-σήμερα

Ο σχεδιασμός του χώρου, αναλόγως με την κλίμακα που αναφέρεται, είναι είτε χωροταξικός είτε πολεοδομικός. Όπως αναφέρθηκε και στο πρώτο κεφάλαιο, η χωροταξία και άρα και ο χωροταξικός σχεδιασμός αναφέρεται σε χωρικές ενότητες ευρύτερες της έννοιας της πόλης, ενώ η πολεοδομία και κατ' επέκταση ο πολεοδομικός σχεδιασμός ασχολείται με την κλίμακα της πόλης/οικισμού.

### 2.4.1 Χωροταξικός σχεδιασμός

Τα μέσα του χωροταξικού σχεδιασμού, σύμφωνα με τις επιταγές του Ν. 2742/1999 για το «Χωροταξικό σχεδιασμό και την αειφόρο ανάπτυξη», είναι:

α) Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, το οποίο χαράσσει τη στρατηγική και τις προτεραιότητες για τη μακροπρόθεσμη χωρική ανάπτυξη και διάρθρωση του εθνικού χώρου.

β) Τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που εξειδικεύουν και συμπληρώνουν τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου σε συγκεκριμένους παραγωγικούς τομείς ή περιοχές με ειδικά χαρακτηριστικά.

γ) Τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που αποτελούν τη χωρική εξειδίκευση του Γενικού και των Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης σε περιφερειακή κλίμακα (Γιαουτζή και Στρατηγέα, 2011: 310).

#### 2.4.2 Πολεοδομικός σχεδιασμός

Η ισχύουσα νομοθεσία πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα μας συνίσταται σε ένα ογκώδες νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο. Η υπερβολική νομοθετική παραγωγή πολεοδομικών διατάξεων χρονολογείται μετά το 1974 και έχει δημιουργήσει ένα νομοθετικό κυκεώνα.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός έχει σήμερα διευρύνει το χωρικό του ορίζοντα και δεν περιορίζεται στην κλίμακα της πόλης ή του οικισμού, την οποία προβλέπει το σχέδιο πόλης του ΝΔ του 1923. Χάρης στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο γίνεται πλέον σε κλίμακα περιαστεακή και χάρις στο ρυθμιστικό σχέδιο σε κλίμακα μητροπολιτική. Η επέκταση του χωρικού αντικειμένου του πολεοδομικού σχεδιασμού πηγάζει από την αντιμετώπιση του πολεοδομημένου χώρου, ο οποίος έχει επιδεινωθεί επικίνδυνα από τα μέσα της δεκαετίας του 1960 (Παπαγρηγορίου, 2007: 96-97).

Το σημερινό νομοθετικό πλαίσιο, αναφορικά με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, είναι ο Ν. 1337/1983, όπως αυτός τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από τον 2508/1997 «Για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και σχετικές ρυθμίσεις».

Σκοπός του Ν. 2508/1997 είναι κυρίως: α) η διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών της χώρας μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού στον περιαστικό και στον αγροτικό χώρο, β) η διασφάλιση της οικονομίας των οικιστικών επεκτάσεων και γ) η δημιουργία θεσμικού πλαισίου για την ανάπλαση περιοχών εντός σχεδίου, οι οποίες χαρακτηρίζονται από προβληματικές οικιστικές ή πολεοδομικές συνθήκες (Αραβαντινός, 2007: 100).

Σύμφωνα με το Ν. 2508/1997 (άρθρο 1, παρ. 3), η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιούνται σε δύο επίπεδα. Στο πρώτο περιλαμβάνονται το ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος

(όπου προβλέπεται) και το γενικό πολεοδομικό σχέδιο ή το σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοιχτής πόλης. Το δεύτερο επίπεδο, που αποτελεί εξειδίκευση του πρώτου επιπέδου, περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής.

Αναφορικά με το ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος, δύναται να καταρτιστεί και σε άλλες πόλεις-πολεοδομικά συγκροτήματα, πέραν της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Πιο συγκεκριμένα, οι πόλεις που κατονομάζονται είναι η Πάτρα, το Ηράκλειο Κρήτης, η Λάρισα, ο Βόλος, η Καβάλα και τα Ιωάννινα.

Μετά το Ν. 2539/1997 («νόμος Καποδίστρια») και την υποχρεωτική συνένωση των δήμων και κοινοτήτων που προβλέπει, το ΓΠΣ καλύπτει πλέον την εδαφική περιφέρεια όλου του νέου «καποδιστριακού» δήμου, με την προϋπόθεση ότι έστω και ένας οικισμός του δήμου έχει πληθυσμό άνω των 2000 κατοίκων. Στην περίπτωση που όλοι οι οικισμοί του δήμου έχουν πληθυσμό λιγότερο από 2000 κατοίκους και σύμφωνα με το Ν. 2508/1997, δεν προβλέπεται Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο αλλά Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι για την εφαρμογή του θεσμού της «ανοιχτής πόλης», όπως αυτός γίνεται αντιληπτός στον 2508/1997, οικισμός είναι κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο, το οποίο αναφέρεται σε απογραφή πριν από τις 14-03-1983 (ημερομηνία έναρξης του Ν. 1337/1983), ανεξάρτητα αν ο δήμος/κοινότητα στον οποίο υπάγεται έχει κατά την τελευταία απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των 2000 κατοίκων. Δηλαδή, η έννοια του οικισμού στον εν λόγω νόμο είναι διαφορετική από εκείνη που χρησιμοποιείται για τη διάκρισή του από την πόλη βάσει πολεοδομικών κριτηρίων (Παπαγρηγορίου, 2007: 126).

Αναφορικά με την ένταξη ή την επέκταση των περιοχών και η πολεοδόμηση των οικισμών της χώρας, ρυθμίζονται με τα ακόλουθα πολεοδομικά καθεστώτα:

- α) του Ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 2508/1997, όσον αφορά τις οικιστικές περιοχές που αναπτύσσονται με κανονιστικούς όρους δόμησης και αφορούν χρήση γης την κύρια κατοικία,
- β) του Ν. 947/1979, για τις οικιστικές περιοχές που αναπτύσσονται με ενεργό πολεοδομία και αστικό αναδασμό,
- γ) του ΝΔ της 17-07-1923, για επεμβάσεις σε υπάρχοντα εγκεκριμένα σχέδια (π.χ. τροποποιήσεις) ή σχέδια μικρής σημασίας (π.χ. τοπικά ρυμοτομικά) ή επείγοντα χαρακτήρα (π.χ. μεταφορά οικισμών από σεισμό, κατολίσθηση κλπ),

- δ) του ΠΔ της 16-08-1985, όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 2242/1994, που αφορά την πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας, και
- ε) του ΠΔ της 20-08-1985, για την πολεοδόμηση και επέκταση των οικισμών της χώρας με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους (Χριστοφιλόπουλος, 2007: 21).



## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 – ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 2000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ**

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο, θα αναλυθεί το πολεοδομικό καθεστώς που διέπει τους οικισμούς της χώρας που έχουν πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους. Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής δεν είναι μόνο οι οικισμοί που χαρακτηρίζονται από τη νομοθεσία ως κάτω των 2000 κατοίκων, αλλά οι οικισμοί που πληθυσμιακά είναι μέχρι 2000 κατοίκους. Έτσι, αρχικά, γίνεται μια κατηγοριοποίηση των οικισμών και μετά παρουσιάζεται το πολεοδομικό τους καθεστώς.

### **3.1 Κατηγοριοποίηση Οικισμών**

Η κατηγοριοποίηση των οικισμών που ακολουθεί έγινε βάση το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει την κάθε κατηγορία οικισμού, σε συνδυασμό με το χρόνο δημιουργίας του κάθε οικισμού. Έτσι, έχουμε:

- α) οικισμοί προϋφιστάμενοι του 1923,
- β) οικισμοί παραδοσιακοί,
- γ) οικισμοί για αποκατάσταση ακτημόνων ή προσφύγων,
- δ) οικισμοί μέχρι 2000 κατοίκους
- ε) οικισμοί με σχέδιο πόλης.

### **3.2 Οικισμοί Προϋφιστάμενοι του 1923**

Στη συγκεκριμένη κατηγορία εμπίπτουν οι οικισμοί που ήδη λειτουργούσαν με πλήρη οικιστικό ιστό (δρόμους, πλατείες, εκκλησίες, καταστήματα κλπ) κατά την ημερομηνία ισχύος του ΝΔ της 17-07-1923.

Οι οικισμοί αυτοί στερούνται στην πραγματικότητα εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, υφίστανται όμως νόμιμα ως έχουν δημιουργηθεί. Οι περιοχές των οικισμών αυτών αποτελούν ένα ενιαίο οικιστικό σύνολο, με πολεοδομικό σχέδιο που προκύπτει από την υφιστάμενη ανάπτυξή τους. Βέβαια, μεγαλύτεροι περιορισμοί ισχύουν για τους χαρακτηρισμένους ως διατηρητέους οικισμούς. Οι κοινόχρηστοι χώροι αυτών θεωρούνται και είναι οι «εν τοις πράγμασι» διαμορφωμένοι και υφιστάμενοι κατά το χρόνο ισχύος του ΝΔ του 1923. Συνεπώς, το όριο του γεωτεμαχίου με τους κοινόχρηστους χώρους θεωρείται γραμμή ισοδύναμη προς τη ρυμοτομική γραμμή. Αξίζει να σημειωθεί ότι οι προϋφιστάμενοι του 1923 οικισμοί, που απαιτούν

αναμόρφωση, μπορούν να αποκτήσουν εγκεκριμένο σχέδιο (νέου τύπου) υπαγόμενοι στη διάταξη του Ν. 1337/1983 (Ζεντέλης, 2011: 167).

### 3.2.1 Νομοθετικό πλαίσιο

Ο καθορισμός των ορίων καθώς και ο καθορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων περιλαμβάνεται στο ΠΔ της 02-03-1981 (ΦΕΚ 138Δ), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα [ΠΔ της 20-08-1981 (ΦΕΚ 459Δ) και ΠΔ της 30-03-1983 (ΦΕΚ 92Δ)].

#### Χαρακτηρισμός οικισμού

Σύμφωνα με το ΠΔ της 02-03-1981 (άρθρο 1, παρ. 1), η ύπαρξη των υφιστάμενων προ της 16-08-1923 οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου αποδεικνύεται μέσω συγκεκριμένων αποδεικτικών στοιχείων, όπως απογραφής, πράξης της Διοίκησης, συμβόλαια. Έτσι, για να ενταχθεί ένας οικισμός στην εν λόγω κατηγορία πρέπει να συντρέχουν τρεις προϋποθέσεις, όπως προκύπτουν από το άρθρο 1, παρ. 1 και από το άρθρο 19, παρ. 2 και 3 του ΠΔ της 02-03-1981. Οι προϋποθέσεις αυτές είναι ο οικισμός:

- να προϋφίσταται της 16-08-1923
- να μην έχει εγκεκριμένο σχέδιο πόλης
- να μην είναι χαρακτηρισμένος ως παραδοσιακός.

#### Όρια οικισμού

Τα όρια οικισμού καθορίζονται με απόφαση του οικείου Νομάρχη, η οποία συνοδεύεται από σχεδιάγραμμα, στο οποία σημειώνονται τα όρια. Η απόφαση του Νομάρχη μαζί με το σχεδιάγραμμα δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η διαδικασία για τον καθορισμό των ορίων μπορεί να κινηθεί από τον οικείο Δήμο ή Κοινότητα ή από την οικεία Νομαρχία (άρθρο 2, παρ. 1 και 3 του ΠΔ της 02-03-1981).

#### Αρτιότητα

Κατά κανόνα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που έχουν εμβαδόν 2000τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο. Ειδικότερα σε οικισμούς απομακρυσμένους από τα αστικά κέντρα (π.χ. ορεινοί, δυσπρόσιτοι κλπ), χωρίς έντονη ανάπτυξη και με πραγματικό πληθυσμό κάτω των 800 κατοίκων, χρειάζεται

να έχουν εμβαδόν 500τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο. Ο εν λόγω χαρακτηρισμός γίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη (άρθρο 1 του ΠΔ της 20-08-1981).

Κατά παρέκκλιση, σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ. 2 και 3 του ΠΔ της 20-08-1981, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικοπέδα που έχουν:

- στις 13-03-1981 εμβαδόν 300τ.μ.
- στις 25-07-1979 εμβαδόν 150τ.μ.
- στις 02-07-1968 οποιεσδήποτε διαστάσεις και εμβαδόν.

### **Κανόνες δόμησης**

Οι κανόνες δόμησης που παρουσιάζονται στη συνέχεια είναι βάσει των άρθρων 5-7 του ΠΔ της 02-03-1981 και του άρθρου 2 του ΠΔ της 20-08-1981.

Το οικοδομικό σύστημα των οικοπέδων ορίζεται αυτό των περυγών ή το συνεχές, αναλόγως με αυτό που επικρατεί στην περιοχή.

Το ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε 60% για την περίπτωση εφαρμογής του οικοδομικού συστήματος των περυγών και σε 70% στην περίπτωση του συνεχούς.

Ο μέγιστος αριθμός των ορόφων είναι οι δύο, ανεξαρτήτως πλάτους οδού, ενώ δύναται, λόγω κλίσης του εδάφους, η κατασκευή και τρίτου ορόφου, χωρίς υπέρβαση του συντελεστή δόμησης.

Το μέγιστο ύψος ορίζεται στα 7,50μ. Στην περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος ορόφου νομίμως υφιστάμενου, επιτρέπεται υπέρβαση του μέγιστου ύψους των 7,50μ. κατά 1μ., ενώ στην περίπτωση κατασκευής στέγης, τα μέγιστα ύψη προσαυξάνονται κατά 1,50μ.

Σε κτήριο όγκου μεγαλύτερου των 2000κ.μ. υπεράνω της στάθμης του φυσικού εδάφους, επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου σε μικρότερους όγκους ή σε ανεξάρτητα κτήρια.

Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται 0,8 με τις εξής αποκλίσεις:

- για τουριστικές εγκαταστάσεις και κτήρια αμιγούς επαγγελματικής χρήσης, για την πλέον των 2000τ.μ. επιφάνεια του οικοπέδου ορίζεται ΣΔ 0,4
- για κτήρια κοινής ωφέλειας, για την πλέον των 2500τ.μ. επιφάνεια του οικοπέδου ορίζεται ΣΔ 0,4
- για κατοικία και λοιπές χρήσεις ισχύουν τα εξής: α) για οικοπέδα επιφάνειας μέχρι 2000τ.μ., η συνολική επιφάνεια των ορόφων δε γίνεται να υπερβαίνει τα 400μ., και β) για τα επιπλέον των 2000τ.μ. της επιφάνειας των οικοπέδων ο ΣΔ ορίζεται σε 0,05, με

τη συνολική επιφάνεια των ορόφων να υπολογίζεται από τον τύπο  $400+(εμβαδόν\ οικοπέδου- 2000)*0,05$ .

Κατά παρέκκλιση, ο ΣΔ για οικόπεδα μικρότερα των 300τ.μ. ορίζεται:

- για οικόπεδα με εμβαδόν μικρότερο ή ίσο των 100τ.μ. σε 1,60
- για οικόπεδα με εμβαδόν μικρότερο ή ίσο των 200τ.μ. σε 1,20, με ελάχιστη δόμηση τα 160τ.μ.
- για οικόπεδα με εμβαδόν μικρότερο ή ίσο των 300τ.μ. σε 1,00, με ελάχιστη δόμηση τα 240τ.μ.

### **Επισημάνσεις**

Σύμφωνα με τη εγκύκλιο 59268/11328/86/27-08-85, οι διατάξεις του άρθρου 5, παρ. 2 και παρ.3 του ΠΔ της 24-04-1985 εφαρμόζονται και για τους οικισμούς προ του 1923, καθώς το ΠΔ της 24-04-1985 έχει εφαρμογή για όλους τους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων. Οι διατάξεις αυτές παρουσιάζονται στο υποκεφάλαιο 3.5.1.

### **3.3 Οικισμοί Παραδοσιακοί**

Από τη νομοθεσία και συγκεκριμένα από το άρθρο 4 του ΓΟΚ του 1985 (ΦΕΚ 210Α), δίνεται η δυνατότητα χαρακτηρισμού οικισμών ή τμημάτων αυτών ως παραδοσιακοί με σκοπό την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου πολεοδομικού, αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους και να θεσπίζονται περιορισμοί δόμησης και χρήσεις.

#### **3.3.1 Νομοθετικό πλαίσιο**

Ο καθορισμός των πρώτων 420 οικισμών της χώρας που χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί, καθώς και ο καθορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων περιλαμβάνεται στο ΠΔ της 19-10-1978 (ΦΕΚ 594Δ).

#### **Αρτιότητα**

Η αρτιότητα των οικοπέδων (άρθρο 2) που βρίσκονται εντός ορίων οικισμού που χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακός εξαρτάται από τη θέση αυτών στον αστικό ιστό. Διακρίνονται δύο τμήματα των οικισμών, το κεντρικό και το υπόλοιπο.

Στο κεντρικό τμήμα του οικισμού, κατά κανόνα, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο 12μ., βάθος 18μ. και εμβαδόν 300τ.μ.

Κατά παρέκκλιση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που έχουν:

- στις 19-10-1978 πρόσωπο 8μ., βάθος 12μ. και εμβαδόν 150τ.μ.

- στις 02-07-1968 οποιεσδήποτε διαστάσεις και εμβαδόν.

Στο υπόλοιπο τμήμα του οικισμού, κατά κανόνα, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο 25μ., βάθος 40μ. και εμβαδόν 2000τ.μ. Κατά παρέκκλιση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που έχουν:

- στις 19-10-1978 πρόσωπο 12μ., βάθος 18μ. και εμβαδόν 300τ.μ.

- στις 02-07-1968 οποιεσδήποτε διαστάσεις και εμβαδόν.

Αν δεν έχουν καθορισθεί τα όρια του κεντρικού τμήματος, τα οικόπεδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον έχουν τις διαστάσεις και το εμβαδόν που αναφέρονται για τα οικόπεδα του υπόλοιπου τμήματος του οικισμού.

Αν το οικόπεδο εμπίπτει εν μέρει εντός των ορίων του οικισμού και εν μέρει εκτός, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο το εντός των ορίων τμήμα, εφόσον αυτό έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων που ισχύουν στην περιοχή του οικισμού που βρίσκεται.

### **Κανόνες δόμησης**

Οι κανόνες δόμησης που παρουσιάζονται στη συνέχεια είναι βάσει του άρθρου 2, παρ. 5-8 του ΠΔ της 19-10-1978.

Το οικοδομικό σύστημα των οικοπέδων ορίζεται αυτό των πτερυγών.

Το ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε 80% για το κεντρικό τμήμα του οικισμού και σε 50% για το υπόλοιπο τμήμα.

Ο μέγιστος αριθμός των ορόφων είναι οι δύο, ανεξαρτήτως πλάτους οδού, ενώ επιτρέπεται η κατασκευή τρίτου ορόφου, χωρίς υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και μόνο αν προκύπτει λόγω κλίσης του εδάφους.

Το μέγιστο ύψος ορίζεται στα 7,00μ. Υπεράνω του μέγιστου ύψους της οικοδομής επιτρέπεται μόνο η κατασκευή στέγης με τις απολύτως ελάχιστες κατά τα παραδοσιακά πρότυπα κλίσεις, καπνοδόχων και κτιστής δεξαμενής αποθήκευσης ύδατος, των απολύτως αναγκαίων ελάχιστων διαστάσεων.

Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται 0,8 για το κεντρικό τμήμα του οικισμού και 0,5 για το υπόλοιπο τμήμα. Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 5 του ΠΔ της 24-04-

1985, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, για τους χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς από το ΠΔ της 19-10-1978 (οι οποίοι έχουν πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων) ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται για τα πρώτα 100τ.μ. επιφανείας του οικοπέδου σε 1. Κατά τα λοιπά και για τους οικισμούς αυτούς ισχύουν οι λοιπές διατάξεις της παρ.2β, δηλαδή για γήπεδα μικρότερα των 700τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτηρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων 240τ.μ. (επιπλέον της επιφάνειας αυτής επιτρέπεται η κατασκευή παταριού ξηράς δόμησης επιφάνειας έως 40τ.μ.) και για γήπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 700τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτηρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων 400τ.μ. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 9621/1472/04-03-1992, το κεντρικό τμήμα των παραδοσιακών οικισμών που αναφέρεται στο ΠΔ της 19-10-1978 ταυτίζεται, για την εφαρμογή των όρων και περιορισμών δόμησης, με το συνεκτικό τμήμα των οικισμών, όπως αυτό αναφέρεται στο άρθρο 4 του ΠΔ της 24-04-1985.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το άρθρο 8, ειδικές διατάξεις χαρακτηρισμού οικισμού ως παραδοσιακού και επιβολής ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης προς προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα αυτού, επικρατούν πλήρως των διατάξεων του εν λόγω διατάγματος.

### **Επισημάνσεις**

Σύμφωνα με τη εγκύκλιο 59268/11328/86/27-08-85, οι διατάξεις του άρθρου 5, παρ. 2 και παρ.3 του ΠΔ της 24-04-1985 εφαρμόζονται και για τους παραδοσιακούς οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το ΠΔ της 19-10-1978, μετά τον καθορισμό των ορίων τους, πλην αυτών για τους οποίους έχουν καθορισθεί ειδικοί όροι δόμησης με ειδικά ΠΔ που εκδόθηκαν μεταγενέστερα. Οι διατάξεις αυτές παρουσιάζονται στο υποκεφάλαιο 3.5.1.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 57018/1898/93, εφόσον με ειδικά ΠΔ έχουν καθορισθεί σαφώς όρια παραδοσιακών οικισμών και όροι και περιορισμοί δόμησης αυτών, τα ΠΔ αυτά κατισχύουν του ΠΔ της 24-04-1985, έτσι όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα με το ΠΔ της 25-04-1989, το οποίο και εφαρμόζεται συμπληρωματικά για τους παραπάνω παραδοσιακούς οικισμούς, δηλαδή μόνο για θέματα που δεν ρυθμίζονται με τα ειδικά ΠΔ.

### 3.4 Οικισμοί για Αποκατάσταση Ακτημόνων ή Προσφύγων

Τα Υπουργεία Γεωργίας και Κοινωνικής Πρόνοιας είχαν, μέχρι το 1958, την αρμοδιότητα έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων, που συνήθως αποτελούσαν και σχέδια διανομής οικοπέδων προς παραχώρηση, είτε σε ακτήμονες είτε σε πρόσφυγες προς αστική αποκατάσταση, αντιστοίχως. Τόσο τα σχέδια διανομών του Υπουργείου Γεωργίας, που είχαν κυρωθεί μέχρι το 1958 και από το 1959 ως το 1983 για τις περιπτώσεις που ορίζονταν στο Ν. 3958/1959 (ΦΕΚ 133Α) και αφορούσαν στην αστική αποκατάσταση ακτημόνων ή προσφύγων ή αστέγων, όσο και τα διαγράμματα διανομής που έγιναν από τα Υπουργεία Υγείας και Πρόνοιας μέχρι το 1983 για την αποκατάσταση προσφύγων θεωρούνται ως εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια (Ζεντέλης, 2011: 171).

