

---

## Γεωγραφίες

---

Αρ. 24 (2014)

---

Γεωγραφίες, Τεύχος 24, 2014

---

**ΟΙ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ:  
ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ**

*Μαριλένα Παπαγεωργίου, Γεωργία Ποζουκίδου*

---

# ΟΙ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ: ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Μαριλένα Παπαγεωργίου\*, Γεωργία Ποζουκίδου\*\*

## Περίληψη

Οι παραδοσιακοί οικισμοί της Ελλάδας αποτελούν συνήθως μικρού μεγέθους οικισμούς (κάτω των 500 κατοίκων), οι οποίοι λόγω των αξιόλογων αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών τους χαρακτηριστικών προστατεύονται από τη νομοθεσία. Είναι σχεδόν ισόρροπα κατανεμημένοι στον ελληνικό χώρο (ηπειρωτικό και νησιωτικό), ενώ η πλειονότητά τους εντοπίζεται στις παράκτιες περιοχές και τους ορεινούς όγκους. Ανάλογα με τις γεωγραφικές και περιβαλλοντικές συνθήκες, τα αρχιτεκτονικά και πολεοδομικά τους χαρακτηριστικά ποικίλουν σημαντικά, ενσωματώνοντας τις τοπικές παραδοσιακές τεχνικές και υλικά.

Οι πρώτοι παραδοσιακοί οικισμοί θεσπίστηκαν το 1978 με το Π.Δ.594 και μέχρι σήμερα -μετά από αλληπάλληλες κηρύξεις- έχουν διπλασιαστεί αριθμητικά (924 ως το 2012). Αν και η πολιτεία εγκαίρως ενέταξε τους εν λόγω αξιόλογους οικισμούς στην πολιτιστική κληρονομιά της χώρας, αντιμετώπισε ανεπαρκώς τα ζητήματα προστασίας τους. Άλλωστε ακόμη και το Π.Δ. του 1978 που θεωρείται ορόσημο στην προστασία των παραδοσιακών οικισμών δεν διαφοροποιεί ούτε εξειδικεύει το είδος και το βαθμό προστασίας που αρμόζει στους παραδοσιακούς οικισμούς ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους.

Στο πλαίσιο αυτό, το άρθρο επιχειρεί να διαμορφώσει μια βασική χωρική τυπολογία, συνδυάζοντας τα γεω-χωρικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά των παραδοσιακών οικισμών. Ανάλογα με τον τύπο του παραδοσιακού οικισμού, το άρθρο προτείνει μια διαβαθμισμένη -σε τρία επίπεδα- προστασία (περιορισμένη, σημαντική και απόλυτη), η οποία αντανάκλαται σε περιορισμούς και κατευθύνσεις που διατυπώνονται ξεχωριστά για τα βασικότερα επίπεδα σχεδιασμού: το αρχιτεκτονικό, το πολεοδομικό και το χωροταξικό.

## Traditional settlements in Greece: Spatial Planning and protection issues

Marilena Papageorgiou, Georgia Pozoukidou

### Abstract

Traditional settlements are mostly small-scale villages that are under legislative protection due to their significant architectural and urban features. They are evenly distributed in the Greek territory (mainland and insular), while most of them are located in coastal and mountainous areas. Depending on the local geographical and environmental conditions, their architectural characteristics and urban form varies considerably.

The first traditional settlements were designated in 1978 (with Presidential Degree 594) and up to today -after successive designations- their number has doubled (924 up to 2012). However, even if the state reacted at an early stage for the recognition of traditional settlements as part of Greece's cultural heritage, protection issues are inadequately managed. The reason is that P.D. 594 - which is considered to be a milestone in the protection of traditional settlements - does not differentiate nor specify the type and degree of protection best suited for traditional settlements according to their special and sometimes unique features.

In this context, this article attempts to form a basic spatial typology of traditional settlements, combining a set of geo-spatial and environmental characteristics. Depending on the type of the traditional settlement, the article proposes a - three level - protection degree which is reflected in a number of restrictions and guidelines, set out separately for all spatial planning scales/levels.

\*Λέκτορας (ΠΔ 407/80) Τμ. Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, E-mail: mpapageorgiou95@hotmail.com

\*\* Λέκτορας Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, E-mail: gpozoukid@plan-devel.auth.gr

## 1. Εισαγωγή

### 1.1. Εννοιολογικές διευκρινήσεις και ορισμοί

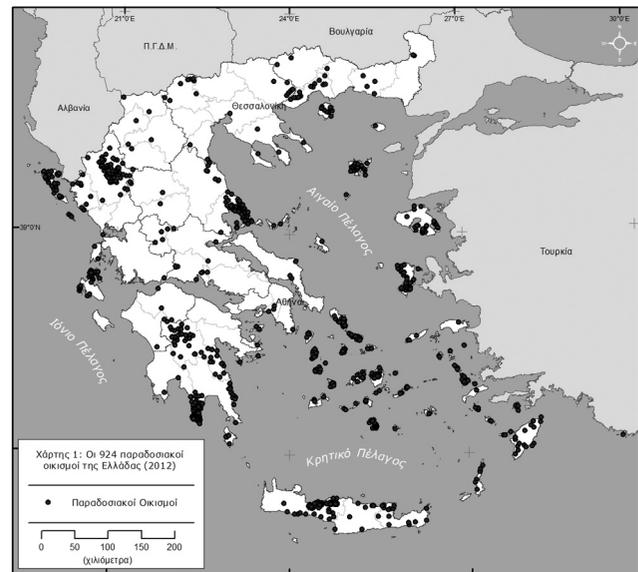
Οι παραδοσιακοί οικισμοί αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της νεώτερης πολιτιστικής κληρονομιάς της Ελλάδας. Με τον όρο «παραδοσιακός οικισμός» συνήθως χαρακτηρίζονται μικρά οικιστικά σύνολα με ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά και πολεοδομική δομή, καθώς και μοναδικά κοινωνικά και ιστορικά χαρακτηριστικά, τα οποία ποικίλουν ανάλογα με τις τοπικές, γεωγραφικές και περιβαλλοντικές συνθήκες, καθώς και τις εκάστοτε οικοδομικές/ κατασκευαστικές παραδόσεις.

Αν και η αναγκαιότητα προστασίας των αξιόλογων οικιστικών συνόλων της χώρας αναγνωρίστηκε από την ελληνική πολιτεία αρκετά νωρίς (ΓΟΚ 1973), ο όρος «παραδοσιακός οικισμός» εμφανίστηκε τέσσερα χρόνια αργότερα στο Ν.622/1977 και συγκεκριμένα στο άρ.4, που τροποποιούσε ρυθμίσεις του τότε ισχύοντος ΓΟΚ (Παπαπετρόπουλος, 2004). Ακόμη και τότε όμως, ο όρος «παραδοσιακός οικισμός» δεν συνοδεύτηκε από κάποιο ειδικότερο ορισμό. Αυτό βέβαια σε τίποτα δεν εμπόδισε τις πολυάριθμες κηρύξεις «παραδοσιακών οικισμών» που έγιναν μόλις ένα χρόνο αργότερα (1978) με το Προεδρικό Διάταγμα 594.

Η έλλειψη ενός σαφούς ορισμού, αντιμετωπίστηκε τελικά σχετικά πρόσφατα, όταν για τις ανάγκες της νομολογίας, το Συμβούλιο της Επικρατείας προσδιόρισε και αποδέχτηκε ότι ως «παραδοσιακός οικισμός» νοείται «κάθε οικιστικό σύνολο που διατηρεί, κατά το μάλλον ή ήττον, τον παραδοσιακό πολεοδομικό του ιστό και παραδοσιακά οικοδομήματα και στοιχεία» (ΣτΕ 2526/2003, 3244/2004 κ.ο.κ.). Βέβαια, αξίζει να αναφερθεί ότι πριν από αυτό, ορισμός επιχειρήθηκε να δοθεί και το 1992, όταν με την ενσωμάτωση στο ελληνικό δίκαιο της Σύμβασης της Γρανάδας (Ν.2039/1992) οι παραδοσιακοί οικισμοί αντιμετωπίστηκαν ως «ομοιογενή σύνολα αστικών ή αγροτικών κατασκευών, σημαντικών λόγω ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή τεχνικού ενδιαφέροντος, συναφή μεταξύ τους ώστε να σχηματίζουν ενότητες, που να μπορούν να οριοθετηθούν τοπογραφικά».

Ανεξάρτητα όμως από τον ακριβή ορισμό, η πεμπουσία παραμένει ότι οι παραδοσιακοί οικισμοί αποτελούν μια σημαντική -ιστορικά και αριθμητικά- κατηγορία της νεώτερης κτισμένης κληρονομιάς της Ελ-

λάδας και για το λόγο αυτό θα πρέπει να προστατεύονται. Αναμφίβολα, χρήσιμα εργαλεία για τον σκοπό αυτό, τα οποία οφείλει να ενεργοποιήσει η ελληνική πολιτεία, είναι το θεσμικό πλαίσιο καθώς και η χωροταξική- πολεοδομική πολιτική, στην οποία η προστασία της πολιτιστικής και κτισμένης κληρονομιάς θα πρέπει να αποτελεί βασική συνιστώσα.



Χάρτης 1. Οι 924 παραδοσιακοί οικισμοί της Ελλάδας (2012)

Πηγή: ίδια επεξεργασία

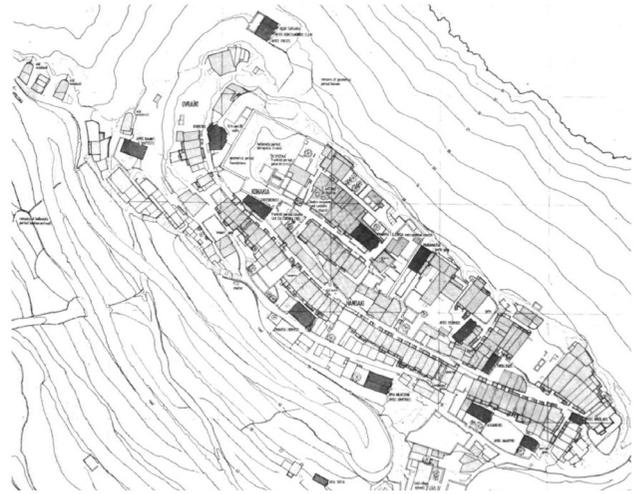
Στο παραπάνω πλαίσιο, και μετά τις εννοιολογικές διευκρινήσεις και ορισμούς που δόθηκαν, το άρθρο συνεχίζει με μια σύντομη παρουσίαση της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής φυσιογνωμίας των παραδοσιακών οικισμών. Ακολούθως, παρουσιάζονται οι κυριότερες προσπάθειες εντοπισμού και καταγραφής των αξιόλογων οικισμών της χώρας καθώς και του ισχύοντος θεσμικού καθεστώτος προστασίας, εστιάζοντας στις αδυναμίες και ελλείψεις αυτού. Το άρθρο συνεχίζει με την εκτενή παρουσίαση σειράς γεωγραφικών και χωρικών χαρακτηριστικών των παραδοσιακών οικισμών της χώρας, με στόχο τη διαμόρφωση μιας βασικής χωρικής τυπολογίας. Ανάλογα με τον τύπο κάθε παραδοσιακού οικισμού, η εργασία προτείνει την εφαρμογή μιας διαβαθμισμένης προστασίας (απόλυτης, σημαντικής, περιορισμένης), η οποία τελικά αντικατοπτρίζεται σε κατευθύνσεις σχεδιασμού τόσο στην αρχιτεκτονική όσο και στην πολεοδομική-χωροταξική κλίμακα.

## 1.2. Αρχιτεκτονική και πολεοδομική φυσιογνωμία των παραδοσιακών οικισμών

Όπως ειπώθηκε παραπάνω, οι παραδοσιακοί οικισμοί αποτελούν οικιστικά σύνολα ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας, που αναπτύχθηκαν από τον 16ο έως τον 19ο αιώνα. Αν και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά στα οποία οφείλεται κάθε φορά ο χαρακτηρισμός κάποιου οικισμού ως «παραδοσιακού» διαφοροποιούνται σημαντικά ανά περιοχή της Ελλάδας, οι παράγοντες που συνετέλεσαν στη διαμόρφωση της εκάστοτε ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής φυσιογνωμίας των οικισμών αυτών μπορούν να διακριθούν σε δύο κύριες κατηγορίες: στους φυσικούς/υλικούς παράγοντες και στους πολιτιστικούς/άνυλους παράγοντες (Μπούρας, 1982).

Οι φυσικοί και υλικοί παράγοντες που επηρέασαν τη δομή των παραδοσιακών οικισμών αφορούν κυρίως στη γεωγραφική θέση και στην τοπογραφία/ανάγλυφο της περιοχής. Συγκεκριμένα, στην περίπτωση της νησιωτικής Ελλάδας και για λόγους ασφάλειας από πειρατικές επιδρομές, οι οικισμοί παρουσιάζουν ιδιαίτερα οχυρωματικά χαρακτηριστικά. Για παράδειγμα στις Κυκλάδες, τα μικρά σπίτια των οικισμών ανήκουν σε συνεκτικά σύνολα με ενιαίο εξωτερικό οχυρωματικό μέτωπο, ενώ οι δημόσιοι χώροι περιορίζονται στους δρόμους κυκλοφορίας και τα μικρά πλατώματα όταν το ανάγλυφο το επιτρέπει. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το αμυντικό οικοδομικό σύστημα του Κάστρου της Σίφνου που διαφέρει από τα κλασικά οχυρωματικά τείχη, καθότι βασίζεται στην εν σειρά διάταξη των σπιτιών σε δακτύλιους ή ορθογώνια (Τζάκου, 1976). Τα σπίτια βλέπουν προς το εσωτερικό, με μικρά ανοίγματα προς τα έξω, σχηματίζοντας έτσι ένα αμυντικό τείχος (Εικόνα 1). Στη Μάνη, που κλονιζόταν από εσωτερικές αντιπαραθέσεις μεταξύ των κατοίκων, η οχύρωση αντιμετωπίζεται στην κατοικία κάθε οικογένειας ξεχωριστά, με την κατασκευή των λεγόμενων Πυργόσπιτων, δηλαδή σπιτιών-φρουρίων, τα οποία λόγω των μεγάλων αποστάσεων που αναγκαστικά τηρούσαν μεταξύ τους, διαμόρφωναν ιδιαίτερα διάσπαρτους οικισμούς. Επιπλέον, τις περισσότερες φορές, η επιλογή της θέσης για τη δημιουργία νέων οικισμών, γινόταν και βάσει της «δυσπροσιτότητας» αλλά και των έντονων εδαφικών κλίσεων μιας περιο-

χής, ούτως ώστε να αποφεύγεται ο κίνδυνος πειρατικών επιδρομών (Μπούρας, 1982).



