

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
& ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**

**ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ: Ε. ΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΥ**

#### **ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

#### **ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

**ΘΕΜΑ:** Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτιρίου που βρίσκεται επί της οδού Ζυγομαλά 58, στο Ο.Τ.179 στο Ναύπλιο, φερόμενων ιδιοκτητών Αργυροπούλου Μ. και Κανελλάκη Φ. και καθορισμός ειδικών όρων, χρήσεων και περιορισμών δόμησης αυτού.

**ΣΧΕΤ :** α) Η υπ' αρ. 45059/31.07.2013 αίτηση των ενδιαφερομένων, με συνημμένο φάκελο.  
β) Η υπ' αρ. 64191/19.11.2013 συμπληρωματική αίτηση των ενδιαφερομένων.

## ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Με το (α) σχετικό διαβιβάσθηκε στην Υπηρεσία μας αίτηση χαρακτηρισμού παλαιού κτίσματος επί της οδού Ζυγομαλά 58 (Ο.Τ. 179), εντός του εγκεκριμένου Ρ.Σ. Ναυπλίου, φερόμενων ιδιοκτητών Αργυροπούλου Μ. και Κανελλάκη Φ., ενώ με το (β) σχετικό ζητείται η ταυτόχρονη αλλαγή χρήσης σε ξενώνα του προς χαρακτηρισμό κτιρίου. Η χρήση αυτή ζητείται να επιτραπεί και στις μεταγενέστερες προσθήκες, καθώς λειτουργούν ενιαία με το αρχικό κτίσμα.

Προκειμένου να διευκολυνθεί η Υπηρεσία στη πλήρη κατανόηση του θέματος, ζήτησε περαιτέρω φωτογραφική τεκμηρίωση από τους ενδιαφερόμενους, ώστε να είναι δυνατή η ολοκληρωμένη αξιολόγηση των κτισμάτων του ακινήτου επί της οδού Ζυγομαλά 58, στο Ναύπλιο.

Οι ενδιαφερόμενοι προσκόμισαν στις 13/9/13 τα συμπληρωματικά στοιχεία και η Δ/νσή μας αφού μελέτησε όλα τα υποβληθέντα στοιχεία, διαπίστωσε ότι από τα κτίσματα που βρίσκονται στο ακίνητο της φερόμενης ιδιοκτησίας τους μόνο το αρχικό, παλαιό κτίσμα πληροί τις προϋποθέσεις χαρακτηρισμού του ως διατηρητέου.

## ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΑΡΧΙΚΟ ΚΤΙΣΜΑ)

Πρόκειται για διώροφο, λιθόκτιστο, κεραμοσκεπές κτίσμα λιτής, λαϊκής αρχιτεκτονικής, με χρήση κατοικίας και σημαντική θέση στη περιοχή. Αποτελεί ενδιαφέρον κτίσμα λαϊκής αρχιτεκτονικής που επικρατεί κυρίως στη περιοχή του «ψαρομαχαλά» του Ναυπλίου, όπου εντάσσεται και η οδός Ζυγομαλά. Το αρχικό κτίριο έχει υποστεί αλλοιώσεις με μεταγενέστερες προσθήκες και δεν αναδεικνύονται τα αρχικά του χαρακτηριστικά. Ο αρχικός κτιριακός πυρήνας είναι ορθογώνιας κάτοψης, διώροφος από την μία πλευρά και ισόγειος από την άλλη λόγω του εδαφικού ανάγλυφου. Στην διώροφη πρόσοψη διατηρείται μια συμμετρία στα ανοίγματα της εισόδου και των παραθύρων, τα οποία φέρουν ξύλινα κουφώματα γαλλικού τύπου και περιμετρικά πλαίσια. Η πρόσβαση στον Β όροφο (ο οποίος είναι ισόγειος από την μία πλευρά) γίνεται με εξωτερική πέτρινη κλίμακα η οποία ακολουθεί το ανάγλυφο του εδάφους. Η στέγη είναι κεραμοσκεπής με βυζαντινά κεραμίδια, και καταλήγει σε ξύλινο γείσο περιμετρικά.

Πρόκειται για κτίσμα που διατηρεί τα βασικά μορφολογικά του στοιχεία, αλλά έχει υποστεί αρκετές προσθήκες οι οποίες αλλοιώνουν την αρχική μορφή του. Όλα τα κτίσματα διαμορφώνουν ένα ενιαίο λειτουργικά κτιριακό σύνολο.

Το εν λόγω κτίσμα κατέχει σημαντική θέση στη παλαιά πόλη του Ναυπλίου, αφού βρίσκεται κάτω από την Ακροναυπλία και πίσω από την Καθολική Εκκλησία.

Σημειώνεται ότι στην οδό Ζυγομαλά έχουν χαρακτηριστεί από την Υπηρεσία αρκετά κτίρια ως διατηρητέα.

