**ΚΕΝΤΡΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΣΙΚΥΩΝΙΩΝ**

**ΔΙΗΜΕΡΟ ΣΕΜΙΝΑΡΙΟ:**

ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΤΩΝ ΔΡΟΜΩΝ ΠΟΥ ΟΔΗΓΟΥΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΤΟΠΟΥ.

ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΑ ΟΡΙΑ ΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ.

ΚΛΗΜΕΝΤΙ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ, 24-25 ΙΟΥΝΙΟΥ 2011

**ΕΙΣΗΓΗΣΗ:**

**«Παραδοσιακοί Οικισμοί και Διατηρητέα Κτίρια.**

**Εννοιολογικό Πλαίσιο και Θεσμικό Καθεστώς Προστασίας.»**

**Νικολέτα Παρθενοπούλου**

**Διπλ. Αρχιτέκτων Μηχανικός Α.Π.Θ.**

**Μ.Β.Α. Πανεπιστημίου Μακεδονίας**

**MSc Διοίκηση και Διαχείριση Τεχνικών Έργων Α.Π.Θ.**

**Υποψήφια Διδάκτωρ Α.Π.Θ.**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

[i. Περίληψη 3](#_Toc296619838)

[ii. Εισαγωγή 4](#_Toc296619839)

[ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: 6](#_Toc296619840)

[**1. Νομικό και διοικητικό καθεστώς** 6](#_Toc296619841)

[**1.1 Ν. 3028/2002 (ΥΠΠΟ)** 6](#_Toc296619842)

[**1.2 Ν. 2831/2000 και άλλες διατάξεις (ΥΠΕΧΩΔΕ)** 8](#_Toc296619843)

[ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 16](#_Toc296619844)

[**2. Υφιστάμενη κατάσταση - Διαπιστώσεις** 16](#_Toc296619845)

[ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 18](#_Toc296619846)

[**3. Διαδικασία και Κριτήρια χαρακτηρισμού** 18](#_Toc296619847)

[**3.1 Διαδικασίες** 18](#_Toc296619848)

[**3.2 Κριτήρια Χαρακτηρισμού** 21](#_Toc296619849)

[**3.3 Διαδικασία σύνταξης, υποβολής και έγκρισης μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων** 23](#_Toc296619850)

[**3. 4 Γενικές Προδιαγραφές Σύνταξης Μελετών Αποκατάστασης Κτιρίων – Μνημείων** 34](#_Toc296619851)

[ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 39](#_Toc296619852)

[**4. Κίνητρα για τους ιδιώτες ιδιοκτήτες** 39](#_Toc296619853)

[ΕΠΙΛΟΓΟΣ – Προτάσεις, Συμπεράσματα 42](#_Toc296619854)

[ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 44](#_Toc296619855)

[**1. Συνοπτική παρουσίαση του συνόλου της Νομοθεσίας που διέπει τα διατηρητέα κτίρια, τους παραδοσιακούς οικισμούς και τα στοιχεία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος** 44](#_Toc296619856)

[**2. Μήτρα Νομοθεσίας και Αρμόδιων Αρχών** 46](#_Toc296619857)

[**3. Άρθρα Νόμων** 47](#_Toc296619858)

[**3.1 Ν 3028/ 2002 (ΥΠΠΟ) - Βασικές Διατάξεις** 47](#_Toc296619859)

[**3.2 Ν 2831/2000 (ΥΠΕΧΩΔΕ)** 58](#_Toc296619860)

# i. Περίληψη

Στην παρούσα εισήγηση επιχειρείται αρχικά μια εννοιολογική προσέγγιση και στη συνέχεια εξετάζεται το νομοθετικό πλαίσιο, που διέπει τα διατηρητέα κτίρια καθώς και η διαδικασία και τα κριτήρια χαρακτηρισμού ενός κτίσματος, αλλά και ενός οικισμού ως διατηρητέου. Συγκεκριμένα, αναλύεται το περιεχόμενο κυρίως των Νόμων **3028/2002** (ΥΠΠΟ) και **2831/2000** (ΥΠΕΧΩΔΕ), καθώς και κάποιων άλλων νομοθετικών κειμένων (Προεδρικά Διατάγματα, Υπουργικές Αποφάσεις) με διατάξεις που αναφέρονται στα διατηρητέα κτίρια και αυτά προς διατήρηση (δεν μας αφορούν οι διατάξεις του Ν.3028/2002 που αναφέρονται στα αρχαία μνημεία και την αρχαιολογική κληρονομιά αλλά μόνο οι διατάξεις που αναφέρονται σε μνημεία μετά το 1830, που είναι κτίρια – νεότερα κτιριακά μνημεία). Γίνεται, επίσης, μια προσπάθεια παρουσίασης της υπάρχουσας κατάστασης.

Περιγράφεται λεπτομερώς η διαδικασία χαρακτηρισμού ενός κτιρίου ως διατηρητέου και δίνονται τα βασικά κριτήρια. Τέλος, παρατίθενται τα κίνητρα που δίνει η πολιτεία στον ιδιώτη, έτσι ώστε να προάγει τη διατήρηση και όχι την κατεδάφιση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και των στοιχείων του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.



Εικόνα 1. Δείγμα διατηρητέου κτίσματος Θεσσαλονίκης (πηγή: *διαδίκτυο*).



Εικόνα 2. Δείγμα διατηρητέου κτίσματος Θεσσαλονίκης (πηγή: *διαδίκτυο*).

# ii. Εισαγωγή

Η εισήγηση αποτελείται από **πέντε** κεφάλαια:

1. στο **πρώτο** γίνεται περιγραφή και ανάλυση του Νομικού και Διοικητικού καθεστώτος που διέπει τα διατηρητέα κτίρια και τα στοιχεία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.
2. στο **δεύτερο** κεφάλαιο γίνεται ανάλυση και σχολιασμός της υπάρχουσας κατάστασης.
3. στο **τρίτο** κεφάλαιο αναλύονται η διαδικασία χαρακτηρισμού, όπως προβλέπεται από τις εν ισχύει διατάξεις και εγκυκλίους, και τα κριτήρια που πρέπει να πληρεί ένα κτίριο ή άλλο στοιχείο του αστικού περιβάλλοντος για να προταθεί προς χαρακτηρισμό.
4. στο **τέταρτο** κεφάλαιο δίδονται τα κίνητρα για την διατήρηση των κτιρίων (νομικά και διοικητικά, οικονομικά και φορολογικά, αρχιτεκτονικά και πολεοδομικά).

Το προστατευόμενο αρχιτεκτονικό απόθεμα της νεότερης αρχιτεκτονικής κληρονο­μιάς, δηλαδή διατηρητέα κτίρια, οικιστικά σύνολα, παραδοσιακοί οικισμοί (ιστορικά κέντρα πόλεων, πυρήνες, οικι­σμοί), αποτελεί αντικείμενο αρμοδιότητας των Υπουργείων Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Οικονομίας-Ανταγωνιστικότητας-Ναυτιλίας / Γενική Γραμματεία Μακεδονίας – Θράκης, Υποδομών & Δικτύων / Γενική Γραμματεία Αιγαίου & Νησιωτικής Πολιτικής καθώς και το Υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού.

Η αξιολόγηση του συνόλου του ιστορικού αρχιτεκτονικού αποθέματος, που διασώζεται δεν έχει ολοκληρωθεί. Καταγραφές κτιρίων με συνολικό χαρακτήρα έγιναν στο παρελθόν στο πλαίσιο της ΕΠΑ (1987), χωρίς ωστόσο πάντοτε να εξαντληθούν οι προβλεπόμενες διαδικα­σίες, ώστε να προσδιοριστεί ο τελικός αριθμός των διατηρητέων κτιρίων.

Γιατί πρέπει να διατηρούνται τα κτίρια. Το ερώτημα γιατί τα κτίρια πρέπει να διατηρούνται έχει πολλές απαντήσεις. Αυτό που χρειάζεται να τις κατανοήσει κανείς είναι η επαρκής εξήγηση των κινήτρων.

Μια κατηγορία απαντήσεων είναι η λεγόμενη αισθητική. Η ιστορική πόλη είναι δημιούργημα του χρόνου και ο χρόνος πιστοποιεί την εγκυρότητα του στυλ. Ένα κτίριο που αντέχει στο χρόνο και διαχωρίζεται από τα άλλα γιατί ξεχωρίζει για τις αρετές του, γίνεται έργο τέχνης. Και αυτό γίνεται μετά τα 50 χρόνια ζωής του.

Μια άλλη κατηγορία απαντήσεων είναι η ιστορικότητα και η αρχαιότητα. Τα κτίρια αντιπροσωπευτικά των ρυθμών του παρελθόντος είναι στην ουσία τους ιστορικά τεκμήρια. Άλλα που συνδέονται και αυτά με το χρόνο ή τη χρήση μιας ιστορικής προσωπικότητας και πιστοποιούνται με την ύπαρξη του κτιρίου, συνδέοντας με το παρελθόν και τη νοσταλγική μνήμη.

Προστασία διατηρητέων.

Η προστασία διατηρητέων είναι ένα ολόκληρο φάσμα επεμβάσεων, που αρχίζει από το χαρακτηρισμό και την καταγραφή του διατηρητέου στον κατάλογο μέχρι και την ανακατασκευή του εξ’ αρχής. Περιέχονται εδώ η επισκευή κάθε βαθμού και μορφής, η αποκατάσταση τμημάτων στην αρχική τους μορφή, η προσθήκη νέων τμημάτων στα παραδοσιακά για την επαύξηση της λειτουργικότητάς τους είτε αυτή γίνεται καθ’ ύψος είτε κατ’ επέκταση, η μερική και ολική ανακατασκευή. Οι επιλογές αυτές σχετίζονται και με τη διαφοροποίηση του βαθμού προστασίας, αλλά και με τους συνακόλουθους στόχους, στρατηγικές, κανόνες και προϋπολογισμούς. Προστασία σημαίνει ακόμα και την επισκευή αυτού που επισκευάζεται και αποκατάσταση αυτού που δεν μπορεί να επισκευαστεί.

Η αυθεντικότητα από τη μία και η κληρονομιά από την άλλη χρησιμοποιούνται ως μέσα προσέγγισης των ιστορικών κατασκευών. Η *αυθεντικότητα*  προέρχεται από το αντικείμενο και είναι ιδιότητα του διατηρητέου κτιρίου, ενώ η *κληρονομιά* προέρχεται από τον χρήστη, είναι δηλαδή ιδιότητα του χρήστη. Με τον τρόπο αυτό στην πολιτική διατήρησης των παραδοσιακών κέντρων, κτιρίων ή πόλεων συντίθενται οι απαιτήσεις του αντικειμένου, αλλά και του υποκειμένου που εδώ είναι είτε ο ιδιοκτήτης είτε ο πολίτης.

Οι δράσεις προστασίας είναι ένα ολόκληρο φάσμα επεμβάσεων και περιλαμβάνει διατήρηση, επισκευή, αποκατάσταση και ανακατασκευή. Πρόκειται για επιλογές του πώς να χειριστούμε την κατασκευή και σχετίζονται με τη διαφοροποίηση του βαθμού προστασίας και τους συνακόλουθους στόχους, κανόνες, στρατηγικές, πολιτικές, διαδικασίες, προγράμματα και προϋπολογισμούς.

**σπουδαία**

**μέση**

**ασήμαντη**

**σπουδαία**

**μέση**

**ασήμαντη**

διατήρηση

επισκευή αποκατάσταση

μεταμόρφωση αλλαγή

ανακατασκευή

**Αξία περιοχής**

**Αξία κτιρίου**

**Σχήμα.** Θεώρηση αξίας κτιρίου, αξίας περιοχής και λήψη απόφασης επί του βαθμού διατήρησης – Νορμογράφημα καθοδήγησης της απόφασης.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1:

**1. Νομικό και διοικητικό καθεστώς**

**1.1 Ν. 3028/2002 (ΥΠΠΟ)**

Σύμφωνα με τον **Ν 3028/ 2002 (ΥΠΠΟ)** (**άρθρο 1**), ορίζεται ως αντικείμενο προστασίας η πολιτιστική κληρονομιά και ως αντικείμενο της πολιτιστικής κληρονομιάς τα πολιτιστικά αγαθά, που βρίσκονται εντός των ορίων της ελληνικής επικράτειας. Στο άρθρο 2, του ίδιου νόμου, γίνεται κατηγοριοποίηση των αρχαίων μνημείων ως αρχαία και νεότερα, συμπεριλαμβανομένων και των εγκαταστάσεων που τα συνοδεύουν και του περιβάλλοντος που τα εναγκαλίζει. Ως ιστορικοί τόποι νοούνται είτε εκτάσεις που περιέχουν ή στις οποίες *υπάρχουν ενδείξεις ότι περιέχονται μνημεία μεταγενέστερα του 1830, είτε σύνθετα έργα του ανθρώπου και της φύσης* ***μεταγενέστερα του 1830, τα οποία συνιστούν χαρακτηριστικούς και ομοιογενείς χώρους, που είναι δυνατόν να οριοθετηθούν τοπογραφικά και των οποίων επιβάλλεται η προστασία λόγω της λαογραφικής, εθνολογικής, κοινωνικής, τεχνικής, αρχιτεκτονικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους.***

Το άρθρο 3 αφορά το περιεχόμενο προστασίας, το 4 το Εθνικό Αρχείο Μνημείων και ακολουθούν άρθρα σχετικά με την προστασία όπως φαίνεται παρακάτω:

Ακίνητα Μνημεία και Χώροι – Γενικές Διατάξεις

Άρθρο 6 - Διακρίσεις ακινήτων μνημείων - Χαρακτηρισμός

Ακίνητα Μνημεία και Χώροι - Επεμβάσεις σε Ακίνητα Μνημεία και στο Περιβάλλον τους

Άρθρο 10 - Ενέργειες σε ακίνητα μνημεία και στο περιβάλλον τους

Άρθρο 11 - Υποχρεώσεις κυρίων, νομέων ή κατόχων ακινήτων μνημείων

Άρθρο 16 - Ιστορικοί τόποι

Άρθρο 12 - Οριοθέτηση ιστορικών τόπων

Άρθρο 13 - Ιστορικοί τόποι εκτός οικισμών - Ζώνες προστασίας

Άρθρο 14 - Ιστορικοί τόποι σε οικισμούς ή κέντρα πόλεων - Οικισμοί που αποτελούν ιστορικούς τόπους

Άρθρο 17 - Ζώνες Προστασίας γύρω από μνημεία

Ακίνητα Μνημεία και Χώροι – Απαλλοτριώσεις - Στέρηση Χρήσης

Άρθρο 18 – Απαλλοτριώσεις

Ακίνητα Μνημεία και Χώροι – Εργασίες Προστασίας Μνημείων

Άρθρο 40 - Εργασίες σε ακίνητα μνημεία

Άρθρο 41 - Προστασία ετοιμόρροπων μνημείων

Άρθρο 42 - Μεταφορά ακινήτου μνημείου - Απόσπαση τμημάτων

Άρθρο 48 - Άλλα οικονομικά κίνητρα

Συλλογικά Όργανα

Άρθρο 49 - Τοπικά Συμβούλια Μνημείων

Άρθρο 50 - Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο Κεντρικό Συμβούλιο Νεοτέρων Μνημείων

Ποινικές Διατάξεις

Άρθρο 56 - Φθορά μνημείου

Άρθρο 57 - Φθορά μνημείου από αμέλεια

Άρθρο 66 - Παράνομη επέμβαση ή εκτέλεση έργου

Άρθρο 67 - Πλημμελής φύλαξη, διατήρηση ή συντήρηση μνημείου

Ειδικές, Μεταβατικές και Τελικές Διατάξεις

Άρθρο 73 - Μεταβατικές και ειδικές διατάξεις

**1.2 Ν. 2831/2000 και άλλες διατάξεις (ΥΠΕΧΩΔΕ)**

Βασικές Διατάξεις

Το σημείο εκκίνησης αποτελεί το άρθρο 4 του ΓΟΚ, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 3 του Ν 2831 και ισχύει έκτοτε.

**Άρθρο 3 - Προστασία αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς**:

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν 2831/ 2000, οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών, μπορούν να χαρακτηρίζονται **ως παραδοσιακά σύνολα**, χώροι, τόποι, τοπία ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς **ως χώροι, τόποι ή ζώνες προστασίας των παραδοσιακών συνόλων**, όπως και αυτοτελείς φυσικοί σχηματισμοί ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών, **ως περιοχές που έχουν ανάγκη ιδιαίτερη προστασία**, και να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού μπορεί να χαρακτηρίζονται **ως διατηρητέα**, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για τον σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

**Άρθρο 17 - Τροποποίηση του άρθρου 20 – σχετικά με την απαγόρευση τοποθέτησης φωτεινών επιγραφών.**

Λοιπές Νομοθετικές Διατάξεις (τέως ΥΠΕΧΩΔΕ)

1. Τη νομοθεσία που αναλύουμε συμπληρώνει η αντίστοιχη νομοθεσία της δόμησης στους παραδοσιακούς οικισμούς. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων εντός παραδοσιακών οικισμών περιλαμβάνονται στο **ΠΔ 19-20/13-11-1978 "Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού όρων όπως περιορισμού δόμησης των οικοπέδων αυτών".** Το άρθρο 1 αριθμεί τους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί μέχρι την ημερ. έκδοσης του ΠΔ. Το άρθρο 2 εξειδικεύει τους όρους δόμησης ως εξής:

Οι παρ. 1 και 2 αναγνωρίζουν δυο κατηγορίες οικοπέδων. Τα οικόπεδα του κεντρικού τμήματος του οικισμού που θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εάν έχουν πρόσωπο, βάθος, εμβαδόν 12/18/300 μ2. Τα οικόπεδα του υπόλοιπου τμήματος του οικισμού έχουν στοιχεία αρτιότητας 25/40/200μ2. Η κάλυψη στο κεντρικό τμήμα είναι 80%, ο συντελεστής 0.8 ενώ το υπόλοιπο τμήμα 50% και 0,5 (άρθρο 2 παρ. 6 και 7). Για όλα τα κτίρια ισχύει το σύστημα των πτερύγων ο αριθμός των ορόφων είναι δύο εντός τομέα και το ύψος 7,0μ.

Τα άρθρα 3 και έπειτα του Διατάγματος ρυθμίζουν θέματα που αφορούν τη σύνθεση, διάταξη και τα μορφολογικά στοιχεία των κτιρίων. Περιορίζεται η χρήση γης, απαγορεύεται η εγκατάσταση βιοτεχνικών και βιομηχανιών εντός του οικισμού. Ακόμα προβλέπεται η επισκευή και αποκατάσταση των παλιών κτιρίων, η αναστήλωση ερειπωμένων κτισμάτων καθώς και οι δυνατότητες αφαίρεσης λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων και κατεδάφιση παλιών κτισμάτων.

Το άρθρο 7 εισάγει πρόσθετες προϋποθέσεις νια τη χορήγηση οικοδομικών αδειών. Το άρθρο 8 διευκρινίζει ότι τα ειδικά διατάγματα χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών μπορούν να θεσπίζουν αυστηρότερους ή διαφορετικούς όρους και περιορισμούς δόμησης οι οποίοι κατισχύουν των γενικών διατάξεων του Διατάγματος αυτού.

1. Τα θέματα επισκευών των διατηρητέων κτιρίων επιλύονται με το από **28-4-88 Διάταγμα "Διατήρηση επισκευή ή ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων" (ΦΕΚ 317 Δ'/28.4.1988).** Το Διάταγμα αυτό εκδίδεται κατ’ εξουσιοδότηση του άρθρου 32 του Ν. 1337/1983 και του άρθρου 4 του Ν. 1577/1985.

Στο άρθρο 1 ρυθμίζονται οι υποχρεώσεις των υπόχρεων ιδιοκτητών, οι οποίοι σε εύλογη προθεσμία για την ανακατασκευή των επικινδύνων τμημάτων των διατηρητέων κτιρίων. Οι υπόχρεοι υφίστανται κυρώσεις (πρόστιμα) εάν δεν ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους (άρθρο 5).

Στο άρθρο 2 θίγονται τα θέματα των αγνώστων ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων τα οποία έχουν άμεση ανάγκη υποστύλωσης. Καθορίζονται οι διαδικασίες επέμβασης σ' αυτά οι οποίες οδηγούν στις απαιτούμενες εργασίες με την επιμέλεια του δημοσίου ή των ΟΤΑ.

Στο άρθρο 3 ρυθμίζονται τα θέματα έκδοσης οικοδομικής άδειας για την επισκευή ή ανακατασκευή κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα. Καθορίζονται οι φάσεις των εργασιών και οι απαιτούμενοι έλεγχοι και οι κυρώσεις κατά την παράβαση των διατάξεων και της άδειας.

Στο άρθρο 4 καθορίζεται ότι οι δαπάνες βαρύνουν τους νομείς ή ιδιοκτήτες των διατηρητέων κτιρίων. Εάν αυτοί αδρανούν τότε εκτελούνται από τους ΟΤΑ και η δαπάνη καταλογίζεται εις βάρος τους.

Εάν η δαπάνη υπερβαίνει κάποια όρια τότε υποχρεούται το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ να αναλάβει το σύνολο ή το μέρος της δαπάνης κατά τη διαδικασία που καθορίζεται στο άρθρο αυτό (παρ. 4 έως 8).

Στο άρθρο 5 καθορίζονται τα πρόστιμα για την καταστροφή των αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων των διατηρητέων κηρίων που επιβάλλονται στους ιδιοκτήτες των κτιρίων. Ακόμη ρυθμίζεται και ο τρόπος επιβολής, βεβαίωσης και καταλογισμού των παραπάνω προστίμων.