#### 3.4.1 Νομοθετικό πλαίσιο

##### Αρτιότητα

Αναφορικά με την αρτιότητα των κληροτεμαχίων που παραχωρήθηκαν από το κράτος προς αστική αποκατάσταση και σύμφωνα με το άρθρο 29, παρ.4 του Ν. 1577/1985 (Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός) ισχύουν τα εξής:

- οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν παραχωρηθεί από το κράτος ως τη δημοσίευση του εν λόγω νόμου, για οποιονδήποτε λόγο, με αποφάσεις ή παραχωρητήρια, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν ή με τις τυχόν μικρότερες που έχουν στην πραγματικότητα, εφόσον η μείωση αυτή δεν οφείλεται σε μεταβιβάσεις.
- αν, όμως, η μείωση οφείλεται σε ρυμοτομία, τα παραπάνω οικόπεδα, όπως έχουν απομείνει μετά τη ρυμοτομία, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας που προβλέπονται, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, από τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή, ή εκείνα που προβλέπονται από το άρθρο 25 του Ν. 1337/1983.
- οικόπεδα που δημιουργούνται από κατάτμηση παραχωρηθέντος οικοπέδου, που έγινε ύστερα από έγκριση της αρμόδιας για την παραχώρηση αρχής, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον είναι άρτια, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή.

## Επισημάνσεις

Βάσει του άρθρου 5 του ΒΔ της 25-08-1969, όπως αυτό προστέθηκε από το ΒΔ της 03-04-1970, για τους οικισμούς οι οποίοι προέρχονται από παραχώρηση του κράτους προς αστική ή αγροτική αποκατάσταση, εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΓΟΚ και όχι οι διατάξεις του ΒΔ της 25-08-1969 για τους οικισμούς με εγκεκριμένο σχέδιο, στερουμένων όρων και περιορισμών δόμησης.

### 3.5 Οικισμοί μέχρι 2000 Κατοίκους

Στην κατηγορία αυτή εμπίπτουν οι οικισμοί της χώρας οι οποίοι κατά την τελευταία απογραφή έχουν πληθυσμό μέχρι και 2000 κατοίκους. Ως οικισμός νοείται κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο, το οποίο αναφέρεται στην τελευταία απογραφή ως οικισμός με πληθυσμό μέχρι και 2000 κατοίκους ανεξάρτητα αν ο Δήμος ή η Κοινότητα στον οποίο υπάγονται έχουν πληθυσμό μεγαλύτερο από 2000 κατοίκους (άρθρο 1, ΠΔ της 24-04-1985).

#### 3.5.1 Νομοθετικό πλαίσιο

Στους οικισμούς που έχουν πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και έχουν διαμορφωθεί το αργότερο μέχρι την έναρξη της ισχύος του Ν. 1337/1983, παρέχεται η δυνατότητα να θεσπιστούν ιδιαίτερες πολεοδομικές ρυθμίσεις που αναφέρονται στις προϋποθέσεις και τη διαδικασία πολεοδόμησης και επέκτασής τους, τους ειδικότερους όρους δόμησης και τα οφειλόμενα ποσοστά εισφοράς σε γη και σε χρήμα. Με βάση την παραπάνω εξουσιοδότηση εκδόθηκε το ΠΔ της 24-04-1985 (ΦΕΚ 181Δ) με το οποίο ρυθμίζεται ο τρόπος καθορισμού των ορίων των οικισμών αυτών και το ΠΔ της 20-08-1985 (ΦΕΚ 414Δ) το οποίο αφορά τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία πολεοδόμησης και επέκτασης των οικισμών αυτών (Χριστοφιλόπουλος, 2007: 15).

Σήμερα, ισχύουν τα παραπάνω δύο προεδρικά διατάγματα, όπως τροποποιήθηκαν από τα ΠΔ της 14-02-1987 (ΦΕΚ 133Δ), της 25-04-1989 (ΦΕΚ 293Δ) και της 04-11-2011 (ΦΕΚ 289ΑΑΠ).

#### Κατηγορίες οικισμών

Για την εφαρμογή του ΠΔ της 24-04-1985 και σύμφωνα με το άρθρο 2, διακρίνονται οι εξής κατηγορίες οικισμών:



- α) Περιαστικοί: όσοι βρίσκονται σε επαφή ή σε απόσταση από αστικά κέντρα και έχουν ή αναμένεται να αποκτήσουν άμεση λειτουργική εξάρτηση ως τόποι προαστιακοί.
- β) Παραλιακοί: όσοι εμπίπτουν στο σύνολό τους ή κατά τμήμα τους σε ζώνη 500 μ. από τον αιγιαλό, ή βρίσκονται έξω από τη ζώνη αυτή, αλλά η ανάπτυξή τους επηρεάζεται σημαντικά από τη θάλασσα. Εξαιρούνται από τους παραλιακούς, όσοι οικισμοί βρίσκονται μέσα στη ζώνη των 500 μ. αλλά το κέντρο τους έχει υψόμετρο μεγαλύτερο ή ίσο από 100 μ. σύμφωνα με τα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδας.
- γ) Τουριστικοί: όσοι λειτουργούν ως πόλοι τακτικών ή εποχιακών τουριστικών συγκεντρώσεων.
- δ) Αξιόλογοι: οικισμοί που τα μορφολογικά και πολεοδομικά τους χαρακτηριστικά συγκροτούν σύνολο σημαντικού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.
- ε) Ενδιαφέροντες: όσοι συγκροτούν σύνολο περιορισμένου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.
- στ) Αδιάφοροι: όσοι δεν απαιτούν ιδιαίτερη προστασία.
- η) Συνεκτικοί: όσων τουλάχιστον το 90% των οικοδομών δεν απέχουν ανά δύο μεταξύ τους απόσταση μεγαλύτερη των 40 μέτρων. Ως οικοδομή νοείται κάθε κτίσμα ανεξάρτητα από τη χρήση του, με εμβαδόν τουλάχιστον 10τ.μ.
- θ) Διάσπαρτοι: όσοι δεν είναι συνεκτικοί.
- ι) Δυναμικοί: όσοι έχουν πληθυσμό ίσο ή μεγαλύτερο των 200 κατοίκων σύμφωνα με τη τελευταία απογραφή πληθυσμού και κατά την απογραφική περίοδο της τελευταίας δεκαετίας εμφανίζουν πληθυσμιακή αύξηση μεγαλύτερη του 10%, ή κατά την τελευταία τριετία εμφανίζουν αριθμό νέων οικοδομών και προσθηκών κυρίων χώρων σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% του συνολικού αριθμού των υπαρχόντων σπιτιών του οικισμού.
- Σε περίπτωση οικισμού στον οποίο διαπιστώνεται πληθυσμιακή μόνο αύξηση, η οποία όμως προκύπτει από πληθυσμιακές μετακινήσεις (κτηνοτροφικός οικισμός) μπορεί ο οικισμός να μη χαρακτηρίζεται δυναμικός.
- ια) Στάσιμοι: όσοι δεν είναι δυναμικοί.
- ιβ) Μικροί: όσοι κατά την τελευταία απογραφή είχαν σαν πληθυσμό μέχρι και 200 κατοίκους ή μέχρι 100 οικοδομές.
- ιγ) Μεσαίοι: όσοι είχαν κατά την τελευταία απογραφή πληθυσμό 201 - 1.000 κατοίκους ή μέχρι 500 οικοδομές.

ιδ) Μεγάλοι: όσοι κατά την τελευταία απογραφή είχαν πληθυσμό από 1.001 - 2.000 κατοίκους.

Η διάκριση και κατάταξη των οικισμών στις κατηγορίες αυτές γίνεται με απόφαση του Νομάρχη.

### **Όρια οικισμού**

Τα όρια οικισμού καθορίζονται με απόφαση του οικείου Νομάρχη, η οποία συνοδεύεται από σχεδιάγραμμα, στο οποία σημειώνονται τα όρια. Η απόφαση του Νομάρχη μαζί με το σχεδιάγραμμα δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Με την ίδια απόφαση μπορεί να γίνεται διάκριση του οικισμού σε μια από τις προαναφερθείσες κατηγορίες. Σημειώνεται ότι, για τις περιπτώσεις οικισμών περιαστικών ή παραλιακών ή τουριστικών ή δυναμικών ή αξιόλογων συνεκτικών στο διάγραμμα καθορισμού των ορίων προσδιορίζονται και τα συνεκτικά τμήματα του οικισμού. Η διαδικασία για τον καθορισμό των ορίων μπορεί να κινηθεί από τον οικείο Δήμο ή Κοινότητα ή από την οικεία Νομαρχία (άρθρο 3, παρ. 1 και 3 του ΠΔ της 24-04-1985).

### **Αρτιότητα**

Εντός των ορίων του οικισμού, θεωρούνται άρτια τα οικοπέδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας που μπορεί να κυμαίνεται από 300τ.μ. μέχρι 2.000τ.μ. Το ελάχιστο μήκος προσώπου του γηπέδου, ορίζεται σε 10μ. για εμβαδόν γηπέδου έως 500τ.μ. και 15μ. για εμβαδόν μεγαλύτερο των 500τ.μ. Μέσα στα όρια αυτά, μπορεί να ορίζονται τομείς με διαφορετική αρτιότητα οικοπέδων, προκειμένου να διασφαλιστεί ο τυχόν ιδιαίτερος χαρακτήρας του οικισμού στους τομείς αυτούς.

Τα παραπάνω εμβαδά εξειδικεύονται με απόφαση Νομάρχη, λαμβάνοντας υπόψη τα εμβαδά που θεωρούνται αντιπροσωπευτικά του χαρακτήρα και πολεοδομικού ιστού του οικισμού. Αναφορικά με το μήκος το προσώπου που σημειώνεται παραπάνω, δεν είναι απαραίτητο για γήπεδα που δημιουργήθηκαν πριν τις 04-11-2011 και για γήπεδα εντός ορίων παραδοσιακών οικισμών.

Κατά παρέκκλιση, θεωρούνται άρτια τα γήπεδα με όποιο εμβαδό είχαν στις 03-05-1985.

### **Κανόνες δόμησης**

Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων ορίζεται σε 60% της επιφανείας τους.

Για γήπεδα μικρότερα των 700τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτηρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων 240τ.μ. Επιπλέον της επιφάνειας αυτής επιτρέπεται η κατασκευή παταριού ξηράς δόμησης επιφάνειας έως 40τ.μ. Για γήπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 700τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτηρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων 400τ.μ.

Για γήπεδα μικρότερα των 200τ.μ. ορίζεται συντελεστής δόμησης 1,0 και προκειμένου να είναι δυνατή η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση συνολικής επιφάνειας 200τ.μ. η κάλυψη επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη του 60% χωρίς σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει το 70% της επιφάνειας του γηπέδου.

Για κτήρια τουριστικών και αμιγώς επαγγελματικών χρήσεων ο ΣΔ ορίζεται ως εξής:

- για τα πρώτα 1000τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου ο ΣΔ ορίζεται σε 0,6
- για τα επόμενα 1000τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου ο ΣΔ ορίζεται σε 0,5
- για τα επόμενα 1000τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου ο ΣΔ ορίζεται σε 0,4
- για τα επόμενα 1000τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου ο ΣΔ ορίζεται σε 0,3
- για το τμήμα της επιφάνειας άνω των 4000τ.μ. ο ΣΔ ορίζεται σε 0,2

Ειδικά για τα κοινωφελή κτήρια ορίζεται συντελεστής δόμησης 0,8, ο οποίος μπορεί, με την έγκριση τοπικού σχεδίου κατά τις διατάξεις του ΝΔ της 17-07-1923, να καθορίζεται μεγαλύτερος, ανάλογα με τις ανάγκες του οικισμού χωρίς να υπερβαίνει το 1,8.

Το κτήριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτήριο δεν εφάπτεται με τα πλάγια και πίσω όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση τουλάχιστον 2,50μ. Η απόσταση μεταξύ ανεξάρτητων κτηρίων μέσα στο ίδιο οικόπεδο ορίζεται σε 2,50μ. τουλάχιστον.

Το μέγιστο ύψος των κτηρίων ορίζεται σε 7,50μ. Σε περίπτωση επιβολής στέγης με ειδικούς όρους δόμησης που εγκρίνονται με απόφαση του Νομάρχη, επιτρέπεται υπέρβαση του μεγίστου ύψους μέχρι 2,00μ.

### **Επισημάνσεις**

Με απόφαση Νομάρχη, είναι δυνατόν για λόγους προστασίας του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του οικισμού και του φυσικού τοπίου ή γενικότερα για πολεοδομικούς λόγους να καθορίζονται συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης και ύψος κτηρίων μικρότερα από τα οριζόμενα με το εν λόγω διάταγμα καθώς και μεγαλύτερες

αποστάσεις των οικοδομών, από τα όρια του γηπέδου, κατά τμήματα ή σε όλη την έκταση του οικισμού.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 59268/11328/86/27-08-1985, στην κατηγοριοποίηση των οικισμών, όπως αυτή παρουσιάζεται παραπάνω, περιλαμβάνονται και οι παραδοσιακοί οικισμοί, οικισμοί προ του 1923 ή οποιοδήποτε άλλοι.

### **3.6 Οικισμοί με Σχέδιο Πόλης**

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι οικισμοί οι οποίοι έχουν εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο. Αναλόγως με το πότε έχει εκπονηθεί το σχέδιο πόλης και βάσει ποιου οικιστικού νόμου, μπορεί να γίνει διάκριση σε δύο υποκατηγορίες. Έτσι, έχουμε οικισμούς με σχέδιο πόλης παλαιού τύπου, δηλαδή βάσει του ΝΔ της 17-07-1923, και οικισμούς με σχέδιο πόλης νέου τύπου, δηλαδή βάσει του Ν. 1337/1983.

#### **3.6.1 Νομοθετικό πλαίσιο**

Οι οικισμοί με σχέδιο πόλης, είτε αυτό είναι παλαιού τύπου είτε νέου, ρυθμίζονται βάσει των όρων και περιορισμών δόμησης όπως αυτοί συνοδεύουν το πολεοδομικό σχέδιο. Βέβαια, υπάρχουν περιπτώσεις στις οποίες, ενώ υπάρχει σχέδιο πόλης, οι οικισμοί αυτοί στερούνται παντελώς όρων δόμησης ή στερούνται συντελεστή δόμησης και συγχρόνως αριθμού οροφών ή ποσοστού κάλυψης ή και αμφοτέρων. Σε αυτή την περίπτωση γίνεται εφαρμογή των διατάξεων του ΒΔ της 25-08-1969 (ΦΕΚ 164Δ), όπως τροποποιήθηκε με τα ΠΔ της 26-01-1979 (ΦΕΚ 105Δ) και της 08-02-1980 (ΦΕΚ 131Δ). Σύμφωνα, λοιπόν, με τις διατάξεις αυτές ισχύουν τα παρακάτω.

#### **Αρτιότητα**

Κατά κανόνα και για το κεντρικό τμήμα του οικισμού, όπως αυτό προσδιορίζεται με απόφαση Νομάρχη, απαιτείται πρόσωπο 8μ., βάθος 12μ. και εμβαδόν 150τ.μ. Για το υπόλοιπο τμήμα του οικισμού, όπως και για τους αγροτικούς οικισμούς, απαιτείται πρόσωπο 13μ., βάθος 16μ. και εμβαδόν 300τ.μ.

Κατά παρέκκλιση, θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα που είχαν στις 01-09-1969 και βρίσκονται στο κεντρικό τμήμα του οικισμού πρόσωπο 5μ., βάθος 6μ. και εμβαδόν 60τ.μ. και για αυτά που βρίσκονται στο υπόλοιπο τμήμα του οικισμού και σε αγροτικούς οικισμούς πρόσωπο 8μ., βάθος 12μ. και εμβαδόν 150τ.μ.

**Κανόνες δόμησης**

Το ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων που βρίσκονται στο κεντρικό τμήμα του οικισμού ορίζεται σε 70%, ενώ για αυτά που βρίσκονται στο υπόλοιπο τμήμα και σε αγροτικούς οικισμούς ορίζεται σε 50%.

Ως οικοδομικό σύστημα ορίζεται για τα οικόπεδα του κεντρικού τμήματος το συνεχές, ενώ για τα οικόπεδα του υπόλοιπου τμήματος το πανταχόθεν ελεύθερο, ή όπου δεν προβλέπονται πρασιές, τα ασυνεχές. Στην περίπτωση των αγροτικών οικισμών, ορίζεται αυτό των περύγων.

Αναφορικά με το ύψος των οικοδομών και το μέγιστο αριθμό ορόφων, ο πληθυσμός αποτελεί καθοριστικό παράγοντα. Έτσι, όταν ο πληθυσμός του οικισμού είναι κάτω από 5000 κατοίκους, επιτρέπεται η ανέγερση δύο ορόφων, ασχέτως πλάτους οδού, με μέγιστο ύψος τα 8μ. Επιτρέπεται η κατασκευή τριών ορόφων, όταν το πλάτος οδού είναι από 8μ. και πάνω, με μέγιστο ύψος τα 11μ. Για τους οικισμούς άνω των 5000 κατοίκων, εφαρμόζονται οι διατάξεις του ισχύοντος ΓΟΚ.

Ο συντελεστής δόμησης, επίσης, εξαρτάται από τον πληθυσμό του οικισμού και συγκεκριμένα αν είναι κάτω ή άνω των 5000 κατοίκων. Για τα οικόπεδα που βρίσκονται εντός ορίων οικισμού με πληθυσμού ίσο ή κάτω των 5000 κατοίκων, ορίζεται ΣΔ 0,8, όταν επιτρέπεται η ανέγερση διώροφων, και 1,0, όταν επιτρέπεται η ανέγερση τριώροφων.

**ΜΕΡΟΣ Β΄**

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ**

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 – ΤΟ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Στο κεφάλαιο αυτό αποτελεί θα αναλυθεί η μελέτη περίπτωσης, δηλαδή το περιφερειακό διαμέρισμα Μαγνησίας. Αρχικά, παρουσιάζονται κάποια γενικά στοιχεία για την περιοχή και εν συνεχεία θα εστιάσουμε στους οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, οι οποίοι και θα ταξινομηθούν βάσει των κατηγοριών όπως αυτοί αναλύθηκαν στο τρίτο κεφάλαιο.

### 4.1 Γενικά Χαρακτηριστικά

Στο σημείο αυτό θα παρουσιαστούν γενικά στοιχεία για τη μελέτη περίπτωσης. Πιο συγκεκριμένα θα γίνει αναφορά σχετικά με τη γεωγραφική της θέση, τη διοικητική διαίρεση και τα πληθυσμιακά δεδομένα.

#### 4.1.1 Γεωγραφική θέση

Η υπό εξέταση περιοχή (χάρτης 4-1) βρίσκεται στην κεντρική Ελλάδα και συγκεκριμένα αποτελεί τμήμα της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Ένα τμήμα της βρίσκεται στον ηπειρωτικό κορμό της χώρας και το άλλο αποτελεί το νησιωτικό σύμπλεγμα των Βορείων Σποράδων. Η έκτασή της είναι 2636τ.χλμ. και ο πληθυσμός της ανέρχεται στις 203.808 κατοίκους, βάσει της απογραφής του 2011. Συνορεύει βορειοδυτικά με το νομό Λαρίσης και νοτίως με το νομό Φθιώτιδας.



*Χάρτης 4-1: Το Περιφερειακό Διαμέρισμα Μαγνησίας  
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία*

#### 4.1.2 Διοικητική διαίρεση

Το περιφερειακό διαμέρισμα Μαγνησίας, το οποίο αποτελεί τον πρώην νομό Μαγνησίας, απαρτίζεται από δύο περιφερειακές ενότητες, την περιφερειακή ενότητα Μαγνησίας και την περιφερειακή ενότητα των Σποράδων.

Με βάση το Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87Α) ή όπως είναι γνωστός ως «Πρόγραμμα Καλλικράτης», με τον οποίο μεταρρυθμίστηκε η διοικητική διαίρεση της Ελλάδας, ο τέως νομός Μαγνησίας χωρίζεται σε οχτώ δήμους. Όπως αναφέρεται στο άρθρο 1 του εν λόγω νόμου, συνιστώνται οι επόμενοι δήμοι:

- α) Δήμος Βόλου με έδρα το Βόλο αποτελούμενος από τους δήμους Αγριάς, Αισωνίας, Βόλου, Ιωλκού, Νέας Αγχιάλου, Νέας Ιωνίας, Πορταριάς, Αρτέμιδας και την κοινότητα Μακρινίτσης, οι οποίοι καταργούνται,
- β) Δήμος Ρήγα Φεραίου με έδρα το Βελεστίνο αποτελούμενος από τους δήμους Κάρλας, Φερών και την κοινότητα Κεραμιδίου, οι οποίοι καταργούνται,
- γ) Δήμος Ζαγοράς-Μουρεσίου με έδρα τη Ζαγορά αποτελούμενος από τους δήμους Ζαγοράς και Μουρεσίου, οι οποίοι καταργούνται,
- δ) Δήμος Αλμυρού με έδρα τον Αλμυρό αποτελούμενος από τους δήμους Αλμυρού, Πτελεού, Σούρπης και την κοινότητα Ανάβρας, οι οποίοι καταργούνται,
- ε) Δήμος Νοτίου Πηλίου με έδρα την Αργαλαστή αποτελούμενος από τους δήμους Αργαλαστής, Αφειτών Μηλεών, Σηπιάδος και την κοινότητα Τρικερίου, οι οποίοι καταργούνται.

Στους δήμους Αλοννήσου, Σκιάθου και Σκοπέλου δεν επέρχεται καμία μεταβολή. Επίσης, ο δήμος Ζαγοράς-Μουρεσίου χαρακτηρίζεται ορεινός.

Οι καποδιστριακοί δήμοι και κοινότητες που καταργούνται και αποτελούν τους καλλικρατικούς δήμους ονομάζονται πλέον δημοτικές ενότητες. Η διοικητική διαίρεση της περιοχής μελέτης, με τους δήμους και τις δημοτικές ενότητες, παρουσιάζονται στο χάρτη Π-1 του παραρτήματος.

#### 4.1.3 Δημογραφικά στοιχεία

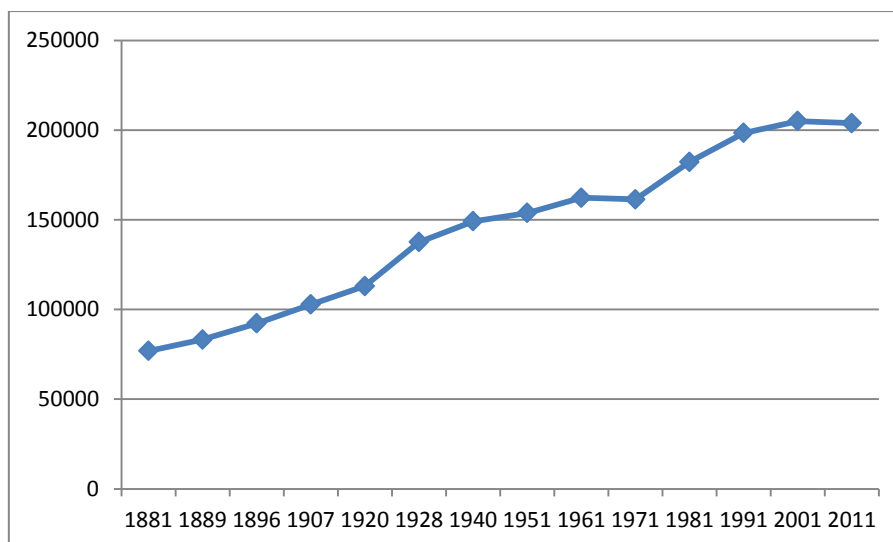
Για την πληθυσμιακή εξέλιξη της περιοχής μελέτης χρησιμοποιήθηκαν τα στοιχεία από τις απογραφές της ΕΣΥΕ. Η ΕΣΥΕ, στις απογραφές της, κατηγοριοποιεί τον πληθυσμό σε τρεις κατηγορίες: το μόνιμο, τον πραγματικό και το νόμιμο. Πιο συγκεκριμένα,



- α) Μόνιμος πληθυσμός ορίζεται το σύνολο των ατόμων που έχουν τη συνήθη κατοικία τους σε μια διοικητική ενότητα.
- β) Πραγματικός πληθυσμός ορίζεται το σύνολο των ατόμων που είναι παρόντα σε μια συγκεκριμένη χωρική ενότητα την ημέρα της απογραφής, ανεξαρτήτως αν διαμένουν μονίμως ή όχι σε αυτήν.
- γ) Νόμιμος πληθυσμός ορίζεται το σύνολο των ατόμων που είναι καταχωρημένα στα αντίστοιχα δημοτολόγια, δηλαδή ο αριθμός των δημοτών (*Εργαστήριο Δημογραφικών και Κοινωνικών Αναλύσεων, 2015*).

