

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ: Χίλντα Γούναλη

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ : Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου, κτιριακού συγκροτήματος που βρίσκεται στον οικισμό Καστάνιανη του Δήμου Κόνιτσας της Περιφέρειας Ηπείρου και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό.

ΣΧΕΤ.: α) Η από 13-2-2012 αίτηση (αρ. πρωτ. ΥΠΕΚΑ 7694/14-2-2012).
β) Η από 26-6-2012 Βεβαίωση αποστολής φωτογραφιών με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο.
γ) Η από 17-9-2013 προσκόμιση συμπληρωματικών στοιχείων.

Α. ΓΕΝΙΚΑ - ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Με την (α) αίτησή του ο κ. Φίλιππος Τζήμας, υπέβαλε στη Δ/νση Αρχ/κής - Τμήμα Παρ. Οικισμών φάκελο με στοιχεία (τεχνική έκθεση, φωτογραφίες, κατόψεις, τοπογραφικό διάγραμμα) που αφορούν σε κτιριακό συγκρότημα, το οποίο βρίσκεται στον οικισμό Καστάνιανη του Δήμου Κόνιτσας και ζητά από την Υπηρεσία μας το χαρακτηρισμό ως διατηρητέου, τμήματος αυτού και ειδικότερα το χαρακτηρισμό των δύο εκ των τριών κτισμάτων του συγκροτήματος, των οποίων φέρεται ως ιδιοκτήτης.

Η Υπηρεσία μας, μετά την κατ' αρχήν εξέταση των στοιχείων που υποβλήθηκαν, ζήτησε συμπληρωματική φωτογραφική τεκμηρίωση προκειμένου να έχει όσο το δυνατόν πληρέστερη εικόνα των αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων του συνόλου των κτιρίων που συνθέτουν το κτιριακό συγκρότημα, προκειμένου να εξεταστεί εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις για το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 (α) του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/12) περί «Προστασίας Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς».

Οι ενδιαφερόμενοι απέστειλαν με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο, τα ζητούμενα στοιχεία.

Η Υπηρεσία μας, μετά τα παραπάνω και μετά από εξέταση του θέματος, διαπίστωσε ότι το εν λόγω κτιριακό συγκρότημα, στο σύνολό του, αποτελεί αντιπροσωπευτικό δείγμα της τοπικής αρχιτεκτονικής και πληροί τις προϋποθέσεις των διατάξεων της παρ. 3α του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/12) προκειμένου να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο.

B. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ ΤΟΥΣ

Από τα στοιχεία του φακέλου, την τεχνική περιγραφή και από έρευνα σε ιστορικές πηγές προκύπτουν τα παρακάτω:

B.1 Ιστορικό περιοχής

Το κτιριακό συγκρότημα που εξετάζεται βρίσκεται στην Καστάνιανη (πρώην Καστανέα) του Δήμου Κόνιτσας, έναν αξιόλογο και συνεκτικό οικισμό στις δυτικές πλαγιές του Σμόλικα, ο οποίος λόγω της ενδιαφέρουσας αρχιτεκτονικής του φυσιογνωμίας αποτελεί έναν από τους πιο ιδιαίτερους οικισμούς της περιοχής των Μαστοροχωρίων.

Πρόκειται για ορεινό οικισμό ο οποίος είναι κτισμένος σε υψόμετρο 880 μ. και αναπτύσσεται, ακολουθώντας τη μορφολογία του εδάφους, στους πρόποδες της κορυφής 'Γυφτίτσα', η οποία καλύπτεται από πλούσια και υψηλή βλάστηση. Ο οικισμός πήρε την ονομασία του από τα πυκνά δάση καστανιάς που υπήρχαν στην περιοχή και διασχίζεται από δύο ρέματα που τον χωρίζουν σε τρεις γειτονιές (μαχαλάδες) (Γκάλινα, Μησαριά και Ράχη).

Όσον αφορά στην αρχική εγκατάσταση και εξέλιξη του οικισμού τα ιστορικά στοιχεία δεν είναι επαρκή. Από ιστορικές πηγές προκύπτει ότι η περιοχή κατοικείτο από τις αρχές του 11^{ου} αιώνα, ενώ αυτή η άποψη ενισχύεται από επιγραφή που είναι εντοιχισμένη στον Ι.Ν. της Παναγίας στη συνοικία Γκάλινα, πάνω στην οποία αναγράφεται το έτος 1018.

