

**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 καθορισμός χρήσης γης στο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Κωλέττη 9 (πλατεία Συντάγματος, Ο.Τ. 132), στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων, φερόμενο ως ιδιοκτησία "Ι.Ν. Γεννησίου Θεοτόκου"

ΣΧΕΤ.: α) Η από 11/7/2017 αίτηση των ενδιαφερομένων με συνημμένο φάκελο (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 11873/11.7.2017)
β) Η από 29.1.2018 αίτηση του μηχανικού με συνημμένο φάκελο (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 4774/397/29.1.2018)

Με το α) σχετικό έγγραφο υποβλήθηκε στη Διεύθυνσή μας φάκελος αρχιτεκτονικής μελέτης του διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Κωλέττη 9 (πλατεία Συντάγματος, Ο.Τ. 132), στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων, φερόμενο ως ιδιοκτησία "Ι.Ν. Γεννεσίου Θεοτόκου", για αλλαγή χρήσης από κατοικία σε ξενοδοχείο (Α' τάξης) επτά δωματίων με το ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος να εντάσσεται στη νέα χρήση (χώρος πρωϊνού).

Επισημαίνεται ότι από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι υπάρχει ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης μεταξύ του φερόμενου ιδιοκτήτη (Ι.Ν. Γεννεσίου Θεοτόκου) και των κ.κ. Αναστάσιο Ηλιάδη, Φώτιο Βασιλειάδη και Περικλή Μπελίτσο με αποκλειστική χρήση ξενοδοχείο ή τουριστικό κατάλυμα πρώτης (Α) κατηγορίας, ενώ επιτρέπεται η λειτουργία καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος στο ισόγειο του κτιρίου.

Η ως άνω αρχιτεκτονική μελέτη εγκρίθηκε από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Αργολίδος με το υπ'αρ. 1/1/22.1.2018 πρακτικό του και θεωρήθηκαν τα σχέδια ατιοτύπωσης και πρότασης, όπως υποβλήθηκαν με το β) 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. 70412/3394/19.6.1991 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 451/Δ/16.7.1991) περί «*χαρακτηρισμού ως διατηρητέων πενήντα εννέα (59) κτιρίων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του δήμου Ναυπλίου (Ν. Αργολίδος) και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης*».

- 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 Α, όπως φαίνεται σημειωμένο και στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, όπου ισχύουν τα εξής :

«I. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ Α

Συντελεστής δόμησης : 2,10

Ποσοστό κάλυψης : 90%

Αριθμός ορόφων : τρεις (3)

Μέγιστο ύψος : έντεκα και μισό (11,50) μέτρα συμπεριλαμβανομένης και της στέγης

II. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ Α

Γενική κατοικία που περιλαμβάνει :

α) κατοικίες

β) στέγη ελευθέρων επαγγελματιών, μη οχλούσα

γ) εμπορικά κτίρια

δ) πολιτιστικά κτίρια

ε) κτίρια που στεγάζουν δημόσιες υπηρεσίες του δήμου ή γραφεία ν.π.δ.δ.

Οι κατοικίες καταλαμβάνουν υποχρεωτικά το κτίριο τουλάχιστον από τον 1ο όροφο και άνω.

Η στέγη ελευθέρων επαγγελματιών μπορεί να καταλαμβάνει και τον 1ο όροφο του κτιρίου, μόνο εφόσον συνδυάζεται με την κατοικία του επαγγελματία.

Ειδικά οι χρήσεις που αναφέρονται με τα στοιχεία (δ) και (ε) είναι δυνατόν να καταλαμβάνουν όλο το κτίριο.

