

**ΜΕΛΕΤΗ ΠΑΘΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΕ ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΟ  
ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΖΑΙΜΗ ΣΤΟ ΝΕΟ ΦΑΛΗΡΟ**



ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ: **ΣΥΤΙ ΜΑΡΙΑ ΜΕΛΙΝΑ** (Α.Μ. : adoap2182)  
ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ: **ΚΟΥΡΝΙΑΤΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ** ΔΡ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΙΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π.

**ΑΘΗΝΑ 2023**



Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής  
Σχολή Μηχανικών  
Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών

Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών (Π.Μ.Σ.) με τίτλο «*Αρχιτεκτονική και Δομοστατική Αποκατάσταση Ιστορικών Κτιρίων και Συνόλων*» (Α.ΔΟ.ΑΠ.)

Τίτλος εργασίας: *Μελέτη Παθολογίας και Επεμβάσεις Αποκατάστασης σε νεοκλασικό κτίριο επί της οδού Ζαΐμη στο Νέο Φάληρο*

Μέλη Εξεταστικής Επιτροπής συμπεριλαμβανομένου και του Εισηγητή

A/A	ΟΝΟΜΑ ΕΠΩΝΥΜΟ	ΒΑΘΜΙΔΑ/ΙΔΙΚΟΤΗΤΑ	ΨΗΦΙΑΚΗ ΥΠΟΓΡΑΦΗ
1	ΚΟΥΡΝΙΑΤΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	Αναπληρωτής καθηγητής ΠΑ.Δ.Α Δρ. Αρχιτέκτων Μηχανικός ΕΜΠ	
2	ΣΙΝΟΥ ΜΑΡΙΑ	Αναπληρώτρια Καθηγήτρια ΠΑ.Δ.Α Δρ. Διακοσμητική ΤΕΙ Αθήνας και Αρχιτέκτων Μηχανικός ΑΠΘ	
3	ΒΡΥΖΙΔΗΣ ΙΣΑΑΚ	Επίκουρος καθηγητής ΠΑ.Δ.Α Δρ. Πολιτικών Μηχανικών ΕΜΠ	

## ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η κάτωθι υπογεγραμμένη Μαρία Μελίνα Σύτι του Νικόλα, με αριθμό μητρώου 2182 φοιτήτρια του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών <<Αρχιτεκτονική και Δομοστατική Αποκατάσταση Ιστορικών Κτιρίων και Συνόλων>> του Τμήματος Πολιτικών Μηχανικών της Σχολής Μηχανικών του Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής, δηλώνω υπεύθυνα ότι: «Είμαι συγγραφέας αυτής της πτυχιακής/διπλωματικής εργασίας και ότι κάθε βοήθεια την οποία είχα για την προετοιμασία της είναι πλήρως αναγνωρισμένη και αναφέρεται στην εργασία. Επίσης, οι όποιες πηγές από τις οποίες έκανα χρήση δεδομένων, ιδεών ή λέξεων, είτε ακριβώς είτε παραφρασμένες, αναφέρονται στο σύνολό τους, με πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Επίσης, βεβαιώνω ότι αυτή η εργασία έχει συγγραφεί από μένα αποκλειστικά και αποτελεί προϊόν πνευματικής ιδιοκτησίας τόσο δικής μου, όσο και του Ιδρύματος. Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου».

Η Δηλούσα

Σύτι Μαρία Μελίνα



### **Ευχαριστίες**

*Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέποντα καθηγητή μου Δρ. Νικόλαος Κουρνιατής του ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ για τις γνώσεις και την βοήθεια που μου προσέφερε και με την δική του καθοδήγηση κατάφερα να φέρω εις πέραν την εκπόνηση της διπλωματικής μου εργασίας. Επίσης να ευχαριστήσω και το αρμόδιο τμήμα κατασκευών τομέα Α της Υ.ΔΟΜ. του Δήμου Πειραιά με την υπ αριθ, 31/15 Έκθεση Επικινδύνου Κτίσματος' της Πολεοδομίας του Πειραιά, όπου με τις δικές τους πληροφορίες και τα πολεοδομικά σχέδια που μου δόθηκαν κατάφερα να εμπλουτίσω την διπλωματική μου εργασία.*

## Περίληψη

Πρόκειται για διώροφο κτίριο το οποίο βρίσκεται στον Δήμο Πειραιά επί της οδού Ζαΐμη, αριθ. 18. Το οικόπεδο στο οποίο είναι κτισμένο, σύμφωνα με νεότερη μέτρηση από Ιανουάριο 2016 έχει έκταση 365,82 τμ.

Το εν λόγω κτίριο είναι παλαιά διώροφη οικοδομή με φέροντα οργανισμό από λιθοδομή. Η επιφάνεια του ισογείου είναι 134,57μ<sup>2</sup> και του Α' ορόφου 130,34μ<sup>2</sup> σύμφωνα με πρόσφατη αποτύπωση από Ιανουάριο 2016. Τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά η λιθοδομή είναι καλυμμένη με επίχρισμα. Τα δάπεδα είναι ξύλινα όπως επίσης και η φέρουσα κατασκευή της κεραμοσκεπής. Τα κουφώματα είναι επίσης ξύλινα με σημαντικές φθορές. Στο αριστερό μέρος του κτιρίου διακρίνεται εξωτερική σκάλα κατασκευασμένη από σκυρόδεμα η οποία οδηγεί στον Α' όροφο, σε τμήμα το οποίο πιθανόν να έχει κατασκευαστεί σε μεταγενέστερο χρόνο.

Από τον έλεγχο που πραγματοποιήθηκε διαπιστώθηκε ότι φέρει σημαντικές εγκάρσιες ρωγμές στην στέψη του ενώ σε πολλά σημεία τα εξωτερικά επιχρίσματα έχουν αποκολληθεί και υπάρχει κίνδυνος για περεταίρω αποκολλήσεις αυτών. Ακόμη, είναι εμφανές ότι στην πρόσοψη του κτιρίου υπήρχε εξώστης ο οποίος έχει καταρρεύσει. Το σκυρόδεμα, σε τμήματα του κτιρίου που είναι κατασκευασμένα από αυτό όπως η εξωτερική σκάλα, έχει αποσαθρωθεί με αποτέλεσμα ο οπλισμός να είναι εμφανής και έχει διαβρωθεί σημαντικά. Τα ξύλινα κουφώματα παρουσιάζουν σημαντικές φθορές καθώς και σε πολλά ανοίγματα απουσιάζουν.

Στο εσωτερικό του κτιρίου παρουσιάζονται επίσης σοβαρές βλάβες. Στο ισόγειο τμήμα του δύο διαχωριστικοί τοίχοι κατά μήκος της εισόδου του κτιρίου έχουν καταρρεύσει καθώς και τμήματα των υπολοίπων. Τέλος, ένα μεγάλο τμήμα της κεραμοσκεπής έχει καταρρεύσει και ταυτόχρονα έχει καταρρεύσει και αντίστοιχο τμήμα της οροφής ισογείου. Πιθανότατα η κατάρρευση της οροφής συμπαρέσυρε σε κατάρρευση και το υποκείμενο τμήμα του δαπέδου του Α' ορόφου (οροφή ισογείου). Το υπόλοιπο τμήμα του δαπέδου του πρώτου ορόφου παρουσιάζει σημαντικές φθορές που καθιστούν πολύ επικίνδυνη τη χρήση του και την πρόσβαση σε αυτό.

Σχετικά με την επικινδυνότητα του κτιρίου έχει αποφανθεί και το τμήμα κατασκευών τομέα Α της Υ.ΔΟΜ. του Δήμου Πειραιά με την υπ αριθ, 31/15 Έκθεση Επικινδύνου Κτίσματος' (συνημμένη στην παρούσα).

## **Abstract**

It is a two-story building located in the Municipality of Piraeus on Zaimi Street, no. 18. The plot on which it is built, according to the latest measurement from January 2016, has an area of 365.82 square meters.

The building in question is an old two-story building with a load-bearing structure made of stonework. The surface of the ground floor is 134.57m<sup>2</sup> and the first floor 130.34m<sup>2</sup> according to a recent survey from January 2016. Both externally and internally the stonework is covered with plaster. The floors are wooden as well as the bearing structure of the ceramic roof. The frames are also wooden with significant damage. In the left part of the building, an external staircase made of concrete can be seen which leads to the first floor, in a section which may have been built at a later time.

From the inspection carried out, it was found that it has significant transverse cracks in its crown, while in many places the external coatings have come off and there is a risk of their further coming off. Furthermore, it is evident that there was an exterior on the facade of the building which has collapsed. The concrete, in parts of the building made of it such as the external staircase, has crumbled so that the reinforcement is visible and has corroded significantly. The wooden frames show significant damage and are missing in many openings.

The interior of the building is also seriously damaged. In its ground floor part, two partition walls along the entrance of the building have collapsed as well as parts of the rest. Finally, a large part of the tiled roof has collapsed and at the same time a corresponding part of the ground floor ceiling has also collapsed. Most likely the collapse of the roof also led to the collapse of the underlying part of the floor of the 1st floor (ground floor ceiling). The rest of the floor of the first floor shows significant damage that makes it very dangerous to use and access it.

Regarding the dangerousness of the building, the construction department of sector A of the Y.IOM has also decided. of the Municipality of Piraeus with the number 31/15 'Dangerous Building Report' (attached hereto).

<b>Πίνακας Περιεχομένων</b>	σελίδες
<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....	7
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 - ΕΓΚΑΤΑΛΛΕΙΨΗ – ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ – ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ</b>	
1.1. Εννοιολογική αποσαφήνιση του «εγκαταλελειμμένου ακινήτου» κατά τη νομοθεσία περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων.....	9
1.2. Το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο: άρθρο 268 ΚΒΠΝ.....	10
1.3. Η ενεργοποίηση του άρθρου 268 ΚΒΠΝ – Περιπτώσιολογία.....	12
1.4. Το πλημμελώς συντηρημένο κτίριο συνιστά κίνδυνο για τη δημόσια υγεία.....	18
1.5. Αποκατάσταση παραδοσιακών κτηρίων και διατήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτηρίων.....	19
1.6. Η διαδικασία για την αποκατάσταση του κτηρίου.....	22
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 – Η ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ</b> .....	27
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 – ΤΑ ΝΕΟΚΛΑΣΣΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ ΚΑΙ Η ΑΝΑΠΑΛΑΙΩΣΗ ΤΟΥΣ</b> .....	32
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 – ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΠΡΟΣ ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΙΡΙΟΥ</b>	
4.1. Ιστορική παρουσίαση κατοικίας.....	52
4.2. Παρούσα κατάσταση κτιρίου.....	54
4.3. Φωτογραφική αποτύπωση κτιρίου.....	55
4.4. Προβληματισμός μελέτης.....	62
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 – ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ</b> .....	74
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b> .....	76
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι – ΚΑΤΟΨΕΙΣ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ από Πολεοδομία Δήμου Πειραιάς</b> .....	78
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ – ΚΑΤΟΨΕΙΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ από Πολεοδομία Δήμου Πειραιάς</b> .....	79

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Είναι γεγονός ότι στην Ελλάδα βιώνουμε την τελευταία δεκαετία μια ταχύτατη μεταλλαγή της εικόνας της πόλης. Ωστόσο τα δεκάδες εγκαταλελειμμένα κτίσματα, τα εναπομείναντα ανοικτά οικοπέδα και ο σχεδιασμός των νέων κτηρίων, ενισχύουν την υφιστάμενη απρογραμματίστη ελληνική αστική πολυμορφία, στο βαθμό που δεν επιδιώκεται να συνδεθούν με τον υπόλοιπο αστικό ιστό. Τούτο σημαίνει τη συνέχιση ενός υφιστάμενου «κολάζ τοπίου», όπου συνυπάρχουν ένα μωσαϊκό ετερογενών αισθητικά κτηρίων και μια πανσπερμία χρήσεων γης.

Κατ' αρχάς θα πρέπει να επισημανθεί ιδιαίτερα, ότι κτίρια τα οποία έχουν εγκαταλειφθεί από τους ιδιοκτήτες τους για διάφορους λόγους και χρήζουν άμεσα επισκευής, ευρισκόμενα στα αστικά κέντρα τόσο της Ελλάδος όσο και του εξωτερικού, αποτελούν έναν σημαντικό κίνδυνο για την υγεία και την ασφάλεια και υποβαθμίζουν το φυσικό, πολεοδομικό και πολιτιστικό περιβάλλον.

Δημοσιογραφικές πληροφορίες αναφέρουν πρόσφατα, ότι στο κέντρο της Αθήνας - και μάλιστα σε περιοχές γύρω από την Ομόνοια - διαπιστώθηκε ότι τα υπόγεια πολυκατοικιών, ακόμη και κτίρια δημοσίων φορέων, ήταν τόσο παραμελημένα που δημιούργησαν σοβαρές ανθυγιεινές και αντιαισθητικές εστίες.

Επίσης οι ακάλυπτοι χώροι και οι φωταγωγοί ορισμένων κατοικιών που βρίσκονται στο κέντρο της Αθήνας, αποτελούν στην πραγματικότητα χώρους απόθεσης απορριμμάτων και συχνά εκδηλώνονται πυρκαγιές. Οι ιδιοκτήτες τους, που έχουν εγκαταλείψει τα διαμερίσματα τους εδώ και χρόνια και έχουν μετακομίσει σε προάστια, τα ενοικιάζουν σε οικονομικούς μετανάστες και «αποποιούνται οποιασδήποτε ευθύνης συντήρησης». Η έλλειψη ενδιαφέροντος των ιδιοκτητών για την επισκευή και τη συντήρηση αυτών των οικημάτων μπορεί να αποδοθεί σε μία πλειάδα λόγων και αιτιών, όπως, για παράδειγμα, στην οικονομική αδυναμία τους, στην εγκατάστασή τους στο εξωτερικό, σε δυσεπίλυτα προβλήματα διαχείρισης ή ακόμα και σε κληρονομικά ζητήματα.

Η έλλειψη φροντίδας των πάσης φύσεως κτισμάτων (πολυκατοικίες μονοκατοικίες, διατηρητέες και μη) λαμβάνει εκρηκτικές διαστάσεις, εάν λάβει κανείς υπ' όψιν του ότι μόνο στο Δήμο Αθηναίων έχουν καταγραφεί 1614 εγκαταλελειμμένες μονοκατοικίες. Σε αρκετά απ' αυτά τα κτίσματα παρατηρούνται έντονες αποσαθρώσεις σε διάφορα τμήματα της λιθοδομής τους, με αποκόλληση ορισμένων λίθων και ρωγμές, που υποδηλώνουν στατική ανεπάρκεια σε διάφορα σημεία των τοίχων τους, ενώ σε άλλα ο βαθμός επικινδυνότητας είναι ακόμη μεγαλύτερος, αφού ο κίνδυνος κατάρρευσης (τμημάτων τους ή και ολόκληρων) είναι υπαρκτός, γεγονός που απειλεί την ασφάλεια των περιοίκων και των διερχόμενων πολιτών.

Περαιτέρω, σε πολλά από αυτά τα ακίνητα ελλοχεύουν κίνδυνοι για τη δημόσια ασφάλεια των πολιτών, αφού αποτελούν «καταφύγιο» κακοποιών στοιχείων του κοινού ποινικού δικαίου ή στέκια τοξικοεξαρτημένων ατόμων.



Ως εκ τούτου καθίσταται επιβεβλημένη η άμεση επέμβαση της Πολιτείας, έτσι ώστε να αποτραπούν οι κίνδυνοι για την ασφάλεια και την υγεία των πολιτών και να αποκατασταθεί η εικόνα της πόλης.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 – ΕΓΚΑΤΑΛΛΕΙΨΗ – ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ – ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

### 1.1. Εννοιολογική αποσαφήνιση του «εγκαταλελειμμένου ακινήτου» κατά τη νομοθεσία περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων

Η έννοια του «εγκαταλελειμμένου ακινήτου» απαντάται, με την συγκεκριμένη διατύπωση, στο άρθρο 34 του α.ν. 1539/1538 «Περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων» (ΦΕΚ 488 Α'). Πρόκειται για έννοια με διαφορετική νομική αφετηρία και νοηματικό περιεχόμενο από εκείνη του «εγκαταλελειμμένου» - ως **χρήζοντος αποκατάστασης - κτηρίου** κατά το άρθρο 268 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, στο οποίο αφορά η παρούσα μελέτη.

Σύμφωνα, ειδικότερα, με την παρ. 2 του άρθρου 34 του α.ν. 1539/1938 «ακίνητα εγκαταλελειμμένα παρά των ιδιοκτητών και μη διαχειριζόμενα παρ' αυτών ουδέ δι' αντιπροσώπων καταλαμβάνονται παρά του Δημοσίου και διαχειρίζονται παρ' αυτού ως διοικητού αλλοτριών».

Η παραπάνω διάταξη καθορίζει τις προϋποθέσεις για την κτήση κυριότητας υπό του Δημοσίου, μετά την πάροδο δεκαετίας από της καταλήψεως του εγκαταλελειμμένου ακινήτου, οι οποίες συνίστανται αφενός στην ιδιότητα του ακινήτου ως πράγματι εγκαταλελειμμένου κατά τον χρόνο καταλήψεως, αφετέρου στη μη αναζήτησή του για χρονικό διάστημα μιας δεκαετίας από τον ιδιοκτήτη του. Εάν το ακίνητο δεν είχε πράγματι εγκαταλειφθεί υπό των ιδιοκτητών του και παρά ταύτα κατελήφθη υπό του Δημοσίου ως εγκαταλελειμμένο, αυτό δεν περιέρχεται στην κυριότητα του Δημοσίου με την απλή παρέλευση δεκαετίας από την κατάληψη, εφόσον ο ιδιοκτήτης αυτού εξακολουθούσε καθ' όλον το χρονικό διάστημα να νέμεται και να εκμεταλλεύεται το ακίνητο του (Κίζης, 2004).

Βασική προϋπόθεση για την επέλευση, δια της παρόδου δεκαετίας, της απόσβεσης της επ' αυτού κυριότητας του ιδιοκτήτη και της περιέλευσής της στο Δημόσιο, είναι η καθ' όλη τη δεκαετία αυτή, που αρχίζει από την κατάληψη από το Δημόσιο του ακινήτου και τη σύνταξη του σχετικού πρωτοκόλλου, συνεχής διατήρηση της κατάστασης του ακινήτου αυτού, ως εγκαταλελειμμένου, από τον ιδιοκτήτη του. Στην περίπτωση επιδίωξης του ιδιοκτήτη να αποδοθεί το ακίνητο σ' αυτόν από το Δημόσιο πριν την πάροδο της δεκαετίας κατά τη διαγραφόμενη παραπάνω διοικητική διαδικασία, η προϋπόθεση αυτή εκλείπει, έστω κι αν η επιδίωξη αυτή αποτύχει, λόγω απόρριψης της σχετικής αίτησης του ιδιοκτήτη για την απόδοση του ακινήτου από τον Υπουργό Οικονομικών ή το Μονομελές Πρωτοδικείο.

Εγκαταλελειμμένο είναι επομένως, σύμφωνα με τα ανωτέρω, το ακίνητο που ο ιδιοκτήτης του έχει με πρόθεση παραιτηθεί από τη φυσική εξουσίασή του, μη θέλοντας να νέμεται αυτό, πράγμα που συνάγεται από το γεγονός ότι είναι απών και δεν έχει εκδηλώσει βούληση αναζήτησής του. Ήτοι, δεν αρκεί μόνο το υλικό στοιχείο της **εγκατάλειψης** αλλά απαιτείται και το πνευματικό στοιχείο (Τουρνικιώτης, 2000).

Επί των κατά τα ανωτέρω εγκαταλελειμμένων ακινήτων το Δημόσιο μπορεί να αποκτήσει κυριότητα μόνο εφόσον αφενός το ακίνητο ήταν πράγματι εγκαταλελειμμένο κατά το χρόνο καταλήψεως και δεν αναζητήθηκε για χρονικό διάστημα μίας δεκαετίας από τον ιδιοκτήτη του. Βέβαια όλα αυτά, **υπό την προϋπόθεση ότι η απόκτηση του ακινήτου από το Δημόσιο ενεργοποιείται με τη διαδικασία που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 34 του α.ν. 1539/1938.**

## **1.2. Το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο: άρθρο 268 ΚΒΠΝ**

Με το άρθρο 268 ΚΒΠΝ, που αποδίδει τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1512/1985, ορίζονται τα εξής: «1. Οι κύριοι, νομείς ή επικαρπωτές κτηρίων οφείλουν να τα διατηρούν σε τέτοια κατάσταση, ώστε να μην αποτελούν κίνδυνο ανθρώπων ή ξένων πραγμάτων ή κίνδυνο για τη δημόσια υγεία, να μην προσβάλλουν το φυσικό, το πολιτιστικό και το πολεοδομικό περιβάλλον και γενικότερα να μην υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής τους. Αν τα προαναφερόμενα πρόσωπα παραλείπουν την υποχρέωσή τους αυτή, μπορεί να επεμβαίνει το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ και να εκτελεί τις εργασίες καταλογίζοντας τη σχετική δαπάνη σε βάρος των υποχρέων. Οι κάτοχοι των ακινήτων υποχρεούνται να ανέχονται τις παραπάνω επεμβάσεις. Το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ αναλαμβάνει το σύνολο ή μέρος της δαπάνης διατήρησης και ανάπλασης των κτηρίων, ανάλογα με το μέγεθος της δαπάνης και την οικονομική κατάσταση του υπόχρεου προσώπου. Η αύξηση της οικονομικής αξίας του κτηρίου και η αύξηση των προσόδων από την οικονομική του εκμετάλλευση, που οφείλονται στις εργασίες διατήρησης και ανάπλασης του κτηρίου, συμψηφίζονται στην οικονομική ενίσχυση, την οποία δικαιούται ο κύριος, νομέας ή επικαρπωτής. 2. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζεται σε ποιες περιπτώσεις οι κύριοι, νομείς ή επικαρπωτές των κτηρίων οφείλουν να πραγματοποιούν εργασίες για τη διατήρηση και ανάπλασή τους και ο τρόπος και η διαδικασία επέμβασης του Δημοσίου ή των ΟΤΑ για την εκτέλεση των εργασιών αυτών. Με όμοιο διάταγμα καθορίζονται ο τρόπος κάλυψης της δαπάνης διατήρησης και ανάπλασης των κτηρίων, το ποσοστό συμμετοχής του Δημοσίου ή των ΟΤΑ στη συνολική δαπάνη σύμφωνα με τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, ο τρόπος υπολογισμού, οι όροι, οι προϋποθέσεις και ο τρόπος συμψηφισμού της αύξησης της οικονομικής αξίας του ακινήτου και των προσόδων από την οικονομική του εκμετάλλευση και κάθε άλλη αναγκαία ρύθμιση για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου αυτού. Με το ίδιο διάταγμα μπορεί να προβλέπεται ότι η κάλυψη της δαπάνης διατήρησης ή ανάπλασης του κτηρίου επιτυγχάνεται με την παραχώρηση της οικονομικής εκμετάλλευσης του κτηρίου στο Δημόσιο ή τον ΟΤΑ και να καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις της παραχώρησης αυτής» (Αυγερινού-Κολώνια, 2002).