Η αναγνώριση του οικισμού ως κοινότητα έγινε με το από 7-8-1919 ΒΔ (ΦΕΚ184/Α/1919) με την ονομασία Καστάνιανη, ενώ με ΒΔ του 1950 (ΦΕΚ39/Α/1950) μετονομάστηκε σε κοινότητα Καστανέας.

Ο πολεοδομικός ιστός του οικισμού διαμορφώνεται από τους ακανόνιστους στενούς δρόμους οι οποίοι είναι στρωμένοι με μαύρες σχιστόπλακες και ακολουθούν τις ισοϋψείς καμπύλες του εδάφους. Ανά αποστάσεις οι δρόμοι διακόπτονται από άλλους μικρότερους κάθετους (καλντερίμια) που εξαιτίας της έντονης κλίσης του εδάφους διαμορφώνονται με πέτρινους αναβαθμούς. Η δόμηση στη γειτονιά 'Γκάλινα' του οικισμού είναι πυκνή ενώ στο κάτω τμήμα των δύο συνοικιών της Μησαριάς και της Ράχης τα κτίρια είναι αραιοδομημένα.

Τα κτίρια της Καστάνιανης, είναι κτίσματα συνήθως σημαντικού όγκου με φέροντα οργανισμό από ανεπίχριστη ημιλαξευτή λιθοδομή και στεγάζονται με σχιστόπλακες. Εξάλλου οι καστανιανίτες λιθοξόοι είναι γνωστοί για την τέχνη τους στο πελέκημα και το χτίσιμο της πέτρας και έχουν κατασκευάσει στον οικισμό λιθόκτιστες κατοικίες, αρχοντικά, τζάκια με λιθανάγλυφα, καλντερίμια και πέτρινα γεφύρια.

Το κτιριακό συγκρότημα βρίσκεται στο μέσον περίπου του πυκνοδομημένου τμήματος του οικισμού και αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της τοπικής λαϊκής αρχιτεκτονικής.

Η Υπηρεσία μας, με την παρούσα αιτιολογική, προτείνει το χαρακτηρισμό ως διατηρητέων, των δύο κτιρίων (Α και Β) που φέρονται ως ιδιοκτησία του κ. Φ. Τζήμα, καθώς και του τρίτου λιθόκτιστου κτιρίου (Γ), φερόμενου ως ιδιοκτησία των κ.κ. Αθ. και Κων/νου Βασιλάκου που συμπληρώνει το κτιριακό συγκρότημα, των βοηθητικών κτισμάτων ως προς τον όγκο και το περίγραμμά τους, της αυλόθυρας και των μανδρότοιχων, καθόσον θεωρεί σκόπιμο να διατηρηθούν τα ανωτέρω κτίρια και στοιχεία και να αντιμετωπιστούν ως ενιαίο σύνολο. Με τη διατήρησή τους παρέχονται στοιχεία για τον τρόπο οργάνωσης και λειτουργίας της κατοικίας στην περιοχή, συμβάλλουν ουσιαστικά στη διατήρηση και προστασία της φυσιογνωμίας του αξιόλογου οικισμού, του παραδοσιακού ιστού του καθώς και στην αναβάθμιση του αρχιτεκτονικού τοπίου της Καστάνιανης.

Ισχύον θεσμικό πλαίσιο - Όροι δόμησης

Πρόκειται για οικισμό προ του έτους 1923, με πληθυσμό λιγότερο από 2.000 κατ. χωρίς θεσμοθετημένη οριοθέτηση (Απόφαση Νομάρχη).

Στην περιοχή ισχύει το από 23-10-1928 Π.Δ., όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με τα από:

ΠΔ 2-7-1968 (ΦΕΚ 111/Δ/68), ΠΔ 25-7-1979 (ΦΕΚ 401/Δ/79), ΠΔ 13-3-1981 (ΦΕΚ 138/Δ/81) και ΠΔ 29-9-1982 (ΦΕΚ 496/Δ/1982).

B.2 Περιγραφή κτιριακού συγκροτήματος

Το κτιριακό συγκρότημα του θέματος αποτελείται από τρία κτίσματα (Α), (Β), (Γ) που αποτελούν τις κύριες κατοικίες και βοηθητικά κτίσματα. Μεταξύ των κτισμάτων δημιουργούνται δύο ενδιάμεσες αυλές σε διαφορετικές στάθμες (άνω και κάτω αυλή).

Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου στο οποίο εντάσσονται αρχικά ήταν 370,00 τ.μ., αλλά διαχωρίστηκε το 1934 σε δύο διαφορετικές ιδιοκτησίες.

Κτίρια (Α) και (Β)

Τα δύο κτίρια Α και Β των οποίων ζητείται ο χαρακτηρισμός και αποτελούν τμήμα του κτιριακού συγκροτήματος, βρίσκονται σήμερα σε οικόπεδο επιφάνειας 255,70 τ.μ. και έχουν βοηθητικό κτίσμα στην αυλή. Η είσοδος στο εσωτερικό του χώρου του συγκροτήματος γίνεται διαμέσου αυλόθυρας η οποία στεγάζεται με ξύλινη κατασκευή και υλικό επικάλυψης μαύρη σχιστόπλακα της περιοχής.

Πρόκειται για κτίσματα υπερυψωμένα διώροφα (με υπόγειο), λιθόκτιστα, με στέγη.

Το κτίριο Α κατασκευάστηκε στα τέλη του 19^{ου} αιώνα. Η 'άνω' αυλή, η οποία διαμορφώνεται μεταξύ των κτιρίων Α και Β είναι πλακοστρωμένη με μεγάλες σκουρόχρωμες πλάκες και περιβάλλεται από μανδρότοιχο από ανεπίχριστη λιθοδομή, πάνω στον οποίο είναι τοποθετημένα μεταγενέστερα ξύλινα και μεταλλικά κιγκλιδώματα. Το κτίριο στεγάζεται με τετράρριχτη στέγη και επικάλυψη από σταχτόμαυρο κεραμίδι.

Το μεσαίο κτίριο Β αποτελεί την κύρια κατοικία και έχει το μεγαλύτερο όγκο από τα τρία κτίρια που συνθέτουν το συγκρότημα. Από τα μορφολογικά στοιχεία των όψεων και από μια λιθανάγλυφη επιγραφή, προκύπτει ότι το εν λόγω κτίριο κατασκευάστηκε στις αρχές του 19^{ου} αιώνα, πιθανόν το 1803. Στη στέψη της συμπαγούς φέρουσας τοικοποιίας καταλήγει λίθινη αστρέχα (προεξοχή της στέγης), η οποία στηρίζεται περιμετρικά από μικρά λίθινα

φουρούσια. Το κτίριο καλύπτεται με τετράρρικτη στέγη και επικάλυψη από σταχτόμαυρο κεραμίδι.

Η πρόσβαση στο μεσαίο κτίριο Β γίνονται και από τις δύο αυλές. Από την άνω αυλή, η πρόσβαση στον όροφο του κτιρίου Β γίνεται με κτιστή κλίμακα. Η είσοδος στο ισόγειο από την 'κάτω' αυλή' (μεταξύ των κτιρίων Β και Γ) έχει τοξωτό ανακουφιστικό τόξο πάνω από το οριζόντιο ξύλινο ανώφλι. Στο τυφλό τόξο υπάρχει ορθογωνικός φεγγίτης. Πάνω από την είσοδο υπάρχει ξύλινος εξώστης, που στηρίζεται σε λίθινα φουρούσια και ξύλινες αντηρίδες. Ο εξώστης στεγάζεται πρόχειρα με στραντζαριστή λαμαρίνα. Σε μεταγενέστερη φάση έχουν αντικατασταθεί ορισμένα από τα φέροντα στοιχεία του καθώς και το κιγκλίδωμα, που τμήμα του αντικαταστάθηκε με μεταλλικά στοιχεία.

Η όψη προς την κάτω αυλή διαμορφώνεται συμπαγής στο ισόγειο με ανοίγματα μόνο τη θύρα και ένα μικρό παράθυρο και μεγαλύτερα υψίκορμα παράθυρα στον όροφο, με αναλογίες περίπου 1:2 και ξύλινα κουφώματα με καίτια.

Στην δεκαετία του 1960 έγιναν επεμβάσεις συντήρησης, εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεων και βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης. Οι εν λόγω επεμβάσεις αφορούσαν σε διεύρυνση των παραθύρων του ισόγειου του κτιρίου Β.

Το 1999 επισκευάστηκε η στέγη και τοποθετήθηκε μαύρο τσιμεντένιο κεραμίδι, στη θέση της σταχτόμαυρης σχιστόπλακας.

Ειδικότερα, στην ανατολική όψη του προς την άνω αυλή έχει γίνει αντικατάσταση των φθαρμένων στοιχείων του εξώστη με νέα ξύλινα και έχουν διανοιχτεί νέα ανοίγματα που δεν ακολουθούν όλα τις παραδοσιακές αναλογίες.

