



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

TAX. Δ/ΝΣΗ : Αμαλιάδος 17
TAX. ΚΩΔΙΚΑΣ : 11523
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Δ. Αγοροπούλου
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 213.1515.223
TELEFAX : 210 6437266

ΠΡΟΣ: Δήμο Ναυπλιέων
Βασ. Κων/νου 34
21100 Ναύπλιο

ΚΟΙΝ.: 1. Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
Π.Ε. Αργολίδας
Μ. Ιατρού 21 21100 Ναύπλιο
2. ΥΔΟΜ Δήμου Ναυπλιέων
21100 Ναύπλιο
3. ΥΠΠΟΑ
Εφορεία Αρχαιοτήτων Αργολίδος
Πλ. Συντάγματος 21100 Ναύπλιο
4. κ. Βιάρρου Αγγελική
κ. Βιάρρου Αθηνά
κ. Δεληστάθη Γεώργιο
Ζυγομαλά 23 21100 Ναύπλιο
5. κ. Σταυρουλάκη Παύλο
- Αρχιτέκτονα Μηχανικό -
Ασκληπιού και Περγάμου 1
21100 Ναύπλιο

ΘΕΜΑ: Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης

Σας κοινοποιούμε φωτοαντίγραφο αιτιολογικής έκθεσης για την έκδοση Υπουργικής Απόφασης καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης στο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Ζυγομαλά 23, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.185), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ.κ. Βιάρρου Αγγελικής, Βιάρρου Αθηνάς και Δεληστάθη Γεωργίου και παρακαλούμε να τηρήσετε τη διαδικασία που ορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 3(α) και (γ) του άρθρου 6 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79/Α/2012) και ειδικότερα:

- Έγγραφο ενημέρωση της ΔΑΟΚΑ/ΥΠΕΝ για την παραλαβή της αιτιολογικής έκθεσης.
- Ανάρτηση της αιτιολογικής έκθεσης στο δημοτικό κατάστημα.
- Ανάρτηση της αιτιολογικής έκθεσης στο διαδίκτυο.
- Δημοσίευση σχετικής ενημερωτικής πρόσκλησης για την ανάρτηση προς τους ενδιαφερόμενους σε μια τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται, ή σε μια εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού.
- Τοιχοκόλληση της ενημερωτικής πρόσκλησης στο υπόψη ακίνητο.

Επίσης παρακαλούμε να μας στείλετε όλα τα αποδεικτικά δημοσιοποίησης της παρούσης, βάσει των ανωτέρω.

Στους ενδιαφερόμενους που αποστέλλεται επίσης η αιτιολογική έκθεση, γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, τυχόν άποψή τους θα πρέπει να υποβληθεί στην Υπηρεσία μας μέσα σε ένα μήνα από τη λήψη του παρόντος.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

Η αιτιολογική έκθεση
της ΔΑΟΚΑ - Τμήμα Διατηρητέων Κτιρίων

Ο ΑΝ. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ
Αρχιτέκτων – Μηχανικός

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : Δ. ΑΓΟΡΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης στο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Ζυγομαλά 23, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.185), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ.κ. Βιάρρου Αγγελικής, Βιάρρου Αθηνάς και Δεληστάθη Γεωργίου

ΣΧΕΤ.: α) Η από 11.10.2017 αίτηση των ενδιαφερομένων με συνημμένους δύο (2) φακέλους
(αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/24117/2279/19.10.2017)
β) Η από 28.11.2017 συμπληρωματική αίτηση των ενδιαφερομένων
(αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/30808/2972/5.12.2017)

Με το α) σχετικό έγγραφο υποβλήθηκε στη Διεύθυνσή μας φάκελος αρχιτεκτονικής μελέτης του διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Ζυγομαλά 23, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.185), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ.κ. Βιάρρου Αγγελικής, Βιάρρου Αθηνάς και Δεληστάθη Γεωργίου για αλλαγή χρήσης σε τουριστικό κατάλυμα ενοικιαζόμενων δωματίων.

Με την β) σχετική αίτησή τους, οι ενδιαφερόμενοι ζητούν την συμπλήρωση της αιτούμενης χρήσης ως τουριστικό κατάλυμα - ξενοδοχείο.

