

Α.Π. 49057

Αθήνα 7 Ιουλίου 2014

## ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΠΑΡΑΔΟΤΕΩΝ Β΄ ΣΤΑΔΙΟΥ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

### Συνημμένα:

- 1) Το Πόρισμα της Ναυπάκτου
- 2) Καρτέλα Οργάνωσης των Προτάσεων

### 1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

Το παρόν τεύχος αφορά στην **εξειδίκευση των προδιαγραφών για τα παραδοτέα του Β σταδίου** εκπόνησης των 'Μελετών Μορφολογικών Κανόνων Δόμησης και Αρχιτεκτονικής'. Η προτεινόμενη εξειδίκευση βασίζεται στα συμβατικά τεύχη «Προδιαγραφές Εκπόνησης Μελετών» και «Τεχνικών Δεδομένων» και τροφοδοτούνται από το 'Πόρισμα της Ναυπάκτου', που ήταν αποτέλεσμα συνεργασίας του ΥΠΕΚΑ με τον ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ και αρμόδιους καθηγητές των αρχιτεκτονικών σχολών της χώρας. Το Πόρισμα αυτό με τα παραρτήματά του τίθενται στη διάθεση των μελετητών για αξιοποίηση στην σύνταξη του Β σταδίου των μελετών. Όλες οι πιο κάτω παραπομπές σε παρένθεση αναφέρονται στο Πόρισμα αυτό.

Οι μελέτες μορφολογικών κανόνων δόμησης και Αρχιτεκτονικής εξετάζουν ως διακριτά αντικείμενα με ειδικούς στόχους τα κάτωθι:

- Α) Οικισμούς που είναι χαρακτηρισμένοι ως παραδοσιακοί με διατάγματα γενικού χαρακτήρα και / ή αξιόλογους οικισμούς που θα πρέπει να χαρακτηρισθούν ως παραδοσιακοί με ειδικά διατάγματα προστασίας.
- Β) Οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, που δεν είναι χαρακτηρισμένοι ως παραδοσιακοί ή αξιόλογοι και δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού τους.
- Γ) Χώρο υπαίθρου γύρω από τους οικισμούς των κατηγοριών Α. & Β.

Στο στάδιο Β προβλέπεται η κατηγοριοποίηση και ομαδοποίηση των οικισμών που αναλύθηκαν στο Α στάδιο και η επιλογή αντιπροσωπευτικών παραδειγμάτων οικισμών, ώστε το προτεινόμενο πλαίσιο κανόνων δόμησης για τα αντιπροσωπευτικά παραδείγματα να καλύπτει το σύνολο των οικισμών που αντιπροσωπεύουν αυτά τα παραδείγματα. Τόσο η κατηγοριοποίηση όσο και η τελική αντιπροσώπηση των οικισμών είναι σημαντικό να τεκμηριώνεται πλήρως, ώστε να επιτευχθεί η καλύτερη δυνατή αξιοποίηση της ανάλυσης των οικισμών κατά το Α στάδιο, η καλύτερη δυνατή ανταπόκριση στις ιδιομορφίες των ποικίλων οικισμών και παράλληλα να είναι δυνατόν, πρακτικά και επιχειρησιακά, για το Υπουργείο να εκδώσει τα κατάλληλα, πλήρη και επαρκή νομοθετικά διατάγματα για το σύνολο των μικρών οικισμών της χώρας, χαρακτηρισμένων ως παραδοσιακών και μη, αφού τόσοι οι διεθνείς συμβάσεις για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και την ποιότητα του περιβάλλοντος και ειδικότερα η σύμβαση της Φλωρεντίας για το Τοπίο υπαγορεύουν την προστασία και την βιώσιμη ανάπτυξη όλων των μικρών οικισμών.

## 2. ΟΜΑΔΟΠΟΙΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ / ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΟΜΑΔΟΠΟΙΗΣΗΣ

Η ομαδοποίηση ακολουθεί την επιτόπια ανάλυση και αξιολόγηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε οικισμού που εντοπίστηκαν κατά το Α στάδιο των μελετών.

**Όσον αφορά τα κριτήρια ομαδοποίησης**, οι προτάσεις πρέπει να οργανωθούν και να παρουσιαστούν, ως ελάχιστο απαιτούμενο συμβατικό αντικείμενο, σύμφωνα με το πιο κάτω οργανωτικό σχήμα. Οι μελετητές μπορούν να εμπλουτίσουν περαιτέρω το προτεινόμενο σχήμα ανάλογα με τα ειδικότερα χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης τους, ώστε να δοθεί η πληρέστερη δυνατή εικόνα για το σύνολο των οικισμών της περιφερειακής ενότητας. Για όλα τα κριτήρια ομαδοποίησης που θα προταθούν και χρησιμοποιηθούν, οι μελετητές θα προτείνουν και την κατάλληλη κωδικοποίησή τους ώστε να είναι διαχειρίσιμοι σε βάσεις δεδομένων.