Εικόνα 1: Συνεκτικός παραδοσιακός οικισμός με οχυρωματική δόμηση- Κάστρο Σίφνου  
Πηγή: Τζάκου, 1976

Πέραν όμως της πολεοδομικής μορφής, οι παραπάνω φυσικοί και υλικοί παράγοντες επηρέασαν και τη μορφή των κτισμάτων των παραδοσιακών οικισμών. Έτσι, σε περιοχές με έντονο ανάγλυφο και δριμύεις κλιματολογικές συνθήκες (π.χ. στα ορεινά της Μακεδονίας), οι κατοικίες είναι κατασκευασμένες με προσανατολισμό τέτοιο, ώστε τα δωμάτια να προσλαμβάνουν όσο το δυνατόν περισσότερη ηλιακή ακτινοβολία κυρίως κατά τους χειμερινούς μήνες (Μπούρας, 1982 και Μποζινάκη 2009). Αντίθετα, στο νησιωτικό χώρο (π.χ. Κρήτη, Κυκλάδες και Δωδεκάνησα), όπου το κλίμα είναι ιδιόμορφο με ισχυρούς ανέμους, τα σπίτια έχουν μικρά παράθυρα και προσανατολισμό που να ελαχιστοποιεί την έκθεση στον ήλιο και τους ανέμους. Ιδιαίτερη αναφορά θα πρέπει να γίνει στις διαφορές που παρουσιάζει η στέγη του οικοδομικού κελύφους λόγω ακριβώς των ιδιαίτερων κλιματολογικών συνθηκών της κάθε περιοχής. Έτσι, σε περιοχές που απουσιάζουν οι βροχές και επικρατούν ισχυροί άνεμοι, όπως τα νησιά του Αιγαίου και ιδιαίτερα στις Κυκλάδες, η κεκλιμένη στέγη δίνει τη θέση της στο δώμα (Μουτσόπουλος, 1982). Τέλος όσον αφορά στα υλικά κατασκευής των κτισμάτων, αυτά ποικίλουν μεταξύ παραδοσιακών οικισμών και εξαρτώνται από τους φυσικούς πόρους της εκάστοτε περιοχής (Μπούρας, 1982).



Εικόνα 2: Παραδοσιακός οικισμός μονοκεντρικού τύπου - Μεγάλο Πάπιγκο Ιωαννίνων  
Πηγή: Φιλππίδης, 1983

Από την άλλη πλευρά, όσον αφορά στους πολιτιστικούς/ύλους παράγοντες που διαμόρφωσαν τη μορφή και δομή των παραδοσιακών οικισμών, αυτοί μπορούν να διακριθούν σε οικονομικούς και κοινωνικούς, ενώ επίσης σημαντικό ρόλο έπαιξαν και οι ιστορικές συνθήκες κάτω από τις οποίες αναπτύχθηκαν οι οικισμοί. Οι τουρκικές και ενετικές κατακτήσεις από το 15ο αιώνα και μετά δημιούργησαν νέες οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες για τον ελληνικό πληθυσμό και επηρέασαν σημαντικά την αρχιτεκτονική και πολεοδομική φυσιογνωμία των οικισμών. Την περίοδο της οθωμανικής αυτοκρατορίας, η ηπειρωτική Ελλάδα ήταν ως επί τω πλείστον αγροτική χώρα, με τον οθωμανικό πληθυσμό να κατοικεί κυρίως στα πεδινά και τον χριστιανικό στις ημιορεινές και ορεινές περιοχές (Φιλππίδης, Attali και Γερόλυμπος, 2007). Οι παραγωγικές δραστηριότητες διαφοροποιούνταν χωρικά και ήταν αγροτικές, βιοτεχνικές και εμπορικές.

Η επιρροή του νέου τρόπου οργάνωσης της κοινωνικής και οικονομικής ζωής γίνεται ορατή και στην πολεοδομική οργάνωση των οικισμών, οι οποίοι κατά βάση παρουσιάζουν ελεύθερη οικιστική διάταξη που ακολουθεί τη μορφολογία του εδάφους, με ακανόνιστους δρόμους, γειτονιές και πλατώματα (Εικόνα 2). Οι οικισμοί αυτοί είναι κυρίως μονοκεντρικοί, με τα πλατώματα να αποτελούν τους τόπους συνάθροισης των κατοίκων, όπου σχεδόν πάντα συναντά κανείς την εκκλησία, την αγορά και την κρήνη, ενώ γύρω από το

πλατώμα διαρθρώνεται ακανόνιστα - και σε συνάρτηση με το ανάγλυφο - ο υπόλοιπος οικισμός. Σε μεγαλύτερους πληθυσμιακά οικισμούς μπορεί κανείς να συναντήσει και περισσότερα «κέντρα» με την αντίστοιχη διαμόρφωση των οικισμών σε γειτονιές. Τέλος, τα σπίτια περιλαμβάνουν αγροτικές εγκαταστάσεις και αυλές για τις αγροτικές εργασίες, ενώ κάποιες φορές στους οικισμούς υπάρχει η κατοικία του ξένου επικυρίαρχου (Μπούρας, 1975).

Κατά τη διάρκεια του 18ου αιώνα, που το εμπόριο αναπτύχθηκε σημαντικά, μια νέα κοινωνική τάξη κάνει την εμφάνισή της, χαρακτηριζόμενη από ιδιαίτερη οικονομική ευρωστία. Αυτή την περίοδο εισάγονται αρχιτεκτονικά στοιχεία που παραπέμπουν σε αντίστοιχα στοιχεία Οθωμανικών και Ενετικών κατοικιών των ανωτέρων εισοδηματικών τάξεων όπως π.χ. το τούρκικο κονάκι ή αλλιώς αρχοντόσπιτο, το οποίο συναντάται στη Βέροια, Καστόρια αλλά και τη Λέσβο. Ταυτόχρονα, στις περιοχές που βρίσκονταν κάτω από την κυριαρχία των Ενετών, υιοθετήθηκε ο δυτικός τρόπος ζωής, με αποτέλεσμα τα δυτικά αρχιτεκτονικά ρεύματα να καθορίσουν σημαντικά τόσο τη μορφή των οικισμών όσο και την αρχιτεκτονική των επιμέρους κτιρίων (βλ. Επτάνησα, Κρήτη, Μονεμβασιά κ.α.) (Μπούρας, 1982).

Μετά την Επανάσταση και την ίδρυση του νεοελληνικού κράτους, οι συνθήκες διαμόρφωσης των οικισμών αλλάζουν. Σε μια περίοδο αμφισβήτησης οποιουδήποτε κατάλοιπου της Οθωμανικής κυριαρχίας υιοθετούνται στοιχεία δυτικού νεοκλασικισμού. Τα στοιχεία αυτά ενσωματώνονται τόσο στην πολεοδομική οργάνωση των οικισμών όσο και στα επιμέρους κτίσματα (Μπούρας, 1975). Ως εκ τούτου οι «παραδοσιακοί», μέχρι πρότινος, τρόποι οικοδόμησης περιορίζονται στην περιφέρεια, ενώ στις πόλεις επικράτησε το «νέο δυτικό ρεύμα». Ταυτόχρονα, στη Μακεδονία, την Ήπειρο και τα νησιά, η παραδοσιακή αρχιτεκτονική συνέχισε να ακμάζει ως τα μέσα του 19ου αιώνα, μέχρις ότου η «μορφολογική ασυνέπεια» λόγω της επικράτησης τους νεοκλασικισμού, να την οδηγήσει στην παρακμή (Μπούρας, 1982).

Από τα μέσα του 20ου αιώνα οι παραδοσιακοί οικισμοί όπως και οι υπόλοιποι οικισμοί της περιφέρειας εμφάνισαν σημεία εγκατάλειψης λόγω του πολέμου, του φαινομένου της αστυφιλίας αλλά και της γενικότερης μετανάστευσης του αγροτικού πληθυσμού σε μεγάλα αστικά κέντρα εντός και εκτός Ελλάδας. Από την άλλη πλευρά τα τελευταία χρόνια πολλοί παραδοσια-

κοί οικισμοί -και δη όσοι παρουσιάζουν τουριστικό ενδιαφέρον- δέχονται σημαντικές πιέσεις (οικιστικές, περιβαλλοντικές κλπ) με αποτέλεσμα να έχουν υποστεί, πολλές φορές μη αναστρέψιμες αλλοιώσεις. Συνεπώς, οι σημερινοί παραδοσιακοί οικισμοί αντιμετωπίζουν προβλήματα διατήρησης της αρχιτεκτονικής και της πολεοδομικής τους φυσιογνωμίας μέσα από δύο διαφορετικές διαδικασίες: αυτή της εγκατάλειψης και αυτής των έντονων οικιστικών και περιβαλλοντικών πιέσεων. Γι' αυτό και σήμερα, περισσότερο από κάθε άλλη φορά, είναι επιτακτική η ανάγκη για εφαρμογή μιας συντονισμένης πολιτικής προστασίας των παραδοσιακών οικισμών, που αποτελούν σημαντικό μέρος της κτισμένης κληρονομιάς της νεώτερης Ελλάδας.

## 2. Το χρονικό της προστασίας των παραδοσιακών οικισμών

### 2.1 Θεσμικό πλαίσιο

Η ανάγκη για προστασία των αξιόλογων οικιστικών συνόλων της χώρας, δηλαδή των παραδοσιακών οικισμών, εκδηλώθηκε αρκετά νωρίς και κατοχυρώθηκε για πρώτη φορά θεσμικά με τον Γενικό Οικοδομικό Κώδικα – Γ.Ο.Κ. του 1973<sup>1</sup>. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με το άρθρο 79, παρ. 6 του ΓΟΚ του 1973, οριζόταν ότι με την έκδοση Προεδρικών Διαταγμάτων «*δύνανται να καθορίζονται οικισμοί ή τμήματά τους ως διατηρητέα λόγω του ιδιαίτερου, ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού ή και αρχιτεκτονικού χαρακτήρος αυτών*». Επίσης βάσει του άρθρου 80, παρ.2 οριζόταν ότι «*εις οικισμούς ή περιοχές τούτων αξίους ιδιαίτερας προσοχής λόγω του φυσικού ή αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος αυτών*» υπήρχε η δυνατότητα επιβολής ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης, υπό την επίβλεψη και έγκριση των κατά τόπους Επιτροπών Ενασκήσεων Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (τις μετέπειτα ΕΠΑΕ).

Εξετάζοντας κανείς προσεκτικά τις διατυπώσεις του ΓΟΚ, διαπιστώνει ότι ο όρος που επιλέγεται αρχικά από τη νομοθεσία είναι «διατηρητέοι» και όχι «παραδοσιακοί» οικισμοί. Ο όρος «παραδοσιακός οικισμός» -που θα επικρατήσει ως και σήμερα- θα προκύψει τελικά μόλις τέσσερα χρόνια αργότερα, από το Νόμο 622/1977<sup>2</sup>, ο οποίος τροποποιώντας τα άρθρα 79 και 80 του ΓΟΚ του 1973, θα εισάγει και θα διακρίνει τον

όρο «διατηρητέα κτίρια» και «παραδοσιακοί οικισμοί». Παράλληλα, ο εν λόγω Νόμος θα διατηρήσει τις διατάξεις των άρθρων 79 και 80 του ΓΟΚ, σύμφωνα με τις οποίες πράξεις χαρακτηρισμού παραδοσιακών οικισμών εκδίδονται μέσω Π.Δ.

Έτσι, σε εφαρμογή των άρθρων 79 και 80 του ΓΟΚ του 1973 (όπως τροποποιήθηκαν το 1977) οι πρώτοι χαρακτηρισμοί «παραδοσιακών οικισμών» έγιναν με το Π.Δ. 594 της 13<sup>ης</sup> Νοεμβρίου του 1978<sup>3</sup>. Συγκεκριμένα, με το εν λόγω Διάταγμα ανακηρύχθηκαν μαζικά οι πρώτοι 421 παραδοσιακοί οικισμοί της χώρας, ενώ επίσης καθορίστηκαν και κάποιοι γενικοί κανόνες και περιορισμοί, έως ότου εξειδικευμένες αρχιτεκτονικές και πολεοδομικές μελέτες θα καθόριζαν ειδικότερους όρους και κανόνες, προσαρμοσμένους στις ανάγκες και τα χαρακτηριστικά έκαστου οικισμού.

Αν και έκτοτε έχουν ακολουθήσει πολυάριθμες κηρύξεις παραδοσιακών οικισμών, το Π.Δ. του 1978 αποτελεί, από νομοθετικής πλευράς, σημείο αναφοράς και ορόσημο, καθώς οι πολεοδομικοί όροι και οι μορφολογικοί κανόνες που έθετε, θεωρήθηκαν από πολλούς ως το ελάχιστο όριο αυστηρότητας, το οποίο μεταγενέστερες πράξεις χαρακτηρισμού όφειλαν να τηρήσουν. Αυτό άλλωστε επιβεβαιώνεται και από τη σχετική νομολογία, καθώς σε πολλές περιπτώσεις πράξεων χαρακτηρισμού -μεταγενέστερων του 1978-, το Συμβούλιο της Επικρατείας ζητά την κατ' ελάχιστο συμμόρφωση προς τους όρους και περιορισμούς δόμησης που είχαν τεθεί από το Π.Δ. του 1978 (ΣτΕ Δ200/2008).

Πέραν των παραπάνω, έμμεσες αναφορές στους παραδοσιακούς οικισμούς και την προστασία τους προβλέπουν και άλλα θεσμικά πλαίσια. Πρώτα απ' όλα το ίδιο το Ελληνικό Σύνταγμα το οποίο ήδη από το 1975 (άρ.4, παρ.1) διακρίνει το φυσικό από το πολιτιστικό περιβάλλον, ενώ θέτει για πρώτη φορά ζητήματα κήρυξης και προστασίας για «*μνημεία, παραδοσιακές περιοχές και στοιχεία*». Έκτοτε, οι πρόσφατες αναθεωρήσεις του Συντάγματος (2001 και 2008) ενδυνάμωσαν ακόμη περισσότερο την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, εισάγοντας και κατοχυρώνοντας συνταγματικά την αρχή της «αειφορίας», σύμφωνα με την οποία το Κράτος έχει την υποχρέωση διαφύλαξης -ανάμεσα στ' άλλα- και του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι αν και η προστασία των παραδοσιακών οικισμών διέπεται κυρίως από την

πολεοδομική νομοθεσία, τα αντικείμενα που τους αποτελούν -ήτοι τα αξιόλογα αρχιτεκτονικά και πολεοδομικά στοιχεία- δύνανται να προστατευτούν και μέσω των διατάξεων της αρχαιολογικής νομοθεσίας. Συγκεκριμένα, μέσω της κατηγορίας των «ιστορικών τόπων»<sup>4</sup>, ο αρχαιολογικός νόμος δίνει τη δυνατότητα προστασίας ομοιογενών χώρων που εμφανίζουν αξιόλογα λαογραφικά, εθνολογικά, κοινωνικά, τεχνικά αρχιτεκτονικά, βιομηχανικά ή εν γένει ιστορικά, καλλιτεχνικά και επιστημονικά στοιχεία. Γι' αυτό και σε αρκετές περιπτώσεις έχει παρατηρηθεί, τμήματα ή το σύνολο ενός παραδοσιακού οικισμού να είναι επίσης χαρακτηρισμένα και ως «ιστορικοί τόποι» (π.χ. Φισκάρδο Κεφαλονιάς).