Με την ρύθμιση του άρθρου 268 ΚΒΠΝ θεσπίζεται η βασική υποχρέωση να διατηρούνται τα κτήρια σε τέτοια κατάσταση, ώστε να μην αποτελούν κίνδυνο για ανθρώπους και πράγματα ή για τη δημόσια υγεία καθώς και να μην υποβαθμίζουν το περιβάλλον και την ποιότητα ζωής της περιοχής τους. Αυτή η υποχρέωση

βαρύνει ορισμένα πρόσωπα, τα οποία συνδέονται με τα κτήρια με σχέση εμπράγματος δικαιούχου (κυρίου ή επικαρπωτή) ή νομέα.

Η παραβίαση της κατά τα ανωτέρω υποχρέωσης διατήρησης του κτηρίου σε τέτοια κατάσταση, ώστε να μην αποτελεί κίνδυνο για τη δημόσια υγεία και να μην προκαλεί υποβάθμιση του περιβάλλοντος, οδηγεί στην κατ' αρχήν σκέψη ότι πρόκειται ακριβώς για εγκαταλελειμμένο κτήριο. Η παραβίαση της υποχρέωσης αυτής θα πρέπει να εκληφθεί με την έννοια ότι ο κύριος, νομέας ή επικαρπωτής «παύει να φροντίζει», «παραμελεί» το κτήριο, χωρίς τούτο να σημαίνει ότι παραιτείται από το δικαίωμα της κυριότητας ή της νομής επ' αυτού (Φατούρος, 2003).

Επιγραμματικά, οι ρυθμίσεις του άρθρου 268 ΚΒΠΝ, οι οποίες χρήζουν περαιτέρω αποσαφήνισης, θα πρέπει να θεωρηθεί ότι διέπονται από τους εξής βασικούς κανόνες:

Ο **πρώτος κανόνας** συνίσταται στην υποχρέωση του κυρίου, νομέα ή επικαρπωτή να διατηρεί το κτήριο σε καλή κατάσταση και να εκπληρώνει όλες τις προϋποθέσεις για την ασφάλεια, αναλαμβάνοντας ο ίδιος τη δαπάνη των σχετικών εργασιών.

Ο **δεύτερος κανόνας** συνοψίζεται στο γεγονός, ότι μέρος αυτής της δαπάνης αναλαμβάνεται από τον εκάστοτε αρμόδιο φορέα δημόσιας εξουσίας «ανάλογα με το μέγεθος της δαπάνης και την οικονομική κατάσταση του υπόχρεου προσώπου» .

Ο **τρίτος κανόνας** υπακούει στο σχήμα ότι, εφόσον ο υπόχρεος ιδιώτης παραλείπει αυτή την υποχρέωση, μπορεί ο σχετικός φορέας δημόσιας εξουσίας να παρεμβαίνει και να εκτελεί τις εργασίες αυτές.

Ο **τέταρτος κανόνας** προσδιορίζει την περίπτωση εκείνη που ο φορέας δημόσιας εξουσίας - εφόσον εκτελεί τις εργασίες αποκατάστασης του κτηρίου και αφού συμψηφίσει τις δαπάνες που του αναλογούν με την υπεραξία που θα αποκτήσει το ακίνητο - καταλογίζει στον υπόχρεο τις σχετικές δαπάνες.

Ο **πέμπτος κανόνας**, που είναι **συνδυασμός όλων των ανωτέρω, αλλά και συνάγεται αβίαστα από αυτούς**, είναι ότι το τελικό ποσό του καταλογισμού στον κύριο του ακινήτου συναρτάται με την οικονομική του κατάσταση - που καθορίζει το βαθμό της υποχρεωτικής ή μη οικονομικής συμμετοχής του φορέα δημόσιας εξουσίας στη δαπάνη - και το συμψηφισμό του ποσού της ανωτέρω συμμετοχής με την επιγενόμενη υπεραξία του κτηρίου (Ritter, 2004).

Ευνόητο είναι ότι το κανονιστικό διάταγμα που προβλέπεται να εκδοθεί με βάση την εξουσιοδοτική διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 268 ΚΒΠΝ οφείλει να συγκεκριμενοποιεί τους κανόνες αυτούς, διότι σε διαφορετική περίπτωση θα κείται εκτός εξουσιοδοτήσεως.

### 1.3. Η ενεργοποίηση του άρθρου 268 ΚΒΠΝ – Περιπτώσιολογία

Ο νομοθέτης, με επίγνωση του γεγονότος ότι οι ουσιαστικές ρυθμίσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 ν. 1512/1985 (268 ΚΒΠΝ) είναι ελλιπείς, προσέθεσε και την παράγραφο 2, στην οποία περιέχεται εξουσιοδότηση για την έκδοση προεδρικού διατάγματος, το οποίο θα ρυθμίζει κατά τρόπο διεξοδικό όλες τις παραμέτρους του ζητήματος. Είναι αυτονόητο ότι, εφόσον εκδοθεί το σχετικό προεδρικό διάταγμα, αυτό δεν θα πρέπει να αναιρεί το κανονιστικό πεδίο των έστω ατελών ρυθμίσεων της παραγράφου 1. Σε διαφορετική περίπτωση, αν δηλαδή οι διατάξεις του προεδρικού διατάγματος που θα εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 268 ΚΒΠΝ, κινούνται εκτός των ορίων των προβλέψεων της παραγράφου 1, κατά το αντίστοιχο μέρος, το προεδρικό διάταγμα θα κείται εκτός εξουσιοδοτήσεως, αφού η παράγραφος 2 δεν παρέχει στη κανονιστικώς δρώσα Διοίκηση, τη δυνατότητα να τροποποιήσει την ίδια την παράγραφο 1 (Αδαμάκης, 2000).

Υπό την έννοια αυτή, ανακύπτει επιτακτική ανάγκη ερμηνευτικής αποσαφήνισης των επιμέρους ρυθμίσεων της παραγράφου 1. Η πρόβλεψη, μάλιστα, της σχετικής υποχρέωσης του κυρίου, επικαρπωτή ή νομέα του άρθρου 268 ΚΒΠΝ παραμένει ατελής, αφού οι διατάξεις της παραγράφου 1 δεν προβλέπουν τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν σε βάρος όσων παραμελούν την υποχρέωσή τους, ούτε περιέχουν τις διοικητικές κυρώσεις, που επισύρει η παράβαση της υποχρέωσης αυτής. Η επιβολή κυρώσεων σ' εκείνους που διατηρούν πλημμελώς τα κτήριά τους, δεν απασχόλησε το νομοθέτη, πράγμα εύλογο αν λάβει κανείς υπόψη του, ότι η κύρωση αυτή καθ' εαυτή σε βάρος του παραβάτη δεν αποσοβεί τους κινδύνους που συνεπάγεται η ύπαρξη «εγκαταλελειμμένων» κτηρίων στους αστικούς ιστούς, ούτε αποκαθιστά τη βλάβη στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, που επιφέρει η εγκατάλειψη των κτηρίων.

Ο νομοθέτης περαιτέρω σκιαγράφησε τη διοικητική αντιμετώπιση του προβλήματος. Προέβλεψε την ευθεία επέμβαση του Δημοσίου ή του οικείου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης, στους οποίους ανέθεσε την (υλική) αρμοδιότητα εκτέλεσης των εργασιών, που θα άρουν τους κινδύνους και την υποβάθμιση του περιβάλλοντος, που προκύπτουν από την εγκατάλειψη των κτηρίων (Πεπονής, 1997).

Στα πλαίσια της ερμηνευτικής αποσαφήνισης των επιμέρους ρυθμίσεων της παραγράφου 1, θα πρέπει κατ' αρχάς να επισημανθεί, ότι ο «κίνδυνος» για ανθρώπους και πράγματα ή τη δημόσια υγεία που εγκυμονεί ένα πλημμελώς συντηρημένο κτήριο, και δικαιολογεί την εφαρμογή του συστήματος του άρθρου 268 ΚΒΠΝ, **πρέπει να είναι υπαρκτός και κυρίως να είναι σοβαρός**. Ελλείψει μικρής σημασίας στη συντήρηση ενός κτηρίου (π.χ. απλές διαβρώσεις υγρασίας ή οξείδωση μεταλλικών μερών σε αρχικό στάδιο), οι οποίες μόνον εάν παραμεληθούν μπορεί να αποτελέσουν κίνδυνο ή αποτελούν ήδη κίνδυνο ελαχιστότατα σοβαρό, δεν δικαιολογούν την ενεργοποίηση του συστήματος του άρθρου 268 ΚΒΠΝ, το οποίο έχει σημαντικές επιπτώσεις στη σφαίρα των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη (Ιωάννου & Σερράος, 2006).

Συνάμα θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι οι αναφερθείσες παραπάνω διατάξεις **δεν αφορούν στις τρέχουσες δαπάνες** συνήθους συντήρησης των κτηρίων. Το πλέγμα των διατάξεων του άρθρου 268 ΚΒΠΝ δεν μπορεί να λειτουργήσει στις περιπτώσεις συνήθους συντήρησης του κτηρίου, διότι τούτο θα είχε ως συνέπεια την υποχρεωτική ανάληψη μέρους ή και του συνόλου της σχετικής δαπάνης από το Δημόσιο ή τον ΟΤΑ, κάθε φορά που διαπιστώνεται αδυναμία του υποχρέου για την καταβολή εξόδων που μπορεί να συμβαίνει σε υποβαθμισμένες περιοχές χαμηλών εισοδηματικά στρωμάτων, μεταναστών κ.λπ.

Επίσης θα πρέπει να τονισθεί, ότι **το πλέγμα των διατάξεων του άρθρου 268 ΚΒΠΝ δεν ενεργοποιείται για τις περιοδικές εργασίες** (π.χ. καθαριότητας, απλής συντήρησης, χρωματισμών), **παρά μόνο όταν η παράλειψη διενέργειάς τους καταστεί χρόνια**, οπότε σ' αυτή την περίπτωση δημιουργείται ο κίνδυνος ή προκαλείται η βλάβη, στην οποία αναφέρονται το πεδίο εφαρμογής αυτών των διατάξεων. Άλλωστε σ' αυτή τη σκέψη συνοψίζεται και το νοηματικό πεδίο, της - υπό προϋποθέσεις- υποχρεωτικής ανάληψης μέρους των δαπανών αποκατάστασης του κτηρίου από το Δημόσιο ή τον ΟΤΑ (Αυγερινού-Κολώνια, 2002).

Ανεξάρτητα από την άποψη που μπορεί να εκφράσει κάποιος για την αναγκαιότητα να υιοθετηθεί η υποχρεωτική κάλυψη των δαπανών για συνηθισμένη συντήρηση των κτηρίων στο σύνολο ή τμήμα τους, και για την οποία οι ιδιοκτήτες δεν μπορούν να αναλάβουν το σχετικό κόστος, τέτοιου είδους υποχρέωση των φορέων δημόσιας εξουσίας δεν προκύπτει από το άρθρο 268 ΚΒΠΝ.

Για τους λόγους αυτούς, με το προεδρικό διάταγμα της παραγράφου 2 του άρθρου 268 ΚΒΠΝ πρέπει να καθορισθούν οι περιπτώσεις εφαρμογής του όλου συστήματος του άρθρου 268 ΚΒΠΝ («... καθορίζεται σε ποιες περιπτώσεις οι κύριοι...»). Ως εκ τούτου, οι σχετικές διατάξεις του προεδρικού διατάγματος θα έχουν έναν πολύ τεχνικό χαρακτήρα και το περιεχόμενό τους θα πρέπει να καθορισθεί με τη βοήθεια των τεχνικών υπηρεσιών των ΟΤΑ ή του Δημοσίου, που εφαρμόζουν τον Κτιριοδομικό Κανονισμό (Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ 304/1989, Δ' 59) ή με βάση «συγγενείς» νομοθεσίες όπως, επί παραδείγματι αυτή περί επικινδύνων οικοδομών και ιδίως των επικινδύνων οικοδομών από άποψη στατικής και δομικής, δηλαδή των κοινώς ετοιμόρροπων κτηρίων ή των επικινδύνως ετοιμόρροπων κτηρίων (π.δ. της 13/22.4.1929, Α' 153).

**α.** Προνομιακό πεδίο εφαρμογής του πλέγματος των ρυθμίσεων του άρθρου 268 ΚΒΠΝ αποτελούν τα επικίνδυνα κτήρια από στατική και δομική άποψη που μπορούν να χαρακτηρισθούν ως **κοινώς ετοιμόρροπα**, δηλαδή αυτά που επιδέχονται επισκευή, συντήρηση και βελτίωση, και λιγότερο τα **επικινδύνως ετοιμόρροπα**. Επικίνδυνο από άποψη στατική και δομική (κοινώς ετοιμόρροπο), χαρακτηρίζεται το κτήριο, όταν εξαιτίας ανεπαρκούς ή κακής θεμελιώσεως, υποσκαφής, διαβρώσεως ή για άλλους λόγους δεν παρουσιάζει συνολικά ή εν μέρει την απαιτούμενη ασφάλεια για τα φορτία που θα φέρει και γενικά για τον προορισμό του. Όταν υπάρχουν σαφείς ενδείξεις του κινδύνου, που εκδηλώνονται με σημαντικές καθιζήσεις, παρεκκλίσεις, αποσύνθεση μαζών τοιχοποιίας, ρωγμές δηλωτικές στατικής ανεπάρκειας σε σημείο επικίνδυνο, ο κίνδυνος θεωρείται ως

άμεσος και το κτήριο χαρακτηρίζεται κοινώς ως επικινδύνως ετοιμόρροπο (Ρογκάκος, 1999).

**Κατ' αρχήν**, τα επικινδύνως ετοιμόρροπα **δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 268 ΚΒΠΝ**, διότι τα κτίρια αυτά είναι στατικώς ανεπαρκή κτίσματα και πρέπει να κατεδαφισθούν, αφού η κατεδάφιση αποτελεί το μοναδικό τρόπο για να αποσοβηθεί ο κίνδυνος για την ασφάλεια της πόλης και των πολιτών της.

**β.** Θα μπορούσε κάποιος να εγείρει τον προβληματισμό, εάν το νοηματικό πεδίο του άρθρου 268 ΚΒΠΝ καταλαμβάνει και τις περιπτώσεις που η προσβολή του φυσικού, πολεοδομικού περιβάλλοντος προκαλείται από την αισθητική κατάσταση ενός κτηρίου.

Ως γνωστόν η οριοθέτηση της αισθητικής ενός κτηρίου συναρτάται με τη δυνατότητα να αντιληφθούμε τα κτήρια μέσα στο χώρο. Η χωρική μορφολογία των κτηρίων όμως δεν είναι τυχαία αταξία, αλλά μια αναγνωρίσιμη μορφή τάξης με κάποιου είδους συνοχή (Σταματίου, 2008).

Περαιτέρω, η μορφή ενός οικήματος απομονωμένη από το ευρύτερο περιβάλλον της, δεν εκδηλώνεται με πληρότητα. Γι' αυτόν ακριβώς το λόγο, «η τέχνη τοποθετείται στο επίπεδο του γίνεσθαι, ανάμεσα στο όν που προσιδιάζει τη μορφή και στη λογική του ενός ή της διαλύσεως των πάντων στο άμορφο που προσιδιάζει την τύχη». Έτσι, την τέχνη, την αισθητική ενός κτηρίου την αντιλαμβανόμαστε, όπως ακριβώς και τη φύση, ως τοπίο, μέσα από τη σχέση της δηλαδή με την κοινωνία.

Η αισθητική αυτή αντίληψη επικράτησε στην αρχαία Ελλάδα και στην Αναγέννηση, που, ως γνωστόν, η καλλιτεχνική και αρχιτεκτονική δημιουργία όφειλε να επιδεικνύει αποκλειστικά και μόνο συμμετρία και αρμονία, οι οποίες απορρέουν από τις ορθές αναλογίες και την αλληλεξάρτηση των μερών ενός έργου. Ακόμη και στα κτήρια με μεγάλο όγκο, η εξωτερική τους εμφάνιση διακόπτει τη μεγάλη επιφάνεια και προκαλεί στον παρατηρητή την εντύπωση της ηρεμίας και της απλότητας (Βαΐου, 2007).

Περαιτέρω, η αρχιτεκτονική στη Δύση και στην Ελλάδα επηρεάσθηκε από τη λιτότητα και την καθαρότητα των γραμμών των ιστορικών οικοδομημάτων και αναπτύχθηκε κατά το 19<sup>ο</sup> αιώνα «το πολιτιστικό κίνημα που εγκαθίδρυσε το μύθο του Νεοκλασικισμού, ο οποίος ξεκινώντας από το ιδεώδες της ελληνικής δημοκρατίας διείσδυσε βαθιά στις ίνες όλων των μειζόνων μορφών της τέχνης».

Κατά τον 20<sup>ο</sup> αιώνα η νεοελληνική αρχιτεκτονική διακρίνεται από ένα ιδιαίτερο δυϊσμό: συνεχίζει να είναι επικεντρωμένη τόσο σ' ένα τοπικό χαρακτήρα όσο και να επηρεάζεται από τη δυτική αρχιτεκτονική σκέψη.

Τα «international» κτήρια, τα παγκοσμιοποιημένα οικοδομήματα (όπως για παράδειγμα, τα γυάλινα κτίρια στη Λ. Κηφισίας στην Αθήνα) και οι πολυχώροι αναψυχής και εμπορίου δεν επιφέρουν μια δομική μεταβολή στην ελληνική πόλη, αλλά διαιωνίζουν την αστική διάχυση της ελληνικής πόλης (Φατούρος, 2003).

Περαιτέρω, ο διάλογος για την αρχιτεκτονική επέμβαση σ' ένα ιστορικό κτήριο σήμερα διακυβεύεται κατά την εξισορρόπηση των «εκσυγχρονιστικών παρεμβάσεων που θα στηρίξουν τη νέα ζωή και των αναστηλωτικών ευαισθησιών που θα μεταφέρουν το μήνυμα του παρελθόντος στις νεότερες γενιές». Μάλιστα, σε μια εποχή που οι συνέπειες των χωρικών επιπτώσεων του αστικού μετασχηματισμού είναι συνεχείς, ταχύτατες, και ως εκ τούτου δύσκολα μπορούν να γίνουν άμεσα αντιληπτές στην πλήρη έκτασή τους, ο σχετικός προβληματισμός δεν μπορεί να αποδέχεται ότι σήμερα υπάρχουν δύο διαφορετικές λογικές παρέμβασης, που περιβάλλονται με την αντίστοιχη αισθητική και κινούνται παράλληλα: η πρώτη, που δέχεται μόνο την παραδοσιακή και κλασική μορφή και χρήση ως αφετηρία κάθε σύγχρονης έκφρασης, άσχετα από το πότε αυτή επιχειρείται, και η δεύτερη, που είναι ανοιχτή σε κάθε είδους επιλογή, χωρίς να διερευνάται η λειτουργία του κτηρίου ή βιομηχανικών κτιρίων στη διαμόρφωση και την ανάδειξη μιας περιοχής (Κλουτσινιώτη, 2004).

Η δημιουργική διαχείριση και βελτίωση της πλούσιας αρχιτεκτονικής κληρονομιάς προϋποθέτει απάντηση στο ερώτημα, τι χρειάζεται κάθε ελληνική πόλη ή τι μπορεί να προσφέρει κάθε πόλη στον κάτοικό της και τον επισκέπτη της. Το επιτρεπτό, και ενδεχομένως και κοινωνικά αποδεκτό, των αρχιτεκτονικών επεμβάσεων σ' ένα διατηρητέο οίκημα προϋποθέτει την ένταξη αυτού του προβληματισμού σε συνεχή διάλογο για το μέλλον κάθε ελληνικής πόλης, που δεν θα αποξενώνεται από τον ιδιαίτερο πολιτισμό της. Διαφορετικά, με την ταχύτατη αλλαγή των οικονομικών δραστηριοτήτων, την ανάμειξη των χωρικών και των κοινωνικών διαφοροποιήσεων, που κατεξοχήν διακρίνει τις ελληνικές πόλεις, οι αρχιτεκτονικές παρεμβάσεις μπορεί να ανταποκρίνονται αποκλειστικά και μόνο στην αντίληψη για την πόλη ενός έστω και διεθνούς φήμης αρχιτέκτονα, είτε στο αισθητικό πρότυπο ή τις προτεραιότητες του επιχειρηματία (Κωτσιόπουλος, 2006).

Ποια μπορεί να είναι λοιπόν, η αισθητική αντίληψη, με βάση την οποία η Διοίκηση μπορεί να ζητήσει από το νομέα, τον επικαρπωτή ή τον κύριο να επιφέρει διορθώσεις ή επισκευές σ' ένα οίκημα; Ή διαφορετικά: Υπάρχει μια ενιαία διοικητική αντίληψη για την αισθητική, με βάση την οποία μπορούν να ενεργοποιηθούν οι διατάξεις του άρθρου 268 ΚΒΠΝ για την προσβολή του πολιτιστικού περιβάλλοντος;

Στην προσπάθεια για την ανεύρεση κριτηρίων για την αισθητική αντίληψη που αρμόζει σ' ένα κτίριο, οφείλει ευνόητα να προστρέξει κανείς στο υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.

Κατ' αρχάς το πρώτο σχετικά ολοκληρωμένο νομοθετικό πλαίσιο για την Πολεοδομία, το ν.δ. 17.7./16.8.1923 (άρθρ. 9 παρ. 1-4 και 10, άρθρ. 160 ΚΒΠΝ), προέβλεπε ότι μπορεί η Διοίκηση να επιβάλλει οποιουσδήποτε όρους και περιορισμούς κατά την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών στα ακίνητα, καθώς και στις ανεγειρόμενες και επισκευαζόμενες οικοδομές στις πόλεις και τις κωμοπόλεις, για λόγους που άπτονται της αισθητικής, της υγιεινής και της γενικής οικονομίας της πόλης (Αυγερινού-Κολώνια, 2002).



Διατάξεις για την αισθητική των κτηρίων περιείχαν ακόμη το διάταγμα «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών της εκτός ζώνης των πόλεων και εγέρσεως οικοδομές αυτών», ο πρώτος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (π.δ. 3-4-1929) και ο ν. 3741/1929 για την οριζόντια ιδιοκτησία.

Ωστόσο τα νομοθετήματα αυτά επέφεραν την επιλεκτική προστασία ορισμένων οικοδομημάτων με αισθητικό ενδιαφέρον, αποκομμένα από ένα συνολικό πολεοδομικό σχεδιασμό (Σπυροπούλου, 2006).

