



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ»

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία

***Στρατηγικές Διαχείρισης των Διατηρητέων Κτιρίων στην Αθήνα: Ανάλυση,
Προκλήσεις και Προτάσεις για Υποστήριξη***

Μεταπτυχιακός Φοιτητής: **Σταυρούλα Οικονόμου**

Επιβλέπων Καθηγητής: **Δημήτριος Μέλισσας, Καθηγητής, ΕΜΠ**

Ημερομηνία: **Ιούνιος 2025**

Περίληψη

Η διαχείριση των διατηρητέων κτιρίων στην Ελλάδα αντιμετωπίζει σημαντικές προκλήσεις, οι οποίες είναι ιδιαίτερα εμφανείς στο κέντρο της Αθήνας. Η παρούσα έρευνα αποσκοπεί στη διερεύνηση των υφιστάμενων δυσκολιών στη διαχείριση αυτών των κτιρίων και στην υποβολή προτάσεων για τη βελτίωσή της, με έμφαση στην ενσωμάτωση των στόχων και αξιών της Ευρωπαϊκής Ένωσης καθώς και στην προώθηση της κοινωνικοοικονομικής ανάπτυξης της χώρας.

Σκοπός της διπλωματικής αυτής εργασίας είναι η ανάλυση των υφιστάμενων συνθηκών που σχετίζονται με τη διαχείριση των διατηρητέων κτιρίων, η ανάδειξη των εμποδίων που παρατηρούνται στην αξιοποίησή τους και η διατύπωση προτάσεων για τις απαραίτητες ενέργειες υπέρβασής τους. Η μεθοδολογία της εργασίας βασίζεται σε βιβλιογραφική ανασκόπηση, μελέτες περίπτωσης, ποιοτικές συνεντεύξεις, προτάσεις βελτίωσης και τέλος τα συμπεράσματα.

Το κεφάλαιο της βιβλιογραφικής αναφοράς παρουσιάζει το θεωρητικό πλαίσιο που διέπει τα διατηρητέα κτίρια στην Ελλάδα, ξεκινώντας από την ανάλυση της σημασίας τους σε πολιτιστικό, οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό επίπεδο. Δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην πολιτιστική κληρονομιά ως θεμέλιο της τοπικής ταυτότητας, στην αναγκαιότητα προστασίας των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων για λόγους δημόσιας ασφάλειας, στα οικονομικά οφέλη της αποκατάστασης μέσω του τουρισμού και της επιχειρηματικότητας, καθώς και στη συμβολή τους στη βιώσιμη ανάπτυξη. Στη συνέχεια, παρουσιάζονται οι ορισμοί και η διαδικασία χαρακτηρισμού των διατηρητέων, τα κριτήρια ένταξης, και το σχετικό θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα, με ανάλυση των βασικών νόμων και των αρμόδιων φορέων. Περιγράφονται επίσης οι διαδικασίες για αποκατάσταση, αλλαγές χρήσης, και διαχείριση αυθαιρέτων, ενώ τονίζεται η σημασία ψηφιακών εργαλείων όπως το Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών και το Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο.

Τα συμπεράσματα του κεφαλαίου δείχνουν ότι τα διατηρητέα κτίρια αποτελούν πολύτιμο κεφάλαιο για τις ελληνικές πόλεις, καθώς ενισχύουν την πολιτιστική ταυτότητα, προάγουν την οικονομική ανάπτυξη και συνεισφέρουν σε ένα πιο βιώσιμο δομημένο περιβάλλον. Ωστόσο, η πολυπλοκότητα του θεσμικού πλαισίου και η έλλειψη συντονισμού μεταξύ των αρμοδίων αρχών αποτελούν εμπόδια για την αποτελεσματική



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ»