1. Η πολεοδόμηση των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακές γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου οικιστικού νόμου δηλ. τον **Ν. 2508/1997 "Βιώσιμη οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας κ.α. διατάξεις" (ΦΕΚ Α'1244/13.6.1997).**

Ιδιαίτερα τονίζονται εδώ οι διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 6 που αφορούν παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους ή αρχαιολογικούς χώρους ή ιστορικά κέντρα πόλεων (διαδικασία έγκρισης πρότασης ανάπλασης).

Το άρθρο 25 παρ. 9β προβλέπει τον καθορισμό ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης, έγκρισης ή τροποποίησης σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών σε οικισμούς που χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί που γίνεται με ΠΔ προτεινόμενο από τα ΥΠΕΧΩΔΕ ή το ΥΜΑΘ εάν οι οικισμοί βρίσκονται στη Μακεδονία - Θράκη και του τέως Αιγαίου εάν βρίσκονται στην περιοχή του. Κατά τα άλλα η διαδικασία παραμένει η ίδια.

1. Τη νομοθεσία συμπληρώνουν ένα πλήθος ατομικών **Αποφάσεων και Διαταγμάτων** που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης και χρήσης στα κτίρια τα οποία έχουν χαρακτηρισθεί ως διατηρητέα (Αποφάσεις) ή στους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί (ιστορικά κέντρα, παραδοσιακοί πυρήνες, συγκροτήματα πόλεων, τομείς κ.ο.κ.). Θα πρέπει να τονιστεί εδώ ότι οι ατομικές αποφάσεις χαρακτηρισμού κτιρίων ή συμπλεγμάτων κτιρίων ως διατηρητέων και οι όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσης που θεσπίζονται για την προστασία των διατηρητέων κτιρίων κατισχύουν πάσης άλλης διάταξης γενικής ή ειδικής. Τούτο δίδει μεγάλη ευχέρεια στο Υπουργείο που έχει την ευθύνη της προστασίας να παρεμβαίνει αποτελεσματικά και να διασώζει τα διατηρητέα κτίρια.

Α. Παραδοσιακοί Οικισμοί - Νομικό Καθεστώς Προστασίας

α. Τα άρθρα 3 και 4 του Ν. 1577/1985 (Α 210) «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός», όπως αυτός τροποποιήθηκε με το Ν.2831/2000 (Α140) «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλες πολεοδομικές διατάξεις.

β. Νόμος υπ. αριθμ 2508 άρθρο 25 παρ. 9β ΦΕΚ Α΄ 124/13-6-1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας».

γ. Το από 19-10-78 Προεδρικό Διάταγμα (Δ 594/13-11-78) «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών».

δ. Το ΠΔ 358/86 (Α158) «Καθορισμός αρμοδιοτήτων Υπουργείου Βόρειας Ελλάδας».

ε. Το ΠΔ/1-10-82 (ΦΕΚ 570/τ.Δ/30-11-82) «καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης του οικισμού Χώρας Σαμοθράκης».

στ. Το από 26-1-1990 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 115/τ.Δ/ 8-3-1990) «έγκριση πολεοδομικής μελέτης Χώρας Σαμοθράκης».

ζ. Τα Προεδρικά Διατάγματα για την άνω Πόλη

ΠΔ/12-3-1979 ΦΕΚ 197 Δ΄/2-4-79

Π.Δ/ 17-5-1979 ΦΕΚ 313Δ΄/31-5-79

ΠΔ/7-10-1980 ΦΕΚ 61 1Δ’/ 6-11-1980

ΠΔ/28-11-1985 ΦΕΚ 27Δ’/ 13-2-1986

Π.Δ/12-10-1995 ΦΕΚ 924 Δ΄/ 7-11-95

ΠΔ/7-12-1999 ΦΕΚ 904Δ΄/21-12-99

ΠΔ/29-8-2007/ΦΕΚ 396/τεύχος Α.Α. /3-9-2007.

η. Το από 29-3 1995 ΠΔ. (ΦΕΚ 248 Δ΄/18-4-Ι995) «Χαρακτηρισμός Του Τομέα Α’ του οικισμού ΑΘΥΤΟΥ Ν. Χαλκιδικής ως παραδοσιακού και επιβολή ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης»

θ. Το από 2Ι Γ-95 Π. Δ. (ΦΕΚ 74 «(14-2-1995) «Χαρακτηρισμός οικιοιιού Σωήρος Θάσου ως παραδοσιακού και επιβολή ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης

ι. Τα οικεία Διατάγματα. με τα οποία χαρακτηρίζονται οι οικισμοί ως παραδοσιακοί ή παραδοσιακά σύνολα.

ια. Οι ειδικές αποφάσεις χαρακτηρισμού κτιρίων εντός του παραδοσιακού οικισμού ή συνόλου, οι οποίες καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης και χρήσης. Αυτές αφορούν το κτίριο και μόνον και όχι το σύνολο του οικισμού.

ιβ. Εάν οι παραδοσιακοί οικισμοί είναι και ιστορικοί τόποι χαρακτηρισμένοι από το ΥΠ.ΠΟ., τότε η έγκριση από το ΥΠ.ΠΟ. προηγείται από την άδεια των υπολοίπων αρχών (άρθρο 10 παρ. 6 Ν. 3028). Για την έκδοση ΓΙ. Δ. της παραγράφου 8, άρθρου 10 του ιδίου Νόμου, η αρμοδιότητα του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ασκείται από το Υ.ΜΑ.Θ. για τις περιοχές της Μακεδονίας— Θράκης.

Β. Χώροι, τόποι, τοπία ιδιαιτέρου κάλλους καθώς και ζώνες προστασίας εντός ή εκτός οικισμών - Νομικό Καθεστώς Προστασίας

α. Ο Ν. 1577/85 όπως αυτός τροποποιήθηκε με το Ν. 2831/2000 (Α140).

β. Π.Δ. 30-4-84 ΦΕΚ τ.Α. 54/30-4-84

γ. Απόφαση ΥΜΑΘ 1964/10-12-1991 ΦΕΚ 11Δ΄/14-1-1992 «Χαρακτηρισμός ως τοπίου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους της ευρύτερης περιοχής των συνόρων του Αγίου Όρους, μέχρι τα διοικητικά όρια του Δήμου Ιερισσού και των νήσων Αμμολιανής του Ν. Χαλκιδικής».

δ. Απόφαση ΥΜΑΘ 51/31-1-1992 «Χαρακτηρισμός ως τοπίου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους της ευρύτερης περιοχής των συνόρων του Αγίου ‘Όρους, μέχρι τα διοικητικά όρια του Δήμου Ιερισσού και των νήσων Αμμολιανής του Ν. Χαλκιδικής».

ε. Απόφαση ΥΜΑΘ 1391/17-11-1992 ΦΕΚ 1331Δ’/18-12-92 «Χαρακτηρισμός ως τοπίου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους περιοχής της Κοινότητας Αφύτου (Τομέας Δ) Ν. Χαλκιδικής.

στ. Απόφαση ΥΜΑΘ 8383/92/28-1-93 ΦΕΚ 79Δ’/17-2-93 «χαρακτηρισμός της ευρύτερης περιοχής του αρχαιολογικού χώρου Βεργίνας — Παλατιτσίων Ν. Ημαθίας ως τοπίου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους».

ζ. Π.Δ./25-7-95 ΦΕΚ 6ΟΟΔ’/9-8-95 «έγκριση πολεοδομικής μελέτης της έκτασης ιδιοκτησίας ΝΗΡΕΑΣ Α.Ε. στη θέση «Όρια Κοινότητας Ν. Ρόδα» ή «Μπαλμπανά» του δήμου Ιερισσού Ν. Χαλκιδικής»

η. Απόφαση ΥΜΑΘ 1171 /13-3-1997 ΦΕΚ Δ’ 275/7-4-97 «χαρακτηρισμός ως ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους της περιοχής του ορεινού όγκου Λαϊλιά»

θ. Απόφαση ΥΜΑΘ 1221/29-4-2002 ΦΕΚ Δ’ 428/24-5-2002 «Χαρακτηρισμός ζωνών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους .... εντός του εγκεκριμένου Ρ.Σ. της πόλης Νάουσας του Ν. Ημαθίας»

ι. Απόφαση ΥΜΑΘ 569/Ι7-2-2003 ΦΕΚ Δ’ 215/12-3-2003 « Χαρακτηρισμός ως ζώνης ιδιαιτέρου κάλλους που περιβάλλει στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της κοίτης και των οχθών του Τριποτάμου — Μπαρμπούτας που περιλαμβάνονται εντός του ρυμοτομικού Σχεδίου της Βέροιας Ν. Ημαθίας.

ια. Το οικείο Διάταγμα χαρακτηρισμού του τοπίου ή τόπου ιδιαιτέρου ή αισθητικού φυσικού κάλλους και οι ειδικές διατάξεις που περιλαμβάνονται σ’ αυτό.

Ιβ. Οι όροι και περιορισμοί, που καθορίζονται από τυχόν συμβάσεις προστασίας του τόπου (Ramsar, Natura, κλπ. ) εάν ο τόπος περιλαμβάνεται σ αυτές.

ιγ. Τα οικεία Διατάγματα και Αποφάσεις, που ισχύουν για τις περιοχές που εμπίπτουν στα όρια του τοπίου ή τόπου και δεν έχουν τροποποιηθεί από το Π.Δ. ή την απόφαση χαρακτηρισμού του τοπίου ιδιαίτερου κάλλους.

ιδ. Ειδικά για την περιοχή των συνόρων του Αγίου ‘Όρους ισχύει η 51/31-1-1992 απόφαση του Υπουργού Μακεδονίας — Θράκης ως προς τους ειδικούς όρους δόμησης με τις παρακάτω τροποποιήσεις:

ιε. Οι μελέτες εξετάζονται από την αρμόδια κατά τόπο ΕΠΑΕ και δεν υποβάλλονται προς έγκριση στο ΥΜΑΘ και εγκρίνονται από τις οικείς πολεοδομικές αρχές, κατά το πνεύμα των όρων δόμησης που αναφέρονται στην παραπάνω απόφαση. Υποβάλλονται μόνο μελέτες σημαντικών κτιρίων ή συγκροτημάτων.

Γ. Ιστορικοί τόποι - Νομικό Καθεστώς Προστασίας

α. Νόμος 3028/2002 Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς (ΦΕΚ 153/τ.Α/28-6-2002)

β. Για τους ιστορικούς τόπους στην περιοχή αρμοδιότητάς του το Υπουργείο ΜΑ.ΘΡΑ. έχει εκδώσει:

1) Για η συνοικία «Βαρόσι» του Δήμου ‘Έδεσσας Προεδρικό Διάταγμα για έγκριση της μελέτης ανάπλασης όπου και καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ως και κτιριοδομικό κανονισμό (ΦΕΚ 401Δ/22-4-92)

2) Για τις διατηρητέες περιοχές της Βέροιας Προεδρικό Διάταγμα για έγκριση μελέτης αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου, όπου και καθορίζονται ειδικοί όροι και Περιορισμοί δόμησης ως και κτιριοδομικό Κανονισμό (ΦΕΚ 1209Δ΄/ 28-9-93)

3) Υπ’ αριθμό 5650/8-11-94 (ΦΕκ 1217Δ’/ 22-11-94) Υπουργική απόφαση «Χαρακτηρισμός κτιρίων στα Λαδάδικα Θεσ/νίκης και επιβολή ειδικού κανονισμού προστασίας και περιορισμών και χρήσεων».

4) Π.Δ./26-3-96 (ΦΕΚ 391/τ.Δ΄/19-4-96) «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου κοινότητας Ν. Ποτίδαιας Νομού Χαλκιδικής και επιβολή ειδικών όρων δόμησης».

5) ΠΔ/ 11-9-96 (ΦΕΚ 1037/τ.Δ΄/ 11-9-96) «έγκριση μελέτης αναθεώρησης ρυμοτομικού Σχεδίου του οριοθετημένου τμήματος του οικισμού παλιάς Ξάνθης, επιβολή ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως και λοιπές πολεοδομικές ρυθμίσεις».

6) ΠΔ/11-10-96 (ΦΕΚ 1316/τ.Δ΄/12-11-96) «Περί έγκρισης Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης — Αναθεώρησης της πόλης Σιάτιστας του Νομού Κοζάνης και επιβολής ειδικών όρων δόμησης»

7) ΠΔ/22-4-97 (ΦΕΚ 374/τΔ΄/13-5-97) «έγκριση τροποποίησης του ρυμοτομικού Σχεδίου του ιστορικού τόπου «Λαδάδικα» Θεσσαλονίκης»

8) ΠΔ /16-4-98 (ΦΕΚ 331/Τδ΄/20-5-98) «Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου για ην πεζοδρόμηση της οδού Κλεισούρας ση Θεσσαλονίκη»

9) ΠΔ/18-11-98 (ΦΕΚ 28/τ.Δ΄/25-1-99) «Περί Αναθεωρήσεως του Ρυμοτομικού Σχεδίου του Ιστορικού Κέντρου της πόλης Δράμας και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού»

10) Υπ αριθμό 3963/13-1-99 Απόφαση ΥΜΑΘ (ΦΕΚ 85/τ.Δ΄/11-2-1999) «καθορισμός πυκνοδομημένων περιοχών εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του παραδοσιακού οικισμού Σιάτιστας του Νομού Κοζάνης»

11) Υ.Α. 4590/4-8-99 (ΦΕΚ 662/ΤΔ΄/13-9-99) «Καθορισμός ειδικών χρήσεων των διατηρητέων κτιρίων του μνημειακού άξονα ης οδού Αριστοτέλους της Θεσσαλονίκης από το ύψος ης οδού Μητροπόλεως μέχρι το ύψος της οδού Εγνατίας και έγκριση κανονισμού λειτουργίας των χρήσεων αυτών»

12) ΠΔ/18-2-2000 (ΦΕΚ 134/τ.Δ΄/15-3-2000) «Περί τροποποιήσεως του από 20-9-1993 Προεδρικού Διατάγματος (ΦΕΚ Δ’1209/28-9-93 ) έγκριση Μελέτης αναθεώρησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου των διατηρητέων περιοχών Κυριώτισσας — Μπαρμπούτας — Παναγίας Δεξιάς — Κοντογεωργάκη του Δήμου Βέροιας (Ν. Ημαθίας) και καθορισμός χρήσεων όρων και περιορισμών δομήσεως αυτών», για την ανέγερση του Μουσείου Βυζαντινού Πολιτισμού

13) ΠΔ. 28-3-2001 (ΦΕΚ 273/τ.Δ’/11-4-2001) «Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης και κανονισμός λειτουργίας των αγορών «Βατικιώτη», «Βλάλη», «Μπεζεστένι» του ιστορικού εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης.

Δ. Διατηρητέα κτίρια κάθε μορφής προστασίας - Νομικό Καθεστώς Προστασίας

α. Ο Ν. 1577/85 όπως αυτός τροποποιήθηκε με το Ν. 2831/2000 (Α140).

β. Το ΠΔ/ 15-4-88 ΦΕΚ 317 Δ΄/28-4-88 «Διατήρηση επισκευή ή ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων».

γ. Ισχύει το Διάταγμα των όρων δόμησης της περιοχής, όπου βρίσκεται το διατηρητέο.

δ. Πέρα και πάνω από τα παραπάνω ισχύει η ατομική απόφαση του χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου, στην οποία αναγράφονται όλοι οι όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης, οι οποίοι υπερισχύουν κάθε άλλης διάταξης.

ε. Σημειωτέον η απόφαση αυτή, η οποία θεσπίζει ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης και καθορίζει χρήσεις κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του Ν. 1577/85 καθώς και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη υπερισχύει πάσης άλλης διάταξης, που αφορά το υπόψη διατηρητέο κτίριο (εξειδικευμένες ατομικές διατάξεις).

στ. Το Υπουργείο μπορεί να καθορίζει και συμπληρωματικούς ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης ή και χρήσης στα διατηρητέα κτίρια, που έχουν κηρυχθεί με προηγούμενες αποφάσεις προκειμένου να αναδειχθεί το επιζητούμενο αποτέλεσμα από κάθε διατηρητέο κτίριο. Η διαδικασία εδώ είναι παρόμοια μ’ αυτή της έκδοσης αρχικών όρων δηλ. αιτιολογική έκθεση, συμφωνία ιδιοκτητών, υπογραφή και δημοσίευση της οικείας απόφασης.

Ε. Κτίρια προτεινόμενα για χαρακτηρισμό - Νομικό Καθεστώς Προστασίας

Ισχύει εδώ το άρθρο 4 Ν. 1577/85 όπως αυτό αντικαταστάθηκε μετά τι άρθρο 3 Ν. 2831/2000 (Α140). Όλα τα κτίρια, που έχουν προταθεί για διατήρηση από τις κατά τόπους ΕΠΑ (Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης) αλλά και από κάθε είδους πολεοδομικά σχέδια και μελέτες βρίσκονται σε ένα καθεστώς μεταβατικό. Για την οριστική τους τύχη κρίνονται σε δεύτερα βαθμό από το ΥΜΑΘ. Η κρίση αυτή γίνεται είτε σε στρατηγικό επίπεδο, όπως έγινε με την περίπτωση της Νάουσας όπου εξετάστηκαν όλα τα κτίρια και έχει επιλεγεί από αυτά ένας αριθμός για διατήρηση και έχουν χαρακτηρισθεί, είτε το κάθε κτίριο κρίνεται χωριστά μόλις υποβληθεί αίτηση και μελέτη κατεδάφισης στην οικεία πολεοδομική αρχή. Η τελευταία υποβάλλει το φάκελο στο Υ ΜΑ.Θ., το οποίο αποφασίζει τελεσιδίκως εάν κατεδαφισθεί το υπόψη κτίριο ή εάν χαρακτηρισθεί ως διατηρητέο οπότε προχωρεί προς την κατεύθυνση αυτή κατά τη γνωστή διαδικασία χαρακτηρισμού διατηρητέου.

Στ. Κτίρια σε όμορα ακίνητα (οικόπεδα) διατηρητέων κτιρίων - Νομικό Καθεστώς Προστασίας

Ισχύει εδώ το άρθρο 4 Ν. 1577/85 όπως αυτό τροποποιήθηκε με το Ν. 2831/2000 (Α140) και ιδιαίτερα η παράγραφος 4 α & β αυτού. Ακόμα το ισχύον Διάταγμα ή απόφαση όρων δόμησης της περιοχής καθώς και η ατομική απόφαση χαρακτηρισμού του γειτονικού διατηρητέου κτιρίου.

Ζ. Κτίρια για κατεδάφιση - Νομικό Καθεστώς Προστασίας

Ισχύουν οι διατάξεις του ΓΟΚ και ιδιαίτερα το άρθρα 4 παρ. 7 καθώς και οι ατομικές αποφάσεις καθορισμού όρων δόμησης και χρήσης και του Διατάγματος της περιοχής. Γενικά όλες οι μελέτες κατεδάφισης παραπέμπονται στη αρμόδια ΕΠΑΕ, Ιδιαίτερα αυτές που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς η ζώνες προστασίας κάθε μορφής. Εάν η ΕΠΑΕ κρίνει ότι το κτίριο δεν αξίζει να διατηρηθεί τότε προωθείται ο φάκελος για έκδοση άδειας κατεδάφισης. Εάν προτείνεται ο χαρακτηρισμός τότε υποβάλλεται στο ΥΜΑΘ ο φάκελος μαζί με την πρόταση χαρακτηρισμού για την κίνηση της διαδικασίας χαρακτηρισμού.

Η. Κτίρια προς χαρακτηρισμό καθώς και στοιχεία του Φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος - Νομικό Καθεστώς Προστασίας

Για να τεθεί ένα κτίριο υπό την αρμοδιότητα του Υ.ΜΑ.Θ πρέπει να χαρακτηρισθεί ως διατηρητέο. Αυτό γίνεται με τη διαδικασία του χαρακτηρισμού κατ’ εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του ΓΟΚ όπως αυτό ισχύει μετά τις 13/6/2000 και ιδιαίτερα των παραγράφων 2 & 3 αυτού.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

**2. Υφιστάμενη κατάσταση - Διαπιστώσεις**

Το παραδοσιακό οικιστικό περιβάλλον, που είναι δείγμα μιας αρχιτεκτονικής περασμένων εποχών -ακόμα και τα μνημεία- βρίσκεται σε κατάσταση εγκατάλειψης λόγω της αδιαφορίας για την τύχη και το μέλλον του. Κατέληξε σήμερα να μη θυμίζει την εποχή του, όντας θύμα της αδηφάγου ανοικοδόμησης, της αντιπαροχής, της ανωνυμίας και κινδυνεύει να χαθεί ολοσχερώς. Η απώλεια των παλαιών κατασκευών, ζωντανών παραδειγμάτων της ιστορικής συνέχειας της πόλης και της εξέλιξης της αρχιτεκτονικής της, οδηγεί σε ένα απρόσωπο, ανιστόρητο και ανώνυμο κτισμένο περιβάλλον.

Προϋπόθεση για τη διάσωση της ιστορικής ταυτότητας της πόλης είναι να προστατευθούν τα διατηρητέα κτίρια, τα στοιχεία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, τα παραδοσιακά και οικιστικά σύνολα, οι παραδοσιακοί οικισμοί και τα ιστορικά κέντρα των πόλεων καθώς και οι ίδιες οι ιστορικές πόλεις.