Η ως άνω αρχιτεκτονική μελέτη εγκρίθηκε από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Αργολίδος με το υπ'αρ. 54/15/14.11.2016 πρακτικό του και θεωρήθηκαν τα σχέδια αποτύπωσης και πρότασης, όπως υποβλήθηκαν με το α) σχετικό στην Υπηρεσία μας.

A. ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

- Η πόλη του Ναυπλίου έχει κηρυχθεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο και αρχαιολογικός χώρος με την υπ'αρ. 16794/19.12.1961 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 35/Β/2.2.1962). Δεδομένου του ότι βρίσκεται σε ζώνη που ελέγχεται από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, για το διατηρητέο κτίριο ισχύουν παράλληλα και οι σχετικές διατάξεις του Αρχαιολογικού Νόμου (Ν.3028/2002).
- Το κτίριο του θέματος έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αρ. 89245/6738/6.11.1995 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1029/Δ/28.11.1995) περί «*χαρακτηρισμού ως διατηρητέων εβδομήντα δύο (72) κτιρίων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του δήμου Ναυπλίου (Ν. Αργολίδος) και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών*».
- Στην παλιά πόλη του Ναυπλίου ισχύει το από 30.12.1988 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 38/Δ/ 26.1.1989) περί «*χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου (ν. Αργολίδος) και καθορισμός ειδικών όρων περιορισμών δόμησης αυτού*». Βάσει του ανωτέρω Π. Δ/γματος το ακίνητο του θέματος εμπίπτει στον Τομέα Β (Ο.Τ.185), όπως φαίνεται σημειωμένο και στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, όπου ισχύουν τα εξής :
«Ι. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΤΟΜΕΑΣ Β
Συντελεστής δόμησης : 1,20
Ποσοστό κάλυψης : 80%
Αριθμός ορόφων : δύο (2)
Μέγιστο ύψος : οκτώ και μισό (8,5) μέτρα συμπεριλαμβανομένης και της στέγης. Λόγω μεγάλης κλίσης του εδάφους επιτρέπεται μόνο η μία πλευρά του κτιρίου να έχει ύψος δέκα (10) μέτρα συμπεριλαμβανομένης και της στέγης.

II. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ Β – Ο.Τ. 185

Αμιγής κατοικία που περιλαμβάνει :

α) κατοικίες

β) στέγη ελευθέρων επαγγελματιών, μη οχλούσα, εφόσον αυτή συνδυάζεται με κατοικία »

Μετά από διερεύνηση στο αρμόδιο τμήμα της υπηρεσίας μας σημειώνεται ότι για το εν λόγω διατηρητέο κτίριο δεν έχει εκδοθεί τίτλος μεταφοράς σ.δ.

ΕΓΚΡΙΣΗ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ

Όσον αφορά στον καθορισμό χρήσης τουριστικού καταλύματος, η οποία δεν περιλαμβάνεται στις επιτρεπόμενες χρήσεις στην περιοχή που βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο, ισχύουν τα παρακάτω :

- Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ. 3.γ) του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9.4.2012) με έκδοση Υπ. Απόφασης :

« Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα, στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, μπορούν να ορίζονται με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων...»

- Σύμφωνα με την υπ'αριθ. 482/7-8-1996 γνωμοδότηση της ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που έχει γίνει αποδεκτή από την Υφυπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (υπ' αριθ. πρωτ. έγγραφο οικ.89612/9119/29-8-96), αναφέρεται ότι: « ... για κτίριο που κηρύσσεται ή έχει κηρυχθεί διατηρητέο κατ' εφαρμογή του άρθρου 4, παρ. 2 του Ν. 1577/85, μπορεί να καθοριστούν ειδικές χρήσεις, έστω και μη επιτρεπόμενες για τα λοιπά ακίνητα της περιοχής του από τις οικείες διατάξεις (πολεοδομική μελέτη, κανονισμό του σχεδίου πόλεως κλπ.) εφόσον οι ειδικές αυτές χρήσεις υπαγορεύονται από τα νόμιμα

κριτήρια που ορίζει το άρθρο 4 και που είναι, όπως ειδικότερα προσδιορίζεται παραπάνω, η διατήρηση και ανάδειξη του διατηρητέου και η εξασφάλιση και εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας αυτού σε συνδυασμό και με την προστασία γενικότερα του φυσικού, οικιστικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της περιοχής του κτιρίου».

Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπ' όψη τα παραπάνω, εξετάζει το αίτημα έγκρισης πρόσθετης χρήσης στο εν λόγω διατηρητέο κτίριο, η οποία δεν προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις, με την προϋπόθεση να μην παραβλάπτεται το διατηρητέο κτίριο, αλλά με τη νέα χρήση να αναδεικνύεται και να αναβαθμίζεται η περιοχή.

B. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

B1. Περιγραφή κτιρίου

Σύμφωνα με τα στοιχεία που τηρούνται στο αρχείο της Υπηρεσίας μας, το διατηρητέο κτίριο επί της οδού Ζυγομαλά 23, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.185) περιγράφεται ως εξής :

«Λαϊκό κτίσμα διώροφο με μεγάλες αλλοιώσεις. Έχουν αντικατασταθεί τα κουφώματα με γαλλικά εξώφυλλα, η θύρα εισόδου του με μεταλλική και έχουν προστεθεί γύψινες διακοσμήσεις...»

Υφιστάμενη κατάσταση :

Σύμφωνα με τα υποβληθέντα στοιχεία (τεχνική έκθεση και σχέδια αποτύπωσης και πρότασης), το κτίριο στην υφιστάμενη κατάστασή του αποτελείται από τμήμα υπογείου, ισόγειο, α' όροφο και σοφίτα με πρόσβαση σε μικρό δώμα. Λόγω της έντονης κλίσης του εδάφους το τμήμα υπογείου έχει πρόσβαση στον πίσω ακάλυπτο. Η κεντρική είσοδος του ισόγειου οδηγεί σε διάδρομο γύρω από τον οποίο βρίσκονται τα δωμάτια και λουτρό. Υπάρχει εσωτερική σύνδεση με το υπόγειο μέσω κλιμακοστασίου. Δεύτερη είσοδος οδηγεί μέσω ανεξάρτητου κλιμακοστασίου στο οροφδιαμέρισμα του α' ορόφου, όπου σειρά δωματίων με κουζίνα και λουτρό διαμορφώνονται γύρω από τον κεντρικό διάδρομο. Στη συνέχεια μια στενή και απότομη ξύλινη σκάλα οδηγεί στη σοφίτα και στο μικρό δώμα της πρόσοψης. Η κάλυψη είναι δίρριχτη κεραμοσκεπή με βυζαντινού τύπου κεραμίδια.

Η όψη του κτιρίου είναι λιτή, χωρίς διάκοσμο λόγω του λαϊκού χαρακτήρα του κτιρίου. Τα ανοίγματα ακολουθούν τους κατακόρυφους άξονες.

Κατασκευή του κτιρίου :

Οι εξωτερικοί τοίχοι αποτελούν φέρουσα τοιχοποιία. Τα εσωτερικά χωρίσματα είναι από ξυλόπηκτους τοίχους (τσατμάδες). Η επίστρωση των δαπέδων είναι πλακίδια μωσαϊκού ή λινόλεουμ (στην είσοδο και στους χώρους υγιεινής) και ξύλινα πατώματα στο ισόγειο, α' όροφο και σοφίτα. Στο υπόγειο δεν υπάρχει επίστρωση στα δάπεδα. Τα εξωτερικά και εσωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα, εκτός από τη μεταλλική εξώθυρα του ισόγειου που αποτελεί μεταγενέστερη αλλοίωση.

Η γενική κατάσταση διατήρησης του κτιρίου είναι καλή, πέραν σημειακών καταρρεύσεων επιχρισμάτων.

