



**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ**  
**ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

**“Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου” Κατεύθυνση Β: “Πολεοδομία - Χωροταξία”**

**ΘΕΜΑ:**

**“Κρίσιμες εποχές καταστροφής και σωτηρίας των  
διατηρητέων κτηρίων της Αθήνας”**

Μεταπτυχιακή Φοιτήτρια:  
**Αντωνοπούλου Νικολέττα**

Επιβλέπων Καθηγητής:  
**Σαρηγιάννης Μ. Γεώργιος**

**ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2018**

## Περίληψη

Σκοπός της εργασίας αυτής είναι να διερευνήσει τις σύγχρονες πρακτικές πάνω στην προστασία και στην επανάχρηση των διατηρητέων κτηρίων της Αθήνας και να εξετάσει κάτω από ποιες συνθήκες (κοινωνικές, πολιτικές, οικονομικές) οι πρακτικές αυτές μορφοποιήθηκαν. Αρχικά, γίνεται μία σύντομη αναδρομή στις τάσεις ανοικοδόμησης και στις διαδικασίες εκμετάλλευσης του αστικού χώρου που επικράτησαν στον πολεοδομικό ιστό της πρωτεύουσας στα χρόνια του νεότερου ελληνικού κράτους, οι οποίες επηρέασαν καθοριστικά και τον τρόπο διαχείρισης των νεότερων ιστορικών κτηρίων. Στη συνέχεια, αφού γίνει μία εκτενής αναφορά στο θεσμικό πλαίσιο προστασίας των προστατευόμενων κτηρίων, όπως αυτό διαμορφώθηκε έως σήμερα και επισημανθούν οι άξονες που οφείλει να ακολουθεί μία μελέτη αποκατάστασης, γίνεται μία κριτική στις προβληματικές που εμφανίζονται σήμερα σε προστατευόμενα σύνολα.

Στο δεύτερο μέρος της εργασίας, παρουσιάζονται οι κρίσιμες περίοδοι καταστροφής αλλά και προστασίας των διατηρητέων κτηρίων της πρωτεύουσας. Από τη μία, οι περίοδοι καταστροφής καθορίστηκαν από τις εντατικές πιέσεις του κατασκευαστικού τομέα για υπερεκμετάλλευση της αστικής γης ακόμα και σε προστατευόμενα περιβάλλοντα, οι οποίες υλοποιούνταν με την αρωγή της κεντρικής εξουσίας και από την άλλη, οι περίοδοι σωτηρίας αναφέρονται σε δομές του κρατικού μηχανισμού που με τις καθοριστικές αποφάσεις τους αντιστέκονταν στην άμετρη ανοικοδόμηση θέτοντας ως προτεραιότητα την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

## Περιεχόμενα

1. Εισαγωγή.....	4
2. Το γενικό πλαίσιο προστασίας στην Ελλάδα.....	6
2.1. Γενικά.....	6
2.2. Σύντομη ιστορική αναδρομή στην πορεία ανοικοδόμησης της Αθήνας και οι επιπτώσεις στην προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.....	7
3. Το θεσμικό πλαίσιο προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.....	12
3.1. Στόχοι της προστασίας και της ανάδειξης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.....	12
3.2. Νομοθετικό πλαίσιο χαρακτηρισμού και προστασίας διατηρητέων κτηρίων και μνημείων.....	12
4. Απαιτήσεις μίας σύγχρονης αποκατάστασης και επανάχρησης ενός παλαιού κτηρίου.	17
5. Πρακτικές στη συντήρηση και επανάχρηση διατηρητέων κτηρίων της Αθήνας.....	18
6. Κρίσιμες περίοδοι καταστροφής των διατηρητέων κτηρίων της Αθήνας.....	22
6.1. Τα χρόνια του μεσοπολέμου (1919 - 1940).....	22
Χαρακτηριστικά παραδείγματα.....	26
6.2. Τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια (1950 - 1970).....	28
Χαρακτηριστικά παραδείγματα.....	30
6.3. Οι δεκαετίες '90 και '00.....	32
Χαρακτηριστικά παραδείγματα.....	33
7. Κρίσιμες περίοδοι σωτηρίας των διατηρητέων κτηρίων της Αθήνας.....	37
7.1. Η στάση του ΥΠΕΧΩΔΕ από το 1980 έως το 1985.....	37
7.2. Οι Ακυρωτικές Αποφάσεις του Ε' Τμήματος του ΣτΕ .....	38
Χαρακτηριστικά παραδείγματα.....	39
8. Συμπεράσματα.....	42
9. Βιβλιογραφία.....	43

## 1. Εισαγωγή

Σε όλη την πορεία της σύγχρονης ελληνικής ιστορίας, η αρχιτεκτονική κληρονομιά, ως φορέας της ιστορικής μνήμης ενός λαού, αλλά και η προστασία της, ως αναπόσπαστο μέρος της διαφύλαξης της παγκόσμιας πολιτιστικής κληρονομιάς δεν ήταν αυτονόητη και δεδομένη. Στην πραγματικότητα, ήταν ανέκαθεν συνυφασμένη με τις πρακτικές ανάπτυξης και παραγωγής του χώρου που προωθούνταν από την κεντρική εξουσία και συνδεόταν άρρηκτα τόσο με την εμπορική αξία της αστικής γης καθεαυτής όσο και με την πρόσοδο που η εικόνα της πόλης θα μπορούσε να επιφέρει ως προϊόν προς εκμετάλλευση. Οι περίοδοι όξυνσης φαινομένων υπερεκμετάλλευσης της αστικής γης, που συνεπάγεται και την καταστροφή του πολιτιστικού περιβάλλοντος, έχουν άμεση σχέση με τις επιλογές του καπιταλιστικού συστήματος και του ρόλου του κράτους ως ρυθμιστή της οικονομίας σύμφωνα με τις επιταγές του ιδιωτικού κεφαλαίου. Στη χώρα μας, το ζήτημα της διατήρησης παραδοσιακών κτηρίων και συνόλων καθορίστηκε από τους δύο κύριους τομείς ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας, που δεν ήταν άλλοι από την οικοδομική δραστηριότητα και τον τουρισμό. Είναι προφανές ότι η πολιτική αυτή κατεύθυνση παρήγαγε και τις ανάλογες συνειδήσεις που με τη σειρά τους οδήγησαν όχι απλά στη θεσμοθέτηση της ατομικής κτηματικής και κτηριακής ιδιοκτησίας αλλά και στη γενικευμένη νοοτροπία ότι κανένα μνημείο δε θα μπορεί να σταθεί εμπόδιο στην άμετρη ανοικοδόμηση και να επιβιώσει.

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος όπως αυτό ισχύει σήμερα, “η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός”<sup>1</sup>. Η συνταγματική κατοχύρωση της προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, απόρροια πιέσεων προς την κεντρική εξουσία σε μία εποχή που ο έστω και φαινομενικός εκδημοκρατισμός του πολιτικού συστήματος θα ήταν ικανός να ενσωματώσει τη λαϊκή δυσαρέσκεια, δεν είναι ικανή να διαφυλάξει την ιστορική μνήμη όπως αυτή προβάλλεται μέσα από τα τεκμήρια του δομημένου και αδόμητου περιβάλλοντος.

Σκοπός της διπλωματικής αυτής εργασίας είναι κατ' αρχάς να σκιαγραφήσει τις πρακτικές που ακολουθήθηκαν στο σύγχρονο ελληνικό κράτος σχετικές με την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς μέσα από την κατανόηση του νομοθετικού, πολιτικού και κοινωνικοοικονομικού πλαισίου και στη συνέχεια, να ερευνηθεί μέσα από μία κριτική προσέγγιση η απόληξη των διεργασιών αυτών στο χώρο και οι επιπτώσεις τους τόσο στο σύγχρονο οικιστικό περιβάλλον όσο και στην εικόνα της πόλης ως αναμεταδότη ιστορικών μηνυμάτων. Η εργασία αυτή περιορίζεται στην εξέταση παραδειγμάτων εντός του πολεοδομικού ιστού στις πρωτεύουσες, καθότι η Αθήνα αποτέλεσε όλα αυτά τα χρόνια τον τόπο συγκέντρωσης ισχυρών πιέσεων της ιδιοκτησίας της αστικής γης και αποδέκτη της πιο σκληρής μορφής εκμετάλλευσης από το ιδιωτικό κεφάλαιο.

Στο πρώτο μέρος της εργασίας, μέσα από μία γενική επισκόπηση της ιστορικής εξέλιξης της πόλης των Αθηνών αναδεικνύεται ο προβληματισμός πάνω στον οποίο στηρίχθηκε η αρχική υπόθεση εργασίας και αφορά στη σύνδεση της προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με τις πολιτικές πάνω στην αστική γη (πρώτο κεφάλαιο). Στη συνέχεια (δεύτερο κεφάλαιο), γίνεται μία ανασκόπηση στο νομοθετικό πλαίσιο προστασίας αξιόλογων κτηρίων και συνόλων δεδομένου ότι αυτό καθορίζει και το πλαίσιο εφαρμογής πρακτικών συντήρησης, αποκατάστασης ή και επανάχρησης. Στο τέλος του πρώτου μέρους (τρίτο κεφάλαιο), έχοντας επισημάνει τα θεσμικά εργαλεία προστασίας των ιστορικών κτηρίων και έχοντας κατανοήσει τις ελλείψεις που αυτά μπορεί να έχουν, γίνεται μία κριτική αποτίμηση των πρακτικών που ακολουθούνται σήμερα σε ζητήματα επανάχρησης παραδοσιακών κτηρίων. Στο δεύτερο μέρος της εργασίας αυτής παρουσιάζονται οι κρίσιμες περίοδοι που αποτέλεσαν σημεία καμπής στην πορεία της διαχείρισης των ιστορικών κτηρίων, απόλυτα συνδεδεμένες με την κεντρική πολιτική αξιοποίησης του αστικού χώρου, είτε προς την κατεύθυνση της καταστροφής και αλλοίωσής τους είτε προς την κατεύθυνση της πραγματικής προστασίας τους.

---

1 ΦΕΚ 120 Α' / 27-06-2008: Σύνταγμα της Ελλάδας, άρθρο 24, παρ.1



# Α΄ ΜΕΡΟΣ /

Το πλαίσιο προστασίας της  
αρχιτεκτονικής κληρονομιάς

## 2. Το γενικό πλαίσιο προστασίας στην Ελλάδα

### 2.1. Γενικά

Η ιστορική εξέλιξη μιας πόλης, οι κοινωνικοί και οικονομικοί συσχετισμοί που αναπτύσσονται στο πέρασμα των χρόνων, καθώς επίσης και ο ρόλος του κράτους ως διαχειριστή συγκρουόμενων συμφερόντων μέσα σε αυτή εγγράφονται στον πολεοδομικό ιστό της και, μαζί με την τοπογραφία της, καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό τη σύγχρονη εικόνα της. Στις περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη των πόλεων δεν καθορίστηκε από την παρέμβαση του κράτους μέσω οργανωμένων προγραμμάτων πολεοδομικού σχεδιασμού αλλά διαμορφώθηκε ως απόρροια της δυναμικής των πολιτικών για το χώρο, η σύγχρονη πόλη συντίθεται από αντιθετικές μικρογραφίες και αναπαραστάσεις. Αναμφίβολα, η Αθήνα αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα μητροπολιτικού κέντρου όπου η έλλειψη πολεοδομικού προγραμματισμού καθόρισε τη σημερινή μορφή της. Από τη μία πλευρά, ο κατακερματισμός του αστικού χώρου, η οριζόντια ιδιοκτησία και η ανάπτυξη μικρομεσαίων επιχειρήσεων ως βασική συνιστώσα της ελληνικής οικονομίας δεν επέτρεψαν την εισχώρηση μεγάλων επενδυτικών κεφαλαίων στην κτηματογορά, συμβάλλοντας έτσι στη δημιουργία μίας ζωντανής, πολύ-λειτουργικής πόλης όπου οι διαφορετικές κοινωνικές ομάδες ενσωματώθηκαν στην καθημερινότητά της, χωρίς να αναπτυχθούν οι χωρικοί αποκλεισμοί που συναντώνται σε άλλες μεγαλουπόλεις της Ευρώπης. Από την άλλη πλευρά, η ανοικοδόμηση της πρωτεύουσας που στηρίχτηκε στο σύστημα της αυθαίρετης δόμησης και της αντιπαροχής και αποτέλεσε με τη σειρά της μοχλό ανάπτυξης για την ελληνική οικονομία είναι η βασική αιτία της καταστροφής του φυσικού περιβάλλοντος, της υποβάθμισης του αστικού ιστού και της αλλοίωσης του ιστορικού της χαρακτήρα.



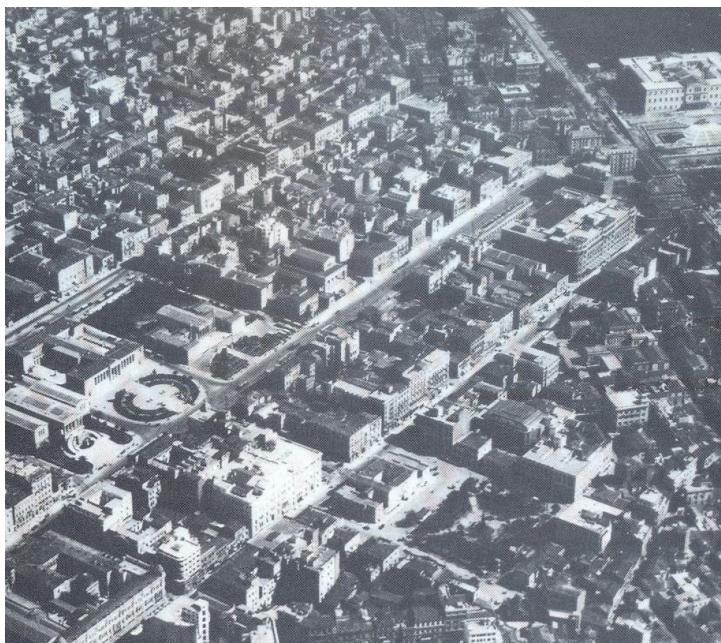
Εικόνα 1: Άποψη της πυκνοκατοικημένης Αθήνας

Η προστασία των στοιχείων που συνθέτουν τον ιστορικό χαρακτήρα μιας πόλης αποτελεί αντικείμενο επιστημονικών συζητήσεων και νομοθετικών διατάξεων ήδη από το μεσοπόλεμο, όταν η Ευρώπη μετράει τις πληγές της από τον Α΄ Παγκόσμιο Πόλεμο και η κατάσταση ειρήνης που έχει ουσιαστικά επιβληθεί από τους νικητές φαίνεται επισφαλής. Η αρχιτεκτονική κληρονομιά αποτελεί αναμφίβολα πολύτιμη μαρτυρία της ιστορικής εξέλιξης μιας πόλης και κομμάτι της εθνικής μνήμης

ενός λαού. Ένας λαός χωρίς ιστορική μνήμη και συνείδηση είναι ευάλωτος σε κάθε είδους χειραγώγηση. Δεν είναι τυχαίο ότι πάγια πρακτική του κατακτητή μίας χώρας είναι η λεηλασία πολιτιστικών αγαθών και πολιτιστικών μνημείων, ο αφανισμός του πολιτιστικού περιβάλλοντος του λαού που κατοικεί σε αυτό ή ακόμα και η πλαστογράφιση της ιστορικής του μνήμης και η χρήση της προς όφελος του νέου καθεστώτος. Χαρακτηριστικό παράδειγμα τέτοιων πρακτικών είναι η καταστροφή του αρχιτεκτονικού πλούτου της Πολωνίας κατά την εισβολή των ναζιστικών στρατευμάτων στη χώρα, ενώ αντίθετα μετά την απελευθέρωσή της, έγινε μία τεράστια προσπάθεια ανοικοδόμησης των ιστορικών της πόλεων, όπως αυτές ήταν πριν τον πόλεμο ακόμα και από τα υλικά των ερειπίων τους.<sup>2</sup> Δυστυχώς, τα παραδείγματα καταστροφής “εθνικών μνημείων” είναι πάρα πολλά σε παγκόσμιο επίπεδο και παρά τη συνεχή επικαιροποίηση του διεθνούς δικαίου “περί προστασίας πολιτιστικής κληρονομιάς”, η αφάνιση πολιτιστικών αγαθών και μνημείων συνεχίζεται ακόμα και σήμερα (βλ. Αφγανιστάν, Συρία, Ιράκ, Αίγυπτο)

## 2.2. Σύνομη ιστορική αναδρομή στην πορεία ανοικοδόμησης της Αθήνας και οι επιπτώσεις στην προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς

Στην Ελλάδα, όπως επίσης και στην υπόλοιπη Ευρώπη, τα χρόνια του μεσοπολέμου, το θεσμικό πλαίσιο προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς ήταν ακόμα σε πρωτόλεια μορφή και αφορούσε κυρίως στην προστασία των αρχαιοτήτων. Από τη μία πλευρά, η άρχουσα τάξη χρησιμοποίησε τις “κοινές ρίζες στην Κλασική Αθήνα” και τη “στροφή στην Παράδοση” ως εργαλεία για την ενίσχυση της “Εθνικής Συνείδησης” των λαϊκών στρωμάτων φοβούμενη την κομμουνιστική ιδεολογία που αναπτυσσόταν με ραγδαίους ρυθμούς στους προσφυγικούς συνοικισμούς και στα εργατικά στρώματα. Από την άλλη πλευρά, συνηγόρησε στις πιέσεις του ιδιωτικού συμφέροντος, αφήνοντας τα μοναδικά σε αξία κτήρια του αθηναϊκού νεοκλασικισμού στο έλεος της οικιστικής γιγάντωσης της πρωτεύουσας.



**Εικόνα 2:** Αεροφωτογραφία 1932, όπου διακρίνονται διαμορφωμένα τα αστικά μέτωπα των μεγάλων αρτηριών της πόλης - Πηγή: "Τα επτά βιβλία της Πολεοδομίας", σελ. 270

---

2 Ν. Μουτσόπουλος, Τεχνικά Χρονικά 10 / 1974 , βλ. και Γ.Σαρηγιάννης «το εθνικό πλαίσιο του προβλήματος της προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς» Τεχνικά Χρονικά Γενική Έκδοση Μάρτιος –Απρίλιος 1977, σελ. 28 κ.εφ.



Τα χρόνια του '40 που χαρακτηρίστηκαν από τη ναζιστική και φασιστική κατοχή του 3<sup>ου</sup> Ράιχ και από τον εμφύλιο πόλεμο είχαν δραματικές επιπτώσεις στην οικονομία της χώρας, οι οποίες είναι γνωστές και δε θα γίνει αναφορά σε αυτές. Η καταστροφή αξιόλογων κτηρίων της πρωτεύουσας την εποχή εκείνη ξεπερνούν τα 800<sup>3</sup> και η φθορά της πόλης ανυπολόγιστη. Για τη δεκαετία όμως του '40 δε θα μπορούσε κανείς να σταθεί στην καταστροφή του αστικού εξοπλισμού μονομερώς, χωρίς να γίνει μία συνολική ανάλυση για τις επιπτώσεις στον κοινωνικό ιστό της χώρας, ζήτημα που ξεφεύγει από τα πλαίσια της εργασίας.



**Εικόνα 3:** Ανατινάξεις κατοικιών τα χρόνια του '40. Αριστερά: οδός Διδότου 43. Δεξιά: οδός Γ' Σεπτεμβρίου & Δεριγνύ – Πηγή: "Αι Αθήναι. Από του 19<sup>ου</sup> εις τον 20<sup>ον</sup> αιώνα", σελ.344

Τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια χαρακτηρίστηκαν από τα έντονα κύματα αστικοποίησης, με τους αγροτικούς πληθυσμούς να καταφθάνουν και να εγκαθίστανται στην πρωτεύουσα, όπως επίσης και από την έντονη ανοικοδόμηση των μεγάλων αστικών κέντρων. Τις δεκαετίες αυτές συντελέστηκε και η μεγαλύτερη αλλοίωση στη φυσιογνωμία όχι μόνο των μεγαλουπόλεων αλλά και των οικισμών ολόκληρης της ελληνικής υπαίθρου. Από τη μία, η αύξηση των όρων δόμησης, η οριζόντια ιδιοκτησία, η αυθαίρετη δόμηση και η αντιπαροχή ως βασικά συστήματα ανοικοδόμησης, και από την άλλη, η

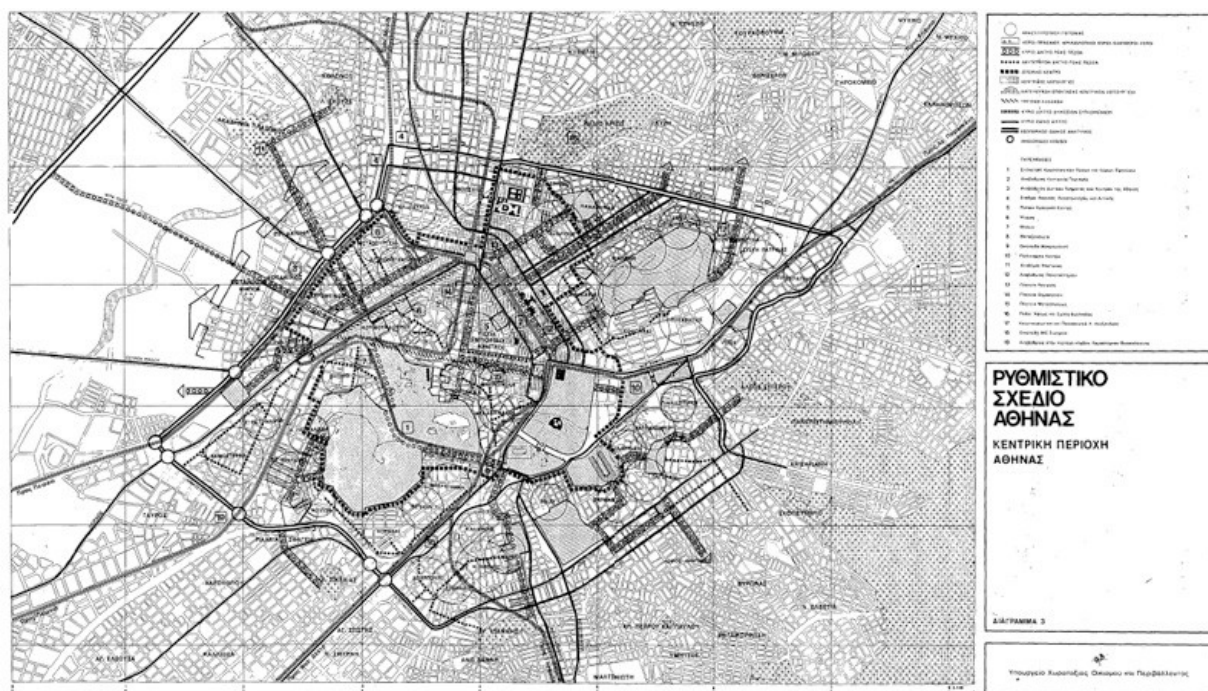


**Εικόνα 4:** Η λεωφόρος Κηφισίας από ενημερωτικό ή διαφημιστικό τεύχος που εξέδωσε το ΤΕΕ το 1961 – Πηγή: της Ελλάδας ως μητρόπολης του νότου που "Τα επτά βιβλία της Πολεοδομίας", σελ. 282

αφήνει πίσω το κακό παρελθόν και αναπτύσσεται στα πρότυπα του δυτικού κόσμου (σε αντίθεση πάντα με την υπόλοιπη βαλκανική χερσόνησο), και τέλος η άσκηση πολιτικής βασισμένης στην εξυπηρέτηση του ιδιωτικού συμφέροντος δημιούργησαν τις προϋποθέσεις για την υπερ-εκμετάλλευση της αστικής γης. Εκτός των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και της υποβάθμισης της ποιότητας ζωής των κατοίκων της πόλης, τεράστιο κτηριακό απόθεμα του 19ου αιώνα κατεδαφίστηκε και τη θέση του πήραν πολυόροφες εργολαβικού τύπου πολυκατοικίες που ανταποκρίνονταν καλύτερα στο πρότυπο ζωής εκείνης της εποχής. Έτσι, ακόμα και

όσα αξιόλογα κτήρια γλίτωσαν από την ξέφρενη ανοικοδόμηση μείναν να ερημώνουν και να απαξιώνονται μέχρι την τελική τους κατάρρευση.

