



Δέκα χρόνια εφαρμογής του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ)

Ηλίας Παπαγεωργίου - 08/04/2022

Τον Απρίλιο του 2022, ο ΝΟΚ (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός) [i] κλείνει δέκα χρόνια ισχύος. Έχει ήδη τροποποιηθεί με αρκετές αναθεωρήσεις και έχει πλαισιωθεί από έναν τεράστιο όγκο συναφών νόμων. Θεσμοθετήθηκε στην εποχή της κρίσης, και στα πρώτα χρόνια δεν ήταν εμφανές το αποτύπωμά του στο περιβάλλον, καθώς τα κτίρια που κατασκευάζονταν ήταν λιγοστά. Σιγά σιγά όμως αρχίζουν να εμφανίζονται νεοανεγειρόμενα κτίρια, που σχεδιάστηκαν ακολουθώντας τις διατάξεις του.

Στο παρόν κείμενο επιχειρείται μια αποτίμηση των χαρακτηριστικών του ΝΟΚ, εστιάζοντας σε δύο κομβικά ζητήματα: Στην αντίφαση ανάμεσα στην πρόθεση για εξοικονόμηση ενέργειας και την υποβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος, και στην ασάφεια και διαρκή μεταβολή και περιπτώσιολογία πολλών από τις διατάξεις του.

Η εξοικονόμηση ενέργειας ως πρόσχημα για την υποβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος
Ο ΝΟΚ χαρακτηρίζεται από αντιφάσεις ανάμεσα σε σαφώς διατυπωμένες προθέσεις και στην εφαρμογή τους. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ο

νόμος ενσωματώνει «περιβαλλοντικά κριτήρια και πράσινες παραμέτρους» στη δόμηση, με στόχο τον περιορισμό των ρύπων και την εξοικονόμηση ενέργειας στα κτίρια. Έχει δηλαδή μια οικολογική κατεύθυνση που μεριμνά για το περιβάλλον. Στόχος του είναι να δώσει “κίνητρα” για την κατασκευή κτιρίων που εξοικονομούν ενέργεια και ενσωματώνουν βιοκλιματικά στοιχεία στον σχεδιασμό τους. Είναι όμως τα πράγματα όντως έτσι;

Πράγματι, μπορεί να θεωρηθεί οικολογικό και φιλικό στο περιβάλλον ένα κτίριο που περιορίζει την ενεργειακή κατανάλωση και συνεπώς τα αίτια που συμβάλλουν στην Κλιματική Αλλαγή. Η έννοια του “περιβάλλοντος”, όμως, δεν είναι μόνο αφαιρετικά «πλανητική», αλλά συνδέεται με κάτι πολύ πιο εύληπτο και χειροπιαστό: το άμεσο “περιβάλλον”, τον χώρο γύρω από το κτίριο, τον χώρο ανάμεσα στα κτίρια, τον αέρα, τον ήλιο, τον θόρυβο και την επιβάρυνση των ζώων όσων ζουν κοντά σε αυτό. Με άλλα λόγια, ένα κτίριο σέβεται το περιβάλλον του όχι μόνο όταν ενσωματώνει καινοτόμες τεχνολογίες που περιορίζουν την κατανάλωση ενέργειας, αλλά όταν δεν συνιστά βάρος στον περίγυρό του με συνέπειες που θα παρουσιαστούν στη συνέχεια. Αυτές οι παράμετροι, όχι απλώς αγνοούνται από τον ΝΟΚ, αλλά και υποβαθμίζονται.

Χαρακτηριστικό του ΝΟΚ είναι πως δίνει «κίνητρα» για τον περιορισμό της κατανάλωσης ενέργειας μέσω «μπόνους» που αυξάνουν την επιτρεπόμενη δόμηση, χωρίς να αυξάνονται οι αντίστοιχοι συντελεστές δόμησης μιας περιοχής (που θεωρούνται ήδη μεγάλοι) [ii]. Πιο συγκεκριμένα:

- Ως κίνητρο για την κατασκευή κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης επαυξάνεται κατά 5 ή και 10% (Άρθρο 25.1).
- Ως κίνητρο για τη δημιουργία φυτεμένων δωματίων, δίνεται η δυνατότητα να χτιστούν επιπλέον 35μ² στο δώμα (Άρθρο 18 και 19.2) και να αυξηθεί το επιτρεπόμενο ύψος.
- Ως κίνητρο για τη βελτίωση της θερμομονωτικής ικανότητας, στην πραγματοποιούμενη δόμηση δεν συνυπολογίζεται η μόνωση, τυχόν θερμομονωτικοί τοίχοι, επενδύσεις της μόνωσης κλπ (Άρθρο 11.6.1θ), αυξάνοντας τη δομήσιμη επιφάνεια κατά ένα μικρό αλλά όχι αμελητέο ποσοστό.

Εκτός από τα αμιγώς ενεργειακά ζητήματα, υπάρχουν και κάποιες επιπλέον αυξήσεις:

- Ως κίνητρο για την «περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες περιοχές», υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις ενεργοποιείται το άρθρο 10, το οποίο επαυξάνει την επιτρεπόμενη δόμηση σε ποσοστό κυμαινόμενο από 10 έως 25% κατά περίπτωση [iii]. Για παράδειγμα, μείωση της κάλυψης κατά ένα ποσοστό συνεπάγεται αύξηση της δόμησης κατά το αντίστοιχο ποσοστό. Επισημαίνεται πως τα δύο μεγέθη δεν είναι ισότιμα, διότι η κάλυψη εξ ορισμού (ως ποσοστό) είναι μικρότερη του 1, ενώ συνήθως ο συντελεστής δόμησης είναι μεγαλύτερος του 1. Σε ένα οικόπεδο 100τμ, αν η κάλυψη μειωθεί κατά 10% και από 60 γίνει 54%, η διαφορά αντιστοιχεί σε 6μ². Αν ο συντελεστής δόμησης είναι 3, η αντίστοιχη αύξηση αντιστοιχεί σε 30μ² (100x3x10%).
- Στην προσμετρούμενη δόμηση δεν συμπεριλαμβάνονται τα κλιμακοστάσια (Άρθρο 11.6.δ).
- Η πραγματοποιούμενη δόμηση επαυξάνεται επιπλέον μέσω έμμεσων προσθηκών, όπως πατάρια ή σοφίτες (Άρθρο 11.6.1δ & 1ε). Η αύξηση μπορεί να φτάσει μέχρι και το 25% επί του συντελεστή δόμησης. Ειδικά μάλιστα στις περιπτώσεις των παταριών, δεν αυξάνεται μόνο η επιφάνεια αλλά και ο όγκος του κτιρίου, αφού για κάθε τετραγωνικό παταριού προϋποτίθεται κενός διώροφος χώρος.
- Τέλος, είναι δυνατή η κατασκευή έρκερ (κλειστών εξωστών) που δεν προσμετρώνται στην πραγματοποιούμενη δόμηση (Άρθρο 11.6.ιστ και 16.5).

Όλα τα παραπάνω συνιστούν κάποιες από τις νόμιμες αυξήσεις της επιτρεπόμενης δόμησης, που μπορεί να φτάσει σε αρκετά μεγαλύτερο ποσοστό της αρχικής, αν προστεθούν κι άλλες ακόμα επιφάνειες που δεν προσμετρώνται (νόμιμα ή νομότυπα) στην πραγματοποιούμενη δόμηση.

Οι αυξήσεις του συντελεστή δόμησης συνεπάγονται αύξηση των επιτρεπόμενων υψών. Για παράδειγμα, αν ο ΣΔ μιας περιοχής είναι 1,2, το επιτρεπόμενο ύψος είναι 17.25 μέτρα. Αν ο συντελεστής αυξηθεί, το επιτρεπόμενο ύψος μεγαλώνει στα 19.50μ. (Άρθρο 15).