Σημειώνεται ότι μέχρι και την απογραφή του 1991 δεν ορίζεται μόνιμος πληθυσμός, αλλά μόνο πραγματικός και νόμιμος. Έτσι, για τα έτη 2001 και 2011 χρησιμοποιήθηκε ο μόνιμος πληθυσμός και για τα προηγούμενα ο πραγματικός. Επίσης, ο νομός Μαγνησίας συναντάται στις απογραφές που έπονται του 1951, καθώς και στις απογραφές πριν το 1920, και αποτελούνταν από την επαρχία Αλμυρού, την επαρχία Βόλου και την επαρχία Σκοπέλου. Για τα υπόλοιπα έτη, ο πληθυσμός υπολογίστηκε αθροιστικά, βάσει των τριών παραπάνω επαρχιών, με τις δύο πρώτες να ανήκουν στο νομό Λαρίσης και την τρίτη στο νομό Ευβοίας. Συγκεκριμένα για το έτος 1881, οπότε και έγινε η απελευθέρωση της ηπειρωτικής Μαγνησίας, χρησιμοποιήθηκαν τα πληθυσμιακά στοιχεία του έτους αυτού για την απελευθερωμένη περιοχή και τα στοιχεία του 1879 για τις Σποράδες που ήταν ήδη τμήμα του ελληνικού κράτους. Η εξέλιξη του πληθυσμού, λοιπόν, παρουσιάζεται στο ακόλουθο διάγραμμα.

Είναι εμφανές ότι υπάρχει ανοδική πορεία στον πληθυσμό της υπό εξέταση περιοχής, με μεγαλύτερη αύξηση να παρατηρείται τα διαστήματα 1920-1928 και 1971-1991. Η πρώτη αύξηση που είναι και η πιο έντονη οφείλεται στους πρόσφυγες που εγκαταστάθηκαν στην περιοχή μετά τη μικρασιατική καταστροφή. Τέλος, φαίνεται ότι από το 1991 και έπειτα υπάρχει μια σταθεροποίηση του αριθμού των κατοίκων της περιοχής.



Διάγραμμα 4-1: Πληθυσμιακή Εξέλιξη Νομού Μαγνησίας  
Πηγή: ΕΣΥΕ

## 4.2 Οι οικισμοί

Στο σημείο αυτό θα γίνει αναφορά στους οριοθετημένους οικισμούς του περιφερειακού διαμερίσματος Μαγνησίας και θα γίνει διάκριση βάσει του μόνιμου πληθυσμού τους, σύμφωνα με την απογραφή του 2011, σε πόλεις, κωμοπόλεις και κώμες. Η εξέταση των οικισμών θα γίνει ανά δήμο και δημοτική ενότητα.

Βέβαια, υπάρχουν και οικισμοί οι οποίοι δεν είναι οριοθετημένοι και δεν αποτελούν αντικείμενο ανάλυσης του παρόντος υποκεφαλαίου. Για την πληρέστερη εικόνα της διασποράς των οικισμών στην περιοχή μελέτης, τόσο οι οριοθετημένοι όσο και μη οριοθετημένοι παρουσιάζονται στο χάρτη Π-2 του παραρτήματος. Όπως φαίνεται, η μεγαλύτερη συγκέντρωση οικισμών εντοπίζεται στα παράλια του Πηλίου, τόσο από την πλευρά του Αιγαίου Πελάγους όσο και από την πλευρά του Παγασητικού κόλπου, περιφερειακά της πόλης του Βόλου και στα παράλια του Παγασητικού κοντά στη Νέα Αγχίαλο.

### 4.2.1 Δήμος Αλμυρού

Ο δήμος Αλμυρού απαρτίζεται από τέσσερις δημοτικές ενότητες (Αλμυρού, Ανάβρας, Πτελεού και Σούρπης) και συνολικά από 32 οικισμούς (χάρτης Π-3). Δεν υπάρχει κάποια πόλη στο συγκεκριμένο δήμο, ενώ οι κωμοπόλεις είναι δύο, ο Αλμυρός και η Ευξεινούπολη. Οι υπόλοιποι 30 οικισμοί έχουν πληθυσμό κάτω από 2000 κατοίκους. Όλοι οι οικισμοί με τον πληθυσμό τους φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα.

A/A	Οικισμός	Πληθυσμός	Δημοτική Ενότητα
1	Αλμυρός	7.955	Αλμυρού
2	Ευξεινούπολη	2.281	Αλμυρού
3	Σούρπη	1.457	Σούρπης
4	Πτελεός	1.140	Πτελεού
5	Νέος Πλάτανος	672	Αλμυρού
6	Αχίλλειο	628	Πτελεού
7	Ανάβρα	584	Ανάβρας
8	Αμαλιάπολη	508	Σούρπης
9	Κρόκιο	499	Αλμυρού
10	Άγιοι Θεόδωροι	318	Πτελεού
11	Βρύναινα	308	Σούρπης
12	Δρύμωνας	257	Σούρπης
13	Αγία Τριάδα	222	Σούρπης
14	Κωφοί	196	Αλμυρού
15	Κοκκωτοί	180	Αλμυρού
16	Γαβριανή	147	Πτελεού
17	Νεοχωράκι	118	Αλμυρού
18	Πηγάδι	99	Πτελεού
19	Ανθότοπος	89	Αλμυρού
20	Φυλάκη	86	Αλμυρού
21	Νεράιδα	70	Αλμυρού
22	Αργιλοχώρι	67	Αλμυρού
23	Άγιος Ιωάννης	63	Σούρπης
24	Αγία Μαρίνα	49	Πτελεού
25	Κονταρόλακκα	37	Σούρπης
26	Άγιος Δημήτριος	27	Πτελεού
27	Άνω Μαυρόλοφος	26	Αλμυρού
28	Μαυρόλοφος	16	Αλμυρού
29	Νηές	15	Σούρπης
30	Χοροστάσι	12	Αλμυρού
31	Πέρδικα	9	Αλμυρού
32	Ζαρκαδοχώρι	8	Αλμυρού

Πίνακας 4-1: Πληθυσμός Οικισμών Δήμου Αλμυρού  
Πηγή: ΕΣΥΕ

#### 4.2.2 Δήμος Βόλου

Ο δήμος Βόλου απαρτίζεται από εννιά δημοτικές ενότητες (Αγριάς, Αισωνίας, Βόλου, Ιωλκού, Μακρινίτσης, Νέας Αγχιάλου, Νέας Ιωνίας και Πορταριάς) και συνολικά από 38 οικισμούς (χάρτης Π-4). Στο δήμο υπάρχει μια πόλη, ο Βόλος, ο οποίος εκτείνεται τόσο στη Δ.Ε. Βόλου, όσο και στη Δ.Ε. Νέας Ιωνίας, και τρεις κωμοπόλεις, την Αγριά, το Διμήνι και τη Νέα Αγχιάλο. Οι υπόλοιποι 34 οικισμοί έχουν πληθυσμό κάτω από 2000 κατοίκους. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι για τον οικισμό Αστέρια, ο οποίος βρίσκεται πολύ κοντά στην Αγριά, δεν υπάρχουν πληθυσμιακά δεδομένα στην απογραφή. Πιθανολογείται ότι οι κάτοικοι του οικισμού

αυτού έχουν συμπεριληφθεί στην Αγριά, λόγω της γειτνιάσής τους. Όλοι οι οικισμοί με τον πληθυσμό τους φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα.

A/A	Οικισμός	Πληθυσμός	Δημοτική Ενότητα
1	Βόλος	118.707	Βόλου & Νέας Ιωνίας
2	Αγριά	5.191	Αγριάς
3	Νέα Αγχιάλος	5.132	Νέας Αγχιάλου
4	Διμήνι	2.261	Αιτωνίας
5	Κάτω Λεχώνια	1.487	Αρτέμιδας
6	Άνω Λεχώνια	1.068	Αρτέμιδας
7	Ανακασιά	1.012	Ιωλκού
8	Σέσκλο	862	Αιτωνίας
9	Άλλη Μεριά	770	Πορταριάς
10	Μελισσάτικα	733	Νέας Ιωνίας
11	Μακρινίτσα	694	Μακρινίτσης
12	Πορταριά	552	Πορταριάς
13	Άνω Βόλος	539	Ιωλκού
14	Άγιος Ονούφριος	475	Ιωλκού
15	Δράκεια	381	Αγριάς
16	Μικροθήβες	370	Νέας Αγχιάλου
17	Κατωχώρι	362	Πορταριάς
18	Πλατανίδια	361	Αρτέμιδας
19	Μάραθος	353	Νέας Αγχιάλου
20	Άγιος Βλάσης	322	Αρτέμιδας
21	Αϊδίνιο	318	Νέας Αγχιάλου
22	Κριθαριά	311	Νέας Αγχιάλου
23	Άγιος Λαυρέντιος	273	Αρτέμιδας
24	Γλαφυρά	237	Νέας Ιωνίας
25	Βελανιδιά	226	Νέας Αγχιάλου
26	Άγιος Μηνάς	143	Αρτέμιδας
27	Φυτόκο	132	Νέας Ιωνίας
28	Σταγιάτες	121	Πορταριάς
29	Μαλάκι	113	Αρτέμιδας
30	Χρυσή Ακτή Παναγιάς	108	Αιτωνίας
31	Βροχιά	101	Αρτέμιδας
32	Δημητριάδα	66	Νέας Αγχιάλου
33	Χάνια	57	Αγριάς
34	Παλιόκαστρο	55	Αρτέμιδας
35	Άγιος Γεώργιος	43	Νέας Αγχιάλου
36	Σερβανάτες	14	Αρτέμιδας
37	Παλιούρι	10	Αιτωνίας
38	Αστέρια	-	Αγριάς

Πίνακας 4-2: Πληθυσμός Οικισμών Δήμου Βόλου

Πηγή: ΕΣΥΕ

#### 4.2.3 Δήμος Ζαγοράς-Μουρεσίου

Ο δήμος Ζαγοράς-Μουρεσίου απαρτίζεται από δύο δημοτικές ενότητες (Ζαγοράς και Μουρεσίου) και συνολικά από 13 οικισμούς (χάρτης Π-5). Υπάρχει μία κωμόπολη, η Ζαγορά, και καμία πόλη. Οι υπόλοιποι 12 οικισμοί έχουν πληθυσμό

κάτω από 2000 κατοίκους. Όλοι οι οικισμοί με τον πληθυσμό τους φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα.

A/A	Οικισμός	Πληθυσμός	Δημοτική Ενότητα
1	Ζαγορά	2.074	Ζαγοράς
2	Μακρυρράχη	609	Ζαγοράς
3	Τσαγκαράδα	525	Μουρесьου
4	Μούρеси	485	Μουρесьου
5	Πουρί	402	Ζαγοράς
6	Ανήλιο	355	Μουρесьου
7	Κισσός	332	Μουρесьου
8	Άγιος Δημήτριος	243	Μουρесьου
9	Ξορύχτι	219	Μουρесьου
10	Άγιος Ιωάννης	179	Μουρесьου
11	Χορευτό	131	Ζαγοράς
12	Νταμούχαρη	33	Μουρесьου
13	Άγιος Ιωάννης (Παπά-Νερό)	30	Μουρесьου

Πίνακας 4-3: Πληθυσμός Οικισμών Δήμου Ζαγοράς-Μουρесьου

Πηγή: ΕΣΥΕ

#### 4.2.4 Δήμος Νοτίου Πηλίου

Ο δήμος Νοτίου Πηλίου απαρτίζεται από πέντε δημοτικές ενότητες (Αργαλαστής, Αφετών, Μηλεών, Σηπιάδος και Τρικερίου) και συνολικά από 45 οικισμούς (χάρτης Π-6). Δεν υπάρχει ούτε πόλη ούτε κομόπολη. Όλοι οι οικισμοί του δήμου έχουν πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους. Όλοι οι οικισμοί με τον πληθυσμό τους φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα.

A/A	Οικισμός	Πληθυσμός	Δημοτική Ενότητα
1	Αργαλαστή	1.321	Αργαλαστής
2	Τρίκερι	1.022	Τρικερίου
3	Μηλίνα	700	Σηπιάδος
4	Μηλιές	640	Μηλεών
5	Καλά Νερά	594	Μηλεών
6	Λαύκος	511	Σηπιάδος
7	Συκή	477	Αφετών
8	Κάτω Γατζέα	360	Μηλεών
9	Προμύρι	358	Σηπιάδος
10	Νεοχώρι	356	Αφετών
11	Αφέτες	339	Αφετών
12	Άνω Γατζέα	297	Μηλεών
13	Άφυσσος	272	Αφετών
14	Βυζίτσα	255	Μηλεών
15	Κορόπη	246	Μηλεών
16	Πινακάτες	211	Μηλεών
17	Αγία Κυριακή	199	Τρικερίου
18	Καλαμάκι	169	Αφετών
19	Ξινόβρυση	164	Αργαλαστής

20	Χόρτο	147	Αργαλαστής
21	Άγιος Γεώργιος Νηλείας	142	Μηλεών
22	Αγία Τριάδα	141	Μηλεών
23	Πλατανιά	141	Σηπιάδος
24	Μετόχι	78	Αργαλαστής
25	Άγιος Γεώργιος	70	Σηπιάδος
26	Λεφόκαστρο	67	Αργαλαστής
27	Ζερβόχια	61	Αφειτών
28	Κάλαμος	60	Αργαλαστής
29	Παλιό Τρίκερι	59	Τρικεριού
30	Λύρη	55	Σηπιάδος
31	Αργυραίικα	51	Μηλεών
32	Άγιος Ανδρέας	34	Σηπιάδος
33	Κόττες	30	Τρικεριού
34	Πηγές	29	Σηπιάδος
35	Λαμπινού	24	Αφειτών
36	Μαύρη Πέτρα	21	Σηπιάδος
37	Μυριοβρύτη	14	Αργαλαστής
38	Σταυροδρόμι	14	Μηλεών
39	Γεροπλίνα	12	Τρικεριού
40	Μικρό	10	Σηπιάδος
41	Ροδιά	10	Σηπιάδος
42	Αγία Σοφία	7	Τρικεριού
43	Καλλιθέα	6	Αργαλαστής
44	Κουκουλαίικα	5	Σηπιάδος
45	Προφήτης Ηλίας	2	Αφειτών

Πίνακας 4-4: Πληθυσμός Οικισμών Δήμου Νοτίου Πηλίου  
Πηγή: ΕΣΥΕ

#### 4.2.5 Δήμος Ρήγα Φεραίου

Ο δήμος Αλμυρού απαρτίζεται από τρεις δημοτικές ενότητες (Κάρλας, Κεραμιδίου και Φερών) και συνολικά από 17 οικισμούς (χάρτης Π-7). Υπάρχει μία κωμόπολη, το Βελεστίνο, και καμία πόλη. Οι υπόλοιποι 16 οικισμοί έχουν πληθυσμό κάτω από 2000 κατοίκους. Όλοι οι οικισμοί με τον πληθυσμό τους φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα.

A/A	Οικισμός	Πληθυσμός	Δημοτική Ενότητα
1	Βελεστίνο	3.044	Φερών
2	Στεφανοβίκειο	1.970	Κάρλας
3	Ριζόμυλος	1.482	Κάρλας
4	Κανάλια	1.015	Κάρλας
5	Άγιος Γεώργιος Φερών	681	Φερών
6	Αερινό	500	Φερών
7	Χλόη	359	Φερών
8	Μικρό Περιβολάκι	343	Φερών
9	Κεραμίδι	338	Κεραμιδίον
10	Κερασέα	280	Κάρλας
11	Περίβλεπτο	266	Φερών

12	Κοκκίνα	202	Φερών
13	Άγιος Δημήτριος	144	Φερών
14	Κοκκαλαίικα	102	Φερών
15	Ελευθεροχώρι	101	Φερών
16	Βένετο	67	Κεραμιδίου
17	Καμάρι	11	Κεραμιδίου

Πίνακας 4-5: Πληθυσμός Οικισμών Δήμου Ρήγα Φεραίου  
Πηγή: ΕΣΥΕ

#### 4.2.6 Δήμος Αλοννήσου

Ο δήμος Αλοννήσου απαρτίζεται συνολικά από 4 οικισμούς, οι οποίοι έχουν πληθυσμό κάτω από 2000 κατοίκους (χάρτης Π-8). Όλοι οι οικισμοί με τον πληθυσμό τους φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα.

A/A	Οικισμός	Πληθυσμός	Δημοτική Ενότητα
1	Πατητήρι	1.628	-
2	Βότση	473	-
3	Αλόνησος	208	-
4	Στενή Βάλα	104	-

Πίνακας 4-6: Πληθυσμός Οικισμών Δήμου Αλοννήσου  
Πηγή: ΕΣΥΕ

#### 4.2.7 Δήμος Σκιάθου

Ο δήμος Σκιάθου απαρτίζεται συνολικά από 1 κωμόπολη (χάρτης Π-9), ο πληθυσμός της οποίας φαίνεται στον ακόλουθο πίνακα.

A/A	Οικισμός	Πληθυσμός	Δημοτική Ενότητα
1	Σκιάθος	4.883	-

Πίνακας 4-7: Πληθυσμός Οικισμών Δήμου Σκιάθου  
Πηγή: ΕΣΥΕ

#### 4.2.8 Δήμος Σκοπέλου

Ο δήμος Σκοπέλου απαρτίζεται συνολικά από 7 οικισμούς, ένας εκ των οποίων είναι κωμόπολη (χάρτης Π-10). Οι υπόλοιποι έχουν πληθυσμό κάτω από 2000 κατοίκους. Όλοι οι οικισμοί με τον πληθυσμό τους φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα.

A/A	Οικισμός	Πληθυσμός	Δημοτική Ενότητα
1	Σκόπελος	3.090	-
2	Γλώσσα	993	-
3	Νέο Κλήμα	463	-
4	Λουτράκι	163	-
5	Πάνορμος	76	-
6	Στάφυλος	69	-

7	Αγνώντας	22	-
---	----------	----	---

Πίνακας 4-8: Πληθυσμός Οικισμών Δήμου Σκοπέλου

Πηγή: ΕΣΥΕ

### 4.3 Κατηγοριοποίηση Οικισμών

Σε αυτό το σημείο θα γίνει κατηγοριοποίηση των οριοθετημένων οικισμών της περιοχής μελέτης οι οποίοι έχουν πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και με γνώμονα το πολεοδομικό τους καθεστώς. Οι κατηγορίες οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν είναι αυτές που παρουσιάστηκαν στο τρίτο κεφάλαιο, δηλαδή:

- α) οικισμοί προϋφιστάμενοι του 1923,
- β) οικισμοί παραδοσιακοί,
- γ) οικισμοί για αποκατάσταση ακτημόνων ή προσφύγων,
- δ) οικισμοί μέχρι 2000 κατοίκους
- ε) οικισμοί με σχέδιο πόλης.

Σημειώνεται ότι υπάρχουν οικισμοί οι οποίοι εμπίπτουν σε παραπάνω από μία κατηγορία, δηλαδή ένας οικισμός μπορεί να είναι χαρακτηρισμένος ως παραδοσιακός, αλλά ταυτόχρονα να έχει και σχέδιο πόλης σε κάποιο τμήμα του.

#### 4.3.1 Οικισμοί προϋφιστάμενοι του 1923

Στην περιοχή μελέτης συναντάται ένας οικισμός προϋφιστάμενος του 1923 και συγκεκριμένα το Φυτόκο της δημοτικής ενότητας Νέας Ιωνίας (χάρτης Π-11). Η δόμησή του γίνεται βάσει του ΠΔ της 02-03-1981 (ΦΕΚ 138Δ), όπως αυτό αναλύεται στο τρίτο κεφάλαιο.

#### 4.3.2 Οικισμοί παραδοσιακοί

Στο περιφερειακό διαμέρισμα Μαγνησίας, συναντώνται αρκετοί παραδοσιακοί οικισμοί, οι οποίοι βρίσκονται στην περιοχή του Πηλίου, εκτός από τη Χώρα Αλοννήσου (χάρτης Π-12). Ο χαρακτηρισμός τους έγινε τόσο με το ΠΔ της 19-10-1978 (ΦΕΚ 594Δ), όσο και με το ΠΔ της 11-06-1980 (ΦΕΚ 374Δ), που αναφέρεται μόνο στην περιοχή του Πηλίου.

Το ΠΔ της 11-06-1980 (άρθρο 1) κατηγοριοποιεί όλους τους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου, τους ήδη χαρακτηρισμένους από το 1978 και τους χαρακτηριζόμενους από αυτό, σε τρεις ομάδες. Στην ομάδα I περιλαμβάνονται οι οικισμοί που διατηρούν τον παραδοσιακό τους χαρακτήρα ανέπαφο και χρίζουν



απόλυτης προστασίας. Στην ομάδα II περιλαμβάνονται οι οικισμοί που διατηρούν τον παραδοσιακό τους χαρακτήρα με μικρές μόνο αλλοιώσεις. Τέλος, στην ομάδα III περιλαμβάνονται οι οικισμοί που διατηρούν λιγότερα παραδοσιακά στοιχεία και βρίσκονται κοντά στην πόλη του Βόλου ή είναι παραθαλάσσιοι.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραδοσιακών οικισμών που περιλαμβάνονται στις τρεις ομάδες, νομίμως υφιστάμενων προ του 1923 ή περιλαμβανομένων εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως καθορίζονται στο άρθρο 2 του ΠΔ της 11-06-1980, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 1 του ΠΔ της 17-04-1997 (ΦΕΚ 383Δ).

Αναφορικά με την αρτιότητα, ορίζεται κατά κανόνα ελάχιστο πρόσωπο 20μ. και ελάχιστο εμβαδόν 1000τ.μ. Κατ' εξαίρεση για τον οικισμό της Τσαγκαράδας ορίζεται ελάχιστο πρόσωπο 25μ. και ελάχιστο εμβαδόν 1500τ.μ. Κατά παρέκκλιση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικοπέδα των οικισμών στερούμενων εγκεκριμένου σχεδίου εφόσον στις 04-07-1980 έχουν ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου όχι μικρότερα από αυτά που καθορίζονται με το ΠΔ της 19-07-1979 (ΦΕΚ 401Δ) και τα οικοπέδα οικισμών εχόντων εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και είτε στερούμενων όρων δόμησης ως προς τα όρια εμβαδού και προσώπου είτε εχόντων αυτά βάσει ειδικού διατάγματος, εφόσον στις 04-07-1980 έχουν όρια εμβαδού και προσώπου όχι μικρότερα των καθοριζόμενων με το ΓΟΚ του 1973 (ΦΕΚ 124Α) ή των τυχόν ισχυόντων για αυτά ειδικών διατάξεων.

Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίζεται σε 60% για τα πρώτα 300τ.μ. και σε 50% για το υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου. Ειδικότερα για τον οικισμό της Τσαγκαράδας το ποσοστό ορίζεται σε 40%.

Ο συντελεστής δόμησης για κτήρια κατοικίας και για το τμήμα του οικοπέδου μέχρι 300τ.μ. ορίζεται 0,80, για το τμήμα από 300τ.μ. έως 1000τ.μ. ορίζεται 0,40 και για το τμήμα από 1000τ.μ. και άνω ορίζεται 0,15. Για κτήρια κοινής ωφέλειας, επαγγελματικά και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις ορίζεται 0,80.