Τα κριτήρια ομαδοποίησης και κατάταξης καθώς και το περιεχόμενο των κριτηρίων αυτών προτείνεται ενδεικτικά να είναι μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα:

### 1. Βαθμός θεσμοθετημένης προστασίας για προστατευόμενους οικισμούς ή τμήματα αυτών.

Μέχρι σήμερα έχει χρησιμοποιηθεί η διάκριση 'κηρυγμένοι' ή όχι, αλλά προτείνεται η διερεύνηση και πρόταση για περισσότερες κατηγορίες προστασίας, καθώς και η προστασία της φυσιογνωμίας οικισμών που δεν είναι παραδοσιακοί, αλλά χαρακτηρίζονται από τοπιακές αξίες, σύμφωνα και με την σύμβαση προστασίας του τοπίου.

Με βάση το θεσμικό πλαίσιο που αναλύθηκε (A\_2) και, κυρίως, τον εντοπισμό της φυσιογνωμίας των οικισμών (A\_3), που ανέδειξε η Α φάση των μελετών, προτείνεται ενδεικτικά η κατάταξη των οικισμών ως εξής:

- α) Προστατευόμενους με κήρυξη **παραδοσιακού-ιστορικού** με ειδικό αρχιτεκτονικό ή/και τοπιακό ενδιαφέρον ή τμήματα οικισμών (με βαθμούς κλιμάκωσης της προστασίας) (**βλ. Παράρτημα\_II**).
- β) Προστατευόμενους **με αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον συνολικά ή σε τμήματα τους** χωρίς κήρυξη.
- γ) Προστατευόμενους **με τοπιακό ενδιαφέρον** χωρίς κήρυξη.

### 2. Βαθμός ενδιαφέροντος και διατήρησης της φυσιογνωμίας για μη προστατευόμενους οικισμούς ή μη προστατευόμενα τμήματα προστατευόμενων οικισμών.

Για τη μεγάλη πλειοψηφία των μικρών οικισμών, που δεν παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό και ιστορικό ενδιαφέρον ώστε να χαρακτηριστούν παραδοσιακοί, έχουν χρησιμοποιηθεί μέχρι σήμερα οι χαρακτηρισμοί 'αξιόλογοι', 'ενδιαφέροντες', 'αδιάφοροι-ουδέτεροι'.

Με βάση την ανάλυση που προηγήθηκε και ιδιαίτερα τον εντοπισμό της φυσιογνωμίας (A\_3), προτείνεται η κατηγοριοποίηση σε περισσότερες κατηγορίες ρύθμισης ως προς τα όρια, τις ζώνες, τις χρήσεις και τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα, με βάση ενδεικτικά κριτήρια, όπως:

- την αισθητική ποιότητα της εικόνας / τοπίου (ομοιογένεια, ποικιλία, πρωτοτυπία κλπ),
- τη φυσιογνωμία που προκύπτει από τα γεωγραφικά και τοπογραφικά χαρακτηριστικά,
- την ιδιαιτερότητα της αρχιτεκτονικής των κτισμάτων του οικισμού,
- τα χαρακτηριστικά του πολεοδομικού ιστού,
- τη διατήρηση της παραδοσιακής μορφής και λειτουργίας του δημόσιου χώρου, καθώς και:
- την ιδιαιτερότητα και σημασία του άμεσου περιβάλλοντος και του φυσικού τοπίου που τον περικλείει (εξέχοντα φυσικά στοιχεία, τοπίο, γεφύρια, νερόμυλοι, αρχαιολογικοί χώροι κλπ),
- τα κοινωνικό - οικονομικά χαρακτηριστικά (κάτοικοι, ασχολίες).

Σε κάθε περίπτωση το κριτήριο αυτό θα πρέπει να συναρτηθεί και με το βαθμό **διατήρησης ή αλλοίωσης** της φυσιογνωμίας του συνολικού οικισμού ή σημαντικού τμήματός του με βάση τον εντοπισμό προβλημάτων που προηγήθηκε στο A\_3.

