

**ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ & ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ
ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

**PANTEION UNIVERSITY OF SOCIAL & POLITICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF ECONOMIC & REGIONAL DEVELOPMENT**



**ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΕΦΗΡΜΟΣΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ»
(APPLIED ECONOMICS AND REGIONAL DEVELOPMENT)
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΑΣΤΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΟΙ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΑΠΟ ΤΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ Ή ΤΗΝ
ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

ΙΩΑΝΝΗΣ ΓΙΑΞΟΓΛΟΥ
(AM 0814M038)

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΡΑΓΑΝΗΣ**

ΑΘΗΝΑ, ΜΑΪΟΣ 2016

*Η εργασία αφιερώνεται
στη γυναίκα μου Βάσω,
η οποία είχε την γενική
αρχική ιδέα του θέματος και
φυσικά στις κόρες μου,
Ιωάννα και Ελευθερία.*

Θερμές ευχαριστίες οφείλονται στον επιβλέποντα καθηγητή κ. Τάσο Καραγάνη, τόσο για την ανάπτυξη της οικονομικής διάστασης του συγκεκριμένου θέματος, όσο και για τη συνεχή καθοδήγηση και συμβολή του στην ολοκλήρωση της εργασίας. Ευχαριστώ επίσης τον Γιώργο και την Κορίνα Γιαζόγλου για τις εύστοχες και ουσιαστικές παρατηρήσεις και διορθώσεις επί του τελικού κειμένου. Δεν θα μπορούσα να μην αναφερθώ στην συμβολή της Γιάννας και Κώστα Γιαζόγλου, του Λευτέρη και Ελευθερίας Γεωργακόπουλου καθώς και του Πατρίκ Μπενσέ και Μάρθας Χουσιανάκου, στην επίλυση πολλών πρακτικών θεμάτων, καθ' όλη τη διάρκεια της μεταπτυχιακής αυτής διαδικασίας.

Copyright Notice

All rights reserved. No reproduction, copy, translation or transmission of this thesis or part of this thesis may be made without the written permission from the author.

Για τη μερική ή ολική, αντιγραφή, μετάφραση, αναδημοσίευση αυτής της διπλωματικής εργασίας, καθώς και για την αναπαραγωγή αυτής με οποιοδήποτε μέσο, απαιτείται η γραπτή άδεια του συντάκτη.

Περίληψη

Στα πλαίσια της προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, μεμονωμένα κτήρια ή σύνολα κτηρίων στον αστικό χώρο χαρακτηρίζονται ως «διατηρητέα», για λόγους ιστορικούς, αισθητικούς ή αρχιτεκτονικούς με στόχο τη διάσωση, την συντήρηση αλλά και την λειτουργική ένταξή τους στο σύγχρονο περιβάλλον. Η νομική αυτή διαδικασία, επαρκώς κατοχυρωμένη τόσο στο διεθνές όσο και στο εθνικό δίκαιο, αλλά και στην παγκόσμια επιστημονική κοινότητα, δημιουργεί μια σειρά από περιορισμούς αλλά και δυναμικές στα συγκεκριμένα αυτά ακίνητα ή σύνολα ακινήτων, οι οποίες φαίνεται τελικά να επιδρούν εξόχως θετικά, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, στην οικονομική τους αξία.

Στην παρούσα εργασία αναπτύσσεται συνοπτικά η έννοια της διατήρησης της πολιτιστικής κληρονομιάς στην τρέχουσα διεθνή και ελληνική πρακτική, οι αρχές προστασίας όπως έχουν διαμορφωθεί διεθνώς αλλά και ειδικότερα στον ελληνικό χώρο, καθώς και οι επιπτώσεις της κήρυξης ενός κτηρίου ως διατηρητέου στο ίδιο το ακίνητο. Επιπλέον αναπτύσσεται η θεμελίωση μιας οικονομικής θεωρίας με ποιοτικό προσδιορισμό εκείνων των παραγόντων, που σε συνδυασμό με το παραπάνω ισχυρό νομικό πλέγμα προστασίας, οδηγούν στην αύξηση της οικονομικής αξίας των διατηρητέων κτηρίων σε μια ικανού μεγέθους αγορά.

Abstract

In the context of cultural heritage legislation, buildings or groups of buildings are being designated as ‘protected’ on account of historical, aesthetic, or architectural reasons with the aim of safeguarding, preserving, as well as functionally integrating such buildings in the texture of contemporary urban environments. The legal process underlying such designations, which has been sufficiently secured at the level of national and international law, as well as within the global academic community, sets out a series of restrictions and potential for this type of real estate that under certain conditions seems to ultimately bear a positive impact on their economic value.

The present study starts by briefly reviewing the concept and principles of cultural heritage legislation in the context of its current implementation at international level as well as at national level, with particular focus on the case of Greece, while also assessing its implications. The study moves on to propose an economic theory based on the qualitative designation of key factors, which in combination with the aforementioned legal framework of cultural heritage, can potentially contribute to the increase of ‘protected’ buildings’ economic valuation in markets of an adequate size.

Περιεχόμενα

Περίληψη	7
Abstract.....	8
Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή	11
1.1 Αντικείμενο της εργασίας.....	11
1.2 Δομή εργασίας.....	12
Κεφάλαιο 2: Η διατήρηση του Πολιτιστικού Περιβάλλοντος	15
2.1 Εισαγωγή	15
2.2 Η έννοια της διατήρησης των κτηρίων και μνημείων	17
2.3 Η διατήρηση κτηρίων και μνημείων σε διεθνές επίπεδο.....	18
2.4 Οι διεθνείς συμβάσεις ή διεθνή πρότυπα	19
2.4.1 Χάρτα της Αθήνας για την αποκατάσταση των ιστορικών μνημείων (1931).....	20
2.4.2. Χάρτα των Αθηνών (1933).....	21
2.4.3 Η Χάρτα της Βενετίας (1964)	21
2.4.4 Συνθήκη για την Προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς (1972)	23
2.4.5 Η Διακήρυξη του Άμστερνταμ (1975)	24
2.4.6 Σύμβαση της Γρανάδας (1985).....	25
2.4.7 Χάρτα για την Διατήρηση των Ιστορικών Πόλεων και Αστικών Περιοχών (1987).....	25
2.5 Ελληνικό θεσμικό και νομικό πλαίσιο προστασίας.....	26
2.5.1 Άρθρο 24 Συντάγματος	27
2.5.2 Αρχαιολογικός Νόμος (Ν. 3028/2002).....	27
2.5.3 ΝΟΚ (Ν. 4067/2012) και Οικιστικός Νόμος (Ν. 1337/1983).....	29
2.6 Συμπεράσματα.....	32
Κεφάλαιο 3: Διατηρητέα Κτήρια	35
3.1 Εισαγωγή	35
3.2 Διαδικασία και συνέπειες κήρυξης.....	35

3.2.1 Διαδικασία κήρυξης	35
3.2.2 Συνέπειες της κήρυξης.....	37
3.2.3 Οικονομικά Κίνητρα.....	39
3.3 Είδη επεμβάσεων σε διατηρητέα κτήρια	41
3.4 Διαδικασία επεμβάσεων	43
3.5 Συμπεράσματα.....	45
Κεφάλαιο 4: Οικονομική Θεωρία.....	47
4.1 Εισαγωγή	47
4.2 Η οικονομική αξία των διατηρητέων κτηρίων	47
4.3 Παράγοντες της οικονομικής αξίας διατηρητέων ακινήτων	49
4.3.1 Χαρακτηριστικά διατηρητέου κτηρίου.....	50
4.3.2 Αλληλεπιδράσεις διατηρητέου ακινήτου και ευρύτερης περιοχής .	51
4.4 Θεμελίωση μιας οικονομικής θεωρίας	52
4.4.1 Διατηρητέα κτήρια και μορφές αγορών	53
4.4.2 Παραδοχές οικονομικής θεωρίας διατηρητέων ακινήτων.....	53
4.4.3 Λειτουργίες Αγοράς.....	55
4.4.4 Η δομή της ζήτησης.....	55
4.4.5 Η δομή της προσφοράς.....	56
4.5 Συμπεράσματα.....	58
Βιβλιογραφικές Αναφορές.....	59

Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή

1.1 Αντικείμενο της εργασίας

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει ως στόχο την προσέγγιση και ανάπτυξη των χαρακτηριστικών εκείνων που δημιουργούν σε ένα διατηρητέο κτήριο την ιδιαίτερα υψηλή αξία, συγκρινόμενη με τις αντίστοιχες αξίες κτηρίων γύρω από αυτό, σε μια αγορά αρκετά μεγάλη ώστε να μπορούν να υπάρξουν οι ανάλογες συγκρίσεις. Ως αξία αναφερόμαστε στην οικονομική αξία του ακινήτου, διαχωρίζοντας την από την αρχιτεκτονική, ιστορική και πολιτιστική αξία του, το μέγεθος των οποίων, άλλωστε, οδήγησε στην αναγνώριση του κτηρίου ως διατηρητέου.

Η προσέλευση του ενδιαφέροντος μας για τα διατηρητέα κτήρια, επομένως, δεν προέρχεται από το ιστορικό, πολιτιστικό ή αρχιτεκτονικό «βάρος» που εξ ορισμού φέρουν, αλλά από το γεγονός ότι αποτελούν διακριτά, μέσα στον αστικό χώρο, ακίνητα με ιδιαίτερες δυνατότητες αξιοποίησης πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά, οι οποίες τους προσδίδουν μια διαφορετική δυναμική. Εκτός από την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική και μορφολογική αξία, διαθέτουν μια σειρά άλλων χαρακτηριστικών, τα οποία αθροιστικά φαίνεται τελικά να τους προσδίδουν ιδιαίτερα μεγάλη οικονομική αξία, συγκρινόμενη με την αξία ακινήτων της περιοχής γύρω από αυτά.

Είναι προφανές ότι αυτό δεν ισχύει για κάθε διατηρητέο κτήριο, αφού σύγχρονα κτήρια κάλλιστα μπορούν να συγκεντρώνουν μεγαλύτερη οικονομική αξία σε μια περιοχή όπου υπάρχουν και διατηρητέα κτήρια. Η συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων έχει ως δεδομένο ένα αρχικό κέλυφος, επί του οποίου ισχύουν συγκεκριμένοι όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεων. Η απαιτούμενη εξειδικευμένη ανάλυση τόσο του υφιστάμενου κελύφους, όσο και των απαραίτητων επεμβάσεων, σε επίπεδο μελετών, εγκρίσεων και υλοποίησης, έχουν ως αποτέλεσμα ένα ιδιαίτερα υψηλό συνολικό κόστος αποκατάστασης, μεγαλύτερο συνήθως από το αντίστοιχο κόστος κατασκευής νεόδμητων κτηρίων.

Οι ιδιαιτερότητες αυτές καθώς και η συνήθως απογοητευτική και αποκαρδιωτική εικόνα ενός ερειπωμένου αρχικού κελύφους, θα περίμενε κανείς να επιδρούσαν αρνητικά στην τελική οικονομική αξία του κτηρίου. Η πραγματικότητα όμως διαψεύδει αυτή της προσδοκία και μας διδάσκει ότι τέτοια κτήρια έχουν, σε πολλές περιπτώσεις, μια ιδιαίτερα υψηλή τελική οικονομική αξία, είτε αυτή μεταφράζεται σε αγοραία αξία του ακινήτου είτε στις εισροές από την εμπορική εκμετάλλευση του κτηρίου (επενδυτική αξία). Ειδικά η επενδυτική αξία ενός αποκατεστημένου διατηρητέου κτηρίου, αναφέρεται, ως επί των πλείστων, σε

χρήσεις εκτός κατοικίας. Δεδομένου ότι η πλειονότητα των κτηρίων αυτών σχεδιάστηκαν, κατασκευάστηκαν και λειτούργησαν αρχικά ως κατοικίες, προκύπτει εκτός των άλλων, η ανάγκη της αλλαγής της αρχικής χρήσης από κατοικία σε άλλη κατάλληλη χρήση (καταστήματα, γραφεία κτλ). Η νέα χρήση, σε κάθε περίπτωση, θα πρέπει να είναι συμβατή τόσο με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, σύμφωνα με την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία, όσο και με την γενικότερη πολιτιστική αξία του κτηρίου.

Η ανάγκη της θεμελίωσης μιας οικονομικής θεωρίας, η οποία έχει ως στόχο την προσέγγιση των ποιοτικών παραγόντων και χαρακτηριστικών που επιδρούν στην αύξηση της οικονομικής αξίας ενός διατηρητέου κτηρίου, προκύπτει από σύγχρονες μελέτες που δείχνουν πραγματικά αύξηση της αξίας παλαιών κτηρίων που έχουν τεθεί υπό προστασία και έχουν επαναχρησιμοποιηθεί μετά από σχετική αποκατάσταση. Στηριζόμενοι τόσο σε οικονομικά μοντέλα που προσπαθούν να αναλύσουν την επιστροφή των υψηλόμισθων νοικοκυριών σε παλαιά κτήρια του κέντρου μιας πόλης (gentrification) όσο και σε άλλες οικονομικές θεωρίες που ενώ ασχολούνται με διαφορετικά φαινόμενα μπορούν να προσαρμοστούν κατάλληλα στο υπό μελέτη φαινόμενο, γίνεται προσπάθεια ανάπτυξης των βασικών χαρακτηριστικών τα οποία επηρεάζουν την τελική αξία των διατηρητέων κτηρίων ή συνόλων. Στην προσπάθεια αυτή αναφέρονται και παράγοντες που εμπειρικά φαίνεται να επιδρούν στη συγκεκριμένη υπόθεση.

1.2 Δομή εργασίας

Η εργασία αναπτύσσεται σε τέσσερα κεφάλαια:

Στο **πρώτο** και εισαγωγικό κεφάλαιο, παρουσιάζεται εν συντομία ο στόχος της διπλωματικής εργασίας, η δομή της καθώς και οι λόγοι οι οποίοι καθιστούν πρωτότυπο το θέμα της παρούσας εργασίας.

Στο **δεύτερο** κεφάλαιο, αναλύεται η έννοια της διατήρησης των μνημείων και κτηρίων όπως τίθεται στις διεθνείς σχετικές συμβάσεις και διακηρύξεις καθώς και το ειδικότερο ελληνικό νομικό και διοικητικό καθεστώς που τα διέπουν. Γίνεται μια σύντομη αναφορά στα βασικά διεθνή κείμενα που θεμελίωσαν εννοιολογικά, επιστημονικά και τεχνικά τις σύγχρονες διαδικασίες συντήρησης και επεμβάσεων της ανθρωπογενούς πολιτιστικής κληρονομιάς. Επίσης, κωδικοποιημένα παρουσιάζεται η εθνική βασική νομοθεσία σχετικά με την προστασία της τοπικής πολιτιστικής κληρονομιάς, η οποία εν πολλοίς έχει υιοθετήσει τις αρχές των διεθνών συμβάσεων.

Στο **τρίτο** κεφάλαιο, συνοπτικά προσεγγίζεται η διαδικασία και οι ιδιαίτερες απαιτήσεις επεμβάσεων σε διατηρητέα κτήρια. Περιγράφονται οι βασικές αρχές

επεμβάσεων σε μνημεία, καθώς και οι βασικές διαδικασίες που πρέπει να ακολουθηθούν σε ένα διατηρητέο κτήριο, σχετικά τις διαδικασίες σύνταξης των απαραίτητων μελετών, λήψης των απαιτούμενων εγκρίσεων αλλά και της ίδιας της φάσης των επεμβάσεων. Η ανάλυση αυτή δεν έχει στόχο να αναπτύξει εις βάθος τις τεχνικές ιδιαιτερότητες των επεμβάσεων, αλλά να εντοπίσει τους διάφορους περιορισμούς, λόγω ακριβώς της ύπαρξης ενός δεδομένου κτηριακού κελύφους, αλλά και να κωδικοποιηθούν οι ειδικοί παράγοντες που επηρεάζουν την τεχνική διαδικασία σε σχέση με άλλα, συμβατικά, κτήρια.

Στο **τέταρτο** κεφάλαιο, αναπτύσσεται η βάση της οικονομικής θεωρίας που προτείνεται στην παρούσα εργασία, με αφετηρία την υπόθεση ότι τα διατηρητέα κτήρια ή σύνολα κτηρίων σε μια ικανή αγορά του αστικού χώρου έχουν τελικά αυξημένη οικονομική αξία, όταν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία της αποκατάστασης και επανάχρησής τους, στη βάση των αρχών και κατευθύνσεων των σχετικών διεθνών και εθνικών συμβάσεων.

Κεφάλαιο 2: Η διατήρηση του Πολιτιστικού Περιβάλλοντος

2.1 Εισαγωγή

Το αστικό περιβάλλον, το οποίο κύρια είναι ανθρωπογενές, εννοώντας ότι αποτελείται κατεξοχήν από επεμβάσεις και δράσεις του ανθρώπου, σε αντιδιαστολή και πλήρη αντίθεση με το αγροτικό (εν μέρει) και το φυσικό (εν πολλοίς) περιβάλλον, έχει ως κύριο χαρακτηριστικό μια έντονη και ισχυρή δυναμική. Η δυναμική αυτή που οφείλεται σε όλες τις ταχύτατα μεταβαλλόμενες ανθρώπινες κοινωνικό-οικονομικές δράσεις και αλληλεπιδράσεις καθώς και στην ανάπτυξη νέων τεχνολογιών και τεχνικών, επιδρά αναπόφευκτα, μεταξύ άλλων, στο δομημένο περιβάλλον. Ως αποτέλεσμα παρατηρούμε την ανανέωση των επιμέρους δομικών κατασκευών είτε συθέμελα είτε τμηματικά, την ανανέωση επομένως των κτηρίων, είτε με την κατεδάφιση των παλαιών και την ανέγερση νεόδμητων, είτε με την τμηματική ή ακόμα και ριζική ανακαίνιση του παλαιού κελύφους των κτηρίων. Σε κάθε περίπτωση, σκοπός είναι η εξυπηρέτηση των νέων και ταχύτατα μεταβαλλόμενων αναγκών των χρηστών του κάθε κτηρίου, με αποτέλεσμα η ανανέωση του δομικού περιβάλλοντος να καθίσταται συνεχής, έστω κι αν συντελείται με πιο αργούς ρυθμούς σε σχέση με τον ρυθμό μεταβολής των αναγκών.

Εξαίρεση του συνεχώς μεταβαλλόμενου δομικού αστικού αποθέματος αποτελούν τα ιστορικά μνημεία ή σύνολα ιστορικών μνημείων, υψηλής πολιτιστικής αξίας, όπως για παράδειγμα ο Παρθενώνας και η Ακρόπολη των Αθηνών καθώς και μεμονωμένα κτήρια που έχουν κριθεί ως μείζονος αρχιτεκτονικής και ιστορικής σημασίας και έχει αποφασισθεί από την πολιτεία η ανάγκη διατήρησής τους. Δεν είναι σπάνιο ολόκληρα τμήματα αστικών περιοχών να θεωρούνται υψηλής πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής αξίας με αποτέλεσμα την θέσπιση περιορισμών στις περιοχές αυτές, ώστε να διαφυλαχτούν τόσο τα δομικά στοιχεία όσο και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, σε ένα ενιαίο σύνολο. Οργανωμένο, επιτυχημένο και βραβευμένο ελληνικό παράδειγμα αποτελεί η ολοκληρωμένη προστασία της περιοχής της Πλάκας της πόλης των Αθηνών¹.

Είναι σημαντικό να διαχωριστεί η έννοια των ιστορικών μνημείων ή συνόλων από την έννοια των διατηρητέων κτηρίων ή συνόλων, στα πλαίσια και τους σκοπούς της παρούσας εργασίας. Τα κτήρια ή κατασκευές ή ερείπια που χαρακτηρίζονται ως ιστορικά μνημεία αποτελούν μνημεία της παγκόσμιας ανθρωπογενούς κληρονομιάς, σύμβολα του παρελθόντος ενός τόπου, με ανεκτίμητη αλλά κοινώς αναγνωρισμένη

¹ Βλ. Ζήβα (2006).

πολιτιστική αξία. Κατά κανόνα τα μνημεία της κατηγορίας αυτής έχουν μία ιστορία αιώνων και σηματοδοτούν τόσο για τον τόπο όπου βρίσκονται, όσο και σε διεθνές επίπεδο, πολλά περισσότερα από μια σημαντική αρχιτεκτονική έκφραση.

Τέτοια μνημεία εντάσσονται, κατά κανόνα στην κρατική περιουσία, διέπονται συνήθως από καθεστώς απόλυτης προστασίας και είναι «εκτός αγοράς». Ταυτόχρονα όμως αποτελούν και σημαντικό πόλο επιστημονικής και τουριστικής έλξης για τον τόπο όπου βρίσκονται, με αποτέλεσμα να συμβάλλουν σημαντικά στην εν γένει οικονομική ανάπτυξη του συγκεκριμένου τόπου, εφόσον βέβαια υπάρξει και η σχετική οργάνωση και διαχείριση. Είναι επομένως λογική και ενδεχομένως επιβεβλημένη για μια κοινωνία που έχει συνείδηση της ιστορικής αξίας του τόπου της και διαθέτει την αναγκαία κουλτούρα, η διαφύλαξη αυτού του τύπου κατασκευών και συνόλων από τη δυναμική εξέλιξης και αλλαγών, η οποία περιγράφεται στην αρχή της ενότητας αυτής.

Η δεύτερη κατηγορία εξαίρεσης από τις συνέπειες της δυναμικής που προαναφέραμε, αφορά σε μεμονωμένα κτήρια της όχι και τόσο μακρινής ιστορίας μιας πόλης, τα οποία, κατά κανόνα, δεν φέρουν το ίδιο ιστορικό και πολιτιστικό βάρος των ιστορικών μνημείων. Αποτελούν, βέβαια, χαρακτηριστικά αρχιτεκτονικά δείγματα της εποχής που κατασκευάστηκαν, αλλά δεν διαφέρουν - όλα τουλάχιστον - ιδιαίτερα από τα υπόλοιπα κτήρια της ίδιας εποχής και περιοχής, τα οποία υπήρξαν θύματα της φυσιολογικής, ίσως, εξέλιξης και ανάπτυξης της πόλης.