Αντίθετα, πλέον οι ρυθμίσεις του άρθρου 1 του ν. 2508/1997 εντάσσουν στον κύριο στόχο του πολεοδομικού σχεδιασμού την αναβάθμιση και ανάδειξη των πολιτιστικών πόλων και των λοιπών στοιχείων του αρχαιολογικού, ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος των πόλεων και του περιαστικού χώρου. Επίσης με το ν. 2742/1999 επιδιώκεται με τα χωροταξικά σχέδια η διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς. Με τα δύο αυτά νομοθετήματα επιβεβαιώνεται η άρρηκτη αλληλεξάρτηση της χωροταξικής, της πολεοδομικής νομοθεσίας και της πολιτιστικής διάστασης του χώρου.

Περαιτέρω η αισθητική πολεοδομική αντίληψη περιφρουρείται στην ελληνική νομοθεσία με το νομοθετικό πλαίσιο για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς και των μνημείων, ειδικότερα το ν. 3028/2002 (πρβλ. και τον προγενέστερο ν. 1469/1950 «Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830»), καθώς επίσης το ν. 1577/1985 (Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό), όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000 και ισχύει (Αίσωπος, 2005).

Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ.1 εδαφ. γ' του ν. 3028/2002, χρήζουν προστασίας τα ακίνητα «λόγω της αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, κοινωνικής, εθνικής, λαογραφικής, τεχνικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους» και τα κινητά «λόγω της κοινωνικής, εθνικής, λαογραφικής, τεχνικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους». Επίσης το άρθρο 4 του ν. 2831/2000 προβλέπει τη δυνατότητα να χαρακτηρίζει η διοίκηση ένα κτίριο διατηρητέο, για να αναδείξει την «ιδιαίτερη ιστορική, πολεοδομική, αρχιτεκτονική, κοινωνική και αισθητική φυσιογνωμία του». Πάντως θεωρία και νομολογία συμφωνούν ότι, αν και οι διατάξεις των νόμων που έχουν αναφερθεί παραπάνω ισχύουν παράλληλα, η πλειονότητα των διατηρητέων έχει χαρακτηριστεί σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπει ο ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε (Αίσωπος, 2005).

Πάντως, τα κριτήρια, τα οποία θέτει το αμέσως παραπάνω υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο για τον χαρακτηρισμό ενός οικήματος ως χρήζοντος προστασίας και ανάδειξης, και τα κριτήρια που επικαλείται συνήθως το αρμόδιο γνωμοδοτικό όργανο, όταν αποφαινεται επί των ασκουμένων αντιρρήσεων του κυρίου ή του νομέα, είναι ευρεία και ασαφή. Τέτοιου είδους κριτήρια δεν συνιστούν παρά μόνο γενικές κατευθυντήριες γραμμές, με αποτέλεσμα η αισθητική αντίληψη της Διοίκησης να συναρτάται από τις προσωπικές αισθητικές εκτιμήσεις των μελών που απαρτίζουν το αρμόδιο γνωμοδοτικό όργανο, οφείλουν να περιβάλλονται με το

μανδύα της αντικειμενικής εγκυρότητας και της κοινωνικής αποδοχής. Ευνόητο είναι, ότι η προσωπική άποψη του κάθε εισηγητή ή μέλους της εισηγητικής επιτροπής δεν μπορεί να συνιστά αντικειμενική αισθητική κρίση και μάλλον αποτελεί ματαιοπονία να επιδιώξει κανείς να προσδώσει αντικειμενικότητα σε μια έννοια που στηρίζεται κατεξοχήν στον εμπειρισμό. Σήμερα θα μπορούσε να συμφωνήσει κανείς με την άποψη, ότι η αρχιτεκτονική σκέψη ανέχεται κάθε αισθητική πρόταση. Η σύγχρονη αρχιτεκτονική πρόταση δεν είναι παρά μια «αγωνιώδης αναζήτηση της στοχαστικής, σκεπτόμενης δημιουργίας... Η συμβολική λειτουργία της αρχιτεκτονικής διευκολύνει και ολοκληρώνει το λόγο ύπαρξής της και διαμορφώνει τη σκεπτόμενη δημιουργία. Στόχος είναι να βρεθούν κανονικότητες που θα παρέχουν δυνατότητα δημιουργικής έκφρασης σε κάθε αρχιτέκτονα και δεν θα περιορίζεται η ελευθερία του αρχιτεκτονικού εγχειρήματος». Σε αυτό το σημείο η ελευθερία νοείται ως ένα πλαίσιο κίνησης και δημιουργίας πνευματικών ανησυχιών που η πολεοδομική αρχή διασφαλίζει, έτσι ώστε να αποτραπεί κάθε ανεξέλεγκτη και αυθαίρετη ενέργεια (Αίσωπος, 2005).

Βέβαια θα μπορούσε να ισχυρισθεί κάποιος, ότι η αντικειμενικότητα των αισθητικών κρίσεων περιφρουρείται με τη θέσπιση κριτηρίων. Αν όμως τα κριτήρια ή οι λόγοι, τους οποίους προβάλλει με την ετυμηγορία του κάθε όργανο ή κάθε μέλος αρμοδίου οργάνου, δεν μπορούν να αιτιολογηθούν με πλήρη θεμελίωση, αυτή η έλλειψη υπονομεύει την εγκυρότητά τους. Υπ' αυτήν την εκδοχή, η επιλογή των οικημάτων που θα θεωρηθούν άξια προστασίας και πιστοποιούν την αντίληψη της Διοίκησης για την αισθητική, εναπόκειται και στην τύχη. Επομένως, η αισθητική της διοίκησης δεν είναι παρά μια πολιτική επιλογή, η οποία για να μην είναι αυθαίρετη πρέπει να αιτιολογείται με πληρότητα και να εντάσσεται σε μια συγκεκριμένη πολεοδομική στοχοθεσία για τη διαμόρφωση της γειτονιάς, του οικοδομικού τετραγώνου και της πόλης γενικότερα.

Με βάση τις παραπάνω σκέψεις, τελικά, η ενεργοποίηση του συστήματος του άρθρου 268 ΚΒΠΝ δεν δικαιολογείται από την ανεπαίσθητη ή μικρή αισθητική παρέμβαση ενός κτηρίου στο χώρο ή ακόμη, από την έλλειψη οποιασδήποτε αισθητικής παρέμβασης, διότι στις περιπτώσεις αυτές δεν προκαλείται προσβολή του φυσικού, πολεοδομικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (Watkin, 2005).

Πάντως ακόμη και αν ισχυριστεί κανείς ότι η υφιστάμενη κατάσταση ενός κτηρίου δικαιολογεί την κίνηση διαφορετικών κυρωτικών μηχανισμών του δικαίου, οι οποίοι αποσκοπούν στην αποκατάσταση της αισθητικής της πόλης, κι εφόσον συντρέχει περίπτωση, στην επιβολή κυρώσεων στον ιδιοκτήτη, όπως για παράδειγμα την εφαρμογή της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων κατασκευών, η εφαρμογή του άρθρου 268 ΚΒΠΝ δικαιολογείται τότε μόνον, όταν η αισθητική βλάβη που προκαλείται μπορεί να χαρακτηριστεί ιδιαίτερη σοβαρή.

Τέτοια περίπτωση συντρέχει όταν διαπιστώνεται δυσαρμονία του κτίσματος με εκείνα τα πολιτιστικά χαρακτηριστικά που επιδιώκεται να προστατευθούν και σηματοδοτούν τον εκάστοτε πολεοδομικό σχεδιασμό. Διότι τελικά ο πολεοδομικός σχεδιασμός και η επιλογή της διοίκησης με αισθητικό ενδιαφέρον δεν αποτελούν μια ασύμπτωτη σχέση, αλλά το αισθητικό κριτήριο της διοίκησης διαπερνά τα κατ'

ιδίαν πολεοδομικά νομοθετήματα (όπως, ενδεικτικά, ο ν. 3201/2003 «Αποκατάσταση, προστασία και ανάδειξη του φυσικού δομημένου περιβάλλοντος των νησιών που υπάγονται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Αιγαίου», το π.δ. 21.9-13.10.1979 «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλεως των Αθηνών [Ιστορικών Κέντρον]» ΦΕΚ 567 Δ') και αποτυπώνεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό μιας περιοχής, που το ίδιο το Κράτος έχει θεσπίσει και οφείλει να περιφρουρεί και να εφαρμόζει (Watkin, 2005).

#### **1.4. Το πλημμελώς συντηρημένο κτίριο συνιστά κίνδυνο για τη δημόσια υγεία**

Η διατήρηση των οικοδομών σε καλή κατάσταση, έτσι ώστε να μην προκαλούν κίνδυνο για τη δημόσια υγεία, έχει απασχολήσει το νομοθέτη κατά τη θέσπιση διαφόρων νομοθετημάτων. Με το υπό θέσπιση προεδρικό διάταγμα θα πρέπει να καθορισθούν οι περιπτώσεις, κατά τις οποίες η κατάσταση του κτηρίου μπορεί να εγκυμονεί κινδύνους για τη δημόσια υγεία.

Ο κίνδυνος για την δημόσια υγεία πρέπει να γίνει δεκτό ότι, κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 268 ΚΒΠΝ, διαφοροποιείται από τους κινδύνους που αναφέρονται σε συγκεκριμένα πρόσωπα με ορισμένη διαρκή ή παροδική τοπική σχέση με το κτήριο (π.χ. περίοικοι ή περαστικοί), ή σε πράγματα που ευρίσκονται σε συγκεκριμένη τοπική σχέση με αυτό (π.χ. γειτονικά κτήρια, φυτά, σταθμευμένα αυτοκίνητα, μηχανήματα, ζώα κ.λπ.), αφού αφορά σε όλους όσους μπορεί εν δυνάμει να επηρεασθούν από το κτήριο, εφόσον αυτό λειτουργεί κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να προκαλεί κίνδυνο, είτε άμεσο, είτε έμμεσο (π.χ. μέσω ζώων), στην υγεία ενός απροσδιόριστου αριθμού ανθρώπων (Κονταράτος & Wang, 2000).

Ως προς αυτό το ζήτημα, ο κανονιστικός νομοθέτης θα πρέπει να εξειδικεύσει αυτές τις περιπτώσεις κινδύνων για τη δημόσια υγεία (π.χ. πλημμελής λειτουργία αποχετευτικού συστήματος, ευκαιριακή περιποίηση ζώων, τα οποία παραμένουν αδέσποτα, ή διατήρηση αγρίων ζώων, συστηματική παραμέληση καθαριότητας, η οποία υπερβαίνει κατά πολύ το σύνηθες, ανάπτυξη δραστηριοτήτων εξ ορισμού ανθυγιεινών, όπως του ρακοςυλλέκτη, συγκέντρωση και μακροχρόνια παραμονή υπερβολικού αριθμού ανθρώπων, διατήρηση εύφλεκτων, εκρηκτικών ή τοξικών ουσιών κ.λπ. ).

Οι κίνδυνοι αυτοί θα πρέπει να καταγραφούν με το προεδρικό διάταγμα της παραγράφου 2, μέσα στα πλαίσια που προδιαγράφει η παράγραφος 1 του άρθρου 268 ΚΒΠΝ. Ειδικότερα, όπως αναφέρθηκε ήδη για τις κατηγορίες των βλαβών των κτιρίων, και σ' αυτή την περίπτωση η συστηματοποίηση σε γενικές κατηγορίες των κινδύνων πρέπει να προκριθεί, έτσι ώστε να αποφευχθούν οι συχνές τροποποιήσεις του υπό έκδοση σχετικού προεδρικού διατάγματος. Μάλιστα, την σχετική περιπτωσιολογία μπορεί ο κανονιστικός νομοθέτης να την αντλήσει από τη νομολογία των διοικητικών δικαστηρίων (Σπυροπούλου, 2006).

Πάντως, ο κανονιστικός νομοθέτης οφείλει να τελεί σε επίγνωση του γεγονότος ότι **κατ' αρχήν είναι αδιάφορο αν άλλες νομοθεσίες περιλαμβάνουν διαφορετικού**

**είδους κυρωτικά συστήματα** σε περίπτωση λειτουργίας κτηρίου με παρόμοιες ανθυγιεινές συνθήκες. Το γεγονός, για παράδειγμα ότι **υγειονομικές διατάξεις προβλέπουν, ενδεχομένως, τη λήψη άλλων διαφορετικών διοικητικών μέτρων** σε περίπτωση διατήρησης αποφραγμένων τοπικών δικτύων αποχέτευσης με ευθύνη συγκεκριμένων ιδιοκτητών, δεν σημαίνει ότι η ίδια συμπεριφορά του κυρίου, νομέα ή επικαρπωτή του κτηρίου δεν μπορεί να ενεργοποιήσει το πλέγμα ρυθμίσεων του άρθρου 268 ΚΒΠΝ, που αποτελεί **πολεοδομική ρύθμιση με αντίστοιχο σκοπό και στόχο.**

#### **1.5. Αποκατάσταση παραδοσιακών κτηρίων και διατήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτηρίων**

Οι διατάξεις του άρθρου 4 ν. 1577/1985 που έχουν κωδικοποιηθεί στο άρθρο 110 ΚΒΠΝ και αποτελούν εξειδίκευση της συνταγματικής επιταγής για τη προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος (άρθρ. 24 Συντ.), επιβάλλουν την προστασία των μνημείων και λοιπών στοιχείων, που προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και συνθέτουν την ιστορική, καλλιτεχνική, αρχιτεκτονική και εν γένει πολιτιστική κληρονομιά της χώρας. Η προστασία της κληρονομιάς αυτής, που συνίσταται στην διατήρηση αναλλοίωτων τόσο των μνημείων όσο και του χώρου που τα περιβάλλει, συνεπάγεται την δυνατότητα επιβολής των αναγκαίων μέτρων και περιορισμών της ιδιοκτησίας. Σύμφυτη με την έννοια της κρατικής προστασίας των ως άνω μνημείων είναι και η δυνατότητα επιβολής στους ιδιοκτήτες και νομείς τους όχι μόνο περιορισμών, αλλά και της υποχρέωσης να τα αποκαταστήσουν στην αρχική τους μορφή, όταν έχουν φθαρεί από τον χρόνο, ή από ανθρώπινες ενέργειες ή άλλα περιστατικά (Αίσωπος, 2005).

**Για την περίπτωση των διατηρητέων κτηρίων του άρθρου 4§2 ν. 1577/1985 καθώς και των κτηρίων που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, υπάρχουν συγγενείς διατάξεις τόσο σε επίπεδο τυπικού νόμου όσο και κανονιστικών διοικητικών πράξεων.** Πράγματι, με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 32 του ν. 1337/1983 (Α' 33), με τις οποίες προστέθηκαν εδάφια στην παράγραφο 6 του άρθρου 79 του ν.δ. 8/1973 «περί Γ.Ο.Κ.», όπως η παράγραφος αυτή αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 4 του ν. 622/1977 (Α' 171) ορίζονται τα εξής: «4. Οι ιδιοκτήτες ή νομείς των κτηρίων της παραγράφου 6 οφείλουν να διατηρούν τα αρχιτεκτονικά, καλλιτεχνικά και στατικά στοιχεία αυτών και σε οποιαδήποτε περίπτωση καταστροφής τους να τα ανακατασκευάζουν σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας Επιτροπής Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, έστω και αν η καταστροφή οφείλεται σε ανώτερη βία. Αν οι ιδιοκτήτες ή νομείς παραλείπουν την υποχρέωσή τους αυτή μπορεί να επεμβαίνει το δημόσιο ή ο οικείος Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης και να εκτελεί τις εργασίες καταλογίζοντας τη σχετική δαπάνη σε βάρος των υποχρέων. Αυτοί που με όποιο τρόπο κατέχουν τα ακίνητα έχουν την υποχρέωση να δέχονται τις πιο πάνω παρεμβάσεις. Μπορεί το σύνολο ή μέρος της δαπάνης επισκευών ή ανακατασκευών να αναληφθεί από το Δημόσιο ή τον οικείο Ο.Τ.Α., αν οι υπόχρεοι βρίσκονται σε αδυναμία να αντιμετωπίσουν τις δαπάνες αυτές σε σχέση με την

απόδοση από την εκμετάλλευση του κτηρίου και αν ταυτόχρονα, η βλάβη δεν έγινε από σκόπιμη ενέργειά τους, σύμφωνα με όσα ορίζονται με Π.Δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Με όμοια Π. Διατάγματα μπορεί να ρυθμιστούν οι διαδικασίες για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, τα αρμόδια για κάθε περίπτωση όργανα, οι διοικητικές κυρώσεις για πράξεις ή παραλείψεις που αντιβαίνουν στις πιο πάνω διατάξεις και κάθε σχετική ή συμπληρωματική λεπτομέρεια» (Σταματίου, 2008).

Κατ' εξουσιοδότηση των παραπάνω διατάξεων, εκδόθηκε το από 15/28.4.1988 π.δ. «Διατήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτηρίων» (Δ' 317). Στο άρθρο 1 αυτού ορίζεται ότι: «1. Σε περίπτωση καταστροφής ή αλλοίωσης των αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων διατηρητέων κτηρίων της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 καθώς και των κτηρίων που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς κατά την παράγραφο 1 του ίδιου άρθρου, η αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή ο δήμος ή η κοινότητα, εφόσον τα παραπάνω κτήρια δεν ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στο δημόσιο ή σε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου τάσσει εύλογη προθεσμία στον υπόχρεο για την έναρξη και λήξη των εργασιών για την ανακατασκευή τους. Σε περίπτωση καταστροφής των στατικών στοιχείων των παραπάνω κτηρίων, τα αρμόδια, σύμφωνα με τις διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, όργανα τάσσουν εύλογη επίσης προθεσμία για την έναρξη και λήξη εργασιών υποστύλωσης και αντιστήριξης των κτηρίων ώστε να αρθεί ο κίνδυνος. 2. Κάθε εργασία για την ανακατασκευή των στοιχείων της προηγούμενης παραγράφου, γίνεται σύμφωνα με τις υποδείξεις της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.), η οποία σε περίπτωση επικινδύνων οικοδομών αποφαίνεται μέσα σε πέντε εργάσιμες ημέρες. 3 ... 4 ...». Τέλος, στο άρθρο 5 παρ. 2 και 3 του παραπάνω νόμου ορίζεται ότι: «2. Σε περίπτωση κατεδάφισης των κτηρίων του άρθρου 1 κατά παράβαση των διατάξεων του παρόντος, επιβάλλονται στον ιδιοκτήτη εκτός των κυρώσεων της προηγούμενης παραγράφου 1 και η ολική ανακατασκευή του κτηρίου σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου και κατόπιν άδειας της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας. 3. Σε περίπτωση που χαρακτηρίζεται κτήριο ως διατηρητέο στο οποίο έχει γίνει επέμβαση (κατεδάφιση, αλλοίωση, κλπ.) σύμφωνα με νόμιμη άδεια, η αποκατάστασή του γίνεται με δαπάνη του Δημοσίου δήμου ή κοινότητας χωρίς να επιβάλλονται οι προβλεπόμενες από το άρθρο αυτό κυρώσεις στον ιδιοκτήτη» (Watkin, 2005).

Όπως έχει κριθεί, από τις προαναφερθείσες διατάξεις του π.δ. της 15/28.4.1988, σε συνδυασμό με τη σχετική εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 32§4 ν. 1337/1983 και σύμφωνα με τις επιταγές του Συντάγματος, προκύπτει ότι η Διοίκηση δύναται να επιβάλει στον ιδιοκτήτη κτηρίου, που βρίσκεται εντός παραδοσιακού οικισμού ή έχει κηρυχθεί το ίδιο διατηρητέο, την υποχρέωση αποκατάστασης στοιχείων του ή και ολικής ανακατασκευής του, ανεξαρτήτως των αιτιών που οδήγησαν στην κατεδάφιση του κτηρίου.

Σ' αυτό το σημείο θα πρέπει να επισημανθεί, ότι το ζήτημα της ανάληψης των δαπανών αποκατάστασης του κτηρίου είναι διαφορετικό και ρυθμίζεται ειδικά στις διατάξεις του άρθρου 5 του ως άνω π.δ., και μάλιστα, διαφοροποιείται αναλόγως

εάν η βλάβη ή η κατεδάφιση συνδέονται με νόμιμες ή μη άδειες. Είναι προφανές ότι οι σχετικές υφιστάμενες διατάξεις, οι οποίες έχουν κωδικοποιηθεί στα άρθρα 269 και 270 ΚΒΠΝ, αν και δεν ταυτίζονται πλήρως με το ρυθμιστικό πεδίο του άρθρου 268 ΚΒΠΝ και του κανονιστικού προεδρικού διατάγματος, που θα εκδοθεί κατ' εξουσιοδότησή του, είναι συγγενείς με το σύστημα αυτών των διατάξεων. Έτσι, ορισμένες από τις διατάξεις των άρθρων αυτών θα μπορούσαν είτε να συμπεριληφθούν αυτούσιες στις διατάξεις του π.δ. του άρθρου 268§2 ΚΒΠΝ, είτε να εφαρμοσθούν κατά παραπομπή στο πλέγμα των ρυθμίσεων του άρθρου 268 ΚΒΠΝ (Κονταράτος & Wang, 2000).

Ενδεικτικά στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφερθεί πως, στο υπό έκδοση προεδρικό διάταγμα του άρθρου 268§2 ΚΒΠΝ θα πρέπει οπωσδήποτε να προβλεφθεί ότι, εφόσον πρόκειται για κτήρια που έχουν χαρακτηρισθεί διατηρητέα με συγκεκριμένη διαδικασία που προδιαγράφεται στο άρθρο 4 ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε, οφείλει να παρεμβάλλεται στάδιο γνωμοδοτικής ή και αποφασιστικής αρμοδιότητας της ΕΠΑΕ, πριν την εξ ολοκλήρου ανακατασκευή τους, ή την ανακατασκευή των αρχιτεκτονικών μερών τους που έχουν καταστραφεί.

Αντίστοιχα, εφόσον πρόκειται για μνημεία που έχουν κηρυχθεί με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, πρέπει οπωσδήποτε να μεσολαβήσει έγκριση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.

Περαιτέρω, οι διατάξεις του διατάγματος του άρθρου 268§2 ΚΒΠΝ οφείλουν να μην διαφοροποιούνται αναίτια και αδικαιολόγητα από τις ήδη ισχύουσες ρυθμίσεις των άρθρων 269 και 270 ΚΒΠΝ. Θα πρέπει να επισημανθεί ότι δεν θα ήταν νομοτεχνικά δόκιμο και κατ' επέκταση θα γεννούσε ενδεχομένως δυσεπίλυτα προβλήματα, αν οι ρυθμίσεις του διατάγματος που θα εκδοθεί δεν λάβουν υπόψη τις διατάξεις των άρθρων 269 και 270 ΚΒΠΝ και διαφοροποιηθούν από αυτές χωρίς να υπάρχει αποχρών λόγος (Τουρνικιώτης, 2000).