Η εξέταση του προβλήματος της σύγχρονης πόλης μάς οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η διατήρηση και προβολή του ιστορικού τους περιβάλλοντος δεν είναι η πρέπουσα. Στο περιβάλλον της πόλης σήμερα κατ' επιταγή του συντάγματος και των νόμων είναι δυνατόν να προστατευτούν:

α) Οικισμοί ή τμήματα πόλεων - οικισμών ή αυτοτελή οικιστικό σύνολα ως παραδοσιακά ή ως ιστορικοί τόποι

β) Χώροι, τόποι, τοπία ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί που συνδέονται ή περιβάλλουν ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως χώροι, τόποι ή ζώνες προστασίας του παραδοσιακού συνόλου

γ) Ακόμη αυτοτελείς φυσικοί ή ανθρωπογενείς σχηματισμοί εντός ή εκτός οικισμών ως περιοχές που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία.

Στα παραπάνω περιβάλλοντα μπορεί να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις κατά παρέκκλιση του ΓΟΚ και από κάθε άλλη γενική και ειδική διάταξη (ΠΔ 437/1985 άρθρο 9 και Ν 3028/02). Ακόμα για να προστατευτούν μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα *μεμονωμένα κτίρια* ή *τμήματα κτιρίων*, *συγκροτήματα κτιρίων* όπως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών. Επιπρόσθετα μπορούν να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα *στοιχεία του φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου*, δηλαδή αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύου όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες εντός ή εκτός οικισμών. Είναι σημαντικό να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική και ειδική διάταξη. Τέλος μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η *χρήση* ακινήτου με κτίσματα ή χωρίς, εντός ή εκτός οικισμών.

Ως αναγκαίο υπόβαθρο για την προστασία, έρευνα, μελέτη και οικονομική διαχείριση των παραπάνω πολιτιστικών αγαθών, αποτελεί η καταγραφή τους και η διατήρηση ενός αναγνωρισμένου αρχείου (ταξινόμηση κατά κατηγορία και είδος). Το αρχείο αυτό θα πρέπει αρχικά να αποτελεί ένα ενιαίο εθνικό μητρώο των διατηρητέων κτιρίων και εν συνεχεία να εμπλουτιστεί με το σύνολο των προτεινόμενων προς διατήρηση κτιρίων.

Στην Ελλάδα σήμερα παρά τις κατά καιρούς προσπάθειες καταγραφής, αρχειοθέτησης ή δημιουργίας ενός εθνικού αρχείου δεν έχουμε φτάσει στο σημείο εκείνο ώστε να διαθέτουμε:

* ένα εθνικό Αρχείο κατά κατηγορία διατηρητέων πολιτιστικών αγαθών όπως π.χ.
* ιστορικά κέντρα
* παραδοσιακοί οικισμοί παραδοσιακοί πυρήνες
* οικιστικά σύνολα
* κτίρια τοπία και φυσικοί σχηματισμοί γύρω από ακίνητα και αρχιτεκτονήματα
* χώροι, τόποι, ζώνες προστασίας συνόλων
* στοιχεία πολεοδομικού εξοπλισμού
* χρήσεις κ.ο.κ.
* τους όρους και προϋποθέσεις ένταξης των παραπάνω στο εθνικό αρχείο
* τα κριτήρια επιλογής του καθενός αγαθού
* τα κίνητρα
* το πλέγμα προστασίας και τα δικαιώματα του κάθε στοιχείου.

Στον αντίποδα αυτών έχουμε μεμονωμένες καταγραφές από τα Υπουργεία τέως ΠΕΧΩΔΕ, Πολιτισμού, τέως Μακεδονίας - Θράκης, τέως Αιγαίου. Αλλά αυτές είναι μέχρι τώρα αποσπασματικές. Όλες αυτές οι καταγραφές πρέπει να ενωθούν σε ένα ολοκληρωμένο και ολιστικό σύστημα αρχειακής διαχείρισης ώστε να μπορούν να καταταγούν με κοινούς κανόνες και να προστατευτούν με συμφωνημένες από όλους τεχνικές και μεθοδολογίες.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

**3. Διαδικασία και Κριτήρια χαρακτηρισμού**

**3.1 Διαδικασίες**

Η διαδικασία χαρακτηρισμού κτιρίων και άλλων στοιχείων του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος ως διατηρητέων (*ΥΠΕΧΩΔΕ*) περιγράφεται και οριοθετείται στο **άρθρο 4 παρ. 2 α & β** και **3 α, β & γ του ΓΟΚ** όπως αυτό ισχύει. Τα κύρια εργαλεία προστασίας εδώ είναι τα ***Διατάγματα*** και οι ***Αποφάσεις*** των αρμόδιων Υπουργών (τέως ΥΠΕΧΩΔΕ, τέως ΥΜΑΘ). Κύριο στοιχείο εδώ είναι η *αιτιολογική έκθεση[[1]](#footnote-1)* της αρμόδιας Υπηρεσίας και η *γνώμη* του αρμοδίου συλλογικού οργάνου.

Η αιτιολογική έκθεση κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο και στον οικείο Δήμο για την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας. Στην αιτιολογική έκθεση αναφέρονται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά τα εξής:

α. Η διαδικασία εισαγωγής του θέματος στην Υπηρεσία.

β. Περιγραφή του κτιρίου

γ. Στοιχεία που συνηγορούν στον χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου.

δ. Συνοπτικά τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη.

Τονίζεται εδώ ότι η ενέργεια χαρακτηρισμού είναι υποχρέωση της Διοίκησης κατά συνταγματική επιταγή και αποτελεί προληπτική δράση της Διοίκησης για την προστασία της φυσικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Ακόμη είναι και καθήκον των πολιτών. (άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος).

Μέχρι πρότινος η υποβολή των δικαιολογητικών γινόταν στο τέως ΥΠΕΧΩΔΕ, στο τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών. Πλέον η ευθύνη έχει ανατεθεί στο ΥΠΕΚΑ και συγκεκριμένα στη διεύθυνση Παραδοσιακών Οικισμών και Κτιρίων. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής έχει χωρική αρμοδιότητα σε όλη την Επικράτεια, πλην των περιφερειών Μακεδονίας – Θράκης και Βορείου – Νοτίου Αιγαίου, όπου η σχετική αρμοδιότητα έχει εκχωρηθεί αντίστοιχα στους ακόλουθους φορείς:

* Υπουργείο Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας / Γενική Γραμματεία Μακεδονίας – Θράκης, αρμόδια υπηρεσία: Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Υποδομών
* Υπουργείο Υποδομών & Δικτύων / Γενική Γραμματεία Αιγαίου & Νησιωτικής Πολιτικής, αρμόδια υπηρεσία: Διεύθυνση Περιβάλλοντος

Για περαιτέρω εργασίες -μετά την διακήρυξη ενός κτιρίου ή ενός οικισμού ως διατηρητέου- όπως αποσόβησης κινδύνου, επισκευής, αποκατάστασης και επανάχρησης, απαιτείται έγκριση από τις κατά τόπους διευθύνσεις Πολεοδομίας.

Κατά συνέπεια η Υπηρεσία μπορεί να προβεί σε χαρακτηρισμό κτιρίων και λοιπών στοιχείων με δική της πρωτοβουλία αλλά και κατόπιν αιτήσεων των πολιτών. Η αίτηση για χαρακτηρισμό ενός κτιρίου ή άλλου στοιχείου του περιβάλλοντος ως διατηρητέου, υποβάλλεται στην αρμόδια Διεύθυνση του ανάλογου Υπουργείου από τον ιδιώτη – ιδιοκτήτη και συνοδεύεται από:

1. Περιγραφή του κτιρίου – Τεχνική Έκθεση.

2. Φωτογραφίες όλων των όψεων και εσωτερικές αν είναι δυνατόν.

3. Θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα (απαραίτητα), σχέδιο κατόψεως και άλλα εάν υπάρχουν.

4. Χάρτης της περιοχής στην οποία βρίσκεται το κτίριο.

5. Διευθύνσεις και ονοματεπώνυμα των φερόμενων ιδιοκτητών (στοιχεία ιδιοκτησίας).

6. Όποιο άλλο στοιχείο θα βοηθήσει στη διαμόρφωση γνώμης και στη λήψη απόφασης.

Στην απόφαση χαρακτηρισμού μπορεί να αναφέρεται και η χρήση του κτιρίου ή η αλλαγή χρήσης αυτού. Η απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου αποτελεί την ισχυρότερη κανονιστική διοικητική πράξη, η οποία αποσκοπεί στην προστασία και ανάδειξη του κτιρίου και ως εκ τούτου είναι ο κατεξοχήν κατευθυντήριος οδηγός επισκευής, προστασίας και ανάδειξής του.

Με την ίδια διαδικασία μπορούν να καθορίζονται πρόσθετοι όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσης για την προστασία διατηρητέων, τα οποία έχουν χαρακτηρισθεί με παλαιότερες αποφάσεις. Κύριος σκοπός εδώ και η ανάδειξη και προστασία του κτιρίου και του ευρύτερου περιβάλλοντός του.

Με νεότερες εγκυκλίους τα αρμόδια Υπουργεία εξειδικεύουν τα θέματα της διαδικασίας κατά περίπτωση όπως π.χ. έκδοση Διατάγματος, έκδοση απόφασης χαρακτηρισμού, έκδοση απόφασης επιβολής πρόσθετων όρων και περιορισμών, επιβολή περιορισμών σε όμορα διατηρητέα, αποφάσεις έγκρισης μελετών επισκευών ή ανακατασκευών διατηρητέων κτιρίων κ.ο.κ.

Η ανάλογη διαδικασία, όσον αφορά στο *Υπουργείο Πολιτισμού* περιγράφεται στα **άρθρα 6** και **16** του Ν 3028/02. Κύριο στοιχείο εδώ είναι ότι όλοι οι φάκελοι τεκμηρίωσης αποστέλλονται από τις περιφερειακές Υπηρεσίες στην αρμόδια Κεντρική Διεύθυνση και εξετάζονται μόνο από το Κεντρικό Συμβούλιο Νεότερων Μνημείων (Αθήνα). Ο φάκελος θα πρέπει να περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:

1. ιστορικά στοιχεία
2. αρχιτεκτονική και πολεοδομική ένταξη
3. καταγραφή φάσεων και χρήσεων
4. φωτογραφίες εξωτερικού και εσωτερικού του κτιρίου καθώς και του περιβάλλοντα χώρου
5. τοπογραφικό
6. σχέδια (εφόσον υπάρχουν)
7. στοιχεία ιδιοκτησίας
8. τυχόν κήρυξη από άλλο φορέα

**3.2 Κριτήρια Χαρακτηρισμού**

Το πόρισμα της επιτροπής ΥΠΕΧΩΔΕ (Απόφαση 3293/273, 29.1.1992) εξετάζει το θέμα των κριτηρίων από 4 πλευρές ή σκοπιές, τις οποίες ονομάζει θεωρήσεις:

α) την αρχιτεκτονική

β) την ιστορική

γ) τη χρηστική και

δ) την περιβαλλοντική θεώρηση.

Για τα κριτήρια χαρακτηρισμού διατηρητέων (κτιρίων κλπ) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 Ν1577/85 (ΓΟΚ) εκδόθηκε η Εγκύκλιος 3293/273/29.1.92 του ΥΠΕΧΩΔΕ /Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Τα κριτήρια αυτά υπάγονται σε τέσσερις (4) ομάδες –θεωρήσεις και είναι τα εξής:

Α. Αρχιτεκτονική θεώρηση

1. Απόδοση Ρυθμού ή στυλιστικού ιδιώματος

2. Ποιοτική στάθμη

3. Συγκρότηση του εσωτερικού χώρου – τυπολογία και κατόψεις

4. Μορφολογική θεώρηση ανεξάρτητη στυλιστικών κριτηρίων

5. Ποιοτικές ιδιαιτερότητες

6. Πρωτοτυπία

Β. Ιστορική θεώρηση

7. Σχέση ιστορικού προσώπου με το κτίσμα

8. Σχέση ιστορικού γεγονότος με το κτίσμα

9. Πρωτότυπη αρχιτεκτονική δημιουργία

10. Το κτίσμα σε σχέση με την εξέλιξη του οικισμού

11. Ένταξη κτιρίων σε τόπους ιστορικής σημασίας

12. Η παλαιότητα του κτιρίου

13. Η χρήση του κτιρίου

Γ. Χρηστική θεώρηση

14. Ένταξη του κελύφους στα ζωντανά κτίρια

15. Ένταξη στα νεκρά κτίρια με

α) επαναφορά της αρχικής χρήσης

β) προοπτική για νέα χρήση

Δ. Περιβαλλοντική θεώρηση

16. Μεμονωμένο κτίριο

17. Ενότητα κτιρίων και σύνολα

18. Κτίρια συνοδείας

Στην ίδια εγκύκλιο προτείνεται η σύνταξη λεπτομερούς καταλόγου κτιρίων, ο οποίος θα έπρεπε να κυκλοφορήσει ευρύτατα. Ακόμα τονίζεται η σημασία των κινήτρων για τους ιδιοκτήτες των διατηρητέων κτιρίων που αναφέρονται στο πρώτο μέρος.

Ενώ τα παραπάνω κριτήρια αναφέρονται και καθορίζουν γενικά τις ποιοτικές διαστάσεις πάνω στις οποίες κρίνεται ο χαρακτηρισμός ενός κτιρίου δεν γίνεται πουθενά μνεία για το ποσοτικό στοιχείο και τη βαρύτητα του καθενός κριτηρίου για την τελική απόφαση χαρακτηρισμού ή όχι.

Όσον αφορά στα κριτήρια αξιολόγησης για το χαρακτηρισμό περιλαμβάνονται με γενικούς όρους στα ανωτέρω και βασίζονται σε Συμβάσεις Διεθνών Οργανισμών, πολλές από τις οποίες έχουν γίνει νόμοι του Ελληνικού κράτους:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Χάρτης της Βενετίας (1964) |  |
| 2 | Διακήρυξη του Άμστερνταμ (1975) |  |
| 3 | Σύμβαση του Παρισιού (1972) | Νόμος 1126/10.2.1981 |
| 4 | Σύμβαση της Γρανάδας (1985) | Νόμος 2039/1992 |
| 5 | ΔΑΣΕ Κρακοβίας (1991) Συμπόσιο για την Πολιτιστική Κληρονομιά |  |
| 6 | Διακήρυξη της Βαλέτας Μάλτας (1992) |  |
| 7 | Συνθήκη Μάαστριχτ (1992) (άρθρο 128) |  |
| 8 | Σύνταγμα της Ελλάδας (2001) (άρθρο 24) |  |

**3.3 Διαδικασία σύνταξης, υποβολής και έγκρισης μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων**

Για τους παραδοσιακούς οικισμούς, χώρους, τοπία ιδιαιτέρου κάλλους, ζώνες προστασίας εντός ή εκτός οικισμών, ιστορικούς τόπους, διατηρητέα κτίρια κάθε μορφής προστασίας, κτίρια προτεινόμενα για χαρακτηρισμό, κτίρια σε όμορα οικόπεδα διατηρητέων κτιρίων, κτίρια προς κατεδάφιση, κτίρια προς χαρακτηρισμό καθώς και στοιχεία του ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος ισχύουν τα ακόλουθα για το χώρο της Μακεδονίας και Θράκης και ανάλογες διατάξεις για τις υπόλοιπες ζώνες της επικράτειας.

Α. Παραδοσιακοί Οικισμοί.

1. Διαδικασία Ελέγχου μελετών

α. Οι μελέτες νέων κτιρίων εντός παραδοσιακών οικισμών δεν υποβάλλονται στο Υ.ΜΑΘ. για έγκριση. Εγκρίνονται από τις οικείες Πολεοδομικές Αρχές μετά από γνωμοδότηση των αντιστοίχων ΕΠΑΕ. Ο έλεγχος των Πολεοδομιών θα επικεντρώνεται στην τήρηση της νομιμότητας, δηλαδή των όρων δόμησης του οικείου Διατάγματος, του ΓΟΚ και των γενικών διατάξεων. Ο έλεγχος της ΕΠΑΕ θα επικεντρώνεται στη αισθητική πληρότητα του κτιρίου και στην ένταξή του στο γενικό πνεύμα του παραδοσιακού οικισμού.

β. Μπορεί σε περιπτώσεις ιδιάζουσες ή σοβαρών και σπουδαίων κτιρίων ή κτιρίων σε σημαντικές περιοχές η αρμόδια πολεοδομική αρχή να υποβάλλει το φάκελο στο Υ.ΜΑ.Θ προς έγκριση. Απαραίτητη προϋπόθεση εδώ είναι η διατύπωση της αιτιολογίας και η συνυποβολή του πρακτικού γνωμοδότησης της οικείας ΕΠΑΕ. Αντίθετα υποβάλλονται όλες οι μελέτες διατηρητέων καθώς και των κτιρίων, που χτίζονται σε όμορα οικόπεδα διατηρητέων. Για τις μελέτες διατηρητέων αυτές υποβάλλονται εις τριπλούν με πλήρη στοιχεία (αποτύπωση φωτογραφική — σχεδιαστική, τεχνική έκθεση υφισταμένου, πρόταση επισκευής με αιτιολογική έκθεση, περιγραφή επέμβασης, σχέδια, σχέδια λεπτομερειών και χρωματικές προτάσεις όψεων). Μαζί με τη μελέτη υποβάλλεται και το πρακτικό της ΕΠΑΕ καθώς και κάθε άλλο στοιχείο ενισχυτικό της πρότασης της μελέτης.

γ. Για τα όμορα διατηρητέων υποβάλλεται η μελέτη μαζί με το αίτημα για τον καθορισμό ή όχι πρόσθετων όρων και περιορισμών δόμησης για την προστασία και ανάδειξη του διατηρητέου, προς το οποίο γειτονεύουν. Σε περίπτωση που απαιτούνται όροι δόμησης, περιγράφονται σαφώς και σε κάποιο βαθμό λεπτομέρειες. Απαραίτητη εδώ είναι η γνωμοδότηση της οικείας ΕΠΑΕ, όπου τονίζεται η αναγκαιότητα καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης για την προστασία του διατηρητέου.

2. Διαδικασία τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων

Για τις περιοχές ανάπλασης, που περιλαμβάνουν παραδοσιακό οικισμό η απόφαση εκδίδεται από το ΥΠΕΚΑ κατά το άρθρο 9 Ν. 2508/87. Ο καθορισμός των ορίων και όρων - περιορισμών δόμησης καθώς και η έγκριση ή τροποποίηση σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών σε παραδοσιακούς οικισμούς γίνεται με Π.Δ., που εκδίδεται κατόπιν προτάσεως μετά από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ / αντίστοιχου Υπουργείου (άρθρο 25 Ν.2508/ 87).

3. Οριοθέτηση παραδοσιακών οικισμών

Για την οριοθέτηση παραδοσιακών οικισμών η οποία γίνεται με Π.Δ. απαιτούνται:

α. Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία θα συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο θα είναι εμφανής η ακριβής οριοθέτηση του οικισμού.

β. Όλα τα αποδεικτικά τήρησης της σχετικής διαδικασίας ανάρτησης, δημοσίευσης και υποβολής ενστάσεων από τους ενδιαφερομένους.

γ. Απόφαση του ΣΧΟΠ της αντίστοιχης Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης.

Ο πλήρης αυτός φάκελος υποβάλλεται στο Υπουργείο προκειμένου να εκδοθεί το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα καθορισμού ή επέκτασης του παραδοσιακού οικισμού.

Β. Χώροι, τόποι, τοπία ιδιαιτέρου κάλλους καθώς και ζώνες προστασίας εντός ή εκτός οικισμών.

1. Διαδικασία Ελέγχου.

α. Οι μελέτες ανέγερσης νέων κτιρίων ή επισκευών — επεκτάσεων υφιστάμενων κτιρίων ή αλλαγών χρήσεως δεν υποβάλλονται στο Υπουργείο προς έγκριση. Εγκρίνονται από τις οικείες Πολεοδομικές Αρχές ως προς τη νομιμότητα και την πληρότητα και από την ΕΠΑΕ ως προς την αισθητική αρτιότητα και την αρχιτεκτονική τους, η οποία θα πρέπει να εναρμονίζεται στην αισθητική του τοπίου, την προστασία του οποίου επιζητούμε.

β. Σε ειδικές περιπτώσεις, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, μπορούν να υποβάλλονται φάκελοι στο Υπουργείο προς έλεγχο και έγκριση. Οίκοθεν νοείται ότι υποβάλλονται υποχρεωτικά οι μελέτες διατηρητέων κτιρίων κάθε μορφής καθώς και οι μελέτες κατασκευής μεγάλων συγκροτημάτων κάθε επιτρεπόμενης χρήσης. Απαραίτητη προϋπόθεση εδώ είναι η διατύπωση της αιτιολογίας και η συνυποβολή του πρακτικού γνωμοδότησης της οικείας ΕΠΑΕ.

γ. Όλες οι περιπτώσεις αδειών κατεδάφισης εξετάζονται μόνο από τις αρμόδιες ΕΠΑΕ και δεν απαιτείται έκκριση του Υπουργείου. Μόνο σε περίπτωση γνωμοδότησης της ΕΠΑΕ υπέρ του χαρακτηρισμού του ως διατηρητέου, ο φάκελος προωθείται προς έγκριση από το ΥΜΑΘ.

Γ. Ιστορικοί τόποι .

1. Διαδικασία έγκρισης - τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων.

α. Γενικά απαιτείται η έκδοση Προεδρικού Διατάγματος κατά τις διατάξεις των άρθρων 9 και 25 του Ν. 2508/97, 29 του Ν. 2831/2000 και 10 του Ν. 3044/02. Επ’ αυτού έχει εκδοθεί και η υπ’ αριθμό 29454 21/7/2003 εγκύκλιος της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ.