Ειδικότερα για τα κτίρια που έχουν πρόσωπο στις οδούς Μιαούλη, Παπανικολάου και Μπουμπουλίνας, καθώς και στα κτίρια που έχουν πρόσωπο στην πλατεία Συντάγματος, επιτρέπονται πλην των παραπάνω αναφερομένων χρήσεων και οι παρακάτω επιπλέον χρήσεις : καφενεία, ζαχαροπλαστεία, εστιατόρια και ταβέρνες. Οι επιπλέον χρήσεις επιτρέπονται μόνο στα ισόγεια των κτιρίων και απαγορεύεται να έχουν εγκαταστάσεις μουσικής με ενισχυτές του ήχου. »

ΕΓΚΡΙΣΗ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ

Όσον αφορά στον καθορισμό χρήσης «ξενοδοχείου», 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 γνωμοδότησης της ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που έχει γίνει αποδεκτή από την Υφυπουργό Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. (υπ' αριθ. πρωτ. έγγραφο οικ.89612/9119/29-8-96), στην οποία 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 Κωλέττη 9 (πλατεία Συντάγματος, Ο.Τ.132), στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων περιγράφεται ως εξής :

«Ενδιαφέρον τριώροφο "πρώιμο" κτίριο με σοφίτα. Το κτίριο διατηρεί τους εξώστες του με τα μεταλλικά φουρούσια και τα "λαϊκού" τύπου περσιδωτά παράθυρα του ορόφου, αλλά έχει υποστεί αρκετές αλλοιώσεις από αντικατάσταση των κουφωμάτων του ισόγειου και του πρώτου ορόφου. Κατέχει σημαντική θέση στο μέτωπο των κτιρίων της πλατείας Συντάγματος. »

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

Σύμφωνα με τα υποβληθέντα στοιχεία (τεχνική έκθεση και σχέδια αποτύπωσης και πρότασης), το κτίριο έχει ορθογωνική κάτοψη και είναι διαμπερές με κύρια όψη επί της πλατείας Συντάγματος, καθώς και με δευτερεύουσα πίσω όψη (στη δυτική πλευρά) στον ήδη διαμορφωμένο κοινόχρηστο δημοτικό χώρο. Χρονολογείται στο δεύτερο μισό του 19^{ου} αιώνα. Αποτελείται από ισόγειο και τρεις ορόφους (α', β' και γ' όροφο). Στο ισόγειο λειτουργούσε από παλαιότερα εστιατόριο (κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος) με είσοδο επί της πλατείας Συντάγματος. Διακρίνεται λιθινή καμάρα τοποθετημένη εγκάρσια που χωρίζει το χώρο στα δύο. Η είσοδος προς τις κατοικίες των ορόφων βρίσκεται στην πίσω όψη του κτιρίου. Τα τρία επίπεδα με χρήση κατοικίας της ανωδομής συνδέονται μεταξύ τους με ανεξάρτητο κλιμακοστάσιο που εξασφαλίζει την κατακόρυφη επικοινωνία και το οποίο χωροθετείται στην πίσω γωνία της κάτοψης. Μέσω ενός κεντρικού διαδρόμου υπάρχει πρόσβαση στα δωμάτια των ορόφων.

Ο α' και ο β' όροφος καταλαμβάνουν όλη την επιφάνεια της κάτοψης. Στον γ' όροφο διαμορφώνεται δώμα στην πίσω δυτική όψη με δωμάτια εκατέρωθεν και τμήμα σοφίτας εντός της μονόριχτης στέγης προς την ανατολική πλευρά. Η κύρια όψη επί της πλατείας έχει αξονική τριμερή διάταξη ανοιγμάτων (ισόγειο, α' και β' όροφο) και εξώστες κεντρικά. Ο γ' όροφος καταλήγει με την ογκοπλαστική διαμόρφωση των στεγών και την απόληξη του μικρού δωματίου της σοφίτας στην πρόσοψη. Στην πίσω όψη τα δωμάτια έχουν πρόσβαση σε δώμα, ενώ υπάρχει μεταγενέστερο πρόχειρο επίμηκες κτίσμα με μονόριχτη στέγη που στέγαζε τουαλέτα και μαγειρείο.

Η φέρουσα δομή είναι μικτή με λιθοδομή στο ισόγειο που εκτείνεται μέχρι τον α' όροφο της πρόσοψης επί της οδού Κωλέττη και ξυλόπηκτους τοίχους (τσατμάδες) στα λοιπά μέρη. Ξύλινα φέροντα πατώματα υπάρχουν σαν οριζόντια στοιχεία και επικάλυψη με δίριχτη κεραμοσκεπή στο δώμα.