Η ανάγκη για προστασία της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς στην Ελλάδα ξεκίνησε με πιο οργανωμένο τρόπο από τη δεκαετία του '80 και έπειτα, όταν δηλαδή η αριστερόστροφη πολιτική εξουσία αναγνώρισε την ανάγκη για βιώσιμη ανάπτυξη στην αστική γη και οι τάσεις ανοικοδόμησης είχαν αρχίσει να μεταφέρονται από το κέντρο της πόλης στα καλά προάστια. Την εποχή αυτή, ανασυντάχθηκε το νομικό πλαίσιο για την προστασία τόσο μεμονωμένων κτηρίων όσο και συνόλων, καθιερώθηκαν επιστημονικές επιτροπές για την αξιολόγηση και το χαρακτηρισμό αυτών, αγοράστηκαν αξιόλογα ακίνητα του ιστορικού κέντρου της Αθήνας από το ελληνικό δημόσιο και δόθηκαν τα πρώτα κίνητρα στους ιδιοκτήτες διατηρητέων κτηρίων για τη συντήρηση και εκμετάλλευσή των ακινήτων τους.



**Εικόνα 5:** Το πρώτο Ρυθμιστικό Σχέδιο των Αθηνών 1985  
Πηγή: ΦΕΚ 18 Α' / 18 - 02 - 1985

Παρά τα θετικά βήματα που έγιναν στον τομέα αυτό, ζητήματα όπως η καταστροφή αξιόλογων κτηρίων που έβαζαν φρένο σε επιχειρηματικά πλάνα κατασκευαστών ή καταστροφές κτιρίων που αποτελούσαν ιστορικά τεκμήρια λόγω έλλειψης παιδείας ή προς όφελος πολιτικών συμφερόντων και τέλος, η αλλοίωση της φυσιογνωμίας ολόκληρων γειτονιών για χάρη της εμπορικής εκμετάλλευσης και του κέρδους συνέχισαν να καταγράφονται ως κακώς κείμενα και στις επόμενες δεκαετίες και δυστυχώς συναντώνται ακόμα και σήμερα.

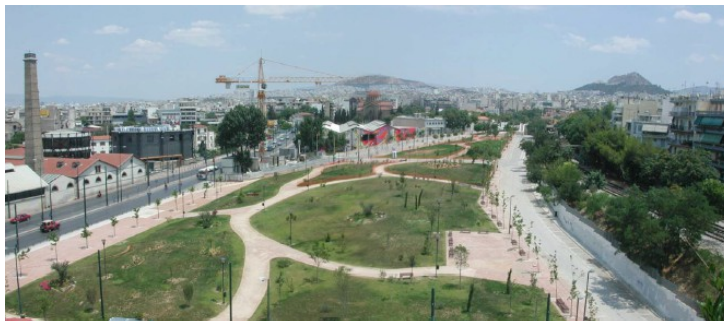
Η δεκαετία του '90 χαρακτηρίστηκε από τη συσσώρευση κέρδους μέσω των επενδυτικών κινήσεων των προηγούμενων ετών, όπου απαξιωμένα ακίνητα – ερείπια είχαν αγοραστεί σε πολύ χαμηλή τιμή για να συντηρηθούν και να επαναχρησιμοποιηθούν κυρίως, ως χώροι αναψυχής και εστίασης. Με την προσμονή των Ολυμπιακών Αγώνων, από τα τέλη της δεκαετίας, ξεκίνησε μία συγκροτημένη προσπάθεια από την πλευρά του κράτους για τον εξευγενισμό περιοχών του κέντρου της Αθήνας μέσα από πολεοδομικές μελέτες και προγράμματα που διακηρυκτικό στόχο είχαν την ανάδειξη της μακροχρόνιας ιστορίας και του πολιτισμικού πλούτου της πρωτεύουσας. Τα αποτελέσματα και οι προεκτάσεις μιας τέτοιας πολιτικής στρατηγικής φάνηκαν σύντομα. Χωρίς αμφιβολία, τα τεράστια χρηματοδοτικά κεφάλαια που επενδύθηκαν για τον εκσυγχρονισμό των αστικών υποδομών και για την ανάδειξη των ιστορικών μνημείων και γραφικών συνοικιών της πόλης συνετέλεσαν στην προστασία και την ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως αναπόσπαστο στοιχείο του



πολιτισμού της. Συγχρόνως όμως, δημιούργησαν και τις προϋποθέσεις για την μετατροπή της ιστορικής και της εικόνας της πόλης σε προϊόν προς κατανάλωση. Την περίοδο αυτή οι εμπορικές αξίες των ακινήτων του κέντρου ανεβαίνουν κατακόρυφα και ολόκληρες γειτονιές μεταλλάσσονται σε περιοχές μαζικής εστίασης, παράγοντες που οδηγούν στην ταυτόχρονη απομάκρυνση των κατοίκων αλλά και των παραδοσιακών χρήσεων και εμπορικών δραστηριοτήτων (δλ. Γκάζι, Ψυρρή).



**Εικόνα 6:** Η ανάπλαση της πλατείας Κεραμεικού στο Γκάζι. Η Κορεάτικη Αγορά (1999) – Πηγή: ΕΑΧΑ



**Εικόνα 7:** Η νέα διαμόρφωση της πλατείας Κεραμεικού (2004) – Πηγή: ΕΑΧΑ

Βέβαια, την ίδια στιγμή που στο κέντρο της Αθήνας προβάλλεται το “ολυμπιακό ιδεώδες”, η “ανωτερότητα του αρχαίου ελληνικού πνεύματος” και “ο ελληνικός πολιτισμός ως η κοιτίδα ευρωπαϊκού”, τεράστιες εκτάσεις λίγα χιλιόμετρα μακριά αποχαρκτηρίζονται από προστατευμένες (βλ. Μαραθώνα), υπερβαίνονται όροι δόμησης (βλ. Mall) και παρακάμπτονται ελεγκτικοί μηχανισμοί με τη δικαιολογία του κατ' επείγοντος για την κατασκευή των ολυμπιακών υποδομών.

Έχοντας αποκομίσει μεγάλη εμπειρία και τα κατάλληλα εργαλεία από την εποχή των Ολυμπιακών Αγώνων σε ό,τι αφορούσε τις επενδυτικές τάσεις στον τομέα της οικοδομής, η κυβερνητική πολιτική στόχευε στην δημιουργία των κατάλληλων προϋποθέσεων για την αλλαγή των παιχτών στην εκμετάλλευση της αστικής γαιοπροσόδου. Ενώ μέχρι εκείνη την εποχή, οι επενδύσεις στην οικοδομή γίνονταν και από μικρομεσαίους κατασκευαστές, το νομοθετικό πλαίσιο των fast-track διαδικασιών επέτρεψε την εμπλοκή κατασκευαστικών κολοσσών για την ιδιωτικοποίηση και εκμετάλλευση μεγάλων αστικών εκτάσεων.



**Εικόνα 8:** Ολυμπιακά Ακίνητα στο παραλιακό μέτωπο του Φαλήρου



**Εικόνα 9:** Athens Mall: Το μεγαλύτερο αυθαίρετο της χώρας. Κατασκευάστηκε με το Ν.3207/2003: Ρύθμιση θεμάτων Ολυμπιακής Προετοιμασίας και άλλες διατάξεις.", ο οποίος υπερδιπλασίασε τους όρους εκμετάλλευσης περιοχής του Αμαρουσίου.

Αυτή η γενικότερη νοοτροπία που επικράτησε στο χώρο των κατασκευών ότι δηλαδή “ο σκοπός αγιάζει τα μέσα” ή καλύτερα “ο σκοπός του ιδιωτικού συμφέροντος” δε θα μπορούσε να αφήσει ανεπηρέαστα τα εναπομείναντα ακίνητα – δείγματα της αρχιτεκτονικής του προπερασμένου

αιώνα - τα οποία ακόμα δεν είχαν βρει τη θέση τους στην εικόνα μιας καπιταλιστικής μεγαλούπολης.

Με το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης, το κλίμα στον κατασκευαστικό τομέα αλλάζει δραματικά. Η ραγδαία μείωση της δανειοληπτικής ικανότητας, η αδυναμία αποπληρωμής παλαιότερων δανείων και το πάγωμα της αγοράς ακινήτων δημιουργούν νέα δεδομένα. Τα ποσοστά ανεργίας ξεπερνούν κάθε προηγούμενο, πολλές οικογένειες μένουν στο δρόμο, κοινωνικές δομές και δομές πρόνοιας κλείνουν. Το κτηριακό απόθεμα που δημιουργείται στην Αθήνα είναι τεράστιο και αποτελείται από οικοδομές σε περιοχές του κέντρου που ερειπώνουν, νεόδμητα κτήρια που δεν πρόλαβαν να πουληθούν πριν την οικονομική ύφεση, κτήρια του δημόσιου που λόγω της συρρίκνωσης του δημόσιου τομέα μένουν χωρίς χρήση, και τέλος, από παλιά νεοκλασικά που αποτελούν δυσβάστακτο οικονομικό βάρος για τους ιδιοκτήτες τους οι οποίοι ψάχνουν κάθε τρόπο για να το αποποιηθούν.

### 3. Το θεσμικό πλαίσιο προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς

#### 3.1. Στόχοι της προστασίας και της ανάδειξης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς

Η αρχιτεκτονική κληρονομιά ενός τόπου αποτελεί μία αναντικατάστατη έκφραση του πλούτου και της ποικιλίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, όχι μόνο για το λαό που αναφέρεται ιστορικά σε αυτή αλλά και για ολόκληρη την ανθρωπότητα, καθώς αποτελεί τεκμήριο της ιστορικής του συνέχειας, αλλά και τεκμήριο της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας και της πολυμορφίας των πολιτισμών. Το δομημένο περιβάλλον, ως φορέας μεταβίβασης μηνυμάτων της ιστορικής πορείας μίας χώρας, μίας πόλης ή ενός οικισμού εκφράζουν σε μεγάλο βαθμό την ταυτότητα του λαού και είναι συστατικό στοιχείο της ιστορικής του μνήμης.

Σύμφωνα με τη Σύμβαση της Γρανάδας (1985)<sup>4</sup>, η αρχιτεκτονική κληρονομιά περιλαμβάνει τα εξής ακίνητα αγαθά:

- **Τα μνημεία:** Κάθε κατασκευή ιδιαίτερα σημαντική λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή τεχνικού της ενδιαφέροντος, συμπεριλαμβανομένων των εγκαταστάσεων ή διακοσμητικών στοιχείων, που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα τους.
- **Τα αρχιτεκτονικά σύνολα:** ομοιογενή σύνολα αστικών ή αγροτικών κατασκευών, σημαντικών λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή τεχνικού τους ενδιαφέροντος, συναφή μεταξύ τους ώστε να σχηματίζουν ενότητες, που μπορούν να οριοθετηθούν τοπογραφικά.
- **Οι τόποι:** σύνθετα έργα του ανθρώπου και της φύσης, εν μέρει κτισμένα, τα οποία αποτελούν εκτάσεις τόσο χαρακτηριστικές και ομοιογενείς, ώστε να μπορούν να οριοθετηθούν τοπογραφικά και τα οποία είναι σημαντικά λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού και τεχνικού ενδιαφέροντος.

#### 3.2. Νομοθετικό πλαίσιο χαρακτηρισμού και προστασίας διατηρητέων κτηρίων και μνημείων

Για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς έχουν γραφεί πάρα πολλά κείμενα, έχουν υπογραφεί πολλές συμβάσεις και έχουν νομοθετηθεί χιλιάδες άρθρα. Η αναδρομή στο σχετικό νομοθετικό πλαίσιο βοηθάει στην κατανόηση των πρακτικών που ακολουθήθηκαν, των παραγόντων που τις καθόρισαν και τέλος των συμφερόντων που εξυπηρέτησαν.

**N. 5351/1932<sup>5</sup>:** Ουσιαστικά πρόκειται για την πρώτη νομοθετική ρύθμιση στην Ελλάδα που έχει ως αντικείμενο προστασίας όλα τα έργα τέχνης, συμπεριλαμβανομένων και των αρχιτεκτονημάτων, που προέρχονται από την αρχαία εποχή, τη χριστιανική εποχή και την εποχή του μεσαιωνικού ελληνισμού. Το μεγαλύτερο μέρος του νόμου αφορά στην προστασία των αρχαίων από παράνομη διακίνηση και εμπορία, ορίζοντας και πειθαρχικές ποινές προς τους παραβάτες. Σύμφωνα με το νόμο “περί προστασίας αρχαιοτήτων” τα αρχιτεκτονήματα που θα μπορούσαν να ενταχθούν στις διατάξεις

---

4 Η «Σύμβαση για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς της Ευρώπης», υπογράφηκε στις 03-10-1985 στη Γρανάδα της Ισπανίας και έγινε νόμος του ελληνικού κράτους το 1992. (N.2039/1992)

5 ΦΕΚ 275 Α' / 24-08-1932: “Περί κωδικοποίησης τῶν διατάξεων τοῦ Ν.5351 ὡς καὶ τῶν ἐν ἰσχύι σχετικῶν διατάξεων τῶν νόμων ΒΧΜΣ', 2447, 491, 4823 καὶ τοῦ Ν.Δ. της 12) 16 Ἰουνίου 1926 εἰς ἓν εἰαῖον κείμενον νόμου, φέρον τὸν ἀριθ. 5351 καὶ τὸν τίτλον «περὶ ἀρχαιοτήτων»



προστασίας του θα έπρεπε να χαρακτηριστούν ως “έργα τέχνης”, να κριθούν δηλαδή βάσει αισθητικών και μόνο κριτηρίων, ενώ αποκλείονταν οικοδομήματα της νεότερης εποχής.

**N. 1469/1950**<sup>6</sup>: Ο νόμος “Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830” εισάγει τη δυνατότητα ένταξης οικοδομημάτων ή κτηρίων που είχαν κατασκευαστεί μετά το 1830, χαρακτηρισμένων ως έργα τέχνης, όπως επίσης και των τόπων με ιδιαίτερο φυσικό κάλλος στις διατάξεις του καθεστώτος ειδικής προστασίας, όπως αυτές ορίζονται από το αρ. 52 του Ν.5351/1932. Επιπλέον, συγκροτείται Επιτροπή υπό το Υπουργείο Παιδείας με αρμοδιότητα την ένταξη τόπων ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, αξιόλογων αρχιτεκτονημάτων και έργων τέχνης στο πλαίσιο ειδικής προστασίας. Στην πράξη, το Συμβούλιο εξέταζε μόνο νεοκλασικά και εκλεκτικιστικά κτήρια, δηλαδή κτήρια κατασκευασμένα προ του 1920 και κατ' επέκταση του νομοθετικού πλαισίου εξετάζονταν κτήρια του Μοντέρνου Κινήματος του μεσοπολέμου. Παρά την αναβάθμιση του θεσμικού πλαισίου προστασίας με τον νόμο του '50, η εφαρμογή του άρχισε μετά την αναθεώρηση του Συντάγματος του '75, με αποτέλεσμα αξιόλογα οικοδομήματα του αθηναϊκού νεοκλασικισμού να αλλοιωθούν ή να κατεδαφιστούν ολοσχερώς από την οικοδομική έξαρση των πρώτων μεταπολεμικών χρόνων.

**Σύνταγμα της Ελλάδας του 1975**<sup>7</sup>: Σύμφωνα με το άρθρο 18<sup>8</sup> του Συντάγματος ρυθμίζονται τα σχετικά με την ιδιοκτησία και τη διάθεση των αρχαιολογικών χώρων και θησαυρών, ενώ σύμφωνα με το άρθρο 24<sup>9</sup>, το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον αντιμετωπίζεται ως ενιαίο σύνολο που το κράτος οφείλει να προστατεύει. Ακόμα, κατοχυρώνεται και συνταγματικά ότι τα μνημεία και οι παραδοσιακές περιοχές “τελοῦν ὑπό την προστασίαν τοῦ Κράτους”. Επιπλέον, κατοχυρώνεται ότι τα αναγκαία μέτρα για την προστασία των παραπάνω, τα μέτρα για τον περιορισμό της ιδιοκτησίας, καθώς επίσης και ο τρόπος και το είδος της αποζημίωσης των πολιτών σε περίπτωση περιορισμού της ιδιοκτησίας τους θα ρυθμίζονται από τους νόμους του ελληνικού κράτους. Αξίζει να σημειωθεί ότι πνευματικός πατέρας του άρθρου 24 του Συντάγματος είναι ο Κυπριανός Μπίρης, όπου από τη θέση του υφυπουργού στο Υπουργείο Δημοσίων Έργων άσκησε πολιτικές πιέσεις για την κατοχύρωση της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, όπως επίσης και άλλων νόμων (Ν. 360/1976<sup>10</sup>) που υπερασπίζονταν μία κοινωνική (και όχι επιχειρηματική) κατεύθυνση.

Στις αρχές τις δεκαετίας του '80 ψηφίζονται ως νόμοι του κράτους, μεταφρασμένες στα ελληνικά, Διεθνείς Συμβάσεις Προστασίας της Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς, από τις οποίες βέβαια δε θα μπορούσε να απουσιάζει η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως σημαντικό μέρος της πολιτιστικής. Οι Συμβάσεις αυτές, που διατυπώνουν κάποιους βασικούς άξονες για την προστασία, δεδομένου ότι είναι προϊόντα σύνθεσης διαφορετικών θεωρητικών θέσεων που ακούγονται σε επιστημονικά συνέδρια, διασκέψεις και συνόδους είχαν υπογραφεί πολύ νωρίτερα από την ένταξή τους στο ελληνικό δίκαιο. Η καθυστέρηση αυτή άφησε πολύ μεγάλο κενό στην ελληνική πρακτική ανοικοδόμησης και επηρέασε δραματικά την προστασία κτηρίων και συνόλων στην ελληνική επικράτεια.

**N. 1126/1981**: Μία από τις συμβάσεις που καθόρισε την πορεία της προστασίας τόσο της αρχιτεκτονικής, όσο και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς ήταν η “Σύμβαση για την Προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς”, γνωστής και ως “Σύμβαση των Παρισίων”, που υπογράφηκε στο Παρίσι το Νοέμβριο του 1972, κυρώθηκε όμως σε νόμο του ελληνικού κράτους εννέα χρόνια αργότερα (1981)<sup>11</sup>. Στη σύμβαση αυτή τονίζεται η παγκόσμια σημασία κάθε αγαθού πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, δεδομένου ότι η απώλεια κάθε ενός από αυτά καθιστά φτωχότερους όλους τους λαούς του κόσμου. Σκοπός της είναι από τη μία, η συγκρότηση ενός συστήματος

6 ΦΕΚ 169 Α' / 07-08-1950: “Ν.1469. Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830”

7 ΦΕΚ 111 Α' / 09-6-1975: «Σύνταγμα της Ελλάδος»

8 Σύνταγμα της Ελλάδας, άρθρο 18, παρ. 1

9 Σύνταγμα της Ελλάδας, άρθρο 24, παρ. 1 & 6

10 ΦΕΚ 151 Α' / 22-06-1976: Ν. 360. Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος, άρθρο 1, παρ. 7

προστασίας σε διεθνές επίπεδο και από την άλλη η υποστήριξη της εθνικής προστατευτικής δραστηριότητας κάθε συμβαλλόμενου κράτους. Στο άρθρο 5 τονίζεται ότι για την αποτελεσματικότερη προστασία απαιτείται ο προσδιορισμός του εκάστοτε προστατευόμενου αγαθού με τη συνδρομή όλων των συμβαλλόμενων κρατών, η υιοθέτηση προστατευτικής πολιτικής σε εθνικό επίπεδο, η δημιουργία υπηρεσιών με αντικείμενο την προστασία της κληρονομιάς, η ενίσχυση της έρευνας γύρω από μεθόδους παρεμβάσεων, η δημιουργία του κατάλληλου νομοθετικού πλαισίου, καθώς επίσης και η εκπαίδευση και ενημέρωση γύρω από το πλαίσιο αυτό. Ακόμα, προβλέπεται η συγκρότηση διακυβερνητικής επιτροπής, σκοπός της οποίας είναι να συντάσσει και να ενημερώνει τον «Κατάλογος Παγκοσμίου Κληρονομιάς», στον οποίο γίνονται οι εγγραφές των αγαθών κατόπιν προτάσεων των ενδιαφερόμενων κρατών μελών, ενώ ένας δεύτερος κατάλογος, ο «Κατάλογος της εν Κινδύνω Παγκοσμίου Κληρονομιάς» έχει σκοπό την ενεργοποίηση της λήψης προστατευτικών μέτρων για αγαθά που απειλούνται από αναπτυξιακούς παράγοντες, συρράξεις, εγκατάλειψη, φυσικά αίτια ή οποιοδήποτε άλλο λόγο. Η σημασία της διεθνούς αυτής συνθήκης αναδεικνύεται από τον μεγάλο αριθμό των κρατών – μελών που την υπογράφουν (187 κράτη συνολικά έως σήμερα). Αξίζει να σημειωθεί ότι επί του ελληνικού εδάφους, από τα 17 μνημεία που είναι εγγεγραμμένα στον κατάλογο, τα περισσότερα εμπίπτουν στην κατηγορία των συνόλων οικοδομημάτων και των τόπων, ενώ όλα έχουν κηρυχθεί αρχαιολογικοί χώροι.

Η πιο σημαντική όμως διεθνής σύμβαση για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς που μορφοποιήθηκε σε νόμο του κράτους το 1992, είναι η “Σύμβαση της Γρανάδας” που υπογράφηκε το 1985 και αναλύεται παρακάτω. Άλλες σημαντικές διεθνείς και ευρωπαϊκές συμβάσεις είναι η «Χάρτα της Βενετίας» (1964), η «Διακήρυξη του Άμστερνταμ» (1975), Η «Διακήρυξη της Πλασαλα» (Μεξικό, 1982), ο «Χάρτης των Ιστορικών Πόλεων και Ιστορικών Αστικών Περιοχών» (Ουάσιγκτον, 1987), η «Χάρτα για τον πολιτιστικό Τουρισμό» (Βρυξέλλες, 1976), κ.α., που όμως στη χώρα μας παραμένουν σε επίπεδο γενικών αρχών.

**N.2039/1992**<sup>12</sup>: όπως αναφέρθηκε και νωρίτερα, ένας από τους πιο σημαντικούς νόμους στην προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στην Ευρώπη, που κυρώθηκε από την ελληνική Βουλή το 1992 είναι η “Σύμβαση της Γρανάδας”. Εκτός από τον ορισμό της “αρχιτεκτονικής κληρονομιάς” που δίνεται από το πρώτο άρθρο, αποτελεί στην ουσία του μία σύμβαση δεσμεύσεων των μελών – κρατών που την υπογράφουν για μία κοινή πολιτική για τη διαφύλαξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ολόκληρης της Ευρώπης. Έτσι, κάθε συμβαλλόμενος υποχρεούται να καθιερώσει ένα νομικό καθεστώς που θα εξασφαλίσει την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς μέσω κατάλληλων διαδικασιών ελέγχου και αδειών και να φροντίσει ώστε τα προστατευμένα ακίνητα να μην αλλοιωθούν, ερειπωθούν ή κατεδαφιστούν. Η πολιτική προστασίας που κάθε συμβαλλόμενος είναι υποχρεωμένος να ακολουθήσει περιλαμβάνει μεταξύ άλλων την εξασφάλισή της μέσα από προγράμματα πολεοδομικού σχεδιασμού, την προώθηση εργασιών συντήρησης και αποκατάστασης, την ενημέρωση της κοινής γνώμης “για την αξία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως στοιχείου της πολιτιστικής ταυτότητας αλλά και ως πηγή έμπνευσης και δημιουργικότητας για τις επόμενες γενιές”.<sup>13</sup>

**N.3028/2002**<sup>14</sup>: Ο αρχαιολογικός νόμος, όπως αποκαλείται ευρέως, πραγματεύεται τη διαχείριση της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας μέσα από κανονιστικές διατάξεις και καθιστά το Υπουργείο Πολιτισμού ως το αρμόδιο διοικητικό όργανο άσκησης ελέγχου, χαρακτηρισμού και αξιοποίησης κινητών και ακίνητων μνημείων, αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων όπως επίσης και των άυλων πολιτιστικών αγαθών. Όσον αφορά στα ακίνητα μνημεία γίνεται η εξής διάκριση:

---

11 ΦΕΚ 32 Α' / 10-02-1981: Νόμος 1126. Περί κυρώσεως τῆς εἰς Παρισίους τὴν 23ην Νοεμβρίου 1972 ὑπογραφείσης Διεθοῦς Συμβάσεως διὰ τὴν προστασίαν τῆς Παγκοσμίου Πολιτιστικῆς καὶ Φυσικῆς Κληρονομιάς.

