

**ΧΡΗΣΤΟΣ ΤΑΚΟΣ**

Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc Ε.Μ.Π.  
Ιφιγενείας 12  
Παλαιό Φάληρο, Τ.Κ. 17563  
Τηλ.: 215 5459918 / 6946505032  
E-mail: ctakos@gmail.com

**ΧΡΥΣΟΒΑΛΑΝΤΟΥ-ΕΙΡΗΝΗ  
ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΗ**

Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc Ε.Μ.Π.  
Κολοκοτρώνη 12, Τ.Κ. 85100,  
Κοσκινού, Ρόδος  
Τηλ.: 6938246697  
E-mail: karageorgi.irene@gmail.com

**Προς:**

1. Γραφείο Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, Μπουμπουλίνας 20-22, Τ.Κ. 106 82, Αθήνα
2. ΥΠΕΝ, Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, Αμαλιάδος 17, 11523 Αθήνα
3. Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Δωδεκανήσου, Ιερού Λόχου 4, Τ.Κ. 85131, Ρόδος
4. Υπουργείο Υποδομών & Δικτύων / Γενική Γραμματεία Αιγαίου & Νησιωτικής Πολιτικής, Διεύθυνση Περιβάλλοντος, Μικράς Ασίας 2, Τ.Κ. 81100, Μυτιλήνη
5. Δήμος Ρόδου:  
Γραφείο Δημάρχου,  
Διεύθυνση Τεχνικών Έργων και Υποδομών,  
Διεύθυνση Πολεοδομικών Εφαρμογών (Υπηρεσία Δόμησης),  
Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού,  
Πλ. Ελευθερίας 1, Τ.Κ. 85100, Ρόδος
6. Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων Δωδεκανήσου, Οδός Ιπποτών, Μεσαιωνική πόλη Ρόδου, Τ.Κ. 85131, Ρόδος

**Κοινοποίηση:**

7. Γενική Διεύθυνση Αναστήλωσης, Μουσείων και Τεχνικών Έργων, Γ' Σεπτεμβρίου 42 και Πολυτεχνείου, Τ.Κ. 10433, Αθήνα
8. Διεύθυνση Προστασίας και Αναστήλωσης Νεωτέρων και Σύγχρονων Μνημείων, Γ' Σεπτεμβρίου 42 & Πολυτεχνείου, Τ.Κ. 104 33, Αθήνα
9. ΤΕΕ Δωδεκανήσου, Μητροπόλεως 4, Τ.Κ. 85100, Ρόδος
10. Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Δωδεκανήσου, Μητροπόλεως 4, Τ.Κ. 85100, Ρόδος
11. Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Τριπόδων 28, Τ.Κ. 105 58, Αθήνα
12. Σύλλογος Αρχιτεκτονικής & Πολιτιστικής Κληρονομιάς Δωδεκανήσου
13. MONUMENTA, Για την Προστασία της Φυσικής και της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς Παλλάδος 21, πλατεία Ηρώων, Τ.Κ.10554, Αθήνα

**02/03/2022****Θέμα:**

Επικείμενη κατεδάφιση παραδοσιακών κτηρίων στον οικισμό Παραδείσι του Δήμου Ρόδου, Δημοτικής Ενότητας Πεταλουδών.

#### Σχετ.:

1. Η υπ' αρ. ΟΙΚ 784 ΦΕΚ/Δ/811/04-08-2005 απόφαση περί έγκρισης Πολεοδομικής Μελέτης Οικισμού Παραδεισίου του Δήμου Πεταλουδών της νήσου Ρόδου Νομού Δωδεκανήσου.
2. Π., Ντόκου, "Θα κατεδαφιστούν παλιά σπίτια στον οικισμό Παραδεισίου", Άρθρο Εφημερίδας "Δημοκρατική" στις 15/12/2021

Στις 15/12/2021 ανακοινώθηκε στον τοπικό τύπο της Ρόδου η πρόθεση του Δήμου Ρόδου να κατεδαφίσει μια ομάδα εγκαταλελειμμένων κτηρίων του 19<sup>ου</sup> -20<sup>ου</sup> αιώνα στον οικισμό Παραδείσι. Τα κτήρια αυτά ανήκουν σε οικοδομικό τετράγωνο πλησίον του ναού του Αγ. Νικολάου στην είσοδο του οικισμού, με πρόσωπο προς τον κεντρικό οδικό άξονα που διασχίζει τον οικισμό και συνδέει την πόλη της Ρόδου με την βορειοδυτική πλευρά του νησιού.