Η κατάσταση του κτιρίου κρίνεται κακή, ιδιαίτερα της ανατολικής (πίσω) όψης. Ήδη με την υπ' αρ. 1146/9.3.2010 έκθεση της Δ/σης ΧΩ.ΠΟ.ΠΕ. (2/2010) έχει κριθεί επικίνδυνο από δομική και στατική άποψη : «... Έχει ρωγμές και αποκλίσεις από την κατακόρυφη ανατολική πλευρά, όπως και αποκόλληση επιχρισμάτων. Στο εσωτερικό έχει υποστεί φθορές στα ξύλινα πατώματα και στα ταβάνια, με αποτέλεσμα

να υπάρχει κίνδυνος κατάρρευσης αυτών. Το κτίριο είναι εγκαταλελειμμένο και καθίσταται επικίνδυνο για λόγους δημόσιας υγείας.

Για τους λόγους αυτούς το κτίριο κρίνεται επικίνδυνο από άποψη στατικής, δομικής και υγιεινής και για να αρθεί ο κίνδυνος πρέπει να γίνει τμηματική καθαίρεση των επιχρισμάτων που έχουν αποκολληθεί, αντιστήριξη του ανατολικού τοίχου για να αποφευχθεί η κατάρρευσή του και αποκλεισμός του κτιρίου περιμετρικά με ικριώματα και δίχτυ, έτσι ώστε να είναι εφικτή η προσέγγιση ατόμων στο χώρο εντός του κτιρίου, αλλά και στον χώρο γύρω από αυτό. »

Από τον Αύγουστο 2015 έχει αρχίσει η κατάρρευση της ανατολικής πλευράς με πτώση μέρους των επιχρισμάτων αλλά και τμημάτων του κτιστού στηθαίου. Όλη η ανατολική όψη έχει αποκολληθεί από την υπόλοιπη κατασκευή και βρίσκεται σε κλίση 10° -12° από την κατακόρυφο με συνέπεια τα τούβλα πληρωσέως του τοίχου να πέφτουν.

B2. Περιγραφή πρότασης - επεμβάσεων

Η αρχιτεκτονική πρόταση περιλαμβάνει την αλλαγή χρήσης των ορόφων του κτιρίου από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα επτά δωματίων (ξενοδοχείο Α' τάξης) με εσωτερικές διαρρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση της νέας λειτουργίας. Η υφιστάμενη χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος του ισογείου εντάσσεται ως χώρος πρωϊνού στη νέα λειτουργία του κτιρίου με δημιουργία μικρού χώρου παρασκευαστηρίου.

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.

Σημειώνεται ότι το κτίριο βρίσκεται σε πολύ κεντρικό σημείο της παλαιάς πόλης (επί της πλατείας Συντάγματος), όπου επικρατούν χρήσεις εμπορικές, καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και τουριστικών καταλυμάτων).

Για την εξυπηρέτηση της νέας λειτουργίας προτείνονται μικρές εσωτερικές διαρρυθμίσεις απολύτως συμβατές με την τυπολογία του κτιρίου και εύκολα αναστρέψιμες, καθώς και εργασίες επισκευής, συντήρησης και αποκατάστασης των στοιχείων που έχουν αλλοιωθεί, καθώς και εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων του κτιρίου.

Στην πίσω όψη (ανατολική) διαμορφώνεται η είσοδος και ο χώρος υποδοχής για τα δωμάτια των ορόφων. Ως κεντρικό κλιμακοστάσιο προς τους ορόφους λειτουργεί το υφιστάμενο. Σύμφωνα με το υπ' αρ. 214/20.2.2018 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Ναυπλιέων, προβλέπεται η καθαίρεση του αυθαίρετου κτίσματος της όμορης ιδιοκτησίας δίπλα στην αριστερή είσοδο. Στη συνέχεια, με την διάνοιξη των υφιστάμενων ανοιγμάτων, θα είναι δυνατή η δίοδος φυσικού φωτισμού και αερισμού στο κεντρικό κλιμακοστάσιο. Προτείνεται η δημιουργία ανεγκυστήρα σε άμεση σχέση με το κλιμακοστάσιο έως τη στάθμη του β' ορόφου για την εξυπηρέτηση των ενοίκων. Προβλέπεται η δημιουργία συνολικά επτά (7) δωματίων ως εξής : στον α' και β' όροφο διαμορφώνονται από τρία δωμάτια με τα αντίστοιχα λουτρά, ενώ στον γ' όροφο (δώμα) διαμορφώνεται ένα μεγαλύτερο δωμάτιο (διαμέρισμα). Το μικρό μεταγενέστερο κτίσμα του δώματος καθαίρεται και στη θέση του δημιουργείται μικρή ξύλινη πέργκολα. Επίσης προτείνεται η δημιουργία δύο νέων εξωστών, κεντρικά στην ανατολική όψη, για την εξυπηρέτηση της λειτουργίας των δωματίων του α' και β' ορόφου. Κατά την άποψή μας, η παρέμβαση αυτή συνάδει με την αισθητική της πίσω όψης του διατηρητέου κτιρίου που έχει πρόσωπο σε πλατεία.