### **ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

I. Το κτίριο εμπίπτει στον Τομέα Β όπου επιτρέπονται :

#### **1. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Σ.Δ. 1,2

Ποσοστό κάλυψης 80%

Αρ. ορόφων 2

Μεγ. Ύψος 8,5 μ. συμπεριλαμβανόμενης και της στέγης. Λόγω κλίσης του εδάφους επιτρέπεται η μια πλευρά του κτιρίου να έχει ύψος 10 μ. (συμπεριλαμβανόμενης και της στέγης).

#### **2. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ**

Αμιγής κατοικία που περιλαμβάνει :

- Κατοικίες

- Στέγη ελεύθερων επαγγελματιών, μη οχλούσα, εφόσον αυτή συνδυάζεται με κατοικία.

Τα παραπάνω έχουν καθοριστεί με το από 30.12.88 Π. Δ/γμα χαρακτηρισμού του παραδοσιακού τμήματος της Παλιάς Πόλης του Ναυπλίου (ΦΕΚ 38Δ'/89).

II. Η υπ. αρ. οικ/89612/9119/96 αποδοχή της Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ της με αρ. 482/96 γνωμοδότησης του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους με την οποία μπορεί να καθοριστούν ειδικοί όροι δόμησης και ειδικές χρήσεις, διαφορετικές από τις ισχύουσες οικείες διατάξεις σε διατηρητέα κτίρια εφόσον εξασφαλίζεται το διατηρητέο κτίριο και γενικότερα το φυσικό οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής του κτιρίου.

III. Η πόλη του Ναυπλίου έχει κηρυχθεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο και αρχαιολογικός χώρος με την Υ.Α. 16794/19.12.1961 (ΦΕΚ 35/Β/2.2.1962).

IV. Στην παλαιά πόλη του Ναυπλίου έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα 359 κτίρια, κυρίως με ομαδικές κηρύξεις. Πολλά από τα κτίρια αυτά έχουν παρόμοια μορφολογικά γνωρίσματα και όγκο με το κτίσμα του θέματος και ορισμένα γειτνιάζουν με αυτό, είτε επί της οδού Ζυγομαλά είτε σε διπλανά οικοδομικά τετράγωνα.

## ΠΡΟΤΑΣΗ

Με την πρόταση ζητείται :

- Ο χαρακτηρισμός ως διατηρητέας της παλαιάς λιθόκτιστης οικίας (ολόκληρης ή τμήμα αυτής) επί της οδού Ζυγομαλά 58.
- Η κατά παρέκκλιση των ισχυουσών διατάξεων αλλαγή χρήσης από κατοικία σε ξενώνα, τόσο του αρχικού κτιρίου όσο και των μεταγενέστερων προσθηκών.

## ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

Η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι το αρχικό κτίριο, που βρίσκεται στο ακίνητο των ενδιαφερομένων, είναι κτίσμα με ενδιαφέροντα στοιχεία λαϊκής αρχιτεκτονικής αντιπροσωπευτικής της περιοχής του, με στοιχεία αυθεντικότητας (στέγη και ξύλινο γείσο), με αρκετές αλλοιώσεις που όμως επιδέχεται αποκατάστασης και αξίζει να διατηρηθεί και να αποκατασταθεί.

Επίσης κατέχει σημαντική θέση στον πολεοδομικό ιστό της πόλης του Ναυπλίου καθώς :

- ο Η οδός Ζυγομαλά εμπίπτει στο παραδοσιακό τμήμα της πόλης του Ναυπλίου, σύμφωνα με το Π.Δ. 38/1989,
- ο Το κτίριο βρίσκεται κάτω από την Ακροναυπλία και ακριβώς όπισθεν της καθολικής Εκκλησίας.
- ο Εντάσσεται στη παλαιότερη περιοχή της παλαιάς πόλης, που αρχίζει από τα τείχη της Ακροναυπλίας και κατεβαίνει μέχρι την οδό Σταϊκοπούλου – Πλαπούτα. Η περιοχή αυτή καταλαμβάνεται από κτίρια λαϊκά και νεώτερα λαϊκά (που εμφανίζουν επιδράσεις νεοκλασικής αρχιτεκτονικής), μικρής κλίμακας και με γραφικότητα. Τα περισσότερα υφίστανται πρό του 1828.