Η είδηση αυτή δυστυχώς φανερώνει για ακόμη μια φορά την αδυναμία των δημοτικών και κρατικών υπηρεσιών να αναγνωρίσουν την κληρονομιά της λεγόμενης "παραδοσιακής αρχιτεκτονικής" ως φορέα ιστορικής συνέχειας και τοπικής ταυτότητας και να την εντάξουν με σεβασμό και γνώση στον σύγχρονο τρόπο ζωής.

Η πρόθεση του Δήμου Ρόδου για την κατεδάφιση των εν λόγω κτηρίων βασίζεται στο πολεοδομικό σχέδιο του οικισμού, το οποίο ισχύει σύμφωνα με το ΦΕΚ/Δ/811/04-08-2005. Παρότι το ρυμοτομικό ολοκληρώθηκε το 2004, δεν έλαβε υπόψιν τις σύγχρονες προσεγγίσεις και τις διεθνείς συμβάσεις για την προστασία και ανάδειξη των οικιστικών συνόλων. Αντιθέτως, συνέχισε την πρακτική που κυριάρχησε μεταπολεμικά και είχε ως αποτέλεσμα την εκτεταμένη απώλεια του ιστορικού κτιριακού αποθέματος και τη μη αναστρέψιμη αλλοίωση της φυσιογνωμίας ολόκληρων οικισμών.

Ο παλαιότερος πυρήνας του σημερινού Παραδεισίου αναπτύχθηκε στην παρούσα θέση κατά τα μέσα του 19<sup>ου</sup> και τις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα, ως αποτέλεσμα της μετεγκατάστασης των κατοίκων του προγενέστερου οικισμού της περιόδου της Ιπποτοκρατίας, ονομαζόμενου Βιλλανόβα (ονομασία που διατηρήθηκε και στον νεώτερο οικισμό έως το 1948), ο οποίος βρισκόταν περίπου 500 μ. ανατολικότερα της σημερινής εισόδου του οικισμού και διέθετε ιπποτικό φρούριο. Ο νέος οικισμός δημιουργήθηκε με επανάχρηση οικοδομικού υλικού από τον παλαιότερο οικισμό και την εκτεταμένη χρήση πωρόλιθου από τα λατομεία που βρίσκονται στο ύψωμα Παραδεισίου που οριοθετεί προς νότο τον οικισμό.

Τα κτήρια του οικισμού του 19<sup>ου</sup> - 20<sup>ου</sup> αι. ακολούθησαν τον χαρακτηριστικό τύπο της λαϊκής αγροτικής κατοικίας της Δωδεκανήσου, δηλαδή του απλού ισόγειου μονόχωρου σε πλατυμέτωπη διάταξη, με λιτό, κυβικό σχήμα και κάλυψη με οριζόντιο δώμα από αργιλόχωμα. Η σχεδόν τετράγωνη κάτοψη αυτού του τύπου υποδιαιρείται από ένα μεγάλο τοξωτό άνοιγμα -ενίοτε οξυκόρυφο- σε δύο χώρους, οι οποίοι διαθέτουν στις πλαϊνές πλευρές υπερυψωμένες ενότητες με σταθερό ξύλινο εξοπλισμό. Προς την πλευρά του δρόμου σε αρκετές περιπτώσεις υπάρχει επιμήκης αυλή μικρού πλάτους με χαμηλές πεζούλες. Η επανάληψη αυτής της οικιστικής μονάδας σε συνεχές σύστημα, προσέδωσε την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία του οικισμού. Στα τέλη του 19<sup>ου</sup> και στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αι. εμφανίζονται επίσης διώροφα κτίσματα με νεοκλασικές επιρροές και χρήση δίρριχτης ή τετράρριχτης στέγης.