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων ορίζεται σε δύο, ενώ στους μη παραλιακούς οικισμούς δύναται και η κατασκευή τρίτου, μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ.

Σημειώνεται ότι για τον οικισμό της Αλοννήσου, η δόμηση γίνεται βάσει του ΠΔ της 19-10-1978, όπως αυτό έχει παρουσιαστεί στο τρίτο κεφάλαιο.

Στον ακόλουθο πίνακα σημειώνονται όλοι οι παραδοσιακοί οικισμοί, η ομάδα που ανήκει ο καθένας, η δημοτική ενότητα στην οποία υπάγονται, η κατηγοριοποίησή τους βάσει του ΠΔ της 24-04-1985 και η αντίστοιχη απόφαση νομάρχη.

A/A	Οικισμός	Δημοτική Ενότητα	Ομάδα	Κατηγοριοποίηση	Απόφαση Νομάρχη
1	Μακρινίτσα	Μακρινίτσης	I	Τουριστικός – Αξιόλογος – Δυναμικός	136/26-03-86
2	Βυζίτσα	Μηλεών	I	Τουριστικός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	118/21-05-86
3	Πινακάτες	Μηλεών	I	Αξιόλογος – Στάσιμος	8167/26-05-86
4	Άγιος Βλάσης	Αρτέμιδας	II	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	7892/14-04-86
5	Άγιος Γεώργιος Νηλείας	Μηλεών	II	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	71/12-05-86
6	Άγιος Δημήτριος	Μουρεσίου	II	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	1093/03-06-86
7	Άγιος Λαυρέντιος	Αρτέμιδας	II	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	8211/26-03-86
8	Άγιος Ονούφριος	Ιωλκού	II	-	-
9	Ανήλιο	Μουρεσίου	II	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	8220/03-06-86
10	Άνω Βόλος	Ιωλκού	II	-	-
11	Άνω Γατζέα	Μηλεών	II	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	710/21-05-86
12	Άνω Λεχόνια	Αρτέμιδας	II	Περιστικός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	7890/14-04-86
13	Αργαλαστή	Αργαλαστής	II	Ενδιαφέρων – Δυναμικός	421/03-06-86
14	Αργυραίκα	Μηλεών	II	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	709/14-04-86
15	Άφυσσος	Αφετών	II	Παραλιακός - Ενδιαφέρων - Δυναμικός	636/26-05-86
16	Αφέτες	Αφετών	II	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	7888/21-05-86
17	Βένετο	Κεραμιδίου	II	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	2/26-03-86
18	Δράκεια	Αγριάς	II	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	1992/12-05-86
19	Γλαφυρά	Νέας Ιωνίας	II	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	8058/26-03-86
20	Καλαμάκι	Αφετών	II	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	6337/14-04-86
21	Κάλαμος	Αργαλαστής	II	Παραλιακός – Ενδιαφέρων –	7889/25-02-87

				Στάσιμος	
22	Κανάλια	Κάρλας	Π	Αδιάφορος – Στάσιμος	697/02-04-86
23	Άγιος Γεώργιος (Κατηγιώργης)	Σηπιάδος	Π	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	6698/26-05-86
24	Κατηχώρι	Πορταριάς	Π	Περιστικός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	180/14-04-86
25	Κεραμίδι	Κεραμιδίου	Π	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	1022/26-03-86
26	Κερασέα	Κάρλας	Π	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	460/26-03-86
27	Κορώπη	Μηλεών	Π	Παραλιακός – Αδιάφορος – Δυναμικός	165/03-06-86
28	Κισσός	Μουρεσίου	Π	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	6112/03-06-86
29	Λαμπινού	Αφетών	Π	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	6496/03-06-86
30	Λαύκος	Σηπιάδος	Π	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	4113/29-05-86 399/14-03-91
31	Λεφόκαστρο	Αργαλαστής	Π	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	5989/08-09-86
32	Λύρη	Σηπιάδος	Π	Αδιάφορος – Στάσιμος	4540/26-05-86
33	Μακρυρράχη	Ζαγοράς	Π	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	7557/03-06-86
34	Μετόχι	Αργαλαστής	Π	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	8184/03-06-86
35	Μηλιές	Μηλεών	Π	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	6700/14-04-86
36	Μηλίνα	Σηπιάδος	Π	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Δυναμικός	7220/21-05-86
37	Μούρεσι	Μουρεσίου	Π	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	6344/03-06-86
38	Νεοχώρι	Αφетών	Π	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	5717/03-06-86
39	Νταμούχαρη	Μουρεσίου	Π	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	7985/26-05-86
40	Ξορύχτι	Μουρεσίου	Π	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	4031/03-06-86
41	Ξινόβρυση	Αργαλαστής	Π	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	4619/03-06-86
42	Παλιό Τρίκερι	Τρικερίου	Π	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	7628/03-06-86
43	Πορταριά	Πορταριάς	Π	Ενδιαφέρων – Τουριστικός – Στάσιμος	6338/26-03-86 4127/04-07-90
44	Πουρί	Ζαγοράς	Π	Ενδιαφέρων –	8084/26-05-86

				Στάσιμος	
45	Προμύρι	Σηπιάδος	II	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	7795/21-05-86
46	Σταγιάτες	Πορταριάς	II	Περισστικός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	7277/21-05-86
47	Συκή	Αφετών	II	Αδιάφορος – Στάσιμος	6132/03-06-86
48	Τρίκερι	Τρικερίου	II	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	4431/14-04-86
49	Τσαγκαράδα	Μουρεσίου	II	Ενδιαφέρων – Μη συνεκτικός – Μεσαίος	3332/17-6-93
50	Χορευτό	Ζαγοράς	II	-	-
51	Χόρτο	Αργαλαστής	II	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	6599/03-06-86
52	Ανακασιά	Ιωλκού	III	-	-
53	Αγία Κυριακή	Τρικερίου	III	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Δυναμικός	7637/08-09-86
54	Καλά Νερά	Μηλεών	III	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Δυναμικός	1741/21-05-86
55	Κάτω Γατζέα	Μηλεών	III	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Δυναμικός	8278/21-05-86
56	Κάτω Λεχώνια	Αρτέμιδας	III	Περισστικός – Αδιάφορος – Στάσιμος	167/26-03-86
57	Πλατανιάς	Σηπιάδος	III	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	6699/21-05-86
58	Πλατανίδια	Αρτέμιδας	III	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	7363/02-04-86
59	Μελισσάτικα	Νέας Ιωνίας	III	-	-
60	Άλλη Μεριά	Πορταριάς	III	-	-
61	Άγιος Ιωάννης	Μουρεσίου	III	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	8162/26-05-86
62	Αλόνησος	Αλονήσου	-	-	-

Πίνακας 4-9: Παραδοσιακοί Οικισμοί

Μερικοί από τους παραπάνω χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς έχουν σε κάποιο τμήμα τους ή σε ολόκληρη την έκτασή τους εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, με ειδικούς όρους αρτιότητας. Οι οικισμοί αυτοί φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα. Σημειώνεται ότι ο αύξων αριθμός που χρησιμοποιείται είναι ο ίδιος με του πίνακα 4-9.

A/A	Οικισμός	Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο
13	Αργαλαστή	Σε τμήμα του οικισμού
22	Κανάλια	Σε τμήμα του οικισμού
24	Κατηχώρι	Σε τμήμα του οικισμού
36	Μηλίνα	Σε τμήμα του οικισμού
50	Χορευτό	Σε όλο τον οικισμό
54	Καλά Νερά	Σε τμήμα του οικισμού
55	Κάτω Γατζέα	Σε τμήμα του οικισμού
57	Πλατανιάς	Σε τμήμα του οικισμού
62	Αλόνησος	Σε τμήμα του οικισμού

Πίνακας 4-10: Παραδοσιακοί Οικισμοί με Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο

### 4.3.3 Οικισμοί για αποκατάσταση ακτημόνων ή προσφύγων

Στο σημείο αυτό παρουσιάζονται οι οικισμοί οι οποίοι έχουν εγκεκριμένο σχέδιο διανομής του Υπουργείου Γεωργίας (χάρτης Π-13). Οι οικισμοί αυτοί χωροθετούνται στο πεδινό τμήμα της περιοχής μελέτης, όπου είναι έντονη η γεωργική δραστηριότητα και όπου στο παρελθόν υπήρχαν τσιφλίκια.

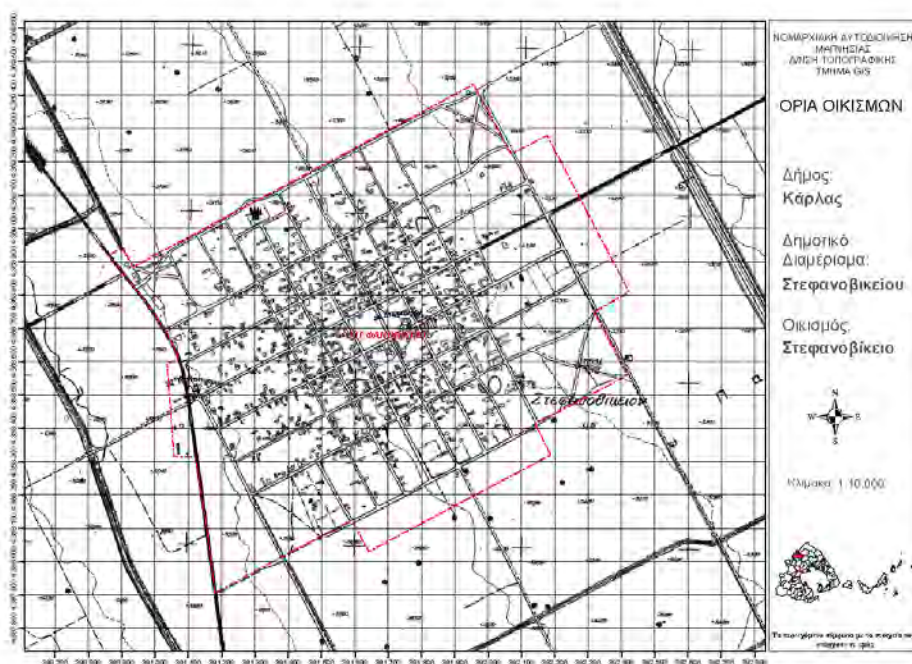
Η οριοθέτηση των οικισμών γίνεται σύμφωνα με το ΠΔ της 24-04-1985. Επίσης, η κάλυψη, ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι δόμησης ορίζονται σύμφωνα με το ΠΔ της 24-04-1985, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα. Σημειώνεται, όπως έχει αναφερθεί και στο τρίτο κεφάλαιο, ότι τα σχέδια διανομής αποτελούν μια μορφή ρυμοτομικού σχεδίου και έτσι αντιμετωπίζονται. Βέβαια, σε μερικούς οικισμούς υπάρχει, παράλληλα με το σχέδιο διανομής, και εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο με ειδικούς όρους αρτιότητας και δόμησης. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι οικισμοί με εγκεκριμένο σχέδιο διανομής του Υπουργείου Γεωργίας, η δημοτική ενότητα στην οποία υπάγονται και αν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, πέραν του σχεδίου διανομής, με ειδικούς όρους αρτιότητας και δόμησης.

A/A	Οικισμός	Δημοτική Ενότητα	Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο
1	Άνω Μαυρόλοφος	Αλμυρού	Δεν υπάρχει
2	Πέρδικα	Αλμυρού	Δεν υπάρχει
3	Αργιλοχώρι	Αλμυρού	Δεν υπάρχει
4	Νέος Πλάτανος	Αλμυρού	Δεν υπάρχει
5	Ριζόμυλος	Κάρλας	Δεν υπάρχει
6	Στεφανοβίκειο	Κάρλας	Δεν υπάρχει
7	Αϊδίνιο	Νέας Αγχιάλου	Υπάρχει
8	Μικροθήβες	Νέας Αγχιάλου	Δεν υπάρχει
9	Γαβριανή	Πτελεού	Δεν υπάρχει
10	Χλόη	Φερών	Υπάρχει
11	Άγιος Γεώργιος Φερών	Φερών	Δεν υπάρχει
12	Αερινό	Φερών	Υπάρχει
13	Περίβλεπτο	Φερών	Δεν υπάρχει

14	Άγιος Δημήτριος	Φερών	Υπάρχει
15	Ελευθεροχώρι	Φερών	Υπάρχει
16	Κοκκίνα	Φερών	Δεν υπάρχει

Πίνακας 4-11: Οικισμοί με Σχέδιο Διανομής Υπουργείου Γεωργίας

Παρατηρείται ότι οι οικισμοί διανομής διαφέρουν πολεοδομικά από τους υπόλοιπους της περιοχής, λόγω της γεωμετρικής τους χάραξης. Η οργάνωση σε κάναβο ορθογωνίων οικοδομικών τετραγώνων φαίνεται στο χάρτη 4-2.



Χάρτης 4-2: Όρια Οικισμού Στεφανοβίκειου

#### 4.3.4 Οικισμοί μέχρι 2000 κατοίκους

Στο υποκεφάλαιο αυτό γίνεται αναφορά στους οικισμούς μέχρι 2000 κατοίκους οι οποίοι δομούνται βάσει του ΠΔ της 24-04-1985, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, το οποίο αναλύθηκε στο τρίτο κεφάλαιο. Γίνεται διάκριση δύο κατηγοριών για τους εν λόγω οικισμούς, καθώς υπάρχουν οικισμοί στο Πήλιο, οι οποίοι δεν είναι χαρακτηρισμένοι παραδοσιακοί, και να μεν δομούνται σύμφωνα με το ΠΔ της 24-04-1985, αλλά τα μορφολογικά τους στοιχεία καθορίζονται σύμφωνα με το ΠΔ της 11-06-1980. Οι οικισμοί αυτοί του Πηλίου αποτελούν την κατηγορία 2, ενώ οι υπόλοιποι την κατηγορία 1 (χάρτης Π-14). Στον ακόλουθο πίνακα φαίνονται οι οικισμοί, η κατηγορία στην οποία εντάσσονται, η δημοτική ενότητα στην οποία υπάγονται, η αρτιότητα τους, η κατηγοριοποίησή τους και η αντίστοιχη απόφαση νομάρχη.

A/A	Οικισμός	Δημοτική Ενότητα	Κατηγορία	Αρτιότητα	Κατηγοριοποίηση	Απόφαση Νομάρχη
1	Παλιούρι	Αισωνίας	1	600τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	6725/29-10-85
2	Σέσκλο	Αισωνίας	1	500τ.μ.	Περιστατικός – Αδιάφορος – Στάσιμος	7138/02-04-86
3	Χρυσή Ακτή Παναγιάς	Αισωνίας	1	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	394/12-05-86
4	Άνω Μαυρόλοφος	Αλμυρού	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	221/04-02-86
5	Αργιλοχώρι	Αλμυρού	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	6518/04-02-86
6	Ζαρκαδοχώρι	Αλμυρού	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	5731/04-02-86
7	Μαυρόλοφος	Αλμυρού	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	1482/27-02-86
8	Νεοχωράκι	Αλμυρού	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	889/06-02-86
9	Πέρδικα	Αλμυρού	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	890/06-02-89
10	Ανθότοπος	Αλμυρού	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	347/16-01-86
11	Νεράιδα	Αλμυρού	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	7514/10-01-86
12	Κοκκωτοί	Αλμυρού	1	500τ.μ.	Ενδιαφέρων – Δυναμικός	3/27-02-86
13	Κρόκιο	Αλμυρού	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	6726/29-10-85
14	Κωφοί	Αλμυρού	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	8155/03-06-86
15	Νέος Πλάτανος	Αλμυρού	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	6343/29-10-85
16	Χοροστάσι	Αλμυρού	1	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	837/03-06-86
17	Φυλάκη	Αλμυρού	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	708/27-02-86
18	Πατητήρι	Αλοννήσου	1	400τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Δυναμικός	7534/03-06-86
19	Βότση	Αλοννήσου	1	400τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Δυναμικός	3816/03-06-86
20	Στενή Βάλα	Αλοννήσου	1	400τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	980/03-06-86
21	Ριζόμυλος	Κάρλας	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	8219/04-02-86
22	Στεφανοβίκειο	Κάρλας	1	400τ.μ.	Αδιάφορος – Δυναμικός	5715/27-02-86
23	Κριθαριά	Ν.Αγχιάλου	1	1000τ.μ.	-	611/03-

						06-86 8100/05- 01-94
24	Μάραθος	Ν.Αγχιάλου	1	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	545/12- 05-86
25	Αϊδίνιο	Ν.Αγχιάλου	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Δυναμικός	455/10- 03-86
26	Μικροθήβες	Ν.Αγχιάλου	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Δυναμικός	8051/03- 06-86
27	Άγιοι Θεόδωροι	Πτελεού	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	1317/12- 05-86
28	Αχίλλειο	Πτελεού	1	1000τ.μ.	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	1122/12- 05-86
29	Άγιος Δημήτριος	Πτελεού	1	1000τ.μ.	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	3286/14- 05-86
30	Πτελεός	Πτελεού	1	Συνεκτικό τμήμα: 500τ.μ. Μη Συνεκτικό Τμήμα: 1000τ.μ.	-	69/12-05- 86
31	Αγία Μαρίνα	Πτελεού	1	500τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	7904/21- 05-86
32	Γαβριανή	Πτελεού	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	7902/12- 05-86
33	Πηγάδι	Πτελεού	1	1000τ.μ.	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	7903/12- 5-86
34	Αγνώντας	Σκοπέλου	1	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	372/03- 06-86
35	Πάνορμος	Σκοπέλου	1	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	4519/14- 09-87
36	Στάφυλος	Σκοπέλου	1	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Δυναμικός	1801/06- 05-91
37	Γλώσσα	Σκοπέλου	1	1000τ.μ.	Ενδιαφέρων – Δυναμικός	2422/03- 06-86
38	Λουτράκι	Σκοπέλου	1	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	546/03- 06-86
39	Νέο Κλήμα (Εληός)	Σκοπέλου	1	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	812/03- 06-86
40	Αγία Τριάδα	Σούρης	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	7776/10- 01-86
41	Άγιος Ιωάννης	Σούρης	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	896/15- 03-88



42	Αμαλιάπολη	Σούρπης	1	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	8152/10- 03-86
43	Βρύναινα	Σούρπης	1	500τ.μ.	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	8221/03- 06-86
44	Κονταρόλακας	Σούρπης	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	4285/03- 06-86
45	Δρύμωνας	Σούρπης	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	8083/27- 02-86
46	Σούρπη	Σούρπης	1	500τ.μ.	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	5963/29- 10-85
47	Νηές	Σούρπης	1	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	217/10- 03-86
48	Χλόη	Φερών	1	800τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	526/27- 02-86
49	Άγιος Γεώργιος Φερών	Φερών	1	Συνεκτικό τμήμα: 500τ.μ. Μη Συνεκτικό Τμήμα: 1000τ.μ.	Αδιάφορος – Δυναμικός	689/27- 02-86
50	Αερινό	Φερών	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	614/30- 03-86
51	Μικρό Περιβολάκι	Φερών	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	90/04-02- 86
52	Περίβλεπτο	Φερών	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	150/10- 01-86
53	Άγιος Δημήτριος	Φερών	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	5525/04- 02-86
54	Ελευθεροχώρι	Φερών	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	5527/06- 02-86
55	Κοκκαλαίικα	Φερών	1	1000τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	7805/10- 01-86
56	Κοκκίνα	Φερών	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	149/10- 01-86
57	Ανάβρα	Ανάβρας	1	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	4244/31- 07-91
58	Χάνια	Αγριάς	2	1000τ.μ.	Τουριστικός – Αδιάφορος – Στάσιμος	8151/03- 06-86
59	Καλλιθέα	Αργαλαστής	2	500τ.μ.	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	5064/24- 01-86
60	Μυριοβρύτη	Αργαλαστής	2	500τ.μ.	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	3815/03- 06-86
61	Μαλάκι	Αρτέμιδας	2	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	368/21- 05-86
62	Παλιόκαστρο	Αρτέμιδας	2	500τ.μ.	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	5398/03- 06-86
63	Βροχιά	Αρτέμιδας	2	1000τ.μ.	Περιαστικός – Ενδιαφέρων - Στάσιμος	8212/10- 03-86

64	Σερβανάτες	Αρτέμιδας	2	500τ.μ.	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	8213/04- 02-86
65	Άγιος Μηνάς	Αρτέμιδας	2	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	7537/27- 02-86
66	Προφήτης Ηλίας	Αφετών	2	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	8194/03- 06-86
67	Ζερβόχια	Αφετών	2	1000τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	632/03- 06-86
68	Αγία Τριάδα	Μηλεών	2	1000τ.μ.	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	4085/09- 11-87
69	Σταυροδρόμι	Μηλεών	2	1000τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	4173/03- 06-86
70	Παπά-Νερό	Μουρεσίου	2	1000τ.μ.	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	7360/03- 06-86
71	Άγιος Ανδρέας	Σηπιάδος	2	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	8066/03- 06-86
72	Κουκουλαίικα	Σηπιάδος	2	500τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	707/10- 03-86
73	Μικρό	Σηπιάδος	2	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	8067/03- 06-86
74	Μαύρη Πέτρα	Σηπιάδος	2	1000τ.μ.	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	7295/26- 05-86
75	Πηγές	Σηπιάδος	2	500τ.μ.	Αδιάφορος – Στάσιμος	6031/26- 05-86
76	Ροδιά	Σηπιάδος	2	500τ.μ.	Ενδιαφέρων – Στάσιμος	7298/26- 05-86
77	Καμάρι	Κεραμιδίου	2	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	2016/03- 06-86 4752/19- 07-88
78	Αγία Σοφία	Τρικερίου	2	1000τ.μ.	Παραλιακός – Αδιάφορος – Στάσιμος	5007/08- 09-86
79	Γεροπλίνα	Τρικερίου	2	1000τ.μ.	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	7629/03- 06-86
80	Κόττες	Τρικερίου	2	500τ.μ.	Παραλιακός – Ενδιαφέρων – Στάσιμος	5816/05- 02-87

Πίνακας 4-12: Οικισμοί μέχρι 2000 Κατοίκους

Μερικοί από τους οικισμούς που φαίνονται στον πίνακα 4-12 έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, το οποίο ορίζει ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, είτε σε όλη τους την έκταση είτε σε τμήμα τους. Οι οικισμοί που έχουν σε όλη τους την έκταση σχέδιο πόλης αναφέρονται στον παραπάνω πίνακα καθώς η οριοθέτησή τους

έγινε με απόφαση νομάρχη. Για τους οικισμούς που έχουν σε τμήμα τους μόνο εγκεκριμένο σχέδιο, η δόμηση στο υπόλοιπο τμήμα τους (χωρίς σχέδιο) γίνεται βάσει του ΠΔ της 24-04-1985, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα. Οι οικισμοί αυτοί παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα, με τον αύξοντα αριθμό να είναι ο ίδιος με τον παραπάνω πίνακα.