διαχείρισή τους. Για να επιτευχθεί η αξιοποίηση αυτών των κτισμάτων, είναι αναγκαία η ενίσχυση των θεσμικών μηχανισμών, η απλοποίηση των διαδικασιών και η υιοθέτηση στρατηγικών που ευθυγραμμίζονται με τις ευρωπαϊκές πολιτικές για την πολιτιστική κληρονομιά και τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Το κεφάλαιο των μελετών περίπτωσης εξετάζει συγκριτικά τις στρατηγικές διαχείρισης διατηρητέων κτιρίων σε δύο ιστορικά αστικά περιβάλλοντα: την περιοχή Ψυρρή στην Αθήνα και το ιστορικό κέντρο του Πόρτο στην Πορτογαλία. Μέσα από μια αναλυτική μελέτη περίπτωσης, παρουσιάζεται η ιστορική εξέλιξη, το νομικό καθεστώς, τα προβλήματα και οι παρεμβάσεις που έχουν εφαρμοστεί σε κάθε περιοχή. Η περίπτωση του Ψυρρή αναδεικνύει μια κατακερματισμένη και ασυνεπή προσέγγιση ανάπτυξης, με περιορισμένα αποτελέσματα λόγω θεσμικών αδυναμιών, ελλιπούς χρηματοδότησης και έλλειψης ενιαίου οράματος. Αντιθέτως, το Πόρτο παρουσιάζει ένα ολοκληρωμένο μοντέλο διαχείρισης, ενισχυμένο από τη στήριξη της UNESCO, με σαφείς στρατηγικούς στόχους, συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας και αξιοποίηση καινοτόμων εργαλείων όπως η Porto Vivo SRU και το σχέδιο διαχείρισης (Management Plan).

Το κεφάλαιο των ποιοτικών συνεντεύξεων παρουσιάζει την ποιοτική μεθοδολογία που βασίστηκε σε ποιοτικές συνεντεύξεις με ειδικούς και θεσμικούς εκπροσώπους στον τομέα της διαχείρισης και αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων στην Αθήνα. Οι συμμετέχοντες επιλέχθηκαν βάσει της επαγγελματικής τους εμπειρίας και της θεσμικής τους θέσης, προκειμένου να διασφαλιστεί η εγκυρότητα και η πολυφωνία των απόψεων. Οι συνεντεύξεις εστιάστηκαν σε τέσσερις θεματικές: νομικά εμπόδια, οικονομικά προβλήματα, κοινωνικοπολιτικές δυσκολίες και τεχνικές/κατασκευαστικές προκλήσεις. Οι θεματικές αυτές προέκυψαν από τη βιβλιογραφία και τις προηγούμενες μελέτες περίπτωσης, ενώ τα ερωτηματολόγια ήταν προσαρμοσμένα στο επαγγελματικό υπόβαθρο κάθε συμμετέχοντα. Οι απόψεις που καταγράφηκαν αναδεικνύουν πολύπλευρα προβλήματα, με έμφαση στην έλλειψη συντονισμού μεταξύ των υπουργείων, στην απουσία χρηματοδοτικών κινήτρων για ιδιώτες ιδιοκτήτες, στη γραφειοκρατία και στον υποστελεχωμένο δημόσιο τομέα.

Τα συμπεράσματα που προκύπτουν από τις συνεντεύξεις καταδεικνύουν ένα θεσμικό και διοικητικό σύστημα ανεπαρκές για την ουσιαστική προστασία και αξιοποίηση των διατηρητέων. Οι νομικές ακαμψίες, οι ασάφειες στις αρμοδιότητες και η απουσία επιτελικού σχεδιασμού δημιουργούν καθυστερήσεις και αποθαρρύνουν την ιδιωτική πρωτοβουλία. Η έλλειψη οικονομικών κινήτρων, οι υψηλές απαιτήσεις αποκατάστασης και η κοινωνική αδιαφορία εντείνουν το πρόβλημα. Ωστόσο, η ύπαρξη ευρωπαϊκών προτύπων, εργαλείων και επιδοτούμενων προγραμμάτων προσφέρει δυνατότητες προσαρμογής. Για να καταστεί η διαχείριση των διατηρητέων αποτελεσματική, απαιτείται μια ολιστική στρατηγική που θα περιλαμβάνει θεσμική μεταρρύθμιση, ενίσχυση της χρηματοδότησης, εκπαίδευση του κοινού και καλλιέργεια μιας νέας πολιτιστικής νοοτροπίας που να βλέπει την πολιτιστική κληρονομιά ως εργαλείο βιώσιμης αστικής ανάπτυξης.

