



Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/74831/2282
Ημ/νία: 24/09/2025

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

ΠΡΟΣ: Δήμο Ναυπλίων
Δ/ση Πολεοδομίας & Ποιότητας Ζωής
Υπηρεσία Δόμησης
Παρ. Οδός Ναυπλίου – Ν. Κίου
21 100 Ναύπλιο
info@1444.syzefxis.gov.gr

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κωδ. : 11523
Πληροφορίες : Ματσούκα Δήμητρα
Τηλέφωνο : 213-1515-236
e-mail : *daoka@prv.ypeka.gr*

ΚΟΙΝ: 1. ΥΠ.ΠΟ.
Διεύθυνση Προϊστορικών και Κλασικών
Αρχαιοτήτων
Τμήμα Προϊστορικών και Κλασικών
Αρχαιολογικών Χώρων, Μνημείων και
Αρχαιολογικών Έργων
Μπουμπουλίνας 20-22,
10682 Αθήνα
dpkar@culture.gr
2. Αναστασία Αρμελίδου
aarmelidou@gmail.com

ΘΕΜΑ : Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης σχετικά με τη μερική ανάκληση – τροποποίηση της υπ' αριθ. 10136/138/13.01.1988 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 103 Δ) ως προς τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου, κτιρίου επί της οδού Ζυγομαλά 24-26, στη συνοικία «Ψαρομαχαλάς» της πόλης του Ναυπλίου (Π.Ε. Αργολίδας).

Σας κοινοποιούμε αιτιολογική έκθεση σχετικά με τη μερική ανάκληση – τροποποίηση Υπουργικής Απόφασης ως προς τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του κτιρίου του θέματος και παρακαλούμε να τηρήσετε τη διαδικασία που ορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 3 (εδάφιο α) του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α) και ειδικότερα:

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

Στην ενδιαφερόμενη στην οποία κοινοποιείται επίσης η αιτιολογική έκθεση, γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, τυχόν άποψή της θα πρέπει να υποβληθεί στην Υπηρεσία μας μέσα σε ένα μήνα από τη λήψη του παρόντος.

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

Συνημμένα:
Αιτιολογική Έκθεση

Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτον Μηχανικός

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ: Δήμητρα Ματσούκα

ΚΕ.Σ.Α.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ:

ΠΡΑΞΗ:

ΕΙΣΗΓΗΣΗ
ΠΡΟΣ ΤΟ ΚΕ.Σ.Α.

ΘΕΜΑ: Μερική ανάκληση – τροποποίηση της υπ' αριθ. 10136/138/13.01.1988 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 103 Δ) ως προς τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου, κτιρίου επί της οδού Ζυγομαλά 24-26, στη συνοικία «Ψαρομαχαλάς» της πόλης του Ναυπλίου (Π.Ε. Αργολίδας).

(ΔΗΜΟΣ ΝΑΥΠΑΛΙΕΩΝ)

A. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΘΕΜΑΤΟΣ ΣΤΗ ΔΑΟΚΑ

Με το με αριθμ. πρωτ. 306822/04.07.2025 έγγραφο του Τμήματος Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιολογικών Χώρων, Μνημείων και Αρχαιολογικών Έργων της Διεύθυνσης Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων του ΥΠΠΟ (ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/74831/2282/04.07.2025), ζητήθηκε από την Υπηρεσία μας να προβούμε σε ενέργειες άρσης του χαρακτηρισμού του διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Ζυγομαλά 24-26, στη συνοικία «Ψαρομαχαλάς» στο Ναύπλιο «προκειμένου να προχωρήσει η διαδικασία απαλλοτρίωσης του ακινήτου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου».

B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ

B.1 Ιστορικό χαρακτηρισμού κτιρίου ως διατηρητέου

Το υπόψη κτίριο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αρ. 10136/138/13.01.1988 Υ.Α. (ΦΕΚ 103/Δ/1988) α/α κτιρίου 18, φερόμενης ιδιοκτησίας Μαναριώτη Νικολάου). Συμπεριλαμβάνεται σε ομαδικό χαρακτηρισμό 20 κτιρίων στην πόλη του Ναυπλίου.

Στην καρτέλα του κτιρίου (αρχείο Διατηρητέων Κτιρίων) περιγράφεται ως «Ενδιαφέρον διάδρομο λαϊκό κτίσμα με ιδιάζουσα μορφή Το ισόγειο έχει λιτά χαρακτηριστικά αγροτικού σπιτιού ενώ ο όροφος που βρίσκεται σε εσοχή καταλαμβάνει τμήμα του δώματος του ισόγειου ακολουθεί την συνήθη μορφή των λαϊκών κτισμάτων της πόλης. Υπάρχουν μικρές αλλοιώσεις από αντικαταστάσεις κουφωμάτων».

B.2 Ισχύον θεσμικό πλαίσιο προστασίας

Με την υπ' αρ. 15794/19.12.1961 Υ.Α. (ΦΕΚ 35/Β/1962) η παλιά πόλη του Ναυπλίου χαρακτηρίστηκε ως αρχαιολογικός χώρος και ιστορικός τόπος.

Με την υπ' αρ. ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Β1/Φ50/62380/1914/01-06-20211 Υ.Α. (ΦΕΚ 181/ΑΑΠ/2011), εγκρίθηκε η αναριοθέτηση του αρχαιολογικού χώρου του Ναυπλίου, Π.Ε. Αργολίδας, Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Με την υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ4/110899/5271/22.11.2010 Υ.Α. το ακίνητο απαλλοτρώθηκε από το ΥΠΠΟ, λόγω αποκάλυψης «τμήματος του δυτικού τείχους του λιμένα της αρχαίας Ναυπλίας με οικοδομικές φάσεις από τους αρχαϊκούς κλασικούς χρόνους ως την εποχή της Ενετοκρατίας».

Γ. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ

Σύμφωνα με το με αριθμ. πρωτ. 306822/04.07.2025 έγγραφο του Τμήματος Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιολογικών Χώρων, Μνημείων και Αρχαιολογικών Έργων της Διεύθυνσης Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων του ΥΠΠΟ και μετά τον χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου το 1988:

“Το 1992 οι πρόην ιδιοκτήτες ζήτησαν άδεια για εργασίες επισκευής και διαρρύθμισης, καθώς και προσθήκης καθ' ύψος. Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε από την αρμόδια 5η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων (5η ΕΒΑ), εντοπίστηκε τμήμα της αρχαίας οχύρωσης της πόλης του Ναυπλίου εντός του κτηρίου που υπήρχε στο εν λόγω ακίνητο. Το 1995, μετά από την απόρριψη του αιτήματος για προσθήκη καθ' ύψος και κατόπιν ένστασης των ιδιοκτητών, το θέμα παραπέμφθηκε στο Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο και εκδόθηκε η υπ' αρ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ30/63682/1808πε/28.12.1995 Υπουργική Απόφαση, σύμφωνα με την οποία δεν εγκρίθηκε το αίτημα των τότε ιδιοκτητών για επισκευή και προσθήκη καθ' ύψος, και εγκρίθηκε η κατεδάφιση του κτίσματος με τους εξής όρους:

- Να κατεδαφιστεί το υπάρχον παλαιό κτίσμα χωρίς να θιγεί το αρχαίο τείχος που διατηρείται στο εσωτερικό της οικίας.
- Να ανεγερθεί νέα οικοδομή, η οποία να διατηρεί τους όγκους, τα ύψη και γενικά την μορφολογία του αρχικού κτίσματος.
- Το αρχαίο τείχος εντός της οικίας να διατηρηθεί και να αποκατασταθεί στην αυθεντική αρχική του μορφή.
- Να υποβληθούν στην αρμόδια τέως 5η ΕΒΑ τα νέα αρχιτεκτονικά σχέδια.

Το 2001, η νυν φερόμενη ιδιοκτήτρια του ακινήτου, κ. Αναστασία Αρμελίδου, σε εφαρμογή της υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ30/63682/1808π.έ./28-12-1995 Απόφασης ξεκίνησε τις εργασίες κατεδάφισης υπό την εποπτεία της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων, η οποία πραγματοποίησε ανασκαφική έρευνα, κατά την οποία αποκαλύφθηκε αρχαίο πολυγωνικό τείχος ιδιαίτερα ισχυρής κατασκευής, με ύψος 2,20 μ. – 3,00 μ. Εντός της φερόμενης ιδιοκτησίας σώζεται σε μήκος 20 μ., κυμαινόμενο ύψος 4,50 - 5,50 μ και πλάτος το οποίο υπολογίζεται σε περίπου δύο μέτρα. Το αρχαίο πολυγωνικό τείχος χρονολογείται στον 4ο – αρχές 3ου αιώνα π.Χ και επάνω σε αυτό είναι κτισμένο πρόσθετο μεταγενέστερο τείχος μέσου ύψους 2,50μ., το οποίο χρονολογείται στην πρώτη Ενετοκρατία, δηλαδή στα 1500 μ.Χ. Το τμήμα του τείχους που αποκαλύφθηκε αντιστοιχεί στο νοτιότερο τμήμα του παλιού δυτικού εσωτερικού τείχους της πόλης του Ναυπλίου, η ύπαρξη του οποίου ήταν άγνωστη από την μέχρι τώρα έρευνα στην παλιά πόλη του Ναυπλίου.