Η ουσιώδης διαφορά των ιστορικών μνημείων από τα διατηρητέα κτήρια, όπως εννοούνται εδώ, έγκειται στο γεγονός ότι τα διατηρητέα κτήρια αφορούν ακίνητα η κυριότητα των οποίων ανήκει σε ιδιώτες και στα οποία είναι επιτρεπτές επεμβάσεις, με στόχο την ένταξη τους στις σύγχρονες ανάγκες των χρηστών τους, μέσα όμως από συγκεκριμένους περιορισμούς, ενώ τα ιστορικά ακίνητα μνημεία αποτελούν κύρια αρχαιολογικού ενδιαφέροντος κατασκευές η κυριότητα των οποίων ανήκει στο κράτος. Επιπλέον στα διατηρητέα κτήρια σώζεται αν όχι το σύνολο του κελύφους τους, το μεγαλύτερο τμήμα αυτών. Άλλωστε στις περισσότερες περιπτώσεις οι κηρύξεις διατηρητέων κτηρίων πραγματοποιούνται σε χρόνο όπου τα κτήρια αυτά είναι χρηστικά ή έχουν πολύ πρόσφατα πάψει να χρησιμοποιούνται.

Προσοχή πρέπει να δοθεί και στη διάκριση των διατηρητέων κτηρίων ανάλογα με τον φορέα ο οποίος έχει χαρακτηρίσει το κτήριο ως διατηρητέο, όπως αναλύεται παρακάτω. Τα κτήρια, χαρακτηρισμένα από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού αποκαλούνται συνήθως ως «διατηρητέα μνημεία» ενώ τα χαρακτηρισμένα από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας αποκαλούνται ως «διατηρητέα κτήρια». Η χρήση του όρου «διατηρητέου μνημείου» δεν θα πρέπει να συγχέεται με τον όρο «ιστορικό μνημείο» της παραπάνω κατηγορίας.

2.2 Η έννοια της διατήρησης των κτηρίων και μνημείων

Ενδεχομένως, ένας βασικός λόγος για την ανάγκη ανάπτυξης της ιδέας της διατήρησης των σχετικά νέων αυτών κτηρίων, τα τελευταία εκατό χρόνια, να αποτελεί η ταχύτατη τεχνολογική εξέλιξη και κατ' επέκταση η ταχύτατη αλλαγή των ανθρώπινων αναγκών το χρονικό αυτό διάστημα, η οποία απαιτεί αλλά μπορεί και να υποστηρίξει νέου τύπου κατασκευές, οπότε πολύ γρηγορότερα από ποτέ ξεκίνησε η αντικατάσταση του «παλαιού» κτηριακού δυναμικού μιας πόλης από σύγχρονες κατασκευές, με αποτέλεσμα να γίνεται έντονα αντιληπτή η απώλεια του «παλαιού» δομημένου περιβάλλοντος. Δεδομένου όμως ότι αρχή της διατήρησης κτηρίων δεν έχει αναπτυχθεί σε όλες τις χώρες όπου παρατηρήθηκαν και παρατηρούνται υψηλοί ρυθμοί ανάπτυξης (π.χ. Ιαπωνία), σημαίνει ότι πρέπει να ερευνηθούν τα βαθύτερα αίτια του συγκεκριμένου φαινομένου. Είναι χαρακτηριστικό ότι η ευαισθητοποίηση σχετικά με την έννοια της διατήρησης ιστορικών κτηρίων γενικά είναι έντονη κυρίως στις χώρες του σύγχρονου δυτικού πολιτισμού.

Άλλωστε οι επιστημονικές και εννοιολογικές βάσεις για την διατήρηση των ιστορικών μνημείων εντός ενός προσδιορισμένου και κοινά αποδεκτού διεθνούς επιστημονικού πλαισίου, αναπτύσσεται στην Ευρώπη μετά τον Α' Παγκόσμιο Πόλεμο και μάλιστα όχι ως το βασικό ζητούμενο των ευρωπαϊκών τότε αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών σχολών, τάσεων και προτεραιοτήτων. Το σημαντικό τότε, ήταν η αναζήτηση νέων μορφών αρχιτεκτονικής έκφρασης (πχ μοντέρνο κίνημα) και νέων προτύπων σχεδιασμού των πόλεων αλλά και της υπαίθρου, ενδεχομένως «θυσιάζοντας» χωρίς τύψεις, θα μπορούσαμε να πούμε, το υφιστάμενο δομικό απόθεμα της εποχής.

Εν τούτοις, τη συγκεκριμένη περίοδο, εξ αρχής προσδιορίστηκαν οι βασικές αρχές και γενικές οδηγίες σχετικά με τη διατήρηση της εν γένει πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Έκτοτε έχουν εξειδικευτεί οι επιμέρους διαδικασίες και έχουν αναλυθεί κατευθυντήριες οδηγίες ή ακόμα και νομικά δεσμευτικά κείμενα, όπως αναπτύσσεται παρακάτω.

Σημειώνεται τέλος, ότι τα ιστορικά κτηριακά μνημεία, όπως έχουν ήδη οριστεί, δεν αποτελούν αντικείμενο της παρούσας εργασίας, καθώς είναι εξ αρχής «εκτός αγοράς», ενώ διεθνώς έχουν αναπτυχθεί αρκετές μεθοδολογίες εκτίμησης των οικονομικών επιπτώσεων της αξιοποίησης τέτοιων μνημείων στις τοπικές, περιφερειακές ή εθνικές αγορές. Έχουν αναπτυχθεί ακόμα και μεθοδολογίες εκτίμησης της οικονομικής αξίας των μνημείων αυτών, έστω και αν στερούνται «αγοραστικού» νοήματος.

Το ενδιαφέρον μας εδώ, συγκεντρώνεται στα διατηρητέα κτήρια εντός αστικών κέντρων, ώστε να υπάρχει το κατάλληλο μέγεθος «αγοράς», τα οποία δεν κατατάσσονται στην προηγούμενη κατηγορία των ιστορικών μνημείων, αλλά για ειδικούς λόγους έχουν κριθεί ως σημαντικά κτήρια που πρέπει να διατηρηθούν και η πολιτεία τα έχει χαρακτηρίσει, με συγκεκριμένες διαδικασίες, ως διατηρητέα.

2.3 Η διατήρηση κτηρίων και μνημείων σε διεθνές επίπεδο

Τόσο εννοιολογικά όσο και ειδικότερα τεχνικά, το θέμα της διατήρησης ιστορικών, γενικά, κτηρίων, έχει σχετικά πρόσφατα απασχολήσει τη διεθνή επιστημονική κοινότητα. Η αντικατάσταση είτε συνολικά είτε τμηματικά ενός κτηρίου που σε μια δεδομένη χρονική στιγμή θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως ιστορικό ή διατηρητέο, αποτελούσε επί χιλιετίες μία σχεδόν κοινά αποδεκτή, πρακτική, τουλάχιστον στις χώρες του δυτικού πολιτισμού. Ίσως, οι ιδιαίτερα σημαντικού μεγέθους κοινωνικές και πολιτικές αλλαγές είτε προς το καλύτερο είτε προς το χειρότερο, οδήγησαν σε αυτές τις διαδικασίες, οι οποίες σε πολλές περιπτώσεις είχαν ως στόχο τη διαγραφή της ιστορικής μνήμης της προηγούμενης εποχής, ώστε να αφομοιωθούν ευκολότερα και γρηγορότερα οι νέες αρχές και αξίες από την κοινωνία.

Σε κάθε περίπτωση δεν ήταν δυνατό να καταστραφεί ή αντικατασταθεί το σύνολο των κτηρίων και κατασκευών που θα μπορούσαν, έστω και σε μικρότερη κλίμακα, να αντιπροσωπεύουν τα παλαιά. Τα κτήρια αυτά κατά κανόνα εγκαταλείφθηκαν και διακόπηκε η χρήση και κατ' επέκταση η συντήρησή τους, με αποτέλεσμα την σταδιακή κατάρρευσή τους.

Το κοινό και ουσιαστικό στοιχείο όμως και στις δύο παραπάνω περιπτώσεις αποτελεί το γεγονός ότι μέχρι πολύ πρόσφατα δεν είχε τεθεί ο προβληματισμός της διατήρησης των κτηρίων μιας παλαιότερης και ξεχασμένης εποχής, στα πλαίσια της ιστορικής συνέχειας των ανθρώπινων δραστηριοτήτων σε έναν συγκεκριμένο τόπο. Μεμονωμένα παραδείγματα υπήρξαν, όπως ορισμένα διατάγματα για την προστασία αρχιτεκτονικών κτηρίων στο τέλος της ρωμαϊκής αυτοκρατορίας, όχι όμως στο βαθμό εκείνο ώστε να συμβάλλουν σε μια κοινά αποδεκτή πρόταση διατήρησης, έστω και ορισμένων μόνο αντιπροσωπευτικών δειγμάτων του προηγούμενου πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Η σύγχρονη όμως επιστημονική και εννοιολογική θεώρηση θέτει ως πρωτεύον στοιχείο την πολιτιστική αξία και την ανάγκη διατήρησης της μνήμης παλαιότερων καταστάσεων και αξιών, ώστε να αποτελέσουν χρήσιμα χειροπιαστά στοιχεία στις επερχόμενες γενεές των επιτευγμάτων των προηγούμενων γενεών. Είτε αυτά

αποτελούν παραδείγματα θαυμασμού, είτε παραδείγματα αποτροπιασμού και έντονης αποστροφής. Κλασικό παράδειγμα της δεύτερης περίπτωσης, της νεότερης ευρωπαϊκής ιστορίας, αποτελούν τα στρατόπεδα συγκέντρωσης των Ναζί.

Αξίζει όμως να σημειωθεί ότι δεν τίθεται, σε διεθνές επίπεδο, ως αυτοσκοπός, ή αλλιώς ως τροχοπέδη στη δυναμική της ανάπτυξης μιας πόλης και του δομικού της αποθέματος στις σύγχρονες και μεταβαλλόμενες ανάγκες, η απλή και στεία διατήρηση των παλαιών κτηρίων. Είναι αρκετά ξεκάθαρο, σε όλα τα διεθνή σχετικά κείμενα, ότι επιζητείται διεθνώς η αρχιτεκτονική συνέχεια μέσω της τεκμηριωμένης σύνθεσης του παλαιού με το νέο και όχι η αυστηρή και απόλυτη διαδικασία της αναστήλωσης ή απλής στερέωσης ενός διατηρητέου κελύφους, με την αποδοχή, επιπροσθέτως, ότι η τελική μορφή αυτών των κτηρίων θα μπορεί ενδεχομένως να μεταβληθεί μελλοντικά, σε μια διαδικασία προσαρμογής των λειτουργιών του κτηρίου στις νέες ανάγκες και απαιτήσεις.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το ενδιαφέρον της παρούσας εργασίας εστιάζεται στα διατηρητέα κτήρια και όχι στα ιστορικά μνημεία, όπως τα έχουμε ορίσει παραπάνω, αλλά τουλάχιστον ως προς τις αρχές διατήρησης αντιμετωπίζονται ενιαία. Για το λόγο αυτό στη συνέχεια του παρόντος κεφαλαίου, δεν υφίστανται λόγοι διάκρισης μεταξύ ιστορικών μνημείων και διατηρητέων κτηρίων.

Ο πολιτισμός γενικά και η αρχιτεκτονική ειδικότερα δεν αποτελούν τις μοναδικές αξίες που καλείται να διατηρήσει η διαδικασία της προστασίας των κτηρίων. Τίθενται αρκετά συχνότερα τα τελευταία χρόνια έννοιες όπως η προστασία του περιβάλλοντος καθώς και η έννοια της αειφορίας και της βιώσιμης ανάπτυξης, στοιχεία τα οποία θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στις γενικότερες διαδικασίες προστασίας, ακόμα και στη διαδικασία της τεκμηρίωσης της ανάγκης της ίδιας της διατήρησης των κτηρίων. Στο πλαίσιο αυτό, τα διατηρητέα κτήρια θεωρούνται ως αναντικατάστατος και μη ανανεώσιμος πλούτος (Δωροβίνης, 2009).

2.4 Οι διεθνείς συμβάσεις ή διεθνή πρότυπα

Οι διεθνείς συμβάσεις ή αλλιώς πρότυπα, τυπικά, μπορούν να διακριθούν στα στατικά (static) ή δυναμικά (dynamic) και στα μοναδιαίου τύπου (singular) ή πολλαπλού τύπου (multiple). Τα στατικά πρότυπα δεν υπόκεινται σε μελλοντικές αναθεωρήσεις ή τροποποιήσεις ενώ τα δυναμικά πρότυπα μπορεί να τροποποιηθούν μελλοντικά. Επίσης, τα μοναδιαία πρότυπα αποτελούνται από ένα μόνο σύνολο προτάσεων, ενώ τα πολλαπλά έχουν διαφορετικές προτάσεις και προσεγγίσεις αναλόγως της εφαρμοζόμενης προσέγγισης (Bronski & Gabby, 1999).

Ένας άλλος διαχωρισμός αποτελεί το κατά πόσο η σύμβαση είναι για μια χώρα νομικά δεσμευτική ή όχι, εφόσον βέβαια η ίδια η χώρα έχει συνυπογράψει τη σύμβαση. Οι αρχές προστασίας που περιλαμβάνονται στις διεθνείς αυτές συμβάσεις, «καλύπτουν όλο το φάσμα της προστασίας, από την ένταξη των μνημείων και συνόλων στο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, στη χρήση τους, αλλά και στη μεθοδολογία παρέμβασης στις επιμέρους κατασκευές τους, που είναι απαραίτητες για τη διατήρησή τους» (Βαλιώτη, 2012). Οι συμβάσεις αυτές αναφέρονται στην εν γένει πολιτισμική και αρχιτεκτονική παγκόσμια κληρονομιά, περιλαμβάνοντας τόσο τα επιμέρους διακριτά κτήρια όσο και σύνολα κτηρίων με κοινά χαρακτηριστικά, καθώς και το περιβάλλον στο οποίο αυτά υπάρχουν. Με άλλα λόγια, συμπεριλαμβάνονται τόσο τα ιστορικά μνημεία όσο και τα διατηρητέα κτήρια, όπως ορίζονται στην παρούσα εργασία. Στη συνέχεια, συνοπτικά παρουσιάζονται τα σημαντικότερα, πιο γνωστά και διαδεδομένα πρότυπα, με χρονολογική σειρά σύνταξής τους.

2.4.1 Χάρτα της Αθήνας για την αποκατάσταση των ιστορικών μνημείων (1931)

Το συγκεκριμένο κείμενο συντάχθηκε στα πλαίσια διεθνούς συνεδρίου που οργανώθηκε από το Διεθνές Γραφείο Μουσείων (International Museum Office) το οποίο συνήλθε στην Αθήνα το 1931 και είναι επίσης γνωστό ως “Carta del Restauro”. Αποτελεί στατικό και πολλαπλού τύπου πρότυπο, ενώ δεν είναι νομικά δεσμευτικό. Ουσιαστικά προσδιορίστηκαν οι γενικές αρχές σχετικά με την προστασία των μνημείων, οι οποίες κωδικοποιούνται σε επτά σημεία:

- Η δημιουργία διεθνών οργανισμών για την αποκατάσταση των μνημείων σε επίπεδο διαδικασιών αλλά και σε επίπεδο συμβουλών.
- Οι μελέτες αποκαταστάσεων υπόκεινται σε τεκμηριωμένη κριτική ώστε να προλαμβάνονται λάθη τα οποία θα δημιουργούσαν απώλεια του χαρακτήρα και της ιστορικής αξίας των κατασκευών.
- Προβλήματα της διατήρησης των ιστορικών τόπων θα λύνονται μέσω της εθνικής νομοθεσίας σε όλα τα κράτη.
- Υφιστάμενες ανασκαφές όπου δεν προβλέπεται άμεση αποκατάσταση θα πρέπει να καταχώνονται για λόγους προστασίας.
- Μοντέρνες τεχνικές και υλικά μπορούν να χρησιμοποιούνται στις εργασίες αποκατάστασης.
- Οι ιστορικοί χώροι θα πρέπει να διέπονται από αυστηρή προστασία.
- Απαραίτητη είναι η προστασία και του περιβάλλοντος χώρου των μνημείων.

Η Χάρτα της Αθήνας του 1931 αποτελεί το πρώτο κείμενο με συστηματική, οργανωμένη και εξειδικευμένη παρουσίαση των βασικών παραμέτρων που θα πρέπει

να διέπουν τη διαδικασία διατήρησης των ιστορικών μνημείων γενικά. Οι αρχές αυτές αποτελούν μέχρι σήμερα τα θεμέλια της προστασίας της παγκόσμιας πολιτιστικής κληρονομιάς.

2.4.2. Χάρτα των Αθηνών (1933)

Το 1933 διεξήχθη στην Αθήνα το 4^ο Διεθνές Συνέδριο της Μοντέρνας Αρχιτεκτονικής (4^ο CIAM), αν και μεγάλο μέρος των συνεδρίων και συζητήσεων πραγματοποιήθηκαν από τους συμμετέχοντες εν πλω στο ταξίδι από την Μασσαλία προς τον Πειραιά. Θέμα του συνεδρίου δεν ήταν αποκλειστικά οι αποκαταστάσεις των ιστορικών μνημείων αλλά αφορούσε κυρίως γενικούς προβληματισμούς για την «οργανική πόλη» (functional city) αναλύοντας τόσο πολεοδομικές αρχές όσο και νέες αρχιτεκτονικές προσεγγίσεις. Το 1943 εκδόθηκαν τα συμπεράσματα του εν λόγω συνεδρίου από τον Le Corbusier, ένα κείμενο γνωστό ως «Χάρτα των Αθηνών», παρόλο που έχουν υπάρξει κι άλλες προσεγγίσεις ως προς τα συμπεράσματα των κειμένων του αρχικού συνεδρίου.

Η Χάρτα των Αθηνών, όπως διαμορφώθηκε το 1943, στα άρθρα 65 έως 70, που αναφέρονται ειδικότερα στην ιστορική κληρονομιά, προτείνεται:

- Η προστασία από κατεδάφιση κτηρίων ή συνόλων κτηρίων αξιόλογης αρχιτεκτονικής.
- Θεμέλιο της αρχής διατήρησης των κτηρίων αποτελεί το γεγονός ότι εκφράζουν παλαιότερες πολιτισμικές αξίες και ως εκ τούτου εξυπηρετείται το δημόσιο συμφέρον.
- Η προσαρμογή των διατηρητέων κτηρίων στις νέες ανθρώπινες ανάγκες.
- Η δυνατότητα μετακίνησης των μνημείων σε εξαιρετικές περιπτώσεις.
- Η ανάδειξη ενός μνημείου κατεδαφίζοντας τα τυχόν παραπήγματα που τα περιβάλλουν, καθώς και
- Η αποτροπή της χρήσης παλαιών αρχιτεκτονικών προτύπων σε νέες κατασκευές.

2.4.3 Η Χάρτα της Βενετίας (1964)

Στο 2^ο Διεθνές Συνέδριο Αρχιτεκτόνων και Τεχνικών των Ιστορικών Μνημείων που συνήλθε στη Βενετία τον Μάιο του 1964, μεταξύ άλλων, συντάχθηκε και ψηφίστηκε η Διεθνής Χάρτα Αποκαταστάσεων ή αλλιώς Χάρτα της Βενετίας, ενώ αποφασίσθηκε η δημιουργία του ICOMOS (International Council on Monuments and Sites). Η Χάρτα της Βενετίας αποτελεί στην ουσία, μια βαθύτερη και σύγχρονη για την εποχή της ανάλυση των επτά βασικών αρχών της Χάρτας των Αθηνών του 1931 για τις αποκαταστάσεις. Αποτελεί ένα στατικό και πολλαπλού τύπου πρότυπο

χωρίς νομικές δεσμεύσεις. Η Χάρτα της Βενετίας παρέχει ένα σύνολο κατευθυντήριων αρχών για την προστασία των ιστορικών μνημείων και χώρων (Erder, 1977) και αποτελείται από δεκαέξι άρθρα.

Διατυπώνεται η αρχή της κοινής κληρονομιάς των μνημείων σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και της εθνικής ευθύνης και ευχέρειας κάθε χώρας να φροντίζει και εξασφαλίζει την προστασία των μνημείων εντός της επικράτειάς τους. Στην έννοια του ιστορικού μνημείου πλέον προστίθεται και ο περιβάλλον χώρος αυτού καθώς και έργα μικρότερης σημασίας, έχοντας πλέον ίση αξία με τα κοινώς αναγνωρισμένα σημαντικά ιστορικά μνημεία. Αναγνωρίζεται η διεπιστημονική συνεργασία ως προϋπόθεση για έργα συντήρησης και αποκατάστασης ιστορικών και διατηρητέων μνημείων, η οποία πρέπει να συνεχής και μόνιμη, ενώ μπορεί να χρησιμοποιούνται με διαφορετική από την αρχική τους χρήση εφόσον αυτό κρίνεται ωφέλιμο για την κοινωνία.

Ορίζεται η διαδικασία αποκατάστασης ενός μνημείου ως υψηλής εξειδίκευσης διαδικασία η οποία θα πρέπει να γίνεται κατ' εξαίρεση και να σταματά στο σημείο που αρχίζουν να γίνονται οι υποθέσεις, οπότε κάθε προσθήκη και επέμβαση θα πρέπει να διαχωρίζεται από την αρχική αρχιτεκτονική σύνθεση. Είναι αποδεκτή η χρήση νέων υλικών και νέων τεχνικών συντήρησης και κατασκευής βάση ειδικής τεκμηρίωσης. Επίσης σε ένα μνημείο γίνονται σεβαστές όλες οι αξιόλογες προσθήκες διαφόρων εποχών.