A/A	Οικισμός	Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο
3	Χρυσή Ακτή Παναγιάς	Σε όλο τον οικισμό
18	Πατητήρι	Σε τμήμα του οικισμού
24	Μάραθος	Σε τμήμα του οικισμού
25	Αϊδίνιο	Σε τμήμα του οικισμού
38	Λουτράκι	Σε τμήμα του οικισμού
39	Νέο Κλήμα	Σε τμήμα του οικισμού
42	Αμαλιάπολη	Σε τμήμα του οικισμού
48	Χλόη	Σε τμήμα του οικισμού
50	Αερινό	Σε τμήμα του οικισμού
53	Άγιος Δημήτριος	Σε τμήμα του οικισμού
54	Ελευθεροχώρι	Σε τμήμα του οικισμού

Πίνακας 4-13: Οικισμοί μέχρι 2000 Κατοίκους με Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο

#### 4.3.5 Οικισμοί με σχέδιο πόλης

Στο υποκεφάλαιο αυτό γίνεται αναφορά στους οικισμούς που έχουν σχέδιο πόλης είτε σε όλη τους την έκταση είτε σε τμήμα τους (χάρτης Π-15). Οι οικισμοί αυτοί έχουν σχέδιο πόλης παλαιού ή νέου τύπου και όλοι ανήκουν σε μία από τις παραπάνω κατηγορίες, είναι, δηλαδή, παραδοσιακοί ή μέχρι 2000 κατοίκους, εκτός από τα Αστέρια Αγριάς που δεν εμπίπτει σε κάποια από τις προαναφερθείσες κατηγορίες. Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζονται οι οικισμοί αυτοί, η δημοτική ενότητα στην οποία ανήκουν, ο χαρακτηρισμός τους και αν έχουν σχέδιο σε όλη την έκτασή τους ή σε τμήμα τους.

A/A	Οικισμός	Δημοτική Ενότητα	Χαρακτηρισμός	Σχέδιο Πόλης
1	Αμαλιάπολη	Σούρπης	Μέχρι 2000 κατ.	Σε Τμήμα
2	Αστέρια	Αγριάς	-	Σε Όλο
3	Χρυσή Ακτή Παναγιάς	Αισωνίας	Μέχρι 2000 κατ.	Σε Όλο
4	Άγιος Γεώργιος	Νέας Αγχιάλου	-	Σε Όλο
5	Αϊδίνιο	Νέας Αγχιάλου	Μέχρι 2000 κατ.	Σε Τμήμα
6	Βελανιδιά	Νέας Αγχιάλου	-	Σε Όλο
7	Δημητριάδα	Νέας Αγχιάλου	-	Σε Όλο
8	Μάραθος	Νέας Αγχιάλου	Μέχρι 2000 κατ.	Σε Τμήμα
9	Κατηχώρι	Πορταριάς	Παραδοσιακός	Σε Τμήμα

10	Χορευτό	Ζαγοράς	Παραδοσιακός	Σε Όλο
11	Αργαλαστή	Αργαλαστής	Παραδοσιακός	Σε Τμήμα
12	Καλά Νερά	Μηλεών	Παραδοσιακός	Σε Τμήμα
13	Κάτω Γατζέα	Μηλεών	Παραδοσιακός	Σε Τμήμα
14	Μηλίνα	Σηπιάδος	Παραδοσιακός	Σε Τμήμα
15	Πλατανιά	Σηπιάδος	Παραδοσιακός	Σε Τμήμα
16	Κανάλια	Κάρλας	Παραδοσιακός	Σε Τμήμα
17	Άγιος Δημήτριος	Φερών	Μέχρι 2000 κατ.	Σε Τμήμα
18	Αερινό	Φερών	Μέχρι 2000 κατ.	Σε Τμήμα
19	Ελευθεροχώρι	Φερών	Μέχρι 2000 κατ.	Σε Τμήμα
20	Χλόη	Φερών	Μέχρι 2000 κατ.	Σε Τμήμα
21	Αλόνησος	Αλοννήσου	Παραδοσιακός	Σε Τμήμα
22	Πατητήρι	Αλοννήσου	Μέχρι 2000 κατ.	Σε Τμήμα
23	Λουτράκι	Σκοπέλου	Μέχρι 2000 κατ.	Σε Τμήμα
24	Νέο Κλήμα	Σκοπέλου	Μέχρι 2000 κατ.	Σε Τμήμα

Πίνακας 4-14: Οικισμοί με Σχέδιο Πόλης

#### 4.4 Επιστημάνσεις - Σχόλια

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω στοιχεία, το περιφερειακό διαμέρισμα Μαγνησίας έχει 147 οριοθετημένους οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, ο πληθυσμός των οποίων ανέρχεται στους 45.960 κατοίκους, αποτελώντας το 23% επί του συνόλου της εξεταζόμενης περιοχής. Οι 10 βρίσκονται στην περιφερειακή ενότητα Σποράδων και οι υπόλοιποι στην περιφερειακή ενότητα Μαγνησίας.

Υπάρχει ένας μόνο οικισμός προϋφιστάμενος του 1923, 62 παραδοσιακοί, 80 μέχρι 2000 κάτοικοι (οριοθετημένοι με απόφαση νομάρχη) και 4 μόνο με σχέδιο πόλης. Τα ποσοστά αυτών επί του συνόλου των 147 οικισμών είναι 1%, 42%, 54% και 3%, αντιστοίχως.

Από τους παραδοσιακούς οικισμούς, οι 9 έχουν σχέδιο πόλης, με ποσοστό 15% επί του συνόλου των 62. Από τους οικισμούς μέχρι 2000 κάτοικοι, οι 11 έχουν εγκεκριμένο σχέδιο διανομής του Υπουργείου Γεωργίας, οι 6 έχουν σχέδιο πόλης και οι 5 έχουν και σχέδιο διανομής και σχέδιο πόλης, με ποσοστά 14%, 8% και 6%, αντιστοίχως, επί του συνόλου των 80.

Οι οικισμοί με σχέδιο πόλης ανέρχονται στους 24, με ποσοστό 16% επί του συνόλου των 147. Από αυτούς οι τρεις έχουν σχέδιο νέου τύπου με πολεοδομική μελέτη, ενώ οι υπόλοιποι έχουν ρυμοτομικό ή ακόμα και τοπικό ρυμοτομικό. Μόνο 4 έχουν σχέδιο σε όλη την έκτασή τους, με ποσοστό 3% επί του συνόλου. Φαίνεται, δηλαδή, ότι ο σχεδιασμός δεν έχει προχωρήσει αρκετά αναφορικά με τους οικισμούς της περιοχής.

#### 4.5 Μη Οριοθετημένοι Οικισμοί

Στο σημείο αυτό θα γίνει αναφορά σε οικισμούς οι οποίοι εμφανίζονται στην απογραφή της ΕΣΥΕ του 2011 και έχουν πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους αλλά δεν έχουν οριοθετηθεί. Οι οικισμοί αυτοί με τον πληθυσμό τους και τη δημοτική ενότητα στην οποία υπάγονται φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα.

A/A	Οικισμός	Πληθυσμός	Δημοτική Ενότητα
1	Κορφαλάκι	361	Αλμυρού
2	Καλύβια	312	Σκιάθου
3	Άγιος Απόστολος ο Νέος	183	Αρτέμιδας
4	Τρούλλος	158	Σκιάθου
5	Ξάνεμος	143	Σκιάθου
6	Πλατανιάς	126	Σκιάθου
7	Κουκουναριές	119	Σκιάθου
8	Αγλαδιάς	118	Σκιάθου
9	Ιωλκός	112	Ιωλκού
10	Άγιος Αθανάσιος	111	Μηλεών
11	Γορίτσα	92	Πορταριάς
12	Κολιός	85	Σκιάθου
13	Γέρακας	62	Αλονήσου
14	Καλαμάκια	59	Αλονήσου
15	Μαρπούντα	59	Αλονήσου
16	Κλήμα	52	Νέας Ιωνίας
17	Ποτιστικά	49	Αργαλαστής
18	Ισιώματα	49	Αλονήσου
19	Πάλτση	48	Αργαλαστής
20	Μουρτερό	48	Αλονήσου
21	Ανάληψη	46	Ζαγοράς
22	Κλήμα	43	Σκοπέλου
23	Άγιοι Σαράντα	40	Ζαγοράς
24	Καναπίτσα	39	Σκιάθου
25	Κατσαρός	39	Σκιάθου
26	Ζορμπάδες	38	Σκιάθου
27	Λειχούρα	32	Πτελεού
28	Πάου	31	Αργαλαστής
29	Μορτιά	30	Σηπιάδος
30	Κάτω Ξορύχτι	29	Μουρεσίου
31	Πλάκα	27	Μουρεσίου
32	Στρόφιλος	25	Αρτέμιδας
33	Πλάκα	24	Αφετών
34	Δύο Ρεύματα	23	Μηλεών
35	Μύλοι	23	Σκοπέλου
36	Άγιοι Απόστολοι	22	Πτελεού
37	Άγιος Πέτρος	22	Αλονήσου
38	Παραλία Αλμυρού	21	Αλμυρού
39	Βοδίνι	20	Σηπιάδος
40	Οβριός	19	Ζαγοράς
41	Μυλοπόταμος	18	Μουρεσίου
42	Λουτρό	15	Πτελεού

43	Χονδρή Άμμος	15	Σηπιάδος
44	Μεγάλη Βρύση	14	Αφετών
45	Άγιος Γεώργιος	13	Τρικερίου
46	Άγιος Ιωάννης	12	Αλυρού
47	Αθέατον	12	Σκοπέλου
48	Πύθος	11	Τρικερίου
49	Πολυζαΐκα	10	Φερών
50	Αγία Παρασκευή	9	Πορταριάς
51	Καράβωμα	9	Ζαγοράς
52	Καραβοτσάκι	8	Πτελεού
53	Κάκκαβος	8	Αισωνίας
54	Άγιος Δημήτριος	8	Αφετών
55	Πατριχώρι	8	Σηπιάδος
56	Μαραθιάς	7	Σηπιάδος
57	Μούσγες	7	Σηπιάδος
58	Καστρί	6	Σηπιάδος
59	Καλόγηρος	6	Σκοπέλου
60	Άγιος Ιωάννης	5	Πορταριάς
61	Κυδωνιές	5	Σηπιάδος
62	Τρόχαλα	5	Σηπιάδος
63	Ελίτσα	4	Ζαγοράς
64	Ανεμούτσα	3	Αγριάς
65	Καστράκι	0	Νέας Αγχιάλου

Πίνακας 4-15: Μη Οριοθετημένοι Οικισμοί  
Πηγή: ΕΣΥΕ

Οι λόγοι για τους όποιους αυτοί οι οικισμοί δεν οριοθετήθηκαν είναι άγνωστοι. Βέβαια, περίπου οι μισοί από αυτούς (οι 32) δεν συναντώνται στην απογραφή του 1981, βάσει της οποίας έγιναν οι οριοθετήσεις των υπόλοιπων οικισμών. Με μια πρώτη ανάγνωση του χάρτη Π-16 του παραρτήματος, οι οικισμοί αυτοί βρίσκονται στα παράλια του νομού Μαγνησίας ή περιφερειακά της πόλης του Βόλου. Επίσης, αρκετοί βρίσκονται στα νησιά των Σποράδων. Συμπερασματικά, φαίνονται οι πληθυσμιακές πιέσεις στα παράλια, οι οποίες χρονολογούνται κυρίως μετά το 1981.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το κεφάλαιο των συμπερασμάτων απαρτίζεται από τρεις άξονες. Αρχικά παρατίθενται ο σχολιασμός των θεσμικών πλαισίων που μελετήθηκαν στο θεωρητικό κομμάτι της διπλωματικής σε συνδυασμό με τα αντίστοιχα δεδομένα από τη μελέτη περίπτωσης αλλά και με το ιστορικό και κοινωνικό πλαίσιο, στη συνέχεια κάποια γενικά συμπεράσματα και κάποια ειδικά συμπεράσματα μέσα από τη μελέτη του Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας.

### 5.1 Σχολιασμός Θεσμικών Πλαισίων

#### ⇒ ΝΔ 1923

Η ανεξαρτησία του ελληνικού κράτους γίνεται το 1828, με έκταση που καλύπτει μόνο την Πελοπόννησο και ένα μέρος της Στερεάς Ελλάδας, συμπεριλαμβανομένου των Σποράδων και των Κυκλάδων. Χρειάζονται περίπου 60 χρόνια για να ξεκινήσει η χώρα να αποκτά τα σημερινά της εδάφη, με την αρχή να γίνεται το 1881 με την προσάρτηση της Θεσσαλίας. Μέχρι το 1923, έχει αποκτήσει όλα τα σημερινά της εδάφη, πλην των Δωδεκανήσων που προσαρτήθηκαν το 1947. Σημαντικό σημείο της νεοελληνικής ιστορίας είναι η Μικρασιατική Καταστροφή το 1922, με ένα μεγάλο κύμα προσφύγων να καταφεύγουν στην ελεύθερη Ελλάδα.

Είναι φανερό, λοιπόν, ότι μέσα σε πολύ λίγα χρόνια η Ελλάδα μεγαλώνει αισθητά τόσο ως προς την έκτασή της όσο και ως προς τον πληθυσμό της. Οι επικρατούσες οικονομικές συνθήκες ήταν αρκετά δυσχερείς αναλογιζόμενοι και τους πολέμους που έλαβαν χώρα αυτό το χρονικό διάστημα. Συνεπώς, η χώρα είναι ρημαγμένη οικονομικά και ταυτόχρονα δέχεται ένα πολύ μεγάλο κύμα προσφύγων από τη Μικρά Ασία, το οποίο καλείται να διαχειριστεί. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο θεσπίζεται το ΝΔ του 1923, το οποίο προσπαθεί να οργανώσει τον ελλαδικό χώρο, αναφορικά με τις πόλεις και τους οικισμούς του.

Ο άνθρωπος εξαιτίας του γεγονότος ότι είναι κοινωνικό ον, ήδη από τα προϊστορικά χρόνια δημιουργούσε οικιστικούς πυρήνες. Έτσι, σιγά σιγά άρχισαν να δημιουργούνται οικισμοί, οι οποίοι εξελίσσονταν ομαλά στη διάρκεια των αιώνων. Ερχόμενοι, όμως, στην Ελλάδα της εποχής του 1923, με όλο το ιστορικό πλαίσιο που αναφέρεται παραπάνω, το μόνο βέβαιο είναι ότι δεν μπορεί να υπάρξει ομαλή εξέλιξη, καθώς οι ανακατατάξεις και οι αλλαγές είναι πάρα πολλές και δεν μπορούν να διαχειριστούν από τους ίδιους τους ανθρώπους, όπως γινόταν στο παρελθόν. Προς αυτό συμβάλει και η ίδια η εξέλιξη του ανθρώπου και οι εκάστοτε ανάγκες που

ζητάει να καλύψει, δεδομένου των επικρατουσών συνθηκών. Με άλλα λόγια, ο άνθρωπος στο παρελθόν ήθελε να καλύψει την ανάγκη στέγασης και τροφής, ενώ στη συνέχεια και αφού έχει καλύψει αυτές τις ανάγκες ζητάει να καλύψει και άλλες ανάγκες του.

Το 1923, είναι η κατάλληλη περίοδος για να αναλάβει το κράτος ουσιαστικά μέτρα για τη δόμηση των οικισμών και πόλεων, με γνώμονα την κάλυψη των αναγκών των κατοίκων. Το ΝΔ του 1923 λειτουργεί ακριβώς προς αυτή την κατεύθυνση και ορίζει τους κανόνες για την επέκταση και διαρρύθμιση των οικισμών βάσει εγκεκριμένου σχεδίου. Μέσω αυτού ξεκινάει ο συστηματικός σχεδιασμός των πόλεων και φιλοδοξεί στο σταμάτημα της αυθόρμητης δόμησης από τους κατοίκους, χωρίς κανόνες και περιορισμούς.

Μέσω του ΝΔ του 1923, κάθε οικισμός άνω των 3000 κατοίκων υποχρεώνεται να μεριμνήσει για την εκπόνηση σχεδίου. Το βάρος δίνεται στους μεγαλύτερους πληθυσμιακά οικισμούς, καθώς ο μεγαλύτερος όγκος των προσφύγων κατέφυγε σε πόλεις και κωμοπόλεις και όχι σε μικρούς οικισμούς. Από τη μία πλευρά είναι μία σωστή προσέγγιση καθώς οι οικισμοί αυτοί θα μπορέσουν να ανταπεξέλθουν στην απότομη και απροσδόκητη αύξηση του πληθυσμού τους αλλά και να αντιμετωπίσουν κάποια πολεοδομικά προβλήματα που μπορεί να έχουν, όπως η έλλειψη κοινόχρηστων χώρων, χαρακτηριστικό που παρατηρείται στη συντριπτική πλειοψηφία των ελληνικών οικισμών. Από την άλλη, όμως, τι γίνεται με τους μικρότερους πληθυσμιακά οικισμούς; Πιο σωστή θα ήταν η προώθηση αυτού του μέτρου σε όλους τους οικισμούς, λαμβάνοντας υπόψη ότι στην Ελλάδα είναι πολλοί οι οικισμοί με πληθυσμό κάτω των 3000 κατοίκων.

⇒ **N. 947/79, N. 1337/83 και N. 2508/97**

Μέχρι το 1979, το ισχύον θεσμικό πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού είναι το ΝΔ του 1923. Μέσα, όμως, σε αυτά τα χρόνια διαδραματίζονται αρκετές αλλαγές, τις οποίες δεν μπορεί να καλύψει το ΝΔ του 1923.

Η σημαντικότερη αλλαγή είναι η εσωτερική μετανάστευση που χαρακτηρίζει τον ελλαδικό χώρο, μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο και κυρίως από τη δεκαετία του 1970 και έπειτα, με την Αθήνα, τη Θεσσαλονίκη και γενικά τις μεγάλες πόλεις να δέχονται ένα πολύ μεγάλο αριθμό νέων κατοίκων. Η αστικοποίηση προκάλεσε έντονες πληθυσμιακές πιέσεις και σε συνδυασμό και με την αντιπαροχή, που ανθίζει εκείνη



την περίοδο, επιδεινώνουν τις συνθήκες του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Επίσης, το παλαιό σύστημα εξασφάλισης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων διαπιστώθηκε ότι δεν κάλυπτε επαρκώς τις ανάγκες σε έδαφος που είναι απαραίτητες για την εύρυθμη λειτουργία της πόλης, αλλά και οι δήμοι δεν μπορούσαν να ανταποκριθούν ικανοποιητικά στο υψηλό κόστος των επαρκών απαλλοτριώσεων.

Έτσι, και σε εφαρμογή του άρθρου 24 του Συντάγματος του 1975, γίνεται προσπάθεια για μια νέα πολεοδομική πολιτική η οποία θα εκσυγχρονίζει την πολεοδομική νομοθεσία μέσω του Ν. 947/1979. Ο νόμος αυτός έμεινε στην ουσία ανενεργός, καθώς προκάλεσε γενικευμένες πολιτικές και κοινωνικές αντιδράσεις, με τις διατάξεις του να χαρακτηρίζονται ως αντιλαϊκές.

Στην προσπάθεια κατευνασμού των αντιδράσεων που επέφερε ο Ν. 947/1979, θεσπίζεται ο Ν. 1337/1983, ο οποίος είχε χαρακτήρα μεταβατικό και στόχευε στην ουσιαστική αντιμετώπιση των άμεσων πολεοδομικών και στεγαστικών προβλημάτων. Τα προβλήματα αυτά εντοπίζονται κατά κύριο λόγο στα μεγάλα αστικά κέντρα, όπως προαναφέρθηκε. Ο Ν. 1337/1983 και η Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης που τον πλαισίωσε αποτέλεσαν μία από τις πρώτες συστηματικές προσπάθειες αναδιοργάνωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ο βασικός πυλώνας της ΕΠΑ ήταν η εκπόνηση μελετών στις πόλεις με πληθυσμό άνω των 2000 κατοίκων, καθώς αυτές είναι που αντιμετωπίζουν τα περισσότερα πολεοδομικά προβλήματα. Επιδίωξη του οικιστικού αυτού νόμου αποτελεί η πολεοδομική τακτοποίηση των αυθαίρετων κτισμάτων και η ένταξη σε πολεοδομικά σχέδια των περιοχών που συγκεντρώνουν αυθαίρετα κτίσματα. Άμεση συνέπεια αυτού είναι η τοποθέτηση σε δεύτερη μοίρα των νομίμως υφιστάμενων οικισμών. Επιπρόσθετα, είναι ένας νόμος πολύ κοντά στα δυτικοευρωπαϊκά πρότυπα. Η υιοθέτηση του σχεδιασμού σε επίπεδα είναι χαρακτηριστικό των ευρωπαϊκών πόλεων και ενσωματώνεται τώρα και στην ελληνική πολεοδομική νομοθεσία.

Μετά από 15 περίπου χρόνια, θεσμοθετείται ο Ν. 2508/1997, ο οποίος έχει ως στόχο την υπέρβαση του μεταβατικού χαρακτήρα του Ν. 1337/1983 τον οποίο τροποποιεί και συμπληρώνει. Ένας ακόμα λόγος για τη θεσμοθέτηση αυτού του νόμου είναι η ενσωμάτωση στην ελληνική πολεοδομική νομοθεσία της έννοιας της βιώσιμης ανάπτυξης. Η βιωσιμότητα κυριαρχεί σε παγκόσμιο επίπεδο εκείνη την περίοδο και έτσι και η Ελλάδα την εντάσσει στον ισχύοντα οικιστικό νόμο, με την προσαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού στις απαιτήσεις της βιώσιμης ανάπτυξης.

Καθώς οι πληθυσμιακές πιέσεις στα αστικά κέντρα μειώνονται σε σχέση με τις προηγούμενες περιόδους και οι οποίες έχουν σε ένα βαθμό αντιμετωπιστεί, είναι η πρώτη φορά που αρχίζει να δύνεται «σημασία» και στον αγροτικό χώρο. Ο Ν. 2508/1997 προωθεί ένα πλαίσιο πολεοδομικής παρέμβασης τόσο στον αστικό όσο και στον αγροτικό χώρο, με τη διεύρυνση του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ σε όλη την έκταση των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ. Έτσι, ο χώρος ρυθμίζεται συνολικά και αποκτάται μια σφαιρική εικόνα της εκάστοτε περιοχής. Σε αντίθεση με το Ν. 1337/1983, αναγνωρίζει ότι το απόθεμα της γης είναι περιορισμένο και στόχος του είναι η οικονομία των επεκτάσεων και εντάξεων δίνοντας έμφαση στις αναπλάσεις.

#### ⇒ **Οριοθετημένοι Οικισμοί**

Σύμφωνα με το άρθρο 42, παρ. 5 του Ν. 1337/1983, οι οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων χρήζουν διαφορετικής αντιμετώπισης και εξαιρούνται από τον εν λόγω νόμο. Έτσι, προβλέπεται η θέσπιση ειδικών διατάξεων λόγω της ιδιαιτερότητας και του μικρού τους μεγέθους, οι οποίες αποκλίνουν από τις γενικές διατάξεις. Βάσει αυτού θεσμοθετούνται τα ΠΔ της 24-04-1985 και της 20-08-1985 για τους οικισμούς αυτούς. Σημειώνεται ότι ο Ν. 947/1979 δεν εισήγαγε αποκλίσεις, αλλά τους υπήγαγε στις γενικές του ρυθμίσεις.

Η υπαγωγή των οικισμών αυτών σε δικό τους πολεοδομικό καθεστώς σχετίζεται άμεσα με το πνεύμα του νόμου, καθώς σκοπός του είναι οι εντάξεις και οι επεκτάσεις των σχεδίων πόλης για χρήση πρώτης κατοικίας και η νομιμοποίηση των αυθαίρετων οικισμών που είχαν δημιουργηθεί. Καθώς οι περισσότερες αλλαγές πραγματοποιούνται στα αστικά κέντρα, ο νόμος δίνει έμφαση σε αυτές τις περιοχές και παραμερίζει από τους στόχους του τους μικρότερους οικισμούς, τους οποίους παραπέμπει σε δικό τους καθεστώς. Βέβαια, η ΕΠΑ είχε στο πρόγραμμά της και την εκπόνηση μελετών για τους οικισμούς αυτής της κατηγορίας, αλλά λόγω ότι στην πράξη η εφαρμογή αποδείχθηκε χρονοβόρα και δαπανηρή διαδικασία, ελάχιστα έγιναν για τους οικισμούς αυτούς στα πλαίσιά της. Συγκεκριμένα στην περιοχή μελέτης υπάρχουν 4 μόνο προτάσεις πολεοδόμησης από την ΕΠΑ, οι οποίες δεν έχουν εφαρμοστεί ακόμα. Πιο συγκεκριμένα, οι προτάσεις αυτές αφορούν τους οικισμούς Ανακασιά, Μελισσάτικα, Άλλη Μεριά και Φυτόκο. Οι τρεις πρώτοι είναι χαρακτηρισμένοι ως παραδοσιακοί και ο τελευταίος είναι ο μοναδικός οικισμός της περιοχής που δομείται ως προϋφιστάμενος του 1923, καθώς δεν προχώρησε η πολεοδόμηση.