12 ΦΕΚ 61 Α' / 13-04-1992: Νόμος 2039. κύρωση της Σύμβασης για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης.

13 ΦΕΚ 61 Α' / 13-04-1992: Νόμος 2039. κύρωση της Σύμβασης για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης. άρθρο 15, παρ. 1

14 ΦΕΚ 153 Α' / 28-06-2002: Νόμος υπ' αριθ. 3028: Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς

1. τα “αρχαία”, που χρονολογούνται ως το 1830,
2. τα “νεότερα μνημεία” που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό χρόνων και χαρακτηρίζονται μνημεία λόγω της αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, κοινωνικής, εθνολογικής, λαογραφικής, τεχνικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους,
3. τα “νεότερα μνημεία” που ανάγονται στην περίοδο των εκάστοτε τελευταίων εκατό χρόνων και χαρακτηρίζονται ως μνημεία λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, κοινωνικής, εθνολογικής, λαογραφικής, τεχνικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους.

Επίσης, αναφέρεται ότι ένα ακίνητο μπορεί να χαρακτηριστεί ως μνημείο και λόγω της ορισμένης χρήσης του ή λόγω του περιβάλλοντα χώρου, ενώ στο άρθρο 10 διευκρινίζεται ότι μετά την κήρυξη ενός ακινήτου ως μνημείου απαγορεύεται κάθε ενέργεια η οποία είναι δυνατόν να επιφέρει με άμεσο ή έμμεσο τρόπο καταστροφή, βλάβη, ρύπανση ή αλλοίωση της μορφής του. Ακόμα, σύμφωνα με το άρθρο 3, παρ. 1, η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας συνίσταται κυρίως (β): στη διατήρηση και στην αποτροπή της καταστροφής, της αλλοίωσης και γενικά κάθε άμεσης ή έμμεσης βλάβης της.

**N.4067/2012**<sup>15</sup>: Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, ορίζει μεταξύ των γενικών όρων οικοδόμησης και το πλαίσιο προστασίας των διατηρητέων κτισμάτων, όπως επίσης και των παραδοσιακών οικισμών. Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός θεσπίστηκε για πρώτη φορά το 1929 για να θέσει ένα κοινό λεξιλόγιο στις κατασκευές αλλά κυρίως, για να ορίσει τους γενικούς όρους και περιορισμούς στην ανοικοδόμηση, μία εποχή όπου η οικοδομική δραστηριότητα αναπτυσσόταν με σταθερούς ρυθμούς και διαφαινόταν η εξέλιξή της σε βασικό τομέα ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας. Μέχρι σήμερα ο ΓΟΚ έχει αναθεωρηθεί αρκετές φορές (τελευταία φορά το 2012), εντάσσοντας σε κάθε περίπτωση νέους ορισμούς και κανόνες, προκειμένου να συμπεριλάβει τις νέες τεχνολογίες και πρακτικές, να εισάγει προστατευτικά πλαίσια για το αστικό και φυσικό περιβάλλον και να συστηματοποιήσει τις διαδικασίες αδειοδοτήσεων, προστασίας και ελέγχου των νέων και υφιστάμενων κατασκευών.

Ο πρώτος ΓΟΚ που ενσωμάτωσε στις διατάξεις του μέτρα για την προστασία των κτηρίων ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού χαρακτήρα ήταν αυτός του '73. Το Ν.Δ. 8/1973<sup>16</sup> κυρώνει την υποχρέωση διατήρησης των όψεων είτε μεμονωμένων κτηρίων που παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, είτε αυτών που βρίσκονται μέσα σε οικισμό “ιδιαίτερου χαρακτήρος”. Είναι εμφανές ότι δίνεται μεγαλύτερη βαρύτητα στη διατήρηση της εξωτερικής εμφάνισης του κτηρίου με μέτρα που απαγορεύουν την κάλυψη των όψεων τους με προσθήκες, επιγραφές και άλλες κατασκευές που ενδέχεται να αλλοιώνουν την εικόνα τους. Ταυτόχρονα, θεσμοθετούνται οι Επιτροπές Άσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, όπου επιβάλλουν περιορισμούς και υποχρεώσεις ως προς την εμφάνιση και τη μορφή των κτηρίων (νέων, προσθηκών καθ' ύψος και κατ' επέκτασιν ή ακόμα και υφιστάμενων) σε οικισμούς άξιους ιδιαίτερης προσοχής. Τέλος, με την αναθεώρηση της παρ. 6 του άρθρου 79 Ν.Δ. 8/1973, ορίζεται το Υπουργείο Δημοσίων Έργων ως αρμόδια υπηρεσία χαρακτηρισμού κτηρίων ως “διατηρητέων” και οικισμών ή τμημάτων αυτών ως “παραδοσιακών” λόγω “του ιδιαίτερου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού ή και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα αυτών<sup>17</sup>”, μία αρμοδιότητα που διατηρείται μέχρι σήμερα. Για τους παραδοσιακούς οικισμούς, το (τότε) Υπουργείο Δημοσίων Έργων, ύστερα από τη σύνταξη αιτιολογικής έκθεσης μπορούσε να θεσπίσει νέους όρους και περιορισμούς δόμησης.

Το γενικότερο περιεχόμενο της νομοθεσίας για την προστασία των διατηρητέων κτηρίων και συνόλων δεν μεταβλήθηκε ιδιαίτερα με την αναθεώρηση του ΓΟΚ που ακολούθησε το 1985<sup>18</sup>, ωστόσο είναι εμφανής η αναβάθμιση της ορολογίας και της εννοιολογικής προσέγγισης του ζητήματος, ενταγμένο στα πλαίσια της συνολικής προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

---

15 ΦΕΚ 79 Α' / 09-04-2012: Νόμος υπ' αριθ. 3028: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός.

16 ΦΕΚ 124 Α' /1973: Περί «Γενικοῦ Οικοδομικοῦ Κανονισμοῦ»,

17 ΦΕΚ 124 Α' /09-6-1973: Περί «Γενικοῦ Οικοδομικοῦ Κανονισμοῦ», άρθρο 79

18 ΦΕΚ 210 Α' / 18-12-1985: “Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός”, άρθρο 4

Σήμερα, στο Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.4067/2012) αποτυπώνεται σε ικανοποιητικό βαθμό τα αποτελέσματα των διεργασιών των προηγούμενων χρόνων μεταξύ επιστημονικών και επαγγελματικών φορέων τόσο σε εθνικό, όσο και σε διεθνές επίπεδο πάνω σε θέματα προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Σύμφωνα με το ΝΟΚ, μπορούν να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα πλέον, εκτός από μεμονωμένα κτίσματα ή τμήματα κτηρίων ή κτηριακά συγκροτήματα, στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, στοιχεία του φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος (όπως αυλές, κήποι, θυρώματα, κρήνες, κ.α.), μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού εξοπλισμού (όπως πλατείες, λιθόστρωτα ή γέφυρες), ενώ ακόμα και η χρήση ενός ακινήτου μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέα εάν συντρέχουν ιστορικοί ή λαογραφικοί λόγοι. Η αρμοδιότητα χαρακτηρισμού ενός ακινήτου ή ενός συνόλου ως διατηρητέου παραμένει στο Υ.Π.Ε.Κ.Α., το οποίο είναι και υπεύθυνο για τη θέσπιση ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση των γενικών διατάξεων της ισχύουσας νομοθεσίας, προκειμένου να προστατεύεται και να μην αλλοιώνεται ο χαρακτήρας του διατηρητέου. Τέλος, μέσω των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής γίνονται οι εγκρίσεις των αδειοδοτήσεων όλων των οικοδομικών εργασιών σε διατηρητέα κτίσματα και παραδοσιακούς οικισμούς, είτε πρόκειται για νέες κατασκευές, είτε για προσθήκες ή και για κατεδαφίσεις. Αξίζει επίσης να επισημανθεί ότι ο νόμος αυτός επιβάλλει ρητώς ότι αν έχει κινηθεί διαδικασία χαρακτηρισμού σε ακίνητο, η ανακατασκευή του γίνεται σύμφωνα με την αρχική του μορφή.

Οι δύο τελευταίοι νόμοι (Ν.3028/2002 και Ν.4067/2012) συγκροτούν και το θεσμικό πλαίσιο προστασίας των διατηρητέων κτηρίων και των παραδοσιακών οικισμών. Τα διατηρητέα κτήρια χαρακτηρίζονται με βάση τις διατάξεις του ενός νόμου ή του άλλου και ανάλογα η αρμόδια υπηρεσία προστασίας τους είναι το Υπουργείο Πολιτισμού ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας αντίστοιχα. Υπάρχουν όμως και πολλές περιπτώσεις ακινήτων που η προστασία τους υπάγεται και στα δύο Υπουργεία. Ενώ σε οποιαδήποτε ευνομούμενη χώρα η διαρχία αυτή θα ήταν θεμιτή και απαραίτητη προκειμένου να εξασφαλίζεται η προστασία με πολλαπλούς ελέγχους της κάθε αρμόδιας αρχής, στη χώρα μας, κάθε άλλο παρά βοηθάει στην πραγματική διατήρηση των ιστορικών κτηρίων καθότι οι γραφειοκρατικές διαδικασίες συντήρησής τους είναι περίπλοκες και χρονοβόρες και συνήθως δυσχεραίνουν παρά διευκολύνουν το έργο των ιδιοκτητών.

#### 4. Απαιτήσεις μίας σύγχρονης αποκατάστασης και επανάχρησης ενός παλαιού κτηρίου

Πρέπει να γίνει σαφές ότι κανείς δεν είναι υπέρ μίας στεγνής μουσειακής διατήρησης ενός κτηρίου ή συνόλου, και ότι ναι μεν οφείλουμε να προστατεύουμε τα κτήρια αυτά, αλλά αυτό δεν σημαίνει την παραγνώριση των νέων και σύγχρονων αναγκών του κάθε κτηρίου. Έτσι λοιπόν, σε μελέτες αποκατάστασης και επανάχρησης αξιόλογων κτηρίων της νεότερης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς θα έπρεπε να συμπεριλαμβάνονται στη μελέτη τα εξής:<sup>19</sup>

- Οι αναγκαίες κατασκευές **στατικής στερέωσης** όπου μπορεί να κατεδαφιστεί όλο το εσωτερικό ενός διατηρητέου, να γίνουν οι απαραίτητες στερεώσεις και υποστυλώσεις (νέος στατικός φορέας, οπλισμένοι μανδύες οπλισμένου σκυροδέματος (quapait) αρκεί μετά, να επαναφερθεί το κτήριο στην αρχική του μορφή, και αυτό αποτελεί συνήθη πρακτική αναστηλώσεων
- Οι αναγκαίες αλλαγές **εσωτερικής διάταξης** ακόμη και αν παραμένει η ίδια χρήση προκειμένου η αναδιάρθρωση της κτηριολογικής συγκρότησης να συνάδει με το νέο τρόπο ζωής
- Οι αναγκαίοι **τεχνικοί εκσυγχρονισμοί**, όπως ανελκυστήρες, χώροι υγιεινής, εγκαταστάσεις κλιματισμού, μονώσεις, πρόσβαση από ΑμΕΑ
- **Η χρήση νέων υλικών** που προσφέρονται στους κατασκευαστές και αρχιτέκτονες, υλικών που μπορούν να χρησιμοποιηθούν αρκεί να είναι αφανή ή να προσομοιάζουν με τα παραδοσιακά και αρχιτεκτονικά πρότυπα της εκάστοτε περιόδου
- Τέλος, το σημαντικότερο που αποτελεί και σημείο τριβής, η **αλλαγή χρήσης**. Είναι λογικό και αποδεκτό, ένα κτήριο των αρχών του παρελθόντος αιώνα να μην είναι σήμερα δυνατόν να χρησιμοποιηθεί με την τότε χρήση του, πράγμα που άλλωστε συνέβαινε και στην «νεοκλασική περίοδο» του κτηρίου –αλλαγή χρήσης κτηρίου του 1890 το 1910.

Δυστυχώς, στις μέρες μας, οι μελέτες αποκατάστασης κτηρίων διέπονται από μία καθ' όλα διαφορετική νοοτροπία. Οι μελετητές, στις περισσότερες περιπτώσεις, επικαλούμενοι την ανάγκη για εκσυγχρονισμό του υπάρχοντος διατηρητέου κτηρίου και ακολουθώντας την τάση για επικράτηση νεωτερικιστικών μορφών ακόμα και σε προστατευόμενα περιβάλλοντα προχωρούν σε ριζικές μεταλλαγές τόσο του κελύφους όσο και της λειτουργικής διάρθρωσης του κτηρίου, με αποτέλεσμα την αλλοίωση του ιστορικού του χαρακτήρα και της γενικότερης φυσιογνωμίας του. Οι σύγχρονες πρακτικές αποκατάστασης και επανάχρησης παραδοσιακών κτηρίων αναλύονται στη συνέχεια.

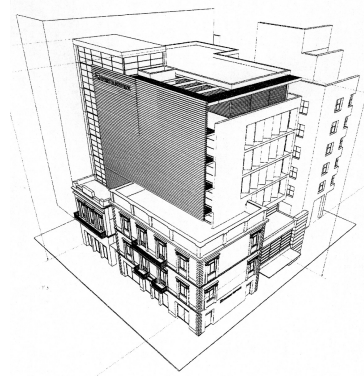
---

19 Γ. Σαρηγιάννης, Έκθεση στη Σχολή Αρχιτεκτόνων «το πρόβλημα της προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς», Καλοκαίρι 2004, Συνέντευξη Τύπου της Σχολής Αρχιτεκτόνων 5.10.2004 και το πλήθος των δημοσιευμάτων του Τύπου που επακολούθησε με κορυφαίο το αφιέρωμα της Καθημερινής ΟΙΚΟ τ. 25, Φεβρ. 2005.

## 5. Πρακτικές στη συντήρηση και επανάχρηση διατηρητέων κτηρίων της Αθήνας

Κρίνοντας από τα παραπάνω, μπορεί κανείς να συμπεράνει ότι μέχρι σήμερα έχει γίνει μεγάλη πρόοδος σε θέματα προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Η πρόοδος αυτή δεν αφορά μόνο στο θεσμικό πλαίσιο προστασίας, αλλά συγχρόνως αντικατοπτρίζεται στην επιστημονική προσέγγιση περιπτώσεων συντήρησης, στις σύγχρονες τεχνικές αποκατάστασης διατηρητέων κτηρίων, αλλά και στην ευαισθητοποίηση της κοινής γνώμης. Παρ' όλα αυτά, η προστασία των διατηρητέων κτηρίων ως συνδεδειγμένων στοιχείων του παρόντος με το παρελθόν και φορέων της ιστορίας, της τεχνικής, της αισθητικής και της ηθογραφίας ενός λαού, ακόμα και σήμερα, δεν είναι αυτονόητη, δεδομένου ότι η αλλοίωση, η απαξίωση ή ακόμα και η ολοκληρωτική καταστροφή διατηρητέων κτηρίων είναι πολύ συχνό φαινόμενο. Η εκμετάλλευση της αστικής γης με τον πιο προσοδοφόρο τρόπο τόσο για τον ιδιοκτήτη όσο και για τον κατασκευαστή, η γενικευμένη αντίληψη της υπερίσχυσης του ατομικού έναντι του κοινού συμφέροντος, καθώς επίσης και η συσσωρευμένη εμπειρία παράβασης των έννομων μέσων και διαδικασιών ακόμα και από το ίδιο το κράτος προς όφελος πελατειακών σχέσεων είναι μερικοί από τους παράγοντες που καθορίζουν τη διαχείριση του χώρου και εντέλει διαπερνούν και τις πρακτικές αξιοποίησης παραδοσιακών κτισμάτων. Κάνοντας κανείς μία βόλτα στους κεντρικούς δρόμους της Αθήνας γίνεται μάρτυρας της ανυπολόγιστης βλάβης που έχουν υποστεί τα διατηρητέα κτήρια, πολλές φορές στο όνομα του “εκσυγχρονισμού” τους ή της καλύτερης ένταξής τους στο σύγχρονο περιβάλλον και κατ' επέκταση, στον σύγχρονο τρόπο ζωής.

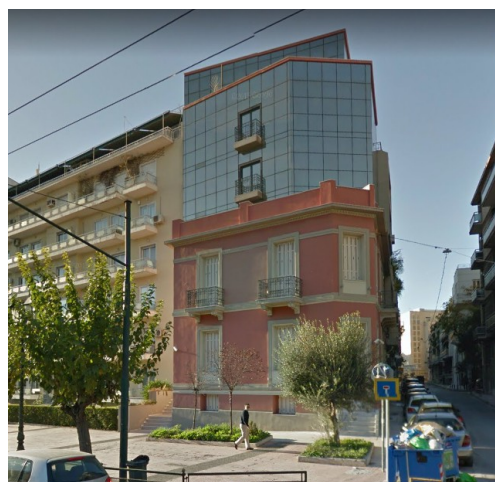
Κατ' αρχάς, δεν είναι λίγα τα παραδείγματα διατηρητέων κτηρίων στην πρωτεύουσα όπου έχουν πραγματοποιηθεί προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση, καταστρέφοντας έτσι τη σχέση του κτηρίου με τον περιβάλλοντα χώρο και αλλοιώνοντας τις γενικές αναλογίες και την αίσθηση της ανθρώπινης κλίμακας που διέπει την νεοκλασική αρχιτεκτονική. Στο κέντρο της Αθήνας, είναι εμφανές ότι οι επεκτάσεις αυτές δε γίνονται για τον εκσυγχρονισμό του κτηρίου ή της χρήσης του, αλλά με σκοπό την μέγιστη δυνατή αξιοποίηση των όρων δόμησης, δημιουργώντας έτσι την εντύπωση διατηρητέων κτηρίων που ασφυκτιούν ανάμεσα σε ογκώδεις μορφές. Επιπλέον, ενώ η θεωρία της ένταξης νέων κτηρίων σε υπό προστασία δομημένα περιβάλλοντα προτρέπει τη χρήση σύγχρονων μορφών και υλικών προκειμένου να αποφεύγεται η απομίμηση, εντέλει η πρακτική απόληξη στις περιπτώσεις των επεκτάσεων είναι οι βαριές κατασκευές από μεταλλικούς φορείς και γυάλινες όψεις που καθυποβάλλουν τον περιπατητή με τη στατικότητα τους και σε καμία περίπτωση δεν εντάσσονται στο υφιστάμενο περιβάλλον. Αυτού του είδους οι πρακτικές, όπως θα αναλυθεί στη συνέχεια, ευνοούν τεράστια οικονομικά συμφέροντα και νομιμοποιούνται με την έκδοση προεδρικών διαταγμάτων και υπουργικών αποφάσεων μέσω της ηθελημένης παρερμηνείας του άρθρου 6 του ΝΟΚ (άρθρο 4 του ΓΟΚ του '85) για την κύρωση “ειδικών ρυθμίσεων για περιορισμό της δόμησης και των χρήσεων γης” σε προστατευόμενα περιβάλλοντα.



**Εικόνα 10:** Το διατηρητέο κτήριο επί της οδού Σταδίου και Αμερικής. Η μελέτη προέβλεπε προσθήκες καθ' ύψος εννέα ορόφων, με το τελικό ύψος κτηρίου να φτάνει τα 29 μέτρα και δέκα ορόφους υπόγειο πάρκινγκ – Πηγή: Γ. Μ. Σαρηγιάννης



Μία ακόμα συνήθης πρακτική στην επανάχρηση των διατηρητέων κτηρίων είναι η διατήρηση του εξωτερικού κελύφους τους και των μορφολογικών στοιχείων που τα απαρτίζουν και η εξ' ολοκλήρου μετατροπή της εσωτερικής τους διαρρύθμισης προκειμένου να παραλάβουν μία νέα χρήση. Είναι προφανές ότι ο εκσυγχρονισμός των κτηρίων αυτών με νέες κτηριολογικές εγκαταστάσεις, αναδιαμορφώσεις για την καλύτερη προσβασιμότητα ή ακόμα και ο εκσυγχρονισμός της χρήσης είναι επιβεβλημένος και προβλέπεται και νομικά, αρκεί η κάθε ανακατασκευή να συνάδει με τη μορφολογία του κτηρίου και να μην επιφέρει βαρύτερη αλλοίωση. Τις περισσότερες φορές όμως, οι όροι της μετατροπής του εσωτερικού είναι καταστροφικοί για την ταυτότητα του κτηρίου καθώς αλλοιώνουν βασικά χαρακτηριστικά της δομής του. Η πρακτική αυτή είναι γνωστή με τον όρο *facadism*<sup>20</sup> και στην ακραία μορφή της εμφανίζεται με τη διατήρηση της πρόσοψης ενός προστατευόμενου κτηρίου και την κατασκευή ενός τελείως διαφορετικού στο εσωτερικό του. Μία τέτοια όμως προσέγγιση ταυτίζει την αρχιτεκτονική με τη μορφολογία και την οργάνωση των όψεων και περιορίζει τα κριτήρια της διατήρησης σε αισθητικές αξίες, παραγνωρίζοντας ότι η αρχιτεκτονική παράγει κατά κύριο λόγο χώρο. Παραγνωρίζεται επίσης ότι η αρχιτεκτονική κληρονομιά είναι φορέας πολλαπλών πληροφοριών και μηνυμάτων, οι οποίες με την ολική καθαίρεση των εσωτερικών των κτισμάτων χάνονται οριστικά. Ποιότητες όπως η διαρρύθμιση, τα υλικά, η κατασκευή, η ατμόσφαιρα, οι φωτοσκιάσεις, όπως επίσης και πληροφορίες που σχετίζονται με τις συνθήκες ζωής των ενοίκων τους. Οι σχεδιαστικές αυτές επιλογές υπαγορεύονται συνήθως από τους νόμους της αγοράς και από τα πρότυπα που δημιουργούνται στο ευρύ κοινό από τη διεθνή εμπειρία. Στην Αθήνα δεν παρατηρούνται τόσο ακραία φαινόμενα, παρ' όλα αυτά δεν είναι σπάνια τα παραδείγματα προστατευόμενων κτηρίων όπου καθαίρεται εξ' ολοκλήρου το εσωτερικό τους προκειμένου να προστεθούν επιπλέον επίπεδα μειώνοντας το ελεύθερο ύψος ανά όροφο, με αποτέλεσμα οι νέες πλάκες να τοποθετούνται στη μέση των ανοιγμάτων των όψεων. Μία ακόμα πρακτική που συναντάται συχνά στην επανάχρηση διατηρητέων κτηρίων είναι η εγκατάσταση νέας μη συμβατής χρήσης στο εσωτερικό τους. Πολλές εταιρείες σήμερα χρησιμοποιούν τα διατηρητέα κτήρια ως μέσο προβολής τους, εγκαθιστώντας σε αυτά βαριές εμπορικές δραστηριότητες που επιφέρουν τροποποιήσεις με αντίκτυπο στην πολιτιστική τους σημασία, καθώς δε διασφαλίζεται η καλή διατήρησή τους στο μέλλον.



**Εικόνα 11:** Διατηρητέο κτήριο επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας και Χατζηκώστα με προσθήκη καθ' ύψος. Τα μπαλκόνια στη νέα προσθήκη και το γείσο όμοιου χρώματος με το προστατευόμενο κτήριο υπονοεί το "διάλογο" του νέου με το παλιό - Πηγή: *Internet*

Σε συνέχεια των παραπάνω, δε θα μπορούσε να παραληφθεί η αναφορά στην αυθαίρετη δόμηση ακόμα και σε περιπτώσεις κτηρίων που έχουν κηρυχθεί ως προστατευόμενα, καθότι πολλοί από τους ιδιοκτήτες καταφεύγουν σε τέτοιες πρακτικές προκειμένου να αποφύγουν τόσο τις χρονοβόρες και πολυδάπανες διαδικασίες αδειοδοτήσεων και ελέγχων που προβλέπονται για τα διατηρητέα κτήρια όσο και τα έξοδα που προκύπτουν από την ανάθεση εργασιών αποκατάστασης σε εξειδικευμένα συνεργεία. Ορισμένες φορές, το κόστος συντήρησης είναι τόσο μεγάλο που πολλά από τα ακίνητα ερειπώνουν μέχρι την τελική τους κατάρρευση. Παρ' όλο που οι διεθνείς συμβάσεις αλλά και η ελληνική νομοθεσία προβλέπει τη θεσμοθέτηση οικονομικών κινήτρων για την αποκατάσταση ιστορικών κτηρίων προς τους ιδιώτες, (όπως δάνεια με χαμηλότερα επιτόκια, φοροαπαλλαγές, επιδοτήσεις για τουριστική εκμετάλλευση, κτλ.) στις μέρες μας, δεδομένης της οικονομικής συγκυρίας, τα κρατικά κονδύλια που δαπανώνται για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς είναι αναντίστοιχα των αναγκών που υπάρχουν.