Ένα αφαιρετικό παράδειγμα

Για να γίνουν κατανοητά τα παραπάνω, κρίνεται σκόπιμο να παρουσιαστεί ένα αφαιρετικό παράδειγμα ενός αστικού οικοπέδου, που δεν απέχει ωστόσο από την πραγματικότητα. Σημειώνεται εκ των προτέρων πως

ακολουθούν κάποιοι υπολογισμοί που θα μπορούσαν και να παραλειφθούν. Επειδή, όμως, το κείμενο απευθύνεται και σε ανθρώπους που δεν έχουν εξοικείωση με τέτοιους υπολογισμούς, κρίθηκε σκόπιμο να καταγραφούν αναλυτικά, αφού άλλωστε μπορεί να τους παρακολουθήσει κι ένα παιδί πέμπτης δημοτικού.

Έστω οικόπεδο 500 μ², με Συντελεστή Δόμησης 1.2 και Επιτρεπόμενη Κάλυψη 40%.

Τα επιτρεπόμενα μεγέθη είναι:

$$\text{Επιτρεπόμενη κάλυψη} = E \times 40\% = 500 \times 0.4 = 200 \mu^2$$

$$\text{Επιτρεπόμενη δόμηση} = E \times \Sigma\Delta = 500 \times 1.2 = 600 \mu^2$$

$$\text{Μέγιστο Ύψος} = 17.25\mu$$

Αν σε αυτά προστεθούν οι αυξήσεις του ΝΟΚ λόγω «περιβαλλοντικών κινήτρων» καθώς και τα υπόλοιπα μπόνους, τότε τα μεγέθη αλλάζουν.

Σε ένα μετριοπαθές σενάριο που η επιτρεπόμενη δόμηση αυξάνει κατά 5% (λόγω ελάχιστης κατανάλωσης ενέργειας) και επιπλέον κατά 7.5% (από ενεργοποίηση του άρθρου 10 για περιβαλλοντική αναβάθμιση), ο ΣΔ γίνεται:

$$\Sigma\Delta = 1.2 + 1.2 \times 5\% + 1.2 \times 7.5\% = 1.35 \text{ [iv]}$$

Συνεπώς:

$$\text{Επιτρεπόμενη δόμηση} = E \times 1.35 = 500 \times 1.35 = 675 \mu^2$$

$$\text{Επιτρεπόμενη κάλυψη} = E \times (40\% - 7.5\% + 40\%) = 500 \times 37\% = 185 \mu^2$$

Επιτρεπόμενο ύψος = 19,50μ. που μπορεί να αυξηθεί επιπλέον κατά ένα ή και δύο μέτρα, λόγω φυτεμένου δώματος ή άλλων λόγων (βλ. Άρθρο 15.8). Άρα επιτρεπόμενο ύψος = 21,50μ.

Η Πραγματοποιούμενη δόμηση όμως δεν εξαντλείται στα 675 μ². αν προστεθούν και τα υπόλοιπα «μπόνους».

Ας κάνουμε μια απλή άσκηση συγκρίνοντας τη δόμηση που «βγάζουν» οι δύο περιπτώσεις, προ ΝΟΚ και μετά ΝΟΚ, με ίδια επιφάνεια κάλυψης 180 μ².

Στην πρώτη περίπτωση (προ ΝΟΚ) μπορούν να χτιστούν τρεις όροφοι των 180 μ² και ένας όροφος των 60 μ², στα οποία συμπεριλαμβάνεται το κλιμακοστάσιο που περίπου είναι 20 μ². Μπορούμε να συμπεράνουμε πως τα δεδομένα αυτά «βγάζουν» δύο διαμερίσματα των 80 μ² σε κάθε όροφο. Συνολικά Δ = 3(80x2+20) + 60 = 600 μ² που κατανέμονται σε τρεις έως τέσσερις ορόφους. Με την κατάλληλη διαφοροποίηση ο αριθμός των ορόφων μπορεί να αυξηθεί, αφήνοντας μεγαλύτερο ποσοστό του οικοπέδου ακάλυπτο. Επισημαίνεται, όμως, πως επειδή πριν τον ΝΟΚ το κλιμακοστάσιο συμπεριλαμβανόταν στη δόμηση, αποφεύγονταν επιπλέον όροφοι.

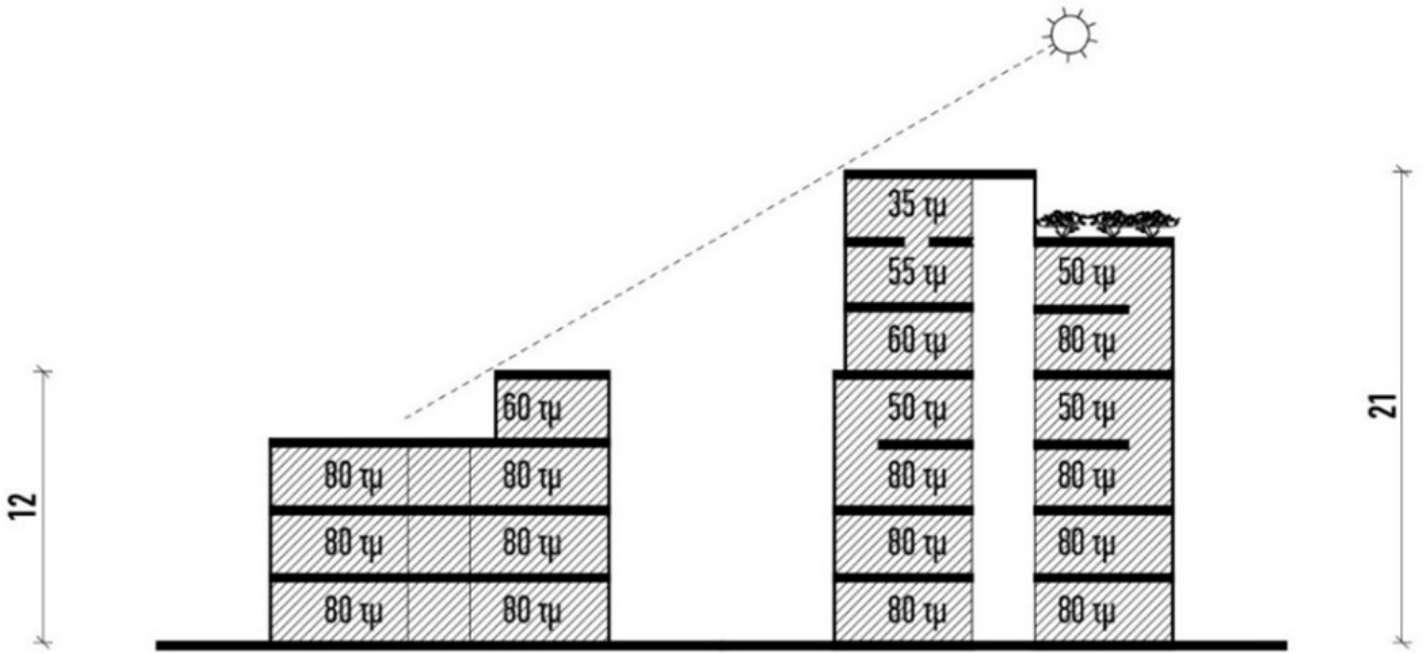
Στη δεύτερη περίπτωση (μετά ΝΟΚ) η δόμηση αυξάνεται. Πάλι μπορούν να «βγουν» δύο διαμερίσματα των 80 μ² ανά όροφο. Η δόμηση σε κάθε όροφο όμως είναι 160 μ², αφού δεν συμπεριλαμβάνεται το κλιμακοστάσιο. Αν χωροθετηθούν δυο ογδοντάρια διαμερίσματα στους δύο πρώτους ορόφους, μένει ακόμα μπόλικη δόμηση. Στον από πάνω όροφο μπορούν να μπουν δυο μεζονέτες, με πατάρι (που δεν προσμετράται) 50 μ², επιπλέον των 80 μ² του κάτω ορόφου. Μένει, ωστόσο, αρκετή δόμηση. Μπορεί να μπει μια ακόμα μεζονέτα στον από πάνω όροφο και άλλα δύο διαμερίσματα, λίγο μικρότερα, ας πούμε 60 και 55 μ². Μάλιστα, το τελευταίο μπορεί να μετατραπεί σε μεζονέτα, αν φυτευτεί το δώμα και προστεθούν στην επιφάνειά του άλλα 35 μ². Η σύγκριση φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα.