Άμεσα μέτρα αντιμετώπισης

Η κακή και επικίνδυνη δομική κατάσταση απαιτεί την μερική ανακατασκευή του ανατολικού τοίχου της πίσω όψης. Δεν είναι δυνατή η τοπική ή τμηματική επισκευή, καθώς έχει λυθεί η συνεκτικότητα του ξύλινου σκελετού, τα φέροντα ξύλινα στοιχεία είναι αποσαθρωμένα, τα κονιάματα έχουν κονιορτοποιηθεί, τα δε τούβλα και λοιπά πληρωσέως δεν συγκρατούνται. Κάθε προσπάθεια απλής αντιστήριξης της ανατολικής όψης και των δομικών στοιχείων της κρίνεται ανεπαρκής και δεν αίρει τους κινδύνους κατάρρευσης. Επίσης τμήμα της όψης συγκρατείται από το υπό κατεδάφιση διώροφο αυθαίρετο κτίσμα, η καθαίρεση του οποίου εγκυμονεί τους προαναφερόμενους κινδύνους.

Βασικό ρόλο στην καταπόνηση και στην αποκόλληση του ανατολικού τοίχου έχει η πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος που επικαλύπτει το δώμα του β' ορόφου. Η πλάκα αυτή (πάχους 18 εκ. και διαστάσεων 4μ. x 4,5μ.) εδραζόμενη επί ξύλινων δοκών και παλαιών πλακιδίων, που αποτελούσαν το τότε δώμα, πέραν του ιδίου βάρους έχει αποκολληθεί από την αγκύρωσή της στο δυτικό τμήμα του δώματος και ωθεί τον φέροντα ανατολικό τοίχο εκτός της κατακόρυφης. Επί πλέον συσσωρευμένα δομικά υλικά επάνω της προσθέτουν φορτία.

Εργασίες διαμόρφωσης

Θα τοποθετηθούν ικριώματα σε όλο το ύψος της ανατολικής πλευράς με κατάλληλη αντιστήριξη στα κρίσιμα σημεία. Παράλληλα θα τοποθετηθούν εσωτερικά του κτιρίου υποστηρικτικοί μεταλλικοί φορείς, ώστε να εξασφαλιστεί η προσωρινή αντοχή των καταπονούμενων φερόντων τμημάτων.

Θα απομακρυνθούν όλα τα συσσωρευμένα φορτία από δομικά υλικά (λόγω καταρρεύσεων) και πρόσθετα φορτία. Το στηθαίο του δώματος θα αποξηλωθεί για να ανακατασκευαστεί. Βασική εργασία είναι η αφαίρεση της πλάκας του δώματος κατά τμήματα, καθώς είναι ήδη ρηγματωμένη σε διάφορα σημεία, ώστε να αποσοβηθεί η περαιτέρω δυναμική φόρτιση του τοίχου.

Αφαίρεση των αποκολλημένων και σαθρών υλικών πληρώσεως στον ξυλόπηκτο τοίχο του α' ορόφου. Αντικατάσταση στη συνέχεια των κατεστραμμένων ξύλινων μελών του τοίχου και ανακατασκευή των εσωτερικών τοίχων. Όλοι οι τοίχοι, υπάρχοντες και νέοι θα ανακατασκευαστούν με χρήση ενισχυμένου ξύλινου σκελετού, επένδυση με διπλή γυψοσανίδα και εσωτερική μόνωση με ξηρό υλικό.