B2. Περιγραφή πρότασης - επεμβάσεων

Η αρχιτεκτονική πρόταση περιλαμβάνει την αλλαγή χρήσης του κτιρίου από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα (ενοικιαζόμενα δωμάτια) με εσωτερικές διαρρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση της νέας λειτουργίας. Η προτεινόμενη χρήση του διατηρητέου συνάδει με τον χαρακτήρα του παραδοσιακού οικισμού της παλαιάς πόλης του Ναυπλίου, αποτελεί ήπια επέμβαση και δεν θίγει το κτίριο. Οι προτεινόμενες επεμβάσεις είναι μικρής κλίμακας και δεν μεταβάλλουν την τυπολογία και τη μορφολογία του, η δε νέα λειτουργία του θα συμβάλλει στην ανάδειξή του και στην αναβάθμιση της περιοχής.

Για την εξυπηρέτηση της νέας λειτουργίας προτείνονται μικρές εσωτερικές διαρρυθμίσεις απολύτως συμβατές με την τυπολογία του κτιρίου. Επίσης προβλέπονται εργασίες επισκευής και αποκατάστασης των στοιχείων που έχουν αλλοιωθεί, καθώς επίσης και εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεων του κτιρίου.

Στην πρόταση διατηρείται στο ισόγειο ή μία είσοδος, όπως επίσης και το κλιμακοστάσιο προς τον α' όροφο. Σε άμεση σχέση με τον χώρο εισόδου διαμορφώνεται μικρό καθιστικό, και στη συνέχεια κεντρικά διάδρομος προς τα τρία δωμάτια (με αντίστοιχη δημιουργία λουτρών). Το υπόγειο λειτουργεί ως χώρος πρωϊνού με πρόσβαση προς τον ακάλυπτο. Η σκάλα προς το υπόγειο τοποθετείται σε άλλη θέση. Ο α' όροφος περιλαμβάνει τέσσερα δωμάτια (με αντίστοιχη δημιουργία λουτρών). Το κλιμακοστάσιο συνεχίζει προς τη στάθμη της σοφίτας και του δώματος. Στη σοφίτα προτείνεται επίσης η δημιουργία μικρού δωματίου με λουτρό, μικρού σχετικά ελεύθερου ύψους (κάτω από τον κορφιά), ενώ υπάρχει και πρόβλεψη χώρου για τη θέση των κλιματιστικών μηχανημάτων.

Για τις εγκαταστάσεις που αφορούν τον κλιματισμό και τον εξαερισμό θα τοποθετηθούν οι απαιτούμενοι αγωγοί και καλωδιώσεις με τρόπο, ώστε να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου και οι όψεις του.

Στην όψη του ισογείου καταργείται η κεντρική εξώθυρα για λειτουργικούς λόγους και δημιουργείται άνοιγμα – παράθυρο για το λουτρό του δωματίου. Επισημαίνεται ότι η υφιστάμενη εξώθυρα (μεταλλικής κατασκευής) αποτελούσε μεταγενέστερη αλλοίωση της όψης που δεν ήταν συμβατή με το κτίριο. Η ανωτέρω πρόταση φέρει όλες τις απαραίτητες εγκρίσεις των αρμοδίων φορέων. Οι προτεινόμενες επεμβάσεις αποσκοπούν στη διατήρηση και ανάδειξη των αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων του διατηρητέου.

Αναλυτικά η πρόταση επισκευής, όπως περιγράφεται αναλυτικά στην τεχνική έκθεση του μηχανικού, περιλαμβάνει τα εξής :