Στην πρώτη περίπτωση, η πραγματοποιούμενη δόμηση είναι 600 μ² ενώ στην άλλη αυξάνεται αισθητά. Στα 675 μ² του συντελεστή προστίθενται μπόνους 185 μ², και το σύνολο των προς πώληση διαμερισμάτων φτάνει στα 860 μ². Στη συνολική δόμηση δεν έχουν προστεθεί το κλιμακοστάσιο (140μ²), ή άλλες μικρές και μεγάλες προσαυξήσεις, όπως τα έρκερ και η μόνωση. Αν προστεθούν κι αυτά, η δόμηση ξεπερνάει τα 1000 μ², δηλαδή αυξάνεται κατά 66%.

Αν και η αύξηση της δόμησης είναι ήδη αισθητή, δεν είναι όμως μόνο αυτή που αυξάνεται. Κάποια από τα υπόλοιπα μπόνους επιβαρύνουν επιπλέον τον όγκο του κτιρίου, που είναι και το πιο σημαντικό μέγεθος, αφού αυτό είναι που γίνεται αντιληπτό.

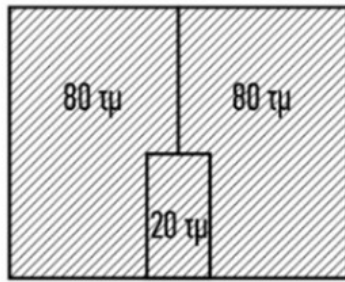
Στην πρώτη περίπτωση (προ NOK), ο όγκος του κτιρίου θα ήταν το γινόμενο της επιφάνειας με ένα ύψος ας πούμε τρία μέτρα [v], δηλαδή $600 \times 3 = 1800 \text{ μ}^3$.

Στη δεύτερη περίπτωση όμως, στον όγκο προσμετρούνται και οι κενοί διώροφοι χώροι των παταριών. Ο όγκος κάθε μαιζονέτας προκύπτει ως το γινόμενο της υποκείμενης επιφανείας όχι επί τρία αλλά επί έξι μέτρα ύψος. Αν σε αυτά προσθέσουμε και τον όγκο του κλιμακοστασίου, το τελικό αποτέλεσμα είναι 3270 μ^3 .



Εοικ = 500 τμ

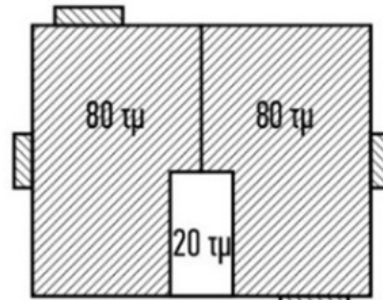
Εκαλ = Εδομ = 180 τμ



κλ/σιο

Εοικ = 500 τμ

Εκαλ = 180 τμ Εδομ = 180 - 20 = 160 τμ



κλ/σιο

Δόμηση

$$\begin{aligned} \text{Εσυν} &= 2 \times 80 + 20 \\ &+ 2 \times 80 + 20 \\ &+ 2 \times 80 + 20 \\ &+ 60 \\ &= 600 \text{ τμ} \end{aligned}$$

Όγκος

$$\begin{aligned} \text{Νσυν} &= 600 \times 3 \\ &= 1800 \text{ κμ} \end{aligned}$$

Δόμηση

$$\begin{aligned} \text{Εσυν} &= 2 \times 80 \\ &+ 2 \times 80 \\ &+ 3 \times 80 + 3 \times 50 \\ &+ 60 \\ &+ 55 + 35 \\ &= 675 + 185 \\ &= 860 \text{ τμ} \end{aligned}$$

Όγκος

$$\begin{aligned} \text{Νσυν} &= 10 \times 80 \times 3 \\ &+ 60 \times 3 \\ &+ 55 \times 3 \\ &+ 35 \times 3 \\ &+ 7 \times 20 \times 3 \\ &= 3270 \text{ κμ} \end{aligned}$$

1. Αριστερά: Δόμηση προ NOK. Δεξιά: Δόμηση μετά NOK. Ο Όγκος αυξάνεται κατά 81%.

Συγκρίνοντας τον όγκο προ NOK και μετά NOK ($(3270/1800=1,81)$), συνειδητοποιούμε πως αυξάνεται κατά

ποσοστό μεγαλύτερο του 80% και το ύψος του κτιρίου έχει σχεδόν διπλασιαστεί. Αν χρησιμοποιούσαμε επιπλέον διατάξεις του άρθρου 10, η αύξηση θα έφτανε το 100%! Ακόμα και με τους παράνομους ημιυπαίθριους του ΓΟΚ, δεν είχε εμφανιστεί ποτέ ξανά τέτοια αύξηση. Στη χειρότερη περίπτωση η μεγέθυνση δεν ξεπερνούσε το 40% της επιτρεπόμενης, ενώ σύντομα (όταν έγινε κατανοητό το κόλπο) περιορίστηκε στο 20%.

Αξίζει εδώ να επισημανθεί πως τα μόνα πολεοδομικά μεγέθη που ως τώρα δεν έχουν αλλοιωθεί από τον ΝΟΚ, είναι ο επιτρεπόμενος όγκος και το Ιδεατό Στερεό. Ειδικά στα οικόπεδα των κεντρικών αστικών συνοικιών με τους στενούς δρόμους, όλες οι παραπάνω αυξήσεις «χτυπάνε» στο Ιδεατό Στερεό και δεν μπορούν να εξαντληθούν. Αυτό που φτάνει να εξαντληθεί είναι ο όγκος. Πρόκειται για ένα μέγεθος που στα παλιά διαγράμματα κάλυψης (προ ΝΟΚ) σπάνια εξαντλείτο. Ο νόμος ορίζει ως επιτρεπόμενο όγκο το γινόμενο του $\Sigma\Delta \times 5$, δηλαδή μπορούσε κάθε χώρος να έχει ύψος 5μ, κάτι που κανένας προφανώς δεν έφτιαχνε. Με τα νέα μόνους, όμως, ο όγκος μπορεί να γεμίσει με δόμηση. Στην περίπτωση του δικού μας οικοπέδου θα ήταν $675 \times 5 = 3375$ κμ. Αν συνυπολογίσουμε τα έρκερ κι άλλα μόνους ή νομότυπες αυξήσεις της επιτρεπόμενης δόμησης (που για εύλογους λόγους παραλείπεται εδώ να αναφερθούν), ακόμα κι αυτός εξαντλείται. Ήδη ακούγεται πως συζητείται να αυξηθεί ο συντελεστής όγκου από το 5 στο 5.5...