Στο σημείο αυτό, θα έπρεπε να τεθεί υπόψη και η στάση των ιδεολογικών μηχανισμών που διαμορφώνουν την κοινή συνείδηση πάνω σε θέματα προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς. Οι

20 *facadism*: ο όρος αναφέρεται στη διατήρηση μίας ή περισσότερων όψεων ενός ιστορικού κτηρίου, την ολική καταστροφή του εσωτερικού χώρου και την αντικατάστασή του με νέα σύγχρονη κατασκευή.

πανεπιστημιακοί χώροι, οι επιστημονικοί φορείς, τα ΜΜΕ εναρμονίζονται τις περισσότερες φορές στις απαιτήσεις της αγοράς και της ενίσχυσης των μεγάλων κεφαλαίων δημιουργώντας παράλληλα και το κατάλληλο θεωρητικό υπόβαθρο που τις πλαισιώνει και τις ισχυροποιεί. Η επιστημονική γνώση στους χώρους των πανεπιστημίων διαμορφώνεται συνειδητά ή ασυνείδητα μέσα από την επαγγελματική δραστηριότητα των διδασκόντων τόσο στα μεταπτυχιακά όσο και στα προπτυχιακά προγράμματα. Τα διλήμματα που τίθενται όπως “απομίμηση ή ελευθερία στην αρχιτεκτονική σύνθεση”, “μουσειοποίηση των πόλεων ή εκσυγχρονισμός αυτών” ή ακόμα “σκηνογραφία ή αρχιτεκτονική δημιουργία”, στην ουσία τους υποκρύπτουν την άμεση σύνδεση των υποστηρικτών της μίας θέσης με μεγάλα συμφέροντα του κατασκευαστικού κλάδου. Οι προτροπές για δημιουργία νεωτεριστικών μορφών μέσα σε παραδοσιακά ή προστατευόμενα περιβάλλοντα προκειμένου “να επιτυγχάνεται η διαφοροποίηση του παλιού με το καινούργιο” ή για “σαφή και ισχυρή παρέμβαση στο χώρο που αναδεικνύει την αρχιτεκτονική δημιουργία” είναι κατ' αρχήν παραπλανητικές εάν σκεφτεί κανείς τις γενικές αρχές που διέπουν τον τομέα της προστασίας κτηρίων, όπως αυτές έχουν συνταχθεί μέσα από διεθνείς συμβάσεις και επιστημονικά συνέδρια. Δεν είναι τυχαίο ότι πολύ συχνά οι υπερασπιστές της πρωτοτυπίας στη σύγχρονη αρχιτεκτονική πρακτική κατέχουν και υψηλόβαθμες θέσεις συμβούλων σε μορφωτικά ή τραπεζικά ιδρύματα ή σε ανώτερες θέσεις του δηmosίου.

Ακόμα, η δομή των αρμόδιων συμβουλίων και των επιτροπών προστασίας του ΥΠΕΝ και του ΥΠΠΟ είναι τέτοια ώστε οι αποφάσεις για έγκριση ή απόρριψη μίας μελέτης να συμβαδίζουν εάν αυτό είναι απαραίτητο με τις θέσεις της εκάστοτε πολιτικής ηγεσίας. Η δημιουργία ανώτερων κεντρικών συμβουλίων προστασίας και ελέγχου είναι επιβεβλημένη καθώς αποτελεί υποχρέωση κάθε κράτους - μέλους της Σύμβασης της Γρανάδας. Στην πραγματικότητα όμως, ο κρατικός μηχανισμός χρησιμοποιεί τα όργανα αυτά για την αναπαραγωγή και την ισχυροποίηση των κυβερνητικών θέσεων και την επιβολή κεντρικού ελέγχου προς όφελος του ιδιωτικού συμφέροντος. Χαρακτηριστικά, η πλειοψηφία των μελών που απαρτίζουν τα συμβούλια αυτά είναι ανώτεροι δημόσιοι υπάλληλοι τοποθετημένοι στη θέση αυτή από την πολιτική ηγεσία του υπουργείου, έχοντας προηγουμένως αποδείξει την αφοσίωσή τους σε αυτή. Ακόμα και η διαρχία του ΥΠΕΝ και ΥΠΠΟ για την προστασία των ιστορικών κτηρίων και συνόλων χρησιμοποιείται ανασταλτικά οδηγώντας τελικά σε μη προστασία.



# Β΄ ΜΕΡΟΣ /

Κρίσιμες περίοδοι καταστροφής και  
σωτηρίας των διατηρητέων κτιρίων  
της Αθήνας

## 6. Κρίσιμες περίοδοι καταστροφής των διατηρητέων κτηρίων της Αθήνας

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, γίνεται πλέον αντιληπτό ότι στην Αθήνα, όπως επίσης και στην υπόλοιπη Ελλάδα, η σημασία της συντήρησης και προστασίας των ιστορικών κτηρίων δεν είναι καθόλου αυτονόητη και δεδομένη. Για κάθε ιστορική περίοδο, η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αποτελούσε διακύβευμα και ήταν απόλυτα συνυφασμένη με την εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας και με την εκμετάλλευση της αστικής γαιοπροσόδου. Η συσσώρευση εμπειρίας πάνω στην οικοδομική πρακτική και παράλληλα, η συνεχής αναβάθμιση του θεσμικού πλαισίου προστασίας θα μπορούσαν να αποτελέσουν ισχυρούς ανασταλτικούς παράγοντες της διαρκούς απαξίωσης των παραδοσιακών κτηρίων. Παρόλα αυτά, παρατηρείται σε όλη την πορεία της ανοικοδόμησης στην Αθήνα μία ατέρμονη εφευρετικότητα μηχανισμών παράκαμψης της ισχύουσας νομοθεσίας προς όφελος του ιδιωτικού κεφαλαίου, δυστυχώς, όχι μόνο από τους κατασκευαστικούς κύκλους αλλά και με τη σύμφωνη γνώμη του ίδιου του κράτους. Οι περίοδοι μαζικής καταστροφής ή αλλοίωσης του παραδοσιακού και ιστορικού χαρακτήρα παλαιότερων κτηρίων είναι κατ' αρχάς η εποχή του μεσοπολέμου, με την καθιέρωση του νέου προτύπου οικιστικής ανάπτυξης, την αστική πολυκατοικία, στη συνέχεια, τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια, με την κορύφωση της οικοδομικής δραστηριότητας στο λεκανοπέδιο και τη σύνδεσή της με την αυθαίρετη δόμηση και την αντιπαροχή και τέλος, οι δεκαετίες από το 1990 έως το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης που συνδέθηκαν με την απελευθέρωση των νεοφιλελεύθερων πολιτικών για την αστική γη και το περιβάλλον. Για κάθε μία από τις περιόδους αυτές δεν πρέπει να παραγνωρίζεται το γεγονός ότι οι κοινωνικοοικονομικοί συσχετισμοί μεταλλάσσονται, ιστορικοί και πολιτικοί παράγοντες δημιουργούν νέες ανάγκες και οι νεότερες γενιές οφείλουν να επεξεργάζονται με κριτική σκέψη τις προσεγγίσεις των προγενέστερων.

### 6.1. Τα χρόνια του μεσοπολέμου (1919 - 1940)

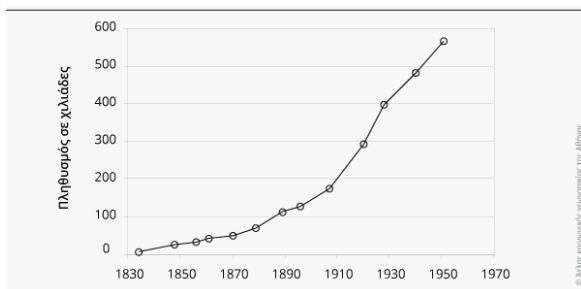
Τα πρώτα χρόνια του μεσοπολέμου χαρακτηρίζονται από τη συσσώρευση τεράστιων μεταναστευτικών ρευμάτων στα αστικά κέντρα της Ελλάδας. Ήδη από τις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα, λόγω των πολεμικών συρράξεων σε ολόκληρη τη βαλκανική χερσόνησο, οι αναγκαστικές μεταναστεύσεις των ομογενών οδήγησαν σε διαδοχικές αυξήσεις του πληθυσμού της χώρας. Σύμφωνα με τον Μ. Μαρμαρά, υπολογίζεται ότι έως το 1922 και πριν τη Μικρασιατική Καταστροφή, στον ελλαδικό χώρο είχαν επαναπατριστεί 151.892 ομογενείς από τις παροικίες του εξωτερικού, ενώ κατά την περίοδο που ακολούθησε την ήττα του Ελληνικού Στρατού τον Αύγουστο του 1922 εισέρρευσαν στη χώρα 1.069.957 πρόσφυγες<sup>21</sup>. Επιπλέον, το φαινόμενο της αστικοποίησης των αγροτικών πληθυσμών της περιφέρειας εμφανίζεται ήδη από τα πρώτα χρόνια που ακολουθούν τους βαλκανικούς πολέμους και συνεχίζει σε μεγαλύτερη ένταση μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο.

Όσον αφορά στις μεταλλαγές που πραγματοποιήθηκαν στο πολεοδομικό συγκρότημα της πρωτεύουσας, η Αθήνα μαζί με τον Πειραιά, από τους 453.037 κατοίκους το 1920, έφτασαν το 1928 να έχουν 801.622, ενώ το 1940 οι κάτοικοι αριθμούνταν στους 1.124.098<sup>22</sup>. Όπως ήταν φυσικό, η πολεοδομική εξέλιξη της πρωτεύουσας επηρεάστηκε καθοριστικά από τη ραγδαία αύξηση του πληθυσμού της περιόδου αυτής, καθότι ο κρατικός μηχανισμός δεν κατάφερε να συντάξει σε ένα οργανωμένο σχέδιο για την αντιμετώπιση όχι μόνο των αυξημένων στεγαστικών αναγκών, αλλά και για τη χωροθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων που θα συνέβαλαν στην κοινωνική ενσωμάτωση των πληθυσμών αυτών. Όλες οι προσπάθειες εκσυγχρονισμού έγιναν κάτω από δύο άξονες: ο πρώτος αφορούσε στην προσπάθεια της απορρόφησης των προσφύγων της Μικρασίας με παράλληλη ανακατανομή του πληθυσμού στον ελλαδικό χώρο, και ο δεύτερος, στον εκσυγχρονισμό με τους όρους

21 Μ. Β. Μαρμαράς, "Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας", σελ.27

22 Γ. Μ. Σαρηγιάννης, "Αθήνα 1830 – 2000. Εξέλιξη – Οικονομία – Μεταφορές", σελ.105

όμως που επέβαλλαν τα ξένα συμφέροντα.

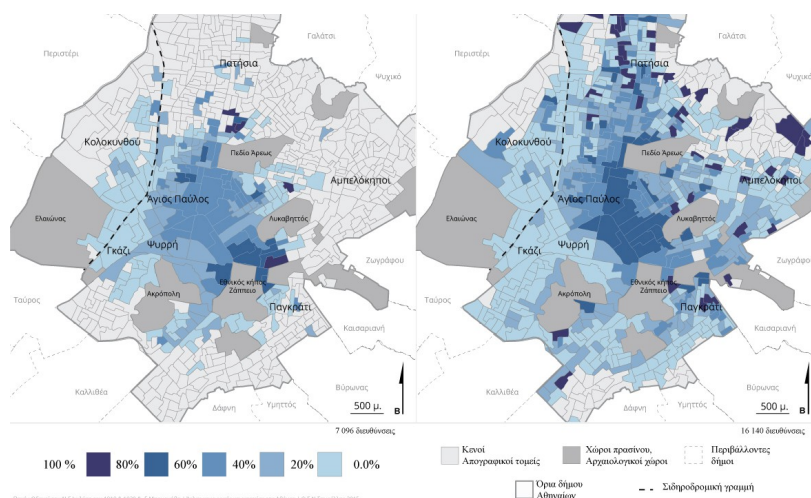


**Διάγραμμα 1:** Η πληθυσμιακή εξέλιξη του δήμου Αθηναίων (1834 – 1951) Πηγή: [www.athenssocialatlas.gr](http://www.athenssocialatlas.gr)

Έτος	Πληθυσμός της πόλης των Αθηνών	Επιφάνεια της πόλης σε στρέμματα	Μέση πυκνότητα (Κάτοικοι/ στρέμμα)
1905	153.371	15.825	9,7
1910	186.618	19.430	9,6
1915	226.517	19.463	11,6
1920	292.831	20.980	14,0
1925	363.300	22.917	15,8
1930	402.608	24.932	16,2
1935	441.916	27.311	16,2
1940	481.225	29.941	16,7

**Πίνακας 1:** Αναλογία του πληθυσμού των Αθηνών προς την επιφάνεια της πόλης ανά 5ετία

Χαρακτηριστικά, την εποχή εκείνη ξεκίνησαν μία σειρά έργων ευρύτερης σημασίας, από τα οποία ωφελήθηκαν οικονομικά ξένα συμφέροντα. Συγκεκριμένα, μετά το '22 υπογράφηκαν μία σειρά συμβάσεων για έργα κοινής ωφέλειας στην πρωτεύουσα, τα οποία όμως στην πραγματικότητα παρέδωσαν ολόκληρη την κοινωνική υποδομή της χώρας σε επενδυτικούς κολοσσούς του εξωτερικού.<sup>23</sup> Στα παραπάνω πλαίσια θα πρέπει να ενταχθεί και η στροφή στην οικοδομή ως επενδυτικού τομέα, αντί για την επένδυση σε παραγωγικούς βιομηχανικούς ή και αγροτικούς τομείς παραγωγής. Είναι η περίοδος όπου ανοίγει ο δρόμος για την κερδοσκοπία και την εμπορευματοποίηση της κατοικίας, καθώς επίσης και για την πολυκατοικιοποίηση των κεντρικών αρχικά περιοχών της πρωτεύουσας. Εξάλλου, η ασταθής οικονομική συγκυρία της περιόδου, που εξελίχθηκε τελικά στο Κραχ του '29, δεν αφήνει περιθώριο για τη σίγουρη επένδυση μεγάλων κεφαλαίων σε κατεξοχήν επενδυτικούς τομείς, όπως το χρηματιστήριο και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Η επένδυση μεγάλων κεφαλαίων στον τομέα της οικοδομής τόσο των μεγαλοαστικών στρωμάτων που κατοικούσαν ανέκαθεν στην Αθήνα, όσο και των εύπορων Ελλήνων της διασποράς που εγκαθίστανται στην πρωτεύουσα μετά τη μικρασιατική καταστροφή αποτελεί εγγυημένη προοπτική. Βέβαια, ο κρατικός παρεμβατισμός με την πριμοδότηση της εκμετάλλευσης της αστικής γης μέσω πρωτοπόρων για την εποχή νομοθετικών ρυθμίσεων κατευθύνει και τελικά προστατεύει τις επενδύσεις αυτές.



**Χάρτης 1:** Ποσοστό ανώτερων στρωμάτων στο σύνολο των απασχολούμενων στον δήμο Αθηναίων. Περίοδοι 1910 και 1939 - Πηγή: [www.athenssocialatlas.gr](http://www.athenssocialatlas.gr)

Σημείο τομής στην εκμετάλλευση του αστικού χώρου είναι η θεσμοθέτηση του συστήματος της οριζόντιας ιδιοκτησίας<sup>24</sup> και του πρώτου Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού<sup>25</sup> το 1929, που οδήγησαν στην μεταβολή του μοντέλου κατοίκησης. Σύμφωνα με το πρώτο (Ν.3741/1929), ουσιαστικά απελευθερώθηκε η δυνατότητα κατάτμησης ενός κτηρίου σε περισσότερες ιδιοκτησίες, προσφέροντας νέες δυνατότητες στην απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας ακόμα και σε χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα. Σύμφωνα με τον Μ. Μαρμαρά<sup>26</sup>, οι πραγματικοί λόγοι που οδήγησαν στην εισαγωγή του θεσμού της οριζοντίου ιδιοκτησίας ήταν οι εξής:

- Η αντιμετώπιση των έντονων στεγαστικών και πολεοδομικών προβλημάτων: Οι ανάγκες για κατοικία των μεσοστρωμάτων σε συνδυασμό με την ανάγκη για μείωση της έκτασης της πόλης δημιούργησαν τους όρους για αλλαγή του δομικού κατάρρου της πόλης από μονοκατοικία σε πολυκατοικία.

- Η διέξοδος σε χρονίζοντα ιδιοκτησιακά προβλήματα: Η εισαγωγή του νέου θεσμού θα δημιουργούσε μεγαλύτερη ευελιξία στην εκμετάλλευση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και των αστικών ακινήτων.

- Η επανόρθωση της ελληνικής οικονομίας: Ο οικοδομικός τομέας εξελίχθηκε σε έναν από τους ασφαλέστερους τρόπους απορρόφησης και επένδυσης των χρηματικών κεφαλαίων που μετέφεραν οι παλινοστούντες ομογενείς. Επιπλέον, συνέβαλε στην τόνωση του εμπορίου δομικών υλικών και στην αντιμετώπιση των έντονων προβλημάτων ανεργίας των λαϊκότερων στρωμάτων.

Λίγους μήνες αργότερα, με την κύρωση του ΓΟΚ το 1929 εισήχθησαν σημαντικές καινοτομίες που αφορούσαν στην επάρκεια των κτηρίων, στην εμφάνισή τους και στις σχέσεις τους με τις γειτονικές ιδιοκτησίες. Η αξία του ΓΟΚ του '29 είναι αναμφισβήτητη, δεδομένου ότι η συμπύκνωση αναλυτικών και συστηματικών διατάξεων για την κτηριακή διαμόρφωση τον καθιστά ένα από τα σημαντικότερα νομοθετήματα τεχνικού περιεχομένου της εποχής του μεσοπολέμου. Ο συνδυασμός όμως του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού με την έκδοση του προεδρικού διατάγματος του 1934<sup>27</sup>, που στην ουσία του μεθόδευσε τα ανώτατα επιτρεπόμενα ύψη των οικοδομών της Αθήνας διαιρώντας την σε οχτώ τομείς, δημιούργησε τις προϋποθέσεις για την κατασκευή υψηλής δόμησης κτηρίων σε περιοχές όπου η ζήτηση είχε ήδη ενταθεί.

Από τα παραπάνω, συμπεραίνεται ότι την περίοδο εκείνη, η πολιτεία από την πλευρά της πριμοδότησε μέσω του νομοθετικού καθεστώτος την παραγωγή πολυώροφων κτηρίων, που σε συνδυασμό με την τεχνολογική πρόοδο στον τομέα των κατασκευών (χρήση οπλισμένου σκυροδέματος) εισήγαγαν ένα νέο πρότυπο διαβίωσης των πολιτών, την αστική πολυκατοικία. Ο μεγαλύτερος όγκος των πολυώροφων κατασκευών της περιόδου εκείνης προοριζόταν κυρίως για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών και λιγότερο για την κάλυψη άλλων λειτουργικών χρήσεων. Η αστική πολυκατοικία αν και απευθυνόταν αρχικά σε αστικά και μεσοαστικά στρώματα τόσο της γηγενούς αθηναϊκής κοινωνίας όσο και των εύπορων οικογενειών που εγκαταστάθηκαν στην πρωτεύουσα μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή, εντούτοις δημιούργησε τις βάσεις για την εξάπλωση αυτού του μοντέλου διαβίωσης, κυρίως μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο.

Ενδιαφέρον επίσης παρουσιάζει και η χωροθέτηση των αστικών πολυκατοικιών μέσα στον πολεοδομικό ιστό της πρωτεύουσας. Συγκεκριμένα, τα πολυώροφα κτήρια που κατασκευάστηκαν την περίοδο του μεσοπολέμου σχημάτισαν ένα νοητό τόξο γύρω από τους άξονες Βασ. Κωνσταντίνου – Βασ. Σοφίας – Πανεπιστημίου – Πατησίων από το ύψος του Ευαγγελισμού μέχρι την πλατεία Κολιάτσου, ενώ ελάχιστα ήταν τα κτήρια που ανοικοδομήθηκαν εκτός του συγκροτήματος της Αθήνας, σε περιοχές όπως το Ψυχικό. Οι άξονες που συγκέντρωσαν το μεγαλύτερο αριθμό κτηρίων ήταν οι οδοί Πατησίων (32), Σκουφά (21), Πατρ. Ιωακείμ (22), Γ' Σεπτεμβρίου (17), Ομήρου (13). Εκτός

---

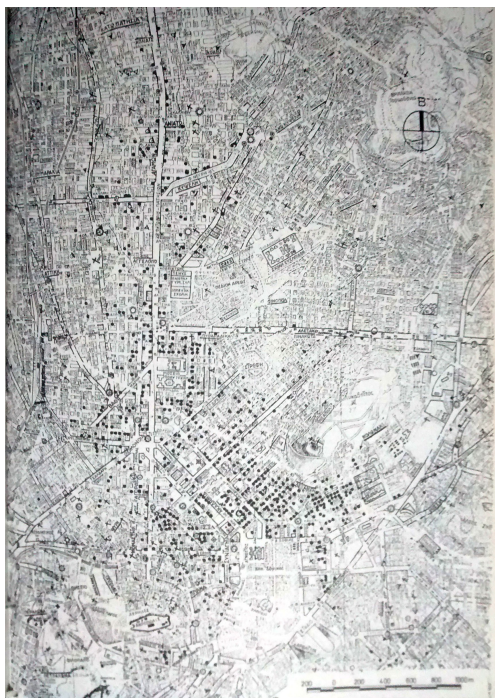
24 ΦΕΚ 4 Α' / 29-01-1929: "Ν. 3741: Περί της ιδιοκτησίας κατ' όρους"

25 ΦΕΚ 155 Α' / 22-04-1929: Π.Δ. 03 – 04 – 1929: "Περί γενικού οικοδομικού κανονισμού του Κράτους."

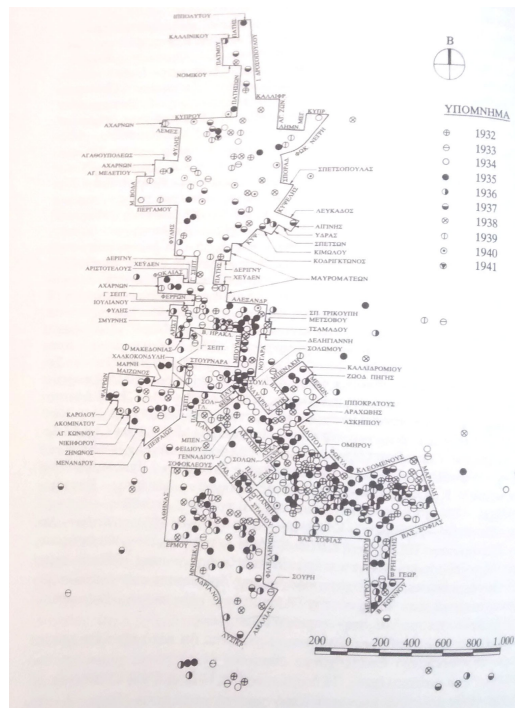
26 Μ. Β. Μαρμαράς, "Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας", σελ.38

27 ΦΕΚ 167 Α' / 22 -05 -1934: Π.Δ. 14 – 05 – 1929: "Περί ύψους οίκοδομῶν Ἀθηνῶν καί Περιχώρων."