Σημαντική είναι η διάταξη της απαγόρευσης ανακατασκευής των ερειπίων των αρχαιολογικών ανασκαφών, με εξαίρεση την αναστήλωση, δηλαδή την ανασύνθεση μελών που διασώζονται άλλα έχουν μετακινηθεί.

Τέλος δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην ανάγκη αναλυτικής τεκμηρίωσης των μνημείων, των διαδικασιών επέμβασης με τη συστηματική καταγραφή τους, καθώς και της δημοσίευσής τους, ώστε να είναι δυνατή η πρόσβασή τους από το ευρύ κοινό.

Η Χάρτα της Βενετίας αν και δεν αποτέλεσε κείμενο με απαιτήσεις ένταξης των διατάξεων της στις εθνικές νομοθεσίες, εν τούτοις αποτέλεσε και αποτελεί διαχρονικά τη βάση για την περαιτέρω εξέλιξη των αρχών, διαδικασιών και τεχνικών διατήρησης, συντήρησης και επεμβάσεων σε ιστορικά μνημεία και χώρους. Ως σημαντικότερες έννοιες και αρχές που ορίζονται, είναι ότι η διατήρηση (conservation) αποτελεί μια αδιαμφισβήτητη, συνεχής και συστηματική ανάγκη για το μνημείο, χωρίς όμως να γίνονται αλλαγές στη μορφή αυτού και χωρίς μετακινήσεις είτε τμημάτων είτε συνολικά του μνημείου. Η αποκατάσταση (restoration) θα γίνεται μόνο όταν είναι αναγκαία. Η ανακατασκευή (reconstruction) δεν θα πρέπει να επιτρέπεται, κι αν τελικά επιβάλλεται να πραγματοποιηθεί, θα

πρέπει κάθε νέο στοιχείο να είναι σαφώς διακριτό από τα αρχικά στοιχεία του μνημείου. Οι νέες αλλά δοκιμασμένες τεχνικές θα μπορούν να εφαρμόζονται μόνο όταν οι παραδοσιακές κρίνονται ανεπαρκείς.

Ιδιαίτερως σημαντική θεωρείται η απόφαση σύστασης του Διεθνούς Συμβουλίου Μνημείων και Τοποθεσιών (ICOMOS), στο εν λόγω συνέδριο. Όπως αναφέρεται στην επίσημη ιστοσελίδα του, αποτελεί από το 1965 ένα διεθνή, επαγγελματικό, μη κυβερνητικό οργανισμό, συμβουλευτικό της Επιτροπής Παγκόσμιας Κληρονομιάς για την εφαρμογή της Παγκόσμιας Σύμβασης Πολιτιστικής Κληρονομιάς της UNESCO². Αποστολή του οργανισμού είναι η προώθηση, διατήρηση, προστασία, χρήση και ανάδειξη των παγκόσμιων ιστορικών μνημείων και τοποθεσιών. Η συνεισφορά του ICOMOS μέσω και των τοπικών εθνικών παραρτημάτων του είναι ιδιαίτερως ουσιαστική, δεδομένης της επιμέλειας και προώθησης πολλαπλών κειμένων και αναλύσεων σχετικά με την προστασία των μνημείων σε όλο το φάσμα των σχετικών διαδικασιών.

2.4.4 Συνθήκη για την Προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς (1972)

Η Συνθήκη για την Προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς υπογράφηκε στις 16 Νοεμβρίου 1972 στο Παρίσι στα πλαίσια της γενικής συνέλευσης της UNESCO. Στη συνθήκη αυτή εισάγεται και ορίζεται η έννοια της «**πολιτιστικής κληρονομιάς**» όπου συμπεριλαμβάνονται τα μνημεία, ομάδες κτηρίων και τοπία, καθώς και η έννοια της «**φυσικής κληρονομιάς**», όπου συμπεριλαμβάνονται οι φυσικοί και βιολογικοί σχηματισμοί παγκόσμιας αισθητικής και επιστημονικής αξίας, οι γεωλογικοί και φυσιογραφικοί σχηματισμοί όπου φιλοξενούν είδη υπό εξαφάνιση (ζώων ή φυτών) καθώς και φυσικοί τόποι ιδιαίτερης αξίας (άρθρο 1 της συνθήκης).

Τα **μνημεία** ειδικότερα, ορίζονται ως τα «*αρχιτεκτονικά έργα, σημαντικά έργα γλυπτικής και ζωγραφικής, έργα ή κατασκευές αρχαιολογικού χαρακτήρα, επιγραφές, σπήλαια και σύνολα έργων παγκοσμίου αξίας από την άποψη της ιστορίας της τέχνης ή της επιστήμης*». Οι **ομάδες κτηρίων ή σύνολα οικοδομημάτων** ορίζονται ως «*ομάδες κτηρίων μεμονωμένων ή ενοτήτων (οικισμών) τα οποία, λόγω της αρχιτεκτονικής τους, της ομοιογένειάς τους ή της θέσης τους, έχουν παγκόσμια αξία από την άποψη της ιστορίας, της τέχνης ή της επιστήμης*». Τέλος τα **τοπία** είναι «*έργα του ανθρώπου ή συνδυασμός έργων του ανθρώπου και της φύσης, καθώς και εκτάσεις*

² United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

συμπεριλαμβανομένων και των αρχαιολογικών χώρων οι οποίοι έχουν παγκόσμια αξία από ιστορικής, αισθητικής, εθνολογικής και ανθρωπολογικής άποψης».

Αναγνωρίζεται και στο συγκεκριμένο κείμενο η ευθύνη και η ανεξαρτησία των εθνικών αρχών για τον καθορισμό του τρόπου και της διαδικασίας προστασίας των μνημείων αυτών, με δεδομένη όμως της πεποίθηση ότι τα μνημεία αυτά αποτελούν όχι εθνική αλλά παγκόσμια κληρονομιά, η οποία πρέπει να διατηρηθεί. Επιπλέον, δημιουργούνται διεθνείς διακυβερνητικές επιτροπές ή άλλου τύπου σχήματα με στόχο την καταγραφή των μνημείων σε διεθνείς καταλόγους, καθώς και την επιστημονική αλλά και οικονομική υποστήριξη των χωρών που εντάσσουν τις αρχές της συγκεκριμένης συνθήκης στο εθνικό τους δίκαιο.

Με τη συνθήκη αυτή επεκτείνεται η έννοια της προστασίας και της διατήρησης ιστορικών κτηρίων και συνόλων, σε στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος. Ως βασική αρχή καθορίζεται η παγκόσμια αξία των μνημείων και η υποχρέωση της κάθε γενιάς να παραδίδει τα σύγχρονα μνημεία στις επερχόμενες γενεές. Ουσιαστικά τίθεται η έννοια της αειφορίας και της βιώσιμης ανάπτυξης, χωρίς όμως να ορίζονται αυτές, αλλά να θέτονται οι εννοιολογικές βάσεις για τη μετέπειτα ανάλυσή τους. Το κείμενο αυτό, που κυρώθηκε από την Ελλάδα με τον Ν. 1126/1981 (ΦΕΚ 32/Α'/10-2-1981), θέτει σε σχέση με τις προηγούμενες συμβάσεις, συγκεκριμένες δράσεις ενεργοποίησης και εξέλιξης της προστασίας των μνημείων μέσω των καταλόγων μνημείων και του ταμείου που δημιουργείται με στόχο την καταγραφή αλλά και τη χρηματοδότηση συντήρησης και διατήρησης των μνημείων, μέσα από διεθνή συνέργια και συνεννόηση.

2.4.5 Η Διακήρυξη του Άμστερνταμ (1975)

Το έτος 1975 κηρύσσεται από το Συμβούλιο της Ευρώπης ως «Ευρωπαϊκό Έτος για την Αρχιτεκτονική» και την ίδια χρονιά στο Συνέδριο του Άμστερνταμ αναγνωρίζεται ότι η μοναδική αρχιτεκτονική της Ευρώπης αποτελεί κοινή κληρονομιά για όλους τους πολίτες της και ότι η συνεργασία για βελτίωση της προστασίας της κληρονομιάς αυτής θα πρέπει να ενταθεί και συστηματοποιηθεί. Οι γενικές της αρχές ταυτίζονται με τις προηγούμενες σχετικές συμβάσεις που παρουσιάζονται παραπάνω. Προωθείται με τη συγκεκριμένη διακήρυξη μια κοινή ευρωπαϊκή πολιτική για την αρχιτεκτονική κληρονομιά, η οποία βασίζεται στις αρχές της «ολοκληρωμένης προστασίας» σε αντίθεση με την «συνολική» προστασία, καθώς και της «ενσωματωμένης διατήρησης», δηλαδή της ενσωμάτωσης της κληρονομιάς στη σύγχρονη κοινωνική ζωή (Ζερβός, 2011).

Η έννοια της ολοκληρωμένης ή σφαιρικής προστασίας είναι σημαντική, διότι καθίσταται σαφές ότι στόχος της προστασίας δεν είναι η στείρα διατήρηση όλων των

παλαιών κτηρίων και μνημείων, αλλά θα πρέπει να εξετάζονται επιπλέον παράμετροι όπως και οι συνέπειες της διαδικασίας διατήρησης, που σχετίζονται τόσο με τη δυνατότητα ένταξης του διατηρητέου κτηρίου στις σύγχρονες ανάγκες και χρήσεις, όσο και σε οικονομοτεχνικά κριτήρια. Απαιτείται επομένως μια σφαιρική και ολοκληρωμένη προσέγγιση στο κτήριο ή μνημείο, όπου εκτός της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής του αξίας, να μελετηθούν και τα οικονομικά οφέλη ή ζημίες. Ωστε μέσω της διαδικασίας ανάδειξης και χρήσης του διατηρητέου να μπορεί να παραχθεί κοινωνική και οικονομική υπεραξία και επομένως το μνημείο να μετασχηματίζεται σε «πολιτιστικό αγαθό» (Ζερβός, 2011).

2.4.6 Σύμβαση της Γρανάδας (1985)

Η σύμβαση της Γρανάδας, που αποτελεί ένα δεσμευτικό νομικό κείμενο, υπογράφηκε στις 3 Οκτωβρίου 1985 από το Συμβούλιο της Ευρώπης και ουσιαστικά αποτελεί μια ολοκληρωμένη διατύπωση της Διακήρυξης του Άμστερνταμ, μετά από δέκα χρόνια σχετικών αναλύσεων και συζητήσεων. Στην Ελλάδα κυρώθηκε με τον Ν. 2039/1992 (ΦΕΚ 61/Α'/13-4-1992).

Ουσιαστικά αποτελεί την αποδοχή των συμπερασμάτων και προτάσεων της Διακήρυξης του Άμστερνταμ, όπου το βασικό χαρακτηριστικό είναι η υιοθέτηση στη διαδικασία διαχείρισης της πολιτιστικής κληρονομιάς της έννοιας της «ενσωματωμένης διατήρησης», της ενσωμάτωσης δηλαδή της πολιτιστικής κληρονομιάς στη σύγχρονη κοινωνική ζωή.

Εισαγάγει την υποχρέωση σε κάθε χώρα της ανάπτυξης νομοθετικού πλαισίου σχετικά με την προστασία της παγκόσμιας κληρονομιάς, καθώς και μηχανισμών οικονομικής ενίσχυσης των σχετικών υπηρεσιών του κράτους αλλά και της ενθάρρυνσης της ιδιωτικής πρωτοβουλίας.

2.4.7 Χάρτα για την Διατήρηση των Ιστορικών Πόλεων και Αστικών Περιοχών (1987)

Τον Οκτώβριο του 1987 το ICOMOS συντάσσει τη Χάρτα για τη Διατήρηση των Ιστορικών Πόλεων και Αστικών Περιοχών (Charter for the Conservation of Historic Towns and Urban Areas), όπου διευρύνονται οι αρχές προστασίας της Χάρτας της Βενετίας του 1964 από τα μεμονωμένα ιστορικά κτήρια στο επίπεδο των μικρών ή μεγαλύτερων πόλεων. Στόχος είναι η αρμονική συνύπαρξη ιδιωτικής και κοινωνικής ζωής στις συγκεκριμένες περιοχές μέσω της διατήρησης της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Ουσιαστικά εισάγεται η έννοια της διατήρησης της πολιτιστικής κληρονομιάς στον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, με στόχο την ενσωμάτωση των

μεμονωμένων μνημείων στις λειτουργίες της πόλης, τόσο στο ιδιωτικό όσο και στο κοινόχρηστο χώρο, ενώ καθίσταται σαφές ότι η διαδικασία είναι διεπιστημονική και απαιτεί συνεργασία από πολλούς εξειδικευμένους επιστήμονες. Σημαντικό βάρος δίνεται στην εκπαίδευση, ενημέρωση και συμμετοχή των πολιτών στις διαδικασίες προστασίας και διατήρησης των μνημείων. Ο ολοκληρωμένος αυτός σχεδιασμός θα αποτελεί, μεταξύ άλλων, βοηθητικό εργαλείο στη διαδικασία απόφασης των κτηρίων που θα πρέπει να διατηρηθούν και υπό ποιους συγκεκριμένους όρους.

2.5 Ελληνικό θεσμικό και νομικό πλαίσιο προστασίας

Η προηγούμενη ανάλυση των διεθνών συμβάσεων, αναπτύχθηκε για το σύνολο της πολιτιστικής κληρονομιάς, συμπεριλαμβανομένων τόσο των σημαντικών ιστορικών μνημείων όσο και των μεμονωμένων διατηρητέων κτηρίων, κυρίως λόγω της γενικής προσέγγισης των διεθνών συμβάσεων στο θέμα. Η ανάλυση της ελληνικής νομοθεσίας που ακολουθεί, επικεντρώνεται στα μεμονωμένα διατηρητέα κτήρια όπως έχουν προσδιοριστεί στην αρχή της παρούσας εργασίας.

Ο ελληνικός χώρος χαρακτηρίζεται από τη συνεχή κατοίκηση και ανάπτυξη διαδοχικών σημαντικών πολιτισμών από τα προϊστορικά χρόνια μέχρι σήμερα. Η πολιτιστική κληρονομιά στην Ελλάδα, επομένως, βρίσκεται σχεδόν παντού και στον ίδιο χώρο αποτυπώνονται πολλαπλές φάσεις της διαχρονικής διαδοχής των πολιτισμών. Για το λόγο αυτό η έννοια της προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς και ειδικά της αρχαίας πολιτιστικής κληρονομιάς, τόσο των ακίνητων όσο και των κινητών μνημείων, αποτέλεσε μέριμνα του σύγχρονου ελληνικού κράτους από τη στιγμή ίδρυσής του. Τα ακίνητα μνημεία για τα οποία εφαρμόστηκε πρώτα η εν λόγω προστασία αφορούσε τα αρχαία μνημεία, τα οποία κατά κύριο λόγο ανήκουν πλέον στην κυριότητα του ελληνικού δημοσίου και όπως έχουμε προαναφέρει, δεν αποτελούν αντικείμενο της παρούσας εργασίας.

Το ελληνικό κράτος έχει επίσης προχωρήσει στην κύρωση διεθνών και ευρωπαϊκών συμβάσεων, όπως αναφέρεται παραπάνω, χωρίς όμως στους συγκεκριμένους νόμους να εξειδικεύονται δράσεις και διαδικασίες για την εφαρμογή τους. Έχει όμως, νομοθετηθεί έγκαιρα ένα σύνολο κειμένων που είτε σε συνάρτηση είτε ανεξάρτητα από τις διεθνείς συμβάσεις, δημιουργούν ένα πυκνό πλέγμα προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η αναφορά της προστασίας σε ανώτατο νομικό επίπεδο γίνεται στο ίδιο το Σύνταγμα της χώρας, ενώ ακολουθεί ο (Νέος) Αρχαιολογικός Νόμος καθώς και ο (Νέος) Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, όπου εξειδικεύονται οι διαδικασίες προστασίας και διατήρησης του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Αξίζει να σημειωθεί ότι ο πρώτος αρχαιολογικός νόμος, όπου κωδικοποιήθηκαν οι μέχρι τότε σχετικές διατάξεις περί προστασίας των αρχαίων κυρίως μνημείων, υπήρξε ο Κ.Ν. 5351/1932, ενώ ο Ν. 1469/1950 εξειδίκευσε συγκεκριμένα μέτρα προστασίας για διατηρητέα κτήρια. Επομένως, αρκετά νωρίς σε σχέση με τη διεθνή πρακτική, η ελληνική νομοθεσία έχει εντοπίσει, έστω στοιχειωδώς και ενδεχομένως αποσπασματικά, την ανάγκη προστασίας της εθνικής πολιτιστικής κληρονομιάς.

2.5.1 Άρθρο 24 Συντάγματος

Στην αναθεώρηση του Συντάγματος της Ελλάδας, το 1975, εισάγεται στο άρθρο 24 η υποχρέωση του Κράτους για την προστασία τόσο του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος γενικά, όσο και των μνημείων και των παραδοσιακών περιοχών και στοιχείων. Με την αναθεώρηση του Συντάγματος του 2001, επεκτείνεται η υποχρέωση προστασίας όχι μόνο στο Κράτος αλλά και στον κάθε πολίτη, ως δικαίωμά του. Τίθεται η έννοια της αρχής της αειφορίας, στα πλαίσια της οποίας το Κράτος υποχρεούται να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα. Σημαντική είναι και η δυνατότητα που δίνεται στην παράγραφο 6 του εν λόγω άρθρου σχετικά με τον περιορισμό της ιδιοκτησίας με στόχο την προστασία μνημείων και παραδοσιακών περιοχών και στοιχείων, αφού πρώτα προσδιοριστεί ο τρόπος και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών.

Το άρθρο 24 του Συντάγματος, αποτελεί τη νομική αφετηρία της προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στη χώρα και σημείο αναφοράς όλων των σχετικών νόμων, προεδρικών διαταγμάτων, υπουργικών και δικαστικών αποφάσεων.

2.5.2 Αρχαιολογικός Νόμος (Ν. 3028/2002)

Ο νόμος 3028/2002 (ΦΕΚ 153/Α'/28-6-2002), γνωστός και ως Αρχαιολογικός Νόμος, περιλαμβάνει διατάξεις σχετικά με τον καθορισμό των κατηγοριών των ακίνητων και κινητών μνημείων, με θέματα κυριότητας και απαλλοτριώσεων μνημείων, με διαδικασίες προστασίας και συντήρησης κινητών και ακίνητων μνημείων, με πρόβλεψη οικονομικών κινήτρων, με ειδικότερα θέματα σχετικά με τα κινητά μνημεία, με τον καθορισμό αρμοδιοτήτων σχετικών συμβουλίων καθώς και με τον ορισμό ποινών για μια σειρά από παράνομες πράξεις επί των μνημείων. Ουσιαστικά αποτελεί τη συνέχεια του προηγούμενου αρχαιολογικού νόμου (Κ.Ν. 5351/1932), όπου γίνεται μια προσπάθεια εκσυγχρονισμού των αρχών προστασίας της εθνικής πολιτιστικής κληρονομιάς, σύμφωνα και με τις αρχές των διεθνών συμβάσεων και διακηρύξεων, ενώ ο βασικός φορέας και υπεύθυνος για την

υλοποίηση του νόμου είναι το Υπουργείο Πολιτισμού³ με τις υφιστάμενες αυτού Αρχαιολογικές Υπηρεσίες.

Οι στόχοι της επιδιωκόμενης προστασίας ταυτίζονται εν πολλοίς με τις γενικές αρχές των διεθνών συμβάσεων περί διατήρησης της πολιτιστικής κληρονομιάς. Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 3 του νόμου, *«η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς της Χώρας συνίσταται κυρίως:*

- *στον εντοπισμό, την έρευνα, την καταγραφή, την τεκμηρίωση και τη μελέτη των στοιχείων της,*
- *στη διατήρηση και στην αποτροπή της καταστροφής, της αλλοίωσης και γενικά κάθε άμεσης ή έμμεσης βλάβης της,*
- *στην αποτροπή της παράνομης ανασκαφής, της κλοπής και της παράνομης εξαγωγής,*
- *στη συντήρηση και την κατά περίπτωση αναγκαία αποκατάστασή της,*
- *στη διευκόλυνση της πρόσβασης και της επικοινωνίας του κοινού με αυτήν,*
- *στην ανάδειξη και την ένταξή της στη σύγχρονη κοινωνική ζωή και*
- *στην παιδεία, την αισθητική αγωγή και την ευαισθητοποίηση των πολιτών για την πολιτιστική κληρονομιά.»*

Όσον αφορά τα ακίνητα μνημεία, που ενδιαφέρουν εδώ, κατηγοριοποιούνται

- στα αρχαία ακίνητα μνημεία που χρονολογούνται έως και το 1830,
- στα ακίνητα μνημεία που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών και τέλος
- στα ακίνητα που ανάγονται στην περίοδο των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών.

Οι δύο τελευταίες κατηγορίες αφορούν τα νεότερα ακίνητα μνημεία, σε αντιδιαστολή με τα αρχαία ακίνητα. Για τα αρχαία ακίνητα μνημεία δεν απαιτείται ειδική πράξη κήρυξης τους και προστατεύονται από το νόμο εξ αρχής. Σε ακίνητα που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών, απαιτείται έγκριση της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας για οποιαδήποτε εκτέλεση εργασιών ή ακόμα και την κατεδάφισή τους. Τα ακίνητα που έχουν κατασκευαστεί τα τελευταία εκατό χρόνια υπάγονται σε καθεστώς προστασίας μόνο μετά από σχετική απόφαση χαρακτηρισμού (κήρυξη) του Υπουργού Πολιτισμού και εφόσον κρίνεται από τα αρμόδια όργανα ότι έχουν ιδιαίτερη αρχιτεκτονική, πολεοδομική, κοινωνική, εθνολογική, λαογραφική, τεχνική, βιομηχανική ή εν γένει ιστορική, καλλιτεχνική ή επιστημονική σημασία.