## 2.2 Ο ρόλος του χωρικού σχεδιασμού

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, οι παραδοσιακοί οικισμοί αποτελούν μέρος της πολιτιστικής/κτισμένης κληρονομιάς της χώρας και προστατεύονται ως τέτοιοι μέσα από την πολεοδομική (Γ.Ο.Κ. 1973/1985/2000) και την αρχαιολογική (Ν.3028/2002) νομοθεσία. Όμως δεν πρέπει να ξεχνάει κανείς ότι ταυτόχρονα αποτελούν και λειτουργικό «κομμάτι» του οικιστικού συστήματος της χώρας. Ως εκ τούτου, η προστασία τους αποτελεί εξίσου αντικείμενο της γενικότερης πολεοδομικής και χωροταξικής πολιτικής και σχεδιασμού της χώρας.

Όσον αφορά στο χωροταξικό σχεδιασμό είναι σαφές ότι η προστασία των παραδοσιακών οικισμών έχει αποκτήσει μια νέα διάσταση μέσα από την υποχρέωση του Κράτους για την υιοθέτηση μιας «αειφόρου χωροταξικής πολιτικής» που θα εξασφαλίζει την αέναη προστασία και διατήρηση όλων των πολιτιστικών και φυσικών αγαθών, έτσι ώστε να διαφυλαχτούν για τις επόμενες γενεές (Σύνταγμα της Ελλάδος, Άρθρο 24, παρ. 2).

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, είναι προφανές ότι η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς θα πρέπει να αποτελεί μέρος της ευρύτερης χωροταξικής πολιτικής της χώρας, όπως αυτή εκφράζεται μέσα από το Ν.2742/1999 για το «Χωροταξικό Σχεδιασμό και την Αειφόρο Ανάπτυξη» και τα γενικά, τομεακά και περιφερειακά σχέδια-πλαίσια που αυτό προβλέπει.

Στο ευρύτερο πολεοδομικό επίπεδο, έτσι όπως αυτό ορίζεται στο πλαίσιο του Ν.2508/1997 για τη «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», οι παραδοσιακοί οικισμοί

αποκτούν ιδιαίτερη σημασία ως στοιχεία του αρχαιολογικού, ιστορικού, και πολιτιστικού περιβάλλοντος των πόλεων, των οικισμών και του περιαστικού χώρου (άρ.1, παρ.1γ), τα οποία θα πρέπει τόσο να προστατευθούν όσο και να αναδειχθούν. Με αφορμή και σκοπό λοιπόν την προστασία και την ανάδειξη τους, εντάσσονται σε ένα γενικότερο πλαίσιο σχεδιασμού, μέσα από τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.

Τέλος αξίζει να σημειωθεί ότι παρ'ότι κανονιστικές πράξεις που αφορούν στους παραδοσιακούς οικισμούς (όπως π.χ. καθορισμός ορίων, όρων, και περιορισμών δόμησης) πραγματοποιούνται αποκλειστικά και μόνο με Π.Δ., θέματα προστασίας και ρύθμισης του ευρύτερου περιβάλλοντος αυτών, καθορίζονται από σχετικές διατάξεις του Ν.2508/1997 (π.χ. Περιοχές Ειδικής Προστασίας). Συνεπώς, εμμέσως πλην σαφώς, δίδεται η δυνατότητα περαιτέρω προστασίας των παραδοσιακών οικισμών, μέσω του καθορισμού περιοχών προστασίας καθώς και της οργάνωσης των παραγωγικών δραστηριοτήτων στο χώρο, στον οποίο λειτουργικά εντάσσεται ένας παραδοσιακός οικισμός.

## 2.3 Οι πρώτες προσπάθειες εντοπισμού και απογραφής των αξιόλογων οικισμών της χώρας

Όπως έχει αναφερθεί, το πρώτο Προεδρικό Διάταγμα που θεσπίστηκε το 1978, αφορούσε στην ταυτόχρονη κήρυξη ενός μεγάλου αριθμού παραδοσιακών οικισμών και μάλιστα από όλη την επικράτεια της χώρας – ηπειρωτική και νησιωτική. Αυτό δεν μπορεί παρά να σημαίνει ότι, η μαζική αυτή κήρυξη υπήρξε προϊόν μιας συστηματικής προεργασίας και όχι μιας αποσπασματικής πρωτοβουλίας, όπως ίσχυσε σε πολλές άλλες μεταγενέστερες περιπτώσεις κηρύξεων, που έγιναν για μεμονωμένους οικισμούς.

Παρακάτω, παρουσιάζονται οι δύο βασικότεροι σταθμοί στην προσπάθεια της πολιτείας να καταγράψει τους οικισμούς της και ανάμεσα σε αυτούς να εντοπίσει τους πιο αξιόλογους, με απώτερο σκοπό να τους χαρακτηρίσει «παραδοσιακούς» και να τους εντάξει σε ειδικό καθεστώς προστασίας.

### Η απογραφή του Υπουργείου Εσωτερικών τη δεκαετία του 1970

Η πρώτη ολοκληρωμένη προσπάθεια απογραφής των οικισμών της χώρας υλοποιήθηκε στα μέσα της δεκα-

ετίας του 1970, από το τότε αρμόδιο Υπουργείο Εσωτερικών. Ειδικότερα, έχοντας ως στόχο την κατάρτιση ενός Μητρώου που θα περιλάμβανε όλους τους οικισμούς της Ελλάδας -καθώς και την αξιολόγηση αυτών- το Υπ. Εσωτερικών προχώρησε στη σύνταξη ειδικής μελέτης, με θέμα «*Εντοπισμός και απογραφή αξιόλογων οικισμών της Χώρας ή τμημάτων αυτών*» (Μπούρας, 1975). Όπως προκύπτει και από τον τίτλο της μελέτης, απώτερος σκοπός ήταν ο εντοπισμός των πιο αξιόλογων οικισμών της χώρας, προκειμένου αργότερα να υπάρξει ειδικός σχεδιασμός και προγραμματισμός για την προστασίας τους.

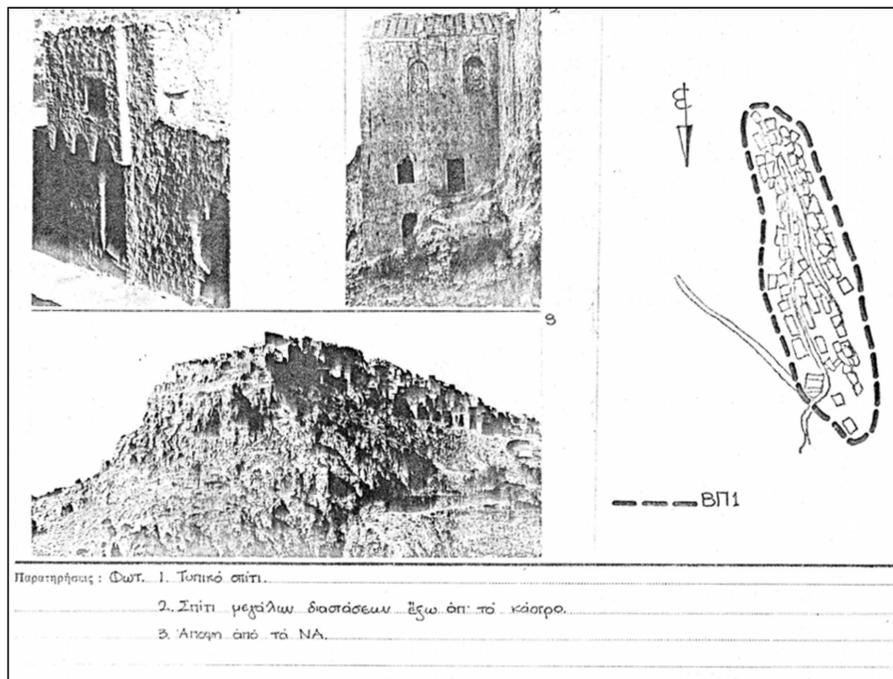
Η χρονική στιγμή που επέλεξε το Υπουργείο να υλοποιήσει την παραπάνω μελέτη δεν ήταν τυχαία. Αντίθετα, συνέπεσε με μια περίοδο σημαντικών ιδεολογικών αλλαγών στα θέματα προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς τόσο στην Ελλάδα όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο. Μάλιστα, το εγχείρημα της Ελλάδας να καταγράψει τους οικισμούς της και να εντοπίσει τους πιο αξιόλογους εξ αυτών, σχεδόν υπαγορεύτηκε και από το Συμβούλιο της Ευρώπης, που εκείνη την εποχή υιοθετούσε πολιτικές για την αποτελεσματική προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς της ευρωπαϊκής ηπείρου. Στο πλαίσιο αυτό, ένας από τους στόχους που έθετε το Συμβούλιο ήταν και η κατάρτιση από τις χώρες-μέλη του (άρα και από την Ελλάδα) εθνικών καταλόγων (Μητρώων) που θα περιλάμβαναν όλα τα μνημεία, τοπία και οικιστικά σύνολα, ώστε τα σημαντικότερα εξ αυτών να υπαχθούν σε καθεστώς προστασίας (Συμβούλιο της Ευρώπης, 1969).

Όσον αφορά στη μεθοδολογία που ακολουθήθηκε από το Υπουργείο Εσωτερικών, λόγω του όγκου

του εγχειρήματος, ο ελληνικός χώρος διαιρέθηκε σε δέκα «περιφέρειες»<sup>5</sup>, καθεμία από τις οποίες ανέλαβε διαφορετικό μελετητικό γραφείο. Το αντικείμενο με-

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ		Κ.Π.Π.Κ.	ΟΙΚΙΣΜΟΙ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ Κ.Π.Π.Κ.	851104C1
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΝ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ		ΓΕΝ. ΔΙΕΥΣΙΣ	ΔΙΕΥΣΙΣ 4 ΥΠΗΡΕΣΙΑ		
Εντοπισμός	Διοικητικός: Έπαρχια Χίου	Νομός: ΧΙΟΣ			
	Τοπογραφικός: 1) 6 - 8 / 6 - 0, γ. μήκος 26° 03', γ. πλάτος 38° 20' Ν.Υ. 360 μ. 2) Χλμ. απόσταση από Χίο 12. Συγκοινωνία με λεωφορεία.				
ΟΝΟΜΑΣΙΑ	Α Ν Α Β Α Τ Ο Σ, Ο				
Περιγραφή:	1. Μεσαιωνικός οικισμός. 2. Μικροεπίγειος οικισμός δεσπόζει έντυπωσιακά πάνω σε βραχώδες έδαφος του λόφου. 3. Πληθ. 1961-57, 1971-24. Κυρ. άποψ. κατ.: έλατοκαλλιέργεια. Άριθμ. κατοικιών: 4. Στην κορυφή της έδρασεως τό κάστρο, χαμηλότερα στέγια με άδυρωματική διάταξη. Τό κατοικημένο σήμερα τμήμα έχει ένα μικρό κέντρο σάν άεδληση του δρόμου του καί ή έκκλησία καί τό κοινοτικό κατάστημα. 5. Στο κάστρο στέγια μονόροφα πολύ μικρά με πολυεπίστευτες. Έξω από τό κάστρο στέγια διώροφα έσωτερικά με χωριστή έσοδο για τό νερό. Σε γενική χρήση άργολιθοδοούς καί άδολοι συχνά όμως τό ένδοξο κτίσμα είναι έόλνο με ύποτυπη σκάλα άνόδου. Πρωτεύον στέγια με συνθετότερη δοώνωση.				
Υφιστάμενη κατάσταση:	1) Θύλων οικισμός, σκάδόν έλλοκληματικά έρημωμένος. 2) Τό μεγαλύτερο καί σημαντικότερο τμήμα του οικισμού έχει από χρόνια εγκαταλειφθή καί όρύσσεται την φυσική έσοδο. Οτι κατοικείται, έλάχιστα έχει άλλοιωθή.				
Προσπετική άνάπτυξή:					
Υφιστάμενη Προστασία	Φύσις: 1) Έχει κρηική μνημείο από την Άρχαιολογική Υπηρεσία. Έκτασις: 2) Όλόκληρος ό οικισμός μέσα καί έξω από τό τεύχη καί ό Άγ. Γεώργιος του Νεκροταφείου.				
Πιθανοί κίνδυνοι	Συνεχής έπαύση της φυσικής εσοδός. Άπόλυτη έρημωση καί έρεκτιση.				
Προτεινόμενη προστασία	Όλόκληρος ό οικισμός ΒΠ1. Περιβάλλον χώρος ΒΠ1.				
Βασική Βιβλιογραφία	Α. C. Smith: The architecture of Chios, London 1962/ Paolo Revelli: L'Esos, Milano, 1912, s. 128/ F. Perilla: Chio, l'île heureuse, Paris 1928.				
Λοική Τέχνη: Χερσογεινία	Μουσική	Χορός	Συντάχθη από: Π. Καργίουδου		
Έκδηλώσεις: Θρησκευτικά	Έθνικα	Κοινωνικά	Α. Κουσελά - Α. Τανούλα		
			Ήλιγγθη από: τίν		

Εικόνα 3: Δελτίο απογραφής στοιχείων οικισμών της χώρας - εμπρός όψη Πηγή: Τ.Ε.Ε., 1977



Εικόνα 4: Δελτίο απογραφής στοιχείων οικισμών της χώρας - πίσω όψη Πηγή: Τ.Ε.Ε., 1977

**ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΞΙΟΛΟΓΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ ΚΑΤΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ**