β. Για τις περιπτώσεις των ιστορικών τόπων η πρόταση γίνεται από τον Υπουργό Πολιτισμού. Ο Υπουργός ασκεί τις αρμοδιότητες του ΥΠΕΧΩΔΕ όπου για τη Μακεδονία και Θράκη ο Ν. 3028/2002 αναφέρεται σε αρμοδιότητες του ΥΠΕΧΩΔΕ, καθόσον αυτές έχουν μεταβιβασθεί στο αντίστοιχο Υπουργείο.

γ. Η διαδικασία είναι ίδια μ’ αυτή που αφορά την έκδοση Π.Δ., δηλαδή περιλαμβάνει την αρχική πρόταση εκ μέρους του Υπουργείου ή του Φορέα (συνήθως ο οικείος ΟΤΑ), το σώμα της μελέτης που αποτελείται από τα κείμενα και τους χάρτες, την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας ανάρτησης, ενημέρωσης, υποβολής τυχόν αντιρρήσεων, γνωμοδοτήσεις συλλογικών οργάνων (ΕΠΑΕ, ΣΧΟΠ Νομού ή Περιφέρειας), οριστική Πρόταση της Υπηρεσίας, σύνταξη σχεδίου ΠΔ., αποστολή στο ΣτΕ για επεξεργασία επιστροφή και υπογραφή από Τον Υπουργό και τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας και τέλος δημοσίευση στο ΦΕΚ.

Δ. Διατηρητέα κτίρια κάθε μορφής προστασίας.

1. Διαδικασία ελέγχου σύνταξης και έγκρισης μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων.

Υποβάλλονται στο Υπουργείο υποχρεωτικά όλες οι μελέτες, που αφορούν κάθε επέμβαση (από βαφή μέχρι ανακατασκευή) σε διατηρητέα κτίρια. Οι Πολεοδομικές Αρχές μετά από έλεγχο πληρότητας και έλεγχο κατά ΓΟΚ και αφού εξασφαλίσουν τη σχετική γνωμάτευση της ΕΠΑΕ (να σημειωθεί ότι η ΕΠΑΕ γνωματεύει, δεν εγκρίνει) υποβάλλουν το φάκελο στο Υπουργείο μαζί με το σχετικό πρακτικό της ΕΠΑΕ στο οποίο να αιτιολογείται κάθε πρόταση αυτής.

Ως προς το περιεχόμενο των φακέλων που υποβάλλονται, αυτοί θα πρέπει να περιέχουν τουλάχιστον τα παρακάτω στοιχεία:

α. Αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης του κτιρίου, δηλαδή.

1. Φωτογραφική αποτύπωση (φωτογραφίες εσωτερικές και εξωτερικές. Φωτογραφίες από λεπτομέρειες του κτιρίου. Φωτογραφίες από το περιβάλλον γειτονιά του κτιρίου όλες σε χαρτόνια 21 x 30 εκ.).

2. Σχεδιαστική αποτύπωση του υπάρχοντος κτιρίου όπως είναι πριν από την επέμβαση (κατόψεις όψεις, τομείς, τοπογραφικό, κάλυψη, ενδιαφέρουσες λεπτομέρειες).

3. Τεχνική περιγραφή της υπάρχουσας κατάστασης και των ενδιαφερόντων αρχιτεκτονικών, μορφολογικών, αισθητικών κ.ά στοιχείων, που αξίζει να προσεχθούν ιδιαίτερα.

β. Πρόταση επισκευής ή και αποκατάστασης ή και διαρρύθμισης.

Να τονίζεται στον τίτλο της άδειας εάν είναι επισκευή, επισκευή και αποκατάσταση, διαρρύθμιση, προσθήκη, αλλαγή χρήσης κ.ο.κ.. Η πρόταση πρέπει να περιλαμβάνει απαραίτητα:

1. Αιτιολογική έκθεση των επεμβάσεων πάνω στο κτίριο. Εδώ εξηγούνται οι λόγοι της επέμβασης (αρχιτεκτονικοί, στατικοί, λειτουργικοί, διατήρησης, κοινωνικοί, αισθητικοί, οικονομικοί κ.ο.κ.).

2. Τεχνική Έκθεση, όπου εξηγείται αρχικά η φιλοσοφία της επέμβασης στο κτίριο, γίνεται λεπτομερής περιγραφή των επισκευών της πρότασης και δεν αναφέρονται γενικότητες. Ακόμη γίνεται λεπτομερής περιγραφή του τρόπου επισκευής και αποκατάστασης (Π.χ. στη θεμελίωση, στο φέροντα οργανισμό, στις τοιχοποιίες, στη στέγη στα ταβάνια, κουφώματα, σκάλες, κάγκελα, δάπεδα κ.ο.κ),

3. Σχέδια της πρότασης επισκευής και αποκατάστασης με ύλες τις απαιτούμενες λεπτομέρειες (κατόψεις, όψεις, τομές, τοπογραφικό, κάλυψη, κατασκευαστικές λεπτομέρειες επέμβασης).

4. Χρωματικές προτάσεις των όψεων.

Όλα τα παραπάνω μετά από τη σχετική γνωμάτευση της οικείας ΕΠΑΕ και μαζί με αντίγραφο του πρακτικού αυτής υποβάλλονται στο Υπουργείο σε τρεις σειρές μέσα σε ασφαλή φάκελο με τους ανάλογους υποφακέλους.

Ε. Κτίρια προτεινόμενα για χαρακτηρισμό.

1. Διαδικασία Ελέγχου.

α. Στην πρώτη περίπτωση συστήνεται ομάδα εργασίας σε κάθε Δήμο. Η ομάδα αυτή σε συνεργασία με τη Δ/νση του ΥΜΑΘ προχωρεί στην καταγραφή των προς χαρακτηρισμό προτεινόμενων κτιρίων ή άλλων στοιχείων πολεοδομικού ή αστικού εξοπλισμού. Ο πίνακας αυτός τίθεται υπόψη του Δημοτικού Συμβουλίου και με το πρακτικό αυτού καθώς και τα στοιχεία του κάθε κτιρίου υποβάλλεται στο ΥΜΑΘ για την κίνηση της διαδικασίας χαρακτηρισμού, η οποία περιλαμβάνει αποστολή αιτιολογικής έκθεσης, ανάρτηση στο Δήμο και τοπική δημοσίευση, υποβολή τυχόν αντιρρήσεων, εξέταση αυτών και έκδοση της απόφασης χαρακτηρισμού, η οποία δημοσιεύεται στο ΦΕΚ.

β. Στη δεύτερη περίπτωση υποβάλλεται στην οικεία πολεοδομική αρχή φάκελος με μελέτη κατεδάφισης για έκδοση της κατά νόμον άδειας. Η πολεοδομία παραπέμπει το φάκελο στην ΕΠΑΕ, όπως γίνεται σε όλες τις περιπτώσεις κατεδάφισης. Η ΕΠΑΕ γνωματεύει είτε υπέρ της κατεδάφισης, είτε υπέρ του χαρακτηρισμού του υπόψη κτιρίου ως διατηρητέου. Ο φάκελος μαζί με το πρακτικό της ΕΠΑΕ υποβάλλεται στο Υπουργείο για τελική κρίση. Εάν η κρίση είναι υπέρ της κατεδάφισης ο φάκελος επιστρέφεται στην Πολεοδομία για την έκδοση της άδειας κατεδάφισης. Εάν η κρίση είναι υπέρ του χαρακτηρισμού τότε ακολουθείται η διαδικασία χαρακτηρισμού με την κοινοποίηση της σχετικής αιτιολογικής έκθεσης προς τους ιδιοκτήτες κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 4 παρ. 2 α & β του Ν. 1577/85.

Στ. Κτίρια σε όμορα ακίνητα (οικόπεδα) διατηρητέων κτιρίων.

1. Διαδικασία Ελέγχου.

Οι μελέτες για ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών στα υφιστάμενα κτίρια ομόρων οικοπέδων διατηρητέων κτιρίων υποβάλλονται στο Υπουργείο προς έγκριση. Προηγουμένως παραπέμπονται υποχρεωτικά στην ΕΠΑΕ, η οποία γνωμοδοτεί και προτείνει την έγκριση ή όχι ης αντίστοιχης μελέτης. Κριτήριο εδώ είναι η προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων, δηλαδή της αρχιτεκτονικής κυρίως φυσιογνωμίας τους. Εάν προτείνεται ο ορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης τότε αυτοί ορίζονται κατά η διαδικασία του χαρακτηρισμού διατηρητέων που καθορίζεται στην παράγραφο 2 περίπτωση α΄ του άρθρου 4 του ΓΟΚ. Εάν δεν απαιτείται ο ορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης τότε εγκρίνεται η μελέτη είτε ως έχει, είτε με παρατηρήσεις ή προϋποθέσεις σε περίπτωση έγκρισης με παρατηρήσεις ο φάκελος δεν επιστρέφεται στην ΕΠΑΕ καθόσον η γνωμάτευση αυτής είναι προϋπόθεση για την τελική απόφαση του Υπουργείου. Κατόπιν αυτού η πολεοδομία θα εγκρίνει ανάλογα τη μελέτη και θα χορηγεί την αντίστοιχη άδεια με την ενσωμάτωση των παρατηρήσεων ή προϋποθέσεων που καθορίζει το Υπουργείο.

Ζ. Κτίρια για κατεδάφιση.

1. Διαδικασία Ελέγχου.

Ακολουθείται η διαδικασία χαρακτηρισμού η οποία περιγράφεται αμέσως παρακάτω.

Η. Κτίρια προς χαρακτηρισμό καθώς και στοιχεία του Φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

1. Διαδικασία Ελέγχου.

α. Η διαδικασία χαρακτηρισμού κτιρίων, τμημάτων κτιρίων ή συγκροτημάτων κτιρίων καθώς και στοιχείων του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος καθώς και στοιχείων πολεοδομικού εξοπλισμού περιγράφεται στο άρθρο 4 παρ. 2 α & β και 3 α, β & γ του ΓΟΚ.

β. Τονίζεται εδώ ότι η ενέργεια χαρακτηρισμού είναι υποχρέωση της Διοίκησης κατά συνταγματική επιταγή και αποτελεί προληπτική δράση της Διοίκησης για την προστασία της φυσικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Ακόμη είναι και καθήκον των πολιτών. (άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος).

γ. Κατά συνέπεια η Υπηρεσία μπορεί να προβεί σε χαρακτηρισμό κτιρίων και λοιπών στοιχείων με δική της πρωτοβουλία αλλά και κατόπιν αιτήσεων των πολιτών. Η αίτηση για χαρακτηρισμό ενός κτιρίου ή άλλου στοιχείου του περιβάλλοντος ως διατηρητέου, υποβάλλεται στην αρμόδια Δ/νση του Υπουργείου και πρέπει να περιλαμβάνει τα παρακάτω στοιχεία:

1. Περιγραφή του κτιρίου.

2. Φωτογραφίες όλων των όψεων και εσωτερικές αν είναι δυνατόν.

3. Σχέδιο κατόψεως και άλλα εάν υπάρχουν

4. Χάρτης της περιοχής στην οποία βρίσκεται το κτίριο.

5. Διευθύνσεις και ονοματεπώνυμα των φερόμενων ιδιοκτητών.

6. Ότι άλλο στοιχείο θα βοηθήσει ση διαμόρφωση γνώμης και λήψης απόφασης.

δ. Στην απόφαση χαρακτηρισμού μπορεί να αναφέρεται και η χρήση του κτιρίου ή η αλλαγή χρήσης αυτού. Η απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου αποτελεί την ισχυρότερη κανονιστική διοικητική πράξη, η οποία αποσκοπεί στην προστασία και ανάδειξη του κτιρίου και ως εκ τούτου είναι ο κατεξοχήν κατευθυντήριος οδηγός επισκευής, προστασίας και ανάδειξής του.

ε. Με την ίδια διαδικασία μπορούν να καθορίζονται πρόσθετοι όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσης για την προστασία διατηρητέων, τα οποία έχουν χαρακτηρισθεί με παλαιότερες αποφάσεις. Κύριος σκοπός εδώ και η ανάδειξη και προστασία του κτιρίου και του ευρύτερου περιβάλλοντός του.

Θ. Διαδικασία ανακατασκευής διατηρητέου κτιρίου

α. Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς αποτύπωσης, θεωρημένης από την αρμόδια Πολεοδομία και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφισταμένης κατάστασης, που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων, που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου (άρθρο 3 παρ. 5α Ν. 2831/2000)

β. Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας Δ/νσής του (άρθρο 3 παρ. 5α Ν. 2831/2000).

Ι. Ετοιμορροπία - Επικινδύνως Ετοιμόρροπα κτίρια.

α. Γενικά ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 4 ΓΟΚ (Ν. 1577) όπως αυτό ισχύει μετά τις 13/6/2000. το από 13/22. 01. 1929 Π.Δ. περί επικινδύνων οικοδομών και η απόφαση 1343/1989 του ΣτΕ (τμ. 4).

β. Εάν το κτίριο είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο και κρίνεται από την αρμόδια επιτροπή επικινδύνως ετοιμόρροπο εν όλω ή εν μέρει τότε εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 15/1/88 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ΄ 317/28.4.88) «Περί διατήρησης, επισκευής ή ανακατασκευής αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων».

γ. Στην περίπτωση που κάποιο κτίριο είναι ετοιμόρροπο και κινείται η διαδικασία χαρακτηρισμού του ως διατηρητέου τότε κατά την απόφαση 1343/1989 του ΣτΕ η αρμόδια για τον έλεγχο του κινδύνου Υπηρεσία οφείλει να εξετάσει το θέμα άρσης της επικινδυνότητας με ήπια μέσα. Το θέμα γενικά καλύπτεται από τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 5 α, β ,γ του ισχύοντος ΓΟΚ.

δ. Το πνεύμα της νομοθεσίας είναι ότι το διατηρητέο κτίριο δεν κατεδαφίζεται ούτε αποχαρακτηρίζεται εκτός των ειδικών περιπτώσεων πλάνης περί τα πράγματα ή μη τήρησης της προβλεπόμενης διαδικασίας (τυπική ακυρότητα της πράξης). Ο νομοθέτης προβλέπει την αντιμετώπιση της ετοιμορροπίας με μία σειρά μέτρων που καλύπτουν ένα πλήρες φάσμα που αρχίζει από τις επισκευές, αποκατάσταση, κατεδάφιση ή καθαίρεση επικινδύνων μερών ή τμημάτων και επισκευή έως την πλήρη ανακατασκευή. Η μελέτη ανακατασκευής εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργείου και για την απόφαση αυτή απαιτείται αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Δ/νσης.

Μετά τα παραπάνω εφιστάται η προσοχή των Υπηρεσιών στη σύνταξη των Πρωτοκόλλων ετοιμορροπίας κτιρίων ιδιαίτερα αυτών που έχουν κριθεί από τις μελέτες της ΕΠΑ ως προτεινόμενα προς χαρακτηρισμό. Ακόμα περισσότερο όταν εκβιάζονται αποχαρακτηρισμοί ή κατεδαφίσεις διατηρητέων κτιρίων με τη λογική του «επικινδύνως ετοιμόρροπου» και των κινδύνων, που αυτό εγκυμονεί για τους χρήστες ή περίοικους ή διερχόμενους κοντά και δίπλα από αυτό. Τέλος τονίζεται ότι αυθαίρετες κατεδαφίσεις επιβάλλουν διοικητικές ποινές αλλά και η Διοίκηση είναι υπόλογη για παράλειψη οφειλόμενης ενέργειας (άρθρο 5 ΠΔ. 15.4.88/ ΦΕΚ Δ΄ 317/ 28.4.88) καθώς και άλλες διατάξεις περί αυθαιρέτων). Ιδιαίτερα υπόλογη είναι η Διοίκηση για παράλειψη οφειλόμενων ενεργειών στις περιπτώσεις προστασίας της Πολιτιστικής Κληρονομιάς.

ΙΑ. Χρήσεις κτιρίων.

α. Σε ιστορικούς τόπους θα εγκρίνονται μόνον από την αρμόδια Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων.

β. Στους παραδοσιακούς οικισμούς και περιοχές ιδιαίτερου Φυσικού κάλλους εγκρίνονται από την αρμόδια Πολεοδομία σύμφωνα με τα ισχύοντα Προεδρικά Διατάγματα.

γ. Στο Υπουργείο υποβάλλονται προς έγκριση μόνον οι αλλαγές χρήσεων διατηρητέων κτιρίων και εξαιρετικές περιπτώσεις κτιρίων λέγω θέσης ή σπουδαιότητας.

ΙΒ. Αποκατάσταση διατηρητέου κτιρίου (με πιθανή αλλαγή χρήσης) (κήρυξη από ΥΠΠΟ).

α. Υποβολή φακέλου στην αρμόδια Υπηρεσία Νεότερων Μνημείων, προς έλεγχο

β. Προώθηση του φακέλου στο αρμόδιο Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων για γνωμοδότηση.

γ. Επιστροφή στην αρμόδια Υπηρεσία για έγκριση

δ. Στη συνέχεια ο ιδιοκτήτης μεριμνά για την κατάθεση του φακέλου (μαζί με την έγκριση και τη θεωρημένη μελέτη από το ΥΠΠΟ), στην πολεοδομία για έκδοση οικοδομικής αδείας.

Η αποκατάσταση του διατηρητέου ενδέχεται να περιλαμβάνει και την καθ’ ύψος και κατ’ επέκταση προσθήκη. Σύμφωνα με τη νομοθεσία η δυνατότητα αυτή εξετάζεται με μεγάλη προσοχή (άρθρο 10 §3). Κάθε περίπτωση αντιμετωπίζεται ανάλογα με τα ιδιαίτερα στοιχεία που την χαρακτηρίζουν και πάντα υπόκειται στα δεδομένα της ιστορικής κατασκευής καθώς και του άμεσου και έμμεσου περιβάλλοντός του.

ΙΓ. Νέα κατασκευή σε περιβάλλοντα χώρο διατηρητέου κτιρίου (κήρυξη από ΥΠΠΟ).

Ακολουθείται η ίδια διαδικασία όπως στην παράγραφο ΙΒ

Διευκρινίζεται ότι ως περιβάλλων χώρος νοείται είτε το οικόπεδο του διατηρητέου, είτε τα γειτονικά της διατηρητέας ιδιοκτησίας οικόπεδα.

ΙΔ. Ετοιμόρροπα διατηρητέα (κήρυξη από ΥΠΠΟ).

Ακολουθείται η διαδικασία σύστασης πενταμελούς επιτροπής για την εξέταση της ετοιμορροπίας σύμφωνα με το άρθρο 41 του Ν 3028 του 2002. Η κατεδάφιση είναι εφικτή εφ’ όσον τεκμηριώνεται η ετοιμορροπία στο πρακτικό της επιτροπής. Το πρακτικό της επιτροπής διαβιβάζεται από την αρμόδια Υπηρεσία Νεότερων Μνημείων στην αρμόδια κεντρική Διεύθυνση, η οποία εισηγείται στο Κεντρικό Συμβούλιο Νεότερων Μνημείων προς γνωμοδότηση. Τέλος εκδίδεται η απόφαση, οποία μπορεί να έχει τις ακόλουθες εκδοχές: 1. αποχαρακτηρισμό του διατηρητέου, λόγω ετοιμορροπίας, 2. Επιμέρους αποχαρακτηρισμό ετοιμορρόπων τμημάτων 3. Μη αποδοχή της ετοιμορροπίας.

ΙΕ. Αίτημα αλλαγής χρήσης σε διατηρητέο (κήρυξη από ΥΠΠΟ).

Το θέμα εξετάζεται από την αρμόδια τοπική Υπηρεσία Νεότερων Μνημείων, η οποία εκδίδει και την αντίστοιχη έγκριση. Σε ιδιαίτερες περιπτώσεις ή σε πολύ σημαντικά κτίρια ακολουθείται η διαδικασία της παραγράφου Ε. Στη συνέχεια ο ιδιοκτήτης μεριμνά για την κατάθεση του φακέλου (μαζί με την έγκριση και τη θεωρημένη μελέτη από το ΥΠΠΟ), στην πολεοδομία για έκδοση σχετικής αδείας

ΙΣΤ. Μελέτες εντός ιστορικών τόπων (κήρυξη από ΥΠΠΟ).

α. Επισκευή κτίσματος εντός ιστορικού τόπου: Ακολουθείται η ίδια διαδικασία όπως στην παράγραφο ΙΒ.

β. Κατεδάφιση κτίσματος εντός Ακολουθείται η ίδια διαδικασία όπως στην παράγραφο ΙΒ.

γ. Ανέγερση νέας κατασκευής εντός ιστορικού τόπου: Ακολουθείται η ίδια διαδικασία όπως στην παράγραφο ΙΒ.

ΙΖ. Περιπτώσεις διπλών χαρακτηρισμών

Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται οι προαναφερθείσες διαδικασίες και των δύο Υπουργείων.

* Η έγκριση από το ΥΠΠΟ προηγείται από τις εγκρίσεις των άλλων Αρχών (άρθρο 10 §6 του Ν 3028 /2002).
* Οι διατάξεις του Ν 3028 /2002 του ΥΠΠΟ, υπερισχύουν των άλλων νομοθετικών διατάξεων.

ΙΗ. Περιπτώσεις τοπικής τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων.

Σε περίπτωση που ρυμοτομείται διατηρητέο κτίριο ή ο περιβάλλων χώρος του, εν μέρει ή συνολικά (κήρυξη ΥΠΠΟ, ΥΜΑΘ), τότε απαιτείται τοπική τροποποίηση του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου, το οποίο δεν μπορεί να εφαρμοστεί.