όμως από το πλήθος των πολυώροφων κτηρίων, μεγαλύτερη ίσως σημασία έχει να διερευνηθούν οι περιοχές που παρουσιάζουν την πυκνότερη συγκέντρωση. Έτσι, η μεγαλύτερη γειτνίαση μεταξύ των πολυκατοικιών του μεσοπολέμου εμφανίζεται στην περιοχή του Κολωνακίου, στις περιοχές των Ανακτόρων, στην κεντρική ζώνη της πόλης μεταξύ των πλατειών Συντάγματος, Κοτζιά, Ομόνοιας και Μοναστηρακίου ενώ οι παράλληλους άξονες της Γ' Σεπτεμβρίου και της Πατησίων, παρά το γεγονός ότι δεν εμφανίζουν μεγάλες συγκεντρώσεις, δεν μπορεί να παραβλεφθεί ότι αποτέλεσαν ένα σημαντικό πόλο έλξης για τη χωροθέτησή τους.



**Χάρτης 3:** Χωροθέτηση των πολυώροφων κτηρίων στη μεσοπολεμική Αθήνα - Πηγή: Μ. Β. Μαρμαράς, “Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας”, σελ.114



**Χάρτης 2:** Απεικόνιση των πολυώροφων κτηρίων της Αθήνας την περίοδο 1932 - 1941 Πηγή: Μ. Β. Μαρμαράς, “Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας”, σελ.126

Περίπου 450 πολυκατοικίες κτίστηκαν από το 1925 έως το 1940 στις περιοχές του κέντρου της Αθήνας. Το καινοφανές για την εποχή μοντέλο ανοικοδόμησης αποτέλεσε και την απαρχή για την κατεδάφιση παλιών νεοκλασικών κτηρίων στην Αθήνα, ένα φαινόμενο που εντάθηκε στα μεταπολεμικά χρόνια. Οι κατεδαφίσεις αφορούσαν κυρίως χρήσεις κατοικίας αλλά δεν έλειψαν και ηχηρές περιπτώσεις καταστροφής δημόσιων κτηρίων. Χαρακτηριστικά, στο βιβλίο του Μ.Γ. Μπίρης, “Κώστας Η. Μπίρης, Βίος αφιερωμένος στην πόλη των Αθηνών”<sup>28</sup> αναφέρονται οι προσπάθειες του Κ. Η. Μπίρη τη δεκαετία του '30 να διασώσει τα μνημεία του πολιτισμού του προηγούμενου αιώνα είτε ασκώντας πιέσεις από τη θέση του Τμηματάρχη του Σχεδίου Πόλεως είτε με προσωπική αυταπάρνηση δημιουργώντας αρχείο τεκμηρίων με φωτογραφίες και αποτυπώσεις κτηρίων που ένα ένα γκρεμίζονταν χωρίς όμως ο ίδιος να έχει την απαραίτητη θεσμική κάλυψη για την αναστολή των διαδικασιών κατεδάφισης. Επίσης, πολλοί από τους δημιουργικούς ανθρώπους της γενιάς του '30 (Ζ. Παπαντωνίου, Μ. Τόμπρος, Δ. Πικιώνης, Φ.Κόντογλου, Ν. Χατζηκυριάκος – Γκίκας, Α. Σώχος, Σ. Μυριβήλης, Α. Θεοδώροπουλος, κ.α.) εξέφρασαν την δυσαρέσκειά τους για αντίστοιχες πρακτικές:

“Ασχέτως προς κάθε άλλην άξιαν τά οικοδομήματα αυτά αποτελούν καί τήν καλλιτεχνικήν έκφρασιν τῆς πρώτης ἑλληνικῆς ἐποχῆς τήν ὁποίαν οἱ μεταγενέστεροι ἔχουν χρέος νά σέβωνται. Καί οὐδεὶς θά ἔπρεπε νά παραγνωρίζει ὅτι ὁ πολιτισμός ἐνός τόπου δέν ἀναπηδᾷ ἐξ ἀπρόοπτου, ἀλλά



## Χαρακτηριστικά παραδείγματα

Δύο χαρακτηριστικά παραδείγματα κατεδάφισης ιστορικών κτηρίων την περίοδο εκείνη που συναντώνται συχνά μέσα στη βιβλιογραφία<sup>30</sup> είναι η κατεδάφιση του δημοτικού θεάτρου της Αθήνας στην (σημερινή) πλατεία Κοτζιά και το αρχοντικό Ράλλη επί της πλατείας Κλαυθμώνος.

Όσον αφορά το Δημοτικό Θέατρο, πρόκειται για ένα από τα πιο μνημειακά έργα του Ernst Ziller που σύμφωνα με τη βιβλιογραφία, ήταν ικανό να ανταγωνιστεί τα ευρωπαϊκά πρότυπα σε αρχιτεκτονική παρουσία αλλά και σε λειτουργικότητα<sup>31</sup>. Πρόκειται για μία στοχευμένη επιλογή του Δήμου των Αθηναίων και της Διοίκησης της Πρωτεύουσας καθοδηγούμενη από τη διοίκηση του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου. Τα πρώτα χρόνια μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή, το Δημοτικό Θέατρο χρησιμοποιήθηκε ως κατάλυμα για την πρόχειρη στέγαση των προσφύγων. Το 1927, επί δημαρχίας Σπ. Πάτση επιχειρήθηκε η μετεγκατάσταση των προσφύγων και ξεκίνησε η ριζική αποκατάσταση του κτηρίου. Οι εργασίες της αποκατάστασης περιγράφονται αναλυτικά στο βιβλίο “Αι Αθήναι από του 19<sup>ου</sup> εις τον 20<sup>ον</sup> αιώνα” του Κ. Μπίρη όπου αναδεικνύεται η πολυτέλεια και η μεγαλοπρέπεια του τελικού αποτελέσματος.



**Εικόνα 12:** Δημοτικό Θέατρο Αθηνών (Κατασκευάστηκε το 1857, έργο του Ernst Ziller)

Παρόλα αυτά, το 1939, ο Δήμος και η Διοίκηση της Πρωτεύουσας συναποφασίζουν την κατεδάφιση του αρχιτεκτονήματος για την κατασκευή στην ίδια θέση του κεντρικού κτηρίου του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου. Ο δήμαρχος των Αθηναίων Κ. Κοτζιάς πρωτοστατεί προς αυτή την κατεύθυνση, ενώ οι ακριβείς συνθήκες κάτω από τις οποίες ελήφθη η τελική απόφαση είναι αδιευκρίνιστες. Ο τύπος της εποχής εκείνης κάνει λόγο για “αδικαιολόγητον έγκλημα κατά της πόλεως... Διότι επρόκειτο περί Θεάτρου ανακαινισμένου εσωτερικώς... Δεν υπελείποντο παρά μόνο οι ελαιωχρωματισμοί και ένα φρεσκάρισμα των εξωτερικών όψεων”<sup>32</sup>. Έτσι λοιπόν, το Δημοτικό Θέατρο της Αθήνας κατεδαφίζεται, το γήπεδο δωρίζεται στο Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο αλλά η διαδικασία ανέγερσης του νέου κτηρίου ανακόπτεται με την έναρξη του Β' Παγκόσμιου Πολέμου. Αμέσως μετά το τέλος του Β'ΠΠ με εσπευσμένες ενέργειες της διεύθυνσης Σχεδίου Πόλεως θεσμοθετήθηκε η θέση

29 Εφημ. τέχνη, 5 Ιουνίου 1938

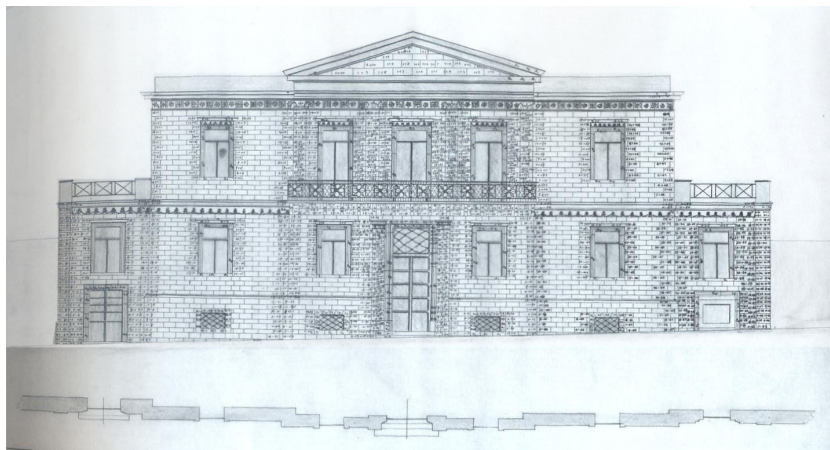
30 J. Heinz, Κ. Η. Μπίρης, (2009): “Αι Αθήναι του κλασικισμού”, Εκδόσεις: Μέλισσα

31 Μ. Γ. Μπίρης, (2015), “Κώστας Η. Μπίρης: Βίος αφιερωμένος στην πόλη των Αθηνών”, σελ. 60

32 Εφημερίδα “Έθνος”, 27 Οκτωβρίου 1949

που κατείχε παλαιότερα το Δημοτικό Θέατρο ως κοινόχρηστος χώρος – πλατεία – προφανώς για να αποφευχθεί η μελλοντική οικοπεδοποίησή του. Η πλατεία αυτή πήρε το όνομα του δημάρχου Κ. Κοτζιά!

Το δεύτερο παράδειγμα αφορά στο αρχοντικό Ράλλη στην πλατεία Κλαυθμώνος, ένα από τα χαρακτηριστικότερα δείγματα του αθηναϊκού κλασικισμού του 19<sup>ου</sup> αιώνα (1835), δημιουργός του οποίου ήταν ο Στ. Κλεάνθης. Παρά τις συγκροτημένες προσπάθειες που έγιναν την εποχή εκείνη για την προστασία του αρχοντικού και από τις ηχηρές αντιρρήσεις από πνευματικούς ανθρώπους της περιόδου, το 1938 το κτήριο κατεδαφίστηκε ακολουθώντας και αυτό μαζί με άλλα αριστουργήματα της κλασικής Αθήνας την πορεία που επέτασσε η οικοδομική εξέλιξη της πρωτεύουσας.



**Εικόνα 13:** Αποτύπωση της πρόσοψης της οικίας Ράλλη, σχεδίαση Μ. Ζαγορησίου - Πηγή: "Κώστας Η. Μπίρης: Βίος αφιερωμένος στην πόλη των Αθηνών", σελ. 58

Δυστυχώς, το νομοθετικό πλαίσιο προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς την περίοδο εκείνη ήταν ακόμη σε πρώιμο στάδιο δεδομένου ότι, όπως ήδη αναφέρθηκε, αφορούσε κυρίως αρχιτεκτονήματα που προέρχονταν από την αρχαία, τη χριστιανική εποχή και τα χρόνια του μεσαιωνικού ελληνισμού. Ο Ν.5351/1932 καταχρηστικά, και με επεκτατική νομική ερμηνεία προστάτευε και μνημεία κατασκευασμένα μετά το 1830 και η γνωμοδότηση δινόταν από το αρχαιολογικό συμβούλιο στο οποίο μετείχαν μόνο κλασικοί αρχαιολόγοι και βυζαντινολόγοι. Ο νόμος "περί αρχαιοτήτων" του 1932, που αναφερόταν αποκλειστικά σε έργα τέχνης και προστάτευε κατ' αρχήν την αισθητική αξία των κτηρίων δε θα μπορούσε να δημιουργήσει τα απαραίτητα αναχώματα στη ραγδαία ανάπτυξη της ανοικοδόμησης. Πάντως, θα ήταν αφελές να ισχυριστεί κανείς ότι κύρια αιτία για την καταστροφή αξιόλογων αρχιτεκτονημάτων ήταν η έλλειψη παιδείας και ευαισθητοποίησης σε θέματα προστασίας δεδομένου ότι υπήρχαν φωνές την εποχή εκείνη που υπερασπίζονταν την πολιτισμική αξία των δειγμάτων του κλασικισμού της Αθήνας και προέβλεπαν τις επιπτώσεις της ξέφρενης οικοπεδοποίησης του αστικού ιστού στο άμεσο μέλλον.

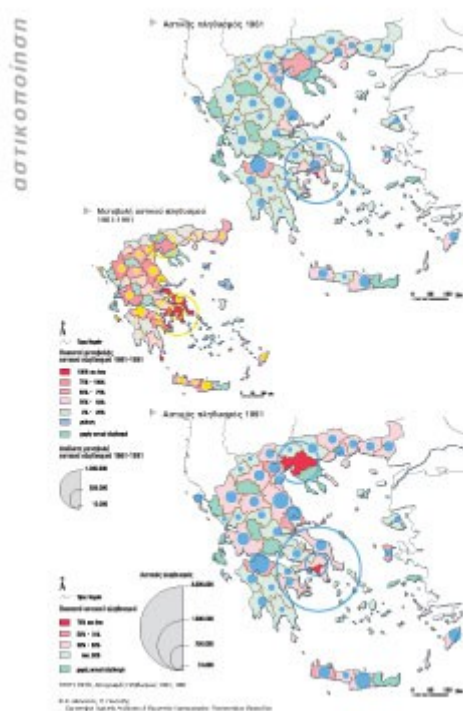
Από την περίοδο των μεσοπολεμικών χρόνων, δε θα μπορούσε να απουσιάζει μία τουλάχιστον αναφορά σε πρωτοφανή για την εποχή φαινόμενα διάχυσης του αστικού ιστού, που ακόμα και αν δεν επηρέασαν σε πρώτο χρόνο την προστασία των αξιόλογων αρχιτεκτονημάτων της εποχής, εντούτοις, καθόρισαν ουσιαστικά την εξέλιξη της πολεοδομίας της πρωτεύουσας και διαμόρφωσαν στην κοινή συνείδηση την παγίωση του πελατειακού κράτους. Μέσα σε αυτά είναι η αυθαίρετη δόμηση. Η ανάγκη άμεσης επίλυσης στεγαστικών προβλημάτων με την εισροή μεταναστευτικών ρευμάτων στα αστικά κέντρα στα πρώτα χρόνια μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή, οδήγησε στην αυτοστέγαση πλατειών λαϊκών μαζών σε αυθαίρετους οικισμούς στα όρια της πρωτεύουσας.

Το ελληνικό κράτος, αδυνατώντας να συντάξει ένα ολοκληρωμένο σχέδιο στεγαστικής πολιτικής, συνηγόρησε σε τέτοιες πρακτικές αφήνοντας σιγά σιγά τον πολεοδομικό σχεδιασμό στα χέρια της ιδιωτικής πρωτοβουλίας. Ήδη από τα μισά της δεκαετίας του '20 εμφανίζονται σε όλη την έκταση του λεκανοπεδίου οι πρώτες ιδιωτικές επεκτάσεις οικισμών σε εκτός σχεδίου περιοχές που σκοπό έχουν την άμεση απόδοση κέρδους μέσω της οικοπεδοποίησης σε επιχειρήσεις που εκμεταλλεύονταν

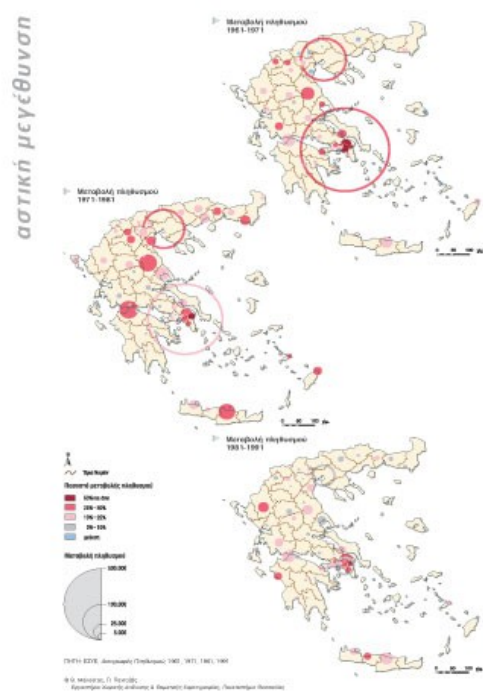
τις κακές συνθήκες διαβίωσης των προσφύγων και κατέστρεφαν τόσο το φυσικό περιβάλλον όσο και την προοπτική ορθολογικής επέκτασης της πρωτεύουσας. Ακόμα και αν η αυθαίρετη δόμηση δεν είχε την εποχή εκείνη άμεσο αντίκτυπο στην προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς δεδομένου ότι δεν υπάρχουν στοιχεία που να αποδεικνύουν την καταστροφή ή αλλοίωση ιστορικών κτισμάτων, είχε άμεση επίδραση στην αλλοίωση του ιστορικού περιβάλλοντος της Αθήνας. Ακόμα, αξίζει να σημειωθεί ότι η νομιμοποίηση της αυθαίρετης δόμησης για τη στέγαση εκείνων των πλατειών λαϊκών στρωμάτων στην κοινή συνείδηση δημιούργησε και τους όρους για τη γενικευμένη αποδοχή της αυθαίρετης δόμησης ως τρόπου ανοικοδόμησης σε όλη την πορεία του ελληνικού κράτους.

## 6.2. Τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια (1950 - 1970)

Η δεκαετία του '50 θεωρείται σημείο αφητηρίας της μεταπολεμικής οικονομικής ανάπτυξης και ορόσημο στην ανάπτυξη των μεγάλων αστικών κέντρων, και κυρίως της Αθήνας. Η οικονομική διαρθρωτική αλλαγή που συντελέστηκε στη χώρα ήταν καθοριστική για μία άνευ προηγουμένου πληθυσμιακή και οικιστική έκρηξη. Για πρώτη φορά στην ελληνική ιστορία, ο αστικός πληθυσμός έφτασε και ξεπέρασε τον αγροτικό, τα αστικά κέντρα πύκνωσαν και άλλαξαν με εντυπωσιακούς ρυθμούς, ενώ η επόμενη τριακονταετία χαρακτηρίστηκε από το μεγάλο κύμα της εσωτερικής και εξωτερικής μετανάστευσης (αστικοποίηση).<sup>33</sup>



**Χάρτης 5:** Αστικοποίηση 1961 - 1991 - Πηγή: "Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας", σελ. 28



**Χάρτης 4:** Αστική Μεγέθυνση 1961 έως 1991 - Πηγή: "Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας", σελ. 30

Τα πρώτα χρόνια την μεταπολεμική περίοδο χαρακτηρίστηκαν από την έντονη ανάπτυξη της οικοδομικής δραστηριότητας. Πρόκειται για μία συντεταγμένη πολιτική επιλογή που είχε ως αφητηρία την «Έκθεση Βαρβαρέσου» και σιγματίσε την πορεία της ελληνικής οικονομίας από τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια έως σήμερα. Η «Έκθεση Βαρβαρέσου» που συντάχθηκε το 1951 και παραδόθηκε στην κυβέρνηση Πλαστήρα στις αρχές του 1952, πραγματευόταν την επίλυση του οικονομικού προ-

33 Β. Κοντζαμάνης, Ε. Ανδρουλάκη, "Η δημογραφική πρόκληση, γεγονότα και διακυβεύματα", σελ.34



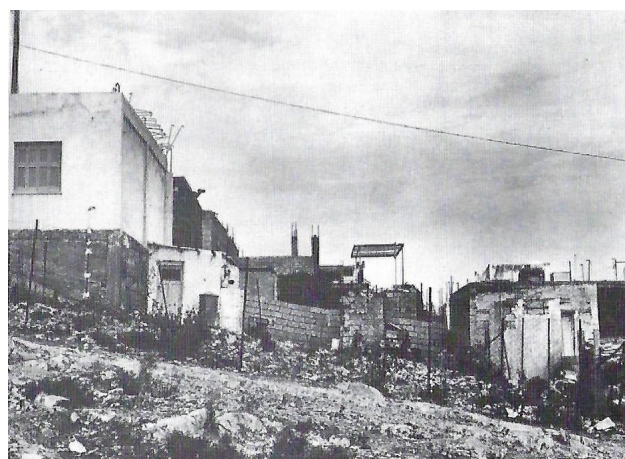
βλήματος της Ελλάδας. Στις γενικές της κατευθύνσεις, η έκθεση τοποθετούσε την οικοδομική δραστηριότητα σε δυναμικό τομέα ανάπτυξης που μπορούσε να αποδώσει άμεσα κέρδη ενώ επαναλάμβανε και τη γνωστή ρητορική με πλεονεκτήματα όπως η ευρεία απασχόληση, η κάλυψη της λαϊκής ανάγκης για στέγη καθώς επίσης και η ενσωμάτωση των λαϊκών στρωμάτων μέσω της ιδιοκτησίας που θα επέφερε “καίριον κτύπημα κατά των εν τη χώρα κομμουνιστικών επιδιώξεων”.<sup>34</sup> Η κριτική για την έκθεση αυτή ήταν έντονη τόσο από το χώρο της Αριστεράς όσο και από επιστημονικούς κύκλους της περιόδου που εξέφρασαν ρητά την αντίθεσή τους στο επίσημο πρόγραμμα της οικονομικής ανάπτυξης της ελληνικής Κυβέρνησης. Παρόλα αυτά, μέσα στα πλαίσια της αμερικανικής κυριαρχίας στην Ελλάδα, αυτό που τελικά μέτρησε ήταν τα οικονομικά και πολιτικά συμφέροντα των ΗΠΑ.

Επομένως, η πολιτεία πριμοδότησε την οικοδομή και μάλιστα χωρίς να δαπανηθούν κρατικά κεφάλαια με τη σύνταξη και θεσμοθέτηση του ανανεωμένου Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του 1955 που στην ουσία του επαύξανε τους ήδη αυξημένους συντελεστές εκμετάλλευσης της αστικής γης. Οι δύο όμως βασικοί μηχανισμοί παραγωγής κτισμένου περιβάλλοντος που καθόρισαν τις τάξεις ανοικοδόμησης μεταπολεμικά και εγχάρθηκαν στην εικόνα της πόλης ήταν από τη μία η αντιπαροχή και από την άλλη, η αυθαίρετη δόμηση. Η αντιπαροχή, ενώ είχε κατοχυρωθεί θεσμικά με το νόμο περί οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ν. 3741/1929), καθιερώθηκε με τη μορφή που την ξέρουμε σήμερα μεταπολεμικά, καθώς ο συνδυασμός της σύμπραξης της γης με την αύξηση των συντελεστών δόμησης κατέστησαν το σύστημα αυτό κερδοφόρο τόσο για τους οικοπεδούχους όσο και για τους εργολάβους.

Οι συνέπειες στο πολεοδομικό ιστό ήταν βαρύτερες δεδομένου ότι αντικαταστάθηκε πολύ γρήγορα το μεγαλύτερο ποσοστό του οικοδομικού πλούτου του κέντρου από πολυκατοικίες με πολύ μεγάλους συντελεστές εκμετάλλευσης δημιουργώντας έτσι ανεπανόρθωτη βλάβη τόσο στο φυσικό όσο και στο αστικό περιβάλλον. Συγχρόνως, στη δυτική πλευρά του λεκανοπεδίου συνέρρευσαν αστικοποιούμενοι αγροτικοί πληθυσμοί που στο μεγαλύτερό τους ποσοστό αποτελούνταν από φυγάδες της υπαίθρου, θύματα είτε του εμφυλίου και της τρομοκρατίας είτε της διάλυσης των παραγωγικών μονάδων της επαρχίας. Οι πληθυσμοί αυτοί εγκαταστάθηκαν σε αυθαίρετες κατοικίες δημιουργώντας έτσι πολυπληθείς οικισμούς. Οι οικισμοί αυτοί προέρχονταν κυρίως από την πώληση μικρών τεμαχίων γης που προέκυπταν από την κατάτμηση κάποιας παλιάς αγροτικής ή κτηνοτροφικής ιδιοκτησίας αλλά και καταπατημένων δημόσιων και κοινοτικών εκτάσεων. Οι αυθαίρετοι αυτοί οικισμοί εντάσσονταν αργότερα στο Σχέδιο Πόλης με συνέπεια να μεταφέρεται συνεχώς η αυθαίρετη δόμηση στην εκάστοτε νέα περίμετρο “εκτός σχεδίου”<sup>35</sup>. Τη δεκαετία του '70, η οικονομική πολιτική της δικτατορίας συνέχισε στην



**Εικόνα 14:** Η ρήξη με την παράδοση και η απαξίωση του “παλιού”, ως “ξεπερασμένου” - Πηγή: “Τα επτά βιβλία της Πολεοδομίας”, σελ. 275



**Εικόνα 15:** Η αυθαίρετη δόμηση στη δυτική Αθήνα στις αρχές τις δεκαετίας του '60 - Πηγή: “Τα επτά βιβλία της Πολεοδομίας”, σελ. 278

34 Κ. Βαραβαρέσος (1952): “Εκθεσις επί του οικονομικού προβλήματος της Ελλάδος”

35 Γ. Μ. Σαρηγιάννης (2000), “Αθήνα 1830 – 2000: Εξέλιξη – Πολεοδομία – Μεταφορές”, σελ.160

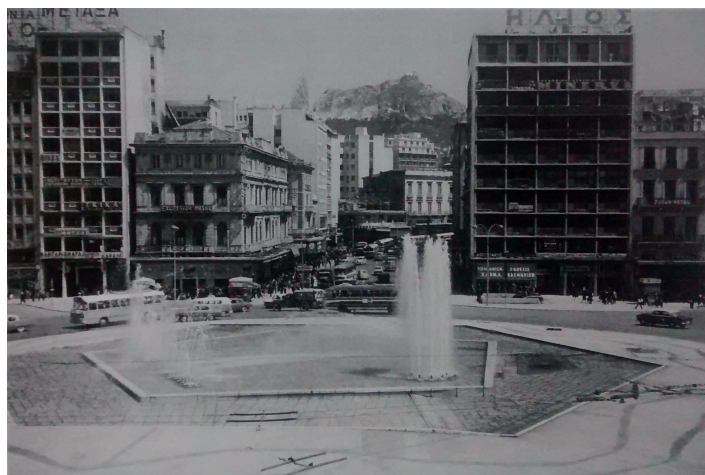
ουσία της να ενθαρρύνει την οικοδομική δραστηριότητα με επαυξήσεις των συντελεστών δόμησης (χαρακτηριστικό παράδειγμα η θεσμοθέτηση του Αναγκαστικού Νόμου 395/68), με κατασκευές τεράστιων τουριστικών συγκροτημάτων σε καταπατημένες παραλίες και με την γενικότερη πολιτική εκποίησης και καταστροφής του περιβάλλοντος.