Επίσης έχει κατασκευαστεί μεταγενέστερη κτιστή κλίμακα που οδηγεί σε ανοικτό εξώστη και στη συνέχεια στον όροφο.

Το βοηθητικό ισόγειο κτίσμα έχει υποστεί αλλοιώσεις στην όψη προς την αυλή. Συγκεκριμένα έχει καθαιρεθεί η ξύλινη στέγη και έχει επικαλυφθεί με οριζόντια πλάκα από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Σύμφωνα με τους ισχυρισμούς των ενδιαφερομένων, οι επεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν θεωρούνται αναστρέψιμες.

Κτίριο (Γ)

Το τρίτο κτίριο Γ, όμορο των κτιρίων Α και Β, βρίσκεται σε ακίνητο που ανήκει πλέον σε άλλον ιδιοκτήτη.

Πρόκειται για υπερυψωμένο διώροφο κτίριο από λιθοδομή με δίρρικτη στέγη, με παρόμοια χαρακτηριστικά με αυτά των κτιρίων (Α) και (Β). Στο κτίριο έχουν πραγματοποιηθεί επεμβάσεις και ορισμένα ανοίγματά του έχουν διανοιχτεί χωρίς να ακολουθούν όλα τις αναλογίες του παραδοσιακού τύπου ή έχουν διαμορφωθεί με περιμετρικά τραβηχτά πλαίσια απλής διατομής. Ο όροφος έχει επιχριστεί.

Στην κάτω αυλή υπάρχει ισόγειο βοηθητικό κτίσμα με λιθόκτιστη πρόσοψη επισκευασμένο.

Γενικότερα στο ισόγειο των κτιρίων δεν υπάρχουν πολλά ανοίγματα προς τις εξωτερικές όψεις στο δρόμο, παρά μόνο προς τις εσωτερικές αυλές.

Ο φέρων οργανισμός και των τριών κτιρίων είναι από ημιλαξευτή λιθοδομή. Οι τοιχοποιίες εξωτερικά είναι ανεπίχριστες με ξυλοδεσιές στο εσωτερικό του ενώ οι εξωτερικές επιφάνειες του ορόφου του κτιρίου Γ έχουν επιχριστεί, όπως προαναφέρθηκε.

Στο παραδοσιακό πρότυπο κατοικίας του αξιόλογου οικισμού της Καστάνιανης η κάλυψη των λιθόκτιστων κτιρίων γίνεται με τετράρριχτες στέγες με κλίση περίπου 40% από ξύλινα ζευκτά και επικάλυψη από σχιστόπλακες.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, διαπιστώνουμε ότι πρόκειται για συγκρότημα κτιρίων που αποτελεί χαρακτηριστικό αξιόλογο δείγμα της λαϊκής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής του 19^{ου} αιώνα και ως εκ τούτου θεωρούμε επιβεβλημένη την προστασία και διάσωσή του, στο σύνολό του, δεδομένου ότι τα επιμέρους κτίρια συνθέτουν ενιαίο αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό σύνολο.

Δ. ΑΠΟΨΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω έχει την άποψη ότι:

α) τα κτίρια Α, Β και Γ που συνθέτουν το κτιριακό συγκρότημα, τα βοηθητικά τους κτίσματα, οι μανδρότοιχοι και η αυλόπορτα αποτελούν χαρακτηριστικά αξιόλογα δείγματα της τοπικής αρχιτεκτονικής με αρχιτεκτονικά, κατασκευαστικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά της λαϊκής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της Ηπείρου και συγκεκριμένα των μαστοροχωρίων του 19^{ου} αιώνα,

β) τα κτίρια κατέχουν σημαντική θέση στον αξιόλογο οικισμό της Καστάνιανης, σε περιβάλλον με παρόμοια αξιόλογα δείγματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής,

γ) η στεγασμένη με σχιστόπλακες, ξύλινη θύρα εισόδου στην αυλή αποτελεί χαρακτηριστικό του περιβάλλοντα χώρου των αξιόλογων κτιρίων με μορφολογικά και κατασκευαστικά στοιχεία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της περιοχής,

δ) τα αξιόλογα κτίρια και αρχιτεκτονικά στοιχεία συμπληρώνονται και ενοποιούνται με τους λίθινους ανεπίχριστους μανδρότοιχους, οι οποίοι αποτελούν χαρακτηριστικό στοιχείο της ηπειρώτικης παραδοσιακής αρχιτεκτονικής,