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΜΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΞΙΟΛΟΓΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ	% ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΞΙΟΛΟΓΩΝ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΩΝ ΑΞΙΟΛΟΓΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΞΙΟΛΟΓΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΚΑΤΑ ΒΑΘΜΟ ΠΡΟΤΑΞΙΑΣ ΒΗ				% ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΞΙΟΛΟΓΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΚΑΤΑ ΒΑΘΜΟ ΠΡΟΤΑΞΙΑΣ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΩΝ ΑΞΙΟΛΟΓΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ			
				ΑΠΟΔΥΤΗ ΠΡΟΤΑΞΙΑ ΒΗ1	ΕΜΜΑΝΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΞΙΑ ΒΗ2	ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΠΡΟΤΑΞΙΑ ΒΗ3	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΑΠΟΔΥΤΗ ΠΡΟΤΑΞΙΑ ΒΗ1	ΕΜΜΑΝΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΞΙΑ ΒΗ2	ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΠΡΟΤΑΞΙΑ ΒΗ3	ΥΠΟΛΟΙΠΟ
1. ΣΤΕΡΕΑ ΕΒΛΑΣ & ΕΒΡΟΙΑ	1.891	240	12,69	4	31	85	120	1,67	12,92	35,41	50,00
2. ΉΛΕΔΩΝΗΧΟΣ & ΝΟΤΙΑ ΕΠΙΣΤΑΜΕΝΑ	2.715	514	18,93	69	71	248	126	13,42	13,81	48,25	24,52
3. ΗΡΕΙΟΣ & ΝΟΤΕΙΑ ΕΠΙΣΤΑΜΕΝΑ	1.384	288	20,81	37	78	103	70	12,85	27,08	33,76	24,31
4. ΘΕΣΣΑΛΙΑ	911	106	11,63	5	24	74	3	4,72	22,64	69,81	2,83
5. ΚΕΝΤΡ. & ΔΥΤ. ΗΜΜΕΛΟΣ	1.376	74	5,38	-	12	51	11	-	16,22	68,92	14,86
6. ΑΡΑΓΩΝ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ & ΘΡΑΚΗ	1.021	259	25,41	6	25	194	14	2,51	10,46	81,17	5,86
7. ΔΟΔΕΚΑΝΗΣΑ	164	145	88,41	22	33	90	-	15,17	22,76	62,07	-
8. ΚΥΚΛΑΔΕΣ	376	277	73,67	13	99	148	17	4,69	35,74	53,43	6,14
9. ΑΙΓΕΟΥΣ - ΚΑΜΟΤΙΣ	420	73	17,86	6	19	45	5	8,00	23,33	60,00	6,67
10. ΚΡΗΤΗ	1.402	280	19,97	8	54	150	68	2,86	19,29	53,57	24,28
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ</b>	<b>11.660</b>	<b>2.238</b>	<b>19,19</b>	<b>170</b>	<b>446</b>	<b>1.188</b>	<b>434</b>	<b>7,60</b>	<b>19,93</b>	<b>53,08</b>	<b>19,39</b>

Πίνακας 1: Συγκεντρωτικός πίνακας των αξιόλογων οικισμών της Χώρας κατά περιφέρεια  
Πηγή: Τ.Ε.Ε., 1977

**ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΞΙΟΛΟΓΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ ΚΑΤΑ ΝΟΜΟ**

Ν Ο Μ Ο Ι	ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΞΙΟΛΟΓΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ	% ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΞΙΟΛΟΓΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΞΙΟΛΟΓΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΚΑΤΑ ΒΑΘΜΟ ΠΡΟΤΑΞΙΑΣ ΒΗ			
				ΑΠΟΔΥΤΗ ΠΡΟΤΑΞΙΑ ΒΗ1	ΕΜΜΑΝΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΞΙΑ ΒΗ2	ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΠΡΟΤΑΞΙΑ ΒΗ3	ΥΠΟΛΟΙΠΟ
1. ΑΙΤΩΛ/ΝΙΑΣ	501	21	4,19	-	6	11	4
2. ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ	170	13	7,65	-	-	6	7
3. ΑΡΚΑΔΙΑΣ	403	77	19,11	3	5	52	17
4. ΑΡΤΑΣ	239	28	11,72	-	4	7	17
5. ΑΤΤΙΚΗΣ	359	57	15,88	2	2	18	29
6. ΑΧΑΪΑΣ	467	55	11,78	2	9	37	7
7. ΒΟΙΩΤΙΑΣ	124	15	12,10	1	1	4	9
8. ΓΡΕΒΕΣΣΩΝ	124	2	1,61	-	1	1	-
9. ΔΡΑΜΑΣ	125	23	18,40	1	1	19	2
10. ΔΟΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	164	145	88,41	22	33	90	-
11. ΕΒΡΟΥ	175	21	12,00	1	3	17	-
12. ΕΥΒΟΙΑΣ	339	39	11,50	1	2	17	19
13. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	180	21	11,67	-	6	14	1
14. ΖΑΚΥΝΘΟΥ	62	12	19,35	-	1	6	5
15. ΗΑΪΑΣ	347	38	10,95	-	1	30	7
16. ΗΜΑΘΙΑΣ	105	2	1,90	-	1	-	1
17. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	409	69	16,87	1	13	33	22
18. ΘΕΣΣΟΤΙΑΣ	165	22	13,33	5	2	9	6
19. ΘΕΣΣΑΛ/ΚΗΣ	193	16	8,29	-	1	13	2
20. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	191	82	16,70	12	28	34	8
21. ΚΑΡΔΙΑΣ	153	28	18,30	2	8	17	1
22. ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	230	10	4,35	2	1	6	1
23. ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	99	7	7,07	-	-	3	4
24. ΚΕΡΚΥΡΑΣ	271	122	45,02	14	39	34	35
25. ΚΟΦΙΝΙΑΣ	182	23	12,64	-	1	12	10
26. ΚΙΛΙΚΙΑΣ	176	6	3,41	-	2	4	-
27. ΚΟΖΑΝΗΣ	226	2	0,88	-	1	1	-
28. ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	196	19	9,69	-	2	11	6
29. ΚΥΚΛΑΔΩΝ	376	277	73,67	13	99	148	17
30. ΛΑΚΩΝΙΑΣ	394	186	47,21	64	32	50	40
31. ΛΑΡΙΣΣΗΣ	268	23	8,58	1	5	15	2
32. ΛΑΜΙΑΣ	283	71	25,09	4	13	36	18
33. ΛΕΣΒΟΥ	175	31	17,71	1	8	21	1
34. ΛΥΚΑΡΙΑΣ	70	22	31,43	4	4	13	1
35. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	190	47	24,74	2	12	33	-
36. ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	494	91	18,42	-	20	44	27
37. ΣΑΡΩΝΗΣ	188	49	26,06	-	4	42	3
38. ΠΕΛΛΑΣ	130	7	5,07	-	-	5	2
39. ΠΙΣΙΝΙΑΣ	81	6	7,41	-	2	4	-
40. ΠΡΕΒΕΖΗΣ	148	12	8,11	2	1	6	3
41. ΡΕΘΥΜΝΗΣ	254	71	27,95	1	14	41	15
42. ΡΟΔΙΟΥ	185	96	51,85	2	8	79	7
43. ΣΑΜΟΥ	138	27	19,57	2	-	21	4
44. ΣΕΡΡΩΝ	195	22	11,28	-	1	20	1
45. ΤΡΙΚΑΛΩΝ	223	26	11,66	-	6	20	-
46. ΦΘΙΩΤΙΔΟΣ	261	46	17,62	-	5	9	32
47. ΦΑΚΙΝΗΣ	101	7	6,93	-	2	3	2
48. ΦΟΚΙΑΣ	127	41	32,28	-	3	12	26
49. ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	133	19	14,29	-	2	17	-
50. ΧΑΝΙΩΝ	456	69	15,13	2	14	40	13
51. ΧΙΟΥΣ	107	17	15,89	3	11	3	-
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ</b>	<b>11.660</b>	<b>2.238</b>	<b>19,19</b>	<b>170</b>	<b>446</b>	<b>1.188</b>	<b>434</b>

Πίνακας 2: Συγκεντρωτικός πίνακας των αξιόλογων οικισμών της Χώρας κατά νομό.  
Πηγή: Τ.Ε.Ε., 1977

λέτης για κάθε «περιφέρεια» ήταν κοινό και συγκεκριμένα περιλάμβανε τα ακόλουθα τρία στάδια:

α) βιβλιογραφική και επιτόπια έρευνα - καταγραφή ιδιαίτερων στοιχείων οικισμών

β) συμπλήρωση ειδικού δελτίου απογραφής (βλ. Εικόνα 3 και 4)

γ) αξιολόγηση και ταξινόμηση των οικισμών (για την ανάδειξη των πιο «αξιόλογων»)

Όσον αφορά το πρώτο στάδιο της μελέτης, εκτός από επιτόπια έρευνα περιλάμβανε επίσης τη συλλογή στοιχείων που αφορούσαν στα ιστορικά, κοινωνικά, οικονομικά, γεωγραφικά, πολεοδομικά, αρχιτεκτονικά και λαογραφικά χαρακτηριστικά των οικισμών. Παράλληλα, σε σχέση με τα δελτία που συμπληρώθηκαν στο δεύτερο στάδιο της μελέτης, αυτά περιλάμβαναν τυπικά στοιχεία απογραφής (ονομασία, θέση κτλ) καθώς και στοιχεία απαραίτητα για την αξιολόγηση της κατάστασης του οικισμού και της περαιτέρω προστασία τους, όπως π.χ. την επισήμανση αξιόλογων τμημάτων ή στοιχείων του οικισμού κ.ο.κ. (βλέπε Εικόνα 3 και 4).

Σε σχέση με το τρίτο στάδιο της μελέτης, η αξιολόγηση της κατάστασης των οικισμών πραγματοποιήθηκε βάσει συγκεκριμένων κριτηρίων, όπως αυτά προέκυψαν από τις αντίστοιχες προδιαγραφές του Συμβουλίου της Ευρώπης και αφορούσαν κυρίως: στην ιστορική, αισθητική και πολιτιστική αξία των οικισμών, σε ζητήματα διατήρησης ή αλλοιώσής τους, στη δυνατότητα επαναφοράς τους στην αρχική τους κατάσταση, στη δυνατότητα διατήρησης και συνεχούς προστασίας τους κτλ. (Τ.Ε.Ε. - Ομάδα Εργασίας Επιτροπής Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς, 1977).

Με την ολοκλήρωση των παραπάνω σταδίων, το Μητρώο που προέκυψε τελικά περιλάμβανε 11.660 εγγραφές-οικισμούς, εκ των οποίων οι 2.238 κρίθηκαν ως «αξιόλογοι» (Πίνακας 1 και 2). Έτσι, ανάλογα με την εξαιρετικότητα και τη σημασία που παρουσίαζαν οι κριθέντες ως αξιόλογοι οικισμοί, αντιστοιχίστηκαν σε έναν από τους ακόλουθους -διεθνώς διαδεδομένους- βαθμούς προστασίας: α) Βαθμός Προστασίας 1: Απόλυτη προστασία, β) Βαθμός Προστασίας 2: Σημαντική προστασία, γ) Βαθμός Προστασίας 3: Περιορισμένη προστασία.

#### Οι μελέτες του ΥΧΟΠ (1982-1984)

Μια δεύτερη προσπάθεια που αξίζει αναφοράς είναι οι μελέτες που προκηρύχθηκαν και ανατέθηκαν την πε-

ρίοδο 1982-1984 από το τότε Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος και αφορούσαν στην αναγνώριση, καταγραφή και αποτύπωση της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας των οικισμών της χώρας. Οι μελέτες αυτές εκπονήθηκαν παράλληλα με το πρόγραμμα της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.) και ανατέθηκαν ανά Νομό, σε τοπικά μελετητικά γραφεία. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα να προκύψει μια σειρά από μελέτες με σημαντικές ποιοτικές διαφορές ως προς το τελικό τους αποτέλεσμα.

Σε μια προσπάθεια παρουσίασης του περιεχομένου και της μεθοδολογίας των εν λόγω μελετών, παρουσιάζονται επιλεκτικά οι μελέτες για τους Νομούς Καστοριάς, Πιερίας και Γρεβενών. Όσον αφορά το μεθοδολογικό πλαίσιο εκπόνησης των μελετών, αυτό διαπιστώθηκε ότι ήταν κοινό και για τις τρεις μελέτες. Συγκεκριμένα περιλάμβανε τη διαίρεση των Νομών σε υπο-περιοχές, βάσει ομοιογενών χωρικών χαρακτηριστικών ή/και συσχετίσεων (π.χ. ανάγλυφο, εξαρτήσεις, διασυνδέσεις), με σκοπό τη διευκόλυνση τόσο της καταγραφής των οικισμών όσο και της συλλογής των στοιχείων υπάρχουσας κατάστασης.

Γενικά, όπως προκύπτει από την εξέταση των συγκεκριμένων μελετών, τα στοιχεία που συλλέχθηκαν διέφεραν αρκετά ανά Νομό. Συγκεκριμένα, μεταξύ των τριών περιπτώσεων που επιλέχθηκαν να εξεταστούν, η μελέτη για την Πιερία αν και υπήρξε η πιο συστηματική ως προς την καταγραφή στοιχείων, δεν ήταν η πληρέστερη, καθώς επικεντρώθηκε σχεδόν αποκλειστικά στη συλλογή στοιχείων που αφορούσαν τοπογραφικά, περιβαλλοντικά, οικονομικά, πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά των οικισμών. Αντίθετα, για τους άλλους δύο Νομούς, οι μελετητές αναζήτησαν επιπλέον στοιχεία, όπως: λειτουργικές εξαρτήσεις, συγκοινωνιακές εξυπηρετήσεις, ποιότητα δικτύων επικοινωνιών κτλ.

Όπως και στην περίπτωση της μελέτης του Υπ. Εσωτερικών, έτσι και εδώ, την καταγραφή των χαρακτηριστικών των οικισμών, διαδέχτηκε το στάδιο της αξιολόγησης. Φυσικά και σε αυτές τις μελέτες απότερος σκοπός ήταν η ταξινόμησή των οικισμών, λαμβάνοντας υπόψη την αρχιτεκτονική και πολεοδομική τους αξία, καθώς και την αναγκαιότητα προστασίας τους. Ωστόσο, για ιστορικούς λόγους, αξίζει να αναφερθεί ότι παρά την τεράστια προσπάθεια που καταβλήθηκε

εκείνη την εποχή για τη δημιουργία μιας βάσης δεδομένων με τα ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά όλων των οικισμών της χώρας (και ειδικότερα των οικισμών που ήταν αξιόλογοι και έπρεπε να προστατευτούν), το εγχείρημα δεν είχε τα αναμενόμενα αποτελέσματα. Αυτό συνέβη καθώς στην περίπτωση των μελετών αυτών, οι αξιολογήσεις των οικισμών ανά Νομό δεν έγιναν με κοινά κριτήρια και προδιαγραφές για όλες τις ομάδες εργασίας. Αναμενόμενο ήταν επομένως, η αξιολόγηση των οικισμών που προέκυψε, να μην είναι συγκρίσιμη μεταξύ Νομών και ως εκ τούτου η κατάταξη κάποιων οικισμών στους «αξιόλογους» - άρα στους υποψήφιους για κήρυξη και προστασία - να τίθεται υπό αμφισβήτηση.