ΥΠΟΒΟΛΗ ΣΤΗΝ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΕΛΕΓΧΟΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ

ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΣΤΗΝ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΥΠΟΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΑΚΕΛΟΥ ΣΤΟ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΡΟΣ ΕΓΚΡΙΣΗ

ΕΓΚΡΙΣΗ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ

ΕΠΑΕ

ΕΓΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΦΑΚΕΛΟΥ

ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗ

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

**ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ –**

**ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ**

ΑΝΑΜΟΝΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ ΕΛΛΕΙΨΕΩΝ

ΑΝΑΜΟΝΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΑΝΑΜΟΝΗ ΓΙΑ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ Ή ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΓΙΑ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ

ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΓΙΑ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ

ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΓΙΑ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ

**Σχήμα 1.** Διάγραμμα ροής διαδικασίας έγκρισης μελέτης επισκευής Διατηρητέου Κτιρίου από το Υπουργείο (ΥΠΕΚΑ, τέως ΥΜΑΘ, τέως Αιγαίου).

**ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ –**

**ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ**

ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

ΠΑΡΑΠΟΜΠΗ ΣΤΟ ΤΟΠΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΕ ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΦΟΡΕΙΑΣ

ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΣΤΗΝ ΕΦΟΡΕΙΑ ΜΕ ΤΗ ΣΧΕΤΙΚΗ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

ΕΚΔΟΣΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ Ή ΜΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΑΠΟΣΤΟΛΗ ΣΤΗΝ ΑΡΜΟΔΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΜΕ ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ΕΦΟΡΕΙΑΣ

ΠΑΡΑΠΟΜΠΗ ΣΤΟ ΚΣΝΜ ΓΙΑ ΣΧΕΤΙΚΗ

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΣΤΗΝ Δ/ΝΣΗ ΜΕ ΤΗ ΣΧΕΤΙΚΗ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

ΕΚΔΟΣΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ Ή ΜΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΥΠΟΒΟΛΗ ΣΤΗΝ ΕΦΟΡΕΙΑ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ

ΑΝΑΜΟΝΗ

ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΕΓΓΡΑΦΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΓΙΑ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ Η ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ

**΄Η**

**Σχήμα 2.** Διάγραμμα ροής διοικητικής διαδικασίας υποβολής και έγκρισης μελετών αποκατάστασης από το ΥΠΠΟ.

**3. 4 Γενικές Προδιαγραφές Σύνταξης Μελετών Αποκατάστασης Κτιρίων – Μνημείων**

Για οποιαδήποτε επέμβαση σε διατηρητέο κτίριο - μνημείο απαιτείται η εκπόνηση μιας πλήρους μελέτης η οποία θα πρέπει να κατατεθεί και να εγκριθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Η τάση της κοινωνίας για απλοποίηση και υπέρβαση των δεσμεύσεων, όσον αφορά την εφαρμογή της σχετικής νομοθεσίας, ή η έλλειψη ενδιαφέροντος για την μελέτη και εφαρμογή της, σε συσχετισμό με τις ασάφειες και τις γενικές διατυπώσεις, καθιστά την κωδικοποίησή της ένα βοήθημα επικοινωνίας όσων εμπλέκονται σε δράσεις που αφορούν σε μελέτες αποκατάστασης. Έτσι θα αποφεύγονται χρονοβόρες και άσκοπες ταλαιπωρίες πολιτών, συναδέλφων αλλά και υπαλλήλων των Αρμοδίων Υπηρεσιών.

Λόγω πολυπλοκότητας και ιδιαίτερων απαιτήσεων οι μελέτες αποκατάστασης θεωρείται απαραίτητο να συντάσσονται από διεπιστημονική ομάδα μηχανικών, σε στενή συνεργασία. Η σύνταξη των προδιαγραφών για μια πλήρη μελέτη αποκατάστασης δηλαδή επιπλέον στατική και Η/Μ μελέτη, θα μπορούσαν να συνταχθούν από διεπιστημονική ομάδα εργασίας του ΤΕΕ/ΤΚΜ, στην οποία θα συμμετείχαν και εκπρόσωποι από τους αρμόδιους φορείς.

Οι προαναφερθείσες προδιαγραφές ως προς τη σύνταξη αρχιτεκτονικής μελέτης είναι οι ακόλουθες:

Μια αρχιτεκτονική μελέτη αποκατάστασης ενός διατηρητέου κτιρίου περιλαμβάνει δύο στάδια:

Α. Την αρχιτεκτονική ανάλυση και τεκμηρίωση

Α1. αναλυτική γεωμετρική αποτύπωση του κτιρίου και

Α2. τεύχος τεχνικής έκθεσης.

και

Β. Την πρόταση αποκατάστασης και πιθανόν την ένταξη νέας χρήσης.

Β1. σχέδια πρότασης

Β2. τεύχος τεχνικής έκθεσης.

#### Α1. αναλυτική γεωμετρική αποτύπωση του κτιρίου

Η αναλυτική γεωμετρική αποτύπωση περιλαμβάνει σειρά γενικών σχεδίων αποτύπωσης σε κλίμακα που αντιστοιχεί σε 1:50, (κατόψεις όλων των σταθμών του κτιρίου, δύο τουλάχιστον τομές και όλες οι όψεις). Στα σχέδια αυτά πρέπει να υπάρχουν αναλυτικές και γενικές διαστάσεις, χαρακτηρισμός υλικών και κατασκευών, όπως π.χ. η διάταξη και τα υλικά των δαπέδων. Επίσης στα γενικά σχέδια περιλαμβάνονται και σχέδια όλων των κατόψεων του κτιρίου στα οποία παρουσιάζεται η διάταξη της προβολής των οροφών. Επίσης στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνεται και πίνακας με τα διασωθέντα αρχικά κουφώματα του κτιρίου σε κλίμακα 1:50.

Η αναλυτική γεωμετρική αποτύπωση περιλαμβάνει ακόμη σειρά σχεδίων λεπτομερειών σε κατάλληλες κλίμακες από 1:20 έως 1:1. Στα σχέδια αυτά στα οποία πρέπει να περιλαμβάνεται και μια αποσπασματική (σε σημαντικά τμήματα του κτιρίου) κατακόρυφη τομή σε κλίμακα 1:20. Στα σχέδια λεπτομερειών θα πρέπει να υπάρχουν αναλυτικές διαστάσεις των οικοδομικών στοιχείων καθώς και χαρακτηρισμός των οικοδομικών υλικών.

Α2. τεύχος τεχνικής έκθεσης.

Η τεχνική έκθεση πρέπει να περιλαμβάνει τα παρακάτω κεφάλαια:

1. σχέση του ιστορικού κτιρίου με την ευρύτερη περιοχή του:

α. διαχρονική ανάλυση: Μελέτη της ιστορικής εξέλιξης της ευρύτερης περιοχής του κτιρίου. Καταγραφή των αλλαγών του αστικού ιστού καθώς και των διαδοχικών χρήσεων που κυριάρχησαν στην άμεση περιοχή του κτιρίου. Συλλογή παλαιών χαρτών και φωτογραφιών καθώς και βιβλιογραφική έρευνα. Τα στοιχεία θα χωροθετηθούν σε χάρτες υπόβαθρα και θα συνοδεύονται με βιβλιογραφική έρευνα, περιγραφές και φωτογραφική τεκμηρίωση με τυχόν φωτογραφίες αρχείου.

β. συγχρονική ανάλυση: Μελέτη της σημερινής κατάστασης της ευρύτερης περιοχής. Περιγραφή των χρήσεων, της ογκοπλασίας που περιβάλουν το υπό μελέτη κτίριο, καθώς και των χαρακτηριστικών των υφισταμένων ιστορικών κτιρίων που υπάρχουν στην περιοχή μελέτης. Τα στοιχεία θα χωροθετηθούν σε χάρτες υπόβαθρα και θα συνοδεύονται με βιβλιογραφική έρευνα, περιγραφές και φωτογραφική τεκμηρίωση.

2. ιστορική ανάλυση του κτιρίου:

Ιστορική έρευνα και συλλογή στοιχείων για το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις αλλαγές που έχει υποστεί από την κατασκευή του έως σήμερα. Αναφορά στο καθεστώς προστασίας (δηλαδή από ποιόν ή ποιους φορείς είναι κηρυγμένο και με ποιες αποφάσεις και ΦΕΚ.) Περιγραφή των διαφόρων χρήσεων που έχει φιλοξενήσει το κτίριο. Σχεδιαστική απεικόνιση των οικοδομικών φάσεων και σχέδια πιθανής αναπαράστασης της αρχικής μορφής. Τα στοιχεία θα συνοδεύονται με βιβλιογραφική έρευνα, περιγραφές από γραπτές ή προφορικές πηγές και φωτογραφική τεκμηρίωση με τυχόν φωτογραφίες αρχείου.

1. ανάλυση των τυπολογικών και μορφολογικών στοιχείων του κτιρίου:
   1. Περιγραφή της τυπολογικής διάρθρωσης των χώρων του κτιρίου. Συγκριτική ανάλυση με αντίστοιχης τυπολογίας κτίρια, της ίδιας ιστορικής περιόδου, τα οποία βρίσκονται είτε στον άμεσο περίγυρο του κτιρίου ή ακόμη και με άλλα ιστορικά κτίρια που βρίσκονται στην ίδια πόλη ή σε άλλες περιοχές. Τα στοιχεία αυτά μπορεί να συλλεγούν είτε από βιβλιογραφική έρευνα είτε από έρευνα πεδίου.
   2. Περιγραφή των μορφολογικών χαρακτηριστικών του κτιρίου. Συγκριτική ανάλυση με αντίστοιχης μορφολογίας κτίρια, τα οποία βρίσκονται στον άμεσο περίγυρο του κτιρίου ή ακόμη και με άλλα ιστορικά κτίρια που βρίσκονται στην ίδια πόλη ή σε άλλες περιοχές. Τα στοιχεία αυτά μπορεί να συλλεχθούν είτε από βιβλιογραφική έρευνα είτε από έρευνα πεδίου. Σχεδιαστική απεικόνιση φωτογραφική τεκμηρίωση.
   3. Σε περίπτωση που στο κτίριο διατηρούνται στοιχεία ζωγραφικού διακόσμου (τοιχογραφίες, οροφογραφίες), είτε περίτεχνα λιθανάγλυφα, ξύλινες διακοσμήσεις ή άλλα κοσμήματα, καθώς και στοιχεία εξοπλισμού (όπως θερμαντικά σώματα εποχής, εντοιχισμένα ερμάρια, κρουνοί, σπάνια είδη υγιεινής κλπ) τότε απαιτείται συνεργασία με ειδικό συντηρητή έργων τέχνης, ο οποίος θα τεκμηριώσει και θα αξιολογήσει τα υφιστάμενα ευρήματα.
2. ανάλυση της κατασκευαστικής δομής του κτιρίου:

Περιγραφή και ανάλυση του φορέα κατασκευής του κτιρίου σε συνδυασμό με τα γενικά σχέδια καθώς και σε σχέδια λεπτομερειών. Αναλυτική τεχνική περιγραφή, η οποία πρέπει να εμπλουτίζεται με φωτογραφική τεκμηρίωση. Στο κεφάλαιο αυτό πρέπει να γίνεται αναφορά στα αντίστοιχα κεφάλαια της στατικής μελέτης και να συμπληρώνεται με τα συμπεράσματά της.

1. ανάλυση της παθολογίας του κτιρίου:

Σύνταξη αναπτυγμάτων όλων των χώρων, και σχέδια των όψεων του κτιρίου, σε κλίμακα 1:50, στα οποία θα παρουσιάζονται οι φθορές και οι αλλοιώσεις των επιφανειών, σε συνδυασμό με φωτογραφική τεκμηρίωση. Αναλυτική τεχνική περιγραφή, στη οποία θα διαπιστώνονται τα αίτια των φθορών και των αλλοιώσεων που χαρακτηρίζουν τη σημερινή φυσική κατάσταση του κτιρίου.

1. συμπεράσματα – αξιολόγηση:

* Σύνταξη κειμένου με τα συμπεράσματα της ανάλυσης, στο οποίο θα αναφέρεται η συνολική αποτίμηση της φυσικής κατάστασης, των αξιόλογων προς διατήρηση στοιχείων, καθώς και των σημαντικών χαρακτηριστικών που αξίζει να αναδειχθούν κατά την επόμενη φάση της μελέτης, δηλαδή την πρόταση αποκατάστασης.
* Στο τέλος του κειμένου είναι χρήσιμο να ακολουθήσει παράρτημα με φωτογραφική τεκμηρίωση του κτιρίου, διότι απαιτείται ξεχωριστά από τις αρμόδιες υπηρεσίες, η οποία θα συνοδεύεται από αναλυτικά σχόλια των φωτογραφιών στα οποία θα αναφέρεται και η θέση των αντίστοιχων φωτογραφιών στο κτίριο.

#### Β. πρόταση αποκατάστασης με πιθανή αλλαγή χρήσης

#### Β1. σχέδια πρότασης

Αρχικά θα πρέπει να προηγηθεί μια σειρά σχεδίων της αποτύπωσης, έστω και σε κλίμακα 1:100, στα οποία θα επισημαίνονται με χρώμα ή με άλλη γραφιστική απόδοση, τα τμήματα, οι περιοχές ή τα οικοδομικά στοιχεία τα οποία τυχόν καθαιρούνται, καθώς και εκείνα τα οποία προστίθενται, με άλλο συμβολισμό, ώστε να γίνουν κατανοητές με εύληπτο τρόπο οι προτεινόμενες επεμβάσεις στην υλική υπόσταση του κτιρίου.

Στα σχέδια της πρότασης αποκατάστασης περιλαμβάνεται σειρά γενικών σχεδίων πρότασης σε κλίμακα που αντιστοιχεί σε 1:50, (κατόψεις όλων των σταθμών του κτιρίου, δύο τουλάχιστον τομές και όλες οι όψεις). Στα σχέδια αυτά πρέπει να υπάρχουν αναλυτικές και γενικές διαστάσεις, χαρακτηρισμός υλικών και κατασκευών (όπως π.χ. η διάταξη και τα υλικά των δαπέδων), καθώς και όλες οι επεμβάσεις που προτείνονται για την τυχόν στατική ενίσχυση του κτιρίου καθώς και στοιχεία των προτεινόμενων Η/Μ εγκαταστάσεων. Οι θέσεις των ακίνητων και κινητών στοιχείων του εξοπλισμού (έπιπλα, είδη υγιεινής κ.τ.λ.) θα σχεδιάζονται συμβατικά στα γενικά σχέδια.

Επίσης στα γενικά σχέδια περιλαμβάνονται και σχέδια όλων των κατόψεων του κτιρίου στα οποία παρουσιάζεται η διάταξη της προβολής των οροφών καθώς και η πρόταση χρωματικής αποκατάστασης των όψεων του ιστορικού κτιρίου. Επιπρόσθετα στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνεται και πίνακας με τα προτεινόμενα προς διατήρηση ή ανακατασκευή κουφώματα του κτιρίου σε κλίμακα 1:50. Τα σχέδια των όψεων θα συνοδεύονται από υπόμνημα με τα προτεινόμενα υλικά.

Τέλος στα γενικά σχέδια (κατόψεις, όψεις, τομές) θα ήταν χρήσιμο να γίνεται άμεση συσχέτιση με την υπάρχουσα κατάσταση έστω και σε μικρότερη κλίμακα.

Τα σχέδια λεπτομερειών σε κατάλληλες κλίμακες από 1:20 έως 1:1. Στα σχέδια αυτά στα οποία πρέπει να περιλαμβάνεται και μια αποσπασματική (σε σημαντικά τμήματα του κτιρίου) κατακόρυφη τομή σε κλίμακα 1:20. Στα σχέδια λεπτομερειών θα πρέπει να υπάρχουν αναλυτικές διαστάσεις των οικοδομικών στοιχείων καθώς και χαρακτηρισμός των οικοδομικών υλικών.

Β2. τεύχος τεχνικής έκθεσης.

Στην τεχνική έκθεση της πρότασης θα διατυπώνονται οι βασικές αρχές των προτάσεων, η φιλοσοφία των επεμβάσεων και θα περιγράφονται οι εργασίες οι οποίες κατά την άποψη των μελετητών πρέπει να πραγματοποιηθούν τόσο για την αποκατάσταση όσο και για την επανάχρηση του κτιρίου.

Η τεχνική έκθεση πρέπει να περιλαμβάνει τα παρακάτω κεφάλαια:

1. σχέση του κτιρίου με την ευρύτερη περιοχή

Προτάσεις που θα αφορούν σε ρυθμίσεις η διαμορφώσεις στο άμεσο περιβάλλον του, οι οποίες θα στοχεύουν στην προστασία και ανάδειξη του ιστορικού κτιρίου.

2. αποκατάσταση του ιστορικού κελύφους

Προτάσεις που θα αφορούν στη συντήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη των σημαντικών τυπολογικών, μορφολογικών και κατασκευαστικών στοιχείων του κτιρίου. Στο κείμενο αυτό θα τεκμηριώνεται επίσης και με πιο τόπο οι προτεινόμενες προτάσεις στατικής ενίσχυσης εντάσσονται στην υφιστάμενη δομή του ιστορικού κτιρίου, χωρίς να αλλοιώνουν τα αρχιτεκτονικά του χαρακτηριστικά.

Σε περίπτωση που στο κτίριο διατηρούνται στοιχεία ζωγραφικού διακόσμου (τοιχογραφίες, οροφογραφίες), είτε περίτεχνα λιθανάγλυφα ή άλλα κοσμήματα, τότε απαιτείται συνεργασία με ειδικό συντηρητή έργων τέχνης, ο οποίος θα προτείνει τον τρόπο αποκατάστασης του ζωγραφικού ή άλλου διακόσμου.

3. επανάχρηση του ιστορικού κτιρίου

Πρόταση ένταξης νέας χρήσης και έλεγχος της συμβατότητας της χρήσης αυτής στο συγκεκριμένο ιστορικό κτίριο. Ο έλεγχος αυτός είναι πολύ σημαντικός για το κατά πόσο η συγκεκριμένη χρήση που προτείνεται δεν αλλοιώνει τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της ιστορικής κατασκευής. Κατά πόσο δηλαδή εντάσσεται αρμονικά στην υφιστάμενη τυπολογική διάρθρωση και στην υφιστάμενη κατασκευαστική δομή του ιστορικού κτιρίου.

4. σχεδιασμός νέων αρχιτεκτονικών στοιχείων

Αναλυτική περιγραφή όλων των νέων επεμβάσεων που προτείνονται, είτε για την ανακατασκευή κατεστραμμένων στοιχείων του κτιρίου, είτε για την δημιουργία νέων, τα οποία κρίνονται απαραίτητα για την εξυπηρέτηση της νέας χρήσης ή τον εκσυγχρονισμό της υφιστάμενης, σε συσχετισμό με τις κατασκευαστικές λεπτομέρειες για την πληρέστερη κατανόηση των προτεινόμενων κατασκευών.

Τρισδιάστατες απεικονίσεις του κτιρίου ή σημαντικών τμημάτων του είναι χρήσιμες για την κατανόηση των προτεινόμενων λύσεων, των νέων όγκων, των νέων χρωματικών προτάσεων κ.τ.λ.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

**4. Κίνητρα για τους ιδιώτες ιδιοκτήτες**

Τα κίνητρα είναι εργαλεία παρακίνησης. Η παρακίνηση κατευθύνει τη δράση των ατόμων και δημιουργεί μια τάση επιμονής για την επίτευξη των στόχων. Στην περίπτωση της διατήρησης της πολιτισμικής μας κληρονομιάς η παρακίνηση κατευθύνεται προς όλους, δηλαδή:

* στους πολίτες
* στους ιδιοκτήτες
* στις Υπηρεσίες του Κράτους και των ΟΤΑ
* στους επαγγελματίες

Παρακίνηση δεν είναι μόνο η θέσπιση κινήτρων. Είναι ακόμα και η χρήση κάθε μορφής φυσικών και ψυχολογικών παραγόντων, που σκοπό έχουν να κινητοποιήσουν τη συμμετοχή όλων των παραπάνω στην όλη επιχείρηση υποδοχής, αποδοχής και εφαρμογής των μέτρων προστασίας των αρχιτεκτονημάτων και της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Τα *κίνητρα* που έχουν συνάφεια και με τα δικαιώματα των ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων διακρίνονται σε οικονομικά και διοικητικά:

α) Τα οικονομικά αφορούν τις δανειοδοτήσεις επισκευών, τις επιδοτήσεις του επιτοκίου χορηγήσεων, τη μεταφορά του συντελεστή, τις φορολογικές ελαφρύνσεις, τις χρηματοδοτήσεις μέσω προγραμμάτων είτε Δημ. Επενδύσεων, Περιφερειακών, Επιχειρησιακών προγραμμάτων κ.ο.κ.

β) Τα διοικητικά αφορούν ειδικές ρυθμίσεις δυνατοτήτων προσθήκης κατ’ επέκταση, καθ’ ύψος, δυνατότητα εξάπλωσης του ισχύοντος συντελεστή σε άλλο κτίριο στο ίδιο οικόπεδο κ.ο.κ. Τέλος κίνητρο διοικητικό είναι και η δυνατότητα να μη ρυμοτομούνται τα διατηρητέα κτίρια και να παραμένουν ως έχουν.