Η αύξηση του όγκου, αν και οριζόντια, δεν εμφανίζεται με τον ίδιο τρόπο σε κάθε περιοχή. Στις περιοχές με υψηλό συντελεστή, η αύξηση γίνεται κυρίως ως προς το ύψος. Καθώς το κλιμακοστάσιο δεν προσμετράται, οι οικοδομές ψηλώνουν όσο τους το επιτρέπει το ιδεατό στερεό. Στα μικρά οικόπεδα, που το κλιμακοστάσιο καταλαμβάνει μεγάλο ποσοστό της δόμησης, η αύξηση σε σχέση με τα γύρω είναι εμφανής. Σε προαστιακές περιοχές, αντίθετα, ο όγκος μπορεί να εξαντληθεί. Επειδή συνήθως τα ύψη είναι χαμηλά, οι οικοδομές, για να μεγιστοποιήσουν την επιτρεπόμενη δόμηση, εξαντλούν την κάλυψη. Το ίδιο ισχύει και για την εκτός σχεδίου δόμηση. Αν και στόχος των τελευταίων τροποποιήσεων (με τον 4759/20) ήταν ο περιορισμός της, με μείωση των συντελεστών δόμησης από 0,2 σε 0,18, η έμμεση αύξηση που έχει ήδη θεσμοθετηθεί με τον ΝΟΚ αντifaceσκει με την πρόθεση του νομοθέτη.

Συνέπειες στο περιβάλλον

Θα μπορούσαν να αναλυθούν αρκετά παραδείγματα που απεικονίζουν αντίστοιχες περιπτώσεις αστικών, προαστιακών ή άλλου είδους οικοπέδων. Ας αφήσουμε όμως τα «ανώτερα μαθηματικά». Μια ματιά στα δύο παραδείγματα του διαγράμματος αρκεί για να γίνει κατανοητή η διαφορά και να συλλάβει ο αναγνώστης το μέγεθος (στην κυριολεξία) του προβλήματος.

Το πιο σημαντικό είναι να αναλυθούν οι συνέπειες αυτής της μεγέθυνσης.

Η πρώτη είναι μάλλον εμφανής. Αύξηση του όγκου κατά 80% ή και περισσότερο συνεπάγεται υποβάθμιση των γύρω κτιρίων, του χώρου ανάμεσά τους καθώς και του παρακείμενου δημόσιου χώρου. Σε μια αστική συνοικία, για παράδειγμα, οι διπλανές πολυκατοικίες (για μικρότερα κτίσματα δεν χρειάζεται να γίνει καν αναφορά) ουσιαστικά χάνουν την αξία τους. Τα οικόπεδα που βρίσκονται νότια, αλλά και τμήμα τους που βρίσκεται ανατολικά και δυτικά του νέου κτίσματος, στερούνται τον άμεσο ηλιασμό. Εκτός από την ίδια την απώλεια φωτός στα διαμερίσματα (που συνεπάγεται αύξηση της κατανάλωσης ρεύματος), επιπλέον στερούνται τη δυνατότητα εγκατάστασης ηλιακού θερμοσίφωνα ή φωτοβολταϊκών πανέλων στο δώμα, ενώ το ίδιο το δώμα χάνει την όποια αξία χρήσης θα μπορούσε ποτέ να αποκτήσει. Για να περιοριστεί η κατανάλωση ενέργειας στο νέο κτίριο, αυξάνεται στα διπλανά του. Αξίζει να τονιστεί πως, για να είναι επαρκής ο ηλιασμός των γειτονικών κτιρίων, αύξηση του ύψους προϋποθέτει πολλαπλάσια απόσταση ανάμεσά τους (ίση με $\sqrt{3} \times$ ύψος αν θεωρήσουμε, για λόγους ευκολίας, πως η γωνία πρόσπτωσης του ήλιου τους χειμερινούς μήνες είναι 30 μοίρες). Δημιουργούνται ακόμα και τυπικά προβλήματα. Τι συμβαίνει στην περίπτωση που μια κατοικία έχει μια συγκεκριμένη ενεργειακή κλάση και η γειτνίαση με το νέο κτίριο την υποβαθμίζει; Ισχύει το ενεργειακό πιστοποιητικό; Τι συμβαίνει όταν έχει δοθεί επιδότηση από το πρόγραμμα «εξοικονομώ» για ηλιακό θερμοσίφωνα που πλέον δεν βλέπει τον ήλιο;

Το ίδιο ισχύει και για τη θέα. Ένας ιδιοκτήτης που επένδυσε στο παρελθόν επιπλέον χρήματα για να έχει το προνόμιο της θέας, ουσιαστικά το χάνει. Δεν τίθεται εδώ ζήτημα ισονομίας ή δικαιοσύνης, αφού κι εκείνος κάποτε υπερετερούσε των γειτόνων του, αλλά ένα αξιακό ζήτημα που διαβάλλει τους ίδιους τους όρους του παιχνιδιού. Η σταθερότητα των πολεοδομικών μεγεθών δίνει τη δυνατότητα σε κάποιον να οραματιστεί και να «επενδύσει» (οικονομικά αλλά και συναισθηματικά) στο μέλλον. Αν τα μεγέθη αυτά αυξάνονται κατά

βούληση, τότε είναι αδύνατον να γνωρίζεις τι πρόκειται να συμβεί στην κατοικία σου. Κάποιος που κατοικεί στον Άλιμο ή στο Χαλάνδρι (και έχει πληρώσει τα αντίστοιχα χρήματα για να κατοικεί εκεί), δεν μπορεί να αντικρίσει μια μέρα μπροστά του μια πολυκατοικία από τα Πατήσια, και ο κάτοικος των Πατησίων δεν μπορεί να κατοικεί ξαφνικά στο κέντρο της Αθήνας. Ας θυμηθούμε πως οι έμμεσες αυτές αλλαγές στους όρους δόμησης πραγματοποιούνται στις ίδιες συνοικίες, με τα ίδια πλάτη δρόμων και τα ίδια μεγέθη οικοπέδων. Το πρόβλημα δεν εστιάζεται στο ύψος ή στον όγκο, ούτε καν στη δόμηση καθεαυτή. Μπορούν υπό προϋποθέσεις να φτιαχτούν αξιολογα ψηλά και ογκώδη κτίρια, και η συζήτηση για το θέμα έχει ξεκινήσει τουλάχιστον από το 1996 με τη δημοσίευση του «The tall office building artistically considered» του Λούις Σάλιβαν [vi]. Ωστόσο, συνήθως τα ψηλά κτίρια δεν φτιάχνονται σε στενούς δρόμους και οικοπέδα με αποστάσεις Δ και δ ανάμεσά τους. Στις υπάρχουσες συνθήκες των ελληνικών πόλεων και οικισμών, ο όρος «περιβαλλοντική αναβάθμιση» ακούγεται τραγικά οξύμωρος και εξευτελιστικά προσποιητός, αγνοώντας ακόμα και στοιχειώδη δικαιώματα που αφορούν την κατοίκηση.



2 Σύγκριση ανάμεσα σε τρεις γενιές: Πολυκατοικίες του '70, πολυκατοικίες με ΓΟΚ και με ΝΟΚ. Ανάμεσα στις παλιές τετράωρες ή πεντάωρες πολυκατοικίες, ξεπροβάλλει δεξιά μια επτάώροφη πολυκατοικία του ΓΟΚ. Κι αυτή, όμως, μοιάζει μικρή μπροστά στους 11 ορόφους του ΝΟΚ...