ε) Οι ενδιαφερόμενοι με το αίτημά τους έχουν ως στόχο την προστασία της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του υπόψη κτιριακού συγκροτήματος και γενικότερα του παραδοσιακού του ιστού και τοπίου του οικισμού,

στ) οι επεμβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί στις εξωτερικές όψεις των κτιρίων αφορούν κυρίως στο φωτισμό και αερισμό του εσωτερικού τους χωρίς να έχουν αλλοιώσει τον αρχικό παραδοσιακό χαρακτήρα τους και είναι σε μεγάλο βαθμό αναστρέψιμες με δυνατότητα επαναφοράς στην αρχική μορφή και προσαρμογή τους στα παραδοσιακά πρότυπα. Σημειώνεται ότι οι επεμβάσεις που έχουν γίνει δεν επηρεάζουν την αξιολόγηση των κτιρίων.

ζ) Μετά τη δεκαετία του '60 έχουν γίνει επεμβάσεις για εκσυγχρονισμό του εσωτερικού τους για βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης και δεν διατηρείται η αρχική τυπολογία τους και τα αυθεντικά υλικά τους,

η) Η ιδιαίτερη ημιλαξευτή λιθοδομή των καστανιανιτών λιθοξόων με τα υψίκορμα ανοίγματα και τους μικρούς ξύλινους εξώστες αποτελούν τα κατεξοχήν αξιόλογα στοιχεία των κτιρίων καθόσον είναι αυτά που προσδίδουν στο κτιριακό σύνολο το τοπικό παραδοσιακό χαρακτήρα τους.

θ) η παραδοσιακή αρχιτεκτονική των ορεινών περιοχών κινδυνεύει με αλλοίωση και καταστροφή λόγω των νέων αναπτυξιακών δεδομένων των νέων αναγκών διαβίωσης.

Μετά τα παραπάνω προτείνει το χαρακτηρισμό μόνο των κελυφών των τριών κτιρίων του κτιριακού συγκροτήματος, ως διατηρητέων, καθόσον η διατήρησή τους θα συντελέσει στην διάσωση και ανάδειξη του αρχιτεκτονικού πλούτου και του χαρακτήρα της τοπικής παράδοσης.

Όσον αφορά στη νεώτερη χρήση κεραμιδιών σε γκρίζα σκούρα απόχρωση για επικάλυψη των στεγών, η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση δεδομένου ότι η τοποθέτηση

σχιστοπλακών έχει διπλάσιο κόστος/τ.μ. με αποτέλεσμα να χρησιμοποιούνται εκτενώς παραδοσιακά κεραμίδια, των οποίων η απόχρωση δεν συνάδει με το χαρακτήρα των ηπειρώτικων οικισμών. Θεωρούμε ότι τα γκρίζα κεραμίδια προσομοιάζουν με τις σκουρόχρωμες σχιστόπλακες της περιοχής ως προς την απόχρωση και ως εκ τούτου η συνολική εντύπωση δεν παραβιάζει το παραδοσιακό χαρακτήρα των κτιρίων του οικισμού και συνάδει με την τοπική αρχιτεκτονική.

Κίνητρα Διατήρησης

Όσον αφορά στην προστασία και διάσωση των διατηρητέων κτιρίων, οι ιδιοκτήτες μπορούν να επωφεληθούν από τα Πολεοδομικά και Οικονομικά κίνητρα που έχει θεσπίσει η πολιτεία όπως:

1. Τα Οικονομικά Κίνητρα που θεσπίστηκαν με την υπ' αριθ. ΠΟΛ 1084/13-4-2011 Κοινή Υπουργική Απόφαση Υπουργών Πολιτισμού, ΠΕΚΑ και Οικονομικών (ΦΕΚ 859/Β/16-5-2011).
2. Δάνεια για την επισκευή και αποκατάστασή τους, σύμφωνα με την από 24-6-91 Κοινή Υπουργική Απόφαση Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Γεωργίας, όπως ισχύει σήμερα. Σημειώνεται επιπροσθέτως ότι με σχετική Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 964/Β/2007) έχει αυξηθεί το ύψος της κρατικής συνδρομής στα επισκευαστικά δάνεια για διατηρητέα κτίρια.
3. Φορολογικές ελαφρύνσεις στις περιπτώσεις μεταβίβασης ή δωρεάς των κτιρίων.
4. Δυνατότητα ειδικών ρυθμίσεων για ανέγερση νέων κτιρίων στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή προσθηκών που δεν βλάπτουν το διατηρητέο κτίριο.
5. Μεταφορά του τυχόν εναπομείναντα Συντελεστή Δόμησης.

Μετά τα παραπάνω η Διεύθυνσή μας θεωρεί ότι τα κτίρια που συνθέτουν το κτιριακό συγκρότημα που βρίσκεται στον αξιόλογο οικισμό της Καστάνιανης και συγκεκριμένα τα κελύφη τους καθώς και τα στοιχεία του περιβάλλοντα χώρου τους πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 6 του Ν. 4067/12 (ΦΕΚ79/Α/12) προκειμένου να χαρακτηριστούν ως διατηρητέα καθώς και ως προς τον κτιριακό τους όγκο και τη διάταξή τους στο ανάγλυφο του εδάφους αποτελούν αξιόλογα δείγματα της οικιστικής οργάνωσης του οικισμού και συμβάλλουν στην αναγνώριση της εξέλιξης της τοπικής αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του και

π ρ ο τ ε ί ν ε ι

την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/12) με το εξής περιεχόμενο:

1. Χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα τα κελύφη των κτιρίων Α, Β και Γ του κτιριακού συγκροτήματος που βρίσκεται στον οικισμό Καστάνιανη του Δήμου Κόνιτσας (ν. Ιωαννίνων), καθώς και τα αρχιτεκτονικά στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου τους και ειδικότερα η αυλόθυρα (θύρωμα και θυρόφυλλα) στη βόρεια όψη και οι μαντρότοιχοι, όπως φαίνονται με μαύρη διαγράμμιση στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:200, που συνοδεύει την έκθεση αυτή.
2. Ως διατηρητέα χαρακτηρίζονται τα αρχικά κελύφη κτιρίων, τα στοιχεία του περιβάλλοντα χώρου τους ως ανωτέρω καθώς και οι εναρμονιζόμενες με αυτά μεταγενέστερες προσθήκες ή τροποποιήσεις, όχι όμως και τα κατ' επέκταση υπάρχοντα προσκτίσματα ή τροποποιήσεις και επεμβάσεις που τα αλλοιώνουν.

Ο καθορισμός των προσκτισμάτων ή των επεμβάσεων που αλλοιώνουν τα διατηρητέα στοιχεία πραγματοποιείται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.).

3. Στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κελύφη κτιρίων και/ή στα στοιχεία του περιβάλλοντα χώρου τους απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή, τόσο των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή καλλιτεχνικών και διακοσμητικών στοιχείων τους, όσο και των κτιρίων ή στοιχείων συνολικά, πλην των επεμβάσεων ή των προσκτισμάτων για τα οποία το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει γνωμοδοτήσει για την αφαίρεσή τους.
4. Επιτρέπεται η επισκευή και αποκατάσταση των διατηρητέων κελυφών κτιρίων και/ή στοιχείων του περιβάλλοντα χώρου τους, η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας τους και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία τους.
5. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων στα διατηρητέα κελύφη κτιρίων και/ή στοιχεία του περιβάλλοντα χώρου τους. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών μικρών διαστάσεων που πληροφορούν για την χρήση των χώρων των κτιρίων και του περιβάλλοντα χώρου, για την οποία απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
6. Αιτήσεις για προσθήκες κατ' επέκταση ή επεμβάσεις στο εξωτερικό των διατηρητέων κελυφών κτιρίων και/ή των διατηρητέων στοιχείων του περιβάλλοντα χώρου τους καθώς και στα βοηθητικά κτίσματα που βρίσκονται σε επαφή με τα διατηρητέα κτίρια και στοιχεία, υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ με γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ.3γ του Ν.4067/2012 (Α79'), εφόσον δεν παραβλάπτονται τα διατηρητέα στοιχεία τους καθώς και ο χώρος που τα περιβάλλει.
7. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό των διατηρητέων κελυφών κτιρίων και/ή των στοιχείων του περιβάλλοντα χώρου τους όπως και για την τοποθέτηση επιγραφών, απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.).

ΑΘΗΝΑ, 12-12-2013

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο Προϊστ. Τμήμ. Γραμματείας
α.α.

ΚΩΝΣΤΟΣ ΠΛΙΑΚΑΣ