Ακολουθώντας τις θεωρίες της ενίσχυσης (θεωρίες παρακίνησης) θα πρέπει να βρεθούν και να χρησιμοποιηθούν παράγοντες για την τροποποίηση της στάσης και της συμπεριφοράς των παραπάνω παραγόντων. Η μέχρι τώρα χρήσεις των διαφόρων κινήτρων απέτυχαν να φέρουν το επιθυμητό αποτέλεσμα, πρώτον γιατί δεν χρησιμοποιήθηκαν σωστά και δεύτερον γιατί είναι ανεπαρκή. Ακόμα απέτυχαν να αλλάξουν και τη στάση των παραπάνω παραγόντων απέναντι στο θέμα των διατηρητέων. Η προτεινόμενη εφαρμογή των θεωριών ενίσχυσης αποσκοπεί στην αλλαγή της συμπεριφοράς των παραγόντων. Τα *κίνητρα* που προτείνονται ως θετικοί και αρνητικοί ενισχυτές της συμπεριφοράς είναι αρχικά τα ισχύοντα ως εξής:

1. Χαμηλότοκα και μακροπρόθεσμα δάνεια επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων. Για επισκευή – αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων καθώς και παραδοσιακών κτιρίων που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς ή τμήματα αυτών και προορίζονται για κατοικία, σύμφωνα με την υπ’ αριθμ. 1656/10.10.95 ΚΥΑ όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα με την υπ’ αριθμ. 23886/31.5.2007 ΚΥΑ (ΦΕΚ 964 Β΄/2007), επιδοτείται κατά 50% το επιτόκιο δανεισμού για δάνεια μέχρι του ποσού των 100.000€. Η ανωτέρω επιδότηση δίδεται σύμφωνα με την υπ’ αριθμ. 515 /17.6.85 Πράξη Δκτου Τ.τ.Ε. όπως ισχύει σήμερα και εφαρμόζεται στο σύνολο της Επικράτειας.

2. Μεταφορά του υπολοίπου του συντελεστή δόμησης.

3. Φορολογική απαλλαγή σε περίπτωση μεταβίβασης, κληρονομιάς και δωρεάς διατηρητέων κτιρίων.

4. Χρηματοδότηση εργασιών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων μέσω ΕΤΠΑ βάσει του Ν. 2508/97.

5. Χρηματοδότηση εργασιών αποκατάστασης διατηρητέων – παραδοσιακών κτιρίων και αναβάθμιση υποβαθμισμένων περιοχών – συνοικιών μέσω ΕΤΠΑ κ.ά. Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων.

6. Δυνατότητα έκδοσης συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης για προσθήκες καθ’ ύψος ή κατ’ επέκταση για την εξάντληση του συντελεστή δόμησης.

7. Άρση της ρυμοτόμησης ενός ακινήτου όταν αυτό χαρακτηριστεί ως διατηρητέο.

8. Δυνατότητα υπαγωγής στις περιπτώσεις του Αναπτυξιακού Νόμου για τα κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή παραδοσιακά κτίρια που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, και διασκευάζονται σε ξενώνες ή ξενοδοχειακές επιχειρήσεις ή εργαστήρια παραγωγής παραδοσιακών προϊόντων ή χειροτεχνημάτων, με την έγκριση του ΥΠΕΚΑ ή του ΥΠΠΟΤ  καθώς και του ΕΟΤ ή του ΕΟΜΜΕΧ αντίστοιχα Ν.1892 (ΦΕΚ 101/Α/31-07-90) & Ν. 2601/1998 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 2941/2001 & με τον Αναπτυξιακό Ν. 3299/2004.

9. Στεγαστική συνδρομή σχετικά με πιστωτικές διευκολύνσεις στις περιπτώσεις διατηρητέων κτιρίων που έχουν πληγεί από σεισμούς σύμφωνα με την τροποποίηση και συμπλήρωση της Τριμερούς Υπουργικής Απόφασης 153/Α325/02 (ΦΕΚ 27/Β/16-01-02).

Τα παραπάνω κίνητρα δεν αποδείχτηκαν μέχρι σήμερα ικανά κινητοποιητικά στοιχεία για την αλλαγή της στάσης και συμπεριφοράς απέναντι στα διατηρητέα. Το ύψος των επιχορηγήσεων και η επιδότηση επιτοκίου δεν στάθηκαν ικανά να φέρουν αποτέλεσμα. Για το λόγο αυτό απαιτούνται και *πρόσθετα κίνητρα* μαζί με τα υπάρχοντα ώστε να φέρουν αποτέλεσμα. Τέτοια είναι και τα εξής:

1. Επιδότηση καλών χρήσεων στα διατηρητέα όπως π.χ. κάλυψη ενοικίου για κατοικία, κέντρα πολιτισμού, παιδικοί σταθμοί κ.λ.π.

2. Παροχή όλων των υποδομών δωρεάν.

3. Εκπόνηση των μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων δωρεάν από τις αρμόδιες Υπηρεσίες.

4. Πλήρης κάλυψη της πραγματικής αξίας επισκευής του διατηρητέου με μακροχρόνιο άτοκο δάνειο.

5. Δανειοδότηση για αγορά διατηρητέων για πρώτη κατοικία ή επαγγελματική στέγη χωρίς φόρο μεταβίβασης και κάλυψη της αξίας με άτοκο δάνειο.

6. Αγορά διατηρητέων κτιρίων από Δημόσιους Οργανισμούς και Υπηρεσίες για τη στέγαση των δραστηριοτήτων τους.

7. Ανταλλαγή οικοπέδου διατηρητέων με ανάλογο οικόπεδο σε περιοχές επέκτασης με πολλαπλασιαστική πριμοδότηση του συντελεστή δόμησης.

8. Χρήση ειδικών Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων για την ανάπλαση παραδοσιακών περιοχών και συγκροτημάτων διατηρητέων κτιρίων χωρίς την επιβάρυνση των ιδιοκτητών.

Παράλληλα με τα κίνητρα θετικής ενίσχυσης είναι αναγκαίο να λειτουργήσει και ένα σύστημα αντικινήτρων δηλ. παραγόντων αρνητικής ενίσχυσης. Τέτοια *αντικίνητρα* είναι κυρίως:

1. Οι περιορισμοί δόμησης και η απαγόρευση μη επιθυμητών χρήσεων.

2. Απαγόρευση πλήρως της κατεδάφισης διατηρητέων ακόμα και των ετοιμόρροπων με την αποτελεσματική εφαρμογή της νομοθεσίας που ισχύει. Ενεργός δράση της Δημόσιας Διοίκησης και στον προληπτικό και στον ελεγκτικό τομέα.

3. Κυρώσεις πολύ αυστηρές προς αποφυγή συμπεριφορών αυθαίρετης κατεδάφισης διατηρητέων κτιρίων. Έλεγχος των Υπηρεσιών.

4. Εξάλειψη των αρνητικών αντιδράσεων απέναντι στα διατηρητέα και αύξηση των θετικών συνεπειών και ωφελημάτων από τη διατήρηση των κτιρίων. Το πολιτιστικό κεφάλαιο μπορεί να γίνει πόρος και να δημιουργεί εισόδημα.

5. Μεταστροφή του αρνητικού κλίματος των πολιτών απέναντι στα διατηρητέα με πληροφόρηση, επικοινωνία, διδασκαλία και μάθηση για το τι ωφελεί η διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς. Τονισμός της αναπτυξιακής διάστασης και των οικονομικών παραμέτρων του φαινόμενου.

6. Δημιουργία μιας νέας κουλτούρας που αποδίδει αξία στην παράδοση, σέβεται τον πολιτισμό, την προσωπικότητα και το χαρακτήρα της κάθε πόλης και καθιστά τον πολίτη υπεύθυνο προστάτη της παράδοσης και το πολιτισμού της πόλης του.

# ΕΠΙΛΟΓΟΣ – Προτάσεις, Συμπεράσματα

Σύμφωνα με όσα παρουσιάστηκαν, η νομοθεσία για την προστασία των διατηρητέων κτιρίων και συνόλων προβλέπει την παροχή κινήτρων προς τους ιδιοκτήτες. Ωστόσο όπως έχει διαπιστωθεί στην πράξη τα κίνητρα αυτά είναι παντελώς ανενεργά. Απαιτούνται λοιπόν συγκεκριμένες πρωτοβουλίες, οι οποίες θα ενεργοποιήσουν τα ήδη προβλεπόμενα από τη νομοθεσία κίνητρα αλλά και θα τα εμπλουτίσουν και με άλλα, ώστε να γίνει δυνατή η θετική τους συμβολή στην προσπάθεια διατήρησης και αποκατάστασης της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς.

Είναι δυστυχώς μια πραγματικότητα, το να είναι κανείς ιδιοκτήτης ενός διατηρητέου κτιρίου στην πατρίδα μας ισοδυναμεί με κατάρα. Η έλλειψη ενημέρωσης, οι πολλές και χρονοβόρες διαδικασίες ελέγχου και οι αυστηρές προδιαγραφές προστασίας, αλλά και το ενίοτε υψηλό κόστος των επεμβάσεων αποκατάστασης, λειτουργούν ως αβάσταχτο βάρος για τους ιδιοκτήτες. Η πρώτη λοιπόν αντίδραση είναι η προσπάθεια αποχαρακτηρισμού, δολιοφθοράς ή στην καλύτερη των περιπτώσεων εγκατάλειψη της περιουσίας τους. Θα πρέπει επομένως για την αντιστροφή του αρνητικού αυτού κλίματος, το Ελληνικό κράτος να βοηθήσει αποτελεσματικά τους ιδιοκτήτες αυτούς, ώστε να μπορέσουν να επωμισθούν το βάρος της διατήρησης και αποκατάστασης της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς που τους ανήκει, εφόσον σύμφωνα με το σύνταγμα και τους νόμους είναι αποκλειστικά υπεύθυνοι για αυτήν.

Οι παρεμβάσεις συνεπώς του κράτους δεν θα πρέπει να περιοριστούν σε γενικόλογες ευχές για την παροχή κινήτρων αλλά συγκεκριμένα να ενσκήψουν με σοβαρότητα και υπευθυνότητα στο πολύ σημαντικό αυτό θέμα, επειδή κατά την άποψή μας θα μπορούσε να λειτουργήσει ευεργετικά.

Το ΤΕΕ θα μπορούσε να βοηθήσει προς αυτή την κατεύθυνση και να εισηγηθεί προς τα συναρμόδια Υπουργεία πλαίσιο συγκεκριμένων προτάσεων, μέσω των οποίων θα αποκρυσταλλώνονται, με απόλυτη σαφήνεια, ζητήματα που αφορούν στην παροχή κινήτρων με στόχο τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Ως πρώτη προσέγγιση (μαζί με εκείνα που αναφέρθηκαν στην 1η φάση της εργασίας) θα μπορούσαν επιπρόσθετα να υιοθετηθούν:

1. χαμηλότοκα δάνεια με επιδοτούμενο επιτόκιο και περίοδο χάριτος
2. επιχορήγηση ποσοστού επί του προϋπολογισμού για την εκτέλεση ειδικών και πολλές φορές πολυδάπανων εργασιών, (όπως ειδικές τεχνικές στερέωσης, αποκατάσταση τοιχογραφιών κλπ)
3. ειδικά οικονομικά βραβεία, προς τους ιδιοκτήτες, για υποδειγματικές εφαρμογές μελετών αποκατάστασης
4. επιδότηση προς τον ιδιοκτήτη της επιπρόσθετης αμοιβής επισκευής - αναδιαρρύθμισης που οφείλει να καταβάλει στο μηχανικό για την έκδοση μελέτης αποκατάστασης
5. επιδότηση καλών χρήσεων στα διατηρητέα όπως π.χ. κάλυψη ενοικίου για κατοικία, κέντρα πολιτισμού, παιδικοί σταθμοί κ.λ.π.
6. εκπόνηση των μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων δωρεάν από τις τοπικές αυτοδιοικήσεις (Νομαρχιακή – Ο.Τ.Α.), σε περιπτώσεις όπου οι ιδιοκτήτες αδυνατούν, με τη συνδρομή εμπειρογνωμόνων του ΤΕΕ και των αρμόδιων Υπηρεσιών
7. πριμοδότηση για αγορά διατηρητέων για πρώτη κατοικία ή επαγγελματική στέγη χωρίς φόρο μεταβίβασης και κάλυψη της αξίας με άτοκο δάνειο
8. ανταλλαγή διατηρητέου ιδιωτικού ακινήτου με ανάλογο οικόπεδο (από τις τοπικές αυτοδιοικήσεις (Νομαρχιακή – Ο.Τ.Α.) σε περιοχές επέκτασης με πολλαπλασιαστική πριμοδότηση του συντελεστή δόμησης
9. χρήση ειδικών Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων για την ανάπλαση παραδοσιακών περιοχών και συγκροτημάτων διατηρητέων κτιρίων χωρίς την επιβάρυνση των ιδιοκτητών. (ενημέρωση των ιδιοκτητών για τα προγράμματα αυτά).

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

**1. Συνοπτική παρουσίαση του συνόλου της Νομοθεσίας που διέπει τα διατηρητέα κτίρια, τους παραδοσιακούς οικισμούς και τα στοιχεία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος**

Σύνταγμα – άρθρο 24 (αναθεώρηση 2001)

* παράγραφος 1: προστασία περιβάλλοντος είναι υποχρέωση του κράτους και δικαίωμα του καθενός
* παράγραφος 2: ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αειφορίας, σύνταξη Εθνικού Κτηματολογίου, χωροταξική αναδιάρθρωση – διαμόρφωση – ανάπτυξη – πολεοδόμηση και επέκταση πόλεων και οικιστικών περιοχών
* παράγραφος 3: προστασία δασών και δασικών εκτάσεων
* παράγραφος 4: σύνταξη δασολογίου
* παράγραφος 5: μεταβολή προορισμού δασών και δασικών εκτάσεων

\* έννοια οικιστικής περιοχής, δασών και δασικών εκτάσεων και οικοσυστημάτων

\* μνημεία, παραδοσιακές περιοχές και παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος

Συμβάσεις και Νομοθεσία

«Χάρτης της Βενετίας», 1964: ορισμός μνημείων πολιτιστική σημασία των σημαντικών κτιρίων (άρ. 1,3,6,14)

«Σύμβαση του Παρισιού», 1972: Ν. 1126/10.2.1981 – η προστασία και συντήρηση των πολιτιστικών αγαθών ως πολιτική κάθε κράτους και η συνολική απογραφή των αντικειμένων προστασίας ως υποχρέωση

Ευρωπαϊκός Καταστατικός χάρτης της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς, 1975, Απόφαση, 1976: προσαρμογή των εθνικών νομοθεσιών και κανονισμών στις απαιτήσεις της διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς

Σύσταση 880 Κοινοβουλευτικής Επιτροπής του Συμβουλίου της Ευρώπης, 1979: διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς

Σύσταση της Επιτροπής Υπουργών των Κρατών Μελών, R 16, 1980: εξειδίκευση αρχιτεκτόνων, πολεοδόμων, πολιτικών μηχανικών και αρχιτεκτόνων τοπίου

«Σύμβαση της Γρανάδας», 1985: ανάγκες της σύγχρονης ζωής (άρ. 11)

Σύνταγμα της Ελλάδος, 1975: η προστασία του περιβάλλοντος είναι υποχρέωση του κράτους και δικαίωμα του καθενός (άρ. 24)

Π.Δ. /13.11.1978 (ΦΕΚ 594Δ΄): χαρακτηρισμός συγκεκριμένων ελληνικών οικισμών ως παραδοσιακών – όροι και περιορισμοί δόμησης

Ν. 1337/1983: πολεοδόμηση – (άρ. 12, άρ. 32, παρ. 4)

ΓΟΚ, Ν. 1577/1985: χαρακτηρισμός διατηρητέων κτιρίων, οικισμών, τμήματα πόλεων ή οικισμών, αυτοτελών οικιστικών συνόλων – κριτήρια και ειδικοί όροι και περιορισμοί – ανακατασκευή

Π.Δ. 244/3.5.1985 (ΦΕΚ 181Δ΄): αξιόλογοι οικισμοί

Π.Δ. 358/ 1986 (ΦΕΚ 158Α΄): αρμοδιότητες προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος περιέρχονται από το ΥΠΕΧΩΔΕ στο ΥΜΑΘ

Π.Δ. /15.4.1988 (ΦΕΚ 317Δ΄): ανακατασκευή κατεδαφισμένων διατηρητέων κτιρίων

Ν. 2323/1995: υπαίθριο εμπόριο – εκτός ιστορικού κέντρου, σε απόσταση από αρχαιολογικούς χώρους, μνημεία, μουσεία

Ν. 2508/1997: βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας - ΣΧΟΠ (άρ.19)

Π.Δ. /27.7.1999 (ΦΕΚ 580Δ΄):

Ν. 2831/2000, τροποποίηση ΓΟΚ ‘85

Ν. 3028/2002: έννοια όρων (άρ. 2), ΕΑΜ (άρ. 4), ενέργειες, υποχρεώσεις, οριοθέτηση, συντήρηση – η έγκριση από το ΥΠΠΟ προηγείται από την άδεια των υπόλοιπων αρχών (άρ. 10)

Ν. 3044/2002: αρμοδιότητες έγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων (άρ. 10)

Π.Δ. για την Άνω Πόλη: 12. 3.1979/ΦΕΚ 197Δ΄

17. 5.1979/ ΦΕΚ 313Δ΄

7.10.1980/ ΦΕΚ 611Δ΄

28.11.1985/ ΦΕΚ 27Δ΄

12.10.1995/ ΦΕΚ 924Δ΄

7.12.1999/ ΦΕΚ 904Δ΄

29. 8.2007/ ΦΕΚ 396Δ΄

Αρμόδιες Αρχές:

ΥΠΕΧΩΔΕ (Π.Δ., Υπ.Απ.)

ΥΠΠΟ

εκάστοτε Υπουργεία (ΥΜΑΘ και Αιγαίου)

Περιφέρειες (Απ. Γενικού Γραμματέα)

Νομάρχης

Πολεοδομία - ΣΧΟΠ

**2. Μήτρα Νομοθεσίας και Αρμόδιων Αρχών**

****

**3. Άρθρα Νόμων**

**3.1 Ν 3028/ 2002 (ΥΠΠΟ) - Βασικές Διατάξεις**

**Άρθρο 1 – Αντικείμενο Προστασίας**

Στο Άρθρο 1 παράγραφος 1, ορίζεται το αντικείμενο της προστασίας που είναι η πολιτιστική κληρονομιά της χώρας μας από τους αρχαιοτάτους χρόνους έως σήμερα.

Στο Άρθρο 1 παράγραφος 2, ορίζεται το αντικείμενο της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας μας ως τα πολιτιστικά αγαθά που βρίσκονται εντός των ορίων της ελληνικής επικράτειας.

**Άρθρο 2 – Εννοιολογική αποσαφήνιση των όρων**

β) Ως μνημεία νοούνται τα πολιτιστικά αγαθά που αποτελούν υλικές μαρτυρίες και ανήκουν στην πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας και των οποίων επιβάλλεται η ειδικότερη προστασία βάσει των εξής διακρίσεων:

αα) Ως αρχαία μνημεία που χρονολογούνται ως το 1830

ββ) **Ως νεότερα μνημεία** νοούνται τα πολιτιστικά αγαθά που είναι μεταγενέστερα του 1830 και των οποίων η προστασία επιβάλλεται λόγω της ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους, κατά τις διακρίσεις των άρθρων 6 και 20.

γγ) Επισημαίνεται ότι στα ακίνητα μνημεία συμπεριλαμβάνονται οι εγκαταστάσεις, οι κατασκευές και τα διακοσμητικά και λοιπά στοιχεία που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα τους, καθώς και το άμεσο περιβάλλον τους.

δ) Ως **ιστορικοί τόποι** νοούνται είτε εκτάσεις που περιέχουν ή στις οποίες υπάρχουν ενδείξεις ότι περιέχονται μνημεία μεταγενέστερα του 1830, είτε σύνθετα έργα του ανθρώπου και της φύσης **μεταγενέστερα του 1830, τα οποία συνιστούν χαρακτηριστικούς και ομοιογενείς χώρους που είναι δυνατόν να οριοθετηθούν τοπογραφικά και των οποίων επιβάλλεται η προστασία λόγω της λαογραφικής, εθνολογικής, κοινωνικής, τεχνικής, αρχιτεκτονικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους.**

**Άρθρο 3 - Περιεχόμενο της προστασίας**

Στην παράγραφο 2 αναφέρεται ότι: Η προστασία των μνημείων, αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων περιλαμβάνεται στους στόχους οποιουδήποτε επιπέδου χωροταξικού, αναπτυξιακού, περιβαλλοντικού και πολεοδομικού σχεδιασμού ή σχεδίων ισοδύναμου αποτελέσματος ή υποκατάστατων τους.

**Άρθρο 4 - Εθνικό Αρχείο Μνημείων**

Τα μνημεία καταγράφονται, τεκμηριώνονται και καταχωρούνται στο Εθνικό Αρχείο Μνημείων, που τηρείται στο ΥΠΠΟ. Με απόφαση του Υπουργού προσδιορίζονται ο τρόπος καταγραφής των μνημείων, ο τρόπος προστασίας των δεδομένων, προϋποθέσεις άσκησης του δικαιώματος πρόσβασης σε αυτό για ερευνητικούς και άλλους λόγους και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

Στο Εθνικό Αρχείο Μνημείων καταχωρίζεται, το αργότερο ανά τριετία, το πόρισμα επιθεώρησης για την κατάσταση κάθε ακινήτου μνημείου που διενεργείται από την αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού.

Ακίνητα Μνημεία και Χώροι – Γενικές Διατάξεις

**Άρθρο 6 - Διακρίσεις ακινήτων μνημείων - Χαρακτηρισμός**

**1.** Στα ακίνητα μνημεία περιλαμβάνονται:

β) Τα νεότερα πολιτιστικά αγαθά που είναι ή ανάγονται σε περίοδο προγενέστερη των **εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών** και χαρακτηρίζονται μνημεία λόγω της αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, κοινωνικής, εθνολογικής, λαογραφικής, τεχνικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους.