Η μοναδικότητα του ευρήματος αυτού οδήγησε, μετά από μακρά διαδικασία με αιτήματα οικοδόμησης και εξέταση από το αρμόδιο Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο, στην υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ4/110899/5271/22.11.2010 Υπουργική Απόφαση μη έγκρισης της ανέγερσης νέας κατοικίας και υπέρ της απαλλοτρίωσης του ακινήτου.

Η φερόμενη ιδιοκτήτρια προσέβαλε την εν λόγω απόφαση και κατόπιν σχετικής αυτοψίας το Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο γνωμοδότησε ομόφωνα, στην με αρ. 6/11.02.2025, (θέμα 14ο), Συνεδρία του α) υπέρ της μη αποδοχής της αίτησης θεραπείας κατά της με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/04/110899/5271/22.11.2010 Απόφασης και β) υπέρ της απαλλοτρίωσης του ακινήτου φερομένης ιδιοκτησίας Αναστασίας Αρμελίδη στη συνοικία «Ψαρομαχαλάς», Δήμου Ναυπλίου, Περιφέρειας Πελοποννήσου, καθώς η εν λόγω απαλλοτρίωση του ακινήτου θα συμβάλλει καθοριστικά στην διάσωση, προστασία και ανάδειξη τμήματος του δυτικού τείχους του λιμένα της αρχαίας Ναυπλίας με οικοδομικές φάσεις από τους αρχαϊκούς κλασικούς χρόνους ως την εποχή της Ενετοκρατίας, που αποτελεί μοναδικό εύρημα στην παλιά πόλη του Ναυπλίου.

Ακολούθως εκδόθηκε η ανωτέρω (4) σχετική απόφαση [υπ' αρ. ΥΠΠΟ/213183/12.05.2025 (ΑΔΑ: Ψ2ΕΧ46ΝΚΟΤ-158)] και απεστάλη το σχετ. (5) έγγραφο προς το Αυτοτελές Τμήμα Απαλλοτριώσεων του ΥΠ.ΠΟ. " [υπ' αρ. ΥΠΠΟ/205280/07.05.2025 (ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ 23.05.2025)].

Δ. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ Δ/ΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΣΤΟ ΚΕ.Σ.Α.

Η αρμοδιότητα για την εισήγηση του θέματος ανήκει στη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων, σύμφωνα με το άρθρο 39, παρ. 3.β) του υπ' αρ. 132/23.10.2017 Π. Δ/γματος «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας» (ΦΕΚ 160 Α), δεδομένου ότι το αντικείμενο της εισήγησης αφορά σε διατηρητέο κτίριο.

Ε. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΓΙΑ ΓΝΩΜΟΛΟΓΗΣΗ

Το θέμα εισάγεται στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής σύμφωνα με τις παρακάτω διατάξεις :

α) τα άρθρα 13 και 14 του Ν. 4495/2017 (ΦΕΚ 167Α) περί «ελέγχου και προστασίας του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις».

β) το άρθρο 6, παρ. 3.α) του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α) περί «Νέου Οικοδομικού Κανονισμού».

ΣΤ. ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΛΟΓΗΣΕΩΝ (Δ.Α.Ο.Κ.Α.)

Η Υπηρεσία μας στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της προωθεί τον χαρακτηρισμό κτιρίων ως διατηρητέων βάσει του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012 με στόχο την προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς. Εξάλλου, το Σύνταγμα επιβάλλει στο κράτος την υποχρέωση να προστατεύει το πολιτιστικό περιβάλλον (άρθρο 24).

Στην προκειμένη περίπτωση, το κτίριο του θέματος χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο με ομαδική κήρυξη διατηρητέων κτιρίων στην πόλη του Ναυπλίου. Πέρα από το κτίριο αυτό, στην ευρύτερη περιοχή υφίστανται κι άλλα διατηρητέα κτίρια και συγκεκριμένα τα εξής:

Ζυγομαλά 16 - ΦΕΚ 103/Δ/1988

Ενδιαφέρον διώροφο λαϊκό κτίσμα. Διατηρεί το ξύλινο γείσο της στέγης και τον ξύλινο εξώστη και έχει μικρές αλλοιώσεις από αντικατάσταση των κουφωμάτων του. Αποτελεί χαρακτηριστικό τύπο λαϊκού κτίσματος της γειτονιάς του (Βλ. Ζυγομαλά 1 και Ζυγομαλά 18).

Ζυγομαλά 18 - ΦΕΚ 103/Δ/1988

Ενδιαφέρον διώροφο λαϊκό κτίσμα. Διατηρεί το ξύλινο γείσο της στέγης, τον ξύλινο εξώστη και τα λαϊκού τύπου κουφώματα με περσιδωτά εξώφυλλα στον όροφο και συμπαγή στο ισόγειο. Διατηρεί επίσης την ξύλινη πόρτα εισόδου στο ισόγειο. Αποτελεί χαρακτηριστικό τύπο λαϊκού κτίσματος της γειτονιάς του (Βλ. Ζυγομαλά 1 και Ζυγομαλά 16).

Ζυγομαλά 5 και Φαρμακοπούλου (έναντι) - ΦΕΚ 104/Δ/1988

Ενδιαφέρον πρότιμο κτίριο μεγάλης κλίμακας. Έχει όψεις σε δύο δρόμους (Ζυγομαλά και Φαρμακοπούλου) και βλέπει και στην Κων/πόλεως μέσω του ακάλυπτού του. Το κτίριο εμφανίζεται ισόγειο (με υπόγειο) από την Ζυγομαλά και τριώροφο από τον ακάλυπτο. Έχει εμφανή λιθοδομή και διατηρεί τα μορφολογικά του χαρακτηριστικά (περιμετρικά γείσα, ξύλινος εξώστης, λαϊκού τύπου κουφώματα με συμπαγή εξώφυλλα).

Η Υπηρεσία μας σχετικά με το αίτημα της Διεύθυνσης Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων του ΥΠΠΟ, έλαβε υπόψη της τα εξής:

- Το γεγονός ότι το κτίριο είναι ήδη κατεδαφισμένο βάσει της υπ' αρ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ30/63682/1808πε/28.12.1995 Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με την οποία δεν έγινε αποδεκτό το αίτημα των τότε ιδιοκτητών για επισκευή και προσθήκη καθ' ύψος, και εγκρίθηκε η κατεδάφιση του κτίσματος.
- Το γεγονός ότι κατά τις εργασίες κατεδάφισης υπό την εποπτεία της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων, αποκαλύφθηκε αρχαίο πολυγωνικό τείχος, που σώζεται εντός της ιδιοκτησίας σε μήκος 20μ., ύψος από 4,50 έως 5,50μ και πλάτος περ. 2μ. Χρονολογείται στον 4ο - αρχές 3ου αιώνα π.Χ. και επάνω σε αυτό είναι κτισμένο πρόσθετο μεταγενέστερο τείχος μέσου ύψους 2,50μ., το οποίο χρονολογείται στην πρώτη Ενετοκρατία, δηλαδή στα 1500 μ.Χ.