Πρέπει να σημειωθεί ότι με αυτά τα διατάγματα είναι η πρώτη φορά που δίνονται κατευθύνσεις για τους οικισμούς της χώρας. Το ΝΔ του 1923 έδινε προτεραιότητα στις πόλεις και κωμοπόλεις, δεδομένου ότι εκεί ήταν οι πληθυσμιακές πιέσεις από τους πρόσφυγες και όχι στους οικισμούς. Όμως, την περίοδο εκείνη, εντοπίζονται πιέσεις και στον αγροτικό χώρο, κυρίως για τη δημιουργία δευτέρης/παραθεριστικής κατοικίας. Τα διατάγματα, λοιπόν, προσπαθούν να ελέγξουν την κατάσταση αυτή. Σημειώνεται ότι έχουν γίνει τρεις τροποποιήσεις, με την τελευταία να είναι το 2011. Βέβαια, σημασία δεν έχει να γίνονται συνεχώς τροποποιήσεις, αλλά να προωθηθεί η πολεοδόμηση. Το πρώτο βήμα έγινε με τις οριοθετήσεις, αλλά μετά δεν υπήρξε καμία εξέλιξη. Οι ενιαίοι κανόνες δόμησης δε δίνουν τις πρέπουσες λύσεις, αλλά μέσω της πολεοδομικής μελέτης θα δημιουργηθούν κανόνες δόμησης που θα προκύπτουν από τις ιδιαίτερες ανάγκες κάθε οικισμού. Από τους οριοθετημένους οικισμούς μέχρι 2000 κατοίκους, μόνο ένας έχει πολεοδομική μελέτη, στο σύνολό του, η Χρυσή Ακτή Παναγιάς, ο οποίος αποτελεί συνοικισμό δημοσίων υπαλλήλων. Υπάρχουν άλλοι 10 οικισμοί που έχουν σχέδιο παλαιού τύπου σε κάποιο τμήμα τους και όχι σε όλη τους την έκταση. Είναι φανερό, λοιπόν, ότι η πολεοδόμηση δεν έχει προχωρήσει καθόλου και ότι πρέπει άμεσα να προωθηθεί.

Τέλος, αναφορικά με τους οικισμούς του Πηλίου, οι οποίοι δεν είναι χαρακτηρισμένοι ως παραδοσιακοί, οι κανόνες δόμησης που τους διέπουν είναι αυτοί του προηγούμενου διατάγματος, αλλά τα μορφολογικά τους στοιχεία καθορίζονται σύμφωνα με το διάταγμα του Πηλίου. Αυτή η μίξη των διαταγμάτων προκύπτει από την προσπάθεια να ρυθμιστούν οι οικισμοί αυτοί άμεσα και δεδομένου ότι δεν έχουν σχέδιο πόλης. Και σε αυτή την περίπτωση, η πολεοδόμηση είναι μονόδρομος και σίγουρα θα έχει τα καλύτερα αποτελέσματα για τους οικισμούς αυτούς.

#### ⇒ Παραδοσιακοί Οικισμοί

Η προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και ειδικότερα η προστασία των παραδοσιακών οικισμών κατοχυρώνονται συνταγματικά για πρώτη φορά το 1975, με το άρθρο 24. Πρέπει να σημειωθεί ότι οι παραδοσιακοί οικισμοί αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας και αποτελούν οικισμούς με ιδιαίτερη φυσιογνωμία. Στο πλαίσιο αυτό θεσπίζεται λοιπόν το ΠΔ της 19-10-1978, το οποίο χαρακτηρίζει τους πρώτους 420 παραδοσιακούς οικισμούς της χώρας.

Οι παραδοσιακοί οικισμοί αποτελούν μια ξεχωριστή κατηγορία οικισμών, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών που έχουν. Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους οφείλονται σε διάφορους παράγοντες, όπως η τοπογραφία, η γεωγραφία, η ιστορία, οι κλιματολογικές συνθήκες, και είναι αυτά που τους δίνουν ένα μοναδικό χαρακτήρα και χρώμα, με άμεση συνέπεια να χρήζουν προστασίας. Η φυσιογνωμία τους διαφέρει από οικισμό σε οικισμό και κυρίως από περιοχή σε περιοχή. Αποτελούν ενδείξεις της ιστορίας του ελληνικού χώρου και, μέσω της προστασίας τους, διαφυλάσσεται η εικόνα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, η οποία είναι άμεσα συνυφασμένη με την περιοχή στην οποία βρίσκεται ο εκάστοτε οικισμός και με το χρόνο δημιουργίας του. Το ΠΔ του 1978 χαρακτηρίζεται από την ενιαία αντιμετώπιση των παραδοσιακών οικισμών της χώρας, χωρίς να ορίζει έστω κάποιες ομάδες με κοινά χαρακτηριστικά και φυσιογνωμία και δεν μπορεί να ανταπεξέλθει στις ξεχωριστές ανάγκες του καθενός. Ως μια πρώτη προσέγγιση είναι αρκετά ικανοποιητική, αλλά δεν παύει να είναι μονόπλευρη. Ένας νησιωτικός παραδοσιακός οικισμός δεν μπορεί να αντιμετωπίζεται το ίδιο με έναν ορεινό, καθώς οι διαφορές τους είναι πάρα πολλές.

Σύμφωνα με το άρθρο 8 του προαναφερθέντος διατάγματος, δύνεται η δυνατότητα θέσπισης ειδικών διατάξεων χαρακτηρισμού οικισμού ως παραδοσιακού και επιβολής ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης με σκοπό την προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα αυτού. Έτσι, λοιπόν, θεσμοθετείται το ΠΔ της 11-06-1680 για τους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου.

Το συγκεκριμένο ΠΔ είναι αρκετά πιο στοχευμένο από το ΠΔ του 1978, καθώς αναφέρεται σε μια συγκεκριμένη γεωγραφική ενότητα, το Πήλιο, του οποίου εν γένει οι οικισμοί έχουν κοινή φυσιογνωμία και αρχιτεκτονική. Μέσω αυτού αποφεύγεται, σε ένα βαθμό, η ομογενοποίηση που χαρακτηρίζει το ΠΔ του 1978, με τον καθορισμό τριών κατηγοριών οικισμών. Βέβαια, ενώ αυτό είναι ένα πολύ σημαντικό βήμα για την πληρέστερη αντιμετώπισή τους, οι κατηγορίες αυτές χρησιμοποιούνται στον καθορισμό των μορφολογικών στοιχείων. Για παράδειγμα, οι αρτιότητες και οι όροι δόμησης είναι ίδιοι για όλες τις κατηγορίες, με μοναδική εξαίρεση τον οικισμό της Τσαγκαράδας.

Αναφερόμενοι σε παραδοσιακούς οικισμούς και θέτοντας ως στόχο τη διαφύλαξη της μορφολογικής ιδιαιτερότητας του καθενός, το διάταγμα του Πηλίου δεν επαρκεί. Η προώθηση ενός διατάγματος όπου ουσιαστικά θα κατηγοριοποιεί τους οικισμούς και θα ορίζει όρους και περιορισμούς δόμησης λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους κρίνεται απαραίτητο. Βέβαια, η καλύτερη λύση είναι η ένταξη

των οικισμών αυτών στο σχέδιο πόλης. Μόνο με αυτό τον τρόπο θα μπορέσει να διερευνηθεί η ταυτότητα του καθενός και να δοθούν οι σωστότεροι περιορισμοί δόμησης, προσαρμοσμένοι σε αυτόν. Συγκεκριμένα για τους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου, μόνο ένας, το Χορευτό, έχει σχέδιο σε όλη την έκτασή του και 7 σε τμήμα τους. Σίγουρα ο σχεδιασμός δεν έχει προχωρήσει αρκετά, ή καλύτερα σχεδόν καθόλου, και βήματα προς αυτή την κατεύθυνση πρέπει να γίνουν άμεσα. Οι ανάγκες δεν καλύπτονται από ένα ΠΔ που έχει θεσμοθετηθεί 25 χρόνια πριν και αναθεωρηθεί μια φορά πριν 18 χρόνια.

Τέλος, θα πρέπει να επισημανθεί ότι για την περαιτέρω προστασία και ανάδειξη αυτής της κατηγορίας οικισμών, θα πρέπει να γίνει σύνδεση με το τοπίο και η αντιμετώπιση να είναι συνολική για οικισμούς και τοπίο. Η παρατήρηση αυτή πηγάζει άμεσα από το γεγονός ότι οι παραδοσιακοί οικισμοί είναι προσαρμοσμένοι στο φυσικό τους περιβάλλον και διαμορφώνονται από αυτό. Τα χαρακτηριστικά της περιοχής στην οποία εντάσσονται, όπως η γεωμορφολογία και η γεωγραφία, έχουν άμεσο αντίκτυπο στην αρχιτεκτονική και πολεοδομική μορφολογία των οικισμών αυτών. Η σύνδεση αυτή μπορεί να επιτευχθεί με την πολεοδόμηση και όχι μέσω κάποιου διατάγματος.

#### ⇒ **Οικισμοί Διανομών**

Οι διανομές μπορούν να χαρακτηριστούν τόσο ως ένα μέσο κοινωνικής πολιτικής του κράτους όσο και ένας τρόπος οικονομικής ανόρθωσης. Μέσω των διανομών εξασφαλίζεται στους δικαιούχους ιδιοκτησία με τη μορφή οικήματος ή γηπέδου. Οι διανομές συνδέονται τόσο με τη μορφή της έγγειας ιδιοκτησίας στον αγροτικό χώρο όσο και με τις αγροτικές μεταρρυθμίσεις, την πρώτη του 1871 που ολοκληρώνεται το 1911 και τη δεύτερη που ξεκινάει το 1917.

Αναφορικά με την έγγεια ιδιοκτησία παρατηρείται ότι ο θεσμός των τσιφλικιών που υπήρχε κατά την οθωμανική κατοχή συνεχίζεται και τα πρώτα χρόνια μετά την απελευθέρωση από Έλληνες μεγαλοϊδιοκτήτες. Ένα τέτοιο παράδειγμα συναντάται στην περίπτωση του Στεφανοβίκειου. Αρχικά το Στεφανοβίκειο ή Χατζήμισι, όπως ονομαζόταν, ήταν ένα τσιφλίκι με 50 ελληνικά σπίτια. Μετά την απελευθέρωση της Θεσσαλίας το 1881, ιδιοκτήτης βρίσκεται ο Παύλος Στεφανόβικ Σκυλίτσης, ο οποίος παροτρύνεται και δωρίζει στο Ελληνικό Δημόσιο τα εν λόγω κτήματα, τα οποία διανέμονται στους κατοίκους της περιοχής. Το κράτος αγοράζει, επίσης, και τα υπόλοιπα στρέμματα που ανήκαν στον ίδιο, από τον κληρονόμο του, με σκοπό τη

διανομή στους καλλιεργητές αυτών (*Ο τόπος που ζήσαμε, 2015*). Ο Ριζόμυλος και οι Μικροθήβες είναι ακόμα δύο παραδείγματα διανομής τσιφλικιών.

Η πλειοψηφία των διανομών γίνεται με την αγροτική μεταρρύθμιση του 1917, η οποία ουσιαστικά λαμβάνει χώρα μετά την έλευση των προσφύγων το 1922. Φαίνεται, λοιπόν, ότι η έλευση των προσφύγων λειτουργεί για ακόμη μια φορά ως μόχλευση για δραστικά μέτρα από το κράτος. Η έγκριση των περισσότερων διανομών στην περιοχή μελέτης λαμβάνουν χώρα το διάστημα 1929-1937. Αξίζει να σημειωθεί ότι στο Αερινό εντοπίζονται δύο διανομές, η πρώτη εγκρίνεται το 1929 και η άλλη το 1938. Ενώ η πρώτη είναι μια διανομή όπως οι υπόλοιπες της περιοχής, η δεύτερη αποτελεί συγκεκριμένα διανομή υπέρ προσφύγων.

## 5.2 Γενικά Συμπεράσματα

Το θεσμικό πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα απαρτίζεται από πολλούς νόμους και προεδρικά διατάγματα. Συνεχώς, θεσμοθετούνται νέα και τροποποιούνται τα ισχύοντα. Είναι αρκετά σύνθετο και στην πράξη έχει αποδειχτεί αρκετά χρονοβόρο. Από τη μία συμβαδίζει με τα ευρωπαϊκά δεδομένα, αλλά από την άλλη λόγω των πολλών επιπέδων και της ελληνικής πραγματικότητας είναι υπέρ του δέοντος χρονοβόρος. Ο αποτελεσματικός πολεοδομικός σχεδιασμός χρειάζεται να είναι γρήγορος ώστε να μπορεί να ανταπεξέλθει και να προλάβει τις ανάγκες των κατοίκων.

Είναι φανερό, επίσης, ότι οι πληθυσμιακές πιέσεις καθόρισαν τους οικιστικούς νόμους που έχουν θεσμοθετηθεί στην Ελλάδα. Ο σχεδιασμός πρέπει να προβλέπει και να διαμορφώνει την πραγματικότητα και όχι απλώς να την ακολουθεί. Χρειάζεται, δηλαδή, μία διαφορετική πολεοδομική πολιτική και μια νέα πιο αποτελεσματική νομοθεσία για τη διαχείριση της οικιστικής ανάπτυξης.

Το ΝΔ της 17-07-1923 καθιέρωσε τρεις κατηγορίες χώρου, τις εντός σχεδίου περιοχές, τους οικισμούς προϋφιστάμενους του 1923 και τις εκτός σχεδίου περιοχές. Οι κατηγορίες αυτές εφαρμόζονται ακόμα και σήμερα και έτσι ρυθμίζεται ο χώρος. Η μόνη διαφορά που συναντάται είναι οι οριοθετημένοι οικισμοί, οι οποίοι αποτελούν τμήμα της εκτός σχεδίου έκτασης, αλλά ρυθμίζονται με δικό τους νομοθετικό πλαίσιο. Είναι φανερό, λοιπόν, ότι το εν λόγω νομοθετικό διάταγμα έχει αντίκτυπο ακόμα και σήμερα και στην ουσία διαμόρφωσε την πολεοδομία στη χώρα.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός έχει σήμερα διευρύνει το χωρικό του ορίζοντα και δεν περιορίζεται στην κλίμακα της πόλης ή του οικισμού, την οποία προβλέπει το σχέδιο πόλης του ΝΔ του 1923. Το ΓΠΣ, με βάση το Ν. 1338/1983, είχε διευρυμένο περιεχόμενο και αναφερόταν στις ήδη πολεοδομημένες ή τις προς πολεοδόμηση περιοχές, εξαιρώντας τις εκτός σχεδίου πόλης περιοχές. Η ΖΟΕ ήταν αυτή που συμπλήρωνε το ΓΠΣ και κάλυπτε μέρος της εκτός σχεδίου περιοχής. Σήμερα, με τον 2508/1997, το ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, αντιστοίχως, έχει ακόμα πιο διευρυμένο περιεχόμενο, με τα όρια τους να συμπίπτουν με τους εκάστοτε καποδιστριακούς δήμους και να καλύπτουν τόσο τις εντός όσο και τις εκτός σχεδίου περιοχές.

Ο Ν. 2508/1997 προσπάθησε να ανταποκριθεί στην ελληνική πραγματικότητα και να ενσωματώσει λύσεις για τα πολεοδομικά προβλήματα που συναντώνται. Διαπίστωσε την έλλειψη του σχεδιασμού στον αγροτικό χώρο και έτσι διέυρνε το περιεχόμενο του περιλαμβάνοντας και τον αγροτικό χώρο, όχι μόνο τον αστικό χώρο, όπως ίσχυε. Σημαντικό στοιχείο του νόμου αυτού είναι ότι δημιουργεί θεσμικό πλαίσιο ανάπτυξης των περιοχών που έχουν ήδη εγκεκριμένο σχέδιο ή αποτελούν οικισμούς προ του 1923, με σκοπό την αναβάθμιση του περιβάλλοντός τους ή την προστασία τους.

Η πολυπλοκότητα του θεσμικού πλαισίου αντικατοπτρίζεται από τα καθεστώτα που εφαρμόζονται για την πολεοδόμηση των περιοχών. Και οι τρεις οικιστικοί νόμοι που έχουν εφαρμοστεί ισχύουν ακόμα και σήμερα. Έτσι, ο Ν. 1337/1983 χρησιμοποιείται για πολεοδόμηση με κανονιστικούς όρους δόμησης, ο Ν. 947/1979 για πολεοδόμηση με ενεργό πολεοδομία και το ΝΔ του 1923 για σχέδια μικρής σημασίας και επείγοντα χαρακτήρα. Σε αυτούς τους νόμους πρέπει να προστεθούν τα ΠΔ για πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας και οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους.

Εστιάζοντας στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο για τους οικισμούς της χώρας, είναι φανερό ότι τα τελευταία χρόνια γίνεται προσπάθεια ρύθμισης αυτών. Οι πόλεις είναι αυτές στις οποίες δινόταν βάρος από την πολεοδομία. Παρόλο που έγινε η αρχή για τον πολεοδομικό σχεδιασμό των οικισμών, τα διατάγματα που τους ρυθμίζουν αντιμετωπίζουν ενιαία τους οικισμούς και δεν λαμβάνουν υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους. Επίσης, έχει παρατηρηθεί σε πολλές περιπτώσεις οι οριοθετήσεις που έγιναν ήταν σε βάρος της αγροτικής υπαίθρου λόγω των εκτεταμένων ορίων. Αναφορικά με τους παραδοσιακούς οικισμούς, η Πολιτεία έχει κάνει τις πρώτες κινήσεις για την προστασία τους, αλλά έχει μείνει μόνο στη θέσπιση

διαταγμάτων, χωρίς να προωθεί την πολεοδομήσή τους ώστε να αναδειχθούν και να αναπτυχθούν με ορθό τρόπο. Καθώς η πολεοδομήσή τους γίνεται με μεγάλη καθυστέρηση, οι οικισμοί δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν ορθά από πολεοδομική σκοπιά βάσει των διαταγμάτων αυτών.

Νομοθετικά, οι οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων ταξινομούνται σε 5 κατηγορίες. Κάθε κατηγορία υπόκειται στις δικές της ρυθμίσεις και ισχύουν διαφορετικοί κανόνες δόμησης. Έτσι, αποδεικνύεται η πολυπλοκότητα του νομοθετικού πλαισίου και οι λύσεις που προσπαθούν να δοθούν στη δόμηση των οικισμών αυτών, πέραν της πολεοδομήσής τους και μέχρι να προχωρήσει ο σχεδιασμός.

### 5.3 Συμπεράσματα από τη Μελέτη Περίπτωσης

Οι περισσότεροι οικισμοί συναντώνται στα παράλια του Πηλίου, στα παράλια του Παγασητικού Κόλπου και περιφερειακά της πόλης του Βόλου. Υπάρχουν αρκετοί στα ορεινά του Πηλίου, αλλά και στα πεδινά της περιοχής μελέτης.

Συνολικά χωροθετούνται στην περιοχή 1 πόλη, 9 κωμοπόλεις και 212 οικισμοί που έχουν πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους. Από αυτούς, οι 147 είναι οριοθετημένοι και οι 65 μη οριοθετημένοι, με ποσοστά 70% και 30% αντιστοίχως. Ο πληθυσμός που διαμένει στους οριοθετημένους οικισμούς ανέρχεται στο 23% του συνολικού πληθυσμού και ο πληθυσμός που διαμένει στους μη οριοθετημένους οικισμούς ανέρχεται στο 2%. Συνολικά, το ¼ των κατοίκων της Μαγνησίας και των Σποράδων μένει σε κώμες.

Υπάρχουν πολλοί παραδοσιακοί οικισμοί στην περιοχή, οι οποίοι βρίσκονται στην περιοχή του Πηλίου. Πέραν από το Πήλιο, μόνο στην Αλόνησο υπάρχει άλλος ένας χαρακτηρισμένος οικισμός.

Δεδομένου της αγροτικής γης στα δυτικά της υπό εξέταση περιοχής και των τσιφλικιών που υπήρχαν εκεί, υπάρχουν 16 οικισμοί οι οποίοι έχουν προέλθει από διανομές του Υπουργείου Γεωργίας.

Οι οριοθετημένοι οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων είναι 80. Από αυτούς οι 23 βρίσκονται στο Πήλιο και για τη διατήρηση της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας της περιοχής αυτής, τα μορφολογικά τους στοιχεία ρυθμίζονται βάσει του διατάγματος για τους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου.

Οι μη οριοθετημένοι οικισμοί βρίσκονται στα παράλια του νομού Μαγνησίας ή περιφερειακά της πόλης του Βόλου και στα νησιά των Σποράδων. Οι μισοί από



αυτούς έχουν δημιουργηθεί μετά το 1981 και λόγω της θέσης τους φαίνονται οι πληθυσμιακές πιέσεις στα παράλια της περιοχής.

Μέσα από τη μελέτη των οικισμών του Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας γίνεται φανερό η καθυστέρηση του σχεδιασμού μιας και το ποσοστό των οικισμών με σχέδιο πόλης είναι πολύ μικρό και συγκεκριμένα 16% επί του συνόλου των οριοθετημένων οικισμών. Οι οικισμοί που έχουν σχέδιο σε όλη τους την έκταση αποτελούν μόνο το 3%. Είναι φανερό, λοιπόν, ότι ο σχεδιασμός δεν έχει προχωρήσει σχεδόν καθόλου. Ειδικά για την περιοχή μελέτης, η οποία έχει και πολλούς παραδοσιακούς οικισμούς, θα έπρεπε η πολεοδόμηση να είχε προωθηθεί σε μεγάλο βαθμό.

Σίγουρα η κατάσταση αυτή πρέπει να αναστραφεί, να προχωρήσει η πολεοδόμηση ώστε να γίνει ορθή πολεοδομική ανάπτυξη των οικισμών αλλά και να διαφυλαχθεί η μορφολογική τους ιδιαιτερότητα. Σκοπός του πολεοδομικού σχεδιασμού πρέπει να είναι η ανάδειξη της φυσιογνωμίας των οικισμών, και ιδιαιτέρως των παραδοσιακών, που μόνο η πολεοδόμηση μπορεί να το επιτύχει και όχι η ομογενοποίηση, όπως αυτή χαρακτηρίζει τα ισχύοντα διατάγματα.

**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ****Ελληνόγλωσση**

- Αναιρούση, Φ. (2004) ‘‘Η Πορεία του Πολεοδομικού Σχεδιασμού και τα Αδιέξοδα’’, στο Οικονόμου, Δ., Σαρηγιάννης, Γ., Σερράος, Κ. (επ.) *Πόλη και Χώρος από τον 20<sup>ο</sup> στον 21<sup>ο</sup> αιώνα*, Αθήνα: Μέμφις ΑΕ, σελ.: 25-39.
- Αραβαντινός, Α. (1972) *Στοιχεία Πολεοδομίας (λειτουργία οικισμού – πολεοδομική μελέτη)*, Αθήνα.
- Αραβαντινός, Α. (2007) *Πολεοδομικός Σχεδιασμός*, Αθήνα: Συμμετρία.
- Γιαουτζή, Μ. και Στρατηγέα, Α. (2011) *Χωροταξικός Σχεδιασμός – Θεωρία και Πράξη*, Αθήνα: Κριτική.
- Ζεντέλης, Π. (2011) *Περί Κτημάτων Λόγος και Κτηματολόγιο (τόμος Α’)*, Αθήνα: Παπασωτηρίου.
- Καραδήμου-Γερόλυμπου, Α. (1995), *Η Ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης μετά την Πυρκαγιά του 1917*, Θεσσαλονίκη: University Studio Press.
- Καυκούλα, Κ. (2002) *Ελληνική Πολεοδομία 1828-1940*, Θεσσαλονίκη: Έκδοση Υπηρεσίας Δημοσιευμάτων Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης.
- Παπαρηγορίου, Β. (2007) *Πολεοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Τζίκα-Χατζοπούλου, Α. (2003) *Πολεοδομικό Δίκαιο*, Αθήνα: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ.
- Χριστοφιλόπουλος, Δ. (2007) *Πράξη Εφαρμογής Πολεοδομικής Μελέτης*, Αθήνα: Σάκκουλα.