Ο οικισμός του Παραδεισίου γνώρισε μεγάλη υποβάθμιση μετά το 1977, με την ολοκλήρωση της κατασκευής του διεθνούς αερολιμένα Ρόδου στην πεδιάδα που εκτείνεται στην βόρεια πλευρά του οικισμού προς την θάλασσα. Ως αποτέλεσμα αυτού, πέραν της απώλειας των εύφορων προσοδοφόρων εκτάσεων και της οχλούσας δραστηριότητας του αεροδρομίου, ο οικισμός αναπτύχθηκε υποχρεωτικά σε γραμμική διάταξη, κατά μήκος του κύριου οδικού άξονα, μεταξύ του αεροδρομίου και του υψώματος Παραδεισίου. Παρόλα αυτά, ένα αρκετά μεγάλο ποσοστό των παλαιών κτισμάτων διατηρείται ακόμα, καθώς διάφοροι παράγοντες όπως η υποβάθμιση του οικισμού και η μη ελκυστική θέση για την ανάπτυξη

τουριστικών δραστηριοτήτων (όπως συνέβη σε άλλους οικισμούς της Ρόδου), συνέβαλλαν στο να μην κατεδαφιστούν.

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό προτείνεται η κατεδάφιση του μεγαλύτερου τμήματος ενός οικοδομικού τετραγώνου που βρίσκεται στην είσοδο του οικισμού (συνολικά δέκα κτίσματα) και ανήκει στον παλαιότερο πυρήνα του 19<sup>ου</sup> αι. του Παραδεισίου, όπως προκύπτει από τα σχέδια του ιταλικού κτηματολογίου. Από την κατεδάφιση εξαιρούνται τρία κτίσματα που καταλαμβάνουν την δυτική πλευρά του τετραγώνου, δύο εκ των οποίων είναι νεώτερα, ενώ το τρίτο (στον κεντρικό δρόμο) χρονολογείται στις δύο πρώτες δεκαετίες του 20<sup>ου</sup> αιώνα και οπωσδήποτε πριν από το 1918, σύμφωνα με τεκμήρια που έχουμε στη διάθεσή μας. Το κτήριο αυτό αποτέλεσε την οικία του τοπικού ήρωα Παπαλουκά, ο οποίος φονεύθηκε κατά το αιματηρό Πάσχα του 1919 από τις ιταλικές κατοχικές αρχές, στα γεγονότα που έλαβαν χώρα -μεταξύ άλλων- στην νοτιοδυτική πλευρά του εν λόγω τετραγώνου, στο προαύλιο του Αγίου Νικολάου. Μεταξύ των κτισμάτων προς κατεδάφιση ανήκει και ο λαδόμυλος του Παπαλουκά (ίδιας χρονολογίας με την κατοικία -η χρήση τεκμηριώνεται και από το ιταλικό κτηματολόγιο), στο εσωτερικό του οποίου διατηρείται ακόμα μέρος του εξοπλισμού. Σύμφωνα με το Ρυμοτομικό Σχέδιο Παραδεισίου, στη θέση των προς κατεδάφιση κτισμάτων προτείνεται κατασκευή χώρου στάθμευσης και κοινόχρηστου χώρου. Σημειώνεται ότι ο υπόλοιπος παραδοσιακός ιστός του παλαιότερου πυρήνα του 19<sup>ου</sup> αιώνα διατηρείται και δεν θίγεται από το Ρυμοτομικό Σχέδιο.

Ωστόσο η προτεινόμενη κατεδάφιση δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή για τους εξής λόγους:

Α. Προτείνεται η κατεδάφιση ιστορικών κτισμάτων που αποτελούν ένα ενιαίο πολεοδομικό σύνολο με κοινά ιστορικά, κοινωνικά, λαογραφικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά, η προστασία των οποίων υπαγορεύεται από τον αρχαιολογικό νόμο 3028/2002 που κυρώθηκε με κώδικα νομοθεσίας με τον νόμο 4858/2021. Εξάλλου κατά τη σύνταξη της μελέτης δεν ελήφθη υπόψιν για τη συγκεκριμένη ομάδα κτισμάτων ο τότε ισχύων Ν. 2508/1997 (άρθρο 1 παρ. δ) που αποσκοπούσε, μεταξύ άλλων, «στην προστασία και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων πόλεων, των πολιτιστικών πόλων και παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών» και ο Ν. 2039/1992 (που κύρωσε τη Σύμβαση της Γρανάδας), σύμφωνα με τον οποίο η προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς αποτελεί υποχρέωση του κράτους.