- Την υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ4/110899/5271/22.11.2010 Υπουργική Απόφαση περί μη έγκρισης της ανέγερσης νέας κατοικίας και **υπέρ της απαλλοτρίωσης του ακινήτου** μετά από γνωμοδότηση του αρμοδίου Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου.
- Την υπ' αρ. ΥΠΠΟ/213183/12.05.2025 Υ.Α. (ΑΔΑ: Ψ2ΕΧ46ΝΚΟΤ-158) που εκδόθηκε κατόπιν αυτοψίας, μετά από ομόφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου του ΥΠΠΟ με αρ. Συνεδρίας 6/11.02.2025 (θέμα 14ο), σύμφωνα με την οποία: *«Δεν γίνεται αποδεκτή η αίτηση θεραπείας της με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ4/110899/5271/22.11.2010 Υπουργικής Απόφασης "Μη έγκριση της πρότασης ανέγερσης νέας κατοικίας με ανάδειξη τμήματος του αρχαίου τείχους στο οικόπεδο φερόμενης ιδιοκτησίας κ. Αναστασίας Αρμελίδη, επί της οδού Ζυγομαλά 26 (Ο.Τ. 193), στη θέση «Ψαρομαχαλάς», στην παλιά πόλη του Ναυπλίου, Νομού Αργολίδας", διότι η υλοποίηση οποιασδήποτε κατασκευής στο εν θέματι ακίνητο θα επιφέρει άμεση βλάβη στο μοναδικής σπουδαιότητας εύρημα του τμήματος της αρχαίας οχύρωσης της πόλης του Ναυπλίου».*
- Το άρθρο 18 περί απαλλοτριώσεων, του Ν. 4858/2021 (ΦΕΚ 220/Α/19.11.2021) «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».
- Το γεγονός ότι «η απαλλοτρίωση του ακινήτου του θέματος θα συμβάλλει καθοριστικά στην διάσωση, προστασία και ανάδειξη τμήματος του δυτικού τείχους του λιμένα της αρχαίας Ναυπλίας με οικοδομικές φάσεις από τους αρχαϊκούς/κλασικούς χρόνους έως την εποχή της Ενετοκρατίας, που αποτελεί μοναδικό εύρημα στην παλιά πόλη του Ναυπλίου» (γνωμοδότηση ΚΑΣ με αρ. 6/11.02.2025).

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας διατυπώνει την άποψη ότι, ενώ έχει ως υποχρέωση την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος με τον χαρακτηρισμό κτιρίων ως διατηρητέων και την επιβολή ειδικών όρων δόμησης σε αυτά, στην προκειμένη περίπτωση συντρέχει εξαιρετικός λόγος που καθιστά επιβεβλημένη την άρση του χαρακτηρισμού ως διατηρητέου του κτιρίου του θέματος. Κι αυτός είναι ότι η προστασία του έρχεται αντιμέτωπη προς άλλο κοινωνικό αγαθό που προστατεύεται επίσης από το Σύνταγμα, όπως είναι οι αρχαιότητες (ΣτΕ 586/1983, 3506/2006, 49/2018) και κρίνεται εν προκειμένω ως υπέρτερο. Καθώς λοιπόν για το κτίριο επί της οδού Ζυγομαλά 24-26, στη συνοικία «Ψαρομαχαλάς» της πόλης του Ναυπλίου συντρέχουν λόγοι στάθμισης πολιτιστικών αγαθών (όπως π.χ. ανεύρεση αρχαιοτήτων) που κρίνονται ως υπέρτερης πολιτιστικής αξίας από αυτήν του διατηρητέου κτιρίου,

προτείνουμε

Την προώθηση της διαδικασίας έκδοσης Υπουργικής Απόφασης για την μερική ανάκληση – τροποποίηση της υπ' αριθ. 10136/138/13.01.1988 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 103 Δ) ως προς τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου, κτιρίου επί της οδού Ζυγομαλά 24-26, στη συνοικία «Ψαρομαχαλάς» της πόλης του Ναυπλίου (Π.Ε. Αργολίδας) με το εξής περιεχόμενο:

1. Ανακαλείται ο χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτιρίου επί της οδού Ζυγομαλά 24-26, στη συνοικία «Ψαρομαχαλάς» της πόλης του Ναυπλίου (Π.Ε. Αργολίδας), που επιβλήθηκε με την υπ' αριθ. 10136/138/13.01.1988 Υπουργική Απόφαση (Δ' 103), για τη διάσωση, προστασία και ανάδειξη τμήματος του δυτικού τείχους του λιμένα της αρχαίας Ναυπλίας με οικοδομικές φάσεις από τους αρχαϊκούς/κλασικούς χρόνους έως την εποχή της Ενετοκρατίας, που αποτελεί μοναδικό εύρημα στην παλιά πόλη του Ναυπλίου.

2. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της υπ' αρ. 10136/138/13.01.1988 Υπ. Απόφασης (Δ' 103) περί χαρακτηρισμού ως διατηρητέων κτιρίων στην πόλη του Ναυπλίου.

Αθήνα, 23 / 09 / 2025
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