³ Το Υπουργείο Πολιτισμού ονομάζεται σήμερα Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

Η κυριότητα των αρχαίων ακίνητων μνημείων που χρονολογούνται έως και το 1453, σύμφωνα με το άρθρο 7 του νόμου «*ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο κατά κυριότητα και νομή και είναι πράγματα εκτός συναλλαγής και ανεπίδεκτα χρησιμοποίησης*». Με τον τρόπο αυτό διασφαλίζεται η κυριότητα των συγκεκριμένων κατασκευών και τίθενται εξ αρχής «εκτός αγοράς». Τα μνημεία αυτά, όπως ήδη έχει αναφερθεί, δεν αφορούν την παρούσα εργασία.

Ιδιαίτερη μνεία γίνεται για την ανάγκη δημιουργίας Εθνικού Αρχείου Μνημείων, για τις ανάγκες καταγραφής και τεκμηρίωσης αυτών. Ως προς την καταγραφή των κηρυγμένων μνημείων έχει υλοποιηθεί και λειτουργεί από το Υπουργείο Πολιτισμού ο ψηφιακός και διαδικτυακός «Διαρκής Κατάλογος Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων»⁴.

Ο Αρχαιολογικός Νόμος είναι ένας γενικός νόμος περί της προστασίας των μνημείων της χώρας, με έμφαση στα αρχαία ακίνητα μνημεία, σε εκείνα δηλαδή που έχουν δημιουργηθεί πριν τη σύσταση του νεοελληνικού κράτους, το έτος 1830, τα οποία άλλωστε εξ αρχής διέπονται από τις διατάξεις του νόμου αυτού. Οι κανονιστικές διατάξεις του νόμου δεν έχουν στο σύνολό τους εξειδικευτεί, ενώ διαδικασίες όπως η οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων, δεν έχουν ολοκληρωθεί.

Ακόμα όμως και για τα νεότερα ακίνητα μνημεία, το θεσμικό πλαίσιο προστασίας που τα διέπει, είτε είναι προγενέστερα των εκάστοτε εκατό χρόνων είτε νεότερα, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, είναι ισχυρό με αυστηρούς ελεγκτικού μηχανισμούς για κάθε διαδικασία επέμβασης σε αυτά.

2.5.3 ΝΟΚ (Ν. 4067/2012) και Οικιστικός Νόμος (Ν. 1337/1983)

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν. 4067/2012), αποτελεί συνέχεια των Γενικών Οικοδομικών Κανονισμών των ετών 1929, 1955, 1973 και 1985 και έρχεται να αντικαταστήσει τον ΓΟΚ του 1985. Ο ΝΟΚ αποτελεί σήμερα το βασικό νομικό εργαλείο διαμόρφωσης και παραγωγής του δομημένου περιβάλλοντος, είτε του αστικού είτε του περιαστικού και αγροτικού χώρου. Στόχος είναι η ανάπτυξη του δομημένου περιβάλλοντος ώστε να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης στους χώρους αυτούς, ανάλογα με την χρήση του κτηρίου, με κριτήρια προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και αειφόρου και βιώσιμης ανάπτυξης, όπως προβλέπεται από το άρθρο 24 του Συντάγματος.

Για πρώτη φορά δίνεται η νομική δυνατότητα χαρακτηρισμού κτηρίων, οικισμών ή τμήματα αυτών ως «παραδοσιακών» το 1977, με το άρθρο 4 του Ν.

⁴ Η διεύθυνση του διαδικτυακού τόπου είναι: <http://listedmonuments.culture.gr/>

622/1977 (ΦΕΚ 171/Α'/20-6-1977), όπου προστίθεται η παράγραφος 6 στο άρθρο 79 του ΓΟΚ του 1973, σύμφωνα με την οποία προβλέπεται η δυνατότητα θέσπισης ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης κατά παρέκκλιση των διατάξεων του συγκεκριμένου ΓΟΚ. Βάση αυτής της διάταξης θα χαρακτηριστούν ως παραδοσιακοί οικισμοί το 1978 με προεδρικό διάταγμα⁵, 432 οικισμοί σε ολόκληρη την ελληνική επικράτεια, όπου θεσπίζονται για το σύνολο των οικισμών αυτών, ως οριζόντια μέτρα, ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης.

Στον ΓΟΚ του 1985 τίθεται πλέον περισσότερο αναλυτική η διαδικασία της προστασίας της προστασίας της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς, με τις διατάξεις του άρθρου 4, οι περισσότερες από τις οποίες διατηρούνται και στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, στο άρθρο 6.

Το άρθρο 6 του ΝΟΚ αναφέρεται στην «Προστασία της Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς», όπου η αρχιτεκτονική κληρονομιά περιλαμβάνει μνημεία, αρχιτεκτονικά σύνολα, τόπους και τοπία, ενώ η φυσική κληρονομιά περιλαμβάνει φυσικά μνημεία, γεωλογικούς και φυσιογραφικούς σχηματισμούς και φυσικά τοπία. *Με το άρθρο 6 εξειδικεύεται η Συνταγματική επιταγή για την προστασία της αρχιτεκτονικής, πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, οι όροι και προϋποθέσεις χαρακτηρισμού τους, η δυνατότητα κατάταξής τους, η διαδικασία και οι όροι παρέμβασης σε αυτά, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ΥΠΕΚΑ⁶ (Μπούτου-Λεμπέση, 2014).*

Ο νόμος δίνει την εξουσιοδότηση στον αρμόδιο Υπουργό να χαρακτηρίζει διατηρητέα τόσο μεμονωμένα κτήρια με τον περιβάλλοντα χώρο τους όσο και οικιστικά σύνολα, ακόμα και ολόκληρους οικισμούς, με δυνατότητα θέσπισης ειδικών όρων, μορφολογικών περιορισμών δόμησης και χρήσεων. Επίσης, διατηρητέα μπορούν να χαρακτηρίζονται μεμονωμένα στοιχεία του πολεοδομικού εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, λιθόστρωτα, γέφυρες κ.α. με αντίστοιχη δυνατότητα θέσπισης ειδικών όρων προστασίας και περιορισμών δόμησης και χρήσης. Οι αποφάσεις αυτές υπερισχύουν κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης.

Για περιπτώσεις επεμβάσεων ή προσθηκών σε διατηρητέα κτήρια ή σε κτήρια όμορα αυτών, δίνεται η δυνατότητα θέσπισης συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης ή χρήσης, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης, με την προϋπόθεση ότι δεν θα αλλοιωθούν τα στοιχεία εκείνα που συνθέτουν τον χαρακτηρισμό των κτηρίων ως διατηρητέων. Σε κάθε τέτοια

⁵ ΦΕΚ 594/Α/13-11-1978

⁶ Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής σήμερα έχει μετονομαστεί σε Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ΥΠΕΝ.

περίπτωση, καθώς και σε περιπτώσεις ανέγερσης οικοδομών σε όμορα με τα διατηρητέα κτήρια οικοπέδα, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (πρώην Επιτροπή Πολεοδομικού & Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, Ε.Π.Α.Ε.).

Χαρακτηριστική είναι και η διάταξη περί υποχρέωσης ανακατασκευής διατηρητέων κτηρίων τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία. Αυτό σημαίνει ότι η κήρυξη ενός κτηρίου ως διατηρητέου με τις διατάξεις του ΝΟΚ είναι μια ιδιότητα που δεν μπορεί να αφαιρεθεί από αυτό, ακόμα και αν το ίδιο το κέλυφος καταρρεύσει.

Στο άρθρο 23 του ΝΟΚ, ορίζεται ότι κτήρια που έχουν χαρακτηριστεί νεότερα μνημεία ή διατηρητέα, είτε στο σύνολο είτε μόνο τμήματα αυτών, θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα. Στην ίδια παράγραφο αναφέρεται ότι κτήρια που προϋφίστανται του 1955 θεωρούνται επίσης νομίμως υφιστάμενα. Αυτό σημαίνει ότι σε διατηρητέα κτήρια και μνημεία, κατασκευές που ενδεχομένως έχουν ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια μετά το 1955 και πριν την ημερομηνία κήρυξής τους ως διατηρητέων, θεωρούνται εξ αρχής νόμιμες.

Στον οικιστικό νόμο 1337/1983, γνωστό και ως νόμο Τρίτση, γίνεται αναφορά στο άρθρο 32 αυτού, σχετικά με τη δυνατότητα απαλλοτρίωσης διατηρητέων κτηρίων από το Ελληνικό Δημόσιο καθώς επίσης και κτηρίων ή τμημάτων αυτών που βλάπτουν υπέρμετρα το περιβάλλον, ενώ προβλέπεται ακόμα η δυνατότητα χρηματοδότησης της συντήρησης και διαμόρφωσης παραδοσιακών κτηρίων. Επίσης ορίζεται η υποχρέωση των ιδιοκτητών διατηρητέων κτηρίων και μνημείων να διατηρούν τα αρχιτεκτονικά, καλλιτεχνικά και στατικά στοιχεία αυτών, ενώ σε περίπτωση καταστροφής τους, για οποιοδήποτε λόγο, θα πρέπει να τα ανακατασκευάζουν με δικά τους έξοδα. Ορίζεται επίσης ότι το δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ μπορεί να εκτελεί τις σχετικές εργασίες καταλογίζοντας όμως τη δαπάνη στους ιδιοκτήτες. Στοιχεία του συγκεκριμένου άρθρου έχουν συμπεριληφθεί στο άρθρο 6 του ΝΟΚ.

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, που αποτελεί νόμο του κράτους, καθώς και η σχετική νομολογία που τον ακολουθεί, καθορίζει μεταξύ άλλων τις αρμοδιότητες του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας (ΥΠΕΝ) ως προς την αποτελεσματική προστασία της πολιτιστικής κληρονομίας, από την κήρυξη κτηρίων ή συνόλων ως διατηρητέων, τον βαθμό προστασίας αυτών, τον ορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης αυτών, μέχρι την έλεγχο των ζητούμενων παρεμβάσεων στα ίδια τα διατηρητέα κτήρια μέσω των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, είτε σε τοπικό είτε σε εθνικό επίπεδο.

Στα πλαίσια της απαίτησης για καταγραφή των διατηρητέων κτηρίων και παραδοσιακών οικισμών, το ΥΠΕΝ έχει προχωρήσει στη δημιουργία μιας, ελεύθερα προσβάσιμης από το κοινό, διαδικτυακής βάσης δεδομένων με το σύνολο των κτηρίων και οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί από το συγκεκριμένο υπουργείο ως διατηρητέα ή παραδοσιακά.⁷

2.6 Συμπεράσματα

Εκτός από τις βασικές και πιο γνωστές συμβάσεις που παρουσιάζονται συνοπτικά παραπάνω, υπάρχει πλήθος άλλων κειμένων σχετικών με την εξειδίκευση των αρχών προστασίας και διατήρησης των στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς είτε σε εθνικό, πανευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο, ή ακόμα και με αναφορές σε άλλα ζητήματα που επηρεάζουν ή επηρεάζονται από τις διαδικασίες διατήρησης κτηρίων και χώρων. Ιδιαίτερα συστηματική και ολοκληρωμένη είναι η συμβολή του ICOMOS κεντρικά αλλά και από τα περιφερειακά του τμήματα⁸.

Η ελληνική νομοθεσία στο θέμα της προστασίας της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, υιοθέτησε το 1981 τη Συνθήκη της UNESCO του 1972 για την Προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς ενώ το 1992 τη Σύμβαση της Γρανάδας του Συμβουλίου της Ευρώπης του 1985. Η πρώτη όμως σημαντική νομική κατοχύρωση της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος και μάλιστα στην ανώτατη νομοθετική βαθμίδα, πραγματοποιήθηκε με το άρθρο 24 του Συντάγματος, το 1975. Είναι χαρακτηριστικό ότι το συγκεκριμένο άρθρο του Συντάγματος, εμπεριέχει την έννοια της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος όπως αναλύεται στη Χάρτα της Βενετίας του 1964 και της Συνθήκης του 1972, πολύ νωρίτερα, δηλαδή, από την υιοθέτηση στο ελληνικό δίκαιο των συγκεκριμένων διεθνών κειμένων.

Αποτέλεσμα της παραπάνω συνταγματικής επιταγής είναι η προσθήκη στο ΓΟΚ του 1973 διάταξης σχετικά με τη δυνατότητα κήρυξης κτηρίων και συνόλων ως διατηρητέων, οι διατάξεις του άρθρου 32 του Ν. 1337/83 καθώς και του άρθρου 4 του ΓΟΚ του 1985, ο εκσυγχρονισμός του αρχαιολογικού νόμου το 2002 και τέλος η εξέλιξη του ΓΟΚ του 1985 με τον ΝΟΚ το 2012. Η στη συνέχεια σύνταξη πληθώρας κανονιστικών προεδρικών διαταγμάτων, υπουργικών αποφάσεων, εγκυκλίων αλλά και δικαστικών αποφάσεων όλων των βαθμίδων, έχει δημιουργήσει ένα πυκνό πλέγμα νομοθετημάτων και νομολογίας που αφορά στην προστασία της πολιτιστικής

⁷ Η διεύθυνση του διαδικτυακού τόπου είναι: <http://estia.minenv.gr/>

⁸ “*International Charters for Conservation and Restoration, Monuments and Sites I*”, ICOMOS, 2004

κληρονομιάς. Αποτέλεσμα είναι ο χαρακτηρισμός πλήθους μεμονωμένων κτηρίων ως διατηρητέων και οικιστικών συνόλων ως παραδοσιακών, με ειδικούς όρους και περιορισμούς στη δόμηση, στη μορφολογία και στη χρήση των κτηρίων και συνόλων, καθώς και η ύπαρξη μιας συγκεκριμένης διαδικασίας επεμβάσεων σε αυτά, από την απλή συντήρησή τους μέχρι τη συνολική αποκατάσταση και επανάχρησή τους.

Επομένως, τα ακίνητα μνημεία εν γένει αλλά και ειδικότερα τα διατηρητέα κτήρια, με την έννοια που μας ενδιαφέρει εδώ, διέπονται από ένα ισχυρό σύνολο διεθνών αρχών και κανόνων που σε συνδυασμό με την εθνική νομοθεσία, δημιουργούν για το κτήριο την ανάγκη εξειδικευμένης αλλά και διεπιστημονικής μελέτης, οριοθετώντας βασικούς περιορισμούς ως προς τις δυνατότητες επέμβασης και κυρίως επέκτασης σε αυτά, διασφαλίζοντας όμως συνάμα μια πληθώρα επιλογών στις δυνατότητες αξιοποίησης τους. Το κύριο χαρακτηριστικό που εν τέλει προσδίδεται σε κάθε διατηρητέο κτήριο, μέσω αυτών των αρχών, είναι η μοναδικότητά του και η μνήμη που μπορεί να μεταλαμπαδεύσει στους σύγχρονους και μελλοντικούς χρήστες του.

Ειδικότερα στον ελληνικό αστικό χώρο, έχουν δημιουργηθεί μεμονωμένες περιπτώσεις ειδικών κτηρίων, που διαφοροποιούνται από τον περιβάλλοντα δομημένο χώρο με τρόπο μόνιμο, εξ αιτίας, κατ' αρχήν, της ιδιαίτερης ιστορικής και αρχιτεκτονικής τους αξίας. Ο στόχος, σαφώς διατυπωμένος επιστημονικά και νομικά, είναι όχι η στείρα διατήρηση αυτών, αλλά η χρηστική ένταξη τους στο σύγχρονο κοινωνικό και αστικό χώρο. Όπως θα προσπαθήσουμε να δείξουμε στη συνέχεια, η διαδικασία αυτή είναι ικανή ώστε να προσδώσει στα μεμονωμένα διατηρητέα κτήρια αλλά και στους διατηρητέους ευρύτερους οικιστικούς χώρους, εκείνα τα χαρακτηριστικά, ώστε να απογειώσει όχι μόνο την αρχιτεκτονική και πολιτιστική τους αξία, αλλά και την οικονομική τους αξία.

Σκοπός της παρούσας εργασίας επομένως, δεν είναι η ανάπτυξη μιας μεθοδολογίας προσδιορισμού της εύλογης ή άλλου τύπου αξίας ενός διατηρητέου κτηρίου ή συνόλου, αλλά η προσέγγιση και θεμελίωση μιας οικονομικής θεωρίας όπου να προσδιορίζονται οι ειδικοί παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός διατηρητέου κτηρίου ή συνόλου. Πρώτα όμως θα πρέπει να εντοπιστούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των συγκεκριμένων κτηρίων και συνόλων, στην Ελλάδα.

Κεφάλαιο 3: Διατηρητέα Κτήρια

3.1 Εισαγωγή

Από την προηγούμενη συνοπτική παρουσίαση των βασικών διεθνών συμβάσεων και διακηρύξεων σχετικά με τις αρχές και τους στόχους της προστασίας της παγκόσμιας πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και την παρουσίαση του σχετικού βασικού ελληνικού νομοθετικού πλαισίου, το οποίο ακολουθεί τις επιταγές των διεθνών αρχών, γίνεται κατ' αρχήν σαφές ότι η διαχείριση της νεότερης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αποτελεί ένα πολύπλοκο και διεπιστημονικό πεδίο. Ειδικότερα, η διαχείριση ενός κελύφους που έχει κριθεί και χαρακτηριστεί ως διατηρητέο ή ακόμα και ενός κτηρίου το οποίο πληροί τις προϋποθέσεις για την κήρυξη του ως διατηρητέου, είναι ιδιαίτερη, διαφέρει κατά πολύ από τον τρόπο διαχείρισης νεόδμητων ή υφιστάμενων μη διατηρητέων κατασκευών και τελικά μπορεί να οδηγήσει στην ιδιαίτερα υψηλή οικονομική του αξία ή στην πλήρη απαξίωσή του. Η ελληνική τουλάχιστον εμπειρία δείχνει ότι συνήθως δεν υπάρχει μέση κατάσταση, για πολλούς λόγους.

Στη συνέχεια γίνεται προσπάθεια κωδικοποίησης των διαδικασιών σχετικά με την κήρυξη ενός κτηρίου ως διατηρητέου καθώς και των διαδικασιών σχετικά με δομικές επεμβάσεις σε διατηρητέα κτήρια με σκοπό την λειτουργία τους είτε με την αρχική τους χρήση είτε με νέα. Στόχος είναι να αναδειχθούν τα βασικά εκείνα χαρακτηριστικά τα οποία προσδίδουν στα διατηρητέα κτήρια μοναδικότητα και διαφορετικότητα σε σχέση με το περιβάλλον αστικό χώρο.

3.2 Διαδικασία και συνέπειες κήρυξης

3.2.1 Διαδικασία κήρυξης

Η διαδικασία κήρυξης ενός κτηρίου ως διατηρητέου πραγματοποιείται είτε από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΥΠΠΟΑ) με βάση τα άρθρα 6 έως 19 του Αρχαιολογικού νόμου που αναφέρεται γενικά στην *προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς*, είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ) με βάση το άρθρο 6 του ΝΟΚ. Σύμφωνα με το συγκεκριμένο άρθρο μπορεί να ορίζεται διαφορετικό αρμόδιο για την κήρυξη υπουργείο, όπως είναι το Υπουργείο Μακεδονίας και Θράκης, για τις περιοχές ευθύνης του. Παλαιότερες κηρύξεις με βάση τον ΓΟΚ του 1985, είχαν υλοποιηθεί από το τότε Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

(ΥΠΕΧΩΔΕ)⁹. Σε κάθε περίπτωση τα κτήρια θα πρέπει να έχουν κατασκευαστεί μετά το έτος 1830, δεδομένου ότι κτήρια που έχουν κατασκευαστεί μέχρι το έτος αυτό, θεωρούνται εξ αρχής ως κτήρια υπό προστασία, από το ΥΠΠΟΑ, σύμφωνα με τον Αρχαιολογικό Νόμο. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, τα κτήρια που έχουν κηρυχθεί από το ΥΠΠΟΑ συνήθως ονομάζονται «διατηρητέα μνημεία», «ιστορικά διατηρητέα μνημεία» ή απλώς «μνημεία» ενώ εκείνα που έχουν κηρυχθεί από το ΥΠΕΝ ονομάζονται «διατηρητέα κτήρια». Για να μην γίνεται σύγχυση των όρων των «διατηρητέων κτηρίων» και «διατηρητέων μνημείων» με τα αρχαία ιστορικά μνημεία, στη συνέχεια της εργασίας, ως «διατηρητέα κτήρια» εννοούνται όλα τα κτήρια τα οποία έχουν κηρυχθεί με συγκεκριμένη απόφαση χαρακτηρισμού ως διατηρητέα, είτε από το ΥΠΠΟΑ είτε από το ΥΠΕΝ είτε από άλλο αρμόδιο υπουργείο.

Η κήρυξη ενός κτηρίου ή μιας κατασκευής ως διατηρητέας είναι δυνατό να γίνει είτε με πρωτοβουλία των αρμόδιων υπουργείων είτε κατόπιν αιτήσεως από ιδιώτες, όπως άλλωστε προβλέπει το άρθρο 24 του Συντάγματος. *Η απόφαση χαρακτηρισμού του κτηρίου αποτελεί την ισχυρότερη κανονιστική διοικητική πράξη, η οποία αποσκοπεί στην προστασία και ανάδειξη του κτηρίου και ως εκ τούτου είναι ο κατεξοχήν κατευθυντήριος οδηγός επισκευής, προστασίας και ανάδειξης του* (Παρθενόπουλος κ.α., 2009).