Σε ότι αφορά την έγκριση χρήσης τουριστικού καταλύματος, η Υπηρεσία μας αποδέχεται την προτεινόμενη αλλαγή χρήσης του διατηρητέου κτιρίου από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα, έχοντας υπόψη τους παρακάτω λόγους :

- Η χρήση παραδοσιακού τουριστικού καταλύματος συνάδει με την χρήση της κατοικίας και αποτελεί ήπια επέμβαση για την ενεργό ένταξη ολοκλήρου του προτεινόμενου προς διατήρηση κτιρίου στον ιστορικό ιστό της πόλεως του Ναυπλίου και δεν θα αποτελεί εστία οχλήσεως στην περιοχή λόγω της μικρής κλίμακας.
- Το εν λόγω κτίσμα βρίσκεται σε θέση του οικισμού που γειτνιάζει με ανοιχτούς χώρους, δεδομένου ότι νοτίως του οικοδομικού τετραγώνου όπου εντάσσεται το κτίριο, αρχίζει ο αρχαιολογικός χώρος της Ακροναυπλίας, ενώ βορείως και σε άμεση γειτνίαση με το κτίριο βρίσκεται το πλάτωμα της Καθολικής Εκκλησίας.

- Με την προτεινόμενη χρήση δεν θίγεται το προτεινόμενο προς διατήρηση κτίριο αλλά αντιθέτως δύναται να αναδειχθεί και αναβαθμιστεί, με την προϋπόθεση να μην μεταβληθεί η εσωτερική του τυπολογία και μορφολογία.

Σημειώνεται ότι η προτεινόμενη χρήση τουριστικού καταλύματος είναι σκόπιμο να καταλαμβάνει ολόκληρο το ακίνητο (αρχικό κτίσμα και μεταγενέστερες προσθήκες) δεδομένου ότι αποτελούν ενιαίο λειτουργικά κτίριο.

Για την προστασία και διάσωση του διατηρητέου κτιρίου οι ιδιοκτήτες μπορούν να επωφεληθούν από τα Πολεοδομικά και Οικονομικά κίνητρα που έχει θεσπίσει η πολιτεία όπως:

1. Δάνεια για την επισκευή και αποκατάστασή τους, σύμφωνα με την από 24.6.91 Κοινή Υπουργική Απόφαση Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Γεωργίας και την από 31.5.2007 (ΦΕΚ 964 Β'/07) νεώτερη Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών με την οποία αυξάνεται η προβλεπόμενη κρατική επιδότηση.
2. Ειδικές ρυθμίσεις για ανέγερση νέου κτιρίου στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή προσθηκών που δεν βλάπτουν το κτίριο.
3. Φορολογικές ελαφρύνσεις κατά τις ισχύουσες διατάξεις.
4. Μεταφορά του τυχόν εναπομείναντα συντελεστή δόμησης.

Ύστερα από τα παραπάνω η Δ/ση μας προτείνει την έκδοση Υπουργικής Απόφασης βάσει των διατάξεων της παρ. 3 του άρθ. 6 του Ν. 4067/12 περί ΝΟΚ με το εξής περιεχόμενο :

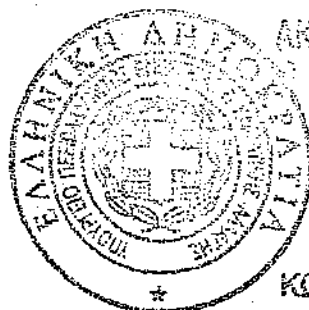
1. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο : το κτίριο, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Ζυγομαλά 58, εντός του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης του Ναυπλίου, φερόμενων ιδιοκτητών Αργυροπούλου Μ. και Κανελλάκη Φ., όπως φαίνεται σημειωμένο στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλ. 1:200 που συνοδεύει την έκθεση αυτή.
2. Ως διατηρητέο χαρακτηρίζεται το αρχικό κτίριο, όχι όμως και τα πάσης φύσεως κατ' επέκταση υπάρχοντα προσκτίσματα.
3. Στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή τόσο των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή καλλιτεχνικών και διακοσμητικών στοιχείων του, πλην των προσκτισμάτων ή των στοιχείων του κτιρίου, για τα οποία το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει γνωμοδοτήσει για την αφαίρεσή τους.
4. Επιτρέπονται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση αυτού καθώς και επεμβάσεις για λόγους λειτουργικούς του κτιρίου, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία του.

5. Στο εν λόγω ακίνητο και τις μεταγενέστερες προσθήκες επιτρέπεται πέραν των επιτρεπόμενων χρήσεων στη περιοχή και η χρήση του τουριστικού καταλύματος.
6. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών μικρών διαστάσεων που πληροφορούν για την χρήση των χώρων των κτιρίων.
7. Αιτήσεις για προσθήκες αποστέλλονται από την Υπηρεσία Δόμησης στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ με γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για ειδικές ρυθμίσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3γ του Ν. 4067/12 (ΦΕΚ 79/Α/12) εφόσον δεν παραβιάζεται το διατηρητέο κτίριο και ο χώρος που το περιβάλλει.
8. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό του διατηρητέου κτιρίου, καθώς και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται έγκριση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

ΑΘΗΝΑ 18-2-2014

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ Δ.Α.

Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
Πρωτ. Τμήμ. Γραμματείας  
α.α.

ΚΩΝΣΤΟΣ ΓΛΙΑΚΑΣ