Συνοψίζοντας, θα πρέπει να σημειωθεί ότι παρά τις όποιες αστοχίες παρουσιάστηκαν, οι μελέτες των ΥΠΕΣ και ΥΧΟΠ εξακολουθούν να αποτελούν σημείο αναφοράς, καθώς: α) παρουσιάζουν ένα σαφές μεθοδολογικό πλαίσιο καταγραφής και διερεύνησης της φυσιογνωμίας των οικισμών της χώρας, β) περιλαμβάνουν σειρά κριτηρίων που ενδείκνυνται διεθνώς για την αξιολόγηση οικιστικών συνόλων και γ) παραθέτουν μια σειρά κανόνων πολεοδομικής φύσεως που θα πρέπει να επιβάλλονται σε οικισμούς που χρήζουν προστασίας. Παράλληλα, είναι σημαντικό να ειπωθεί ότι παρά τα ανεπίκαιρα -και ιστορικής μόνον αξίας- στοιχεία που περιλαμβάνουν για τους οικισμούς της χώρας, οι μελέτες αυτές αποτέλεσαν για μεγάλο χρονικό διάστημα τη βασικότερη «δεξαμενή» από την οποία επιλέχθηκαν οι οικισμοί που σήμερα είναι κηρυγμένοι ως «παραδοσιακοί».

#### *2.4 Ελλείψεις και ανεπάρκειες του υφιστάμενου πλαισίου προστασίας*

Έχοντας ως στόχο την αποτελεσματική προστασία των παραδοσιακών οικισμών, δύο είναι τα κύρια και βασικότερα εργαλεία που διαθέτει η ελληνική πολιτεία: το θεσμικό πλαίσιο και η πολεοδομική & χωροταξική πολιτική.

Σε σχέση με το θεσμικό πλαίσιο, όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο, πέραν του ΓΟΚ του 1973 που αναγνώριζε και προωθούσε το στόχο της προστασίας των αξιόλογων οικιστικών συνόλων της χώρας, η ελληνική πολιτεία ουδέποτε θεσμοθέτησε κάποιο συγκεκριμένο κείμενο για να θέσει το γενικό πλαίσιο προστασίας για τους παραδοσιακούς οικισμούς της.

Για πολλά χρόνια έως και σήμερα, το νομοθετικό αυτό κενό κλήθηκε να καλύψει -όχι πάντοτε με επιτυχία- το Π.Δ. του 1978. Όμως, το εν λόγω Π.Δ., το οποίο θεσπίστηκε με αποκλειστικό σκοπό το χαρακτηρισμό συγκεκριμένων οικισμών της χώρας, σε καμία περίπτωση δεν μπορεί και δεν πρέπει να θεωρείται επαρκές για να καλύψει τις ποικίλες ανάγκες και περιπτώσεις παραδοσιακών οικισμών που είτε έχουν κηρυχτεί είτε πρόκειται να κηρυχτούν στο μέλλον.

Υπενθυμίζεται άλλωστε ότι το Π.Δ. του 1978, λόγω της ταυτόχρονης κήρυξης ενός μεγάλου αριθμού παραδοσιακών οικισμών απ' όλη τη χώρα, εκ των πραγμάτων αρκέστηκε στη διατύπωση πολύ γενικών κατευθύνσεων, αδυνατώντας να υπεισέλθει σε λεπτομέρειες ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά καθενός οικισμού. Άλλωστε, ήταν το ίδιο το Διάταγμα το οποίο, αναγνωρίζοντας την αδυναμία του αυτή (δηλ. να περιλάβει διατάξεις προσαρμοσμένες στις ανάγκες έκαστου οικισμού), μετέθεσε την εξειδίκευση και τον προσδιορισμό των ρυθμίσεων προστασίας κάθε οικισμού σε επόμενη φάση.

Ύστερα από τα παραπάνω, είναι προφανές ότι η δημιουργία ενός θεσμικού πλαισίου για την αποτελεσματική προστασία των παραδοσιακών οικισμών της Ελλάδας, παραμένει ένα διαρκές ζητούμενο. Όμως, προκειμένου το εν λόγω πλαίσιο να είναι αντιπροσωπευτικό και αποτελεσματικό, θα πρέπει να έχει ταυτόχρονα γενικό αλλά και ειδικό χαρακτήρα. Γενικό χαρακτήρα, με την έννοια ότι θα πρέπει να καλύπτει στο σύνολο των παραδοσιακών οικισμών της χώρας, αλλά και ειδικό χαρακτήρα, ώστε οι κατευθύνσεις προστασίας να ανταποκρίνονται στις διαφορετικές ανάγκες που παρουσιάζει κάθε παραδοσιακός οικισμός, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του.

Για να συμβεί αυτό, απαραίτητη προϋπόθεση είναι η διαμόρφωση μιας βασικής τυπολογίας, η οποία θα ενσωματώνει τα ιδιαίτερα χωρικά, γεωγραφικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά των παραδοσιακών οικισμών της χώρας. Μια τέτοια τυπολογία θα μπορούσε να λαμβάνει υπόψη της χαρακτηριστικά, όπως: το ανάγλυφο, την τοπογραφία, τη χωροταξική ένταξη, τη γεωγραφική θέση και κατανομή κ.ο.κ. Αυτό ακριβώς είναι που η παρούσα εργασία επιχειρεί στη συνέχεια, δηλαδή τη διαμόρφωση μιας τέτοιας βασικής τυπολογίας, που θα λαμβάνει υπόψη τα ιδιαίτερα γεωγραφικά και χωρικά χαρακτηριστικά των παραδοσιακών οικισμών της χώρας.

### 3. Η γεωγραφία των παραδοσιακών οικισμών

#### 3.1 Μεθοδολογία έρευνας

Για την υλοποίηση της έρευνας, απαραίτητη προϋπόθεση υπήρξε η δημιουργία μιας επικαιροποιημένης βάσης δεδομένων για το σύνολο των κηρυγμένων παραδοσιακών οικισμών της Ελλάδας. Για τη δημιουργία της βάσης αυτής, η έρευνα επικεντρώθηκε ταυτόχρονα στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής, το Υπουργείο Μακεδονίας και Θράκης, αλλά και τη Γενική Γραμματεία Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, καθώς ανάλογα με τη θέση του παραδοσιακού οικισμού, ο αρμόδιος φορέας κήρυξης και εποπτείας διαφέρει. Παράλληλα, στοιχεία αναζητήθηκαν και στην ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Ελληνική Στατιστική Αρχή) προκειμένου η βάση δεδομένων να εμπλουτιστεί περαιτέρω, με δεδομένα όπως: διαχρονικά πληθυσμιακά στοιχεία, υψόμετρο κλπ.

Το σύνολο των πινάκων και των χαρτών που περιλαμβάνονται στο άρθρο προέρχεται από την επεξεργασία των δεδομένων της βάσης αυτής. Ειδικότερα, η επεξεργασία των χαρτών έγινε σε υπόβαθρο της βάσης γεωχωρικών δεδομένων του Ινστιτούτου Πληροφορικών Συστημάτων ([www.geodata.gov](http://www.geodata.gov)).

Τέλος, διευκρινίζεται ότι κατά την καταγραφή των παραδοσιακών οικισμών έγιναν και οι εξής παραδοχές:

- το ιστορικό κέντρο Αθήνας, ο προσφυγικός οικισμός Νέας Φιλαδέλφειας και το κέντρο της Κηφισιάς που αποτελούν πλέον τμήμα του ενιαίου πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας, έχουν καταμετρηθεί ως ένας (1) παραδοσιακός οικισμός και όχι ως τρεις (3).

- Οι -από το ΠΔ του 1978- κηρυγμένοι παραδοσιακοί οικισμοί Δίπορο, Καυκί και Βάτα (Ν.Λακωνίας), αν και δεν εντοπίστηκαν στον κατάλογο των παραδοσιακών οικισμών του ΥΠΕΚΑ, ούτε και στις τελευταίες απογραφές πληθυσμού της ΕΛ.ΣΤΑΤ, δεν παραλήφθηκαν αλλά προσμετρήθηκαν και συγκεκριμένα στην κατηγορία των εγκαταλελειμμένων οικισμών.

- Σε ελάχιστες περιπτώσεις (περίπου 20 οικισμών) που παρατηρήθηκε έλλειψη πληθυσμιακών στοιχείων (δεν εντοπίστηκαν στον κατάλογο της απογραφής του 2011), θεωρήθηκε ότι οι παραδοσιακοί οικισμοί ανήκουν στις πληθυσμιακές τάξεις των 0-10 και 11-50 κατοίκων, στις οποίες κατανεμήθηκαν ισόποσα. Η παραδοχή αυτή έγινε καθώς κατά την έρευνα εντοπισμού των εν λόγω οικισμών μέσω δορυφορικών εικόνων,

διαπιστώθηκε ότι αυτοί είναι υπαρκτοί και συνίστανται από μικρό αριθμό διάσπαρτων κτισμάτων, για τα οποία θεωρήθηκε ότι η κατοίκησή τους είναι εποχιακή και πολύ περιορισμένη.

#### 3.2 Βασικά γεωγραφικά χαρακτηριστικά

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία (ΥΠΕΚΑ, 2012), οι παραδοσιακοί οικισμοί της Ελλάδας ανέρχονται σε 924 (Χάρτης 1). Ειδικότερα, οι 421 από αυτούς κηρύχθηκαν με το Π.Δ. του 1978, ενώ άλλοι τόσοι περίπου (ήτοι 503) θεσμοθετήθηκαν διαχρονικά έως και σήμερα.

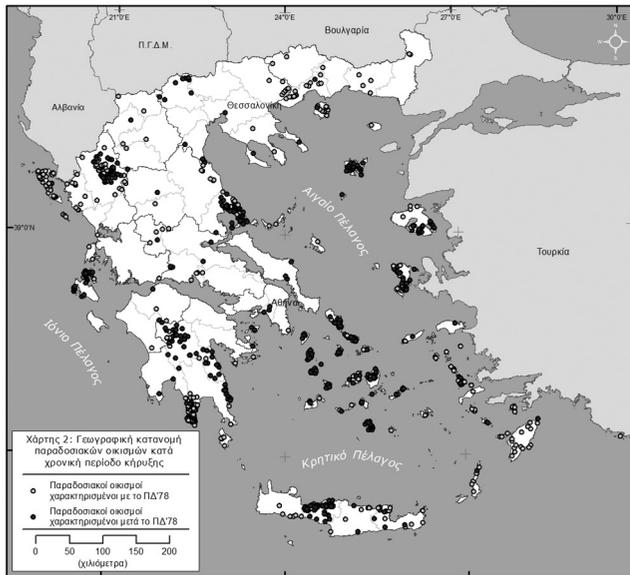
Εξ αρχής, οι παραδοσιακοί οικισμοί που κηρύχθηκαν με το Π.Δ. του 1978, χαρακτηρίστηκαν από σημαντική γεωγραφική διασπορά, αφού εντοπίζονταν στους 41 από τους 51 συνολικά τ.Νομούς της χώρας. Έκτοτε, αν και ο αριθμός τους διπλασιάστηκε, η γεωγραφική κατανομή δεν διαφοροποιήθηκε πολύ, αφού οι κηρύξεις που ακολούθησαν δεν εντοπίστηκαν σε νέες περιοχές, αλλά κυρίως σε γεωγραφικές ενότητες με ήδη κηρυγμένους παραδοσιακούς οικισμούς (Χάρτης 2).

Αυτό συνέβη καθώς η ανακήρυξη παραδοσιακών οικισμών (όπως και εν γένει της νεότερης κτισμένης κληρονομιάς της χώρας) προϋποθέτει σε μεγάλο βαθμό την κινητοποίηση των εκάστοτε τοπικών αρχών και της τοπικής κοινωνίας. Άρα, λογικό είναι οι μεταγενέστερες του 1978 κηρύξεις, να εντοπίζονται σε περιοχές με ήδη καλλιεργημένο το ενδιαφέρον για την ανάδειξη και την προστασία της νεότερης κτισμένης κληρονομιάς. Παράλληλα, ένας άλλος λόγος για τον οποίο διαχρονικά οι κηρύξεις εντοπίστηκαν στις ίδιες περίπου περιοχές είναι γιατί, οι αρχικές κηρύξεις του 1978 συμπεριέλαβαν μέρος μόνο των αξιόλογων οικισμών που είχαν εντοπιστεί κατά την απογραφή του ΥΠΕΣ της δεκαετίας του '1970 (που είχε υποδείξει ότι συνολικά στη χώρα υπάρχουν πάνω από 2.000 αξιόλογα οικιστικά σύνολα). Άρα, αρκετοί αξιόλογοι οικισμοί που δεν περιλήφθηκαν στην αρχική μαζική κήρυξη του 1978, δεν ξεχάστηκαν, αλλά εντάχθηκαν σε καθεστώς προστασίας λίγα χρόνια αργότερα.

Σε σχέση με τη γεωγραφική θέση (Πίνακας 3), το μεγαλύτερο μέρος των παραδοσιακών οικισμών που έχουν κηρυχτεί έως σήμερα, εντοπίζονται στις Περιφέρειες: Νοτίου Αιγαίου, Βορείου Αιγαίου, Κρήτης, Ιονίων Νήσων, Πελοποννήσου και Ηπείρου<sup>6</sup>. Ειδικότερα, σημαντικές συγκεντρώσεις (συστάδες) εντοπίζο-

νται στα Κυκλαδονήσια, τα Δωδεκάνησα, τα νησιά του Ιονίου, το Ρέθυμνο, την ορεινή Λακωνία και Αρκαδία, τα Ζαγοροχώρια και το Πήλιο (Χάρτης 1 και 2).

Μελετώντας συνδυαστικά τα στοιχεία των Πινάκων 3 και 4, αυτό που προκύπτει τελικά είναι ότι το μεγα-



Χάρτης 2. Γεωγραφική κατανομή παραδοσιακών οικισμών κατά χρονική περίοδο κήρυξης

Πηγή: ίδια επεξεργασία

λύτερο μέρος των παραδοσιακών οικισμών της Ελλάδας εντοπίζεται είτε στο νησιωτικό χώρο είτε στους ορεινούς όγκους (κυρίως της ηπειρωτικής χώρας). Αυτό μπορεί να εξηγηθεί από το γεγονός ότι η γεωγραφική απομόνωση τόσο των νησιών όσο και του ορεινού χώρου συνέβαλε στη «θωράκιση» των οικισμών από εξωγενείς επιρροές και κατ' επέκταση στη διαχρονική διατήρηση των αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών χαρακτηριστικών τους, κάτι που δεν συνέβη στους υπόλοιπους οικισμούς της χώρας, που δέχτηκαν αναπτυξιακές επιρροές και πληθυσμιακές πιέσεις.