Μια ακόμα συνέπεια σχετίζεται με την αύξηση της πυκνότητας κατοίκησης. Κι αυτή δεν είναι απαραίτητα αρνητική. Ωστόσο δεν γίνεται με την απαραίτητη υποδομή. Αύξηση του πληθυσμού μιας περιοχής συνεπάγεται αυξημένες ανάγκες σε υποδομές, κτίρια πρόνοιας, εκπαίδευσης, δημοσίων χώρων ή χώρων πρασίνου. Έχουν γίνει άραγε μελέτες για το αν οι υπάρχουσες υποδομές μπορούν να ανταπεξέλθουν στις υπάρχουσες πυκνότητες, πόσο μάλλον στις επαυξημένες; Πού θα χωροθετηθούν οι νέες υποδομές; Ας δούμε ένα πιο απτό παράδειγμα: Αν το πρώτο από τα παραδείγματα του διαγράμματος βγάζει 6-7 διαμερίσματα, το δεύτερο βγάζει 9 και μάλιστα πιο μεγάλα. Οι απαιτήσεις σε θέσεις στάθμευσης αυξάνονται. Στα ήδη μικρά οικοπέδα των ελληνικών πόλεων, πρακτικά είναι αδύνατο να χωρέσουν έστω και οι ελάχιστες απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης, πόσο μάλλον οι πραγματικά αναγκαίες. Συνήθως εξαγοράζονται (υποτίθεται πως η πολιτεία μεριμνά να φτιαχτούν αντίστοιχες θέσεις στη γύρω περιοχή -κάτι που ποτέ δεν γίνεται) και άρα γεμίζουν οι

γύρω δρόμοι με επιπλέον αυτοκίνητα. Για να χωρέσουν, το υπόγειο επεκτείνεται σε όλη την έκταση του οικοπέδου, ενώ από πάνω μπαίνει η φύτευση των 40εκ. Κάποια από τα όμβρια, όμως, είναι απαραίτητο να απορρέουν σε χώμα και να καταλήγουν στη γη. Αντίστοιχα ζητήματα προκύπτουν σχετικά με τον θόρυβο ή το καυσαέριο.

Μια σημαντική συνέπεια έχει να κάνει με την ανανέωση καθεαυτή. Το άρθρο 10 προβλέπει αύξηση του συντελεστή λόγω «απόσυρσης κτιρίου». Ο νομοθέτης αξιολογεί, απριόρι, το «παλιό» ως υποδεέστερο που οφείλει να αντικατασταθεί από το «νέο», σα να επρόκειτο για αυτοκίνητα. Θύματα αυτής της λογικής δεν πέφτουν μόνο ερειπιώδη κτίσματα (τα διατηρητέα ευτυχώς εξαιρούνται), αλλά και αξιόλογα μεσοπολεμικά ή μεταπολεμικά κτίρια. Μάλιστα δεν πρόκειται μόνο για μονώροφα μικρά σπιτάκια, αλλά και για διώροφα ή τριώροφα που δίνονται αντιπαροχή από τον ιδιοκτήτη τους, και τα οποία με μια ενεργειακή αναβάθμιση θα μπορούσαν εύκολα να εκσυγχρονιστούν. Ας μην ξεχνάμε πως η ίδια η διαδικασία κατεδάφισης και εκ νέου ανέγερσης είναι εξαιρετικά ενεργοβόρα, και δεν είναι βέβαιο πως η εξοικονομούμενη ενέργεια πρόκειται να την αποσβέσει εύκολα. Η «απόσυρση κτιρίου» δίνει τη δυνατότητα και δημιουργεί τις προϋποθέσεις για τη ριζική ανανέωση του κτιριακού αποθέματος και άρα και του χαρακτήρα των αντίστοιχων περιοχών. Συνεπώς, οι συνέπειες που επισημαίνονται εδώ δεν πρόκειται να εμφανιστούν στο απώτερο μέλλον αλλά σε έναν σχετικά άμεσο χρονικό ορίζοντα.

Η τελευταία συνέπεια αφορά στην ποιότητα των ίδιων των νέων κτισμάτων ως προς το ενεργειακό τους αποτύπωμα. Για παράδειγμα, ο υποχρεωτικός κενός διώροφος χώρος που δημιουργούν τα πατάρια, πρέπει να θερμανθεί με περισσότερη ενέργεια. Αν και το χωρικό αποτέλεσμα τέτοιων χώρων μπορεί να είναι εντυπωσιακό, δεν παύουν να είναι πιο ενεργοβόροι, σε αντίθεση με την πρόθεση του νομοθέτη για περιορισμό της κατανάλωσης.

Όλες αυτές οι συνέπειες επιδρούν όχι μόνο στην ποιότητα του περιβάλλοντος, αλλά μακροχρόνια και στην οικονομική αξία μιας οικοδομής. Αν πέφτει η τιμή του τετραγωνικού μιας περιοχής ή μιας γειτονιάς, αυτό υποβαθμίζει και τα νεοανεγειρόμενα κτίρια, πόσο μάλλον όσα πρόκειται να ανεγερθούν.

Πιθανόν το πρόβλημα να μην είναι σήμερα εμφανές. Η ύπαρξη ενός ή δύο νέων κτισμάτων σε μια γειτονιά ή οικοδομικό τετράγωνο δεν μοιάζει ιδιαίτερα ανησυχητική (αν και ήδη επιβαρύνει). Η προβολή, ωστόσο, στο μέλλον μιας γενικευμένης εκδοχής τους, ίσως θα έπρεπε να μας ανησυχεί. Ο «αέρας» που καταναλώνεται για αυτή τη μεγέθυνση δεν είναι απεριόριστος. Το γεγονός πως οι συνθήκες κατοίκησης σήμερα είναι ακόμα (οριακά) ανεκτές, δεν σημαίνει πως η επιπλέον αύξηση του όγκου θα είναι ανώδυνη. Αν οι πόλεις τής αντιπαροχής των περασμένων δεκαετιών χαρακτηρίζονται ακόμα από μια μεσογειακή ζωντάνια, δεν την οφείλουν απαραίτητα στη συγκεκριμένη μέθοδο ανοικοδόμησης, και αν οι πενταώροφες πολυκατοικίες τής δεκαετίας του '60 διατηρούν κάποια στοιχεία ανθρώπινης κλίμακας, οι οκταώροφοι και δεκαώροφοι απόγονοί τους δεν είναι καθόλου βέβαιο πως διαθέτουν έστω και κάποιες από τις (ήδη αμφισβητούμενες) ποιότητες των προγόνων τους.

Οι παραπάνω επισημάνσεις δεν αποκλείουν, βέβαια, τη δυνατότητα πραγματοποίησης καλής αρχιτεκτονικής, ακόμα και με αυτούς τους όρους. Ήδη εμφανίζονται, δημοσιεύονται και εκθειάζονται τα πρώτα αρχιτεκτονικά δείγματα του ΝΟΚ, με νέες μορφές και υλικά. Όσο αξιόλογα κι αν είναι, όμως, αρκετά από αυτά, ίσως δεν πρέπει να παραβλέπουμε τον άυλο πλούτο σχέσεων ανάμεσα στους όγκους και συνεπώς και στους ανθρώπους, που συνιστά μια εξίσου σημαντική πτυχή της αρχιτεκτονικής. Το οικιστικό σύνολο ξεπερνά το μεμονωμένο παράδειγμα.

Ο λαβύρινθος της νομοθεσίας ως σπατάλη ανθρώπινων και φυσικών πόρων

Όσα παρουσιάζονται εδώ δεν είναι άγνωστα. Ωστόσο, η εφαρμογή τους στην πράξη κρύβει δυσκολίες και ασάφειες. Τα τελευταία δέκα χρόνια δημοσιεύτηκαν εκατοντάδες σελίδες νομοθεσίας για τον τρόπο έκδοσης αδειών, τα αυθαίρετα, την ενεργειακή απόδοση..., περιπλέκοντας ακόμα περισσότερο τον λαβύρινθο. Το χειρότερο είναι πως η νομοθεσία αυτή αλλάζει κάθε χρόνο, καθιστώντας τον επαγγελματία συνεχώς ανεπαρκή απέναντι στο έργο και τον εργοδότη του.