Εξ άλλου, το υπό έκδοση διάταγμα του άρθρου 268 ΚΒΠΝ οφείλει να μην εξαιρέσει τα διατηρητέα και τα μνημεία από το πεδίο εφαρμογής του, με την αιτιολογία ότι υφίστανται αντίστοιχες διατάξεις. Διότι το ρυθμιστικό πεδίο των άρθρων 269 και 270 ΚΒΠΝ δεν φαίνεται να καταλαμβάνει και τις περιπτώσεις εγκατάλειψης των διατηρητέων και μνημείων, η οποία επιφέρει κίνδυνο για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια των κατοίκων και περιοίκων καθώς και την υποβάθμιση και βλάβη του φυσικού και πολεοδομικού περιβάλλοντος.

Επιπλέον το σύστημα του άρθρου 268 ΚΒΠΝ περιέχει τις παραμέτρους του συμψηφισμού της αξίας, που θα αποκτήσει το ακίνητο μετά τη συντήρησή του κ.λπ., και πρόβλεψη για παραχώρηση οικονομικής εκμετάλλευσης κτιρίου από το Δημόσιο ή ΟΤΑ, αντί για την κάλυψη της δαπάνης από τον υπόχρεο, οι οποίες σκόπιμο είναι να εφαρμοσθούν και στα πλημμελώς συντηρημένα και εν τέλει επικίνδυνα διατηρητέα κτίρια (Αίσωπος, 2005).

Έτσι, η απολύτως ενδεδειγμένη επιλογή θα ήταν να επαναληφθούν εκείνες από τις ρυθμίσεις των άρθρων 269 και 270 ΚΒΠΝ που είναι νομοτεχνικά αναγκαίο και

νοηματικά χρήσιμο να ενταχθούν στο σύστημα του άρθρου 268 ΚΒΠΝ ως ειδικές διατάξεις, και στη συνέχεια τα διατηρητέα και τα μνημεία να ενταχθούν στο πλέγμα διατάξεων του άρθρου 268 ΚΒΠΝ και να διέπονται από τις γενικές ρυθμίσεις του (Κονταράτος & Wang, 2000).

#### **1.6. Η διαδικασία για την αποκατάσταση του κτηρίου**

Κατά την έκδοση του προεδρικού διατάγματος της παραγράφου 2 του άρθρου 268 ΚΒΠΝ, ο κανονιστικός νομοθέτης θα πρέπει να καθορίσει τη διαδικασία, με την οποία ο αρμόδιος διοικητικός φορέας (Δημόσιο ή ΟΤΑ) θα παρεμβαίνει και θα εκτελεί τις εργασίες συντήρησης, ανάπλασης ή ακόμη και ανακατασκευής του κτηρίου, σύμφωνα με όσα έχουν καταγραφεί παραπάνω, στην περίπτωση που τα πρόσωπα που βαρύνονται με τις εργασίες αυτές δεν ανταποκρίνονται στη σχετική νόμιμη υποχρέωσή τους.

Πρόκειται για διοικητική διαδικασία, που τα βασικά χαρακτηριστικά της πρέπει να είναι τα εξής: Η διαδικασία θα πρέπει να εκκινεί από τον έλεγχο του ακινήτου από τα όργανα του φορέα δημόσιας εξουσίας, ο οποίος θα αναλάβει, σε περίπτωση ολικής ή μερικής αδυναμίας του ιδιοκτήτη, τη δαπάνη διατήρησης και ανάπλασης του κτηρίου. Ο έλεγχος αυτός μπορεί να γίνεται είτε αυτεπάγγελα από το Δήμο, είτε κατόπιν καταγγελίας, είτε κατόπιν ειδοποιήσεως της αστυνομικής ή άλλης δημόσιας αρχής. Ο έλεγχος θα διενεργείται έπειτα από αυτοψία των αρμοδίων οργάνων, **τα οποία θα συντάσσουν σχετική έκθεση αυτοψίας**, η οποία θα έχει προφανώς το χαρακτήρα εκτελεστής διοικητικής πράξης. Η ανωτέρω έκθεση θα πρέπει να περιγράφει σαφώς το ακίνητο που εξετάστηκε, να αιτιολογεί την αναγκαιότητα των εργασιών συντήρησης, αποκατάστασης και άρσης της επικινδυνότητας και να καθορίζει το είδος των εργασιών που πρέπει να γίνουν για την διατήρηση και ανάπλαση του κτηρίου, καθώς και το χρονικό διάστημα ολοκλήρωσης των ανωτέρω εργασιών (Αδαμάκης, 2000).

Η προθεσμία που θα τάσσεται με την έκθεση αυτοψίας για την εκτέλεση των εργασιών αποκατάστασης του ακινήτου από τους υπόχρεους, θα πρέπει να είναι εύλογη κατά τις περιστάσεις, δηλαδή ανάλογη με το μέγεθος του προβλήματος, και θα έχει ανατρεπτικό χαρακτήρα. Για τον καθορισμό αυτής της προθεσμίας θα πρέπει να ληφθούν υπόψη **δύο βασικές παράμετροι**: α) **η έκταση των εργασιών** που είναι επιβεβλημένες να λάβουν χώρα για την ανάπλαση του κτηρίου και β) **ο βαθμός επικινδυνότητας** του κτηρίου. Αν και είναι ευνόητο, σ' αυτό το σημείο θα πρέπει να τονιστεί, ότι διαφορετική προθεσμία πρέπει να προβλεφθεί σε περίπτωση ενός κοινώς ετοιμόρροπου κτηρίου και άλλη σε περίπτωση ενός επικινδύνως ετοιμόρροπου, κατά την οποία ο κίνδυνος που πρέπει να αποσοβηθεί είναι αμεσότερος (Αδαμάκης, 2000).

Εξ άλλου, είναι επίσης αυτονόητο ότι διαφορετική προθεσμία πρέπει να προβλέπεται, εάν σε ένα διατηρητέο κτήριο θα λάβει χώρα ένας απλός ελαιοχρωματισμός, του οποίου όμως η παραμελημένη όψη προσβάλλει ιδιαίτερα το πολιτιστικό και πολεοδομικό περιβάλλον, και μεγαλύτερη προθεσμία πρέπει να

τίθεται στην περίπτωση εκείνη που η δραστηριότητα που επιβάλλεται, συνίσταται στην ολική ανακατασκευή του.

Βασικό είναι επίσης το ζήτημα του επιβεβλημένου ή μη της αποκατάστασης του κτηρίου, αφού η βλάβη που προκαλεί ή κινδυνεύει να προκαλέσει το πλημμελώς συντηρημένο κτήριο πρέπει να είναι σοβαρή, σύμφωνα με όσα έχουν καταγραφεί παραπάνω. Πράγματι, στην περίπτωση που ο επαπειλούμενος κίνδυνος είναι αμελητέος ή η βλάβη στο πολεοδομικό περιβάλλον είναι ανεπαίσθητη, δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις εφαρμογής του συστήματος του άρθρου 268 ΚΒΠΝ και το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει σχετικά δεν μπορεί να προβεί στην κίνηση της σχετικής διαδικασίας των παραπάνω διατάξεων (Βαϊού, 2007).

Αντίθετα, αν ο κίνδυνος ή η βλάβη είναι σοβαροί, τότε θα πρέπει να θεωρηθεί ότι η κίνηση της σχετικής διαδικασίας είναι υποχρεωτική για το αρμόδιο διοικητικό όργανο, το οποίο έχει δέσμια αρμοδιότητα γι' αυτό το ζήτημα. Δέσμια αρμοδιότητα έχει το αρμόδιο διοικητικό όργανο κυρίως στην περίπτωση ολικής ανακατασκευής διατηρητέου ή μνημείου, το οποίο μη νόμιμα έχει κατεδαφιστεί. Στις περιπτώσεις αυτές, η ανακατασκευή του είναι υποχρεωτική και επιβάλλεται από το άρθρο 24 Συντ., ο δε κανονιστικός νομοθέτης έχει προφανώς την εξουσιοδότηση να προβεί στην εξειδίκευση της ευθείας αυτής συνταγματικής επιταγής.

Εξ άλλου, είναι δυνατόν να προβλέπεται διαδικασία ενστάσεως κατά της εκθέσεως αυτοψίας, η οποία θα υποβάλλεται στην πολεοδομική υπηρεσία από τον υπόχρεο, σε σύντομη ανατρεπτική προθεσμία λίγων ημερών, που θα ορίζεται στην έκθεση, από την κοινοποίηση ή την τοιχοκόλληση της εκθέσεως αυτοψίας στο χρήζον αποκατάστασεως ακίνητο. Η ένσταση θα κατατίθεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και θα εξετάζεται από επιτροπή που θα συσταθεί για το σκοπό αυτό. Η πρόβλεψη σύντομης ανατρεπτικής προθεσμίας αποσκοπεί στη συντομότερη δυνατή ολοκλήρωση της διαδικασίας (Βαϊού, 2007).

Η παρέλευση της ανωτέρω ανατρεπτικής προθεσμίας της ενστάσεως, ή άλλως η απόρριψη αυτής από την οικεία επιτροπή, θα σηματοδοτεί την οριστικότητα της έκθεσης αυτοψίας και την έκδοση σχετικής εκτελεστής διοικητικής πράξης. Συγκεκριμένα με την απορριπτική επί της ενστάσεως απόφαση, θα διαπιστώνεται η ανάγκη αποκατάστασης του κτηρίου λόγω απραξίας του υποχρέου και θα αποφασίζεται η επέμβαση του φορέα δημόσιας εξουσίας που θα αναλάβει τη δαπάνη. Ταυτόσημο περιεχόμενο θα έχει και η απόφαση που θα εκδίδεται μετά την άπρακτη πάροδο της σχετικής προθεσμίας για την υποβολή της ένστασης κατά της εκθέσεως αυτοψίας.

Επιπλέον πρέπει να σημειωθεί ότι το όργανο του φορέα δημόσιας εξουσίας που είναι επιφορτισμένο με τον έλεγχο του ακινήτου, έχει διακριτική ευχέρεια σχετικά με τη φύση των εργασιών συντήρησης και αποκατάστασης, αφού η αποσόβηση του κινδύνου μπορεί να επιτευχθεί με πολλούς τρόπους και πολλαπλές λύσεις που να είναι εξίσου συμβατές με την ασφάλεια των περιοίκων, την προστασία της δημόσιας υγείας και, ενδεχομένως, με την προστασία του φυσικού, πολεοδομικού



και πολιτιστικού περιβάλλοντος, αλλά και με τον καθορισμό της προθεσμίας ολοκλήρωσης των ως άνω εργασιών (Φατούρος, 2003).

Περαιτέρω **δεν απαιτείται σε όλες τις περιπτώσεις η πρόβλεψη της προηγούμενης κλήσης του ιδιοκτήτη, νομέα ή επικαρπωτή να ασκήσουν το δικαίωμα προηγούμενης ακρόασης**. Τούτο, διότι σύμφωνα με την νομολογία του ΣτΕ, το πεδίο εφαρμογής της διάταξης του άρθρου 20§2 του Συντάγματος έχει οριοθετηθεί κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να μην απαιτείται η τήρηση του τύπου αυτού, όταν η διοικητική πράξη εκδίδεται με βάση αντικειμενικά δεδομένα, όπως είναι η πραγματική ανάγκη αποκατάστασης του κτιρίου κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να πάψει να αποτελεί κίνδυνο για τους ανθρώπους και να βλάπτει το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον. Επιπλέον, στις περιπτώσεις που, εκτός των άλλων, υφίσταται και ανάγκη αποτροπής άμεσου κινδύνου (π.χ. επικινδύνως ετοιμόρροπο κτήριο), η παράλειψη της διαδικασίας ενστάσεως κατά της εκθέσεως αυτοψίας δεν συνεπάγεται ακυρότητα της διοικητικής πράξης που θα εκδοθεί, αφού κατά τη δεδομένη χρονική συγκυρία προέχει η διασφάλιση του δημοσίου συμφέροντος (π.χ. προστασία της δημόσιας ασφάλειας, της δημόσιας υγείας από την ενδεχόμενη κατάρρευση της οικοδομής ή και την αποκόλληση τμημάτων της κ.λπ.) (Ιωάννου & Σερράος, 2006).

Έτσι, βάσιμα μπορεί να υποστηριχθεί η άποψη ότι, λόγω του κατ' εξοχήν πραγματοπαγούς χαρακτήρα της διαπιστωτικής πράξης - αφού δεν αποσκοπεί στο διοικητικό κολασμό των προσώπων αυτών, αλλά στην αποκατάσταση του κτηρίου σε κατάσταση που δεν θα εγκυμονεί κινδύνους για την ασφάλεια του κοινού και τη δημόσια υγεία ή, αντίστοιχα, δεν θα προκαλεί βλάβη στο πολιτιστικό και πολεοδομικό περιβάλλον - δεν είναι απαραίτητη πάντοτε η προηγούμενη ακρόαση των υποχρέων.

Προς την ίδια κατεύθυνση συνηγορεί και το γεγονός ότι ως προς την κατ' αρχήν κίνηση της διαδικασίας του άρθρου 268 ΚΒΠΝ, η Διοίκηση δεν θα διαθέτει διακριτική ευχέρεια, κατά τα ήδη καταγραφέντα, εφόσον, βέβαια πληρούνται οι πραγματικές προϋποθέσεις του άρθρου αυτού (Αυγερινού-Κολώνια, 2002).

Βέβαια, δεν θα ήταν περιττή η πρόβλεψη της προηγούμενης ακρόασης του διοικουμένου, εν όψει μάλιστα του γεγονότος ότι η σχετική νομολογία δεν είναι πάντοτε μονοσήμαντη, ενώ παράλληλα μέρος της θεωρίας έχει υποστηρίξει ότι η διάταξη του άρθρου 6 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας (ν. 2690/1999, ΦΕΚ Α' 45, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει) αποτελεί στις περισσότερες περιπτώσεις, όπου πρόκειται να επιβληθεί ένα δυσμενές διοικητικό μέτρο στο διοκούμενο, το νόμιμο έρεισμα για να ακολουθηθεί η διαδικασία της προηγούμενης ακρόασης. Απλώς, η τυχόν πρόβλεψη προηγούμενης ακρόασης δεν θα αποτελεί, στην περίπτωση αυτή, συμμόρφωση του κανονιστικού νομοθέτη προς τη συνταγματική επιταγή του άρθρου 20§2 του Συντάγματος, αλλά θα συνιστά επιλογή του κανονιστικού νομοθέτη χωρίς δέσμευση από υπερκείμενο κανόνα, δηλαδή από συνταγματική διάταξη.

Τέλος, σημαντικό ζήτημα στην κατάστρωση της διαδικασίας παρέμβασης του Δημοσίου ή ΟΤΑ για την εκτέλεση των απαραίτητων για τη συντήρηση των εγκαταλελειμμένων ή βλαπτικών για το περιβάλλον κτηρίων, είναι ο προσδιορισμός του προσώπου, το οποίο θα καλείται σε προηγούμενη ακρόαση και θα τάσσεται περαιτέρω η αναφερθείσα ήδη εύλογη προθεσμία για την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών (Κλουτσινώτη, 2004).

Το ζήτημα αυτό περιπλέκεται από τη ρύθμιση της παραγράφου 1 του άρθρου 268 ΚΒΠΝ, η οποία αναφέρεται αδιακρίτως σε «κυρίους, νομείς ή επικαρπωτές», χωρίς να ιεραρχεί μεταξύ τους, σε περίπτωση που τα πρόσωπα αυτά δεν ταυτίζονται. Τα ερωτήματα που δημιουργεί αυτή η διάταξη είναι πολλαπλά, αλλά η κανονιστική Διοίκηση θα πρέπει να δώσει απάντηση σύμφωνη με την έννοια της παραγράφου 1, διότι, διαφορετικά, η ρύθμισή της θα ευρίσκεται εκτός εξουσιοδοτήσεως (Σπυροπούλου, 2006).

Παρεμφερές ζήτημα απασχόλησε πρόσφατα τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας με αφορμή την ερμηνεία διάταξης της δασικής νομοθεσίας, η οποία προβλέπει την κλήτευση παρόμοιων κατηγοριών προσώπων πριν την έκδοση πράξεων κατεδάφισης αυθαιρέτων κτισμάτων σε δασικές εκτάσεις. Αντιγράφουμε τη σχετική απόφαση του ΣτΕ:

*«...η κλήση πρέπει να απευθύνεται και να κοινοποιηθεί νομίμως κατά πρώτον στον φερόμενο ως κύριο της αυθαίρετης κατασκευής, αν είναι γνωστός στη Διοίκηση, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η αποτελεσματική τήρηση του ουσιώδους αυτού τύπου στο πρόσωπο του κυρίως ενδιαφερομένου και θιγομένου. Εάν όμως ο φερόμενος ως κύριος είναι άγνωστος στη Διοίκηση, η κλήση μπορεί νομίμως να απευθύνεται και να κοινοποιείται σε ένα από τα λοιπά μνημονευόμενα στο νόμο πρόσωπα (νομέα, κάτοχο, εργολάβο) εφ' όσον η περί κατεδαφίσεως απόφαση που θα επακολουθήσει είναι προεχόντως πραγματοπαγής και αποβλέπει στην απομάκρυνση από το δάσος της αυθαίρετης κατασκευής. Σε κάθε περίπτωση πάντως η κλήση, επιδιδόμενη σε άλλο πλην του κυρίου πρόσωπο, είναι νόμιμη αν έλαβε χώρα κατά τρόπο που εξασφαλίζει στον κύριο γνώση, ή συνάγεται από τον τρόπο κλητεύσεως τεκμήριο γνώσεως εκ μέρους του. Κατά τη γνώμη όμως του Προέδρου..., ο ουσιώδης αυτός τύπος της διαδικασίας πληρούται νομίμως εάν η κλήτευση απευθύνεται και κοινοποιείται σε οποιοδήποτε γνωστό στη Διοίκηση πρόσωπο, που ανήκει σε μία από τις προβλεπόμενες στο νόμο κατηγορίες, χωρίς να απαιτείται η κατά προτεραιότητα κλήση του κυρίου της αυθαίρετης κατασκευής και όταν ακόμη είναι γνωστός στη Διοίκηση. Περαιτέρω, η επιβολή αποζημιώσεως με πρωτόκολλα του δασάρχη, που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρ. 114 ν. 1892/90 (όπως ισχύει αντικατασταθείσα με το άρ. 45 παρ. 2 ν. 2145/93), μέχρι την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής, αποτελεί επόμενο, διακριτό στάδιο της όλης διαδικασίας, κατά το οποίο η προς αποζημίωση υποχρέωση βαρύνει πρωτίστως τον πραγματικό υπόχρεο, κατά του οποίου και πρέπει να εκδίδονται τα οικεία πρωτόκολλα σε κάθε περίπτωση, περιλαμβανομένης και της περιπτώσεως κατά την οποία ο υπόχρεος για την καταβολή αποζημιώσεως είναι πρόσωπο διαφορετικό από εκείνο που εσφαλμένως αναφέρεται στην περί κατεδαφίσεως της αυθαίρετης κατασκευής προηγηθείσα απόφαση. Το ζήτημα δε του βαρυνόμενου για*

*την κατεδάφιση της αποζημιώσεως προσώπου θα κριθεί εν τέλει αυτοτελώς στα πλαίσια της διαφοράς ουσίας που εγείρεται από την προσβολή πρωτοκόλλου επιβολής αποζημιώσεως ενώπιον του οικείου διοικητικού δικαστηρίου».*

Με βάση την πρόσφατη αυτή νομολογιακή παραδοχή, το προεδρικό διάταγμα του άρθρου 268§2 ΚΒΠΝ πρέπει να προβλέπει ότι η προοπτική ενεργοποίησης του κανονιστικού πεδίου του άρθρου αυτού **θα γνωστοποιείται πρωτίστως στον κύριο του κτηρίου** ή στο νομέα ή επικαρπωτή, υπό την προϋπόθεση, όμως ότι η γνωστοποίηση σ' αυτά τα πρόσωπα διασφαλίζει, εν όψει των συνθηκών κάθε περίπτωσης, ότι έχει πράγματι ενημερωθεί και ο κύριος του κτηρίου. Θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι η Διοίκηση δεν θα είναι υποχρεωμένη να γνωστοποιεί την κίνηση της διαδικασίας του άρθρου 268 ΚΒΠΝ σε όλους τους συγγενείς, εξ αδιαιρέτου ή μη, αλλά σε έναν από αυτούς, ο οποίος θα είναι υποχρεωμένος με τη σειρά του να γνωστοποιήσει περαιτέρω την εξέλιξη στους συγγενείς του (Σπυροπούλου, 2006).

Πρόβλημα μπορεί να θεωρηθεί ότι ανακύπτει ειδικά για τον **επικαρπωτή**. Ο επικαρπωτής έχει το εμπράγματο δικαίωμα «...να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται ξένο πράγμα, διατηρώντας όμως ακέραιη την ουσία του» (άρθρο 1142 ΑΚ). Δηλαδή θα μπορούσε να θεωρηθεί ως το κατ' αρχήν υπεύθυνο πρόσωπο για την συντήρηση του κτηρίου, ενόψει των εκτεταμένων εξουσιών χρήσης και κάρπωσης που διαθέτει. Τούτο όμως είναι αμφίβολο, σύμφωνα με το νοηματικό πεδίο του άρθρου 1155 ΑΚ: «Ο επικαρπωτής έχει υποχρέωση έναντι του κυρίου να φέρει κατά τη διάρκεια της επικαρπίας τα δημόσια βάρη, εκτός από τα έκτακτα...».

Πράγματι, βάρη που καταλογίζονται στον επικαρπωτή και αποτελούν περιεχόμενο της υποχρεώσεώς του, είναι ορισμένες μόνον από τις παροχές, που παρακολουθούν το βεβαρημένο πράγμα, και ειδικότερα, από τα δημόσια βάρη μόνο τα τακτικά, και από τα ιδιωτικά βάρη μόνο οι τόκοι του ενυπόθηκου χρέους. Ο επικαρπωτής δεν βαρύνεται με πρόσθετα βάρη που δεν περιλαμβάνονται στο γράμμα της διάταξης του άρθρου 1155 ΑΚ. Όπως παρατηρείται στη θεωρία, η ρύθμιση αυτή στηρίζεται στη σκέψη ότι, σύμφωνα με το νόημα και το σκοπό της επικαρπίας, στον επικαρπωτή ανήκουν εκείνα μόνο τα ωφελήματα και οι καρποί που αποτελούν την από την τακτική εκμετάλλευση καθαρή πρόσοδο, την καθαρή δε πρόσοδο αποτελεί ό,τι υπολείπεται μετά την αφαίρεση των βαρών, που κατά τις αντιλήψεις των συναλλαγών βαρύνουν τους καρπούς αυτών (Αυγερινού-Κολώνια, 2002).