Β. Ο προτεινόμενος κοινόχρηστος χώρος στη θέση των υπό κατεδάφιση κτισμάτων θα οριοθετείται προς τα δυτικά από τις μεσοτοιχίες των υπό διατήρηση κτισμάτων. Το στοιχείο αυτό θα αλλοιώσει τον χαρακτήρα και την κλίμακα του οικισμού και θα διαμορφώσει μια τυχαία οπτική της εισόδου του οικισμού που δεν ανταποκρίνεται στις ιστορικές συνθήκες της πολεοδομικής του συγκρότησης, αλλά ούτε και στις στοιχειώδεις αρχές αισθητικής του δημόσιου χώρου.

Γ. Τα υπό κατεδάφιση κτίσματα δεν παρουσιάζουν μη αντιστρεπτές δομικές βλάβες ώστε να καθίσταται μονόδρομος η κατεδάφιση, όπως έχει υποστηριχθεί. Εξάλλου ο απλός τρόπος κατασκευής τους καθιστά δυνατή την αντιμετώπιση των όποιων βλαβών, χωρίς να θίγονται τα μορφολογικά και κατασκευαστικά τους χαρακτηριστικά. Άλλωστε, πολύ συνθετότερα κτιριακά συγκροτήματα έχουν αποκατασταθεί με επιτυχία στην Μεσαιωνική Πόλη της Ρόδου τις τελευταίες δεκαετίες από την Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων Δωδεκανήσου.

Επίσης πρέπει να επισημανθεί ότι η προτεινόμενη κατεδάφιση δεν αντιμετωπίζει σε καμία περίπτωση το πρόβλημα της στενότητας του κεντρικού οδικού άξονα και της ανυπαρξίας ή ακαταλληλότητας των πεζοδρομίων, όπως πολύ συχνά υποστηρίζεται, αφού το φαινόμενο αυτό δεν παρουσιάζεται μόνο μπροστά από τα εν λόγω κτίσματα, αλλά στο σύνολο του οικισμού σε μήκος άνω του ενός χιλιομέτρου.

Για τους λόγους αυτούς ζητάμε:

-Την αναθεώρηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Παραδεισίου και την διατήρηση των συγκεκριμένων κτηρίων, σύμφωνα με τους νόμους που προαναφέρονται και επιπλέον με τον Ν. 4759/2020 (Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις).

-Την κήρυξη του παλαιού οικιστικού πυρήνα του 19<sup>ου</sup> αι. του Παραδεισίου, συμπεριλαμβανομένης της συγκεκριμένης ομάδας κτισμάτων προς κατεδάφιση, ως Ιστορικού Τόπου, καθώς επίσης και ως παραδοσιακού οικισμού, λόγω του ιστορικού, κοινωνικού, πολεοδομικού, αρχιτεκτονικού, τεχνικού και λαογραφικού ενδιαφέροντος που παρουσιάζουν. Προσφερόμαστε να παράσχουμε στην Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων Δωδεκανήσου καθώς και στην Γενική Γραμματεία Αιγαίου & Νησιωτικής Πολιτικής σημαντικό υλικό τεκμηρίωσης για την υποστήριξη των αιτημάτων των κηρύξεων.

-Την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας για την προστασία του χαρακτήρα του οικισμού και την άρση των αλλοιώσεων των παλαιών κτισμάτων.

Επιπλέον καλούμε τον Δήμο Ρόδου:

- Να επιλέξει ένα διαφορετικό αναπτυξιακό μοντέλο από αυτό που έχει επικρατήσει τις τελευταίες δεκαετίες στο νησί της Ρόδου με την απογοητευτική αλλοίωση και μη αντιστρέψιμη καταστροφή των παραδοσιακών οικισμών. Υπενθυμίζεται εξάλλου η δράση του αρχαιολόγου Ιωάννη Κοντή μεταπολεμικά, ο οποίος απέτρεψε σχέδιο ρυμοτόμησης της Οβριακής συνοικίας της Μεσαιωνικής Πόλης της Ρόδου, με ανυπολόγιστα οφέλη όχι μόνο για την πολιτιστική κληρονομιά αλλά και για την οικονομία του νησιού.