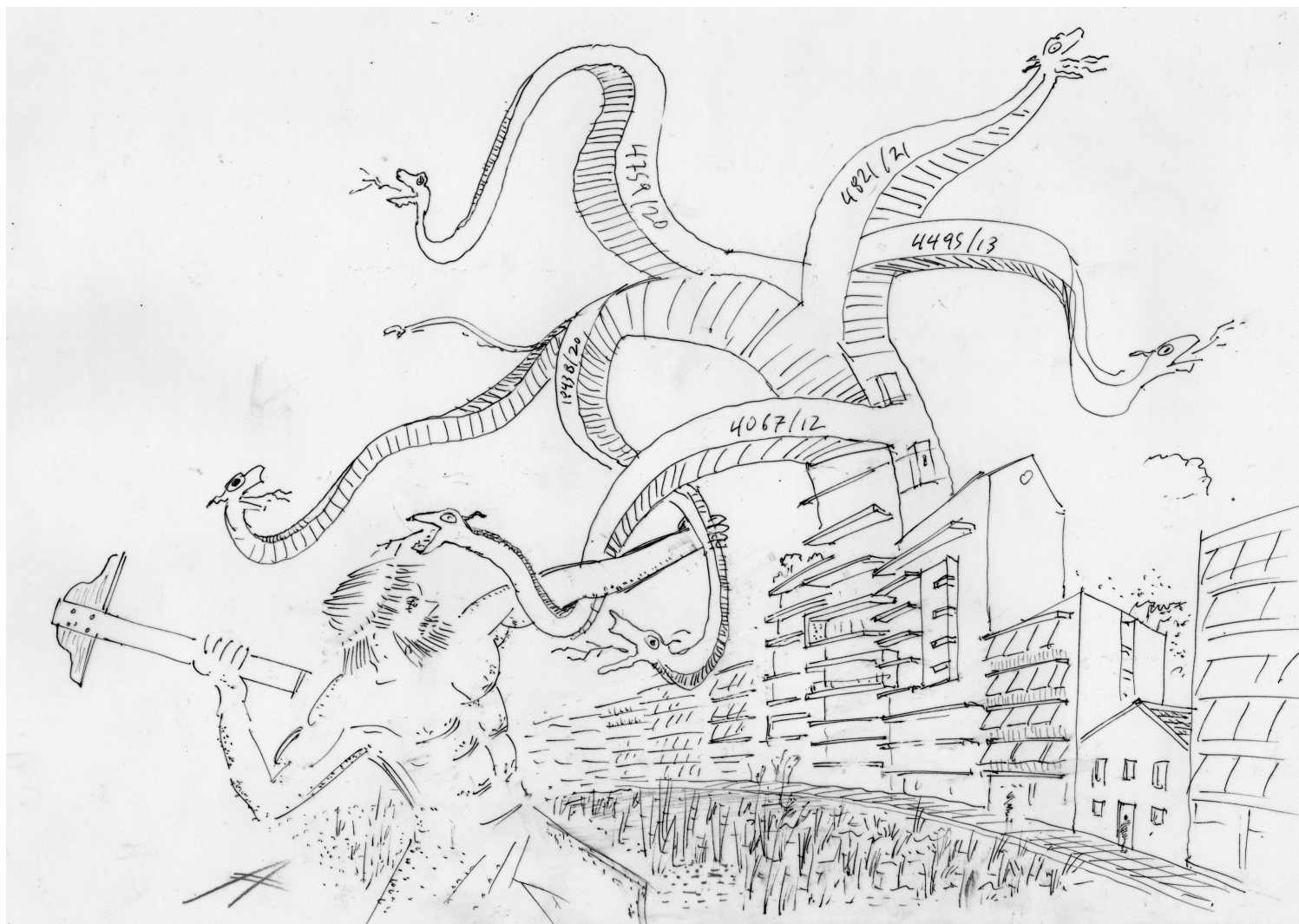
Θυμίζει λίγο μια κατηγορία video games, τα "adventure games", στα οποία ο παίχτης κινείται σε έναν λαβύρινθο, όπου, για να μπορέσει να προχωρήσει, πρέπει να βρει ένα κλειδί ή κάποιο άλλο κρυμμένο εργαλείο. Κάτι αντίστοιχο είναι και ο ΝΟΚ: μια μάταιη προσπάθεια κατανόησης ενός διαρκώς

μεταβαλλόμενου παιχνιδιού, στο οποίο εμφανίζονται νέα «παραθυράκια» και μεταβάλλονται τα προηγούμενα... Δεν είναι τυχαίο που η κωδικοποίηση της νομοθεσίας ουδέποτε γίνεται από το κράτος αλλά από ιδιώτες. Πρέπει να υπάρχουν πάντα μυστικά για να υπάρχει και το κατάλληλο ιερατείο που τα αποκαλύπτει.

Τα παραπάνω εντείνονται όταν στην παρούσα συγκυρία οι υποστελεχωμένες Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ) αδυνατούν να εξυπηρετήσουν τους ενδιαφερόμενους. Ατέλειωτες καθυστερήσεις μηνών για έναν απλό προέλεγχο δημιουργούν επιπλέον προβλήματα στους μελετητές, προκαλώντας τεράστια σπατάλη πνευματικής, ψυχικής αλλά και φυσικής ενέργειας...

Θα ήταν λάθος, προφανώς, να διαγράψει κάποιος κάθε πτυχή του ΝΟΚ ως αρνητική. Υπάρχουν ευεργετικές και χρήσιμες διατάξεις που δίνουν δυνατότητες στον μελετητή (όπως τα έρκερ, για παράδειγμα), και σαφώς μπορούν να αναγνωριστούν βελτιώσεις σε σχέση με προηγούμενες νομοθεσίες. Ωστόσο, δεν μπορεί να μην επισημανθεί πως η λογική που διέπει τον ΝΟΚ (και σε αυτό δεν διαφέρει από όλους τους προηγούμενους νόμους) είναι μια περιπτωσιολογία που προσπαθεί να προδιαγράψει τα πάντα, στο όνομα της προστασίας από πιθανές παρερμηνείες. Αυτό οι αγγλοσάξονες θα το περιέγραφαν ως "renny wise - round-foolish" ή «ακριβός στα πίτουρα -φτηνός στο αλεύρι», όπως θα λέγαμε εμείς. Αφού έχει αυξηθεί η δόμηση υπέρμετρα, μετά εφευρίσκονται διατάξεις για να μην μπορεί κάποιος να «κλέψει». Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η αλλαγή του ύψους στις σοφίτες. Στον αρχικό ΝΟΚ το μέσο ελεύθερο ύψος δεν μπορούσε να ξεπερνάει τα 2.20μ. (11.6.1ε), ώστε να μην μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως κύριος χώρος. Στην τροποποίηση του 4759/20, ο περιορισμός αυτός αφαιρέθηκε (χωρίς να αναφερθεί), ενώ στην τροποποίηση του 4821/21 διευκρινίστηκε (στο άρθρο 2.81) πως δεν υπάρχει πλέον περιορισμός ύψους.

Όλος αυτός ο περιπτωσιολογικός λαβύρινθος αναδεικνύει μια λαυθάουσα νοοτροπία, που από τη μία μεγιστοποιεί τη δόμηση και από την άλλη την «ενοχοποιεί» δυνητικά. Χαρακτηριστική πτυχή αυτής της νοοτροπίας είναι οι κατά τόπους αρχαιολογικές υπηρεσίες ή εφορίες αρχαιοτήτων, που καθ' υπέρβαση των αρμοδιοτήτων τους προσπαθούν να «σώσουν» τους τόπους (όχι μόνο τους αρχαιολογικούς) από την ανοικοδόμηση, με τα γνωστά τραγελαφικά αποτελέσματα [vii].



Αντί επιλόγου... κάποιες προτάσεις

Ο κόσμος αρχίζει να αναρωτιέται «τι είναι αυτά τα τέρατα» που ξεφυτρώνουν σιγά σιγά, υποθέτοντας πως είναι παράνομα ή αυθαίρετα. Είναι σημαντικό να γίνει κατανοητό στο κοινό, πως δεν πρόκειται για «αυθαίρετα» αλλά για νόμιμα ή έστω νομότυπα κτίσματα. Δεν πρόκειται για απλή κερδοσκοπία ή για μεμονωμένες πρακτικές. Οι αρχιτέκτονες υποχρεωνόμαστε να εφαρμόσουμε τις διατάξεις του νόμου. Όσο κι αν κάποιοι αναρωτιόμαστε αν το νόμιμο είναι και ηθικό, οι επιλογές είναι περιορισμένες.

Αδιαμφισβήτητα, η πρόσφατη ανοικοδόμηση δημιουργεί μια αίσθηση ανάπτυξης και ευημερίας. Η δυνατότητα επιπλέον δόμησης έδωσε ώθηση στην οικοδομική δραστηριότητα. Οι εταιρείες και οι ιδιώτες άρχισαν πάλι να δραστηριοποιούνται, δίνοντας δουλειά σε χιλιάδες μηχανικούς και οικοδόμους, γεγονός που δεν πρέπει να υποτιμάται. Μήπως όμως χρειάζεται να υπολογίζουμε και το τίμημα αυτής της ανάπτυξης; Είναι βέβαιο πως δεν υπάρχει εναλλακτική;

Είναι σημαντικό να ξεφύγουμε από μια οπτική που εστιάζει στο μεμονωμένο κτίριο, και να δούμε το σύνολο. Εννοείται πως κάθε κτίσμα, κάθε κατοικία, κάθε πολυκατοικία, κάθε κτίριο γραφείων κρύβει μέσα του μια τεράστια ποσότητα κόπου και προσπάθειας, αποτελώντας την επιστέγαση ενός ονείρου ή μιας επένδυσης στο μέλλον. Όποιος εμπλέκεται στη διαδικασία της ανοικοδόμησης, γνωρίζει καλά το μετερίζι τούτης της εμπλοκής. Καθένας έχει τα δίκια του: Ο ιδιοκτήτης έχει ανάγκη για ένα ή δύο ακόμα δωμάτια, ο κατασκευαστής πασχίζει να εξασφαλίσει λίγα ακόμα τετραγωνικά για να βελτιώσει το κέρδος του κι ο αρχιτέκτονας ψάχνει να βρει λίγο χώρο ακόμα για να χωρέσει καλύτερα όσα του ζητάνε. Όλα αυτά είναι κατανοητά. Το κείμενο τούτο δεν γράφεται με διάθεση κριτικής απέναντι στη δουλειά και τον κόπο κανενός. Επιδιώκει ωστόσο να επισημάνει τις μακροχρόνιες συνέπειες της όλης διαδικασίας. Οι νόμοι γι' αυτό υπάρχουν άλλωστε. Για να ρυθμίζουν αυτό που εσύ κι εγώ δεν μπορούμε να δούμε, πόσο μάλλον να προβλέψουμε. Ο συγκεκριμένος νόμος δεν είναι βέβαιο πως έχει κοιτάξει το μέλλον σε ικανοποιητικό βαθμό.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα παραπάνω, οι πνευματικοί άνθρωποι, οι Σύλλογοι, τα Πολυτεχνεία ή και συναφείς

ελεγκτικοί θεσμοί δεν είναι δυνατόν να σωμαίνου και να παραμένουν αδρανείς για τόσο κομβικά ζητήματα. Οι φορείς που σχετίζονται με την αρχιτεκτονική χρειάζεται να αναλάβουν πρωτοβουλίες για την αλλαγή της κατεύθυνσης σε θεσμικό επίπεδο. Είναι σημαντικό να επισημανθούν οι περιβαλλοντικές αλλά και οι κοινωνικές συνέπειες του ΝΟΚ και να διαμορφωθεί ένα διαφορετικό πλαίσιο για τη δόμηση.

Παρακάτω γίνεται μια προσπάθεια να σκιαγραφηθούν κάποιες εναλλακτικές κατευθύνσεις, χωρίς να ιεραρχούνται ως προς τη βαρύτητα ή την εφικτότητα εφαρμογής τους:

- Τα περιβαλλοντικά «κίνητρα» για την εξοικονόμηση ενέργειας δεν είναι απαραίτητο να σχετίζονται με την αύξηση της δόμησης. Τα πολεοδομικά μεγέθη υπάρχουν για να θεσπίζουν τους όρους της συνύπαρξης των κτιρίων και συνεπώς των ανθρώπων που ζουν μέσα σε αυτά. Δεν μπορεί να λειτουργούν ως «μπόνους» για άλλους σκοπούς. Είναι σαν τα όρια ταχύτητας που ισχύουν για όλους, καθώς διασφαλίζουν την ασφάλεια όσων κινούνται στους δρόμους. Δεν διανοείται κανείς να δώσει «έξτρα μπόνους ταχύτητας» σε όσους διαθέτουν ηλεκτρικά αυτοκίνητα, για παράδειγμα. Τα όρια ταχύτητας είναι σταθερά όσο οι δρόμοι παραμένουν ίδιοι. Το ίδιο ισχύει και για τα κτίρια. Αντίθετα, τα κίνητρα μπορούν να είναι άλλης υφής. Το βασικό είναι πως δεν είναι απαραίτητο να στοχεύουν στον κατασκευαστή αλλά στον κάτοικο ή στον χρήστη. Θα μπορούσαν να δίνονται, για παράδειγμα, επιδοτήσεις για την αγορά ενεργειακά αυτόνομων κατοικιών, όπως δίνονται για την ενεργειακή αναβάθμιση. Και στα αυτοκίνητα άλλωστε το ίδιο γίνεται. Επιδοτείται η αγορά ηλεκτρικού αυτοκινήτου ή άλλου οχήματος και όχι ο κατασκευαστής του. Αυτή η πρακτική ευνοεί τόσο τον αγοραστή όσο και τον κατασκευαστή που λαμβάνει έμμεσα μέρος της επιδότησης.
- Ένα σημαντικό κίνητρο αποτελεί η κωδικοποίηση της νομοθεσίας και ο περιορισμός των απίστευτων καθυστερήσεων που συνεχίζουν να δυσχεραίνουν τους μελετητές, τους κατασκευαστές και τους ιδιώτες, λειτουργώντας ως τροχοπέδη. Η σαφής κωδικοποίηση από έναν δημόσιο φορέα όλων των νόμων και διατάξεων και η συνεχής ανανέωσή της, σε συνδυασμό με σεμινάρια και ένα δίκτυο από γραφεία ενημέρωσης (help desk), είναι απαραίτητο να λειτουργήσει άμεσα. Η ίδια η νομοθεσία χρειάζεται να αλλάξει ειδικά ως προς επίμαχες και δυσμενείς για το περιβάλλον διατάξεις, όπως το άρθρο 10, τα κλιμακοστάσια και τα πατάρια. Ευχής έργον θα ήταν η απλοποίησή της σε πιο απλά και εύληπτα μεγέθη. Παλαιότερες επιτροπές του ΣΑΔΑΣ πρότειναν ως κυρίαρχο μέγεθος του όγκου, που πράγματι μπορεί να χρησιμοποιηθεί με ευεργετικές συνέπειες, αρκεί να περιοριστεί σε όρια που δεν επιβαρύνουν το άμεσο περιβάλλον (σίγουρα όχι 5xΣΔ). Εξυπακούεται πως κάθε αλλαγή στη νομοθεσία πρέπει να περνάει μέσα από το φίλτρο συλλόγων ή άλλων φορέων, ώστε να προκύπτει η απαραίτητη συναίνεση για την εφαρμογή της.
- Η πολιτεία μπορεί να παίξει πιο ενεργό ρόλο στη βιοκλιματική αναβάθμιση των κτιρίων και του δημόσιου χώρου. Είναι απαραίτητο να δημιουργηθεί ένα «Επιμελητήριο Αρχιτεκτονικού και Οικιστικού Περιβάλλοντος» που θα μελετά, θα ενημερώνει και θα προτείνει λύσεις για τα συγκεκριμένα ζητήματα. Στις αρμοδιότητες ενός τέτοιου επιμελητηρίου μπορεί να είναι και η ανέγερση πρότυπων κτιρίων που να λειτουργούν ως ένα διαρκές πεδίο έρευνας, μετρήσεων και πειραματισμών, με απώτερο στόχο να αποτελέσουν πρότυπο για την υπόλοιπη αγορά κατοικίας.
- Το ίδιο ισχύει και για τα υπάρχοντα κτίρια. Τόσο με επιδοτήσεις (όπως το πρόγραμμα «εξοικονομώ») όσο και με πιο άμεσες ενέργειες, η πολιτεία μπορεί να συμβάλει στην αξιοποίησή τους. Σε περιπτώσεις που οι ιδιοκτήτες αδυνατούν να επενδύσουν στο ακίνητό τους, θα μπορούσε να υπάρξει μια αναβάθμιση με δημόσια χρήματα. Μια τέτοια αναβάθμιση μπορεί να αποβεί κερδοφόρα για την πολιτεία (με τη μορφή προσόδου), για τον ιδιοκτήτη (σε βάθος χρόνου) αλλά και για τον κατασκευαστικό κλάδο που θα δραστηριοποιηθεί. Το ίδιο το ακίνητο θα είναι πλέον κατοικήσιμο, ενώ η πόλη ή ο οικισμός μπορεί να επωφεληθεί από το ζωντάνεμά του.
- Ίσως χρειάζεται κάποια στιγμή να επανεξετάσουμε το μοντέλο παραγωγής κατοικίας συνολικά. Η σημερινή παραγωγή που βασίζεται στην εκ των προτέρων κατασκευή και πώληση κατοικιών ή άλλων χώρων, πιθανόν να μπορούσε να αντικατασταθεί από μοντέλα που βασίζονται περισσότερο στη ζήτηση είτε ατομικά είτε συλλογικά. Το επιπλέον κέρδος (για τον κατασκευαστή) ή κόστος (για τον κάτοικο) που βασίζεται στο ρίσκο της μελλοντικής πώλησης, θα μπορούσε να περιοριστεί με αυτόν τον τρόπο και τα επιπλέον χρήματα να επενδυθούν για την ενίσχυση των βιοκλιματικών χαρακτηριστικών των κτιρίων. Ο ρόλος της πολιτείας, πάλι θα μπορούσε να είναι ευεργετικός, εξασφαλίζοντας ποιότητα και σταθερότητα που μπορεί να βοηθήσει τόσο τον κάτοικο όσο και τον κατασκευαστή.
- Όλες σχεδόν οι εναλλακτικές προτάσεις που σκιαγραφούνται εδώ προϋποθέτουν την άμεση ή έμμεση

ενεργοποίηση και συμμετοχή της πολιτείας. Ίσως να μην είναι τυχαίο το γεγονός. Ούτως ή άλλως, η πρόσφατη ανοικοδόμηση δεν οφείλεται αποκλειστικά στην ελεύθερη αγορά αλλά μάλλον στο κράτος που πήρε την πρωτοβουλία να διανείμει προς αξιοποίηση το δημόσιο αγαθό που λέγεται «αέρας» (αν αυτό δεν ισχύει, τότε ας καταργηθούν οι αυξήσεις του συντελεστή κι ας πορευτεί η αγορά μόνη της). Η ενεργειακή αναβάθμιση δεν αποτελεί μόνο ατομική υποχρέωση. Συνδέεται με την ανάγκη των ανθρώπων να μοιράζονται από κοινού τον χώρο, το μέλλον και τις ζωές τους. Συνεπώς, συλλογικές δράσεις και πρωτοβουλίες προς τέτοιες κατευθύνσεις μάλλον πρέπει να θεωρούνται δεδομένες.

Κλείνοντας, επισημαίνεται πως όσα καταγράφηκαν εδώ, με κανέναν τρόπο δεν καλύπτουν πλήρως όλες τις πτυχές του ζητήματος. Πιθανόν να υπάρχουν πολλοί ακόμα συνάδελφοι και συναδέλφισσες που έχουν εμπειρία από αντίστοιχα ζητήματα. Ας θεωρηθεί το κείμενο ως προσπάθεια έναρξης μιας συζήτησης.

Μήπως, έστω, πρέπει να οργανωθεί από κάποιον φορέα μια ημερίδα με αφορμή τα δέκα χρόνια του ΝΟΚ, ώστε να γίνει μια πιο συλλογική αποτίμησή του; Αλλιώς να του ευχηθούμε να τα εκατοστήσει...

Παραπομπές

[i] Νόμος 4067/2012. Δημοσιεύτηκε στις 9/4/2012.

[ii] Αμφιβολίες για αυτά τα «κίνητρα» είχαν ήδη διατυπωθεί πριν την έναρξη εφαρμογής του ΝΟΚ. Για παράδειγμα, ο συνάδελφος Γιώργος Ανδρεαδάκης τα είχε εκφράσει με εύγλωττο τρόπο σε ένα «θεατρικό σκετς» κατά τη διάρκεια ημερίδας του ΣΑΔΑΣ στις 28/3/2012. <https://youtu.be/Qls0ZTOnRGg>[iii] Συνοπλογίζεται σε αυτό το ποσοστό και ο συντελεστής Β, όπως ορίζεται στο άρθρο 2, και άρα η αύξηση κυμαίνεται από 5 έως 25%.

[iv] Το ποσοστό μπορεί να είναι και 1,3545. Οι «ειδικοί» διαφωνούν αν οι αυξήσεις προστίθενται ή πολλαπλασιάζονται μεταξύ τους. Για λόγους συντομίας δεν αναλύονται περαιτέρω οι αυξήσεις του άρθρου 10.

[v] Επιλέγεται αυτό το ύψος για λόγους ευκολίας στους υπολογισμούς, αν και είναι λίγο χαμηλό. Το ίδιο ισχύει και για μερικές ακόμα απλοποιήσεις που γίνονται για τον ίδιο λόγο χωρίς να αλλάζουν δραστικά τα μεγέθη.

[vi] Sullivan, Luis, "The tall office building artistically considered", στο Lippincott's magazine, Vol. 339, March 1896, σελ. 403-409.

[vii] Η πρόσφατη ανακοίνωση του ΣΑΔΑΣ, με τίτλο «Αρχιτεκτονική και Αρχαιολογία. Οι συμπληγάδες μιας όψιμης αντιπαλότητας με θύμα την αρχιτεκτονική κληρονομιά», είναι χαρακτηριστική. <https://www.sadas-pea.gr/architektoniki-kai-archaiologia-oi-symplogades-mias-opsimis-antipalotitas-me-thyma-tin-architektoniki-klironomia/>