**3. Βαθμός συμφωνίας / ασυμφωνίας μεταξύ των πραγματικών και θεσμοθετημένων ορίων για μη προστατευόμενους οικισμούς ή μη προστατευόμενα τμήματα προστατευόμενων οικισμών.**

**4. Αναπτυξιακή δυναμική για μη προστατευόμενους οικισμούς ή μη προστατευόμενα τμήματα προστατευόμενων οικισμών.**

Μέχρι σήμερα έχουν χρησιμοποιηθεί οι κατηγορίες 'αναπτυσσόμενοι με κίνδυνο αλλοίωσης', 'στάσιμοι', 'φθίνοντες' και 'εγκαταλελειμμένοι', αλλά προτείνεται η διερεύνηση προκειμένου να υπάρξει πρόταση για περισσότερες κατηγορίες με βάση τη φυσιογνωμία των οικισμών (A\_3) αλλά και τα κοινωνικό - οικονομικά στοιχεία της ανάλυσης (A\_1). Για παράδειγμα, οι αναπτυσσόμενοι οικισμοί θα μπορούσαν να διακριθούν περαιτέρω ανάλογα με το είδος αναπτυξιακού μοντέλου, όπως τουριστική ανάπτυξη, αγροτική κλπ, αξιοποιώντας την καταγραφή των χρήσεων, των δημογραφικών, κοινωνικών και παραγωγικών δεδομένων, καθώς και τις αναπτυξιακές τάσεις, που αποτελούν συμβατικό αντικείμενο των μελετών στη φάση Α' της ανάλυσης.

**5. Λοιπά κριτήρια ομαδοποίησης.**

Κριτήρια ομαδοποίησης, συμπληρωματικά και σε συνδυασμό με τα προηγούμενα, θα μπορούσαν επίσης να θεωρηθούν: οι κλιματικές / γεωγραφικές παράμετροι οργάνωσης χώρων ζωής και ειδικών κτιριακών συνθέσεων, οι παραγωγικές παράμετροι οργάνωσης κλειστών, ημι-υπαίθριων και υπαίθριων χώρων και συνοδευτικών κτισμάτων, οι πολιτιστικές παράμετροι διαμόρφωσης ύφους κτισμάτων και συνόλου, οι οικονομικές παράμετροι, ο βαθμός αστικοποίησης και η προέλευση προτύπων μίμησης.

Όλοι οι οικισμοί κάθε περιφερειακής ενότητας θα καταταγούν σε κατηγορίες με βάση τα παραπάνω κριτήρια και τους συνδυασμούς αυτών. Ο προσδιορισμός των ορίων των οικισμών, ή τμημάτων των οικισμών, θα γίνεται με αναφορά στα διαγράμματα σε κλίμακα 1:5000 που θα συνταχθούν για κάθε οικισμό και θα απεικονίζουν το θεσμοθετημένο, το πραγματικό και το προτεινόμενο όριο των οικισμών καθώς και την διάκριση κάθε οικισμού σε ζώνες και τις ποιοτικές παραμέτρους του δομημένου περιβάλλοντος των οικισμών.

### **3. ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΥΤΙΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΑΝΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ**

Μετά την κατάταξη όλων των οικισμών κάθε περιφερειακής ενότητας, με βάση τα πιο πάνω κριτήρια και συνδυασμούς αυτών, οι μελετητές θα επιλέξουν για κάθε κατηγορία, ή και ομάδα κατηγοριών, έναν αντιπροσωπευτικό οικισμό. Η επιλογή των αντιπροσωπευτικών οικισμών, που συμβατικά καθορίζονται να είναι από πέντε έως δέκα (5-10) για κάθε περιφερειακή ενότητα αλλά είναι δυνατόν να προταθούν και περισσότεροι αν κρίνεται απαραίτητο, λόγω των ιδιομορφιών της περιφερειακής ενότητας μελέτης.

Η επιλογή των αντιπροσωπευτικών οικισμών είναι ιδιαίτερα κρίσιμη για την περαιτέρω σύνταξη των προδιαγραφών της Β' φάσης τόσο για τους επιλεγμένους οικισμούς όσο και, κυρίως, για τις ομάδες οικισμών που ο καθένας αντιπροσωπεύει. Για το λόγο αυτό η επιλογή αυτή θα πρέπει να τεκμηριώνεται αναλυτικά, με μεθοδολογική πληρότητα και σε σχέση με τους άξονες ανάλυσης όπως προτείνονται πιο πάνω (A1-A4), και σε άμεση αναφορά με το σώμα των οικισμών που κάθε

επιλεγμένος οικισμός αντιπροσωπεύει. Συγκεκριμένα, για κάθε αντιπροσωπευτικό παράδειγμα θα πρέπει να γίνεται πλήρης και τεκμηριωμένη αιτιολόγηση, με αναφορά στο σύνολο των οικισμών της περιοχής μελέτης, μέσω αντιστοίχισης κάθε επιλεγμένου 'παραδείγματος' με τους οικισμούς που αυτό αντιπροσωπεύει.

#### **4. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ, ΑΝΑΔΕΙΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΥΤΙΚΟ ΟΙΚΙΣΜΟ**

(βλ. και ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΚΑΡΤΕΛΑ)

Μετά την διαβούλευση στη συνάντηση της Ναυπάκτου και το ομόφωνο πόρισμα της επιστημονικής επιτροπής κρίνεται σκόπιμη η εξαίρεση από το συμβατικό αντικείμενο των μελετών των σχεδίων Προεδρικών διαταγμάτων.

Οι μελετητές θα παραδώσουν διαγράμματα σε κλίμακα 1:5000 για κάθε οικισμό που θα απεικονίζουν το θεσμοθετημένο, το πραγματικό και το προτεινόμενο όριο των οικισμών καθώς και την διάκριση κάθε οικισμού σε ζώνες και τις ποιοτικές παραμέτρους του δομημένου περιβάλλοντος των οικισμών ως οδηγούς τόσο για την προστασία τους όσο και για τον έλεγχο της νέας δόμησης σ' αυτούς.

Οι ποιοτικές παράμετροι του δομημένου περιβάλλοντος των οικισμών, που θα περιλαμβάνονται οπωσδήποτε στο προτεινόμενο πλαίσιο για κάθε αντιπροσωπευτικό οικισμό θα πρέπει κατ' ελάχιστο να αφορούν στα παρακάτω:

- **Στη μορφή του ιστού** (δίκτυο οδών - πεζοδρόμων, ελεύθεροι χώροι, δημόσια κτήρια, εσωτερικές ενότητες, πυκνότητα, σχέσεις πλήρων - κενών, κλίμακα) σε σχέση με το τοπικό φυσικό ανάγλυφο, τον προσανατολισμό και το μικροκλίμα του οικισμού, το ευρύτερο τοπίο (ζωικοί χώροι του οικισμού, καλλιέργειες) και το φυσικό περιβάλλον (ευρύτερο φυσικό γεωανάγλυφο, δασικά οικοσυστήματα, προστατευμένες φυσικές περιοχές).
- **Στον τρόπο Οικοπεδικής κατάτμησης και Τοποθέτησης στο οικόπεδο** (διάκριση δημόσιων / ιδιωτικών).
- **Στα Όρια ογκοπλασίας των κτισμάτων** (όρια διακύμανσης ύψους, πλάγιες αποστάσεις, δουλείες θέας, εσοχές - προεσοχές, στέψη - διάκριση δημόσιων / ιδιωτικών κτιρίων).
- **Υλικά κατασκευής / χρώμα** (τοπικότητα, ενεργειακές - οικολογικές προδιαγραφές).

Με βάση αυτά τα στοιχεία, την ομαδοποίηση με βάση τα παραπάνω κριτήρια και την τελική επιλογή των αντιπροσωπευτικών παραδειγματικών οικισμών, οι μελετητές θα διατυπώσουν τους προτεινόμενους ειδικούς όρους δόμησης ανά ομάδα οικισμών, ώστε οι υπηρεσίες του Υπουργείου να προβούν στην διαμόρφωση του κατάλληλου νομοθετικού πλαισίου για κάθε οικισμό ξεχωριστά και για κάθε ομάδα οικισμών που τεκμηριώνεται ως ομοιογενής σε σχέση με τα κριτήρια ομαδοποίησης.

Μέχρι την θεσμοθέτηση του γενικού και ειδικού θεσμικού πλαισίου (βλ. Β1 και Β2), η τήρηση των μορφολογικών κανόνων που προσδιορίζονται από τα ισχύοντα ΠΔ κρίνεται προαιρετική κατόπιν αιτιολόγησης και όχι υποχρεωτική όπως ισχύει σήμερα.

**Συγκεκριμένα, οι προτάσεις θα πρέπει να ακολουθούν την παρακάτω δομή που αποτυπώνεται στη συνοπτικά στη συνημμένα καρτέλα:**

## Προτάσεις Προστασίας, Ανάδειξης και Επανεκτίμησης του Οικισμού

### Α. ΠΡΟΤΑΣΗ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΟΡΙΩΝ (σε σχέση με υφιστάμενα και θεσμοθετημένα)

1. ΖΩΝΕΣ / ΤΟΜΕΙΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ
2. ΣΥΝΕΚΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ / ΚΕΝΤΡΙΚΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ ΙΣΤΟΣ
3. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΙΡΕΣΗ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΙΣΤΟΥ

### Β. ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ

#### 1. ΔΙΑΣΠΑΡΤΕΣ / ΧΩΡΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ / ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΜΕΝΕΣ και ΕΠΑΝΕΚΤΙΜΗΣΗ

Καταγράφεται η κατάσταση της κατανομής των χρήσεων και διατυπώνονται τυχόν προτάσεις επανακαθορισμού της.

#### 2. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ / ΑΠΑΓΟΡΕΥΜΕΝΕΣ

Προσοχή! Η απαγόρευση χρήσεων δεν νοείται για λόγους “καθαρότητας” της φυσιογνωμίας του οικισμού αλλά για την ανάδειξη και την προστασία της.

### Γ. ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΙΑ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΜΟΡΦΗΣ ΤΟΥ ΙΣΤΟΥ – Αρχικές προτάσεις αστικού σχεδιασμού που υποστηρίζουν την προτεραιότητα σχεδιασμού του ιστού (ενάντια στην προσέγγιση μέσω του μεμονωμένου κτιρίου) - προτάσεις κατά την κρίση των μελετητών συνολικές ή ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ.

#### 1. προτάσεις ρυμοτομίας

- α. δυνητική / υποχρεωτική στοά,
- β. στοχευμένη υποχρέωση σε παραχώρηση για κοινή χρήση,
- γ. κατασκευή νέων ζωτικών κοινόχρηστων χώρων σε ελλειμματικές περιοχές.

#### 2. προστασία από αλλοίωση της δομής της ρυμοτομίας

- α. μέτρα προστασίας των ιστορικών μετώπων - εξαίρεση από την υποχρέωση παραχώρησης σε κοινή χρήση των αδόμητων τμημάτων εντός 2 μ από τον άξονα της οδού,
- β. γενική ή τμηματική απαγόρευση διαπλατύνσεων και παραχώρησης σε κοινή χρήση.

### Δ. ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΧΩΡΟΣ – ΠΡΟΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ / ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗΣ

Διατυπώνονται προτάσεις κατά την κρίση των μελετητών συνολικές ή ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ / ΕΝΟΤΗΤΑ (πχ συνεκτικό, αραιοδομημένο και οπωσδήποτε για Εκτός Σχεδίου) για τα παρακάτω θέματα:

1. Δημόσια Κτίρια – Ειδικές ρυθμίσεις -πχ επιτρεπόμενες αποκλίσεις- λόγω ειδικού χαρακτήρα.

#### 2. Κατασκευές στους Κοινόχρηστους Χώρους – Δίκτυα ΟΚΩ

- α. Αρχική επισήμανση των αυθεντικών υλικών και τρόπων διατήρησης / αναστήλωσης / επέμβασης σε ιστορικά / προστατευόμενα σύνολα,
- β. περιγραφή των αποδεκτών / μη αποδεκτών προσεγγίσεων στις εργασίες διαμόρφωσης και εξοπλισμού κοινόχρηστων χώρων,



- γ. υπογειοποίηση δικτύων ΟΚΩ,
- δ. άλλες προτάσεις.

### **3. πρόβλεψη μέτρων για προστασία της φυσιογνωμίας του δημόσιου χώρου**

- α. περιορισμοί ογκοπλασσίας ή και χωροθέτησης για την διατήρηση σημαντικών οπτικών φυγών / αστικών κενών,
- β. προτάσεις για την διατήρηση της χωρικής διάκρισης μεταξύ επιμέρους συνόλων,
- γ. προτάσεις για την προστασία του περιεριστικού και εκτός σχεδίου τοπίου,
- άλλες προτάσεις.

## **Ε. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ – ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ / ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑΣ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΜΕΤΡΩΝ**

**1. καταγραφή και διατύπωση προτάσεων διάσωσης των σημαντικών μνημείων (κτιρίων και συνόλων) που διατρέχουν επείγοντα κίνδυνο αλλοίωσης ή καταστροφής**  
Δίνεται δυνατότητα άμεσης έκδοσης Άδειας Δόμησης για εργασίες σε υφιστάμενα κτίρια ύστερα από θετική γνωμοδότηση των ΣΑ (από τη στιγμή της κατάθεσης αίτησης για χαρακτηρισμό και όχι ύστερα από την έκδοση του ΦΕΚ).

### **2. Διατήρηση της Ιστορικής Μαρτυρίας των κτιρίων**

- α. υποχρεωτική χρήση αυθεντικών υλικών και τεχνικών κατά την αποκατάσταση,
- β. υποχρεωτική διαφοροποίηση προσθηκών / επεκτάσεων ώστε να διακρίνονται οι ιστορικές φάσεις,
- γ. επιτρεπόμενες παρεκκλίσεις από τον ΚΕΝΑΚ για αποκαταστάσεις / ειδικές περιπτώσεις, άλλες προτάσεις.

### **3. Διατήρηση της Ιστορικής Μαρτυρίας των συνόλων**

- α. προτάσεις για την διατήρηση και αποκατάσταση της διάκρισης των ιστορικών φάσεων τομέων / περιοχών / επιμέρους συνόλων,
- β. προτεινόμενα άμεσα μέτρα προστασίας ιστορικών συνόλων,
- άλλες προτάσεις.

### **4. Διατήρηση της Τοπιακής Κληρονομιάς**

- α. προτεινόμενες προδιαγραφές για τη δόμηση σε ευαίσθητες περιοχές (κορυφογραμμές, παραλίες, σε έντονη κλίση, περίοπτα σημεία του τοπίου κλπ),
- β. προτεινόμενα μέτρα προστασίας του τοπίου από οπτική ρύπανση (προδιαγραφές και έλεγχος της διάσπαρτης δόμησης, επιλογή υλικών με μικρή αντίθεση με το περιβάλλον φωτισμός),
- γ. πλήρης ή τμηματική απαγόρευση δόμησης,
- δ. μέτρα προστασίας τοπίου κατά τη διάνοιξη οδών,
- άλλες προτάσεις.

**ΣΤ. ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΓΚΟΠΛΑΣΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ / ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ –**  
Διατυπώνονται προτάσεις ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ (πχ συνεκτικό, αραιοδομημένο και οπωσδήποτε για Εκτός Σχεδίου).

**1. Οικοδομική Γραμμή –** ορίζεται η θέση του κτιρίου σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο (η διαμορφωμένη Ο.Γ ή πρασιές ή χωρίς περιορισμό, δυνατότητα ζεύξης) ή άλλη πρόταση.

**2. απόσταση Δ και δ** – ορίζονται οι αποστάσεις Δ και δ, ρυθμίσεις για την αποτροπή δημιουργίας μεσοτοιχιών ή άλλε προτάσεις.

**3. Ύψος κτιρίων** – τυχόν περιορισμός στο μέγιστο ύψος, ιδιαίτερα στην εκτός σχεδίου δόμηση.

**4. Ογκοπλασία Κτιρίων** – ορίζονται, εάν κρίνεται σκόπιμο:

- α. η υποχρεωτική διάσπαση ή απόσπαση όγκων σε κτίρια με χρήση κατοικίας,
- β. η αύξηση της επιτρεπόμενης κάλυψης με μείωση ύψους και αντίστροφα - ιδιαίτερα στις εκτός σχεδίου περιοχές, ή άλλες προτάσεις.

**5. Ογκοπλασία Διαμορφώσεων** – τίθενται, εάν κρίνεται σκόπιμο:

- α. περιορισμοί στην ογκοπλασία των διαμορφώσεων (αποφυγή μεγάλων αντιστηρίξεων κατακερματισμού σε πολλούς αναβαθμούς),
- β. περιορισμοί στην τροποποίηση του φυσικού αναγλύφου εντός ιδιοκτησιών, ή άλλες προτάσεις.

**Ζ. ΛΟΙΠΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ** – Οι προτάσεις μπορεί να είναι οριζόντιες ή ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ (πχ συνεκτικό, αραιοδομημένο και οπωσδήποτε για Εκτός Σχεδίου).

**1. Παρεκκλίσεις από ΝΟΚ, κτιριοδομικό κλπ** (είτε προτεινόμενες, είτε μετά από γνωμοδότηση ΣΑ)

- α. εξαίρεση από κτιριοδομικό για φωτισμό - αερισμό (κτίρια με μια όψη, υπόσκαφα, ιστορικά κτίρια με μικρά παράθυρα) κλπ διατάξεις με προβληματική εφαρμογή στην περιοχή μελέτης,
- β. εξαίρεση από ΝΟΚ για χαρακτηριστικά στοιχεία και ποιότητες χώρων που τυπολογικά απαντώνται αλλά παρεκκλίνουν από τις γενικές διατάξεις,
- γ. αύξηση της κάλυψης στις εκτός σχεδίου περιοχές για δυνατότητα ισόγειας εξάντλησης του ΣΟ,
- δ. εξαίρεση από την υποχρεωτική εφαρμογή του ΚΕΝΑΚ για οικισμούς ή περιοχές που αποκλίνουν σημαντικά από τις μέσες παραδοχές, για επισκευές παλαιών κτιρίων, για περιπτώσεις όπου υπάρχει εναλλακτική ενεργειακή πολιτική (πχ γεωθερμία) κλπ, ή άλλες παρεκκλίσεις.

**2. Πρόσθετες Αρμοδιότητες ΣΑ**

- α. Καθίσταται υποχρεωτική η έγκριση από ΣΑ για τακτοποιήσεις / νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων.
- β. Καθίσταται υποχρεωτικός ή όχι (οριζόντια ή ανά τομέα) τελικός έλεγχος από ΣΑ στην ταυτότητα κτιρίου.
- γ. Τα ΣΑ δύνανται να γνωμοδοτούν για αιτήματα πολιτών ή φορέων σχετικά με την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.
- δ. Απαιτείται θετική γνωμοδότηση από ΣΑ (Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής) για όλες της μελέτες δημοσίων έργων (κτίρια, λιμενικά, δίκτυα, οδοποιίες, δεξαμενές, αντιστηρίξεις, πέργκολες και άλλα στοιχεία διαμόρφωσης ελεύθερων χώρων κλπ), άλλες αρμοδιότητες

**Η. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ** – Αναπτύσσονται δυνητικές ή υποχρεωτικές κατευθύνσεις με δυνατότητα παρέκκλισης ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση και θετική γνωμοδότηση ΣΑ.

## 1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

- Επιβάλλεται κατά την αδειοδότηση η υποβολή αιτιολογικής έκθεσης με πλήρη αρχιτεκτονική τεκμηρίωση των συνθετικών επιλογών σε αναφορά με τις αρχές της αρχιτεκτονικής δημιουργίας όπως ισχύουν και διατυπώνονται στις Διεθνείς Συνθήκες και Συμβάσεις που έχει προσυπογράψει η χώρα μας.
- Κτίρια που επισκευάζονται ή διασώζονται ημι-ερειπωμένα ή για τα οποία υπάρχουν μαρτυρίες (πχ φωτογραφίες) οφείλουν να αποκαθίστανται με αυθεντικό τρόπο. Σε κάθε περίπτωση στόχος της αποκατάστασης είναι ο σεβασμός και η αποτύπωση ολόκληρης της χρονικής διαδρομής του κτίσματος (σύμφωνα με το άρθρο 11 της Χάρτας της Βενετίας) και όχι η επαναφορά σε μια αρχική ή "ιδανική" ιστορική του στιγμή.
- Νέα κτίρια σε αδόμητα οικόπεδα εντός προστατευόμενου οικιστικού συνόλου μπορούν να διαλέγονται αντιθετικά τόσο ως προς το δομικό σύστημα όσο και προς τα χρώματα / υλικά αλλά οφείλουν να ακολουθούν το ιστορικό ογκοπλαστικό σύστημα του συνόλου.
- Καταργείται η υποχρεωτική ισχύς των υφιστάμενων ειδικών όρων δόμησης για : τυπολογία κατοίκων και όψεων, διάσπαση όψεων, αναλογίες κουφωμάτων, κιγκλιδώματα, καμινάδες, φουρούσια, υπέρθυρα και παραστάδες, ποσοστό ανοιγμάτων, γεωμετρικά χαρακτηριστικά εισόδων και περιφράξης κλπ.
- Καθίσταται υποχρεωτική η δομική ένταξη των στοιχείων βιοκλιματικού σχεδιασμού, ΑΠΕ κλπ στη σύνθεση των νέων οικοδομών. Σε επισκευές ιστορικών κτιρίων αρχιτεκτονικής όγκου επιβάλλεται η έγκριση από ΣΑ για τοποθέτησή τους.

## 2. ΠΡΟΑΙΡΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

- Καταργείται η υποχρεωτική ισχύς των υφιστάμενων ειδικών όρων δόμησης για υλικά και χρωματισμούς.
- Καταργείται η υποχρεωτική ισχύς των υφιστάμενων ειδικών όρων δόμησης για την μορφή και γεωμετρία της επικάλυψης για κτίρια που διαφοροποιούνται από το δομικό σύστημα του όγκου. Απαγορεύεται η απομίμηση προτύπων στέψης / επικάλυψης άσχετων με το κλίμα και το πνεύμα του τόπου. Για επισκευές παλαιών κτιρίων ορίζονται προδιαγραφές γεωμετρίας της στέψης και υλικού επικάλυψης.
- Απαγορεύεται η απομίμηση μορφών, υλικών και τεχνοτροπιών όπως : βαφή απομίμησης ξύλου, επίχρισμα απομίμησης πέτρας, κυματοειδείς επικαλύψεις μορφής κεραμιδιών, αλουμίνιο απομίμησης χυτοσίδηρου (κιγκλιδώματα) ή ξύλου (πέργκολες), δαπέδων με στάμπα πλακόστρωσης, λιθεπένδυσης αντί λιθοδομής, καμάρες χωρίς φέρουσα κατασκευή από θολίτες κλπ.
- Η χρήση σε νέες οικοδομές τυπολογίας κουφωμάτων, κιγκλιδώματων κλπ που αντιστοιχεί σε παλαιότερα δομικά συστήματα, διακοσμητικών στοιχείων στις όψεις καθώς και η εφαρμογή παλαιότερων ιστορικών μορφών και στοιχείων (φουρούσια, ζαρντινιέρες, παραστάδες κλπ) μπορεί να γίνει δεκτή μόνο κατ' αιτιολογημένη εξαίρεση ύστερα από θετική γνωμοδότηση του ΣΑ.
- Ενθαρρύνεται η χρήση τοπικά παραγόμενων ή τοπικών φυσικών πρωτογενών υλικών (ντόπια πέτρα, σύστημα κτισίματος αντίστοιχο των ιδιοτήτων της πέτρας, ντόπια αδρανή στα εμφανή κονιάματα κλπ)
- Απαγορεύεται η απομίμηση και η μεταφορά ξένων μορφών όπως : σαλέ, "κυκλαδίτικα", πηλιορείτικα, ανεμόμυλοι κλπ.
- Άλλες ρυθμίσεις.



## 5. ΕΙΔΙΚΟ ΤΕΥΧΟΣ-ΟΔΗΓΟΣ ΜΕ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

(Ενότητα 3 σελ. 7 και κεφ. IV 'Παραδοτέα Στοιχεία, ενότητα 'Δεύτερη Φάση', σελ. 13 του τεύχους Προδιαγραφών Εκπόνησης Μελετών)

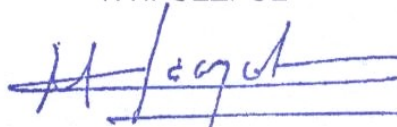
Το τεύχος έχει στόχο να καταστήσει σαφή με την δύναμη του παραδείγματος τις ποιοτικές παραμέτρους του προτεινόμενου θεσμικού πλαισίου που περιγράφηκε στην προηγούμενη παράγραφο για κάθε αντιπροσωπευτικό οικισμό και κατ επέκταση για κάθε οικισμό της περιφερειακής ενότητας. Θα περιλαμβάνει συγκεκριμένων εικονογραφημένων καλών, κακών και άλλων παραδειγμάτων από την περιφερειακή ενότητα της κάθε μελέτης που θα σχολιάζονται τεκμηριωμένα. Θα παραδοθεί ένα τεύχος για κάθε αντιπροσωπευτικό οικισμό από τους συμβατικά προβλεπόμενους 5-10 ή και από περισσότερους, ανάλογα με την ιδιαιτερότητα της περιφερειακής ενότητας).

Το τεύχος αυτό θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να προσφέρει σχολιασμένα υλοποιημένα παραδείγματα και να αποφεύγει να υποδεικνύει προσχεδιασμένα υποδείγματα ή τυπολογικά πρότυπα προς αντιγραφή. Τα προτεινόμενα παραδείγματα θα σχολιάζονται κριτικά ως προς την επιτυχή ή μη ένταξη τους στον ιστό και το περιβάλλον των οικισμών με τους όρους του προτεινόμενου μεθοδολογικού πλαισίου ανάλυσης (βλ. A\_1 έως A\_5).

Για κάθε αντιπροσωπευτικό οικισμό (βλ. B\_2) το τεύχος θα προτείνει κυρίως σύγχρονα υλοποιημένα παραδείγματα από την περιοχή μελέτης, αλλά είναι δυνατόν να περιλαμβάνει συμπληρωματικά και παραδείγματα από άλλες περιοχές στο πλαίσιο των συμβατικών υποχρεώσεων των μελετητών να αναζητήσουν παραδείγματα και από άλλες χώρες όπως: Μεσογειακές (κοινές κλιματικές ζώνες), Ευρωπαϊκές (κοινή νομοθεσία) ή και άλλες.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο


Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ



ΜΥΡΤΩ ΔΕΣΠΟΤΙΔΗ



Ο ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



ΜΙΧΑΛΗΣ ΤΖΑΡΑΣ

### Συνημμένα:

- 1) Το 'Πόρισμα της Ναυπάκτου' με τα δύο παραρτήματα αυτού
- 2) Καρτέλα Οργάνωσης των Προτάσεων