Τις δεκαετίες αυτές συντελέστηκε και η μεγαλύτερη καταστροφή των παραδοσιακών κτισμάτων του 19<sup>ου</sup> αιώνα και των αρχών του 20<sup>ου</sup>. Ήδη από τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια, η πρωτοφανής απογείωση της οικοδομικής δραστηριότητας μετέτρεψε τα ανώνυμα νεοκλασικά σύνολα της Αθήνας σε στοχευμένη λεία των εργολάβων της αστικής γης. Ελάχιστα ήταν τα κτήρια του αθηναϊκού κλασικισμού που υπάχθηκαν στις διατάξεις του Ν. 1469/1950<sup>36</sup> και στην πλειοψηφία τους δημόσια κτήρια, ενώ για την ιδιωτική αρχιτεκτονική η νομοθεσία ήταν ανύπαρκτη. Χαρακτηριστικά, σύμφωνα με τον Μ.Γ.Μπίρη επισημαίνεται ότι για περισσότερο από δύο δεκαετίες δεν είχαν εγκριθεί η εφαρμοστικές διατάξεις του Ν. 1469/1950 προκειμένου να ορισθεί ένα συγκεκριμένο και σαφές πλαίσιο του νόμου. Τέτοιες προσπάθειες ξεκίνησαν μετά την αναθεώρηση του Συντάγματος του 75, οπότε και η ισχύουσα νομοθεσία έπρεπε να προσαρμοστεί σε αυτό και στις διεθνής Διακηρύξεις<sup>37</sup>.

Πρέπει να σημειωθεί ότι την περίοδο εκείνη, οι περισσότεροι επαγγελματίες του κατασκευαστικού τομέα, ακόμα και άνθρωποι που διεκδικούσαν μία προέχουσα θέση στην ιδιωτική ανοικοδόμηση μέσω του έργου τους, δεν κράτησαν αποστάσεις από την προωθούμενη πολιτική που υπαγόρευε την πολυκατοικία ως το νέο μοντέλο κατοίκησης. Αστικές πολυκατοικίες της δεκαετίας του '60 πάνω σε κεντρικούς οδικούς άξονες που θαυμάζονται ακόμα και σήμερα ως φορείς της φιλοσοφίας και της μορφής όχι μόνο του μοντέρνου κινήματος αλλά και του εκσυγχρονισμού μίας Ελλάδας που αφήνει πίσω το κακό παρελθόν, με βλέμμα στραμμένο στο σύγχρονο δυτικό πολιτισμό, κατασκευάστηκαν πάνω στα ερείπια νεοκλασικών προτύπων ανυπολόγιστης πολιτιστικής αξίας.

## Χαρακτηριστικά παραδείγματα

Τη δεύτερη δεκαετία μετά το τέλος του πολέμου ένα ένα τα κτήρια της εποχής του κλασικισμού υπέκυπταν στην οικοδομική έξαρση και αντικαθίσταντο με πολυώροφα δημιουργήματα της νέας αρχιτεκτονικής. Οι μεταλλαγές που συνέβησαν στο κτηριακό απόθεμα της πρωτεύουσας την περίοδο εκείνη ήταν πρωτοφανείς. Η αστική πολυκατοικία της μεταπολεμικής Αθήνας αποτέλεσε τον πρωταγωνιστή της κερδοσκοπίας στην τεμαχισμένη αστική γη, τον κύριο φορέα της εμπορευματοποίησης της κατοικίας αλλά συγχρόνως και φορέα του μικροαστικού προτύπου ζωής. Το “νέο” και το “νεωτερικό” θεωρούνταν πλέον συνώνυμα της προόδου και άρα οτιδήποτε “παλαιό” απαξιωνόταν. Η πλήρης ρήξη με τα στοιχεία της παράδοσης έφερε και την καταστροφή της ιστορικής μνήμης, με ό,τι αυτό μπορεί να συνεπάγεται για το πολιτιστικό υπόβα-



**Εικόνα 16:** Πλατεία Ομόνοιας, 1960. Τα νεόδμητα κτήρια γραφείων έχουν πάρει τη θέση κτηρίων του κλασικισμού της Αθήνας, εξαντλώντας μάλιστα τους όρους εκμετάλλευσης που με “γεναιοδωρία” δόθηκαν για τις πιο εμπορικές περιοχές του κέντρου. Πηγή: “Κώστας Η. Μπίρης: Βίος αφιερωμένος στην πόλη των Αθηνών”, σελ. 194

36 ΦΕΚ 169 Α' / 07-08-1950: “Ν.1469. Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων καί έργων τέχνης μεταγενεστέρων τοῦ 1830”

37 Μ. Γ. Μπίρης, (2015), “Κώστας Η. Μπίρης: Βίος αφιερωμένος στην πόλη των Αθηνών”, σελ. 195



θρο μίας κοινωνίας. Η νέα πόλη χτίζεται σε αντικατάσταση της παλιάς και πάνω στις ίδιες γραμμές χωρίς περαιτέρω διανοίξεις ή διαπλατύνσεις των υφιστάμενων αξόνων. Να σταθεί κανείς σε συγκεκριμένα παραδείγματα καταστροφής ιστορικών κτηρίων την εποχή εκείνη θα ήταν μάλλον άστοχο δεδομένου ότι η έκταση των μεταλλαγών είναι τέτοια που αφορά στο σύνολο της πόλης και ξεφεύγει από τη λογική της καταστροφής δύο ή τριών εξόφθαλμων παραδειγμάτων.



**Εικόνα 17:** Ορφανοτροφείο Χατζηκώνστα στην οδό Πειραιώς. Αρχιτέκτων: Ernst Ziller (1897). Κατεδαφίστηκε το 1963 - Πηγή: "Νεοκλασική Αρχιτεκτονική στην Ελλάδα", σελ.134



**Εικόνα 18:** Μέγαρο Λ. Λουριώτη, στη γωνία των οδών Όθωνος και Αμαλίας. Αρχιτέκτων: Ε. Τρουμπρε (1869). Κατεδαφίστηκε το 1959 - Πηγή: "Νεοκλασική Αρχιτεκτονική στην Ελλάδα", σελ.186



**Εικόνα 19:** Μέγαρο Μέρλιν στην οδό Βασ. Σοφίας και Μέρλιν. Αρχιτέκτων: Λ. Καυταντζόγλου. Κατεδαφίστηκε το 1962 - Πηγή: "Νεοκλασική Αρχιτεκτονική στην Ελλάδα", σελ.192



**Εικόνα 20:** Το Β' Γυμνάσιο στον Πειραιά, στην πλατεία Κοραή. Αρχιτέκτων: Λ. Καυταντζόγλου. Κατεδαφίστηκε το 1966 - Πηγή: "Νεοκλασική Αρχιτεκτονική στην Ελλάδα", σελ.126

### 6.3. Οι δεκαετίες '90 και '00

Οι δύο αυτές δεκαετίες χαρακτηρίστηκαν από τα έντονα φαινόμενα ιδιωτικοποίησης του αστικού χώρου και από τη σταδιακή μετατροπή του περιβάλλοντος σε χρηματιστηριακό προϊόν. Στο τέλος της χιλιετίας, η παραγωγή του χώρου, είτε δομημένου είτε αδόμητου, γίνεται με μοναδικό κριτήριο την αποκόμιση κέρδους. Ο οικοδομικός αναβρασμός δεν υπαγορεύεται πλέον από τη ζήτηση της χρηστικής αξίας μιας κατασκευής, αλλά στοχεύει στη μέγιστη απόδοση υπεραξίας από το τελικό προϊόν.

Η στροφή προς μία νεοφιλελεύθερη πολιτική είχε ξεκινήσει ήδη από τα μισά της δεκαετίας του '80, όμως από τη δεκαετία του '90 και ύστερα η πορεία αυτή μπαίνει σε διαφορετική τροχιά. Η ανάληψη της διεξαγωγής των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 γίνεται η αιτία της εισβολής στην ελληνική αγορά μεγάλων επιχειρηματικών κεφαλαίων. Η Αθήνα γίνεται το πεδίο για την ικανοποίηση των πλέον κερδοσκοπικών επενδύσεων, που σε μία προηγούμενη περίοδο δεν θα φανταζόταν κανείς ότι θα μπορούσαν να γίνουν. Η κεντρική εξουσία χρησιμοποιώντας ως ιδεολογική προπαγάνδα την εθνική ανωτερότητα που πηγάζει από το μεγαλείο του ολυμπιακού πνεύματος (η ποία είχε δυστυχώς απεύθυνση σε μεγάλο μέρος του πληθυσμού) στρέφεται προς την απαλλοτρίωση των τελευταίων εναπομεινάντων δημόσιων χώρων που προβλέπονται για χώρους πρασίνου και χώρους προστασίας. Χαρακτηριστικότερα παραδείγματα της πολιτικής αυτής είναι η κατασκευή του κωπηλατοδρομίου στον ιστορικό τόπο του Σχοινιά, η κατασκευή ολυμπιακών ακινήτων και εμπορικών κέντρων στο παραλιακό μέτωπο προς το Σαρωνικό, η απότομη αύξηση των όρων δόμησης στο Μαρούσι με διαδικασίες κατ' επείγοντος για τη χωροθέτηση των δημοσιογραφικών κτηρίων, κ.α. Συγχρόνως, διαδικασίες εξυγίανσης ακόφημων περιοχών του κέντρου της Αθήνας πιέζουν για αναπροσαρμογή των τιμών γης προς τα πάνω. Οι εργατικές γειτονιές, στις οποίες έχουν ακόμα διατηρηθεί αξιόλογα οικοδομήματα των αρχών του περασμένου αιώνα, μετατρέπονται μέσα σε ελάχιστο χρονικό διάστημα σε θύλακες κατοίκησης της “δημιουργικής τάξης”<sup>38</sup> ή σε περιοχές μαζικής ψυχαγωγίας, με αποτέλεσμα οι τιμές των ακινήτων να εκτοξεύονται και οι παλιοί κάτοικοι, όπως επίσης και οι παραδοσιακές παραγωγικές μονάδες, να μετακινούνται υπό το βάρος της απότομης αύξησης του κόστους ζωής.

Η πορεία της προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς είναι προδιαγεγραμμένη είτε να καταστρέφεται είτε να κακοποιείται ή, στην καλύτερη περίπτωση, να μετατρέπεται σε πολυτελή χρήση προς κατανάλωση. Ενώ θα συμπέρανε κανείς ότι μετά το 1992 και την κύρωση του Ν. 2039<sup>39</sup>, το θεσμικό πλαίσιο, αρκετά αναβαθμισμένο σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια, μπορεί να δημιουργήσει τις κατάλληλες δικλίδες ασφαλείας για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, εντούτοις, εφευρίσκονται από το χώρο των κατασκευών νέοι τρόποι παράκαμψης της νομοθεσίας με σκοπό την εξυπηρέτηση του ιδιωτικού συμφέροντος. Η ανάγκη για προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς έχει σε μεγάλο βαθμό ενσωματωθεί στην κοινή συνείδηση, γεγονός που δεν αφήνει περιθώρια για εξόφθαλμες πρακτικές καταστροφής αξιόλογων κτηρίων. Όπως θα επισημανθεί στο επόμενο κεφάλαιο της εργασίας αυτής, τα πρώτα χρόνια της δεκαετίας του '80, υπό την πίεση κινημάτων πολιτών υπέρ της προστασίας των μνημείων, ξεκινάει μία συντονισμένη προσπάθεια από την πλευρά του ΥΧΟΠ (Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος) για τη διατήρηση του ιστορικού χαρακτήρα του κέντρου της Αθήνας με τον χαρακτηρισμό εκατοντάδων κτηρίων του 19<sup>ου</sup> και των αρχών του 20<sup>ου</sup> αιώνα. Η αντίδραση όμως στην προσπάθεια αυτή ήρθε έμμεσα και υπόγεια από το χώρο των επενδύσεων. Η πολιτική ηγεσία του μεταγενέστερου Υπουργείου (ΥΠΕΧΩΔΕ) προκειμένου να αμβλύνει τις αντιδράσεις του κλάδου των κατασκευών, χρησιμοποίησε το άρθρο 4 του ΓΟΚ προς όφελος του ιδιωτικού συμφέροντος προχωρώντας στην παραποίηση της ερμηνείας του και στην έκδοση προεδρικών διαταγμάτων που στην ουσία τους δεν προστάτευαν, αλλά αντιθέτως θέσπιζαν την περαιτέρω

---

38 Είναι ο όρος που χρησιμοποιήθηκε από τα καθεστωτικά ΜΜΕ για να περιγράψει τις ομάδες νέων κυρίως, μεσοαστικών και ανώτερων αστικών στρωμάτων, υψηλού μορφωτικού επιπέδου που επιλέγουν να εγκατασταθούν στις εξευγενισμένες πλέον περιοχές του κέντρου αναζητώντας ένα μπόέμ τρόπο καθημερινότητας.

39 ΦΕΚ 61 Α' / 13-04-1992: Νόμος 2039. κύρωση της Σύμβασης για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης.

ανοικοδόμηση των διατηρητέων κτηρίων. Η πρακτική απόληξη καθορισμού “ειδικών όρων προστασίας και περιορισμών δόμησης και χρήσης”<sup>40</sup> ήταν τελικά η εξάντληση των συντελεστών εκμετάλλευσης μέσα στο οικοπέδο του διατηρητέου, με προσθήκες ολόκληρων κτηρίων κατ’ επέκταση και σε απόσταση αναπνοής από το “προστατευόμενο” κτήριο, με προσθήκες καθ’ ύψος σε υποχώρηση λίγων μέτρων από την όψη, καθώς επίσης και με την αποξήλωση του εσωτερικού των κτηρίων για την κατασκευή επιπλέον ορόφων στο υπάρχον κέλυφος.

## Χαρακτηριστικά παραδείγματα

Στο κέντρο της Αθήνας, σε όλη την έκταση του πολεοδομικού ιστού είναι φανερή η πολιτική που έχει ακολουθηθεί για την αξιοποίηση των προστατευόμενων κτηρίων. Ενώ η εκμετάλλευση ενός νεοκλασικού κτηρίου σήμερα είναι αρκετά επωφελής για τον ιδιοκτήτη - συγκριτικά με τα έσοδα που θα εισέρρεαν σε αυτόν σε περίπτωση μίσθωσης ή και μεταβίβασης ενός σύγχρονου ακινήτου με την ίδια ή και μεγαλύτερη δόμηση - εντούτοις σε εμπορικούς δρόμους της πρωτεύουσας όπου οι συντελεστές δόμησης είναι μεγάλοι, η πρόσδοδος από τη μίσθωση πολυώροφου κτηρίου για εμπορική εκμετάλλευση είναι σαφώς μεγαλύτερη. Τα παραδείγματα εξάντλησης των όρων εκμετάλλευσης σε προστατευόμενα περιβάλλοντα μέσω της έκδοσης διαταγμάτων περί “ειδικών όρων προστασίας και περιορισμών δόμησης και χρήσης” σε όλη την έκταση της πρωτεύουσας, αλλά κυρίως στους πιο εμπορικούς της δρόμους, είναι πάρα πολλά και έχουν επηρεάσει σε καταλυτικό βαθμό την εικόνα της πόλης.

Αρχικά, χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το νεοκλασικό κτήριο επί των οδών Πανεπιστημίου και Κοραή. Πρόκειται για την πρώην κατοικία της οικογένειας Σούτσων και έχει αποδειχθεί ότι είναι έργο του Κλεάνθη. Περνώντας στα χέρια των νέων ιδιοκτητών εκδόθηκε από το ΥΠΕΧΩΔΕ άδεια για την κατεδάφισή του. Μετά από πολυετείς κινητοποιήσεις συλλόγων, φορέων αλλά και μεμονωμένων ατόμων το ΥΠΕΧΩΔΕ και οι ιδιοκτήτες αναγκάστηκαν να επανεξετάσουν το θέμα προς μία συμβιβαστική λύση που πρότεινε η άλλη πλευρά, σύμφωνα με την οποία ένα καινούργιο κτήριο θα χτιζόταν στο βάθος του οικοπέδου, χωρίς να κατεδαφιστεί το νεοκλασικό. Με την ανέγερση του νέου κτηρίου, ο συντελεστής δόμησης εξαντλήθηκε καθώς ούτε οι ιδιοκτήτες ήταν διατεθειμένοι να κάνουν κάποια απομείωση ούτε το ΥΠΕΧΩΔΕ βοήθησε προς αυτή την κατεύθυνση προκειμένου να μη δημιουργηθεί “κακό προηγούμενο”. Οι λεπτομέρειες που καταγράφονται από τον Γ. Σαρηγιάννη<sup>41</sup> για τη σύσκεψη που έγινε στο ΥΠΕΧΩΔΕ μεταξύ των φορέων από τη μία πλευρά και τους αρμόδιους διευθυντές του Υπουργείου και τον αρχιτέκτονα της κατασκευής από την άλλη είναι ενδεικτικές της ασυδοσίας του κατασκευαστικού κλάδου την εποχή εκείνη. Αναφέρεται ότι “όταν παρατηρήθηκε από το Υπουργείο στον αρχιτέκτονα ότι το νέο κτήριο καταπλακώνει το παλιό και του ζητήθηκε να το απομακρύνει κάποια μέτρα ή τουλάχιστον να αφαιρέσει την κλιμάκωση και να μείνει σταθερή η απόσταση. Η απάντηση ήταν ότι «*ίσα-ίσα, δεν το καταπλακώνει αλλά υποκλίνεται στο παλιό!*» Άλλοι γέλασαν, άλλοι εξοργίστηκαν, όλοι όμως του ενέκριναν το σχέδιο...”



**Εικόνα 21:** Κτήριο επί της οδού Πανεπιστημίου & Κοραή. Κατοικία οικογένειας Σούτσων – Πηγή: *Internet*

40 ΦΕΚ 210 Α' / 18-12-1985: “Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός”, άρθρο 4

41 Γ. Μ. Σαρηγιάννης. Μικρό μέρος της εργασίας αυτής ανακοινώθηκε στο 11<sup>ο</sup> Συνέδριο του ΣΑΔΑΣ (Μάρτιος του 2011) στην συνέχεια συμπληρώθηκε και διανεμήθηκε στους Συμβούλους και Παρέδρους του Ε.Τμήματος του Σ.Τ.Ε. Το παρόν κείμενο, στηρίζεται στα προηγούμενα, είναι ανασυγκροτημένο, επαυξημένο και συμπληρωμένο, καθώς και επικαιροποιημένο με νεώτερα στοιχεία από την σημερινή κατάσταση στον διοικητικό και νομικό τομέα.





**Εικόνα 22:** Η σχέση νεοκλασικού κτηρίου με σύγχρονη κατασκευή – Πηγή: Γ. Μ. Σαρηγιάννης



**Εικόνα 23:** Ο ακόλυπτος ο οποίος σύμφωνα με τις διαβεβαιώσεις των ιδιοκτητών και του αρχιτέκτονα τους θα διαμορφώνονταν σε κήπο, όπως ήταν τον 19<sup>ο</sup> αιώνα, έγινε είσοδος του πάρκινγκ! – Πηγή: Γ. Μ. Σαρηγιάννης

Μία από τις πιο χαρακτηριστικές περιπτώσεις facadism στην Αθήνα είναι τα δίδυμα κτήρια επί της οδού Κολοκοτρώνη, απέναντι από την παλαιά Βουλή. Τα δύο κτήρια ανήκουν στο Μετοχικό Ταμείο του Στρατού και μέχρι σήμερα έχουν στεγαστεί σε αυτά εμπορικές αλλά και χρηματοπιστωτικές λειτουργίες. Πρόκειται για ένα από τα πρώτα δείγματα facadism στην Ελλάδα, καθότι εκτός από τις όψεις των δύο κτηρίων που αποκαταστάθηκαν, το εσωτερικό τους κατεδαφίστηκε εξ' ολοκλήρου προκειμένου να συνενωθεί με το σύγχρονο κτήριο στο βάθος του οικοπέδου. Τα δύο κτήρια είχαν κρηυχθεί διατηρητέα το 1979 από το Υπουργείο Πολιτισμού και αποχαρακτηρίστηκαν λίγο αργότερα με σκοπό να κατεδαφιστούν ολοσχερώς. Σε δημοσιεύματα του διαδικτύου αναφέρεται ότι τα δύο αυτά κτήρια χαρακτηρίστηκαν εκ νέου διατηρητέα όταν όμως είχε ήδη ξεκινήσει η καθαίρεση των εσωτερικών ορόφων. Μετά από την ανάλυση που έχει προηγηθεί θα ήταν μάλλον ατυχές να πιστέψει κανείς ότι οι πολλαπλές διαδικασίες χαρακτηρισμού και αποχαρακτηρισμού, η κατεδάφιση των ορόφων, η κατασκευή του γυάλινου κτηρίου στο βάθος του οικοπέδου και η μεγέθυνση της δόμησης που ξεπερνάει τα 4.000τ.μ. ήταν θέματα συγκυριών και όχι συντονισμένης προσπάθειας για το μέγιστο δυνατό οικονομικό όφελος. Σήμερα τα κτήρια αυτά έχουν μισθωθεί από μεγάλο κατασκευαστικό όμιλο με σκοπό την επανάχρησή τους ως ξενοδοχείο μέσα στον επόμενο χρόνο.



**Εικόνα 22:** Τα δίδυμα κτήρια στην οδό Κολοκοτρώνη – Πηγή: Internet



**Εικόνα 24:** Άποψη από τα δίδυμα κτήρια στην οδό Κολοκοτρώνη - Πηγή: Internet

Δυστυχώς, μέχρι σήμερα έχουν κατασκευαστεί πολλές αντίστοιχες περιπτώσεις στο κέντρο της Αθήνας. Στα Εξάρχεια, καταγράφεται μία ακόμα αντίστοιχη περίπτωση, σε ένα από τα δύο “δίδυμα” νεοκλασικά της οδού Δερβενίων 39 – 41. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, πριν από το νόμο του 1929 “Περί οριζοντίου ιδιοκτησίας”, η διαίρεση των ιδιοκτησιών σε ένα κτήριο ήταν πλήρης και δεδομένου ότι δεν υπήρχε η έννοια του κοινόχρηστου χώρου, κάθε κατοικία ήταν αυτοτελής με τη δική της είσοδο, και το δικό της κλιμακοστάσιο. Στα Εξάρχεια συναντώνται πολλές τέτοιες περιπτώσεις κτηρίων όπου όσα είναι τα “διαμερίσματα”, τόσες είναι και οι εισόδους και τα κλιμακοστάσια. Στην περίπτωση του νεοκλασικού της οδού Δερβενίων, ο ιδιοκτήτης το 2002 μέσω του άρθρου 4 του ΓΟΚ, ο ιδιοκτήτης απέσπασε έγκριση<sup>42</sup> για την κατασκευή επταώροφου κτηρίου πάνω από το διώροφο νεοκλασικό. Οι αντιδράσεις της τοπικής κοινωνίας περιορίστηκαν στο ΥΠΕΧΩΔΕ και την Πολεοδομία και όχι στο ΣΤΕ, προφανώς χωρίς αποτέλεσμα. Μέσα σε όλα, το επταώροφο κτήριο φέρει και αέτωμα προκειμένου να εξασφαλίζεται ο διάλογος του παλιού με το καινούργιο!