Σε κάθε περίπτωση κήρυξης ενός κτηρίου ως διατηρητέου, είτε γίνεται από το ΥΠΠΟΑ είτε από το ΥΠΕΝ, θα πρέπει να τεκμηριώνονται πλήρως οι λόγοι διατήρησης του κτηρίου, τόσο από αρχιτεκτονικής και ιστορικής, όσο και από χρηστικής και περιβαλλοντικής άποψης, σύμφωνα με τις αρχές και κατευθύνσεις των σχετικών διεθνών συμβάσεων και διακηρύξεων. Η ανάλυση που απαιτείται είναι λεπτομερής και περιλαμβάνει το ιστορικό του ίδιου του κτηρίου όσο και της γύρω από αυτό περιοχής, την καταγραφή όλων των φάσεων του κτηρίου αλλά και των χρήσεων αυτού. Ο φάκελος που συντάσσεται για το κάθε κτήριο συνήθως περιλαμβάνει εκτός των παραπάνω, σχέδια της υφιστάμενης κατάστασης του οικοπέδου (τοπογραφικό διάγραμμα) και του κτηρίου (σχέδια αποτύπωσης), καθώς και φωτογραφίες (φωτογραφική τεκμηρίωση).

Συναντάται αρκετές φορές, η περίπτωση ένα κτήριο να έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο και από τους δύο παραπάνω φορείς κήρυξης, δηλαδή του ΥΠΠΟΑ και του ΥΠΕΝ. Ο διπλός αυτό χαρακτηρισμός οφείλεται συνήθως σε διαφορετικές προσεγγίσεις αλλά και αιτιολογήσεις για τη διατήρηση του κτηρίου από τους δύο συγκεκριμένους φορείς. Στις κηρύξεις του ΥΠΠΟΑ, συχνά ενδιαφέρει όχι μόνο το

⁹ Σήμερα Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας, ΥΠΕΝ.

κέλυφος του κτηρίου αλλά και ορισμένα στοιχεία μεγάλης καλλιτεχνικής αξίας, ή η σύνδεση των κτηρίων με σημαντικά ιστορικά γεγονότα ή πρόσωπα. Οι περιπτώσεις όμως αυτές διπλών χαρακτηρισμών, προκαλούν προβλήματα και συγκρούσεις μεταξύ των αρμόδιων ελεγκτικών μηχανισμών, σε περιπτώσεις προτάσεων επεμβάσεων στα συγκεκριμένα κτήρια.

3.2.2 Συνέπειες της κήρυξης

Έχει εκφραστεί πολλές φορές η άποψη ότι ο χαρακτηρισμός ενός κτηρίου ως διατηρητέου αποτελεί περιορισμό της ιδιοκτησίας, κάτι που αντίκειται στο άρθρο 17 του Συντάγματος και επομένως θα πρέπει είτε να μην γίνεται είτε να ακολουθείται από απαλλοτρίωση και καταβολή σχετικής αποζημίωσης στους ιδιοκτήτες. Στο ίδιο άρθρο του Συντάγματος αναφέρεται ότι τα δικαιώματα που απορρέουν από την ιδιοκτησία δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος. Έχει γίνει όμως αποδεκτό από τη νομολογία ότι η ανάγκη προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος εξυπηρετεί το «γενικό συμφέρον» και επομένως δεν καταστρατηγείται το άρθρο 17 του Συντάγματος, όταν θεσμοθετούνται περιορισμοί της ιδιοκτησίας στα πλαίσια αυτής της προστασίας. Δημιουργείται όμως η υποχρέωση αποζημίωσης του θιγόμενου ιδιοκτήτη από τη Διοίκηση, όταν οι περιορισμοί που τίθενται *δεσμεύουν ουσιαστικά την ιδιοκτησία κατά τον προορισμό της* (ΣτΕ, 3224/2009).

Η απόφαση κήρυξης εντός κτηρίου ή οικιστικού συνόλου ως διατηρητέου, τόσο από την αρχή της διαδικασίας αλλά και μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, θέτει το κτήριο ή το οικιστικό σύνολο σε καθεστώς ιδιαίτερα ισχυρής προστασίας. Κι αυτό διότι δεν προβλέπεται διαδικασία αποχαρακτηρισμού παρά μόνο σε περιπτώσεις που διαπιστώνεται πλάνη σχετικά με την αιτιολόγηση των λόγων χαρακτηρισμού του ή παρατυπία στη διαδικασία της πράξης χαρακτηρισμού. Το Συμβούλιο της Επικρατείας έχει κρίνει ως λόγο αποχαρακτηρισμού την αλλοίωση των χαρακτηριστικών του διατηρητέου από μεταβολές που πλέον δεν προσδίδουν στο κτήριο την πολιτιστική αξία την οποία είχε κατά το χρόνο χαρακτηρισμού του. Έχουν υπάρξει αρκετές περιπτώσεις αποχαρακτηρισμού διατηρητέων κτηρίων, αλλά γενικά η διαδικασία αποχαρακτηρισμού είναι περίπλοκη, δύσκολη και σπάνια.

Στην απόφαση χαρακτηρισμού ενός κτηρίου ως διατηρητέου συχνά τίθενται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, οι οποίοι υπερισχύουν κάθε άλλης γενικής ή ειδικής σχετικής διάταξης που ισχύει για τον ευρύτερο χώρο στον οποίο βρίσκεται το συγκεκριμένο κτήριο. Κάθε διατηρητέο κτήριο αντιμετωπίζεται διαφορετικά από τα υπόλοιπα ως προς τους επιβαλλόμενους περιορισμούς αλλά και τις επιτρεπόμενες επεμβάσεις, μετά από λεπτομερή τεκμηρίωση. Επίσης, η προστασία

ενός διατηρητέου κτηρίου μπορεί να είναι είτε συνολική για το κτήριο και τον περιβάλλοντα χώρο αυτού, είτε τμηματική, όπως για παράδειγμα η διατήρηση μόνο της πρόσοψής του. Σε κάθε περίπτωση προτεινόμενης επέμβασης, αυτή γίνεται μετά από έγκριση των αρμόδιων φορέων προστασίας.

Αυστηρή είναι η νομοθεσία και για τις περιπτώσεις κατεδάφισης διατηρητέων κτηρίων. Διατηρητέα τα οποία έχουν χαρακτηριστεί από το ΥΠΕΝ, ακόμα κι αν καταρρεύσουν λόγω ανωτέρας βίας, είναι υποχρεωτική η ανακατασκευή τους στην αρχική τους μορφή (NOK άρθρο 6, παρ. 6α). Ενώ στα διατηρητέα που έχουν χαρακτηριστεί από το ΥΠΠΟΑ, σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να αποφασισθεί η κατεδάφιση του κτηρίου, μερική ή ολική, από αρμόδια επιτροπή, αλλά σε κάθε περίπτωση νόμιμης κατεδάφισης, επιτρέπεται επί του αδόμητου πλέον οικοπέδου, η ανέγερση οικοδομής με τον ίδιο όγκο και ωφέλιμη επιφάνεια που είχε το αρχικό μνημείο (Αρχαιολογικός Νόμος 3028/2002, άρθρο 41).

Μια άλλη σημαντική συνέπεια της κήρυξης ενός κτηρίου ως διατηρητέου, είναι ότι τα στοιχεία που κρίνονται διατηρητέα θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα, σύμφωνα με την παρ. 1ε, άρθρο 23 του NOK. Στην περίπτωση επομένως ενός κτηρίου που κρίνεται διατηρητέο στο σύνολο του, θεωρείται συνολικά νόμιμο, έστω κι αν ορισμένες κατασκευές έχουν πραγματοποιηθεί μετά το έτος 1955 και χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας. Προφανώς, θεωρούνται νόμιμες εκείνες οι κατασκευές που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι τη δημοσίευση της απόφασης χαρακτηρισμού στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και περιγράφονται στο αντίστοιχο φάκελο του συγκεκριμένου κτηρίου.

Επιπλέον, το διατηρητέο κτήριο μπορεί να υφίσταται σε θέση, μέγεθος και σχήμα κατά παρέκκλιση όλων των γενικών πολεοδομικών διατάξεων (δηλαδή κάλυψη, δόμηση και ύψος), ακόμα και σε περιπτώσεις που εισέρχεται σε προβλεπόμενο από το σχέδιο πόλης δρόμο ή συνηθέστερα εντός προβλεπόμενης από το σχέδιο πόλεως πρασιάς. Επίσης, ελάχιστες διαστάσεις και εμβαδά χώρων που προβλέπονται σε γενικούς κανονισμούς (NOK, κτηριοδομικός κανονισμός κτλ), δεν ισχύουν στις περιπτώσεις χώρων εντός διατηρητέων κτηρίων.

Ειδική διαδικασία υφίσταται επίσης, σε περιπτώσεις ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων με τον Ν. 4178/13¹⁰. Είναι χαρακτηριστικό ότι αυθαιρεσίες σε διατηρητέα κτήρια που έχουν κηρυχθεί από το ΥΠΠΟΑ εξαιρούνται από τη δυνατότητα ρύθμισης του συγκεκριμένου νόμου. Αντίθετα, αυθαίρετες κατασκευές

¹⁰ Η συγκεκριμένη διαδικασία ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων σύμφωνα με τον συγκεκριμένο νόμο έχει προθεσμία δυνατότητας υπαγωγής και δεν αποτελεί μια μόνιμη θεσμική διαδικασία (σήμερα, η προθεσμία δυνατότητας υπαγωγής είναι τον Οκτώβριο του 2016).

και χρήσεις σε διατηρητέα κτήρια κηρυγμένα από το ΥΠΕΝ, είναι δυνατό να υπαχθούν στις σχετικές διατάξεις ρύθμισης του Ν. 4178/13 υπό προϋποθέσεις και ύστερα από σύμφωνη γνώμη είτε του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, είτε του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, αναλόγως αν οι αυθαιρεσίες εντοπίζονται στον όγκο του διατηρητέου κτηρίου ή στον περιβάλλοντα χώρο αυτού.

Ο χαρακτηρισμός ενός κτηρίου ως διατηρητέου δεν επηρεάζει μόνο το ίδιο, αλλά και τα όμορα οικοπέδα και κτήρια ανεξαρτήτως αν αυτά είναι διατηρητέα ή όχι. Για παράδειγμα, σε κάθε περίπτωση νέας κατασκευής ή προσθήκης, σε ακίνητο όμορο του ακινήτου όπου υφίσταται διατηρητέο κτήριο, θα πρέπει να υπάρχει γνωμοδότηση από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ή την αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, ανάλογα με τον φορέα κήρυξης του κτηρίου ως διατηρητέου.

Γενικά, ο χαρακτηρισμός ενός κτηρίου ως διατηρητέου, αρχικά φαίνεται να αποτελεί μια διαδικασία περιορισμού των δυνατοτήτων εκμετάλλευσης του ακινήτου, υπό την έννοια ότι αφαιρείται η δυνατότητα κατεδάφισής του από τον ιδιοκτήτη και η εν συνεχεία οικοδομική εκμετάλλευσή του σύμφωνα με τους ισχύοντες πολεοδομικούς και οικοδομικούς όρους αλλά και περιορισμούς. Τελικά όμως, ένα υφιστάμενο διατηρητέο κτήριο, διέπεται από ένα σύνολο νόμων που εξαιρεί την εφαρμογή των οικοδομικών όρων και ειδικά των περιορισμών που ισχύουν σε άλλα κτήρια, ενώ ταυτόχρονα προστατεύεται και από επεμβάσεις στο άμεσο περιβάλλον του. Το γεγονός αυτό προσδίδει σε πολλές περιπτώσεις ένα ιδιαίτερα σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα του κτηρίου σε σχέση με τα υπόλοιπα κτήρια της περιοχής, το οποίο αυξάνει τη μοναδικότητα και ιδιαιτερότητα του κτηρίου, έναντι των υπολοίπων.

3.2.3 Οικονομικά Κίνητρα

Η κήρυξη ενός κτηρίου ως διατηρητέου, δημιουργεί όπως είδαμε, εκτός από αυστηρές διαδικασίες ελέγχου οποιασδήποτε επέμβασης σε αυτό, ορισμένες ενδιαφέρουσες, θα μπορούσαμε να πούμε, εξαιρέσεις από την υφισταμένη πολεοδομική νομοθεσία. Αρκετές από τις εξαιρέσεις αυτές αποτελούν λογική συνέπεια της ίδιας της πράξης του χαρακτηρισμού, όπως για παράδειγμα το θέμα της κάλυψης του κτηρίου επί του οικοπέδου, η οποία συνήθως είναι μεγαλύτερη της ισχύουσας στην περιοχή. Άλλες όμως, όπως η θεώρηση του διατηρητέου κτηρίου ως νομίμως υφιστάμενου από την ημερομηνία κήρυξής του, αποτελούν ένα είδους κινήτρων, τα οποία στόχο έχουν την ευαισθητοποίηση των ιδιοκτητών ως προς την διατήρηση και αξιοποίηση των κτηρίων αυτών, καθώς βέβαια και ένα είδος

αποζημίωσής τους από την πραγματοποιούμενη στέρηση ορισμένων δικαιωμάτων επί της ιδιοκτησίας τους.

Προς την κατεύθυνση αυτή έχουν θεσπιστεί συγκεκριμένα οικονομικά κίνητρα, τα οποία αφορούν:

Ευνοϊκούς όρους σε δάνεια επισκευής ή γενικά επεμβάσεων σε διατηρητέα κτήρια. Οι όροι αφορούν σε χαμηλά ή ακόμα και επιδοτούμενα επιτόκια καθώς και σε αυξημένο χρόνο αποπληρωμής του δανείου.

Διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης (ΜΣΔ). Ο συγκεκριμένος θεσμός, όπως ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 1 του Ν. 3044/2002, αφορά στη μεταφορά του συντελεστή δόμησης που δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί σε ένα ακίνητο λόγω συγκεκριμένων λόγων, σε άλλο ακίνητο ή σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου. Ο θεσμός, ο οποίος έχει αποτελεσματικά λειτουργήσει σε άλλες χώρες, όπως για παράδειγμα στη Γαλλία, αποτελεί ένα ιδιαίτερα ισχυρό πολεοδομικό εργαλείο που δίνει λύση στο θέμα της αποζημίωσης λόγω του περιορισμού των δικαιωμάτων ενός ιδιοκτήτη διατηρητέου κτηρίου. Κυρίως αφορά ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα ή μνημεία ή βρίσκονται εντός αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων.

Στην Ελλάδα, η διαδικασία της ΜΣΔ εισήχθη με τον Ν. 880/1979 ο οποίος αντικαταστάθηκε με τον Ν. 2300/1995 αφού ο πρώτος κρίθηκε αντισυνταγματικός από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ). Μετά από νέες αποφάσεις του ΣτΕ περί αντισυνταγματικότητας του νόμου του 1995, ψηφίσθηκε ο Ν. 3044/2002, ο οποίος πάλι λόγω κρίσεως του ΣτΕ ορισμένων διατάξεων του ως αντισυνταγματικών, δεν έχει προχωρήσει η ολοκληρωμένη εφαρμογή του συγκεκριμένου θεσμού, παρόλο που έχουν εγκριθεί τίτλοι μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Φορολογικές ελαφρύνσεις. Τα διατηρητέα κτήρια τυγχάνουν ορισμένων φορολογικών ελαφρύνσεων, που αφορούν σε μειωτικούς συντελεστές στον προσδιορισμό της φορολογητέας τους αξίας, σε εκπτώσεις στο εισόδημα από ακίνητη περιουσία και σε απαλλαγή από ορισμένα τέλη επί ακινήτων. Οι φορολογικές αυτές ελαφρύνσεις είναι αποσπασματικές, με πολλά προαπαιτούμενα και ακολουθούν τη γενικευμένη «αστάθεια» του ελληνικού φορολογικού συστήματος, το οποίο συνεχώς μεταβάλλεται.

Χρηματοδότηση εργασιών επισκευής και επεμβάσεων σε διατηρητέα κτήρια. Ιδιαίτερη κατηγορία ακινήτων αποτελούν τα διατηρητέα κτήρια και μνημεία σε μια σειρά από χρηματοδοτικά εργαλεία είτε μικρών επεμβάσεων είτε αναστηλώσεων, τόσο μέσω δράσεων από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων όσο και από Ευρωπαϊκά Προγράμματα. Με τον τρόπο αυτό δίνονται περισσότερες

ευκαιρίες αλλά και δυνατότητες χρηματοδότησης επισκευών ή ακόμα και αποκατάστασης διατηρητέων κτηρίων, σε σχέση με τα υπόλοιπα ακίνητα. Οι χρηματοδοτήσεις αυτές μπορεί να αναφέρονται σε συγκεκριμένες χρήσεις των διατηρητέων κτηρίων, όπως για παράδειγμα η μετατροπή τους σε ξενώνες ή ξενοδοχειακές επιχειρήσεις.

3.3 Είδη επεμβάσεων σε διατηρητέα κτήρια

Από τεχνικής άποψης και σε σχέση με τις σύγχρονες αντιλήψεις της έννοιας της διατήρησης ενός κτηρίου, όπως αυτές τίθενται από τις διεθνείς χάρτες με κύρια τη Χάρτα της Βενετίας του 1964, τις διεθνείς επιστημονικές οργανώσεις (πχ ICOMOS), την ακαδημαϊκή κοινότητα αλλά και την καθημερινή πρακτική, οι κύριες επεμβάσεις (interventions) ή αλλιώς τα μέτρα προστασίας που συνηθέστερα πραγματοποιούνται σε ένα διατηρητέο κτήριο αφορούν είτε τη **συντήρηση** (conservation) είτε την **αποκατάσταση** (restoration) είτε την **ανακαίνιση** (renovation). Οι επεμβάσεις αυτές εφαρμόζονται είτε μεμονωμένα είτε αλληλένδετα, ή σε ορισμένες περιπτώσεις διαδοχικά ή μία μετά την άλλη ή ταυτόχρονα (Petzet, 2004).

Επιπλέον, στις διεθνείς συμβάσεις και βιβλιογραφία ορίζονται επιμέρους τύποι επεμβάσεων (στερέωση, επισκευή, ενίσχυση) οι οποίες χρησιμοποιούνται στις παραπάνω βασικές επεμβάσεις αλλά και συνολικότερες και μεγαλύτερης έκτασης επεμβάσεις (αναστύλωση, ανακατασκευή, επανάχρηση κ.α), με εκτενή ανάλυση της φιλοσοφίας κάθε μίας από αυτές, καθώς και τις περιπτώσεις όπου προτείνεται η εφαρμογή τους.

Η **συντήρηση**, σύμφωνα το άρθρο 4 της Χάρτης της Βενετίας, έχει ως πρωταρχικό στόχο τη συνεχή και μόνιμη φροντίδα για τη διατήρηση ενός μνημείου, αλλά και του άμεσου περιβάλλοντός του. Η έννοια της συντήρησης αποτελεί την ηπιότερη μορφή επέμβασης σε ένα διατηρητέο κτήριο, αλλά το εύρος των εργασιών ποικίλει ανάλογα με την κατάσταση του ίδιου του κτηρίου. Κρίσιμη είναι η συστηματική διαδικασία συντήρησης με καταγραφή όλων των επιμέρους επεμβάσεων συντήρησης, ώστε να δημιουργείται αρχείο που να μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε μελλοντικές πιο εκτεταμένες επεμβάσεις.

Η **στερέωση** αφορά την ενίσχυση του φέροντος οργανισμού του κτηρίου, είτε αυτός αφορά την ανωδομή είτε τη θεμελίωση. Τα υλικά που χρησιμοποιούνται προτείνεται να είναι ίδια με τα αρχικά υλικά κατασκευής του κτηρίου και με τις ίδιες παραδοσιακές τεχνικές. Σε περιπτώσεις που αυτό δεν είναι εφικτό είναι επιτρεπτή η χρήση νέων σύγχρονων υλικών και τεχνικών συντηρήσεως που ήδη έχουν με επιτυχία

εφαρμοστεί, ενώ η αποτελεσματικότητά τους θα έχει αποδειχθεί από επιστημονικά δεδομένα (άρθρο 10 της Χάρτας της Βενετίας).

Η **επισκευή** ορίζεται ως η «επαναφορά δομικού στοιχείου ή κτίσματος με βλάβη στην κατάσταση προ της βλάβης» (Δημοσθένους, 2009). Αναφέρεται σε μικρής έκτασης και περιορισμένες βλάβες οι οποίες μπορούν να αντιμετωπιστούν τοπικά και μεμονωμένα και αφορά τόσο μεμονωμένα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτηρίου αλλά και μη φέροντα (διάκοσμος, επιχρίσματα κτλ).

Η **ενίσχυση** αφορά μια ολοκληρωμένη διαδικασία αναβάθμισης της φέρουσας ικανότητας ενός κτηρίου ή τμήματος αυτού, βάση ειδικής μελέτης. Εφαρμόζεται είτε σε στοιχεία που έχουν υποστεί βλάβες (πχ από σεισμό) όσο και προληπτικά όταν αυτό κρίνεται σκόπιμο μετά από σχετική εκτίμηση και μελέτη.

Η **αποκατάσταση** ορίζεται και περιγράφεται στα άρθρα 9 έως 13 της Χάρτας της Βενετίας και αποτελεί επέμβαση υψηλής εξειδίκευσεως που επιβάλλεται να γίνεται κατ' εξαίρεση. Στόχο έχει τη διατήρηση και την αποκάλυψη των αισθητικών και ιστορικών αξιών του μνημείου με σεβασμό προς την αρχική του υπόσταση και τα αυθεντικά του στοιχεία. Η αποκατάσταση σταματά στο σημείο που αρχίζουν οι υποθέσεις για την αρχική υπόσταση του διατηρητέου κτηρίου, ενώ γίνονται σεβαστές όλες οι αξιόλογες διαχρονικές προσθήκες. Σε κάθε περίπτωση τα στοιχεία που προστίθενται ή αντικαθιστούν τα παλαιά θα πρέπει να διακρίνονται σαφώς από τα παραμένοντα αυθεντικά στοιχεία. Σκοπός της αποκατάστασης επομένως είναι η τεκμηριωμένη επαναφορά της μορφής του κτηρίου σε προηγούμενη από τη σημερινή κατάσταση, όχι κατ' ανάγκη στην αρχική, αφαιρώντας αν χρειάζεται προσθήκες που κρίνονται ανεπιτυχείς ή ξένες ως προς τη διαχρονική αρχιτεκτονική σύνθεση του κτηρίου.

