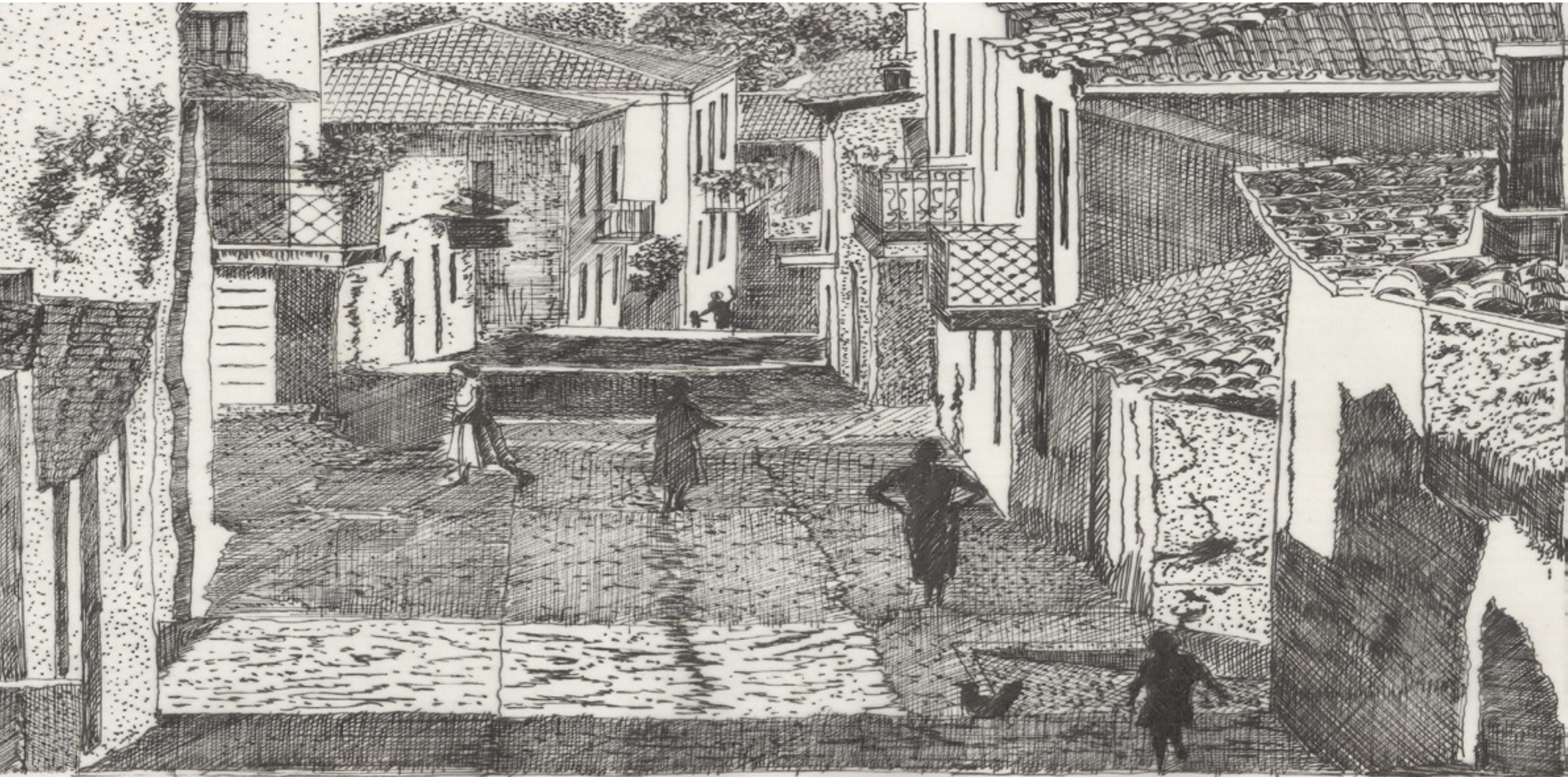


Σκιάθος, Σκόπελος, Αλόνησος



Μελέτη πρότασης για τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στους οικισμούς των Β. Σποράδων

Μελέτη πρότασης
για τη διατήρηση
της αρχιτεκτονικής
κληρονομιάς στους
οικισμούς των Β.
Σποράδων

Ομάδα Εργασίας ΤΕΕ:

Διαμαντόπουλος Γιώργος,

αρχιτέκτων μηχανικός

Καλέργης Δημήτρης,

αρχιτέκτων μηχανικός

Παναγιωτίδη Μελανία,

αρχιτέκτων μηχανικός

Σάχου Κατερίνα,

αρχιτέκτων μηχανικός

ΤΕΕ

Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας
Περιφερειακό Τμήμα Μαγνησίας

Περιεχόμενα

4	1. Εισαγωγή
	1.1. Στόχος
	1.2. Πολιτισμική και αρχιτεκτονική κληρονομιά στην Ελλάδα
7	1.3. Το Θεσμικό πλαίσιο
9	1.4. Στρατηγικές προτάσεις διατήρησης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς
10	1.5. Αρχιτεκτονική κληρονομιά
	1.6. Πλαίσιο προστασίας αρχιτεκτονικής κληρονομιάς
13	2. Σκιάθος
14	2.1.1. Γενικά
	2.1.2. Αρχιτεκτονική φυσιογνωμία
17	2.1.3. Οργάνωση της κατοικίας
	2.1.4. Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά
	2.1.5. Τυπολογία κτηρίων
	2.2. Νομοθετικό πλαίσιο
	2.3. Ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης
18	2.3.1. Αρτιότητα, συντελεστές δόμησης και κάλυψης οικοπέδου
	2.3.2. Τοποθέτηση κτηρίου επί οικοπέδου
19	2.3.3. Όγκος
20	2.3.4. Μέγιστο ύψος
	2.3.5. Στέγη
21	2.3.6. Όψεις
22	2.3.6.1. Χρωματισμός
	2.3.6.2. Μήκος όψεις
	2.3.6.3. Ανοίγματα
23	2.3.6.4. Τοιχοποιίες
24	2.3.6.5. Κουφώματα
25	2.3.7. Εξώστες
26	2.3.8. Αρχιτεκτονικά, λειτουργικά και ενεργειακά στοιχεία
	2.3.8.1. Αρχιτεκτονικά
	2.3.8.2. Λειτουργικά
27	2.3.8.3. Ενεργειακά
28	2.3.9. Ανοιχτές κλίμακες
	2.3.10. Περιφράξεις
29	2.3.11. Εγκαταστάσεις διαφημιστικού περιεχομένου
	2.3.12. Διάφορες εγκαταστάσεις
	2.3.13. Λοιπές διατάξεις
30	2.3.14. Κοινόχρηστοι και δημόσιοι χώροι
	2.3.14.1. Λιθόστρωτα στοιχεία
31	2.3.14.2. Έργα υποδομής
	2.3.14.3. Αναπλάσεις
	2.3.15. Έλεγχος ειδικών όρων δόμησης

33	3. Σκόπελος		4. 3. Ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης
34	3.1.1. Γενικά	60	4. 3. 1. Αρτιότητα, συντελεστές δόμησης και κάλυψης οικοπέδου
	3.1.2. Αρχιτεκτονική φυσιογνωμία		4. 3. 2. Τοποθέτηση κτηρίου στο οικ
35	3.1.3. Οργάνωση της κατοικίας		όπεδο
37	3.1.4. Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά		4. 3. 3. Όγκος
	3.1.5. Τυπολογία κτηρίων		4. 3. 4. Μέγιστο ύψος
	3.2. Λοιποί οικισμοί	61	4. 3. 5. Στέγη
38	3.3. Νομοθετικό πλαίσιο	62	4. 3. 6. Όψεις
39	3.4. Ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης	63	4. 3. 6. 1. Χρωματισμός
40	3.4.1. Αρτιότητα, συντελεστές δόμησης και κάλυψης οικοπέδου	64	4. 3. 6. 2. Μέγιστο μήκος
	3.4.2. Τοποθέτηση κτηρίου επί οικοπέδου	65	4. 3. 6. 3. Τοιχοποιίες
	3.4.3. Όγκος	66	4. 3. 6. 4. Ανοίγματα
41	3.4.4. Μέγιστο ύψος	68	4. 3. 6. 5. Κουφώματα
42	3.4.5. Στέγη		4. 3. 7. Εξώστες
44	3.4.6. Όψεις		4. 3. 8. Αρχιτεκτονικά, λειτουργικά και ενεργειακά στοιχεία
	3.4.6.1. Χρωματισμός	69	4. 3. 8. 1. Αρχιτεκτονικά στοιχεία
	3.4.6.2. Μήκος όψεις		4. 3. 8. 2. Λειτουργικά
	3.4.6.3. Τοιχοποιίες	70	4. 3. 8. 3. Ενεργειακά στοιχεία
45	3.4.6.4. Ανοίγματα		4. 3. 9. Ανοιχτές κλίμακες
46	3.4.6.5. Κουφώματα	71	4. 3. 10. Περιφράξεις
47	3.4.7. Εξώστες		4. 3. 11. Εγκαταστάσεις διαφημιστικού περιεχομένου
48	3.4.8. Αρχιτεκτονικά, λειτουργικά και ενεργειακά στοιχεία		4. 3. 12. Διάφορες εγκαταστάσεις
	3.4.8.1. Αρχιτεκτονικά	72	4. 3. 13. Λοιπές διατάξεις
49	3.4.8.2. Λειτουργικά		4. 3. 14. Κοινόχρηστοι και δημόσιοι χώροι
	3.4.8.3. Ενεργειακά		4. 3. 14. 1. Λιθόστρωτα στοιχεία
50	3.4.9. Ανοιχτές κλίμακες	73	4. 3. 14. 2. Έργα υποδομής
	3.4.10. Περιφράξεις		4. 3. 14. 3. Αναπλάσεις
51	3.4.11. Εγκαταστάσεις διαφημιστικού περιεχομένου		4. 3. 15. Έλεγχος ειδικών όρων δόμησης
	3.4.12. Διάφορες εγκαταστάσεις		
	3.4.13. Λοιπές διατάξεις		
52	3.4.14. Κοινόχρηστοι και δημόσιοι χώροι		
	3.4.14.1. Λιθόστρωτα στοιχεία		
53	3.4.14.2. Έργα υποδομής		
	3.4.14.3. Αναπλάσεις		
	3.4.15. Έλεγχος ειδικών όρων δόμησης		
55	4. Αλόννησος		
56	4. 1. 1. Γενικά		
	4. 1. 2 Αρχιτεκτονική φυσιογνωμία		
57	4. 1. 3. Οργάνωση της κατοικίας		
	4. 1. 4. Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά		
59	4. 1. 5. Τυπολογία κτηρίων		
	4. 2. Νομοθετικό πλαίσιο		

1.1. Στόχος

α. Οι βόρειες Σποράδες αποτελούν ένα από τα σημαντικότερα τουριστικά και πολιτιστικά αποθέματα του Νόμου Μαγνησίας, ενώ οι κύριοι οικισμοί των Σποράδων κατέχουν μια ιδιαίτερη αρχιτεκτονική φυσιογνωμία διαφορετική σε σχέση με τον ευρύτερο αιγαιοπελαγίτικο χαρακτήρα. Η ιδιαιτερότητά της βασίζεται κυρίως στο χαρακτήρα του φυσικού περιβάλλοντος και στις κοινωνικές επιδράσεις και επιρροές διαχρονικά, της περιοχής αυτής, ως τμήμα της Μαγνησίας και γενικότερα της Θεσσαλίας.

β. Στόχος της ομάδας εργασίας είναι αρχικά η πρόταση ενός θεσμικού πλαισίου για την προστασία και διατήρηση αυτού του σημαντικού συγκριτικού πλεονεκτήματος της περιοχής, έπειτα από μια αναγνώριση του χαρακτήρα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς των κύριων οικισμών των Β. Σποράδων. Αν και, σύμφωνα με το υφιστάμενο Π.Δ. της 19.10/13.11.1978 «περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ Δ' 594), οι οικισμοί Αλοννήσου και Σκοπέλου έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί, ωστόσο οι έντονες οικιστικές και τουριστικές πιέσεις, αλλοιώνουν ολοένα και περισσότερο την παραδοσιακή αρχιτεκτονική ταυτότητα της περιοχής.

γ. Η ανάγκη διαμόρφωσης ενός θεσμικού πλαισίου διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, βασίζεται στο επιχείρημα ότι η ποιότητα του οικιστικού περιβάλλοντος αποτελεί σημαντικό παράγοντα βιώσιμης ανάπτυξης, δηλαδή μιας σύνθετης οικονομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικής ανάπτυξης. Η θέση αυτή υποστηρίζεται από μια σειρά διεθνών συνθηκών που αφορούν στην προστασία του περιβάλλοντος (1),

αλλά και σε εθνικό επίπεδο από το Ν. 2508/97 για την «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της Χώρας και Σχετικές Ρυθμίσεις».

δ. Βέβαια, είναι αυτονόητο πως η ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος γενικότερα, προσφέρει μια ελκυστική εικόνα για κάθε οικισμό, ειδικά όταν είναι τουριστικός προορισμός. Σύμφωνα με την τρέχουσα διεθνή βιβλιογραφία (Lash και Urry [1994], Entwistle [2002], Miles και Paddison [2005]) η ποιότητα της εικόνας ενός οικισμού, στα πλαίσια του χωρικού μάρκετινγκ, λειτουργεί ως κίνητρο εισροής επενδύσεων και τουριστών, ενώ παράλληλα ενισχύει την ποιότητα διαβίωσης και το βαθμό ικανοποίησης γενικότερα της τοπικής κοινωνίας. Ειδικά σήμερα όπου η παγκοσμιοποίηση και ο ανταγωνισμός των πόλεων προκαλεί μια μορφή ομογενοποίησης του αστικού χώρου, κάθε περιοχή (πόλη, οικισμός, κλπ) αναβαθμίζει σημαντικά το ρόλο και τη σημασία της διαφορετικότητάς της ως συγκριτικό πλεονέκτημα. Επομένως, η διατήρηση της πολιτιστικής, άρα και αρχιτεκτονικής, κληρονομιάς ως στοιχείο διαφορετικότητας αποτελεί καθοριστικό παράγοντα ανάπτυξης.

Ως εκ τούτου, προχειρότητα, χαμηλή αρχιτεκτονική / αισθητική ποιότητα και άναρχη εκμετάλλευση φυσικών πόρων, πρέπει να αποτελέσουν πολεοδομικούς εφιάλτες του παρελθόντος.

ε. Οι προτάσεις της ομάδας εργασίας, φιλοδοξούν να προσφέρουν ένα αρχικό εργαλείο προώθησης αρχιτεκτονικού σχεδιασμού με έμφαση στην ποιότητα του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος για μια βιώσιμη ανάπτυξη με ανταγωνιστική εικόνα τοπικής ταυτότητας και φυσιογνωμίας.

1.2. Πολιτιστική και αρχιτεκτονική κληρονομιά στην Ελλάδα

α. Η προστασία και διατήρηση της

πολιτισμικής κληρονομιάς των παραδοσιακών οικισμών στην Ελλάδα αποτελεί ένα σημαντικό και επίκαιρο ζήτημα. Ωστόσο, όπως και σε άλλους τομείς έτσι και στην περίπτωση της προστασίας της πολιτισμικής ταυτότητας, μέσα από την διατήρηση της αρχιτεκτονικής των ιστορικών κτηρίων και οικισμών, παρατηρείται μια αποσπασματικότητα και ολιγωρία του κρατικού μηχανισμού, τόσο σε διοικητικό όσο και σε θεσμικό επίπεδο. Στα πλαίσια της πολιτικής προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, που έχει αναπτυχθεί στην Ευρώπη από τα μέσα του 19ου αιώνα όσον αφορά στα ιστορικά μνημεία και από τις αρχές του 20ου αιώνα σε ότι αφορά στα ιστορικά οικιστικά σύνολα, η σημερινή ελληνική πολιτική αναγνωρίζει κατά κάποιο τρόπο την σημαντικότητα του ζητήματος και διαθέτει τις πιο πρόσφατες πρακτικές αντιμετώπισής του.

β. Βέβαια, μια σειρά σημειακών κτηριακών αποκαταστάσεων, σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ελληνικού Συντάγματος που ορίζει την υποχρέωση του κράτους να προστατεύει την πολιτιστική κληρονομιά της χώρας, δυστυχώς δεν επαρκεί. Παρόλο που εδώ και δεκαετίες θεσμοθετούνται νόμοι και καθορίζονται τα αρμόδια όργανα για τη μελέτη και τον προγραμματισμό του προβλήματος της διατήρησης της πολιτιστικής κληρονομιάς όσον αφορά στην εφαρμογή του θεσμικού αυτού πλαισίου, τα αποτελέσματα είναι μηδαμινά.

γ. Η Ελλάδα διαθέτει από το 1950 τον νόμο 1469 που επεκτείνει τις διατάξεις προστασίας του παλαιότερου νόμου 5351 του 1932, αναγνωρίζοντας ως ιστορικά ακόμη και τα μεταγενέστερα του 1830 κτήρια, συνεπώς και τα οικιστικά τους σύνολα. Αντίστοιχα, το 1992 νομοθετείται η προστασία των αρχιτεκτονικών μνημείων, συνόλων και τόπων σύμφωνα με την συνθήκη

της Γρανάδας που υπογράφηκε το 1985 (Σύμβαση της Γρανάδας του 1985 για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης, που κυρώθηκε με το ν. 2039/1992[9]). Το 2002 οι παραπάνω νόμοι συγχωνεύονται και αντικαθίστανται από το ν. 3028/2002 που προσφέρει μια ευρύτερη θεώρηση του ζητήματος της πολιτιστικής κληρονομιάς. Ωστόσο, ένα σημαντικό πρόβλημα δημιουργείται από την μερική επίλυση δυο φορέων προστασίας και διατήρησης της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας, του Υπουργείου Πολιτισμού (ΥΠΠΟ) που διαθέτει τρεις διαφορετικές εφορείες / τμήματα (προϊστορικών - κλασικών, βυζαντινών και νεότερων μνημείων) και του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υ.Π.Ε.Κ.Α.).

δ. Πέρα από τις όποιες ενέργειες διάσωσης μεμονωμένων κτηρίων, στην Ελλάδα έχουν κατά καιρούς θεσπιστεί ειδικοί όροι δομής όπως και ειδικοί περιορισμοί χρήσεων γης για την προστασία ενός μικρού αριθμού ιστορικών οικιστικών συνόλων (όπως οι περιοχές Πλάκας και Ψυρρή της Αθήνας, τα ιστορικά κέντρα του Ναυπλίου, Βέροιας, Ξάνθης, Ρεθύμνου και Ρόδου, το γενικότερο ιστορικό κέντρο της Αθήνας και της Οίας στη Σαντορίνη). Τόσο στο επίπεδο των ιστορικών κτηρίων όσο και σ' αυτό των οικιστικών συνόλων η πολιτεία έχει αποδείξει ότι είναι σε θέση να χρησιμοποιεί αποτελεσματικά την υπάρχουσα νομοθεσία για την επιβολή των αναγκαίων περιορισμών και διατάξεων προστασίας του πολιτισμού. Ωστόσο, υπάρχουν αρκετά προβλήματα τα οποία επικεντρώνονται στην έλλειψη ουσιαστικού κρατικού και ιδιωτικού ενδιαφέροντος για την προστασία της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς, σε αντίθεση με αυτή της προστασίας για παράδειγμα των αρχαιοτήτων, πράγμα που σημαίνει ότι τόσο για την πολιτεία όσο και για την

κοινή γνώμη η διατήρηση μάλλον δεν αποτελεί σημαντική προτεραιότητα, κυρίως όσον αφορά στην εφαρμογή της.

ε. Από το σύνολο των σημαντικών ιστορικά οικισμών της χώρας μόνο 411 είναι χαρακτηρισμένοι διατηρητέοι από το 1978 (Π.Δ. 19-10-78, ΦΕΚ 594 Δ'/15-11-78), γεγονός που τουλάχιστον απέτρεψε την ανέγερση πολυκατοικιών στο εσωτερικό τους. Ακόμα όμως και σε αυτή την περίπτωση, εκτός από την ύπαρξη ειδικών όρων δόμησης για νέες κατασκευές, η πλειονότητα των παραδοσιακών οικισμών στερείται συγκεκριμένων νομοθετημένων διατάξεων προστασίας των ιδιαίτερων πολιτιστικών τους στοιχείων.

στ. Συγκεκριμένα, οι οικισμοί Σκοπέλου και Αλοννήσου (παλιό χωριό), χαρακτηρίστηκαν παραδοσιακοί και συνεπώς υπόκεινται σε περιορισμούς δόμησης και όρους αρτιότητας. Εντός των ορίων τους επιτρέπεται η ανέγερση κτηρίων για κατοικία, κοινή ωφέλεια και κοινωνικό εξοπλισμό, ενώ απαγορεύεται η εγκατάσταση βιομηχανιών, βιοτεχνιών ή άλλων χρήσεων υψηλής οχλήσεως. Για την εγκατάσταση κάθε άλλης χρήσης εκτός κατοικίας, ως προς τη θέση εντός του οικισμού, επιβάλλεται η προέγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.), σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ 19-10-78.

ζ. Ωστόσο, παρά τον χαρακτηρισμό τους ως παραδοσιακοί δεν διαθέτουν μέχρι σήμερα ένα θεσμικό πλαίσιο προστασίας με ειδικούς όρους δόμησης με αποτέλεσμα την αποσπασματική και κατά περίπτωση επιβολή μέτρων και απαγορεύσεων κατά της αλλοίωσης του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους, εφ' όσον αποδεικνύεται με κατάλληλη τεκμηρίωση σαν «αντιπροσωπευτικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής» (ΦΕΚ 274/Δ/80). Αυτό με την σειρά του συνεπάγεται με κατά περίπτωση

(1)

- Χάρτα των Ευρωπαϊκών Πόλεων Βιώσιμης Ανάπτυξης για Αειφορία στο Άαλμποργκ της Δανίας,
- Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου (Σ.Α.Κ.Χ.),
- Πράσινη Βίβλος για το Αστικό Περιβάλλον,
- Πρόγραμμα για την Τοπική Ατζέντα 21 στην Παγκόσμια Συνδιάσκεψη για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη στο Ρίο της Βραζιλίας το 1992

εξέταση των αιτήσεων οικοδομικής δραστηριότητας από τις αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΠΟ ή το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.). Με αυτόν τον τρόπο η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς γίνεται κάπως *ad hoc*, χρονοβόρα, αποσπασματικά και από τη στιγμή που τουλάχιστον δύο διαφορετικοί φορείς ασχολούνται με το ίδιο αντικείμενο, ατελώς ως προς την ομοιογένεια των κριτηρίων και των στόχων της διατήρησης.

η. Η ανυπαρξία της «αγωνίας για προστασία» είναι, δυστυχώς, έκδηλη στον επισκέπτη της πλειονότητας των ελληνικών ιστορικών πόλεων και οικισμών. Σε γενικές γραμμές γίνεται αντιληπτή η αξία του «παραδοσιακού», γεγονός που αντανακλάται τόσο στη μεγαλύτερη προσέλευση ξένων επισκεπτών στο παραδοσιακό τμήμα μιας πόλης, αλλά και στην προθυμία να μεταφέρονται σε νέα κτήρια, στοιχεία της πολιτιστικής ταυτότητας της εκάστοτε περιοχής. Παρ' όλα αυτά, η ποιότητα επέμβασης σε ένα διατηρητέο κτήριο πολλές φορές επιφέρει αλλοιώσεις, όπως για παράδειγμα διευρύνσεις ανοιγμάτων των ισογείων χώρων, συνήθως με το πρόσχημα εντυπωσιακότερων (υποκειμενικά) εισόδων καταστημάτων, διατηρώντας αναλλοίωτους τους υπόλοιπους ορόφους ώστε να διατηρείται μερικώς ο παραδοσιακός χαρακτήρας των κτηρίων παρά τις υπερμεγέθεις συχνά διαφημιστικές πινακίδες.

Προβλήματα επίσης αλλοίωσης στις όψεις των κτηρίων δημιουργούνται από τη χρήση κλιματιστικών μονάδων, πάσης φύσεως ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, καμινάδων εστιατορίων, δορυφορικών και μη κεραίων τηλεόρασης, καθώς και εναέριων καλωδιώσεων (παρά την ύπαρξη εδώ και χρόνια, πια, υπογειωμένων παροχών στους δρόμους της παλιάς πόλης), που συντελούν αθροιστικά σε μια αισθητική υποβάθμιση.

Τα αναμφίβολα δικαιώματα χρήσης και σε κάποιο βαθμό προσαρμογής των ιστορικών κτηρίων στις σύγχρονες ανάγκες και απαιτήσεις των ιδιοκτητών τους δεν αναιρούν τις υποχρεώσεις

τους ως προς το ευρύτερο κοινωνικό περιβάλλον. Παρότι τα κτήρια ενός παραδοσιακού οικισμού ανήκουν στους ιδιοκτήτες τους, ωστόσο αποτελούν παράλληλα πολιτιστική ιδιοκτησία ολόκληρης της χώρας. Η θέση περί «κοινού πολιτιστικού αγαθού» που έχει καλλιεργηθεί στην Ευρώπη από την πρώτη δεκαετία του 20ου αιώνα, έχει αποφέρει σημαντικά θετικά πολιτιστικά και κοινωνικά αποτελέσματα. Είναι ακριβώς αυτή η προσέγγιση του ζητήματος που οδηγεί στην αντίληψη περί προστασίας και δημιουργίας ενός θεσμικού πλαισίου διατήρησης της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

θ. Παράδειγμα μιας καλής προσπάθειας διατήρησης ενός ιστορικού κέντρου με ολοκληρωμένα μέτρα προστασίας είναι αυτό της Αθηναϊκής συνοικίας της Πλάκας. Η γενική μελέτη (1978) προέβλεπε, μεταξύ άλλων, τον ορισμό των ορίων της προς προστασία περιοχής, τους χαρακτηρισμούς διατηρητέων, τις υπογειώσεις των δικτύων, τις πεζοδρομήσεις, τους περιορισμούς διαφημιστικών επιγραφών και τον καθορισμό των χρήσεων γης. Το 1979 υπογράφηκαν τα δύο πρώτα διατάγματα σχετικά με τον καθορισμό των ορίων και πεζοδρομήσεων, ενώ ξεκινούσαν και τα πρώτα έργα για την εφαρμογή της μελέτης. Το 1980 υπογράφεται το διάταγμα χαρακτηρισμών περίπου 500 διατηρητέων κτηρίων, ενώ το 1981 συνεχίζεται η εφαρμογή της μελέτης και υπογράφεται το διάταγμα για τον καθορισμό των χρήσεων γης. Στην συνέχεια, το 1985 υπογράφεται το σχετικό διάταγμα με τους ειδικούς όρους δόμησης και η άμεση εφαρμογή του διατάγματος περί χρήσεων γης (το Υπουργείο δίνει προθεσμία ενός χρόνου για την έναρξη ισχύος του) προκαλεί την απομάκρυνση από την περιοχή 60 κέντρων διασκέδασης. Την ίδια χρονιά συγκροτείται επιτροπή παρακολούθησης παρά τω υπουργώ η οποία συνεδριάζει κάθε εβδομάδα και ελέγχει την εφαρμογή των διατάξεων. Ως συνέπεια των αλλαγών αυτών, αυξάνονται οι αξίες γης και η περιοχή μετατρέπεται από τόπο νυχτερινής διασκέδασης και εμπορίας ναρκωτικών σε μια ποιοτική περιοχή

κατοικίας. Το 2000 με πρωτοβουλία της Εταιρείας Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων δρομολογείται η μελέτη απογραφής του βαθμού πραγματοποίησης των προβλεπόμενων στόχων και δράσεων με μια σειρά παρεμβάσεων πολιτιστικού χαρακτήρα.

Στα πλαίσια της ελληνικής πραγματικότητας, η περίπτωση της Πλάκας αποτελεί μια υποδειγματική επίδειξη θέλησης της πολιτείας προγραμματισμού και επίτευξης του στόχου της προστασίας ενός σημαντικού ιστορικού πλούτου της χώρας. Βέβαια, τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια συνεχώς αυξανόμενη πίεση για παρέκκλιση από τους ειδικούς κανόνες προστασίας του χαρακτήρα της περιοχής, κυρίως σε ότι αφορά την εφαρμογή του διατάγματος χρήσεων γης της περιοχής. Έτσι, μερικά κέντρα διασκέδασης επανεμφανίζονται με αποτέλεσμα τη σχετική επανυποβάθμιση, λόγω χρήσεων γης, της περιοχής. Η θεσμοθετημένη αυτή ιστορική γειτονιά φαίνεται να μετατρέπεται για ακόμη μια φορά σε περιοχή ψυχαγωγίας. Η χαλάρωση της εφαρμογής του θεσμικού πλαισίου προστασίας της Πλάκας, είναι δυνατόν να αλλοιώσει ξανά τον χαρακτήρα της.

ι. Ως εκ τούτου, ένα από τα πιο κρίσιμα εργαλεία ενός θεσμικού πλαισίου είναι τα ειδικά Προεδρικά Διατάγματα «περί χρήσεων γης». Σε αυτά περιλαμβάνεται κυρίως η απαγόρευση αλλαγής χρήσης για τα κτίσματα που έχουν χαρακτηριστεί κατοικίες. Εντούτοις, ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός παρέχει το δικαίωμα στον υπουργό ΠΕΧΩΔΕ, όταν διαπιστωθεί ότι χρειάζεται μια ρύθμιση επιπλέον για την προστασία του περιβάλλοντος, κατά παρέκκλιση να επιτρέπει αλλαγή χρήσης. Πολλές κατοικίες αλλάζουν χρήση και μετατρέπονται, συνήθως, σε καφενεία, αναψυκτήρια, γαλακτοπωλεία κλπ. Ένα τραγελαφικό παράδειγμα αφορά ένα έγγραφο της Επιτροπής Κατοίκων με ημερομηνία 20/6/2002 προς τον γενικό γραμματέα του ΥΠΕΧΩΔΕ και τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ το οποίο

αναφέρει χαρακτηριστικά ότι:

«πληροφορούμαστε ότι εξετάζετε αιτήσεις για μετατροπή χρήσεων στην περιοχή της Πλάκας και στις υπό εξέταση περιπτώσεις είναι και μετατροπές σε παραδοσιακά καφενεία και αναψυκτήρια. Θα θέλαμε να σας παρακαλέσουμε να μην προχωρήσετε σε τέτοιες μετατροπές και να απορρίψετε τυχόν εκκρεμείς αιτήσεις. Οι μετατροπές αυτές, όπως γνωρίζετε, είναι αντίθετες με το πνεύμα του ισχύοντος Π.Δ. για την Πλάκα».

Η σχετική απάντηση της υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ ήταν η ακόλουθη:

έχοντας υπόψη τις διάφορες διατάξεις και ότι «παρήλθε η οριζόμενη προθεσμία... χωρίς να περιέλθουν στην υπηρεσία τυχόν αντιρρήσεις ενδιαφερομένων», επιτρέπει σε ισόγειο διατηρητέου κτηρίου τη χρήση παραδοσιακού καφενείου - γαλακτοπωλείου!

Πέρα όμως από τα προβλήματα που προκύπτουν στις οποιεσδήποτε παρακάμψεις του διατάγματος των χρήσεων γης, σημαντική είναι και η απροθυμία / αδυναμία των αρχών ελέγχου. Για παράδειγμα, όταν ένα εστιατόριο υπερβαίνει σημαντικά τον επιτρεπόμενο αριθμό τραπεζοκαθισμάτων προς υπαίθρια χρήση και δεν υφίσταται κανένας έλεγχος, τότε συντηρείται μια κατάσταση απαξίωσης όσον αφορά στην εφαρμογή ενός υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου.

ια. Ειδικά, σε όλους τους τουριστικούς οικισμούς, δημιουργείται ένα ζήτημα διένεξης μεταξύ της τουριστικής ανάπτυξης και της διατήρησης της πολιτιστικής φυσιογνωμίας της. Ένα ζήτημα που δεν παρουσιάζεται μόνο εντός των ορίων των οικισμών αλλά και σε περιοχές εκτός σχεδίου. Για το λόγο αυτό μια συνήθης μέθοδος ελέγχου της οργανωμένης δόμησης εξωαστικού χώρου περιμετρικά των οικισμών είναι οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ).

Βέβαια, ένα βασικό πρόβλημα των ήδη θεσμοθετημένων ΖΟΕ είναι ο ανεπαρκής περιορισμός δόμησης με

αποτέλεσμα την καταστρατήγησή τους μέσω των επιτροπών αρχιτεκτονικού ελέγχου και των διαδοχικών αναθεωρήσεων. Για παράδειγμα, η ΖΟΕ του οικισμού της Μυκόνου απέφυγε την απαγόρευση της κατοικίας στις ζώνες προστασίας και επέτρεψε τη δόμηση έως και 50 μέτρα από τον αιγιαλό.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν λοιπόν, τις οποιεσδήποτε οικιστικές και πολιτικές πιέσεις που δέχεται μια τουριστική περιοχή, είναι αναμφισβήτητο ορθό, για την ανάγκη της διατήρησης της πολιτιστικής κληρονομιάς να θεσμοθετηθεί σταδιακά ένα θεσμικό πλαίσιο με πιθανές μελλοντικές τροποποιήσεις και αλλαγές, συνδυασμένο αντίστοιχα και με οικονομικά κίνητρα. Ακόμη, είναι απαραίτητη μια σειρά μέτρων που δε θα παραβλέπον φυσικά τις αναπτυξιακές πολιτικές του κάθε παραδοσιακού οικισμού, αλλά αντιθέτως θα χρησιμοποιούν ως συγκριτικό τους αναπτυξιακό πλεονέκτημα, την ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος, δηλαδή της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

1.3. Το θεσμικό πλαίσιο

α. Η διάσωση, η προστασία και η αξιοποίηση των ιστορικών οικισμών και μνημείων εμπίπτει στην αρμοδιότητα του Υπουργείου πολιτισμού (ΥΠΠΟ) και του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ).

β. Συγκεκριμένα, όσον αφορά στο αντικείμενο της εργασίας αυτής, νεώτερα μνημεία χαρακτηρίζονται τα κτήρια που χρονολογούνται από το 1830 έως και σήμερα «των οποίων η προστασία επιβάλλεται λόγω της ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους».

Το θεσμικό πλαίσιο προστασίας τους βασίζεται στα άρθρα 1 και 5 του ν. 1469/1950 (Α' 169), σύμφωνα με τα οποία δύναται να υπαχθούν στο ειδικό καθεστώς προστασίας του άρθρου 52 του ν. 5351/1932 περί αρχαιοτήτων, αφενός μεν οικοδομήματα και μνημεία μεταγενέστερα του έτους

1830, χαρακτηριζόμενα ως «έργα τέχνης χρήζοντα ειδικής προστασίας» (άρθρο 1), αφετέρου δε ιστορικοί τόποι και κτίσματα νεότερα του έτους 1830 τα οποία έχουν «ιστορική σπουδαιότητα» (άρθρο 5). Κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, ως ιστορικός τόπος ή κτίσμα με ιστορική σπουδαιότητα νοείται όχι μόνο ο τόπος ή το κτίσμα στους οποίους έλαβαν χώρα εθνικής ή πολιτικής σημασίας ιστορικά γεγονότα, αλλά και οι διασώζοντες τη μνήμη πολιτιστικών συμβεβηκότων ή συνηθειών (βλ. ΣΕ 3704/2000, 2141/1999, 1150/1997, 4663/1996).

γ. Τανεώτερα μνημεία χαρακτηρίζονται ύστερα από απόφαση του υπουργού πολιτισμού η οποία εκδίδεται ύστερα από εισήγηση της Υπηρεσίας (εφορείες του ΥΠΠΟ) και γνώμη του τοπικού αρμόδιου συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 2 του Π.Δ. 161/1984 (Α' 54), σε συνδυασμό με το άρθρο 1 περίπτωση γ' του ίδιου διατάγματος. Η απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, με την οποία χαρακτηρίζονται τόποι ως ιστορικοί εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία πρέπει να διατυπώνεται εντός προθεσμίας ενός μηνός από την υποβολή του σχετικού ερωτήματος, ενώ μετά την άπρακτη πάροδο της προθεσμίας αυτής, επιτρέπεται η έκδοση της αποφάσεως του Υπουργού Πολιτισμού χωρίς την ανωτέρω γνωμοδότηση. Κατά την έννοια της τελευταίας αυτής διατάξεως, για την έκδοση πράξεως του Υπουργού Πολιτισμού δύναται το άρθρο 5 του ν. 1469/1950 θεσπίζεται η γνωμοδότηση του Υπουργείου Υ.Π.Ε.Κ.Α., είτε πρόκειται περί χαρακτηρισμού κτισμάτων είτε περί χαρακτηρισμού τόπων ως ιστορικών (βλ. ΣΕ 1940/2000, 2349/1999, 2998/1998, 2456/1997, 3282/1996 κ.ά.).

Οι αρμόδιες για αυτά τα μνημεία εφορείες του ΥΠΠΟ, εκτός από την αρμοδιότητα πλήρους ελέγχου, εποπτείας και ορισμού των νεωτέρων μνημείων, είναι επίσης αρμόδιες για την κήρυξη, δηλαδή την έναρξη της διαδικασίας για τη νομοθετική κάλυψη των ιστορικών τόπων:

οικιστικών συνόλων, οικισμών ή κέντρων πόλεων που διατηρούν αντιπροσωπευτική, αξιολογή και πολλές φορές μοναδική πολεοδομική δομή και οργάνωση, αλλά και ιδιωτικά και δημόσια κτήρια με σημαντικότερη ή ενδιαφέρουσα αρχιτεκτονική. Πολύ συχνά μέσα σ' αυτούς τους ιστορικούς τόπους συνυπάρχουν λαμπρά μνημεία παλαιότερων ιστορικών περιόδων όπως αρχαιολογικοί χώροι.

δ. Το Υ.Π.Ε.Κ.Α. για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς βασίζεται νομοθετικά στο άρθρο 4 παρ. 1 ν. 1577/85 (Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός - ΦΕΚ Α 210), στο οποίο προβλέπεται με Π.Δ. που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της κατά περίπτωση αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μπορεί να χαρακτηρίζονται οικισμοί ή τμήματά τους 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 κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη, επιφυλασσομένων των διατάξεων του άρθρου 9 του π.δ. 437/85 «καθορισμός και ανακατανομή αρμοδιοτήτων των υπουργείων. Αν η γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει στην αρμόδια υπηρεσία του Υ.Π.Ε.Κ.Α. σε διάστημα δύο μηνών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς τη γνωμοδότηση αυτή.

ε. Με έρεισμα την προηγούμενη εξουσιοδοτική διάταξη του ΓΟΚ, εκδόθηκαν τα από 14.12.88 (ΦΕΚ60Δ), 16.3.93 (ΦΕΚ1075Δ), 25.8.93 (ΦΕΚ1150Δ), 05.10.93 (ΦΕΚ1329Δ), 02.7.94 (ΦΕΚ704Δ), 18.3.98 (ΦΕΚ233Δ), 23.7.98 (ΦΕΚ616Δ) Προεδρικά Διατάγματα, τα οποία προσδιόρισαν τις χρήσεις γης σε περιοχές του κέντρου

της Αθήνας (Θησείο, Εξάρχεια, Μουσείο, Λόφο Στρέφη, ΜΕΤΣ, Πλάκα, Εμπορικό Τρίγωνο, Ψυρρή, Μεταξουργείο) που κρίθηκαν ότι χρήζουν ειδικής προστασίας. Οι χρήσεις αυτές και οι εν γένει περιορισμοί, διαφέρουν από περιοχή σε περιοχή.

Πιο συγκεκριμένα, στα Π.Δ. που αφορούν στις περιοχές Ψυρρή, Εμπορικό Τρίγωνο Αθηνών και Μεταξουργείου, αναφέρεται πανομοιότυπα (άρθρο 3 παρ. 6 αυτών) ότι «η εγκατάσταση νέας χρήσης (λειτουργίας), πλην κατοικίας, γίνεται μετά από έγκριση της αρμόδιας για τον έλεγχο της περιοχής υπηρεσίας. Οι εγκρίσεις για τις ειδικές χρήσεις δίδονται μόνο για χώρους που χαρακτηρίζονται σαν χώροι κύριας χρήσης, σύμφωνα με το ν. 1577/85 (ΓΟΚ). Τέλος, στο Π.Δ. που αναφέρεται στην περιοχή Πλάκας μνημονεύεται ότι «για την εγκατάσταση νέας λειτουργίας ή συνέχιση της υπάρχουσας με νέο ιδιοκτήτη και εφόσον δεν απαγορεύεται από τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος, εκτός της κατοικίας, απαιτείται προέγκριση από το πολεοδομικό γραφείο της περιοχής Πλάκας, είτε απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας και άδειας λειτουργίας για την εγκατάσταση αυτή είτε όχι.»

στ. Πέρα όμως από το αυστηρά αυτό καθορισμένο θεσμικό πλαίσιο, είναι σκόπιμο να επικεντρωθούμε στην ερμηνεία του, προσεγγίζοντας τη φιλοσοφία διαμόρφωσης του προσδιορισμού και ελέγχου των επιτρεπτών επεμβάσεων αποκατάστασης και επανάχρησης των χαρακτηρισμένων κτηρίων (νεωτέρων μνημείων για το ΥΠΠΟ, διατηρητέων για το Υ.Π.Ε.Κ.Α.), που βρίσκονται μέσα σε ιστορικούς τόπους (παραδοσιακούς οικισμούς ή ιστορικά κέντρα πόλεων) και αποτελούν μεμονωμένες οντότητες.

Σημαντικός παράγοντας που δυσχεραίνει την αποτελεσματικότητα του θεσμικού πλαισίου είναι η σύνθετη και ασαφής ορισμένες φορές νομοθεσία, καθώς και η διπλή και ταυτόχρονη αρμοδιότητα φορέων που τις περισσότερες φορές επιφέρει

σύγχυση και καθυστέρηση. Το αποτέλεσμα συνήθως αυτής της πολυπλοκότητας και ακαμψίας του θεσμικού πλαισίου δημιουργεί αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην ποιότητα επέμβασης / διατήρησης όσο και στην χρήση των διατηρητέων κτισμάτων, ενώ παράλληλα προκαλούν μεγάλη τλαιπωρία στους πολίτες / ιδιοκτήτες.

ζ. Η συνήθης μεθοδολογία και αντίληψη που ακολουθούν οι αρμόδιοι φορείς προστασίας (π.χ. εφορείες νεωτέρων μνημείων του ΥΠΠΟ) είναι η διατήρηση όσο το δυνατόν μεγαλύτερου αριθμού κτηρίων με πολιτιστικό ενδιαφέρον, με επεμβάσεις που δεν αλλοιώνουν το χαρακτήρα τους και με δυνατότητα αλλαγής χρήσης η οποία είναι συμβατή με τον χαρακτήρα του κτηρίου.

η. Η έμφαση στο θέμα της χρήσης των κτηρίων πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος προκύπτει από τη σημασία της ορθής αποκατάστασής τους αποφεύγοντας καταρχήν την εγκατάλειψη τους στην υφιστάμενη κατάσταση π.χ. ερειπίου, καθώς και στην αποφυγή διατήρησης ενός ελάχιστου τμήματος του κτηρίου και όχι στο σύνολό του.