-Να συμβάλει στην μετατροπή μιας αρνητικής πραγματικότητας που δημιουργεί η γειτνίαση του οικισμού του Παραδεισίου με τον διεθνή αερολιμένα Ρόδου σε μια ευκαιρία για υγιή οικονομική ανάπτυξη, με σεβασμό στον χαρακτήρα του οικισμού και την ένταξη συμβατών χρήσεων. Υπενθυμίζεται ότι ο τερματικός σταθμός του αερολιμένα απέχει από την είσοδο του οικισμού απόσταση μόλις πέντε λεπτών με τα πόδια.

-Στην χρήση χρηματοδοτικών εργαλείων που προσφέρει ο αναπτυξιακός νόμος, καθώς και το υπό κατάρτιση πρόγραμμα «Διατηρώ» που ανακοινώθηκε προσφάτως για τα κηρυγμένα μνημεία. Εξάλλου, καθώς αυτή την περίοδο, όπως πληροφορούμαστε, βρίσκεται σε εξέλιξη προσπάθεια του Δήμου για εξαγορά των εν λόγω κτισμάτων, δίνεται μοναδική ευκαιρία στο Δήμο να καταρτίσει ένα υποδειγματικό σχέδιο διατήρησης και βιώσιμης ανάπτυξης για τα παραδοσιακά κτήρια.

-Να εξετάσει τη δυνατότητα μονοδρόμησης του κεντρικού οδικού άξονα με σκοπό την δημιουργία επαρκών πεζοδρομίων και ελεγχόμενων θέσεων στάσης για την τροφοδοσία των καταστημάτων. Η λύση αυτή, η οποία θα αναβαθμίσει τη λειτουργία και την εικόνα του οικισμού, είναι εφικτή με την παράλληλη λειτουργία και αναβάθμιση του υφιστάμενου περιφερειακού οδικού άξονα στη βόρεια πλευρά του οικισμού, στο όριο του προς τον διάδρομο του αεροδρομίου.

Με εκτίμηση,

Χρήστος Τάκος - Χρυσοβαλάντου-Ειρήνη Καραγεώργη  
Αρχιτέκτονες Μηχανικοί,  
MSc «Προστασία μνημείων» Ε.Μ.Π.

**Συνημμένα:** Φωτογραφίες και σχέδια



Εικόνα 1. Το προς κατεδάφιση οικοδομικό τετράγωνο στην είσοδο του οικισμού, όπως προσεγγίζεται από τον κύριο οδικό άξονα Ρόδου-Παραδεισίου. Αποψη από τα ανατολικά. Με κόκκινη γραμμή σημειώνεται το όριο της προτεινόμενης κατεδάφισης. Στο βάθος αριστερά η εκκλησία του Αγ. Νικολάου.



Εικόνα 2. Το προς κατεδάφιση οικοδομικό τετράγωνο από τα δυτικά. Με το γράμμα α. σημειώνεται το προς διατήρηση κτίσμα, το οποίο αποτέλεσε την οικία του Παπαλουκά. Με κόκκινη γραμμή σημειώνεται το όριο της κατεδάφισης.



*Εικόνα 3. Τα προς κατεδάφιση κτίσματα επί της οδού που οδηγεί από τον κύριο οδικό άξονα στην εκκλησία του Αγ. Νικολάου.*



*Εικόνα 4. Κτίσματα προς κατεδάφιση απέναντι από την εκκλησία του Αγ. Νικολάου.*



Εικόνα 5. Ο προς κατεδάφιση λαδόμυλος του Παπαλουκά επί του κεντρικού οδικού άξονα. Πίσω και αριστερά διακρίνονται τα επίσης προς κατεδάφιση διώροφα κτίσματα.