Παράλληλα, παρατηρώντας κανείς προσεκτικά τη χωρική κατανομή των παραδοσιακών οικισμών, διαπιστώνει ότι η συντριπτική πλειονότητα αυτών εντοπίζεται 'έκκεντρα' ως προς τους αναπτυξιακούς άξονες και πόλους της χώρας (όπως αυτοί προσδιορίζονται από το Εθνικό Χωροταξικό – ΓΠΧΣΑΑ), με εξαίρεση ελάχιστες περιπτώσεις, όπως για παράδειγμα είναι τα Ζαγοροχώρια με τα Γιάννενα, οι οικισμοί του Πηλίου με το Βόλο ή ακόμη και οι περιπτώσεις παραδοσιακών οικισμών που αποτελούν τμήμα πόλεων κλπ. Ωστόσο, αυτή η κατά κύριο λόγο 'έκκεντρη' θέση των παραδοσιακών οικισμών ως προς τους αναπτυξιακούς άξονες και πόλους της χώρας, δεν φαίνεται να επηρέασε την ανάπτυξή τους, ιδίως λόγω της ανάπτυξης του τουρισμού<sup>7</sup>.

Συμπερασματικά, θα μπορούσε να πει κανείς ότι οι οικισμοί που διαχρονικά κατάφεραν να διατηρήσουν

Πίνακας 3. Γεωγραφική κατανομή των παραδοσιακών οικισμών κατά Περιφέρεια

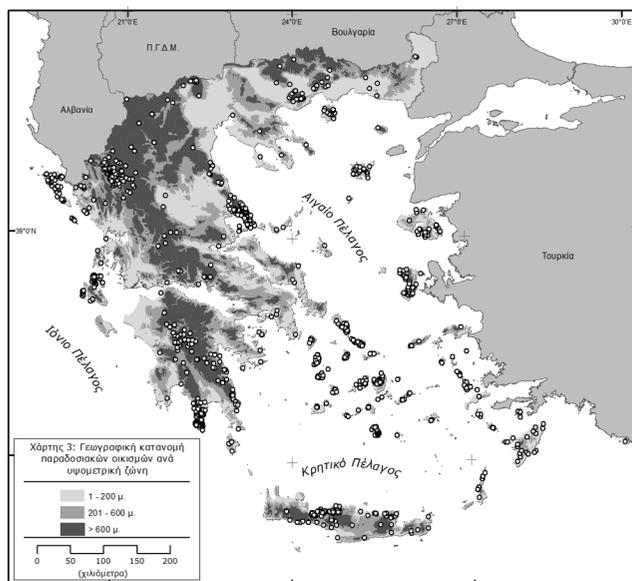
Περιφέρειες	Ηπειρωτικοί παραδοσιακοί οικισμοί	Νησιωτικοί παραδοσιακοί οικισμοί	Σύνολο παραδοσιακών οικισμών	Ποσοστό (%) επί του συνόλου
Αν. Μακεδονία και Θράκη	27	9	36	3,89
Κεντρική Μακεδονία	24	-	24	2,59
Δυτική Μακεδονία	6	-	6	0,64
Ήπειρος	81	1	82	8,87
Ιόνια Νησιά	-	88	88	9,52
Θεσσαλία	74	2	76	8,22
Στερεά Ελλάδα	15	1	16	1,73
Αττική	3	10	13	1,40
Δυτική Ελλάδα	5	-	5	0,54
Πελοπόννησος	173	-	173	18,72
Βόρειο Αιγαίο	-	74	74	8,00
Νότιο Αιγαίο	-	231	231	25,00
Κρήτη	-	100	100	10,82
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>407</b>	<b>517</b>	<b>924</b>	<b>100%</b>

Πηγή: ίδια επεξεργασία

Πίνακας 4. Γεωγραφική κατανομή των παραδοσιακών οικισμών ανά υψομετρική ζώνη

Υψομετρική Ζώνη	Ηπειρωτικοί παραδοσιακοί οικισμοί	Νησιωτικοί παραδοσιακοί οικισμοί	Σύνολο παραδοσιακών οικισμών	Ποσοστό (%) επί του συνόλου
0 – 100 μ.	69	179	248	26,83
101 – 200 μ.	64	132	196	21,21
201 – 300 μ.	61	95	156	16,88
301 – 400 μ.	25	58	83	8,98
401 – 500 μ.	28	32	60	6,49
501 – 600 μ.	30	11	41	4,43
601 – 700 μ.	21	6	27	2,92
701 – 800 μ.	13	3	16	1,73
801 – 900 μ.	22	-	22	2,38
901 – 1000 μ.	33	-	33	3,57
1001 – 1100 μ.	24	1	25	2,7
1101 – 1200 μ.	14	-	14	1,51
1201 – 1300 μ.	1	-	1	0,1
1301 – 1400 μ.	2	-	2	0,2
<b>TOTAL</b>	<b>407</b>	<b>517</b>	<b>924</b>	<b>100%</b>

Πηγή: ίδια επεξεργασία



Χάρτης 3. Γεωγραφική κατανομή παραδοσιακών οικισμών ανά υψομετρική ζώνη

Πηγή: ίδια επεξεργασία

αναλλοίωτα τα αρχιτεκτονικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά τους και ιδίως όσοι από αυτούς κηρύχθηκαν τελικά παραδοσιακοί και εντάχθηκαν σε καθεστώς προστασίας, ήταν αυτοί που χαρακτηρίζονταν από δυσπροσιτότητα τόσο με γεωγραφικούς (ορεινά και νησιά) όσο και με αναπτυξιακούς όρους (βρίσκονται

εκτός της ζώνης επιρροής των αναπτυξιακών αξόνων και πόλων της χώρας), εκτός εάν επρόκειτο για τμήματα μεγάλων αστικών κέντρων.

### 3.3 Πληθυσμιακά μεγέθη

Από πληθυσμιακή άποψη, οι παραδοσιακοί οικισμοί ανήκουν σε μικρές έως πολύ μικρές πληθυσμιακές τάξεις. Χαρακτηριστικά, όπως προκύπτει από τον Πίνακα 5, η συντριπτική πλειονότητα των παραδοσιακών οικισμών (94,26%) έχουν πληθυσμό μικρότερο των 2.000 κατοίκων, ενώ σχεδόν οι μισοί (47%) έχουν πληθυσμό κάτω από 100 κατοίκους (Πίνακας 6)<sup>8</sup>. Αυτό ισχύει, καθώς οι παραδοσιακοί οικισμοί ακολουθούν σχεδόν κατ'αναλογία τα μεγέθη του οικιστικού δικτύου της χώρας, στο οποίο επίσης η συντριπτική πλειονότητα (περίπου 95%) των οικισμών ανήκει στις πολύ μικρές πληθυσμιακές τάξεις (<2.000 κατ.).

Από την άλλη πλευρά, όσον αφορά στις περιπτώσεις παραδοσιακών οικισμών που ανήκουν σε μεγάλες πληθυσμιακές τάξεις, αυτές αναφέρονται κυρίως σε τμήματα κάποιων μεσαιών ή/και μεγάλων αστικών κέντρων της Ελλάδας και όχι σε χαρακτηρισμούς/κηρύξεις του συνόλου των αστικών κέντρων (π.χ. ιστορικό κέντρο Αθήνας, Κηφισιάς, προσφυγικός οικισμός Νέας Φιλαδέλφειας, ιστορικό κέντρο Πάτρας, Ηρακλείου

Πίνακας 5. Κατανομή παραδοσιακών οικισμών κατά πληθυσμιακή τάξη (2011)

Πληθυσμιακή τάξη	Ηπειρωτικοί παραδοσιακοί οικισμοί	Νησιωτικοί παραδοσιακοί οικισμοί	Σύνολο παραδοσιακών οικισμών	Ποσοστό (%) επί του συνόλου
> 500.000 κατ.	1	-	1	0,10
100.000 - 500.000 κατ.	3	1	4	0,43
50.000 - 100.000 κατ.	4	-	4	0,43
10.000 - 50.000 κατ.	5	7	12	1,29
2.000 - 10.000 κατ.	16	16	32	3,46
< 2.000 κατ.	378	493	871	94,26
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>407</b>	<b>517</b>	<b>924</b>	<b>100%</b>

Πηγή: απογραφή ΕΛΣΤΑΤ 2011

Πίνακας 6. Κατανομή παραδοσιακών οικισμών με πληθυσμό &lt;2.000 κατ. κατά τάξη (2011)

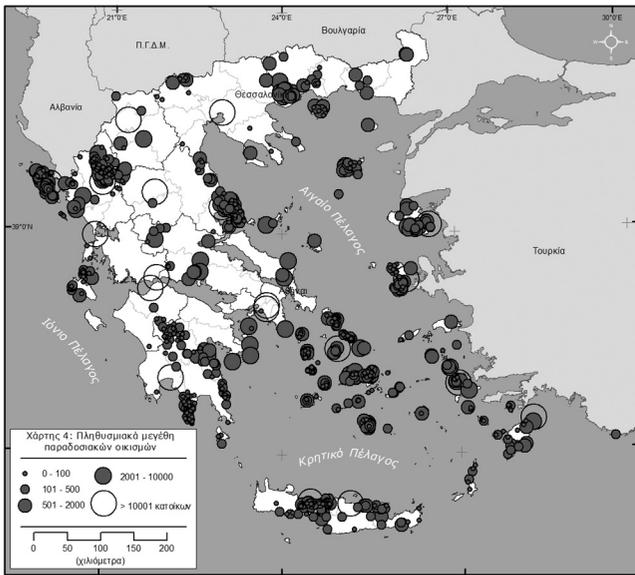
Πληθυσμιακή τάξη	Ηπειρωτικοί παραδοσιακοί οικισμοί	Νησιωτικοί παραδοσιακοί οικισμοί	Σύνολο παραδοσιακών οικισμών <2.000 κατ.	Ποσοστό (%) επί του συνόλου
1501 – 2.000 κατ.	1	8	9	1,03
1001 – 1.500 κατ.	11	21	32	3,67
701 – 1.000 κατ.	12	24	36	4,13
501 – 700 κατ.	22	36	58	6,65
401 – 500 κατ.	16	21	37	4,24
301 – 400 κατ.	30	39	69	7,92
201 – 300 κατ.	28	53	81	9,29
101 – 200 κατ.	42	73	115	13,20
51 – 100 κατ.	63	75	138	15,84
11 – 50 κατ.	109	101	210	24,11
0 – 10 κατ.	44	42	86	9,87
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>378</b>	<b>493</b>	<b>871</b>	<b>100 %</b>

Πηγή: απογραφή ΕΛΣΤΑΤ 2011, ιδία επεξεργασία

κ.ο.κ.). Συνολικά, οι περιπτώσεις αστικών κέντρων όπου τμήμα τους έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακός οικισμός ανέρχονται σε 20 περίπου. Αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι πέραν των παραδοσιακών οικισμών που είναι τμήματα πόλεων, δεν εντοπίστηκαν παραδοσιακοί οικισμοί που να είναι δορυφόροι μεγάλων ή μεσαίων αστικών κέντρων, προφανώς γιατί μια τέτοια γειτνίαση -με τις συνακόλουθες οικιστικές και αναπτυξιακές πιέσεις- δεν έχει επιτρέψει τη διατήρηση αναλλοίωτων των αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών χαρακτηριστικών των εν λόγω (δορυφόρων) οικισμών.

Γενικά, είναι σημαντικό να ειπωθεί ότι, όπως προκύπτει και από τους Χάρτες 4 και 5 και τον Πίνακα 6,

οι ηπειρωτικοί παραδοσιακοί οικισμοί (και ειδικά της Πελοποννήσου) είναι πληθυσμιακά πιο ασθενείς από τους νησιωτικούς, οι οποίοι λόγω και της τουριστικής δυναμικής τους, εκτός από πληθυσμιακά πιο ανεπτυγμένοι, φαίνεται να είναι και περισσότερο ανθεκτικοί σε φαινόμενα πληθυσμιακού μαρασμού. Πιο συγκεκριμένα, συγκρίνοντας τα στατιστικά στοιχεία των τελευταίων απογραφών (1991, 2001 και 2011), προκύπτει ότι την τελευταία 20ετία σχεδόν το 20% των νησιωτικών παραδοσιακών οικισμών εμφάνισε πληθυσμιακή αύξηση άνω του 50%. Αντίθετα, στον ηπειρωτικό χώρο το 75% των παραδοσιακών οικισμών υπέστη πληθυσμιακή μείωση, με το 25% από αυτούς να σημειώνει



Χάρτης 4. Πληθυσμιακά μεγέθη των παραδοσιακών οικισμών I  
 Πηγή: ίδια επεξεργασία

απώλειες άνω του μισού (50%) του πληθυσμού τους. Τέλος, παρατηρώντας τα διαχρονικά στοιχεία απογραφών, προκύπτει ότι πιο ευάλωτοι στο να απολέσουν πληθυσμό είναι οι πολύ μικροί (κάτω των 50 κατοίκων) οικισμοί, τόσο του ηπειρωτικού όσο και του νησιωτικού χώρου (κυρίως των μεγάλων νησιών).

4. Προς μιας χωρική τυπολογία των παραδοσιακών οικισμών της Ελλάδας

4.1 Οι βασικοί τύποι παραδοσιακών οικισμών

Βασικός στόχος της παρούσας εργασίας, είναι η διαμόρφωση μιας βασικής χωρικής τυπολογίας που θα αναφέρεται στο σύνολο των παραδοσιακών οικισμών (εθνική κλίμακα), με απώτερο σκοπό τη διατύπωση κατευθύνσεων χωρικού σχεδιασμού και προστασίας.

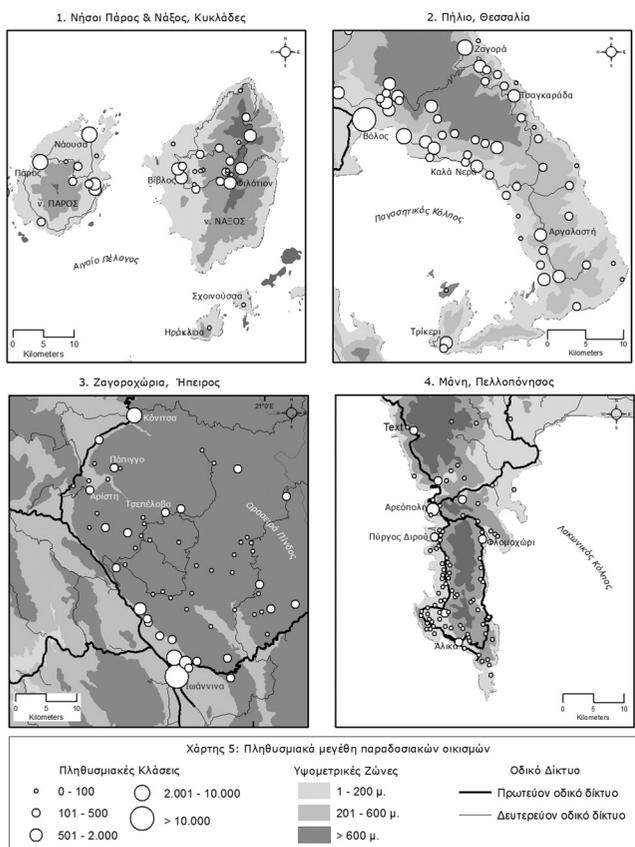
Είναι προφανές ότι η διαμόρφωση χωρικής τυπολογίας για το σύνολο των παραδοσιακών οικισμών της χώρας (δηλαδή σε εθνική κλίμακα), δεν είναι ούτε απλή αλλά ούτε και εύκολη εργασία. Άλλωστε, κάθε απόπειρα δημιουργίας μιας τυπολογίας στηρίζεται σε υποκειμενικά κριτήρια, τα οποία μπορεί να ποικίλουν σημαντικά, ανάλογα με το σκοπό που καλείται να εξυπηρετήσει η τυπολογία αυτή.

Για τους σκοπούς της παρούσας εργασίας, η τυπολογία στηρίχθηκε κυρίως σε γεωμορφολογικά-τοπογραφικά καθώς και γεωγραφικά-χωροταξικά κριτήρια, επιχειρώντας να συνδυάσει όλους εκείνους τους παράγοντες που, όπως τεκμηριώθηκε από την προηγούμενη ανάλυση, έπαιξαν καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση αλλά και διαφοροποίηση της φυσιογνωμίας μεταξύ των παραδοσιακών οικισμών.

Ειδικότερα, το πρώτο κριτήριο που χρησιμοποιήθηκε ήταν γεωμορφολογικό/τοπογραφικό, καθώς όπως προέκυψε από την ανάλυση (κεφ. 1.2), το ανάγλυφο και το υψόμετρο (ορεινότητα κλπ) υπήρξαν καθοριστικοί παράγοντες στη διαφοροποίηση της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής φυσιογνωμίας μεταξύ των παραδοσιακών οικισμών. Έτσι, με βάση το κριτήριο αυτό, διακρίθηκαν οι ακόλουθες κατηγορίες:

**Κριτήριο 1** (γεωμορφολογικό/τοπογραφικό): βάσει ανάγλυφου και υψομέτρου

**Κατηγορία 1α:** πεδινοί (παράκτιοι) παραδοσιακοί οικισμοί: περιλαμβάνονται οι παραδοσιακοί



Χάρτης 5. Πληθυσμιακά μεγέθη των παραδοσιακών οικισμών II  
 Πηγή: ίδια επεξεργασία

οικισμοί που εμπίπτουν στην πεδινή ζώνη (0-200μ υψόμετρο), από τους οποίους βέβαια η συντριπτική πλειονότητα (91,25%) είναι παράκτιοι/παραλιακοί, δηλαδή εντοπίζονται σε απόσταση μικρότερη των 5 χιλιομέτρων από την ακτογραμμή. Το σύνολο των οικισμών της Κατηγορίας 1α αντιστοιχούν στο 48,04% του συνόλου των παραδοσιακών οικισμών της χώρας.

**Κατηγορία 1β:** ορεινοί/ημι-ορεινοί παραδοσιακοί οικισμοί: περιλαμβάνονται οι παραδοσιακοί οικισμοί που εμπίπτουν στην υψομετρική ζώνη >200μ.. Η επιλογή της σύμπτυξης των ορεινών και ημι-ορεινών σε μια κατηγορία έγινε καθώς οι ορεινοί παραδοσιακοί οικισμοί (600μ.+ υψόμετρο) είναι αρκετά περιορισμένοι σε αριθμό (περίπου 15%), οπότε δε θεωρήθηκε αναγκαίο να αποτελέσουν ξεχωριστή κατηγορία.

Το δεύτερο κριτήριο που χρησιμοποιήθηκε ήταν η γεωγραφική θέση των παραδοσιακών οικισμών, με την έννοια της χωροθέτησης/εντοπισμού τους στο νησιωτικό ή τον ηπειρωτικό χώρο, καθώς όπως προέκυψε πάλι από την προηγηθείσα ανάλυση (κεφ. 1.2), η αρχιτεκτονική και πολεοδομική φυσιογνωμία των παραδοσιακών οικισμών διαφοροποιείται σημαντικά μεταξύ νησιών και ηπειρωτικού χώρου. Έτσι, λαμβάνοντας υπόψη αυτό το κριτήριο, διακρίθηκαν οι ακόλουθες κατηγορίες παραδοσιακών οικισμών:

**Κριτήριο 2** (γεωγραφικό-χωροταξικό): βάσει γεωγραφικής/ χωροταξικής θέσης

**Κατηγορία 2α:** ηπειρωτικοί παραδοσιακοί οικισμοί

**Κατηγορία 2β:** νησιωτικοί παραδοσιακοί οικισμοί

Τέλος, για τη διαμόρφωση της επιχειρούμενης χωρικής τυπολογίας, απαραίτητη θεωρήθηκε και η ενσωμάτωση ενός ακόμη χωροταξικού κριτηρίου. Πιο συγκεκριμένα, όπως προέκυψε από τη γεωγραφική ανάλυση (κεφ. 3.2 & 3.3), σημαντικές διαφοροποιήσεις στη λειτουργική φυσιογνωμία μεταξύ των παραδοσιακών οικισμών μπορεί να προκύψουν λόγω της ένταξης τους σε συστοιχίες-clusters καθώς και λόγω της δομής του ευρύτερου χώρου στον οποίο ανήκουν, με τις διαφορές αυτές να σχετίζονται κυρίως με αναπτυξιακά/περιβαλλοντικά ζητήματα ή/και τις προοπτικές των εν λόγω οικισμών. Με βάση λοι-

πόν το εν λόγω κριτήριο, προέκυψαν οι ακόλουθες κατηγορίες παραδοσιακών οικισμών:

**Κριτήριο 3** (χωροταξικό): βάσει χωροταξικής ένταξης ή/και χωρικών συσχετίσεων

**Κατηγορία 3α:** συστάδα (cluster) παραδοσιακών οικισμών

**Κατηγορία 3β:** μεμονωμένοι παραδοσιακοί οικισμοί

**Κατηγορία 3γ:** παραδοσιακοί οικισμοί ως τμήμα αστικών κέντρων

Έχοντας προσδιορίσει τις παραπάνω κατηγορίες, επόμενο στάδιο για τη διαμόρφωση της χωρικής τυπολογίας είναι ο συνδυασμός των κατηγοριών μεταξύ τους. Συνδυάζοντας λοιπόν τις κατηγορίες, προκύπτουν τελικά οι ακόλουθοι δώδεκα (12) τύποι παραδοσιακών οικισμών:

**Τύπος Ια:** παραδοσιακοί οικισμοί σε συστάδες στον παράκτιο ηπειρωτικό χώρο

**Τύπος Ιβ:** παραδ. οικισμοί σε συστάδες στον ορεινό/ημι-ορεινό ηπειρωτικό χώρο

**Τύπος Ια:** μεμονωμένοι παραδοσιακοί οικισμοί στον παράκτιο ηπειρωτικό χώρο

**Τύπος Ιβ:** μεμονωμένοι παραδ. οικισμοί στον ορεινό/ημι-ορεινό ηπειρωτικό χώρο

**Τύπος ΙΙα:** παραδοσιακοί οικισμοί ως τμήμα πόλεων στον παράκτιο ηπειρωτικό χώρο

**Τύπος ΙΙβ:** παραδ. οικισμοί ως τμήμα πόλεων στον ορεινό/ημι-ορεινό ηπειρωτικό χώρο

**Τύπος ΙVα:** παραδοσιακοί οικισμοί σε συστάδες στον παράκτιο νησιωτικό χώρο

**Τύπος ΙVβ:** παραδ. οικισμοί σε συστάδες στον ορεινό/ημι-ορεινό νησιωτικό χώρο

**Τύπος Vα:** μεμονωμένοι παραδοσιακοί οικισμοί στον παράκτιο νησιωτικό χώρο

**Τύπος Vβ:** μεμονωμένοι παραδ. οικισμοί στον ορεινό/ημι-ορεινό νησιωτικό χώρο

**Τύπος VIα:** παραδοσιακοί οικισμοί ως τμήμα πόλεων στον παράκτιο νησιωτικό χώρο

**Τύπος VIβ:** παραδ. οικισμοί ως τμήμα πόλεων στον ορεινό/ημι-ορεινό νησιωτικό χώρο

Είναι προφανές, ότι παραπάνω τύποι δεν αποτελούν τη μοναδική εκδοχή μιας χωρικής τυπολογίας, ωστόσο στην παρούσα φάση κρίθηκε ότι είναι κατάλληλοι και εξυπηρετούν σε μεγάλο βαθμό το σκοπό της εργασίας,

που είναι η διατύπωση γενικών κατευθύνσεων χωρικού σχεδιασμού και προστασίας.

#### 4.2 Η διαβάθμιση της προστασίας

Έχοντας διαμορφώσει μια βασική χωρική τυπολογία για τους παραδοσιακούς οικισμούς, στο σημείο αυτό κρίθηκε σκόπιμη η υιοθέτηση μιας διαβαθμισμένης προστασίας, ανάλογα με τις ιδιαίτερες ανάγκες και τον τύπο των παραδοσιακών οικισμών.

Πιο συγκεκριμένα, για τα ελληνικά δεδομένα θεωρήθηκε κατάλληλη η υιοθέτηση της πιο -διεθνώς- διαδεδομένης διαβάθμισης της προστασίας σε τρία επίπεδα, ως ακολούθως:

**Βαθμός Προστασίας 1:** Απόλυτη Προστασία

**Βαθμός Προστασίας 2:** Σημαντική Προστασία

**Βαθμός Προστασίας 3:** Περιορισμένη Προστασία

Στον Πίνακα 7 παρουσιάζεται κωδικοποιημένα και διαγραμματικά η χωρική τυπολογία με τους δώδεκα (12) τύπους παραδοσιακών οικισμών, καθώς και ο βαθμός προστασίας που έχει αντιστοιχηθεί σε κάθε τύπο.

Ειδικότερα, για την επιλογή του κατάλληλου βαθμού προστασίας ανά τύπο παραδοσιακού οικισμού λήφθηκαν υπόψη κυρίως αναπτυξιακά, περιβαλλοντικά και χωροταξικά κριτήρια και συγκεκριμένα έγιναν οι ακόλουθες παραδοχές:

σε παραδοσιακούς οικισμούς της παράκτιας ζώνης και ιδιαίτερα στο νησιωτικό χώρο, που συνήθως δέχεται ισχυρές τουριστικές και περιβαλλοντικές πιέσεις, ο βαθμός προστασίας θα πρέπει να είναι υψηλός.

παραδοσιακοί οικισμοί του ορεινού/ημι-ορεινού χώρου, ανεξάρτητα από τις περιβαλλοντικές και αναπτυξιακές πιέσεις που μπορεί να δέχονται, λόγω ακριβώς της σχετικής γεωγραφικής τους δυσπροσιτότητας δεν θα πρέπει να αντιμετωπίζονται με υπερβολική αυ-

στηρότητα (σε σύγκριση π.χ. με αυτούς του παράκτιου χώρου) εκτός εάν πρόκειται για συστάδες (Τύπος Ιβ).

παραδοσιακοί οικισμοί που είναι τμήματα μεσαίας ή μεγάλης πόλης, θα πρέπει να διέπονται από ειδικότερους κανόνες προστασίας, καθώς καλούνται να λειτουργήσουν ως μέρος / συνέχεια ενός ευρύτερου αστικού χώρου.

Κλείνοντας, είναι σημαντικό να τονιστεί ότι η παραπάνω αντιστοίχιση βαθμού προστασίας ανά τύπο παραδοσιακού οικισμού, μπορεί να διαφοροποιηθεί, καθώς ενώ επιχειρήθηκε η κατά το δυνατόν χρήση αντικειμενικών κριτηρίων, το τελικό αποτέλεσμα εκ των πραγμάτων εμπεριέχει και υποκειμενική κρίση.

#### 4.3 Παράμετροι και κατευθύνσεις σχεδιασμού

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, οι παραδοσιακοί οικισμοί παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον στις ακόλουθες κλίμακες σχεδιασμού: α) την αρχιτεκτονική (λόγω της ιδιαίτερης μορφολογίας των κτισμάτων) και β) την πολεοδομική (καθώς αποτελούν αξιόλογα οικιστικά σύνολα) και γ) τη χωροταξική (καθώς αποτελούν μέρος του οικιστικού δικτύου της χώρας). Επομένως, προκειμένου οι κατευθύνσεις σχεδιασμού να είναι πλήρεις, θα πρέπει να αναφέρονται σε όλες τις παραπάνω κλίμακες.

Συγκεκριμένα, οι κατευθύνσεις σχεδιασμού και οι κανόνες προστασίας των παραδοσιακών οικισμών θα πρέπει να αφορούν τις ακόλουθες παραμέτρους (κατά κλίμακα σχεδιασμού):

##### Αρχιτεκτονική κλίμακα:

- μορφολογία κτιρίων
- υλικά δόμησης

##### Πολεοδομική κλίμακα:

- πολεοδομική δομή και οργάνωση του δημόσιου χώρου

	Ηπειρωτικοί Παραδοσιακοί Οικισμοί			Νησιωτικοί Παραδοσιακοί Οικισμοί		
	Συστάδες	Μεμονωμένοι	Τμήμα πόλης	Συστάδες	Μεμονωμένοι	Τμήμα πόλης
<b>Πεδινό/ Παράκτιο</b>	Τύπος Ι α	Τύπος ΙΙ α	Τύπος ΙΙΙ α	Τύπος ΙV α	Τύπος V α	Τύπος VI α
<b>Ορεινό/ ημι-ορεινό</b>	Τύπος Ι β	Τύπος ΙΙ β	Τύπος ΙΙΙ β	Τύπος ΙV β	Τύπος V β	Τύπος VI β

Βαθμός Προστασίας 1: Απόλυτη προστασία	Βαθμός Προστασίας 2: Σημαντική προστασία	Βαθμός Προστασίας 3: Περιορισμένη προστασία
---	---	--

Πίνακας 7. Κωδικοποίηση χωρικής τυπολογίας παραδοσιακών οικισμών  
Πηγή: ίδια επεξεργασία

- χρήσεις γης
  - κινητικότητα / προσβασιμότητα (εντός οικισμού)
- Χωροταξική κλίμακα:
- χωροταξική ένταξη (λειτουργικές εξαρτήσεις, δίκτυα κλπ)
  - χωροταξική οργάνωση χρήσεων γης ευρύτερης περιοχής
  - προσβασιμότητα (από βασικά εθνικά δίκτυα μεταφορικών υποδομών)

Σε σχέση με την αρχιτεκτονική και πολεοδομική κλίμακα, είναι προφανές ότι όσο πιο υψηλός είναι ο επιδιωκόμενος βαθμός προστασίας σε έναν παραδοσιακό οικισμό, τόσο πιο αυστηροί θα πρέπει να είναι οι περιορισμοί και οι κανόνες για καθεμιά από τις παραμέτρους σχεδιασμού και αντιστρόφως. Επίσης, ειδικά στις περιπτώσεις παραδοσιακών οικισμών που ανήκουν σε συστάδες (Τύποι Ια, Ιβ, IVα και IVβ) οι κατευθύνσεις σχεδιασμού -τουλάχιστον στην αρχιτεκτονική κλίμακα- θα πρέπει να είναι κοινές και να διατυπώνονται συνολικά για τους οικισμούς της συστάδας.