θ. Για την ποιότητα αυτή διατήρησης των κτηρίων, το Υ.Π.Ε.Κ.Α. δυστυχώς ερμηνεύει μέσω της νομοθεσίας πως μόνο τα μεμονωμένα διατηρητέα κτήρια Α κατηγορίας πρέπει να αντιμετωπίζονται ως μνημεία στο σύνολό τους. Όμως, στα ελεγχόμενα οικιστικά σύνολα (παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, ιστορικά κέντρα) υπάρχουν δεκάδες άλλα αξιολογικά κτήρια, τα οποία μεμονωμένα μπορεί να μην είναι Α κατηγορίας σύμφωνα με την εκτίμηση του Υ.Π.Ε.Κ.Α., όλα μαζί όμως συγκροτούν μοναδικά μνημειακά αρχιτεκτονικά και πολεοδομικά σύνολα. Στην πράξη, τα κτήρια αυτά δεν προστατεύονται σε ικανοποιητικό βαθμό, αλλά εξετάζονται μεμονωμένα και συχνά χαρακτηρίζονται ως μη αξιολογικά, ετοιμόρροπα, μη επισκευάσιμα με αποτέλεσμα τελικά την κατεδάφισή τους. Ωστόσο, όσα κτήρια υπόκεινται σε ειδικούς όρους δόμησης, δηλαδή

βρίσκονται σε ελεγχόμενη ζώνη – περιοχή, περιορίζονται όσον αφορά για παράδειγμα στο μέγιστο ύψος, στην κάλυψη του οικοπέδου, στην επιβολή στέγης, στη χρήση παραδοσιακών υλικών όπως ξύλου στα κουφώματα, καθώς και στην υιοθέτηση διάφορων μορφολογικών και αρχιτεκτονικών στοιχείων. Οι ειδικοί αυτοί όροι δόμησης είναι αυτοί που σε γενικές γραμμές καθορίζουν σημαντικά το ουσιαστικό θεσμικό πλαίσιο διατήρησης του χαρακτήρα και του ύφους ενός ιστορικού οικιστικού συνόλου.

ι. Τέλος, μόνο σε ορισμένες ελάχιστες περιπτώσεις έχουν συνταχθεί ειδικές πολεοδομικές μελέτες οι οποίες δεσμεύουν νομοθετικά μεμονωμένα κτήρια ως Β κατηγορίας, στα οποία υπάρχει η υποχρέωση της διατήρησης του κελύφους και η δυνατότητα πλήρους αποκατάστασης και νέας διαρρύθμισης στο εσωτερικό του, όπου βέβαια η χρήση νέων υλικών, όπως του οπλισμένου σκυροδέματος, είναι συνήθης πρακτική.

1.4. Στρατηγικές προτάσεις διατήρησης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς

α. Είναι σημαντικό στο σημείο αυτό να παρουσιαστούν συνοπτικά οι βασικές στρατηγικές προτάσεις / κατευθύνσεις της ευρωπαϊκής ένωσης (Σηφουνάκης, 2006) που συντελούν στην προστασία της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και είναι οι ακόλουθες:

- Δημιουργία κατάλληλου νομοθετικού πλαισίου για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, της υπαίθρου και των νήσων, στο οποίο να περιλαμβάνεται η παροχή κινήτρων για την κάλυψη του κόστους συντήρησης των παραδοσιακών κτηρίων και οικιστικών συνόλων και τη διασφάλιση της συμβατότητας των νέων οικοδομικών δραστηριοτήτων με το ιστορικά δομημένο περιβάλλον και τα τοπικά αρχιτεκτονικά πρότυπα.
- Περιορισμός του οικοδομικού όγκου, δηλαδή μείωση του μέγιστου ύψους των κτηρίων ειδικά στις περιπτώσεις ευαίσθητων

περιοχών φυσικού κάλλους π.χ. παραλιακά μέτωπα.

- Διατήρηση της τοπικής τεχνολογίας και των παραδοσιακών επαγγελμάτων, καθώς και προώθηση πρωτοβουλιών που αποσκοπούν στη στήριξη των βιοτεχνικών και επαγγελματικών δραστηριοτήτων, ειδικότερα όσων απειλούνται με εξαφάνιση και είναι απαραίτητες για τη σωστή αποκατάσταση και τη συντήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.
- Ανάπτυξη μιας νέας ευρωπαϊκής δράσης, όπου θα επιλέγονται κάθε χρόνο, σύμφωνα με το πρότυπο των Πολιτιστικών Πρωτευουσών, ένας ή δύο αξιολογοί αρχιτεκτονικά οικισμοί, στους οποίους θα πραγματοποιούνται καθ' όλη τη διάρκεια του έτους ολοκληρωμένες δράσεις για τη συντήρηση και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής και της εν γένει πολιτιστικής τους κληρονομιάς.
- Παροχή κινήτρων για τη μερική ή ολική κατεδάφιση, αλλά και την ανάπλαση ασύμβατων κατασκευών, οι οποίες αλλοιώνουν ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά του οικισμού ή της περιοχής στην οποία βρίσκονται ή δεν εντάσσονται με αρμονία στο φυσικό περιβάλλον και στον υφιστάμενο οικιστικό ιστό.
- Δημιουργία στο πλαίσιο του «Βραβείου της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την πολιτιστική κληρονομιά» μίας νέας κατηγορίας βραβείου, που θα απονέμεται στην καλύτερη συνολική αναστήλωση ενός παραδοσιακού οικισμού (π.χ. τύπου Biennale).
- Δημιουργία, σύμφωνα και με σχετική πρόταση στο πλαίσιο του Συμβουλίου Υπουργών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ενός Ευρωπαϊκού Καταλόγου Πολιτιστικής Κληρονομιάς, ανάλογου με εκείνον της ΟΥΝΕΣΚΟ, στον οποίο θα συμπεριλαμβάνεται η πολιτιστική κληρονομιά της υπαίθρου και των νησιωτικών περιοχών.
- Θέσπιση από την Ευρωπαϊκή Ένωση «Ευρωπαϊκού Έτους Πολιτιστικής Κληρονομιάς» με στόχο την ευαισθητοποίηση των

Ευρωπαίων πολιτών σχετικά με τη σημασία ανάδειξης της πολιτιστικής τους κληρονομιάς.

β. Στη συνέχεια παρουσιάζεται τμήμα της αιτιολογικής έκθεσης που συνόδευε το Ψήφισμα 2006/2050 (INI) του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, επειδή απεικονίζει με τον πιο απτό τρόπο τις επιλογές που συνθέτουν τη σημαντική αυτή πρωτοβουλία όσον αφορά στο ζήτημα της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η έκθεση λοιπόν μεταξύ άλλων προτείνει τα εξής μέτρα:

- τη συστηματική μελέτη της πολιτιστικής κληρονομιάς του χώρου της υπαίθρου και των νησιωτικών περιοχών,
- την επεξεργασία κατάλληλου νομοθετικού πλαισίου για την προστασία της κληρονομιάς αυτής,
- την οικονομική βοήθεια για την πραγματοποίηση εργασιών αποκατάστασης σε τοπικά μνημεία και τη συνέχιση παραδοσιακών τεχνικών,
- τη μέριμνα, ώστε οι αναστηλωτικές παρεμβάσεις στους παραδοσιακούς οικισμούς να είναι συνολικές και να αποσκοπούν στην αποκατάσταση της πρωγενούς αρχιτεκτονικής μορφής τους, αποκαθιστώντας τις όποιες ασύμβατες μεταγενέστερες παρεμβάσεις,
- την κατάρτιση των επαγγελματιών που ασχολούνται με τη χρήση και τη διαχείριση του χώρου, την αρχιτεκτονική, την αποκατάσταση κτηρίων και άλλων δραστηριοτήτων, ώστε να διασωθούν οι ιδιαιτερότητες της κληρονομιάς και να προσαρμοστούν ταυτόχρονα στις σύγχρονες ανάγκες,
- την κατάρτιση και υποστήριξη βιοτεχνών και προμηθευτών παραδοσιακών υλικών και την εφαρμογή μεθόδων για την επαναχρησιμοποίησή τους.

γ. Οι παραπάνω στρατηγικές προτάσεις / κατευθύνσεις της ευρωπαϊκής ένωσης θα αποτελέσουν στη συνέχεια το ευρύτερο πλαίσιο εντός του οποίου θα αναπτυχθούν οι αναλυτικές

προτάσεις για τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς των οικισμών των Β. Σποράδων.

1.5. Αρχιτεκτονική Κληρονομιά

α. Η **αρχιτεκτονική κληρονομιά** αποτελεί μία αναντικατάστατη έκφραση του πλούτου και της ποικιλίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, μια ανεκτίμητη μαρτυρία του παρελθόντος και ένα κοινό αγαθό μιας κοινωνίας. Στην έννοια της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς περιλαμβάνονται παραδοσιακά κτήρια, οικιστικά σύνολα, παραδοσιακοί οικισμοί, ιστορικά κέντρα πόλεων και γενικότερα στοιχεία του δομημένου περιβάλλοντος στα οποία αποδίδονται αξίες μνημείου, όπως η ιστορική, η αρχαιολογική, η καλλιτεχνική, η λαογραφική, η κοινωνική, η αισθητική κ.α. Ως αρχιτεκτονική κληρονομιά δηλαδή, δε νοούνται μόνο τα μνημεία «εθνικής σημασίας», αλλά, σύμφωνα με τις σύγχρονες αντιλήψεις, και κάθε είδους κτίσματα και κατασκευές που αποτελούν δείγματα της οικοδομικής δραστηριότητας του παρελθόντος.

β. Η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς πηγάζει από το κοινό αίσθημα της μνήμης που διακατέχει κάθε κοινωνία και τη θέλησή της να εξελιχθεί στηριζόμενη στην **ιστορική της ταυτότητα**. Ως προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς θεωρείται η διατήρηση, η αποτροπή καταστροφής και αλλοίωσης και η αποκατάσταση των παραδοσιακών κτηρίων και συνόλων, καθώς και η ανάδειξη και ένταξή τους στη σύγχρονη κοινωνική ζωή, ώστε να συνεχίσουν να χρησιμεύουν ως πηγές επιστημονικής γνώσης του παρελθόντος.

γ. Ιδιαίτερη όμως σημασία, αποτελεί και η μετάδοση του συνόλου των πολιτιστικών αναφορών στις μελλοντικές γενιές, διότι η πολιτιστική κληρονομιά θεωρείται, σήμερα πλέον, βασικός συντελεστής της κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης. Η ανάδειξη του πολιτιστικού και κοινωνικού περιβάλλοντος δεν έχει μόνο θετικές επιπτώσεις στον τουρισμό, την εκπαίδευση και την αγορά εργασίας αλλά

προσφέρει ταυτόχρονα και ένα πλαίσιο ποιότητας ζωής ενδυναμώνοντας τον κοινωνικό ιστό.

1.6. Πλαίσιο προστασίας αρχιτεκτονικής κληρονομιάς

α. Καθορίζεται πλαίσιο προστασίας ειδικών όρων δόμησης για τους οικισμούς (χώρα) **Σκιάθου, Σκοπέλου και Αλοννήσου** των ομώνυμων δήμων, στο σύνολο της εντός ορίου έκτασής τους, όπως προσδιορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία. Οι οικισμοί (2) πέραν των άνω περιπτώσεων, αναφέρονται παρακάτω ανά ομάδες-τομείς και αποτελούν υποσύνολα όρων δόμησης των άνω βασικών οικισμών των Β. Σποράδων.

Το ειδικό πλαίσιο όρων και περιορισμών δόμησης των άνω οικισμών διακρίνεται ξεχωριστά για κάθε οικισμό σύμφωνα με τις ανάγκες, την υφιστάμενη κατάσταση και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του.

β. Κτήρια ή σύνολα κτηρίων που αποτελούν αντιπροσωπευτικά δείγματα της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού θεωρούνται παραδοσιακά και είναι δυνατή η περεταίρω προστασία τους, λόγω της πολιτιστικής τους αξίας, μέσω της διαδικασίας χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέα κτήρια ή σύνολα, έπειτα από την έγκριση του Σ.Α. (αρ. 6 του Ν. 4067/2012). Οι πολιτιστικοί φορείς έχουν τη δυνατότητα να προτείνουν υφιστάμενα κτήρια ή οικιστικά σύνολα στην Εφορεία Νεοτέρων Μνημείων ή στο Σ.Α. για το χαρακτηρισμό τους ως δείγματα υψηλού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.

Η **έννοια του «παραδοσιακού» χαρακτήρα** ενός κτηρίου περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την αρχική του κατάσταση, τα στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτού (π.χ. περιφράξεις, αυλόθυρες, φούρνοι, κρήνες, εξωτερικά δάπεδα, κ.λπ.), καθώς και τις εναρμονισμένες σε αυτό μεταγενέστερες προσθήκες, πλην των πάσης φύσεως καθ' ύψος ή κατ' επέκταση κατασκευών που αλλοιώνουν την αρχική κατάσταση του κτηρίου, οι οποίες επιβάλλεται

να αφαιρεθούν ή να τροποποιηθούν σύμφωνα με τις μορφολογικές προτάσεις της παρούσας μελέτης έπειτα από υποδείξεις του αρμοδίου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.).

γ. Έπειτα από τη θέσπιση της παρούσας μελέτης ως θεσμικό προστατευτικό πλαίσιο, **απαγορεύεται η κατεδάφιση, καταστροφή ή αλλοίωση των παραδοσιακών κτηρίων** και συνοδών κτισμάτων του κάθε οικισμού, όπως επίσης και των επιμέρους πολιτιστικών, αρχιτεκτονικών και στατικών στοιχείων κάθε κτηρίου δίχως τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α.

δ. Πέραν των προτάσεων της παρούσας μελέτης, επιτρέπεται η επισκευή και η **αποκατάσταση** των παλαιών ερειπωμένων κτηρίων με τη χρήση των ίδιων υλικών, αντιπροσωπευτικών της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, έστω και κατά παρέκκλιση των προτάσεων της παρούσας μελέτης ως προς την κάλυψη, το ύψος και το συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, προκειμένου να αποκατασταθεί το κτήριο στην αρχική του μορφή, όπως αυτό αποδεικνύεται από τεκμηριωμένη έρευνα (τεχνικά στοιχεία, παλαιές φωτογραφίες κ.λπ.), έπειτα από τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. Επίσης, είναι δυνατή η επισκευή υφιστάμενων κτηρίων, που δεν προσαρμόζονται στα μορφολογικά χαρακτηριστικά της παρούσας μελέτης, για λόγους αποκλειστικά υγιεινής και ασφάλειας, έπειτα από έγκριση του Σ.Α. και εφόσον δεν προσβάλουν την ποιότητα της ευρύτερης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

ε. Η έννοια της **αποκατάστασης ενός παραδοσιακού κτηρίου** περιλαμβάνει τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής μορφής και των συναφών λεπτομερειών και στοιχείων του, καθώς και της στατικής δομής του, που αναδεικνύουν πολιτιστικές τοπικές πρακτικές και τεχνικές, προσαρμοσμένες ωστόσο στις σύγχρονες οικιστικές ανάγκες. Κατά συνέπεια, κάθε εργασία παρέμβασης σε ένα κτήριο πραγματοποιείται σύμφωνα με το ειδικό πλαίσιο της παρούσας μελέτης.

στ. Στις **εργασίες αποκατάστασης** των παραδοσιακών κτηρίων, ειδικότερα του φέροντος οργανισμού, ακολουθείται η χρήση υλικών, ιδίων ή παρεμφερών προς τα αρχικά. Σε περίπτωση που απαιτούνται μεγάλης κλίμακας επεμβάσεις για την αποκατάσταση της στατικής επάρκειας του κτηρίου (αντικατάσταση εσωτερικών δαπέδων, στεγών, επέμβασης λιθοδομής κ.λπ.) να ακολουθείται εκείνη η μέθοδος αποκατάστασης που διαταράσσει λιγότερο την υφιστάμενη στατική δομή του κτηρίου και σύμφωνα με την έγκριση του Σ.Α.

ζ. **Άδεια κατεδάφισης** παλαιών κτηρίων, τμημάτων αυτών ή λειτουργικών τους στοιχείων χορηγείται ύστερα από έγκριση των αρμοδίων οργάνων που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις (Σ.Α., Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων).

η. Σε περίπτωση που το παραδοσιακό κτήριο χαρακτηρίζεται επικίνδυνα ετοιμόρροπο και επιβάλλεται η κατεδάφισή του, το κτήριο ανακατασκευάζεται στην αρχική του μορφή ύστερα από έγκριση του Σ.Α. Η αποκατάσταση πραγματοποιείται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης, που απαιτείται πριν από την κατεδάφιση του κτηρίου, ενώ στην περίπτωση εξωτερικής λιθοδομής, αυτή ανακατασκευάζεται υποχρεωτικά στις αρχικές της διαστάσεις.

θ. Κάθε κτήριο του οποίου η υφιστάμενη κατάσταση είναι κακή, π.χ. ερειπιώδης, αλλά αποτελεί στοιχείο αξιολογικό της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού και ως εκ τούτου η αποκατάστασή του θα συνέβαλλε στην ολοκλήρωσή του συνόλου του οικισμού, είναι δυνατή η αποκατάστασή του στην αρχική του μορφή ακόμα και κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης του παρόντος, έπειτα από έγκριση του Σ.Α.

ι. Η αποκατάσταση επιτρέπεται μετά από έρευνα και μελέτη ως προς τον αρχικό όγκο και μορφή του κτηρίου, σύμφωνα με στοιχεία όπως

φωτογραφίες, βιβλιογραφία κ.λπ. ή στοιχεία επί του χώρου του κτηρίου, π.χ. αποτυπωμένα στους μεσότοιχους όμορων κτηρίων (όπως θεμέλια, φωλιές δοκαριών κ.λπ.). Σε περίπτωση που τα στοιχεία είναι ανεπαρκή ως προς τη μορφολογία των όψεων των κτηρίων λαμβάνονται υπόψη ακόμη και αυτά του άμεσου περιβάλλοντος.

Βιβλιογραφία:

Αραβαντινός, Α. (1984/1997) Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για Μία Βιώσιμη Ανάπτυξη του Χώρου (Αθήνα: Συμμετρία).

Κοκκώσης, Χ. και Τσάρτας, Π. (2001) Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη και Περιβάλλον, εκδ. Κριτική, Αθήνα.

Ευρωπαϊκή Επιτροπή (1999α) Αειφόρος Αστική Ανάπτυξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση: Πλαίσιο Δράσης, Βρυξέλλες.

Ευρωπαϊκή Επιτροπή (1999β) Η Ευρώπη των Πόλεων: Κοινοτικές Δράσεις σε Αστικό Περιβάλλον, Βρυξέλλες.

Ευρωπαϊκή Ένωση, COM(2001)31, Πρόταση Απόφασης του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για το 6ο Πρόγραμμα Δράσης για το Περιβάλλον της Ευρωπαϊκής Κοινότητας "Περιβάλλον 2010: Το μέλλον μας, η επιλογή μας".

Οικονόμου, Δ. και Πετράκος, Γ. (επ.) (1999) Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων: Διεπιστημονικές Προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας/ Gutenberg, Βόλος/ Αθήνα, 1999.

LASH, S. και URRY, J. (1994) Economies of Signs and Space. London: SAGE Publications.

ENTWISTLE, J. (2002) The Aesthetic Economy. Journal of Consumer Culture, Vol. 2(3): 317-339 [1469-5405].

MILES, S. και PADDISON, R. (2005) Introduction: The Rise and Rise of Culture-led Urban Regeneration. Urban Studies, Vol.42, Nos 5/6, 833-839.

ΣΗΦΟΥΝΑΚΗΣ, Ν. (2006) Σχέδιο έκθεσης: Η προστασία της ευρωπαϊκής φυσικής και αρχιτεκτονικής πολιτιστικής κληρονομιάς της υπαίθρου και των νησιωτικών περιοχών. Επιτροπή Πολιτισμού και Παιδείας: Αθήνα.

ΚΑΛΛΙΓΑ, Χ. και ΜΑΛΛΙΑΡΗΣ, Α. (2004) Θεωρία και πρακτική για την αποκατάσταση ιστορικών οικισμών με σκοπό τις νέες χρήσεις. Εστία: Αθήνα.



Βιβλιογραφία:

Σαμψών Α., [1983], 'Η λαϊκή κατοικία στις Βόρειες Σποράδες'

Ρήγας Γ. [1970], 'Σκιάθου λαϊκός πολιτισμός', Θεσσαλονίκη

Mavrikis K., [2010], 'THESE SCATTERED ISLES Alonnisos and the Lesser Northern Sporades', edited and translated with additional research by Anthony Hirst, Oxford Maritime Research, Milton Keynes, London, UK

2.1.1. Γενικά

α. Ο οικισμός (χώρα) της Σκιάθου βρίσκεται στο νοτιοανατολικό παραλιακό τμήμα του νησιού, στην πλάγια ενός χαμηλού λόφου, σ' έναν απάνεμο κόλπο που τον χωρίζει στα δυο μια μικρή χερσόνησος, το Μπούρτζι, πάνω στην οποία εκτός από τα λείψανα των ενετικών τοίχων βρίσκεται και ένα αξιόλογο κτήριο, που στέγαζε το δημοτικό σχολείο και τώρα έχει μετατραπεί σε πολιτιστικό κέντρο.

β. Η Σκιάθος είναι σχετικά νέος οικισμός, κτισμένος περί το 1829. Η πόλη αρχικά κτίστηκε στο δυτικό ύψωμα, στην περιοχή του Αγίου Νικολάου, αλλά αργότερα επεκτάθηκε και προς τα ανατολικά.

2.1.2. Αρχιτεκτονική Φυσιογνωμία

α. Τα τελευταία χρόνια λόγω της μεγάλης τουριστικής κίνησης που είχε σαν επακόλουθο την οικονομική ευμάρεια και την αλλοίωση του παραδοσιακού τρόπου ζωής, οι κάτοικοι του νησιού κατεδάφισαν πολλά παραδοσιακά

κτήρια αντικαθιστώντας τα με νέα δίχως να διατηρήσουν φυσικά την τοπική φυσιογνωμία.

β. Λίγα μόνο σπίτια έχουν επιδιορθωθεί διατηρώντας τον αρχικό τους χαρακτήρα, ενώ κάποια άλλα είναι τελείως ερειπωμένα και περιμένουν την κατεδάφισή τους από φυσικά αίτια. Στην Σκιάθο ελάχιστα παραδοσιακά στοιχεία έχουν διατηρηθεί. Παρ' όλα αυτά οι μικρές γειτονιές με τα μικρά σε έκταση οικοδομικά τετράγωνα, τα στενά δρομάκια, οι πλακοστρώσεις και τα υπόλοιπα μικρά και μεγάλα στοιχεία που διαμορφώνουν την εικόνα του οικισμού της Σκιάθου αναμφισβήτητα μαρτυρούν την ανάγκη της διατήρησης και ανάδειξής του.

γ. Η αρχιτεκτονική κληρονομιά του οικισμού της Σκιάθου περιλαμβάνει μία σύνθεση ενετικού, ηπειρωτικού, αγροτικού (μακεδονικού), νεοκλασικού και ευβοιώτικου χαρακτήρα. Πιο αναλυτικά:

ι. **Ενετικού** τύπου κτήρια είναι τα ελάχιστα λιθόχιστα αρχοντικά με πέτρες και «πορσελάνη». Τις δυ-



2.2



2.3



2.4

τικές επιδράσεις, στα σπίτια τις Σκιάθου, μαρτυρούν οι ημικυκλικές καμάρες και τα τοξωτά ανοίγματα. Τα ανοίγματα των ορόφων είναι ορθογώνια, με ελαφριά καμπύλη στο επάνω μέρος. Η τοιχοποιία είναι ενισχυμένη από μεγάλες πέτρες και από εγκάρσιους δοκούς μέσα στους τοίχους. Επίσης, από τα οικοδομήματα δυτικής αρχιτεκτονικής δε λείπουν τα διακοσμημένα υπέρθυρα και οι μεγαλοπρεπείς είσοδοι από βαριές ξύλινες θύρες. (εικ. 2.1).

ii. Ο **Ηπειρωτικός ή Μακεδονικός** τύπος είχε πολύ περιορισμένη διάδοση στον οικισμό της Σκιάθου. Κύριο χαρακτηριστικό του συγκεκριμένου τύπου είναι η προεξοχή του πρώτου ή του δεύτερου ορόφου από τον κατώτερο. Πιο συγκεκριμένα, δημιουργείτε ένας εξώστης που στηρίζεται σε ξύλινα δοκάρια (φουρούσια),

αντιστηρίζεις που μεταφέρουν τα φορτία στον τοίχο. Οι οικισμοί αυτοί αποτελούνται από τσατμαδένια τοιχοποιία, δηλαδή τη λαϊκή κατασκευή του ηπειρωτικού τύπου (εικ. 2.2).

iii. **Νεοκλασικού** τύπου κτήρια διατηρούνται αρκετά, κυρίως στην ανατολική πλευρά του οικισμού. Νεοκλασικές επιδράσεις αποτελούν οι ανάγλυφες διακοσμήσεις όπως, ραβδώσεις, γεισίποδες, παραστάδες, ακροκέραμα κ. α. (εικ. 2.3), καθώς και τα υπέρθυρα αυλών που καταλήγουν σε αέτωμα με δύο κιονίσκους στις άκρες. Η στέγη αποτελείται, συνήθως, από πλάκες ή μερικές από κεραμίδι, ενώ η τοιχοποιία είναι συνήθως ασβεστόχτιστη ή λασπόχτιστη.

iv. Στη δυτική πλευρά της πόλης, γύρω από την Παναγία Λιμνιά, ορισμένα κτήρια παρουσιάζουν στοι-

χεία που προέρχονται από την αρχιτεκτονική της Εύβοιας («**Λιμνιώτικη**» αρχιτεκτονική). Συνήθως αποτελούνται από δύο ορόφους, εκ των οποίων ο δεύτερος συχνά είναι χαμηλότερος. Ευβοιώτικες επιδράσεις είναι τα χαμηλά παράθυρα, η πέτρινη κτιστή εξωτερική κλίμακα και η ασβεστόχτιστη με «πεταχτό», εξωτερική τοιχοποιία (εικ. 2.4).

v. **Αγροτικού** τύπου είναι πολλά κτήρια εντός του οικισμού της Σκιάθου που αποτελούνται από δύο πατώματα, εκ των οποίων ο κάτω όροφος οδηγεί σε ημιυπόγειο. Ο τύπος είναι αρκετά νεότερος και προέρχεται από την Ηπειρωτική Ελλάδα. Χαρακτηριστικά στοιχεία του αγροτικού τύπου αποτελούν τα ξύλινα μπαλκόνια, η πέτρινη εξωτερική κλίμακα που οδηγεί σε φαρδύ εξώστη που περιστοιχίζεται με ξύλα αποτελώντας προχώλ του δεύτερου ορόφου, οι εξώστες με ξύλινα δοκάρια ή σιδερένιες βέργες, η στέγαση με κεραμίδια, καθώς και η συνηθισμένη ασβεστόχτιστη ή λασπόχτιστη τοιχοδομία, αλλά και η απουσία ανοιγμάτων (εικ. 2.5).



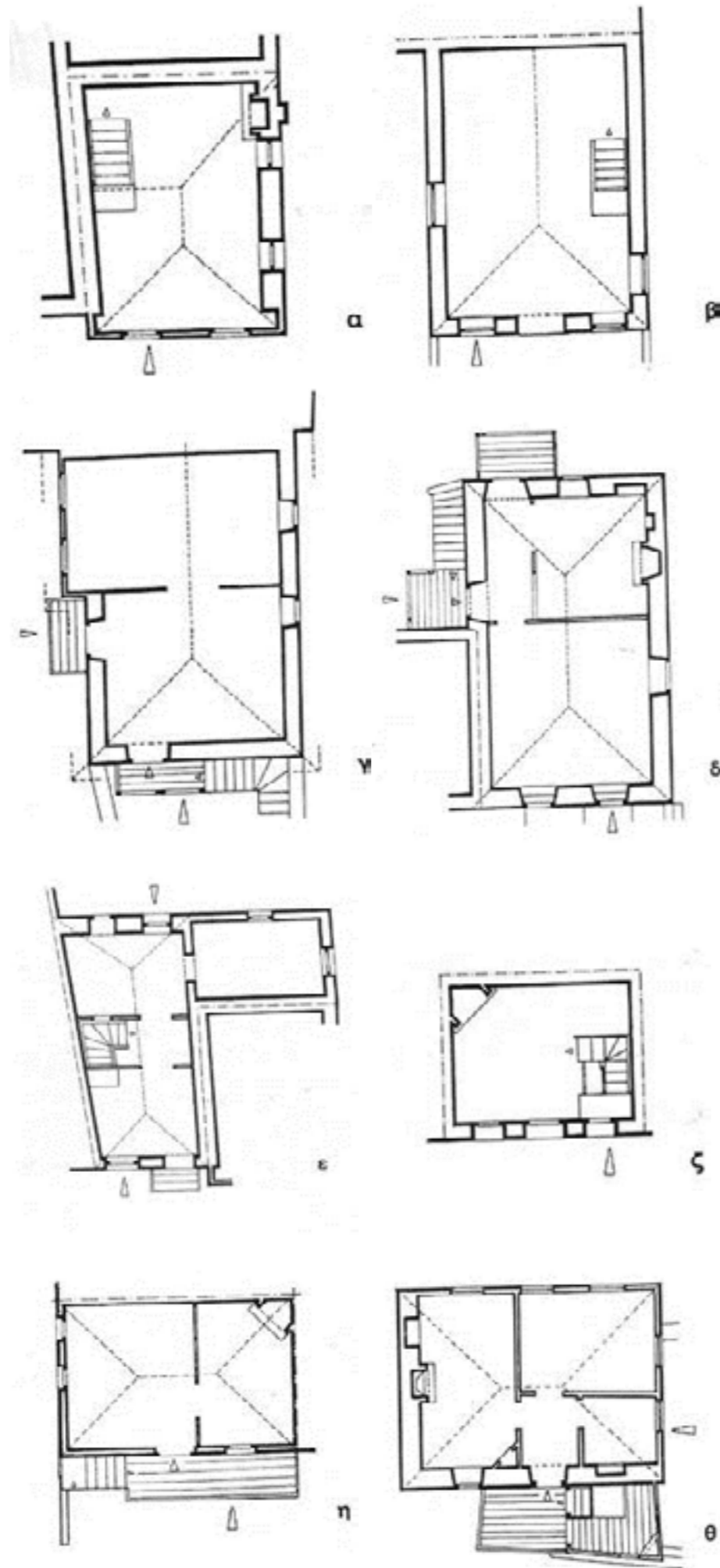
2.1



2.5

2.1 Διατηρητέο κτήριο στη Σκιάθο, ιδιοκτησίας Ραγιά, που φέρει ενετικές επιδράσεις **2.2** Κτήριο στη Σκιάθο με ηπειρωτικές ή μακεδονικές επιρροές **2.3** Κτήριο με νεοκλασικές επιδράσεις στη Σκιάθο **2.4** Κτήριο στη Σκιάθο με στοιχεία «Λιμνιώτικης αρχιτεκτονικής» **2.5** Σπίτι - Μουσείο Α. Παπαδιαμάντη στη Σκιάθο σε αγροτικό ρυθμό

2.6 α - θ



2.6 α Μονόχωρο με εσωτερική σκάλα και σαχνισί στην πρόσοψη **2.6 β** Μονόχωρο με εσωτερική σκάλα και συμμετρική πρόσοψη **2.6 γ** Δίχωρο γωνιακό με σαχνισί στον ένα χώρο **2.6 δ** Τρίχωρο διαμπερές με εσωτερική σκάλα και προσθήκη ενός χώρου στο πλάι **2.6 ε** Δίχωρο με εσωτερική κλίμακα **2.6 ζ** Μικρό μονόχωρο με εσωτερική σκάλα και συμμετρική πρόσοψη σε σειρά με αλλά παρόμοια **2.6 η** Δίχωρο με μεγάλο πλατύσκαλο **2.6 θ** Διευρυμένο κτήριο με ελεύθερη διάταξη, πολλούς χώρους και μεγάλο πλατύσκαλο (οικία Παπαδιαμάντη)

δ. Στις περιπτώσεις ανέγερσης νέων κτηρίων που ακολουθούν ένα από τα παραπάνω πρότυπα, επιβάλλεται το σύνολο των μορφολογικών, αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων να συνάδει με το αντίστοιχο πρότυπο, δημιουργώντας έτσι έναν ενιαίο αρχιτεκτονικό τύπο. Σε κάθε περίπτωση **απαραίτητη είναι η έκθεση αρχιτεκτονικής τεκμηρίωσης** του εκάστοτε μελετητή ως προς τα αρχιτεκτονικά πρότυπα, τα μορφολογικά στοιχεία, τα τεχνικά χαρακτηριστικά και τα υλικά, περιλαμβάνοντας παλιά σχέδια, φωτογραφικό υλικό, γκραβούρες, καρτ ποστάλ και βιβλιογραφική και αρχειακή έρευνα, η οποία απαιτεί την έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.).

2.1.3. Η οργάνωση της κατοικίας

Η εσωτερική διαρρύθμιση της Σκιαθίτικης κατοικίας είναι προσαρμοσμένη στις ανάγκες της οικογένειας. Συνήθως στο ισόγειο μια εσωτερική σκάλα ενώνει την κουζίνα και το καθημερινό δωμάτιο με τα υπνοδωμάτια του πρώτου ορόφου. Στον πρώτο όροφο τα εσωτερικά χωρίσματα των δωματίων είναι κατασκευασμένα από ξύλο και η τελική τους επιφάνεια είναι επιχρισμένη με σοβά.

2.1.4. Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά

Η παραδοσιακή αρχιτεκτονική της Σκιάθου, από το 18ο-19ο αιώνα και έπειτα, παρουσιάζει ένα ιδιότυπο μείγμα στοιχείων νησιωτικής και Πηλιορείτικης αρχιτεκτονικής. Πιο συγκεκριμένα, τα ιδιαίτερα στοιχεία μιας Σκιαθίτικης κατοικίας είναι:

- η σαφής διάσπαση του συνολικού όγκου των κτηρίων,
- οι κλειστοί εξώστες και οι εξωτερικές κλίμακες,
- η κάλυψη των εξωστών, με σανίδες, ξύλινα δοκάρια ή σιδερένιες βέργες,
- η στέγη με κεραμίδια βυζαντινού τύπου,
- ο αύλειος χώρος με μεγάλη λεπτομέρεια στα υπέρθυρα, στις αυλόπορτες των κατοικιών και μεταλλικά ρόπτρα στις εξώπορτες

ορισμένων κατοικιών,

- η λιθοδομή με αρμό, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα,
- ο χρωματισμός των όψεων σε γήινες αποχρώσεις της ώχρας και του λευκού,
- τα ξύλινα κουφώματα στις όψεις των κτηρίων και ο χρωματισμός τους σε αποχρώσεις, όπως γαλάζιο, πράσινο, βυσσί, καφέ και γκρι.

2.1.5. Τυπολογία κτηρίων

α. Ο βασικός τύπος κατοικίας είναι το δώροφο, συμπυκνόμενο, μονόχρωμο, δίχωρο ή με περισσότερους χώρους κτήριο, με τη σκάλα ανόδου είτε εξωτερική είτε εσωτερική, με στενομέτωπη ή πλατυμέτωπη διάταξη.

β. Πιο αναλυτικά, η αρχιτεκτονική της Σκιάθου διαχωρίζεται ως εξής:

- Κατοικίες δώροφες στενομέτωπες με στέγες τρίκλινης και τετράκλινης μορφής (εικ. 2.6 α-δ),
- Κατοικίες δώροφες, σχετικώς πλατυμέτωπες, με στέγες δίκλινης και τετράκλινης μορφής (εικ. 2.6 ε-θ).

2.2. Νομοθετικό πλαίσιο

1. Β.Δ. της 15.6.1950 (Φ.Ε.Κ. 149Α') περί «εγκρίσεως του πολεοδομικού σχεδίου του οικισμού Σκιάθου, Σκοπέλου και των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού».

2. Β.Δ. της 12.9.1963 (Φ.Ε.Κ. 144Δ') τροποποίησης του Β.Δ.15.6.1950 (Φ.Ε.Κ. 149Α').

3. Β.Δ. της 1.6.1969 (Φ.Ε.Κ. 113Δ') περί «τροποποίησης ενιαίων όρων και περιορισμών δομήσεως οικοπέδων τινών του ρυμοτομικού σχεδίου Σκιάθου».

4. Έγκριση της πολεοδομικής μελέτης του Δήμου Σκιάθου και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε συνεχόμενη περιοχή Π.Δ. 19-6-87 (Φ.Ε.Κ. 920Δ'/ 22-9-87).

5. Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων

Έργων, υπ' αριθμόν 78617/3324 (ΦΕΚ 58Δ'/14.2.1986) περί «Έγκρισης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του οικισμού Σκιάθου του δήμου Σκιάθου Ν. Μαγνησίας».

6. Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, υπ' αριθμόν 20767 (ΦΕΚ 237Β'/ 29.4.1983), περί «χαρακτηρισμού ως ιδιαίτερου φυσικού κάλους της νησίδας 'Μπούρτζι' της Σκιάθου».

7. Ειδική Χωροταξική Μελέτη προστασίας του Πηλίου και των Βορείων Σποράδων από την Δ/νση Χωροταξίας του ΥΠΕΧΩΔΕ κατά την περίοδο 1986-88.

8. Νόμος 3028/2002 (ΦΕΚ 153Α'/ 28.06.2002) περί «προστασίας των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».

9. ΠΔ της 24-5-85 (ΦΕΚ-270Δ'/ 31.5.1985), περί δόμησης εκτός σχεδίου.

10. Νόμος 1577/1985 (ΦΕΚ 210Α'/ 18.12.1985) για το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό.

11. Νόμος 4067/2012 (ΦΕΚ 79Α'/ 9.04.2012) για το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό.

12. Νόμος 4258/2014 (ΦΕΚ 94 Α'/ 14.04.2014) περί ρυθμίσεων Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλων διατάξεων.

2.3. Ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης

α. Εκτός από τους τομείς Α, Β και Γ του οικισμού της Σκιάθου, που καθορίζονται στην απόφαση Νομάρχη 33694/31-8-70 και στην απόφαση της Δ.Τ.Υ. 10821/15-10-70, ορίζεται και ο τομέας Δ, από τη μελέτη, για τις εκτός σχεδίου περιοχές.

β. Η ομάδα μελέτης αναγνωρίζοντας τη σημασία της πιο άμεσης και ευέλικτης προσαρμογής της υφιστάμενης κατάστασης του νησιού στο προτεινόμενο πλαίσιο διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, εστιάζει και εντείνει τους όρους δόμησης

(3) Άρθρο 4 του Ν. 1577/1985, όπως αντικαταστάθηκε με το Ν. 2831/2000

“Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/1985 “Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός” και άλλες πολεοδομικές διατάξεις”

Με τη διαδικασία που καθορίζεται στο στοιχείο α της παρ. 2 του αρ. 3 του Ν. 2831/2000 μπορεί να οριστούν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες γύρω από αυτά, για την προστασία και την ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων.

Αιτήσεις αδειών δόμησης για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτήρια σε ακίνητα που βρίσκονται μέσα στις παραπάνω ζώνες, παραπέμπονται υποχρεωτικώς στο Σ.Α. για έγκριση, με κριτήριο την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου ή παραδοσιακού κτηρίου.

(4) Για τους τομείς Α και Β ισχύουν οι διατάξεις των Β.Δ. 2-9-63 (ΦΕΚ 144Δ'/12.9.63) και Β.Δ. 17-3-69 (ΦΕΚ 113Δ'/1.6.69)

Για τον τομέα Γ ισχύουν οι διατάξεις του Π.Δ. 24-4-85 (ΦΕΚ 920Δ'/22-09-87).

Για τον τομέα Δ ισχύουν οι διατάξεις του Π.Δ. 24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85), περί δόμησης εκτός σχεδίου.

σε μικρότερες ενότητες ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής αξίας, προσφέροντας παράλληλα δυνατότητες εξέλιξης της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής στο μεγαλύτερο τμήμα κάθε οικισμού.

γ. Κατά συνέπεια ορίζονται, εντός των τομέων Α, Β, Γ και Δ, πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος (Π.Α.Ε.) γύρω από κάθε υφιστάμενο ή μελλοντικά χαρακτηρισμένο διατηρητέο κτήριο ή κτήριο υψηλού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος (π.χ. εκκλησία, μοναστήρι, κάστρο κ.α.) και λειτουργούν ως ζώνες προστασίας των παραπάνω. Αρμόδια υπηρεσία χαρακτηρισμού ενός κτηρίου ως διατηρητέο ή κτήριο αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος είναι το Υπουργείο Πολιτισμού και το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής αντίστοιχα.

Αυτές οι ζώνες αναπτύσσονται στο σύνολο της έκτασης που οριοθετείται από τα οικόπεδα (ακίνητα) με πρόσωπο στο οικοδομικό τετράγωνο που περιλαμβάνει το διατηρητέο κτήριο ή κτήριο υψηλού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος (σκ. 2.6). Οι πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος είναι περιοχές που έχουν ανάγκη ιδιαίτερη προφύλαξη και θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη, με σκοπό την προστασία και

την ανάδειξη των παραπάνω κτηρίων (3).

δ. Για το σύνολο της εντός και εκτός σχεδίου έκτασης της νήσου της Σκιάθου, όπως ορίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία, καθορίζονται οι παρακάτω ειδικοί όροι δόμησης και τα επιμέρους μορφολογικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία, κατά την επισκευή υφιστάμενων κτισμάτων ή την ανέγερση νέων, ως ακολούθως:

2.3.1. Αρτιότητα, συντελεστές δόμησης και κάλυψης οικοπέδου

α. Οι όροι αρτιότητας και οι συντελεστές δόμησης και κάλυψης καθορίζονται σύμφωνα με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία των διατάξεων των αντίστοιχων για κάθε τομέα Π.Δ. (4), οι ειδικοί όροι των οποίων ισχύουν και εξειδικεύονται στην παρούσα μελέτη.

β. Τα γράμματα Α, Β, Γ, Δ και Π.Α.Ε. εντός παρενθέσεων, στο τέλος παραγράφου συμβολίζουν τους τομείς που ισχύουν όσα αναφέρονται στην αντίστοιχη παράγραφο.

2.3.2. Τοποθέτηση κτηρίου επί οικοπέδου

α. Σε όλους τους τομείς (Α, Β, Γ, Δ)

και στους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος εντός αυτών (Π.Α.Ε.) η τοποθέτηση νέων κτηρίων εντός ενός οικοπέδου πραγματοποιείται με τα εξής κριτήρια:

- προσαρμογή του κτηρίου στο γεωγραφικό ανάγλυφο,
- εναρμόνιση με τον υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό συνολικά του οικισμού,
- προστασία της θέας των κοινόχρηστων χώρων,
- προστασία όπου είναι δυνατόν, της θέας των όμορων οικοπέδων και ιδιαίτερα του πίσω ορίου ενός οικοπέδου,
- αποφυγή διαμόρφωσης υποβαθμισμένων ελεύθερων χώρων ανάμεσα σε όμορες ιδιοκτησίες και
- διευκόλυνση του φυσικού φωτισμού και αερισμού των χώρων υφιστάμενων κτηρίων στα όμορα οικόπεδα.