γ) τα νεότερα πολιτιστικά αγαθά που ανάγονται στην περίοδο των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών και χαρα­κτηρίζονται μνημεία λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, κοινωνικής, εθνολογικής, λαογραφικής, τεχνικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνι­κής ή επιστημονικής σημασίας τους.

2. **Ο χαρακτηρισμός ακινήτου** μνημείου **είναι δυνατόν** να αφορά και κινητά που συνδέονται με ορισμένη χρήση του ακινήτου, τις χρήσεις που είναι σύμφωνες με το χαρακτήρα του ως μνημείου, καθώς και τον περιβάλλοντα χώρο ή στοιχεία αυτού.

4. Τα ακίνητα μνημεία των περιπτώσεων β και γ της παραγράφου 1 **χαρακτηρίζονται μνημεία με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού**, που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση της Υπηρεσίας και γνώμη του Συμβουλίου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

5. Η εισήγηση κοινοποιείται απευθείας, με μέριμνα της Υπηρεσίας, στον κύριο, τον νομέα ή τον κάτοχο, ο οποίος μπορεί να υποβάλει αντιρρήσεις **εντός δύο (2) μηνών** από την κοινοποίηση.

7. Τα αποτελέσματα του χαρακτηρισμού επέρχονται από την κοινοποίηση ή τη δημοσίευση της ανακοίνωσης στην εφημερίδα και αίρονται εάν η απόφαση περί χαρακτηρισμού δεν δημοσιευθεί εντός ενός (1) έτους από αυτές. Εντός του ίδιου χρονικού διαστήματος απαγορεύεται κάθε επέμβαση ή εργασία στο υπό χαρακτηρισμό ακίνητο.

9. Η απόφαση χαρακτηρισμού ακινήτου μνημείου που εκδίδεται σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους μπορεί να ανακληθεί μόνο για πλάνη περί τα πράγματα.

10. Η κατεδάφιση νεότερων ακινήτων που είναι προγενέστερα των εκάστοτε εκατό τελευταίων ετών ή η εκτέλεση εργασιών για τις οποίες απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας, ακόμα και αν τα ακίνητα αυτά δεν έχουν χαρακτηρισθεί μνημεία, δεν επιτρέπεται χωρίς την έγκριση της Υπηρεσίας. Για το σκοπό αυτόν ο ενδιαφερόμενος γνωστοποιεί στην Υπηρεσία ότι προτίθεται να προβεί σε αυτήν.

Ακίνητα Μνημεία και Χώροι - Επεμβάσεις σε Ακίνητα Μνημεία και στο Περιβάλλον τους

**Άρθρο 10 - Ενέργειες σε ακίνητα μνημεία και στο περιβάλλον τους**

1. Απαγορεύεται κάθε ενέργεια σε ακίνητο (νεότερο) μνημείο, η οποία είναι δυνατόν να επιφέρει με άμεσο ή έμμεσο τρόπο καταστροφή, βλάβη, ρύπανση ή αλλοίωση της μορφής του.

3. Η εγκατάσταση ή η λειτουργία βιομηχανικής, βιοτεχνικής ή εμπορικής επιχεί­ρησης, η τοποθέτηση τηλεπικοινωνιακών ή άλλων εγκαταστάσεων, η επιχείρηση οποιουδήποτε τεχνικού ή άλλου έργου ή εργασίας, καθώς και η οικοδομική δραστηριότητα πλησίον αρχαίου (και νεότερου μνημείου) επιτρέπεται μόνο μετά από έγκριση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου. Η έγκριση χορηγείται εάν η απόσταση από ακίνητο μνημείο ή η σχέση με αυτό είναι τέτοια ώστε να μην κινδυνεύει να επέλθει άμεση ή έμμεση βλάβη αυτού λόγω του χαρακτήρα του έργου ή της επιχείρησης ή της εργασίας.

4. Για κάθε εργασία, επέμβαση ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία, ακόμη και αν δεν επέρχεται κάποια από τις συνέπειες της παραγράφου 1 σε αυτά, απαιτείται έγκριση που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου.

6. Στις περιπτώσεις που απαιτείται **έγκριση** σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους, αυτή **προηγείται από τις άδειες άλλων αρχών** που αφορούν την επιχείρηση ή την εκτέλεση του έργου ή της εργασίας και τα στοιχεία της αναγράφονται με ποινή ακυρότητας στις άδειες αυτές. Η έγκριση χορηγείται μέσα σε τρεις (3) μήνες από την υποβολή της σχετικής αίτησης.

7. Για την προστασία των ακινήτων μνημείων είναι δυνατόν με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου **να επιβάλλονται περιορισμοί στη χρήση και στον τρόπο λειτουργίας τους**, **καθώς και στους όρους δόμησης τους κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη.**

8. **Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Πολιτισμού και γνώμη των οικείων γνωμοδοτικών οργάνων, είναι δυνατόν να επιβάλλονται ειδικοί όροι δόμησης και χρήσης με σκοπό την προστασία των μνημείων.**

**Άρθρο 11 - Υποχρεώσεις κυρίων, νομέων ή κατόχων ακινήτων μνημείων**

**2. Ο κύριος ή ο νομέας μνημείου** υποχρεούται να μεριμνά για την άμεση εκτέλεση των εργασιών συντήρησης, στερέωσης ή προστασίας ετοιμόρροπου μνημείου χωρίς υπαίτια καθυστέρηση, **με δική του δαπάνη** και υπό την εποπτεία και τις υποδείξεις της Υπηρεσίας σύμφωνα και με τις διατάξεις των άρθρων 40 και 41. Αν ο κύριος ή ο νομέας αδρανεί, την ίδια υποχρέωση έχει ο κάτοχος, ο οποίος μπορεί να αναχθεί κατά του κυρίου ή του νομέα. Αν η Υπηρεσία κρίνει ότι καθυστερεί η εκτέλεση των εργασιών συντήρησης ή στερέωσης για οποιονδήποτε λόγο ή ότι αυτές είναι ανεπαρκείς, μπορεί να λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα, διατηρώντας τη δυνατότητα να καταλογίζει το σύνολο ή μέρος της σχετικής δαπάνης σε βάρος των υπόχρεων κατά τις σχετικές περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων διατάξεις. Το Δημόσιο ή οι Ο.Τ.Α. υποχρεούνται να καλύπτουν το σύνολο ή μέρος των δαπανών συντήρησης, στερέωσης ή άλλης εργασίας προστασίας μνημείου που δεν τους ανήκει, **εφόσον αυτές αφορούν μνημείο που κρίνεται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου ότι πρέπει να καταστεί επισκέψιμο για το κοινό** και υπερβαίνουν ένα εύλογο ποσό, ο κύριος, ο νομέας ή ο κάτοχος δεν είναι υπαίτιος για τη φθορά που το μνημείο έχει υποστεί και η οικονομική κατάσταση του υπόχρεου δεν του επιτρέπει να καταβάλει τη δαπάνη.

**Άρθρο 16 - Ιστορικοί τόποι**

Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδί­δεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, συνοδεύεται από διάγραμμα οριοθέτησης και δημοσιεύεται μαζί με αυτό στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτάσεις ή σύνθετα έργα του ανθρώπου και της φύσης σύμφωνα με τις ειδικότερες διακρίσεις του εδαφίου δ' του άρθρου 2 χαρακτηρίζονται ιστορικοί τόποι. **Στους ιστορικούς τόπους εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 12, 13, 14 και 15.**

**Άρθρο 12 - Οριοθέτηση ιστορικών τόπων**

1. κηρύσσονται και οριοθετούνται ή αναοριοθετούνται με βάση τα δεδομένα έρευνας πεδίου και απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα και δημοσιεύεται μαζί με αυτό στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

2. Εάν εντός των περιοχών που πρόκειται να καλύψουν υπό εκπόνηση Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) ή Σχέδια Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) ή άλλα σχέδια χωρικών ρυθμίσεων, δεν έχουν οριοθετηθεί ιστορικοί τόποι, αυτοί οριοθετούνται προσωρινά, βάσει σχεδιαγράμματος κλίμακας τουλάχιστον 1: 2.000 που καταρτίζεται από την Υπηρεσία, με βάση επαρκή επιστημονικά στοιχεία και ιδίως ευρήματα που πιθανολογούν την ύπαρξη μνημείων και το οποίο εγκρίνεται από τον Υπουργό Πολιτισμού με απόφαση του που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η σχετική πράξη με το σχεδιάγραμμα περιέρχεται στην οικεία αρχή μέσα σε έξι (6) μήνες από την παρέλευση στην Υπηρεσία του σχετικού ερωτήματος και ισχύει μέχρις ότου εκδοθεί η απόφαση της παραγράφου 1

3. Εάν δεν έχει γίνει καθορισμός ορίων νομίμως υφισταμένων οικισμών, ο οποίος είναι αναγκαίος για την εφαρμογή των άρθρων 13, 14, 16 και 17, ο Υπουργός Πολιτισμού ζητεί από το αρμόδιο για την οριοθέτηση του οικισμού όργανο, συναποστέλλοντας και σχετικό διάγραμμα, να προβεί κατ' απόλυτη προτεραιότητα στην οριοθέτηση του κατά το μέτρο που τούτο είναι αναγκαίο για την εφαρμογή των ανωτέρω άρθρων. Μέχρις ότου αυτό συντελεσθεί, με κοινή τους απόφαση, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, οι Υπουργοί Πολιτισμού και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων τον οριοθετούν προσωρινά κατά το ανωτέρω μέτρο και ρυθμίζουν κάθε θέμα που αφορά την προστασία του μέρους του ιστορικού τόπου που εμπίπτει στα προσωρινά του όρια, όπως η αναστολή οικοδομικών εργασιών και έκδοσης οικοδομικών αδειών ή οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες.

4. Οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως 6 του άρθρου 10 εφαρμόζονται αναλόγως και για τους ιστορικούς τόπους.

**Άρθρο 13 - Ιστορικοί τόποι εκτός οικισμών - Ζώνες προστασίας**

1. Στους ιστορικούς τόπους που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων νομίμως υφισταμένων οικισμών, η οικοδομική δραστηριότητα είναι δυνατή μετά από άδεια, που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου.
2. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, είναι δυνατόν να καθορίζεται μέσα στους χώρους της προηγούμενης παραγράφου περιοχή στην οποία απαγορεύεται παντελώς η δόμηση **(Ζώνη Προστασίας Α')**. Στην περιοχή αυτή μπορεί να επιτρέπεται με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, **μόνο η κατασκευή κτισμάτων ή προσθηκών σε υπάρχοντα κτίρια που είναι αναγκαία για την ανάδειξη των μνημείων ή χώρων καθώς και για την εξυπηρέτηση της χρήσης τους.**

Με την απόφαση αυτή καθορίζεται και η θέση του κτίσματος στην περιοχή ή το μέρος του κτιρίου στο οποίο γίνεται η προσθήκη. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου και η οποία διατυπώνεται ύστερα από την πραγματοποίηση αυτοψίας από μέλη του ή επιτροπή που ορίζεται από αυτό, συνοδεύεται από σχετικό διάγραμμα και δημοσιεύεται μαζί με αυτό στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, είναι δυνατόν να καθορίζεται μέσα στους χώρους της παραγράφου 1, εάν είναι εκτεταμένοι, περιοχή σε μέρος ή στο σύνολο της οποίας θα ισχύουν, δυνάμει της κοινής απόφασης του επόμενου εδαφίου, ειδικές ρυθμίσεις ως προς τους όρους δόμησης ή τις χρήσεις γης ή τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες ή και όλους τους πιο πάνω περιορισμούς **(Ζώνη Προστασίας Β')**. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη των οικείων γνωμοδοτικών οργάνων, καθορίζονται στη συνέχεια οι ειδικοί όροι δόμησης, οι χρήσεις γης, οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες, καθώς και η δυνατότητα και οι προϋποθέσεις συνέχισης της λειτουργίας υφιστάμενων νόμιμων δραστηριοτήτων. Η κοινή αυτή απόφαση εκδίδεται μέσα σε τρεις (3) μήνες από την αποστολή του σχεδίου από το Υπουργείο Πολιτισμού στα συναρμόδια Υπουργεία.

1. Τα όρια των ζωνών προστασίας μπορεί να ανακαθορίζονται με την ίδια διαδικασία με βάση τα δεδομένα της έρευνας και τις συνθήκες προστασίας των ιστορικών τόπων.

**Άρθρο 14 - Ιστορικοί τόποι σε οικισμούς ή κέντρα πόλεων - Οικισμοί που αποτελούν ιστορικούς τόπους**

1. Στους ιστορικούς τόπους που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως ή των ορίων νομίμως υφισταμένων ενεργών οικισμών είναι δυνατόν να καθορίζονται ζώνες προστασίας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13. Σε μη ενεργούς οικισμούς ή σε τμήματα τους που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως ή των ορίων νομίμως υφισταμένων ενεργών οικισμών και αποτελούν ιστορικούς τόπους υπό την επιφύλαξη του προηγούμενου εδαφίου, απαγορεύεται η ανέγερση νέων κτιρίων και επιτρέπεται η αποκατάσταση ερειπωμένων κτισμάτων, καθώς και η κατεδάφιση εκείνων που έχουν χαρακτηρισθεί ετοιμόρροπα υπό τους όρους των περιπτώσεων β' και γ' αντιστοίχως της παραγράφου 2 του παρόντος. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται σε αυτούς οι υπόλοιπες διατάξεις των παραγράφων 2, 3, 4 και 5 του παρόντος.

2. Στους ενεργούς οικισμούς ή σε τμήματα τους που αποτελούν ιστορικούς τόπους απαγορεύονται οι επεμβάσεις που αλλοιώνουν το χαρακτήρα και τον πολεοδομικό ιστό ή διαταράσσουν τη σχέση μεταξύ των κτιρίων και των υπαίθριων χώρων. **Επιτρέπεται μετά από άδεια που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού**, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη των οικείου γνωμοδοτικού οργάνου:

α) **η ανέγερση νέων κτισμάτων**, εφόσον συνάδουν από πλευράς όγκου, δομικών υλικών και λειτουργίας με το χαρακτήρα του οικισμού,

β) **η αποκατάσταση ερειπωμένων κτισμάτων**, εφόσον τεκμηριώνεται η αρχική τους μορφή,

γ) **η κατεδάφιση υφιστάμενων κτισμάτων**, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο χαρακτήρας του συνόλου ή χαρακτηρισθούν ετοιμόρροπα κατά τις διατάξεις του άρθρου 41,

δ) **η εκτέλεση οποιουδήποτε έργου στα υφιστάμενα κτίσματα**, στους ιδιωτικούς ακάλυπτους χώρους και τους κοινόχρηστους χώρους, λαμβανομένου πάντα υπόψη του χαρακτήρα του οικισμού ως αρχαιολογικού χώρου,

ε) **η χρήση κτίσματος ή και των ελεύθερων χώρων του**, εάν εναρμονίζεται με το χαρακτήρα και τη δομή τους.

4. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο απαιτούμενη άδεια εκδίδεται πριν από όλες τις άλλες άδειες άλλων αρχών που αφορούν στην εκτέλεση του έργου, σε κάθε περίπτωση μέσα σε εξήντα (60) ημέρες από την υποβολή της σχετικής αίτησης, τα δε στοιχεία της αναγράφονται με ποινή ακυρότητας σε αυτές. Η άδεια αλλαγής της χρήσης εκδίδεται μέσα σε δέκα (10) ημέρες.

5. Στους παραπάνω ιστορικούς τόπους απαγορεύονται δραστηριότητες, καθώς και χρήσεις των κτισμάτων, των ελεύθερων χώρων τους και των κοινόχρηστων χώρων, οι οποίες δεν εναρμονίζονται με το χαρακτήρα και τη δομή των επί μέρους κτισμάτων ή χώρων ή του συνόλου. Για τον καθορισμό της χρήσης κτίσματος ή ελεύθερου χώρου αυτού ή κοινόχρηστου χώρου χορηγείται άδεια με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου.

6. Μέσα στους ιστορικούς οικισμούς που είναι ενεργοί οικισμοί ή κέντρα πόλεων καθορίζονται, με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Πολιτισμού και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του τυχόν άλλου κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού, **ειδικές ρυθμίσεις όσον αφορά τους περιορισμούς της ιδιοκτησίας, τις χρήσεις γης ή κτιρίων, τους όρους δόμησης ή τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες**.

**Άρθρο 17 - Ζώνες Προστασίας γύρω από μνημεία**

1. Γύρω από μνημεία μπορεί να καθορίζεται Ζώνη Προστασίας Α', σύμφωνα με το άρθρο 13.

2. Ο καθορισμός χώρου, σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως ή νομίμως υφισταμένων οικισμών, ως Ζώνης Α', συνεπάγεται την αναγκαστική απαλλοτρίωση του, εάν αναιρείται η κατά προορισμό χρήση του.

3. Γύρω από μνημεία μπορεί να καθορίζεται επίσης Ζώνη Προστασίας Β', **σύμφωνα με το άρθρο 13.**

Ακίνητα Μνημεία και Χώροι – Απαλλοτριώσεις - Στέρηση Χρήσης

**Άρθρο 18 – Απαλλοτριώσεις**

1. Το Δημόσιο μπορεί να προβαίνει με **κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού**, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, είτε στην **ολική ή τη μερική απαλλοτρίωση είτε στην απευθείας εξαγορά μνημείου** ή οποιουδήποτε ακινήτου μέσα στο οποίο υπάρχουν μνημεία, καθώς και παρακείμενων ακινήτων ή μνημείων, εάν αυτό κρίνεται απαραίτητο για την προστασία των μνημείων.

Ακίνητα Μνημεία και Χώροι – Εργασίες Προστασίας Μνημείων

**Άρθρο 40 - Εργασίες σε ακίνητα μνημεία**

1. Οι εργασίες σε ακίνητα μνημεία και ιδίως η συντήρηση, η στερέωση, η αποκατάσταση, η αναστήλωση, η κατάχωση, η τοποθέτηση προστατευτικών στεγών, η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και οι εργασίες που αποβλέπουν σε απόδοση σε χρήση ή σε φιλοξενία χρήσεων αποσκοπούν στη διατήρηση της υλικής υπόστασης και της αυθεντικότητας τους, την ανάδειξη και εν γένει στην προστασία τους. Διενεργούνται σύμφωνα με μελέτη, η οποία εγκρίνεται από την Υπηρεσία ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, ή αν αυτές είναι μείζονος σημασίας, με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου. Για την έγκριση της μελέτης απαιτείται να έχει προηγηθεί η τεκμηρίωση του μνημειακού χαρακτήρα του ακινήτου.

4. **Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού τίθενται οι ειδικότεροι κανόνες που διέπουν την εκπόνηση των μελετών και την εκτέλεση των εργασιών**, οι οποίες εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος άρθρου. Αυτό αφορά ιδίως την καταγραφή, αποτύπωση, τεκμηρίωση, τοπογράφηση των μνημείων, την κατάρτιση των σχετικών αρχιτεκτονικών, δομοστατικών και διαγνωστικών μελετών, τις μελέτες συντήρησης, προστασίας, αναστήλωσης, ανάδειξης, διαχείρισης και ολοκληρωμένης χρήσης των μνημείων, την εφαρμογή συστημάτων ποιοτικού ελέγχου στα έργα συντήρησης και αναστήλωσης και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.

**Άρθρο 41 - Προστασία ετοιμόρροπων μνημείων**

1. Αν ο φέρων οργανισμός ενός νεότερου μνημείου έχει υποστεί επικίνδυνες βλάβες και είναι έτοιμος να καταρρεύσει, συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού **πενταμελής επιτροπή** αποτελούμενη από έναν αρχιτέκτονα, έναν συντηρητή και έναν πολιτικό μηχανικό, υπαλλήλους του Υπουργείου Πολιτισμού, έναν αρχιτέκτονα της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής και έναν ιστορικό ή ιστορικό τέχνης,. Η επιτροπή ελέγχει την κατάσταση τους και προτείνει μέτρα υπό την προϋπόθεση ότι διαφυλάσσεται η αυθεντικότητα του μνημείου, στα οποία περιλαμβάνονται και οι αναγκαίες εργασίες για την υποστύλωση, την προσωρινή στερέωση του κτιρίου, την αποξήλωση ετοιμόρροπων τμημάτων, τη συλλογή αρχιτεκτονικών μελών, την απομάκρυνση διακοσμητικών στοιχείων που κινδυνεύουν, καθώς και την ασφάλεια των ενοίκων ή των διερχομένων.

2. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν η επιτροπή κρίνει ότι η διατήρηση του μνημείου είναι, στο σύνολο ή σε τμήμα του αδύνατη, μπορεί να εισηγηθεί **βάσει μελέτης** τη μερική ή ολική κατεδάφιση του, η οποία αποφασίζεται από τον Υπουργό Πολιτισμού μετά από γνώμη του Συμβουλίου, αφού προηγηθεί λεπτομερής περιγραφή της μορφής και της σύνθεσης του, πλήρης φωτογράφηση, αποτύπωση και τεκμηρίωση του και έχουν συλλέγει όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη και τα διακοσμητικά στοιχεία.

3. Επείγουσες εργασίες προστασίας ετοιμόρροπων μνημείων γίνονται με μέριμνα της Υπηρεσίας χωρίς υπαίτια καθυστέρηση και χωρίς άλλη διατύπωση.

4. Στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαία η κατεδάφιση του μνημείου σύμφωνα με την παράγραφο 2 και ο ιδιοκτήτης το έχει εσκεμμένα καταστήσει ή το έχει αφήσει να καταστεί ετοιμόρροπο, επιτρέπεται να ανεγερθεί νέα οικοδομή μόνον εφόσον έχει το πολύ τον ίδιο όγκο και ωφέλιμη επιφάνεια με αυτό. Η σχετική οικοδομική άδεια εκδίδεται μετά από γνώμη της επιτροπής της διάταξης της παραγράφου 1.

5. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ρυθμίζονται ειδικότερα θέματα για την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων.

**Άρθρο 42 - Μεταφορά ακινήτου μνημείου - Απόσπαση τμημάτων**

1. Απαγορεύεται η μεταφορά ακινήτου μνημείου ή τμήματος του χωρίς άδεια του Υπουργού Πολιτισμού, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, εφόσον διασφαλίζονται οι απαραίτητες εγγυήσεις για τη μεταφορά και την επανατοποθέτηση του σε κατάλληλο μέρος.

2. Απαγορεύεται η απόσπαση από ακίνητο μνημείο γλυπτικών, ζωγραφικών, ψηφιδωτών διακοσμητικών ή άλλων στοιχείων που είναι αναπόσπαστα τμήματα του. Κατ' εξαίρεση μπορεί να επιτραπεί η απόσπαση και απομάκρυνση τέτοιων στοιχείων μόνο εάν αυτό κριθεί, με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, ότι είναι απολύτως αναγκαίο για τη διάσωση τους.

**Άρθρο 48 - Άλλα οικονομικά κίνητρα**

1. O ιδιοκτήτης ακινήτου μνημείου δικαιούται **μεταφορά του συντελεστή δόμησης** που δεν έχει καλυφθεί από το ακίνητο, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

2. Με προεδρικό διάταγμα, *(το οποίο δεν έχει εκδοθεί*) που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Πολιτισμού, ορίζονται η διαδικασία, οι όροι και οι προϋποθέσεις που απαιτούνται για την επιχορήγηση ή και την παροχή άλλων οικονομικών κινήτρων σε κυρίους ή νομείς κτιρίων που έχουν χαρακτηρισθεί ως μνημεία ή διατηρητέα, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου ή της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του Ν. 1577/1985, ή βρίσκονται σε εκτάσεις ή σε οικιστικά σύνολα που έχουν χαρακτηρισθεί ως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι ή παραδοσιακά σύνολα σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου και της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του Ν. 1577/1985 αντίστοιχα. Τα παραπάνω κίνητρα και επιχορηγήσεις παρέχονται όταν λόγω φθοράς ή καταστροφής των κτιρίων του προηγούμενου εδαφίου ακόμα και αν αυτή οφείλεται σε ανώτερη βία, παρίσταται ανάγκη συντήρησης, αναστήλωσης, αποκατάστασης, ανακατασκευής και ανάδειξης τους ή ανάγκη διατήρησης επί μέρους αρχιτεκτονικών, στατικών ή άλλων στοιχείων τους με ιστορική, καλλιτεχνική σημασία, καθώς και ανάγκη διενέργειας εργασιών με σκοπό τη διευκόλυνση της πρόσβασης σε αυτά εάν πρόκειται για μνημεία.

Συλλογικά Όργανα

**Άρθρο 49 - Τοπικά Συμβούλια Μνημείων**

1. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού συγκροτούνται Τοπικά Συμβούλια Μνημείων (ΤΣΜ) στην έδρα κάθε διοικητικής περιφέρειας. Τα Τοπικά Συμβούλια Μνημείων αποτελούνται από έντεκα (11) μέλη.

1. Τα ΤΣΜ είναι αρμόδια να **γνωμοδοτούν** για όλα τα ζητήματα που αφορούν σε μνημεία, χώρους και τόπους της περιφέρειας τους, εκτός από εκείνα που αναφέρονται στις διατάξεις της παραγράφου 5γ του άρθρου 50. Τα Τοπικά Συμβούλια είναι δυνατόν να εξετάζουν εκ νέου, μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου, ένα ζήτημα που έχει ήδη κριθεί, μόνο εάν διαπιστώνουν ότι προέκυψαν έκτων υστέρων νέα ουσιώδη στοιχεία.

**Άρθρο 50 - Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο Κεντρικό Συμβούλιο Νεοτέρων Μνημείων**

2. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού συγκροτείται Κεντρικό Συμβούλιο Νεοτέ­ρων Μνημείων (ΚΣΝΜ), που αποτελείται από δεκαπέντε (15) μέλη.

4. Στην αρμοδιότητα του ΚΣΝΜ ανήκουν θέματα που αφορούν στην προστασία νεοτέρων μνημείων και των λοιπών ιστορικών τόπων.

5. Υπό την επιφύλαξη της διάταξης της προηγούμενης παραγράφου, τα Κεντρικά Συμβούλια:

γ) Γνωμοδοτούν για ζητήματα που σχετίζονται με:

ββ) την προστασία των μνημείων που είναι εγγεγραμμένα στον Κατάλογο της Παγκόσμιας Κληρονομιάς, καθώς και των άλλων μείζονος σημασίας μνημείων, αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων,

γγ) επεμβάσεις μείζονος σημασίας σε μνημεία, χώρους και τόπους,

δδ) την οριοθέτηση και τον καθορισμό αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων και ζωνών προστασίας σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 12 έως 17,

εε) την αναγκαστική απαλλοτρίωση ή απευθείας αγορά ή ανταλλαγή ακινήτων χάριν της προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς,

στ) τη μεταφορά ακινήτων μνημείων ή τμήματος αυτών ή την απόσπαση στοιχείων από μνημεία μείζονος σημασίας,

ζζ) τη χορήγηση άδειας για κατεδάφιση σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 10 του άρθρου 6.

Ποινικές Διατάξεις

**Άρθρο 56 - Φθορά μνημείου**

1. Όποιος καταστρέφει, βλάπτει, ρυπαίνει, καθιστά ανέφικτη ή δυσχερή τη χρήση ή αλλοιώνει τη μορφή μνημείου τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον δύο (2) ετών, αν η πράξη δεν τιμωρείται βαρύτερα με άλλη διάταξη.

Αν το μνημείο ανήκει στο δράστη επιβάλλεται φυλάκιση μέχρι τριών (3) ετών.

2. Αν πρόκειται για μνημείο ιδιαίτερα μεγάλης αξίας και η πράξη έγινε στο πλαίσιο οργανωμένης εγκληματικής δραστηριότητας ή από πολλούς ενωμένους για την τέλεση της, επιβάλλεται κάθειρξη μέχρι (10) δέκα ετών.

**Άρθρο 57 - Φθορά μνημείου από αμέλεια**

Με φυλάκιση μέχρι δύο (2) ετών τιμωρείται η πράξη του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 1 του προηγούμενου άρθρου 56 αν τελέσθηκε από αμέλεια.

**Άρθρο 66 - Παράνομη επέμβαση ή εκτέλεση έργου**

Όποιος χωρίς την αναγκαία από το νόμο άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής διενεργεί σε μνημείο, ή σε ιστορικό τόπο, πράξη από αυτές που αναφέρονται στις διατάξεις των άρθρων 10 παρ. 2-4, 13,14 και 15 τιμωρείται με φυλάκιση μέχρι τριών (3) ετών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται όποιος διενεργεί πράξη ή δραστηριότητα σε ζώνες προστασίας γύρω από μνημεία ή χώρους, όπως ορίζονται στα άρθρα 15 και 17, κατά παράβαση των όρων και περιορισμών που ισχύουν σε αυτές.

**Άρθρο 67 - Πλημμελής φύλαξη, διατήρηση ή συντήρηση μνημείου**

Ο κύριος, ο νομέας ή ο κάτοχος μνημείου, ο οποίος εκτελεί τις υποχρεώσεις του για φύλαξη, διατήρηση ή συντήρηση του πλημμελώς και έτσι εκθέτει το μνημείο σε κίνδυνο, τιμωρείται με φυλάκιση μέχρι τριών (3) ετών

Ειδικές, Μεταβατικές και Τελικές Διατάξεις

**Άρθρο 73 - Μεταβατικές και ειδικές διατάξεις**

10. Πολιτιστικά αγαθά που έχουν χαρακτηρισθεί ως προστατευόμενα σύμφωνα με τις διατάξεις της προϊσχύουσας νομοθεσίας προστατεύονται στο εξής κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

12. **Προκειμένου περί ακινήτων ή εκτάσεων πολλαπλώς χαρακτηρισμένων υπερισχύουν οι διατάξεις του παρόντος νόμου, εφόσον πρόκειται για μνημεία, αρχαιολογικούς χώρους ή ιστορικούς τόπους.**

**3.2 Ν 2831/2000 (ΥΠΕΧΩΔΕ)**

Βασικές Διατάξεις

Το σημείο εκκίνησης αποτελεί το άρθρο 4 του ΓΟΚ, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 3 του ν 2831 και ισχύει έκτοτε.

**Άρθρο 3 - Προστασία αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς**

1. Στην παράγραφο 1 προβλέπεται ότι: **με προεδρικά διατάγματα**

μπορεί να χαρακτηρίζονται:

α) οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών, **ως παραδοσιακά σύνολα**,

β) χώροι, τόποι, τοπία ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς **ως χώροι, τόποι ή ζώνες προστασίας των παραδοσιακών συνόλων**, όπως και αυτοτελείς φυσικοί σχηματισμοί ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών, **ως περιοχές που έχουν ανάγκη ιδιαίτερη προστασία**, και να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού

2. α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού μπορεί να χαρακτηρίζονται

**ως διατηρητέα**, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για τον σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

Με όμοια απόφαση μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών.

β) Από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης για το χαρακτηρισμό κτιρίου ως διατηρητέου, απαγορεύεται κάθε επέμβαση στο εν λόγω κτίριο για χρονικό διάστημα ενός έτους ή μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης ή τη γνωστοποίηση στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για τη μη περαιτέρω προώθηση της σχετικής διαδικασίας χαρακτηρισμού.

Οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται στο προς χαρακτηρισμό κτίριο με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων έργων, ύστερα από γνωμοδότηση του Α.Π.Α.Σ., μπορεί να καθορίζονται:

α) **κατηγορίες διατηρητέων και κριτήρια αξιολόγησης** για την υπαγωγή των προς χαρακτηρισμό κτιρίων στις κατηγορίες αυτές,

β) **ειδικότεροι όροι και περιορισμοί ως προς τις δυνατότητες επέμβασης** επί των διατηρητέων κτιρίων κατά κατηγορία,

γ) μεταβατικές διατάξεις ως προς το καθεστώς των ήδη χαρακτηρισμένων κτιρίων ως διατηρητέων, σε σχέση με την κατάταξη σε κατηγορίες και τις δυνατότητες επέμβασης επί αυτών.

4. α) Αιτήσεις οικοδομικών αδειών για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε όμορα ακίνητα διατηρητέων κτιρίων **παραπέμπονται υποχρεωτικώς στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε.** της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας για έγκριση, με κριτήριο την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου.

β) Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 2 περίπτωση α' μπορεί να **οριστούν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση** από κάθε γενική ή ειδική διάταξη **και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια** **ή σε ζώνες γύρω από αυτά**, για την προστασία και την ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Εφόσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης του υπόψη ομόρου ακινήτου ή αυτού που βρίσκεται μέσα στην παραπάνω ζώνη, για το ακίνητο αυτό εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, που ισχύουν για τα ακίνητα και διατηρητέα κτίρια.

5. α) **Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα** ή έχει κινηθεί για αυτά η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους, εφόσον δεν υφίσταται η δυνατότητα άμεσης αποσόβησης του κινδύνου με ηπιότερα μέτρα, όπως αντιστηρίξεις, υποστηλώσεις, επισκευές, μερικές κατεδαφίσεις.

Η ανακατασκευή γίνεται βάση λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης…. Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου.

Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας του.

β) **Διατηρητέα κτίρια τα οποία έχουν κατεδαφιστεί** από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμόρροπου οικοδομής, ανακατασκευάζονται.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα έως ένα έτος, σε οικισμούς ή τμήματά τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση οικοδομικών αδειών, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφιστάμενων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και προκύπτει αυτό τεκμηριωμένα.

7. Αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κτίριο που κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, **παραπέμπονται στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε**. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική αν το κτίριο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό. Αν η επιτροπή κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει το κτίριο ή ότι δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου, προωθείται η διαδικασία λοιπής οικοδομικής άδειας αν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις. Σε κάθε άλλη περίπτωση, με αιτιολογημένη έκθεση της Ε.Π.Α.Ε. αποστέλλεται στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου.

Στην περίπτωση αυτή η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην πολεοδομική υπηρεσία ότι το κτίριο δεν κρίνεται διατηρητέο ή έχουν παρέλθει δώδεκα (12) μήνες από την κατάθεση του σχετικού φακέλου κατεδάφισης στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου, χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

**Άρθρο 17 - Τροποποίηση του άρθρου 20**

"**1.** Απαγορεύεται:

α) η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών ή διαφημίσεων πέρα από το ιδεατό στερεό του οικοπέδου και πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου,

β) **η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων σε περιοχές ειδικής προστασίας, αρχαιολογικούς χώρους παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικά κέντρα, χώρους ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, μνημεία, παραδοσιακά κτίρια ή σύνολα και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών, εκτός αν άλλως ορίζεται από τις ειδικές για κάθε περίπτωση διατάξεις.**

γ) η οπτική κάλυψη εν όλω ή εν μέρει των παραπάνω χώρων ή κτιρίων από οποιαδήποτε θέση ή απόσταση από φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις.

Στις παραπάνω περιπτώσεις β' και γ', καθώς και όπου από οποιαδήποτε διάταξη απαιτείται έλεγχος των κτιρίων από την Ε.Π.Α.Ε., η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών ή διαφημίσεων επιτρέπεται ύστερα από έκδοση άδειας από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε."

"Το ανώτατο ύψος των επιγραφών και διαφημίσεων στα δώματα των κτιρίων ορίζεται σε 1,80 μ. στις περιπτώσεις που έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης και σε 3,30 μ. Όταν δεν έχει εξαντληθεί."

7. Φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις και τα πλαίσια ή στοιχεία αυτών που παραβιάζουν τις διατάξεις του παρόντος άρθρου θεωρούνται αυθαίρετες και εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις περί αυθαιρέτων κατασκευών από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης ή του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας.

Λοιπές Νομοθετικές Διατάξεις (ΥΠΕΧΩΔΕ)

Τη νομοθεσία που αναλύουμε συμπληρώνει η αντίστοιχη νομοθεσία της δόμησης στους παραδοσιακούς οικισμούς. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων εντός παραδοσιακών οικισμών περιλαμβάνονται στο **ΠΔ 19-20/13-11-1978 "Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού όρων όπως περιορισμού δόμησης των οικοπέδων αυτών".** Το άρθρο 1 αριθμεί τους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί μέχρι την ημερ. έκδοσης του ΠΔ. Το άρθρο 2 εξειδικεύει τους όρους δόμησης ως εξής:

Οι παρ. 1 και 2 αναγνωρίζουν δυο κατηγορίες οικοπέδων. Τα οικόπεδα του κεντρικού τμήματος του οικισμού που θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εάν έχουν πρόσωπο, βάθος, εμβαδόν 12/18/300 μ2. Τα οικόπεδα του υπόλοιπου τμήματος του οικισμού έχουν στοιχεία αρτιότητας 25/40/200μ2. Η κάλυψη στο κεντρικό τμήμα είναι 80%, ο συντελεστής 0.8 ενώ το υπόλοιπο τμήμα 50% και 0,5 (άρθρο 2 παρ. 6 και 7). Για όλα τα κτίρια ισχύει το σύστημα των πτερύγων ο αριθμός των ορόφων είναι δύο εντός τομέα και το ύψος 7,0μ.

Τα άρθρα 3 και έπειτα του Διατάγματος ρυθμίζουν θέματα που αφορούν τη σύνθεση, διάταξη και τα μορφολογικά στοιχεία των κτιρίων. Περιορίζεται η χρήση γης, απαγορεύεται η εγκατάσταση βιοτεχνικών και βιομηχανιών εντός του οικισμού. Ακόμα προβλέπεται η επισκευή και αποκατάσταση των παλιών κτιρίων, η αναστήλωση ερειπωμένων κτισμάτων καθώς και οι δυνατότητες αφαίρεσης λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων και κατεδάφιση παλιών κτισμάτων.

Το άρθρο 7 εισάγει πρόσθετες προϋποθέσεις νια τη χορήγηση οικοδομικών αδειών. Το άρθρο 8 διευκρινίζει ότι τα ειδικά διατάγματα χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών μπορούν να θεσπίζουν αυστηρότερους ή διαφορετικούς όρους και περιορισμούς δόμησης οι οποίοι κατισχύουν των γενικών διατάξεων του Διατάγματος αυτού.

Τα θέματα επισκευών των διατηρητέων κτιρίων επιλύονται με το από **28-4-88 Διάταγμα "Διατήρηση επισκευή ή ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων" (ΦΕΚ 317 Δ'/28.4.1988).** Το Διάταγμα αυτό εκδίδεται κατ’ εξουσιοδότηση του άρθρου 32 του Ν. 1337/1983 και του άρθρου 4 του Ν. 1577/1985.

Στο άρθρο 1 ρυθμίζονται οι υποχρεώσεις των υπόχρεων ιδιοκτητών, οι οποίοι σε εύλογη προθεσμία για την ανακατασκευή των επικινδύνων τμημάτων των διατηρητέων κτιρίων. Οι υπόχρεοι υφίστανται κυρώσεις (πρόστιμα) εάν δεν ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους (άρθρο 5).

Στο άρθρο 2 θίγονται τα θέματα των αγνώστων ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων τα οποία έχουν άμεση ανάγκη υποστύλωσης. Καθορίζονται οι διαδικασίες επέμβασης σ' αυτά οι οποίες οδηγούν στις απαιτούμενες εργασίες με την επιμέλεια του δημοσίου ή των ΟΤΑ.

Στο άρθρο 3 ρυθμίζονται τα θέματα έκδοσης οικοδομικής άδειας για την επισκευή ή ανακατασκευή κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα. Καθορίζονται οι φάσεις των εργασιών και οι απαιτούμενοι έλεγχοι και οι κυρώσεις κατά την παράβαση των διατάξεων και της άδειας.

Στο άρθρο 4 καθορίζεται ότι οι δαπάνες βαρύνουν τους νομείς ή ιδιοκτήτες των διατηρητέων κτιρίων. Εάν αυτοί αδρανούν τότε εκτελούνται από τους ΟΤΑ και η δαπάνη καταλογίζεται εις βάρος τους.

Εάν η δαπάνη υπερβαίνει κάποια όρια τότε υποχρεούται το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ να αναλάβει το σύνολο ή το μέρος της δαπάνης κατά τη διαδικασία που καθορίζεται στο άρθρο αυτό (παρ. 4 έως 8).

Στο άρθρο 5 καθορίζονται τα πρόστιμα για την καταστροφή των αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων των διατηρητέων κηρίων που επιβάλλονται στους ιδιοκτήτες των κτιρίων. Ακόμη ρυθμίζεται και ο τρόπος επιβολής, βεβαίωσης και καταλογισμού των παραπάνω προστίμων.

Η πολεοδόμηση των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακές γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου οικιστικού νόμου δηλ. τον **Ν. 2508/1997 "Βιώσιμη οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας κ.α. διατάξεις" (ΦΕΚ Α'1244/13.6.1997).**

Ιδιαίτερα τονίζονται εδώ οι διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 6 που αφορούν παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους ή αρχαιολογικούς χώρους ή ιστορικά κέντρα πόλεων (διαδικασία έγκρισης πρότασης ανάπλασης).

Το άρθρο 25 παρ. 9β προβλέπει τον καθορισμό ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης, έγκρισης ή τροποποίησης σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών σε οικισμούς που χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί που γίνεται με ΠΔ προτεινόμενο από τα ΥΠΕΧΩΔΕ ή το ΥΜΑΘ εάν οι οικισμοί βρίσκονται στη Μακεδονία - Θράκη και του τέως Αιγαίου εάν βρίσκονται στην περιοχή του. Κατά τα άλλα η διαδικασία παραμένει η ίδια.

Τη νομοθεσία συμπληρώνουν ένα πλήθος ατομικών **Αποφάσεων και Διαταγμάτων** που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης και χρήσης στα κτίρια τα οποία έχουν χαρακτηρισθεί ως διατηρητέα (Αποφάσεις) ή στους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί (ιστορικά κέντρα, παραδοσιακοί πυρήνες, συγκροτήματα πόλεων, τομείς κ.ο.κ.). Θα πρέπει να τονιστεί εδώ ότι οι ατομικές αποφάσεις χαρακτηρισμού κτιρίων ή συμπλεγμάτων κτιρίων ως διατηρητέων και οι όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσης που θεσπίζονται για την προστασία των διατηρητέων κτιρίων κατισχύουν πάσης άλλης διάταξης γενικής ή ειδικής. Τούτο δίδει μεγάλη ευχέρεια στο Υπουργείο που έχει την ευθύνη της προστασίας να παρεμβαίνει αποτελεσματικά και να διασώζει τα διατηρητέα κτίρια.

1. Η αιτιολογική έκθεση εκφράζει και αιτιολογεί την πρόθεση της Υπηρεσίας να χαρακτηρίσει ένα στοιχείο ως διατηρητέο. Η πρόθεση αυτή πρέπει απαραίτητα να κοινοποιηθεί στους ενδιαφερόμενους κατά τη σειρά και προθεσμία που καθορίζεται στο ίδιο άρθρο. [↑](#footnote-ref-1)