- « 1. Καθαίρεση των επιχρισμάτων εσωτερικά και εξωτερικά του κτιρίου, επισκευή της πέτρινης τοιχοποιίας με αρμολόγημα και επικάλυψη νέων τριπτών ασβεστοκονιαμάτων τριών στρώσεων.
2. Καθαιρέσεις και απομάκρυνση των φθαρμένων πατωμάτων και οροφών, απομάκρυνση παλιών πλακιδίων και παλαιάς σκάλας προς το υπόγειο. Επίσης θα γίνει καθαίρεση τουτσιμεντένιου εξώστη του Α' ορόφου στη βορεινή πλευρά.
3. Τοποθέτηση νέων ξύλινων πατωμάτων και οροφών. Αντικατάσταση όσων φθαρμένων δοκών δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την στήριξη των πατωμάτων και της στέγης. Κατασκευή ξύλινου σκελετού στέγης με σουηδική ξυλεία και κεραμίδια βυζαντινού τύπου. Αντικατάσταση των ξύλινων εξωστών με νέα ξυλεία και μεταλλικά κάγκελα.
4. Επισκευή των τοιχοποιιών από τσατμά και απομάκρυνση τμημάτων τους, σύμφωνα με τη μελέτη.
5. Κατασκευή κλιμακοστασίου προς την αίθουσα πρωϊνού στο υπόγειο.
6. Αντικατάσταση ξύλινων πατημάτων στη σκάλα προς τον όροφο και κατασκευή ξύλινης σκάλας προς την σοφίτα.
7. Συμπλήρωση των τοιχοποιιών τουαλετών και δωματίων με γυψοσανίδες, σύμφωνα με τη μελέτη.
8. Τοποθέτηση κεραμικών πλακιδίων στο χώρο της εισόδου και της αίθουσας στο υπόγειο.
9. Αντικατάσταση όλων των ξύλινων κουφωμάτων όμοιων με τα παλαιά.
10. Νέοι χρωματισμοί τοίχων, ξύλινων και μεταλλικών (κιγκλιδώματα) επιφανειών, στα παλαιά χρώματα, με χρήση ικριωμάτων.
11. Επενδύσεις πλακιδίων στα δάπεδα και τους τοίχους των τουαλετών και της κουζίνας. Τοποθέτηση νέων ειδών υγιεινής.
12. Εγκατάσταση ύδρευσης –αποχέτευσης για τα λουτρά και την κουζίνα.
13. Τοποθέτηση ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων.
14. Τοποθέτηση κλιματιστικών μηχανημάτων με εξωτερικές μονάδες στο χώρο του ακαλύπτου.
15. Τοποθέτηση κεραμικών πλακιδίων στο χώρο του ακαλύπτου.»

Γ. ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ ΑΛΛΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

Από τα στοιχεία του φακέλου που υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας προκύπτουν τα εξής :

- Με την υπ'αρ. Φ1/5/8558/18.10.2016 απόφαση της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αργολίδας του ΥΠΠΟΑ εγκρίθηκε υπό όρους η μελέτη για εργασίες επισκευής και διαρρύθμισης διώροφης κατοικίας με υπόγειο για την χρήση της ως τουριστικό κατάλυμα με αντίστοιχα θεωρημένη σειρά σχεδίων αποτύπωσης και πρότασης,
- Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ναυπλιέων με την υπ'αρ. 56/2017 Απόφασή του γνωμοδότησε ομόφωνα θετικά για την αλλαγή χρήσης του διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Ζυγομαλά 23, στο Ναύπλιο, από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα (ενοικιαζόμενα δωμάτια),
- Με το υπ'αρ.πρωτ. 791/21.11.2016 έγγραφο του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ΠΕ Αργολίδας διαβιβάστηκε συνημμένα το υπ'αρ. 54/15/14.11.2016 απόσπασμα πρακτικού του, σύμφωνα με το οποίο εγκρίνει ομόφωνα την υποβληθείσα αρχιτεκτονική μελέτη για την αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Ζυγομαλά 23, στο Ναύπλιο και αλλαγή χρήσης από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα με αντίστοιχα θεωρημένη σειρά σχεδίων αποτύπωσης και πρότασης.

Δ. ΑΠΟΨΗ ΔΑΟΚΑ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση των υποβληθέντων στοιχείων, και λαμβάνοντας υπ'όψη :

- ο Τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ. 3.γ) του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9.4.2012) με έκδοση Υπ. Απόφασης, σύμφωνα με τις οποίες :
« Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα, στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, μπορούν να ορίζονται με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων....»

ο Την υπ' αριθ. 482/7-8-1996 γνωμοδότηση της ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που έχει γίνει αποδεκτή από την Υφυπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (υπ' αριθ. πρωτ. έγγραφο οικ.89612/9119/29-8-96).