**Νομοθετικά Κείμενα**Α΄ Σύνταγμα της Ελλάδας

Σύνταγμα του 1975, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.

Β΄ Νόμοι – Διατάγματα

ΒΔ της 15/05/1835 «Περί της υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών» (ΦΕΚ 19/27-05-1835)

ΝΔ της 17/07/1923 «Περί σχεδίων πόλεως και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ 228Α/16-08-1923)

- ΒΔ της 25-08-1969 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των κειμένων εντός των ορίων οικισμών εχόντων εγκεκριμένον ρυμοτομικόν σχέδιο» (ΦΕΚ 164Δ/01-09-1969)
- ΒΔ της 03-04-1970 «Περί τροποποιήσεως του από 25-08-1969 ΒΔ» (ΦΕΚ 72Δ/10-04-1970)
- ΠΔ της 19-10-1978 «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ 594Δ/13-11-1978)
- ΠΔ της 26-01-1979 «Περί συμπληρώσεως του από 25.08.1969 ΒΔ/τος» (ΦΕΚ 105Δ/20-02-1979)
- Ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» (ΦΕΚ 168Α/26-07-1979)
- ΠΔ της 08-02-1980 «Περί συμπληρώσεως του από 25.08.1969 ΒΔ/τος ως ετροποποιήθη μεταγενεστέρως» (ΦΕΚ 131Δ/26-02-1980)
- ΠΔ της 11-06-1980 «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών των οικισμών της περιοχής Πηλίου και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως εις αυτούς και εις την περιοχὴν των διοικητικών ορίων των Δήμων ἢ Κοινοτήτων εντός των οποίων ανήκουν οὗτοι» (ΦΕΚ 374Δ/04-07-1980)
- ΠΔ της 02-03-1981 «Περί των ληπτέων υπ' ὄψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.08.1923 υφιστάμενων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ 138Δ/13-03-1981)
- ΠΔ της 20-08-1981 «Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του από 02.03.1981 ΠΔ/τος» (ΦΕΚ 459Δ/28-08-1981)
- Ν. 1387/1983 «Περί επέκτασης των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστικής ανάπτυξης και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33Α/04-03-1983)
- ΠΔ της 30-03-1983 «Συμπλήρωση του από 02.03.1981 ΠΔ/τος (ΦΕΚ 92Δ/14-04-1983)
- ΠΔ της 24-4-1985 «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους» (ΦΕΚ 181Δ/03-05-1985)
- ΠΔ της 20-08-1985 «Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκων και τροποποίηση του από 24.04.1985 ΠΔ/τος» (ΦΕΚ 414Δ/30-08-1985)
- Ν. 1577/1985 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (ΦΕΚ 210Α/18-12-1985)

ΠΔ της 14-02-1987 «Τροποποίηση των ΠΔ από 24.04.1985 και από 20.08.1985»  
(ΦΕΚ 133Δ/23-02-1987)

ΠΔ της 25-04-1989 «Τροποποίηση του από 24.04.1985 ΠΔ/τος» (ΦΕΚ 293Δ/16-05-1989)

ΠΔ της 17-04-1997 «Τροποποίηση του από 11.06.1980 ΠΔ/τος» (ΦΕΚ 383Δ/16-05-1997)

Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 124Α/13-06-1997)

Ν. 3852/2010 «Νέα αρχιτεκτονική της αυτοδιοίκησης και της αποκεντρωμένης διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87Α/07-06-2010)

ΠΔ της 04-11-2011 «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους» (ΦΕΚ 289ΑΑΠ/04-11-2011)

#### Γ' Εγκύκλιοι

Εγκύκλιος 59268/11328/86/27-08-85

Εγκύκλιος 9621/1472/04-03-1992

Εγκύκλιος 57018/1898/93

#### **Πηγές Διαδικτύου**

Εργαστήριο Δημογραφικών και Κοινωνικών Αναλύσεων, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, διαθέσιμο στο: <http://www.e-demography.gr/> [πρόσβαση στις 04-05-2015]

Ο τόπος που ζήσαμε, διαθέσιμο στο: <https://sites.google.com/site/otopospouzesame/> [πρόσβαση στις 13-05-2015]

Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος, διαθέσιμο στο: <http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE> [πρόσβαση στις 11-05-2015]

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**

---

### **ΧΑΡΤΕΣ**





ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
"Πολεοδομικό Καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000  
Κατοίκων: Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση,  
Μελλοντικές Προοπτικές. Η Περίπτωση του  
Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας"

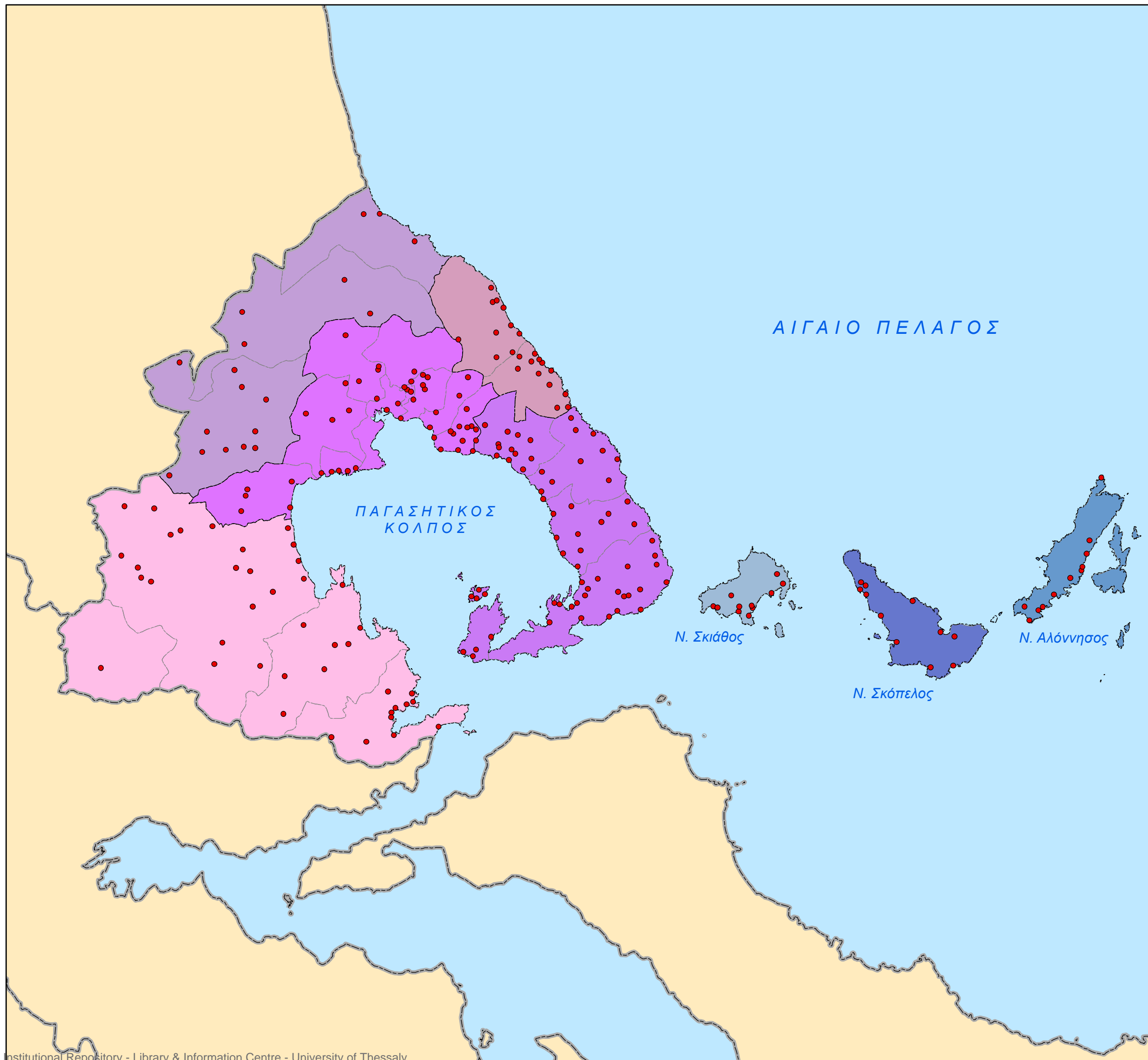
Εκπόνηση: Δανάη Παπαχρονοπούλου  
Επίβλεψη: Κωνσταντίνος Λαλένης

Χάρτης Π-2

Οικισμοί Περιφερειακού  
Διαμερίσματος Μαγνησίας

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ 87  
Κλίμακα: 1:450.000



### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

#### ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

- Όριο Περιφερειακής Ενότητας
- - - Όριο Δήμου
- · · Όριο Δημοτικής Ενότητας

#### ΔΗΜΟΙ

- Αλμυρού
- Βόλου
- Ζαγοράς - Μουρεσίου
- Νοτίου Πηλίου
- Ρήγα Φεραίου
- Αλοννήσου
- Σκιάθου
- Σκοπέλου

#### ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Οικισμός



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
"Πολεοδομικό Καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000  
Κατοίκων: Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση,  
Μελλοντικές Προοπτικές. Η Περίπτωση του  
Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας"

Εκπόνηση: Δανάη Παπαχρονοπούλου  
Επίβλεψη: Κωνσταντίνος Λαλένης

Χάρτης Π-3

Οικισμοί Δήμου Αλμυρού

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ 87  
Κλίμακα: 1:200.000

### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

#### ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

- Όριο Περιφερειακής Ενότητας
- - - Όριο Δήμου
- · - · Όριο Δημοτικής Ενότητας

#### ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Κωμόπολη
- Κώμη







ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
"Πολεοδομικό Καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000  
Κατοίκων: Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση,  
Μελλοντικές Προοπτικές. Η Περίπτωση του  
Περιφερειακού Διαμερισματος Μαγνησίας"

Εκπόνηση: Δανάη Παπαχρονοπούλου  
Επίβλεψη: Κωνσταντίνος Λαλένης

Χάρτης Π-4

Οικισμοί Δήμου Βόλου

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ 87  
Κλίμακα: 1:150.000

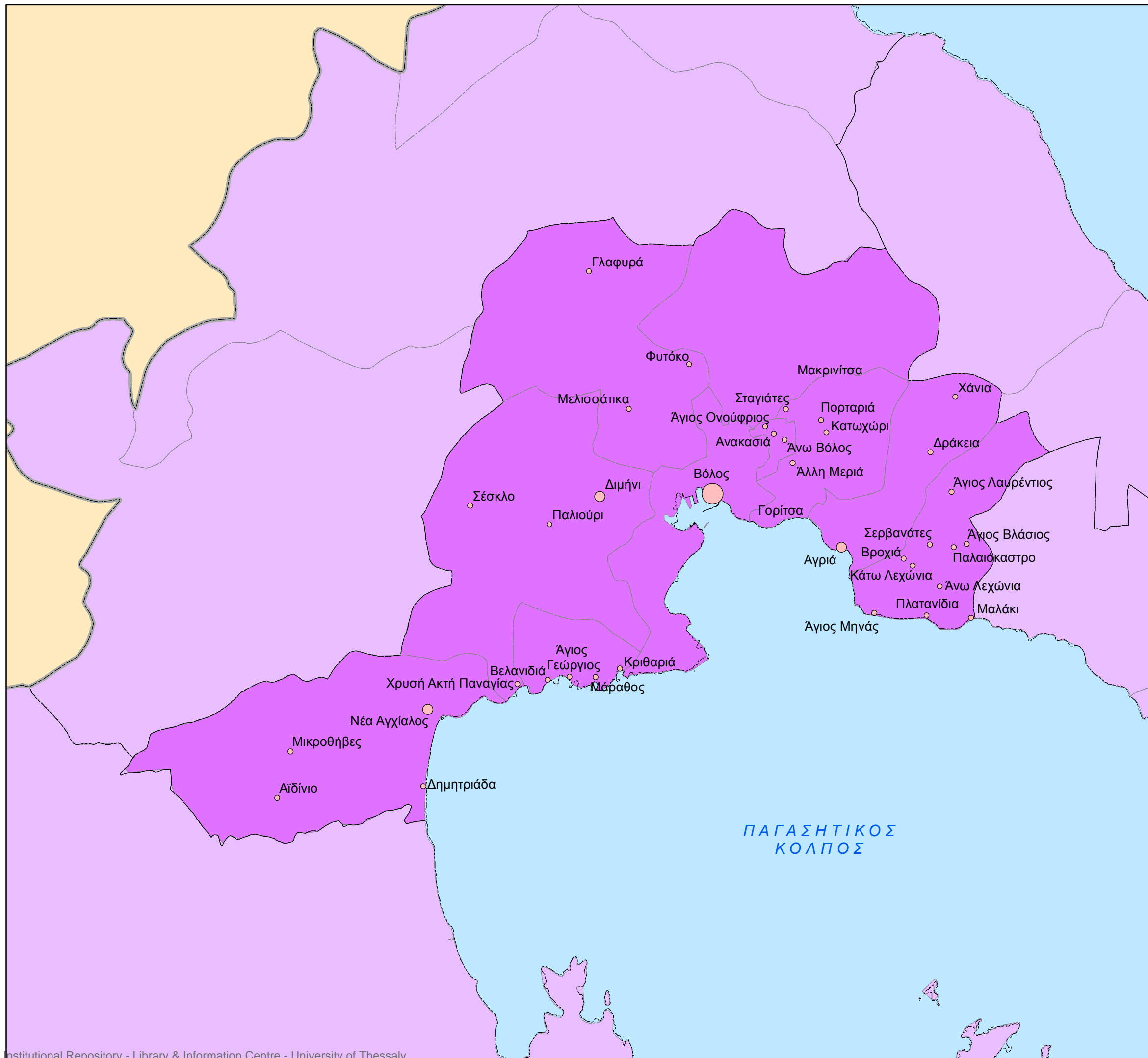
### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

#### ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

- Όριο Περιφερειακής Ενότητας
- - - Όριο Δήμου
- · - Όριο Δημοτικής Ενότητας

#### ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Πόλη
- Κωμόπολη
- Κώμη





ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
"Πολεοδομικό Καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000  
Κατοίκων: Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση,  
Μελλοντικές Προοπτικές. Η Περίπτωση του  
Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας"

Εκπόνηση: Δανάη Παπαχρονοπούλου  
Επίβλεψη: Κωνσταντίνος Λαλένης

Χάρτης Π-5

Οικισμοί  
Δήμου Ζαγοράς-Μουρεσίου

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ 87  
Κλίμακα: 1:100.000

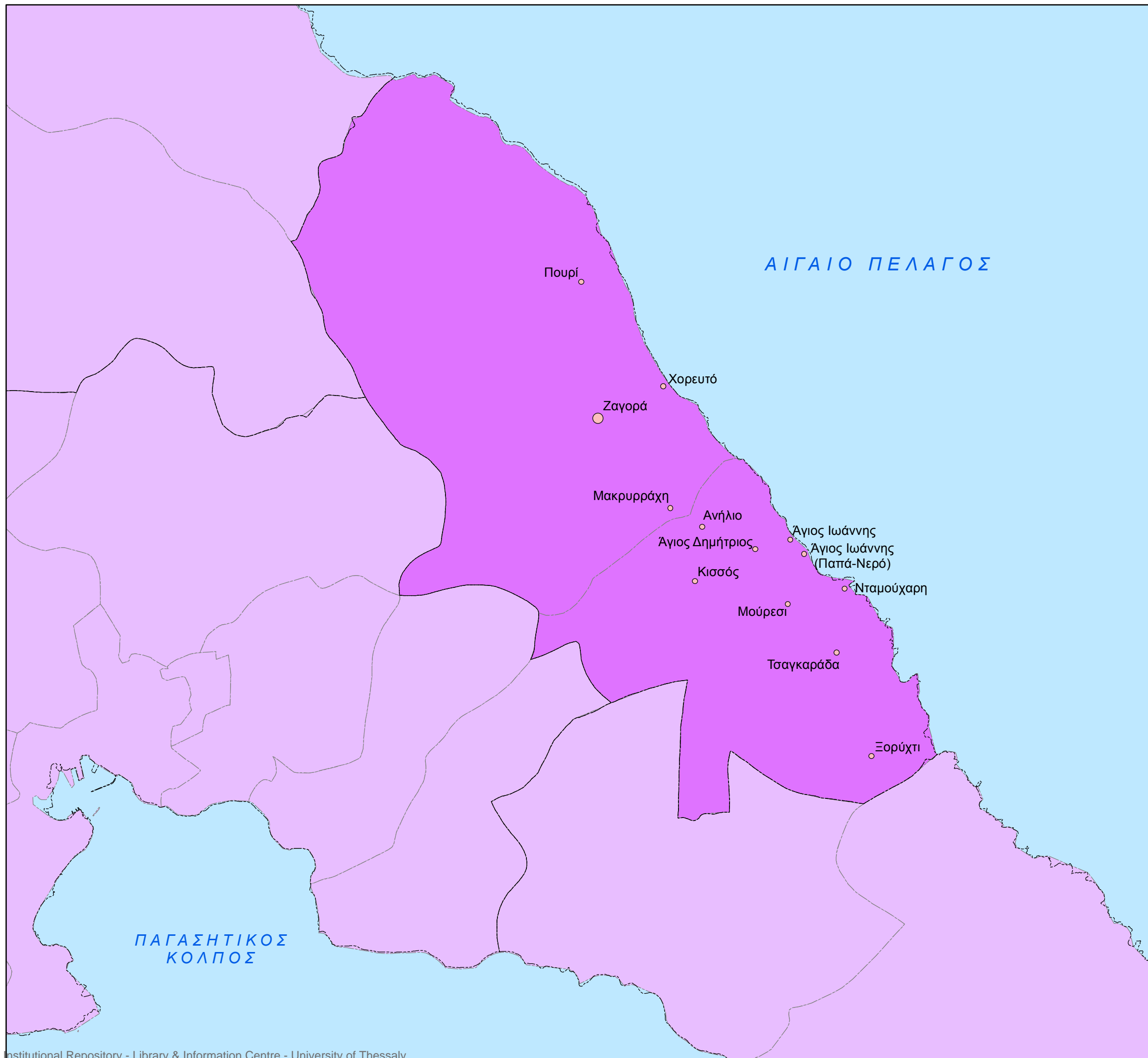
### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

#### ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

- Όριο Περιφερειακής Ενότητας
- - - Όριο Δήμου
- · - · Όριο Δημοτικής Ενότητας

#### ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Κωμόπολη
- Κώμη





ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,  
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
 "Πολεοδομικό Καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000  
 Κατοίκων: Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση,  
 Μελλοντικές Προοπτικές. Η Περίπτωση του  
 Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας"

Εκπόνηση: Δανάη Παπαχρονοπούλου  
 Επίβλεψη: Κωνσταντίνος Λαλένης

Χάρτης Π-6

Οικισμοί  
 Δήμου Νοτίου Πηλίου

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ 87  
 Κλίμακα: 1:150.000

### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

#### ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

- Όριο Περιφερειακής Ενότητας
- - - - - Όριο Δήμου
- · · · · Όριο Δημοτικής Ενότητας

#### ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Κώμη





ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
"Πολεοδομικό Καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000  
Κατοίκων: Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση,  
Μελλοντικές Προοπτικές. Η Περίπτωση του  
Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας"

Εκπόνηση: Δανάη Παπαχρονοπούλου  
Επίβλεψη: Κωνσταντίνος Λαλένης

Χάρτης Π-7

Οικισμοί  
Δήμου Ρήγα Φεραίου

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ 87  
Κλίμακα: 1:150.000

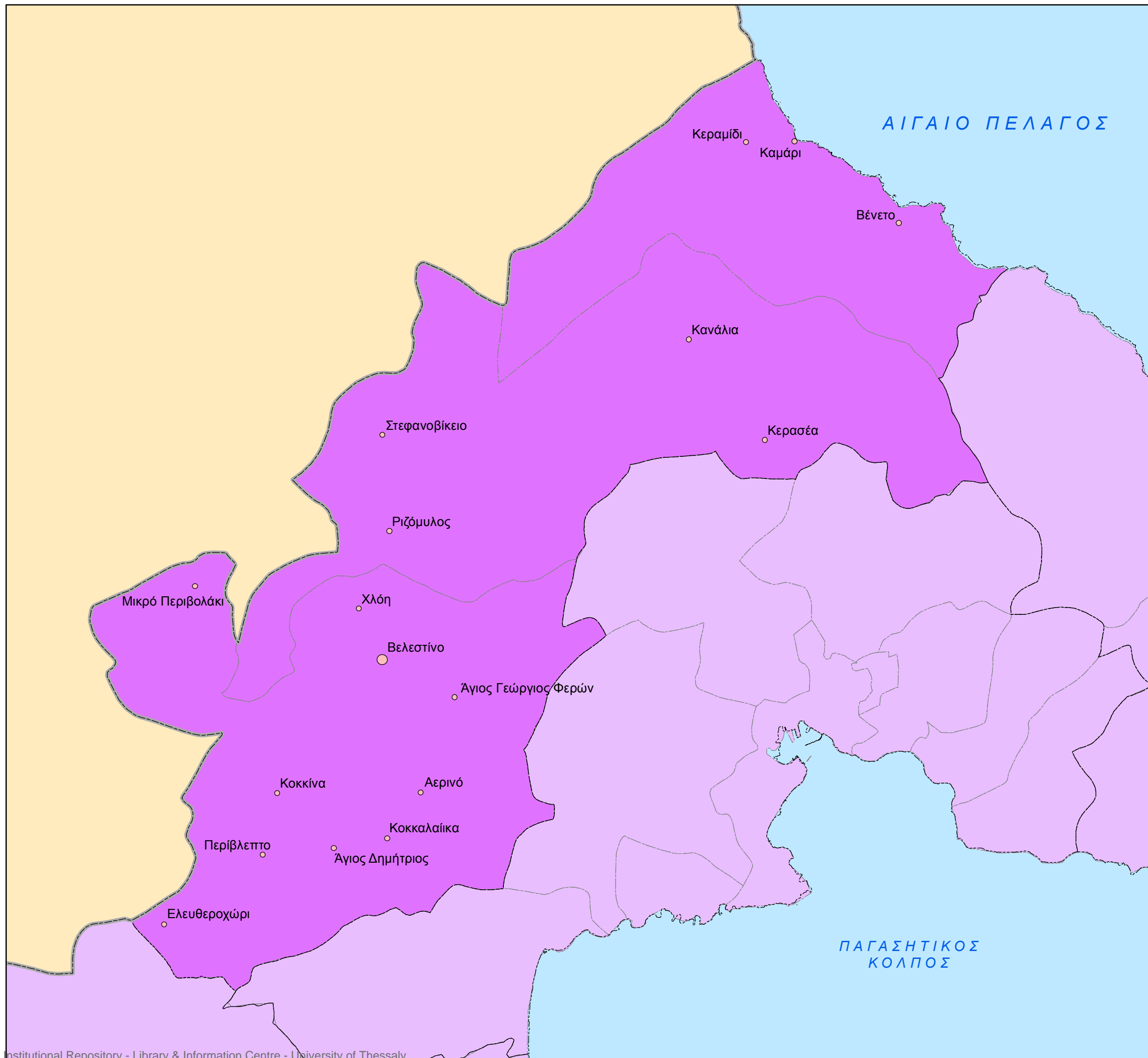
### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

#### ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

- Όριο Περιφερειακής Ενότητας
- - - Όριο Δήμου
- · - Όριο Δημοτικής Ενότητας

#### ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Κωμόπολη
- Κώμη





ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
"Πολεοδομικό Καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000  
Κατοίκων: Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση,  
Μελλοντικές Προοπτικές. Η Περίπτωση του  
Περιφερειακού Διαμερισματος Μαγνησίας"

Εκπόνηση: Δανάη Παπαχρονοπούλου  
Επίβλεψη: Κωνσταντίνος Λαλένης

Χάρτης Π-8

Οικισμοί Δήμου Αλοννήσου

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ 87  
Κλίμακα: 1:150.000

#### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

##### ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

- Όριο Περιφερειακής Ενότητας
- - - Όριο Δήμου
- · - · Όριο Δημοτικής Ενότητας

##### ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Κώμη

ΑΙΓΑΙΟ ΠΕΛΑΓΟΣ

Ν. Γιούρα

Ν. Πιπέρι

Ν. Κυρά Παναγιά

Στενή Βάλα

Ν. Περιστέρα

Αλόνησος

Βότση

Πατητήρι

Ν. Αλόνησος

Ν. Αδελφοί

Ν. Σκάντζουρα

Ν. Σκόπελος



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
"Πολεοδομικό Καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000  
Κατοίκων: Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση,  
Μελλοντικές Προοπτικές. Η Περίπτωση του  
Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας"

Εκπόνηση: Δανάη Παπαχρονοπούλου  
Επίβλεψη: Κωνσταντίνος Λαλένης

Χάρτης Π-9

Οικισμοί Δήμου Σκιάθου

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ 87  
Κλίμακα: 1:150.000

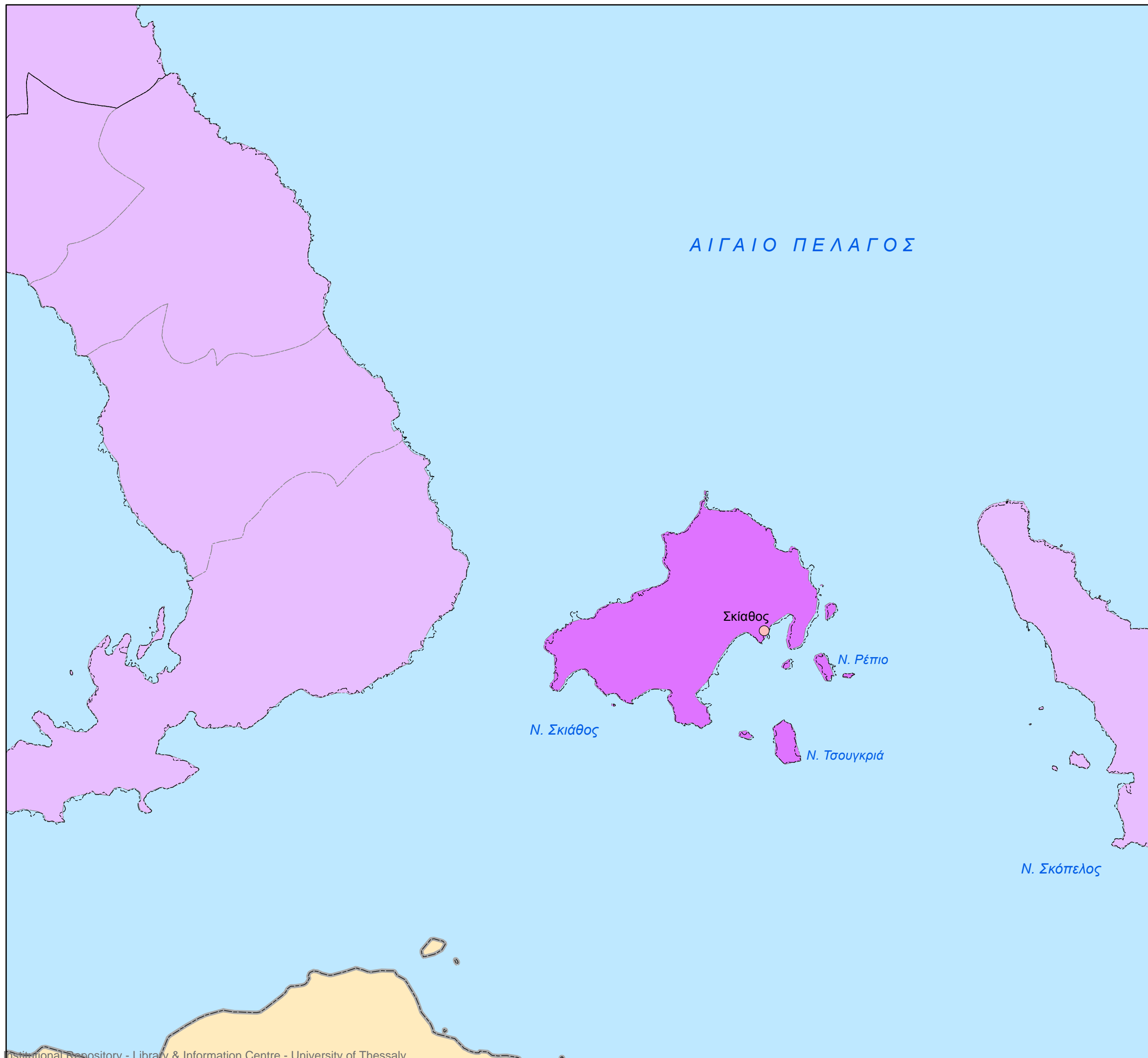
#### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

##### ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

- Όριο Περιφερειακής Ενότητας
- - - Όριο Δήμου
- · - · Όριο Δημοτικής Ενότητας

##### ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Κωμόπολη







ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
"Πολεοδομικό Καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000  
Κατοίκων: Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση,  
Μελλοντικές Προοπτικές. Η Περίπτωση του  
Περιφερειακού Διαμερισματος Μαγνησίας"

Εκπόνηση: Δανάη Παπαχρονοπούλου  
Επίβλεψη: Κωνσταντίνος Λαλένης

Χάρτης Π-10

Οικισμοί Δήμου Σκοπέλου

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ 87  
Κλίμακα: 1:150.000

### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

#### ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

- Όριο Περιφερειακής Ενότητας
- - - Όριο Δήμου
- · - - Όριο Δημοτικής Ενότητας

#### ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Κωμόπολη
- Κώμη

ΑΙΓΑΙΟ ΠΕΛΑΓΟΣ





ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
"Πολεοδομικό Καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000  
Κατοίκων: Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση,  
Μελλοντικές Προοπτικές. Η Περίπτωση του  
Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας"

Εκπόνηση: Δανάη Παπαχρονοπούλου  
Επίβλεψη: Κωνσταντίνος Λαλένης

Χάρτης Π-11

Οικισμοί  
Προϋφιστάμενοι του 1923

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ 87  
Κλίμακα: 1:450.000

### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

#### ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

- Οριο Περιφερειακής Ενότητας
- - - Οριο Δήμου
- Οριο Δημοτικής Ενότητας

#### ΔΗΜΟΙ

- Αλμυρού
- Βόλου
- Ζαγοράς - Μουρεσίου
- Νοτίου Πηλίου
- Ρήγα Φεραίου
- Αλοννήσου
- Σκιάθου
- Σκοπέλου

#### ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Οικισμός Προϋφιστάμενος του 1923







ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
"Πολεοδομικό Καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000  
Κατοίκων: Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση,  
Μελλοντικές Προοπτικές. Η Περίπτωση του  
Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας"

Εκπόνηση: Δανάη Παπαχρονοπούλου  
Επίβλεψη: Κωνσταντίνος Λαλένης

Χάρτης Π-12

Παραδοσιακοί Οικισμοί

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ 87  
Κλίμακα: 1:450.000

#### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

##### ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

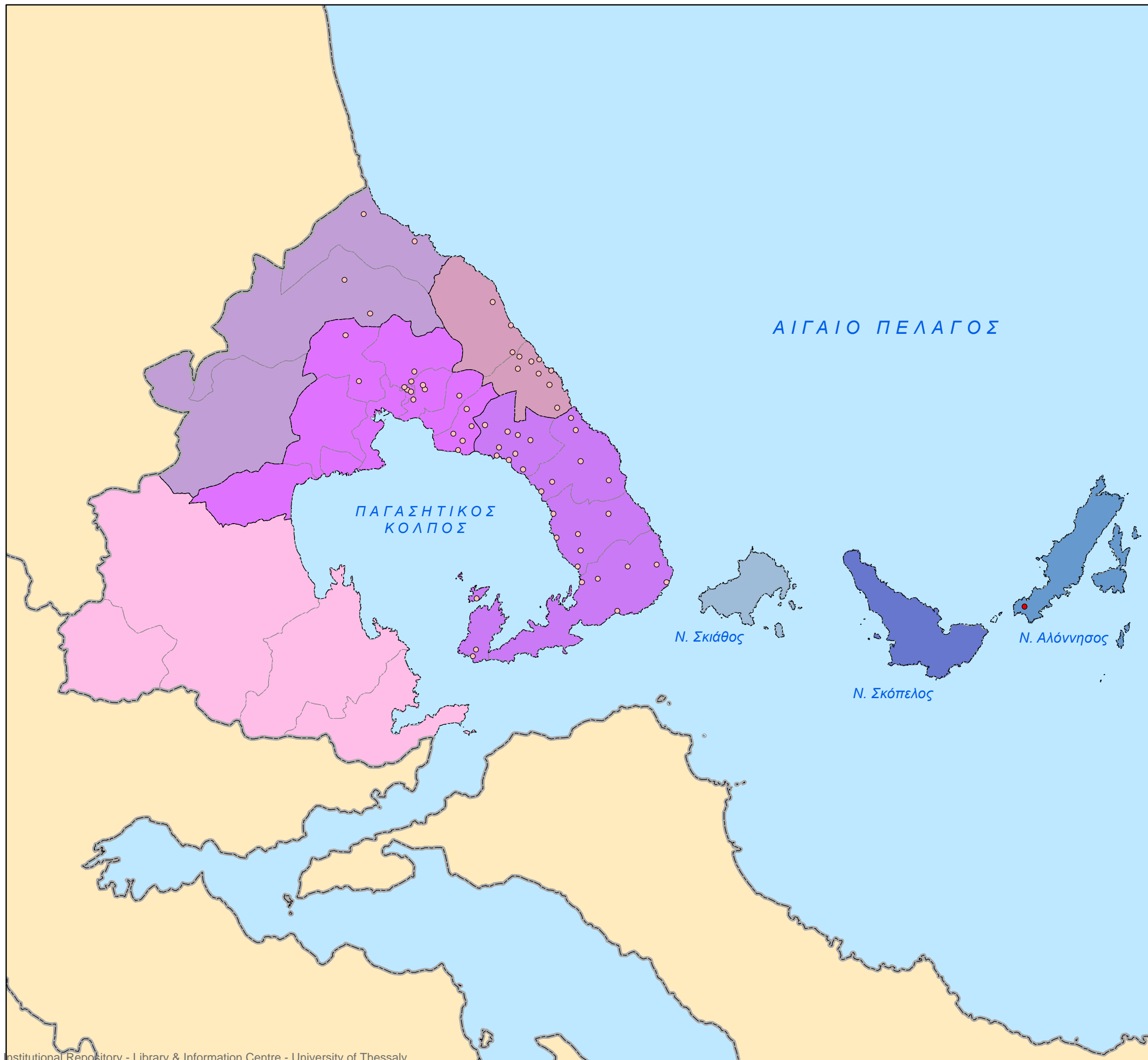
- Οριο Περιφερειακής Ενότητας
- - - Οριο Δήμου
- · · Οριο Δημοτικής Ενότητας

##### ΔΗΜΟΙ

- Αλμυρού
- Βόλου
- Ζαγοράς - Μουρεσίου
- Νοτίου Πηλίου
- Ρήγα Φεραίου
- Αλοννήσου
- Σκιάθου
- Σκοπέλου

##### ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Παραδοσιακός Οικισμός Πηλίου
- Άλλος Παραδοσιακός Οικισμός





ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
"Πολεοδομικό Καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000  
Κατοίκων: Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση,  
Μελλοντικές Προοπτικές. Η Περίπτωση του  
Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας"

Εκπόνηση: Δανάη Παπαχρονοπούλου  
Επίβλεψη: Κωνσταντίνος Λαλένης

Χάρτης Π-13

Οικισμοί Διανομών

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ 87  
Κλίμακα: 1:450.000

### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

#### ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

- Όριο Περιφερειακής Ενότητας
- - - Όριο Δήμου
- · · Όριο Δημοτικής Ενότητας

#### ΔΗΜΟΙ

- Αλμυρού
- Βόλου
- Ζαγοράς - Μουρραίου
- Νοτίου Πηλίου
- Ρήγα Φεραίου
- Αλοννήσου
- Σκιάθου
- Σκοπέλου

#### ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Οικισμός με Εγκεκριμένο Σχέδιο Διανομής Υπουργείου Γεωργίας





ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
"Πολεοδομικό Καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000  
Κατοίκων: Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση,  
Μελλοντικές Προοπτικές. Η Περίπτωση του  
Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας"

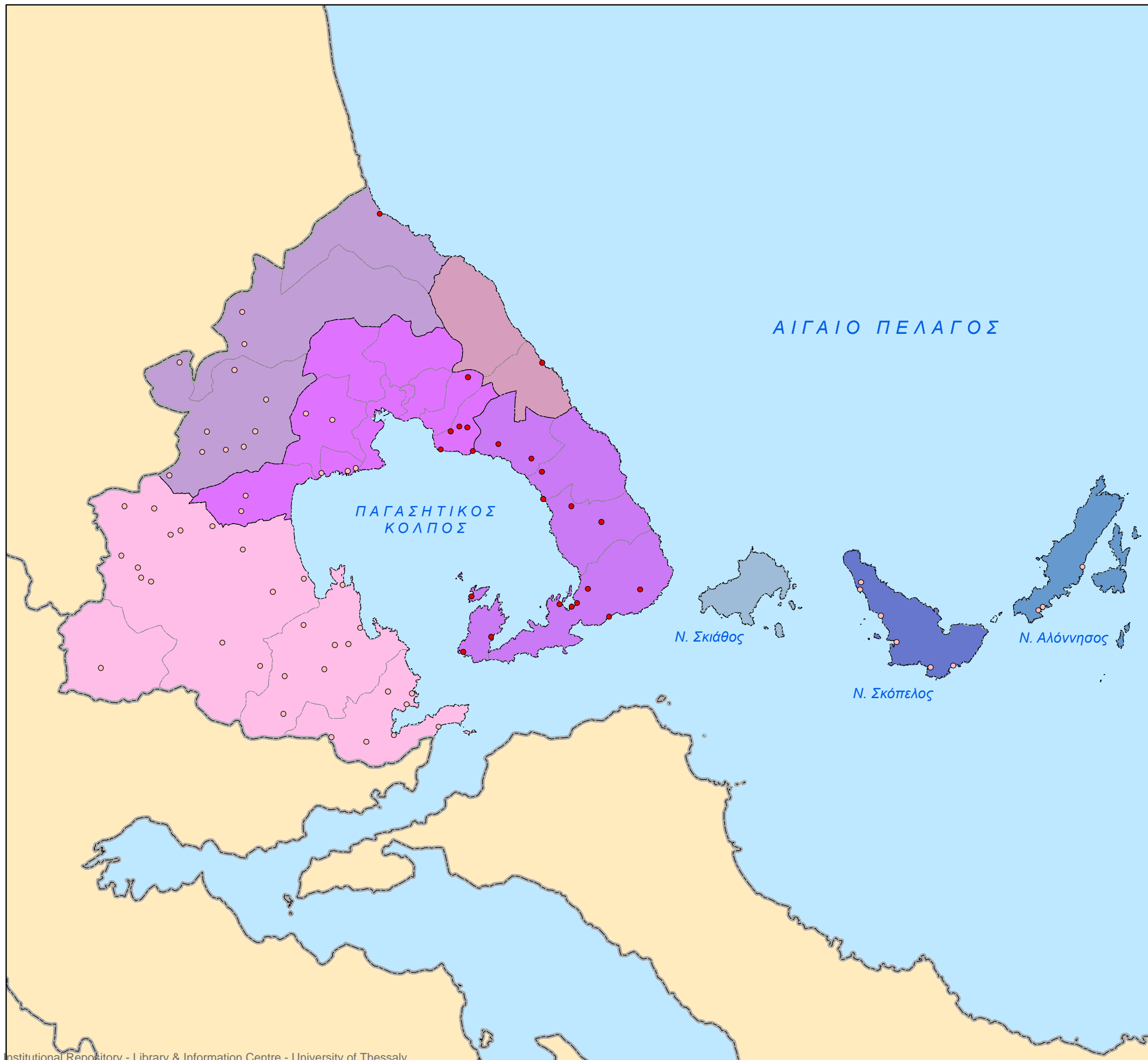
Εκπόνηση: Δανάη Παπαχρονοπούλου  
Επίβλεψη: Κωνσταντίνος Λαλένης

Χάρτης Π-14

Οικισμοί μέχρι 2000 Κατοίκους

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ 87  
Κλίμακα: 1:450.000



### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

#### ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

- Όριο Περιφερειακής Ενότητας
- - - Όριο Δήμου
- · - · Όριο Δημοτικής Ενότητας

#### ΔΗΜΟΙ

- Almyros
- Βόλου
- Ζαγοράς - Μουρεσίου
- Νοτίου Πηλίου
- Ρήγα Φεραίου
- Αλοννήσου
- Σκιάθου
- Σκοπέλου

#### ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Οικισμός Κατηγορίας 1
- Οικισμός Κατηγορίας 2



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
"Πολεοδομικό Καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000  
Κατοίκων: Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση,  
Μελλοντικές Προοπτικές. Η Περίπτωση του  
Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας"

Εκπόνηση: Δανάη Παπαχρονοπούλου  
Επίβλεψη: Κωνσταντίνος Λαλένης

Χάρτης Π-15

Οικισμοί με Σχέδιο Πόλης

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ 87  
Κλίμακα: 1:450.000

### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

#### ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

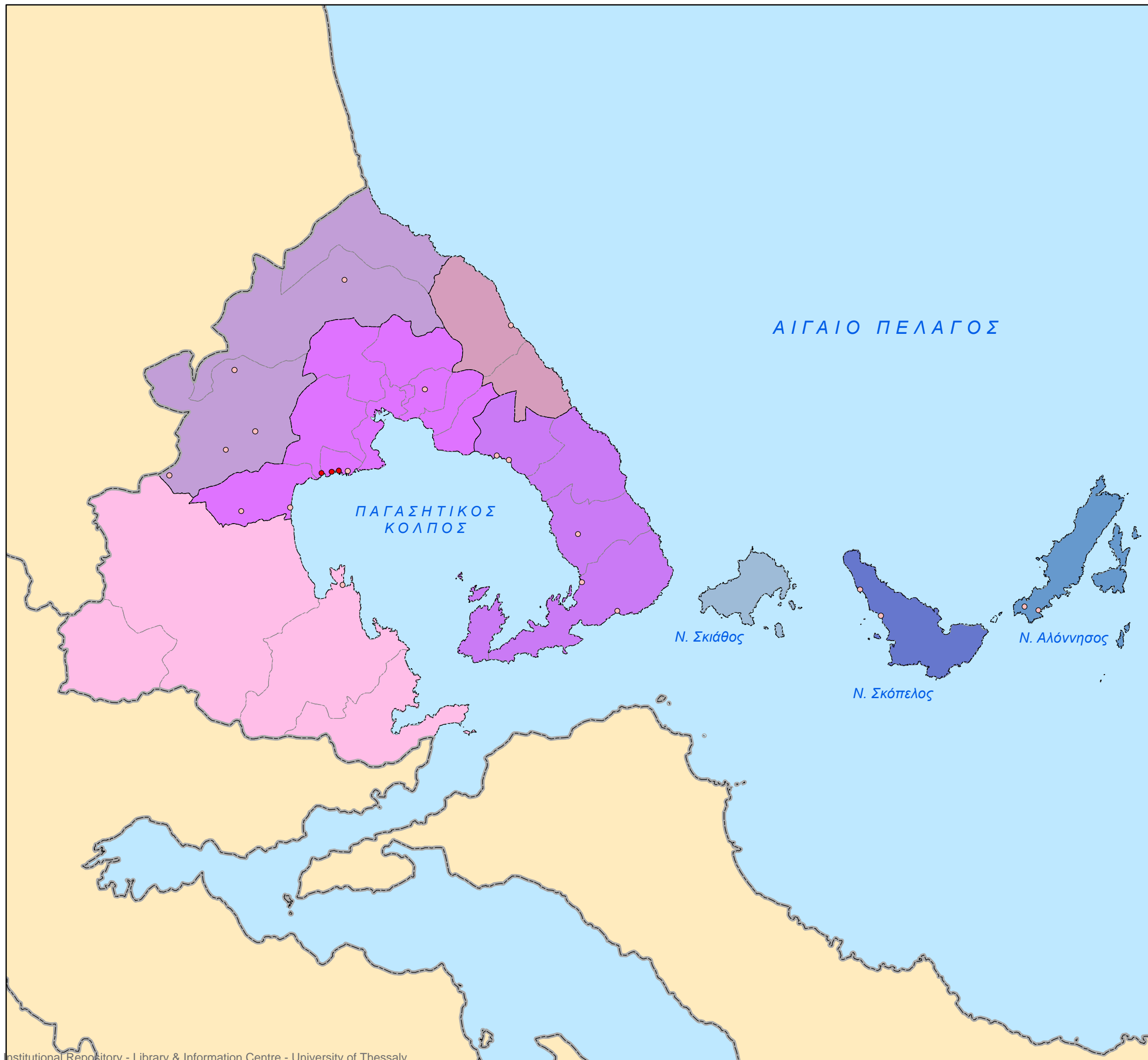
- Όριο Περιφερειακής Ενότητας
- - - Όριο Δήμου
- · - · - Όριο Δημοτικής Ενότητας

#### ΔΗΜΟΙ

- Αλμυρού
- Βόλου
- Ζαγοράς - Μουρσειού
- Νοτίου Πηλίου
- Ρήγα Φεραίου
- Αλοννήσου
- Σκιάθου
- Σκοπέλου

#### ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Οικισμός με Παλαιού Τύπου Σχέδιο
- Οικισμός με Νέου Τύπου Σχέδιο





ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
"Πολεοδομικό Καθεστώς σε Οικισμούς κάτω των 2000  
Κατοίκων: Θεσμικό Πλαίσιο, Παρούσα Κατάσταση,  
Μελλοντικές Προοπτικές. Η Περίπτωση του  
Περιφερειακού Διαμερίσματος Μαγνησίας"

Εκπόνηση: Δανάη Παπαχρονοπούλου  
Επίβλεψη: Κωνσταντίνος Λαλένης

Χάρτης Π-16

Μη Οριοθετημένοι Οικισμοί

Βόλος 2015

Σύστημα Αναφοράς: ΕΓΣΑ 87  
Κλίμακα: 1:450.000

#### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

##### ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

- Όριο Περιφερειακής Ενότητας
- - - Όριο Δήμου
- · · Όριο Δημοτικής Ενότητας

##### ΔΗΜΟΙ

- Αλμυρού
- Βόλου
- Ζαγοράς - Μουρεσίου
- Νοτίου Πηλίου
- Ρήγα Φεραίου
- Αλοννήσου
- Σκιάθου
- Σκοπέλου

##### ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- Οικισμός πριν το 1981
- Οικισμός μετά το 1981