Από την άλλη πλευρά, όσον αφορά στη χωροταξική κλίμακα, κύριο μέλημα του σχεδιασμού πρέπει να είναι η βέλτιστη λειτουργική ένταξη του παραδοσιακού οικισμού στο ευρύτερο -φυσικό, πολιτιστικό, οικιστικό- περιβάλλον του.

##### 5. Συμπεράσματα

Οι παραδοσιακοί οικισμοί της Ελλάδας αποτελούν ένα σημαντικό κομμάτι της νεότερης πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας, γι' αυτό και η αξία τους αναγνωρίστηκε εγκαίρως από την ελληνική πολιτεία. Όμως, παρά το γεγονός αυτό, ουδέποτε έως και σήμερα έχει υπάρξει κάποιο συγκεκριμένο νομοθετικό κείμενο που να ρυθμίζει συνολικά τα ζητήματα προστασίας, τόσο για τους υπάρχοντες παραδοσιακούς οικισμούς όσο και για όσους μελλοντικά κηρυχτούν ως τέτοιοι.

Προϋπόθεση για να συμβεί αυτό -δηλαδή να δημιουργηθεί ένα θεσμικό κείμενο που θα ρυθμίζει και θα προωθεί την αποτελεσματική προστασία του συνόλου των παραδοσιακών οικισμών της χώρας, είναι η διαμόρφωση μιας βασικής χωρικής τυπολογίας. Μιας τυπολογίας δηλαδή, που κατ' αρχήν θα ενσωματώνει τα γεωγραφικά, χωρικά, και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά των παραδοσιακών οικισμών και θα προβλέπει

τον κατάλληλο βαθμό προστασίας ανάλογα με τον τύπο κάθε παραδοσιακού οικισμού αλλά και τις ειδικότερες αναπτυξιακές του ανάγκες.

Αυτό ακριβώς ήταν και το κύριο εγχείρημα της παρούσας εργασίας. Η διαμόρφωση μιας βασικής χωρικής τυπολογίας, η οποία, ακόμη κι αν θεωρηθεί ότι επιδέχεται διαφοροποιήσεις, θα μπορούσε να χρησιμεύσει ως βάση για μια γόνιμη και εποικοδομητική κριτική ή ακόμη και ως μεθοδολογική αφηρητή για μελλοντικές απόπειρες διαμόρφωσης μιας ενδεχομένως πιο βελτιωμένης εκδοχής της χωρικής τυπολογίας παραδοσιακών οικισμών από αυτή που παρουσιάστηκε.

Κλείνοντας, πρέπει να τονιστεί ότι οι παραδοσιακοί οικισμοί της χώρας αποτελούν ένα σημαντικό κεφάλαιο του τόπου μας με διττή σημασία: είναι ταυτόχρονα μέρος της πολιτιστικής/κτισμένης κληρονομιάς της χώρας αλλά και «ζωντανοί οργανισμοί» του οικιστικού της δικτύου. Γι' αυτό και είναι ιδιαίτερα σημαντικό η ελληνική πολιτεία να μεριμνήσει για την προστασία τους, τόσο μέσω της δημιουργίας ενός αποτελεσματικού -και διαρκώς επικαιροποιούμενου- θεσμικού πλαισίου όσο και μέσω της εφαρμογής ενός κατάλληλου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

##### Σημειώσεις

1. Ακόμη και οι μετέπειτα αναθεωρήσεις του Γ.Ο.Κ. (Νόμος 1577/85 και 2831/2000) με τελευταία αυτή του 2012 (Ν.4067/2012), δεν επέφεραν ουσιαστικές αλλαγές στις διατάξεις που αφορούν στους παραδοσιακούς οικισμούς.

2. ΦΕΚ 171/Α/20-6-1977, «Περί εισπράξεως υπό του Δημοσίου Ταμείου των ενδοσυν οικοδομικών αδειών καταβαλλόμενων φόρων, τελών, εισφορών και κρατήσεων και ρυθμίσεων συναφών θεμάτων»

3. ΦΕΚ 594/Α/1978 «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών»

4. Βάσει του τελευταίου Αρχαιολογικού Νόμου 3028/2002 (άρ. 2), ως «ιστορικοί τόποι» ορίζονται «εκτάσεις στην ξηρά ή στη θάλασσα ή στις λίμνες ή στους ποταμούς που αποτέλεσαν ή που υπάρχουν ενδείξεις ότι αποτέλεσαν χώρο εξάιρετων ιστορικών ή μνημειακών γεγονότων, ή εκτάσεις που περιέχουν ή στις οποίες υπάρχουν ενδείξεις ότι περιέχονται μνημεία μεταγενέστερα του 1830, τα οποία συνιστούν χαρακτηριστικούς και ομοιογενείς χώρους, που είναι δυνατόν να οριοθετηθούν τοπογραφικά, και των οποίων επιβάλλεται η προστασία λόγω της λαογραφικής, εθνολογικής, κοινωνικής, τεχνικής αρχιτεκτονικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους».

5. Οι δέκα περιφέρειες της μελέτης -οι οποίες δεν συνέπιπταν ακριβώς με τις διοικητικές περιφέρειες- προέκυψαν βάσει πολιτιστικών, γεωγραφικών και διοικητικών κριτηρίων και ήταν οι εξής: Στερεά Ελλάδα και Εύβοια, Πελοπόννησος και Νότια Επτάνησα, Ήπειρος και Βόρεια Επτάνησα, Θεσσαλία, Κεντρική και Δυτική

Μακεδονία, Ανατολική Μακεδονία και Θράκη, Δωδεκάνησα, Κυκλάδες, Νομοί Λέσβου, Χίου και Σάμου και Κρήτη.

6. Οι περιοχές (τ. Νομοί) που παρουσιάζουν τις μεγαλύτερες συγκεντρώσεις κηρυγμένων παραδοσιακών οικισμών είναι αυτές που και στην απογραφή του ΥΠΕΣ (δεκαετία του '1970) εντοπίστηκαν να έχουν ιδιαίτερα μεγάλο αριθμό αξιόλογων οικισμών. Ωστόσο σημειώνεται ότι στην περίπτωση των Νομών της Στερεάς Ελλάδας, της Αν. Μακεδονίας & Θράκης, της Κρήτης (πλην Ρεθύμνου), της Αττικής και της Μεσσηνίας, ενώ η έρευνα του ΥΠΕΣ υπέδειξε αρκετές δεκάδες αξιόλογων οικισμών, οι μετέπειτα κηρύξεις παραδοσιακών οικισμών (έως και σήμερα) υπολείπονται σημαντικά (ενδεχομένως επειδή δεν ήταν επιθυμητή στις περιοχές αυτές η επιβολή αυστηρών πολεοδομικών όρων και περιορισμών που οι κηρύξεις αυτές συνεπάγονται για τους οικισμούς).

7. Στον ηπειρωτικό χώρο ο χαρακτηρισμός ενός οικισμού ως παραδοσιακού φαίνεται να συντέλεσε καθοριστικά στην περαιτέρω αναγνωρισιμότητα και επισκεψιμότητά του (και άρα στην τουριστική του ανάπτυξη). Αντίθετα, στην περίπτωση των νησιών (στα οποία απουσιάζουν εντελώς αναπτυξιακοί άξονες και πόλοι, πλην Κρήτης), η κήρυξη κάποιου οικισμού ως παραδοσιακού μάλλον υπήρξε δευτερεύων ή/και αδιάφορος παράγοντας προσέλκυσης της (τουριστικής) ανάπτυξης.

8. Σύμφωνα με τα στοιχεία των τελευταίων απογραφών της ΕΛΣΤΑΤ (1991 και 2001), το ποσοστό των παραδοσιακών οικισμών που ανήκει στις πληθυσμιακές τάξεις κάτω των 2.000 κατοίκων, παρουσιάζει αυξητικές τάσεις, σχεδόν κατά 3 ποσοστιαίες μονάδες από το 1991 έως το 2011.

### Πηγές τεκμηρίωσης

Γενική Γραμματεία Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής (ΓΤΑΝΠ).

*Online βάση δεδομένων Παραδοσιακών Οικισμών*. Διαθέσιμο στο [http://www.ypai.gr/site/home/Basic+Menu/Centre+of+Information/Traditional\\_static.csp](http://www.ypai.gr/site/home/Basic+Menu/Centre+of+Information/Traditional_static.csp) [πρόσβαση: 22 Νοεμβρίου 2012].

Δεσούλας, Ν. (2008), *Ελληνικοί ιστορικοί οικισμοί: Ηπειρωτική Ελλάδα*, Αθήνα: Εκδόσεις Σύνολο.

ΕΛΣΤΑΤ, απογραφή πληθυσμού 2011 ([www.statistics.gr](http://www.statistics.gr))

Μποζνέκη-Διδόνη Π. (επιμ.) (2009), *Preservation & development of traditional settlements in Greece (1975-1995): Cultural heritage showcase (2003-2009): the G.N.T.O. programme*, Athens: Hellas. Ministry of Tourism; Greek National Tourism Organisation.

Μπούρας Χ (επιμ.) (1975), «Η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς: Η μελέτη εντοπισμού, καταγραφής και αξιολογήσεως παραδοσιακών οικισμών», *Αρχιτεκτονικά Θέματα*, τ. 9, σελ. 113-157.

Μπούρας Χ. (1982). «Η αντιμετώπιση της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής», στο Δ. Φυλιππίδης, *Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική*. Τόμος Α, Αθήνα: Εκδόσεις Μέλισσα, σελ. 21-32.

Μουτσόπουλος Ν. (1982). *Οι ρίζες της παραδοσιακής μας αρχιτεκτονικής*. Αθήνα: Ακαδημία Αθηνών.

Παπαετρόπουλος Α. (2004), «Παραδοσιακοί οικισμοί και πολιτιστικό περιβάλλον. Διοικητική πρακτική και νομολογία», στο Ε. Τροβά (επιμ.), *Συνέδριο Ευρωπαϊκού Κέντρου Δημοσίου Δικαίου - Η Πολιτιστική Κληρονομιά και το Δίκαιο*, Αθήνα - Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Σάκκουλα.

Συμβούλιο της Επικρατείας (2008), Υπ' αριθ. 200/2008 πρακτικό συνεδριάσεως και γνωμοδότηση, σε: Επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος «Περί χαρακτηρισμού ως παρα-

δοσιακού του οικισμού «Άγιος Γερμανός» του δήμου Πρεσπών του Νομού Φλώρινας και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης σε αυτόν», Αθήνα: Γενική Γραμματεία Κυβέρνησης.

Συμβούλιο της Ευρώπης (1969), First Conference of European Ministers responsible for the Preservation and Rehabilitation of the Cultural Heritage of Monuments and Sites, Brussels: 27-29 November 1969, στο *European cultural heritage (Vol. 1): Intergovernmental co-operation collected texts, 2002*, Strasbourg: Council of Europe Publishing.

Τ.Ε.Ε.- Ομάδα Εργασίας Επιτροπής Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς (1977), *Επεξεργασία μελέτης του Υπουργείου Εσωτερικών «Εντοπισμός και απογραφή αξιόλογων οικισμών της Χώρας ή τμημάτων αυτών»*, Αθήνα: Τ.Ε.Ε.

Τζάκου Α. (1976), *Κεντρικοί οικισμοί της Σίφνου: μορφή και εξέλιξη σε ένα παραδοσιακό σύστημα*, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

ΥΠΕΚΑ *Online βάση δεδομένων Παραδοσιακών Οικισμών*. Διαθέσιμο στο <<http://estia.minenv.gr>> [πρόσβαση: 22 Νοεμβρίου 2012].

ΥΜΑΘ, *Online βάση δεδομένων Παραδοσιακών Οικισμών*. Διαθέσιμο στο <[http://www.mathra.gr/default\\_2401.aspx](http://www.mathra.gr/default_2401.aspx)> [πρόσβαση: 22 Νοεμβρίου 2012].

ΥΧΟΠ (1984α). *Πρόγραμμα αναγνώρισης αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας για την ποιοτική αναβάθμιση των οικισμών του νομού Καστοριάς*, Αθήνα: ΥΧΟΠ.

ΥΧΟΠ (1984β). *Μελέτη αναγνώρισης, καταγραφής και αποτύπωσης της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του νομού Πιερίας*, Αθήνα: ΥΧΟΠ.

ΥΧΟΠ (1984γ). *Μελέτη αναγνώρισης της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας των οικισμών του νομού Γρεβενών*, Αθήνα: ΥΧΟΠ.

ΦΕΚ 79/Α/9-4-2012, *Νέος Οικοδομικός Κώδικας* (Ν.4067/2012)

ΦΕΚ140/Α/9-13-06-2000, *Τροποποίηση των διατάξεων του ν.1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλες πολεοδομικές διατάξεις* (Ν.2831/2000)

ΦΕΚ 153/28.06.2002, *Προστασία των αρχαιοτήτων και της πολιτιστικής κληρονομιάς* (Ν.3028/2002)

ΦΕΚ 207/Α/07.10.1999, *Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος Ανάπτυξη & άλλες Διατάξεις* (Ν.2742/99)

ΦΕΚ 124/Α/13.6.1997, *Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας* (Ν.2508/97)

ΦΕΚ 61/13.04.1992, *Επικύρωση της Σύμβασης της Γρανάδας για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς* (Ν.2039/1992)

ΦΕΚ 124/Α/ 9.6.1973, *Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού* (Ν.Δ. 8/1973)

ΦΕΚ 210/18.12.1985, *Γενικός Οικοδομικός Κώδικας - ΓΟΚ* (Ν.1577/85)

ΦΕΚ 594/13.11.1978, *Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινων του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτών* (Π.Δ. 19-10-1978).

ΦΕΚ 171/Α/20-6-2977 *Περί εισπράξεως υπό του Δημοσίου Ταμείου των διά την έκδοσιν οικοδομικών αδειών καταβαλλόμενων φόρων, τελών, εισφορών και κρατήσεων και ρυθμίσεων συναφών θεμάτων* (Ν.622/1977)

Φυλιππίδης Δ., Attali E. και Γερόλυμπος Γ. (2007), *Νεοκλασικές πόλεις στην Ελλάδα*. Αθήνα: Εκδόσεις Μέλισσα.

Φυλιππίδης Δ. (2003), *Νησιά του Αιγαίου: αρχιτεκτονική*, Αθήνα: Εκδόσεις Μέλισσα

Φυλιππίδης Δ. (1983), *Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική. Τόμος Α'*, Αθήνα: Εκδόσεις Μέλισσα.