Εξ άλλου η οποιαδήποτε υποχρέωση του επικαρπωτή για τα βάρη υφίσταται αποκλειστικά και μόνον «έναντι του κυρίου», όχι και έναντι τρίτων, δανειστών του κυρίου (ιδίως έναντι του Δημοσίου, εάν πρόκειται για δημόσια βάρη, ή του ενυπόθηκου δανειστή, εάν πρόκειται για ιδιωτικά βάρη), ως προς οποίους το πρόσωπο του οφειλέτη παραμένει αμετάβλητο. Έτσι, και αν ακόμη θεωρηθεί ότι η δαπάνη αποκατάστασης του κτηρίου, η οποία ενδέχεται να καταλήξει στον καταλογισμό της δαπάνης αποκατάστασης, αποτελεί δημόσιο βάρος που βαρύνει τον επικαρπωτή, η οποιαδήποτε ευθύνη του επικαρπωτή φέρεται αποκλειστικώς και μόνο έναντι του κυρίου και όχι έναντι του Δημοσίου.

Άλλωστε στην περίπτωση που η δαπάνη αυτή θεωρηθεί δημόσιο βάρος, δεν θα πρόκειται, πάντως, για τακτικό δημόσιο βάρος (π.χ. φόρος περιουσίας), αλλά έκτακτο, οπότε η σχετική ευθύνη επανέρχεται οπωσδήποτε στον ψιλό κύριο. Κατόπιν τούτου, ως κατ' αρχήν εμπλεκόμενο πρόσωπο στη διαδικασία του άρθρου 268 ΚΒΠΝ πρέπει να θεωρηθεί ο κύριος, ακόμη και ο ψιλός κύριος, προς την κατεύθυνση δε αυτή πρέπει να κινούνται οι ρυθμίσεις του προεδρικού διατάγματος που θα εκδοθεί. Είναι διαφορετικό το ζήτημα ότι ακόμη και αν η κοινοποίηση γίνει στον επικαρπωτή ή και στο νομέα, η διαδικασία δεν θα είναι άκυρη, παρά μόνο στην περίπτωση εκείνη που η κοινοποίηση στα πρόσωπα αυτά δεν θα διασφαλίζει τη γνώση εκ μέρους του κυρίου (Κίζης, 2004).

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 – Η ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ**

Η νέα πόλη του Πειραιά σχεδιάστηκε ως ο λιμένας της Αθήνας από τους αρχιτέκτονες Σταμάτη Κλεάνθη και Eduard Schaubert το 1834. Λόγω της αξιοσημείωτης οικονομικής του ανάπτυξης, που βασιζόταν στο εμπόριο, τη βιομηχανία και τη ναυτιλία, ο Πειραιάς κατέστη το πιο σημαντικό λιμάνι της Ελλάδας και της Μεσογείου κατά τον 19ο αιώνα. Στις αρχές του 20ου αιώνα, η όμορφη νεοκλασική πόλη, ήταν, ταυτόχρονα, ένα δυναμικό αστικό κέντρο με πολύ ενδιαφέρουσα φυσιογνωμία. Σήμερα, το ιστορικό του κέντρο διαθέτει μεγάλο αριθμό χαρακτηριστικών στοιχείων, τα οποία καθιστούν εμφανή, όχι μόνο την οργάνωση ενός παραδοσιακού αστικού ιστού, αλλά, επίσης, την ιστορία της αρχιτεκτονικής του (Κουτελάκης & Φώσκολου, 1991).

Οι προσπάθειες διατήρησης του ιστορικού κέντρου ξεκίνησαν το 1982, με ορισμένες ρυθμίσεις και την κατάρτιση καταλόγου επιλεγμένων κτιρίων. Η εφαρμογή των κανονισμών της νομοθεσίας ξεκίνησε μόλις στα μέσα της δεκαετίας του '90. Κύριες δράσεις αποτέλεσαν ορισμένα έργα αναζωογόνησης (με σημαντικότερο αυτό της αναβάθμισης της υποβαθμισμένης βιομηχανικής περιοχής του Αγίου Διονυσίου), η αποκατάσταση ορισμένων επιλεγμένων κτιρίων (δημόσιων ή ιδιωτικών), η οργάνωση περιοχών με αρχαία κλασσικά ή ρωμαϊκά ευρήματα σε υπαίθρια μουσεία και η πληροφόρηση του κοινού για την αρχιτεκτονική κληρονομιά της πόλης.

Οι παραπάνω δράσεις δεν ήταν ιδιαίτερα αποτελεσματικές. Τα νεοκλασσικά κτίρια στην πλειονότητά τους είναι εγκατελειμένα ή αλλοιωμένα. Επίσης, τα έργα υποδομής για τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004 δυσχεραίνουν την αρνητική κατάσταση. Οι δρόμοι ταχείας κυκλοφορίας, οι διασταυρώσεις και η επικείμενη υλοποίηση των ξενοδοχειακών έργων γύρω από το λιμάνι ολοκληρώνουν το διαχωρισμό της πόλης από την περιοχή του λιμανιού και την απομόνωση του παραδοσιακού αστικού κελύφους (Κουτελάκης & Φώσκολου, 1991).

Το ιστορικό κέντρο του Πειραιά (όπως ορίζεται από το ΠΔ της 27ης Ιουλίου 1982, Χαρακτηρισμός τμήματος της πόλης του Πειραιά ως παραδοσιακού, ΦΕΚ 410Α/27 Αυγούστου 1982) συγκροτείται από το μεγαλύτερο τμήμα του σημερινού Δήμου Πειραιά. Εκτείνεται από τον Άγιο Διονύση ως το Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας

ακολουθώντας γραμμή σχεδόν παράλληλη προς την οδό Πειραιώς στα βορειοδυτικά και περιλαμβάνει το κέντρο της πόλης, μικρό μέρος της παλιάς βιομηχανικής ζώνης, τις περιοχές του Χατζηκυριακείου, της Φρεαττύδας, της Καστέλλας, του Προφήτη Ηλία και του Μικρολίμανου, καθώς και τμήμα του Νέου Φαλήρου.

Σύμφωνα με την πρόταση των αρχιτεκτόνων Σταμάτη Κλεάνθη και Εδουάρδου Σάουμπερτ το 1834, ο πρώτος πυρήνας του επινείου εκτείνεται σε σχετικά μικρή ακτίνα γύρω από το κεντρικό λιμάνι, με κύριο άξονα την οδό Αθηνών-Πειραιώς. Εκτός από επέκταση στα νοτιοανατολικά, προς την Υδραιϊκή συνοικία, το τμήμα αυτό δεν μεταβάλλεται σημαντικά ως τα μέσα της δεκαετίας του 1860 -σ' ένα διάστημα οικονομικής αστάθειας και γενικότερης δυστοκίας για την εξέλιξη της νέας πόλης (Φατούρος, 2003).

Η λειτουργία της γραμμής του σιδηροδρόμου Αθηνών-Πειραιώς από το 1869, σε συνδυασμό με τις ιστορικές και τις οικονομικές συγκυρίες, οδηγούν στην πολυεπίπεδη ανάπτυξη του Πειραιά. Η δημιουργία της βιομηχανικής ζώνης στα βορειοδυτικά, η συμπλήρωση των υπόλοιπων λειτουργιών της πόλης, η ραγδαία αύξηση του πληθυσμού και τα σημαντικά έργα υποδομής στην τρικουπική περίοδο -με κυρίαρχες τις σιδηροδρομικές συνδέσεις του λιμανιού με την Πελοπόννησο και τη βόρεια Ελλάδα-, φέρνουν το λιμάνι σε πρωταγωνιστικό ρόλο στην Ελλάδα και τη Μεσόγειο στο τελευταίο τέταρτο του 19<sup>ου</sup> αιώνα. Ο Πειραιάς, εκτός από το επίνειο της Αθήνας -άξιο του ρόλου του-, εξελίσσεται σ' ένα αυτοδύναμο αστικό κέντρο, ακμαίο τουλάχιστον ως τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο (Δημακόπουλος, 1983).

Τα επακόλουθα της θεαματικής ανάπτυξης αυτής της περιόδου είναι άμεσα, τόσο στην οργάνωση, όσο και στη μορφή του αστικού χώρου του: οι διαδοχικές επεκτάσεις του Σχεδίου Πόλεως, η εντατική οικοδομική δραστηριότητα και η διαμόρφωση μιας σημαντικής αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας.

Εκτός από ένα τμήμα της Πειραιϊκής Χερσονήσου, που ρυμοτομείται ως προσφυγικός συνοικισμός στο διάστημα 1925-1932, το πολεοδομικό σχέδιο του υπόλοιπου ιστορικού κέντρου έχει ολοκληρωθεί ως το 1912.

Η αρχιτεκτονική εξέλιξη του ιστορικού κέντρου είναι ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα. Όλες οι κατηγορίες των ιδιωτικών κτιρίων (οι απλές κατοικίες, τα μεγαλοαστικά μέγαρα, τα καταστήματα, τα γραφεία, οι βιοτεχνίες, τα εργοστάσια και τα ξενοδοχεία), αλλά και τα δημόσια οικοδομήματα, παρουσιάζουν αξιοθαύμαστη ποικιλία κτιριολογικών λύσεων. Τα μορφολογικά τους γνωρίσματα, όπως είναι επόμενο, δεν διαφέρουν από αυτά που συναντάμε στην αθηναϊκή αρχιτεκτονική. Ο κοινός παρονομαστής, τουλάχιστον ως τον Α' Παγκόσμιο Πόλεμο, είναι ο Νεοκλασικισμός σε όλες τις φάσεις της εξέλιξής του. Αλλά και από την περίοδο του Μεσοπολέμου έχουμε εξαιρετικά δείγματα της ομώνυμης αρχιτεκτονικής (Αξαρχής, 2001).

Ο Α' Παγκόσμιος Πόλεμος δεν οδηγεί σε καθίζηση την οικονομία του, η σημασία της οποίας ενισχύεται και από την ένωση των ελληνικών σιδηροδρόμων με το ευρωπαϊκό δίκτυο στα 1915. Ούτε και οι συνέπειες της Μικρασιατικής

Καταστροφής αποτυπώνονται άμεσα στο αστικό κέντρο της πόλης, αλλά στην περιφέρειά της. Ο βομβαρδισμός του λιμανιού, το 1944, φέρει το πρώτο σοβαρό πλήγμα στο κτιριακό δυναμικό της πόλης. Όμως, είναι στα χρόνια της δικτατορίας που η καταστροφή γίνεται καθοριστική. Παρόλ' αυτά, το ιστορικό κέντρο διαθέτει ακόμη ένα υπολογίσιμο πλήθος χαρακτηριστικών, απο τα οποία τεκμαίρονται, τόσο η πολεοδομική και η αρχιτεκτονική εξέλιξή του, όσο και η λειτουργική του συγκρότηση (Ντόριζας, 1997).

Ο νεώτερος πολεοδομικός ιστός δεν έχει στο μεγαλύτερο ποσοστό του αλλοιωθεί. Οι ελεύθεροι χώροι, οι φυγές και οι άξονες, καθώς και τα περισσότερα δημόσια κτίρια της νεοκλασικής πόλης έχουν διασωθεί, με αποτέλεσμα να γίνονται εύκολα αντιληπτά, και οι φάσεις της συγκρότησής της και το λειτουργικό της διάγραμμα. Αλλά και η αρχιτεκτονική ταυτότητα του αστικού κέντρου είναι αναγνώσιμη εξαιτίας του μεγάλου αριθμού των διατηρητέων κελυφών.

Η πρώτη κίνηση για τη διάσωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς του Πειραιά γίνεται το 1979, με τον χαρακτηρισμό της Καστέλλας ως «παραδοσιακού οικισμού» με ειδικούς όρους δόμησης. Το 1982, όπως ήδη αναφέρθηκε, οριοθετείται το ιστορικό κέντρο της πόλης. Στο ίδιο ΦΕΚ6 περιλαμβάνονται και 67 κτίρια, τα οποία χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα. Ακολουθεί η Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ της 16ης Μαρτίου 1987, σύμφωνα με την οποία «κηρύσσονται» ακόμη 359 κτίρια του ιστορικού κέντρου. Παράλληλα, το νομικό πλαίσιο συμπληρώνεται με μεμονωμένες κηρύξεις (Ντόριζας, 1997).

Περισσότερες ενέργειες προς την κατεύθυνση της προστασίας του ιστορικού κέντρου σημειώνονται στη δεκαετία του 1990. Αναλυτικότερα:

- Εκπονούνται προτάσεις αναπλάσεων. Η πιο χαρακτηριστική είναι αυτή της αναβάθμισης εγκαταλελειμμένων τμημάτων της παλιάς βιομηχανικής ζώνης -στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου-, η οποία αρχίζει το 1991, όταν ο Οργανισμός Αθήνας εκπονεί ένα «σχέδιο-πλαίσιο» για συζήτηση, με στόχο τη διατύπωση μιας στρατηγικής κοινής αποδοχής από τους ενδιαφερόμενους δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς. Σημαντική είναι, επίσης, η πρόταση ανάπλασης της περιοχής του κεντρικού λιμανιού, στα πλαίσια των αναπτυξιακών σχεδίων του ΟΛΠ (Οργανισμού Λιμένος Πειραιώς), που ξεκινούν το 1993. Το λιμάνι πρόκειται να μετατραπεί σε αποκλειστικά επιβατικό, ενώ στο συνολικό πρόγραμμα περιλαμβάνεται και η αξιοποίηση των υφισταμένων παλιών εγκαταστάσεων της λιμενικής υποδομής.
- Αρχίζουν περιορισμένες εφαρμογές αποκατάστασης κτιρίων από δημόσιους φορείς. Το πιο φιλόδοξο πρόγραμμα -ακόμη σε εξέλιξη- είναι αυτό της αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων από το Δήμο Πειραιά και της εισαγωγής νέων χρήσεων σ' αυτά. Σε εξέλιξη βρίσκονται, ακόμη, η επισκευή

του Δημοτικού Θεάτρου -από το ΥΠΠΟ-, η αποκατάσταση του παλαιού Ταχυδρομείου και η μετασκευή του σε κέντρο πολιτιστικών εκδηλώσεων - από το ΥΠΕΧΩΔΕ- και η αποκατάσταση και επαναχρησιμοποίηση του παλαιού Ναυτικού Νοσοκομείου -από το ΓΕΝ. Η πρόταση για την αποκατάσταση του Μεγάλου Μεταξά, το οποίο αγοράστηκε από την πρώην Κτηματική Τράπεζα στις αρχές της δεκαετίας του 1990, δεν έχει προχωρήσει στο στάδιο της εφαρμογής.

- Γίνονται περιορισμένοι αριθμοί αποκαταστάσεις μεμονωμένων ιδιωτικών κτιρίων. Τις περισσότερες φορές πρόκειται για αποκατάσταση των όψεων με μερική επισκευή του εσωτερικού, τμήμα του οποίου προορίζεται για ενοικίαση. Υπάρχουν και περιπτώσεις αποκατάστασης μέρους της πρόσοψης, καθώς και παραδείγματα διατήρησης μόνον των εξωτερικών τοίχων και ολοκληρωτικής ανασύνθεσης του εσωτερικού χώρου. Σπανιότερα πρόκειται για συνολική αποκατάσταση του κτιρίου, με μεγαλύτερου ή μικρότερου βαθμού επεμβάσεις στη λειτουργική διάρθρωσή του. Στην πλειοψηφία των περιπτώσεων εισάγεται νέα χρήση, η οποία, κατά κανόνα, αφορά σε διασκέδαση αμφιλεγόμενου επιπέδου.
- Τμήματα της κλασικής και της ρωμαϊκής πόλης οργανώνονται σε ανοικτά μουσεία.
- Ορισμένοι δημόσιοι φορείς δραστηριοποιούνται αποσπασματικά, με στόχο την ενημέρωση του ευρύτερου κοινού για την αρχιτεκτονική κληρονομιά της πόλης (Βαλεριάνου, et al, 2006).

Τα προηγούμενα δεν αποτελούν παρά μικρής εμβέλειας ενέργειες που, είτε αποκλίνουν από τον ουσιαστικό στόχο της ολοκληρωμένης προστασίας, είτε παραμένουν στο στάδιο των ρομαντικών προθέσεων. Σήμερα πλέον, η εγκατάλειψη των διατηρητέων κτιρίων του ιστορικού κέντρου είναι γενικευμένο και εξαιρετικά ανησυχητικό φαινόμενο. Στη συντριπτική πλειοψηφία τους βρίσκονται σε κακή κατάσταση ή σε ερείπια. Εξάλλου, δεν πρέπει να υποτιμηθεί και η «πρώτης τάξεως» ευκαιρία που πρόσφεραν οι πρόσφατοι σεισμοί στο δαίμονα της εκμετάλλευσης (Αίσωπος, 2005).

Τα νέα οδικά έργα διαμορφώνουν ήδη μια καινούρια εικόνα, μεταβάλλοντας τις φυγές και τους ιστορικούς άξονες, τα μεγέθη και την κλίμακα της ιδιότυπης και ενδιαφέρουσας φυσιογνωμίας της πόλης-λιμανιού του Πειραιά. Οι ανισόπεδοι κόμβοι και οι μελλοντικές γέφυρες της περιφερειακής λεωφόρου Α. Παπανδρέου -

που θα συνδέσει τη λεωφόρο Ποσειδώνος με την εθνική οδό Αθηνών-Κορίνθου-, δεν αλλοιώνουν μόνο τον νεοκλασικό πολεοδομικό ιστό, αλλά και την παραδοσιακή σχέση ανάμεσα στο λιμάνι, τον εμπορικό τομέα, τους σιδηροδρομικούς σταθμούς και την παλιά βιομηχανική ζώνη.

Επιπλέον, αν υλοποιηθούν οι εξαγγελίες του ΟΛΠ σχετικά με την κατασκευή εγκαταστάσεων τουριστικής υποδομής στις θέσεις «Παλατάκι» και «Ακτή Βασιλειάδη» -στα νοτιοανατολικά και τα νοτιοδυτικά του κεντρικού λιμανιού αντίστοιχα-, θα οριστικοποιηθεί ο διαχωρισμός της λιμενικής ζώνης από την όλη στην οποία ανήκει. Κι αυτή η απομόνωση επιβάλλεται στα πλαίσια του ολυμπιακού οράματος. Ο Πειραιάς θα γνωρίσει την απομόνωση για πρώτη φορά στη νεώτερη διαδρομή του (Ιωάννου & Σερράος, 2006).

Από τις αρχές του 19ου αιώνα, το αδιαμόρφωτο και έρημο τότε λιμάνι του χρησιμοποιείται από τους περιηγητές ως τόπος αποβίβασης για το ταξίδι προς την Ακρόπολη. Αλλά και στα πρώτα βήματα της νεώτερης πόλης, οι επισκέπτες της Αθήνας περνούν από το επίνειο. Σταδιακά, με την ανάπτυξη της πόλης και τις ανασκαφές των αρχαιολογικών Σχολών, ο τόπος προσελκύει περισσότερους επισκέπτες. Μάλιστα, στα 1896, αποκτά ιδιαίτερη σημασία, αφού οι κωπηλατικοί αγώνες της πρώτης ολυμπιακής διοργάνωσης διεξάγονται στο κατάλληλα διαμορφωμένο Πασαλιμάνι. Ο Πειραιάς είναι τότε μια πόλη γοητευτική, με «ευρωπαϊκό» πρόσωπο και αξιόλογη συγκοινωνιακή υποδομή. Και με τουριστικό ενδιαφέρον (Ντόριζας, 1997).

Ο Πειραιάς περιορίζεται στο ρόλο του συγκοινωνιακού κόμβου. Το εκτεταμένο και αξιόλογο ιστορικό κέντρο του τέμνεται από τους νέους απρόσωπους άξονες και υποβαθμίζεται ακόμη περισσότερο. Και, ασφαλώς, δεν αναδεικνύεται με τη δημιουργία τουριστικής υποδομής κατάλληλης για διερχόμενους επισκέπτες, όσο και αν αυτή είναι ελκυστική, επαρκής και ιδιαίτερα αποδοτική. Ο Πειραιάς διαθέτει και επαρκές και ελκυστικό κτιριακό δυναμικό. Μπορεί να γίνει και αποδοτικό, αν δεν παραδοθεί στους εκσκαφείς των αξιών, αλλά στους αρχιτέκτονες, που γνωρίζουν και την αισθητική και την ηθική των επεμβάσεων.

Είναι πολλά τα παλαιά ξενοδοχεία, κυρίως στο εμπορικό τμήμα της πόλης, που βρίσκονται σε εγκατάλειψη και θα μπορούσαν να ανακαινιστούν και να επαναλειτουργήσουν. Υπάρχουν, επίσης, όχι ευκαταφρόνητα σύνολα κενών διατηρητέων κτιρίων σε διάφορους τομείς του ιστορικού κέντρου<sup>20</sup>, τα οποία θα μπορούσαν να μετασκευαστούν σε ξενώνες, πιθανά διαμέσου κάποιου δημοτικού προγράμματος με τη δυνατότητα -μακροπρόθεσμα- της εκμετάλλευσής τους από τους ιδιοκτήτες. Τα χαρακτηριστικά επαγγελματικά ακίνητα και τα βιομηχανικά κελύφη θα μπορούσαν να στεγάσουν βιοτεχνικά μουσεία, χώρους πολιτισμού, επιμόρφωσης και ήπιας ψυχαγωγίας (Χατζημανωλάκης, 1996).



### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 – ΤΑ ΝΕΟΚΛΑΣΣΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ ΚΑΙ Η ΑΝΑΠΑΛΑΙΩΣΗ ΤΟΥΣ

Η αναπαλαίωση, η ανακαίνιση και η αναστήλωση αναδεικνύουν την ταυτότητα της πόλης. Ο άνθρωπος για να αναγνωρίσει τον εαυτό του σαν αναπόσπαστο μέρος της πόλης και να ενταχθεί σ'αυτή χρειάζεται μία συναισθηματική σχέση, που να αναδεικνύει την ταυτότητα της πόλης μέσα από την ιστορική της συνέχεια. Αυτή η ταυτότητα αναδεικνύεται μέσα από την ανακαίνιση,την αναπαλαίωση και την αναστήλωση των κτιρίων, γιατί με αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζεται ένα περιβάλλον οικείο και λειτουργικό για τους πολίτες (Αυγερινού-Κολώνια, 2002).

Ένας ιστορικός περίπατος στον «κόσμο» των νεοκλασικών του Πειραιά που στέκεται με ιδιαίτερο σεβασμό στη μνήμη. Μνήμη αξιών, δείγμα αρχοντιάς, παρουσία ομορφιάς και καλαισθησίας, με ένα ρυθμό κοντά στα ανθρώπινα μέτρα. Μια συναρπαστική διαδρομή στα νεοκλασικά του χθες για ένα διάλογο με όσα έχουν αναπαλαιωθεί μέχρι σήμερα, που ζωντανεύει μέσα από τις αφηγήσεις των Πειραιωτών, ξετυλίγει πτυχές πολιτισμού και ανασύρει αναμνήσεις.