**Εικόνα 25:** Το σχέδιο της όψης της επέκτασης επί της οδού Δερβενίων 39 – 41. - Πηγή: ΦΕΚ 410 Δ' / 20 – 05 – 2002. Επεξεργασία: Γ.Μ. Σαρηγιάννης



**Εικόνα 26:** Το σχέδιο της τομής της επέκτασης επί της οδού Δερβενίων 39 - 41.- Πηγή: ΦΕΚ 410 Δ' / 20 – 05 – 2002. Επεξεργασία: Γ.Μ. Σαρηγιάννης

Όπως ήδη αναφέρθηκε, εκτός από τα παραδείγματα επεκτάσεων καθ' ύψος και κατ' επέκταση, μέσω των διαταγμάτων των “ειδικών ρυθμίσεων για την προστασία” έχουν πραγματοποιηθεί αλλαγές χρήσεις που έχουν επιφέρει τεράστια αλλοίωση στη λειτουργική διαρρύθμιση και στη μορφολογία του εσωτερικού, προκαλώντας τεράστια ασυμφωνία με το εξωτερικό διατηρημένο κέλυφος. Χαρακτηριστικό παράδειγμα εγκατάστασης μη συμβατής χρήσης σε προστατευόμενο κέλυφος είναι το Μέγαρο Πάλλη, έργο του Α. Μεταξά (1911), στην πλατεία Συντάγματος και Καραγιώργη Σερβίας που σήμερα έχει εγκατασταθεί εμπορική αλυσίδα ειδών πληροφορικής. Σύμφωνα με τον Γ. Σαρηγιάννη, μετά από καταγγελίες της σχολής Αρχιτεκτόνων, οι ιδιοκτήτες άλλαξαν τη μελέτη και τελικά εγκρίθηκε από το ΚΣΝΜ. Η σχολή Αρχιτεκτόνων δεν άσκησε προσφυγή στο ΣΤΕ δεδομένου ότι η νέα μελέτη σεβόταν την εσωτερική διαμόρφωση και τη σχέση με το εξωτερικό κέλυφος, παρόλα αυτά, το τελικό αποτέλεσμα δεν είναι ικανοποιητικό. Χαρακτηριστικά, η μνημειώδης είσοδος από την Καραγιώργη Σερβίας και έχει μειωθεί το επίσημο και άνετο φουαγιέ και ο επιβλητικός χώρος της εισόδου και ο επίσημος και μεγαλοπρεπής χώρος του πρώτου δημοσίου κτηρίου των Αθηνών έχει εξαφανιστεί, τόσο λόγω της κατάργησης της παλιάς κύριας εισόδου από την Καραγιώργη Σερβίας όσο και από την σημερινή τοποθέτηση ενός «φράγματος» από έναν κεντρικό πάγκο πληροφοριών, όπως επίσης και από την υπερφορτώση με τοποθετήσεις προθηκών, stands, ραφιών και πλήθους εμπορευμάτων. Επιπλέον, οι έντονοι χρωματισμοί των διακοσμητικών γύψινων στοιχείων στις οροφές έχουν περιοριστεί ενώ ο σύγχρονος φωτισμός σε συνδυασμό με τις ψευδοροφές που καλύπτουν τις παλιές οροφές λειτουργούν αντίστροφα από το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα. Από την άλλη πλευρά έχουν διατηρηθεί τα επί μέρους αρχιτεκτονικά στοιχεία του κτηρίου, όπως οι λοιπές γύψινες διακοσμήσεις στο



επάνω μέρος των τοίχων, τα κιγκλιδώματα του κεντρικού κλιμακοστασίου, κίνες και παραστάδες, κιονόκρανα και επίκρανα κ.α

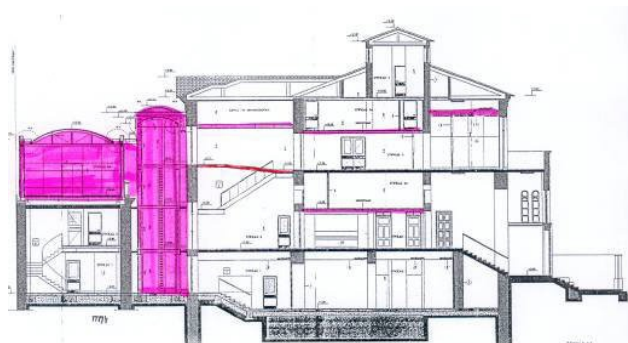


**Εικόνα 28:** Αριστερά: Διακρίνονται τα μορφολογικά στοιχεία του παλιού κτηρίου στο εσωτερικό και οι διακοσμήσεις του. Στο κέντρο: Το κεντρικό κλιμακοστάσιο “εγκλωβισμένο” ανάμεσα από διαχωριστικούς τοίχους, προθήκες κτλ. - Πηγή: Γ. Σαρηγιάννης

**Εικόνα 27:** Άποψη από την πλατεία Συντάγματος, Η σημερινή κατάσταση. - Πηγή: Internet

Το τελευταίο παράδειγμα αφορά σε μία μελέτη που ευτυχώς δεν υλοποιήθηκε και αφορά στο Οφθαλμιατρείο Αθηνών. Η συγκεκριμένη μελέτη περιελάμβανε ανακατασκευή με προσθήκες στον ακάλυπτο χώρο, αύξηση ορόφων στο υφιστάμενο κέλυφος και καταστροφή των διακοσμήσεων στο εσωτερικό. Οι διαδικασίες αδειοδότησης κινήθηκαν με άκρα μυστικότητα και με παρακάμψεις των αρμόδιων φορέων, αλλά πριν την ολοκλήρωση των διαδικασιών, όπως αναφέρει ο Γ. Σαρηγιάννης, το θέμα βγήκε στην επιφάνεια:

“Τυχαία, εισήχθει (από λάθος τους;;;!!!) θέμα οροφωγραφιών στο Κεντρικό Συμβούλιο, όπου έγινε το «έλα να δεις». Έντιμοι υπάλληλοι της Κεντρικής Υπηρεσίας με πληροφόρησαν για το θέμα και μου είπαν ότι οι ίδιοι ως Υπηρεσία δεν μπορούν να κάνουν τίποτα διότι προφανώς θα γινόταν άνω-κάτω το Υπουργείο. Υποβάλαμε τότε με 2 άλλους αρχιτέκτονες προσφυγή στο ΣτΕ οπότε η Διεύθυνση του Οφθαλμιατρείου έχοντας υπ’ όψιν πρώτον την καθυστέρηση εξ αιτίας της οποίας θα έχαναν την χρηματοδότηση από την ΕΕ, και δεύτερον την βέβαιη απόρριψη της μελέτης τους από το ΣτΕ, προσέφυγαν στην Κεντρική Υπηρεσία (τότε αρμόδιος Διευθυντής ήταν ο κ.Ν.Χαρκιολάκης), στις συσκέψεις που έγιναν, δήλωσα εξ ονόματος και των άλλων συναδέλφων που είχαμε υποβάλλει την αίτηση ακύρωσης στο ΣτΕ, ότι μόνον αν ακολουθήσουν τις εντολές και τις οδηγίες της Κεντρικής Υπηρεσίας, θα αποσύρουμε την προσφυγή, πράγμα το οποίο και έγινε.”



**Εικόνα 29:** Οφθαλμιατρείο Αθηνών - Τομή. Σημειώνεται με θερμό χρώμα οι εσωτερικές προσθήκες ορόφων και κτισμάτων στον ακάλυπτο. Επεξεργασία: Γ.Μ. Σαρηγιάννης



**Εικόνα 30:** Οφθαλμιατρείο Αθηνών - Όψη. Σημειώνεται με θερμό χρώμα οι προσθήκες κτισμάτων στον ακάλυπτο. Επεξεργασία: Γ.Μ. Σαρηγιάννης



## 7. Κρίσιμες περίοδοι σωτηρίας των διατηρητέων κτηρίων της Αθήνας

Στα προηγούμενα κεφάλαια της εργασίας αυτής έγινε μία επισκόπηση στην πορεία της προστασίας και διαχείρισης των ιστορικών αρχιτεκτονημάτων στην Αθήνα. Δυστυχώς, όπως προαναφέρθηκε, η πορεία αυτή χαρακτηρίστηκε από τις κερδοσκοπικές τάσεις αξιοποίησης του πολιτιστικού περιβάλλοντος από μεγάλα επενδυτικά συμφέροντα υπό την υποθάλπτουσα αρωγή του κρατικού μηχανισμού. Σε όλο αυτό το χρονικό διάστημα, ελάχιστα είναι τα φωτεινά παραδείγματα ουσιαστικής αντίστασης στις συντεταγμένες πρακτικές μαζικής αλλοίωσης και καταστροφής των διατηρητέων κτηρίων, οι οποίες αν και δεν ήταν αρκετές για να επιφέρουν την οριστική μεταστροφή προς την πραγματική προστασία, εντέλει, δημιούργησαν αναχώματα στην απρόσκοπτη εκμετάλλευση των νεότερων ιστορικών μνημείων. Τα χαρακτηριστικότερα παραδείγματα αφορούν στις πολιτικές ηγεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ από το 1980 έως το 1984, που στο διάστημα των χρόνων αυτών προχώρησαν σε μαζικούς χαρακτηρισμούς διατηρητέων στο κέντρο της πρωτεύουσας, καθώς επίσης και στη δράση του ΣτΕ από τη δεκαετία του '90 και μετά, όταν δηλαδή αναδιαρθρώθηκε το Ε' Τμήμα του Συμβουλίου με αρμοδιότητες σε θέματα Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος<sup>43</sup>.

### 7.1. Η στάση του ΥΠΕΧΩΔΕ από το 1980 έως το 1985

Κατ' αρχάς, η προσπάθεια αναχαίτισης της αλόγιστης εκμετάλλευσης των πολιτιστικών αγαθών του δομημένου περιβάλλοντος ξεκίνησε στις αρχές της δεκαετίας του '80. Από το 1979, έχει ήδη κηρυχθεί ο χαρακτηρισμός των διατηρητέων για ολόκληρη την περιοχή της Πλάκας<sup>44</sup>, ο οποίος στηρίχθηκε στη μελέτη που είχε εκπονήσει το Ε.Μ. Πολυτεχνείο κατ' εντολή του τότε Υφυπουργού Δημοσίων Έργων Στ. Μάνου με επικεφαλής τον καθηγητή Δ. Α. Ζήβα<sup>45</sup>. Η στιβαρή πολιτική βούληση που επέδειξε ο Στ. Μάνος την εποχή εκείνη για ένα σύνολο θεμάτων που αφορούσαν στην πολεοδόμηση της Αθήνας, όπως η έκδοση του Ν. 947/1979<sup>46</sup> με τον οποίο εισάγεται η διαχείριση της αστικής γης από το Δημόσιο, η νομοθέτηση του πρώτου Ρυθμιστικού Σχεδίου των Αθηνών<sup>47</sup>, αλλά κυρίως η μείωση των συντελεστών εκμετάλλευσης με τη θέσπιση μίας σειράς προεδρικών διαταγμάτων, του στοίχισαν την απομάκρυνσή του από την κυβέρνηση.

Στη συνέχεια, με την αλλαγή της Κυβέρνησης και την ανάληψη του νεοουσταθέντος Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΥΧΟΠ) από τον Α. Τρίτση, συνεχίστηκε το έργο του πρώην Υφυπουργού Δημοσίων Έργων, αλλά σε μία πιο κοινωνική κατεύθυνση. Έτσι, την εποχή εκείνη, ο Ν.947/1979 αντικαταστάθηκε με τον Οικιστικό Νόμο,<sup>48</sup> ο οποίος άνοιξε τον δρόμο για τη θερμο-

---

43 ΦΕΚ 150 Α' /11-10-1991: "Νόμος 1968/1991: Αρμοδιότητες του Ε.Τμήματος", άρθρο 1 παρ. 8.

44 ΦΕΚ 1617 Δ' /08-11-1980: Π.Δ. 24-10-80: "Περί χαρακτηρισμοῦ ὡς διατηρητέων κτηρίων κειμένων ἐντός τῆς περιοχῆς Πλάκας τοῦ ρυμοτομικοῦ σχεδίου Ἀθηνῶν"

45 Διονύσης Α. Ζήβας (1928-2018): Ο Δ.Α. Ζήβας γεννήθηκε στη Ζάκυνθο και σπούδασε Αρχιτεκτονική στο ΕΜΠ (1953). Διετέλεσε καθηγητής της Σχολής Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ από το 1972, Κοσμήτωρ της Σχολής μεταξύ 1979-1983 και πρόεδρος του Τμήματος Αρχιτεκτόνων μεταξύ 1989-1995. Το 1997 ανακηρύχθηκε Ομότιμος Καθηγητής του ΕΜΠ. Το αρχιτεκτονικό του έργο περιλαμβάνει δημόσια κτήρια και κτήρια ξενοδοχείων, γραφείων, εργοστασίων και κατοικιών, ενώ παράλληλα ασχολήθηκε με ερευνητικές και θεωρητικές μελέτες. Το 1982 τιμήθηκε με το μετάλλιο της Eurora Nostra, για την εκπόνηση της μελέτης για την προστασία και αναβίωση της Πλάκας. Πέθανε στις 14 Φεβρουαρίου του 2018.

46 ΦΕΚ 169 Α' /26-02-1979: "Νόμος 947/1979: Περί οίκιστικῶν περιοχῶν"

47 ΦΕΚ 341 Β' /02-04-1980: "Περί Σχεδίου – Πλαισίου Ρυθμίσεων Εύρύτερης Περιοχῆς Πρωτεύουσας"

48 ΦΕΚ 33 Α' /14-03-1983: "Νόμος 1337/1980: Ἐπέκταση τῶν πολεοδομικῶν σχεδίων, οίκιστικὴ ἀνάπτυξη καὶ σχετικὲς ρυθμίσεις"

θέτηση Ρυθμιστικών Σχεδίων, ενώ παράλληλα νομοθετήθηκε και το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών.<sup>49</sup> Όσον αφορά την προστασία του περιβάλλοντος της Αθήνας, το σχέδιο αυτό, που έθετε ως διακηρυκτικούς στόχους την ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας της πρωτεύουσας, προέβλεπε τη θέσπιση ειδικών μέτρων και περιορισμών για την ανάδειξη των αρχαιολογικών και ιστορικών τόπων του κέντρου. Την περίοδο εκείνη, μεγάλος αριθμός ιστορικών κτηρίων της πρωτεύουσας χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέα και κυρίως σε περιοχές όπου υπήρχε μεγάλη ζήτηση για την εκμετάλλευση της αστικής γης από επενδυτικούς κολοσσούς (όπως σε περιοχές γύρω από το Σύνταγμα, την Ομόνοια και περιοχές σε κεντρικούς εμπορικούς άξονες, όπως η Πανεπιστημίου και η Σταδίου)<sup>50</sup>. Χαρακτηριστικά, η τριλογία του Hansen στην Πανεπιστημίου ή η παλιά Βουλή κηρύχθηκαν διατηρητέα την περίοδο εκείνη ενώ πριν από αυτό η εκμετάλλευση των κτηρίων αυτών θα μπορούσε να είχε γίνει προς οποιαδήποτε κατεύθυνση. Η σταδιοδρομία του Α. Τρίτση στο ΥΧΟΠ διακόπηκε σύντομα το 1984 με την δεξιά στροφή της Κυβέρνησης Παπανδρέου.

## 7.2. Οι Ακυρωτικές Αποφάσεις του Ε' Τμήματος του ΣτΕ

Όπως ήδη αναλύθηκε παραπάνω, από τα μέσα της δεκαετίας του '90, το έργο του ΥΠΕΧΩΔΕ ευθυγραμμίστηκε πλήρως με το επιχειρηματικό κατεστημένο των δημοσίων έργων και σύντομα μετατράπηκε σε εξάρτημα κατασκευαστικών και άλλων συμφερόντων. Έτσι, μέσα στην επόμενη δεκαετία εκδόθηκαν μία σειρά νόμων που στην ουσία τους ακύρωναν τα όσα θετικά είχαν γίνει επί εποχής Μπίρη, Μάνου και Τρίτση, ενώ παράλληλα, οικοδομήθηκε και η νέα επιχειρηματική αντίληψη σε όφελος των κατασκευαστικών εταιρειών και των εργολάβων. Ακριβώς αυτή ήταν και η εποχή που αντέδρασε το Ε' Τμήμα του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόεδρο το Μιχαήλ Δεκλερή, το οποίο αντιστάθηκε ισχυρά τόσο με την επεξεργασία κανονιστικών Διαταγμάτων όσο και με την έκδοση ακυρωτικών Αποφάσεων σε περιπτώσεις που αφορούσαν την καταστροφή του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Μάλιστα, την περίοδο της προετοιμασίας για την διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων, η πολιτική ηγεσία της χώρας προσπαθώντας να παρακάμψει τις συνεχόμενες ακυρωτικές αποφάσεις του ΣτΕ δε δίστασε να νομοθετήσει μέσω της Βουλής όρους εκμετάλλευσης ολόκληρων περιοχών για την επίσπευση των διαδικασιών.

Θα πρέπει να αναγνωριστεί ότι πολλές από τις αποφάσεις του ΣτΕ έχουν μείνει στην ιστορία της Νομολογίας για την ευρύτητα και τη μακροχρόνια προοπτική στην οποία αναφέρονται. Χαρακτηριστικά, από τα κυρίαρχα θέματα στα οποία συγκροτήθηκε μία συγκροτημένη Νομολογία προς όφελος της προστασίας του περιβάλλοντος αφορούν στον αποχαρακτηρισμό δασικών εκτάσεων από το Υπουργείο Γεωργίας και το ΥΠΕΧΩΔΕ με σκοπό την επέκταση του Σχεδίου Πόλης σε περιοχές κατεστραμμένες από εμπρησμούς και αποψιλώσεις<sup>51</sup>, στην ανακοπή των περαιτέρω επεκτάσεων της Αθήνας είτε κατ' επέκταση είτε καθ' ύψος<sup>52</sup>, καθώς επίσης και στην υπεράσπιση της θεσμοθέτησης πολεοδομικών νόμων προς όφελος κοινού συμφέροντος και όχι της εξυπηρέτησης επιχειρηματικών συμφερόντων.<sup>53</sup> Δεν είναι τυχαίο ότι τα χρόνια εκείνα, ο μεγαλύτερος αριθμός ακυρωτικών Αποφάσεων του ΣτΕ αφορούσε σε διατάγματα του ΥΠΕΧΩΔΕ.<sup>54</sup>

Όσον αφορά την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, το ΣτΕ έχει παρέμβει με μία

---

49 ΦΕΚ 18 Α' /18-02-1985: "Νόμος 1515/1985: Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας". Ο νόμος αυτός δημοσιεύτηκε μετά την αποπομπή του Α. Τρίτση από την Κυβέρνηση.

50 Χαρακτηριστικά: ΦΕΚ 503 Α' /07-10-1983 και ΦΕΚ 5314 Δ' /21-05-1984,

51 Η ρήση του Μ. Δεκλερή που έχει μείνει στην ιστορία "Απαξ δάσος, πάντα δάσος", Ριζοσπάστης 21-07-1998

52 Απόφαση 1027/1999 του Ε.Τμήματος όπου απέρριψε την επέκταση σχεδίου πόλεως στο Μαρούσι

53 Η σχετική φράση είναι : «...διότι η κατάργησης κοινοχρήστου χώρου πρέπει να υπαγορεύεται αποκλειστικώς εκ πολεοδομικών λόγων και όχι να αποβλέπει εις την εξυπηρέτησιν ιδιωτικών συμφερόντων...», ΣτΕ Πρακτικά Συνεδριάσεως Ε.Τμήμα, 212/1999/17.6.1999

σειρά αποφάσεων που αναφέρονται στη σωστή ερμηνεία του άρθρου “Περί προστασίας αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς” του ΓΟΚ<sup>55</sup> το οποίο, όπως ήδη αναφέρθηκε, προβλέπει τη δυνατότητα θέσπισης ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην κατεύθυνση της προστασίας των μνημείων, απορρίπτοντας με πολλές ακυρωτικές Αποφάσεις την “ερμηνεία” του ΥΠΕΧΩΔΕ για το άρθρο αυτό, η οποία οδηγεί ακόμα και στην κατεδάφιση του εσωτερικού των κτηρίων. Επιπλέον, μέσα από τις συνεχόμενες προσφυγές, το ΣτΕ έχει δημιουργήσει μία απaráβατη Νομολογία η οποία στην ουσία της θωρακίζει την προστασία των αξιόλογων αρχιτεκτονημάτων που όμως παραβλέπεται από την πολιτική ηγεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ. Όσες φορές μέχρι σήμερα έχει κατατεθεί αίτηση ακύρωσης των διαταγμάτων περί “ειδικών ρυθμίσεων” σε διατηρητέο, έχει δικαιωθεί. Όμως, οι περιπτώσεις θέσπισης ειδικών ρυθμίσεων μέσω της παραποίησης του άρθρου 4 είναι πάρα πολλές σε όλη την Αθήνα και δεν είναι εφικτό μία ομάδα ανθρώπων να είναι σε θέση να καταφεύγει στο ΣτΕ για κάθε μία από αυτές ξεχωριστά.

Από την άλλη μεριά, υπάρχουν και αποφάσεις με αντίθετα για την προστασία του περιβάλλοντος αποτελέσματα οι οποίες είναι απόρροια πολιτικών πιέσεων προς το Συμβούλιο της Επικρατείας. Είναι γεγονός ότι για ένα μεγάλο μέρος των υποθέσεων έχουν ληφθεί αρνητικές αποφάσεις για την προστασία του περιβάλλοντος υπό τις πιέσεις της πολιτικής εξουσίας, ενώ σε άλλες περιπτώσεις έχουν ληφθεί αποφάσεις στη σωστή κατεύθυνση αλλά μετά από τόσο μεγάλο χρονικό διάστημα (λόγω καθυστερήσεων και αναβολών) που οι αποφάσεις αυτές έχουν μόνο ιστορική σημασία. Τελικά, σε ένα μικρό ποσοστό, η παρέμβαση του ΣτΕ είχε ως πραγματικό γεγονός την αποτροπή της εφαρμογής μίας παράνομης μελέτης ή της έγκαιρης ακύρωσης ενός αντισυνταγματικού κανονιστικού Διατάγματος.

Παρ' όλα αυτά, το ΣτΕ παραμένει ένας θεσμός με ουσιαστική επίδραση κυρίως για δύο ζητήματα: Το πρώτο αφορά στη δημιουργία συνειδήσεων περιβαλλοντικής ευαισθησίας και το δεύτερο αφορά στην επιρροή που ασκείται μέσω της Νομολογίας του όπως διαμορφώθηκε ως σήμερα. Οι πολίτες ή ακόμα και οι εταιρείες υπό το φόβο μίας ακύρωσης ή μίας μεγάλης καθυστέρησης που μπορεί να προκύψει σε περίπτωση εμπλοκής του ΣτΕ, προσπαθούν να συμμορφώσουν τις μελέτες τους, έστω και με δυσφορία. Ακόμα, αξίζει να αναφερθεί ότι μεμονωμένοι πολίτες ή ακόμα και σύλλογοι εκκινούν διαδικασίες προσφυγής μίας υπόθεσης στο ΣτΕ με μεγάλη δυσκολία, δεδομένου ότι εκτός από το μεγάλο κόστος, απαιτείται η διάθεση χρόνου. Αντίθετα, τα μεγάλα κατασκευαστικά συμφέροντα πλαισιώνονται από πολυπληθείς και έμπειρες νομικές υπηρεσίες για τις οποίες μία προσφυγή ενός ιδιώτη στο Συμβούλιο είναι θέμα ρουτίνας.