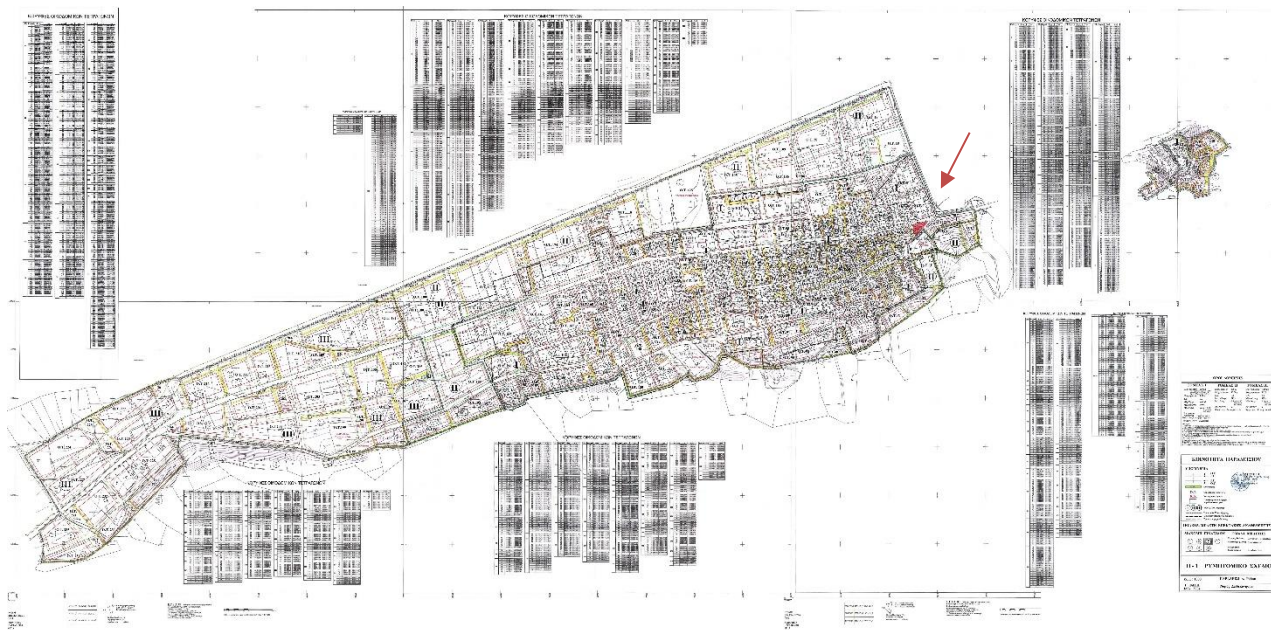
Εικόνα 6. Άποψη οξυκόρυφου τόξου στο εσωτερικό κτίσματος προς κατεδάφιση.