Στα πατώματα θα αντικατασταθεί η ξυλεία και θα ανακατασκευαστεί το δάπεδο με σανίδες πλάτους 16 εκ. Οι οροφές θα γίνουν με ταβάνι ίδιου τύπου με το υπάρχον (σανίδες με πηχάκια επικάλυψης αρμών).

Τα εξωτερικά κουφώματα θα γίνουν σύμφωνα με την μορφολογία των υπαρχόντων στον Β' όροφο (περισιδωτά με κινούμενες φαρδιές περισίδες) σε όλους τους ορόφους. Οι εσωτερικές πόρτες θα είναι ταμπλαδωτές με ταμπλάδες ίδιους με αυτούς των υπαρχουσών. Οι στέγες θα είναι με κεραμίδια βυζαντινού τύπου καρφωτά στα ανακατασκευαζόμενα ζευκτά.

Βασικό στοιχείο της πρότασης, απαραίτητο για τη λειτουργικότητα της νέας χρήσης είναι η δημιουργία ανελκυστήρα για την σύνδεση του ισόγειου, α' και β' ορόφου. Η πρόσβαση στο δώμα γίνεται αποκλειστικά από το κλιμακοστάσιο. Θα είναι από μεταλλικό φορέα με επένδυση γυψοσανίδων.

Άλλες εργασίες που θα γίνουν επίσης είναι :

- Κατασκευή λουτρών
- Ανακατασκευή ξύλινων εξωστών στη μορφή που διατηρούν σήμερα
- Ανακατασκευή σκάλας από β' όροφο προς δώμα, στην ίδια θέση και μέγεθος
- Υποδομή κλιματισμού. Τα εξωτερικά μηχανήματα θα τοποθετηθούν στην πίσω ταράτσα και δεν θα είναι ορατά
- Οι νέοι διαχωριστικοί τοίχοι θα κατασκευαστούν με ξύλινο σκελετό και επικάλυψη από γυψοσανίδες, ώστε να διαχωρίζονται από τους υπάρχοντες.
- Εξωτερικά επιχρίσματα
- Χρωματισμοί κατόπιν συνεννόησης με την Εφορεία

Η αναβίωση του διατηρητέου, καθώς και η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητάς του είναι πρακτικά αδύνατη με την σημερινή χρήση της κατοικίας, λόγω απαγορευτικού κόστους επισκευών και συντήρησης. Όλες οι προαναφερόμενες προτεινόμενες επεμβάσεις αποσκοπούν στη διατήρηση και ανάδειξη των αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων του διατηρητέου. Η προτεινόμενη χρήση του διατηρητέου συνάδει με τα γειτονικά κτίρια και τον χαρακτήρα της παλαιάς πόλης, αποτελώντας ήπια επέμβαση. Το κτίριο δεν θίγεται, καθώς οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις είναι πολύ μικρής κλίμακας και δεν μεταβάλλουν την τυπολογία και μορφολογία του.

Γ. ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ ΑΛΛΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

Από το σύνολο των υποβληθέντων στοιχείων, προκύπτουν τα εξής :

i. Εγκρίσεις ΥΠΠΟΑ

- Με την υπ'αρ. Φ1/5/4500/15.6.2017 απόφαση της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αργολίδας του ΥΠΠΟΑ θεωρήθηκε η αποτύπωση του κτιρίου.
- Με την υπ'αρ. Φ1/5/3763/7.6.2017 εγκρίθηκε υπό όρους η μελέτη επισκευής και διαρρύθμισης του κτιρίου για την χρήση του ως ξενοδοχείο α' τάξης με αντίστοιχα θεωρημένη σειρά σχεδίων πρότασης.
- Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ναυπλιέων με την υπ'αρ. 336/2016 Απόφασή του γνωμοδότησε υπέρ της αλλαγής χρήσης διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Κωλέττη 9, στο Ναύπλιο, από κατοικία και κατάστημα (στο ισόγειο) σε τουριστικό κατάλυμα (ξενοδοχείο).