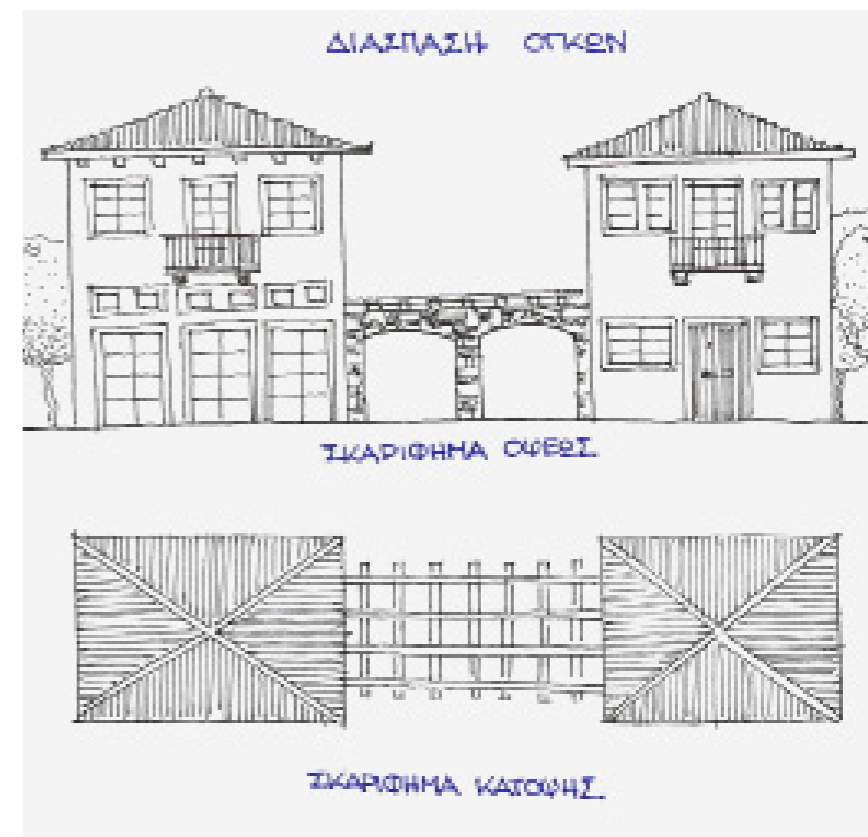
β. Η τελική θέση ενός κτηρίου στο οικόπεδο απαιτεί τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α., το οποίο είναι δυνατόν να επιβάλλει επιπλέον περιορισμούς ως προς τη μορφή και τον όγκο των κτηρίων με σκοπό την προστασία του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

2.3.3. Όγκος

α. Η ογκοπλαστική διαμόρφωση ενός νέου κτηρίου οφείλει να προσαρμόζεται στα τοπικά αρχιτεκτονικά πρότυπα ως προς τη σύνθεση, την κλίμακα και τις αναλογίες των επιμέρους στοιχείων του. Κατά συνέπεια, επιβάλλεται η **σαφής διάσπαση** του συνολικού όγκου του κτηρίου (σκ. 2.7), με οποιοδήποτε τρόπο αρχιτεκτονικής σύνθεσης που να μην αλλοιώνει την υφιστάμενη κατάσταση του περιβάλλοντος χώρου, ως εξής:

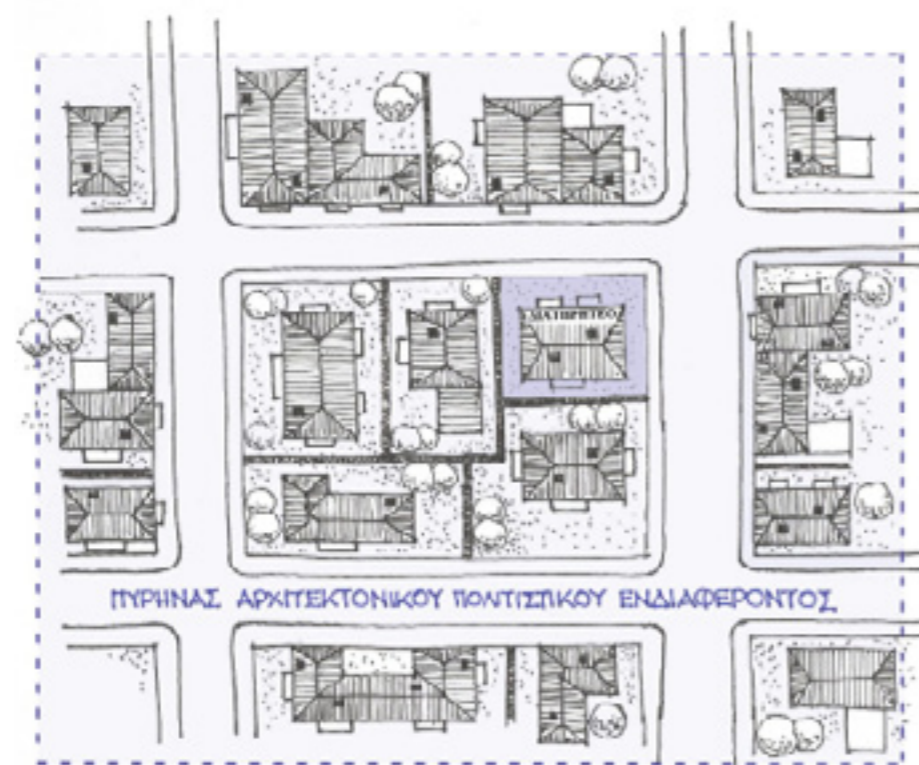
1. Στον τομέα Α και στους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος:

- Σε κτήρια με χρήση κατοικίας για όγκο μεγαλύτερο των 500 κ.μ.
- Σε κτήρια με τουριστική χρήση για όγκο μεγαλύτερο των 800 κ.μ.
- Σε κτήρια κοινωφελών χρήσεων



2.7

2.6



2.6 Σκαρίφημα που απεικονίζει την έκταση του πυρήνα αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος γύρω από διατηρητέο κτήριο ή κτήριο αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος **2.7** Σκαρίφημα ενδεικτικής διάσπασης όγκου

για όγκο μεγαλύτερο των 1000 κ.μ.

2. Στους τομείς Β, Γ και Δ:

- Σε κτήρια με χρήση κατοικίας για όγκο μεγαλύτερο των 800 κ.μ.
- Σε κτήρια με τουριστική χρήση για όγκο μεγαλύτερο των 1000 κ.μ.
- Σε κτήρια κοινωφελών χρήσεων για όγκο μεγαλύτερο των 1200 κ.μ.

β. Σε κάθε περίπτωση απαιτείται έγκριση του Σ.Α., το οποίο δύναται να επιβάλλει τροποποιήσεις προκειμένου να επιτευχθεί περαιτέρω ανεξαρτητοποίηση τμημάτων του όγκου ενός κτηρίου μέχρι και της δημιουργίας περισσότερων του ενός απολύτως διακεκριμένων κτηρίων, εάν αυτό επιβάλλεται από τις συνθήκες και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του παραδοσιακού προτύπου της περιοχής. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Σε καμία περίπτωση **δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτισμάτων σε υποστυλώματα (pilotis)**, η κατασκευή στοών, κογχών ή άλλων μορφολογικών στοιχείων, τα οποία

δε συνάδουν με τα παραδοσιακά πρότυπα του οικισμού. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Στους τομείς Α, Β και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος η κατασκευή δώματος επιτρέπεται μόνο όταν συντρέχουν οι παρακάτω προϋποθέσεις συνολικά:

- το δώμα καταλαμβάνει επιφάνεια μικρότερη ή ίση του 20% της συνολικής επιφάνειας του ισόγειου χώρου,
- το δώμα αποτελεί λειτουργικό τμήμα του ορόφου (βεράντα),
- ο χώρος που στεγάζει το δώμα αναπτύσσεται μόνο στο ισόγειο,
- δε φέρει απόληξη κλιμακοστασίου, ανελκυστήρα ή μηχανολογικού εξοπλισμού
- δεν αλλοιώνει το σύνολο της μορφολογικής και αρχιτεκτονικής σύνθεσης (Α, Β, Π.Α.Ε.)

Στους τομείς Γ και Δ, η κατασκευή δώματος κρίνεται από το Σ.Α.

ε. Στην περίπτωση στέγασης του δώματος, ισχύουν οι περιορισμοί που αναφέρονται στην παράγραφο 2.3.5 της παρούσας μελέτης.



2.8

Άνω του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους επιτρέπεται μόνο η κατασκευή της στέγης, των καπνοδόχων και των αεραγωγών

(5) Η καπνοδόχος πρέπει να καταλήγει τουλάχιστον 1 μ. από το σημείο εξόδου της, 0,70 μ. από οποιαδήποτε ακμή κτηρίου που βρίσκεται σε ακτίνα μικρότερη των 3 μ. από αυτή και 1,50 μ. από καυστά υλικά (παρ. 2.4.2.5 του αρ. 27 της υπουργικής απόφασης 3046/304/89).

2.3.4. Μέγιστο ύψος

α. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται ανά τομέα Α, Β και Γ σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο του οικισμού (ΦΕΚ 811Δ' /26-8-87 και ΦΕΚ 920Δ' /22-9-87), μετρούμενο σε κάθε σημείο του κτηρίου από τη στάθμη του φυσικού ή διαμορφωμένου εδάφους. Στην περίπτωση αυτή, δεν ισχύουν τα κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές του άρθρου 10 του Ν. 4067/2012.

β. Στην περίπτωση τοποθέτησης του κτηρίου επί κεκλιμένου εδάφους στους τομείς Α και Β, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, μετρούμενο από το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος δεν θα υπερβαίνει τα 8,50 μ. στο ανώτερο σημείο του κεκλιμένου εδάφους και τα 10.00 μ. στο κατώτερό του σημείο.

γ. Άνω του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους επιτρέπεται μόνο η κατασκευή της στέγης, **μεγίστου ύψους 1,50 μ.,** καπνοδόχων (έως 1,50 μ.) (5) και αεραγωγών (έως 0,50 μ.) (σκ. 2.8). Στις κατασκευές αυτές (εξαερισμού, αποχέτευσης, στοιχείων απαγωγής καυσαερίων στον αέρα κ.λπ.) επιβάλλονται διαστάσεις, κλίσεις και μορφή σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, ενώ δεν επιτρέπεται η τοποθέτησή τους στις κύριες όψεις του κτηρίου, δηλαδή με πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο ή χώρο. Στις περιπτώσεις όπου το κτήριο έχει μόνο μία όψη η τοποθέτηση και τα χαρακτηριστικά των στοιχείων αυτών καθορίζονται από το Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ,

Π.Α.Ε.)

δ. Οι απολήξεις των κλιμακοστασίων και φρεατίων ανελκυστήρα ή άλλης μηχανολογικής εγκατάστασης, απαραίτητης για τη λειτουργία ενός κτηρίου (εκτός αν αναφέρεται συγκεκριμένα στην παράγραφο 4.8.3. του παρόντος κεφαλαίου), εγκιβωτίζονται πλήρως εντός του όγκου της στέγης με τρόπο μη ορατό από κάθε της πλευρά. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

ε. Το Σ.Α. έχει τη δυνατότητα να επιφέρει επιπλέον περιορισμούς, δυσμενέστερους του παρόντος, στα επιτρεπόμενα ύψη μιας οικοδομής, εφόσον αυτό απαιτείται για την προσαρμογή ενός κτηρίου στο άμεσο δομημένο και φυσικό περιβάλλον. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

2.3.5. Στέγη

α. Στους τομείς Α, Β, Γ και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, σε όλα τα νεόδμητα κτήρια ή σε προσθήκες αυτών, επιβάλλεται η κατασκευή στέγης στο σύνολό τους με επικάλυψη βυζαντινού κεραμιδιού, στις αποχρώσεις του κεραμιδιού. Στις περιπτώσεις υφιστάμενων κτηρίων με επικάλυψη λίθινης πλάκας επιτρέπεται η επισκευή και η διατήρηση αυτής της επικάλυψης. Στον τομέα Δ ο τρόπος στέγασης του κτηρίου κρίνεται από το Σ.Α. ως προς την ένταξή του στο ευρύτερο δομημένο και φυσικό περιβάλλον.

Σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, στις περιπτώσεις προσθηκών σε

υφιστάμενα κτήρια με επικάλυψη κεραμιδιού γαλλικού τύπου, επιτρέπεται η επισκευή και η διατήρηση αυτής της επικάλυψης, στις αποχρώσεις του κεραμιδιού. **Σε κάθε περίπτωση τμήματα του ίδιου κτηρίου θα φέρουν την ίδια επικάλυψη.**

β. Η κατασκευή της στέγης θα είναι δίκλινης, τετράκλινης ή πολυκλινης μορφής (σκ. 2.9). Μονοκλινης στέγη επιτρέπεται μόνο σε μονώροφα κτήρια μικρής κλίμακας (εμβαδού έως 40 τ.μ. και όγκου έως 150 κ.μ.) και βοηθητικής χρήσης, ύστερα από έγκριση του Σ.Α. Η κλίση της στέγης δεν θα υπερβαίνει το 30% και το ύψος της το 1,50 μ. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Επιτρέπεται η ενσωμάτωση της στέγης μέσα στον όγκο του τελευταίου ορόφου, χωρίς διαχωριστική πλάκα. Στην περίπτωση αυτή, το ύψος της στέγης προσμετράται στο μέγιστο ύψος του κτηρίου. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Σε καμία περίπτωση **εντός της στέγης** του κτηρίου δεν επιτρέπεται η δημιουργία ανοιγμάτων ή δημιουργία χώρων κύριας χρήσης. Επίσης απαγορεύεται η χρήση απόληξης κλιμακοστασίου, μηχανολογικού εξοπλισμού ή ανελκυστήρα πέραν του όγκου της επιβαλλόμενης στέγης (όπως αναφέρεται και στο εδάφιο δ της παραγράφου 2.4 του παρόντος κεφαλαίου). Τμήματα του ίδιου κτηρίου απαγορεύεται να παρουσιάζουν διαφορετικές στέγες, πλην των περιπτώσεων όπου προκύπτει τεχνική αδυναμία κατασκευής (π.χ. έντονη κλίση εδάφους). Σε κάθε περίπτωση απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

Επιπλέον δεν επιτρέπονται κατασκευές που δημιουργούν κατακόρυφα ανοίγματα και διαφοροποιούν την ενιαία κλίση και στερεομετρία της στέγης (εδάφιο ζ της παρ. 2 του αρ. 19 του Ν. 4067/2012). (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

ε. Μέγιστη προεξοχή της στέγης (οποιασδήποτε μορφής) είναι τα 30 εκ. (σκ. 2.10), ενώ συμπεριλαμβανομένου της επικάλυψης η συνολική μέγιστη προεξοχή είναι 40 εκ. από το κέλυφος του κτηρίου (μέγιστη προεξοχή επικάλυψης κεραμιδιού είναι τα 10 εκ.). (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

λυψης κεραμιδιού είναι τα 10 εκ.). (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

στ. Επιβάλλεται η κατασκευή της στέγης μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της τοιχοποιίας του κτηρίου, πριν από κάθε άλλη οικοδομική εργασία, έστω και αν δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

ζ. Επιπλέον, επιβάλλεται **κάλυψη με στέγη** όλων των **υφιστάμενων κτηρίων** του οικισμού, συμπεριλαμβανομένων και των κτηρίων κοινωφελούς χρήσης στο σύνολό του και όχι μόνο σε περιπτώσεις προσθήκης ή άλλης μορφής άδειας δόμησης (π.χ. άδεια μικρής κλίμακας). Για τις περιπτώσεις αυτές καθορίζεται περίοδος προσαρμογής **15 ετών** από τη δημοσίευση νομοθέτησης της παρούσας μελέτης. Μετά τη λήξη του χρονικού ορίου εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αυθαίρετων κατασκευών. Εξαιρούνται των παραπάνω τα **νομίμως** υφιστάμενα κτήρια με δώμα. (Α, Β, Γ, Π.Α.Ε.)

η. Στις περιπτώσεις προσθηκών σε νομίμως υφιστάμενα κτήρια με δώμα, ο τρόπος στέγασης καθορίζεται από το Σ.Α. σύμφωνα με τη στατική επάρκεια του υφιστάμενου κτηρίου, τη μορφολογική του διάταξη και την εναρμόνισή του στο ευρύτερο περιβάλλον. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

Σε ανεξάρτητη προσθήκη που δεν είναι σε επαφή με το υφιστάμενο κτίσμα, τότε σε αυτή επιβάλλεται κάλυψη με στέγη.

Στις περιπτώσεις προσθήκης ισογείου με δώμα (σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3.4.3.δ του παρόντος) επιβάλλεται η κατασκευή της στέγης στον όροφο του κτηρίου.

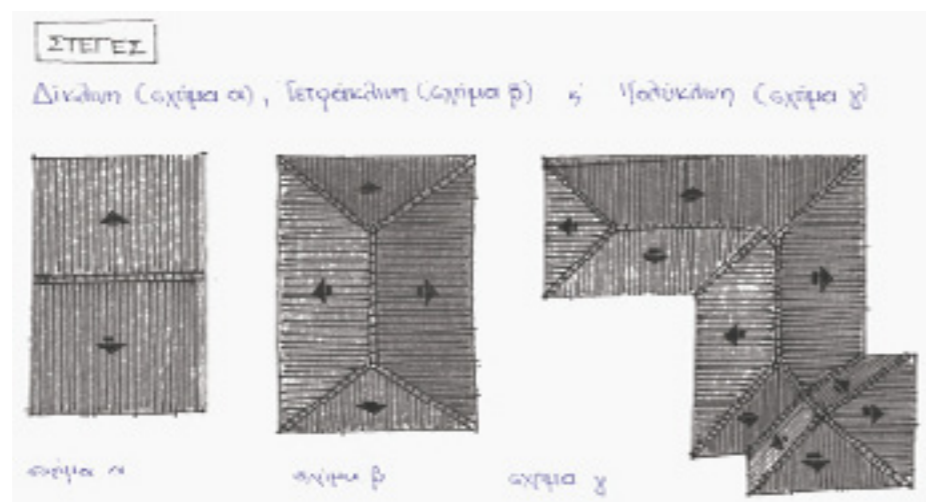
2.3.6. Όψεις

Οι όψεις των κτηρίων προσαρμόζονται στα τοπικά αρχιτεκτονικά πρότυπα, σύμφωνα με τα παρακάτω χαρακτηριστικά.



2.10

2.9



Επιβάλλεται κάλυψη με στέγη όλων των κτηρίων του οικισμού στο σύνολό τους.

2.8 Μέγιστο ύψος καπνοδόχων που προεξέχουν της στέγης 2.9 Σκαρίφημα κατασκευής της στέγης 2.10 Σκαρίφημα μέγιστης προεξοχής της στέγης

(6) "...και τα ασβεστόχτιστα και τα λασπόχτιστα εξωτερικώς είναι [...] χρισμένα με αμμοκονίαμα από ασβέστη και άμμο. Μ' αυτό τον τρόπο, όλα τα σπιτάκια του νησιού έχουν όψη κάτασπρη..."

Ρήγα Γ. [1970], 'Σκίαθου λαϊκός πολιτισμός', Θεσσαλονίκη

2.3.6.1. Χρωματισμός

α. Σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, ο χρωματισμός των εξωτερικών επιφανειών των όψεων επιβάλλεται να ακολουθεί γήινες αποχρώσεις της χώρας και του λευκού (6). Επιτρέπεται κατ'εξαιρεση σε υφιστάμενα κτήρια ο χρωματισμός τους στην αρχική τους κατάσταση έπειτα από τεκμηριωμένη έκθεση του μελετητή και έγκριση του Σ.Α.

β. Στις όψεις των αρχιτεκτονικών μελετών επιβάλλεται η επισήμανση του χρωματισμού των όψεων, ενώ σε κάθε περίπτωση η σχετική χρωματολογική μελέτη απαιτεί τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

2.3.6.2. Μήκος όψης

α. Στον τομέα Α και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος το μέγιστο μήκος συνολικής όψης ενός κτηρίου κύριας χρήσης είναι 15 μ. και ενός κτηρίου βοηθητικής χρήσης 7 μ. Σε περίπτωση επαφής κτηρίου κύριας με βοηθητικής χρήσης, ο περιορισμός αυτός υπολογίζεται για την όψη του καθενός ξεχωριστά. Το ελάχιστο μήκος οποιασδήποτε όψης (κύριας ή βοηθητικής) ενός κτηρίου δεν μπορεί να είναι μικρότερο από 4 μ.

β. Ειδικά σε κτήρια μεγάλης κλίμακας ή κτήρια κοινωφελών χρήσεων, με μήκος όψης μεγαλύτερο των 15 μέτρων, επιβάλλεται διάσπαση της πρόσοψης των κτηρίων έπειτα από ειδική μορφολογική διάταξη και έγκριση του Σ.Α. (σκ. 2.11). (Α, Π.Α.Ε.)

2.11



2.11 Διάσπαση της πρόσοψης του κτηρίου για όψη μεγαλύτερη των 15 μ. **2.12** Ελάχιστες αποστάσεις και αναλογίες ανοιγμάτων **2.13** Σκαρίφημα αρμολόγησης

γ. Στους τομείς Β, Γ και Δ οι παραπάνω διαστάσεις καθορίζονται από το Σ.Α.

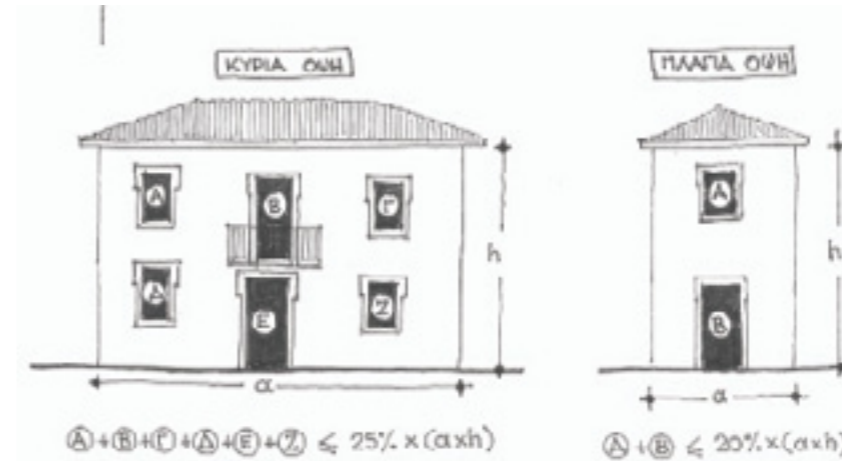
2.3.6.3. Ανοιγμάτα

α. Στον Α τομέα και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος τα ανοιγμάτα των όψεων (θύρες και παράθυρα) επιβάλλεται να ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα ως προς τις αναλογίες (αναλογία πλάτους / ύψους = 1/1,5 - 1/2), τις διαστάσεις και τη θέση τους. Στους τομείς Β, Γ και Δ οι αναλογίες και οι διαστάσεις των ανοιγμάτων καθορίζονται έπειτα από έγκριση του Σ.Α.

β. Η ελάχιστη απόσταση μεταξύ δύο ανοιγμάτων είναι 40 εκ., ενώ η ελάχιστη απόσταση κάθε ανοίγματος από τις ακμές του κτηρίου είναι 1,00 μ., εκτός αν καθορίζεται διαφορετικά από τον κανονισμό πυροπροστασίας των κτηρίων (Π.Δ. 71/1988, τροπ. Απόφαση 58185/2474 της 13.5.1991 και 81813/5428 της 2.8.1993) σχετικά με τη μετάδοση πυρκαγιάς μεταξύ κτηρίων. (Α, Π.Α.Ε.)

γ. Στην περίπτωση κατασκευής σαχνισιού σε κτήρια που ακολουθούν το Μακεδονικό πρότυπο, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ δύο ανοιγμάτων καθορίζεται μετά από έγκριση του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Η συνολική επιφάνεια των ανοιγμάτων στον Α τομέα και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος δεν είναι δυνατόν να υπερβαίνει το 30% της συνολικής επιφάνειας των κυρίων όψεων (η έννοια της κύριας όψης όπως



2.12

ορίζεται στην παρ. 44 του αρ. 2 του Ν. 4067/2012), ενώ στις υπόλοιπες βοηθητικές όψεις το 25% της συνολικής επιφάνειας κάθε όψης ξεχωριστά (σκ. 2.12). Στους τομείς Β, Γ και Δ το ποσοστό επιφάνειας των ανοιγμάτων επί των όψεων καθορίζεται έπειτα από έγκριση του Σ.Α.

ε. Στον Α τομέα και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, ειδικά στην περίπτωση ανοιγμάτων του ισογείου των καταστημάτων και των στεγασμένων θέσεων στάθμευσης, όπου αυτό είναι εφικτό και δεν αλλοιώνει τη μορφή ενός κτηρίου (έπειτα από τη γνώμη του Σ.Α.), οι διαστάσεις τους δεν θα υπερβαίνουν σε πλάτος τα 2,50 μ. και σε ύψος τα 2,20 μ., με τρόπο ώστε να μην επέρχεται σύγχυση της ογκοπλαστικής διαμόρφωσης του κτηρίου. Το Σ.Α. είναι δυνατόν να επιφέρει επιπλέον περιορισμούς στις διαστάσεις των ανοιγμάτων των καταστημάτων. Στους τομείς Β, Γ και Δ οι διαστάσεις αυτές καθορίζονται έπειτα από έγκριση του Σ.Α.

στ. Ειδικά στις περιπτώσεις των εδαφίων γ και ε του παρόντος, η συνολική επιφάνεια των αντίστοιχων ανοιγμάτων υπολογίζεται κατά το ήμισυ στον υπολογισμό του επιτρεπόμενου ποσοστού στο σύνολο της κάθε όψης. (Α, Π.Α.Ε.)

ζ. Σε κτήρια που ακολουθούν το Ενετικό πρότυπο, επιτρέπονται τοξωτά ανοιγμάτα (θύρες και παράθυρα) μετά από τεκμηριωμένη έκθεση του μελετητή και έγκριση του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

2.3.6.4. Τοιχοποιίες

α. Οι εξωτερικές τοιχοποιίες ως προς την τελική τους επιφάνεια επιβάλλεται να είναι σε όλη τους την επιφάνεια επιχρισμένες με κονίαμα τριπτό, πλην της τεχνικής του αρτιφισιέλ, ρελιέφ, πεταχτού κ.λπ. Στις περιπτώσεις υφιστάμενης λιθοδομής παλαιού κτηρίου, επιτρέπεται η τελευταία επιφάνεια της λιθοδομής να είναι εμφανής έτσι ώστε να διατηρείται και να αναδεικνύεται η παραδοσιακή αυτή τεχνική. Επίσης επιτρέπεται η εμφανής λιθοδομή σε νέες κατασκευές περιβάλλοντος χώρου σύμφωνα με τα παρακάτω χαρακτηριστικά. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

β. Το μεγαλύτερο μέρος των λίθων στην περίπτωση εμφανούς λιθοδομής οφείλει να ακολουθεί τα τοπικά παραδοσιακά πρότυπα όσον αφορά στο χρώμα και την υφή (εντοπιότητα υλικών). (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Η αρμολόγηση της λιθοδομής προσαρμόζεται στα παραδοσιακά πρότυπα και η εξωτερική επιφάνειά της δύναται να βρίσκεται σε εσοχή 1 έως 2 εκ. από το επίπεδο της επιφάνειας των λίθων που παραμένουν εμφανείς (σκ. 2.13). Το κονίαμα αρμολόγησης πρέπει να είναι χρώματος λευκού, γκρι, μπεζ ή αποχρώσεων ώχρας, κατά τρόπο ώστε να μη δημιουργείται μεγάλη αντίθεση με τους χρωματισμούς των εμφανών λίθων. Σε κάθε περίπτωση, απαγορεύεται η επένδυση με πέτρα πάχους μικρότερης των 10 εκ. (τύπου πλακιδίου). Τα τεχνικά αυτά χαρακτηριστικά ακολουθούνται σε κάθε είδους και χρήση λιθοδομής, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση

Η συνολική επιφάνεια των ανοιγμάτων δεν είναι δυνατόν να υπερβαίνει το 30% της συνολικής επιφάνειας των κυρίων όψεων, ενώ στις υπόλοιπες βοηθητικές όψεις το 25% της συνολικής επιφάνειας κάθε όψης ξεχωριστά.



2.13

της περιφραξης (παρ. 2.3.10 του παρόντος). (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Στην περίπτωση φέρουσας λιθοδομής (πάχους μεγαλύτερου ή ίσου των 50 εκ.) κατά τα παραδοσιακά τοπικά πρότυπα, το εμβαδόν που καταλαμβάνει δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης και στο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου βάσει Ν. 4067/2012, άρθρο 11, παρ. 6, εδάφιο κβ, εκτός αν καταργείται από άλλη διάταξη. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

2.3.6.5. Κουφώματα

α. Σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος όλα τα **κουφώματα των όψεων** των κτηρίων επιβάλλεται να είναι **ξύλινα** με εσωτερικά τζαμιλίκια και εξώφυλλα γαλλικού, ταμπλαδωτού ή καρφωτού τύπου (σκ. 2.14), σύμφωνα με το αρχιτεκτονικό πρότυπο που ακολουθεί συνολικά το κτήριο (εδάφιο β του παρόντος). Αντίστοιχα, απαγορεύονται τα κουφώματα γερμανικού τύπου, τα συρόμενα και τα ρολά κάθε είδους. Στους τομείς Α, Β και Γ επιτρέπεται η χρήση κουφωμάτων αλουμινίου ή άλλου παρεμφερούς υλικού, απομίμησης μόνο ξύλινης υφής και χρώματος. Τα υαλοστάσια είναι δυνατόν να διαχωρίζονται με υποδιαίρεσεις (καΐτια) σε ορθογωνικά πλαίσια. Στον τομέα Δ τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζονται από το Σ.Α.

β. Στους τομείς Α, Β, Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος τα εξώφυλλα ταμπλαδωτού τύπου επιτρέπονται σε κτήρια όλων των αρχιτεκτονικών προτύπων.

Τα καρφωτά εξώφυλλα είναι δυνατόν να τοποθετηθούν σε κτήρια που ακολουθούν το Αγροτικό ή Μακεδονικό πρότυπο, ενώ τα εξώφυλλα γαλλικού τύπου δύναται να τοποθετηθούν μόνο σε κτήρια που ακολουθούν το Ενετικό ή Νεοκλασικό πρότυπο. Στον τομέα Δ η επιλογή τύπου κουφωμάτων καθορίζεται έπειτα από έγκριση του Σ.Α.

γ. Σε κάθε περίπτωση τα κουφώματα των όψεων ενός κτηρίου επιβάλλεται να είναι κοινά στο σύνολό τους και στα επιμέρους στοιχεία τους. Σε περιπτώσεις προσθηκών σε υφιστάμενο κτήριο θα κυριαρχεί παρόμοιος τύπος κουφωμάτων έπειτα από έγκριση του Σ.Α., εκτός αν τα υφιστάμενα κουφώματα δε συνάδουν με τα παραδοσιακά χαρακτηριστικά της περιοχής και το Σ.Α. είναι δυνατόν να επιβάλλει την αντικατάσταση αυτών στο σύνολό τους. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

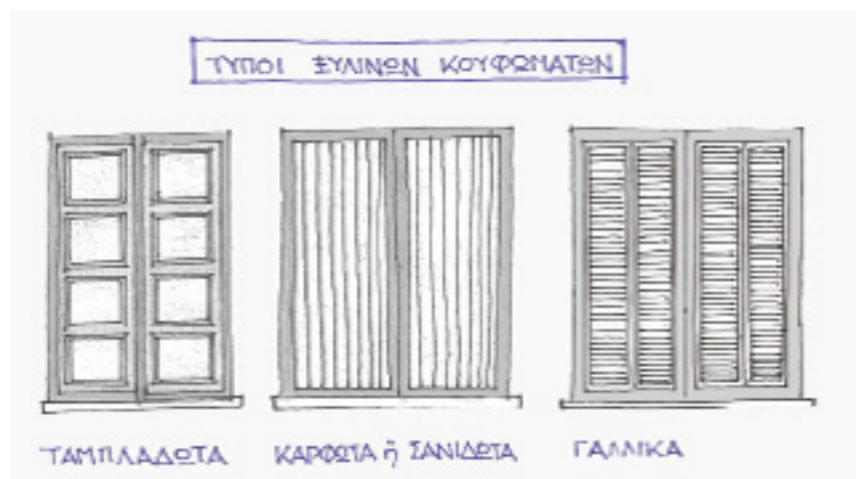
δ. Στο σύνολο των **κουφωμάτων** ενός κτηρίου επιβάλλεται ενιαίος **χρωματισμός** σε μονόχρωμες αποχρώσεις του **γαλάζιου, πράσινου, κεραμιδι, βυσσινί, καφέ και γκρι**, για τους τομείς Α, Β, Γ και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, ενώ για τον τομέα Δ το χρώμα των κουφωμάτων καθορίζεται από το Σ.Α. Τα κουφώματα ενός κτηρίου είναι δυνατόν να παραμένουν στο φυσικό χρώμα του ξύλου, οποιασδήποτε απόχρωσης. Στα σχέδια των όψεων της αρχιτεκτονικής μελέτης είναι απαραίτητη η επισήμανση των χαρακτηριστικών των κουφωμάτων (υλικό, χρώμα κ.λπ.).(Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

Σε περιπτώσεις προσθηκών σε υφιστάμενο κτήριο θα κυριαρχεί παρόμοιος τύπος κουφωμάτων έπειτα από έγκριση του Σ.Α.

2.14 Τύποι ξύλινων κουφωμάτων

2.15 Διαστάσεις ανοικτών εξωστών 2.16 Δεν επιτρέπεται η κατασκευή γωνιακών ανοικτών εξωστών

2.14



2.15

ε. Στους τομείς Α, Β, Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος επιτρέπεται η τοποθέτηση σιδερένιων κιγκλιδωμάτων ασφαλείας στα παράθυρα ενός κτηρίου, απλής μορφής, δηλαδή ράβδοι στρόγγυλης ή τετράγωνης διατομής που σχηματίζουν τετράγωνα ή ορθογώνια σχήματα, τα οποία υποχρεωτικώς θα χρωματίζονται σε μαύρες αποχρώσεις ή στην απόχρωση των κουφωμάτων του κτηρίου. Στον τομέα Δ τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζονται έπειτα από έγκριση του Σ.Α.

στ. Οι θύρες του ισογείου των καταστημάτων και των στεγασμένων θέσεων στάθμευσης θα ακολουθούν την ίδια μορφή και χρωματισμό των κουφωμάτων του κτηρίου, διαμορφώνοντας έτσι ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

2.3.7. Εξώστες

α. Στον Α τομέα και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος οι εξώστες στο σύνολό τους δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σε μήκος τα 2/3 του συνολικού μήκους της όψης (σκ. 2.15). Σε καμία ωστόσο περίπτωση το μήκος του κάθε εξώστη δεν θα υπερβαίνει τα 4,00 μ., ενώ αντίστοιχα το πλάτος τα 1,50 μ. Το ελάχιστο μήκος κάθε εξώστη δεν μπορεί να είναι μικρότερο από 1,20 μ. Στους τομείς Β, Γ και Δ οι διαστάσεις

αυτές καθορίζονται έπειτα από έγκριση του Σ.Α. Σε όλους του τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος κάθε εξώστης θα απέχει από τις ακμές της κάθε όψης του κτηρίου τουλάχιστον κατά 1,00 μ.

β. Οι ανοικτοί εξώστες δύναται να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως 1/10 του πλάτους του δρόμου Π (η έννοια του πλάτους δρόμου όπως ορίζεται στο αρ. 3 του Ν.4067/2012), όπως αυτό καθορίζεται από το εκάστοτε σχέδιο πόλης όταν αυτό δεν καθορίζεται διαφορετικά. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική, θα κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3,00 μέτρων από τη στάθμη του πεζοδρομίου (παρ. 3 του αρ.16 του Ν. 4067/2012), έτσι ώστε να διευκολύνεται η διέλευση πεζών και τροχοφόρων. (Α, Β, Γ)

γ. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή συνεχών εξωστών σε όλο το μήκος της όψης ενός κτηρίου, καθώς και γωνιακών εξωστών (σκ. 2.16). Στα υφιστάμενα κτήρια, συμπεριλαμβανομένων των κτηρίων κοινωφελούς χρήσης, με συνεχείς και γωνιακούς εξώστες επιβάλλεται εντός 8 ετών από τη δημοσίευση νομοθέτησης της παρούσας μελέτης να προσαρμοσθούν στα χαρακτηριστικά της παρούσας μελέτης, αλλιώς θεωρούνται αυθαίρετες. Εξαιρούνται των παραπάνω τα νομίμως υφιστάμενα κτήρια.(Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή συνεχών εξωστών σε όλο το μήκος της όψης ενός κτηρίου, καθώς και γωνιακών εξωστών.



2.16

δ. Η κατασκευή τους είναι ξύλινη, μεταλλική ή από οπλισμένο σκυρόδεμα με επιχρισμένη επιφάνεια, πάχους όχι μεγαλύτερο των 15εκ. και χρωματισμένη αρμονικά με τις εξωτερικές επιφάνειες του κτηρίου. Επίσης, επιτρέπεται η χρήση φουρυσιών σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα στις περιπτώσεις κτηρίων Αγροτικού και Μακεδονικού τύπου. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

ε. Τα **κιγκλιδώματα** των εξωστών από οπλισμένο σκυρόδεμα ή ξύλινης κατασκευής θα είναι μεταλλικά ή ξύλινα, ενώ αυτά των μεταλλικών εξωστών υποχρεωτικά μεταλλικά, εκτός ενδεχομένως της κουπαστής που δύναται να είναι ξύλινη. Η μορφή τους είναι απλού σχήματος, δίχως προεξοχές πέραν του δαπέδου του εξώστη (μέγιστο 5 εκ.). Τα κιγκλιδώματα των εξωστών όταν είναι ξύλινα θα χρωματίζονται στην ίδια απόχρωση με τα κουφώματα των ανοιγμάτων του κτηρίου, ενώ όταν είναι μεταλλικά θα χρωματίζονται στις αποχρώσεις του μαύρου ή στην απόχρωση των κουφωμάτων του κτηρίου. Τα κιγκλιδώματα και τα φουρούσια νεοκλασικού τύπου επιτρέπονται μόνο στα κτήρια που ακολουθούν συνολικά το πρότυπο αυτό, ύστερα από έγκριση του Σ.Α. Σε κάθε περίπτωση, δεν επιτρέπονται τα διαχωριστικά στους εξώστες και η τοποθέτηση πετασμάτων υφάσματος για σκίαση. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

στ. Επιπλέον περιορισμούς δύναται να επιβάλλει το Σ.Α. ως προς τη θέση, τη μορφή και τις διαστάσεις των

εξωστών, για λόγους προσαρμογής ενός κτηρίου στο ευρύτερο δομημένο και φυσικό περιβάλλον. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

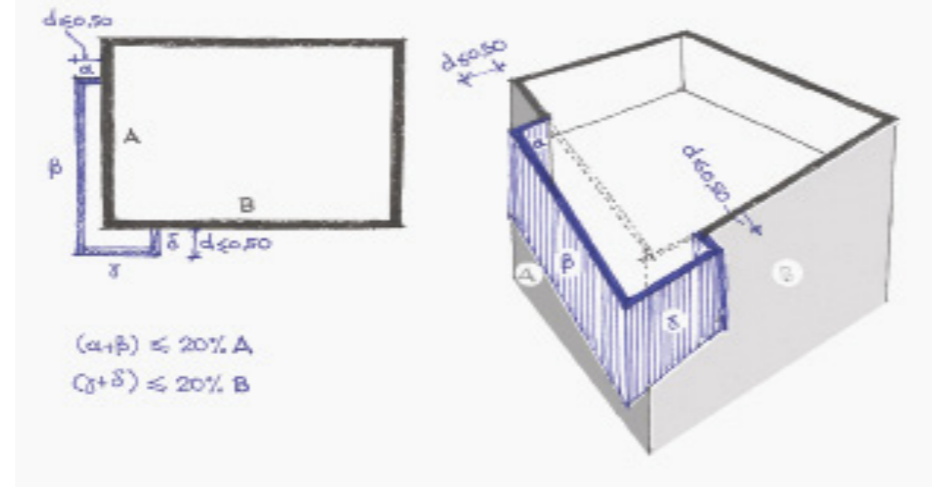
2.3.8. Αρχιτεκτονικά, λειτουργικά και ενεργειακά στοιχεία

2.3.8.1. Αρχιτεκτονικά

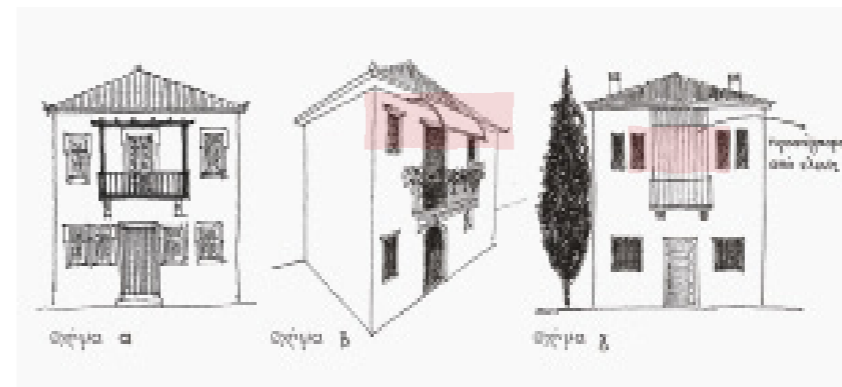
α. Σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος επιτρέπονται οι **αρχιτεκτονικές προεξοχές (κλειστοί εξώστες)** που ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα (π.χ. σαχνισιά), τα χαρακτηριστικά των οποίων θα καθορίζονται από το τοπικό Σ.Α. Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών προβολών σε κατακόρυφο επίπεδο της προεξοχής που κατασκευάζεται στην όψη ενός κτηρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της αντιστοίχου επιφάνειας όψεως (σκ. 2.17). Σε κάθε περίπτωση δεν θα υπερβαίνουν τα 50 εκ. πέραν του κελύφους του κτηρίου και δεν θα παρεμποδίζουν κατά οποιονδήποτε τρόπο τη διέλευση πεζών και τροχοφόρων (παρ. 5, 6 του αρ. 16 του Ν. 4067/2012).

β. Οι ανάγλυφες διακοσμήσεις (ραβδώσεις, γεισίποδες, παραστάδες, ακροκέραμα κ.α.) επιτρέπονται στις περιπτώσεις κτηρίων που στο σύνολό τους ακολουθούν το Νεοκλασικό πρότυπο, ενώ σε κτήρια με ενετικές επιδράσεις επιτρέπονται οι εγκάρσιοι δοκοί και τα διακοσμημένα υπέρθυρα. Σε κάθε περίπτωση απαραίτητη είναι η τεκμηριωμένη έκθεση του μελετητή και η αντίστοιχη έγκριση

2.17



2.17 Σκαρίφημα κατασκευής κλειστών εξωστών 2.18 Σκαρίφηματα προστεγασμάτων και στεγαστρών



2.18

ση του Σ.Α., για την αποφυγή σύγχυσης αρχιτεκτονικών στοιχείων διαφορετικών προτύπων. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Σε κάθε κτήριο επιτρέπονται σε επαφή με το εξωτερικό κέλυφος προστεγασμάτων, στέγαστρα και πέργκολες με μορφολογικά χαρακτηριστικά που ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα (όπως π.χ. το σκ. 2.18α), ενώ απαραίτητη είναι και η σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. Ο χρωματισμός του σκελετού των στοιχείων αυτών θα εναρμονίζεται με το σύνολο του κτηρίου, ενώ το μήκος και το πλάτος τους καθορίζονται έπειτα από έγκριση του Σ.Α. Σε περίπτωση τοποθέτησης των στοιχείων αυτών επί ισογείου χώρου το μέγιστο ύψος τους είναι τα 3,00 μ., εκτός αν εμποδίζεται η διέλευση τροχοφόρων, οπότε και είναι δυνατή η προσαρμογή τους ή και κατάργησή τους έπειτα από τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Απαγορεύονται τα καμπύλα προστεγασμάτα και η χρήση πλαστικού, αλουμινίου, ελενίτ ή παρεμφερούς πρόχειρου υλικού, καθώς και η τοποθέτηση κάθετων προς το έδαφος πετασμάτων (σκ. 2.18β και 2.18γ). Σε καταστήματα και εισόδους κτηρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται η κατασκευή μόνιμων προστεγασμάτων χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

ε. Σε κάθε περίπτωση, το Σ.Α. δύναται να επιφέρει τροποποιήσεις ως προς τη μορφολογία, το χρωματισμό και τη θέση των παραπάνω στοιχείων και γενικά των διακοσμητικών, λειτουργικών και ενεργειακών στοιχείων ενός κτηρίου. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

2.3.8.2. Λειτουργικά

α. Στους τομείς Α, Β και Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος επιβάλλεται η εγκατάσταση μίας μόνο βάσης (ιστού) κεραίας τηλεόρασης ανά κτήριο, αλλά δύναται να αναρτηθούν μέχρι δύο κεραίες (αναλογική και ψηφιακή-δορυφορική) ανά κτήριο. Η θέση της αποτυπώνεται υποχρεωτικά στα σχέδια των όψεων της αρχιτεκτονικής μελέτης.

β. Σε κάθε κτήριο επιτρέπονται οι αποτμήσεις στις ακμές των τοίχων που είναι απλές και κλείνουν σε μεγάλο ύψος σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα του οικισμού, στις περιπτώσεις κτηρίων Αγροτικού και Μακεδονικού τύπου. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Οι **καμινάδες** προσαρμόζονται ως προς τη μορφή, το υλικό, τον τρόπο κατασκευής και τους χρωματισμούς με τα παραδοσιακά πρότυπα του άμεσου περιβάλλοντος της οικοδομής. Ειδικώς, επιτρέπονται οι καμινάδες παραδοσιακού τύπου, που συνήθως κατασκευάζονται από τέσσερα ανάποδα κεραμίδια σε σχήμα πυραμίδας, αφήνοντας τέσσερα τριγωνικά ανοίγματα για τον καπνό ή που σχηματίζονται από δύο κομμάτια σχιστόλιθου. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Η **τοποθέτηση των μετρητών** ηλεκτρικού ρεύματος, ή άλλου οργανισμού Κοινής Ωφέλειας, επιβάλλεται να διαμορφώνεται σε εσοχή, είτε στο κέλυφος είτε στην περιφραγή του κτηρίου. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

ε. Επιτρέπεται η τοποθέτηση πετασμάτων, μονόχρωμου υφάσματος

σε λευκές αποχρώσεις, μόνο στις περιπτώσεις καταστημάτων, χώρων παραμονής ατόμων και κέντρων αναψυχής. Διαφημιστικά λογότυπα επιτρέπονται μόνο στο τελείωμα του υφάσματος (μέχρι 10 εκ.). Για την τοποθέτησή τους απαιτείται άδεια μικρής κλίμακας, εκδιδόμενη ύστερα από έγκριση του Σ.Α. ως προς τη μορφή, τις διαστάσεις και τον τρόπο στήριξης. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

Στις περιπτώσεις που οι παραπάνω κατασκευές βρίσκονται εντός κοινοχρήστων χώρων απαιτείται και η θετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και άδεια της Υπηρεσίας Δόμησης (παρ. 1 του αρ. 20 του Ν.4067/2012). (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

Για τις υπάρχουσες μη μόνιμες κατασκευές που δεν πληρούν τους παραπάνω όρους απαιτείται, **εντός 6 ετών** από τη δημοσίευση νομοθέτησης της παρούσας μελέτης, να προσαρμοσθούν στα χαρακτηριστικά της προηγούμενης παραγράφου αλλιώς θεωρούνται αυθαίρετες. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

στ. Κατ' εξαίρεση κάθε παραπάνω ειδικού περιορισμού, εντός κοινόχρηστων χώρων επιτρέπονται κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων (παρ. 1 του αρ. 20 του Ν. 4067/2012), ύστερα από την έγκριση του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

2.3.8.3. Ενεργειακά

α. Κλιματισμός

Απαγορεύεται η τοποθέτηση κλιματιστικών μονάδων και στοιχείων αυτού επί των κύριων όψεων (η έννοια της κύριας όψης όπως ορίζεται στην παρ. 44 του αρ. 2 του Ν. 4067/2012) οποιουδήποτε κτηρίου. Η τοποθέτησή τους επιτρέπεται μόνο σε μη ορατό σημείο του οικοπέδου ύστερα από έγκριση του Σ.Α., ως προς την ένταξή τους στο ευρύτερο δομημένο περιβάλλον. Στον Α τομέα και στους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος εντός αυτού, στις περιπτώσεις όπου το κτήριο έχει μόνο μία όψη η τοποθέτηση και

τα χαρακτηριστικά των στοιχείων αυτών καθορίζονται από το Σ.Α. Η θέση των κλιματιστικών μονάδων αποτυπώνεται υποχρεωτικά στην αρχιτεκτονική μελέτη της άδειας δόμησης, ενώ η έγκριση της θέσης τους από το Σ.Α. είναι απαραίτητη ακόμη και για υφιστάμενα κτήρια. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

β. Παθητικά ή ενεργητικά ηλιακά συστήματα

Επί των ακαλύπτων χώρων ενός οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρεωτική επιφάνεια φύτευσης, επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων, ύστερα από έγκριση του Σ.Α., ως προς την ένταξή τους στο χώρο του οικοπέδου (εδάφιο θ της παρ. 7 του αρ. 17 του Ν. 4067/2012). (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Ηλιακοί θερμοσίφωνες

Οι ηλιακοί θερμοσίφωνες τοποθετούνται σε επιλεγμένα μέρη του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου, έτσι ώστε να μην είναι ορατά από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού, ενώ η ακριβής θέση και τα χαρακτηριστικά τους προσδιορίζονται στην αρχιτεκτονική μελέτη. Στις περιπτώσεις πολύ μικρών οικοπέδων εντός του οικισμού και ύστερα από έγκριση του Σ.Α., είναι δυνατή η εγκατάσταση ηλιακών θερμοσιφώνων στη στέγη με την προϋπόθεση ότι οι μεν ηλιακοί συλλέκτες ενσωματώνονται στη στέγη και εφόσον αυτό δεν είναι τεχνικώς εφικτό, θα επικάθονται αυτής, ακολουθώντας απολύτως την

κλίση της, ενώ το δοχείο αποθήκευσης του θερμού ύδατος θα τοποθετείται κάτω από τη στέγη. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

2.3.9. Ανοικτές κλίμακες

Στους τομείς Α, Β και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτής κλίμακας, που εξυπηρετεί στάθμη ορόφου έως 3,20 μ., συμπαγούς μορφής (κτιστής ή ξύλινης κατασκευής). Το ελεύθερο πλάτος των κλιμάκων σε κτήρια με χρήση κατοικίας δε θα ξεπερνά τα 1,20 μ., ενώ σε κτήρια με τουριστική χρήση οι διαστάσεις τους καθορίζονται από το Σ.Α. Τα κιγκλιδώματα των κλιμάκων επιβάλλεται να είναι απλού σχεδίου μεταλλικά, ξύλινα ή κτιστά. Στους τομείς Γ και Δ, τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζονται από το Σ.Α.

2.3.10. Περιφράξεις

α. Στους τομείς Α, Β και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος το ύψος κάθε περίφραξης, δίχως κιγκλιδώματα, θα κυμαίνεται μεταξύ 1,00 μ. έως 1,60 μ. μετρούμενο από το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος, ενώ το ύψος της κτιστής περίφραξης στην οποία τοποθετείται κιγκλιδώμα θα κυμαίνεται από 60 εκ. έως 1,00 μ. Το συνολικό μέγιστο ύψος κάθε περίφραξης συμπεριλαμβανομένου και της κατασκευής κιγκλιδώματος είναι 2,00 μ. Στην περίπτωση που οι περιφράξεις λειτουργούν και ως τοίχοι αντιστήριξης, τότε είναι δυνατόν να υπερβούν το ύψος των 2,00 μ., ύστερα από τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α.



2.19

Απαγορεύεται η εγκατάσταση φωτεινών επιγραφών και διαφημιστικών πινακίδων

2.19 Σκαρίφημα τοποθέτησης διαφημιστικών πινακίδων

Στους τομείς Γ και Δ, τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζονται από το Σ.Α.

β. Τα κιγκλιδώματα των περιφράξεων θα είναι απλού σχήματος και ίδιων χρωματικών αποχρώσεων με τα αντίστοιχα κουφώματα των κτηρίων όταν αυτά είναι ξύλινα, ενώ όταν είναι μεταλλικά θα εναρμονίζονται με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά των υπολοίπων κιγκλιδωμάτων του κτηρίου τόσο ως προς τη μορφή όσο και ως προς το χρωματισμό τους. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Το υπέρθυρο της αυλόπορτας δύναται να είναι τοξωτό ή να καταλήγει σε αέτωμα, όταν ο σχεδιασμός του κτηρίου ακολουθεί τον αντίστοιχο Ενετικό ή Νεοκλασικό τύπο και ύστερα από τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Σε κάθε περίπτωση είναι απαραίτητη η επισήμανση των χαρακτηριστικών της περίφραξης (υλικό, χρώμα κ.λπ.) στα σχέδια των όψεων της αρχιτεκτονικής μελέτης και η έγκριση του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

2.3.11. Εγκαταστάσεις διαφημιστικού περιεχομένου

α. Απαγορεύεται η εγκατάσταση φωτεινών επιγραφών και διαφημιστικών πινακίδων, εκτός της ανάρτησης στις όψεις των καταστημάτων επιγραφών περιορισμένων διαστάσεων, που δεν αλλοιώνουν τη μορφή του κτηρίου έπειτα από έγκριση του Σ.Α. Οι επιγραφές ενσωματώνονται στη λογική και την οργάνωση των όψεων, δεν τοποθετούνται κάθετα στο επίπεδο της όψης, είναι μικρών διαστάσεων, όχι μεγαλύτερου πλάτους από τα ανοίγματα του κτηρίου στα οποία αντιστοιχούν (δηλαδή στο ίδιο επίπεδο ορόφου), είναι ενιαίας αισθητικής και κατασκευαστικής τεχνικής και δε διαταράσσουν τη χρωματική οργάνωση των όψεων (σκ. 2.19). (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

β. Οι επιγραφές θα αναγράφονται αποκλειστικά στην Ελληνική γλώσσα, ωστόσο επιτρέπεται και η οποιαδήποτε μετάφραση της Ελληνικής, υπό τον

όρο ότι τα ξενόγλωσσα στοιχεία δε θα υπερβαίνουν το ήμισυ των αντίστοιχων Ελληνικών. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Απαγορεύεται η ανάρτηση επιγραφών στα στηθαία των εξωστών και κλιμάκων, καθώς και η τοποθέτησή τους επί ικριωμάτων γενικά στις στέγες των κτηρίων, στα μέτωπα των δρόμων και στους ακάλυπτους χώρους του οικισμού. Οι διαφημίσεις θα τοποθετούνται μόνο σε ειδικές θέσεις στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού έπειτα από τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. και των αρμόδιων δημοτικών φορέων. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Οι περιορισμοί των προτάσεων του παρόντος κεφαλαίου όσον αφορά στους όρους τοποθέτησης επιγραφών και διαφημίσεων ισχύουν και για τις υφιστάμενες επιγραφές και διαφημίσεις, για τις οποίες επιβάλλεται η συμμόρφωση μέσα σε διάστημα **6 ετών** από τη δημοσίευση της νομοθέτησης της παρούσας μελέτης, ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Α. Μετά τη λήξη του χρονικού ορίου εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αυθαίρετων κατασκευών. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

2.3.12. Διάφορες εγκαταστάσεις

α. Η κατασκευή πισίνας επιτρέπεται υπό την προϋπόθεση της μη εμφανούς της θέσης στο ευρύτερο οικιστικό και φυσικό περιβάλλον και της μη ύπαρξης κηρυγμένων διατηρητέων κτηρίων ή άλλων χώρων σε γειτνίαση (εκτός αν δοθεί έγκριση από τους αρμόδιους φορείς του Υπουργείου Πολιτισμού). (Α, Β, Γ, Δ)

β. Απαγορεύεται η εγκατάσταση προκατασκευασμένων ή λυομένων οικίσκων ή τροχοβιλίων. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

2.3.13. Λοιπές διατάξεις

α. Απαγορεύεται η ολοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών στον όροφο, πριν την ολοκλήρωση των εξωτερικών επιχρισμάτων και την τοποθέτηση εξωτερικών κουφωμάτων στο ισόγειο. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

β. Επίσης, απαγορεύεται κάθε εκσκαφή ή επιχωμάτωση, πέραν των απαραίτητων για την κατασκευή του κτηρίου. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η απαραίτητη εκσκαφή για την κατασκευή εξωτερικής προσπέλασης στα υπόγεια των κτηρίων με μέγιστη διάσταση 1,50 μ. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Στα υφιστάμενα κτήρια εφόσον η απόσταση της οικοδομής από τα πλάγια ή πίσω όρια είναι μικρότερη του Δ ή δ (όπως αυτά ορίζονται στο αρ. 3 του Ν.4067/2012), επιτρέπεται αποκλειστικά η κατασκευή μικρών ανοιγμάτων ώστε να πληρούνται οι απαραίτητες προϋποθέσεις φωτισμού και αερισμού χώρων του κτηρίου (βάσει του Ν. 1577/85, αρ. 81, παρ. 2), μετά από σχετική έγκριση της Υπηρεσίας Δόμησης και του Σ.Α. και τη σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη του όμορου ακινήτου. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Σε νομίμως υφιστάμενα κτήρια εντός των πυρήνων αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, το Σ.Α. έχει τη δυνατότητα να προβεί σε συστάσεις για τη βελτίωση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του συνόλου της περιοχής.

ε. Σε όλες τις περιπτώσεις τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών σύμφωνα με το Ν. 4014/2011, απαιτείται επιπλέον της έγκρισης του Σ.Α. και η έγκριση της επιτροπής αυθαίρετων. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

στ. Σε περίπτωση κατασκευής δύο ή περισσότερων κτηρίων κύριας χρήσης στο ίδιο οικόπεδο, επιβάλλεται η μορφολογική και ογκοπλαστική διαφοροποίηση ώστε τα κτήρια να αποφεύγουν μια ταυτόσημη ομοιομορφία. Η μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση είναι 2,50 μ. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

ζ. Οποιαδήποτε άδεια δόμησης (κατά την έννοια του άρθρου 1 του Ν. 4030/2011) που απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, (όπως ορίζεται στο άρθρο 4 του Ν. 4067/2012), στον οικισμό της Σκιάθου, χορηγείται έπειτα από έγκριση του Σ.Α. και εκδίδεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. (Α,

Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

η. Έπειτα από τη λήξη της άδειας δόμησης κάθε εργασία πρέπει να ολοκληρωθεί, ειδάλως η δημόσια αρχή είναι δυνατόν να καταβάλλει πρόστιμο ή έχει τη δυνατότητα αποπεράτωσης του ακινήτου με χρέωση των εκάστοτε ιδιοκτητών, εφόσον κρίνεται ότι προσβάλλει την ποιότητα του γύρω περιβάλλοντος, έπειτα από τη γνώμη του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

θ. Στους τομείς Α, Β, Γ, στους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και στον τομέα Δ μόνο εντός της ζώνης των 500 μ. από τον αιγιαλό έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας με έγκριση του Σ.Α., πέραν των περιπτώσεων της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του Ν.4067/2012, απαιτείται επίσης:

- σε όλες τις περιπτώσεις αλλαγής της χρήσης του κτηρίου ή μέρους αυτού,
- στην έκδοση άδειας λειτουργίας καταστημάτων,
- σε εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων,
- στην τοποθέτηση μηχανολογικών εγκαταστάσεων,
- στην αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων,
- στη συντήρηση ή επισκευή στεγών,
- στην κατασκευή πέργκολας, στεγάστρου και πετασμάτων,
- στην τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής ύδατος ή πισίνας και
- στην τοποθέτηση κλιματιστικών, επιτοίχιων λεβήτων φυσικού αερίου, ηλιακών θερμοσιφώνων, φωτοβολταϊκών, παθητικών και ενεργητικών ηλιακών συστημάτων θέρμανσης.

Σε κάθε περίπτωση απαιτείται η πλήρης αρχιτεκτονική αποτύπωση του υπάρχοντος κτηρίου. (Α, Β, Γ, Π.Α.Ε.)

ι. Η δημιουργία πολυκαταστημάτων και υπεραγορών επιτρέπεται εκτός του κεντρικού ιστού του οικισμού (τομείς Α και Β), δηλαδή περιφερειακά των ορίων του (τομέας Γ), εφόσον εξασφαλίζονται από το νόμο οι απαραίτητες θέσεις

στάθμευσης και έπειτα από έγκριση του Σ.Α. (αρμόδιες οι Υπηρεσίες Δόμησης). Όλες οι εγκαταστάσεις και οι λειτουργίες λιανικού εμπορίου οφείλουν να βρίσκονται εντός των ορίων του δομημένου χώρου της υπεραγοράς για να μην αλλοιώνουν τη φυσιογνωμία του δομημένου ή φυσικού περιβάλλοντος.

ια. Απαγορεύεται εντός της ζώνης των 500 μ. από τα όρια του οικισμού (τομέας Γ) η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών ή άλλων εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από άλλες πολεοδομικές διατάξεις.

2.3.14. Κοινόχρηστοι και δημόσιοι χώροι

2.3.14.1. Λιθόστρωτα στοιχεία

α. Επιβάλλεται η διατήρηση και αποκατάσταση των λιθόστρωτων και πλακόστρωτων δρόμων, πλατειών και σκαλοπατιών, επαναλαμβάνοντας τον τύπο της λιθόστρωσης (όπου αυτά υφίστανται) και το μέγεθος των λίθων. Στις πλακοστρώσεις σε δημόσιο, ή ακόμα και σε ιδιωτικό χώρο, θα επαναλαμβάνεται -κατά το δυνατόν- ο χαρακτήρας της πλακόστρωσης, όπως επικρατεί στον οικισμό, ως προς το σχήμα (ορθογώνια ή ακανόνιστα), τα μεγέθη των πλακών και τον τρόπο τοποθέτησής τους. Οι παραπάνω εργασίες διατήρησης των κοινοχρήστων χώρων θα πραγματοποιούνται έπειτα από την έγκριση των αρμόδιων φορέων του Υπουργείου Πολιτισμού, όταν εμπίπτει στην αρμοδιότητά του, ή στις υπόλοιπες περιπτώσεις, του Σ.Α.

β. Απαγορεύεται σε κάθε περίπτωση η αντικατάσταση των υπάρχοντων λιθόστρωτων ή πλακόστρωτων δρόμων, πεζοδρομίων και πλατωμάτων, με οποιοδήποτε άλλο υλικό, εκτός από αυτό που παραδοσιακά χρησιμοποιείται στον οικισμό. Απαγορεύεται σε κάθε περίπτωση η εκτέλεση έργων μετατροπής των παραδοσιακών οδών (καλντερίμια) σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων με οποιοδήποτε τρόπο. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

2.3.14.2. Έργα υποδομής

α. Στον τομέα Α και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος στα έργα υποδομής των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ηλεκτρισμού, ύδατος κ.λπ.) επιβάλλεται η υπογειοποίησή τους. Κάθε υπέργειο έργο υποδομής που εκτελείται από Οργανισμό Κοινής Ωφέλειας (Τοπική Αυτοδιοίκηση, εταιρίες τηλεπικοινωνιών κ.λπ.) και γενικά κάθε εργασία που αφορά στη διαμόρφωση, τροποποίηση ή ανάπλαση κοινόχρηστων χώρων θα προσαρμόζεται στα τοπικά πρότυπα και θα εκτελείται έπειτα από έγκριση της σχετικής μελέτης από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και του Σ.Α. ή επίσης του Υπουργείου Πολιτισμού, όταν πρόκειται για κυρηγμένο μνημείο.

β. Οι Οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας αναλαμβάνουν με δαπάνες τους την αναμόρφωση και βελτίωση των εγκαταστάσεών τους, ώστε να μη βλάπτεται το οικιστικό και ευρύτερο περιβάλλον. Είναι υποχρέωσή τους, επίσης, η ανάληψη της αποκατάστασης στην αρχική τους μορφή - υπό την καθοδήγηση των αρμόδιων φορέων του Υπουργείου Πολιτισμού ή του Σ.Α. - των δρόμων και κοινόχρηστων χώρων όπου επενέβησαν για την εγκατάσταση των δικτύων τους και αλλοίωσαν τα παραδοσιακά τους στοιχεία. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Στους τομείς Α, Β, Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση κατασκευής κεραίας (όπως ορίζεται στην παρ. Δ του αρ. 1 του Ν. 2801/2000) κινητής τηλεφωνίας σε όλη την έκταση του οικισμού. Σε κάθε περίπτωση για την έγκριση εγκατάστασης κατασκευής κεραίας σε παραδοσιακούς οικισμούς απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. (Ν. 2801/2000).

2.3.14.3. Αναπλάσεις

α. Στους τομείς Α, Β, Γ και στους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος δίδεται ιδιαίτερη σημασία στην

ανάδειξη του χώρου των πλατειών του οικισμού και απαιτείται ειδική μελέτη για την ανάπλαση και διατήρηση των αρχιτεκτονικών και πολιτιστικών στοιχείων που περιλαμβάνει. Κάθε εργασία που αφορά στη διαμόρφωση, την τροποποίηση ή την ανάπλαση κοινόχρηστων χώρων (οδών, πλατειών, κρηπιδωμάτων κ.λπ.), πραγματοποιείται με τρόπο προσαρμοσμένο στα παραδοσιακά πρότυπα (υλικά, κατασκευαστικές τεχνικές κ.λπ.) ύστερα από έγκριση των αρμοδίων οργάνων (Υπουργείου Πολιτισμού ή Σ.Α.).

β. Απαγορεύεται η εκτέλεση έργων μετατροπής χαρακτηρισμένων ή λειτουργικών ρεμάτων σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων ή πεζοδρόμους. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Στους τομείς Α, Β, Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος ο **δημοτικός φωτισμός** των κοινόχρηστων χώρων πραγματοποιείται με ενιαίο τρόπο ώστε να εξυπηρετεί και να φωτίζει την προοπτική των δρόμων, τις όψεις των κτηρίων και τη διέλευση των πεζών. Για το ύψος και τον χαρακτήρα των στοιχείων του δημοτικού φωτισμού των κεντρικών κοινόχρηστων χώρων του οικισμού απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Σ.Α.

δ. Ιδιαίτερη βαρύτητα θα πρέπει να δοθεί γενικότερα στο σχεδιασμό των στοιχείων αστικού εξοπλισμού που διαμορφώνουν τους υπαίθριους και κοινόχρηστους χώρους του οικισμού, όπως:

- στάσεις στάθμευσης αστικών συγκοινωνιών,
- κάδοι απορριμάτων,
- κάλαθοι αχρήστων,
- δημόσιοι χώροι υγιεινής,
- περίπτερα,
- καθιστικά,
- τηλεφωνικοί θάλαμοι,
- ποδηλατοστάσια,
- γραμματοκιβώτια,
- εντυποκιβώτια,
- οδοσήμανση κ.λπ.

Η ποιότητα και τα χαρακτηριστικά των παραπάνω στοιχείων (σχεδια-

σμός, υλικά, χρωματισμός κ.α.) καθορίζονται από το Σ.Α., ή από τη διεξαγωγή αρχιτεκτονικού διαγωνισμού ή από τη συγκρότηση ομάδας εργασίας του ΤΕΕ σε συνεργασία με τη δημοτική αρχή, με στόχο την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων, ενισχύοντας παράλληλα την πολιτιστική συνείδηση σε κατοίκους και επισκέπτες.

2.3.15. Έλεγχος ειδικών όρων δόμησης

α. Το Σ.Α. διατυπώνει σύμφωνη γνώμη για τη χορήγηση οποιασδήποτε άδειας δόμησης και σε όλους τους τομείς και πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, και οι ελεγκτές δόμησης ελέγχουν κατά τις φάσεις εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση κ.λπ.), την τήρηση των ειδικών όρων δόμησης της παρούσας μελέτης της εκδοθείσας άδειας.

β. Η Υπηρεσία Δόμησης και η Δημοτική Αστυνομία ελέγχει την τήρηση των σχετικών διατάξεων που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία (ΝΟΚ, ΠΔ) και τις τοπικές κανονιστικές αποφάσεις που εκδίδει η δημοτική αρχή, για την **κατάληψη κοινόχρηστων χώρων** στα καταστήματα, στις οικοδομές, στην υπαίθρια διαφήμιση και στην προστασία των μνημείων, των ιστορικών και αρχαιολογικών χώρων.



3

Σκόπελος

Βιβλιογραφία:

Σαμψών Α., [1983], 'Η λαϊκή κατοικία στις Βόρειες Σποράδες'

Mavrikis K., [2010], 'THESE SCATTERED ISLES Alonnisos and the Lesser Northern Sporades', edited and translated with additional research by Anthony Hirst, Oxford Maritime Research, Milton Keynes, London, UK

(7) Σαμψών Α. [1983], 'Η λαϊκή κατοικία στις Βόρειες Σποράδες'

3.1. 1. Γενικά

α. Η Σκόπελος βρίσκεται ανάμεσα στη Σκιάθο και την Αλόνησο, έχει έκταση 96 τετρ. χλμ., πληθυσμό περίπου 5.000 κατοίκους, είναι ημιορεινή και κατάφυτη. Αποτελεί ένα από τα πιο πράσινα νησιά στο Αιγαίο, καθώς το μεγαλύτερο μέρος της έκτασής της καλύπτεται από πευκοδάση και δενδροκαλλιέργειες.

β. Οι κυριότεροι οικισμοί της Σκοπέλου είναι δυο, η Χώρα που είναι η πρωτεύουσα και το κύριο λιμάνι, καθώς και η ορεινή Γλώσσα στο βορειοδυτικό άκρο του νησιού με λιμάνι της το Λουτράκι. Η χώρα της Σκοπέλου βρίσκεται στην ανατολική πλευρά του νησιού στο βάθος του ομώνυμου κλειστού λιμανιού της, είναι αμφιθεατρική και απλώνεται από την κορυφή του λόφου της αρχαίας ακρόπολης και του μεσαιωνικού κάστρου ως την προκυμαία. Επίσης, δεν παρουσιάζει συγκεκριμένη ρυμοτομία και οι οδοί της είναι δαιδαλώδεις και ανηφορικοί.

3.1.2. Αρχιτεκτονική Φυσιογνωμία

α. Ο οικισμός της Χώρας Σκοπέλου είναι χαρακτηρισμένος παραδοσιακός

(ΦΕΚ 594/1978) ενώ ένα μέρος του θαλάσσιου μετώπου του νησιού αποτελεί τμήμα του Εθνικού Θαλάσσιου Πάρκου των Σποράδων. Η παραδοσιακή αρχιτεκτονική της Σκοπέλου, αυτή που σώζεται ως τις μέρες μας, χρονολογείται από το δεύτερο μισό του 18ου αιώνα και κυρίως από τον 19ο και τον 20ο αιώνα και διακρίνεται σε τέσσερις βασικούς ρυθμούς: i) τον ενετικό, ii) το μακεδονικό ή ηπλιορείτικο, iii) τον αγροτικό και iv) το νεοκλασικό (7). Πιο αναλυτικά:

i. Ο ενετικός ρυθμός της Σκοπέλου περιλαμβάνει λιθόκτιστα κτήρια, κατασκευασμένα με «πορσελάνη». Συνήθως, τα κτήρια είναι διώροφα με τοξωτά ανοίγματα. Το ισόγειο περιλαμβάνει μικρά παράθυρα, τεταργωνικού σχήματος, με ελαφριά καμπύλη στο επάνω μέρος και θύρες που στην απόληξή τους σχηματίζουν τόξο. Οι τοίχοι καλύπτονται με επίχρισμα από «κουρασάνι», ενώ δεν λείπουν οι «μεγαλοπρεπείς» εισοδοί με το γνωστό «κρικέλι» στις θύρες, τα λεγόμενα σιδερένια ρόπτρα. Το τελευταίο πάτωμα είναι «αβέρτο» και τα δάπεδα των σπιτιών είναι στρωμένα με πλάκες ή βότσαλα.



3.3



3.4



3.5

ii. Μακεδονικού ή ηπλιορείτικου τύπου κτήρια διατηρούνται αρκετά στον οικισμό της Σκοπέλου και είναι λιθόκτιστες κατασκευές όπου ο πρώτος ή και ο δεύτερος όροφος προεξέχει έντονα από τον κατώτερο, δημιουργώντας έτσι «σαχνισιά» διάτρητα από συνεχόμενα παράθυρα, πάνω σε ξύλινα δοκάρια με αντιστηριζείς (εικ. 3.1-3.2). Η τοιχοποιία των σαχνισιών αποτελείται από τσατμά, κατασκευασμένο από ξύλινο σκελετό και «γέμισμα» από οπτοπλινθοδομή, κτισμένη για τεχνικούς λόγους με τη μορφή του ψαροκόκκαλου. Η στέγη είναι συνήθως ξύλινη τετρακλινή και καλύπτεται από σχιστολιθικές πλάκες, ενώ τα παράθυρα είναι τετράφυλλα ή δίφυλλα με μικρό ξύλινο γείσο στο επάνω μέρος τους.

iii. Αγροτικού τύπου είναι τα κτήρια της υπαίθρου με ένα, δύο ή και τρία πατώματα. Περιλαμβάνει λιθόκτιστες κατασκευές ενισχυμένες με ξυλοδεσιές, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις στον τελευταίο όροφο αναπτύσσονται τμήματα από τσατμά, τα οποία όμως δεν δημιουργούν σαχνισιά, όπως στα μακεδονικού τύπου κτήρια, αλλά μεγάλους ολοπέραστους εξώστες. Οι εξώστες παρουσιάζουν ίδια μέθοδο στήριξης, όπως τα σαχνισιά των κτηρίων του προηγούμενου τύπου, ενώ στεγάζονται με προέκταση της στέγης ή τις περισσότερες φορές με ξεχωριστό στέγαστρο (κουκλέντο). Στη μια άκρη των εξωστών, συνήθως τοποθετούνται τα αποχωρητήρια, κατασκευασμένα από

ξύλινες σανίδες (εικ. 3.3-3.4). Όσον αφορά σε άλλα στοιχεία του τύπου αυτού, η τοιχοποιία περιλαμβάνει και ασβέστη, τα παράθυρα είναι δίφυλλα ή τετράφυλλα, ενώ οι ξύλινες θύρες αποτελούνται από δύο μέρη με μικρό παραθυράκι στο άνω μέρος τους. Ορισμένες κατοικίες αγροτικού ρυθμού παρουσιάζουν επιδράσεις ενετικές (τοξωτές εσοχές), νεοκλασικές (γεισίποδες και ανάγλυφες διακοσμήσεις στα υπέρθυρα) και μακεδονικές (αστρέχες).

iv. Τα «καλύβια» είναι οι εξοχικές κατοικίες κατοικίες της Σκοπέλου και ανοίκουν στα κτήρια αγροτικού τύπου. Είναι συνήθως διώροφα, διαθέτουν πλακόστρωτη αυλή και φέρουν εξώστες, οι οποίοι επιστρώνονται με σχιστόλιθες πλάκες.

v. Νεοκλασικού τύπου είναι τα λιθόκτιστα διώροφα ή τριώροφα κτήρια με στέγη από λίθινες πλάκες και συμμετρική οργάνωση στη διαμόρφωση των όψεών τους, ακολουθώντας τη βασική αρχή του νεοκλασικισμού που διαχωρίζει τις κατασκευές σε βάση, κορμό και επίστεψη. Οι εξώστες είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα ή μάρμαρο, ενώ η τοιχοδομία είναι ασβεστόχτιστη. Χαρακτηριστικά του νεοκλασικού τύπου αποτελούν οι διακοσμήσεις με μαρμάρινα αρχιτεκτονικά στοιχεία, οι παραστάδες, οι γεισίποδες, τα τρίγλυφα και τα ακροκέραμα (εικ. 3.5). Τα υπέρθυρα πολλών αυλών μιμούνται νεοκλασικά πρότυπα με αέτωμα πάνω από το επιστύλιο.

β. Στις περιπτώσεις ανέγερσης νέων κτηρίων που ακολουθούν ένα από τα παραπάνω πρότυπα, επιβάλλεται το σύνολο των μορφολογικών, αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων να συνάδει με το αντίστοιχο πρότυπο, δημιουργώντας έναν ενιαίο αρχιτεκτονικό τύπο. Σε κάθε περίπτωση απαραίτητη είναι η έκθεση αρχιτεκτονικής τεκμηρίωσης του εκάστοτε μελετητή ως προς τα αρχιτεκτονικά πρότυπα, τα επιμέρους μορφολογικά στοιχεία, τα τεχνικά χαρακτηριστικά και τα υλικά, που περιλαμβάνει παλιά σχέδια, φωτογραφικό υλικό, γκραβούρες, καρτ ποστάλ και βιβλιογραφική και αρχειακή έρευνα, και απαιτεί έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.).

3.1.3. Η οργάνωση της κατοικίας

α. Γενικά, η οργάνωση της διώροφης κατοικίας περιλαμβάνει την είσοδο στο ισόγειο, μια γωνιακή κουζίνα, καθώς και ένα χειμερινό καθιστικό με τζάκι. Ο όροφος είναι συνήθως μονόχωρος («αβέρτο») που ήταν ο κύριος χώρος υποδοχής.

β. Αντίστοιχα, στις τριώροφες κατοικίες, η οργάνωση των χώρων είναι πιο σαφής, με το ισόγειο να περιλαμβάνει συνήθως τους βοηθητικούς χώρους, τον πρώτο

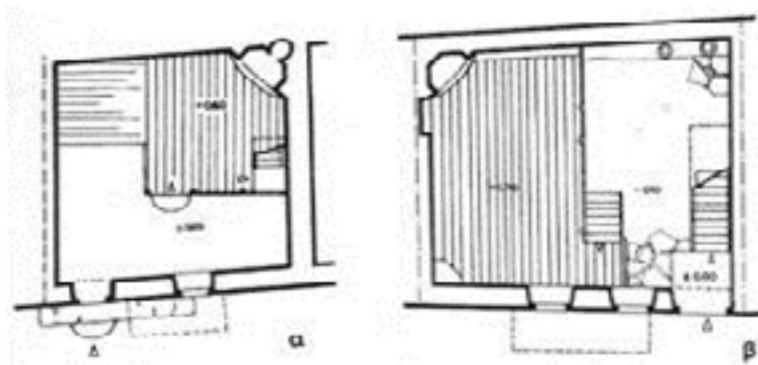
3.1, 3.2 Οικία - Μουσείο του συγγραφέα Παύλου Νιρβάνα: χαρακτηριστικό παράδειγμα του Μακεδονικού (Ηπλιορείτικου) τύπου **3.3, 3.4** Κτήριο στη Σκόπελο σε αγροτικό ρυθμό **3.5** Κτήριο στη Σκόπελο με νεοκλασικές επιδράσεις



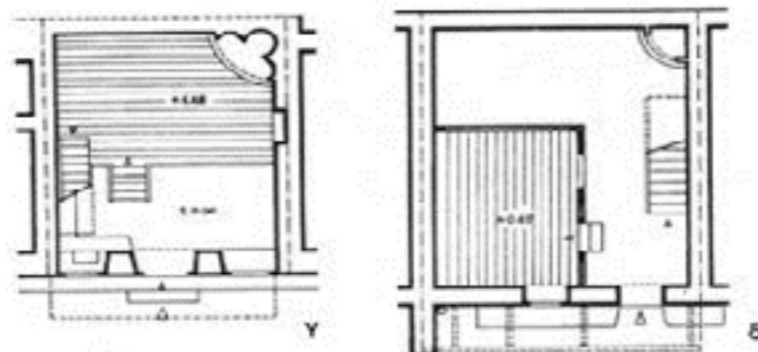
3.1
34



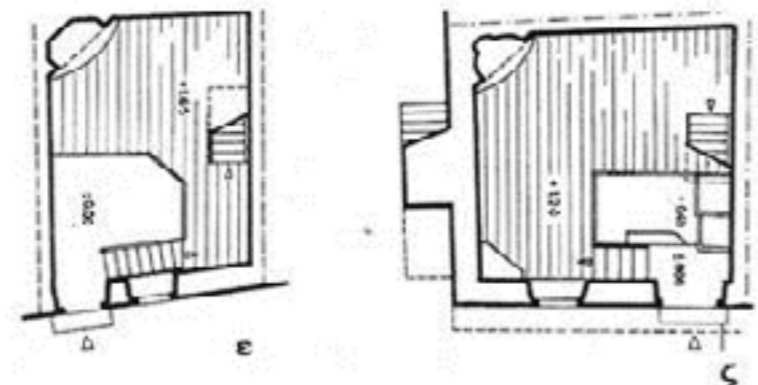
3.2



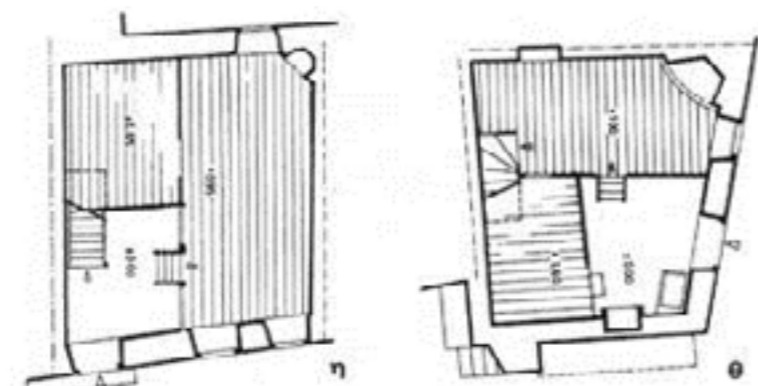
3.6 α - β



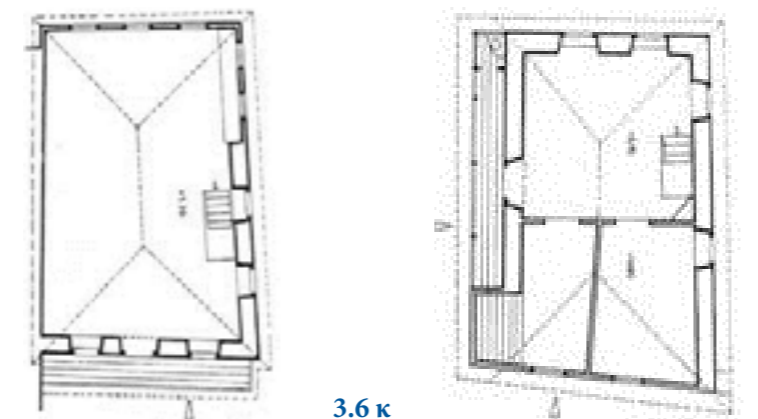
3.6 γ - δ



3.6 ε - ζ



3.6 η - θ



3.6 ι

3.6 κ

3.6 α-β Κατοικίες με στέγες τετράκλινης, αρχικά πλακοσκεπαστές, συμπτυγμένη διάταξη, διώροφα με εσωτερική σκάλα και πατάρι στο ισόγειο. **3.6 γ-δ** Κατοικίες του ίδιου τύπου από τον οικισμό Γλώσσα. **3.6 ε-ζ** Κατοικίες του ίδιου τύπου σχετικός στενομέτωπα, με το πατάρι πολύ μεγάλο και ενιαίο στο ισόγειο. **3.6 η-θ** Κατοικίες του ίδιου τύπου (το πρώτο τριώροφο ενώ το δεύτερο **3.6 ι** Κατοικία με στενομέτωπη διάταξη με τον τοίχο της πρόσοψης του ορόφου διαμορφωμένο συμμετρικά με τρία ανοίγματα και ένα συνεχές σκεπαστό εξώστη στην εξωτερική πλευρά του και με τον άλλο στενό τοίχο της σάλας (στο βάθος) διαμορφωμένο σε σαχνισί. **3.6 κ** Περίπτωση τριώροφης κατοικίας με πολλούς χώρους στους ορόφους και με δυο όψεις σε γωνία, στη μια από τις οποίες υπάρχει συνεχές σκεπαστό εξώστης και στην άλλη ο τοίχος από τσατάμα.

όροφο τα υπνοδωμάτια και το δεύτερο έναν ενιαίο χώρο υποδοχής, το «αβέρτο».

Πιο συγκεκριμένα, παρακάτω αναπτύσσονται οι τρεις βασικές κατηγορίες οργάνωσης κατοικίας:

1. διώροφη κατοικία μικρού μεγέθους

- Ο ισόγειος όροφος περιλαμβάνει το καθιστικό και το χώρο της κουζίνας.
- Ο όροφος είναι μονόχωρος («αβέρτο») με χρήση κύριου χώρου υποδοχής.

Σημείωση: πολλές τέτοιου είδους κατοικίες έχουν μετατραπεί (λόγω της μικρής κλίμακας) σε καταστήματα, όπου ο ισόγειος όροφος περιλαμβάνει το κύριο τμήμα του καταστήματος ενώ ο όροφος χρησιμοποιείται ως αποθήκη για διάφορα εμπορεύματα.

2. διώροφη κατοικία μεσαίου μεγέθους

- Ο ισόγειος όροφος περιλαμβάνει την κύρια είσοδο της κατοικίας, μια γωνιακή κουζίνα (σπάνια με αποχωρητήριο, συνήθως βρίσκεται στο άκρο του ανοιχτού ξύλινου εξώστη) και το χειμερινό καθιστικό δίπλα στο τζάκι.
- Ο όροφος είναι μονόχωρος («αβέρτο») με χρήση χώρου υποδοχής.
- Καθορισμένος χώρος υπνοδωματίων δεν υπάρχει, εξαρτάται από την εποχή (το χειμώνα προτιμάται το χειμερινό καθιστικό) και τον αριθμό των μελών της οικογένειας.
- Οι προσόψεις συνήθως είχαν έναν ανοικτό εξώστη του ορόφου ή ένα κλειστό σαχνισί (λαϊκή αρχιτεκτονική: κλειστός στεγασμένος χώρος που προεξέχει από τον κορμό του κτηρίου, δηλαδή αρχιτεκτονική προεξοχή).

3. τριώροφη κατοικία μεγάλου μεγέθους

- Ο ισόγειος χώρος περιλαμβάνει συνήθως τους βοηθητικούς χώρους, όπως αποθήκη, κουζίνα και ενίοτε το αποχωρητήριο.

- Ο πρώτος όροφος περιλαμβάνει τα υπνοδωμάτια.
- Ο δεύτερος όροφος είναι μονόχωρος («αβέρτο») με χρήση χώρου υποδοχής.
- Κάποτε υπήρχαν έως και δυο λουτρά σε μια κατοικία, ένα στον ισόγειο χώρο και ένα στον εξώστη του τελευταίου ορόφου.

3.1.4. Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά

Γενικά χαρακτηριστικά της αρχιτεκτονικής της Σκοπέλου, η οποία οφείλεται κυρίως στη στενή μορφολογία των οικοπέδων, είναι:

- η μικρή κλίμακα και η στενότητα των προσόψεων, η οποία οδηγεί στην καθ' ύψος έκταση των κτηρίων,
- η επικάλυψη με μια στέγη σε δυο γειτονικά (όμορα) κτήρια με αποτέλεσμα οι μεσοτοιχίες να έχουν πάχος περίπου 70εκ.,
- διάφορα είδη στοών, όπου καλύπτουν τους στενούς δρόμους και διαμορφώνουν στο πάνω μέρος τους δωμάτια των κτηρίων,
- η σαφής διάσπαση του συνολικού όγκου των κτηρίων,
- η κατασκευή μικρών εξωστών, μη συνεχόμενων σε όλο το μήκος της όψης του κτηρίου, με εξαίρεση τις κατοικίες της Γλώσσας,
- η κατασκευή της στέγης με επικάλυψη βυζαντινού ή ρωμαϊκού κεραμιδιού ή λίθινης πλάκας,
- ο ξύλινος μικρός θάλαμος 80 x 80 εκ. στην πρόσοψη της κατοικίας με χρήση αποχωρητηρίου πάνω σε ξύλινους ανοικτούς εξώστες,
- ο χρωματισμός των όψεων σε γήινες αποχρώσεις της ώχρας και του λευκού και
- τα ξύλινα κουφώματα στις όψεις των κτηρίων και ο χρωματισμός τους σε αποχρώσεις, όπως γαλάζιο, πράσινο, βυσσινί, καφέ και γκρι.

3.1.5. Τυπολογία κτηρίων

α. Ο βασικός κτηριολογικός τύπος είναι η συμπτυγμένη στενομέτωπη διάταξη, με δύο ως τρεις ορόφους καθ' ύψος μονόχωρους. Συνήθως στον τελευταίο όροφο αναπτύσσονται

οι χώροι υποδοχής (εικ. 3.6 α-θ), ενώ σε ελάχιστες περιπτώσεις περιλαμβάνει περισσότερους του ενός χώρους σε ορθολογικές πάντοτε αλλά όχι τυποποιημένες διατάξεις, με τη κλίμακα ανόδου συνήθως εσωτερική. Ενδιαφέρον παρουσιάζει το εσωτερικό των ενιαίων οροφών (κυρίως του ισογείου) με το δάπεδο τις περισσότερες φορές να έχει διαφορετικά επίπεδα σαν πατάρια, με ποικίλα ύψη, μεγέθη, και διατάξεις για την εξυπηρέτηση των επιμέρους λειτουργιών της κατοικίας όπως η διημέρευση, ο ύπνος κ.λπ. Σε ελάχιστες περιπτώσεις τα πατάρια αυτά επεκτείνονται και στον τελευταίο όροφο, οπότε διατάσσονται κατά μήκος του τοίχου της πρόσοψης. Σε άλλες περιπτώσεις, κατά μήκος του ίδιου τοίχου εμφανίζεται μόνο ένας ξύλινος πάγκος για κάθισμα, το λεγόμενο «μεντέρι» (εικ. 3.6 γ-δ).

β. Επίσης, υπάρχουν κτήρια όπου ο τοίχος της πρόσοψης διαμορφώνεται με τρία ανοίγματα συμμετρικά διατεταγμένα σε συνδυασμό με έναν ξύλινο σκεπαστό εξώστη σε όλο το μήκος της εξωτερικής πλευράς του, που αρκετές φορές επαναλαμβάνεται σε δυο επάλληλες στάθμες (εικ. 3.6ι). Το χαρακτηριστικό αυτό μαζί με την τόσο ελεύθερη διάρθρωση του εσωτερικού χώρου της κατοικίας με πατάρια, είναι από τις εμφανέστερες ενδείξεις για την ύπαρξη στο νησί μιας καθαρά τοπικής αρχιτεκτονικής παράδοσης με αρκετές ιδιοτυπίες, η οποία αποδίδεται σε επιδράσεις από την αρχιτεκτονική του Πηλίου.

γ. Τέλος παρουσιάζονται κατοικίες με τετρακλινείς στέγες, αρχικά πλακοσκεπαστές με στενομέτωπη διάταξη, τριώροφες με εσωτερική κλίμακα, καθώς και με τον τελευταίο όροφο ενιαίο με χρήση χώρου υποδοχής, ενώ η τοιχοποιία της πρόσοψης είναι διαμορφωμένη σε σαχνισί (εικ. 3.6 κ).

3.2. Λοιποί οικισμοί

α. Μεγάλο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον παρουσιάζει και ο ορεινός οικισμός της Γλώσσας, στο βορειοδυτικό άκρο του νησιού. Οι περισσότερες οικίες ανήκουν στον αγροτικό τύπο.

Τα κτήρια είναι σχεδόν πάντοτε διόρωφα και καλύπτονται συνήθως με κεραμίδια και όχι με σχιστόπλακες, όπως στην Σκόπελο. Οι Γλωσσικές οικίες καταλαμβάνουν μικρές εκτάσεις, είναι κολλημένες ή μία δίπλα στην άλλη και οριοθετούνται από ξύλινα οδοντωτά χωρίσματα. Η τοιχοποιία των κτηρίων είναι ασβε-στόχτιστη με επίχρισμα. Κύριο χαρακτηριστικό είναι το μπαλκόνι που συνήθως καλύπτει όλη την πρόσοψη και κλείνεται στις δύο άκρες με σανίδες, ενώ στη μία άκρη βρίσκεται πάντοτε το αποχωρητήριο. Τέλος, η εσωτερική διαμόρφωση του χώρου γινόταν σε διαφορετικά επίπεδα με τη χρήση μικρών σκαλιών. Παρατηρείται όμως και η επιρροή άλλων αρχιτεκτονικών τύπων, με λίγα αρχοντικά που φέρουν μακεδονικές επιδράσεις και κάποια κτήρια που είναι κατασκευασμένα με «πορσελάνη».

β. Το Λουτράκι, επίγειο της Γλώσσας, αν και είναι ένας σχετικά νέος οικισμός, διατηρεί λίγα σπίτια σε αγροτικό ρυθμό, όπως αυτά της Γλώσσας. Στα νεότερα κτήρια συναντάμε κάποιες παλιές επιδράσεις, όπως πηλιορείτικα στοιχεία, τσατμά, αποχωρητήριο στον εξώστη κ.α.

γ. Εκτός από τη Χώρα Σκοπέλου, τη Γλώσσα και το Λουτράκι, ιδιαίτερης προσοχής χρήζουν και οι οικισμοί Νέο Κλήμα ή Έλιος, Πάνορμος, Στάφυλος και Αγώντας.

3.3. Νομοθετικό πλαίσιο

1. Β.Δ. της 15.6.1950 (Φ.Ε.Κ. 149Α') περί «εγκρίσεως του πολεοδομικού σχεδίου του οικισμού Σκιάθου, Σκοπέλου και των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού».

2. Β.Δ. της 12.9.1963 (Φ.Ε.Κ. 144Δ') τροποποίησης του Β.Δ. 15.6.1950 (Φ.Ε.Κ. 149Α').

3. Π.Δ. της 19.10 / 13.11.1978 περί «χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ 594Δ').

4. Π.Δ. της 03.05.1985 (ΦΕΚ 181Δ') περί «τρόπου καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους, κατηγοριών αυτών και καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησής τους»

5. Ειδική Χωροταξική Μελέτη προστασίας του Πηλίου και των Βορείων Σποράδων από την Δ/νση Χωροταξίας του ΥΠΕΧΩΔΕ κατά την περίοδο 1986-88.

6. ΠΔ της 24-5-85 (ΦΕΚ-270Δ' / 31.5.1985), περί δόμησης εκτός σχεδίου.

7. Νόμος 3028/2002 (ΦΕΚ 153Α' / 28.06.2002) περί «προστασίας των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».

8. Νόμος 1577/1985 (ΦΕΚ 210Α' / 18.12.1985) για το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό.

9. Νόμος 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α' / 9.04.2012) για το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό.

10. Νόμος 4258/2014 (ΦΕΚ 94 Α' / 14.04.2014) περί ρυθμίσεων Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλων διατάξεων.

11. Διάταγμα της 28.05.1992 (ΦΕΚ 519 Δ') περί χαρακτηρισμού χερσαίων και θαλασσίων περιοχών των Βορείων Σποράδων ως Θαλασσιού Πάρκου.

3.4. Ειδικό όροι και περιορισμοί δόμησης

α. Εκτός από τους τομείς Α και Β του οικισμού της Σκοπέλου (Χώρα), που καθορίζονται στην απόφαση Νομάρχη 33694/31-8-70 και στην απόφαση της Δ.Τ.Υ. 10821/15-10-70, ορίζονται και

οι τομείς Γ, Δ και Ε, από τη μελέτη, ως εξής:

- Τομέας Γ: Οικισμός της Γλώσσας
- Τομέας Δ: Οικισμοί του Λουτρακίου, του Πανόρμου, του Στάφυλου, του Αγώντα και του Νέου Κλήματος ή Έλιου
- Τομέας Ε: Εκτός σχεδίου περιοχές

β. Η ομάδα μελέτης αναγνωρίζοντας τη σημασία της πιο άμεσης και ευέλικτης προσαρμογής της υφιστάμενης κατάστασης του νησιού στο προτεινόμενο πλαίσιο διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, εστιάζει και αυστηροποιεί τους όρους δόμησης σε μικρότερες ενότητες ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής αξίας, προσφέροντας παράλληλα δυνατότητες εξέλιξης της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής στο μεγαλύτερο τμήμα κάθε οικισμού.

γ. Κατά συνέπεια ορίζονται, εντός των τομέων Α, Β, Γ και Δ, πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος (Π.Α.Ε.) γύρω από κάθε υφιστάμενο ή μελλοντικά χαρακτηρισμένο διατηρητέο κτήριο ή κτήριο υψηλού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος (π.χ. εκκλησία, μοναστήρι, κάστρο κ.α.) και λειτουργούν ως ζώνες προστασίας των παραπάνω. Αρμόδια υπηρεσία χαρακτηρισμού ενός κτηρίου ως διατηρητέο ή κτήριο αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος είναι το Υπουργείο Πολιτισμού και το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής αντίστοιχα.

Αυτές οι ζώνες αναπτύσσονται στο σύνολο της έκτασης που οριοθετείται από τα οικοπέδα (ακίνητα) με πρόσωπο στο οικοδομικό τετράγωνο που περιλαμβάνει το διατηρητέο κτήριο ή κτήριο υψηλού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος (σκ. 3.7). Οι πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος είναι περιοχές που έχουν ανάγκη ιδιαίτερη προφύλαξη και θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη, με σκοπό την προστασία και την ανάδειξη των παραπάνω κτηρίων (8).

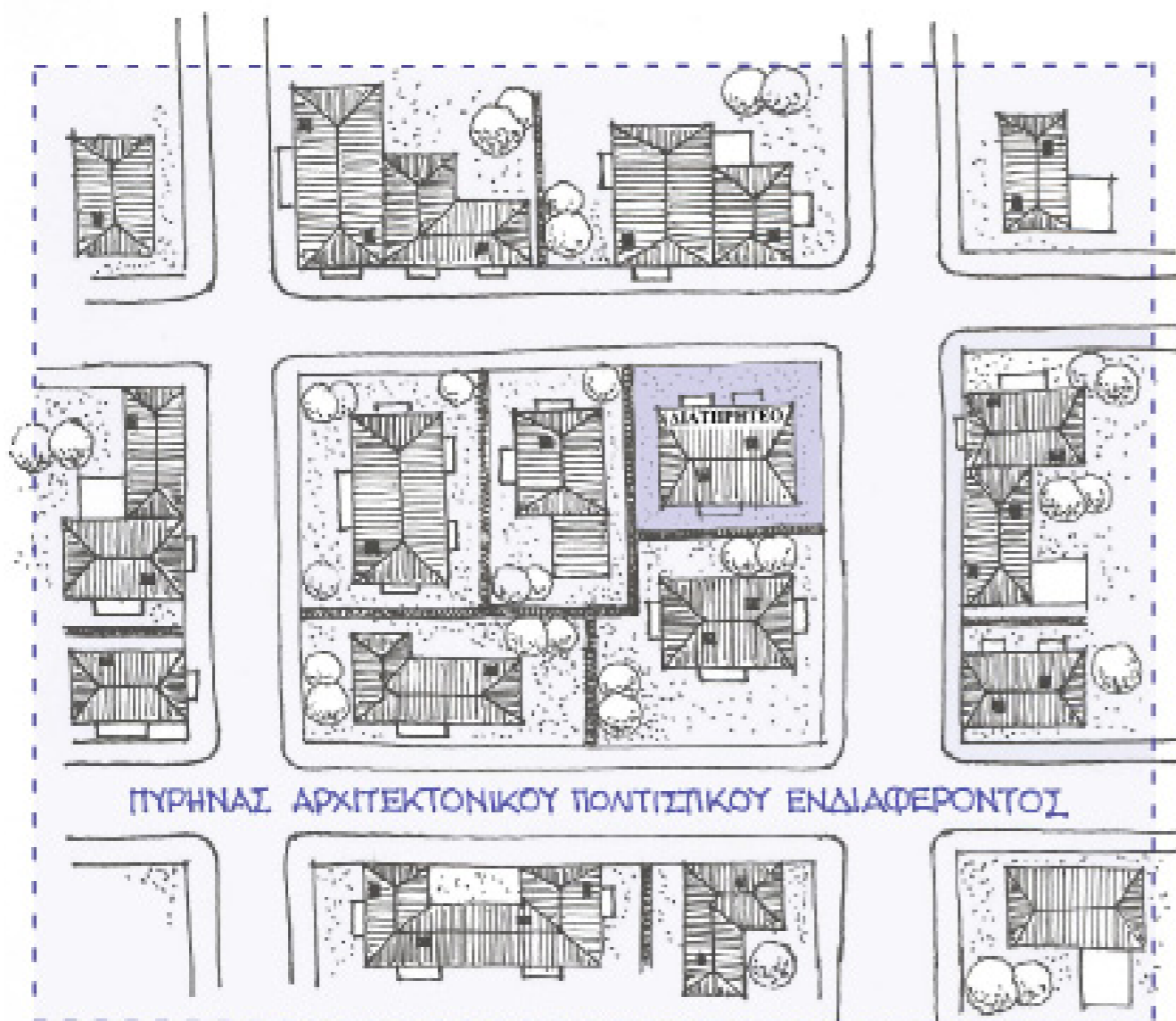
δ. Για το σύνολο της εντός και εκτός σχεδίου έκτασης των οικισμών της Σκοπέλου, όπως ορίζονται παραπάνω,

(8) Άρθρο 4 του Ν. 1577/1985, όπως αντικαταστάθηκε με το Ν. 2831/2000

“Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/1985 “Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός” και άλλες πολεοδομικές διατάξεις”

Με τη διαδικασία που καθορίζεται στο στοιχείο α της παρ. 2 του αρ. 3 του Ν. 2831/2000 μπορεί να οριστούν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες γύρω από αυτά, για την προστασία και την ανάδειξη των διατηρητέων κτηρίων.

Αιτήσεις αδειών δόμησης για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτήρια σε ακίνητα που βρίσκονται μέσα στις παραπάνω ζώνες, παραπέμπονται υποχρεωτικώς στο Σ.Α. για έγκριση, με κριτήριο την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου ή παραδοσιακού κτηρίου.



3.7 Σκαρίφημα που απεικονίζει την έκταση του πυρήνα αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος γύρω από διατηρητέο κτήριο ή κτήριο αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος

καθορίζονται οι παρακάτω ειδικοί όροι δόμησης και τα επιμέρους μορφολογικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία, κατά την επισκευή υφιστάμενων κτισμάτων ή την ανέγερση νέων, ως ακολούθως:

3.4.1. Αρτιότητα, συντελεστές δόμησης και κάλυψης οικοπέδου

α. Οι όροι αρτιότητας και οι συντελεστές δόμησης και κάλυψης καθορίζονται σύμφωνα με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία των διατάξεων των αντίστοιχων για κάθε τομέα Π.Δ. (3), οι ειδικοί όροι των οποίων ισχύουν και εξειδικεύονται στην παρούσα μελέτη.

β. Τα γράμματα Α, Β, Γ, Δ, Ε και Π.Α.Ε. εντός παρενθέσεων, στο τέλος παραγράφου συμβολίζουν τους τομείς για τους οποίους ισχύουν όσα αναφέρονται στην αντίστοιχη παράγραφο.

3.4.2. Τοποθέτηση κτηρίου στο οικόπεδο

α. Σε όλους τους τομείς (Α, Β, Γ, Δ, Ε) και στους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος εντός αυτών (Π.Α.Ε.) η τοποθέτηση νέων κτηρίων εντός ενός οικοπέδου πραγματοποιείται με τα εξής κριτήρια:

- προσαρμογή του κτηρίου στο γεωγραφικό ανάγλυφο,
- εναρμόνιση με τον υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό συνολικά του οικισμού,
- προστασία της θέας των κοινόχρηστων χώρων,
- προστασία όπου είναι δυνατόν, της θέας των όμορων οικοπέδων και ιδιαίτερα του πίσω ορίου ενός οικοπέδου,
- αποφυγή διαμόρφωσης υποβαθμισμένων ελεύθερων χώρων ανάμεσα σε όμορες ιδιοκτησίες και
- διευκόλυνση του φυσικού φωτισμού και αερισμού των χώρων υφισταμένων κτηρίων στα όμορα οικόπεδα.

β. Η τελική θέση ενός κτηρίου στο οικόπεδο απαιτεί τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α., το οποίο είναι δυνατόν να επιβάλλει επιπλέον περιορισμούς ως προς τη μορφή και τον όγκο των κτηρίων με σκοπό την προστασία του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

3.4.3. Όγκος

α. Η ογκοπλαστική διαμόρφωση ενός νέου κτηρίου οφείλει να προσαρμόζεται στα τοπικά αρχιτεκτονικά πρότυπα ως προς τη σύνθεση, την κλίμακα και τις αναλογίες των

επιμέρους στοιχείων του. Κατά συνέπεια, επιβάλλεται η **σαφής διάσπαση** του συνολικού όγκου του κτηρίου, με οποιοδήποτε τρόπο αρχιτεκτονικής σύνθεσης που να μην αλλοιώνει την υφιστάμενη κατάσταση του περιβάλλοντος χώρου, ως εξής:

1. Στον τομέα Α και στους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος:

- Σε κτήρια με χρήση κατοικίας για όγκο μεγαλύτερο των 500 κ.μ.
- Σε κτήρια με τουριστική χρήση για όγκο μεγαλύτερο των 800 κ.μ.
- Σε κτήρια κοινωφελών χρήσεων για όγκο μεγαλύτερο των 1000 κ.μ.

2. Στους τομείς Β, Γ, Δ και Ε:

- Σε κτήρια με χρήση κατοικίας για όγκο μεγαλύτερο των 1000 κ.μ.
- Σε κτήρια με τουριστική χρήση για όγκο μεγαλύτερο των 1500 κ.μ.
- Σε κτήρια κοινωφελών χρήσεων για όγκο μεγαλύτερο των 1800 κ.μ.

β. Σε κάθε περίπτωση, για όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, απαιτείται έγκριση του Σ.Α., το οποίο δύναται να επιβάλλει τροποποιήσεις προκειμένου να επιτευχθεί περαιτέρω ανεξαρτητοποίηση τμημάτων του όγκου ενός κτηρίου μέχρι και της δημιουργίας περισσότερων του ενός απολύτως διακεκριμένων κτηρίων, εάν αυτό επιβάλλεται από τις συνθήκες και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του παραδοσιακού προτύπου της περιοχής.

γ. Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτισμάτων σε υποστυλώματα (pilotis), η κατασκευή ανοικτών βεραντών (δάματος), εσοχών και ημιυπαίθριων χώρων στον όγκο ενός κτηρίου, τα οποία δε συνάδουν με τα παραδοσιακά πρότυπα του οικισμού. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Στους τομείς Α, Β, Γ και στους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος η κατασκευή δάματος επιτρέπεται μόνο όταν συντρέχουν

οι παρακάτω προϋποθέσεις συνολικά (σκ. 3.8):

- το δάμα καταλαμβάνει επιφάνεια μικρότερη ή ίση του 20% της συνολικής επιφάνειας του ισόγειου χώρου,
- το δάμα αποτελεί λειτουργικό τμήμα του ορόφου (βεράντα),
- ο υποκείμενος του δάματος χώρος αναπτύσσεται μόνο στο ισόγειο,
- το δάμα δε φέρει απόληξη κλιμακοστασίου, ανελκυστήρα ή μηχανολογικού εξοπλισμού,
- δεν αλλοιώνει το σύνολο της μορφολογικής και αρχιτεκτονικής σύνθεσης

Στους τομείς Δ και Ε, η κατασκευή δάματος κρίνεται από το Σ.Α.

ε. Στην περίπτωση στέγασης του δάματος, ισχύουν οι περιορισμοί που αναφέρονται στην παράγραφο 3.4.5 της παρούσας μελέτης.

στ. Σε υφιστάμενα κτήρια εντός των πυρήνων αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος που ακολουθούν τον Αγροτικό τύπο επιβάλλεται η διατήρηση και αποκατάσταση ξύλινης κατασκευής στη μία άκρη του εξώστη με χρήση αποχωρητηρίου, σύμφωνα με τα τοπικά παραδοσιακά πρότυπα (σκ. 3.9). Σε κάθε περίπτωση απαραίτητη είναι η έγκριση του Σ.Α.

3.4.4. Μέγιστο ύψος

α. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται ανά τομέα σύμφωνα με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία (9), μετρούμενο σε κάθε σημείο του κτηρίου από τη στάθμη του φυσικού ή διαμορφωμένου εδάφους. Στην περίπτωση αυτή, δεν ισχύουν τα κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές του άρθρου 10 του Ν. 4067/2012.

β. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων ορίζεται σε δύο. Επιτρέπεται η κατασκευή τρίτου ορόφου, δίχως υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, μόνο αν αυτό προκύπτει λόγω έντονης



3.9

3.8



3.8 Κατασκευή δάματος υπό προϋποθέσεις
3.9 Κατασκευή αποχωρητηρίου που προσαρμόζεται στα τοπικά παραδοσιακά πρότυπα

(9) Για τους τομείς Α και Β ισχύουν οι διατάξεις του Π.Δ. 19-10/15-11-78 (ΦΕΚ 594Δ' / 13-11-78).

Για τους τομείς Γ και Δ ισχύουν οι διατάξεις του Π.Δ. 24-4-85 (ΦΕΚ 181Δ' / 3-5-85), περί οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων.

Για τον τομέα Ε ισχύουν οι διατάξεις του Π.Δ. 24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85), περί δόμησης εκτός σχεδίου.

κλίσης του εδάφους και έπειτα από τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. Σε καμία περίπτωση, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, μετρούμενο από το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος δεν θα υπερβαίνει τα 7,00 μ. στο ανώτερο σημείο του κεκλιμένου εδάφους και τα 10,00 μ. στο κατώτερό του σημείο. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

γ. Άνω του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους επιτρέπεται μόνο η κατασκευή της στέγης, **μεγίστου ύψους 1,50 μ.**, καπνοδόχων (έως 1,50 μ.) και αεραγωγών (έως 0,50 μ.). Στις κατασκευές αυτές (εξαερισμού, αποχέτευσης, στοιχείων απαγωγής καυσαερίων στον αέρα κ.λπ.) επιβάλλονται διαστάσεις, κλίσεις και μορφή σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, ενώ δεν επιτρέπεται η τοποθέτησή τους στις κύριες όψεις του κτηρίου, δηλαδή με πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο. Στις περιπτώσεις όπου το κτήριο έχει μόνο μία όψη η τοποθέτηση και τα χαρακτηριστικά των στοιχείων αυτών καθορίζονται από το Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

δ. Οι απολήξεις των κλιμακοστασίων και φρεατίων ανελκυστήρα ή άλλης μηχανολογικής εγκατάστασης, απαραίτητης για τη λειτουργία ενός κτηρίου (εκτός αν αναφέρεται συγκεκριμένα στην παράγραφο 3.4.8.3. του παρόντος κεφαλαίου), εγκιβωτίζονται πλήρως εντός του όγκου της στέγης με τρόπο μη ορατό από κάθε της πλευρά. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

ε. Το Σ.Α. έχει τη δυνατότητα να επιφέρει επιπλέον περιορισμούς,

δυσμενέστερους του παρόντος, στα επιτρεπόμενα ύψη μιας οικοδομής, εφόσον αυτό απαιτείται για την προσαρμογή ενός κτηρίου στο άμεσο δομημένο και φυσικό περιβάλλον. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

3.4.5. Στέγη

α. Στους τομείς Α και Β και στους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος εντός αυτών, σε όλα τα νεόδμητα κτήρια ή σε προσθήκες αυτών, επιβάλλεται η κατασκευή στέγης στο σύνολό τους με επικάλυψη βυζαντινού ή ρωμαϊκού κεραμιδιού (σκ. 3.10), στις αποχρώσεις του κεραμιδι, ή λίθινης πλάκας. Στους τομείς Γ, Δ και στους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος εντός αυτών, επιτρέπεται μόνο η επικάλυψη βυζαντινού ή ρωμαϊκού κεραμιδιού, στις αποχρώσεις του κεραμιδι. Στις περιπτώσεις υφιστάμενων κτηρίων με επικάλυψη λίθινης πλάκας επιτρέπεται η επισκευή και διατήρηση αυτής της επικάλυψης. Στον τομέα Ε ο τρόπος στέγασης του κτηρίου κρίνεται από το Σ.Α. ως προς την ένταξή του στο ευρύτερο δομημένο και φυσικό περιβάλλον.

Σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, στις περιπτώσεις προσθηκών σε υφιστάμενα κτήρια με επικάλυψη κεραμιδιού γαλλικού τύπου, επιτρέπεται η επισκευή και η διατήρηση αυτής της επικάλυψης, στις αποχρώσεις του κεραμιδι. **Σε κάθε περίπτωση τμήματα του ίδιου κτηρίου θα φέρουν την ίδια επικάλυψη.**



3.11



3.12



3.13

β. Η κατασκευή της στέγης θα είναι δίκλινης, τετράκλινης ή πολύκλινης μορφής. Μονοκλινης στέγη επιτρέπεται μόνο σε μονώροφα κτήρια μικρής κλίμακας (εμβαδού έως 40 τ.μ. και όγκου έως 150 κ.μ.) και βοηθητικής χρήσης, ύστερα από έγκριση του Σ.Α. Η κλίση της στέγης δεν θα υπερβαίνει το 30% και το ύψος της το 1,50 μ. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

γ. Επιτρέπεται η ενσωμάτωση της στέγης μέσα στον όγκο του τελευταίου ορόφου, χωρίς διαχωριστική πλάκα (σκ. 3.11). Στην περίπτωση αυτή, το ύψος της στέγης προσμετράται στο μέγιστο ύψος του κτηρίου. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

δ. Εντός της στέγης του κτηρίου δεν επιτρέπεται η δημιουργία ανοιγμάτων ή δημιουργία χώρων κύριας χρήσης. Επίσης απαγορεύεται η χρήση απόληξης κλιμακοστασίου, μηχανολογικού εξοπλισμού ή ανελκυστήρα πέραν του όγκου της επιβαλλόμενης στέγης (όπως αναφέρεται και στο εδάφιο δ της παραγράφου 3.4.4 του παρόντος κεφαλαίου). Τμήματα του ίδιου κτηρίου απαγορεύεται να παρουσιάζουν διαφορετικές στέγες, πλην των περιπτώσεων όπου προκύπτει τεχνική αδυναμία κατασκευής (π.χ. έντονη κλίση εδάφους). Σε κάθε περίπτωση απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

Επιπλέον δεν επιτρέπονται κατασκευές που δημιουργούν κατακόρυφα ανοίγματα και διαφοροποιούν την ενιαία κλίση και στερεομετρία της στέγης (εδάφιο ζ της παρ. 2 του αρ. 19

του Ν. 4067/2012) (σκ. 3.12). (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

ε. Μέγιστη προεξοχή της στέγης (οποιασδήποτε μορφής) είναι τα 30 εκ., ενώ συμπεριλαμβανομένου της επικάλυψης η συνολική μέγιστη προεξοχή είναι 40 εκ. από το κέλυφος του κτηρίου (μέγιστη προεξοχή επικάλυψης πλάκας είναι τα 10 εκ.) (σκ. 3.13). (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

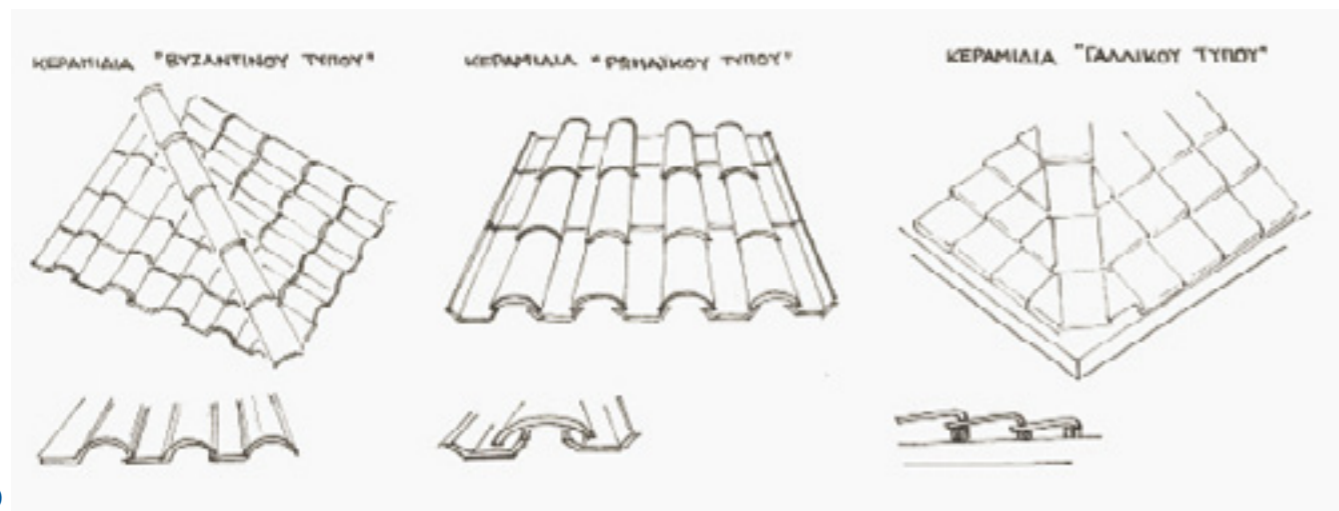
στ. Επιβάλλεται η κατασκευή της στέγης μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της τοιχοποιίας του κτηρίου, πριν από κάθε άλλη οικοδομική εργασία, έστω και αν δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

ζ. Επιβάλλεται κάλυψη με στέγη όλων των υφιστάμενων κτηρίων, συμπεριλαμβανομένων και των κτηρίων κοινωφελούς χρήσης, στο σύνολό του και όχι μόνο σε περιπτώσεις προσθήκης ή άλλης μορφής άδειας δόμησης (π.χ. άδεια μικρής κλίμακας). Για τις περιπτώσεις αυτές, καθορίζεται περίοδος προσαρμογής 15 ετών από τη δημοσίευση νομοθέτησης της παρούσας μελέτης. Μετά τη λήξη του χρονικού ορίου εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αυθαίρετων κατασκευών. Εξαιρούνται των παραπάνω τα νομίμως υφιστάμενα κτήρια με δώμα. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

η. Στις περιπτώσεις προσθηκών σε νομίμως υφιστάμενα κτήρια με δώμα, ο τρόπος στέγασης καθορίζεται από το Σ.Α. σύμφωνα με τη στατική επάρκεια του υφιστάμενου κτηρίου,

Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπονται κατασκευές που δημιουργούν κατακόρυφα ανοίγματα και διαφοροποιούν την ενιαία κλίση και στερεομετρία της στέγης

Σε κάθε περίπτωση τμήματα του ίδιου κτηρίου θα φέρουν την ίδια επικάλυψη.



3.10

3.10 Τύποι κεραμιδιού 3.11 Σκαρίφημα εμφανής στέγης 3.12 Δεν επιτρέπονται κατασκευές που διαφοροποιούν την ενιαία κλίση της στέγης 3.13 Σκαρίφημα μέγιστης προεξοχής της στέγης

τη μορφολογική του διάταξη και την εναρμόνισή του στο ευρύτερο περιβάλλον. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.).

Σε ανεξάρτητη προσθήκη που δεν είναι σε επαφή με το υφιστάμενο κτίσμα, τότε σε αυτή επιβάλλεται κάλυψη με στέγη.

Στις περιπτώσεις προσθήκης ισογείου με δώμα (σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3.4.3.δ του παρόντος) επιβάλλεται η κατασκευή της στέγης στον όροφο του κτηρίου.

3.4.6. Όψεις

Οι όψεις των κτηρίων προσαρμόζονται στα τοπικά αρχιτεκτονικά πρότυπα, σύμφωνα με τα παρακάτω χαρακτηριστικά.

3.4.6.1. Χρωματισμός

α. Σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, ο χρωματισμός των εξωτερικών επιφανειών των όψεων επιβάλλεται να ακολουθεί γήινες αποχρώσεις της ώχρας και του λευκού. Επιτρέπεται, κατ'εξάιρεση, σε υφιστάμενα κτήρια ο χρωματισμός τους στην αρχική τους κατάσταση έπειτα από τεκμηριωμένη έκθεση του μελετητή και έγκριση του Σ.Α.

β. Στις όψεις των αρχιτεκτονικών μελετών επιβάλλεται η επισήμανση του χρωματισμού των όψεων, ενώ σε κάθε περίπτωση η σχετική χρωματολογική μελέτη απαιτεί τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

3.4.6.2. Μέγιστο μήκος

α. Στους τομείς Α και Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, το μέγιστο μήκος συνολικής όψης ενός κτηρίου κύριας χρήσης είναι 15 μ. και ενός κτηρίου βοηθητικής χρήσης 7 μ. Σε περίπτωση επαφής κτηρίου κύριας με βοηθητικής χρήσης, ο περιορισμός αυτός υπολογίζεται για την όψη του καθενός ξεχωριστά. Το ελάχιστο μήκος οποιασδήποτε όψης (κύριας ή βοηθητικής) ενός κτηρίου δεν μπορεί να είναι μικρότερο από 4 μ (σκ. 3.14).

β. Ειδικά σε κτήρια μεγάλης κλίμακας ή κτήρια κοινωφελών χρήσεων, με μήκος όψης μεγαλύτερο των 15 μέτρων, επιβάλλεται διάσπαση της πρόσοψης των κτηρίων έπειτα από ειδική μορφολογική διάταξη και έγκριση του Σ.Α. (Α, Γ, Π.Α.Ε.)

γ. Στους τομείς Β, Δ και Ε οι παραπάνω διαστάσεις καθορίζονται από το Σ.Α.

3.4.6.3. Τοιχοποιίες

α. Σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, οι εξωτερικές τοιχοποιίες ως προς την τελική τους επιφάνεια επιβάλλεται να είναι από εμφανή λιθοδομή ή σε όλη τους την επιφάνεια επιχρισμένες με αρτιφισιέλ, ρελιέφ, πεταχτού κ.λπ.

β. Το μεγαλύτερο μέρος των λίθων στην περίπτωση εμφανούς λιθοδομής οφείλει να ακολουθεί τα τοπικά παραδοσιακά πρότυπα όσον αφορά

στο χρώμα και την υφή (εντοπιότητα υλικών). (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

γ. Στους τομείς Α, Β, Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, η αρμολόγηση της λιθοδομής προσαρμόζεται στα παραδοσιακά πρότυπα και η εξωτερική επιφάνειά της δύναται να βρίσκεται σε εσοχή 1 έως 2 εκ. από το επίπεδο της επιφάνειας των λίθων που παραμένουν εμφανείς. Το κονίαμα αρμολόγησης πρέπει να είναι χρώματος γκρι, μπεζ ή αποχρώσεων ώχρας, κατά τρόπο ώστε να μη δημιουργείται μεγάλη αντίθεση με τους χρωματισμούς των εμφανών λίθων. Σε κάθε περίπτωση, απαγορεύεται η επένδυση με πέτρα πάχους μικρότερης των 10 εκ. (τύπου πλακιδίου). Στους τομείς Δ και Ε τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζονται έπειτα από έγκριση του Σ.Α. Τα τεχνικά αυτά χαρακτηριστικά ακολουθούνται σε κάθε είδους και χρήση λιθοδομής, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση της περιφραξης (παρ. 3.4.10 του παρόντος).

δ. Στην περίπτωση χρήσης φέρουσας λιθοδομής (πάχους μεγαλύτερου ή ίσου των 50 εκ.) κατά τα παραδοσιακά τοπικά πρότυπα, το εμβαδόν που καταλαμβάνει δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης και στο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου βάσει Ν. 4067/2012, άρθρο 11, παρ. 6, εδάφιο κβ, εκτός αν καταργείται από άλλη διάταξη. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

3.4.6.4. Ανοίγματα

α. Στους τομείς Α, Β, Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, τα ανοίγματα των όψεων (θύρες και παράθυρα) επιβάλλεται να ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα ως προς τις αναλογίες (αναλογία πλάτους / ύψους = 1/1,5 - 1/2), τις διαστάσεις και τη θέση τους (σκ. 3.15). Στους τομείς Δ και Ε, οι διαστάσεις των ανοιγμάτων καθορίζονται από το Σ.Α.

β. Στους τομείς Α, Β, Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ δύο ανοιγμάτων είναι 40 εκ., ενώ η ελάχιστη απόσταση κάθε

ανοίγματος από τις ακμές του κτηρίου είναι 1.00 μ., εκτός αν καθορίζεται διαφορετικά από τον κανονισμό πυροπροστασίας των κτηρίων (Π.Δ. 71/1988, τροπ. Απόφαση 58185/2474 της 13.5.1991 και 81813/5428 της 2.8.1993) σχετικά με τη μετάδοση πυρκαγιάς μεταξύ κτηρίων. Στους τομείς Δ και Ε, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ δύο ανοιγμάτων καθορίζεται από το Σ.Α.

γ. Στην περίπτωση κατασκευής σαχνισιού σε κτήρια που ακολουθούν το Μακεδονικό πρότυπο, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ δύο ανοιγμάτων καθορίζεται μετά από έγκριση του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

δ. Στους τομείς Α, Β, Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος η συνολική επιφάνεια των ανοιγμάτων δεν είναι δυνατόν να υπερβαίνει το 25% της συνολικής επιφάνειας των κυρίων όψεων (η έννοια της κύριας όψης όπως ορίζεται στην παρ. 44 του αρ. 2 του Ν. 4067/2012), ενώ στις υπόλοιπες βοηθητικές όψεις το 20% της συνολικής επιφάνειας κάθε όψης ξεχωριστά. Στους τομείς Δ και Ε, το ποσοστό επιφάνειας των ανοιγμάτων επί των όψεων καθορίζεται από το Σ.Α.

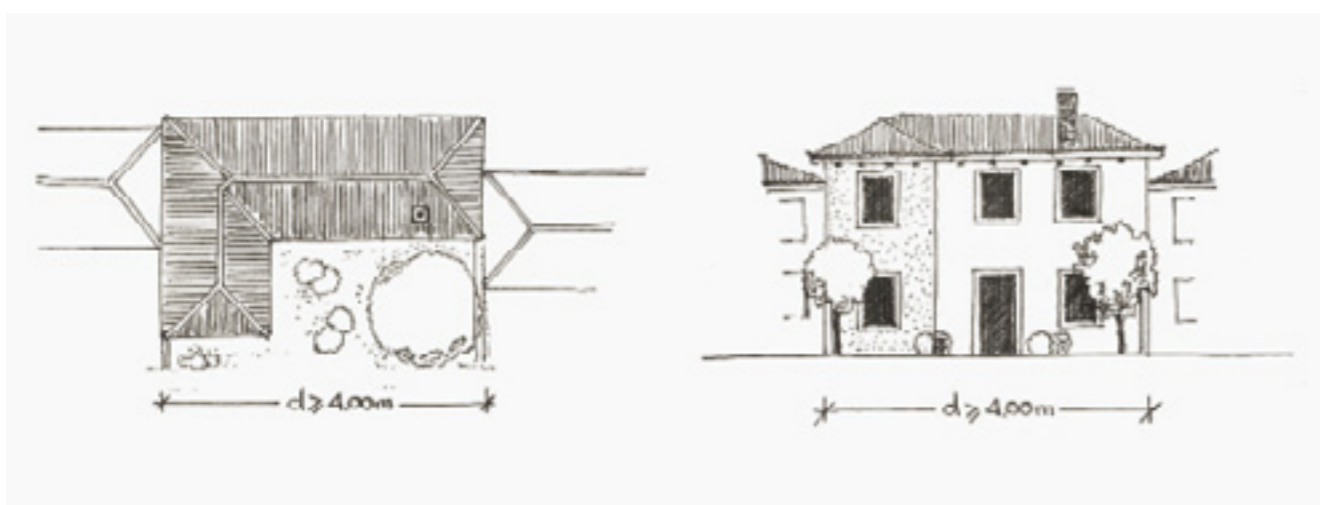
ε. Στους τομείς Α και Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, ειδικά στην περίπτωση ανοιγμάτων του ισογείου των καταστημάτων και των στεγασμένων θέσεων στάθμευσης, όπου αυτό είναι εφικτό και δεν αλλοιώνει τη μορφή ενός κτηρίου (έπειτα από τη γνώμη του Σ.Α.), οι διαστάσεις τους δεν θα υπερβαίνουν σε πλάτος τα 2,50 μ. και σε ύψος τα 2,20 μ., με τρόπο ώστε να μην επέρχεται σύγχυση της ογκοπλαστικής διαμόρφωσης του κτηρίου. Το Σ.Α. είναι δυνατόν να επιφέρει επιπλέον περιορισμούς στις διαστάσεις των ανοιγμάτων των καταστημάτων. Στους τομείς Β, Δ και Ε, οι παραπάνω διαστάσεις καθορίζονται από το Σ.Α.

στ. Ειδικά στις περιπτώσεις των εδαφίων γ και ε του παρόντος, η συνολική επιφάνεια των αντίστοιχων ανοιγμάτων υπολογίζεται κατά το



3.15

Τα ανοίγματα των όψεων επιβάλλεται να ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα ως προς τις αναλογίες, τις διαστάσεις και τη θέση τους.



3.14

3.14 Ελάχιστο επιτρεπόμενο συνολικό μήκος όψης κτηρίου 3.15 Ελάχιστες αποστάσεις και αναλογίες ανοιγμάτων

(10) “Τα μπαλκόνια, που είναι και το κύριο χαρακτηριστικό του αγροτικού τύπου, καλύπτουν όλη την πρόσοψη ή ένα τμήμα της”.

Σαμψών Α. [1983], ‘Η λαϊκή κατοικία στις Βόρειες Σποράδες’,

ήμισυ στον υπολογισμό του επιτρεπόμενου ποσοστού στο σύνολο της κάθε όψης. (Α, Γ, Π.Α.Ε.)

ζ. Σε κτήρια που ακολουθούν το Ενετικό πρότυπο, επιτρέπονται τοξωτά ανοίγματα μετά από τεκμηριωμένη έκθεση του μελετητή και έγκριση του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

3.4.6.5. Κουφώματα

α. Στους τομείς Α και Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, όλα τα **κουφώματα των όψεων** των κτηρίων επιβάλλεται να είναι **ξύλινα** με εσωτερικά τζαμιλίκια και εξώφυλλα γαλλικού, ταμπλαδωτού ή καρφωτού τύπου, σύμφωνα με το αρχιτεκτονικό πρότυπο που ακολουθεί συνολικά το κτήριο (εδάφιο β του παρόντος). Σε κάθε περίπτωση, απαγορεύονται τα κουφώματα γερμανικού τύπου, τα συρόμενα και τα ρολά κάθε είδους. Στους τομείς Β και Δ επιτρέπεται η χρήση κουφωμάτων αλουμινίου ή άλλου παρεμφερούς υλικού, απομίμησης μόνο ξύλινης υφής και χρώματος. Τα υαλοστάσια είναι δυνατόν να διαχωρίζονται με υποδιαίρεσεις (καΐτια) σε ορθογωνικά πλαίσια. Στον τομέα Ε τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζονται από το Σ.Α.

β. Στους τομείς Α, Β, Γ, Δ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος τα εξώφυλλα ταμπλαδωτού τύπου, επιτρέπονται σε κτήρια όλων των αρχιτεκτονικών προτύπων. Τα καρφωτά εξώφυλλα είναι δυνατόν να τοποθετηθούν σε κτήρια που ακολουθούν το Αγροτικό ή Μακεδονικό πρότυπο, ενώ τα εξώφυλλα γαλλικού τύπου δύναται να τοποθετηθούν μόνο σε κτήρια που ακολουθούν το Ενετικό ή Νεοκλασικό πρότυπο. Στον τομέα Ε η επιλογή τύπου κουφωμάτων καθορίζεται έπειτα από έγκριση του Σ.Α.

γ. Σε κάθε περίπτωση, σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, τα κουφώματα των όψεων ενός κτηρίου επιβάλλεται να είναι κοινά στο σύνολό τους και στα επιμέρους στοιχεία τους. Σε περιπτώσεις προσθηκών σε υφιστάμενο κτήριο θα κυριαρχεί παρόμοιος τύπος κουφωμάτων έπειτα από έγκριση του Σ.Α., εκτός αν τα υφιστάμενα κουφώματα δε συνάδουν με τα παραδοσιακά χαρακτηριστικά της περιοχής και το Σ.Α. είναι δυνατόν να επιβάλλει την αντικατάσταση αυτών στο συνολό τους.

δ. Στο σύνολο των **κουφωμάτων** ενός κτηρίου επιβάλλεται **ενιαίος χρωματισμός** σε μονόχρωμες απο-



3.17

Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική, οι εξώστες θα κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3,00 μέτρων από τη στάθμη του πεζοδρομίου, έτσι ώστε να διευκολύνεται η διέλευση πεζών και τροχοφόρων

χρώσεις του **γαλάζιου, πράσινου, κεραμιδι, καφέ και γκρι**, για τους τομείς Α, Β, Γ, Δ και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, ενώ για τον τομέα Ε το χρώμα των κουφωμάτων καθορίζεται από το Σ.Α. Τα κουφώματα ενός κτηρίου είναι δυνατόν να παραμένουν στο φυσικό χρώμα του ξύλου, οποιασδήποτε απόχρωσης. Στα σχέδια των όψεων της αρχιτεκτονικής μελέτης είναι απαραίτητη η επισήμανση των χαρακτηριστικών των κουφωμάτων (υλικό, χρώμα κ.λπ.). (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

ε. Στους τομείς Α, Β, Γ, Δ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, επιτρέπεται η τοποθέτηση σιδερένιων κιγκλιδώματων ασφαλείας στα παράθυρα ενός κτηρίου, απλής μορφής, δηλαδή ράβδοι στρόγγυλης ή τετράγωνης διατομής που σχηματίζουν τετράγωνα ή ορθογώνια σχήματα, τα οποία υποχρεωτικώς θα χρωματίζονται σε μαύρες αποχρώσεις ή στην απόχρωση των κουφωμάτων του κτηρίου. Στον τομέα Ε τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζονται έπειτα από την έγκριση του Σ.Α.

στ. Οι θύρες του ισογείου των καταστημάτων και των στεγασμένων θέσεων στάθμευσης θα ακολουθούν την ίδια μορφή και χρωματισμό των κουφωμάτων του κτηρίου, διαμορφώνοντας έτσι ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

3.4.7. Εξώστες

α. Στον τομέα Α και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδια-

φέροντος, οι εξώστες στο σύνολό τους δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σε μήκος το 1/3 του συνολικού μήκους της όψης. Σε καμία ωστόσο περίπτωση το μήκος του κάθε εξώστη δεν θα υπερβαίνει τα 1,80 μ., ενώ αντίστοιχα το πλάτος τα 1,20 μ. (σκ. 3.16). Το ελάχιστο μήκος κάθε εξώστη δεν μπορεί να είναι μικρότερο από 1,20 μ. Στους τομείς Β, Γ και Δ οι διαστάσεις των εξωστών καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τον τομέα Α της Σκιάθου, ενώ στον τομέα Ε καθορίζονται έπειτα από έγκριση του Σ.Α. Σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, κάθε εξώστης θα απέχει από τις ακμές της κάθε όψης του κτηρίου τουλάχιστον κατά 1,00 μ.

Μόνο στα κτήρια που ακολουθούν το αγροτικό πρότυπο και μόνο στην πρόσοψη, η διάσταση του μήκους του εξώστη καθορίζεται από το Σ.Α. (10) (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

β. Οι ανοικτοί εξώστες δύναται να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως 1/10 του πλάτους του δρόμου Π (η έννοια του πλάτους δρόμου όπως ορίζεται στο αρ. 3 του Ν.4067/2012), όπως αυτό καθορίζεται από το εκάστοτε σχέδιο πόλης όταν αυτό δεν καθορίζεται διαφορετικά. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική, θα κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3,00 μέτρων από τη στάθμη του πεζοδρομίου (παρ. 3 του αρ.16 του Ν. 4067/2012), έτσι ώστε να διευκολύνεται η διέλευση πεζών και τροχοφόρων (σκ. 3.17). (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

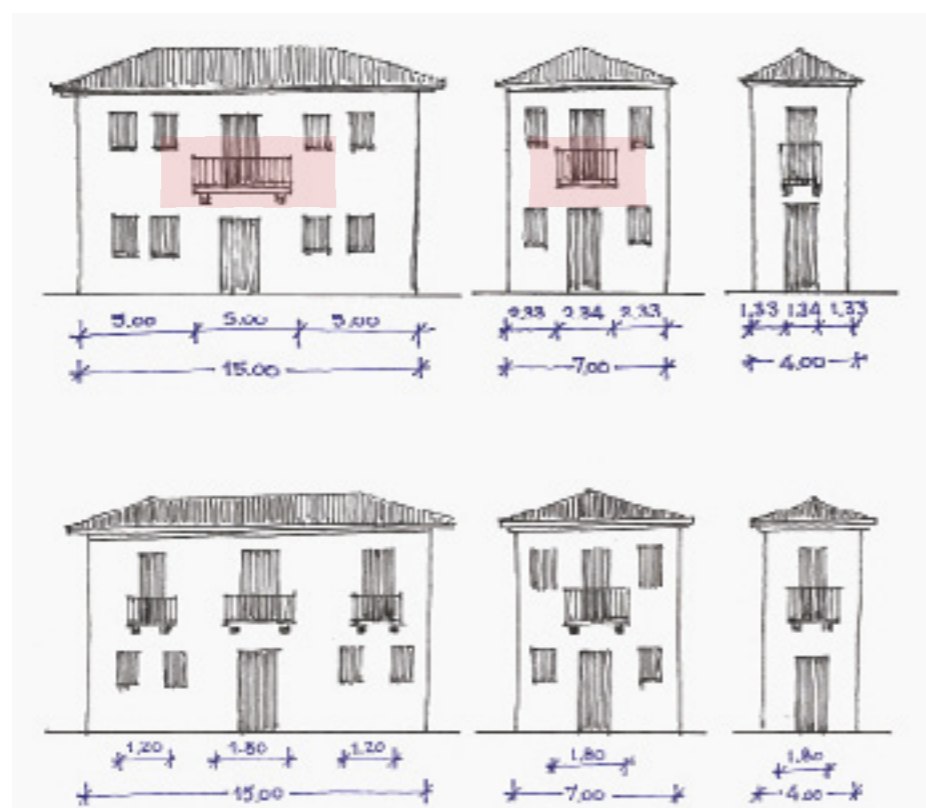
γ. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή

συνεχών εξωστών σε όλο το μήκος της όψης ενός κτηρίου, καθώς και γωνιακών εξωστών. Στα υφιστάμενα κτήρια εντός των πυρήνων αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, συμπεριλαμβανομένων και των κτηρίων κοινωφελούς χρήσης, με συνεχείς και γωνιακούς εξώστες επιβάλλεται εντός 8 ετών από τη δημοσίευση νομοθέτησης της μελέτης να προσαρμοσθούν στα χαρακτηριστικά της παρούσας μελέτης, αλλιώς θεωρούνται αυθαίρετα. Εξαιρούνται των παραπάνω τα νομίμως υφιστάμενα κτήρια.

δ. Στους τομείς Α, Β, Γ, Δ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, η κατασκευή τους είναι ξύλινη, μεταλλική ή από οπλισμένο σκυρόδεμα με επιχρισμένη επιφάνεια, πάχους όχι μεγαλύτερο των 15 εκ. και χρωματισμένη αρμονικά με τις εξωτερικές επιφάνειες του κτηρίου. Στον τομέα Ε τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζονται έπειτα από έγκριση του Σ.Α. Επίσης, επιτρέπεται, σε όλους τους τομείς, η χρήση φουρουσιών σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα στις περιπτώσεις κτηρίων Αγροτικού και Μακεδονικού τύπου.

ε. Στους τομείς Α, Β, Γ, Δ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, τα κιγκλιδώματα των εξωστών από οπλισμένο σκυρόδεμα ή ξύλινης κατασκευής θα είναι μεταλλικά ή ξύλινα, ενώ αυτά των μεταλλικών εξωστών υποχρεωτικά μεταλλικά, εκτός ενδεχομένως της κουπαστής που δύναται να είναι ξύλινη. Η μορφή τους είναι απλού σχήματος, δίχως προεξοχές πέραν του

3.16



3.16 Διαστάσεις ανοικτού εξώστη 3.17 Σκαρίφημα κατασκευής ανοικτού εξώστη που προεξέχει της οικοδομικής γραμμής

δαπέδου του εξώστη (μέγιστο 5 εκ.). Τα κιγκλιδώματα των εξωστών όταν είναι ξύλινα θα χρωματίζονται στην ίδια απόχρωση με τα κουφώματα των ανοιγμάτων του κτηρίου, ενώ όταν είναι μεταλλικά θα χρωματίζονται στις αποχρώσεις του μαύρου ή στην απόχρωση των κουφωμάτων του κτηρίου. Τα παραπάνω χαρακτηριστικά των κιγκλιδώματων, στον τομέα Ε, καθορίζονται έπειτα από έγκριση του Σ.Α. Τα κιγκλιδώματα και τα φουρούσια νεοκλασικού τύπου επιτρέπονται μόνο στα κτήρια που ακολουθούν συνολικά το πρότυπο αυτό, ύστερα από έγκριση του Σ.Α. Σε κάθε περίπτωση, δεν επιτρέπονται τα διαχωριστικά στους εξώστες και η τοποθέτηση πετασμάτων υφάσματος για σκίαση. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

στ. Επιπλέον περιορισμούς δύναται να επιβάλλει το Σ.Α. ως προς τη θέση, τη μορφή και τις διαστάσεις των εξωστών, για λόγους προσαρμογής ενός κτηρίου στο ευρύτερο δομημένο και φυσικό περιβάλλον. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

3.4.8. Αρχιτεκτονικά, λειτουργικά και ενεργειακά στοιχεία

3.4.8.1. Αρχιτεκτονικά στοιχεία

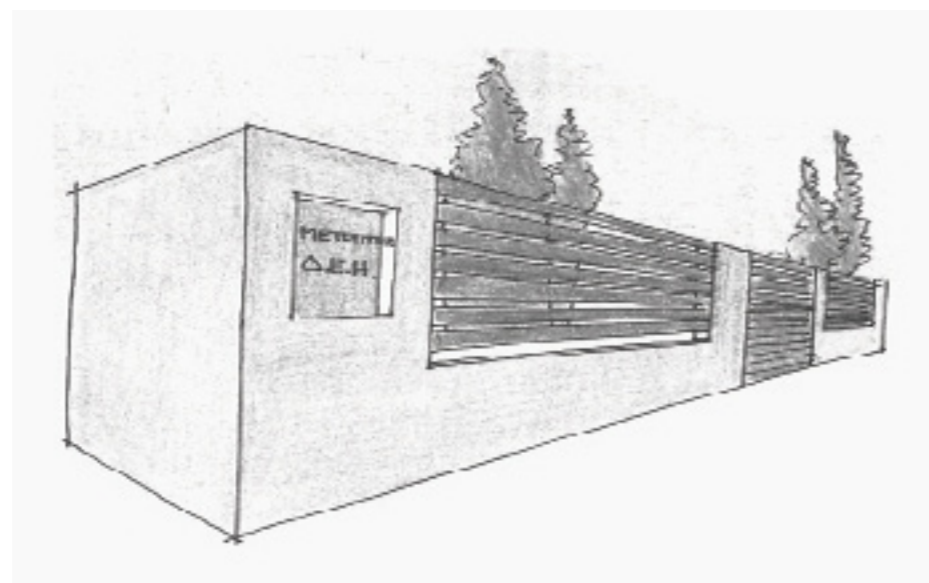
α. Σε όλους τους τομείς επιτρέπονται οι αρχιτεκτονικές προεξοχές (**κλειστοί εξώστες**) που ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα (π.χ. σαχνισιά), τα χαρακτηριστικά των οποίων θα καθορίζονται από το τοπικό Σ.Α. Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών

προβολών σε κατακόρυφο επίπεδο της προεξοχής που κατασκευάζεται στην όψη ενός κτηρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της αντιστοίχου επιφάνειας όψεως. Σε κάθε περίπτωση δεν θα υπερβαίνουν τα 50 εκ. πέραν του κελύφους του κτηρίου και δεν θα παρεμποδίζουν κατά οποιονδήποτε τρόπο τη διέλευση πεζών και τροχοφόρων (παρ. 5, 6 του αρ. 16 του Ν. 4067/2012). (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

β. Οι ανάγλυφες διακοσμήσεις (ραβδώσεις, γεισίποδες, παραστά-δες, ακροκέραμα κ.α.) επιτρέπονται στις περιπτώσεις κτηρίων που στο σύνολό τους ακολουθούν το Νεοκλασικό πρότυπο, ενώ σε κτήρια με ενετικές επιδράσεις επιτρέπονται οι εγκάρσιοι δοκοί και τα διακοσμημένα υπέρθυρα. Σε κάθε περίπτωση απαραίτητη είναι η τεκμηριωμένη έκθεση του μελετητή και η αντίστοιχη έγκριση του Σ.Α., για την αποφυγή σύγχυσης αρχιτεκτονικών στοιχείων διαφορετικών προτύπων. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

γ. Σε κάθε κτήριο επιτρέπονται σε επαφή με το εξωτερικό κέλυφος προστεγασμένα, στέγαστρα και πέργκολες με μορφολογικά χαρακτηριστικά που ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα, ενώ απαραίτητη είναι και η σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. Ο χρωματισμός του σκελετού των στοιχείων αυτών θα εναρμονίζεται με το σύνολο του κτηρίου, ενώ οι διαστάσεις τους καθορίζονται από το Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

3.18



Η τοποθέτηση των μετρητών οργανισμών Κοινής Ωφέλειας, επιβάλλεται να διαμορφώνεται σε εσοχή, είτε στο κέλυφος είτε στην περιφραγή του κτηρίου

3.18 Σκαρίφημα τοποθέτησης μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος 3.19 Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση κλιματιστικών μονάδων επί των κυρίων όψεων



3.19

δ. Απαγορεύονται τα καμπύλα προστεγασμένα και η χρήση πλαστικού, αλουμινίου, ελενίτ ή παρεμφερούς πρόχειρου υλικού, καθώς και η τοποθέτηση κάθετων προς το έδαφος πετασμάτων. Σε καταστήματα και εισόδους κτηρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται η κατασκευή μόνιμων προστεγασμάτων χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

ε. Σε κάθε περίπτωση, το Σ.Α. δύναται να επιφέρει τροποποιήσεις ως προς τη μορφολογία, το χρωματισμό και τη θέση των παραπάνω στοιχείων και γενικά των διακοσμητικών, λειτουργικών και ενεργειακών στοιχείων ενός κτηρίου. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

3.4.8.2. Λειτουργικά

α. Στους τομείς Α, Β, Γ, Δ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, επιβάλλεται η εγκατάσταση μιας μόνο βάσης (ιστού) κεραιάς τηλεόρασης ανά κτήριο, αλλά δύναται να αναρτηθούν μέχρι δύο κεραιές (αναλογική και ψηφιακή-δορυφορική) ανά κτήριο, ενώ στον τομέα Ε η εγκατάσταση κεραιάς καθορίζεται από το Σ.Α. Η θέση της αποτυπώνεται υποχρεωτικά στα σχέδια των όψεων της αρχιτεκτονικής μελέτης. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

β. Σε κάθε κτήριο επιτρέπονται οι αποτμήσεις στις ακμές των τοίχων που είναι απλές και κλείνουν σε μεγάλο ύψος σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα του οικισμού, στις περιπτώσεις κτηρίων Αγροτικού και Μακεδονικού τύπου. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

γ. Στους τομείς Α, Β, Γ, Δ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, **οι καμινάδες** προσαρμόζονται ως προς τη μορφή, το υλικό, τον τρόπο κατασκευής και τους χρωματισμούς με τα παραδοσιακά πρότυπα του άμεσου περιβάλλοντος της οικοδομής. Ειδικώς, επιτρέπονται οι καμινάδες παραδοσιακού τύπου, που συνήθως κατασκευάζονται από τέσσερα ανάποδα κεραμίδια σε σχήμα πυραμίδας, αφήνοντας τέσσερα τριγωνικά ανοίγματα για τον καπνό ή που σχηματίζονται από δύο κομμάτια σχιστόλιθου. Στον τομέα Ε, τα στοιχεία αυτά καθορίζονται έπειτα από έγκριση του Σ.Α.

δ. Η τοποθέτηση των μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος, ή άλλου οργανισμού Κοινής Ωφέλειας, επιβάλλεται να διαμορφώνεται σε εσοχή, είτε στο κέλυφος είτε στην περιφραγή του κτηρίου (σκ. 3.18). (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

ε. Επιτρέπεται η τοποθέτηση πετασμάτων, μονόχρωμου υφάσματος σε λευκές αποχρώσεις, μόνο στις περιπτώσεις καταστημάτων, χώρων παραμονής ατόμων και κέντρων αναψυχής. Διαφημιστικά λογότυπα επιτρέπονται μόνο στο τελείωμα του υφάσματος (μέχρι 10 εκ.). Για την τοποθέτησή τους απαιτείται άδεια μικρής κλίμακας, εκδιδόμενη ύστερα από έγκριση του Σ.Α. ως προς τη μορφή, τις διαστάσεις και τον τρόπο στήριξης. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

Στις περιπτώσεις που οι παραπάνω κατασκευές βρίσκονται εντός κοινοχρήστων χώρων απαιτείται και η θετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και άδεια της Υπηρεσίας

Δόμησης (παρ. 1 του αρ. 20 του Ν.4067/2012). (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

Για τις υπάρχουσες μη μόνιμες κατασκευές που δεν πληρούν τους παραπάνω όρους απαιτείται, εντός **6 ετών** από τη δημοσίευση νομοθέτησης της παρούσας μελέτης, να προσαρμοσθούν στα αντίστοιχα χαρακτηριστικά της προηγούμενης παραγράφου, αλλιώς θεωρούνται αυθαίρετες. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

στ. Κατ' εξαίρεση κάθε παραπάνω ειδικού περιορισμού, εντός κοινοχρήστων χώρων επιτρέπονται κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδισμένων ατόμων (παρ. 1 του αρ. 20 του Ν. 4067/2012), ύστερα από έγκριση του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

3.4.8.3. Ενεργειακά στοιχεία

α. Κλιματισμός

Σε όλους τους τομείς απαγορεύεται η τοποθέτηση κλιματιστικών μονάδων και στοιχείων αυτού επί των κύριων όψεων (η έννοια της κύριας όψης όπως ορίζεται στην παρ. 44 του αρ. 2 του Ν. 4067/2012) οποιουδήποτε κτηρίου (σκ. 3.19). Η τοποθέτησή τους επιτρέπεται μόνο σε μη ορατό σημείο του οικοπέδου ύστερα από έγκριση του Σ.Α., ως προς την ένταξή τους στο ευρύτερο δομημένο περιβάλλον. Στους τομείς Α, Β, Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, στις περιπτώσεις όπου το κτήριο έχει μόνο μία όψη, η τοποθέτηση και τα χαρακτηριστικά των στοιχείων αυτών καθορίζονται από το Σ.Α. Η θέση των κλιματιστικών μονάδων αποτυπώνεται υποχρεωτικά στη μελέτη της άδειας δόμησης, ενώ η έγκριση της θέσης τους από το Σ.Α. είναι απαραίτητη ακόμη και για υφιστάμενα κτήρια. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

β. Παθητικά ή ενεργητικά ηλιακά συστήματα

Επί των ακαλύπτων χώρων ενός οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρεωτική επιφάνεια φύτευσης, επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις πα-

θητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων, ύστερα από έγκριση του Σ.Α., ως προς την ένταξή τους στο χώρο του οικοπέδου (εδάφιο θ της παρ. 7 του αρ. 17 του Ν. 4067/2012). (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

γ. Ηλιακοί θερμοσίφωνες

Οι ηλιακοί θερμοσίφωνες τοποθετούνται σε επιλεγμένα μέρη του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου, έτσι ώστε να μην είναι ορατά από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού, ενώ η ακριβής θέση και τα χαρακτηριστικά τους προσδιορίζονται στην αρχιτεκτονική μελέτη. Στις περιπτώσεις πολύ μικρών οικοπέδων εντός του οικισμού και ύστερα από έγκριση του Σ.Α., είναι δυνατή η εγκατάσταση ηλιακών θερμοσίφωνων στη στέγη με την προϋπόθεση ότι οι μεν ηλιακοί συλλέκτες ενσωματώνονται στη στέγη και εφόσον αυτό δεν είναι τεχνικώς εφικτό, θα επικάθονται αυτής, ακολουθώντας απολύτως την κλίση της, ενώ το δοχείο αποθήκευσης του θερμού ύδατος θα τοποθετείται κάτω από τη στέγη. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

3.4.9. Ανοικτές κλίμακες

Στους τομείς Α, Β, Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτής κλίμακας, που εξυπηρετεί στάθμη ορόφου έως 3,20 μ., συμπαγούς μορφής (κτιστής ή ξύλινης κατασκευής). Το ελεύθερο πλάτος των κλιμάκων σε κτήρια με χρήση κατοικίας δε θα ξεπερνά τα 1,20 μ., ενώ σε κτήρια με τουριστική χρήση οι διαστάσεις τους καθορίζονται από το Σ.Α. Τα κιγκλιδώματα των κλιμάκων επιβάλλεται να είναι απλού

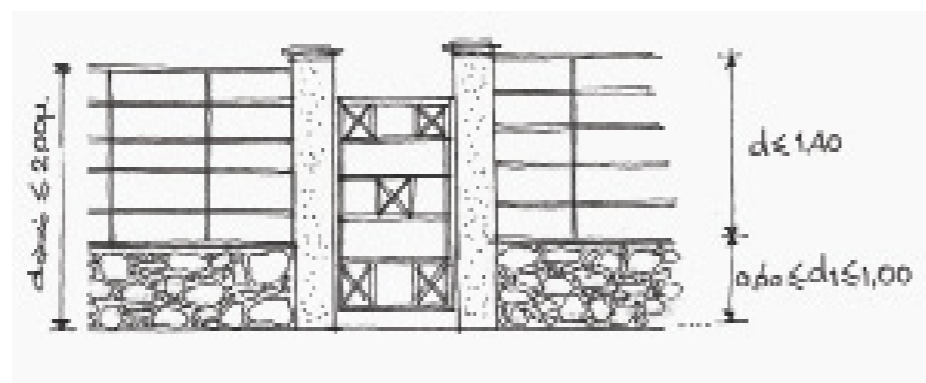
σχεδίου μεταλλικά, ξύλινα ή κτιστά. Στους τομείς Δ και Ε, τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζονται από το Σ.Α.

3.4.10. Περιφράξεις

α. Στους τομείς Α, Β, Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος το ύψος κάθε περίφραξης, δίχως κιγκλιδώματα, θα κυμαίνεται μεταξύ 1,00 μ. έως 1,60 μ. μετρούμενο από το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος, ενώ το ύψος της κτιστής περίφραξης στην οποία τοποθετείται κιγκλιδώμα θα κυμαίνεται από 60 εκ. έως 1,00 μ. Το συνολικό μέγιστο ύψος κάθε περίφραξης συμπεριλαμβανομένου και της κατασκευής κιγκλιδώματος είναι 2,00 μ. (σκ. 3.20). Στην περίπτωση που οι περιφράξεις λειτουργούν και ως τοίχοι αντιστήριξης, τότε είναι δυνατόν να υπερβούν το ύψος των 2,00 μ., ύστερα από τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. Στους τομείς Δ και Ε οι παραπάνω διαστάσεις των περιφράξεων καθορίζονται από το Σ.Α.

β. Στους τομείς Α, Β, Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, τα κιγκλιδώματα των περιφράξεων θα είναι απλού σχήματος και ίδιων χρωματικών αποχρώσεων με τα αντίστοιχα κουφώματα των κτηρίων όταν αυτά είναι ξύλινα, ενώ όταν είναι μεταλλικά θα εναρμονίζονται με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά των υπολοίπων κιγκλιδωμάτων του κτηρίου τόσο ως προς τη μορφή όσο και ως προς το χρωματισμό τους. Στους τομείς Δ και Ε, τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζονται από το Σ.Α.

3.20



3.20 Σκαρίφημα κατασκευής περίφραξης

γ. Το υπέρθυρο της αυλόπορτας δύναται να είναι τοξωτό ή να καταλήγει σε αέτωμα, όταν ο σχεδιασμός του κτηρίου ακολουθεί τον αντίστοιχο Ενετικό ή Νεοκλασικό τύπο και ύστερα από τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

δ. Σε κάθε περίπτωση είναι απαραίτητη η επισήμανση των χαρακτηριστικών της περίφραξης (υλικό, χρώμα κ.λπ.) στα σχέδια των όψεων της αρχιτεκτονικής μελέτης και η έγκριση του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

3.4.11. Εγκαταστάσεις διαφημιστικού περιεχομένου

α. Σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, απαγορεύεται η εγκατάσταση φωτεινών επιγραφών και διαφημιστικών πινακίδων, εκτός της ανάρτησης στις όψεις των καταστημάτων επιγραφών περιορισμένων διαστάσεων που δεν αλλοιώνουν τη μορφή του κτηρίου έπειτα από έγκριση του Σ.Α. Οι επιγραφές ενσωματώνονται στη λογική και την οργάνωση των όψεων, δεν τοποθετούνται κάθετα στο επίπεδο της όψης, είναι μικρών διαστάσεων, όχι μεγαλύτερου πλάτους από τα ανοίγματα του κτηρίου στα οποία αντιστοιχούν (δηλαδή στο ίδιο επίπεδο ορόφου), είναι ενιαίας αισθητικής και κατασκευαστικής τεχνικής και δε διαταράσσουν τη χρωματική οργάνωση των όψεων.

β. Οι επιγραφές θα αναγράφονται αποκλειστικά στην Ελληνική γλώσσα, ωστόσο επιτρέπεται και οποιαδήποτε μετάφραση της Ελληνικής, υπό τον όρο ότι τα ξενόγλωσσα στοιχεία δε θα υπερβαίνουν το ήμισυ των αντίστοιχων Ελληνικών. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

γ. Απαγορεύεται η ανάρτηση επιγραφών στα στηθαία των εξωστών και κλιμάκων, καθώς και η τοποθέτησή τους επί ικριωμάτων γενικά στις στέγες των κτηρίων, στα μέτωπα των δρόμων και στους ακάλυπτους χώρους του οικισμού. Οι διαφημίσεις θα τοποθετούνται μόνο σε ειδικές θέσεις στους κοινόχρηστους χώρους

του οικισμού έπειτα από τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. και των αρμόδιων δημοτικών φορέων. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

δ. Οι περιορισμοί των προτάσεων του παρόντος κεφαλαίου όσων αφορά στους όρους τοποθέτησης επιγραφών και διαφημίσεων ισχύουν και για τις υφιστάμενες επιγραφές και διαφημίσεις, για τις οποίες επιβάλλεται η συμμόρφωση μέσα σε διάστημα 6 ετών από τη δημοσίευση της νομοθέτησης της μελέτης, ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Α. Μετά τη λήξη του χρονικού ορίου εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αυθαίρετων κατασκευών. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

3.4.12. Διάφορες εγκαταστάσεις

α. Η κατασκευή πισίνας επιτρέπεται υπό την προϋπόθεση της μη εμφανούς της θέσης στο ευρύτερο οικιστικό και φυσικό περιβάλλον και της μη ύπαρξης κηρυγμένων διατηρητέων κτηρίων ή άλλων χώρων σε γειτνίαση (εκτός αν δοθεί έγκριση από τους αρμόδιους φορείς του Υπουργείου Πολιτισμού). (Α, Β, Γ, Δ, Ε)

β. Απαγορεύεται η εγκατάσταση προκατασκευασμένων ή λυομένων οικίσκων ή τροχοβιλών. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

3.4.13. Λοιπές διατάξεις

α. Σε όλους τους τομείς και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, απαγορεύεται η ολοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών στον όροφο, πριν την ολοκλήρωση των εξωτερικών επιχρισμάτων και την τοποθέτηση εξωτερικών κουφωμάτων στο ισόγειο.

β. Επίσης, απαγορεύεται κάθε εκσκαφή ή επιχωμάτωση, πέραν των απαραίτητων για την κατασκευή του κτηρίου. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η απαραίτητη εκσκαφή για την κατασκευή εξωτερικής προσπέλασης στα υπόγεια των κτηρίων με μέγιστη διάσταση 1,50 μ. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

γ. Στα υφιστάμενα κτήρια εφόσον

η απόσταση της οικοδομής από τα πλάγια ή πίσω όρια είναι μικρότερη του Δ ή δ (όπως αυτά ορίζονται στο αρ. 3 του Ν.4067/2012), επιτρέπεται αποκλειστικά η κατασκευή μικρών ανοιγμάτων ώστε να πληρούνται οι απαραίτητες προϋποθέσεις φωτισμού και αερισμού χώρων του κτηρίου (βάσει του Ν. 1577/85, αρ. 81, παρ. 2), μετά από σχετική έγκριση της Υπηρεσίας Δόμησης και του Σ.Α. και τη σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη του όμορου ακινήτου. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

δ. Σε νομίμως υφιστάμενα κτήρια εντός των πυρήνων αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, το Σ.Α. έχει τη δυνατότητα να προβεί σε συστάσεις για τη βελτίωση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του συνόλου της περιοχής.

ε. Σε όλες τις περιπτώσεις τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών σύμφωνα με το Ν. 4014/2011, απαιτείται επιπλέον της έγκρισης του Σ.Α. και η έγκριση της επιτροπής αυθαίρετων. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

στ. Σε περίπτωση κατασκευής δύο ή περισσότερων κτηρίων κύριας χρήσης στο ίδιο οικόπεδο, επιβάλλεται η μορφολογική και ογκοπλαστική διαφοροποίηση ώστε τα κτήρια να αποφεύγουν μια ταυτόσημη ομοιομορφία. Η μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση είναι 2,50 μ. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

ζ. Οποιαδήποτε άδεια δόμησης (κατά την έννοια του άρθρου 1 του Ν. 4030/2011) που απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης (όπως ορίζεται στο άρθρο 4 του Ν. 4067/2012), στον οικισμό της Σκοπέλου, χορηγείται έπειτα από έγκριση του Σ.Α. και εκδίδεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

η. Έπειτα από τη λήξη της άδειας δόμησης κάθε εργασία πρέπει να ολοκληρωθεί, ειδάλλως η δημόσια αρχή είναι δυνατόν να καταβάλλει πρόστιμο ή έχει τη δυνατότητα αποπεράτωσης του ακινήτου με χρέωση των εκάστοτε ιδιοκτητών, εφόσον κρίνεται

ότι προσβάλλει την ποιότητα του γύρω περιβάλλοντος, έπειτα από τη γνώμη του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

θ. Στους τομείς Α, Β, Γ, Δ, στους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και στον τομέα Ε μόνο εντός της ζώνης των 500 μ. από τον αιγιαλό απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας με έλεγχο Σ.Α., πέραν των περιπτώσεων της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του Ν.4067/ 2012, και στις ακόλουθες εργασίες:

- σε όλες τις περιπτώσεις αλλαγής της χρήσης του κτηρίου ή μέρους αυτού,
- στην έκδοση άδειας λειτουργίας καταστημάτων,
- σε εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων,
- στην τοποθέτηση μηχανολογικών εγκαταστάσεων,
- σε αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων,
- στη συντήρηση ή επισκευή στεγών,
- στην κατασκευή πέργκολας, στεγάστρου και πετασμάτων,
- στην τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής ύδατος ή πισίνας και
- στην τοποθέτηση κλιματιστικών, επιτοιχίων λεβήτων φυσικού αερίου, ηλιακών θερμοσιφώνων, φωτοβολταϊκών, παθητικών και ενεργητικών ηλιακών συστημάτων θέρμανσης.

Σε κάθε περίπτωση απαιτείται η πλήρης αρχιτεκτονική αποτύπωση του υπάρχοντος κτηρίου. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

ι. Η δημιουργία πολυκαταστημάτων και υπεραγορών επιτρέπεται εκτός του κεντρικού ιστού του οικισμού

(τομέας Α), δηλαδή περιφερειακά των ορίων του (τομείς Β, Γ, Δ, Ε) εφόσον εξασφαλίζονται από το νόμο οι απαραίτητες θέσεις στάθμευσης και έπειτα από έγκριση του Σ.Α. (αρμόδιες οι Υπηρεσίες Δόμησης). Όλες οι εγκαταστάσεις και οι λειτουργίες λιανικού εμπορίου οφείλουν να βρίσκονται εντός των ορίων του δομημένου χώρου της υπεραγοράς για να μην αλλοιώνουν τη φυσιογνωμία του δομημένου ή φυσικού περιβάλλοντος.

ια. Απαγορεύεται εντός της ζώνης των 500 μ. από τα όρια του οικισμού η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών ή άλλων εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από άλλες πολεοδομικές διατάξεις. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

3.4.14. Κοινόχρηστοι και δημόσιοι χώροι

3.4.14.1. Λιθόστρωτα στοιχεία

α. Σε όλους τους τομείς και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος επιβάλλεται η διατήρηση και αποκατάσταση των λιθόστρωτων και πλακόστρωτων δρόμων, πλατειών και σκαλοπατιών, επαναλαμβάνοντας τον τύπο της λιθόστρωσης (όπου αυτά υφίστανται) και το μέγεθος των λίθων. Στις πλακοστρώσεις σε δημόσιο, ή ακόμα και σε ιδιωτικό χώρο, θα επαναλαμβάνεται -κατά το δυνατόν- ο χαρακτήρας της πλακόστρωσης, όπως επικρατεί στον οικισμό, ως προς το σχήμα (ορθογώνια ή ακανόνιστα), τα μεγέθη των πλακών και τον τρόπο τοποθέτησής τους. Οι παραπάνω εργασίες διατήρησης των

κοινοχρήστων χώρων θα πραγματοποιούνται έπειτα από την έγκριση των αρμόδιων φορέων του Υπουργείου Πολιτισμού, όταν εμπίπτει στην αρμοδιότητά του, ή στις υπόλοιπες περιπτώσεις, του Σ.Α.

β. Απαγορεύεται σε κάθε περίπτωση η αντικατάσταση των υπαρχόντων λιθόστρωτων ή πλακόστρωτων δρόμων, πεζοδρομίων και πλατωμάτων, με οποιοδήποτε άλλο υλικό, εκτός από αυτό που παραδοσιακά χρησιμοποιείται στον οικισμό. Απαγορεύεται σε κάθε περίπτωση η εκτέλεση έργων μετατροπής των παραδοσιακών οδών (καλντερίμια) σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων με οποιοδήποτε τρόπο. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

3.4.14.2. Έργα υποδομής

α. Στους τομείς Α, Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος στα έργα υποδομής των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ηλεκτρισμού, ύδατος κ.λπ.) επιβάλλεται η υπογειοποίησή τους. Κάθε υπέργειο έργο υποδομής που εκτελείται από Οργανισμό Κοινής Ωφέλειας (Τοπική Αυτοδιοίκηση, εταιρίες τηλεπικοινωνιών κ.λπ.) και γενικά κάθε εργασία που αφορά στη διαμόρφωση, τροποποίηση ή ανάπλαση κοινόχρηστων χώρων θα προσαρμόζεται στα τοπικά πρότυπα και θα εκτελείται έπειτα από έγκριση της σχετικής μελέτης από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και του Σ.Α. ή επίσης του Υπουργείου Πολιτισμού, όταν πρόκειται για κυρηγμένο μνημείο.

β. Οι Οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας αναλαμβάνουν με δαπάνες τους την αναμόρφωση και βελτίωση των εγκαταστάσεών τους, ώστε να μη βλέπεται το οικιστικό και ευρύτερο περιβάλλον. Είναι υποχρέωσή τους, επίσης, η ανάληψη της αποκατάστασης στην αρχική τους μορφή – υπό την καθοδήγηση των αρμόδιων φορέων του Υπουργείου Πολιτισμού ή του Σ.Α. – των δρόμων και κοινόχρηστων χώρων όπου επενέβησαν για την εγκατάσταση των δικτύων τους και αλλοίωσαν τα παραδοσιακά τους

στοιχεία. (Α, Γ, Π.Α.Ε.)

γ. Στους τομείς Α, Β, Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση κατασκευής κεραίας (όπως ορίζεται στην παρ. Δ του αρ.1 του Ν.2801/2000) κινητής τηλεφωνίας σε όλη την έκταση του οικισμού. Σε κάθε περίπτωση για την έγκριση εγκατάστασης κατασκευής κεραίας σε παραδοσιακούς οικισμούς απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. (Ν. 2801/2000).

3.4.14.3. Αναπλάσεις

α. Στους τομείς Α, Β, Γ και Δ δίδεται ιδιαίτερη σημασία στην ανάδειξη του χώρου των πλατειών του οικισμού και απαιτείται ειδική μελέτη για την ανάπλαση και διατήρηση των αρχιτεκτονικών και πολιτιστικών στοιχείων που περιλαμβάνει. Κάθε εργασία που αφορά στη διαμόρφωση, την τροποποίηση ή την ανάπλαση κοινόχρηστων χώρων (οδών, πλατειών, κρηπιδωμάτων κ.λπ.), πραγματοποιείται με τρόπο προσαρμοσμένο στα παραδοσιακά πρότυπα (υλικά, κατασκευαστικές τεχνικές κ.λπ.) ύστερα από έγκριση των αρμοδίων οργάνων (Υπουργείου Πολιτισμού ή Σ.Α.).

β. Απαγορεύεται η εκτέλεση έργων μετατροπής χαρακτηρισμένων ή λειτουργικών ρεμάτων σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων ή πεζοδρόμους. (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Π.Α.Ε.)

γ. Στους τομείς Α, Β, Γ, Δ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος ο **δημοτικός φωτισμός** των κοινόχρηστων χώρων πραγματοποιείται με ενιαίο τρόπο ώστε να εξυπηρετεί και να φωτίζει την προοπτική των δρόμων, τις όψεις των κτηρίων και τη διέλευση των πεζών. Για το ύφος και τον χαρακτήρα των στοιχείων του δημοτικού φωτισμού των κεντρικών κοινόχρηστων χώρων του οικισμού απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Σ.Α.

δ. Ιδιαίτερη βαρύτητα θα πρέπει να δοθεί γενικότερα στο σχεδιασμό των στοιχείων αστικού εξοπλισμού

(σκ. 3.21) που διαμορφώνουν τους υπαίθριους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού, όπως:

- στάσεις στάθμευσης αστικών συγκοινωνιών,
- κάδοι απορριμάτων,
- κάλαθοι αχρήστων,
- δημόσιοι χώροι υγιεινής,
- περίπτερα,
- καθιστικά,
- τηλεφωνικοί θάλαμοι,
- ποδηλατοστάσια,
- γραμματοκιβώτια,
- εντυποκιβώτια,
- οδοσήμανση κ.λπ.

Η ποιότητα και τα χαρακτηριστικά των παραπάνω στοιχείων (σχεδιασμός, υλικά, χρωματισμός κ.α.) καθορίζονται ή από το Σ.Α., ή από τη διεξαγωγή αρχιτεκτονικού διαγωνισμού ή από τη συγκρότηση ομάδας εργασίας από το ΤΕΕ σε συνεργασία με τη δημοτική αρχή, με στόχο την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων, ενισχύοντας παράλληλα την πολιτιστική συνείδηση σε κατοίκους και επισκέπτες.

3.4.15. Έλεγχος ειδικών όρων δόμησης

α. Το Σ.Α. διατυπώνει σύμφωνη γνώμη για τη χορήγηση οποιασδήποτε άδειας δόμησης σε όλους τους τομείς και πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, και οι ελεγκτές δόμησης ελέγχουν κατά τις φάσεις εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση), την τήρηση των ειδικών όρων δόμησης της παρούσας μελέτης της εκδοθείσας άδειας.

β. Η Υπηρεσία Δόμησης και η Δημοτική Αστυνομία ελέγχει την τήρηση των σχετικών διατάξεων που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία (ΝΟΚ, ΠΔ) και τις τοπικές κανονιστικές αποφάσεις που εκδίδει η δημοτική αρχή, για την **κατάληψη κοινόχρηστων χώρων** στα καταστήματα, στις οικοδομές, στην υπαίθρια διαφήμιση και στην προστασία των μνημείων, των ιστορικών και αρχαιολογικών χώρων.

3.21



3.21 Ενδεικτικά σκαριφήματα στοιχείων αστικού εξοπλισμού



4

Αλόνησος

Βιβλιογραφία:

Σαμψών Α., [1983], 'Η λαϊκή κατοικία στις Βόρειες Σποράδες'

Mavrikis K., [2010], 'THESE SCATTERED ISLES Alonnisos and the Lesser Northern Sporades', edited and translated with additional research by Anthony Hirst, Oxford Maritime Research, Milton Keynes, London, UK

(11) Σαμψών Α. [1983], 'Η λαϊκή κατοικία στις Βόρειες Σποράδες'

4.1.1. Γενικά

α. Η Αλόνησος είναι το πιο απομακρυσμένο και πιο αραιοκατοικημένο νησί των Σποράδων. Παρότι είναι μικρό και ορεινό νησί, δεν υστερεί από τα υπόλοιπα όσον αφορά στο φυσικό περιβάλλον.

β. Περιλαμβάνει δυο σημαντικά οικιστικά σύνολα, τη χώρα της Αλοννήσου (το παλιό χωριό χαρακτηρισμένο ως παραδοσιακό) η οποία παρουσιάζει ένα φρουριακό πυρήνα στα ίχνη του παλαιότερου μεσαιωνικού κάστρου και το Πατητήρι, το επίνειο του οικισμού που είναι και το λιμάνι της Αλοννήσου, δίχως όμως αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον. Οι υπόλοιποι παραθαλάσσιοι οικισμοί (Βότση, Στενή Βάλα) δημιουργήθηκαν τα τελευταία τριάντα χρόνια, επίσης δίχως αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον.

4.1.2. Αρχιτεκτονική Φυσιογνωμία

α. Ο οικισμός της χώρας Αλοννήσου είναι χαρακτηρισμένος παραδοσιακός (ΦΕΚ 594/1978) και κατοικείται συνεχώς σχεδόν από την κλασική εποχή. Κατά τη Βυζαντινή περίοδο οι κάτοικοι έχτισαν τις κατοικίες τους εντός του κάστρου για να προφυλαχτούν από τις πειρατικές

επιδρομές και μέχρι σήμερα ο οικισμός έχει διατηρήσει τη μεσαιωνική αυτή πολεοδομική μορφολογία. Τα δρομάκια, ιδίως στη δυτική πλευρά, είναι πολύ στενά και πολλές παλιές κατοικίες είναι σε κακή κατάσταση (ερείπια). Στη βορειανατολική πλευρά όμως διατηρούνται αρκετές κατοικίες, οι τοίχοι των οποίων αποτελούσαν και το τείχος του παλαιού φρουρίου. Επιπλέον, επειδή ο οικισμός βρίσκεται στην κορυφή ενός υψώματος (προφανώς για παλαιότερους λόγους ασφάλειας και στρατηγικής), που έχει θέα προς τα σημεία του ορίζοντα, οι περισσότερες κατοικίες έχουν κτιστεί σε κατωφέρεια, γι' αυτό και τα περισσότερα στενά δρομάκια του οικισμού έχουν σκαλιά.

Ο ιστορικός οικισμός της Αλοννήσου (Χώρα) παρουσιάζει μια σειρά ιδιαίτερων κτηρίων που βρίσκονται σε σχετικά κακή κατάσταση (ερείπια), αλλά διατηρεί ορισμένα νεότερα κτήρια με επιτυχημένη εναρμόνιση με τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα του οικισμού. Σε γενικές γραμμές η εικόνα του παραδοσιακού αρχιτεκτονικού ύφους του οικισμού είναι σαφής αλλά έχει υποστεί σημαντική εξασθένιση. Πολλές από τις παραδοσιακές κατοικίες έχουν υποστεί σημαντικές ζημιές εξαιτίας των παλαιότερων



4.3



4.4



4.5

σεισμών και επομένως παρουσιάζει, σε συγκεκριμένα τμήματα του οικισμού, μια εικόνα εγκατάλειψης. Τα νεότερα κτήρια που χωροθετούνται στον αρχικό οικιστικό πυρήνα, παρουσιάζουν μια σαφή αναφορά στα τοπικά παραδοσιακά στοιχεία, ωστόσο, η τουριστική πίεση, έχει οδηγήσει σε μια αλλοίωση των ιδιαίτερων αρχιτεκτονικών στοιχείων τους. Αντιθέτως, νεότερα κτήρια πέραν του ιστορικού πυρήνα, παρουσιάζουν μια αναντιστοιχία των παραδοσιακών χαρακτηριστικών της περιοχής και η προσπάθεια εναρμόνισής τους με το παραδοσιακό ύφος του οικισμού συχνά οδηγεί σε απομιμήσεις διαφόρων στοιχείων.

Τα περισσότερα σωζόμενα παραδοσιακά κτίσματα του οικισμού στεγάζονται με επικλινείς στέγες (δίκλινης ή τρίκλινης μορφής) επικαλυμμένες κυρίως με κεραμίδια, αν και παλαιότερα φαίνεται ότι ήταν με σχιστόπλακες κατά τα πρότυπα προφανώς του Πηλίου.

β. Η παραδοσιακή αρχιτεκτονική του οικισμού της Αλοννήσου διακρίνεται σε τρεις τύπους: i) το δυτικό ή ενετικό, ii) τον αγροτικό και iii) το νεοκλασικό (11). Αναλυτικά:

i. Ενετικού τύπου κτήρια παρατηρούνται στους παλαιούς οικισμούς που περιλαμβάνουν κτίσματα με δυτικές επιδράσεις. Αποτελούνται από ένα ή και δύο πατώματα, είναι κατασκευασμένα με «πορσελάνη» δίχως σοβά, φέρουν εξώστες και στεγάζονται με σχιστολιθικές πλάκες.