Η **αναστύλωση** αφορά μια ειδική περίπτωση της αποκατάστασης ή ενδεχομένως το πρώτο στάδιο της διαδικασίας της αποκατάστασης, η οποία περιλαμβάνει την επανατοποθέτηση αρχιτεκτονικών μελών ενός κτηρίου, που έχουν σωθεί αλλά μετακινηθεί, στην αρχική τους θέση. Χαρακτηριστική είναι η αναφορά του άρθρου 15 της Χάρτας της Βενετίας σχετικά με περιπτώσεις ευρημάτων ερειπίων ακίνητων μνημείων που αποκαλύπτονται σε ανασκαφικές εργασίες, όπου αποκλείεται κάθε εργασία αποκατάστασης, παρά μόνο η αναστύλωση. Σε κάθε περίπτωση αναγκαίες συμπληρώσεις στη διαδικασία αναστήλωσης θα πρέπει να είναι κατά το δυνατό περιορισμένες και σαφώς αναγνωρίσιμες.

Η **ανακαίνιση** αναφέρεται στη προσπάθεια ανανέωσης του μνημείου ώστε να φαίνεται ως νέο (Petzet, 2004). Αφορά είτε σε τμήματα διατηρητέων κτηρίων (όψεις, τοιχογραφίες, εσωτερικός και εξωτερικός διάκοσμος κτλ) είτε σε μεμονωμένα

καλλιτεχνικής κυρίως αξίας μνημεία (αγάλματα, πίνακες κτλ). Ένα κλασικό παράδειγμα είναι η ανακαίνιση προσόψεων διατηρητέων κτηρίων, όπου απαιτείται προστασία από ακραίες περιβαλλοντικές συνθήκες.

Η **ανακατασκευή** των μνημείων αφορά κατεστραμμένα κτήρια, είτε συνολικά είτε τμηματικά, με στόχο την επαναφορά τους σε προηγούμενη μορφή του. Η απόφαση για ανακατασκευή ενός κτηρίου θα πρέπει να τεκμηριώνεται επαρκώς και γενικά δεν προτείνεται, παρά μόνο σε περιπτώσεις καταστροφών σε κτήρια από ανωτέρα βία, όπως σεισμοί, ή σε περιπτώσεις εσκεμμένων κατεδαφίσεων διατηρητέων κτηρίων, η οποία παρεμπιπτόντως αποτελεί μια κακή ελληνική πρακτική. Άλλωστε, οι παραπάνω ηπιότερες διαδικασίες συντήρησης, επισκευής, ενίσχυσης, αποκατάστασης και αναστύλωσης εφαρμόζονται με στόχο τη μη καταστροφή του αρχικού διατηρητέου κτηρίου, ώστε να μην υπάρξει ανάγκη ανακατασκευής του κτηρίου.

Η έννοια της **επανάχρησης** ενός διατηρητέου κτηρίου αφορά διαδικασίες διαρρυθμίσεων και μετατροπών των εσωτερικών κυρίως χώρων ενός διατηρητέου κτηρίου με στόχο τη λειτουργία του εξυπηρετώντας τις σύγχρονες ανάγκες των χρηστών του κτηρίου, είτε αυτό αφορά την αρχική του χρήση είτε νέα την οποία μπορεί να εξυπηρετήσει το κτήριο.

Οι παραπάνω επεμβάσεις συνήθως συνδυάζονται, ανάλογα με το τελικό σκοπό του έργου. Σε κάθε περίπτωση οι επεμβάσεις έπονται ειδικών και τεκμηριωμένων μελετών και συνίσταται από τις διεθνή βιβλιογραφία να ακολουθείται η **αρχή των απαραίτητων μόνο επεμβάσεων** (principal of limitation to the necessary) και η **αρχή αντιστρεψιμότητας** (reversibility), τη δυνατότητα δηλαδή αναίρεσης των νέων επεμβάσεων σε μελλοντικό χρόνο, εφόσον αυτό κριθεί αναγκαίο, χωρίς να επέλθει βλάβη στο κτήριο. Προφανώς η έννοια αυτή δεν μπορεί να εφαρμοστεί σε κάθε περίπτωση επέμβασης, αλλά αποτελεί γενική αρχή η οποία θα πρέπει να ακολουθείται. Ειδική, τέλος, αναφορά γίνεται στη σχετική βιβλιογραφία για τις ειδικές αντικαταστάσεις μελών από αντίγραφα αυτών ή γενικότερα για το θέμα της αντιγραφής μνημείων καθώς και για το θέμα της μεταφοράς ακίνητων μνημείων.

3.4 Διαδικασία επεμβάσεων

Η διαχείριση ενός έργου επέμβασης σε ένα διατηρητέο κτήριο, είτε αφορά σε επισκευή είτε σε συνολική ανακατασκευή και επανάχρηση, περιλαμβάνει συνοπτικά:

- Τον πλήρη νομικό και πολεοδομικό έλεγχο τόσο του ίδιου του κτηρίου μέσα από την απόφαση χαρακτηρισμού του ως διατηρητέου όσο και του

ευρύτερου χώρου, καθώς και την καταγραφή των απαραίτητων εγκρίσεων από τους αρμόδιους κρατικούς φορείς.

- Την καταγραφή των ιδιαίτερων αρχιτεκτονικών και ιστορικών στοιχείων του κτηρίου και της γύρω περιοχής.
- Την αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης του κτηρίου, η οποία περιλαμβάνει τη γεωμετρική τεκμηρίωση, τα τυπολογικά και μορφολογικά στοιχεία, τη στατική επάρκεια, την παθολογία και κάθε ιδιαίτερο στοιχείο του κτηρίου που χρήζει προσοχής.
- Την επεξεργασία των στοιχείων της αποτύπωσης με την αρχιτεκτονική ανάλυση, τον προσδιορισμό των οικοδομικών φάσεων, τη διάγνωση των αιτιών της παθολογίας, την αξιολόγηση της στατικής ικανότητας του κτηρίου και την εκτίμηση των απαιτούμενων επεμβάσεων (Χατζηνώτα, 2009).
- Την ολοκληρωμένη πρόταση επέμβασης του κτηρίου, όπου λεπτομερώς θα περιγράφονται οι αρχιτεκτονικές, στατικές, ηλεκτρολογικές και μηχανολογικές προτεινόμενες επεμβάσεις, οι νέες χρήσεις που ενδεχομένως τίθενται, πλήρως αιτιολογημένες. Θα πρέπει να αναμένεται το ενδεχόμενο τροποποίησης εν μέρει των μελετών, κατά τη διάρκεια της εφαρμογής, λόγω πιθανών ανακαλύψεων στοιχείων που δεν μπορούσαν να γίνουν εξ αρχής αντιληπτά.
- Την διαδικασία εγκρίσεων και ελέγχων από τους αρμόδιους φορείς.
- Την οικονομοτεχνική ανάλυση της υφιστάμενης ή νέας χρήσης, εξαιρουμένης, συνήθως, της περίπτωσης που η χρήση είναι κατοικία.

Δεν αποτελεί σκοπό της παρούσας εργασίας η ανάλυση σε τεχνικό ή ακόμα και σε κοστολογικό επίπεδο των παραπάνω βημάτων της διαδικασίας επεμβάσεων σε διατηρητέα κτήρια. Αυτό που ενδιαφέρει, είναι ο εντοπισμός των βασικών διαφοροποιήσεων των διαδικασιών αυτών από τις αντίστοιχες που απαιτούνται είτε για την αποκατάσταση νεότερων μη διατηρητέων κτηρίων είτε για την ανάπτυξη νεόδμητων κατασκευών.

Η διαφορά αυτή εντοπίζεται κυρίως στην απαιτούμενη εξειδίκευση όλων των εμπλεκόμενων μερών στη διαδικασία επεμβάσεων σε διατηρητέα κτήρια, στην εμπλοκή περισσότερων επιστημονικών ειδικοτήτων (πχ αρχαιολόγοι, συντηρητές έργων τέχνης κτλ) καθώς και στο αυξημένο κόστος του συνόλου της διαδικασίας που οφείλεται εν μέρει στην υψηλή εξειδίκευση αλλά και στις τεχνικές και τεχνολογικές απαιτήσεις που απαιτούνται στη φάση της υλοποίησης των επεμβάσεων (προτίμηση σε παραδοσιακές τεχνικές, χρήση ειδικών υλικών κτλ).

Μια ουσιαστική ακόμα διαφορά είναι οι απαιτούμενοι χρόνοι τόσο της ολοκλήρωσης των μελετών αποκατάστασης ενός διατηρητέου μνημείου μιας και

περιλαμβάνει μια σειρά από μελέτες που δεν υφίστανται σε ένα νεόδμητο κτήριο, όπως για παράδειγμα την αποτύπωση του υφιστάμενου κελύφους γεωμετρικά, στατικά και παθολογικά, όσο και των εγκρίσεων των μελετών αποκατάστασης διατηρητέων κτηρίων, οι οποίοι είναι σαφώς μεγαλύτεροι από τις εγκρίσεις μελετών νεόδμητων κτηρίων.

Πάντα, όμως, έχει σημασία η σύγκριση η οποία γίνεται κάθε φορά. Κι αυτό διότι, πλέον, σε ένα νεόδμητο κτήριο προοριζόμενο είτε για χρήση κατοικίας είτε περισσότερο για χρήση γραφείων ή καταστημάτων, μεγάλης συνολικής δομημένης επιφάνειας, απαιτείται επίσης διεπιστημονική συνεργασία εξειδικευμένων ειδικοτήτων και χρήση νέων τεχνικών, τεχνολογιών και υλικών δόμησης, οι οποίες ανταγωνίζονται κοστολογικά τουλάχιστον, τις αντίστοιχες διαδικασίες επέμβασης σε ένα διατηρητέο κτήριο, δεδομένου ότι, συνήθως, η συνολική επιφάνεια ενός διατηρητέου κτηρίου είναι μικρότερη από την αντίστοιχη ενός νεόδμητου κτηρίου στην ίδια περιοχή. Αυτό που αποκτά επομένως σημαντική αξία στις αναλύσεις και συγκρίσεις είναι τα οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά αποτελέσματα της χρήσης των κτηρίων μετά το πέρας των επεμβάσεων και της κατασκευής σε ένα διατηρητέο κτήριο και σε ένα νεόδμητο αντίστοιχα.

3.5 Συμπεράσματα

Από τα παραπάνω γίνεται φανερό ότι ένα διατηρητέο κτήριο, ως ένα αρχικό ακόμα δεδομένο δομικό κέλυφος, ενδεχομένως όχι σε πλήρη χρηστική κατάσταση, διαφέρει σημαντικά από ένα οποιοδήποτε άλλο υφιστάμενο ή νεόδμητο κτήριο. Εκτός από την αρχιτεκτονική του αξία φέρει το βάρος της μετάδοσης της μνήμης παλαιότερων εποχών τόσο στους χρήστες αυτού όσο και στο ευρύτερο τοπικό κοινωνικό σύνολο, η οποία δεν αφορά αποκλειστικά εικόνες ενός άλλου δομημένου περιβάλλοντος, αλλά και εικόνες μιας άλλης καθημερινότητας, κοινωνικής και οικονομικής.

Εξ αρχής, επομένως, ένα διατηρητέο κτήριο απαιτεί μια πολύπλοκη, αλλά εν πολλοίς κωδικοποιημένη διεθνώς, διαδικασία εννοιολογικής προσέγγισης ως προς τους στόχους της ίδιας της διατήρησης αλλά και του τρόπου μετάλλαξης του αρχικού διατηρητέου κελύφους σε ένα κτήριο χρηστικό σύμφωνα με τις νέες σύγχρονες ανάγκες. Τόσο η εγχώρια όσο και η διεθνής πρακτική εφαρμογή επεμβάσεων σε διατηρητέα κτήρια και μνημεία, έχει δημιουργήσει ένα σύνολο προδιαγραφών, οδηγιών και κανόνων καλής πρακτικής, οι οποίες αν και απαιτούν, όπως έχουμε αναφέρει, διεπιστημονική συνεργασία με ιδιαίτερη εξειδίκευση των επιμέρους μελών αυτής, έχει ήδη δημιουργηθεί μια ιδιαίτερα ανταγωνιστική εσωτερική αγορά ή υποαγορά. Το γεγονός αυτό έχει οδηγήσει στην αύξηση της ποιότητας των

παρεχόμενων εξειδικευμένων υπηρεσιών και επεμβάσεων καθώς και στη μείωση του κόστους, σε σύγκριση με την αντίστοιχη ποιότητα και κόστος προηγούμενων δεκαετιών στις διαδικασίες προστασίας και επεμβάσεων σε διατηρητέα κτήρια.

Τα συμπεράσματα αυτά μπορούν επίσης να επεκταθούν και στα διατηρητέα οικιστικά σύνολα ή περιοχές, οι οποίες μπορούν να θεωρηθούν, σε πολλές περιπτώσεις, ως ιδιαίτερης οικονομικής αξίας οντότητες, σε σχέση με τις όμορες αυτών περιοχές, με χαρακτηριστικότερο ελληνικό παράδειγμα την περιοχή της Πλάκας στην Αθήνα. Οι περιοχές αυτές εκτός από την κήρυξή τους ως διατηρητέες, καλύπτονται από ένα συγκεκριμένο και εξειδικευμένο νομικό πλέγμα προστασίας, αντίστοιχο μιας πράξης χαρακτηρισμού ενός κτηρίου ως διατηρητέου, όπου οι επιπτώσεις της προστασίας αυτής επηρεάζει ένα σύνολο από κοινωνικές και οικονομικές διαδικασίες σε πολύ ευρύτερη κλίμακα από ότι ένα μόνο κτήριο.

Το πρώτο και κυριότερο στοιχείο που διαφοροποιεί μία διαδικασία αποκατάστασης και επανάχρησης ενός διατηρητέου κτηρίου σε σχέση με την αντίστοιχη νεόδμητου κτηρίου ή ανακαίνισης ενός συμβατικού κτηρίου, είναι η πολυπλοκότητα της ίδιας της έννοιας της επέμβασης, όπου όπως είδαμε η επιλογή της επέμβασης εξαρτάται τόσο από το τελικό γενικότερο στόχο, όσο και από τις ιδιαιτερότητες του κάθε μνημείου. Παρόμοια ανάλυση προφανώς δεν υφίσταται στις άλλες περιπτώσεις, όπου δεν τίθενται πολύπλοκα ερωτήματα ως προς το είδος των επεμβάσεων. Δευτερευόντως, σημαντική διαφορά εντοπίζεται στους απαραίτητους χρόνους εγκρίσεων των προτεινόμενων επεμβάσεων, όπου στα διατηρητέα κτήρια υφίσταται περισσότεροι μηχανισμοί εγκρίσεων και ελέγχων.

Διαφορές εντοπίζονται και στο τεχνικό κομμάτι, όπου στα διατηρητέα κτήρια υπάρχει η ανάγκη εξειδικευμένων και σπάνιων πλέον τεχνικών, μεθοδολογιών και τεχνολογικών επεμβάσεων. Η ανάγκη διεπιστημονικής συνεργασίας σε όλες τις φάσεις των μελετών και κατασκευής ενός έργου σε διατηρητέο κτήριο είναι υποχρεωτική, αλλά και σε σύγχρονα έργα νεόδμητων κατασκευών απαιτούνται επίσης διεπιστημονικές συνέργιες.

Το τελικά όμως διαμορφωμένο διατηρητέο κτήριο που δίνεται στην αρχική ή σε άλλη κατάλληλη χρήση, μέσω των αρχών και κανόνων που παρουσιάζονται παραπάνω, αποτελεί συνήθως ένα τοπόσημο στον αστικό ιστό, ένα αναγνωρίσιμο σύμβολο που ξεχωρίζει από το σύνολο, μεταδίδοντας όμως ταυτόχρονα πολιτιστικά στοιχεία του παρελθόντος, τόσο στους ίδιους τους χρήστες του κτηρίου όσο και στα υπόλοιπα μέλη του κοινωνικού περίγυρου. Τα στοιχεία αυτά φαίνεται να είναι μερικοί από τους παράγοντες εκείνους που συμβάλλουν εν τέλει στην ιδιαίτερα αυξημένη οικονομική τους αξία. Στη συνέχεια αναπτύσσεται η αρχική σκέψη μιας οικονομικής θεωρίας ερμηνείας των αιτιών της οικονομικής αυτής αξίας.

Κεφάλαιο 4: Οικονομική Θεωρία

4.1 Εισαγωγή

Ο εντοπισμός των ιδιαίτερων εκείνων παραγόντων που επηρεάζουν είτε ένα μεμονωμένο κτήριο είτε ένα οικιστικό διατηρητέο σύνολο, που έχουν ως αποτέλεσμα την εντυπωσιακή αύξηση της οικονομικής αξίας του κτηρίου ή του οικιστικού αυτού συνόλου, σε σχέση με τις αξίες των όμορων ακινήτων ή συνόλων, αποτελεί το σκοπό της παρούσας εργασίας. Ήδη έχουμε εντοπίσει τόσο το ισχυρό διεθνές και ελληνικό νομικό και επιστημονικό πλέγμα προστασίας των διατηρητέων κτηρίων και συνόλων, καθώς και τις κύριες εξειδικευμένες και απαιτητικές μορφές επεμβάσεων και διαδικασιών που απαιτούνται για την ανάδειξη και επανάχρηση αυτών.

Η ανάλυση αυτή αναδεικνύει, κατ' αρχήν, όχι μόνο τους περιορισμούς που τίθενται στα διατηρητέα κτήρια και σύνολα, αλλά και τα ιδιαίτερα εκείνα χαρακτηριστικά που με την κατάλληλη διαχείριση, τους προσδίδουν ισχυρό συγκριτικό πλεονέκτημα ως προς τα υπόλοιπα γειτονικά κτήρια και σύνολα. Το συγκριτικό αυτό πλεονέκτημα, το οποίο έχει ως αποτέλεσμα την ιδιαίτερα αυξημένη οικονομική αξία σε ένα διατηρητέο κτήριο, οφείλεται σε μια σειρά από παράγοντες, τους οποίους προσπαθούμε στη συνέχεια να περιγράψουμε ώστε να θεμελιωθεί μια βασική οικονομική θεωρία.

4.2 Η οικονομική αξία των διατηρητέων κτηρίων

Σε πρόσφατες μελέτες σε αστικές περιοχές έχει διαφανεί ότι ο χαρακτηρισμός κτηρίων ως διατηρητέων επιδρά τελικά θετικά στην αξία του συγκεκριμένου ακινήτου (Shipley 2000, Ahfeld et al. 2012). Οι μελέτες αυτές αφορούν είτε μεμονωμένα κτήρια είτε ευρύτερα αστικά οικιστικά σύνολα τα οποία έχουν υπαχθεί σε καθεστώς προστασίας. Όπως είδαμε, το διεθνές επιστημονικό πλαίσιο προστασίας μνημείων, περιλαμβάνει αρχές αλλά και συγκεκριμένες οδηγίες σχετικά με τον ιδιαίτερο τρόπο επεμβάσεων τόσο σε μεμονωμένα διατηρητέα κτήρια όσο και σε οικιστικά σύνολα.

Επομένως, η θεσμική προστασία αυτών των κτηρίων, αποτελεί στην ουσία την αφετηρία μιας διαδρομής επεμβάσεων και αξιοποίησης για τα κτήρια αυτά, πολύ διαφορετικής από τη συμβατική διαδρομή νεόδμητων ή υφιστάμενων μη διατηρητέων κατασκευών, η οποία είναι συγκεκριμένη, εφαρμοσμένη και δοκιμασμένη. Τα θέματα επεμβάσεων, αποκατάστασης και επανάχρησης διατηρητέων κτηρίων και συνόλων αποτελούσαν τριάντα χρόνια πριν μια εξειδικευμένη, σπάνια και ιδιαίτερα υψηλού κόστους διαδικασία. Σήμερα, είναι

διαθέσιμη τόσο η σχετική τεχνογνωσία όσο και η εμπειρία και καλή πρακτική σε τέτοια θέματα. Προφανώς απαιτείται εξειδίκευση και διεπιστημονικότητα σε όλα τα βήματα της διαδικασίας, αλλά αυτό είναι κάτι το οποίο απαιτείται σήμερα σε όλο το φάσμα των κατασκευών.

Ουσιαστικά, αυτό που πρέπει να τονιστεί, είναι ότι η διαδικασία της συντήρησης, αποκατάστασης και επανάχρησης ενός διατηρητέου κτηρίου αποτελεί τις τελευταίες δεκαετίες, μια εφικτή διαδικασία τόσο μελετητικά και κατασκευαστικά όσο και οικονομικά. Αναφερόμαστε στο συνολικό κόστος που απαιτείται για την ολοκλήρωση της κτηριακής ετοιμότητας ενός διατηρητέου ακινήτου, ώστε να λειτουργήσει στη αρχική ή νέα χρήση του. Η ανάλυση του κόστους αξιοποίησης ενός διατηρητέου κτηρίου γίνεται ακόμα πιο πολύπλοκη, όταν συμπεριλαμβάνεται η έννοια της αειφορίας και της περιβαλλοντικής προστασίας, που αναφέρονται στις επιπτώσεις από την εκμετάλλευση των υφιστάμενων υλικών της κατασκευής, ή από τη μείωση των αποβλήτων κατεδαφίσεων και τις θετικές κατ' επέκταση συνέπειες στη διαχείριση φυσικών πόρων.

Η οικονομική αξία όμως που μας ενδιαφέρει στην παρούσα εργασία δεν εστιάζει στον προσδιορισμό του παραπάνω κόστους. Αποτελεί βέβαια μία από τις σημαντικότερες παραμέτρους για την αποτίμηση της οικονομικής αξίας, αλλά από μόνο του αποτελεί ένα ξεχωριστό πεδίο έρευνας. Το ενδιαφέρον μας εδώ επικεντρώνεται στην μεταβολή της τελικής οικονομικής αξίας του διατηρητέου ακινήτου, είτε ως τελική εύλογη αξία είτε ως επενδυτική αξία.