Οι εικόνες των νεοκλασικών κτιρίων αναδύουν την αύρα ενός ιδιαίτερου ψυχισμού, που δεν είναι παρά η συναισθηματική προσέγγιση για την ποίηση που εκπέμπουν, για τη δυνατότητα που δίνουν σε μας να αφουγκραζόμαστε την ιστορία τους και να ανακαλούμε στη μνήμη τη διαλεκτική σχέση που έχουν μέσω των χρήσεων τους με τις λειτουργίες της πόλης. Ο κύριος λόγος που διατηρούνται τα παλαιά κτίρια είναι η διατήρηση της συλλογικής μνήμης της κοινωνίας. Κάθε παράδειγμα του παρελθόντος εικονοποιεί την ιστορία (Ritter, 2004).



Εικόνα 1. Νεοκλασικό κτίριο επί της οδού Σμολένσκι, στο Νέο Φάληρο, πριν την ανακαίνιση του



**Εικόνα 2. Το ίδιο κτίριο κατά τη διάρκεια της ανακαίνισης του**



**Εικόνα 3. Το ίδιο κτίριο μετά την ολοκλήρωση της ανακαίνισης του**



**Εικόνα 4. Το ίδιο κτίριο σήμερα ως ιδιωτική κατοικία**



**Εικόνα 5. Το Τηλεγραφείο ή Τηλεφωνείο ή Παλιό Ταχυδρομείο πριν την αναστήλωση του**





Εικόνα 6. Το Τηλεγραφείο ή Τηλεφωνείο ή Παλιό Ταχυδρομείο μετά την αναστήλωση του

Το Τηλεγραφείο ή Τηλεφωνείο ή Παλιό Ταχυδρομείο άρχισε να κτίζεται το 1899 και να λειτουργεί από την 1η Σεπτεμβρίου 1901. Μια καλά οργανωμένη ταχυδρομική υπηρεσία θα συνέβαλε στην αύξηση των εμπορικών συναλλαγών, στη βελτίωση της οικονομικής ζωής του Πειραιά, αλλά και της κοινωνικής ευημερίας των πολιτών του.

Αναστήλωση κτιρίου είναι το σύνολο των τεχνικών και επιστημονικών εργασιών, οι οποίες εγγυώνται τη συνέχεια ενός ιστορικού κτιρίου και εντάσσεται στο πλαίσιο της προστασίας και της ανάδειξης του. Η αρχιτεκτονική αντιμετώπιση ενός κτιρίου, που πρόκειται να αναστηλωθεί, είναι η επαναφορά στην αρχική μορφή τόσο της όψης, όσο και του εσωτερικού του.

Μετά την αποκατάσταση της αρχικής μορφής το Παλιό Ταχυδρομείο στεγάζει στους χώρους του τη Δημοτική Πινακοθήκη με σημαντικές συλλογές, με έργα Βολανάκη κ.ά. και φιλοξενεί εκθέσεις ζωγραφικής, παρουσιάσεις βιβλίων, σεμινάρια, ημερίδες, και άλλες πολιτισμικές εκδηλώσεις (Βαλεριάνου, et al, 2006).



Εικόνα 7. Το Παλιό Ταχυδρομείο μετά την αναστήλωση του ως Δημοτική Πινακοθήκη (α)



Εικόνα 8. Το Παλιό Ταχυδρομείο μετά την αναστήλωση του ως Δημοτική Πινακοθήκη (β)



Εικόνα 9. Στους χώρους της Δημοτικής Πινακοθήκης φιλοξενούνται εκθέσεις ζωγραφικής



Εικόνα 10. Κτίριο στη Φαληρέως 5 πριν την ανακαίνιση του (1996)





Εικόνα 11. Το ίδιο κτίριο μετά την ανακαίνιση του



Εικόνα 12. Νεοκλασικό κτίριο επί των οδών Ηρώων Πολυτεχνείου και Κανθάρου, πριν την ανακαίνιση του



**Εικόνα 13.** Το ίδιο κτίριο μετά την ανακαίνιση του για ένα διάστημα (2006-- 2010) λειτουργούσε ως Δημαρχείο.

Μετά δε το 2010, το κτίριο χρησιμοποιείται ως χώρος πολιτιστικών εκδηλώσεων.



**Εικόνα 14.** Νεοκλασικό κτίριο, επί των οδών Μπουμπουλίνας και Κουντουριώτου πριν την αποκατάσταση του στην αρχική του μορφή





Εικόνα 15. Το ίδιο νεοκλασικό κτίριο μετά την αποκατάσταση του στην αρχική μορφή

Το κτίριο είναι τώρα Παιδικός Σταθμός του Δήμου Πειραιά.



Εικόνα 16. Η νεοκλασική οικία του Ά. Μεταξά, έργο του Ερνέστο Τσίλλερ, πριν την αποκατάστασή της



**Εικόνα 17. Η νεοκλασική οικία του Ά. Μεταξά, έργο του Ερνέστο Τσίλλερ, μετά την αποκατάστασή της**

Η νεοκλασική οικία του Ά. Μεταξά, έργο του Ερνέστο Τσίλλερ, άρχισε να κτίζεται το 1897 σύμφωνα με μια μεταλλική επιγραφή, που υπήρχε μέχρι την τελευταία δεκαετία του 20ου αιώνα στην πόρτα της εισόδου, από την πλευρά της οδού Γρηγορίου Λαμπράκη.

Στο σπίτι αυτό έζησε τα πρώτα παιδικά του χρόνια ο Τσαρούχης. Εκεί κατοικεί η Δέσποινα Μεταξά, αδερφή της μητέρας του. Από το 1920 έως το 1925 στην οικία αυτή φιλοξενείται ο μικρός τότε Γιάννης Τσαρούχης μαζί με τον αδερφό του. Οι ζωγραφικές διακοσμήσεις στα ταβάνια και στους τοίχους του σπιτιού αυτού θα επηρεάσουν την ποιητικότητα του και θα αποτελέσουν πηγή έμπνευσης. Οι οροφωγραφίες αυτές ήταν από τις πρώτες ζωγραφικές εντυπώσεις του. Άρχισε να ενδιαφέρεται για τη ζωγραφική σε ηλικία επτά ετών. Από το 1920 -- 1925 άρχισε να ζωγραφίζει ακουαρέλες (Ντόριζας, 1997).



Εικόνα 18. Ο ζωγραφικός διάκοσμος στην οροφή

Ο ζωγραφικός διάκοσμος στην οροφή και στους τοίχους της οικίας Μεταξά ενέπνευσε τον μικρό τότε Γ. Τσαρούχη

Ο ζωγραφικός διάκοσμος του συγγενικού σπιτιού, στο οποίο φιλοξενείται ο μικρός τότε Γ. Τσαρούχης ήταν από τις πρώτες ζωγραφικές εντυπώσεις του

Όταν το 1926 η οικογένεια του εγκατέλειψε τον Πειραιά και πήγε να εγκατασταθεί στην Αθήνα, ο Πειραιάς τον ακολουθεί ως αδιάλειπτη και διηνεκής ανάμνηση. Ο ίδιος γράφει " Γεννήθηκα στο τελευταίο πάτωμα ενός σπιτιού τρίπατου στην οδό Λουκά Ράλλη και Βασιλέως Γεωργίου, στον Πειραιά, (1910). Η πρώτη εντύπωση που έχω από ζωγραφική παρατήρηση είναι η εξής: η ομοιότητα των σχημάτων και ότι μια τοιχογραφία στην εκκλησία, που παριστάνει τον Άγιο Παντελεήμονα, είναι η ίδια με το εικονισματάκι, που κρέμεται στα σίδερα του κρεβατιού μου. Αυτή δε η διαπίστωση μου φέρνει χαρά και ταραχή. Γεννήθηκα στον Πειραιά σε νεοκλασικό σπίτι. Μεγάλωσα σε δύο άλλα σπίτια, επίσης νεοκλασικά, στον Πειραιά. Δύο υπέροχα σπίτια. Μετά πήγαμε στην Αθήνα, σ' ένα σπίτι, πάλι νεοκλασικό και μετά σ' ένα άλλο του Τσίλλερ. Για μένα σπίτι είναι μόνο το νεοκλασικό. Δεν μπορώ να πω, πως μου άρεσαν απολύτως αυτά... τα σπίτια. Δεν θα ήμουν ακριβής, αν έλεγα κάτι τέτοιο. Με γοήτευαν και κάτι συγχρόνως με απωθούσε. Όταν αργότερα άρχισαν να τα γκρεμίζουν ένα ένα, τότε αισθάνθηκα, ότι ξηλώνουν τη ζωή μου. Ήταν κάτι παραπάνω από αισθητική διαμαρτυρία. Όλα αυτά τα σπίτια ήταν ένας άλλος Πειραιάς μυθικός. Τα κλασικίζοντα σπίτια των πινάκων και των σχεδίων ενώνονται με την δική μου ασήμαντη και σημαντική ζωή στον Πειραιά. Πριν καταλάβω την αξία τους, μου μίλησαν διαφορετικά" (Βαλεριάνου, et al, 2006).



Στην αρχή του 2000, όταν αγόρασε το ερειπωμένο τότε κτίριο του Ά. Μεταξά η εταιρεία Γιου, το αναστήλωσε. Η αναστήλωση βασίσθηκε στο σεβασμό της αρχικής του υπόστασης και ανέδειξε τα αυθεντικά στοιχεία της αρχικής αρχιτεκτονικής του σύνθεσης. Στεγάζει δε μέχρι τον Απρίλιο του 2015 επώνυμη αλυσίδα ενδυμάτων και λειτουργεί ως καφετέρια στον υπαίθριο χώρο, η διαμόρφωση του οποίου αποτελούσε ένα από τα γνωρίσματα που χαρακτήριζαν το αστικό αυτό μέγαρο. Από τον Μάιο όμως του 2015 το κτίριο αυτό είναι κλειστό. Οι λόγοι όμως δεν είναι γνωστοί.



**Εικόνα 19. Νεοκλασικό κτίριο, επί των οδών Πραξιτέλους και Μπουμπουλίνας, πριν την αναστήλωση του**



**Εικόνα 20. Νεοκλασικό κτίριο, επί των οδών Πραξιτέλους και Μπουμπουλίνας, μετά την αναστήλωση του**

Στην περίοδο της δικτατορίας στέγασε τον πρώτο πολιτιστικό πυρήνα του Πειραιά με τον τίτλο Στοά. Η Στοά περιελάμβανε βιβλιοπωλείο και χώρο διαλέξεων. Ο σεισμός του 1981 προκάλεσε πολλές ρωγμές στο κτίριο και την πτώση ενός αγάλματος. Μετά την αναστήλωση του το κτίριο λειτουργεί ως "Ίδρυμα Αικατερίνης Λασκαρίδη". Στεγάζει δε το κοινωφελές πολιτιστικό " Ίδρυμα Αικατερίνης Λασκαρίδη", το οποίο προκηρύσσει λογοτεχνικούς διαγωνισμούς και φιλοξενεί δεκάδες εκπαιδευτικών προγραμμάτων για μαθητές Δημοτικών, Γυμνασίων και Λυκείων (Μαλικούτη, 2004).

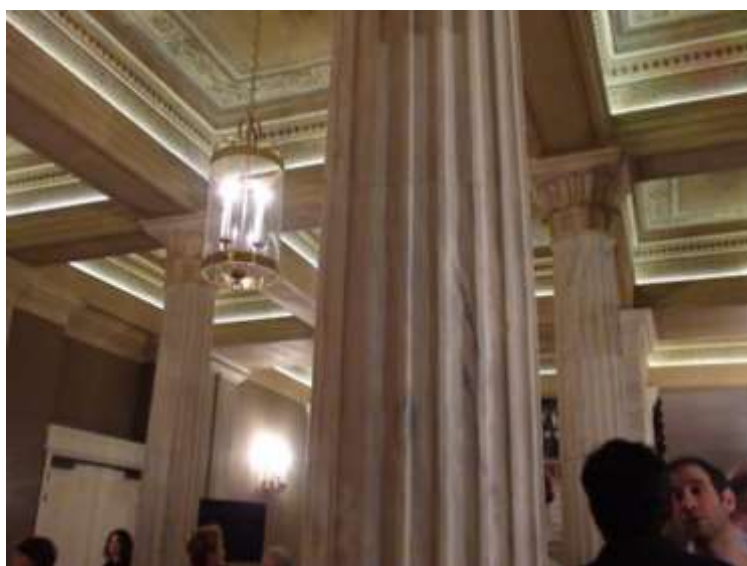


**Εικόνα 21. Το Δημοτικό Θέατρο μετά την αναπαλαίωση**

Η εργασία αποκαταστάσεως κτιρίου στην αρχική ή παλαιότερη του μορφή είναι αναπαλαίωση. Αναπαλαίωση δηλαδή είναι η επαναφορά οικοδομήματος, που έχει υποστεί φθορές, στην αρχική του μορφή.

Το Δημοτικό θέατρο φιλοξένησε δραστηριότητες όπως διαλέξεις, συναυλίες Μεγάλων Συνθετών, οπερέτες, κωμωδίες του Αριστοφάνη, κλασικά έργα Μεγάλων Δημιουργών, που σαν ψηφίδες συνθέτουν τον κοινωνικό και πολιτιστικό ιστό της πόλης και ξετυλίζουν την ιστορία της. Παρουσίασε εικαστικές εκθέσεις με πίνακες, γλυπτά, φωτογραφίες κ.ά.

Με στόχο δε την καλλιέργεια της θεατρικής παιδείας παρουσιάζει εκπαιδευτικά προγράμματα για μαθητές (Μαλικούτη, 2004).



Εικόνα 22. Στην είσοδο του Δημοτικού Θεάτρου κιονόκρانا κορινθιακού ρυθμού





Εικόνα 23. Θεωρεία του Δημοτικού θεάτρου



Εικόνα 24. Έγχρωμος πίνακας του Βασιλείου Χατζή

Στον πίνακα εικονίζεται η Τερψιθέα, στο τμήμα της τότε λεωφόρου Σωκράτους, μετέπειτα Βασιλέως Κωνσταντίνου και σήμερα Ηρώων Πολυτεχνείου. Ο πίνακας έχει ληφθεί από το πρωτότυπο, το οποίο ανήκει στη συλλογή του Ευριπίδη Κουτλίδη. Διακρίνουμε 3 νεοκλασικά κτίρια, από τα οποία το μεσαίο είχε ανακαινισθεί στη δεκαετία του 1980, ενώ τα δύο άλλα κτίρια εκατέρωθεν έχουν ήδη κατεδαφισθεί (Σταματίου, 2008).



Εικόνα 25. Νεοκλασικό κτίριο πριν και μετά την εκ βάθρων ανακαίνιση του



Εικόνα 26. Η γνωστή οικία Στρίγγου, που σήμερα ανήκει στο "Ίδρυμα Αικατερίνης Λασκαρίδη"



Στο "Ίδρυμα της Αικατερίνης Λασκαρίδη" θα στεγασθεί η μεγάλη ιστορική βιβλιοθήκη, προσβάσιμη στο Κοινό. Από δε τις αρχές του 2015 θα εμπλουτισθεί και με σπάνια βιβλία, πρώτες εκδόσεις και ειδικές θεματικές συλλογές επωνύμων, που θα είναι στη διάθεση της ακαδημαϊκής κοινότητας και όλων των σπουδαστών, επιστημόνων, ερευνητών κ.λ.π. (Δημακόπουλος, 1983).



**Εικόνα 27. Κτίριο του Μεσοπολέμου επί της Βασιλέως Παύλου, στην Καστέλα, πριν την ανακαίνιση**



**Εικόνα 28. Το ίδιο κτίριο μετά την ανακαίνιση του**



**Εικόνα 29. Κτίριο Μεσοπολέμου επί της Σχιστής πριν την ανακαίνιση**



**Εικόνα 30. Το ίδιο κτίριο μετά την ανακαίνιση**



**Εικόνα 31. Νεοκλασικό κτίριο επί της Καλλιγά πριν την ανακαίνιση του**



**Εικόνα 32. Το ίδιο κτίριο μετά την ανακαίνισή του, τον Απρίλιο του 2016**



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 – ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΠΡΟΣ ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

### 4.1. Ιστορική παρουσίαση κατοικίας

Στον αριθμό "18", της οδού Θρασύβουλου Ζαΐμη, στο νέο Φάληρο, παράλληλα με τις γραμμές των ΗΣΑΠ και πλησίον της εκκλησίας του Αγίου Δημητρίου, υφίσταται μια εγκαταλειμμένη έπαυλη, κατασκευής 1891-1892, της οποίας την ιστορική διαδρομή πολλοί αγνοούν (Αξαρχής, 2001).

Το κτίριο, όπως μπορεί κανείς εύκολα να παρατηρήσει, βρίσκεται σε μια κατάσταση πλήρους απαξίωσης και εγκατάλειψης, λεηλατημένο, πλήρες απορριμμάτων και αφημένο εδώ και δεκαετίες στο έλεος του χρόνου και των διαφόρων κακών προθέσεων.

Τον Γενάρη του πολύ μακρινού έτους 1892, ο σπουδαίος σατιρικός ποιητής Γεώργιος Χ. Σουρής, ο οποίος συνήθιζε να παραθερίζει όπως η πλειοψηφία των αστών Αθηναίων στην λουτρόπολη του νέου Φαλήρου, εγκαταστάθηκε σε αυτή την - τότε νεόδμητη - οικία με την οικογένειά του. Ο Δημήτρης Σγούτας, φίλος του Σουρή και πρόεδρος Οικοδομικής Εταιρίας της εποχής που ανήκει στην Πιστωτική Τράπεζα και κατείχε εδάφη στη λεγόμενη "μάντρα του Χαϊμαντά", του προσέφερε τη διώροφη αυτή κατοικία, με ευνοϊκούς όρους αποπληρωμής και με δυνατότητα τμηματικής καταβολής του τιμήματος απόκτησής της. Η κατοικία στον τότε αριθμό "9" της οδού Θρασύβουλου Ζαΐμη - υπό την νέα αρίθμηση αντιστοιχεί στον αριθμό "18" - θεμελιώθηκε τον Ιούλιο του έτους 1891 και οικοδομήθηκε από τον νέο-Φαληριώτη εργολάβο Δηλαβέρη, βασισμένη σε αρχιτεκτονικά σχέδια του Αναστάσιου Θεοφιλά και περιγραφόταν "εις απόστασιν 18μ. από την παλαιάν γραμμήν του σιδηροδρόμου, με πρόσοψη 19,56μ. και συνορευόμενων ανατολικώς με οικόπεδον της εταιρίας Νέον Φάληρον, επί πλευράς μέτρων 18, αρκτικώς με οικίαν Θ. Στεφανόπουλου επί πλευράς μέτρων 16,25 και μεσημβρινών με οικόπεδο Μηνά Κορωναίου επί πλευράς μέτρων 24,00" (Κουτελάκης & Φώσκολου, 1991).

Η οικία πωλήθηκε εν τέλει με ευνοϊκούς όρους στο Γεώργιο Σουρή έναντι 12.545 δραχμών, αλλά ο ίδιος είχε την υποχρέωση να καταβάλει μηνιαία δόση αξίας μόλις 339,40 δραχμών αρχής γενομένης από την 1η Απριλίου του 1892.

Η έπαυλη αυτή, η οποία χρησιμοποιήθηκε από τον ποιητή κυρίως κατά τους θερινούς μήνες ως θέρετρο, υπήρξε η μοναδική ιδιόκτητη οικία του Σουρή, την οποία απέκτησε ουσιαστικά χάρις στη συνδρομή και τις προσπάθειες των φίλων του. Ο ίδιος ο Σουρής μάλιστα, με τον γνωστό έμμετρο σατιρικό του λόγο, είχε αναφερθεί και στην απόκτηση της οικίας του (Βαλεριάνου, et al, 2006).

Τα εγκαίνια της παραθεριστικής οικίας πραγματοποιήθηκαν στις 12 Ιανουαρίου του 1892 και καλεσμένοι υπήρξαν πάρα πολλοί φίλοι του Σουρή, εκπρόσωποι των γραμμάτων και των τεχνών της εποχής εκείνης.

Στο συγκεκριμένο παραδοσιακό αρχοντικό επί της οδού Ζαΐμη 18, ιδίως κατά τους θερινούς μήνες οπότε ο Σουρής παραθερίζει στο νέο Φάληρο, συνέρρεαν διάφορες

σπουδαίες προσωπικότητες της εποχής (Κωστής Παλαμάς, Γιάννης Πολέμης, Παύλος Νιρβάνας, Σπύρος Λάσιος, Βλάσης Γαβριηλίδης, Γεώργιος Στρατήγης, Πάνος Αραβαντινός, Ανδρέας Καρκαβίτσας, Γιώργος Δροσίνης, Αριστομένης Προβελέγγιος, Μπάμπης Άννινος, Ζαχαρίας Παπαντωνίου, Μιλτιάδης Μαλακάσης και πολλοί άλλοι) που αποτελούσαν ουσιαστικά το "φιλολογικό σαλόνι" του δημοφιλούς ποιητή (Μαλικούτη, 2004).

Μάλιστα, η περιοχή γύρω από τη μικρή πλατεία του νέου Φαλήρου, κοντά στο Ξενοδοχείο Φαλήρου της Εταιρίας Σιδηροδρόμων Αθηνών Πειραιώς (γνωστό και ως Ξενοδοχείο Ρούσσου), όπου οι λόγιες παρέες του Σουρή μαζευόταν καθισμένες σε υπαίθρια τραπεζάκια, είχε αποκτήσει ένα ιδιαίτερο τοπωνύμιο αποκαλούμενη ως "Σουρέϊκα".

Το 1969 πάντως καταγράφεται στον Τύπο της εποχής μια συγκινητική επίσκεψη δυο κορών και μιας εγγονής του Γεωργίου Σουρή στην έπαυλη του πατέρα τους. Η οικογένεια Ίρις Ξύδη, η οποία διέμενε τότε στην παλαιά έπαυλη, υποδέχθηκε με ιδιαίτερη χαρά τις απογόνους του μεγάλου ποιητή. Μάλιστα, όπως αναφέρει χαρακτηριστικά ο Τύπος της εποχής, η μεγαλύτερη κόρη του Σουρή, η οποία κατοικούσε πλέον μόνιμα στην Αγγλία και επισκεπτόταν την Ελλάδα εκείνες τις ημέρες, έδειχνε μια συγκεκριμένη γωνιά του κήπου στο νεοκλασικό κτίριο τονίζοντας με δάκρυα στα μάτια "εδώ σε αυτό το μέρος του κήπου ήτο η μηλιά που ο μπαμπάς καθόταν και έπινε τον καφέ του..." (Χατζημανωλάκης, 1996).

Λίγους μήνες αργότερα, εκ νέου στον Τύπο της εποχής, προαγγελλόταν η κατεδάφιση λόγω αντιπαροχής της πρώην οικίας του ποιητή, γεγονός που εν τέλει ουδέποτε συνέβη.