Δυτικές επιδράσεις αποτελούν επίσης οι καμάρες και τα τοξωτά ανοίγματα (εικ. 4.1-4.2).

ii. Αγροτικού τύπου είναι τα κτήρια, κυρίως στο ανατολικό μέρος του οικισμού, που έχουν συνήθως δυο ορόφους, είναι κατασκευασμένα με κατώτερης ποιότητας υλικά χωρίς ασβέστη και φέρουν ξύλινους εξώστες. Συνήθως τα κτήρια αυτής της κατηγορίας παρουσιάζουν πέτρινες εξωτερικές κλίμακες, που οδηγούν σε ημιυπόγειο με βοηθητική χρήση. Άλλα χαρακτηριστικά του αγροτικού τύπου είναι τα παράθυρα σχεδόν μέχρι την οροφή, η πόρτα που διαχωρίζεται σε φύλλα ή κατώφλια με δύο ή περισσότερες ημικυκλικές βαθμίδες, καθώς επίσης και το μπλε (λουρακί) χρώμα στις εξωτερικές επιφάνειες των κτηρίων, στοιχείο που δεν παρατηρείται στα υπόλοιπα νησιά των Σποράδων (εικ. 4.3.).

iii. Νεοκλασικού τύπου είναι τα κτήρια που φέρουνε ανάγλυφες διακοσμήσεις όπως ακροκέραμα, μετόπες, παραστάδες, γεισίποδες κ.α. Η στέγη τους δεν είναι κτισμένη με λίθινες πλάκες, αλλά με κεραμίδια, ενώ αρκετά συχνά, παρουσιάζουν τμήμα δώματος (εικ. 4.4-4.5).

γ. Στις περιπτώσεις ανέγερσης νέων κτηρίων που ακολουθούν ένα από τα παραπάνω πρότυπα, επιβάλλεται το σύνολο των μορφολογικών, αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων να συνάδει με το αντίστοιχο πρότυπο, δημιουργώντας έναν ενιαίο αρχιτεκτονικό τύπο. Σε κάθε

περίπτωση απαραίτητη είναι η έκθεση αρχιτεκτονικής τεκμηρίωσης του εκάστοτε μελετητή ως προς τα αρχιτεκτονικά πρότυπα, τα επιμέρους μορφολογικά στοιχεία, τα τεχνικά χαρακτηριστικά και τα υλικά, που περιλαμβάνει παλιά σχέδια, φωτογραφικό υλικό, γκραβούρες, καρτ ποστάλ και βιβλιογραφική και αρχαιακή έρευνα, και απαιτεί έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.).

4.1.3. Η οργάνωση της κατοικίας

Η εσωτερική διαρρύθμιση είναι πολύ απλή. Το ισόγειο περιλαμβάνει τους βοηθητικούς χώρους, κουζίνα και αποθήκη, στον πρώτο όροφο βρίσκονται τα υπνοδωμάτια που χωρίζονται με λεπτούς τοίχους από ξύλο, ενώ ο τελευταίος όροφος είναι «αβέρτο», ακόμη και όταν το κτήριο είναι διώροφο.

4.1.4. Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά

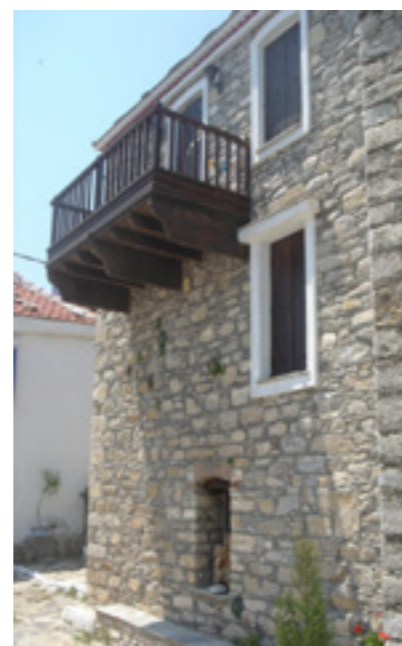
Τα ιδιαίτερα στοιχεία που παρουσιάζει η αρχιτεκτονική των κτηρίων της Αλοννήσου από τον 19ο αιώνα και έπειτα είναι:

- η σαφής διάσπαση όγκου και όχι η κατασκευή κτισμάτων σε υποσυλώματα (pilotis),
- η κατασκευή στέγης δίκλινης, τετράκλινης ή πολύκλινης μορφής με κεραμίδια βυζαντινού τύπου,

4.1, 4.2 Παραδείγματα δυτικού (ενετικού) τύπου 4.3 Κτήριο στην Αλόνησο σε αγροτικό ρυθμό 4.4, 4.5 Κτήρια στην Αλόνησο με νεοκλασικές επιδράσεις

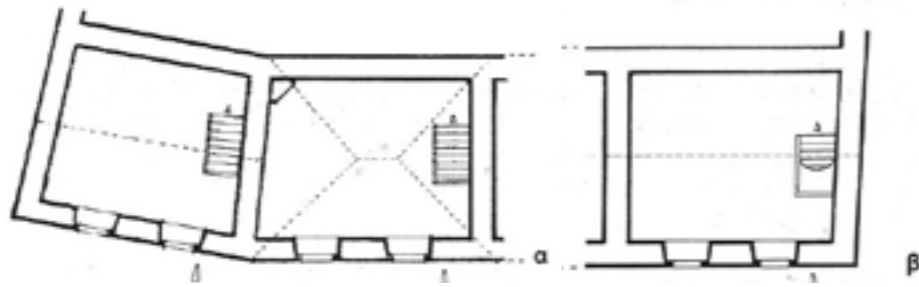


4.1
56

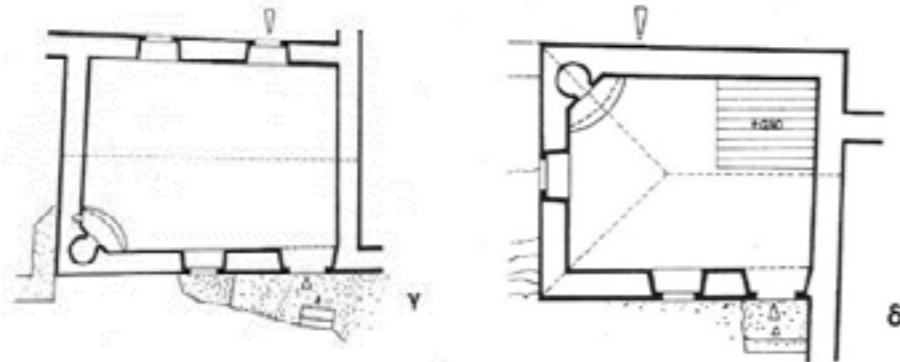


4.2

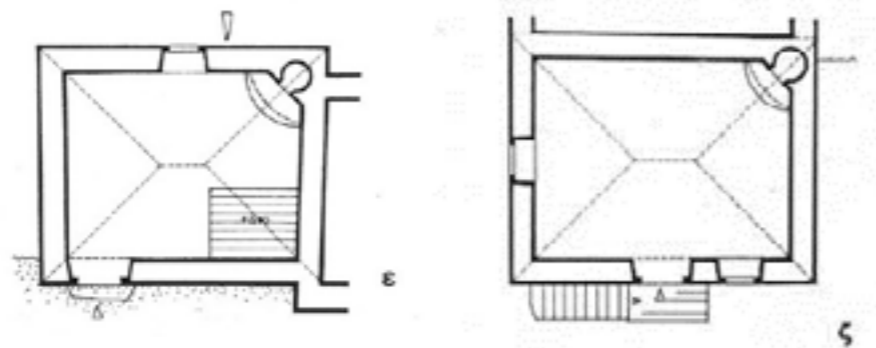
4.6 α - β



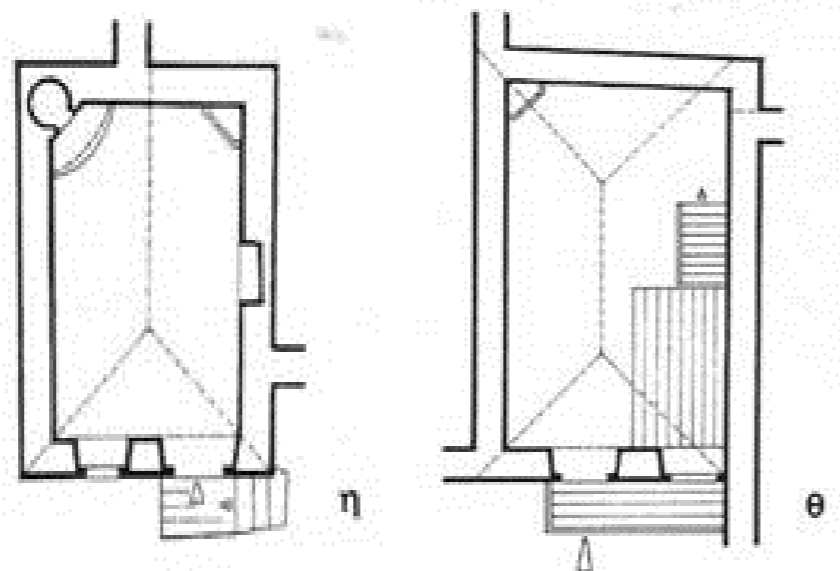
4.6 γ - δ



4.6 ε - ζ



4.6 η - θ



4.6 α-β Κατοικίες σχετικά πλατυμέτωπες στη σειρά, στους δακτυλίους του Κάστρου, με εσωτερική κλίμακα **4.6 γ** Κατοικίες του ίδιου τύπου διαμπερείς **4.6 δ-ε** Κατοικίες του ίδιου τύπου με μικρό πατάρι για ύπνο μέσα στο χώρο αυτό **4.6 ζ** Σπίτια με τα ίδια χαρακτηριστικά από την ύπαιθρο του νησιού **4.6 η** Απλό μονόχωρο κτίσμα με στενομέτωπη διάταξη **4.6 θ** Μονόχωρο του ίδιου τύπου με μικρό πατάρι και εσωτερική κλίμακα

- ο χρωματισμός των όγκων σε γήινες αποχρώσεις της ώχρας και του λευκού,
- η εμφανής λιθοδομή ή η επιχρισμένη επιφάνεια από κονίαμα τριπτό,
- η εγκατάσταση ξύλινων κουφωμάτων στις όψεις των κτηρίων και ο ενιαίος χρωματισμός αυτών σε αποχρώσεις του γαλάζιου, πράσινου, κεραμιδι, καφέ και γκρι.

4.1.5. Τυπολογία κτηρίων

α. Ο επικρατέστερος τύπος κατοικίας περιλαμβάνει ένα απλό δώροφο και μονόχωρο κτίσμα εμβαδού από 17 έως 22 τ.μ. με σχήμα κάτοψης πολύ κοντά στο τετραγωνικό ή ελαφρώς πλατυμέτωπο (συνήθως στους δακτυλίους του Κάστρου). Αρκετά διαδεδομένη είναι και μια παραλλαγή του τύπου αυτού, σε μια στενομέτωπη διάταξη, με εσωτερική κλίμακα και εξώστη στην πρόσοψη. Σημειώνεται ότι, όπου η σκάλα είναι εσωτερική, ο χώρος διημέρευσης βρίσκεται στο ισόγειο και μάλιστα με ένα μικρό γωνιακό πατάρι πλάι στο γωνιακό τζάκι.

β. Πιο αναλυτικά, η τυπολογία είναι η εξής:

- Κατοικίες δώροφες σχετικά πλατυμέτωπες με επικλινείς στέγες (δίκλινης, τρίκλινης ή τετράκλινης μορφής) αρχικώς πλακοσκεπαστές (εικ. 4.6 α-ζ).
- Κατοικίες δώροφες στενομέτωπες με στέγες τρικλινης και τετρακλινης μορφής (εικ. 4.6 η-θ).

4.2. Νομοθετικό πλαίσιο

1. Π.Δ. της 19.10 / 13.11.1978 περί «χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ 594Δ').

2. Απόφαση Νομάρχη υπ' αριθμόν 77637 περί εγκρίσεως ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού Αλοννήσου.

3. Π.Δ. της 03.05.1985 (ΦΕΚ 181Δ') περί «τρόπου καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000

κατοίκους, κατηγοριών αυτών και καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησής τους»

4. Απόφαση Νομάρχη υπ' αριθμόν 1506 της 12.10.87 (ΦΕΚ 1001Δ') περί καθορισμού μεγίστου ύψους οικοδομών στο τμήμα του οικισμού Πατητηρίου με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο Ν. Μαγνησίας

5. Ειδική Χωροταξική Μελέτη προστασίας του Πηλίου και των Βορείων Σποράδων από την Δ/ση Χωροταξίας του ΥΠΕΧΩΔΕ κατά την περίοδο 1986-88.

6. ΠΔ της 24.5.85 (ΦΕΚ-270Δ' / 31.5.1985), περί δόμησης εκτός σχεδίου.

7. Νόμος 3028/2002 (ΦΕΚ 153Α' / 28.06.2002) περί «προστασίας των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».

7. Νόμος 1577/1985 (ΦΕΚ 210Α' / 18.12.1985) για το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό.

8. Νόμος 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α' / 9.04.2012) για το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό.

9. Νόμος 4258/2014 (ΦΕΚ 94 Α' / 14.04.2014) περί ρυθμίσεων Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλων διατάξεων.

10. Διάταγμα της 28.05.1992 (ΦΕΚ 519Δ') περί χαρακτηρισμού χερσαίων και θαλασσίων περιοχών των Βορείων Σποράδων ως Θαλασσιού Πάρκου.

11. Απόφαση υπ' αριθμόν 23537 (ΦΕΚ 621Δ' / 19.06.2003) περί χαρακτηρισμού της χερσαίας και θαλάσσιας περιοχής των Βορείων Σποράδων ως Εθνικού Θαλάσσιου Πάρκου.

4.3. Ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης

α. Στη χώρα της Αλοννήσου δεν έχουν καθοριστεί τα όρια του κεντρικού τμήματος, οπότε λαμβάνονται οι όροι αρτιότητας και δόμησης που ισχύουν για το Β' τομέα της Σκοπέλου, σύμφωνα με το άρθρο 2, παρ. 3 του Π.Δ. 19-10/15-11-78 (ΦΕΚ 594 Δ').

Στο υπόλοιπο τμήμα του οικισμού χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, ισχύουν οι όροι αρτιότητας και δόμησης σύμφωνα με το Π.Δ. 24-4-85 (ΦΕΚ 181 Δ' / 3-5-85) όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα.

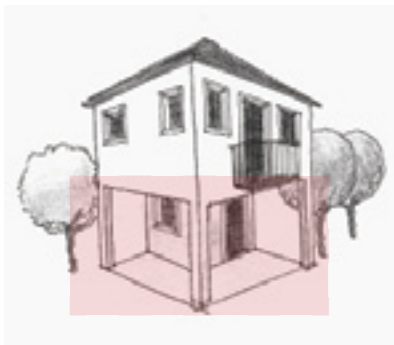
Εκτός από τους τομείς Α και Β του οικισμού της Αλοννήσου, που αναφέρονται παραπάνω, ορίζονται και οι τομείς Γ και Δ, από τη μελέτη, ως εξής:

- Τομέας Α: Χώρα Αλοννήσου
- Τομέας Β: Νέος οικισμός Αλοννήσου
- Τομέας Γ: Οικισμοί του Πατητηρίου, του Βότση και της Στενής Βάλας
- Τομέας Δ: Εκτός σχεδίου περιοχές

β. Η ομάδα μελέτης αναγνωρίζοντας τη σημασία της πιο άμεσης και ευέλικτης προσαρμογής της υφιστάμενης κατάστασης του νησιού στο προτεινόμενο πλαίσιο διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, εστιάζει και εντείνει τους όρους δόμησης σε μικρότερες ενότητες ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής αξίας, προσφέροντας παράλληλα δυνατότητες εξέλιξης της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής στο μεγαλύτερο τμήμα κάθε οικισμού.

γ. Κατά συνέπεια ορίζονται, εντός των τομέων Α και Β πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος (Π.Α.Ε.) γύρω από κάθε υφιστάμενο ή μελλοντικά χαρακτηρισμένο διατηρητέο κτήριο ή κτήριο υψηλού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και λειτουργούν ως ζώνες προστασίας των παραπάνω. Αρμόδια υπηρεσία χαρακτηρισμού ενός κτηρίου ως διατηρητέο ή κτήριο αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος είναι το Υπουργείο Πολιτισμού και το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής αντίστοιχα.

Αυτές οι ζώνες αναπτύσσονται στο σύνολο της έκτασης που οριοθετείται από τα οικοπέδα (ακίνητα) με πρόσωπο στο οικοδομικό τετράγωνο που περιλαμβάνει το διατηρητέο κτήριο ή κτήριο υψηλού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος. Οι πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος είναι περιοχές που έχουν ανάγκη ιδιαίτερη



4.7 Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτισμάτων σε υποστυλώματα (pilotis)

(12) Άρθρο 4 του Ν. 1577/1985, όπως αντικαταστάθηκε με το Ν. 2831/2000

“Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/1985 “Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός” και άλλες πολεοδομικές διατάξεις”

Με τη διαδικασία που καθορίζεται στο στοιχείο α της παρ. 2 του αρ. 3 του Ν. 2831/2000 μπορεί να οριστούν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες γύρω από αυτά, για την προστασία και την ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων.

Αιτήσεις αδειών δόμησης για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτήρια σε ακίνητα που βρίσκονται μέσα στις παραπάνω ζώνες, παραπέμπονται υποχρεωτικώς στο Σ.Α. για έγκριση, με κριτήριο την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου ή παραδοσιακού κτηρίου.

(13) Για τον Α τομέα ισχύουν οι διατάξεις του Π.Δ. 19-10/15-11-78 (ΦΕΚ 594Δ' / 13-11-78).

Για το Β τομέα ισχύουν οι διατάξεις του Π.Δ. 24-4-85 (ΦΕΚ 181Δ' / 3-5-85), περί οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων.

Για το Γ τομέα ισχύουν οι διατάξεις του Π.Δ. 24-5-85 (ΦΕΚ 270Δ' / 31-5-85), περί δόμησης εκτός σχεδίου.

προφύλαξη και θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη, με σκοπό την προστασία και την ανάδειξη των παραπάνω κτηρίων 12).

4.7

δ. Για το σύνολο της έκτασης των οικισμών της Αλοννήσου, όπως ορίζονται παραπάνω, καθορίζονται οι παρακάτω ειδικοί όροι δόμησης και τα επιμέρους μορφολογικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία, κατά την επισκευή υφιστάμενων κτισμάτων ή την ανέγερση νέων, ως ακολούθως:

4.3.1. Αρτιότητα, συντελεστές δόμησης και κάλυψης οικοπέδου

α. Οι όροι αρτιότητας και οι συντελεστές δόμησης και κάλυψης καθορίζονται σύμφωνα με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία των διατάξεων των αντίστοιχων για κάθε τομέα Π.Δ. (13), οι ειδικοί όροι των οποίων ισχύουν και εξειδικεύονται στην παρούσα μελέτη.

β. Τα γράμματα Α, Β, Γ, Δ και Π.Α.Ε. εντός παρενθέσεων, στο τέλος παραγράφου συμβολίζουν τους τομείς για τους οποίους ισχύουν όσα αναφέρονται στην αντίστοιχη παράγραφο.

4.3.2. Τοποθέτηση κτηρίου στο οικόπεδο

α. Σε όλους τους τομείς (Α, Β, Γ, Δ) και στους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος (Π.Α.Ε.) η τοποθέτηση νέων κτηρίων εντός ενός οικοπέδου πραγματοποιείται με τα εξής κριτήρια:

- προσαρμογή του κτηρίου στο γεωγραφικό ανάγλυφο,
- εναρμόνιση με τον υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό συνολικά του οικισμού,
- προστασία της θέας των κοινόχρηστων χώρων,
- προστασία όπου είναι δυνατόν, της θέας των όμορων οικοπέδων και ιδιαίτερα του πίσω ορίου ενός οικοπέδου,
- αποφυγή διαμόρφωσης υποβαθμισμένων ελεύθερων χώρων ανάμεσα σε όμορες ιδιοκτησίες και

▪ διευκόλυνση του φυσικού φωτισμού και αερισμού των χώρων υφιστάμενων κτηρίων στα όμορα οικόπεδα.

β. Η τελική θέση ενός κτηρίου στο οικόπεδο απαιτεί τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α., το οποίο είναι δυνατόν να επιβάλλει επιπλέον περιορισμούς ως προς τη μορφή και τον όγκο των κτηρίων με σκοπό την προστασία του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

4.3.3. Όγκος

α. Η ογκοπλαστική διαμόρφωση ενός νέου κτηρίου οφείλει να προσαρμόζεται στα τοπικά αρχιτεκτονικά πρότυπα ως προς τη σύνθεση, την κλίμακα και τις αναλογίες των επιμέρους στοιχείων του. Κατά συνέπεια, επιβάλλεται η **σαφής διάσπαση** του συνολικού όγκου των κτηρίων, με οποιοδήποτε τρόπο αρχιτεκτονικής σύνθεσης που να μην αλλοιώνει την υφιστάμενη κατάσταση του περιβάλλοντος χώρου, ως εξής:

1. Στον τομέα Α και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος:

- Σε κτήρια με χρήση κατοικίας για όγκο μεγαλύτερο των 500 κ.μ.
- Σε κτήρια με τουριστική χρήση για όγκο μεγαλύτερο των 800 κ.μ.
- Σε κτήρια κοινωφελών χρήσεων για όγκο μεγαλύτερο των 1000 κ.μ.

2. Στους τομείς Β, Γ και Δ:

- Σε κτήρια με χρήση κατοικίας για όγκο μεγαλύτερο των 1000 κ.μ.
- Σε κτήρια με τουριστική χρήση για όγκο μεγαλύτερο των 1500 κ.μ.
- Σε κτήρια κοινωφελών χρήσεων για όγκο μεγαλύτερο των 1800 κ.μ.

β. Σε κάθε περίπτωση, για όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, απαιτείται έγκριση του Σ.Α., το οποίο δύναται να επιβάλλει τροποποιήσεις προκειμένου να επιτευχθεί περαιτέρω

ανεξαρτητοποίηση τμημάτων του όγκου ενός κτηρίου μέχρι και της δημιουργίας περισσότερων του ενός απολύτως διακεκριμένων κτηρίων, εάν αυτό επιβάλλεται από τις συνθήκες και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του παραδοσιακού προτύπου της περιοχής.

γ. Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτισμάτων σε υποστυλώματα (pilotis) (σκ. 4.7), η κατασκευή ανοικτών βεραντών (δώματος), εσοχών και ημιυπαίθριων χώρων στον όγκο ενός κτηρίου, τα οποία δε συνάδουν με τα παραδοσιακά πρότυπα του οικισμού. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Στον Α τομέα και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος η κατασκευή δώματος επιτρέπεται μόνο όταν συντρέχουν οι παρακάτω προϋποθέσεις συνολικά:

- το δώμα καταλαμβάνει επιφάνεια μικρότερη ή ίση του 20% της συνολικής επιφάνειας του ισόγειου χώρου,
- το δώμα αποτελεί λειτουργικό τμήμα του ορόφου (βεράντα),
- ο υποκείμενος του δώματος χώρος αναπτύσσεται μόνο στο ισόγειο,
- το δώμα δε φέρει απόληξη κλιμακοστασίου, ανελκυστήρα ή μηχανολογικού εξοπλισμού,
- δεν αλλοιώνει το σύνολο της μορφολογικής και αρχιτεκτονικής σύνθεσης.

Στους τομείς Β, Γ και Δ, η κατασκευή δώματος κρίνεται από το Σ.Α.

ε. Στην περίπτωση στέγασης του δώματος, ισχύουν οι περιορισμοί που

αναφέρονται στην παράγραφο 4.3.5 της παρούσας μελέτης.

στ. Σε υφιστάμενα κτήρια που ακολουθούν τον Αγροτικό τύπο στους τομείς Α, Β και στους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος επιτρέπεται η διατήρηση και αποκατάσταση ξύλινης κατασκευής στη μία άκρη του εξώστη με χρήση αποχωρητηρίου, εφόσον προσαρμόζεται στα τοπικά παραδοσιακά πρότυπα. Σε κάθε περίπτωση απαραίτητη είναι η έγκριση του Σ.Α.

4.3.4. Μέγιστο ύψος

α. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται ανά τομέα σύμφωνα με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία (7), μετρούμενο σε κάθε σημείο του κτηρίου από τη στάθμη του φυσικού ή διαμορφωμένου εδάφους. Στην περίπτωση αυτή, δεν ισχύουν τα κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές του άρθρου 10 του Ν. 4067/2012.

β. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος ορίζεται σε δύο. Επιτρέπεται η κατασκευή τρίτου ορόφου, δίχως υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, μόνο αν αυτό προκύπτει λόγω έντονης κλίσης του εδάφους και έπειτα από τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. Σε καμία περίπτωση, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, μετρούμενο από το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος δεν θα υπερβαίνει τα 7,00 μ. στο ανώτερο σημείο του κεκλιμένου εδάφους και τα 10,00 μ. στο κατώτερό του σημείο (σκ. 4.8).

4.8



4.7 Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτισμάτων σε υποστυλώματα 4.8 Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίου επί κεκλιμένου εδάφους

γ. Άνω του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους επιτρέπεται μόνο η κατασκευή της στέγης, **μεγίστου ύψους 1,50 μ.**, καπνοδόχων (έως 1,50 μ.) και αεραγωγών (έως 0,50 μ.). Στις κατασκευές αυτές (εξαερισμού, αποχέτευσης, στοιχείων απαγωγής καυσαερίων στον αέρα κ.λπ.) επιβάλλονται διαστάσεις, κλίσεις και μορφή σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, ενώ δεν επιτρέπεται η τοποθέτησή τους στις κύριες όψεις του κτηρίου, δηλαδή με πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο. Στις περιπτώσεις όπου το κτήριο έχει μόνο μία όψη η τοποθέτηση και τα χαρακτηριστικά των στοιχείων αυτών καθορίζονται από το Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Οι απολήξεις των κλιμακοστασίων και φρεατίων ανελκυστήρα ή άλλης μηχανολογικής εγκατάστασης, απαραίτητης για τη λειτουργία ενός κτηρίου (εκτός αν αναφέρεται συγκεκριμένα στην παράγραφο 4.4.8.3. του παρόντος κεφαλαίου), εγκιβωτίζονται πλήρως εντός του όγκου της στέγης (σκ. 4.9) με τρόπο μη ορατό από κάθε της πλευρά. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

ε. Το Σ.Α. έχει τη δυνατότητα να επιφέρει επιπλέον περιορισμούς, δυσμενέστερους του παρόντος, στα επιτρεπόμενα ύψη μιας οικοδομής, εφόσον αυτό απαιτείται για την προσαρμογή ενός κτηρίου στο άμεσο δομημένο και φυσικό περιβάλλον. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

4.3.5. Στέγη

α. Στον Α τομέα και στους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος σε όλα τα νεόδμητα κτήρια ή σε προσθήκες αυτών, επιβάλλεται η κατασκευή στέγης στο σύνολό τους με επικάλυψη βυζαντινού ή ρωμαϊκού κεραμιδιού, στις αποχρώσεις του κεραμιδι, ή λίθινης πλάκας. Στο Γ τομέα επιτρέπεται μόνο η επικάλυψη βυζαντινού ή γαλλικού κεραμιδιού, στις αποχρώσεις του κεραμιδι. Στις περιπτώσεις υφιστάμενων κτηρίων με επικάλυψη λίθινης πλάκας επιτρέπεται η επισκευή και διατήρηση αυτής της επικάλυψης. Στο Δ τομέα ο τρόπος στέγασης του κτηρίου κρίνεται από το Σ.Α. ως προς την ένταξή του στο ευρύτερο δομημένο και φυσικό περιβάλλον.

Σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος στις περιπτώσεις προσθηκών σε υφιστάμενα κτήρια με επικάλυψη κεραμιδιού γαλλικού τύπου, επιτρέπεται η επισκευή και η διατήρηση αυτής της επικάλυψης, στις αποχρώσεις του κεραμιδι. **Σε κάθε περίπτωση τμήματα του ίδιου κτηρίου θα φέρουν την ίδια επικάλυψη.**

β. Η κατασκευή της στέγης θα είναι δίκλινης, τετράκλινης ή πολύκλινης μορφής. Μονοκλινης στέγη επιτρέπεται μόνο σε μονώροφα κτήρια μικρής κλίμακας (εμβαδού έως 40 τ.μ. και όγκου έως 150 κ.μ.) και βοηθητικής χρήσης, ύστερα από έγκριση του Σ.Α. Η κλίση της στέγης δεν θα υπερβαίνει το 30% και το ύψος της το 1,50 μ. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Επιτρέπεται η ενσωμάτωση της στέγης μέσα στον όγκο του τελευταίου ορόφου, χωρίς διαχωριστική πλάκα. Στην περίπτωση αυτή, το ύψος της στέγης προσμετράται στο μέγιστο ύψος του κτηρίου. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Εντός της στέγης του κτηρίου δεν επιτρέπεται η δημιουργία ανοιγμάτων ή δημιουργία χώρων κύριας χρήσης. Επίσης απαγορεύεται η χρήση απόληξης κλιμακοστασίου, μηχανολογικού εξοπλισμού ή ανελκυστήρα πέραν του όγκου της επιβαλλόμενης στέγης (όπως αναφέρεται και στο εδάφιο δ της παραγράφου 4.4.4 του παρόντος κεφαλαίου). Τμήματα του ίδιου κτηρίου απαγορεύεται να παρουσιάζουν διαφορετικές στέγες, πλην των περιπτώσεων όπου προκύπτει τεχνική αδυναμία κατασκευής (π.χ. έντονη κλίση εδάφους). Σε κάθε περίπτωση απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπονται κατασκευές που δημιουργούν κατακόρυφα ανοίγματα και διαφοροποιούν την ενιαία κλίση και στερεομετρία της στέγης (εδάφιο ζ της παρ. 2 του αρ. 19 του Ν. 4067/2012). (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

ε. Μέγιστη προεξοχή της στέγης (οποιασδήποτε μορφής) είναι τα 30 εκ., ενώ συμπεριλαμβανομένου της

επικάλυψης η συνολική μέγιστη προεξοχή είναι 40 εκ. από το κέλυφος του κτηρίου (μέγιστη προεξοχή επικάλυψης πλάκας είναι τα 10 εκ.). (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

στ. Επιβάλλεται η κατασκευή της στέγης μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της τοιχοποιίας του κτηρίου, πριν από κάθε άλλη οικοδομική εργασία, έστω και αν δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

ζ. Επιπλέον, επιβάλλεται **κάλυψη με στέγη** όλων των **υφιστάμενων κτηρίων**, συμπεριλαμβανομένων και των κτηρίων κοινωφελούς χρήσης, στο σύνολό του και όχι μόνο σε περιπτώσεις προσθήκης ή άλλης μορφής άδειας δόμησης (π.χ. άδεια μικρής κλίμακας). Για τις περιπτώσεις αυτές, καθορίζεται περίοδος προσαρμογής **15 ετών** από τη δημοσίευση νομοθέτησης της παρούσας μελέτης. Μετά τη λήξη του χρονικού ορίου εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αυθαίρετων κατασκευών. Εξαιρούνται των παραπάνω τα νομίμως υφιστάμενα κτήρια με δώμα. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

η. Σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος στις περιπτώσεις προσθηκών σε νομίμως υφιστάμενα κτήρια με δώμα, ο τρόπος στέγασης καθορίζεται από το Σ.Α. σύμφωνα με τη στατική επάρκεια του κτηρίου, τη μορφολογική του διάταξη και την εναρμόνισή του στο ευρύτερο περιβάλλον. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

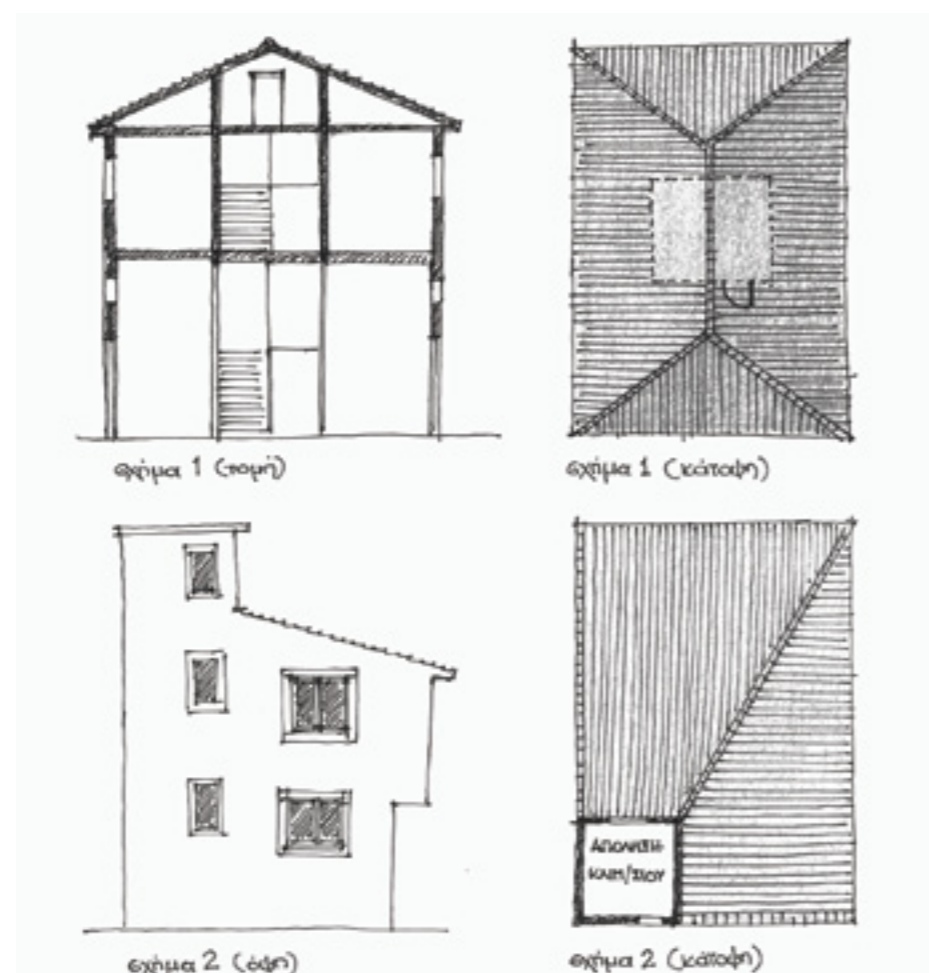
Σε ανεξάρτητη προσθήκη που δεν είναι σε επαφή με το υφιστάμενο κτίσμα, τότε σε αυτή επιβάλλεται κάλυψη με στέγη.

Στις περιπτώσεις προσθήκης ισογείου με δώμα (σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3.4.3.δ του παρόντος) επιβάλλεται η κατασκευή της στέγης στον όροφο του κτηρίου.

4.3.6. Όψεις

Οι όψεις των κτηρίων προσαρμόζονται στα τοπικά αρχιτεκτονικά πρότυπα,

4.9



4.9 Οι απολήξεις των κλιμακοστασίων εγκιβωτίζονται πλήρως εντός του όγκου της στέγης

Στην περίπτωση που το κτήριο ακολουθεί το Αγροτικό πρότυπο επιτρέπεται και το μπλε λουλακί χρώμα στις εξωτερικές επιφάνειες

Η συνολική επιφάνεια των ανοιγμάτων στεγασμένων θέσεων στάθμευσης υπολογίζεται κατά το ήμισυ στον υπολογισμό του επιτρεπόμενου ποσοστού στο σύνολο της κάθε όψης.

σύμφωνα με τα παρακάτω χαρακτηριστικά.

4.3.6.1. Χρωματισμός

α. Σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, ο **χρωματισμός** των εξωτερικών επιφανειών των όψεων επιβάλλεται να ακολουθεί γήινες αποχρώσεις της ώχρας και του λευκού. Στην περίπτωση που το κτήριο ακολουθεί το αγροτικό πρότυπο, επιτρέπεται και το μπλε (λουλακί) χρώμα στις εξωτερικές επιφάνειες. Επιτρέπεται, κατ'εξαιρέση, σε υφιστάμενα κτήρια ο χρωματισμός τους στην αρχική τους κατάσταση έπειτα από τεκμηριωμένη έκθεση του μελετητή και έγκριση του Σ.Α.

β. Στις όψεις των αρχιτεκτονικών μελετών επιβάλλεται η επισήμανση του χρωματισμού των όψεων, ενώ σε κάθε περίπτωση η σχετική χρωματολογική μελέτη απαιτεί τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

4.3.6.2. Μήκος όψης

α. Στον Α τομέα και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, το **μέγιστο μήκος** συνολικής όψης ενός κτηρίου κύριας χρήσης είναι 15 μ. και ενός κτηρίου βοηθητικής χρήσης 7 μ. Σε περίπτωση επαφής κτηρίου κύριας με βοηθητικής χρήσης, ο περιορισμός αυτός υπολογίζεται για την όψη του καθενός ξεχωριστά. Το ελάχιστο μήκος οποιασδήποτε όψης (κύριας ή βοηθητικής) ενός κτηρίου

δεν μπορεί να είναι μικρότερο από 3 μ.

β. Ειδικά σε κτήρια μεγάλης κλίμακας ή κτήρια κοινωφελών χρήσεων, με μήκος όψης μεγαλύτερο των 15 μέτρων, επιβάλλεται διάσπαση της πρόσοψης των κτηρίων έπειτα από ειδική μορφολογική διάταξη και έγκριση του Σ.Α. (Α, Π.Α.Ε.)

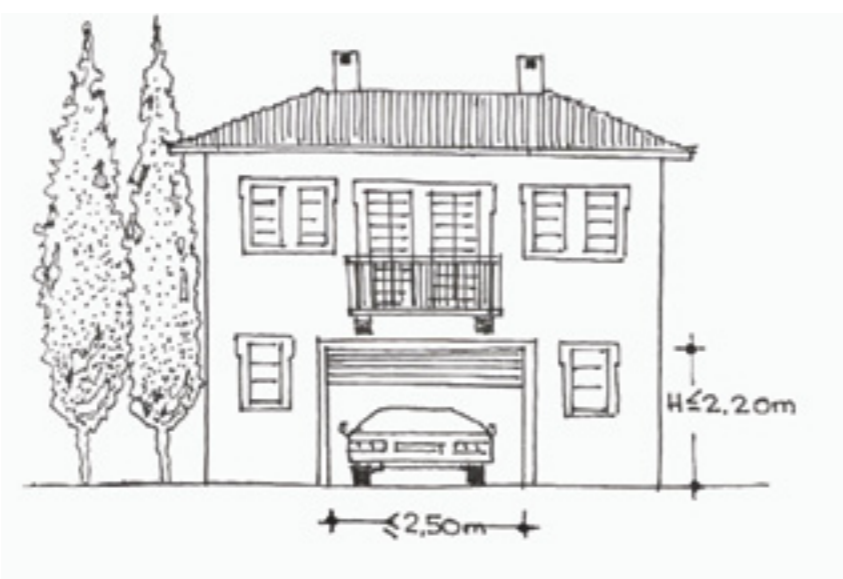
γ. Στους τομείς Β, Γ και Δ οι παραπάνω διαστάσεις καθορίζονται από το Σ.Α.

4.3.6.3. Ανοιγματα

α. Στον Α τομέα και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος τα ανοίγματα των όψεων (θύρες και παράθυρα) επιβάλλεται να ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα ως προς τις αναλογίες (αναλογία πλάτους / ύψους = $1/1,5 - 1/2$), τις διαστάσεις και τη θέση τους. Στους τομείς Β, Γ και Δ, οι διαστάσεις των ανοιγμάτων καθορίζονται από το Σ.Α.

β. Στον Α τομέα και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος η ελάχιστη απόσταση μεταξύ δύο ανοιγμάτων είναι 40 εκ., ενώ η ελάχιστη απόσταση κάθε ανοίγματος από τις ακμές του κτηρίου είναι 1.00 μ., εκτός αν καθορίζεται διαφορετικά από τον κανονισμό πυροπροστασίας των κτηρίων (Π.Δ. 71/1988, τροπ. Απόφαση 58185/2474 της 13.5.1991 και 81813/5428 της 2.8.1993) σχετικά με τη μετάδοση πυρκαγιάς μεταξύ κτηρίων. Στους τομείς Β, Γ και Δ, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ δύο ανοιγμάτων καθορίζεται από το Σ.Α.

4.10



4.11

Επιτρέπονται τοξωτά ανοίγματα μετά από τεκμηριωμένη έκθεση του μελετητή και έγκριση του Σ.Α. ότι το κτήριο ακολουθεί το Ενετικό πρότυπο.

γ. Στον Α τομέα και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος η συνολική επιφάνεια των ανοιγμάτων δεν είναι δυνατόν να υπερβαίνει το 25% της συνολικής επιφάνειας των κυρίων όψεων (η έννοια της κύριας όψης όπως ορίζεται στην παρ. 44 του αρ. 2 του Ν. 4067/2012), ενώ στις υπόλοιπες βοηθητικές όψεις το 20% της συνολικής επιφάνειας κάθε όψης ξεχωριστά. Στους τομείς Β, Γ και Δ το ποσοστό επιφάνειας των ανοιγμάτων επί των όψεων καθορίζεται από το Σ.Α.

δ. Στον Α τομέα και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος ειδικά στην περίπτωση ανοιγμάτων του ισογείου των καταστημάτων και των στεγασμένων θέσεων στάθμευσης, όπου αυτό είναι εφικτό και δεν αλλοιώνει τη μορφή ενός κτηρίου (έπειτα από τη γνώμη του Σ.Α.), οι διαστάσεις τους δεν θα υπερβαίνουν σε πλάτος τα 2,50 μ. και σε ύψος τα 2,20 μ., με τρόπο ώστε να μην επέρχεται σύγχυση της ογκοπλαστικής διαμόρφωσης του κτηρίου (σκ. 4.10). Η συνολική επιφάνεια των αντίστοιχων ανοιγμάτων υπολογίζεται κατά το ήμισυ στον υπολογισμό του επιτρεπόμενου ποσοστού στο σύνολο της κάθε όψης. Το Σ.Α. είναι δυνατόν να επιφέρει επιπλέον περιορισμούς στις διαστάσεις των ανοιγμάτων των καταστημάτων. Στους τομείς Β, Γ και Δ, οι παραπάνω διαστάσεις καθορίζονται από το Σ.Α.

ε. Σε κτήρια που ακολουθούν το Ενετικό πρότυπο, επιτρέπονται τοξωτά ανοίγματα μετά από τεκμηριωμένη έκθεση του μελετητή και έγκριση του Σ.Α. (σκ. 4.11) (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

4.3.6.4. Τοιχοποιίες

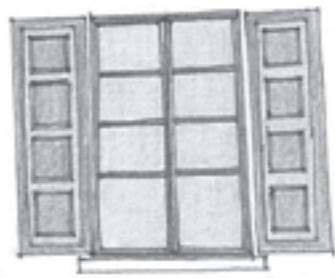
α. Σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, οι εξωτερικές τοιχοποιίες ως προς την τελική τους επιφάνεια επιβάλλεται να είναι από εμφανή λιθοδομή ή σε όλη τους την επιφάνεια επιχρισμένες με κονίαμα τριπτό, πλην της τεχνικής του αρτιφισιέλ, ρελιέφ, πεταχτού κ.λπ.

β. Το μεγαλύτερο μέρος των λίθων στην περίπτωση εμφανούς λιθοδομής οφείλει να ακολουθεί τα τοπικά παραδοσιακά πρότυπα όσον αφορά στο χρώμα και την υφή (εντοπιότητα υλικών). (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Στον Α τομέα και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, η αρμολόγηση της λιθοδομής προσαρμόζεται στα παραδοσιακά πρότυπα και η εξωτερική επιφάνειά της δύναται να βρίσκεται σε εσοχή 1 έως 2 εκ. από το επίπεδο της επιφάνειας των λίθων που παραμένουν εμφανείς. Το κονίαμα αρμολόγησης πρέπει να είναι χρώματος γκρι, μπλε ή αποχρώσεων ώχρας, κατά τρόπο ώστε να μη δημιουργείται μεγάλη αντίθεση με τους χρωματισμούς των εμφανών λίθων. Σε κάθε περίπτωση, απαγορεύεται η επένδυση με πέτρα πάχους μικρότερης των 10 εκ. (τύπου πλακιδίου). Στους τομείς Β, Γ και Δ τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζονται έπειτα από έγκριση του Σ.Α. Τα τεχνικά αυτά χαρακτηριστικά ακολουθούνται σε κάθε είδους και χρήση λιθοδομής, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση της περιφραξής (παρ. 4.3.10 του παρόντος).

δ. Σε περίπτωση χρήσης φέρουσας λιθοδομής (πάχους μεγαλύτερου ή

4.10 Ενδεικτικό σκαρίφημα ανοίγματος του ισογείου στεγασμένων θέσεων υπολογίζεται κατά το ήμισυ στον υπολογισμό του επιτρεπόμενου ποσοστού στο σύνολο της κάθε όψης. 4.11 Ενδεικτικό σκαρίφημα κτηρίου που ακολουθεί το Ενετικό πρότυπο



4.12

ίσου των 50 εκ.) κατά τα παραδοσιακά τοπικά πρότυπα, το εμβαδόν που καταλαμβάνει δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης και στο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου βάσει Ν. 4067/2012, άρθρο 11, παρ. 6, εδάφιο κβ, εκτός αν καταργείται από άλλη διάταξη. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

4.3.6.5. Κουφώματα

α. Στον τομέα Α και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος όλα τα **κουφώματα των όψεων** των κτηρίων επιβάλλεται να είναι **ξύλινα** με εσωτερικά τζαμιλίκια και εξώφυλλα γαλλικού, ταμπλαδωτού ή καρφωτού τύπου, σύμφωνα με το αρχιτεκτονικό πρότυπο που ακολουθεί συνολικά το κτήριο (εδάφιο β του παρόντος). Σε κάθε περίπτωση, απαγορεύονται τα κουφώματα γερμανικού τύπου, τα συρόμενα και τα ρολά κάθε είδους. Στους τομείς Β, Γ και Δ επιτρέπεται η χρήση κουφωμάτων αλουμινίου ή άλλου παρεμφερούς υλικού, απομίμησης μόνο ξύλινης υφής και χρώματος. Τα υαλοστάσια είναι δυνατόν να διαχωρίζονται με υποδιαίρεσεις (καΐτια) σε ορθογωνικά πλαίσια (σκ. 4.12). Στον τομέα Ε τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζονται από το Σ.Α.

β. Στους τομείς Α, Β και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος τα εξώφυλλα ταμπλαδωτού τύπου, επιτρέπονται σε κτήρια όλων των αρχιτεκτονικών προτύπων. Τα καρφωτά εξώφυλλα είναι δυνατόν να τοποθετηθούν σε κτήρια που ακολουθούν το Αγροτικό πρότυπο, ενώ τα εξώφυλλα γαλλικού τύπου δύναται να τοποθετηθούν μόνο σε κτήρια που ακολουθούν το Ενετικό ή Νεοκλασικό πρότυπο. Στο Γ τομέα η επιλογή τύπου κουφωμάτων καθορίζεται έπειτα από έγκριση του Σ.Α.

γ. Σε κάθε περίπτωση, σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, τα κουφώματα των όψεων ενός κτηρίου επιβάλλεται να είναι κοινά στο σύνολό τους και στα επιμέρους στοιχεία τους. Σε περιπτώσεις προσθηκών σε υφιστάμενο κτήριο θα κυριαρχεί

παρόμοιος τύπος κουφωμάτων έπειτα από έγκριση του Σ.Α., εκτός αν τα υφιστάμενα κουφώματα δε συνάδουν με τα παραδοσιακά χαρακτηριστικά της περιοχής και το Σ.Α. είναι δυνατόν να επιβάλλει την αντικατάσταση αυτών στο σύνολό τους. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Στο σύνολο των **κουφωμάτων** ενός κτηρίου επιβάλλεται **ενιαίος χρωματισμός** σε μονόχρωμες αποχρώσεις του **γαλάζιου, πράσινου, κεραμιδί, καφέ και γκρι**, για τους τομείς Α, Β και όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, ενώ για τους τομείς Γ και Δ το χρώμα των κουφωμάτων καθορίζεται από το Σ.Α. Τα κουφώματα ενός κτηρίου είναι δυνατόν να παραμένουν στο φυσικό χρώμα του ξύλου, οποιασδήποτε απόχρωσης.

Στα σχέδια των όψεων της αρχιτεκτονικής μελέτης είναι απαραίτητη η επισήμανση των χαρακτηριστικών των κουφωμάτων (υλικό, χρώμα κ.λπ.). (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

ε. Στους τομείς Α, Β και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος επιτρέπεται η τοποθέτηση σιδερένιων κιγκλιδωμάτων ασφαλείας στα παράθυρα ενός κτηρίου, απλής μορφής, δηλαδή ράβδοι στρόγγυλης ή τετράγωνης διατομής που σχηματίζουν τετράγωνα ή ορθογώνια σχήματα, τα οποία υποχρεωτικώς θα χρωματίζονται σε μαύρες αποχρώσεις ή στην απόχρωση των κουφωμάτων του κτηρίου. Στους τομείς Γ και Δ τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζονται έπειτα από την έγκριση του Σ.Α.

στ. Οι θύρες του ισογείου των καταστημάτων και των στεγασμένων θέσεων στάθμευσης θα ακολουθούν την ίδια μορφή και χρωματισμό των κουφωμάτων του κτηρίου, διαμορφώνοντας έτσι ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

4.3.7. Εξώστες

α. Στον Α τομέα και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος οι εξώστες στο σύνολό τους δεν

επιτρέπεται να υπερβαίνουν σε μήκος το 1/3 του συνολικού μήκους της όψης. Σε καμία ωστόσο περίπτωση το μήκος του κάθε εξώστη δεν θα υπερβαίνει τα 1,80 μ., ενώ αντίστοιχα το πλάτος τα 1,20 μ. (σκ. 4.13). Στο Β τομέα οι διαστάσεις των εξωστών καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τον Α τομέα της Σκοπέλου, ενώ στους τομείς Γ και Δ καθορίζονται έπειτα από έγκριση του Σ.Α.

Το ελάχιστο μήκος κάθε εξώστη, σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, δεν μπορεί να είναι μικρότερο από 1,00 μ. Κάθε εξώστης θα απέχει από τις ακμές της κάθε όψης του κτηρίου τουλάχιστον κατά 1,00 μ.

Μόνο στα κτήρια που ακολουθούν το αγροτικό πρότυπο και μόνο στην πρόσοψη, η διάσταση του μήκους του εξώστη καθορίζεται από το Σ.Α. (14) (Α, Π.Α.Ε.)

β. Οι ανοικτοί εξώστες δύναται να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως 1/10 του πλάτους του δρόμου Π (η έννοια του πλάτους δρόμου όπως ορίζεται στο αρ. 3 του Ν.4067/2012), όπως αυτό καθορίζεται από το εκάστοτε σχέδιο πόλης όταν αυτό δεν καθορίζεται διαφορετικά. Όταν η

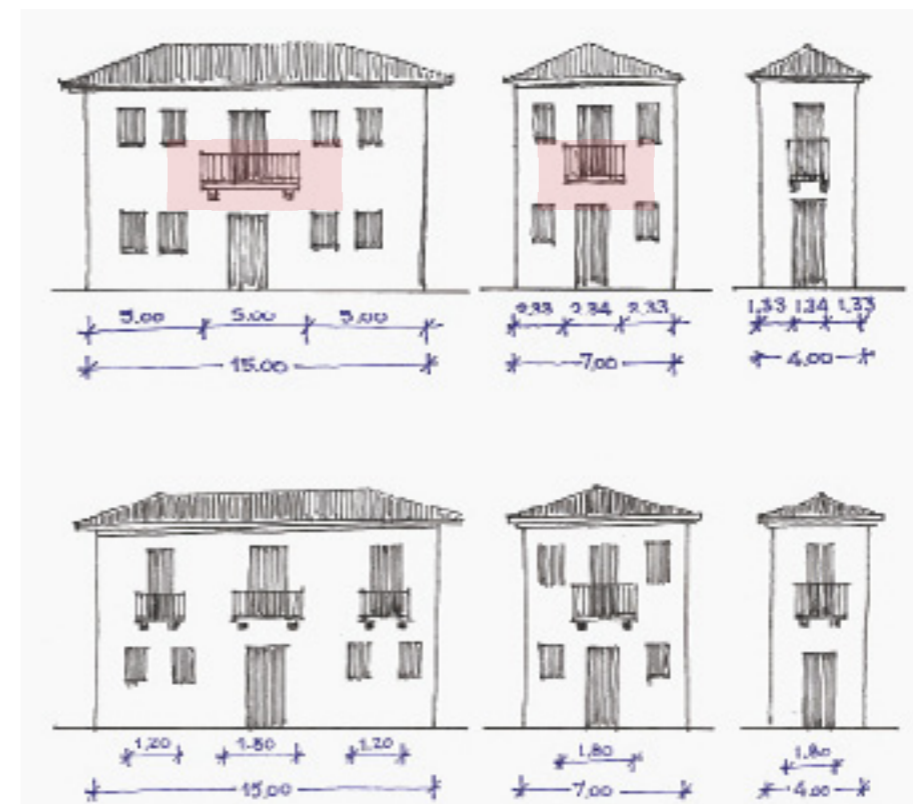
οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική, θα κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3,00 μέτρων από τη στάθμη του πεζοδρομίου (παρ. 3 του αρ.16 του Ν. 4067/2012), έτσι ώστε να διευκολύνεται η διέλευση πεζών και τροχοφόρων. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή συνεχών εξωστών σε όλο το μήκος της όψης ενός κτηρίου, καθώς και γωνιακών εξωστών. Στα υφιστάμενα κτήρια εντός των πυρήνων αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος συμπεριλαμβανομένων και των κτηρίων κοινωφελούς χρήσης, με συνεχείς και γωνιακούς εξώστες επιβάλλεται εντός **8 ετών** από τη δημοσίευση νομοθέτησης της μελέτης να προσαρμοσθούν στα χαρακτηριστικά της παρούσας μελέτης, αλλιώς θεωρούνται αυθαίρετα. Εξαιρούνται των παραπάνω τα νομίμως υφιστάμενα κτήρια.

δ. Στους τομείς Α, Β και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος η κατασκευή τους είναι ξύλινη, μεταλλική ή από οπλισμένο σκυρόδεμα με επιχρισμένη επιφάνεια, πάχους όχι μεγαλύτερο των 15 εκ. και χρωματισμένη αρμονικά με τις εξωτερικές επιφάνειες του κτηρίου.

(14) “ Τα μπαλκόνια, που είναι και το κύριο χαρακτηριστικό του αγροτικού τύπου, καλύπτουν όλη την πρόσοψη ή ένα τμήμα της”.

Σαμψών Α. [1983], ‘Η λαϊκή κατοικία στις Βόρειες Σποράδες’.



4.13

4.12 Κούφωμα ταμπλαδωτού τύπου και υαλοστάσιο με ορθογώνιες υποδιαίρεσεις
4.13 Διαστάσεις ανοικτών εξωστών

Στους τομείς Γ και Δ τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζονται έπειτα από έγκριση του Σ.Α. Επίσης, επιτρέπεται, σε όλους τους τομείς, η χρήση φουρουσιών σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα στις περιπτώσεις κτηρίων Αγροτικού τύπου.

ε. Στους τομείς Α, Β και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος τα κιγκλιδώματα των εξωστών από οπλισμένο σκυρόδεμα ή ξύλινης κατασκευής θα είναι μεταλλικά ή ξύλινα, ενώ αυτά των μεταλλικών εξωστών υποχρεωτικά μεταλλικά, εκτός ενδεχομένως της κουπαστής που δύναται να είναι ξύλινη. Η μορφή τους είναι απλού σχήματος, δίχως προεξοχές πέραν του δαπέδου του εξώστη (μέγιστο 5 εκ.). Τα κιγκλιδώματα των εξωστών όταν είναι ξύλινα θα χρωματίζονται στην ίδια απόχρωση με τα κουφώματα των ανοιγμάτων του κτηρίου, ενώ όταν είναι μεταλλικά θα χρωματίζονται στις αποχρώσεις του μαύρου ή στην απόχρωση των κουφωμάτων του κτηρίου. Τα παραπάνω χαρακτηριστικά των κιγκλιδωμάτων, στους τομείς Γ και Δ καθορίζονται έπειτα από έγκριση του Σ.Α. Τα κιγκλιδώματα και τα φουρούσια νεοκλασικού τύπου επιτρέπονται μόνο στα κτήρια που ακολουθούν συνολικά το πρότυπο αυτό, ύστερα από έγκριση του Σ.Α. Σε κάθε περίπτωση, δεν επιτρέπονται τα διαχωριστικά στους εξώστες και η τοποθέτηση πετασμάτων υφάσματος για σκίαση. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

4.14



4.14 Παραδοσιακές καμινάδες στην Αλόνησο

στ. Επιπλέον περιορισμούς δύναται να επιβάλλει το Σ.Α. ως προς τη θέση, τη μορφή και τις διαστάσεις των εξωστών, για λόγους προσαρμογής ενός κτηρίου στο ευρύτερο δομημένο και φυσικό περιβάλλον. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

4.3.8. Αρχιτεκτονικά, λειτουργικά και ενεργειακά στοιχεία

4.3.8.1. Αρχιτεκτονικά στοιχεία

α. Σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος επιτρέπονται οι αρχιτεκτονικές προεξοχές (**κλειστοί εξώστες**) που ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα (π.χ. σαχισιά), τα χαρακτηριστικά των οποίων θα καθορίζονται από το τοπικό Σ.Α. Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών προβολών σε κατακόρυφο επίπεδο της προεξοχής που κατασκευάζεται στην όψη ενός κτηρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της αντιστοίχου επιφάνειας όψεως. Σε κάθε περίπτωση δε θα υπερβαίνουν τα 50 εκ. πέραν του κελύφους του κτηρίου και δε θα παρεμποδίζουν κατά οποιονδήποτε τρόπο τη διέλευση πεζών και τροχοφόρων (παρ. 5, 6 του αρ. 16 του Ν. 4067/2012).

β. Οι ανάγλυφες διακοσμήσεις (ραβδώσεις, γεισίποδες, παραστάδες, ακροκέραμα κ.α.) επιτρέπονται στις περιπτώσεις κτηρίων που στο σύνολό τους ακολουθούν το Νεοκλασικό πρότυπο, ενώ σε κτήρια με ενετικές

επιδράσεις επιτρέπονται οι εγκάρσιοι δοκοί και τα διακοσμημένα υπέρθυρα. Σε κάθε περίπτωση απαραίτητη είναι η τεκμηριωμένη έκθεση του μελετητή και η αντίστοιχη έγκριση του Σ.Α., για την αποφυγή σύγχυσης αρχιτεκτονικών στοιχείων διαφορετικών προτύπων. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Σε κάθε κτήριο επιτρέπονται σε επαφή με το εξωτερικό κέλυφος: προστεγασμάτα, στέγαστρα και πέργκολες με μορφολογικά χαρακτηριστικά που ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα, ενώ απαραίτητη είναι και η σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. Ο χρωματισμός του σκελετού των στοιχείων αυτών θα εναρμονίζεται με το σύνολο του κτηρίου, ενώ οι διαστάσεις τους καθορίζονται από το Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Απαγορεύονται τα καμπύλα προστεγασμάτα και η χρήση πλαστικού, αλουμινίου, ελενίτ ή παρεμφερούς πρόχειρου υλικού, καθώς και η τοποθέτηση κάθετων προς το έδαφος πετασμάτων. Σε καταστήματα και εισόδους κτηρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται η κατασκευή μόνιμων προστεγασμάτων χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

ε. Σε κάθε περίπτωση, το Σ.Α. δύναται να επιφέρει τροποποιήσεις ως προς τη μορφολογία, το χρωματισμό και τη θέση των παραπάνω στοιχείων και γενικά των διακοσμητικών, λειτουργικών και ενεργειακών στοιχείων ενός κτηρίου. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

4.3.8.2. Λειτουργικά

α. Στους τομείς Α, Β και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος επιβάλλεται η εγκατάσταση μιας μόνο βάσης (ιστού) κεραίας τηλεόρασης ανά κτήριο, αλλά δύναται να αναρτηθούν μέχρι δύο κεραίες (αναλογική και ψηφιακή-δορυφορική) ανά κτήριο, ενώ στους τομείς Γ και Δ η εγκατάσταση κεραίας καθορίζεται από το Σ.Α. Η θέση της αποτυπώνεται υποχρεωτικά στα σχέδια των όψεων της αρχιτεκτονικής μελέτης. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

β. Σε κάθε κτήριο επιτρέπονται οι απομήσεις στις ακμές των τοίχων που είναι απλές και κλείνουν σε μεγάλο ύψος σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα του οικισμού, στις περιπτώσεις κτηρίων Αγροτικού τύπου. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Στους τομείς Α, Β και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος **οι καμινάδες** προσαρμόζονται ως προς τη μορφή, το υλικό, τον τρόπο κατασκευής και τους χρωματισμούς με τα παραδοσιακά πρότυπα του άμεσου περιβάλλοντος της οικοδομής. Ειδικώς, επιτρέπονται οι καμινάδες παραδοσιακού τύπου, που συνήθως κατασκευάζονται από τέσσερα ανάποδα κεραμίδια σε σχήμα πυραμίδας, αφήνοντας τέσσερα τριγωνικά ανοίγματα για τον καπνό ή που σχηματίζονται από δύο κομμάτια σχιστόλιθου (εικ. 4.14). Στους τομείς Γ και Δ τα στοιχεία αυτά καθορίζονται έπειτα από έγκριση του Σ.Α.

δ. Η **τοποθέτηση των μετρητών** ηλεκτρικού ρεύματος, ή άλλου οργανισμού Κοινής Ωφέλειας, επιβάλλεται να διαμορφώνεται σε εσοχή, είτε στο κέλυφος είτε στην περιφραγή του κτηρίου. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

ε. Επιτρέπεται η τοποθέτηση πετασμάτων, μονόχρωμου υφάσματος σε λευκές αποχρώσεις, μόνο στις περιπτώσεις καταστημάτων, χώρων παραμονής ατόμων και κέντρων αναψυχής. Διαφημιστικά λογότυπα επιτρέπονται μόνο στο τελείωμα του υφάσματος (μέχρι 10 εκ.). Για την τοποθέτησή τους απαιτείται άδεια μικρής κλίμακας, εκδιδόμενη ύστερα από έγκριση του Σ.Α. ως προς τη μορφή, τις διαστάσεις και τον τρόπο στήριξης. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

Στις περιπτώσεις που οι παραπάνω κατασκευές βρίσκονται εντός κοινοχρήστων χώρων απαιτείται και η θετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και άδεια της Υπηρεσίας Δόμησης (παρ. 1 του αρ. 20 του Ν.4067/2012). (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

Για τις υπάρχουσες μη μόνιμες κατασκευές που δεν πληρούν τους παραπάνω όρους απαιτείται, **εντός**

6 ετών από τη δημοσίευση νομοθέτησης της παρούσας μελέτης, να προσαρμοσθούν στα αντίστοιχα χαρακτηριστικά της προηγούμενης παραγράφου, αλλιώς θεωρούνται αυθαίρετες. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

στ. Κατ' εξαίρεση κάθε παραπάνω ειδικού περιορισμού, εντός κοινόχρηστων χώρων επιτρέπονται κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων (παρ. 1 του αρ. 20 του Ν. 4067/2012), ύστερα από έγκριση του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

4.3.8.3. Ενεργειακά στοιχεία

α. Κλιματισμός

Σε όλους τους τομείς απαγορεύεται η τοποθέτηση κλιματιστικών μονάδων και στοιχείων αυτού επί των κύριων όψεων (όπως ορίζεται στην παρ. 44 του αρ. 2 του Ν. 4067/2012) οποιουδήποτε κτηρίου. Η τοποθέτησή τους επιτρέπεται μόνο σε μη ορατό σημείο του οικοπέδου ύστερα από έγκριση του Σ.Α., ως προς την ένταξή τους στο ευρύτερο δομημένο περιβάλλον. Στους τομείς Α και Β και στους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, στις περιπτώσεις όπου το κτήριο έχει μόνο μία όψη, η τοποθέτηση και τα χαρακτηριστικά των στοιχείων αυτών καθορίζονται από το Σ.Α. Η θέση των κλιματιστικών μονάδων αποτυπώνεται υποχρεωτικά στη μελέτη της άδειας δόμησης, ενώ η έγκριση της θέσης τους από το Σ.Α. είναι απαραίτητη ακόμη και για υφιστάμενα κτήρια. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

β. Παθητικά ή ενεργητικά ηλιακά συστήματα

Επί των ακαλύπτων χώρων ενός οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρεωτική επιφάνεια φύτευσης, επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων, ύστερα από έγκριση του Σ.Α., ως προς την ένταξή τους στο χώρο του οικοπέδου (εδάφιο θ της παρ. 7 του αρ. 17 του Ν. 4067/2012). (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

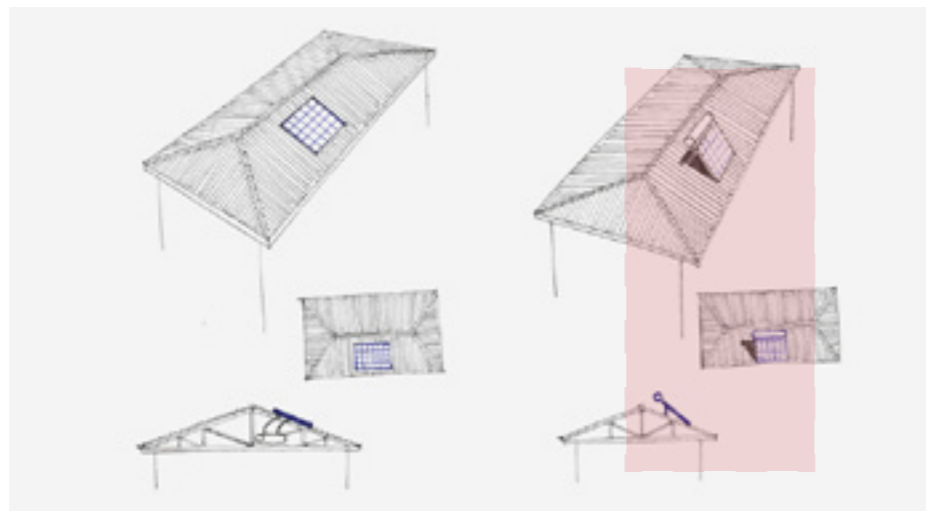
γ. Ηλιακοί θερμοσίφωνες

Οι ηλιακοί θερμοσίφωνες τοποθετούνται σε επιλεγμένα μέρη του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου, έτσι ώστε να μην είναι ορατά από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού, ενώ η ακριβής θέση και τα χαρακτηριστικά τους προσδιορίζονται στην αρχιτεκτονική μελέτη. Στις περιπτώσεις πολύ μικρών οικοπέδων εντός του οικισμού και ύστερα από έγκριση του Σ.Α., είναι δυνατή η εγκατάσταση ηλιακών θερμοσίφωνων στη στέγη με την προϋπόθεση ότι οι μεν ηλιακοί συλλέκτες ενσωματώνονται στη στέγη και εφόσον αυτό δεν είναι τεχνητώς εφικτό, θα επικάθονται αυτής, ακολουθώντας απολύτως την κλίση της, ενώ το δοχείο αποθήκευσης του θερμού ύδατος θα τοποθετείται κάτω από τη στέγη (σκ. 4.15). (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

4.3.9. Ανοικτές κλιμακές

Στους τομείς Α, Β και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτής κλιμακας, που εξυπηρετεί στάθμη ορόφου έως 3,20 μ., συμπαγούς μορφής (κτιστής ή ξύλινης κατασκευής). Το ελεύθερο πλάτος των κλιμάκων σε κτήρια με χρήση κατοικίας δεν θα ξεπερνά τα 1,20 μ. (σκ. 4.16), ενώ σε κτήρια με τουριστική χρήση οι διαστάσεις τους καθορίζονται από το Σ.Α. Τα κιγκλιδώματα των κλιμάκων επιβάλλεται να είναι απλού σχεδίου μεταλλικά, ξύλινα ή κτιστά. Στους τομείς Γ και Δ τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζονται από το Σ.Α.

4.15



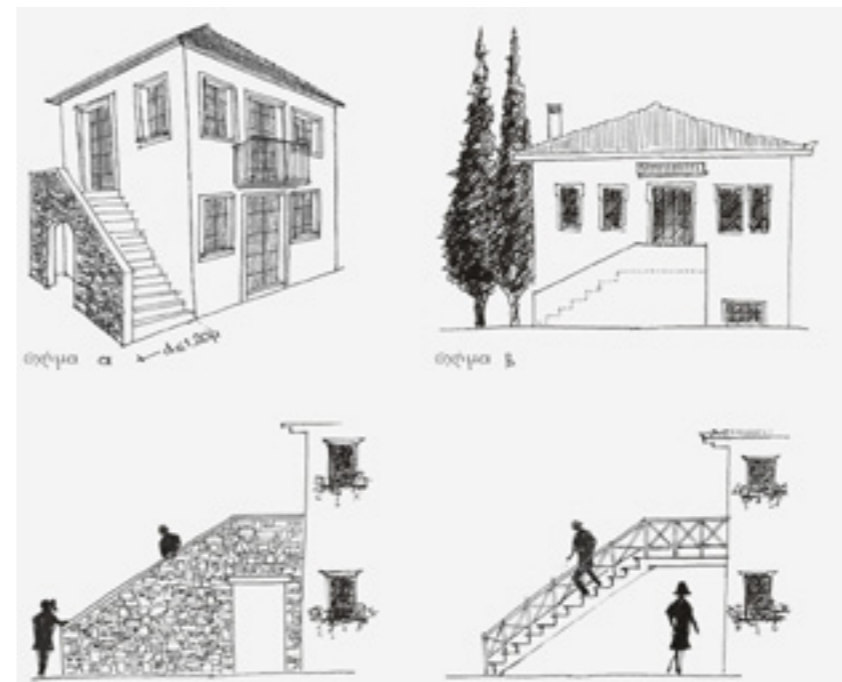
4.15 Τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίφωνα
4.16 Ενδεικτικό σκαρίφημα ανοικτής κλιμακας συμπαγούς μορφής

4.3.10. Περιφράξεις

α. Στους τομείς Α, Β και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος το ύψος κάθε περίφραξης, δίχως κιγκλιδώματα, θα κυμαίνεται μεταξύ 1,00 μ. έως 1,60 μ. μετρούμενο από το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος, ενώ το ύψος της κτιστής περίφραξης στην οποία τοποθετείται κιγκλιδώμα θα κυμαίνεται από 60 εκ. έως 1,00 μ. Το συνολικό μέγιστο ύψος κάθε περίφραξης συμπεριλαμβανομένου και της κατασκευής κιγκλιδώματος είναι 2,00 μ. Στην περίπτωση που οι περιφράξεις λειτουργούν και ως τοίχοι αντιστήριξης, τότε είναι δυνατόν να υπερβούν το ύψος των 2,00 μ., ύστερα από τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. Στους τομείς Γ και Δ οι παραπάνω διαστάσεις των περιφράξεων καθορίζονται από το Σ.Α.

β. Στους τομείς Α, Β και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος τα κιγκλιδώματα των περιφράξεων θα είναι απλού σχήματος και ίδιων χρωματικών αποχρώσεων με τα αντίστοιχα κουφώματα των κτηρίων όταν αυτά είναι ξύλινα, ενώ όταν είναι μεταλλικά θα εναρμονίζονται με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά των υπολοίπων κιγκλιδωμάτων του κτηρίου τόσο ως προς τη μορφή όσο και ως προς το χρωματισμό τους. Στους τομείς Γ και Δ τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζονται από το Σ.Α.

γ. Το υπέρθυρο της αυλόπορτας δύναται να είναι τοξωτό ή να καταλήγει σε αέτωμα, όταν ο σχεδιασμός του κτηρίου ακολουθεί τον



4.16

αντίστοιχο Ενετικό ή Νεοκλασικό τύπο και ύστερα από τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Σε κάθε περίπτωση είναι απαραίτητη η επισήμανση των χαρακτηριστικών της περίφραξης (υλικό, χρώμα κ.λπ.) στα σχέδια των όψεων της αρχιτεκτονικής μελέτης και η έγκριση του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

4.3.11. Εγκαταστάσεις διαφημιστικού περιεχομένου

α. Σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, απαγορεύεται η εγκατάσταση φωτεινών επιγραφών και διαφημιστικών πινακίδων, εκτός της ανάρτησης στις όψεις των καταστημάτων επιγραφών περιορισμένων διαστάσεων που δεν αλλοιώνουν τη μορφή του κτηρίου έπειτα από έγκριση του Σ.Α. Οι επιγραφές ενσωματώνονται στη λογική και την οργάνωση των όψεων, δεν τοποθετούνται κάθετα στο επίπεδο της όψης, είναι μικρών διαστάσεων, όχι μεγαλύτερου πλάτους από τα ανοίγματα του κτηρίου στα οποία αντιστοιχούν (δηλαδή στο ίδιο επίπεδο ορόφου), είναι ενιαίας αισθητικής και κατασκευαστικής τεχνικής και δε διαταράσσουν τη χρωματική οργάνωση των όψεων.

β. Οι επιγραφές θα αναγράφονται αποκλειστικά στην Ελληνική γλώσσα,

ωστόσο επιτρέπεται και οποιαδήποτε μετάφραση της Ελληνικής, υπό τον όρο ότι τα ξενόγλωσσα στοιχεία δε θα υπερβαίνουν το ήμισυ των αντίστοιχων Ελληνικών. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Απαγορεύεται η ανάρτηση επιγραφών στα στηθαία των εξωστών και κλιμάκων, καθώς και η τοποθέτησή τους επί κριωμάτων γενικά στις στέγες των κτηρίων, στα μέτωπα των δρόμων και στους ακάλυπτους χώρους του οικισμού. Οι διαφημίσεις θα τοποθετούνται μόνο σε ειδικές θέσεις στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού έπειτα από τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. και των αρμόδιων δημοτικών φορέων. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Οι περιορισμοί των προτάσεων του παρόντος κεφαλαίου όσων αφορά στους όρους τοποθέτησης επιγραφών και διαφημίσεων ισχύουν και για τις υφιστάμενες επιγραφές και διαφημίσεις, για τις οποίες επιβάλλεται η συμμόρφωση μέσα σε διάστημα 6 ετών από τη δημοσίευση της νομοθέτησης της μελέτης, ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Α. Μετά τη λήξη του χρονικού ορίου εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αυθαίρετων κατασκευών. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

4.3.12. Διάφορες εγκαταστάσεις

α. Η κατασκευή πισίνας επιτρέπεται υπό την προϋπόθεση της μη εμφανούς

της θέσης στο ευρύτερο οικιστικό και φυσικό περιβάλλον και της μη ύπαρξης κηρυγμένων διατηρητέων κτηρίων ή άλλων χώρων σε γειτνίαση (εκτός αν δοθεί έγκριση από τους αρμόδιους φορείς του Υπουργείου Πολιτισμού). (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

β. Απαγορεύεται η εγκατάσταση προκατασκευασμένων ή λυομένων οικίσκων ή τροχοβιλίων. (Α, Β, Γ, Π.Α.Ε.)

4.3.13. Λοιπές διατάξεις

α. Σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, απαγορεύεται η ολοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών στον όροφο, πριν την ολοκλήρωση των εξωτερικών επιχρισμάτων και την τοποθέτηση εξωτερικών κουφωμάτων στο ισόγειο.

β. Επίσης, απαγορεύεται κάθε εκσκαφή ή επιχωμάτωση, πέραν των απαραίτητων για την κατασκευή του κτηρίου. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η απαραίτητη εκσκαφή για την κατασκευή εξωτερικής προσπέλασης στα υπόγεια των κτηρίων με μέγιστη διάσταση 1,50 μ. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Στα υφιστάμενα κτήρια εφόσον η απόσταση της οικοδομής από τα πλάγια ή πίσω όρια είναι μικρότερη του Δ ή δ (όπως αυτά ορίζονται στο αρ. 3 του Ν.4067/2012), επιτρέπεται αποκλειστικά η κατασκευή μικρών ανοιγμάτων ώστε να πληρούνται οι απαραίτητες προϋποθέσεις φωτισμού και αερισμού χώρων του κτηρίου (βάσει του Ν. 1577/85, αρ. 81, παρ. 2), μετά από σχετική έγκριση της Υπηρεσίας Δόμησης και του Σ.Α. και τη σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη του όμορου ακινήτου. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

δ. Σε νομίμως υφιστάμενα κτήρια εντός των πυρήνων αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, το Σ.Α. έχει τη δυνατότητα να προβεί σε συστάσεις για τη βελτίωση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του συνόλου της περιοχής.

ε. Σε όλες τις περιπτώσεις τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών σύμφωνα με το Ν. 4014/2011, απαι-

τείται επιπλέον της έγκρισης του Σ.Α. και η έγκριση της επιτροπής αυθαιρέτων. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

στ. Σε περίπτωση κατασκευής δύο ή περισσότερων κτηρίων κύριας χρήσης στο ίδιο οικόπεδο, επιβάλλεται η μορφολογική και ογκοπλαστική διαφοροποίηση ώστε τα κτήρια να αποφεύγουν μια ταυτόσημη ομοιομορφία. Η μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση είναι 2,50 μ. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

ζ. Οποιαδήποτε άδεια δόμησης (κατά την έννοια του άρθρου 1 του Ν. 4030/2011) που απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης (όπως ορίζεται στο άρθρο 4 του Ν. 4067/2012), στον οικισμό της Σκοπέλου, χορηγείται έπειτα από έγκριση του Σ.Α. και εκδίδεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

η. Έπειτα από τη λήξη της άδειας δόμησης κάθε εργασία πρέπει να ολοκληρωθεί, ειδάλως η δημόσια αρχή είναι δυνατόν να καταβάλλει πρόστιμο ή έχει τη δυνατότητα αποπεράτωσης του ακινήτου με χρέωση των εκάστοτε ιδιοκτητών, εφόσον κρίνεται ότι προσβάλλει την ποιότητα του γύρω περιβάλλοντος, έπειτα από τη γνώμη του Σ.Α. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

θ. Στους τομείς Α, Β, σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και στον τομέα Ε μόνο εντός της ζώνης των 500 μ. από τον αιγιαλό απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας με έλεγχο Σ.Α., πέραν των περιπτώσεων της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του Ν.4067/ 2012, και στις ακόλουθες εργασίες:

- σε όλες τις περιπτώσεις αλλαγής της χρήσης του κτηρίου ή μέρους αυτού,
- στην έκδοση άδειας λειτουργίας καταστημάτων,
- εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων,
- τοποθέτηση μηχανολογικών εγκαταστάσεων,
- αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων,
- συντήρηση ή επισκευή στεγών,

- κατασκευή πέργκολας, στεγάστρου και πετασμάτων,
- τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής ύδατος ή πισίνας και
- τοποθέτηση κλιματιστικών, επιτοιχιών λεβήτων φυσικού αερίου, ηλιακών θερμοσιφώνων, φωτοβολταϊκών, παθητικών και ενεργητικών ηλιακών συστημάτων θέρμανσης.

Σε κάθε περίπτωση απαιτείται η πλήρης αρχιτεκτονική αποτύπωση του υπάρχοντος κτηρίου. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

ι. Η δημιουργία πολυκαταστημάτων και υπεραγορών επιτρέπεται εκτός του κεντρικού ιστού του οικισμού (τομέας Α), δηλαδή περιφερειακά των ορίων του (τομέας Β) εφόσον εξασφαλίζονται από το νόμο οι απαραίτητες θέσεις στάθμευσης και έπειτα από έγκριση του Σ.Α. (αρμόδιες οι Υπηρεσίες Δόμησης). Όλες οι εγκαταστάσεις και οι λειτουργίες λιανικού εμπορίου οφείλουν να βρίσκονται εντός των ορίων του δομημένου χώρου της υπεραγοράς για να μην αλλοιώνουν τη φυσιογνωμία του δομημένου ή φυσικού περιβάλλοντος.

ια. Απαγορεύεται εντός της ζώνης των 500 μ. από τα όρια του οικισμού η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών ή άλλων εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από άλλες πολεοδομικές διατάξεις. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

4.3.14. Κοινόχρηστοι και δημόσιοι χώροι

3.4.14.1. Λιθόστρωτα στοιχεία

α. Σε όλους τους τομείς και τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος επιβάλλεται η διατήρηση και αποκατάσταση των λιθόστρωτων και πλακόστρωτων δρόμων, πλατειών και σκαλοπατιών, επαναλαμβάνοντας τον τύπο της λιθόστρωσης (όπου αυτά υφίστανται) και το μέγεθος των λίθων. Στις πλακοστρώσεις σε δημόσιο, ή ακόμα και σε ιδιωτικό χώρο, θα επαναλαμβάνεται -κατά το δυνατόν- ο χαρακτήρας της πλακόστρωσης, όπως επικρατεί στον οικισμό, ως

προς το σχήμα (ορθογώνια ή ακανόνιστα), τα μεγέθη των πλακών και τον τρόπο τοποθέτησής τους. Οι παραπάνω εργασίες διατήρησης των κοινοχρήστων χώρων θα πραγματοποιούνται έπειτα από την έγκριση των αρμόδιων φορέων του Υπουργείου Πολιτισμού, όταν εμπίπτει στην αρμοδιότητά του, ή στις υπόλοιπες περιπτώσεις, του Σ.Α.

β. Απαγορεύεται σε κάθε περίπτωση η αντικατάσταση των υπάρχοντων λιθόστρωτων ή πλακόστρωτων δρόμων, πεζοδρομίων και πλατωμάτων, με οποιοδήποτε άλλο υλικό, εκτός από αυτό που παραδοσιακά χρησιμοποιείται στον οικισμό. Απαγορεύεται σε κάθε περίπτωση η εκτέλεση έργων μετατροπής των παραδοσιακών οδών (καλντερίμια) σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων με οποιοδήποτε τρόπο. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

4.3.14.2. Έργα υποδομής

α. Στον Α τομέα και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος στα έργα υποδομής των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ηλεκτρισμού, ύδατος κ.λπ.) επιβάλλεται η υπογειοποίησή τους. Κάθε υπέργειο έργο υποδομής που εκτελείται από Οργανισμό Κοινής Ωφέλειας (Τοπική Αυτοδιοίκηση, εταιρίες τηλεπικοινωνιών κ.λπ.) και γενικά κάθε εργασία που αφορά στη διαμόρφωση, τροποποίηση ή ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων θα προσαρμόζεται στα τοπικά πρότυπα και θα εκτελείται έπειτα από έγκριση της σχετικής μελέτης από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και του Σ.Α. ή επίσης του Υπουργείου Πολιτισμού, όταν πρόκειται για κυρηγμένο μνημείο.

β. Οι Οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας αναλαμβάνουν με δαπάνες τους την αναμόρφωση και βελτίωση των εγκαταστάσεών τους, ώστε να μη βλέπεται το οικιστικό και ευρύτερο περιβάλλον. Είναι υποχρέωσή τους, επίσης, η ανάληψη της αποκατάστασης στην αρχική τους μορφή – υπό την καθοδήγηση των αρμόδιων φορέων του Υπουργείου Πολιτισμού ή του

Σ.Α. – των δρόμων και κοινοχρήστων χώρων όπου επενέβησαν για την εγκατάσταση των δικτύων τους και αλλοίωσαν τα παραδοσιακά τους στοιχεία. (Α, Π.Α.Ε.)

γ. Στους τομείς Α, Β, Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση κατασκευής κεραίας (όπως ορίζεται στην παρ. Δ του αρ. 1 του Ν. 2801/2000) κινητής τηλεφωνίας σε όλη την έκταση του οικισμού. Σε κάθε περίπτωση για την έγκριση εγκατάστασης κατασκευής κεραίας σε παραδοσιακούς οικισμούς απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. (Ν. 2801/2000).

4.3.14.3. Αναπλάσεις

α. Στους τομείς Α, Β, Γ δίδεται ιδιαίτερη σημασία στην ανάδειξη του χώρου των πλατειών του οικισμού και απαιτείται ειδική μελέτη για την ανάπλαση και διατήρηση των στοιχείων που περιλαμβάνει. Κάθε εργασία που αφορά στη διαμόρφωση, την τροποποίηση ή την ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων (οδών, πλατειών, κρηπιδωμάτων κ.λπ.), πραγματοποιείται με τρόπο προσαρμοσμένο στα παραδοσιακά πρότυπα (υλικά, κατασκευαστικές τεχνικές κ.λπ.) ύστερα από έγκριση των αρμοδίων οργάνων (Σ.Α. ή Υπουργείου Πολιτισμού).

β. Απαγορεύεται η εκτέλεση έργων μετατροπής χαρακτηρισμένων ή λειτουργικών ρεμάτων σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων ή πεζοδρόμους. (Α, Β, Γ, Δ, Π.Α.Ε.)

γ. Στους τομείς Α, Β, Γ και σε όλους τους πυρήνες αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος ο **δημοτικός φωτισμός** των κοινοχρήστων χώρων πραγματοποιείται με ενιαίο τρόπο ώστε να εξυπηρετεί και να φωτίζει την προοπτική των δρόμων, τις όψεις των κτηρίων και τη διέλευση των πεζών. Για το ύψος και τον χαρακτήρα των στοιχείων του δημοτικού φωτισμού των κεντρικών κοινοχρήστων χώρων του οικισμού απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Σ.Α.

δ. Ιδιαίτερη βαρύτητα θα πρέπει να δοθεί στο σχεδιασμό των στοιχείων αστικού εξοπλισμού που διαμορφώνουν τους υπαίθριους κοινοχρήστους χώρους του οικισμού, όπως:

- στάσεις στάθμευσης αστικών συγκοινωνιών,
- κάδοι απορριμμάτων,
- κάλαθοι αχρήστων,
- δημόσιοι χώροι υγιεινής,
- περίπτερα,
- καθιστικά,
- τηλεφωνικοί θάλαμοι,
- ποδηλατοστάσια,
- γραμματοκιβώτια,
- εντυποκιβώτια,
- οδοσήμανση

Η ποιότητα και τα χαρακτηριστικά των παραπάνω στοιχείων (σχεδιασμός, υλικά, χρωματισμός κ.α.) καθορίζονται ή από το Σ.Α., ή από τη διεξαγωγή αρχιτεκτονικού διαγωνισμού ή από τη συγκρότηση ομάδας εργασίας από το ΤΕΕ σε συνεργασία με τη δημοτική αρχή, με στόχο την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση των κοινοχρήστων χώρων, ενισχύοντας παράλληλα την πολιτιστική συνείδηση σε κατοίκους και επισκέπτες.

4.3.15. Έλεγχος ειδικών όρων δόμησης

α. Το Σ.Α. διατυπώνει σύμφωνη γνώμη για τη χορήγηση οποιασδήποτε άδειας δόμησης και οι ελεγκτές δόμησης ελέγχουν κατά τις φάσεις εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση), την τήρηση των ειδικών όρων δόμησης της παρούσας μελέτης της εκδοθείσας άδειας.

β. Η Υπηρεσία Δόμησης και η Δημοτική Αστυνομία ελέγχει την τήρηση των σχετικών διατάξεων που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία (ΝΟΚ, ΠΔ) και τις τοπικές κανονιστικές αποφάσεις που εκδίδει η δημοτική αρχή, για την **κατάληψη κοινοχρήστων χώρων** στα καταστήματα, στις οικοδομές, στην υπαίθρια διαφήμιση και στην προστασία των μνημείων, των ιστορικών και αρχαιολογικών χώρων.