Το κεφάλαιο με τις προτάσεις βελτίωσης προτείνει ένα στρατηγικό πλαίσιο για τη βιώσιμη διαχείριση των διατηρητέων κτιρίων στην Αθήνα, βασισμένο αποκλειστικά στα ευρήματα των προηγούμενων κεφαλαίων. Οι προτάσεις οργανώνονται θεματικά μέσω προσέγγισης διαχείρισης έργων και περιλαμβάνουν πέντε βασικούς άξονες: ενίσχυση της χρηματοδότησης, ενσωμάτωση νέων τεχνολογιών, εκπαίδευση και ευαισθητοποίηση του κοινού, διεθνή συνεργασία και θεσμική μεταρρύθμιση. Κάθε άξονας συνοδεύεται



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ»

από συγκεκριμένα μέτρα, εμπλεκόμενους φορείς και αναμενόμενα αποτελέσματα. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη δημιουργία σταθερών χρηματοδοτικών εργαλείων (π.χ. επιδοτήσεις, φορολογικές ελαφρύνσεις, ΣΔΙΤ), στην εφαρμογή σύγχρονων τεχνολογιών όπως το HBIM και η τρισδιάστατη αποτύπωση, καθώς και στη σύνδεση με ευρωπαϊκά προγράμματα και δίκτυα γνώσης.

Τα συμπεράσματα του κεφαλαίου τονίζουν ότι η επιτυχής διαχείριση των διατηρητέων δεν εξαρτάται μόνο από τεχνικές λύσεις, αλλά προϋποθέτει πολιτική βούληση, διαθεσιμότητα πόρων και θεσμικό ανασχεδιασμό. Η αναγκαιότητα ενός κεντρικού δημόσιου φορέα που θα επιταχύνει τις εγκρίσεις και θα ξεπερνά τον πολυκερματισμό των αρμοδιοτήτων είναι επιτακτική. Παράλληλα, προτείνεται η υιοθέτηση της αρχής της «Βέλτιστης Χρήσης» (Highest and Best Use), ώστε τα διατηρητέα να ενσωματωθούν λειτουργικά στο σύγχρονο αστικό περιβάλλον. Η διεθνής εμπειρία, με παράδειγμα την Πόρτο, αναδεικνύεται ως οδηγός για την ανάπτυξη αποτελεσματικών πολιτικών. Συνολικά, η εφαρμογή των προτεινόμενων δράσεων μπορεί να μετασχηματίσει τα διατηρητέα από παθητικά βάρη σε ενεργά στοιχεία πολιτιστικής ταυτότητας και βιώσιμης ανάπτυξης για την πόλη της Αθήνας.

Το τελευταίο κεφάλαιο των Συμπερασμάτων συνοψίζει τις βασικές διαπιστώσεις της μελέτης σχετικά με τη διαχείριση των διατηρητέων κτιρίων στην Αθήνα, όπως προέκυψαν από τη θεσμική ανάλυση, τις συγκριτικές μελέτες περίπτωσης και τις συνεντεύξεις με ειδικούς. Η εργασία ανέδειξε τις σημαντικές νομικές, οικονομικές, κοινωνικές και τεχνικές προκλήσεις που εμποδίζουν την αποτελεσματική αποκατάσταση και αξιοποίηση των ιστορικών κτιρίων. Η περίπτωση του Ψυρρή αποκάλυψε τα προβλήματα αποσπασματικής διαχείρισης, ενώ η σύγκριση με την Πόρτο κατέδειξε τα πλεονεκτήματα μιας συνεκτικής στρατηγικής με συμμετοχική διακυβέρνηση, σταθερή χρηματοδότηση και ενσωμάτωση ευρωπαϊκών εργαλείων. Οι συνεντεύξεις επιβεβαίωσαν την έλλειψη θεσμικού συντονισμού και στρατηγικού οράματος, αλλά ανέδειξαν παράλληλα ευκαιρίες μέσα από καινοτομίες όπως το HBIM και την αρχή της προσαρμοστικής επανάχρησης.