Η αρχική μας υπόθεση είναι ότι η οικονομική αξία ενός διατηρητέου ακινήτου είναι μεγαλύτερη από την αξία του ίδιου ακινήτου αν δεν είχε υπαχθεί σε καθεστώς προστασίας, αλλά και από την αξία άλλων ακινήτων της ίδιας περιοχής τα οποία δεν έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα. Ομοίως, οικιστικά σύνολα είτε μεμονωμένα είτε τμήματα ενός μεγαλύτερου αστικού χώρου παρουσιάζουν τελικά αύξηση της οικονομικής τους αξίας, τόσο σε σχέση με την πρότερη κατάσταση όσο και συγκρινόμενη με τις όμορες γειτονιές ή περιοχές.

Κρίσιμη είναι η οριοθέτηση της υπό εξέταση περιοχής, καθώς και η πυκνότητα των μεμονωμένων διατηρητέων κτηρίων μιας περιοχής. Βέβαια, η υψηλή πυκνότητα διατηρητέων κτηρίων σε μια γειτονιά, αμέσως μετατρέπει στην ουσία την ίδια τη γειτονία σε περιοχή υπό προστασία, επομένως δημιουργείται ένα διατηρητέο οικιστικό σύνολο, όπου πάλι αναμένουμε αύξηση της τελικής οικονομικής αξίας, τόσο κάθε ακινήτου ξεχωριστά όσο και συνολικά της συγκεκριμένης περιοχής.

Σε κάθε περίπτωση, η οριοθέτηση της περιοχής τελικά, αφορά το μέγεθος της αγοράς στην οποία απευθύνεται ή αλλιώς που εξυπηρετεί το κτήριο ή το σύνολο

κτηρίων. Υποθέτουμε ότι μεγαλύτερες μεταβολές θα υπάρξουν σε μεγαλύτερες και πιο δυναμικές αγορές. Για το λόγο αυτό αναφερόμαστε σε αστικά κέντρα ή σε διατηρητέα οικιστικά σύνολα εντός αστικών χώρων.

Η έννοια όμως της δυναμικής αγοράς δεν περιορίζεται σε αστικές περιοχές, αλλά μπορεί να αφορά κι άλλες μεμονωμένες περιπτώσεις. Για παράδειγμα, ο υπό αυστηρή προστασία παραδοσιακός οικισμός του Κάστρου της Μονεμβασίας στη Λακωνία, δεν αποτελεί τμήμα αστικού χώρου. Αντίθετα αποτελεί ένα πολύ μικρό χωρικά οικισμό μακριά από κάθε δυναμική αστική αγορά. Ο ίδιος όμως ο χώρος λόγω της αποκατάστασης και λειτουργίας των κτηρίων με νέες χρήσεις, κυρίως τουριστικές, υπό την προστασία και έλεγχο της τοπικής και κεντρικής Αρχαιολογικής Υπηρεσίας, είχαν ως αποτέλεσμα, τα τελευταία τριάντα μόλις χρόνια, την εκτίναξη της αξίας των ακινήτων εντός του μικρού αυτού οικισμού, χωρίς να προϋπάρχει επί της ουσίας αγορά στον ίδιο χώρο. Η ανάπτυξη επομένως του οικισμού υπό τις συγκεκριμένες προϋποθέσεις, δημιούργησε μια δυναμική αγορά η οποία επηρεάζει σήμερα τους όμορους οικισμούς αλλά και την ευρύτερη περιοχή.

4.3 Παράγοντες της οικονομικής αξίας διατηρητέων ακινήτων

Ποιοι είναι όμως οι ποιοτικοί παράγοντες εκείνοι που επιδρούν και επηρεάζουν την τελική οικονομική αξία των διατηρητέων ακινήτων και συνόλων; Φαίνεται ότι μπορούν αρχικά να διαχωριστούν σε δύο κατηγορίες. Στην πρώτη κατηγορία μπορούμε να θεωρήσουμε όλα εκείνα τα χαρακτηριστικά που προσδίδουν στο διατηρητέο κτήριο την αναγνωρισιμότητα, ιδιαιτερότητα και την μοναδικότητά του. Αυτά αφορούν στο ίδιο το κτήριο και επιπλέον στη θέση, στην ιστορικότητα και στην αρχιτεκτονική του κτηρίου τα οποία το καθιστούν σύμβολο και ορόσημο στην περιοχή που βρίσκεται. Η θεώρηση του ως μη ανανεώσιμος πόρος είναι χαρακτηριστική της ιδιαίτερης συνολικής αξίας που φέρει το κάθε διατηρητέο κτήριο, η οποία φαίνεται να προσελκύει επενδυτές αλλά και απλούς αλλά υψηλού εισοδήματος αγοραστές.

Στη δεύτερη κατηγορία θα πρέπει να εντάξουμε χαρακτηριστικά που αφορούν τις γενικότερες αλληλεπιδράσεις του κτηρίου με την ευρύτερη περιοχή όπου βρίσκεται αλλά και τις γενικές τάσεις σχετικά με την αγορά ακινήτων στον αστικό χώρο. Ουσιαστικά αναφερόμαστε στις εξωτερικότητες, θετικές ή αρνητικές, που είτε προκύπτουν από το ίδιο το διατηρητέο κτήριο είτε από άλλες ενέργειες που πραγματοποιούνται στην ευρύτερη περιοχή. Επίσης, τάσεις στην αγορά ακινήτων όπως οι διακυμάνσεις της κατοίκησης των αστικών κέντρων, με χαρακτηριστικότερο το φαινόμενο της επανακατοίκησης παλαιών κτηρίων πολιτών με υψηλά εισοδήματα (gentrification), που δημιουργεί θετικές εξωτερικότητες στην τοπική αγορά ακινήτων,

δημιουργεί μια επιπλέον μεταβολή στην τελική οικονομική αξία των διατηρητέων κτηρίων. Κι αυτό διότι κατά κανόνα τα διατηρητέα κτήρια καθώς και τα διατηρητέα οικιστικά σύνολα βρίσκονται ως επί των πλείστον στις κεντρικές αστικές περιοχές, γύρω από τις οποίες οι πόλεις επεκτείνονται.

4.3.1 Χαρακτηριστικά διατηρητέου κτηρίου

Το σημαντικότερο χαρακτηριστικό γνώρισμα του διατηρητέου ακινήτου είναι το ίδιο το κτήριο. Αναφερόμαστε εδώ σε διατηρητέα κτήρια τα οποία έχουν αποκατασταθεί σύμφωνα με τις αρχές και διαδικασίες των διεθνών και εθνικών συμβάσεων και με σεβασμό στις ιδιαιτερότητες του κάθε κτηρίου. Τόσο τα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά γνωρίσματα όσο και τα ίδια τα υλικά κατασκευής, προσδίδουν μοναδικότητα σε κάθε τέτοιο κτήριο, η οποία φαίνεται να προσελκύει το ενδιαφέρον συγκεκριμένης κατηγορίας επενδυτών. Ένα άλλο χαρακτηριστικό των κτηρίων είναι ο συμβολισμός μιας παλαιότερης εποχής και κατ' επέκταση το αίσθημα της πολιτιστικής συνέχειας που αποπνέουν στους χρήστες και επισκέπτες των κτηρίων. Η ποσοτικοποίηση των συγκεκριμένων γνωρισμάτων είναι μια δύσκολη άσκηση, ειδικά όταν πρέπει να συγκριθούν διαφορετικά διατηρητέα κτήρια μεταξύ τους.

Τα παραπάνω χαρακτηριστικά διατηρούνται και αναδεικνύονται από την ίδια τη διαδικασία προστασίας, στην οποία εφαρμόζονται συγκεκριμένοι περιορισμοί οικοδομικής εκμετάλλευσης. Όπως έχει όμως ήδη αναφερθεί, μια σειρά από εξαιρέσεις σχετικά με τη νομιμότητα αλλά και τη θέσπιση ειδικών όρων δόμησης των συγκεκριμένων κτηρίων, δημιουργούν σε πολλές περιπτώσεις διαφορετικές οικοδομικές εν τέλει μορφές, σε σχέση με τις νεότερες περιβάλλουσες κατασκευές.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η μη ρυμοτόμηση ενός διατηρητέου κτηρίου σε μια αστική οδό όπου οι προσόψεις όλων των υπόλοιπων οικοδομών βρίσκονται μερικά μέτρα εσώτερα της πρόσοψης του διατηρητέου κτηρίου. Αμέσως αποκτά το συγκεκριμένο κτήριο ένα σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα στη συγκεκριμένη οδό, λόγω ακριβώς ότι είναι το πρώτο κτήριο που βλέπει κάποιος, διερχόμενος την οδό.

Ειδικότερα οικονομικά κίνητρα που έχουν θεσπιστεί για τα διατηρητέα κτήρια (π.χ. φορολογικές μειώσεις) ή που αναμένεται να θεσπισθούν, όπως η μεταφορά του συντελεστή δόμησης, αποτελούν στοιχεία τα οποία πρέπει να συμπεριλαμβάνονται σε μια διαδικασία προσδιορισμού της οικονομικής αξίας των κτηρίων αυτών.

Η θέση γενικότερα των διατηρητέων κτηρίων σε ένα αστικό χώρο φαίνεται να είναι, συνήθως, προνομιακή. Αυτό οφείλεται εν μέρει στο γεγονός ότι τα διατηρητέα ακίνητα ως παλαιά κτήρια βρίσκονται στο κέντρο του αστικού χώρου. Επιπλέον, ως

σημαντικά κτήρια μιας άλλης εποχής, είχαν εξ αρχής περίοπτη θέση στον τότε αστικό χώρο. Το κέντρο κάθε πόλης αποτελεί σημαντικό πυρήνα οικονομικών δραστηριοτήτων, επομένως σε κρίσιμες θέσεις του αστικού κέντρου πολύ συχνά συναντάμε διατηρητέα κτήρια. Αυτό με τη σειρά του δημιουργεί τις προϋποθέσεις της αναγωγής ενός αποκατεστημένου διατηρητέου κτηρίου σε κτήριο σύμβολο και σημείο αναφοράς μιας ευρύτερης αστικής περιοχής, γεγονός που επιδρά θετικά στην οικονομική αξία του συγκεκριμένου ακινήτου.

4.3.2 Αλληλεπιδράσεις διατηρητέου ακινήτου και ευρύτερης περιοχής

Το διατηρητέο ακίνητο εντός μιας αστικής περιοχής που εξετάζουμε στην παρούσα εργασία, αποτελεί μια ειδική περίπτωση ακινήτου η οποία όπως όλες οι υπόλοιπες κατηγορίες συμμετέχουν και δημιουργούν δυναμικές οικονομικές καταστάσεις και αλληλεπιδράσεις. Υπό αυτό το πλαίσιο, το διατηρητέο κτήριο ως ακίνητο επηρεάζεται από παράγοντες οι οποίοι σχετίζονται με την γενικότερη οικονομική και κοινωνική δυναμική της αστικής περιοχής στην οποία βρίσκεται.

Όπως αναπτύχθηκε παραπάνω, ένα βασικό χαρακτηριστικό των διατηρητέων κτηρίων αποτελεί το γεγονός ότι στην πλειοψηφία τους βρίσκονται στον πυρήνα των αστικών πόλεων και όχι στις περιφερειακές περιοχές οι οποίες αναπτύχθηκαν σε νεώτερους χρόνους, καθώς και το γεγονός ότι συνήθως κατέχουν περίοπτη θέση στον πυρήνα του κέντρου. Η διαφορετικότητά τους στη μορφή και την αρχιτεκτονική, τους προσδίδει τελικά αναγνωρισιμότητα και αποτελούν αστικά ορόσημα.

Θεωρίες και μοντέλα που έχουν αναπτυχθεί στην αστική οικονομική περιγράφουν οικονομικούς κύκλους σχετικά με την ανάπτυξη τμημάτων αστικών περιοχών καθώς και φαινομένων που σχετίζονται με την επανακατοίκηση του κέντρου από πληθυσμούς με υψηλό εισόδημα. Σε συνάρτηση με τη σχεδόν συνεχή σημαντική οικονομική δραστηριότητα που συγκεντρώνεται παραδοσιακά στο κέντρο μιας αστικής περιοχής, καταγράφονται τις τελευταίες δεκαετίες τάσεις επιστροφής στο κέντρο των πόλεων χρήσεων διαφορετικών των υπηρεσιών, μετά από μια αυξημένη τάση κατοίκησης των προαστίων και εγκατάλειψης του κέντρου. Το φαινόμενο αυτό παρατηρείται τόσο στις πόλεις της Ευρώπης όσο και των Ηνωμένων Πολιτειών Αμερικής.

Προφανώς οι παραπάνω τάσεις ευνοούν το σύνολο των ακινήτων του κέντρου, είτε αυτό αφορά νεόδμητα κτήρια είτε ανακαινίσεις σχετικά πρόσφατων οικοδομικών κελυφών. Η αυξημένη αυτή ζήτηση, βέβαια, αφορά και τα διατηρητέα κτήρια, τα οποία λόγω των θεσμικών περιορισμών από τους οποίους διέπονται αλλά και λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών, γνωρισμάτων τους, φαίνεται ότι δεν αφομοιώνουν αναλογικά, θα μπορούσαμε να πούμε, τη συγκεκριμένη ζήτηση, αλλά αποτελούν

«φιλέτα» της αγοράς. Ακριβώς αυτό το φαινόμενο προσπαθούμε στην παρούσα εργασία να περιγράψουμε και να θέσουμε τις βάσεις μιας οικονομικής θεωρίας, στη συνέχεια.

4.4 Θεμελίωση μιας οικονομικής θεωρίας

Η πρωτοτυπία της παρούσας εργασίας έγκειται στην προσπάθεια θεμελίωσης μιας οικονομικής θεωρίας που να περιγράφει την οικονομική αξία ενός διατηρητέου κτηρίου ή οικιστικού συνόλου εντός μιας αστικής περιοχής, ή γενικότερα εντός μιας συγκεκριμένης αγοράς. Η θεμελίωση αυτή αφορά στον εντοπισμό των σημαντικών παραγόντων που φαίνεται να επηρεάζουν την ζητούμενη αυτή αξία. Η βασική υπόθεσή μας είναι ότι η τελική οικονομική αξία ενός διατηρητέου κτηρίου ή ενός διατηρητέου οικιστικού συνόλου δεν είναι μόνο μεγαλύτερη από την αξία του ίδιου ακινήτου πριν από τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου, αλλά ιδιαίτερα υψηλή συγκρινόμενη με το σύνολο των υπόλοιπων ακινήτων της ίδιας περιοχής. Η υπόθεση αυτή αποτελεί μια κοινή εμπειρική πεποίθηση αλλά έχει αποδειχθεί και σε ορισμένες μελέτες του εξωτερικού, όπως έχουμε ήδη αναφέρει.

Τα στοιχεία που επηρεάζουν την οικονομική αξία των διατηρητέων κτηρίων και συνόλων, η οποία αφορά την αξία μετά το πέρας των εργασιών αποκατάστασης και επανάχρησης των κτηρίων αυτών, ήδη έχουν αναφερθεί παραπάνω, ταξινομημένα σε δύο γενικές κατηγορίες. Αυτό που διαφαίνεται από την ανάλυση των παραγόντων αυτών είναι το κάθε διατηρητέο κτήριο και ο κάθε διατηρητέος οικισμός θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως ένα μοναδικό προϊόν το οποίο περιλαμβάνει μοναδικά χαρακτηριστικά που δεν συναντώνται στα υπόλοιπα ανταγωνιστικά προϊόντα, δηλαδή στα υπόλοιπα, συμβατικά, ακίνητα της συγκεκριμένης αγοράς. Διασκορπισμένα διατηρητέα κτήρια σε μια συγκριμένη περιοχή που δεν αποτελεί όμως διατηρητέο οικισμό, παρουσιάζουν κοινά χαρακτηριστικά μεταξύ τους, χωρίς όμως να χάνεται η μοναδικότητα του καθενός.

Η θεώρηση αυτή παραπέμπει στη θεωρία που έχει αναπτύξει ο Rosen (1981) για τα οικονομικά των ιδιαίτερα ταλαντούχων ατόμων που αποκαλεί superstars, οι οποίοι λαμβάνουν ιδιαίτερα υψηλές αποδοχές από την εκμετάλλευση του ιδιαίτερου ταλέντου τους. Στοιχεία της συγκεκριμένης θεωρίας μπορούν να χρησιμοποιηθούν στην περίπτωση που εξετάζουμε, αν αντιστοιχίσουμε τους superstars με τα διατηρητέα κτήρια και τους παράγοντες που αναφέρει ο Rosen με τους παράγοντες που αναφέρονται παραπάνω. Κατά αναλογία με τον Rosen, η ικανότητα των superstars να προσελκύουν ακροατήριο και να δημιουργούν μεγάλους όγκους συναλλαγών, δηλαδή εισόδημα, αντιστοιχεί στην σπανιότητα των διατηρητέων κτηρίων για τη κάλυψη «πολυτελών» επιθυμιών, οι οποίες πληρώνονται ακριβά.

4.4.1 Διατηρητέα κτήρια και μορφές αγορών

Τα διατηρητέα κτήρια γενικώς, παρουσιάζουν διαφορετική συμπεριφορά στην αγορά ακινήτων, σε σχέση με τα υπόλοιπα συμβατικά ακίνητα. Τα βασικά χαρακτηριστικά διαφοροποίησής τους είναι η μικρή πυκνότητά τους σε κεντρικές αστικές περιοχές, όπου οι αξίες και οι αποδόσεις ακινήτων είναι εξ ορισμού υψηλές ενώ η προνομιούχος θέση που συνήθως καταλαμβάνουν, τα καθιστούν κυρίαρχα στη συγκεκριμένη περιοχή.

Επομένως η αγορά των διατηρητέων κτηρίων μπορεί να αντιστοιχηθεί με οικονομικές δραστηριότητες όπου η εμφάνιση ιδιαίτερα υψηλών αποδόσεων καθώς και έντονη θετική ασυμμετρία στην κατανομή των αποδόσεων αυτών, τις διαφοροποιεί από τον ανταγωνισμό. Επιπλέον, τα διατηρητέα κτήρια διαφοροποιούνται και από τις ατελείς μορφές αγοράς, καθώς το πλήθος των συμμετεχόντων (ακίνητα) είναι μικρό, με αποτέλεσμα να μην ισχύουν οι προϋποθέσεις ανάλυσης για καμία από τις υπόλοιπες μορφές αγοράς (μονοπωλιακός ανταγωνισμός, ολιγοπώλιο, μονοπώλιο).

Τα κλασικά υποδείγματα αγορών είναι ακατάλληλα για τη μελέτη της υποαγοράς διατηρητέων ακινήτων εντός βέβαια του γενικότερου πλαισίου της αγοράς ακινήτων. Το υπόδειγμα της τέλει ανταγωνιστικής αγοράς δεν κάνει μνεία για το ρόλο που παίζει το μέγεθος της αγοράς, αντίθετα βασική της υπόθεση είναι ότι η ποιότητα των αγαθών είναι ίδια και ο καθένας έχει πολύ μικρή δύναμη, ώστε τελικά να μην μπορεί να επηρεάζει την τιμή του αγαθού που παράγει. Αυτό όμως δεν ισχύει για τα διατηρητέα ακίνητα, όταν συγκρίνονται με τα υπόλοιπα ακίνητα μιας περιοχής, δεδομένων των ιδιαίτερων ποιοτικών χαρακτηριστικών που φέρουν.

Η ύπαρξη πολλών διατηρητέων ακινήτων σε μια περιοχή αποκλείει εξ αρχής την εφαρμογή των υποδειγμάτων του μονοπωλίου ή του ολιγοπωλίου. Τέλος, ακατάλληλο είναι και το υπόδειγμα του μονοπωλιακού ανταγωνισμού, καθώς τα διατηρητέα ακίνητα δεν είναι στενά υποκατάστατα μεταξύ τους. Ενώ δηλαδή παρουσιάζουν ομοειδή ποιοτικά χαρακτηριστικά, όπως αυτά έχουν αναλυτικά περιγραφεί στις προηγούμενες ενότητες, εν τούτοις το κάθε ένα διατηρητέα ακίνητο είναι μοναδικό. Το υπόδειγμα του μονοψωνίου αποτελεί την καλύτερη βάση για την οικονομική θεωρία της παρούσας εργασίας.

4.4.2 Παραδοχές οικονομικής θεωρίας διατηρητέων ακινήτων

Όπως έχει ήδη αναφερθεί παραπάνω, δύο είναι τα κυριότερα γνωρίσματα των διατηρητέων ακινήτων, το ίδιο το κτήριο με τις ιδιαιτερότητες που παρουσιάζει και η χωροθέτηση αυτού σε μια κατά κανόνα προνομιούχο θέση. Η δυνατότητα προσέλκυσης που αναφέρει ο Rosen, αντιστοιχεί εδώ με την χωροθέτηση, ενώ η

δυνατότητα δημιουργίας εισοδημάτων αντιστοιχεί στα τεχνικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του διατηρητέου κτηρίου.