ii. Κατεδάφιση οριστικά αυθαίρετης κατασκευής

Επίσης και όσον αφορά στο αυθαίρετο κτίσμα του ορόφου, ο ενδιαφερόμενος, στο από 8.3.2018 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, απέστειλε συνημμένα το υπ'αρ. 214/20.2.2018 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Ναυπλιέων που αφορά σε «εκτέλεση εργασιών κατεδάφισης οριστικά αυθαίρετης κατασκευής». Το εν λόγω αυθαίρετο κτίσμα βρίσκεται σε κοινόχρηστο δημοτικό χώρο και έχει καταστεί οριστικά αυθαίρετο. Οι εργασίες είναι άμεσα εκτελεστές με την επίβλεψη πολιτικού μηχανικού και δεν απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης/ κατεδάφισης. Στο ανωτέρω έγγραφο αναφέρονται τα εξής :

« Η αποκατάσταση των αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν καταγραφεί με τη σχετική (α) έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτου της υπηρεσίας μας (υπ' αρ. 2919/19-4-94 έκθεση αυτοψίας) και έχουν καταστεί

οριστικά αυθαίρετες μετά τη σχετική (β) Απόφαση ΣτΕ (υπ' αρ. 2881/2000 - Τμήμα Δ') και τη σχετική υπ'αρ. 1/8/18.3.2007 απόφαση επιτροπής κρίσεως νέων αυθαιρέτων, θα γίνει με την επίβλεψη πολιτικού μηχανικού»

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 Π.Ε.Χ.Ω.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 τουριστικού καταλύματος 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 (όπως και δημιουργία ανελκυστήρα από το ισόγειο έως το β' όροφο) 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.

Η καθαίρεση του αυθαιρέτου προσκίσηματος έχει κριθεί άμεσα εκτελεστή και θα συμβάλει στην εξυγίανση του δημόσιου χώρου με ταυτόχρονη ανάδειξη της πίσω όψης του διατηρητέου κτιρίου.

Γενικά, η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση με την υποβληθείσα μελέτη, γιατί συμβάλλει στην επισκευή, αποκατάσταση και την αναβίωσή του διατηρητέου κτιρίου, με δυνατότητα νέας λειτουργίας σε αυτό το κεντρικό σημείο της παλαιάς πόλης του Ναυπλίου.

Μετά από τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας

π ρ ο τ ε ί ν ε ι

την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9.4.2012), για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Κωλέττη 9 – πλατεία Συντάγματος, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.132), με το εξής περιεχόμενο :

Α. Στο κτίριο επί της οδού Κωλέττη 9 – πλατείας Συντάγματος, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.32), φερόμενα ως ιδιοκτησία «Ι.Ν. Γεννησίου Θεοτόκου», το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αρ. 70412/3394/19.6.1991 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 451/Δ/16.7.1991), επιτρέπονται τα εξής :

1. α) η επισκευή, ενίσχυση και αποκατάστασή του,
β) η ανακατασκευή και αντικατάσταση των φθαρμένων δομικών στοιχείων τους,
γ) εσωτερικές διαρρυθμίσεις για λειτουργικούς λόγους,
δ) η δημιουργία νέου ανεγκυστήρα,
ε) η δημιουργία δύο νέων εξωστών στην πίσω όψη και η διάνοιξη υφιστάμενων ανοιγμάτων του κλιμακοστασίου μετά την καθαίρεση του αυθαίρετου κτίσματος,
στ) η καθαίρεση του μεταγενέστερου κτίσματος στο δώμα και η κατασκευή ξύλινης πέργκολας.

2) Στο διατηρητέο κτίριο επιτρέπεται, πέραν των επιτρεπομένων χρήσεων της περιοχής η χρήση τουριστικού καταλύματος («ξενοδοχείο Α' τάξης») και ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος.

Β. Οι ανωτέρω προβλεπόμενες εργασίες γίνονται σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, όπως περιγράφονται στην τεχνική έκθεση και φαίνονται στα διαγράμματα που συνοδεύουν την παρούσα (διάγραμμα δόμησης κλ. 1: 100, κατόψεις, τομές, όψεις κλ. 1: 50).

Γ. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της υπ'αρ. 70412/3394/19.6.1991 Υπ. Απόφασης Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 451/Δ/16.7.1991) χαρακτηρισμού του κτιρίου επί της οδού Κωλέτη 9 - πλατεία Συντάγματος, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ. 132), ως διατηρητέου.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΙΝΑΚΗ

ΝΤΟΡΑ ΓΑΛΑΝΗ
Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος