

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 των οδών Μπουμπουλίνας 67, Κωτσονοπούλου και Όθωνος 20, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.108), φερόμενο ως ιδιοκτησία "ΑΦΩΝ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟΥ Ο.Ε."

ΣΧΕΤ.: α) Η από 4/11/2016 αίτηση των ενδιαφερομένων με συνημμένο φάκελο (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 52985/4.11.2016)
β) Η από 19/5/2017 αίτηση των ενδιαφερομένων με συνημμένο φάκελο επικαιροποιημένης σείράς θεωρημένων σχεδίων (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 10498/3.7.2017)
γ) Η από 25/7/2017 αίτηση των ενδιαφερομένων με συμπλήρωση σχεδίων (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 14631/1.8.2017)

Με το α) σχετικό έγγραφο υποβλήθηκε στη Διεύθυνσή μας φάκελος αρχιτεκτονικής μελέτης του διατηρητέου κτιρίου επί των οδών Μπουμπουλίνας 67, Κωτσονοπούλου και Όθωνος 20, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιένων (Ο.Τ.108), φερόμενο ως ιδιοκτησία "ΑΦΩΝ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟΥ Ο.Ε.", για αλλαγή χρήσης σε τουριστικό κατάλυμα ξενοδοχείο των ορόφων του. Λόγω μικρής τροποποίησης της αρχικής μελέτης και σε συνέχεια τηλεφωνικής επικοινωνίας με το μηχανικό, υποβλήθηκαν με τα β) και γ) σχετικά φάκελος επικαιροποιημένης μελέτης για το εν λόγω διατηρητέο κτίριο, καθώς και σειρά θεωρημένων σχεδίων.

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*». Επισημαίνουμε ότι στην ανωτέρω Υπ. Απόφαση χαρακτηρισμού το κτίριο του θέματος αναγράφεται ως : *α/α. 38, Μπουμπουλίνας 67, Κωτσονοπούλου και Όθωνος 20, φερόμενης ιδιοκτησίας Δημητρίου*

- 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 :

«Ι. 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 συνείναν 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.

Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Β1. Περιγραφή κτιρίου

Σύμφωνα με τα στοιχεία που τηρούνται στο αρχείο της Υπηρεσίας μας, το διατηρητέο κτίριο επί των οδών Μπουμπουλίνας 67, Κωτσονοπούλου και Όθωνος 20, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.108) περιγράφεται ως εξής :

«Ενδιαφέρον τριώροφο "πρώιμο" κτίριο με όψεις σε τρεις δρόμους. Έχει μικρές αλλοιώσεις από αντικατάσταση κουφωμάτων του ισόγειου του και διατηρημένα τα λοιπά μορφολογικά χαρακτηριστικά του. Λαϊκού τύπου κουφώματα και εξώστες με μεταλλικά φουρούσια.»

Σύμφωνα με τα υποβληθέντα στοιχεία (τεχνική έκθεση και σχέδια αποτύπωσης και πρότασης), το κτίριο στην υφιστάμενη κατάστασή του αποτελείται από ισόγειο, α', β' όροφο και τμήμα δώματος, ενώ αναπτύσσεται με πρόσωπο επί τριών οδών (η μεγαλύτερη σε μήκος όψη είναι επί της οδού Κωτσονοπούλου). Οι όψεις χαρακτηρίζονται από αυστηρότητα, συμμετρία και αξονική διάταξη των ανοιγμάτων. Επί της οδού Μπουμπουλίνας υπάρχει κεντρικά στον α' και β' όροφο εξώστης. Το ισόγειο λειτουργεί ως εστιατόριο (ήδη από τη δεκαετία του 1960) με κεντρική είσοδο επί της οδού Μπουμπουλίνας. Η είσοδος με προθάλαμο και γραμμικό κλιμακοστάσιο προς τις κατοικίες των ορόφων βρίσκεται επί της οδού Όθωνος. Ο α' όροφος αποτελείται από ένα οροφωδιαμέρισμα με σειρά δωματίων και λουτρό, μετωπικά των όψεων, τα οποία είναι προσβάσιμα μέσω ενιαίου προθαλάμου, σε άμεση σχέση με την είσοδο και το κλιμακοστάσιο. Το κεντρικό γραμμικό κλιμακοστάσιο καταλήγει στην είσοδο του οροφωδιαμερίσματος του β' ορόφου. Τα δωμάτια του β' ορόφου είναι διατεταγμένα γύρω από ένα κεντρικό και έχουν πρόσωπο επί των τριών οδών. Διακρίνεται εσωτερικό κλιμακοστάσιο (κατά μήκος του τοίχου με την όμορη ιδιοκτησία) που οδηγεί σε ένα δωμάτιο στο δώμα του κτιρίου. Μέσω αυτού του δωματίου υπάρχει πρόσβαση σε τμήμα δώματος στην τελευταία στάθμη. Η κάλυψη του κτιρίου είναι τρίριχτη κεραμοσκεπή.

Το ισόγειο είναι κτισμένο με φέρουσα εξωτερική τοιχοποιία από λιθοδομή, ενώ οι όροφοι (α' και β') με ξυλόπηκτους τοίχους εξωτερικά και εσωτερικά (τσατμάδες). Όλα τα δάπεδα και οι οροφές είναι ξύλινα. Τα εσωτερικά και εξωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα ταμπλαδωτά. Η κάλυψη του κτιρίου είναι τρίριχτη κεραμοσκεπή με βυζαντινά κεραμίδια. Γενικά η κατάσταση διατήρησης του κτιρίου είναι καλή.

Β2. Περιγραφή πρότασης - επεμβάσεων

Η αρχιτεκτονική πρόταση περιλαμβάνει την αλλαγή χρήσης του α' και β' ορόφου από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα με εσωτερικές διαρρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση της νέας λειτουργίας. Παράλληλα παραμένει και ανακαινίζεται η υφιστάμενη χρήση του εστιατορίου στο ισόγειο

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 και εύκολα αναστρέψιμες, καθώς και εργασίες επισκευής, συντήρησης και αποκατάστασης των στοιχείων που έχουν αλλοιωθεί, καθώς και εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων του κτιρίου.

Η τροποποίηση της μελέτης αφορά σε δημιουργία τριών δωματίων (με αντίστοιχη δημιουργία λουτρών) στον α' όροφο, αντί τεσσάρων που προέβλεπε η αρχική πρόταση. Στη νέα πρόταση το ένα δωμάτιο παραμένει ως ήταν, ενώ τα άλλα δύο διαμορφώνονται περισσότερο ευρύχωρα. Ο β' όροφος περιλαμβάνει τρία δωμάτια (με αντίστοιχη δημιουργία λουτρών). Το ισόγειο εξακολουθεί και λειτουργεί ως εστιατόριο με μερική τροποποίηση της εσωτερικής διαρρύθμισής του και διάνοιξη μιας θύρας επί της οδού Κωτσονοπούλου, προκειμένου να καταστεί η υφιστάμενη χρήση περισσότερο λειτουργική. Η ανωτέρω τροποποιημένη μελέτη 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 είχε υποβληθεί στην αρχική τεχνική έκθεση του μηχανικού, περιελάμβανε τα εξής :

« 1. Καθαίρεση των επιχρισμάτων της πέτρινης τοιχοποιίας (μεσοτοιχίας) και των ξυλόπηκτων τοίχων έτσι ώστε να αποκαλυφθούν τυχόν ρωγμές και να επισκευαστούν τα παλαιά ασβεστοκονιάματα. Επίσης θα γίνουν οι καθαίρεσεις όλων των οροφών και πατωμάτων.

2. Στήριξη των δοκών των πατωμάτων στους ορόφους με περιμετρική σιδηροκατασκευή (μεταλλικό σκελετό).

3. Αντικατάσταση όλων φθαρμένων δοκών δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την στήριξη των πατωμάτων. Επισκευή ξύλινου σκελετού στέγης με την παλιά ξυλεία και αντικατάσταση των φθαρμένων δοκών, όπου χρειάζεται με σουηδική ξυλεία και κεραμίδια βυζαντινού τύπου. Επισκευή ξύλινων εξωστών με τα παλαιά μεταλλικά κάγκελα.

4. Επισκευή των τοιχοποιιών από τσατμά και απομάκρυνση ορισμένων τμημάτων τους, όπως προβλέπεται στην μελέτη νέας διαρρύθμισης.

5. Επικάλυψη όλων των τοιχοποιιών εσωτερικών και εξωτερικών με τριπτά ασβεστοκονιάματα τριών στρώσεων.

6. Τοποθέτηση ξύλινων πατωμάτων και ξύλινων οροφών. Αντικατάσταση ξύλινων πατημάτων στις τρεις σκάλες.

7. Συμπλήρωση των τοιχοποιιών τουαλετών και δωματίων με γυψοσανίδες.

8. Τοποθέτηση κεραμικών πλακιδίων στο χώρο της εισόδου και των τουαλετών.

9. Αντικατάσταση όλων των ξύλινων κουφωμάτων (εσωτερικών και εξωτερικών) όμοιων με τα παλιά.

10. Νέοι χρωματισμοί τοίχων, ξύλινων και μεταλλικών επιφανειών, στα παλαιά χρώματα με χρήση ικριωμάτων.

11. Επενδύσεις πλακιδίων στα δάπεδα και τους τοίχους των τουαλετών.

12. Τοποθέτηση ειδών υγιεινής.

13. Εγκατάσταση ύδρευσης – αποχέτευσης για τα λουτρά.

14. Τοποθέτηση ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων.

15. Τοποθέτηση κλιματιστικών μηχανημάτων με εξωτερικές μονάδες στο χώρο του δώματος.