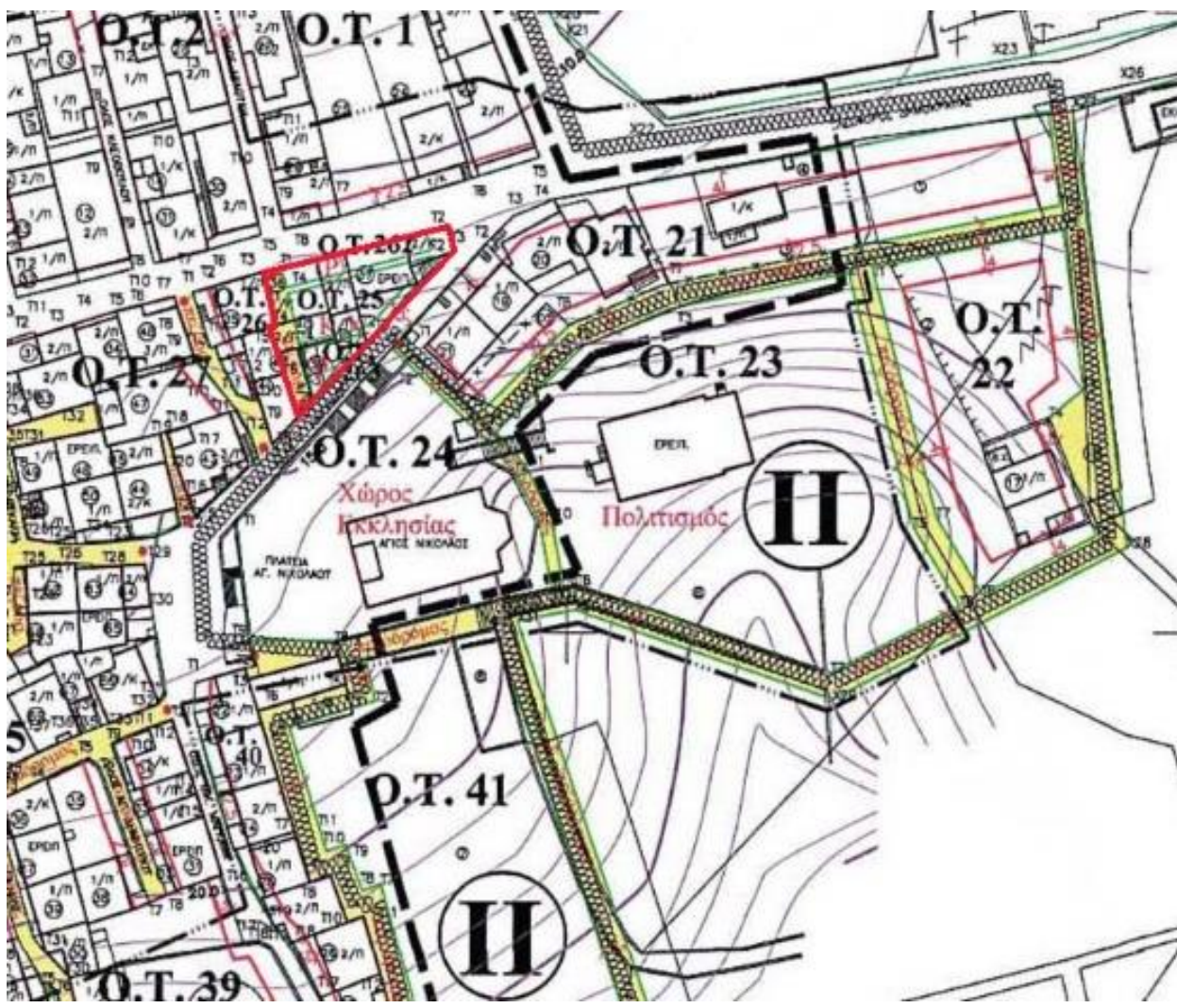
Εικόνα 7. Ο οικισμός του Παραδεισίου σε διάγραμμα ιταλικού κτηματολογίου. Με κόκκινο σημειώνονται τα προς κατεδάφιση κτήρια.



Εικόνα 8. Ο παλιός οικιστικός πυρήνας του 19ου αιώνα του οικισμού του Παραδεισίου σε διάγραμμα του ιταλικού κτηματολογίου. Με κόκκινο σημειώνονται τα προς κατεδάφιση κτήρια (λεπτομέρεια).



Εικόνα 9. Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Παραδεισίου. Με κόκκινο σημειώνονται τα κτίσματα προς κατεδάφιση.



Εικόνα 10. Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Παραδεισίου (λεπτομέρεια). Με κόκκινο περίγραμμα σημειώνονται τα κτίσματα προς κατεδάφιση.



Εικόνα 11. Άποψη του οικισμού του Παραδεισίου και της πεδιάδας στην βόρεια πλευρά, στην οποία κατασκευάστηκε ο διεθνής αερολιμένας Ρόδου.

### Εικόνες χαρακτηριστικών κτισμάτων στον παλαιότερο οικιστικό πυρήνα του 19<sup>ου</sup> αι.:



Εικόνα 12. Κτίσμα στον παλαιό πυρήνα του Παραδεισίου.



Εικόνα 13. Κτίσμα στον παλαιό πυρήνα του Παραδεισίου.



*Εικόνα 14. Κτίσμα στον παλαιό πυρήνα του Παραδεισίου.*



*Εικόνα 15. Κτίσμα στον παλαιό πυρήνα του Παραδεισίου.*



*Εικόνα 16. Κτίσμα στον παλαιό πυρήνα του Παραδεισίου.*



*Εικόνα 17. Κτίσμα στον παλαιό πυρήνα του Παραδεισίου.*



*Εικόνα 18. Κτίσμα στον παλαιό πυρήνα του Παραδεισίου.*



*Εικόνα 19. Κτίσμα στον παλαιό πυρήνα του Παραδεισίου.*