Αξίζει να σημειωθεί και το κόστος ευκαιρίας αποκατάστασης και αξιοποίησης ενός διατηρητέου κτηρίου. Αν κατεδαφιστεί, παρόλο που αυτό είναι μια εξαιρετικά δύσκολη αλλά όχι αδύνατη προοπτική, το νέο κτήριο που θα κατασκευαστεί στη θέση του θα παρουσιάζει διαφορετικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά (δόμηση, κάλυψη, ύψος), που σε αρκετές περιπτώσεις ορισμένα ή όλα μπορεί να είναι μικρότερα. Επίσης, θα χαθεί το κύρος που είχε το αρχικό κτήριο με αποτέλεσμα να μην μπορεί να παρέχει τις «πολυτελείς» υπηρεσίες ενός αποκατεστημένου διατηρητέου κτηρίου

Ορίζουμε στην οικονομική μας ανάλυση, αντίστοιχα με τον Rosen, ένα δείκτη ποιότητας με τον οποίο περιγράφονται όλες οι ιδιότητες του διατηρητέου ακινήτου, ο οποίος είναι μια μετρήσιμη ποσότητα που δείχνει πόσο σπουδαίο είναι ένα διατηρητέο ακίνητο. Ο προσδιορισμός του συγκεκριμένου δείκτη θα προκύπτει από την ανάλυση όλων των χαρακτηριστικών του κτηρίου όπως έχουν παρουσιαστεί παραπάνω. Οι **παραδοχές** της οικονομικής θεωρίας που προτείνεται είναι οι κάτωθι:

- 1) Η κατανομή της ποιότητας στον πληθυσμό των ακινήτων θα είναι:
 - a. Σταθερή στον πληθυσμό των προς πώληση διατηρητέων ακινήτων, δηλαδή κάθε ακίνητο χαρακτηρίζεται από μία τιμή του δείκτη ποιότητας και αυτή η κατανομή της ποιότητας είναι γνωστή και σταθερή στον πληθυσμό των ακινήτων.
 - b. Η ποιότητα του ακινήτου είναι γνωστή στους ενδεχόμενους αγοραστές χωρίς να του κοστίζει κάτι, δηλαδή κάθε πιθανός αγοραστής καταλαβαίνει την αξία του ακινήτου χωρίς πρόσθετη δαπάνη σε σχέση με άλλα συμβατικά ακίνητα.
- 2) Το διατηρητέο ακίνητο έχει συγκεκριμένη τιμή που καθορίζεται στην αγορά, αλλά και εκτιμάται με ενδεδειγμένες εκτιμητικές μεθόδους.
- 3) Το μέγεθος της αγοράς των διατηρητέων ακινήτων είναι από την αρχή γνωστό.
- 4) Η ισορροπία στην αγορά καθορίζεται για κάθε επίπεδο ποιότητας από τις συναρτήσεις τιμής και διαθεσιμότητας των διατηρητέων ακινήτων.
- 5) Το επίπεδο ποιότητας των διατηρητέων ακινήτων και κατ' επέκταση οι συναρτήσεις τιμής και διαθεσιμότητας είναι τέτοια ώστε:
 - a. Ο πωλητής του διατηρητέου ακινήτου μεγιστοποιεί το κέρδος του και
 - b. Ο αγοραστής του διατηρητέου ακινήτου μεγιστοποιεί τη χρησιμότητα, χωρίς να μπορεί να τη βελτιώσει αγοράζοντας άλλο

ακίνητο, δηλαδή ακίνητο με διαφορετική τιμή του δείκτη ποιότητας.

4.4.3 Λειτουργίες Αγοράς

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων καθώς και η θέση και συμπεριφορά των διατηρητέων ακινήτων σε αυτή περιγράφεται από τη ζήτηση και την προσφορά, καθώς και την επίδραση που ασκεί η μία στην άλλη έτσι ώστε να επέλθει ισορροπία. Η δομή και λειτουργία της ζήτησης και της προσφοράς είναι η θεωρητική αντιστοίχιση των πωλητών στους αγοραστές.

4.4.4 Η δομή της ζήτησης

Το πρόβλημα στη μελέτη της ζήτησης είναι η ατελής υποκατάσταση διατηρητέων ακινήτων με άλλα ακίνητα, η οποία οφείλεται σε αδιαιρετότητες και πεπερασμένες επιλογές της κατανάλωσης αφενός και σε νομικούς ή πολεοδομικούς περιορισμούς αφετέρου.

Η αντιμετώπιση που προτείνει ο Rosen βασίζεται στην εξαγωγή της καμπύλης ζήτησης από συνάρτηση χρησιμότητας που είναι ασθενώς διαχωρίσιμη. Συγκεκριμένα, η προτεινόμενη συνάρτηση χρησιμότητας είναι σύνθετη συνάρτηση που έχει ως όρους δύο άλλες συναρτήσεις χρησιμότητας που αντιστοιχούν σε δύο ομάδες αγαθών: το διατηρητέο ακίνητο και όλα τα άλλα. Το διατηρητέο ακίνητο είναι στην ουσία μια συνάρτηση χρησιμότητας που περιγράφει τη σχέση υποκατάστασης ποιότητας - σπανιότητας. Η αδιαιρετότητα εισάγεται με την συνάρτηση σταθερού κόστους «κατανάλωσης υπηρεσιών του διατηρητέου» για κάθε επίπεδο ποιότητας, δηλαδή των λειτουργικών δαπανών του διατηρητέου κτηρίου.

Η υπόθεση περί υποκατάστασης της ποιότητας – σπανιότητας προκύπτει από το καθαρό αποτέλεσμα υποκατάστασης της εξίσωσης Slutsky. Η κατανομή της ποιότητας ταυτίζεται με την κατανομή των αποδόσεων για τα ακίνητα. Ο ορισμός αγνοεί το γεγονός ότι τα διατηρητέα ακίνητα βρίσκονται σε καλύτερες θέσεις στο χώρο, χωρίς πολεοδομικούς περιορισμούς και επίσης αναφέρεται στο σύνολο των καταναλωτών και όχι σε κάθε έναν ξεχωριστά. Ο Rosen αντιμετωπίζει το πρόβλημα αυτό με την έννοια της ροής υπηρεσιών. Από τον ορισμό της η ροή υπηρεσιών θεωρεί ότι η ποιότητα είναι ανεξάρτητη από την σπανιότητα, δηλαδή ότι η ύπαρξη διατηρητέου κτηρίου δεν σχετίζεται με το μέγεθος της αγοράς ακινήτων. Επομένως, η ροή υπηρεσιών είναι το γινόμενο της συνάρτησης ποιότητας επί τη συνάρτηση σπανιότητας / ηδονικά αποτελέσματα πολυτέλειας κτλ.

Η καμπύλη αδιαφορίας προκύπτει από το διαφορικό της συνάρτησης χρησιμότητας, το οποίο κατά τα γνωστά εξισώνεται με το μηδέν. Άρα η παραμονή επί

της ίδιας καμπύλης αδιαφορίας σημαίνει αυξομειώσεις των ορισμάτων (σπανιότητα και ποιότητα). Μαθηματικά η καμπύλη αδιαφορίας είναι πεπλεγμένη συνάρτηση.

Στα διατηρητέα ακίνητα ενδιαφέρει η συμπεριφορά της ροής υπηρεσιών, η οποία ισούται με το γινόμενο της συνάρτησης ποιότητας επί τη σπανιότητα / ηδονικά πράγματα κλπ. Άρα μπορεί στο δοσμένο δείκτη χρησιμότητας να πάρει το επίπεδο υπηρεσιών που θέλει αριστοποιητικά, χρησιμοποιώντας άπειρους συνδυασμούς ποιότητας – ποσότητας, δηλαδή αυτό που αναφέρει ο Rosen πως το επίπεδο υπηρεσιών καθορίζεται μοναδικά ακόμα και αν η ποιότητα και η σπανιότητα δεν μπορούν να καθορισθούν μοναδικά.

4.4.5 Η δομή της προσφοράς

Στα διατηρητέα ακίνητα ενδιαφέρον παρουσιάζει η σπανιότητά τους, σε αντίθεση με το μέγεθος της αγοράς των superstars. Εξαιρετικά μεγάλος αριθμός διατηρητέων καταστρέφει τη μοναδικότητα, με εξαίρεση βέβαια τα διατηρητέα οικιστικά σύνολα. Τα διατηρητέα ακίνητα που ζητά ο αγοραστής υπάρχουν σε συγκεκριμένες ποιότητες και ποσότητες που πουλά ο ιδιοκτήτης. Η προσφορά είναι συνάρτηση της διαθεσιμότητας (μερίδιο στην συνολική αγορά) και στην ποιότητα.

Οι προτιμήσεις των αγοραστών για αγορά διατηρητέου σχηματίζονται από τη διαθεσιμότητα και την ποιότητα. Ως εκ τούτου η τιμή προσφοράς που χρεώνει ο πωλητής στον αγοραστή ενός συγκεκριμένου διατηρητέου κτηρίου (συγκεκριμένης ποιότητας) είναι συνάρτηση των ανωτέρω. Εξ αιτίας του ανταγωνισμού των υφιστάμενων διατηρητέων για τα λεφτά του αγοραστή η τιμή προσφοράς διαμορφώνεται ανεξάρτητα (εξωγενώς) από τη θέληση του πωλητή.

Συνεπώς, η συνάρτηση προσφοράς, δηλαδή η σχέση τιμής και διατηρητέων ακινήτων εξαρτάται από την ποιότητα και τη σπανιότητα αυτών. Η μορφή της καμπύλης προσφοράς καθορίζεται από τις παρακάτω σχέσεις:

- Η ικανοποίηση που παρέχει στον ένοικο το διατηρητέο κτήριο αυξάνει με την ποιότητα του διατηρητέου.
- Η ικανοποίηση που παρέχει στον ένοικο το διατηρητέο κτήριο αυξάνει με την σπανιότητα του διατηρητέου.
- Η ικανοποίηση που απολαμβάνει ο ένοικος από το διατηρητέο μειώνεται με την αύξηση της διαθεσιμότητας διατηρητέων.
- Η ικανοποίηση που απολαμβάνει ο ένοικος από το διατηρητέο αυξάνεται με την ύπαρξη όμορων διατηρητέων (αφορά σε διατηρητέα οικιστικά σύνολα).

Η ύπαρξη ανταγωνισμού στην αγορά ακινήτων για διατηρητέα, οφείλεται στο ότι υπάρχουν υφιστάμενα παρόμοια ακίνητα (παραπλήσιας ποιότητας) που προσφέρουν άλλοι πωλητές. Τα διατηρητέα ακίνητα είναι ατελή υποκατάστατα διότι το κάθε ένα είναι μοναδικό και δεν φέρουν τα ίδια χαρακτηριστικά, είτε λόγω θέσης είτε λόγω κατάστασης είτε λόγω παλαιότητας και αρχιτεκτονικής μορφής. Ο βαθμός υποκατάστασης μειώνεται (αυξάνεται) όσο μεγαλώνει (μικραίνει) η διαφορά στην ποιότητα. Επομένως διατηρητέα ακίνητα παρόμοιας ποιότητας είναι στενά υποκατάστατα.

Εμπειρικά, η μελέτη της αγοράς διατηρητέων ακινήτων μπορεί να γίνει είτε μεγιστοποιώντας το κέρδος του πωλητή ή τη χρησιμότητα του αγοραστή. Προς τούτο από τη λειτουργία της αγοράς ο Rosen εξάγει συναρτήσεις εσόδων και κόστους. Οι συναρτήσεις έχουν τις κάτωθι ιδιότητες:

Ιδιότητες Εσόδων (ή πως δικαιολογούνται τα τεράστια έσοδα):

- 1) Η συνάρτηση εσόδων απεικονίζει την ποιότητα του ακινήτου στην τιμή του.
- 2) Η συνάρτηση είναι κυρτή. Η κυρτότητα των εσόδων σημαίνει πως μικρές αλλαγές στην ποιότητα προκαλούν μεγάλες αλλαγές στην τιμή. Αυτό οφείλεται στις προτιμήσεις των αγοραστών.

Η κυρτότητα της συνάρτησης εσόδων και η μεγάλη ασυμμετρία στις κατανομές πιθανότητας της ποιότητας και της αγοράς (υπάρχουν λίγα υψηλής ποιότητας ή σχετικά υψηλής ποιότητας ακίνητα) είναι συνέπεια της ανυπαρξίας υποκατάστατων ακινήτων.

Η ανυπαρξία υποκατάστατων από μόνη της ερμηνεύει την κυρτότητα των εσόδων και την ασυμμετρία στην κατανομή της τιμής.

Ιδιότητες συνάρτησης κόστους πωλητών (ή πως δικαιολογούνται τα τεράστια μερίδια στην αγορά)

Τα διατηρητέα ακίνητα κυριαρχούν στην αγορά και αποφέρουν τεράστιες προσόδους, όταν συνδυασθεί η από κοινού κατανάλωση (δηλαδή το προς πώληση διατηρητέο ακίνητο να είναι σε γειτονία με άλλα διατηρητέα κτήρια) με προτιμήσεις που χαρακτηρίζονται από ατελή υποκατάστατα.

Το άμεσο κόστος παραγωγής είναι το ίδιο για όλα τα διατηρητέα κτήρια (ίδιο κόστος ποιότητας για κάθε ποιότητα). Το απόλυτο ύψος (συνολικό κόστος) εξαρτάται από το μέγεθος του διατηρητέου κτηρίου.

Το κόστος αυξάνεται με αύξοντα ρυθμό. Υπάρχουν εσωτερικές αντιστοιχίες παραγωγής, δηλαδή όσο μεγαλύτερο είναι ένα διατηρητέο κτήριο τόσο περισσότερο αυξάνει το κατά μονάδα κόστος αποκατάστασης.

4.5 Συμπεράσματα

Ο στόχος της παρούσας εργασίας, δεν είναι η ανάπτυξη μιας μεθοδολογίας προσδιορισμού της εύλογης ή άλλου τύπου αξίας ενός διατηρητέου κτηρίου ή συνόλου, αλλά η προσέγγιση και θεμελίωση μιας οικονομικής θεωρίας όπου να προσδιορίζονται οι ειδικοί παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός διατηρητέου κτηρίου ή συνόλου.

Η περιγραφή της υποαγοράς των διατηρητέων ακινήτων εντός του γενικότερου πλαισίου της αγοράς ακινήτων, δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί με τα κλασικά υποδείγματα των μορφών αγοράς. Το γεγονός αυτό οφείλεται στη μοναδικότητα των διατηρητέων ακινήτων ως αρχιτεκτονικά κελύφη και ως μη ανανεώσιμοι φορείς πολιτιστικής συνέχειας. Αντίστοιχα η μοναδικότητα ενός ενιαίου διατηρητέου οικιστικού συνόλου, είτε εντός μιας αστικής περιοχής είτε εκτός αυτής, δημιουργεί προβλήματα στην προσπάθεια εφαρμογής των κλασικών υποδειγμάτων για την περιγραφή της οικονομικής τους συμπεριφοράς.

Η ιδιαίτερη υψηλή οικονομική αξία που αποκτούν τα διατηρητέα κτήρια και οικισμοί μετά από τις διαδικασίες αποκατάστασης αυτών και επανάχρησής τους, καθιστά επιτακτική την ανάπτυξη μιας συγκεκριμένης οικονομικής θεωρίας που να μπορεί να περιγράψει την αξία τους.

Στην παρούσα εργασία χρησιμοποιήθηκε ως βάση μιας τέτοιας οικονομικής θεωρίας η προσέγγιση του Rosen για τα οικονομικά των superstars, όπως θεμελιακά τίθεται παραπάνω. Προφανώς η παραπάνω παρουσίαση δεν αποτελεί μια ολοκληρωμένη διατύπωση της ζητούμενης οικονομικής θεωρίας, αλλά τίθενται οι γενικές εννοιολογικές βάσεις και θέσεις της θεωρίας αυτής.

Βιβλιογραφικές Αναφορές

- Ahlfeldt, G., Holman N. & Wendland N. (2012). An assessment of the efforts of conservation areas on value. English Heritage. Ανακτήθηκε 4 Μαΐου 2016 από <https://content.historicengland.org.uk/content/docs/research/assessment-ca-value.pdf>
- Bronski, M. & Gabby, B. (1998). *A Comparison of Principles in Several Architectural Conservation Standards*. Εισήγηση στο συνέδριο «The use of and need for preservation standards in architectural conservation», Atlanta USA.
- Clark, D. & Herrin, W. (1997). Historical preservation districts and home sales process: Evidence from the Sacramento housing market. *The Review of Regional Studies*, Vol 27, No 1, 29-48.
- Helms, A., (2003). Understanding gentrification: an empirical analysis of the determinants of urban housing renovation. *Journal of Urban Economics*, Vol 54, 474-498.
- ICOMOS (2004). International charters for conservation and restoration, Monuments and Sites I, Munich: ICOMOS.
- Kern, C. (1981). Upper-income renaissance in the city: Its sources and implications for the city's future. *Journal of Urban Economics*, Vol 9 (106-124).
- Rosen, S. (1981). The Economics of Superstars. *The American Economic Review*, Vol 71 (No 5), 845-858.
- Rosenthal, S. (2007). Old homes, externalities, and poor neighborhoods. A model of urban decline and renewal. *Journal of Urban Economics*, Vol 63 (816-840).
- Shipley, R. (2000) Heritage designation and property values: Is there an effect? *The International Journal of Heritage Studies*, vol. 6. Ανακτήθηκε από <http://www.aurora.ca/Thingstodo/Documents/Heritage%20Designation%20and%20Property%20values%20-%20is%20there%20an%20effect.pdf>
- Yacovissi, W. & Kern C. (1995). Location and history as determinants of urban residential density. *Journal of Urban Economics*, Vol 38 (207-220).
- Βαλιώτη, Α. (2012). *Η προστασία των αρχιτεκτονικών συνόλων στην Ελλάδα: Δίκαιο και πρακτική*. (Μεταπτυχιακή Διατριβή). Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών & Πολιτικών Επιστημών, Ελλάδα.
- Γιαζόγλου, Γ. (2014). *Οι φορείς ελέγχου και οι μελέτες παραδοσιακών κτιρίων και κατασκευών. Προβληματισμοί – προβλήματα*. Εισήγηση στην Ημερίδα με

θέμα: Προστασία Παραδοσιακών Οικισμών & Σύγχρονος Αρχιτεκτονικός Σχεδιασμός, 11 Οκτωβρίου 2014, Καλαμάτα.

- Δημοσθένους, Μ. (2009). *Μέθοδοι και υλικά αποκατάστασης και ενίσχυσης διατηρητέων κτιρίων από φέρουσα τοιχοποιία*. Διάλεξη στο Σεμινάριο Μικρής Διάρκειας του ΤΕΕ/ΤΚΜ: Κατασκευές από Φέρουσα Τοιχοποιία, Κανονισμός – Βλάβες – Αποκατάσταση, Φεβρουάριος 2009, Θεσσαλονίκη.
- Δωροβίνης, Β. (2009). *Οικονομική Εκτίμηση για διατηρητέα κτίρια*. Εισήγηση στην Ημερίδα με θέμα: Απαλλοτρίωση και Αποζημίωση: Ειδικές Περιπτώσεις Εκτιμήσεων, 25 Νοεμβρίου 2009, Αθήνα.
- Ζερβός, Γ. (2010). *Διευκρινίσεις γύρω από την «ενσωματωμένη διατήρηση», της ακίνητης πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης*. Εισήγηση στην Ημερίδα ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ για τον νέο ΓΟΚ, Αθήνα.
- Ζερβός, Γ. (2011). *Η στρατηγική της «ενσωματωμένης διατήρησης», στην Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου*. Εισήγηση στην Ημερίδα των Οικολόγων Πράσινων «Η πολιτισμική διάσταση του Τοπίου», Αθήνα.
- Ζήβας, Δ. (2006). *Πλάκα 1973-2003: Το χρονικό της επέμβασης για την προστασία της παλαιάς πόλεως Αθηνών*. Αθήνα: Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς.
- Κίζης, Γ. (2013). *Αρχιτεκτονική Παράδοση και Εξέλιξη στο Πήλιο (και όχι μόνον)*. Εισήγηση στην Ημερίδα με θέμα: Προστασία Παραδοσιακών Οικισμών & Σύγχρονος Αρχιτεκτονικός Σχεδιασμός, 9 Μαρτίου 2013, Βόλος.
- Λουκάκης Π., Βαρελίδης, Κ. & Βαρελίδης Γ. (2014). *Αρχές Κατασκευών και Τεχνικά Ζητήματα του Κατασκευαστικού Κλάδου – Project Management (σημειώσεις μαθήματος)*, Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών, Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης.
- Μπούτου-Λεμπέση Ε. (2014). *Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, Κωδικοποίηση και ανάλυση του Ν. 4067/2012*. Αθήνα: Δομική Ενημέρωση.
- Λιλιμπάκη, Μ., Πίττας, Σ., Κετίπης, Κ. & Φούντας, Δ. (1998). *Αρχές επέμβασης και προδιαγραφές αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων και περιβάλλοντος χώρου*. Θεσσαλονίκη: Τ.Ε.Ε./Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας.
- Παρθενόπουλος, Κ., Καμπούρη, Ε., Δούση, Μ. & Παρθενοπούλου, Ν. (2009). *Διατηρητέα κτίρια και στοιχεία ανθρωπογενούς περιβάλλοντος – Παραδοσιακοί οικισμοί και οικιστικά σύνολα – Ιστορικά Κέντρα και πόλεις*. Θεσσαλονίκη: Τ.Ε.Ε./Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας.

Σαρηγιάννης, Γ. (4 Ιανουαρίου 2011). Η «Χάρτα της Αθήνας» και το ιστορικό της πλαίσιο (Β' Μέρος). Greekarchitects.gr. Ανακτήθηκε 19 Απριλίου 2016 από www.greekarchitects.gr/gr/αρχιτεκτονικες-ματιες/η-«χαρτα-της-αθηνας»-και-το-ιστορικό-της-πλαίσιο-β-μέρος-id3680

Σαρηγιάννης, Γ. (12 Δεκεμβρίου 2010). Η «Χάρτα της Αθήνας» και το ιστορικό της πλαίσιο (Α' Μέρος). Greekarchitects.gr. Ανακτήθηκε 19 Απριλίου 2016 από www.greekarchitects.gr/gr/αρχιτεκτονικες-ματιες/η-«χαρτα-της-αθηνας»-και-το-ιστορικό-της-πλαίσιο-α-μέρος-id3641

Χατζηνώτα, Α. (2009). *Θεωρητική προσέγγιση – έννοιες της αποκατάστασης – ιστορική προσέγγιση*. Διάλεξη στο Σεμινάριο Μικρής Διάρκειας του ΤΕΕ/ΤΚΜ: Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς, Σεπτέμβριος – Οκτώβριος 2009, Θεσσαλονίκη.