ο Το γεγονός ότι :

- η χρήση παραδοσιακού τουριστικού καταλύματος συνάδει με το χαρακτήρα του διατηρητέου κτιρίου και τη φυσιογνωμία της παλαιάς πόλης του Ναυπλίου,
- η ανωτέρω προτεινόμενη χρήση συμβάλλει στην ενεργό ένταξη του διατηρητέου κτιρίου στον ιστορικό ιστό της πόλεως του Ναυπλίου, χωρίς να αποτελεί πηγή οχλήσεως στην περιοχή,
- με την προτεινόμενη λύση δεν θίγεται το διατηρητέο κτίριο, αφού οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις είναι μικρής κλίμακας, δεν μεταβάλλεται η εσωτερική τυπολογία και μορφολογία του κτιρίου, ούτε ο ευρύτερος χώρος που το περιβάλλει,
- η αποκατάσταση και επανάχρηση του κτιρίου συμβάλλουν τόσο στη συντήρηση και ανάδειξή του, όσο και στην αναβάθμιση της περιοχής,
- η νέα χρήση δεν αποκλίνει ως προς την προστασία του διατηρητέου,

συμφωνεί με τον καθορισμό ειδικής χρήσης (τουριστικό κατάλυμα – ενοικιαζόμενα δωμάτια) στο εν λόγω διατηρητέο κτίριο κατ' εξαίρεση των ισχυουσών διατάξεων, καθ' όσον η νέα χρήση δεν το παραβιάζει, αλλά το αναδεικνύει.

• Όσον αφορά στις προτεινόμενες εργασίες αποκατάστασης, επισκευής, καθώς και εσωτερικών διαρρυθμίσεων για την εξυπηρέτηση της νέας χρήσης, η Υπηρεσία μας συμφωνεί, δεδομένου ότι πρόκειται για επεμβάσεις που κρίνονται απαραίτητες για την επανάχρηση του κτιρίου, χωρίς να αλλοιώνονται τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά στοιχεία που συνέβαλαν για τον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου. Επίσης η δημιουργία παραθύρου στη θέση της αλλοιωμένης εξώθυρας επί της οδού Ζυγομαλά, κατά την άποψή μας, δεν παραβιάζει το διατηρητέο κτίριο και εξυπηρετεί λειτουργικές ανάγκες. Πρόκειται για μικρής κλίμακας, παρέμβαση της όψης, που συμβάλλει στην αποκατάστασή της με της αφαίρεση μεταγενέστερων στοιχείων που την αλλοιώνουν.

Όσον αφορά στη δημιουργία χώρου δωματίου σε τμήμα της υφιστάμενης σοφίτας, η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση, γιατί διατηρείται η μορφολογία της στέγης και η λειτουργία είναι εφικτή στο τμήμα κάτω από τον κορφιά με ανώτατο ύψος 1,90μ.

Μετά από τα παραπάνω,

π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

την έκδοση Υπουργικής Απόφασης για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Ζυγομαλά 23, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.185), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν.4067/2012 ως εξής :

A. Στο κτίριο επί της οδού Ζυγομαλά 23, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.185), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ.κ. Βιάρρου Αγγελικής, Βιάρρου Αθηνάς και Δεληστάθη Γεωργίου, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αρ. 89245/6738/6.11.1995 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1029/Δ/28.11.1995) επιτρέπονται τα εξής :

1) Στο διατηρητέο κτίριο επιτρέπεται πέραν των επιτρεπομένων χρήσεων στην περιοχή και πρόσθετα η χρήση τουριστικού καταλύματος (ενοικιαζόμενα δωμάτια).

2) Εργασίες επισκευής, συντήρησης και αποκατάστασης του κτιρίου με εσωτερικές διαρρυθμίσεις, όπως περιγράφονται στην τεχνική έκθεση, έχουν εγκριθεί από το ΣΑ και το ΥΠΠΟΑ και φαίνονται στα διαγράμματα (διάγραμμα δόμησης σε κλ. 1:100, κατόψεις, τομές, όψεις σε κλ. 1:50) που συνοδεύουν την παρούσα.

B. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της υπ'αρ. 89245/6738/6.11.1995 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1029/Δ/28.11.1995) χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Ο ΑΝ. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ
Αρχιτέκτων – Μηχανικός