**ΘΑ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΘΗ ΚΑΙ Η ΟΙΚΙΑ ΤΟΥ ΠΟΙΗΤΟΥ Γ. ΣΟΥΡΗ**

Μια επιγραφή με τις λέξεις «Δίδεται με ανταποδοχή» είναι τοποθετημένη εις την εξώθυρον της οικίας του πατρ. Γ. Σουρή επί της οδού Ζαΐμη 18 εις τὸ Ν. Φάληρον. Ἡ οἰκία Γ. Σουρή ἔχει συνδεθῆ με ιστορικές καλλιτεχνικές καὶ φιλολογικές μορφές τῆς νιοτέρης Ἑλλάδος.

**ΕΒΔΟΜΗΚΟΝΤΑ ΕΝΝΕΑ**

τῶν ἡλικία ἔχει τὸ σπίτι τοῦ ποιητῆ. Ὁ θεμέλιος λίθος ἐτέθη τὸν Ἰούλιον τοῦ 1891 σὲ εἰδικὴ γιορτῇ. Ὁ ἴδιος δὲ περιέγραψε τὴν εορτὴν με τὸν στίχον:

Ραλλέντων δὲ ὡς ἐγγιστα  
ἐπιῶν Εὐαγγελίων  
προέσθη σύγγενος πολλῆ

καὶ θόρυθος κα' ἀντάρα  
κα' ὁ φασουλῆς κατέριψεν  
ἐπὶ τῶν θεμελίων  
μία σφάντζικα τοῦ Ὀθωνοῦ  
καὶ μία χρυσὴ πεντάρα  
κα' ἀρπάζας ὁ φρενιάτικος  
τὸ πὸ μορὸ μορὸ τοῦ  
τὸ ἔβαλε ἔτσι γιὰ καλὸ  
νὰ κίμη τὸ νερό του.

.....

καὶ καθε πνεῦμα πονηρὸν  
ἐπῆγε κατὰ κράτος  
κα' ἐσφάγη κόκορας παχὺς  
καὶ νεχοταδαράτος.

Τώρα εἰς τὴν θέσιν αὐτοῦ τοῦ  
ἱστορικοῦ ἀρχοντικοῦ θὰ κτισθῆ  
ἓνα πολυώροφο κτίριον.

## 4.2. Παρούσα κατάσταση κτιρίου

Πρόκειται για διώροφο κτίριο το οποίο βρίσκεται στον Δήμο Πειραιά επί της οδού Ζαΐμη, αριθ. 18. Το οικοπέδο στο οποίο είναι κτισμένο, σύμφωνα με νεότερη μέτρηση από Ιανουάριο 2016 έχει έκταση 365,82 τμ.

Το εν λόγω κτίριο είναι παλαιά διώροφη οικοδομή με φέροντα οργανισμό από λιθοδομή. Η επιφάνεια του ισογείου είναι 134,57μ<sup>2</sup> και του Α' ορόφου 130,34μ<sup>2</sup> σύμφωνα με πρόσφατη αποτύπωση από Ιανουάριο 2016. Στον πίσω ακάλυπτο υπάρχει και μία ισόγεια αποθήκη χαμηλού ύψους (1,80μ) με επιφάνεια 9,10μ<sup>2</sup>. Τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά η λιθοδομή είναι καλυμμένη με επίχρισμα. Τα δάπεδα είναι ξύλινα όπως επίσης και η φέρουσα κατασκευή της κεραμοσκεπής. Τα κουφώματα είναι επίσης ξύλινα με σημαντικές φθορές. Στο αριστερό μέρος του κτιρίου διακρίνεται εξωτερική σκάλα κατασκευασμένη από σκυρόδεμα η οποία οδηγεί στον Α' όροφο, σε τμήμα το οποίο πιθανόν να έχει κατασκευαστεί σε μεταγενέστερο χρόνο.

Το κτίριο είναι ακατοίκητο και εγκαταλελειμμένο προγενέστερα του 1992 όπως προκύπτει από τον τίτλο ιδιοκτησίας αλλά και από την κατάσταση στην οποία ευρίσκεται σήμερα με αποτέλεσμα να παρουσιάζει σοβαρές βλάβες. Όσον αφορά την ηλικία του κτίσματος, το μόνο στοιχείο που αναφέρεται στον τίτλο ιδιοκτησίας είναι ότι προϋπήρχε του 1934.

Από τον έλεγχο που πραγματοποιήθηκε διαπιστώθηκε ότι φέρει σημαντικές εγκάρσιες ρωγμές στην στέψη του ενώ σε πολλά σημεία τα εξωτερικά επιχρίσματα έχουν αποκολληθεί και υπάρχει κίνδυνος για περαιτέρω αποκολλήσεις αυτών. Ακόμη, είναι εμφανές ότι στην πρόσοψη του κτιρίου υπήρχε εξώστης ο οποίος έχει καταρρεύσει. Το σκυρόδεμα, σε τμήματα του κτιρίου που είναι κατασκευασμένα από αυτό όπως η εξωτερική σκάλα, έχει αποσθρωθεί με αποτέλεσμα ο σπλισμός να είναι εμφανής και έχει διαβρωθεί σημαντικά. Τα ξύλινα κουφώματα παρουσιάζουν σημαντικές φθορές καθώς και σε πολλά ανοίγματα απουσιάζουν.

Στο εσωτερικό του κτιρίου παρουσιάζονται επίσης σοβαρές βλάβες. Στο ισόγειο τμήμα του δύο διαχωριστικοί τοίχοι κατά μήκος της εισόδου του κτιρίου έχουν καταρρεύσει καθώς και τμήματα των υπολοίπων. Τέλος, ένα μεγάλο τμήμα της κεραμοσκεπής έχει καταρρεύσει και ταυτόχρονα έχει καταρρεύσει και αντίστοιχο τμήμα της οροφής ισογείου. Πιθανότατα η κατάρρευση της οροφής συμπαρέσυρε σε κατάρρευση και το υποκείμενο τμήμα του δαπέδου του Α' ορόφου (οροφή ισογείου). Το υπόλοιπο τμήμα του δαπέδου του πρώτου ορόφου παρουσιάζει σημαντικές φθορές που καθιστούν πολύ επικίνδυνη τη χρήση του και την πρόσβαση σε αυτό.

### 4.3. Φωτογραφική αποτύπωση κτιρίου





















#### 4.4. Προβληματισμός μελέτης

Ο προβληματισμός που προκύπτει για την συγκεκριμένη μελέτη προκύπτει από την αξία διατήρησης του συγκεκριμένου κτιρίου καθώς υπάρχει έντονη ανάγκη στην χώρα να συντηρούνται και να διατηρούνται κτίρια τα οποία σχετίζονται με την ιστορία της πόλης και τους καλλιτέχνες και ανθρώπους του πνεύματος. Επιπλέον, καθώς πρόκειται για αρχοντικό, είναι σημαντικό να παρουσιαστεί η κατάλληλη μεθοδολογία για την διατήρηση και την επανάχρηση του κτιρίου.

Το Μετοχικό Ταμείο Δημοσίων Υπαλλήλων (CSJSF) —ακολουθώντας την επενδυτική του πολιτική— αγόρασε, ανακατασκεύασε και επέκτεινε κτίρια που βρίσκονται στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας μεταξύ 1926-1939. Αυτή η περιοχή περιλαμβάνει πλέον το πιο σημαντικό μέρος της ακίνητης περιουσίας της. Η παραπάνω ενέργεια αποδείχθηκε επιτυχής λόγω των υποτιμήσεων του ελληνικού νομίσματος (δραχμής) και της οικονομικής καταστροφής που προκάλεσε ο Β' Παγκόσμιος Πόλεμος.

Η επιλογή ακινήτων ήταν μια πολύ σημαντική διαδικασία για τη διοίκηση του Ταμείου, επενδύοντας σε κτίρια σχεδιασμένα από γνωστούς αρχιτέκτονες, καθώς και ανάθεση του σχεδιασμού και κατασκευής νέων σε εξαιρετικούς αρχιτέκτονες και μηχανικούς εκείνης της περιόδου. Τα κτίρια που αναφέρονται παραπάνω είναι τα ακόλουθα:

- 1) Το 1926 αγοράστηκε ένα τριώροφο νεόδμητο κτίριο, που βρίσκεται στη γωνία της οδού Λυκούργου 12. και Αθηνάς 56, η οποία ανακατασκευάστηκε το 1929 με την προσθήκη τριών ακόμη ορόφων και μιας εσοχής ( Εικόνα 1 ). Η μελέτη και επίβλεψη του έργου ανατέθηκε από τον αρχιτέκτονα Βασίλειο Κουρεμένο (1875–1957). Το 2005 ολοκληρώθηκε ένα έργο αποκατάστασης, ανακαίνισης, επισκευής και διαρρύθμισης του κτιρίου προκειμένου να επιτευχθεί η ένταξή του στη σύγχρονη ζωή της πόλης ( Εικόνα 2 ) [ 1 ].



Εικόνα 1. Αρχιτεκτονικός σχεδιασμός Β. Κουρεμένου επί της οδού Λυκούργου και Αθηνάς. (11 Μαΐου 1927). Πηγή: Αρχεία Νεοελληνικής Αρχιτεκτονικής (ΜΓΑΑ) Μουσείου Μπενάκη.





Εικόνα 2. Το κτίριο του Μετοχικού Ταμείου Δημοσίων Υπαλλήλων (CSJSF) μετά την αναστήλωση (22 Νοεμβρίου 2007). Πηγή: Φωτογραφικό Αρχείο CSJSF.

- 2) Το 1928 αγοράστηκε νεόδμητο πενταόροφο κτίριο, σχεδιάστηκε και επιβλήθηκε το 1926 από τον αρχιτέκτονα Κωνσταντίνο Κυριακίδη (1881–1941), στη γωνία της Πανεπιστημίου 37. και Κοραή 2 ( Εικόνα 3 ). Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, το CSJSF αγόρασε επίσης δύο υφιστάμενα γειτονικά κτίρια, το πρώτο ήταν ένα ημιώροφο κτίριο που βρισκόταν στην οδό Πανεπιστημίου 47 και το δεύτερο ήταν ένα διώροφο κτίριο που βρισκόταν στην οδό Πανεπιστημίου 49. Το 1936 ισοπεδώθηκαν τα δύο διπλανά κτίρια και ανεγέρθηκε νέο κτίριο που σχηματίζει ένα ενιαίο πενταόροφο κτίριο. Παράλληλα, έγιναν τροποποιήσεις στις όψεις και στο εσωτερικό των κτιρίων. Αυτή η εργασία ανακαίνισης ανατέθηκε από τον αρχιτέκτονα Εμμανουήλ Λαζαρίδη (1894–1961) ( Εικόνα 4 ) [ 2 ].



Εικόνα 3. Το κτίριο του αρχιτέκτονα Κ. Κυριακίδη στη γωνία Πανεπιστημίου 37 και Κοραή 2. (περίπου 1931). Φωτογραφικό Αρχείο CSJSF.



Εικόνα 4. Το κτίριο του CSJSF του αρχιτέκτονα Ε. Λαζαρίδη (περίπου 1938–39). Φωτογραφικό Αρχείο CSJSF.

- 3) Το 1929 αγοράστηκε ένα παλιό διώροφο κτίριο επί της οδού Λυκούργου 10. (δίπλα στο κτίριο της οδού Λυκούργου 12 και Αθηνάς). Το 1935 το κτίριο αυτό ισοπεδώθηκε και στη θέση του ανεγέρθηκε εξάωροφο κτίριο με στοά προς την πλατεία Ομονοίας, μετά από μελέτη και επίβλεψη του αρχιτέκτονα Εμμανουήλ Λαζαρίδη (Εικόνα 5) [3].



Εικόνα 5. Άποψη του κτιρίου από την οδό Λυκούργου. (2007). Φωτογραφικό Αρχείο CSJSF.

- 4) Το 1939 αγοράστηκαν δύο διπλανά κτίρια, το ένα επί της οδού Πινδάρου 2. ( Εικόνα 6 ) και το άλλο στη γωνία Πινδάρου, Ακαδημίας και Κανάρη 1. Το γωνιακό κτίριο επί της Πινδάρου, Ακαδημίας και Κανάρη 1. ήταν έργο του αρχιτέκτονα Ερνστ Τσίλερ (1837–1923), που ονομάστηκε Κατοικία Δεληγιώργη ( Εικόνα 7 ). Το κτίριο επί της οδού Πινδάρου 2. ήταν αρχικά ένα δώροφο κτίριο, που πιστεύεται ότι σχεδιάστηκε από τον Ερνστ Τσίλερ, το οποίο επεκτάθηκε αργότερα με την προσθήκη ορόφων σε ύψος από τον αρχιτέκτονα Νικόλαο Ζουμπουλίδη (1888–1969). Αυτές οι εργασίες ανακαίνισης και μηχανικής έλαβαν χώρα κατά την περίοδο 1922–1923 [ 4 ].





Εικόνα 6. Η πρόσοψη του κτιρίου στην οδό Πινδάρου. (1999). Φωτογραφικό Αρχείο CSJSF.





**Εικόνα 7. Η Κατοικία Δεληγιώργη στη γωνία Πινδάρου, Ακαδημίας και Κανάρη  
1. Φωτογραφικό Αρχείο CSJSF.**

Τα παραπάνω κτίρια έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα κτίρια ή ως έργα τέχνης, τα οποία προστατεύονται από την Ελληνική Νομοθεσία και αποτελούν αντιπροσωπευτικά δείγματα των αρχιτεκτονικών τάσεων της εποχής τους, ως μνημεία της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς. Οι σπουδαίες ιστορικές και μορφολογικές πτυχές αυτών των πέντε ιστορικών κτιρίων της Αθήνας αναδεικνύουν ζητήματα που σχετίζονται με μορφολογικές αλλαγές που σηματοδοτούν την αρχιτεκτονική τάση της πόλης των Αθηνών από τις αρχές του προηγούμενου αιώνα έως τον Μεσοπόλεμο [ 5]. Αυτές οι διακυμάνσεις ξεκίνησαν γύρω στη δεκαετία του 1900, όταν ο Τσίλερ ενίσχυσε το ελληνικό κλασικό στυλ με την εισαγωγή ελληνικών στοιχείων, και λίγο αργότερα (δεκαετία 1922–1930) όταν σημαντικοί αρχιτέκτονες εργάστηκαν στην Αθήνα. Οι περισσότεροι από τους οποίους σπούδασαν σε αρχιτεκτονικές σχολές της Κεντρικής Ευρώπης και της Κωνσταντινούπολης, αφού το 1917 ιδρύθηκε η πρώτη Ελληνική Αρχιτεκτονική Σχολή [ 6 , 7 ].

Την εποχή αυτή, η ελληνική αρχιτεκτονική φάνηκε να περνάει μια μεταβατική φάση, ακολουθώντας συγκρατημένα τη συντηρητική τάση της αρχιτεκτονικής

των εκλεκτικών ιστορικών αναφορών. Έλληνες αρχιτέκτονες, εμπνευσμένοι από τη μεγάλη ελληνική παράδοση και αναζητώντας στις αρχιτεκτονικές τους συνθέσεις το στοιχείο της ελληνικότητας, ανέδειξαν τη μορφολογική ευελιξία του έργου τους και καλλιέργησαν το κίνημα «επιστροφή στις ρίζες». Τα έργα τους αντιπροσωπεύουν προτάσεις και προσπάθειες δημιουργίας ενός ελληνικού αρχιτεκτονικού ρυθμού, εκτός από τον κλασικισμό. Έχουν ενσωματώσει και ενσωματώσει άλλες σύγχρονες αρχιτεκτονικές τάσεις, όπως το Art Nouveau και το Art Deco, στα στοιχεία διακόσμησης των έργων τους, τα οποία συχνά παραπέμπουν στη μεγάλη αρχιτεκτονική παράδοση της Ελλάδας, όπως τα βυζαντινά στολίδια και μοτίβα (αμπέλι, ακίδες κ.λπ. .), μωσαϊκό, ύμνοι, ρόδακες με ζωικά ή φυτικά στοιχεία κ.λπ.

Το αποτέλεσμα ήταν ένα κλίμα πλούσιο σε ποικίλες μορφολογικές εφευρέσεις και καλλιτεχνική παραγωγή, εμφυτευμένο με το έργο μεγάλων αρχιτεκτόνων που συνθέτουν μαζί με άλλες τέχνες στην πολυδιάστατη εποχή του Μεσοπολέμου [ 7 ] . Μέσα από την παρουσίαση των προαναφερθέντων ιστορικών κτιρίων της Αθήνας, γίνεται αντιληπτή η μορφολογική ελευθερία που αντικατοπτρίζει το πνεύμα, την εκπαίδευση ή τη σχεδιαστική ικανότητα κάθε αρχιτέκτονα. Ε. Τσίλλερ, Β. Κουρεμένος, Ε. Λαζαρίδης, Ν. Ζουμπουλίδης, και Κ. Κυριακίδης.

Το Ταμείο, στην προσπάθειά του να αναζωογονήσει τα αξιόλογα αλλά και παλαιωμένα κτίρια και να βελτιώσει το οικονομικό τους άγαλμα, ενώ συμβάλλει στην ανάδειξη της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής μας κληρονομιάς, έχει αναπτύξει τα τελευταία χρόνια ένα εκτενές πρόγραμμα προστασίας, συντήρησης, αποκατάστασης και αποκατάστασης.

Η αρχιτεκτονική κληρονομιά αντιπροσωπεύει έναν ανεκτίμητο πλούτο και μια αναντικατάστατη έκφραση του πλούτου του παρελθόντος, και έτσι αξίζει την απόλυτη φροντίδα μας να κληροδοτήσουμε (κληρονομήσουμε) στις μελλοντικές γενιές. Οι νόμοι για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς στην Ελλάδα θεσπίζονται σύμφωνα με διεθνείς συμβάσεις και καταστατικούς χάρτες, καθώς και το Σύνταγμα της Ελλάδας, το οποίο στο 24ο άρθρο του ορίζει: «Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα κάθε πρόσωπο. Το κράτος δεσμεύεται να λάβει ειδικά προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα για τη διατήρηση του περιβάλλοντος στο πλαίσιο της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης » [ 20 ] .

Κατά την περίοδο 1999–2002 πραγματοποιήθηκε μελέτη για την αποκατάσταση, ανακαίνιση, επισκευή και διαρρύθμιση της Οικίας Δεληγιώργη, με τη συνεργασία αρχιτεκτονικών συμβούλων, πολιτικών μηχανικών, συντηρητών κ.λπ.

Οι βασικές αρχές της πολιτικής του ΚΠΣΔ ήταν να προχωρήσει σε μια «ολοκληρωμένη προστασία» σεβόμενη τον χαρακτήρα των μνημείων, με στόχο την ενίσχυση της ιστορικής και πολιτιστικής μνήμης του και τη διασφάλιση της επιβιώσής του, σύμφωνα με τις ανάγκες της σύγχρονης ζωής με νέες

τεχνολογικές και τεχνικές προόδους. Η μεθοδολογία παρέμβασης έλαβε υπόψη τις διεθνείς τεκμηριώσεις προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, τις οποίες έχει νομίμως αναγνωρίσει το Ελληνικό Κράτος (Διακήρυξη του Άμστερνταμ του 1975, Ευρωπαϊκός Χάρτης της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς 1975). τις προδιαγραφές που ορίζει η Ελληνική Νομοθεσία για το ίδιο το κτίριο [ 10], τις οδηγίες και τις προδιαγραφές που δόθηκαν από το ΚΠΣΔ, τη διερεύνηση ζωγραφικής διακόσμησης και δομικής ευστάθειας που πραγματοποιήθηκε και τις εγκρίσεις που δόθηκαν από το Υπουργείο Πολιτισμού, σύμφωνα με τον σχετικό Νόμο [ 21 ] .

Το Υπουργείο Πολιτισμού έχει την αρμοδιότητα και την ευθύνη να εγκρίνει ή όχι τη μελέτη αποκατάστασης και η τελική έγκριση έγινε σύμφωνα με τις αρχές της σωστής συντήρησης-αποκατάστασης τοιχογραφιών, διακοσμήσεων κ.λπ. Συνεπώς, για την αποκατάσταση κάθε τμήματος του το κτίριο ακολουθήθηκε μια σειρά από κατάλληλα βήματα (π.χ. υποκίνηση, τεκμηρίωση κ.λπ.).

Στόχος του έργου ήταν η ενίσχυση της στατικής συμπεριφοράς του κτιρίου, διατηρώντας τον αρχικό του σχεδιασμό και την εσωτερική του διάταξη, ώστε να είναι σύγχρονο, λειτουργικό και να μπορεί να δέχεται εναλλακτικές χρήσεις, ελαχιστοποιώντας την ανάγκη για μελλοντικές παρεμβάσεις ή τροποποιήσεις. Επιπλέον, η μεθοδολογία παρέμβασης στο μνημείο έλαβε υπόψη και άλλες σημαντικές παραμέτρους, όπως η σημαντική αισθητική και πολιτιστική αξία αυτού του ιστορικού κτιρίου, η σπανιότητά του, το άγαλμα συντήρησης, οι οικονομικές συνθήκες και η αποκατάστασή του ώστε να ανταποκρίνεται στις ανάγκες της σύγχρονης ζωής.

Η υλοποίηση της μελέτης εγκρίθηκε από το Υπουργείο Πολιτισμού και το έργο δρομολογήθηκε τον Σεπτέμβριο του 2009 μετά από σχετική εξουσιοδότηση του Τμήματος Κτιρίων Κτηματολογίου. Τόσο η μελέτη όσο και η υλοποίηση του έργου επιβλήθηκαν από το Τεχνικό Τμήμα. Η αποκατάσταση του κτιρίου έγινε σύμφωνα με τις ακόλουθες αρχές σχεδιασμού:

- Σε βάθος αναγνώριση και τεκμηρίωση του ερευνητικού έργου.
- ο σεβασμός των αυθεντικών και αυθεντικών στοιχείων του μνημείου.
- αποφυγή πλαστογραφίας και μη τεκμηριωμένων παρεμβάσεων.
- συμβατότητα, διακριτικότητα και διακριτικότητα των υλικών και των μεθόδων στερέωσης και συντήρησης.
- αφαίρεση σύγχρονων στοιχείων που αλλοιώνουν λειτουργικά και μορφολογικά το κτίριο.
- αρμονική και διακριτική ενσωμάτωση των απαιτήσεων της νέας χρήσης στη συνθετική λογική (τυπολογική, μορφολογική, αισθητική) του υπάρχοντος κτιριακού μνημείου. και
- ασφάλεια και προστασία των εργαζομένων στο κτίριο.