## Χαρακτηριστικά παραδείγματα

Το πρώτο παράδειγμα αφορά το κτήριο επί των οδών Σταδίου 32 και Κοραή (πρώην Ξενοδοχείον των Αθηνών Grand Hôtel d' Athenes), το οποίο οικοδομήθηκε στα τέλη του 19<sup>ου</sup> αιώνα. Η αρχική μελέτη προέβλεπε ολική κατεδάφιση του εσωτερικού του. Το κτήριο είχε κηρυχθεί ολικά διατηρητέο<sup>56</sup> και στην συνέχεια χαρακτηρίστηκε μόνο το εξωτερικό του και επιτράπη η αύξηση του αριθμού και η μεταβολή του επιπέδων των ορόφων<sup>57</sup>. Μετά την αίτηση ακύρωσης εκδόθηκε η ακυρωτική Απόφαση του ΣτΕ (2128/2006) η οποία ακύρωσε την σχετική Απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, με το σκεπτικό ότι η νέα εσωτερική διαρρύθμιση – περισσότεροι όροφοι και μη ανταπόκριση επιπέδων προς τα ανοίγματα του κτηρίου, αλλοίωνε την αρχιτεκτονική μορφή του, πράγμα το οποίο ήταν αντίθετο με το αρχικό Διάταγμα Προστασίας που προφανώς υπερισχύει των «ειδικών όρων». Στην συνέχεια συμμορ-

54 Από τα 57 σχέδια Προεδρικών Διαταγμάτων που ακυρώθηκαν το 2001, τα 44 ήταν του ΥΠΕΧΩΔΕ. Πηγή: Απολογισμός του 2001 από τον Πρόεδρο του ΣτΕ κ Γεραρή, Ελευθεροτυπία 27.3.2002

55 Άρθρο 4 κατά ΓΟΚ 1985 (ΦΕΚ 210 Α'/1985), άρθρο 4 κατά ΓΟΚ 2000 ( ΦΕΚ 140 Α'/2000) ή άρθρο 6 κατά ΓΟΚ 2012 (ΦΕΚ 79 Α'/2012)

56 ΦΕΚ 314 Δ' / 21 – 05 – 1984: Π.Δ.

57 ΦΕΚ 210Δ/12.3.2003

φώθηκαν οι επενδυτές με την Απόφαση αυτή και παρέμειναν οι όροφοι στα παλιά επίπεδα. Εξωτερικά το κτήριο έχει αποκατασταθεί ικανοποιητικά, όμως το εσωτερικό του είναι εντελώς ξένο (έντονα χρώματα μαύρο-κόκκινο, αλουμίνιο και γυαλί, μέταλλο, κυλιόμενες κλίμακες και άλλα στοιχεία εντελώς ξένα προς το εξωτερικό κέλυφος.



**Εικόνα 31:** Άποψη διατηρητέου κτηρίου (Grand Hôtel d' Athenes) εξωτερικά επί των οδών Σταδίου και Κοραή. Σημερινή κατάσταση - Πηγή: Internet



**Εικόνα 32:** Άποψη του διατηρητέου κτηρίου εσωτερικά. Σημερινή κατάσταση. Η επανάχρηση σε κατάστημα- Πηγή: Internet

Η μόνη θετική επίδραση της παραπάνω νομολογίας είναι ότι το Υπουργείο Πολιτισμού όπως και το ΥΠΕΧΩΔΕ, μετά την ακυρωτική αυτή απόφαση και με το φόβο μιας ενδεχόμενης ακύρωσης από το ΣτΕ, αναγκάζεται να μην εγκρίνει πλέον την αύξηση των ορόφων στο εσωτερικό των κτηρίων για τα οποία έχει χαρακτηριστεί ως προστατευόμενο μόνο το κέλυφος. Βέβαια, οι περιπτώσεις προσθηκών καθ' επέκταση και καθ' ύψος συνεχίζουν μέσω των προεδρικών διαταγμάτων περί "ειδικών ρυθμίσεων".

Από τις πρώτες ακυρωτικές αποφάσεις του Ε' Τμήματος του ΣτΕ αφορούσε το κτήριο επί των οδών Ακαδημίας 47 και Σίνα 12. Το συγκεκριμένο κτήριο ήταν χαρακτηρισμένο ως έργο τέχνης με τον νόμο "Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830" (Ν.1469/1950) από το Υπουργείο Πολιτισμού. Το 1992 όμως, η τότε Διεύθυνση Πολιτιστικών Κτηρίων του ΥΠΠΟ έδωσε άδεια μετασκευών θεωρώντας ότι η προστασία αφορούσε μόνο το εξωτερικό κέλυφος του κτηρίου. Με την απόφαση 3556/1994, το ΣτΕ ακύρωσε την απόφαση αυτή με το σκεπτικό ότι ο καθορισμός του κτηρίου ως έργου τέχνης αφορούσε ολόκληρο το κτήριο, εσωτερικά και εξωτερικά. Μετά από αυτό, ο χαρακτηρισμός των κτηρίων από το ΥΠΕΧΩΔΕ οριζόταν ρητά ότι αφορούσα μόνο το εξωτερικό τους προκειμένου να παρακάμπτεται η απόφαση αυτή του ΣτΕ που αποτελούσε νομολογία για όλα τα υπόλοιπα διατηρητέα κτήρια.



**Εικόνα 33:** Το κτήριο επί της οδού Ακαδημίας και Σίνα χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο με την Απόφαση Γ/1873/47371/24 - 07 - 1979 - Πηγή: Internet



Ακόμα δύο σημαντικές Αποφάσεις του ΣτΕ είναι οι 4915/2013 και 4916/2013. Πρόκειται για το κτήριο στην οδό Ραβινέ 15 στο Κολωνάκι, μία διώροφη κατοικία με κήπο. Πέρα από τα αξιολογικά μορφολογικά του χαρακτηριστικά τα οποία καλύπτουν τις προϋποθέσεις για την κήρυξή του ως διατηρητέου μνημείου, η πολεοδομική αξία του κτηρίου είναι ιδιαίτερα σημαντική, γιατί διατηρεί τον πολεοδομικό ιστό της περιοχής και διαφυλάσσει την ιστορική μνήμη της. Το κτήριο αυτό δίνει μια καθαρή εικόνα της περιοχής, όπως αυτή ήταν τη δεκαετία του 1920, εικόνες που ολοένα σπανίζουν στην Αθήνα. Το κτήριο αυτό αποτελεί αναμφισβήτητο τμήμα της ιστορίας της Αθήνας και η κατεδάφισή του θα αποτελούσε μη αναστρέψιμη αλλοίωση της ιστορικότητας της περιοχής.



**Εικόνα 34:** Κτήριο επί της οδού Ραβινέ 15 στο Κολωνάκι πριν από την κατεδάφισή του – Πηγή: *monumenta.org*



**Εικόνα 35:** Η είσοδος της διώροφης κατοικίας – Πηγή: *monumenta.org*

Όταν ξεκίνησε η κατεδάφιση του κτηρίου με την αποξήλωση των κιγκλιδωμάτων και της κεντρικής εισόδου, οι περίοικοι, αφού διαμαρτυρήθηκαν στο ΥΠΠΟ και στο ΥΠΕΧΩΔΕ, κατέφυγαν τελικά στο ΣτΕ κάνοντας αίτηση ακύρωσης της άδειας κατεδάφισης. Το κτήριο δεν εκρίθη διατηρητέο ούτε από το ΥΠΕΧΩΔΕ ούτε από το ΥΠΠΟ και εκδόθηκε άδεια κατεδάφισης, οι Αποφάσεις αυτές όμως (του ΥΠΠΟ και του ΥΠΕΧΩΔΕ) προσβλήθηκαν στο ΣτΕ, το οποίο και με «προσωρινή Διαταγή» ανέστειλε την κατεδάφιση, και στην συνέχεια ακύρωσε και τις δύο Αποφάσεις (ΥΠΕΧΩΔΕ και ΥΠΠΟ). Μετά από τις ακυρωτικές αποφάσεις του Συμβουλίου μπορεί να κηρυχθεί διατηρητέο (και φυσικά βάσει του Νόμου να ανακατασκευαστεί στην προτέρα του μορφή) κτήριο το οποίο είχε με νόμιμη άδεια κατεδαφιστεί μερικώς, η οποία όμως νόμιμη άδεια ακυρώθηκε από το ΣτΕ (ή το Διοικητικό Εφετείο).

Οι Αποφάσεις αυτές, θέτουν τέρμα στις μεθοδεύσεις των ιδιοκτητών, των επιχειρηματιών και δυστυχώς και πολλών Δήμων, οι οποίοι δολίως προκαλούν κατάρρευση του κτηρίου πριν την κρίση για κήρυξη, και επικαλούνται μετά ότι «είναι ερείπιο, δεν έχει πια αυθεντικότητα, είναι εστία μόλυνσης» κλπ κλπ. και δυστυχώς σε πολλές περιπτώσεις το ΥΠΠΟ και το ΥΠΕΧΩΔΕ αποδέχονται τα παράνομα αυτά επιχειρήματα και δεν κηρύσσουν το κτήριο ως μνημείο. Με τις Αποφάσεις αυτές του ΣτΕ ενισχύεται ο Αρχαιολογικός Νόμος και δεν μπορούν πια να επικαλούνται σε καμία περίπτωση την «ερειπιώδη κατάσταση» ως επιχείρημα για την μη κήρυξη ενός κτηρίου σε μνημείο.



**Εικόνα 36:** Εργασίες κατεδάφισης του κτηρίου λίγο πριν την ακυρωτική απόφαση του ΣτΕ – Πηγή: *monumenta.org*

## 8. Συμπεράσματα

Μετά από την αναδρομή στις πρακτικές αποκατάστασης και επανάχρησης ιστορικών κτηρίων και στη συνέχεια, την ανασκόπηση του θεσμικού πλαισίου που τα περιβάλλουν, γίνεται πλέον κατανοητό ότι παρά τη διαρκή επικαιροποίηση των εργαλείων προστασίας, την εξέλιξη της τεχνολογίας και των οικοδομικών υλικών, καθώς επίσης και την αναβαθμισμένη επιστημονική κατάρτιση των μηχανικών του κλάδου, η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς δεν είναι δεδομένη. Η επισφάλεια αυτή καθορίζεται από τρεις κυρίως παράγοντες: Ο πρώτος αφορά στην εξάντληση των συντελεστών εκμετάλλευσης επί των προστατευόμενων κτηρίων. Η πρακτική αυτή, που νομιμοποιείται από την κήρυξη “ειδικών όρων δόμησης” με σαφή παρερμηνεία του Οικοδομικού Κανονισμού θα πρέπει να σταματήσει και η θεσμοθέτηση των ειδικών όρων να αφορά κατ' αποκλειστικότητα στην προστασία και όχι στην περαιτέρω ανοικοδόμηση. Ο δεύτερος παράγοντας αφορά στη διαμόρφωση του εσωτερικού των κτηρίων. Κτήρια αναβαθμισμένου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος καλούνται συνήθως να παραλάβουν βαριές χρήσεις (καταστημάτων, αναψυχής, κτλ) που τα επιβαρύνουν και τελικά αλλοιώνουν όχι μόνο τα μορφολογικά στοιχεία που αφορούν στη διακόσμησή τους αλλά αποδομούν και τη λειτουργική τους διάταξη. Ο τρίτος και τελευταίος παράγοντας είναι άρρηκτα συνδεδεμένος με την οικονομική συγκυρία. Σήμερα στην Αθήνα, ένας πολύ μεγάλος αριθμός διατηρητέων παραμένει αναξιοποίητος. Η κατάσταση αυτή σχετίζεται με την οικονομική αδυναμία των ιδιοκτητών να ανταποκριθούν στα έξοδα συντήρησης με αποτέλεσμα τα κτήρια αυτά να καταρρέουν μέρα με τη μέρα. Η διάσωση των κτηρίων θα πρέπει να είναι ευθύνη του κράτους, όπως αυτό ορίζεται και από τη Συνθήκη της Γρανάδας, δεδομένου ότι αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της πολιτιστικής κληρονομιάς του τόπου.

Μετά από την ανάλυση που προηγήθηκε γίνεται πλέον κατανοητό ότι το νομικό πλαίσιο που έχει θεσπιστεί για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς (Ν. 2039/1992, Ν. 3028/2002 και Ν. 4067/2012)<sup>58</sup> είναι σε μεγάλο βαθμό πλήρες και ικανό να δημιουργήσει τις προϋποθέσεις για τη σωστή διαχείριση των κτηρίων αναβαθμισμένου ιστορικού ή αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος. Η εμπλοκή όμως του κρατικού μηχανισμού στο χώρο των κατασκευών, όχι προς την κατεύθυνση του ελέγχου, της προστασίας και της βιώσιμης ανάπτυξης αλλά της εξυπηρέτησης των μεγάλων επιχειρηματικών συμφερόντων, μέσω της παράκαμψης των έννομων διαδικασιών ή ακόμα χειρότερα, μέσω της κύρωσης νέων νομοθετικών διαταγμάτων κατά παρέκκλιση της ισχύουσας νομοθεσίας και νομολογίας, διαμορφώνουν την κοινή πρακτική στην αποκατάσταση και επανάχρηση.

Στις μέρες μας, δεδομένης της οικονομικής συγκυρίας, οι πολιτικές που προωθούνται για την εκμετάλλευση του περιβάλλοντος, δομημένου και αδόμητου, είναι πρωτοφανείς για τα ελληνικά δεδομένα. Η απόλυτη και διαχρονική σύνδεση της οικοδομικής δραστηριότητας με το τραπεζικό σύστημα και η ασύμφορη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας αναπροσαρμόζει τα δεδομένα στον τρόπο κατάτμησης της αστικής γης. Από την κατακερματισμένη μικρή ιδιοκτησία προβλέπεται η σταδιακή συγκέντρωση του οικιστικού περιβάλλοντος στα χέρια οικονομικών κολοσσών. Οι νέες αυτές εξελίξεις δε θα αφήσουν ανεπηρέαστη την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και δυστυχώς, οι πρακτικές του παρελθόντος δεν αφήνουν περιθώρια αισιοδοξίας.

Η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς γενικότερα, είναι ευθύνη όλων μας. Η επιστημονική κοινότητα, όπως επίσης και ο τεχνοκράτες του κλάδου θα πρέπει να θέτουμε την προστασία του πολιτιστικού (αλλά και φυσικού) περιβάλλοντος ως προτεραιότητα, παρά τις πιέσεις που δεχόμαστε καθημερινά για να πράττουμε το εντελώς αντίθετο.

---

58 Ν. 2039/1992: Κύρωση σε νόμο της Συνθήκης της Γρανάδας, Ν. 3028/2002: Αρχαιολογικός Νόμος, Ν. 4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός

## 9. Βιβλιογραφία

- **J. Heinz, Κ. Η. Μπίρης**, (2009): “Αι Αθήναι του κλασικισμού”, Εκδόσεις: Μέλισσα
- **Α. Αραβαντινός**, (1998): “Πολεοδομικός Σχεδιασμός”, Εκδόσεις: Συμμετρία
- **Δ. Α. Ζήβας**, (1991): “Τα μνημεία και η πόλη”, Εκδόσεις: Libro
- **Δ. Α. Ζήβας**, (2006): “Πλάκα 1973 – 2003. Το χρονικό της επέμβασης για την προστασία της παλιάς πόλεως Αθηνών”, Εκδόσεις: Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς
- **Μ. Καραμανώφ**, (2014): “Βιώσιμο Κράτος & Δημόσια Κτήση. Τα όρια των ιδιωτικοποιήσεων”, Επιμελητήριο Περιβάλλοντος και Βιωσιμότητας
- **Δ.Ν. Καρύδης**, (2006): “Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας”, Εκδόσεις: Παπασωτηρίου
- **Β. Κοντζαμάνης, Ε. Ανδρουλάκη**, (2009): “Η δημογραφική πρόκληση, γεγονότα και διακυβεύματα”. Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας
- **Α. Κωνσταντινίδης**, (1983): “Τα παλιά αθηναϊκά σπίτια”, Εκδόσεις: Πολύτυπο ΕΠΕ
- **Θ. Μαλούτας**, (2000): “Κοινωνικός και οικονομικός άτλας της Ελλάδας. Τόμος 1: Οι πόλεις”, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών – Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας
- **Μ. Β. Μαρμαράς**, (1991): “Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας. Η αρχή της εντατικής εκμετάλλευσης του αστικού εδάφους”, Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ, Εκδόσεις: Θεμέλιο
- **Μ. Μαντουβάλου, Ι. Πολύζος**, (1984): “Αστικοποίηση και οργάνωση του χώρου στην προπολεμική Ελλάδα”, ΕΜΠ Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Εκδόσεις Τομέα Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές, τομ. 6
- **Μ. Μαυρίδου**, (1985): “Η Αθήνα όπως δεν φαίνεται 1940 – 1985”, ΥΠΠΟ - ΣΑΔΑΣ
- **Ν. Μουτσόπουλος**, (1974): Τεχνικά Χρονικά
- **Κ. Η. Μπίρης**, (1956): “Για την σύγχρονη Αθήνα. Μελέτες και Αγώνες”, Εκδόσεις: Αστήρ
- **Κ. Η. Μπίρης**, (1996): “Αι Αθήναι από του 19<sup>ου</sup> εις τον 20<sup>ον</sup> αιώνα”, Εκδόσεις: Μέλισσα
- **Μ. Γ. Μπίρης**, (1987): “Αθηναϊκή αρχιτεκτονική 1875 - 1925”, Εκδόσεις: Μέλισσα
- **Μ. Γ. Μπίρης**, (2015): “Κώστας Η. Μπίρης: Βίος αφιερωμένος στην πόλη των Αθηνών”, Εκδόσεις: Μέλισσα
- **Ε. Μπουρνόβα** (2016): “Οι κάτοικοι των Αθηνών 1900 – 1960. Η δημογραφία.”, Εκδόσεις: Τμήμα Οικονομικών Επιστημών ΕΚΠΑ
- **Γ. Μ. Σαρηγιάννης**, (1977, Μάρτιος- Απρίλιος): “Το εθνικό πλαίσιο του προβλήματος της προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς”, Τεχνικά Χρονικά, Γενική Έκδοση
- **Γ. Μ. Σαρηγιάννης**, (2000): “Αθήνα 1830 – 2000. Εξέλιξη – Οικονομία – Μεταφορές”, Εκδόσεις: Συμμετρία
- **Γ. Μ. Σαρηγιάννης**, (2011): “Η εν Ελλάδι προστασία της νεότερης πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Δύο προβλήματα: ο Συντελεστής Δόμησης και η συνάφεια του εσωτερικού με το εξωτερικό του κτηρίου”, 11<sup>ο</sup> Πανελλήνιο Συνέδριο του ΣΑΔΑΣ
- **Ι. Τραυλός**, (1960): “Πολεοδομική εξέλιξις των Αθηνών”, Εκδόσεις: Καπόν & Α. Κόκκου
- “Νεοκλασική Αρχιτεκτονική στην Ελλάδα”, Εκδόσεις: Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος. Αθήνα, 1967

## Νομοθεσία

- **ΦΕΚ 4 Α' / 29-01-1929:** «Ν. 3741: Περί της ιδιοκτησίας κατ' όρόφους»
- **ΦΕΚ 155 Α' / 22-04-1929:** Π.Δ. 03 – 04 – 1929: «Περί γενικοῦ οικοδομικοῦ κανονισμοῦ του Κράτους»
- **ΦΕΚ 275 Α' / 24-08-1932:** «Περί κωδικοποιήσεως τῶν διατάξεων τοῦ Ν.5351 ὡς καί τῶν ἐν ἰσχύ σχετικῶν διατάξεων τῶν νόμων ΒΧΜΣ', 2447, 491, 4823 καί τοῦ Ν.Δ. της 12) 16 Ἰουνίου 1926 εἰς ἓν εἰαῖον κείμενον νόμου, φέρον τόν ἀριθ. 5351 καί τόν τίτλον «περί ἀρχαιοτήτων»
- **ΦΕΚ 169 Α' / 07-08-1950:** «Ν.1469. Περί προστασίας εἰδικῆς κατηγορίας οἰκοδομημάτων καί ἔργων τέχνης μεταγενεστέρων τοῦ 1830»
- **ΦΕΚ 111 Α' / 09-6-1975:** «Σύνταγμα της Ελλάδος»
- **ΦΕΚ 124 Α' / 1973:** Περί «Γενικοῦ Οικοδομικοῦ Κανονισμοῦ»
- **ΦΕΚ 151 Α' / 22-06-1976:** «Ν. 360. Περί Χωροταξίας καί Περιβάλλοντος»
- **ΦΕΚ 171 Α' / 20-6-1977:** «Ν. 622. Περί εἰσπράξεως ὑπό τοῦ Δημοσίου Ταμείου τῶν διά την ἔκδοσιν οικοδομικῶν αδειῶν καταβαλλομένων φόρων, τελῶν, εισφορῶν καί κρατήσεων καί ρυθμίσεως συναφῶν θεμάτων.»
- **ΦΕΚ 594 Δ' / 13-11-1978:** «Περί χαρακτηρισμοῦ ὡς Παραδοσιακῶν Οικισμῶν τινῶν τοῦ Κράτους καί καθορισμοῦ τῶν ὄρων καί περιορισμῶν δομήσεως τῶν οἰκοπέδων αὐτῶν.»
- **ΦΕΚ 132 Α' / 10-2-1981:** «Ν. 1127. Περί κυρώσεως τῆς εἰς Λονδίνον την 6ην Μαΐου 1969 ὑπογραφείσης Ευρωπαϊκῆς Συμβάσεως διά την προστασίαν τῆς Ἀρχαιολογικῆς κληρονομιάς.»
- **ΦΕΚ 132 Α' / 10-2-1981:** «Ν. 1126. Περί κυρώσεως τῆς εἰς Παρίσιους την 23ην Νοεμβρίου 1972 ὑπογραφείσης Διεθνοῦς Συμβάσεως διά την προστασίαν τῆς Παγκοσμίου Πολιτιστικῆς καί Φυσικῆς κληρονομιάς.»
- **ΦΕΚ 210 Α' / 18-12-1985:** «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός»
- **ΦΕΚ 61 Α' / 13-04-1992:** «Νόμος 2039. Κύρωση της Σύμβασης για την προστασία της αρχιτεκτονικῆς κληρονομιάς της Ευρώπης.»
- **ΦΕΚ 153 Α' / 28-06-2002:** «Νόμος υπ' αριθ. 3028: Για την προστασία των αρχαιοτήτων καί ἐν γένει της Πολιτιστικῆς Κληρονομιάς»
- **ΦΕΚ 79 Α' / 09-04-2012:** «Νόμος υπ' αριθ. 3028: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός.»

## Νομολογία ΣτΕ

**Απόφαση 3556/1994:** (Ε' Τμήμα) Κτήριο Ακαδημίας 47 & Σίνα 12, Αθήνα

**Απόφαση 2231/2006:** (Ε' Τμήμα) Κτήρια Β. Όλγας 34, Θεσσαλονίκη (“Σχολή Τυφλών” καί Ορφανοτροφείο “Μέλισσα”)

**Απόφαση 2128/2006:** (Ε' Τμήμα) Κτήριο Σταδίου & Κοραή, Αθήνα (Πρώην “Ξενοδοχείο Αθηνών”)

**Απόφαση 3178/2009:** (Ε' Τμήμα) Κτήριο χαρακτηρισμένο ὡς παραδοσιακό, οἰκισμό Αφήσου Μαγνησίας (Πήλιο)

**Απόφαση 3999/2004:** (Ε' Τμήμα) Κτήρια ζυθοποιίας ΦΙΞ στην Θεσσαλονίκη

**Απόφαση 3050/2004:** (Ε' Τμήμα) Προσφυγικές Πολυκατοικίες Λ. Αλεξάνδρας, στην Αθήνα



**Απόφαση 1100/2005:** (Ε' Τμήμα) Συγκρότημα βιομηχανικών κτηρίων στην Νέα Ιωνία.

**Απόφαση 2987/1998:** (Ε.Τμήμα) Κτήριο οδού Αρεοπαγίτου με πίσω όψη στην οδό Καλλισπέρη.

**Απόφαση 2179/2008:** (Ε.Τμήμα) Έπαυλη και κτήμα Φιξ στο Ηράκλειο Αττικής.

**Απόφαση 3447/2002:** (Ε.Τμήμα) Κτήριο Ασκληπιού και Βατατζή στην Αθήνα.

## **Ιστοσελίδες**

[www.dsanet.gr](http://www.dsanet.gr)

[www.et.gr](http://www.et.gr)

[estia.minenv.gr](http://estia.minenv.gr)

[www.culture.gr](http://www.culture.gr)