Η εργασία καταλήγει ότι η βιώσιμη διαχείριση των διατηρητέων στην Αθήνα απαιτεί μεταστροφή από την παθητική προστασία σε μια δυναμική και διεπιστημονική προσέγγιση, ευθυγραμμισμένη με τις βέλτιστες ευρωπαϊκές πρακτικές. Προτείνεται η ενίσχυση της τοπικής αυτοδιοίκησης, η ίδρυση εξειδικευμένων δομών για την απορρόφηση ευρωπαϊκών κονδυλίων, η θεσμική απλοποίηση των εγκρίσεων και η ενδυνάμωση της κοινωνικής συμμετοχής. Το παράδειγμα της Πόρτο αναδεικνύεται ως ρεαλιστικός οδικός χάρτης, αποδεικνύοντας πως η επιτυχής πολιτιστική διαχείριση βασίζεται όχι μόνο στο νομικό πλαίσιο αλλά στην συνεχή συνεργασία, την κοινωνική αποδοχή και τη στρατηγική συνέπεια. Η Αθήνα, εάν υιοθετήσει μια τέτοια προσέγγιση, μπορεί να μετατρέψει τα διατηρητέα κτίριά της από προβληματικά ακίνητα σε ενεργά στοιχεία βιώσιμης αστικής ταυτότητας και ανάπτυξης.

Τα συμπεράσματα του κεφαλαίου υπογραμμίζουν ότι η αποτελεσματική διαχείριση διατηρητέων κτιρίων απαιτεί θεσμική συνέργεια, σταθερή χρηματοδοτική υποστήριξη και ενεργό συμμετοχή των τοπικών φορέων και πολιτών. Η επιτυχία του Πόρτο αποδίδεται στη σαφή στοχοθεσία, στη χρήση ευρωπαϊκών πόρων και στην υιοθέτηση ενός συστήματος παρακολούθησης και αξιολόγησης. Αντίθετα, η περίπτωση του Ψυρρή υποδεικνύει ότι χωρίς ενιαίο σχέδιο, πλήρη τεκμηρίωση και συμμετοχική προσέγγιση, οι παρεμβάσεις μένουν αποσπασματικές και συχνά αναποτελεσματικές. Το κεφάλαιο καταλήγει ότι η Αθήνα



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ»

μπορεί να ωφεληθεί σημαντικά αν προσαρμόσει τα εργαλεία και τις μεθόδους του Πόρτο στο δικό της θεσμικό και κοινωνικό πλαίσιο, διαμορφώνοντας μια πιο συνεκτική στρατηγική βιώσιμης αναζωογόνησης ιστορικών περιοχών.

Τα ευρήματα της παρούσας μελέτης είναι σημαντικά, καθώς προσφέρουν μια διεξοδική ανάλυση των προκλήσεων που αντιμετωπίζει η διαχείριση των διατηρητέων κτιρίων στην Αθήνα και προτείνουν συγκεκριμένες βελτιώσεις που μπορούν να συμβάλουν στην αποτελεσματική αξιοποίησή τους. Τα αποτελέσματα μπορούν να υποστηρίξουν φορείς όπως το Υπουργείο Περιβάλλοντος, τον Δήμο Αθηναίων και τους επαγγελματίες του κλάδου αποκατάστασης κτιρίων, προσφέροντάς τους χρήσιμες κατευθύνσεις για τη λήψη αποφάσεων. Επιπλέον, ενισχύουν τις προσπάθειες ενσωμάτωσης των ευρωπαϊκών αξιών για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής στις αστικές περιοχές.