Οι κύριες εργασίες αποκατάστασης, ανακαίνισης, επισκευής και διευθέτησης που έγιναν περιγράφονται εν συντομία ως εξής:

Η βελτιστοποίηση και η ενίσχυση του υφιστάμενου δομικού συστήματος του κτιρίου επιτεύχθηκε με την ακόλουθη διαδικασία:

Μέσα από την κατανόηση του υπάρχοντος δομικού συστήματος που αφορά τα υλικά γεωμετρίας και τον καθορισμό της αντοχής και της ποιότητάς τους μέσω επιθεωρήσεων και μη καταστροφικών μεθόδων (τοιχοποιία, θεμελίωση ενέματα τοιχοποιίας, κονίαμα, χαλύβδινες δοκοί, ξύλινα δοκάρια).

Υπολογισμός με ανάλυση πεπερασμένων στοιχείων του μοντέλου του κτιρίου για να διαπιστωθεί η αντοχή του υπάρχοντος δομικού συστήματος ως προς τις τάσεις.

Καθορισμός της στρατηγικής που έπρεπε να ακολουθηθεί για την ενίσχυση του υπάρχοντος κτιρίου έναντι μελλοντικών δράσεων φόρτωσης όπως σεισμός, πυρκαγιά και διαφορικές καθιζήσεις καθώς και συνεργασία διαφορετικών υλικών που χρειάζονταν για την ενίσχυση των υπαρχόντων. Αξίζει να σημειωθεί ότι η παραπάνω στρατηγική ενίσχυσης έπρεπε να λάβει υπόψη τους περιορισμούς των σχεδόν μηδενικών αλλαγών στην υπάρχουσα γεωμετρία και υλικά προκειμένου να διατηρηθεί η αρχική μορφή του μνημείου.

Υπολογισμός με ανάλυση πεπερασμένων στοιχείων του μοντέλου του κτιρίου με ενισχύσεις του υπάρχοντος δομικού συστήματος που προέκυψαν τα εξής:

- Εκκαφή στο ισόγειο και κατασκευή νέων βάσεων από οπλισμένο σκυρόδεμα με λωρίδα σχήματος L σε όλα τα ξεχωριστά ανοίγματα.
- Χρήση εκτοξευόμενου σκυροδέματος στον πυρήνα του κτιρίου και σε όλο το ύψος του.
- Χρήση ειδικού μείγματος ενέματος για την ενίσχυση τοίχων τοιχοποιίας.
- Χρήση κονιάματος ινών που εφαρμόζεται σε χαλύβδινο γαλβανισμένο πλέγμα για το φινίρισμα τοίχων τοιχοποιίας.
- Ενίσχυση ξύλινων δοκών δαπέδου με κάθετες γαλβανισμένες χαλύβδινες πλάκες στις δύο κάθετες πλευρές τους, σε όλο το μήκος τους.
- Ενίσχυση των κάτω φλάντζες των υφιστάμενων χαλύβδινων δοκών με συγκόλληση χαλύβδινων πλακών inox.

Προκειμένου να διατηρηθούν τα σημαντικά μορφολογικά χαρακτηριστικά του κτιρίου και να ελαχιστοποιηθεί η ανάγκη για μεταγενέστερες επεμβάσεις (σε οποιοδήποτε σενάριο μελλοντικής χρήσης), η αρχική λογική της διάταξης των λειτουργιών (κύριοι χώροι και βοηθητικοί χώροι), η πρόσβαση και η εσωτερική κυκλοφορία του Το κτίριο αποκαταστάθηκε έτσι ώστε αποτελεσματικοί βοηθητικοί χώροι (τουαλέτες, κλιμακοστάσια, αποθήκες και χώροι εγκαταστάσεων) να βρεθούν μακριά από την περιοχή του κύριου μνημειακού χαρακτήρα.

Το τριώροφο κτίριο μπορεί να λειτουργήσει με δύο διαφορετικούς τρόπους: (α) τη λειτουργία και των τριών ορόφων σε ένα ενιαίο συγκρότημα και (β) τη λειτουργία των δύο επάνω ορόφων ως ενιαίο σύνολο και του υπογείου ως ανεξάρτητη μονάδα. Για να επιτευχθεί αυτό, ανακατασκευάστηκε η δευτερεύουσα σκάλα και τοποθετήθηκε ανελκυστήρας στο χώρο των βοηθητικών χώρων, στο ισόγειο του

οποίου δημιουργήθηκε νέα είσοδος και χώρος θυρωρείου. Οι υπόλοιπες υπάρχουσες είσοδοι στο ισόγειο διατηρούνται για να εξυπηρετήσουν την πιο πιθανή χρήση του, ως εμπορική ή πολιτιστική δραστηριότητα.

Μετά την αποκατάσταση του αρχοντικού και τη δυνατότητα πρόσβασης σε όλους τους χώρους του, έγινε έρευνα σε νέες επιφάνειες, δίνοντας έτσι μια συνολική εικόνα των οροφών και των τοιχογραφιών του. Η κατάσταση διατήρησης της ανάγλυφης και ζωγραφικής διακόσμησης στο εσωτερικό του κτηρίου χωρίστηκε σε δύο ενότητες ανάλογα με την έκταση της φθοράς και το είδος της αποκατάστασης. Οι πρώτες αφορούσαν διακοσμήσεις, που διατηρήθηκαν σε τέτοια κατάσταση, ώστε να αποκατασταθούν in situ και οι δεύτερες ήταν ζωγραφικές διακοσμήσεις που δεν διατηρήθηκαν σε καλή κατάσταση και θα αναπαράγονταν.

Επεμβάσεις αισθητικής αποκατάστασης έγιναν μόνο σε χώρους όπου υπήρχαν απώλειες, χωρίς να επεκταθούν στον αυθεντικό διάκοσμο. Νέα χρώματα αποδόθηκαν σε χαμηλότερο χρωματικό τόνο για να ξεχωρίζουν από την αυθεντική διακόσμηση και να μην σπάζουν την αισθητική ενότητα του έργου. Η αισθητική αποκατάσταση και αναπαραγωγή της ζωγραφικής διακόσμησης έγινε με σεβασμό στην ιστορική και καλλιτεχνική αξία του έργου.

Οι κατασκευαστικές εργασίες αφορούσαν την αντικατάσταση απλών επιστρώσεων, στερέωσης με ελαφρώς ενισχυμένη επίστρωση ινών πολυπροπυλενίου (η αρχική εξωτερική επίστρωση είχε ήδη αντικατασταθεί σε μεγάλο βαθμό) και επισκευή ή αντικατάσταση των κατεστραμμένων μαρμάρινων μελών των εξωτερικών δαπέδων - ανάγλυφες διακοσμήσεις και τα κατεστραμμένα κομμάτια σιδηροτροχιών μπαλκονιών και στέγης.

Σε όλα τα ανοίγματα (πόρτες και παράθυρα) του ισόγειου στην πρόσοψη τα κουφώματα εμφανίζονται ως ουδέτερες γυάλινες επιφάνειες χωρίς πλαίσια. Στις άλλες δύο πλευρές τα παράθυρα του ισόγειου παρέμειναν ως είχαν — υαλοπίνακες σε ξύλινα κουφώματα [ 4 , 15 ].

Από τα αρχικά σχέδια του Τσίλλερ, τα οποία βρίσκονται στο Αρχείο του Δημαρχείου του Δήμου Αθηναίων, ο σχεδιαστής επέλεξε το χρώμα των κτιρίων με σεβασμό στην κλασική αρχή της οριζόντιας σύνθεσης. Οι εξαιρετικά ανοιχτόχρωμες επιλογές για τις μεγάλες χρωματικές επιφάνειες (λευκό-ούμπερι) δίνουν στο κτίριο την ελαφριά κομψότητα της ιδιωτικής κατοικίας.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 – ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Πρόκειται για διώροφο κτίριο το οποίο βρίσκεται στον Δήμο Πειραιά επί της οδού Ζαΐμη, αριθ. 18. Το οικοπέδο στο οποίο είναι κτισμένο, σύμφωνα με νεότερη μέτρηση από Ιανουάριο 2016 έχει έκταση 365,82 τμ.

Το εν λόγω κτίριο είναι παλαιά διώροφη οικοδομή με φέροντα οργανισμό από λιθοδομή. Η επιφάνεια του ισόγειου είναι 134,57μ<sup>2</sup> και του Α΄ ορόφου 130,34μ<sup>2</sup> σύμφωνα με πρόσφατη αποτύπωση από Ιανουάριο 2016. Στον πίσω ακάλυπτο υπάρχει και μία ισόγεια αποθήκη χαμηλού ύψους (1,80μ) με επιφάνεια 9,10μ<sup>2</sup>. Τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά η λιθοδομή είναι καλυμμένη με επίχρισμα. Τα δάπεδα είναι ξύλινα όπως επίσης και η φέρουσα κατασκευή της κεραμοσκεπής. Τα κουφώματα είναι επίσης ξύλινα με σημαντικές φθορές. Στο αριστερό μέρος του κτιρίου διακρίνεται εξωτερική σκάλα κατασκευασμένη από σκυρόδεμα η οποία οδηγεί στον Α΄ όροφο, σε τμήμα το οποίο πιθανόν να έχει κατασκευαστεί σε μεταγενέστερο χρόνο.

Το κτίριο είναι ακατοίκητο και εγκαταλελειμμένο προγενέστερα του 1992 όπως προκύπτει από τον τίτλο ιδιοκτησίας αλλά και από την κατάσταση στην οποία ευρίσκεται σήμερα με αποτέλεσμα να παρουσιάζει σοβαρές βλάβες. Όσον αφορά την ηλικία του κτίσματος, το μόνο στοιχείο που αναφέρεται στον τίτλο ιδιοκτησίας είναι ότι προϋπήρχε του 1934.

Από τον έλεγχο που πραγματοποιήθηκε διαπιστώθηκε ότι φέρει σημαντικές εγκάρσιες ρωγμές στην στέψη του ενώ σε πολλά σημεία τα εξωτερικά επιχρίσματα έχουν αποκολληθεί και υπάρχει κίνδυνος για περεταίρω αποκολλήσεις αυτών. Ακόμη, είναι εμφανές ότι στην πρόσοψη του κτιρίου υπήρχε εξώστης ο οποίος έχει καταρρεύσει. Το σκυρόδεμα, σε τμήματα του κτιρίου που είναι κατασκευασμένα από αυτό όπως η εξωτερική σκάλα, έχει αποσαθρωθεί με αποτέλεσμα ο οπλισμός να είναι εμφανής και έχει διαβρωθεί σημαντικά. Τα ξύλινα κουφώματα παρουσιάζουν σημαντικές φθορές καθώς και σε πολλά ανοίγματα απουσιάζουν.

Στο εσωτερικό του κτιρίου παρουσιάζονται επίσης σοβαρές βλάβες. Στο ισόγειο τμήμα του δύο διαχωριστικοί τοίχοι κατά μήκος της εισόδου του κτιρίου έχουν καταρρεύσει καθώς και τμήματα των υπολοίπων. Τέλος, ένα μεγάλο τμήμα της κεραμοσκεπής έχει καταρρεύσει και ταυτόχρονα έχει καταρρεύσει και αντίστοιχο τμήμα της οροφής ισόγειου. Πιθανότατα η κατάρρευση της οροφής συμπαρέσυρε σε κατάρρευση και το υποκείμενο τμήμα του δαπέδου του Α΄ ορόφου (οροφή ισόγειου). Το υπόλοιπο τμήμα του δαπέδου του πρώτου ορόφου παρουσιάζει σημαντικές φθορές που καθιστούν πολύ επικίνδυνη τη χρήση του και την πρόσβαση σε αυτό.

Σχετικά με την επικινδυνότητα του κτιρίου έχει αποφανθεί και το τμήμα κατασκευών τομέα Α της Υ.ΔΟΜ. του Δήμου Πειραιά με την υπ αριθμ, 31/15 Έκθεση Επικινδύνου Κτίσματος' (συνημμένη στην παρούσα).

Η παρούσα αφορά σε αίτημα για κατεδάφιση του εν λόγω διωρόφου κτίσματος λόγω της επικινδυνότητας αυτού. Οι σοβαρές φθορές που έχουν προκληθεί μετά από παραπάνω από 24 έτη μη χρήσης καθιστούν ασύμφορη αλλά και επικίνδυνη την οποιοδήποτε επέμβαση ενίσχυσης σε αυτό.

Η κατεδάφιση θα γίνει με μηχανικά μέσα και τα προϊόντα καθαίρεσης θα απομακρυνθούν από τον χώρο. Θα τηρηθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα ασφαλείας για τους εργαζόμενους όσο και για τα γειτονικά κτίρια (προστασία από πτώση θρυμματισμένων προϊόντων καθαίρεσης).

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ritter J., (2004), Το τοπίο. Η λειτουργία του αισθητικού στην νεωτερική κοινωνία, σε: E. Simmel - J. Ritter - E. Gombrich, Το τοπίο, Εκδ. Ποταμός, Αθήνα, σ. 33-97.

Watkin D., (2005), Ιστορία της δυτικής αρχιτεκτονικής, Μορφωτικό Ίδρυμα Εθνικής Τραπέζης, Αθήνα.

Αγριαντώνη Χ., (1986), Οι απαρχές της εκβιομηχάνισης στην Ελλάδα τον 19ο αιώνα, Ιστορικό Αρχείο, Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος, Αθήνα.

Αδαμάκης Κ., (2000), Παλιά κτίρια - νέες χρήσεις, Δελτίο ΤΕΕ, Τμήμα Μαγνησίας, τχ. 8, Βόλος, σ. 28-33.

Αίσωπος Γ., (2005), Στοιχεία του σύγχρονου αττικού τοπίου, σε: Χ. Κάλμπαρη - Κ. Ντάφλος, (Επιμ.), Η μετάβαση της Αθήνας, Εκδ. Futura, Αθήνα, σ. 158-167.

Αξαρλής Ν., (2001), Δημοτικό Θέατρο, Πειραιάς, θέατρο και πόλη, Οδός Πανός, Αθήνα.

Αυγερινού-Κολώνια Σ., (2002), «Μετασχηματισμοί της σύγχρονης ελληνικής πόλης. Νέες χρήσεις και πολιτιστική κληρονομιά», σε: ΣΑΔΑΣ – Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων, 10ο Πανελλήνιο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο, Η αρχιτεκτονική και η ελληνική πόλη στον 21ο αιώνα (Hilton, 8.12.1999, Ζάππειο Μέγαρο, 9-11.12.1999), ΤΕΕ, Αθήνα, σ. 379-386.

Βαΐου Ντ., (2007), Η δυναμική της αβεβαιότητας στη μελέτη της πόλης, σε: Ντ. Βαΐου, Αναζητώντας την επιστήμη. Στα ίχνη της πόλης με τη Μαρία Μαυρίδου, Εκδ. Καλειδοσκόπιο, Αθήνα, σ. 7-12.

Βαλεριάνου Κ., Παναγιωτάτου Ε., Κλαμπατσέα, Ε, Σαγιάς, Ι., (2006), Παρατηρώντας τον Πειραιά..., Δήμος Πειραιά και Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.

Δημακόπουλος Ι., (1983), "Ο Ιω. Λαζαρίμος και το Δημοτικό Θέατρο του Πειραιά" Πανελλήνιο Συνέδριο, Νεοκλασική πόλη και αρχιτεκτονική. Πρακτικά Α.Π.Θ., Σπουδαστήριο Ιστορίας Αρχιτεκτονικής, Θεσσαλονίκη 2-4 Δεκεμβρίου 1983, σελ. 110-127.

Ζήβας Δ., (2000), Προστασία και επαναχρησιμοποίηση: η ελληνική περίπτωση, σε: Σ. Κονταράτος - W.Wang (Επιμ.), Αρχιτεκτονική του 20ού αιώνα - Ελλάδα, Ελληνικό Ινστιτούτο Αρχιτεκτονικής, Αθήνα & Prestel, Μόναχο-Λονδίνο-Ν.Υόρκη, σ. 95-100.

Ιωάννου Β. & Σερράος Κ., (2006), Μετασχηματισμοί της ελληνικής πόλης. Επιπτώσεις στην εικόνα του αστικού τοπίου, σε: Α. Γοσποδίνη - Η. Μπεριάτος (Επιμ.), Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη, Εκδ. Κριτική, σ. 129-147

Κίζης Γ., (2004), Εισαγωγή, σε: ο ίδιος (Επιμ.), Αποκατάσταση μνημείων. Αναβίωση ιστορικών κτιρίων στην Αττική, τομ. Α', Εκδ. Έργον IV, σ. 7-15.

Κλουτσινιώτη Ρ., (2004), Πόλη και πολιτισμός. Η αισθητική της ελληνικής πόλης, σε: Δ. Οικονόμου - Γ. Σαρηγιάννης - Κ. Σερράος (Επιμ.), Τιμητικός Τόμος για τον Καθηγητή Αθανάσιο Ι. Αραβαντινό. Πόλη και χώρος από τον 20ό στον 21ο αιώνα, Αθήνα, σ. 227-242.

Κονταράτος Σ. & Wang W., (2000), Εισαγωγή, σε: Σ. Κονταράτος - W.Wang (Επιμ.), Αρχιτεκτονική του 20ού αιώνα - Ελλάδα, Ελληνικό Ινστιτούτο Αρχιτεκτονικής, Αθήνα & Prestel, Μόναχο-Λονδίνο-Ν.Υόρκη, σ. 11-12.

Κουτελάκης, Χ., Φώσκολου Αμ., (1991), Πειραιάς και συνοικισμοί, (μαρτυρίες και γεγονότα), Εστία, Αθήνα.

Κωτσιόπουλος Α., (2006), Πρόλογος, σε: Α. Γοσποδίνη - Η. Μπεριάτος (Επιμ.), Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη, Εκδ. Κριτική, σ. 13-14.

Μαλικούτη Σ. (2004), Πειραιάς 1834-1912, Λειτουργική συγκρότηση και πολεοδομική εξέλιξη, ΠΙΟΠ, Αθήνα.

Ντόριζας Ν., (1997), Τα κτίρια του Πειραιά κατά τον 19ο αιώνα, Αθήνα.

Πεπονής Γ., (1997), Χωρογραφίες. Ο αρχιτεκτονικός σχηματισμός του νοήματος, Εκδ. Αλεξάνδρεια, Αθήνα.

Ρογκάκος Αθ., (1999), Πολιτικές για το αστικό περιβάλλον - Η ελληνική εμπειρία, σε: Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο, Σχεδιασμός, περιβαλλοντικές επιπτώσεις και μέθοδοι εκτίμησής τους, τομ. Α', Σχεδιασμός Πόλεων και Περιβαλλοντικές Επιπτώσεις, σ. 113-163.

Σπυροπούλου Χ., (2006), Το δίκαιο των ακινήτων, Εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα.

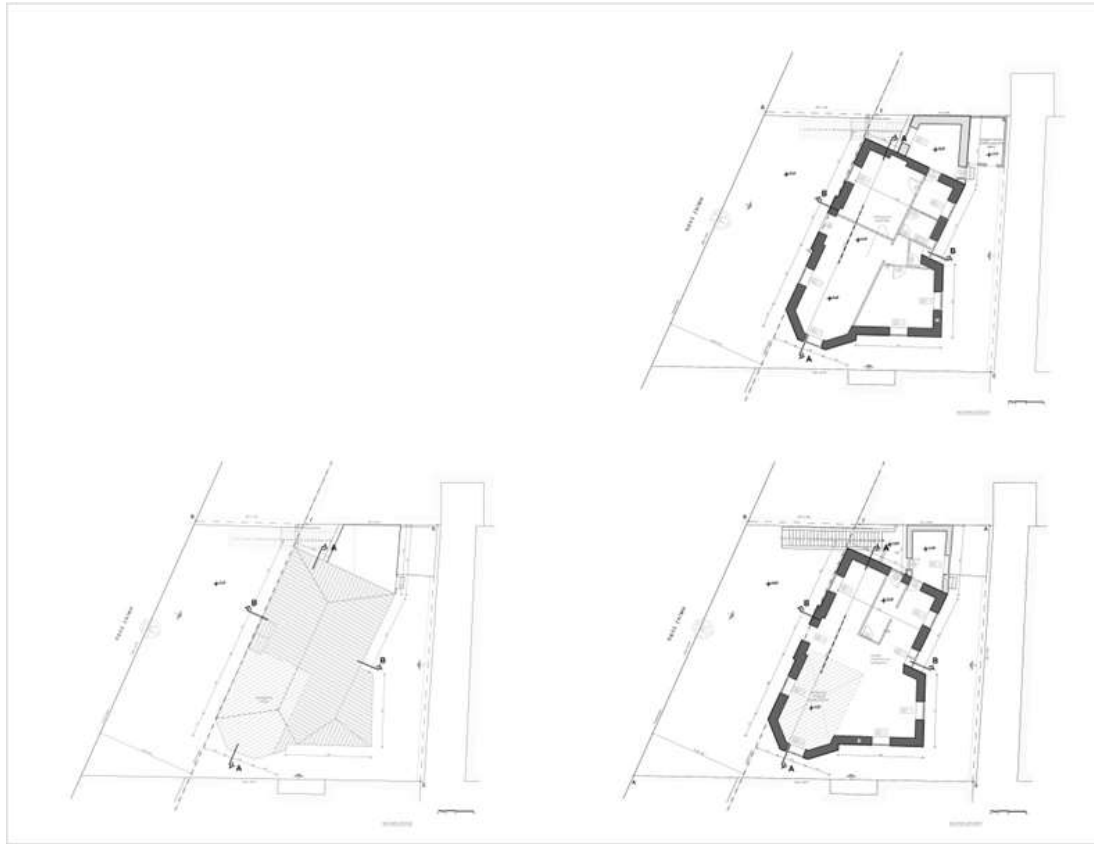
Σταματίου Ε., (2008), Διατηρητέα κτίσματα και ακίνητα. Κρατική πολιτική - Κίνητρα και αντικίνητρα στους ιδιοκτήτες στην Ελλάδα, ΠερΔικ 2, σ. 217-231.

Τουρνικιώτης Π., (2000), Το μοντέρνο πνεύμα και ο τόπος. Μια διαδρομή στην ελληνική αρχιτεκτονική των τελευταίων 30 χρόνων, σε: Σ. Κονταράτος - W.Wang (Επιμ.), Αρχιτεκτονική του 20ού αιώνα - Ελλάδα, Ελληνικό Ινστιτούτο Αρχιτεκτονικής, Αθήνα & Prestel, Μόναχο-Λονδίνο-Ν.Υόρκη, σ. 53-62.

Φατούρος Δ., (2003), Η επιμονή της αρχιτεκτονικής, Εκδ. Καστανιώτη, Αθήνα.

Χατζημανωλάκης Γ., (1996), Το λιμάνι του Πειραιά στη διαδρομή των αιώνων, Δ' έκδοση, Πειραιάς.

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι – ΚΑΤΟΨΕΙΣ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ από Πολεοδομία Δήμου Πειραιάς**





**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ – ΚΑΤΟΨΕΙΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ από Πολεοδομία Δήμου Πειραιάς**