Επισημαίνεται ότι για τις εγκαταστάσεις που αφορούν στον κλιματισμό θα τοποθετηθούν τα απαιτούμενα μηχανήματα, αγωγοί και καλωδιώσεις σε ειδική θέση στο δώμα με επικάλυψη σήτας κάτω από την στέγη με τρόπο, ώστε να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου και οι όψεις του.

16. Τοποθέτηση κεραμικών πλακιδίων στο χώρο της ταράσας. »

Γ. ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ ΑΛΛΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

Από τα στοιχεία του αρχικού φακέλου (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 52985/4.11.2016) που υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας προκύπτουν τα εξής :

- Με την υπ'αρ. Φ1/5/4732/13.6.2014 απόφαση της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αργολίδας του ΥΠΠΟΑ εγκρίθηκε υπό όρους η μελέτη επισκευής, αποκατάστασης και διαρρύθμισης κτιρίου για την χρήση του ως τουριστικού καταλύματος στον α' και β' όροφο με αντίστοιχα θεωρημένη σειρά σχεδίων αποτύπωσης και πρότασης,

- Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ναυπλίων με την υπ'αρ. 337/2016 Απόφασή του γνωμοδότησε υπέρ της αλλαγής χρήσης διατηρητέου κτιρίου επί των οδών Μπουμπουλίνας 67, Κωτσονοπούλου και Όθωνος 20, στο Ναύπλιο, από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα (ξενοδοχείο),

- Με το υπ'αρ.πρωτ. 704/30.6.2017 έγγραφο του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ΠΕ Αργολίδας διαβιβάστηκε συνημμένα το υπ'αρ. 50/9/28.6.2016 απόσπασμα πρακτικού του, σύμφωνα με το οποίο εγκρίνει την υπ' όψη μελέτη με αντίστοιχα θεωρημένη σειρά σχεδίων αποτύπωσης και πρότασης.

Από τα στοιχεία του νεώτερου φακέλου (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 10498/3.7.2017) με επικαιροποιημένη μελέτη, καθώς και της γ) σχετικής αίτησης με συνημμένα που υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας προκύπτουν τα εξής :

- Στο υπ'αρ. Φ1/5/6945/π.ε., 10659π.ε./5.5.2017 έγγραφό της η Εφορείας Αρχαιοτήτων Αργολίδας του ΥΠΠΟΑ αποστέλλει θεωρημένη σειρά σχεδίων της τροποποιημένης μελέτης και αναφέρει ότι :
« ... Δεν υπάρχει αντίρρηση από πλευράς του Ν/3028/2002 "Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτισμικής Κληρονομιάς" και των αρμοδιοτήτων μας (ΦΕΚ Β' 2891/29-10-2014), για την νέα διαρρύθμιση του α' ορόφου, με την οποία προβλέπεται μείωση της δυναμικότητας κατά ένα δωμάτιο (τρία αντί για τέσσερα), δεδομένου ότι οι εργασίες που θα απαιτηθούν δεν αλλοιώνουν τον χαρακτήρα του κτιρίου.

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι της σχετικής απόφασης της Εφορείας μας.»

- Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ΠΕ Αργολίδας επικαιροποίησε το υπ'αρ. 50/9/7.7.2016 πρακτικό του, σύμφωνα με το οποίο εγκρίνει την υπ' όψη μελέτη με αντίστοιχα θεωρημένη σειρά σχεδίων αποτύπωσης και πρότασης.

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

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 συνέτειναν 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) 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 διάνοιξη νέας θύρας επί της οδού Κωτσονοπούλου, κατά την άποψή μας, δεν παραβιάζει το διατηρητέο κτίριο και εξυπηρετεί λειτουργικές ανάγκες.

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 των οδών Μπουμπουλίνας 67, Κωτσονοπούλου και Όθωνος 20, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.108), στο τμήμα της πόλης του Ναυπλίου που έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό στο Δήμο Ναυπλιέων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν.4067/2012 ως εξής :

Α. Στο κτίριο επί των οδών οδών Μπουμπουλίνας 67, Κωτσονοπούλου και Όθωνος 20, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.108), φερόμενο ως ιδιοκτησία "ΑΦΩΝ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟΥ Ο.Ε." 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) Στο διατηρητέο κτίριο επιτρέπεται πέραν των επιτρεπομένων χρήσεων στην περιοχή και πρόσθετα η χρήση τουριστικού καταλύματος (ενοικιαζόμενα δωμάτια) στον α' και β' όροφο.

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. 1:200, κατόψεις, τομές, όψεις σε κλ. 1:50) που συνοδεύουν την παρούσα.

Β. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της υπ'αρ. 87225/6119/4.10.1994 Υπ. Απόφασης (ΦΕΚ 1082/Δ/20.10.1994) χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ

ΝΤΟΡΑ ΓΑΛΑΝΗ
Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος

