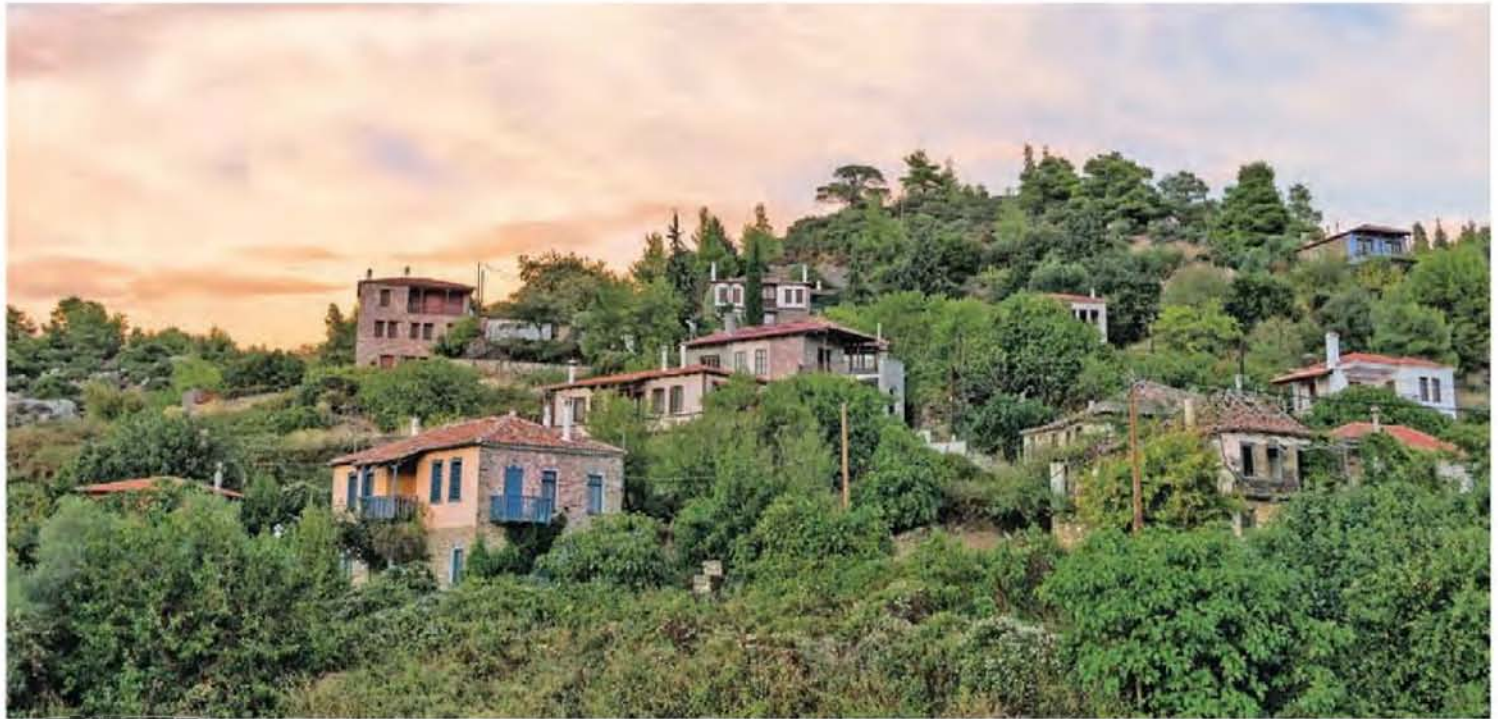




Ο κ. Νίκος Βαϊτοσης είναι δήμαρχος Βορείων Τζουμέρκων. Είναι μία περιοχή με σοβαρό πρόβλημα, καθώς ο Δήμος αποτελείται από 24 οικισμούς που όλοι είναι κάτω των 2.000 κατοίκων και η πλειονότητα δημιουργημένη προ του 1983. «Αν εφαρμοστεί αυτό το Π.Δ. είναι καταστροφή για τα χωριά και τα νησιά μας», τονίζει μιλώντας στη «Βραδυνή της Κυριακής». «Δυστυχώς, αυτό δεν το έχουν καταλάβει αυτοί που νομοθετούν. Αντί το κράτος να προσπαθήσει να γεφυρώσει το χάσμα με τα χωριά και τις πόλεις όσον αφορά στην ανάπτυξη της χώρας μας, βάζει ταφόπλακα στους μικρούς οικισμούς. Σε λίγο καιρό, όπως πάμε, θα μιλάμε για αστική και δασική Ελλάδα», αναφέρει, εξηγώντας ότι στην περιοχή του επηρεάζονται όλοι οι οικισμοί και πλήττονται περίπου 50.000 ιδιοκτήτες οικοπέδων.

Παρόμοια ανησυχία επικρατεί και στο Δήμο της Αίγινας Πλαστήρα, όπου υπάρχουν 12 χωριά και 15 οικισμοί – όλα κάτω των 2.000 κατοίκων και δημιουργημένα προ του 1983. Ο δήμαρχος Παναγιώτης Νάνος δηλώνει στη «ΒΤΚ»: «Με όλο το σεβασμό στα θεσμικά Όργανα και το ΣΤΕ, πρόκειται για ένα Π.Δ. το οποίο πάσχει συνταγματικά, νομικά, πολιτικά και ηθικά, υπό την έννοια ότι αίρει την αξία της περιουσίας εκατομμυρίων Ελλήνων που μέχρι χτες πλήρωναν φόρους γι' αυτή και σχεδίαζαν το μέλλον τους. Τώρα, με συρρίκνωση των ορίων οικισμού και αλλαγή στους όρους δόμησης, έχει προφανείς οικονομικές επιπτώσεις στην αξία γης, περιορίζει την οικοδομική δραστηριότητα και την αγορά ακινήτων, η οποία πάντοτε ήταν

Ποιοι δεν μπορούν να χτίσουν μετά τις αλλαγές στη δόμηση μικρών οικισμών προ του 1983

Αλλαγές στην αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων κάτω των 2 στρεμμάτων σε οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους φέρνει νέο Προεδρικό Λιάταγμα. Είχαν προηγηθεί αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας για οικισμούς προ του 1923 ή μεταξύ 1923 και 1983, προκαλώντας μεγάλη αναταραχή

■ ΤΟΥ ΦΑΝΗ ΚΑΡΑΜΠΑΤΣΑΚΗ ■

σημαντικός τροφοδότης της Εθνικής Οικονομίας. Ιδιαίτερα τα ορεινά χωριά, τα οποία προσδοκούσαν στην επανακατοίκηση μέσα από την επιστροφή ως τόπο διακοπών και ανάπτυξης του Ορεινού Τουρισμού, τώρα καταδικάζονται σε μαρasmus και αργό θάνατο. Έπειτα είναι γνωστό ότι στα ορεινά χωριά δεν υπάρχουν μεγάλα οικόπεδα. Αντίθετα, λόγω ιστορικών και κοινωνικών συνθηκών, τα πατρικά ακίνητα κληρονομήθηκαν στις επόμενες γενιές, έγιναν κατατμήσεις και με το νέο Π.Δ. κανένας δεν θα μπορεί, πλέον, να κτίσει. Πέραν της οικονομικής απαξίωσης των ακινήτων, στην πραγματικότητα απαγορεύει την επιστροφή στο χωριό, μαζί και την όποια αναπτυξιακή προοπτική υπήρχε».

Από την άλλη πλευρά, το υπουργείο Πε-

ριβάλλοντος επισημαίνει πως το νέο Π.Δ. διορθώνει λάθη και αστοχίες δεκαετιών, ενώ θέτει τις βάσεις στις οποίες θα στηριχθούν τα νέα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια ανά την επικράτεια της χώρας. Η ανάγκη έκδοσης του Π.Δ. υπήρχε γιατί το ΣΤΕ ακύρωσε, με μία σειρά αποφάσεων το 2017, το 2019 και το 2022, τα όρια οικισμών στο Αιγαίο, στο Πήλιο και στην Πάρο, τα οποία τέθηκαν με αποφάσεις νομαρχών. Αυτό ουσιαστικά οδήγησε τους οικισμούς σε πολεοδομική στασιμότητα, καθώς δεν έχει επιτρέψει την έκδοση ούτε μίας νέας οικοδομικής άδειας επί σειρά ετών. Έτσι, το Π.Δ., σύμφωνα με το υπουργείο, αποκαθιστά την αξία των οικοπέδων και διασφαλίζει την ασφάλεια δικαίου σε όλες τις ιδιοκτησίες σε αυτές τις περιοχές.

Εξαιρέσεις

Επισημαίνεται ότι από το πεδίο εφαρμογής του Π.Δ. εξαιρούνται:

- Οι οικισμοί άνω των 2.000 κατοίκων.
- Οι νέοι οικισμοί μετά το 1983.
- Οι παραλιακοί οικισμοί που εντάσσονται σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)

σε συγκεκριμένες Περιφερειακές Ενότητες, όπως η Αττική, η Εύβοια, η Κορινθία, η Θεσσαλονίκη, η Πιερία και η Χαλκιδική.

«Το Π.Δ. θέτει τις νομικές και πολεοδομικές προϋποθέσεις πάνω στις οποίες θα βασιστεί ο σχεδιασμός των κατά τόπους Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων και των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων», αναφέρουν πηγές του ΥΠΕΝ και προσθέτουν: «Προφανώς, η εξέταση των συνθηκών και των ιδιομορφιών κάθε οικισμού απο-

τελεί αναγκαία συνθήκη για οποιαδήποτε διαβουλευτική διαδικασία. Για τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια θα ακολουθηθεί σαφέστατα διάλογος με τις τοπικές κοινωνίες, προκειμένου να ωριμάσει και να προχωρήσει με τη μεγαλύτερη δυνατή συναίνεση ο πολεοδομικός σχεδιασμός της χώρας. Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια συνιστούν το προσαρμοσμένο -στη βιώσιμη ανάπτυξη και προστασία του Περιβάλλοντος- πλαίσιο κάθε περιοχής». Με ορατό τον κίνδυνο τα ακίνητα στους περίπου 10.000 μικρούς οικισμούς που δημιουργήθηκαν έως το 1983, να χαρακτηριστούν εκτός σχεδίου και μη οικοδομήσιμα, αν είναι κάτω από 2 στρέμματα ή δεν έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο, οι ιδιοκτήτες πρέπει να προβούν σε συγκεκριμένες ενέργειες, ώστε να προστατεύσουν την περιουσία τους. Καταρχάς, πρέπει να μάθουν σε ποια Ζώνη κατατάσσεται το ακίνητό τους βάσει του νέου Π.Δ. Δηλαδή:

➤ **Ζώνη Α (πυρήνας προ του 1923).**

➤ **Ζώνη Β (συνεκτική 1923-1983).**

➤ **Ζώνη Β1 (διάσπαρτη 1923-1983).**

➤ **Εκτός ορίων (μετά το 1983 - χωρίς τεκμηρίωση).**

Αν το οικόπεδο εμπίπτει σε ζώνη Β ή Β1 και πληροί τα νέα κριτήρια αρτιότητας (300-2.000 τ.μ. με πρόσωπο σε δρόμο), ίσως εξακολουθεί να είναι οικοδομήσιμο. Εκτός αυτού, οι ιδιοκτήτες πρέπει να επανεξετάσουν τους τίτλους ιδιοκτησίας και το τοπογραφικό διάγραμμα με μηχανικό, και να διαπιστώσουν αν υπάρχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο, που αποτελεί βασική προϋπόθεση δόμησης. Αν το οικόπεδο θεωρείται άτυπα οικοδομήσιμο ή υπάρχουν περιπτώσεις εξαιρέσεων, να εξετάσουν πιθανότητα κατάθεσης φακέλου στο δήμο ή στο ΥΠΕΝ. Επίσης, οι ιδιοκτήτες μπορούν να ενωθούν και να ζητήσουν ένταξη της περιοχής τους σε Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) ή δημιουργία Περι-οικιστικής Ζώνης (ΠΟΖ) ή Περιοχής Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧ), όπου μπορεί να επιτραπεί μερική δόμηση, ενώ αν υπάρξει στο μέλλον πλαίσιο προσφυγών ή ενστάσεων, πρέπει να είναι έτοιμοι να το αξιοποιήσουν.

Το υπουργείο Περιβάλλοντος επισημαίνει πως το νέο Π.Α. διορθώνει λάθη και ατοχίες δεκαετιών, ενώ θέτει τις βάσεις στις οποίες θα στηριχθούν τα νέα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια

Αντιδράσεις από την ΚΕΔΕ

Με αφορμή την έκδοση του Π.Δ. 194/2025, το Δ.Σ. της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδας πραγματοποίησε συνεδρίαση εκφράζοντας ομόφωνα και κατηγορηματικά την αντίθεσή του. «Πρόκειται για ένα νομοθέτημα που κοιτάζει πίσω, ούτε στο παρόν ούτε στο μέλλον», υπογραμμίζει ο πρόεδρος της ΚΕΔΕ Αλέξανδρος Κυρίζογλου. «Χωρίς να λαμβάνει υπόψη του την πραγματικότητα, δημιουργεί προβλήματα, γιατί ξαφνικά ένα οικόπεδο θα γίνει χωράφι. Από τις πρώτες, δε, εκτιμήσεις επί χάρτου που έχουν προβεί οι δήμοι, διαπιστώνεται ότι μέχρι και 80% των οικισμών αυτών μένουν εκτός ορίων, ιδιοκτησίες εντός σχεδίου από τη δεκαετία του 1980, με ή χωρίς κτίσμα, μετά την έγκριση των ΤΠΣ - ΕΠΣ θα τεθούν εκτός ως μη άρτιες και οικοδομήσιμες. Άμεση συνέπεια είναι να πληγεί η μικρομεσαία ιδιοκτησία και να ωφεληθούν οι μεγαλοιδιοκτήτες ή μεγαλοκεφαλαιούχοι, που θα μπορούν να προχωρήσουν σε ιδιωτικές πολεοδομήσεις βάσει του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου. Όλα τα παραπάνω ενισχύουν τους λόγους για τους οποίους οδηγείται σε εγκατάλειψη και μαρασμό η ελληνική περιφέρεια». Ο κ. Κυρίζογλου επισήμανε ότι οσφέστατα κάθε δήμος μπορεί να προσφύγει κατά του Προεδρικού Διατάγματος και εννοείται ότι η ΚΕΔΕ θα παρέμβει υπέρ των μελών που θα προσφύγουν, προαναγγέλλοντας ταυτόχρονα κλιμάκωση του αγώνα. «Το μήνυμα είναι ξεκάθαρο: απαιτούμε αλλαγές στο Π.Δ., ως απαίτηση δικαιοσύνης, αναπτυξιακής λογικής και συνταγματικής συνέπειας», καταλήγει ο πρόεδρος της ΚΕΔΕ.

Άρθρο

Καταδίκη χωριών σε αφανισμό



■ ΤΟΥ ΛΑΡΣΗ ΚΑΡΑΑΜΠΙΚΗ ■

Δήμαρχος Αγράφων

Με το Προεδρικό Διάταγμα 194/2025, η ελληνική Πολιτεία επιλέγει να γυρίσει την πλάτη στην υπαίθρο, πλήττοντας καίριες τις μικρές κοινότητες και τους ανθρώπους που πασχίζουν να κρατήσουν ζωντανό τον τόπο τους. Η αύξηση των ελάχιστων ορίων αρτιότητας για την οικοδόμηση σε απομονωμένους και ορεινούς οικισμούς, εκεί όπου η γη παραδοσιακά είναι κατακερματισμένη σε μικρά τεμάχια, αποτελεί ουσιαστικά απαγόρευση κάθε δόμησης. Σε περιοχές όπως τα Άγραφα η μικροϊδιοκτησία δεν είναι απλώς ένα τεχνικό δεδομένο, είναι κομμάτι της Ιστορίας, της κοινωνίας, της ταυτότητας. Το νέο Διάταγμα χτυπά τον πυρήνα αυτής της ταυτότητας καταδικάζοντας σε στασιμότητα ή και αφανισμό χωριά που ήδη παλεύουν για την επιβίωσή τους.

Αντί να δημιουργείται ένα ευέλικτο και δίκαιο χωροταξικό πλαίσιο, η Πολιτεία νομοθετεί με εργαλεία που αγνοούν την πραγματικότητα της ελληνικής υπαίθρου. Χιλιάδες μικροϊδιοκτήτες μένουν χωρίς δυνατότητα να χτίσουν ή να επισκευάσουν, στερούμενοι το δικαίωμα επιστροφής στη γη των προγόνων τους. Αντί να στηρίζεται η επανακατοίκηση και η βιώσιμη ανάπτυξη της ορεινής Ελλάδας, η Πολιτεία υψώνει τείχη. Το αποτέλεσμα; Η περαιτέρω συγκέντρωση γης σε λίγα χέρια, η εγκατάλειψη των μικρών χωριών, η πολιτισμική και κοινωνική ερήμωση.

Ο Δήμος Αγράφων, ένας από τους πιο φτωχούς της Ευρώπης, δεν ζητά ειδική μεταχείριση. Ζητά απλώς λογική και δικαιοσύνη. Ζητά ένα χωροταξικό πλαίσιο που να προσαρμόζεται στις ιδιαιτερότητες της ελληνικής υπαίθρου και να δίνει προοπτικές ανάπτυξης, όχι αφανισμού. Οι άνθρωποι των βουνών δεν είναι στατιστικά μεγέθη, είναι φορείς ζωής, παράδοσης και αντίστασης στην ερημοποίηση. Η Πολιτεία οφείλει να ακούσει τη φωνή της περιφέρειας. Να διορθώσει αυτή την άδικη ρύθμιση πριν να είναι αργά. Γιατί η Ελλάδα δεν είναι μόνο οι πόλεις της. Είναι και τα βουνά, τα χωριά, οι άνθρωποι που επιμένουν να ζουν εκεί. Και σε αυτούς, οφείλουμε τουλάχιστον μία ευκαιρία. Το Π.Δ. 194/2025 δεν είναι απλώς μια διοικητική αλλαγή, είναι μία πολιτική επιλογή που θα καθορίσει το μέλλον της υπαίθρου. Αν δεν ανατραπεί, θα γίνει η ταφόπλακα των μικρών οικισμών, με ανεπανόρθωτες κοινωνικές και οικονομικές συνέπειες.

